

令和5年度第4回川崎市環境影響評価審議会 次第

日 時 令和5年7月19日（水）14時～16時（予定）

場 所 オンライン会議(川崎市役所第3庁舎15階第1～3会議室)

1 議事

- (1) （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準備書について（答申案審議）
- (2) 等々力緑地再編整備・運営等事業に係る環境配慮計画書について（事業者説明）

2 その他

資料1-1 （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準備書
についての個別審査意見

資料1-2 （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準備書
の審査結果について（答申案）

資料2 （仮称）鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業に係る条例準備書

資料3 （仮称）鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業に係る条例準備書の説明会の開催結
果報告書

資料4 （仮称）鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業に係る条例見解書

資料5 等々力緑地再編整備・運営等事業（第1種行為）に係る手続き経過

資料6 等々力緑地再編整備・運営等事業に係る環境配慮計画書

資料7 等々力緑地再編整備・運営等事業に係る環境配慮計画書の説明会の開催結果報告書

資料8 等々力緑地再編整備・運営等事業に係る環境配慮計画見解書

(仮称) 鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業に係る
 条例環境影響評価準備書についての個別審査意見書

項 目	個別審査意見
<p>大気質 (佐田委員)</p>	<p>今後の評価書の取りまとめなどに当たっては、入力となる気象条件などの大気質の予測・評価の考え方を分かり易く説明すること、お願い致します。</p> <p>【補足】</p> <p>審議会で質問した点は、冷暖房施設における気象条件の選定ですが、その根拠が不明瞭でした。それは、中立時と不安定時を対象としている一方、安定時を対象外とした理由です。</p> <p>事業者からは、不安定時では風速が大きくダウンウオッシュの発生が懸念されるとの説明です。それに対して、当方からは、風速は安定時E～Gと不安定時A～BCでもほぼ同じ風速程度（注1）でないのか、ただ出現頻度は小さくなく安定時も無視できないのではないかと（注2）、とのことでした。</p> <p>（注1）風速は、安定E～Gは3.0～3.9m/sの以下の範囲、不安定A～Cは6.0～7.9m/sの以下の範囲です。ただ、大気安定度Cの出現頻度は4.24%と小さいため、この安定度C以外では不安定の風速は3.0～3.9m/sの以下の範囲となり、安定時と同じ範囲になるとも考えられませんか。</p> <p>（注2）出現頻度は、安定時E～Gで32%、不安定時A～Cで27%とほぼ同じです。更に、今回は不安定時のみ予測対象としたのは、有効煙突高さの低下、初期の拡がりの増加が生じるため、煙源に近い位置での地表濃度の増加が不安定時に懸念されることも大きな理由ではないでしょうか。（保守側での評価になっていないのか、との審議会6/6で当方が発言した主旨です。）</p>

項 目	個別審査意見
<p>緑 (緑の質) (濱野委員)</p>	<p>P525, 表 5. 5. 1-13 に植栽予定樹種が記されているが, これらの樹種で P44 の緑化計画の 3 段落目の文末「良質な花と緑の緑化空間の創出を図る計画である。」は具体化することは厳しい状況であると判断される。</p> <p>P46 の緑化計画図に示されているように緑地が屋上に設けられていることから屋上環境 (特に高層建築物に隣接する屋上) に耐える樹種を検討する必要があると考える。</p>
<p>緑 (緑の量) (濱野委員)</p>	<p>P539, 表 5. 5. 2-7 に高木と中木の不足本数を低木へ加算することで基準植栽本数を満足させている。しかし低木の本数を増加させることでは, 緑化計画で記した花と緑の良好な緑化空間を創出することは厳しいと言わざるを得ない。歩行機能の確保や人々が緑陰などを楽しめるよう、良好な緑化空間の創出には高木と中木の本数を見直す必要があると考える。</p>
<p>風害 (菊本委員)</p>	<p>風洞実験により、建設後においても防風対策を適切に実施することによって住宅街として妥当な風環境が維持されると報告している。風洞実験で期待された効果が建設後の実際にも十分に発揮されるよう防風対策を確実に実施されたい。特に 2 棟の計画高層建物合間にあたる市道久末鷺沼線上において計画されている街区間デッキの近辺は、縮流効果によって風が強くなることが考えられ、鷺沼駅に近いその位置から歩行者への影響が懸念される。防風植栽などが建物の建設直後から将来にわたって十分に機能するよう適切な事後調査と維持管理を実施されたい。また、その際には風環境予測で用いられたような年間での評価だけでなく、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配慮されることを期待する。</p>
<p>コミュニテイ 施設 (奥田委員)</p>	<p>本事業の実施に伴う人口増加についての調査は、あくまでも現況データに過ぎず、事業完了後に供与される 510 戸の住宅の入居者の家族構成等を踏まえたものではない。関連して、510 戸の住宅が分譲型なのか、賃貸型なのか未定とのことであり、この点を明確にしないと義務教育施設への影響予測は精度の低いものになる可能性がある。</p> <p>児童・生徒数の増加について、義務教育施設の対応が必要なことから、市関係部署と継続的に協議し、工期、入居予定状況等について早期に情報を提供するなど、良好な義務教育施設環境の整備に向けた市の取組に対して配慮するべきである。</p>

