

(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 書

令和6年3月

登戸駅前地区市街地再開発準備組合

はじめに

1 条例環境影響評価書について

本条例環境影響評価書（以下、「条例評価書」という。）は、「川崎市環境影響評価に関する条例」（平成 11 年条例第 48 号）第 26 条の規定により、本事業に係る条例環境影響評価審査書（以下、「条例審査書」という。）の内容に基づき、令和 5 年 2 月に提出した「（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準備書」（以下、「条例準備書」という。）に検討を加え、条例評価書として作成したものである。

2 条例評価書作成までの手続き経緯

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。）の提出から条例評価書作成までの手続き経緯は、表-1～2 に示すとおりである。

表-1 条例評価書作成までの手続き経緯（条例方法審査書の公告迄）

年月日		内 容	備 考
令和4年	1月31日	「指定開発行為実施届」提出 「条例方法書」提出	「川崎市環境影響評価に関する条例」 第 9 条第 1 項、第 10 条
	1月31日	「条例方法書周知届」提出	「川崎市環境影響評価に関する条例」 第 12 条
	2月7日	「条例方法書」公告 「条例方法書」縦覧開始	「川崎市環境影響評価に関する条例」 第 11 条
	2月16日	川崎市長から川崎市環境影響評価審 議会に条例方法書について諮問	「川崎市環境影響評価に関する条例」 第 14 条第 2 項
	2月16日	現地視察	—
	3月23日	「条例方法書」縦覧終了 意見書締切	意見書提出 5 名 5 通
	4月20日	川崎市環境影響評価審議会 （条例方法書事業者説明及び審議）	—
	5月27日	川崎市環境影響評価審議会 （条例方法書答申案審議）	—
	5月30日	川崎市環境影響評価審議会から川崎 市長に条例方法書について答申	—
	6月6日	条例方法審査書の公告、指定開発行 為者宛て送付	「川崎市環境影響評価に関する条例」 第 15 条

表-2 条例評価書作成までの手続き経緯（条例審査書の公告迄）

年月日	内 容	備 考
令和5年	2月22日	「指定開発行為・条例方法書等・事後調査実施計画書変更届」提出 「川崎市環境影響評価に関する条例」第9条第2項 第28条第1項
	2月24日	「条例準備書」提出 「川崎市環境影響評価に関する条例」第18条第1項
		「条例準備書の説明会の開催届」提出 「川崎市環境影響評価に関する条例」第20条第1項
	3月7日	「条例準備書」公告 「条例準備書」縦覧開始 「川崎市環境影響評価に関する条例」第19条
	3月16日	説明会開催（第1回：多摩市民館2階 大ホール） 「川崎市環境影響評価に関する条例」第20条第1項
	3月18日	説明会開催（第2回：日本料理 柏屋3階雪月花） 「川崎市環境影響評価に関する条例」第20条第1項
	4月20日	「条例準備書」縦覧終了、意見書締切 意見書提出27名51通
	5月12日	条例準備書の説明会の開催結果報告書の提出 「川崎市環境影響評価に関する条例」第20条第2項
	6月22日	「条例見解書」提出 「川崎市環境影響評価に関する条例」第22条第1項
	6月30日	「条例見解書」公告 「条例見解書」縦覧開始 「川崎市環境影響評価に関する条例」第22条第2項
	7月14日	「条例見解書」縦覧終了 「条例公聴会」において意見を述べたい旨の申出の締切 「川崎市環境影響評価に関する条例」第22条第2項 第23条第1項
	8月4日	「条例公聴会」開催公告 「川崎市環境影響評価に関する条例施行規則」第21条
	8月19日	「条例公聴会」開催（多摩区役所 生田出張所2階 大会議室） 「川崎市環境影響評価に関する条例」第23条第2項 公述人3名 傍聴人5名
	9月19日	川崎市長から川崎市環境影響評価審議会に条例準備書について諮問 「川崎市環境影響評価に関する条例」第24条第2項
	9月20日	川崎市環境影響評価審議会（条例準備書事業者説明及び審議） —
	11月7日	川崎市環境影響評価審議会（条例準備書答申案審議） 川崎市環境影響評価審議会から川崎市長に「条例準備書」について答申 —
	11月29日	条例審査書の公告、指定開発行為者宛て送付 「川崎市環境影響評価に関する条例」第25条第1項

