

向ヶ丘遊園跡地利用計画に係る条例環境影響評価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 25 条第 1 項の規定に基づき条例環境影響評価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 条例環境影響評価審査書公告年月日
令和 2 年 1 1 月 3 0 日（月）
- 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担当
電話（044）200-2152

向ヶ丘遊園跡地利用計画
に係る条例環境影響評価審査書

令和2年11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.....	5
(1) 全般的事項.....	5
(2) 個別事項.....	5
ア 大気質.....	5
イ 悪臭.....	5
ウ 水質（公共用水域）.....	5
エ 植物.....	5
オ 動物.....	6
カ 生態系.....	6
キ 緑（緑の質、緑の量）.....	6
ク 騒音・振動.....	6
ケ 廃棄物等（産業廃棄物）.....	7
コ 景観.....	7
サ 人と自然とのふれあい活動の場.....	7
シ 地域交通（交通混雑、交通安全）.....	7
ス 温室効果ガス.....	8
(3) 環境配慮項目に関する事項.....	8
(4) 事後調査に関する事項.....	8
3 川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過.....	9
4 川崎市環境影響評価審議会の審議経過.....	10

はじめに

向ヶ丘遊園跡地利用計画は、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 16.2ha 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 1～3 階の商業施設、地上 1～2 階（地下 1 階）の温浴施設、地上 1 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。その後、条例に基づく手続きを経て、条例方法審査書に基づき、指定開発行為が環境に及ぼす影響を調査、予測及び評価を行い、令和 2 年 2 月 7 日に条例環境影響評価準備書（以下「条例準備書」という。）を提出した。

市は、この提出を受けて条例準備書の公告、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とから、指定開発行為者が作成した条例見解書の提出を受け、これを公告、縦覧した。

さらに、関係住民からの申出に基づき公聴会を開催した。これらの結果をもって、川崎市環境影響評価審議会（以下「審議会」という。）に諮問し、令和 2 年 11 月 20 日に答申を得た。

市では、この答申を踏まえ、本条例環境影響評価審査書（以下「条例審査書」という。）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 162,400 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、温浴施設及び自然体験施設の建設

イ 土地利用計画

区分	区分	開発面積	面積比
宅地	計画建物	約 17,100 m ²	10.5%
	通路・広場等 注1)	約 46,400 m ²	28.6%
	駐車場等	約 21,200 m ²	13.1%
	緑化地	約 12,500 m ²	7.7%
	既存緑地 注1)	約 36,800 m ²	22.7%
	調整池（南側調整池）	約 5,700 m ²	3.5%
	道路（私道）	約 6,500 m ²	4.0%
	小計	約 146,200 m ²	90.0%
公共用地	帰属緑地 注2)	約 10,000 m ²	6.1%
	調整池（北側調整池）	約 1,100 m ²	0.7%
	道路（市道）	約 4,300 m ²	2.6%
	付替え道路（市道）	約 800 m ²	0.5%
	小計	約 16,200 m ²	10.0%
合計		約 162,400 m ²	100.0%

注) 1. 帰属緑地の部分を除く。

2. 帰属緑地面積は、既存緑地（約 9,200 m²）と緑地を支える法面等（約 800 m²）の合計である。

3. 表中の面積比の小計は、四捨五入の関係で区分毎の面積比の合計と合わない。

ウ 建築計画等

		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 31,800 m ²	約 28,600 m ²	約 39,500 m ²	約 62,500 m ²	約 162,400 m ²
建築 計画	延べ面積	約 7,900 m ²	約 7,500 m ²	約 2,300 m ²	—	約 17,700 m ²
	建築面積	約 6,600 m ²	約 8,100 m ²	約 2,400 m ²	—	約 17,100 m ²
	建物階数	地上 1~3 階	地上 1~2 階 地下 1 階	地上 1 階	—	—
	建物高さ (最大)	約 13m	約 10m	約 5m	—	—
	建ぺい率	約 34%	約 33%	約 5%	—	—
	容積率	約 41%	約 31%	約 5%	—	—
駐車 場等	駐車場台数	約 520 台				約 520 台
	駐輪場台数	約 200 台				約 200 台
緑被率		約 36.0%				約 36.0%

注) 建ぺい率及び容積率は、各エリア全体の敷地面積・建築面積・延べ面積の合計値を基に算出した値である。

エ 施設運営計画

		商業施設エリア	温浴施設エリア	自然体験エリア
営業日		年中無休（年末年始や設備法定点検日等を除く）		
営業時間		8時～22時	10時～翌2時	24時間
施設関連車両	平日	1,402台 T.E/日	906台 T.E/日	60台 T.E/日
		合計 2,368台 T.E/日		
	休日	2,504台 T.E/日	1,538台 T.E/日	118台 T.E/日
		合計 4,160台 T.E/日		

注) 表中の単位 T.E は、トリップエンドの略であり、出発・到着する車を合わせた数値（往復）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、商業施設、温浴施設及び自然体験施設を建設するものであり、工事中や供用時における環境上の配慮が求められることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置等を実施するとともに、本審査結果の内容を確実に遵守すること。

また、工事着手前に周辺住民等に対する工事説明等を行い、環境影響に係る低減策、問合せ窓口等について周知を図ること。

(2) 個別事項

ア 大気質

計画地及び車両ルートが住宅等に近接していることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底すること。

