

**柿生駅前南地区施設建築物建設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  
川崎市麻生区上麻生5丁目43番18号  
柿生駅前南地区市街地再開発準備組合  
理事長 鈴木 澄夫
- 2 指定開発行為の名称及び所在地  
名 称：柿生駅前南地区施設建築物建設計画  
所在地：神奈川県川崎市麻生区上麻生5丁目
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日  
令和元年8月28日（水）
- 4 事業内容等に関する問合せ先  
名 称：株式会社環境管理センター  
所在地：東京都八王子市散田町3丁目7番23号  
電 話：042-673-0509

(川崎市環境局環境評価室 加藤担当)  
電話 (044) 200-2152

柿生駅前南地区施設建築物建設計画  
に係る条例環境影響評価審査書

令和元年8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 緑（緑の質、緑の量）.....	4
ウ 騒音・振動.....	4
エ 廃棄物等（産業廃棄物、建設発生土）.....	5
オ 景観.....	5
カ 日照障害.....	5
キ テレビ受信障害.....	5
ク 風害.....	6
ケ コミュニティ施設.....	6
コ 地域交通（交通混雑、交通安全）.....	6
サ その他.....	6
(3) 環境配慮項目に関する事項.....	7
(4) 事後調査に関する事項.....	7
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の審議経過.....	8

はじめに

柿生駅前南地区施設建築物建設計画は、柿生駅前南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、麻生区上麻生5丁目の約0.5haの区域において、地上30階（地下1階）建ての商業施設及び共同住宅施設の新設をするものである。

指定開発行為者は、川崎市環境影響評価に関する条例に基づき、平成31年2月1日に指定開発行為実施届及び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。

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、令和元年8月21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：柿生駅前南地区市街地再開発準備組合

代表者：理事長 鈴木 澄夫

住 所：川崎市麻生区上麻生5丁目43番18号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：柿生駅前南地区施設建築物建設計画

種 類：高層建築物の新設（第2種行為）

住宅団地の新設（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3の項  
及び4の項に該当）

### (3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：麻生区上麻生5丁目

区域面積：約5,170 m<sup>2</sup>

用途地域：近隣商業地域

### (4) 計画の概要

#### ア 目的

商業施設及び共同住宅施設の新設

イ 土地利用計画

土地利用区分		面積(㎡)	構成比(%)	備考
計画地	計画建物	約 2,700	約 52.2	駐輪場を含む
	緑化地	約 540	約 10.4	
	通路・アプローチ	約 1,380	約 26.7	
	車路	約 550	約 10.6	
	計画地計	約 5,170	100.0	
関連事業区域面積		約 2,949	-	駅前広場 道路拡幅部
合計		約 8,119	-	

注) 四捨五入の関係で、合計値が合わない場合がある。

ウ 建築計画等

項目	概要	
主要用途	共同住宅・店舗・駐車場	
建築敷地面積	約 5,170 ㎡	
建築面積	約 2,700 ㎡	
建ぺい率	約 52%	
延べ面積	約 37,500 ㎡	
	住宅	約 30,100 ㎡
	商業	約 3,300 ㎡
	駐車場	約 4,100 ㎡
容積対象床面積	約 25,850 ㎡	
容積率	約 500%	
建物階数	地上 30 階、地下 1 階	
建物高さ	約 105m 塔屋等含む最高高さ約 110m	
建物構造	高層棟：鉄筋コンクリート造 低層棟：鉄骨造	
駐車場	約 134 台	
駐輪場	約 750 台	
緑被率	約 15.7%	

## 2 審査結果及び内容

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、商業施設及び共同住宅施設の新設であり、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 緑（緑の質、緑の量）

##### (ア) 緑の質

樹木の植栽に当たっては、その時期、養生等について十分配慮するとともに、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

新たに植栽する樹木等の適正な管理及び育成に努めること。

#### ウ 騒音・振動

##### (ア) 騒音

計画地及び車両ルートが住宅等に近接していること、沿道における等価騒音レベルが現況で既に環境保全目標（昼間：60 デシベル、夜間：55 デシベル）を超えている地点（予測結果の最大値（昼間）：65.5 デシベル（現況に対する増加分の最大値 0.9 デシベル）、予測結果の最大値（夜間）：59.4 デシベル（現況に対する増加分の最大値：0.2 デシベル））があることから、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、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。

エ 廃棄物等（産業廃棄物、建設発生土）

(ア) 産業廃棄物

石綿含有建材等の使用が確認された場合には、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) 建設発生土

処理する建設発生土については、再利用等を含めた処理方法について、その実施内容を市に報告すること。

オ 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、市関係部署と協議すること。

カ 日照障害

日影の影響を比較的大きく受ける建物については、その影響の程度について住民等に説明すること。

キ テレビ受信障害

工事中を含め障害が発生したときの問合せ窓口を関係住民に明らかにし、その対策については確実に実施すること。

## ク 風害

防風植栽等の計画に当たっては、防風効果が速やかに発揮できるように所定の形状、寸法を有した常緑高木を適切に配置するなど、防風対策を確実に実施すること。

## ケ コミュニティ施設

児童・生徒数の増加については、義務教育施設の対応が必要なことから、市関係部署へ工期、入居予定状況等について早期に情報を提供すること。

## コ 地域交通（交通混雑、交通安全）

### （ア）交通混雑

計画地の南北にある踏切を含む道路区間について、ピーク時間帯の混雑状況を確認し、自動車の滞留長が、計画地北東部及び南東部の交差点にまで影響を及ぼす時間帯がある場合には、工事中及び供用時における関連道路への影響に対する配慮を条例環境影響評価書（以下「条例評価書」という。）に示すこと。

### （イ）交通安全

歩行者交通量が多いことから、計画地及びその周辺での主要道路の歩行者交通量や、主な歩行者経路を確認し、各工事段階及び供用時における安全対策を検討し、条例評価書に示すこと。

計画地及び車両ルートが住宅地に近接していること、車両ルートが通学路になっており、歩車分離がされていない部分があることから、交通安全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。

## サ その他

風害、日照障害、景観等の観点から、周辺環境への影響の低減と調和

に配慮した建物配置や建物形状等とするための検討経過について、できる限り条例評価書に示すこと。

### (3) 環境配慮項目に関する事項

条例準備書に記載した「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。

### (4) 事後調査に関する事項

事後調査については、供用時の「緑の質」及び「風害」を行うとしているが、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。

また、事後調査の結果、条例準備書で予測した数値を超えることなどにより、生活環境の保全に支障が生じる場合は、直ちに市に連絡するとともに、生活環境を保全するための適切な措置を講ずること。

## 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31年	2月1日	指定開発行為実施届の受理及び条例準備書の受領
	2月8日	条例準備書公告、縦覧開始
	3月25日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 20名、17通
令和元年	5月24日	条例見解書の受領
	5月31日	条例見解書公告、縦覧開始
	6月14日	条例見解書縦覧終了 公聴会の開催 なし
	7月17日	市長から審議会に条例準備書について諮問
	8月21日	審議会から市長に条例準備書について答申
	8月28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

令和元年 7月17日 審議会（現地視察、条例準備書事業者説明及び審議）

8月20日 審議会（条例準備書答申案審議）