3 条例評価書の構成

条例評価書は、条例準備書の構成を基に、第 11 章に「条例準備書に対する市民意見等の概要と指定開発行為者の見解」を、第 12 章に「条例準備書に対する審査結果と指定開発行為者の見解」を追加した。

目 次

第1章 指定開発行為の概要	1
1.1 指定開発行為者	1
1.2 指定開発行為の名称及び種類	1
1.3 指定開発行為を実施する区域	1
1.4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯及び内容	6
1.4.1 指定開発行為の目的及び事業立案の経緯	6
1.4.2 計画地及びその周辺地域における整備方針等	7
1.4.3 環境配慮の内容等	22
1.4.4 土地利用計画	23
1.4.5 建築計画	25
1.4.6 緑化計画	38
1.4.7 交通計画	42
1.4.8 供給施設計画	52
1.4.9 排水施設計画	56
1.4.10 熱源計画	59
1.4.11 廃棄物処理計画	60
1.4.12 防・消火計画	62
1.4.13 施工計画	64
第2章 条例方法書に係る市民意見、審査結果及び指定開発行為者の見解	71
2.1 手続きの経緯	71
2.2 条例方法書に対する市民意見等の概要と指定開発行為者の見解	72
2.3 条例方法審査書の審査結果と指定開発行為者の見解	74
第3章 計画地及びその周辺地域の概況並びに環境の特性	77
3.1 計画地及びその周辺地域の概況	77
3.1.1 気象の状況	77
3.1.2 地象の状況	80
3.1.3 水象の状況	80
3.1.4 植物、動物の状況	83
3.1.5 人口、産業の状況	83
3.1.6 土地利用の状況	85
3.1.7 交通、運輸の状況	92
3.1.8 公共施設等の状況	96
3.1.9 史跡・文化財の状況	100
3.1.10 景観資源の状況	103
3.1.11 公害等の状況	105
3.1.12 法令等の状況	117

3.2 計画地及びその周辺地域の環境の特性	120
3.2.1 立地特性	120
3.2.2 環境の特性	120
第4章 環境影響評価項目の選定等	125
4.1 環境影響要因の抽出	125
4.2 環境影響評価項目の選定	125
4.3 環境配慮項目	133
4.3.1 環境配慮項目の選定	133
4.3.2 環境配慮方針	134
第5章 環境影響評価	135
5.1 地球環境	135
5.1.1 温室効果ガス	135
5.2 大気	145
5.2.1 大気質	145
5.3 騒音・振動・低周波音	209
5.3.1 騒音	209
5.3.2 振動	262
5.4 廃棄物等	295
5.4.1 一般廃棄物	295
5.4.2 産業廃棄物	307
5.4.3 建設発生土	318
5.5 緑	323
5.5.1 緑の質	323
5.5.2 緑の量	343
5.6 景観	351
5.6.1 景観、圧迫感	351
5.7 構造物の影響	387
5.7.1 日照阻害	387
5.7.2 テレビ受信障害	401
5.7.3 風害	414
5.8 コミュニティ施設	447
5.8.1 コミュニティ施設	447
5.9 地域交通	463
5.9.1 交通安全、交通混雑	463
第6章 環境保全のための措置	515
第7章 環境配慮項目に関する措置	521
第8章 環境影響の総合的な評価	523

