

平成27年7月21日

**学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス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）**

当該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

東京都文京区千駄木一丁目1番5号  
学校法人日本医科大学  
理事長 赫 彰郎

2 指定開発行為の名称及び所在地

学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画  
川崎市中原区小杉町一丁目304-2、小杉町二丁目298-1の一部 外

3 条例方法審査書公告年月日

平成27年7月21日（火）

4 問合せ先

名 称：株式会社タイセイ総合研究所  
住 所：東京都新宿区西新宿一丁目25番1号  
電 話：03-5326-0133

名 称：学校法人日本医科大学 開発推進部  
住 所：東京都文京区千駄木一丁目1番5号  
電 話：03-3868-9208

（川崎市環境局環境評価室担当）

電話 044-200-2152

# 学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画に係る条例方法審査書

平成27年7月

川 崎 市

学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画（以下「指定開発行為」という。）は、学校法人日本医科大学（以下「指定開発行為者」という。）が、中原区小杉町一丁目 304-2、小杉町二丁目 298-1 の一部外の約 4.2ha 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として、地上 9 階地下 2 階建ての病院・教育施設、地上 50 階地下 1 階建ての共同住宅及び飲食・物販施設等（2 棟）の建設並びに道路、公園等の公共施設の整備を図るものである。

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 27 年 3 月 23 日、川崎市長宛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、この提出を受けて条例方法書の公告、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 27 年 6 月 12 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 27 年 7 月 13 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：学校法人日本医科大学

代表者：理事長 赫 彰郎

住 所：東京都文京区千駄木一丁目 1 番 5 号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画

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一丁目 304-2、小杉町二丁目 298-1 の  
一部 外

区域面積：約 41,730 m<sup>2</sup>

用途地域：第一種住居地域

### (4) 計画の概要

#### ア 目 的

病院・教育施設、共同住宅、飲食・物販施設等の建設及び道路、公園等の公共施設の整備

イ 土地利用計画

区 分		面 積				割 合
		A地区の 一部	B地区	C地区	合 計	
宅 地	計画建物	—	約 9,370m <sup>2</sup>	約 10,500m <sup>2</sup>	約 19,870m <sup>2</sup>	47.6%
	緑化地	—	約 1,970m <sup>2</sup>	約 2,940m <sup>2</sup>	約 4,910m <sup>2</sup>	11.8%
	車 路	—	約 470m <sup>2</sup>	約 940m <sup>2</sup>	約 1,410m <sup>2</sup>	3.4%
	通路・アプローチ等	—	約 2,080m <sup>2</sup>	約 5,740m <sup>2</sup>	約 7,820m <sup>2</sup>	18.7%
	小 計	—	約 13,890m <sup>2</sup>	約 20,120m <sup>2</sup>	約 34,010m <sup>2</sup>	81.5%
公 共 用 地	提供公園	約 3,110m <sup>2</sup>	—	—	約 3,110m <sup>2</sup>	7.5%
	道 路	約 4,610m <sup>2</sup>				11.0%
	小 計	約 7,720m <sup>2</sup>				18.5%
合 計		約 41,730m <sup>2</sup>				100.0%

ウ 建築計画

項目	B地区	C地区	合計
主要用途	病院・教育施設	高齢者向け福祉サービス施設、高齢者向け住宅、健康増進施設、飲食・物販施設等及び共同住宅	—
建築敷地面積	約 13,890m <sup>2</sup>	約 20,120m <sup>2</sup>	約 34,010m <sup>2</sup>
建築面積	約 9,100m <sup>2</sup>	約 10,500m <sup>2</sup>	約 19,600m <sup>2</sup>
建ぺい率	約 66%	約 53%	—
延べ面積	約 60,800m <sup>2</sup>	約 174,800m <sup>2</sup> ※ <sup>3</sup>	約 235,600m <sup>2</sup>
容積率	約 400%	約 600%	—
建物階数	地上 9 階、 地下 2 階	地上 50 階、 地下 1 階	—
建物高さ	約 41m (最高高さ約 41m)	約 180m (塔屋等を含む 最高高さ約 188m)	—
建物構造※ <sup>1</sup>	R C 造、S 造	R C 造、S 造	—
計画戸数※ <sup>2</sup>	—	約 1,500 戸	約 1,500 戸
駐車場	約 170 台	約 660 台	約 830 台
駐輪場	約 240 台	約 2,500 台	約 2,740 台