イ 悪臭

計画地が住宅等に近接していることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底すること。

ウ 水質（公共用水域）

供用時の予測条件として設定している各施設（商業施設、温浴施設、自然体験施設）から発生する排水について、種類を詳細に示すなど、分かりやすく条例環境影響評価書（以下「条例評価書」という。）に記載すること。

エ 植物

注目される植物種については、計画地内外の個体数の内訳を条例評価書に示すこと。

注目される植物種の移植に当たっては、活着性の観点から移植前に生育環境を把握した上で、移植方法、移植場所の選定等に十分配慮するとともに、条例準備書に記載の環境保全のための措置を徹底すること。また、計画地内に残存予定の個体についても、改変環境が出現することによる生育

環境の変化を把握し、必要に応じて対策を講ずること。

オ 動物

計画地及びその周辺で、注目される動物種が多く確認されていることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底すること。

カ 生態系

計画地及びその周辺は、多摩丘陵を特徴づける斜面緑地が残された場所であり、動植物の生息、生育環境となっていることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底すること。

キ 緑（緑の質、緑の量）

（ア）緑の質

計画地内には、生田緑地と一体となった緑のネットワークを形成している場所があることから、樹木の植栽に当たっては、地域を特徴づける樹種の比率を高めるように努めるとともに、その時期、養生等について十分配慮すること。また、植栽基盤の整備に当たっては、樹木の育成を支える十分な土壌厚の確保について、市関係部署と協議すること。

（イ）緑の量

計画地内には、生田緑地と一体となった緑のネットワークを形成している場所があることから、保全・回復する緑化地の適正な管理及び育成に努めること。

ク 騒音・振動

（ア）騒音

計画地及びその周辺は高低差のある地形であることから、区画道路1の工事中及び供用時の車両の走行に伴う騒音の予測について、道路の勾配の影響、道路面と受音点高さの差による影響等、予測計算で考慮した条件を条例評価書で明らかにするとともに、近接する住宅建物高さを考慮し、最も影響を受けると考えられる高さの予測及び評価を行うこと。

計画地及び車両ルートが住宅等に近接していること、冷暖房施設等の設置に伴う騒音レベルの最大値が夜間において環境保全目標の上限に近いことから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底するとともに、工事工程、作業時間、工事用車両の運行時間等について、工事着手前に周辺住民等への周知を図ること。

(イ) 振動

計画地及び車両ルートが住宅等に近接していることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底するとともに、工事工程、作業時間、工事用車両の運行時間等について、工事着手前に周辺住民等への周知を図ること。

ケ 廃棄物等（産業廃棄物）

既存建築物に石綿を含有する資材が使用されていることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底すること。

コ 景観

建物の形状、外壁の色彩等については、景観形成方針を踏まえるとともに、市関係部署と協議すること。

サ 人と自然とのふれあい活動の場

計画地は、事業の実施に伴い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、生田緑地と密接な関係にあることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底するとともに、市関係部署と協議すること。

シ 地域交通（交通混雑、交通安全）

計画地及び車両ルートが住宅等に近接していること、本事業の実施による供用時の施設関連車両の走行に伴う車線別混雑度が本村橋交差点で 1.0 を上回ると予測している車線があることから、交通安全対策を最優先するとともに、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底すること。

また、工事の実施に当たっては、事前に周辺住民等に対し、工事説明等を行い、交通安全対策や工事中の問合せ窓口等について周知を徹底すること。

ス 温室効果ガス

地球温暖化対策として温室効果ガスの排出量の削減に向けた取組が求められていることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底すること。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例準備書に記載した「有害化学物質」、「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」の各項目における環境配慮の措置については、その積極的な取組を図るとともに、具体的な実施の内容について市に報告すること。

ア 地震時等の災害

災害対策として、風水害に関する環境配慮の措置についても条例評価書に示すこと。

(4) 事後調査に関する事項

事後調査については、工事中の「植物」及び供用時の「緑の質」を行うとされているが、条例準備書に記載した事後調査の内容に加え、個別事項で指摘した内容を踏まえて計画的な事後調査を行うこと。

ア 植物

注目される植物種の移植は生育環境の影響を大きく受けることから、移植に当たっての検討経過を事後調査報告書に示すこと。

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 27 日	条例方法審査書公告、指定開発行為者宛て送付
令和 2 年 2 月 7 日	条例準備書の受領
2 月 17 日	条例準備書公告、縦覧開始
4 月 1 日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 29 名、55 通
7 月 10 日	条例見解書の受領
7 月 17 日	条例見解書公告、縦覧開始
7 月 31 日	条例見解書縦覧終了 公聴会において意見を述べたい旨の申出の締切り 申出者 1 名
8 月 12 日	公聴会開催公告
8 月 28 日	公聴会開催 公述人 1 名、傍聴人 6 名
10 月 6 日	市長から審議会に条例準備書について諮問
11 月 20 日	審議会から市長に条例準備書について答申
11 月 30 日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付

4 川崎市環境影響評価審議会の審議経過

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）

令和 2 年 10 月 6 日 審議会（条例準備書事業者説明及び審議）

10 月 21 日 審議会（条例準備書事業者説明及び審議）

11 月 18 日 審議会（条例準備書答申案審議）