



令和 4 年 6 月 6 日

(仮称) 登戸駅前地区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

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 2 1 番 1 号

2 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
所在地：川崎市多摩区登戸 90、93、94 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)

3 条例方法審査書公告年月日

令和 4 年 6 月 6 日 (月)

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 2 1 番 1 号
電 話：080-8725-6462

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 方 法 審 査 書

令和 4 年 6 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区画整理事業区域内の多摩区登戸 90、93、94 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 35 階(地下 1 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。

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 4 年 2 月 16 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 4 年 5 月 30 日に審議会から答申を得た。

市では、この答申を踏まえ、条例第 14 条に基づき、条例方法審査書等を総合的に審査し、本条例方法審査書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 廃棄物等（一般廃棄物、産業廃棄物）.....	3
	イ 緑（緑の質）.....	3
	ウ 風害.....	3
	エ 地域交通（交通混雑）.....	3
	(3) 環境配慮項目に関する事項.....	4
3	川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過.....	4
4	川崎市環境影響評価審議会における審議経過.....	4

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 種項）
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、93、94 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 100	約 1.7	
通路・アプローチ等	約 1,690	約 28.4	広場、緑化地を含む
合 計	約 5,950	約 100.0	

ウ 建築計画

項目	概要
主要用途	共同住宅・商業施設
敷地面積	約 5,950 m ²
建築面積	約 4,160 m ²
建ぺい率	約 70%
延べ面積	約 61,000 m ²
住宅 ^{※1}	約 41,300 m ²
商業 ^{※1}	約 11,300 m ²
駐車場	約 7,100 m ²
駐輪場	約 1,300 m ²
容積対象床面積	約 44,000 m ²
容積率	約 740% ^{※2}
建築物の階数	地上 35 階、地下 1 階
建築物の高さ	約 136m 塔屋等含む最高高さ 約 146m
建築物の構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
計画戸数	約 400 戸
駐車場台数	約 220 台
駐輪場台数	約 1,060 台

注) ※1 住宅及び商業の延べ面積には、供用部分の面積も含む。

※2 用途地域等の変更により 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、共同住宅及び商業施設を新設するものであり、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、本審査書の内容を踏まえて、環境影響の調査、予測及び評価を行うこと。

(2) 環境影響評価項目に関する事項

ア 廃棄物等（一般廃棄物、産業廃棄物）

工事の実施に伴い発生する産業廃棄物の発生量又は排出量は、既存資料の発生原単位を乗じて予測するとしているが、建物形状等を踏まえ最新の原単位を用いて予測すること。

施設の供用に伴い発生する廃棄物の発生量又は排出量は、大規模小売店舗立地法に示される廃棄物排出量原単位を乗じて予測するとしているが、用途等を踏まえ最新の原単位を用いて予測すること。

イ 緑（緑の質）

西側の小田急小田原線の高架等があることから、風の影響等の計画地の立地環境特性を踏まえ適切に予測すること。

ウ 風害

計画地周辺の地象の状況を踏まえ、計画地周囲の地上構造物、地表面粗度及び風速鉛直分布のモデリング方法について、その妥当性を含め明確にした上で予測すること。

エ 地域交通（交通混雑）

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。

(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、意見書の締切り 意見書の提出 5名、5通
5月27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

4 川崎市環境影響評価審議会における審議経過

令和4年 2月16日	現地視察
4月20日	審議会（事業者説明及び審議）
5月27日	審議会（答申案審議）