

平成24年11月29日

小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業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

住 所：川崎市中原区新丸子東一丁目835番5号  
名 称：小杉町3丁目東地区市街地再開発準備組合  
代表者：理事長 角川 榮喜

2 指定開発行為の名称及び所在地

小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業  
川崎市中原区小杉町三丁目414番地ほか

3 条例方法審査書公告年月日

平成24年11月29日（木）

4 問合せ先

住 所：川崎市中原区新丸子東一丁目845番5号  
名 称：小杉町3丁目東地区市街地再開発準備組合  
電話番号：045-948-8482

（環境局環境評価室 担当）

電話 044-200-2156

# 小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業に係る条例方法審査書

平成24年11月

川崎市

はじめに

小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業（以下「指定開発行為」という。）は、小杉町3丁目東地区市街地再開発準備組合（以下「指定開発行為者」という。）が、中原区小杉町三丁目414番地ほか、約1.1haの区域において、「高度利用地区」及び「地区計画」を前提として市街地再開発事業により、地下3階地上44階建ての共同住宅（計画戸数約520戸、計画人口約1,560人）及び商業・業務等施設を建設し、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24年8月10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24年10月17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11月22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：小杉町3丁目東地区市街地再開発準備組合

代表者：理事長 角川 榮喜

所在地：川崎市中原区新丸子東一丁目 835 番 5 号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業

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2種行為）

大規模建築物の新設（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、  
3の項、4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：川崎市中原区小杉町三丁目 414 番地ほか

区域面積：約 10,610 m<sup>2</sup>

用途地域：商業地域

### (4) 計画の概要

#### ア 目 的

共同住宅、商業・業務等施設の建設及び公共施設の整備

イ 土地利用計画

項 目	面積	比率
宅地（建築敷地）	約 8,350 m <sup>2</sup>	約 78.7%
計画建物（建築面積）	約 5,120 m <sup>2</sup>	約 48.3%
広場状空地	約 750 m <sup>2</sup>	約 7.1%
歩道状空地	約 1,670 m <sup>2</sup>	約 15.7%
車路	約 110 m <sup>2</sup>	約 1.0%
その他	約 700 m <sup>2</sup>	約 6.6%
公共施設	約 2,260 m <sup>2</sup>	約 21.3%
地区幹線道路	約 1,070 m <sup>2</sup>	約 10.1%
市道小杉町 19 号線	約 440 m <sup>2</sup>	約 4.2%
市道小杉町 20 号線 （区画道路 2 号）	約 385 m <sup>2</sup>	約 3.6%
区画道路 1 号	約 365 m <sup>2</sup>	約 3.4%
合 計	約 10,610 m <sup>2</sup>	100.0%

ウ 建築計画等

項 目	諸 元
開発区域（計画地）面積	約 10,610 m <sup>2</sup>
計画敷地（宅地）面積	約 8,350 m <sup>2</sup>
建 築 面 積	約 5,120 m <sup>2</sup>
計 画 建 ぺ い 率	約 60%
延 床 面 積	約 76,000 m <sup>2</sup>
容 積 対 象 床 面 積 （ 用 途 別 ）	住 宅：約 38,000 m <sup>2</sup> 商業・業務等：約 12,000 m <sup>2</sup>
計 画 容 積 率	約 600%
建 物 階 数	地下 3 階、地上 44 階
建 物 高 さ	約 160m（最高建物高さ：約 165m）
建 物 構 造	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
主 要 用 途	住宅、商業・業務等
住 戸 数	約 520 戸（平均住戸規模約 60 m <sup>2</sup> ）
計 画 人 口	約 1,560 人
駐 車 台 数	約 280 台
駐 輪 台 数	約 1,700 台

## 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、商業・業務等施設の建設及び公共施設の整備であり、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、日照阻害、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いるが、周囲に中高層の建物が存在しており、排出ガス等の拡散状況が複雑になると考えられることから、周辺建物の影響を考慮できるモデル ISC-PRIME による予測を検討すること。

#### 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、広場状空地の利用形態を踏まえ、植栽基盤の整備方法、植栽樹種及び配植について条例準備書で明らかにすること。また、既存建物の解体跡地を主体に緑化を行うことから、客土を行う場合でも、その下層基盤の土壌調査を踏まえた植栽基盤の適否について、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、建設機械の稼働に伴う騒音については、より最新のモデルである ASJ CN-Model 2007 を用いて、予測及び評価を行うこと。

(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。

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、供用時に発生する一般廃棄物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。

(イ) 産業廃棄物

本計画では、工事中に発生する建設廃棄物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が、発生する産業廃棄物の処理方法及び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、工事中に発生する建設発生土の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。

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おり、その方法は概ね妥当である。

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並びに日照阻害の影響に特に配慮すべき施設等における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、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いるが、東京局（東京スカイツリー）からの本放送が予定されていることから、条例準備書作成の間に、本放送が開始された場合は、送信される電波について現地調査を実施し、予測及び評価を行うこと。

ク 風 害

本計画では、風向、風速が変化する地域の範囲及び変化の程度並びに年間における風速の出現頻度について予測及び評価を行うとしているが、計画地の周辺では、複数の大規模な開発事業により、風環境の悪化が懸念されることから、周辺開発事業者により本計画地周辺の風環境が悪化すると予測されている地点、及び本事業により防風対策を講じたときの当該対策地点については、予測地点を密に設

定するとともに、周辺開発事業者等と連携し取組もうとしている低減策を明らかにした上で、予測及び評価を行うこと。

#### ケ コミュニティ施設

本計画では、供用時における義務教育施設、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いるが、計画地周辺の開発事業を合わせると大幅な人口増が見込まれていることから、義務教育施設に及ぼす影響については、市担当部署と協議の上、予測及び評価を行うこと。また、既存の公園へ利用者が集中することが予想されていることから、広場だけでなく、公園となりうる機能を有する施設を明らかにし、予測及び評価を行うこと。

#### コ 地域交通（交通混雑、交通安全）

本計画では、工事用車両の走行に伴う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並びに施設関連の歩行者交通量の増加による交通流及び交通安全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、歩行者だけでなく自転車にも配慮して安全対策を検討するとともに、交差点の混雑の程度については、歩行者、自転車及び自動車が輻輳して混雑している現状に鑑み、本事業によってその輻輳状況がどのようになるのかを予測及び評価を行うこと。

#### 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」、「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24年	8月10日	指定開発行為実施届及び条例方法書の受理
	8月17日	条例方法書公告、縦覧開始
	10月1日	条例方法書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 24名、40通
	10月17日	市長から審議会に条例方法書について諮問
	11月22日	審議会から市長に条例方法書について答申
	11月29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24年	10月17日	審議会（現地視察）
	10月24日	審議会（事業者説明及び審議）
	11月21日	審議会（答申案審議）