第 9 章 事後調査計画	535
第 10 章 関係地域の範囲	537
第 11 章 条例準備書に対する市民意見等の概要と指定開発行為者の見解	539
11.1 条例準備書の縦覧期間及び縦覧場所	539
11.2 説明会の開催日時、場所、周知方法及び参加人数等	539
11.3 意見書の提出数	539
11.4 市民意見等の概要と指定開発行為者の見解	540
第 12 章 条例準備書に対する審査結果と指定開発行為者の見解	573
第 13 章 その他	583
13.1 指定開発行為の実施に必要な許認可等の種類	583
13.2 条例準備書の作成者及び業務受託者の名称及び住所	583
13.3 事業内容等に関する問い合わせ窓口	583
13.4 参考とした資料の目録	584
修正箇所一覧	589

第 1 章 指定開発行為の概要

第1章 指定開発行為の概要

1.1 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

1.2 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)

1.3 指定開発行為を実施する区域

計画地は、図 1.3-1 及び写真 1.3-1 に示すとおり、川崎市多摩区の JR 南武線登戸駅、小田急小田原線登戸駅前に位置している。また、計画地を含む周辺は、「川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業※」の区域に指定されている。

計画地の周辺は、図 1.3-1～2 及び写真 1.3-1～2 に示すとおり、主な道路網として、計画地の北側約 120m に主要地方道幸多摩線が、北西側約 440m に主要地方道世田谷町田線が、南側約 620m には主要地方道川崎府中線が通っており、計画地の北側約 300m には多摩川が東西に流れている。

計画地の現況は、店舗、事業所、住宅、駐車場等であり、計画地周辺には、主に店舗や事業所、住宅等が分布している。計画地の道路を挟んだ北側に登戸駅及び駅前広場が位置し、計画地の北側に JR 南武線が、西側に小田急小田原線（高架）が通っている。また、計画地を含む登戸土地区画整理事業区域内では都市計画道路や基盤施設等の整備が施行中であり、区画整理に伴い、建築物の解体・建設が継続的に進められている。計画地内についても、事前に登戸土地区画整理事業において既存建築物が解体され、本事業の着手時には、計画地は更地の予定である。

位 置：川崎市多摩区登戸 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)

計画地面積：約 5,950 m² (用途地域：商業地域)

現 況：店舗、事業所、住宅、駐車場等 (本事業の着手時は更地)

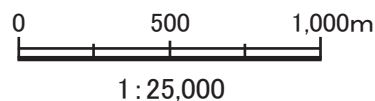
※川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業

川崎市が施行している土地区画整理事業。施行期間は昭和 63 年 9 月 16 日～令和 8 年 3 月 31 日が計画されている（詳細は、p.7～9 を参照）。



凡 例

- : 計画地
- : 登戸土地区画整理事業
- : 都県界
- : 市界
- : 主要道路
- : 鉄道 (JR線)
- : 鉄道 (私鉄)

