

(仮称) 登戸駅前地区市街地再開発事業に係る条例環境影響評価審査書を 公告します

川崎市環境影響評価に関する条例に基づき、(仮称) 登戸駅前地区市街地再開発事業に係る条例環境影響評価審査書を次のとおり公告します。

1 指定開発行為の名称及び所在地

名称：(仮称) 登戸駅前地区市街地再開発事業

種類：高層建築物の新設（第1種行為）

住宅団地の新設（第3種行為）

大規模建築物の新設（第2種行為）

2 指定開発行為者

名称：登戸駅前地区市街地再開発準備組合

代表者：理事長 井出 正文

所在地：東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号

3 公告日

令和5年11月29日（水）

4 事業内容等に関する問合せ先

名称：登戸駅前地区市街地再開発準備組合

所在地：東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号

電話：080-8725-6462（担当：準備組合事務局・村井）

5 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

FAX（044）200-3921

Mail 30kanhyo@city.kawasaki.jp

(写)

(仮称) 登戸駅前地区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 11 月

川 崎 市

はじめに

（仮称）登戸駅前地区市街地再開発事業は、登戸駅前地区市街地再開発準備組合が、川崎都市計画事業登戸土地地区画整理事業区域内の多摩区登戸 90 街区の一部の約 0.6ha の区域において、用途地域等の変更を前提に、地上 38 階、地下 2 階建ての共同住宅、商業施設、歩行者デッキ及びオープンスペース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 4 年 1 月 31 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。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 5 年 2 月 24 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 5 年 11 月 7 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.....	3
	(1) 全般的事項.....	3
	(2) 環境影響評価項目に関する事項.....	3
	ア 温室効果ガス.....	3
	イ 大気質.....	3
	ウ 騒音.....	3
	エ 振動.....	4
	オ 廃棄物等（建設発生土）.....	4
	カ 緑（緑の質、緑の量）.....	4
	キ 景観.....	4
	ク 日照障害.....	5
	ケ テレビ受信障害.....	5
	コ 風害.....	5
	サ コミュニティ施設.....	5
	シ 地域交通（交通安全、交通混雑）.....	6
	(3) 環境配慮項目に関する事項.....	6
	ア 気候変動の影響への適応.....	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の審議経過.....	8

1 指定開発行為の概要

(1) 指定開発行為者

名 称：登戸駅前地区市街地再開発準備組合

代表者：理事長 井出 正文

住 所：東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 1 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 登戸駅前地区市街地再開発事業

種 類：高層建築物の新設（第 1 種行為）

住宅団地の新設（第 3 種行為）

大規模建築物の新設（第 2 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 の項及び 15 の項に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：多摩区登戸 90 街区の一部

(川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業区域内)

区域面積：約 5,950 m²

用途地域：商業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

共同住宅及び商業施設の新設

イ 土地利用計画

土地利用区分	面積 (m ²)	構成比 (%)	備 考
計画建築物	約 4,160	約 69.9	建築面積を示す
車路	約 65	約 1.1	
通路・アプローチ・空地等	約 1,635	約 27.5	広場を含む
緑化地	約 90	約 1.5	
合 計	約 5,950	100.0	

ウ 建築計画等

項 目		概 要
主要用途		共同住宅、商業施設
敷地面積		約 5,950m ²
建築面積		約 4,160m ²
建ぺい率		約 70%
延べ面積		約 63,500m ²
	住宅※1※2	約 44,000m ²
	商業※1	約 11,000m ²
	駐車場	約 6,500m ²
	駐輪場	約 2,000m ²
容積対象床面積		約 44,000m ²
容積率		約 740%※3
建築物の階数		地上 38 階、地下 2 階
建築物の高さ		約 140m 塔屋等含む最高高さ 約 146m
建築物の構造		鉄筋コンクリート造
計画戸数		約 450 戸
駐車場台数		約 250 台
バイク駐輪場台数		約 8 台
自転車駐輪場台数		約 1,100 台
緑被率		約 20.2%

注) ※1 住宅及び商業の延べ面積には、共用部分の面積も含む。

※2 住宅の附帯施設（駐車場 3,200m²、駐輪場 1,400m²）を含めた延べ面積は 50,000m²未満（48,600m²）の計画である。

※3 用途地域等の変更により、容積率の最高限度は 740%となる予定である。

2 審査結果

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、共同住宅、商業施設、歩行者デッキ及びオープンスペース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すること。