項 目	個別審査意見
<p>地域交通 (交通安全、 交通混雑) (田中委員)</p>	<p>(準備書p. 692, p. 702)</p> <p>予測方法として、「平面交差の計画と設計 基礎編」に基づいて交差点需要率及び混雑度を予測したとありますが、本書では交差点の飽和交通流率の設定は実測に基づくことが原則とされています。しかし資料編(資-565～)の各交差点の予測結果を見ると、全ての交差点で基本値と呼ばれる直進 2000 台/時、右左折 1800 台/時を用いて計算が行われているようです。住民意見なども見ると鷺沼駅周辺は路上駐車も多く発生し道路混雑が頻繁に発生しているようで、基本値に基づいた交通流率は実現していない可能性が高いと思われます。この値が正しくないと、それを用いて計算される交差点需要率や車線混雑度も正しい結果は得られず、計算上は渋滞しないはずなのに実際には渋滞が発生するということが起こります。各交差点の飽和交通流率について実測を行い、これに基づいた交差点需要率および車線混雑度の計算を行うことが必要と考えます。</p> <p>(資料編 資-27～)</p> <p>交通広場の利用台数をNo. 3 交差点とNO. 6 交差点の断面交通量の差から求めています。この調査は 1 時間単位の集計値なので、両断面を通過する間に交通広場に数分～数十分程度滞在したような車両はこの表に含まれていないこととなります。さらに資-29 で「一般車比率」を乗じて交通広場の一般車利用台数を求めています。平日に送迎が盛んに行われると想定される朝 7 時台の利用台数が 9 台、夕方 17～21 時台の利用台数が 1～3 台のみというのは、現実的な数値でしょうか。資-33 等の図面では南側ロータリーには一般車向けと思われる膨らんだスペースも確認できますが、何台分の停車スペースを予定しているのでしょうか。(図面の縮尺から推定すると、おそらく 3 台分程度かと思います。)</p> <p>審議会の質疑では「路上で送迎している車両は調査対象としていない」「南側の一般車用ロータリーを利用してもらえると考えている」との回答でしたが、今回の事業は駅前交通広場の整備も対象ですので、鷺沼駅での(特に通勤通学時間帯の)送迎交通需要を実際に調査した上で上記の数値の妥当性を検証し、必要な一般車送迎用スペースを確保するべきだと思います。</p>

(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
準備書の審査結果について (答申案)

令和 5 年 7 月

川崎市環境影響評価審議会

まえがき

(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。

計画地は宮前区の中央南部に位置している。計画地の用途地域は商業地域に指定されており、現況は、商業施設、交通広場、駐車場、業務施設及び道路等となっている。

計画地周辺の主な道路網としては、一般国道 246 号（厚木街道）が計画地南側約 400m に、東名高速道路が計画地西側約 800m に、市道尻手黒川線が計画地北東側約 800m に位置している。鉄道網としては、計画地北西側に隣接して東急田園都市線鷺沼駅が位置している。

本審議会では、当該地域の状況等を踏まえ、指定開発行為に係る条例環境影響評価準備書（以下「条例準備書」という。）等について総合的に審査し、次の結果を得たものである。

目 次

1	指定開発行為の概要.....	1
2	審査意見.....	4
	(1) 全般的事項.....	4
	(2) 個別事項.....	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	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：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 審査意見

(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、本審査意見の内容を確実に遵守する必要がある。

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する必要がある。

(2) 個別事項

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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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する必要がある。

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する必要がある。

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必要がある。

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ることから、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必要がある。

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必要がある。

(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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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する必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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する必要がある。

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必要がある。

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、適切に設定する必要がある。

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必要がある。

(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必要がある。

(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必要がある。

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必要がある。

3 審議経過

令和元年	10月23日	市長から審議会に条例方法書について諮問
	10月23日	審議会（事業者説明及び審議）
	12月3日	審議会（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	市長から審議会に再手続について諮問
	11月16日	審議会（市説明及び審議）
	11月28日	審議会（答申案審議）
令和5年	6月6日	市長から審議会に条例準備書について諮問
	6月6日	審議会（事業者説明及び審議）
	7月19日	審議会（答申案審議）

等々力緑地再編整備・運営等事業（第 1 種行為）に係る環境影響評価の手續経過

手續経過

- 令和 5 年 4 月 1 2 日 環境配慮計画書の届出
- 4 月 2 1 日 環境配慮計画書の公告及び縦覧開始
- 5 月 1 3 日 環境配慮計画書の説明会の開催
- 5 月 1 5 日 環境配慮計画書の説明会の開催
- 5 月 2 2 日 環境配慮計画書の縦覧終了、意見書の提出締切
意見書の提出 1 4 名 2 1 通
- 7 月 3 日 市長から審議会宛て諮問
- 7 月 3 日 環境配慮計画見解書の届出
- 7 月 4 日 審議会（現地視察）
- 7 月 1 2 日 環境配慮計画見解書の公告及び縦覧開始
- 7 月 1 9 日 審議会（事業者説明）