

平成22年11月24日

株式会社東京機械製作所玉川製造所再開発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

東京都港区芝五丁目26番24号
株式会社 東京機械製作所
代表取締役社長 芝 則之

2 指定開発行為の名称及び所在地

株式会社東京機械製作所玉川製造所再開発計画
川崎市中原区新丸子東三丁目1135番1ほか

3 条例方法審査書公告年月日

平成22年11月24日（水）

4 問い合わせ先

川崎市中原区新丸子東三丁目1135番地
東京機械玉川製造所再開発プロジェクト準備室
044-422-6184

（川崎市環境局環境評価室担当）

電話 044-200-2156

株式会社東京機械製作所玉川製造所再開発計画に係る条例方法審査書

平成 22 年 11 月

川 崎 市

はじめに

株式会社東京機械製作所玉川製造所再開発計画（以下「指定開発行為」という。）は、株式会社東京機械製作所（以下「指定開発行為者」という。）が、中原区新丸子東三丁目 1135 番 1 ほかの工場用地約 3.7 ha の区域において、再開発等促進区を定める地区計画を前提に、地下 2 階地上 5 階建ての商業施設及び地下 3 階地上 57 階建ての共同住宅（計画戸数約 770 戸、計画人口 2,400 人）を建設し、併せて公共施設（道路）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 7 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、市民等から意見書の提出があった。

この条例方法書について、平成 22 年 9 月 30 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 11 月 17 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：株式会社東京機械製作所
代表者：代表取締役社長 芝 則之
住 所：東京都港区芝五丁目 26 番 24 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：株式会社東京機械製作所玉川製造所再開発計画
種 類：高層建築物の新設 (第 1 種行為)
住宅団地の新設 (第 2 種行為)
商業施設の新設 (第 1 種行為)
大規模建築物の新設 (第 1 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 3 の項、4 の項、13 の項及び 15 の項に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市中原区新丸子東三丁目 1135 番 1 ほか
区域面積：約 37,200 m²
用途地域：準工業地域及び商業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

共同住宅及び商業施設の建設並びに公共施設の整備

イ 土地利用計画

区 分		A - 1 地区	B - 1 地区	合 計	
		面積 (㎡)	面積 (㎡)	面積 (㎡)	割 合 (%)
宅 地	計画建物	約 20,040	約 4,330	約 24,370	約 65.5
	歩道状空地	約 1,700	約 1,300	約 3,000	約 8.1
	通 路	約 520	約 230	約 750	約 2.0
	構内車路	約 300	約 200	約 500	約 1.3
	公共的駐輪場	約 850	—	約 850	約 2.3
	緑化地	約 720	約 1,400	約 2,120	約 5.7
	その他	約 930	約 1,210	約 2,140	約 5.8
	小 計	約 25,060	約 8,670	約 33,730	約 90.7
施設共 設共	道 路 (道路拡幅部含む)	約 1,720	約 1,750	約 3,470	約 9.3
合 計		約 26,780	約 10,420	約 37,200	100.0

ウ 建築計画等

区 分	A - 1 地区	B - 1 地区	合 計
主要用途	商 業	住 宅	—
建築敷地面積 ^{※1}	約 25,060 m ²	約 8,670 m ²	約 33,730 m ²
建築面積	約 20,040 m ²	約 4,330 m ²	約 24,370 m ²
建ぺい率	約 80% ^{※2}	約 50%	—
延べ面積	約 110,000 m ²	約 104,000 m ²	約 214,000 m ²
容積対象床面積	約 92,000 m ²	約 60,700 m ²	約 152,700 m ²
容 積 率	約 370%	約 700%	—
建物階数	地上 5 階 地下 2 階	地上 5 階 地下 3 階	—
建物高さ (最高高さ ^{※3})	約 30m (約 40m)	約 190m (約 200m)	—
建物構造	S 造、一部 R C 造 ^{※4}	R C 造 ^{※4}	—
計画戸数	—	約 770 戸	約 770 戸
計画人口	—	約 2,400 人	約 2,400 人
駐車台数	約 820 台	約 360 台	約 1,180 台
駐輪台数	約 1,700 台	約 1,300 台	約 3,000 台
附帯施設	公共的駐輪場 約 300 台		