(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

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、短期曝露の指針値の上限値に比較的近いと予測していること、計画地と多摩測定局の最多風向や平均風速に差異があることから、窒素酸化物の排出量を低減するため、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。

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。

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、沿道における等価騒音レベルが既に環境基準を超え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の周知を図ること。

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（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

駅前空間にふさわしい多様な緑の創出を図る計画としていることから、緑化指針のゾーン別の緑化方針等を踏まえるとともに、現存植生状況及び生育状況、周辺地域の生育木並びに潜在自然植生の調査結果に基づき植栽予定樹種を選定すること。

広場等では、その用途を踏まえ、地被植物等による更なる植栽を検討すること。

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層の幅と厚さの確保について、市関係部署と協議するとともに、地下構造物があることから、地下構造物との離隔状況等を条例評価書で示すこと。

(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。

キ 景観

事業による環境影響及び環境保全のための措置を改めて検討し、その結果を踏まえ、環境保全目標との整合性について再度検討すること。

計画地は景観まちづくり先導地区に位置づけられていることから、建物の形状、外壁の色彩等については、市関係部署と協議すること。

ク 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。

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

現地調査結果と多摩測定局測定データの風速についての相関性や平均的な大きさの一致度、地表面粗度区分Ⅲに対応する風速鉛直分布を採用した根拠や妥当性、及び風速比の基準風速に用いられている多摩測定局の測定位置と風洞実験における模型内基準風速の測定位置との関係を条例評価書で示すこと。

風速比が建設後に大きく変化し、防風対策後でも低減しない地点があることを踏まえ、計画段階から十分な配慮を行うとともに、適切に事後調査を実施すること。

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）

稲生橋交差点の交差点需要率が将来基礎交通量において限界値に近いこと、流入路Aの第2走行車線の車線別混雑度が将来基礎交通量において1.0を超えており、工事用車両及び施設関連車両が走行する第1走行車線に影響を及ぼす可能性があること、流入路Aの第1走行車線の車線別混雑度が将来基礎交通量において0.9を超過していることから、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、発生集中台数が想定を超える場合には、交通管理者と対策について協議をすること。

計画地北側の新設交差点は、駅前であること、道路構造等が現地調査時点から変化することから発生集中台数が想定を超える場合には、交通管理者と対策について協議をすること。

計画地及び車両ルートが住宅等に近接していること、工事用車両ルートの一部が指定通学路と一部重複または横断することから、工事に当たっては、交通安全対策を最優先するとともに、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。

(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。

ア 気候変動の影響への適応

計画地の浸水深を踏まえ、防災拠点として、生活者や利用者の安全確保のために十分な対策を検討すること。

計画地の立地特性や広場等の用途を踏まえ、十分な緑陰の確保、照り返し抑制効果や浸透性のある地表素材の採用等、暑熱対策を検討すること。

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4年	1月31日	指定開発行為実施届の受理及び条例方法書の受領
	2月7日	条例方法書公告、縦覧開始
	2月16日	市長から審議会に条例方法書について諮問
	3月23日	条例方法書縦覧終了、意見書の締切 意見書の提出 5名、5通
	5月30日	審議会から市長に条例方法書について答申
	6月6日	条例方法審査書公告、指定開発行為者宛て送付
令和5年	2月24日	条例準備書の受領
	3月7日	条例準備書公告、縦覧開始
	4月20日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切 意見書の提出 27名、51通
	6月22日	条例見解書の受領
	6月30日	条例見解書公告、縦覧開始
	7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 3名
	8月4日	公聴会開催公告
	8月19日	公聴会開催 公述人 3名、傍聴人 5名
	9月19日	市長から審議会に条例準備書について諮問
	11月7日	審議会から市長に条例準備書について答申
	11月29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4年 2月16日 現地視察

4月20日 審議会（条例方法書事業者説明及び審議）

5月27日 審議会（条例方法書答申案審議）

令和5年 9月20日 審議会（条例準備書事業者説明及び審議）

11月 7日 審議会（条例準備書答申案審議）