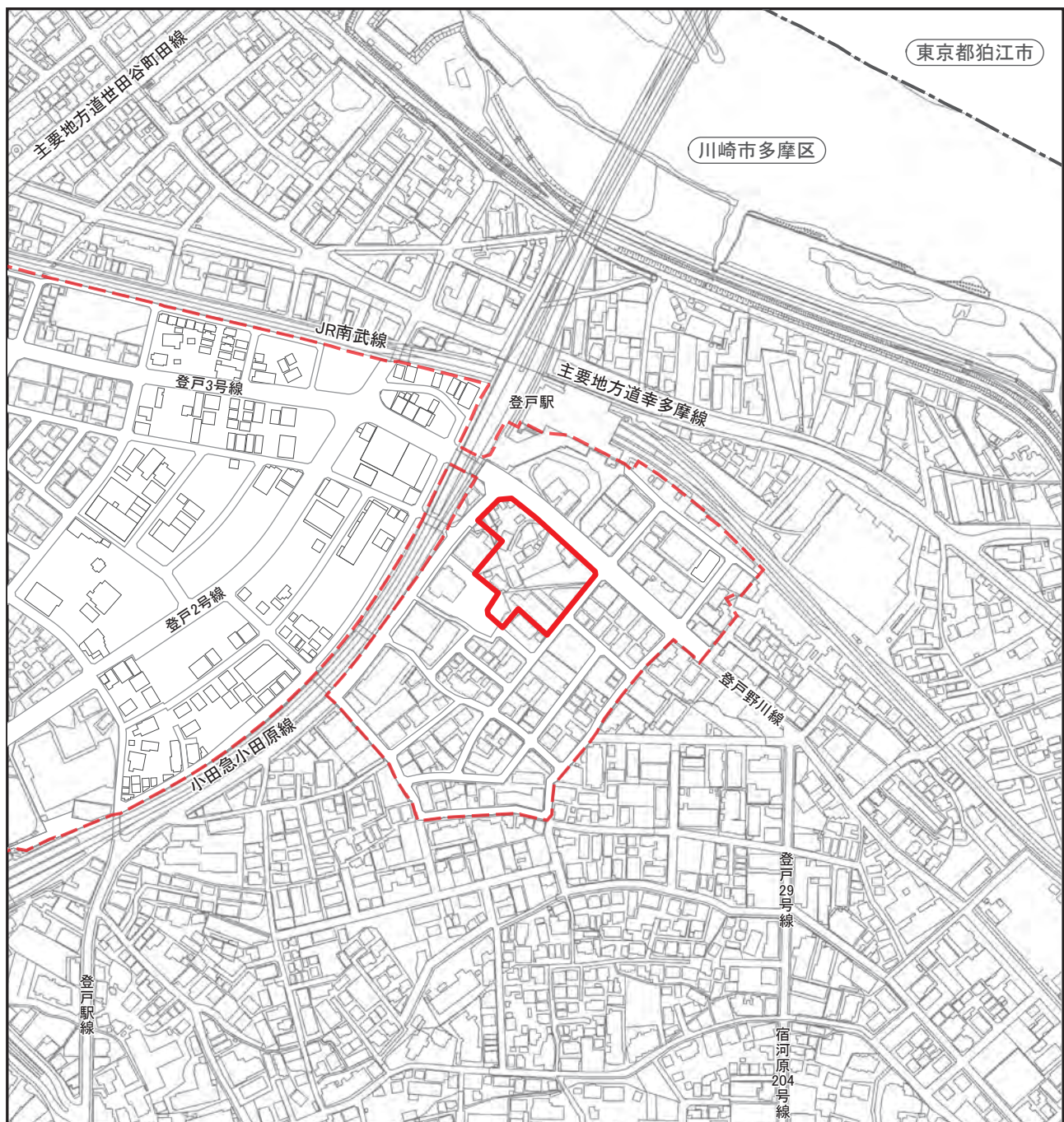


注) 下図は「電子地形図25000」(国土院、令和3年3月)をベースに、令和3(2021)年9月時点における登戸土地区画整理事業区域内の道路整備状況を反映した図を示す。

図1.3-1 計画地位置図



写真1.3-1 計画地斜め航空写真



凡 例

: 計画地 : 登戸土地区画整理事業

--- : 都県界



0 100 200m

1:5,000

注) 下図は「地形図(オープンデータ)」(川崎市、平成31(2019)年度測量)をベースに、令和3(2021)年9月時点における登戸土地区画整理事業区域内の情報を反映した図を示す。

図1.3-2 計画地周辺図



凡 例



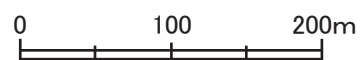
: 計画地



: 登戸土地区画整理事業



: 都県界



1:5,000

出典:「川崎市空中写真 垂直写真」(令和5年1月、川崎市)

