

令和5年8月4日

（仮称）鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業に係る条例環境影響評価審査書を 公告しました

指定開発行為者が作成した「（仮称）鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業」の条例環境影響評価準備書について、市は環境の保全の見地から審査を行い、条例環境影響評価審査書を作成し、公告しました。

1 指定開発行為の名称及び位置

名 称：（仮称）鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業

位 置：川崎市宮前区鷺沼三丁目1番2外

2 事業の種類

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）

3 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 梶 稔

住 所：東京都渋谷区桜丘町31番2号 東急桜丘町ビル

4 条例環境影響評価審査書公告年月日

令和5年8月4日（金）

5 事業内容等に関する問合せ窓口

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

電話番号：03-6222-8570（担当：辻本・鈴木・北條・小野）

6 備考（「条例環境影響評価審査書」とは）

指定開発行為者が作成した条例環境影響評価準備書について、市長は環境の保全の見地から審査し、条例環境影響評価審査書を作成し、指定開発行為者に送付します。

川崎市環境局環境対策部環境評価課
電話（044）200-2156

**(仮称)鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業に
係る条例環境影響評価審査書**

令和5年8月

川崎市

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が、宮前区鷺沼三丁目 1 番 2 外の約 2.3ha の区域において、都市計画変更を予定している高度利用地区等を前提に、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、業務施設、公共施設、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（以下「条例」という。）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。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について調査、予測及び評価を行い、令和 4 年 12 月 5 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。

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 5 年 7 月 19 日に答申を得た。

市では、この答申を踏まえ、条例第 24 条に基づき、条例準備書等を総合的に審査し、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。

目 次

1	指定開発行為の概要	1
2	審査結果	4
	(1) 全般的事項	4
	(2) 環境影響評価項目に関する事項	4
	ア 温室効果ガス	4
	イ 大気質	4
	ウ 騒音	4
	エ 振動	5
	オ 廃棄物等（産業廃棄物、建設発生土）	5
	カ 緑（緑の質、緑の量）	5
	キ 景観	6
	ク 日照阻害	6
	ケ テレビ受信障害	6
	コ 風害	6
	サ コミュニティ施設	7
	シ 地域交通（交通安全、交通混雑）	7
	(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	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	8
4	審議経過	9

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 梶 稔

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 22,530 m²

用途地域：商業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

商業施設、業務施設、公共施設、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	約 54.6%
	歩道状空地	約 250 m ²	約 105 m ²	約 355 m ²	約 1.6%
	通路・ アプローチ等	約 1,096 m ²	約 211 m ²	約 1,307 m ²	約 5.8%
	車路	約 300 m ²	約 70 m ²	約 370 m ²	約 1.6%
	緑化地	約 374 m ²	約 144 m ²	約 518 m ²	約 2.3%
	小 計	約 11,170 m ²	約 3,680 m ²	約 14,850 m ²	約 65.9%
公 共 用 地	道路	約 7,680 m ²			約 34.1%
	小 計	約 7,680 m ²			約 34.1%
合 計		約 22,530 m ²			100%

ウ 建築計画等

区 分		駅前街区	北街区	合 計
主要用途		商業・業務・公共・住宅・交通広場	住宅・公共	—
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 ^{*1}		約 82%	約 86%	—
延べ面積		約 86,000 m ²	約 29,000 m ²	約 115,000 m ²
	商 業	約 15,500 m ²	—	約 15,500 m ²
	公 共	約 8,400 m ²	約 9,700 m ²	約 18,100 m ²
	住 宅	約 42,300 m ²	約 14,200 m ²	約 56,500 m ²
	業 務	約 1,800 m ²	—	約 1,800 m ²
	その他 ^{*2}	約 18,000 m ²	約 5,100 m ²	約 23,100 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、一部鉄骨造	—
計画戸数		約 380 戸	約 130 戸	約 510 戸
駐車 台数		約 400 台	約 105 台	約 505 台
	非住宅	約 200 台	約 45 台	約 245 台
	住 宅	約 200 台	約 60 台	約 260 台
バイク 置場 台数		約 60 台	約 8 台	約 68 台
	非住宅	約 30 台	約 5 台	約 35 台
	住 宅	約 30 台	約 3 台	約 33 台
駐輪 台数		約 1,170 台	約 260 台	約 1,430 台
	非住宅	約 650 台	約 100 台	約 750 台
	住 宅	約 520 台	約 160 台	約 680 台
緑被率		約 23.26%	約 22.63%	約 15.23%

*1：建ぺい率 80%。ただし、防火地域内にある耐火建築物は、建ぺい率が 100% となる。

*2：駅前街区は交通広場（約 4,500 m²）及び駐車場（約 13,500 m²）、北街区は駐車場の延べ面積を意味する。

2 審査結果

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、商業施設、業務施設、公共施設、集合住宅及び交通広場を整備するものであり、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、本審査書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) 環境影響評価項目に関する事項

