

平成24年2月14日

(仮称)小杉町二丁目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

東京都中央区日本橋室町三丁目1番20号
三井不動産レジデンシャル株式会社
代表取締役社長 松本 光弘

神奈川県横浜市中区桜木町一丁目1番地8
JX日鉱日石不動産株式会社
代表取締役社長 田畑 行弘

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)小杉町二丁目開発計画
川崎市中原区小杉町二丁目地内

3 条例方法審査書公告年月日

平成24年2月14日(火)

4 問合せ先

名 称 (仮称)小杉町二丁目開発計画準備室
住 所 神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番
小杉ビルディング新館804号
電話番号 044-738-3830

(川崎市環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

(仮称)小杉町二丁目開発計画に係る条例方法審査書

平成24年2月

川崎市

(仮称)小杉町二丁目開発計画(以下「指定開発行為」という。)は、三井不動産レジデンシャル株式会社及びJX日鉱日石不動産株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、中原区小杉町二丁目地内、約2haの区域において、「再開発等促進区を定める地区計画」の導入により定められる地区計画を前提として、一体的かつ総合的な計画のもと、地下1階地上54階建ての計画建物2棟(計画戸数約1,280戸、計画人口約3,840人)や公共施設等の都市基盤、商業・業務機能、文化・交流等機能及び都市型住宅機能などの複合的な整備を行うものである。

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23年10月14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23年11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24年2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：三井不動産レジデンシャル株式会社

代表者：代表取締役社長 松本 光弘

所在地：東京都中央区日本橋室町三丁目 1 番 20 号

名 称：J X日鉱日石不動産株式会社

代表者：代表取締役社長 田畑 行弘

所在地：神奈川県横浜市中区桜木町一丁目 1 番地 8

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：（仮称）小杉町二丁目開発計画

種 類：都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為（第 3 種行為）

高層建築物の新設（第 1 種行為）

住宅団地の新設（第 1 種行為）

商業施設の新設（第 3 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 1 の項、3 の項、4 の項、13 の項、15 の項に該当）

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市中原区小杉町二丁目地内

区域面積：約 20,230 m²

用途地域：第一種住居地域及び商業地域

(4) 計画の概要

ア 目 的

都市基盤、商業・業務機能、文化・交流等機能及び都市型住宅機能などの複合的な整備

イ 土地利用計画

	区 分	面 積			割 合	備 考
		A地区	B地区	合計		
宅地	計画建物	約 5,260 m ²	約 5,300 m ²	約 10,560 m ²	52.2%	庭園広場含む
	緑化地	約 760 m ²	約 950 m ²	約 1,710 m ²	8.5%	地上部
	通路・アプローチ	約 1,910 m ²	約 2,000 m ²	約 3,910 m ²	19.3%	
	車 路	約 550 m ²	約 400 m ²	約 950 m ²	4.7%	
	宅地計	約 8,480 m ²	約 8,650 m ²	約 17,130 m ²	84.7%	
公共 施設	道路用地	約 3,100 m ²		約 3,100 m ²	15.3%	補助幹線道路 1 号 区画道路 1 号 区画道路 2 号
	公共施設計	約 3,100 m ²		約 3,100 m ²	15.3%	
計画地面積合計		—		約 20,230 m ²	100.0%	

※土地利用面積は地上部の土地利用に基づくものであり、A・B地区接続デッキ面積は含めていない。

ウ 建築計画等

	A 地区	B 地区	合 計
主 要 用 途	商業・業務・公益・教育施設、住宅		—
建 築 敷 地 面 積 ^{※1}	約 8,480 m ²	約 8,650 m ²	約 17,130 m ²
建 築 面 積 ^{※2}	約 5,680 m ²	約 5,660 m ²	約 11,340 m ²
建 ぺ い 率	約 67%	約 65%	—
延 べ 面 積 ^{※2}	約 72,500 m ²	約 73,730 m ²	約 146,230 m ²
容 積 対 象 床 面 積 ^{※2}	約 50,870 m ²	約 51,890 m ²	約 102,760 m ²
容 積 率	約 600%	約 600%	—
建 物 階 数	地上 54 階 地下 1 階	地上 54 階 地下 1 階	—
建 物 高 さ	約 180m (塔屋等を含む 最高高さ約 190m)	約 180m (塔屋等を含む 最高高さ約 190m)	—
建 物 構 造 ^{※3}	S 造、RC 造	S 造、RC 造	—
計 画 戸 数	約 640 戸	約 640 戸	約 1,280 戸
計 画 人 口	約 1,920 人	約 1,920 人	約 3,840 人
駐 車 場	約 290 台	約 290 台	約 580 台
駐 輪 場	約 920 台	約 880 台	約 1,800 台
公 共 的 駐 輪 場	約 130 台	約 70 台	約 200 台

※1：建築敷地面積は、計画地面積から道路用地を除いた面積である。

※2：A・B地区接続デッキは建築物であるため、建築面積、延べ面積及び容積対象床面積にその面積が含まれている。

※3：S造：鉄骨造、RC造：鉄筋コンクリート造

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、都市基盤、商業・業務機能、文化・交流等機能及び都市型住宅機能などの複合的な整備であり、本事業に係る環境影響評価項目として、大気質、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いるが、その予測及び評価にあたっては、本地域において計画されている周辺の大規模な事業による環境影響への関連を踏まえて、条例環境影響評価準備書（以下「条例準備書」という。）においてできる限り明らかにすること。

