

平成31年4月24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を行いました。

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 星野 晃司
- 2 指定開発行為の名称及び所在地
名称：向ヶ丘遊園跡地利用計画
所在地：川崎市多摩区長尾二丁目342番21号 他
- 3 条例方法審査書公告年月日
平成31年4月24日（水）
- 4 事業内容等に関する問合せ先
名称：小田急電鉄株式会社 生活創造事業本部 開発推進部
所在地：東京都新宿区西新宿一丁目8番3号
電話：03-3349-2211

(川崎市環境局環境評価室)
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31年4月

川崎 市

目 次

はじめに.....	1
1 指定開発行為の概要.....	2
2 審査結果及び内容.....	4
(1) 全般的事項.....	4
(2) 個別事項.....	4
ア 大気質.....	4
イ 水質（公共用水域）.....	4
ウ 植物・動物・生態系.....	4
エ 緑（緑の質・緑の量）.....	5
オ 騒音.....	5
カ 廃棄物等（産業廃棄物）.....	5
キ 景観.....	6
ク 人と自然とのふれあい活動の場.....	6
ケ 地域交通（交通混雑）.....	6
コ その他.....	6
(3) 環境配慮項目に関する事項.....	6
3 川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過.....	7
4 川崎市環境影響評価審議会における審議経過.....	7

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、多摩区長尾二丁目 342 番 21 号他の約 16.3ha の区域において、平成 16 年 11 月に川崎市と締結された「基本合意」に基づき、都市計画の変更等を前提として、地上 1～2 階の商業施設、地上 1～2 階一部地下 1 階の温浴施設、地上 1～2 階の自然体験施設を建設するものである。

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 30 年 12 月 17 日に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 31 年 3 月 15 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 31 年 4 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、本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 星野 晃司

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)
商業施設の新設(第 3 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 13 の項に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：多摩区長尾二丁目 342 番 21 号 他

区域面積：約 162,700 m²

用途地域：第一種住居地域、第二種住居地域及び第一種低層住居専
用地域

(4) 計画の概要

ア 目的

商業施設・温浴施設・自然体験施設の建設

イ 土地利用計画

区分		開発面積	面積比
宅地	計画建物	約 15,200 m ²	9.3%
	通路・広場等	約 36,400 m ²	22.4%
	駐車場等	約 24,100 m ²	14.8%
	緑化地等	約 19,900 m ²	12.2%
	既存緑地	約 48,300 m ²	29.7%
	水辺地（調整池）	約 7,500 m ²	4.6%
	道路（私道）	約 5,600 m ²	3.5%
	宅地計	約 157,000 m ²	96.5%
公共施設	道路（公道）	約 4,200 m ²	2.6%
	付替え道路（市道）	約 1,500 m ²	0.9%
	公共施設計	約 5,700 m ²	3.5%
合計		約 162,700 m ²	100.0%

ウ 建築計画

		商業施設 エリア	温浴施設 エリア	自然体験 エリア	その他	合計
開発面積		約 29,900 m ²	約 25,600 m ²	約 39,300 m ²	約 67,900 m ²	約 162,700 m ²
建築 計画	延べ面積	約 5,300 m ²	約 7,000 m ²	約 1,900 m ²	—	約 14,200 m ²
	建築面積	約 5,900 m ²	約 7,200 m ²	約 2,100 m ²	—	約 15,200 m ²
	建物階数	地上 1～2 階	地上 1～2 階 一部地下 1 階	地上 1～2 階	—	—
	建物高さ	約 9m	約 12.5m	約 9m	—	—
	駐車台数	約 500 台				約 500 台

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、商業施設・温浴施設・自然体験施設を建設するものである。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

供用時の冷暖房施設等の設置に伴う大気質の予測及び評価に当たっては、二酸化窒素及び浮遊粒子状物質を対象としているが、今後、計画が具体化された段階で、想定される大気汚染物質の排出濃度や排出量を考慮して予測・評価項目を再度検討すること。