写真1.3-2 計画地周辺航空写真

1.4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯及び内容

1.4.1 指定開発行為の目的及び事業立案の経緯

計画地を含む登戸・向ヶ丘遊園周辺地区は、「川崎市総合計画」において「地域生活拠点」に位置付けられており、商業、業務、住宅等の様々な都市機能の集積を図り、地域資源を活かした魅力的な拠点の形成が目指されている。また、計画地及びその周辺地域では、昭和 63 年から「川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業」が施行されており、登戸駅前に位置する本事業の計画地は、上位計画において、交通結節機能の強化や周辺地域資源を活用したまちづくりを推進し、商業・業務・都市型住宅が調和した拠点形成が目指されている（上位計画の詳細は、「1.4.2 計画地及びその周辺地域における整備方針等」を参照）。

これらの経緯を踏まえて、本事業では計画地と「駅（登戸駅）」、「まち（地域住民）」、「外（来街者、観光資源）」をつなぐことで、駅前の拠点形成を強化するとともに、まちの魅力を高めていくことを目標とし、建築物の低層部には賑わいを創出する商業施設、高層部には都市型住宅を整備するほか、駅とまちをつなぐ歩行者デッキやオープンスペースの整備を行うものである。

1.4.2 計画地及びその周辺地域における整備方針等

計画地を含む周辺地域におけるまちづくりの整備方針等は、以下に示すとおりである。

(1) 川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業

計画地を含む周辺の登戸地区は、「川崎市総合計画」において地域生活拠点として位置付けられており、多摩区の中心市街地である。登戸地区では、昭和 63 年から「川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業（以下、「登戸土地区画整理事業」という。）」が施行されており、都市計画道路等の公共施設及び基盤施設の整備を中心とした総合的な土地利用を図り、川崎市北部の拠点地区の形成及び地域中心商業地区として商業、業務機能の強化を図るとともに、安全で快適な市街地を形成することを目的として事業が進められている（「登戸土地区画整理事業」の区域は、図 1.3-1～2 及び写真 1.3-1～2 を参照）。

「登戸土地区画整理事業」の概要は、以下に示すとおりである。また、登戸土地区画整理事業設計図を図 1.4-1 に示す。

【施行面積】

約 37.2ha

【施行期間】

昭和 63 年 9 月 16 日から令和 8 年 3 月 31 日

【設計の方針】

<土地利用計画>

本地区は、川崎市の地域生活拠点及び多摩区の中心として、商業、業務、住宅等の機能を有する複合的で、健全な市街地環境の計画的な形成を図るため、地区の特性に応じて、適切かつ良好な土地利用を図る。

また、駅周辺の商業地では商業集積地としての賑わいを創出するため、民間主導による共同化等を誘導・推進するとともに、両駅を繋ぐ都市計画道路登戸 2 号線沿線では、多様な都市機能が集積する沿道型の中心市街地の形成に向けた取組を推進する。