条例準備書の作成に際しては、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、工事用車両の走行、供用時における施設関連車両の走行、冷暖房施設等の稼働及び地下駐車場の利用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いるが、計画地周辺地域において計画が進められている事業との輻輳する影響が考えられることから、適正な予測条件を考慮するとともに、周辺開発事業者と協調した低減対策等についても明らかにすること。

イ 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いるが、本計画においては、高層建築物の建設が行われることから、風環境等、新たに生ずる環境特性に留意した植栽設計を検討するとともに、既存建物の解体跡地を主体に緑化を行うことから、植栽基盤の基礎となる現況地盤の土壌状態を踏まえ、予測及び評価を行うこと。

(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。

ウ 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、工事用車両の走行、供用時における施設関連車両の走行、設備の稼働に伴う騒音の影響について予測及び評価を行うとしているが、計画地北側及び北西側に教育施設等の特に配慮すべき施設が立地していることから、施工計画等を検討するとともに、それらの施設に対する配慮を明らかにし、予測及び評価を行うこと。

また、予測及び評価に際しては、計画地周辺地域において計画が進められている事業との輻輳する影響が考えられることから、適正な予測条件を考慮するとともに、周辺開発事業者と協調した低減対策等についても明らかにすること。

(イ) 振動

本計画では、工事中における建設機械の稼働、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の利用に伴う振動の影響について予測及び評価を行うとしているが、計画地北側及び北西側に教育施設等の特に配慮すべき施設が立地していることから、施工計画等を検討するとともに、それらの施設に対する配慮を明らかにし、予測及び評価を行うこと。

また、予測及び評価に際しては、計画地周辺地域において計画が進められている事業との輻輳する影響が考えられることから、適正な予測条件を考慮するとともに、周辺開発事業者と協調した低減対策等についても明らかにすること。

エ 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、供用時に発生する家庭系一般廃棄物及び事業系一般廃棄物の種類、発生量及び処理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、建設発生土の量及び処理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。

オ 景観（景観、圧迫感）

本計画では、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が、計画地周辺地域において計画が進められている事業との複合影響を明らかにした上で、予測及び評価を行うこと。

カ 日照阻害

本計画では、冬至日における日影の範囲、日影となる時刻及び時間数等の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。

キ テレビ受信障害

本計画では、計画建物の存在により発生するテレビ受信障害（地上

デジタル放送、衛星放送) 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が、計画地周辺地域において計画が進められている事業との複合影響に対する対応、建設状況に応じて発生が予想される障害への対応策について、周辺開発事業者と調整の上で、予測及び評価を行うこと。

ク 風 害

本計画では、計画建物の出現による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いるが、計画地周辺地域は、風害が懸念されている地域であり、周辺に立地している複数の高層建築物及び当該地域において計画が進められている事業による建物並びに本計画建物の影響により、大きな風環境の変化が考えられることから、適正な予測条件を考慮するとともに、周辺開発事業者と協調した低減対策等についても明らかにし、予測及び評価を行うこと。

また、計画建物の2階レベルにペDESTリアンデッキや庭園広場を設け、地区の回遊性の向上や市民等の憩いの場とする計画としていることから、予測及び評価に際しては、計画建物を取巻く立体的な歩行者の動線に十分留意し、予測地点を設定すること。

ケ 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義務教育施設、集会施設及び公園等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。

コ 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により変化する交通流及び交通安全に及ぼす影響、供用時における施設関連車両の走行により変化する交通流及び交通安全に及ぼす影響並びに歩行者の増加による交通安全（サービス水準）に及ぼす影響について予測及び評価を行うとしているが、計画地周辺は、交通混雑が懸念されている地域であることから、供用時の施設関連車両等の増加に伴う影響を十分に把

握できるよう、用途別駐車場台数やカーシェアリングの発生交通量原単位を明らかにするとともに、施設関連車両の出入りによる歩行者への影響や自転車の走行空間に対する自動車動線及び歩行者動線との交錯にも留意し、予測及び評価を行うこと。

また、予測及び評価に際しては、計画地周辺地域において計画が進められている事業との輻輳する影響が考えられることから、適正な予測条件を考慮するとともに、周辺開発事業者と協調した低減対策等についても明らかにすること。

サ 温室効果ガス

本計画では、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。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例方法書に記載した「ヒートアイランド現象」、「光害」、「地震時等の災害」、「酸性雨」、「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23年10月14日	指定開発行為実施届及び条例方法書受理
10月21日	条例方法書公告、縦覧開始
11月30日	市長から審議会に条例方法書について諮問
12月5日	縦覧終了、意見書締切り 意見書の提出 35名、34通
平成24年2月7日	審議会から市長に条例方法書について答申
2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の審議経過

平成23年11月30日	審議会（現地視察）
12月27日	審議会（事業者説明及び審議）
平成24年2月6日	審議会（答申案審議）