

平成 22 年 9 月 14 日

向ヶ丘遊園跡地利用計画に係る条例方法審査書の公告について
(お知らせ)

標記指定開発行為について、川崎市環境影響評価に関する条例（平成 11 年川崎市条例第 48 号）第 15 条の規定に基づき条例方法審査書を公告いたしましたのでお知らせいたします。

- 1 指定開発行為者
東京都渋谷区代々木二丁目 28 番 12 号
小田急電鉄株式会社
代表取締役 大須賀 頼彦

- 2 指定開発行為の名称及び所在地
向ヶ丘遊園跡地利用計画
川崎市多摩区長尾二丁目 8-1 他

- 3 条例方法審査書公告年月日
平成 22 年 9 月 14 日（火）

- 4 問い合わせ先
東京都新宿区西新宿一丁目 8 番 3 号
小田急電鉄株式会社 開発事業本部 開発推進担当
03-3349-2125

(川崎市環境局環境評価室担当)
電話 044-200-2156

向ヶ丘遊園跡地利用計画に係る条例方法審査書

平成 22 年 9 月

川 崎 市

はじめに

向ヶ丘遊園跡地利用計画（以下「指定開発行為」という。）は、小田急電鉄株式会社（以下「指定開発行為者」という。）が、平成 16 年 11 月に川崎市と締結された「基本合意」に基づき、多摩区長尾二丁目 8-1 ほかの遊園地跡地、約 15.1ha の区域において、都市計画の変更、地区計画の導入等を前提として、地上 1 階及び地上 2 階（一部地下 1 階）建ての戸建住宅等（計画戸数 60 戸、計画人口 210 人）、地上 3 階建ての低層集合住宅（計画戸数 160 戸、計画人口 560 人）、多目的施設等を建設し、併せて公共施設（公園、道路、調整池等）を整備するものである。

指定開発行為者は、川崎市環境影響評価に関する条例（以下「条例」という。）に基づき、平成 22 年 3 月 26 日、川崎市長あて本指定開発行為に係る指定開発行為実施届及び条例環境影響評価方法書（以下「条例方法書」という。）を提出した。

市は、この提出を受け、条例方法書の公告、縦覧を行ったところ、市民等から意見書 874 名、6,959 通の提出があった。

この条例方法書について、平成 22 年 6 月 2 日に川崎市環境影響評価審議会（以下「審議会」という。）に諮問し、平成 22 年 9 月 7 日に審議会から答申があったことから、この答申を踏まえ、条例第 14 条に基づき、条例方法審査書を作成したものである。

1 指定開発行為の概要

(1) 指定開発行為者

名 称：小田急電鉄株式会社

代表者：代表取締役 大須賀 頼彦

住 所：東京都渋谷区代々木二丁目 28 番 12 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：向ヶ丘遊園跡地利用計画

種 類：都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為（第 1 種行為）
住宅団地の新設（第 2 種行為）

（川崎市環境影響評価に関する条例施行規則別表第 1 の 1 の項及び 4 の項に該当）

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市多摩区長尾二丁目 8-1 ほか

区域面積：約 151,000 m²

用途地域：第一種低層住居専用地域、第一種住居地域及び第二種住居
地域

(4) 計画の概要

ア 目的

戸建住宅等、低層集合住宅及び多目的施設等の建設並びに公共施設
の整備

イ 土地利用計画

| 区分 | | 面積 | 面積比 |
|------|------------|--------------------------|-------|
| 宅地 | 計画建物 | 約 16,800 m ² | 11.1% |
| | 通路等 | 約 13,230 m ² | 8.8% |
| | 車路・駐車場 | 約 14,120 m ² | 9.4% |
| | 緑化地・空地・擁壁等 | 約 77,670 m ² | 51.4% |
| | 宅地計 | 約 121,820 m ² | 80.7% |
| 公共施設 | 提供公園 | 約 10,270 m ² | 6.8% |
| | 道路 | 約 8,370 m ² | 5.5% |
| | 調整池等 | 約 10,540 m ² | 7.0% |
| | 公共施設計 | 約 29,180 m ² | 19.3% |
| 合計 | | 約 151,000 m ² | 100% |

ウ 建築計画等

| | レジデンス ゾーンA 戸建住宅等 | レジデンス ゾーンB 低層集合住宅 | 店舗・ 事務所等 | 多目的施設 | ガーデン ゾーン管理 施設 | 飲食等施設 | 庭園 | 公共用地・ 擁壁等 | 合計 |
|--------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 敷地面積 | 約 38,560 m ² | 約 20,190 m ² | 約 2,240 m ² | 約 22,060 m ² | 約 1,940 m ² | 約 7,310 m ² | 約 26,370 m ² | 約 32,330 m ² | 約 151,000 m ² |
| 延べ面積 | 約 12,000 m ² | 約 17,000 m ² | 約 1,200 m ² | 約 1,500 m ² | 約 450 m ² | 約 450 m ² | — | — | 約 32,600 m ² |
| 容積対象面積 | 約 12,000 m ² | 約 15,000 m ² | 約 1,200 m ² | 約 1,500 m ² | 約 450 m ² | 約 450 m ² | — | — | — |
| 容積率 | 31.1% | 74.3% | 53.6% | 6.8% | 23.2% | 6.2% | — | — | — |
| 建築面積 | 約 8,300 m ² | 約 6,500 m ² | 約 600 m ² | 約 800 m ² | 約 300 m ² | 約 300 m ² | — | — | 約 16,800 m ² |
| 建ぺい率 | 21.5% | 32.2% | 26.8% | 3.6% | 15.5% | 4.1% | — | — | — |
| 建物階数 | 地上1~2階 一部地下1階 | 地上3階 — | 地上2階 — | 地上2階 — | 地上2階 — | 地上2階 — | — — | — — | — — |
| 建物高さ | 約 8m | 約 10m | 約 9m | 約 9m | 約 8m | 約 8m | — | — | — |
| 住戸数 | 60 戸 | 160 戸 | — | — | — | — | — | — | 220 戸 |
| 計画人口 | 210 人 | 560 人 | — | — | — | — | — | — | 770 人 |
| 駐車台数 | 120 台 | 168 台 | 17 台 | 40 台 | 3 台 | 20 台 | 17 台 | — | 385 台 |