※1：建築敷地面積は、区域面積から公共施設面積を除いた面積である。

※2：建ぺい率の最高限度については、指定角地における緩和及び防火地域内における耐火建築物の場合の緩和の適用により、20%緩和されている。

※3：塔屋看板等を含む。

※4：S造は鉄骨構造を、RC造は鉄筋コンクリート構造を示す。

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、共同住宅及び商業施設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、土壤汚染、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、日照障害、テレビ受信障害、風害、コミュニティ施設、地域交通及び温室効果ガス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、本審査結果の内容を踏まえて、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、供用時における施設関連車両の走行、駐車場の利用及び冷暖房施設等の設置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が、駐車場の利用及び冷暖房施設等の設置に伴う大気質への影響については、住宅等の近傍に新たな発生源が出現することから、排気口の位置及び高さや住宅等の位置関係を明らかにしたうえで、予測及び評価を行うこと。

イ 土壤汚染

本計画では、工事中における汚染土壌の内容及びその処理・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。

ウ 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及び植栽基盤の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。

エ 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、供用時における施設関連車両の走行及び冷暖房施設等の設置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、供用時における施設関連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。

オ 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と発生量又は排出量及びその処理・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と発生量又は排出量及び処理・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又は排出量及びその処理・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。

カ 景 観（景観、圧迫感）

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及び圧迫感の変化の程度について予測及び評価を行うとしている。

しかしながら、代表的な眺望地点からの予測地点については、B-1地区の高層建築物が及ぼす周辺地域の景観への影響が懸念されることから、計画地の周辺状況や予測地点の分布状況を考慮し、近景域、中景域における予測地点をそれぞれ複数追加すること。また、圧迫感の予測地点であるB地点においては、眺望方向により景観に差異が生じることから、この地点を景観の予測地点に加え、方向別の景観について予測及び評価を行うこと。

キ 日照障害

本計画では、計画建物の出現による冬至日における日影の状況の変化の程度及び日照障害の影響に特に配慮すべき施設等における日影の状況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。

ク テレビ受信障害

本計画では、計画建物の出現によるテレビ受信障害の程度及び範囲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 風 害

本計画では、計画建物の出現による地表付近の風環境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。

コ コミュニティ施設

本計画では、供用時における計画地周辺のコミュニティ施設に及ぼす影響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が、住宅棟であるB-1地区の敷地は、市ノ坪と中丸子の町丁に分かれており、その学校区も異なることから、義務教育に及ぼす影響については、関係部署と協議の上、予測及び評価を行うこと。

サ 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、供用時における施設関連車両の走行及び歩行者の増加により変化する交通流の状況及び交通安全の状況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 温室効果ガス

本計画では、供用時における温室効果ガスの排出量又はエネルギーの使用量及びそれらの削減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 その他

本計画では、既存建物の解体にあたっては、関係法令等に基づき、石綿の使用の有無について事前調査を行うとともに、その使用が確認された場合は、作業場所の隔離や湿潤化等、適正な措置を講ずるとしているが、既存建物の外壁、屋根等に石綿含有建材が多く使用されていると想定されること、計画地近傍に住宅等が立地していることから、講じようとする石綿の飛散防止対策については、条例準備書において可能な限り具体的に示すこと。

(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」、「光害」、「地震時等の災害」、「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	7月26日	指定開発行為実施届及び条例方法書の受理
	8月2日	条例方法書公告、縦覧開始
	9月15日	条例方法書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 4名、4通
	9月30日	市長から審議会に条例方法書について諮問
11月	17日	審議会から市長に条例方法書について答申
11月	24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	9月30日	審議会（現地視察）
	10月13日	審議会（事業者説明及び審議）
	11月16日	審議会（答申案審議）