

(仮称) 鷺沼駅前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
東京都渋谷区桜丘町31番2号
鷺沼駅前地区再開発準備組合
理事長 原 修一
- 2 指定開発行為の名称及び所在地
名 称：(仮称) 鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業
所在地：川崎市宮前区鷺沼三丁目1番2 外
- 3 条例方法審査書公告年月日
令和元年12月11日(水)
- 4 事業内容等に関する問合せ先
名 称：鷺沼駅前地区再開発準備組合
所在地：東京都渋谷区桜丘町31番2号 東急桜丘町ビル
電 話：03-6222-8570

（仮称）鷺沼駅前地区第一種市街地
再開発事業に係る条例方法審査書

令和元年12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（緑の量）.....	4
ウ 騒音・振動.....	4
エ 風害.....	4
オ 地域交通（交通混雑、交通安全）.....	5
(3) 環境配慮項目に関する事項.....	5
3 川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過.....	6
4 川崎市環境影響評価審議会における審議経過.....	6

はじめに

（仮称）鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業は、鷺沼駅前地区再開発準備組合（以下「指定開発行為者」という。）が、宮前区鷺沼三丁目1番2外の約2.3haの区域において、地上37階（地下2階）及び地上20階（地下2階）建ての商業施設、業務等施設、集合住宅及び交通広場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に基づき、令和元年8月5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、令和元年10月23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、令和元年12月3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：鷺沼駅前地区再開発準備組合

代表者：理事長 原 修一

住 所：東京都渋谷区桜丘町 31 番 2 号 東急桜丘町ビル

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業

種 類：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)

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 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：宮前区鷺沼三丁目 1 番 2 外

区域面積：約 22,560 m²

用途地域：商業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

商業施設、業務等施設、集合住宅及び交通広場の整備

イ 土地利用計画

区 分		面 積			割 合 (%)
		駅前街区	北街区	合 計	
宅地	計画建物（建築面積）	約 9,150 m ²	約 3,150 m ²	約 12,300 m ²	54.5%
	車路	約 400 m ²	約 60 m ²	約 460 m ²	2.0%
	通路・アプローチ等 （緑化地含む）	約 1,620 m ²	約 470 m ²	約 2,090 m ²	9.3%
	小 計	約 11,170 m ²	約 3,680 m ²	約 14,850 m ²	65.8%
公共 用地	道路	約 7,710 m ²			34.2%
	小 計	約 7,710 m ²			34.2%
合 計		約 22,560 m ²			100%

ウ 建築計画

区 分	駅前街区	北街区	合 計
主要用途	商業・業務等・ 住宅・交通広場	住宅・業務等	—
建築敷地面積	約 11,170 m ²	約 3,680 m ²	約 14,850 m ²
建築面積	約 9,150 m ²	約 3,150 m ²	約 12,300 m ²
建ぺい率	約 82%	約 86%	—
延べ面積	約 86,000 m ²	約 29,000 m ²	約 115,000 m ²
容積対象床面積	約 55,850 m ²	約 18,400 m ²	約 74,250 m ²
容積率	約 500%	約 500%	—
建物階数	地下 2 階 地上 37 階	地下 2 階 地上 20 階	—
建物高さ	約 140m （最高高さ約 146m）	約 86m （最高高さ約 92m）	—
建物構造	鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨鉄筋コンクリート 造、一部鉄骨造	鉄筋コンクリート造	—
計画戸数	約 390 戸	約 140 戸	約 530 戸
駐車台数	約 400 台 （商業・業務等・住宅）	約 110 台 （業務等・住宅）	約 510 台
駐輪台数	約 1,170 台	約 260 台	約 1,430 台

※住宅の延べ面積は、50,000 m²以上 100,000 m²未満、商業の延べ面積は、50,000 m²未満を計画している。

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、業務等施設、集合住宅及び交通広場を整備するものであり、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

交通広場は建物内であり、換気設備等から排出される自動車排出ガスによる周辺環境への影響が懸念されることから、適切に予測評価すること。

イ 緑（緑の量）

計画地は人々の往来の多い駅前に位置しており、宮前平・鷺沼駅周辺地区緑化推進重点地区として、まちの顔となる緑の景観づくりを推進する必要がある。

このことから、日常的に人々の目に触れる場所での緑化を検討した上で予測評価すること。

ウ 騒音・振動

工事が街区ごとに段階的に実施され、工事用車両ルートが順次変化していくことが想定されることから、今後の施工計画によって、工事用車両の走行台数が最大となる地点が生じる場合には、予測地点としている4地点以外に調査及び予測地点を追加すること。

エ 風害

当該計画は、人々の往来の多い駅前に高層建物2棟を建設する計画であることから、2棟の建物の中の谷間風等によって風が強まることによる歩行者等への影響が想定される。そのため、条例準備書

において建物の形状や配置等による風環境への配慮を明らかにするとともに、風洞実験による予測地点の選定においてはその理由・適切性も明らかにすること。

地域の風の状況に関する現地調査の調査地点の選定においては、周辺の建物等による局所的な影響をできる限り受けない地点、高さとする。

オ 地域交通（交通混雑、交通安全）

工事中の交通混雑、交通安全の予測に当たっては、工事が街区ごとに段階的に実施され、工事用車両や歩行者の通路、迂回路等が順次変化していくことが想定されることから、条例準備書において段階ごとの自動車、歩行者動線を明らかにすること。また、段階ごとに調査及び予測地点の適切性を検討し、その結果、新たに影響が生じる地点が想定された場合は、地点を追加すること。

工事中や供用時の将来一般交通量は、市道鷺沼線の廃道や交通広場の整備に伴う自動車の流れを踏まえて設定する必要があることから、自動車交通量の調査に当たっては、市道鷺沼線や交通広場を含む鷺沼駅前の自動車の流れを把握できるように調査地点を選定し、調査方法を工夫すること。

将来交通量の設定に当たっては、交通広場等の将来の事業計画やバス、タクシーのサービス計画等も踏まえて台数の設定根拠を明らかにし、適切に予測評価すること。

（3）環境配慮項目に関する事項

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

令和元年 8 月 5 日	指定開発行為実施届の受理及び条例方法書の受領
8 月 13 日	条例方法書公告、縦覧開始
9 月 26 日	条例方法書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 1,056 名、12,668 通
10 月 23 日	市長から審議会に条例方法書について諮問
12 月 3 日	審議会から市長に条例方法書について答申
12 月 11 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

令和元年 10 月 23 日	審議会（現地視察、条例方法書事業者説明及び審議）
12 月 3 日	審議会（条例方法書答申案審議）