<公共施設計画>

都市計画道路（登戸 1 号線、登戸 2 号線、登戸 3 号線、登戸野川線、登戸駅線）

交通広場（登戸駅交通広場、向ヶ丘遊園駅交通広場）

区画道路（12m、9m、8m、7.2m、6～4m）

特殊街路（歩行者専用道路 9～3m）

街区公園（1 号街区公園、2 号街区公園、3 号街区公園）



出典：「登戸土地区画整理事業設計図」（令和5年2月閲覧、川崎市）に計画地を加筆。

図 1.4-1 登戸土地区画整理事業設計図

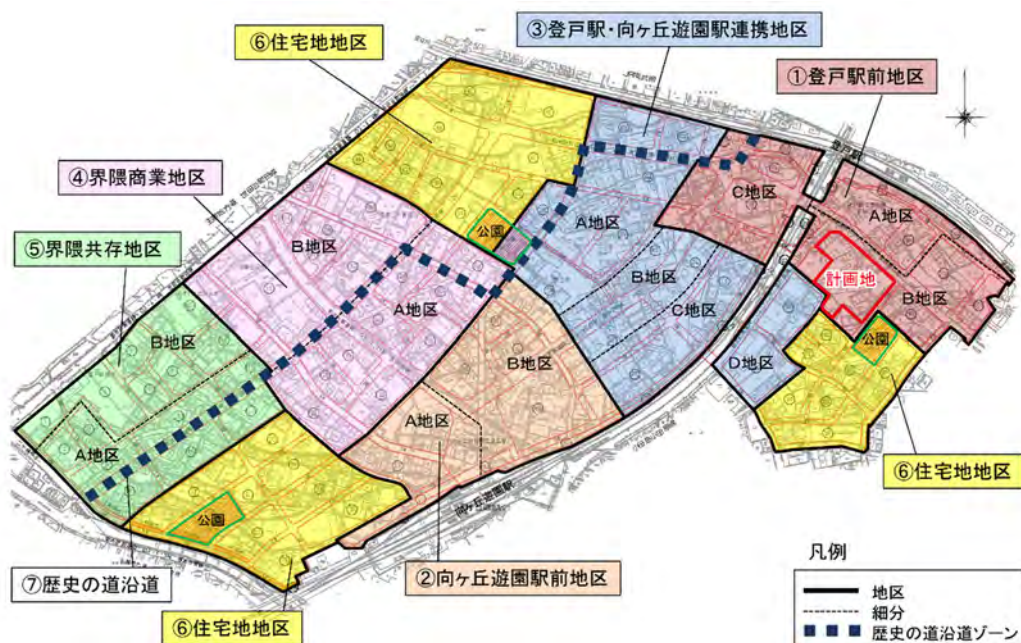
また、「登戸土地区画整理事業」では、図 1.4-2 に示すとおり、施行地区内を複数の地区に分け、それぞれの地区の特性を活かした「まちづくりの方針」、「公共空間整備の方針」及び「建築物等の整備の方針」を定めている。

地区共通及び計画地が位置する「①登戸駅前地区」の土地利用計画の方針は、表 1.4-1 に示すとおりである。

表 1.4-1 登戸土地区画整理事業の土地利用計画の方針

地区	項目	方針の内容
地区共通	まちづくりの方針	○本地区は、地域生活拠点及び多摩区の中心として、商業、業務、住宅等の機能を有する複合的で、健全な市街地環境の計画的な形成を図るため、地区の特性に応じて、適切かつ良好な土地利用を図る。
	公共空間整備の方針	○本地区では、土地区画整理事業により、質の高い都市計画道路、駅前広場等公共施設を整備する。また、周辺地区住民及び地区内居住者の利便に供する公園、区画道路等の地区施設を整備する。これらの地区施設の整備にあたっては、地区の特性を活かし、質の高い、個性ある街並みづくりを行うとともに、その機能が損なわれないように維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	○個性ある街並みを計画的に形成し、その維持及び保全を図るため、地区の特性に応じて建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限その他について必要な基準を設ける。
①登戸駅前地区	まちづくりの方針	○多様な都市機能が集積する地区の中心市街地として、たくさんの人が集い、交流する、賑わいの感じられる空間形成を図る。 ○多摩区の玄関口にふさわしい賑わいと広がりを感じられる街並みを形成する。
	公共空間整備の方針	○多摩区の玄関口にふさわしいシンボル性の高い道路空間及び魅力と特色ある拠点として空間づくりを目指す。
	建築物等の整備の方針	○登戸駅前の顔づくりをめざした健全で良質な都市空間を創出する。 ○街並みにそぐわないような突出した色彩の建物を抑制することにより、調和のとれた街並みの色彩を誘導する。

出典：「登戸土地区画整理事業 土地利用計画図（地区別方針図）」（令和元年 10 月、川崎市）



出典：「登戸土地区画整理事業 土地利用計画図（地区別方針図） 令和 5 年 1 月変更」（令和 5 年 5 月閲覧、川崎市）に計画地を加筆。

図 1.4-2 登戸土地区画整理事業土地利用計画図（地区別方針図）

(2) 計画地に係る整備計画の概要

ア 「川崎市総合計画 第3期実施計画」(令和4年3月、川崎市)