イ 水質（公共用水域）

施設の供用に伴う水質の予測及び評価に当たっては、予測条件として、温浴施設等から発生する排水の種類ごとの排水量及びその排出先、排水処理方法等を条例準備書に示すこと。

ウ 植物・動物・生態系

本計画は計画地における既存の自然環境（植物・動物・生態系）を生かした施設を計画していることから、中長期的時間経過も視野に入れて供用時における自然環境に対する影響について、予測及び評価を行うこと。また、生態系等に被害を及ぼすおそれのある外来種が確認された場合には、その対応について検討すること。

(ア) 植物

- a 植物社会学的調査の実施に当たっては、階層構造ごとの高さ、植被率を正確に調査した上で群落区分を示すこと。その際は、特にツル植物（登はん植物）の優占度、群度に注意を払うこと。また、この群落区分を基に大縮尺の地形図に現存

植生図を作成すること。

- b 植物に関する調査、予測及び評価に当たっては、計画地内に生態系等に被害を及ぼすおそれのある外来種に指定されているトウネズミモチの生育が確認されていることから、生田緑地及びその周辺への拡散がないよう外来種の処置について検討し、条例準備書に示すこと。

(イ) 動物

調査時期については、既存の自然環境を生かした施設を計画していることから、典型的な四季に限定せず、中間的な季節においても可能な限り生物調査を行うこと。

エ 緑（緑の質・緑の量）

緑化計画の策定に当たっては、現存植生図等を踏まえるとともに、3つのエリア（商業施設・温浴施設・自然体験）や計画地南側調整池及びその周辺の植栽・保存計画を示した上で予測及び評価を行うこと。

オ 騒音

計画地内北側にある道路は入口から上り坂であるため、工事中及び供用時の大型車両等の走行に伴って発生する騒音が、平地を走行する場合に比べて増加する可能性が高く、住宅地が近接していることから予測地点とすること。また、道路面と住宅地の高低差や法面の反射音の影響などの道路形状等を考慮すること。

カ 廃棄物等（産業廃棄物）

工事中の予測及び評価に当たっては、石綿含有建材の使用状況について十分な調査を行い、使用が確認された場合には、処理方法等について条例準備書に示すこと。

キ 景観

代表的な眺望地点からの景観の変化の程度については、計画地内を視認することができる近景として、住宅地が近接する計画地南側からの予測地点を追加すること。

ク 人と自然とのふれあい活動の場

計画地は、生田緑地の一部に位置し、本計画の実施に伴い計画地内には人と自然とのふれあい活動の場が新たに創出されることから、計画地を含む生田緑地全体を考慮し、供用時における予測及び評価を行うこと。

ケ 地域交通（交通混雑）

工事中及び供用時における交通混雑の調査、予測及び評価に当たっては、季節、曜日、時間帯により、ばら苑等周辺の観光施設等の交通量（来場車）の変動が考えられることから、調査時期、予測時期を適切に設定すること。また、本施設（計画地）の関連車両の走行台数及び駐車場台数の設定根拠について条例準備書に示し、適切に予測及び評価を行うこと。

コ その他

供用時の温泉のくみ上げ、利用に伴いメタンガス等のガスが発生する場合は、その性状、発生量等を踏まえ、「悪臭」、「安全」、「温室効果ガス」等の環境影響評価項目を選定すること。

(3) 環境配慮項目に関する事項

供用時において、自動車ヘッドライト、商業施設等の夜間照明により生活環境や生態系に影響を及ぼすおそれがあることから、環境配慮項目として「光害」を選定すること。

選定した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、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 30 年 12 月 17 日	指定開発行為実施届の受理及び条例方法書の受領
12 月 25 日	条例方法書公告、縦覧開始
平成 31 年 2 月 7 日	条例方法書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 75 名、91 通
3 月 15 日	市長から審議会に条例方法書について諮問
4 月 17 日	審議会から市長に条例方法書について答申
4 月 24 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 31 年 3 月 15 日	審議会（現地視察、条例方法書事業者説明及び審議）
4 月 16 日	審議会（条例方法書答申案審議）