※1 S造：鉄骨造、RC造：鉄筋コンクリート造

※2 計画戸数には、高齢者向け住宅の戸数は含めていない。

※3 C地区の延べ面積の内、共同住宅の延べ面積は約 163,500m<sup>2</sup>である。

## 2 審査結果及び内容

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、病院・教育施設、共同住宅、飲食・物販施設等の建設及び道路、公園等の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は、大気質、土壌汚染、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、安全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、その選定はおおむね妥当である。

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、現地調査地点は、計画地の北端に位置しており、計画地の代表地点としては適当でないことが考えられることから、計画地の中央に近い地点を選定することを検討すること。

#### イ 土壌汚染

本計画では、工事中における汚染のおそれのある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、その方法はおおむね妥当である。

#### ウ 緑（緑の質、緑の量）

##### (ア) 緑の質

本計画では、緑の回復育成に伴う植栽予定樹種の環境適合性、植栽基盤の適否及び植栽基盤の整備に必要な土壌量について予測及び評価を行うとしているが、計画地には地域に親しまれている大木が数多

く生育していることから、可能な限り保存及び移植に努め、最新の文献を用いて、計画地での生育木の樹木活力度調査等を行い、保存及び移植の適否について判断を行うこと。また、潜在自然植生を把握することにより、その構成種の生育に最適な土壌を確認することができることから、その結果も踏まえて植栽基盤の整備を検討すること。

#### (イ) 緑の量

本計画では、緑の回復育成に伴う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、その方法はおおむね妥当である。

### 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、その方法はおおむね妥当である。

#### (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、その方法はおおむね妥当である。

### 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、供用時に発生する家庭系一般廃棄物の種類、排出量及び処理・処分方法並びに事業系一般廃棄物の種類、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、その方法はおおむね妥当である。

(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、その方法はおおむね妥当である。

(ウ) 建設発生土

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

カ 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並びに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、その方法はおおむね妥当である。

キ 日照阻害

本計画では、計画建築物による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、その方法はおおむね妥当であるが、計画地周辺では、複数の高層建築物が存在するとともに、複数の大規模な開発事業が進められていることから、これらの建築物により、複合される影響も明らかにすること。

ク テレビ受信障害

本計画では、計画建築物の存在により発生す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、その方法はおおむね妥当である。

ケ 風 害

本計画では、計画建築物の存在による風向・風速の状況、それらの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おり、その方法はおおむね妥当であるが、計画建物の周辺では瞬間的に強い風が生じることも懸念されることから、日最大瞬間風速に基づく予測及び評価も行うこと。

#### コ 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に伴う義務教育施設、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、その方法はおおむね妥当である。

#### 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に伴う交通流及び交通安全、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並びに歩行者の増加による交通安全（サービス水準）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交通量の変化が想定されることから、平成 23 年度の既存資料調査結果を基礎交通量に用いる妥当性を示すか、又は、新たに交通量調査を行うこと。

#### シ 安全（化学物質の漏洩等）

本計画では、供用時における化学物質の漏洩等に係る安全の確保について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当である。

#### ス 温室効果ガス

本計画では、計画施設における温室効果ガスの排出量及びその削減の程度について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当である。

### (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」、「電磁波・電磁界」、「地震時等の災害」、「地球温暖化」、「資源」及び「エネルギー」の各

項目における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27年	3月23日	指定開発行為実施届及び条例方法書の受理
	3月30日	条例方法書公告、縦覧開始
	5月13日	縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 188名、2,965通
	6月12日	市長から審議会に条例方法書について諮問
	7月13日	審議会から市長に条例方法書について答申
	7月21日	条例方法審査書公告、指定開発行為者宛て送付

### 4 川崎市環境影響評価審議会における審議経過

平成27年	6月12日	審議会（現地視察、事業者説明及び審議）
	7月10日	審議会（答申案審議）