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、戸建住宅等、低層集合住宅及び多目的施設等の建設並びに公共施設の整備事業であり、本事業に係る環境影響評価項目として、大気質、悪臭、水質（公共用水域）、水象（湧水）、地形・地質（斜面安定）、植物、動物、生態系、緑の質、緑の量、騒音、振動、一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土、景観、コミュニティ施設、人と自然とのふれあい活動の場及び地域交通について予測及び評価を行うとしており、その選定は概ね妥当である。

条例環境影響評価準備書（以下「条例準備書」という。）の作成に際しては、条例方法書に記載した内容に加え、本審査意見の内容を踏まえて、環境影響の調査、予測及び評価を行うこと。

(2) 個別事項

ア 大気質

本計画では、工事中における建設機械の稼働及び工事用車両の走行に伴う大気質への影響について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

イ 悪臭

本計画では、工事中におけるボート池の改修に伴う悪臭の影響について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

ウ 水質（公共用水域）

本計画では、工事中における造成工事等に伴う濁水の影響について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

エ 水象（湧水）

本計画では、工事中における造成工事等に伴う湧水の変化の範囲及び程度について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

オ 地形・地質（斜面安定）

本計画では、工事中における造成工事等に伴う斜面の安定性について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

カ 植 物

本計画では、工事中における植物相、植物群落及び生育環境の変化の内容及びその程度について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

キ 動 物

本計画では、工事中における動物相及び生息環境の変化の内容及びその程度について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

ク 生態系

本計画では、工事中における生態系の変化の内容及びその程度について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

ケ 緑（緑の質、緑の量）

（ア）緑の質

本計画では、供用時における植栽予定樹種の環境適合性、植栽基盤の適否及び必要土壌量について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

（イ）緑の量

本計画では、供用時における緑被の変化及び全体の緑の構成について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

コ 騒音・振動・低周波音（騒音、振動）

（ア）騒 音

本計画では、工事中における建設機械の稼働及び工事用車両の走

行に伴う騒音の影響について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

(イ) 振 動

本計画では、工事中における建設機械の稼働及び工事用車両の走行に伴う振動の影響について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

サ 廃棄物等（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）

(ア) 一般廃棄物

本計画では、供用時に発生する一般廃棄物の種類、発生量及び処理・処分方法について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

(イ) 産業廃棄物

本計画では、工事中及び供用時に発生する産業廃棄物の種類、発生量及び処理・処分方法について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当であるが、発生する産業廃棄物の処理・処分方法及び再資源化の内容については、条例準備書において可能な限り具体的に示すこと。

(ウ) 建設発生土

本計画では、工事中の建設発生土の発生量及び処理・処分方法について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

シ 景 観

本計画では、計画建物の出現による主要な景観構成要素の改変の程度及び地域景観の特性の変化の程度、代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

ス コミュニティ施設

本計画では、供用時における人口の増加が義務教育施設及び集会施設、公園等に及ぼす影響について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

セ 人と自然とのふれあい活動の場

本計画では、工事中における造成工事等が人と自然とのふれあい活動の場に及ぼす影響について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

ソ 地域交通（交通混雑、交通安全）

本計画では、工事中における工事用車両の走行及び供用時における施設関連車両の走行に伴う交通流及び交通安全に係る影響について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

(3) 環境配慮項目に関する事項

「酸性雨」については、環境配慮方針との関連性が明らかでないことから、環境配慮項目としての選定の妥当性を検討すること。また、その他の「ヒートアイランド現象」、「地球温暖化」、「資源」及び「エネルギー」の各項目の環境配慮については、その積極的な取組が望まれることから、条例準備書において、環境配慮の具体的な措置の内容を明らかにすること。

3 川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過

| | | |
|-------|-------|---|
| 平成22年 | 3月26日 | 指定開発行為実施届及び条例方法書の受理 |
| | 4月2日 | 条例方法書公告、縦覧開始 |
| | 5月17日 | 条例方法書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 874名、6,959通 |
| | 6月2日 | 市長から審議会に条例方法書について諮問 |

平成22年 9月 7日 審議会から市長に条例方法書について答申
9月14日 条例方法審査書公告、指定開発行為者あて
送付

4 川崎市環境影響評価審議会における審議経過

平成22年 6月 2日 審議会（現地視察）
7月27日 審議会（事業者説明及び審議）
9月 6日 審議会（答申案審議）