ア 温室効果ガス

脱炭素社会の実現に向けて、温室効果ガスの削減に向けた一層の取組が求められていることから、計画建物のエネルギー使用量の削減等につながる対策を講ずるよう努めること。

イ 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、建設機械のピーク稼働時における二酸化窒素の短期将来濃度が短期暴露の指針値の上限に近いと予測していることから、窒素酸化物の排出量をさらに低減するため、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。

予測条件の妥当性を判断できるよう、分かりやすく条例環境影響評価書に記載すること。

ウ 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、将来基礎交通量による等価騒音レベルが環境基準を超過すると予測している地点があることから、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周知を図ること。

エ 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周知を図ること。

オ 廃棄物等（産業廃棄物、建設発生土）

（ア）産業廃棄物

解体する既存の建築物等に石綿含有建材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。

カ 緑（緑の質、緑の量）

（ア）緑の質

屋上緑化を含め樹木等の選定においては、環境特性を踏まえて適切に行うとともに、良質な花と緑の緑化空間の創出を図る計画としていくことから、良質な花と緑の緑化空間の創出につながる樹種の比率を高めるように努めること。

また、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や屋上緑化の構造等について、市関係部署と協議すること。

(イ) 緑の量

良好な緑化空間の創出を図る計画としていることから、歩行機能の確保や人々が緑陰などを楽しめるよう、極力（中）高木の植栽本数を増やすこと。

緑被率は屋上緑化等を含めたものであり、その将来にわたる担保を図るとともに、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。

キ 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。

ク 日照障害

日影の影響を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をすること。

ケ テレビ受信障害

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。

コ 風害

歩行者等への影響が懸念されることから、防風植栽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とともに適切な維持管理をすること。

また、適切な事後調査を実施するとともに、風の強い季節や風向に対して、短期的にも著しく風環境が悪化する状況が生じないように、必要に応じて対策を講ずること。

サ 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。

シ 地域交通（交通安全、交通混雑）

計画地及び車両ルートが住宅等に近接していること、車両ルートの一部で歩車分離がされていないこと、工事用車両ルートの一部が指定通学路となっていることから、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。

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図ること。

交差点需要率及び混雑度の予測にあたっては、渋滞長及び滞留長の調査を実施するとともに、渋滞長が確認された場合は、渋滞を考慮した流入交通需要を用いること。

また、飽和交通流率は、現地調査の結果に基づく設定を検討したうえで、適切に設定すること。

駅前周辺の道路状況は既存道路の廃止、交通広場の廃止及び駅前交通広場の整備等により現況から大きく異なることから、送迎等の交通広場の利用状況を踏まえた予測及び評価を行う必要があるとともに、周辺交通混雑が悪化する状況が生じないように、必要に応じて対策を講ずること。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例準備書に記載した「地震時等の災害」、「生物多様性」、「地球温暖化対策」、「気候変動の影響への適応」及び「資源」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、工事中の「騒音」及び供用時の「騒音」、「緑の質」、「風害」を行うこととしているが、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調査を行うこと。

また、調査結果が条例準備書で予測した数値を超えること等により、生活環境の保全に支障が生じる場合は、事後調査報告書の作成を待たず、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

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 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
令和2年	6月22日	条例準備書の受領
	6月29日	条例準備書公告、縦覧開始
	8月12日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切 意見書の提出 330名、2,419通
	10月2日	条例見解書の受領
	10月9日	条例見解書公告、縦覧開始
	10月23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 申出者 5名
	10月30日	公聴会開催公告
	11月14日	公聴会開催 公述人 5名、傍聴人 10名

令和4年	11月2日	指定開発行為・条例方法書等・事後調査実施計画変更届の受領
	11月16日	市長から審議会に再手続について諮問
	11月28日	審議会から市長に再手続について答申
令和4年	12月5日	条例準備書の受領
	12月12日	条例準備書公告、縦覧開始
令和5年	1月25日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切 意見書の提出 293名、1,789通
	3月24日	条例見解書の受領
	3月31日	条例見解書公告、縦覧開始
	4月14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 申出者 0名
	6月6日	市長から審議会に条例準備書について諮問
	7月19日	審議会から市長に条例準備書について答申
	8月4日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付

4 審議経過

令和元年	10月23日	審議会（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）
令和2年	12月16日	現地視察
令和4年	11月16日	審議会（再手続実施市説明及び審議）
	11月28日	審議会（再手続実施答申案審議）
令和5年	6月6日	審議会（条例準備書事業者説明及び審議）
	7月19日	審議会（条例準備書答申案審議）