「川崎市総合計画」は、川崎市がめざす都市像やまちづくりの基本目標を定めた「基本構想」と、基本構想に定める5つの基本政策を体系的に推進するために政策の方向性を明らかにする「基本計画」、これらに基づき中期の具体的な取組や目標を定める「実施計画」で構成されている。

「第3期実施計画」は、令和4年(2022)年度から令和7(2025)年度までの4年間を計画期間としている。基本政策の1つとして「活力と魅力あふれる力強い都市づくり」を掲げ、その政策として「個性を活かした地域生活拠点等の整備」を体系的に示しており、計画地周辺では「登戸土地区画整理事業」と「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区まちづくり推進事業」として展開されている。また、多摩区の主な取組の1つに「地域資源を活用した賑わいと魅力あるまちづくりの推進」を掲げ、「生田緑地をはじめとする豊かな資源の活用や、多様な主体との協働による魅力発信を通じた、訪れる人も住む人も楽しむことができるまちづくりの推進」等を主な取組の方向性としている。

イ 「川崎都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(平成29年3月、川崎市)

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、広域的・根幹的な都市計画に関する基本的な方針であり、市街化区域と市街化調整区域の区分や主要な都市計画の決定の方針、おおむね10年以内に整備する主要な施設等を定めるもので、川崎市がめざす都市像の実現に向けた都市づくりの方向性を示している。

計画地が位置する「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区」は、利便性の高い都市機能がコンパクトに集約した市民生活を支える拠点として、商業・業務等の諸機能の集積を図る「地域生活拠点」としての方針が定められている。また、計画地北側の「登戸駅南口駅前広場」が「おおむね10年以内に整備することを予定する主要な施設」に、計画地を含む「登戸地区」が「おおむね10年以内に実施することを予定する土地区画整理事業」に挙げられている。

ウ 「川崎都市計画 都市再開発の方針」(平成29年3月、川崎市)

「都市再開発の方針」では、土地の高度利用に関する方針や再開発を促進すべき区域等を定めている。

計画地及び周辺は、「1号市街地(計画的に再開発が必要な市街地)」の「多摩地区1号市街地」及び「2号再開発促進地区(1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区)」の「登戸地区」に定められている。「登戸地区」の再開発、整備等の主な目標は、「枢要な交通結節点である登戸駅とその周辺地区の都市機能の強化を図るため、駅前広場、道路等の公共施設を整備改善し、商業・業務・都市型住宅等の機能が調和した拠点の形成をめざす」としている。

エ 「川崎市都市計画マスタープラン 全体構想」（平成 29 年 3 月改定、川崎市）

「都市計画マスタープラン 全体構想」は、「都市計画法」に基づき「市の都市計画に関する基本的な方針」として定めるものであり、市民の意見を反映したうえで、将来の都市像（市街地像）を展望し、土地利用の方針や都市施設整備の方針、市街地整備の方針を定めている。

計画地が位置する「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区（地域生活拠点）」のまちづくりの考え方として、「本市における主要な駅としての特性を活かすとともに、鉄道沿線の新百合ヶ丘駅周辺地区等と連携し、交通結節機能の強化や、多摩川や多摩丘陵等の地域資源を活かしたまちづくりを推進し、商業、業務、都市型住宅が調和した、地域生活ゾーンの核となる拠点の整備をめざす」としている。

オ 「川崎市都市計画マスタープラン 多摩区構想」（平成 31 年 3 月改定、川崎市）

「都市計画マスタープラン 多摩区構想」は「全体構想」に即し、多摩区の地域特性を活かしたまちづくりの方針を定めている。

計画地が位置する「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区」では、北部エリアの「地域生活拠点」として、また、多摩区の拠点として JR 南武線と小田急小田原線が結節する立地的な優位性や、多摩川や生田緑地の玄関口としての特徴を活かし、登戸駅、向ヶ丘遊園駅の 2 つの鉄道駅が連携し、都市機能がコンパクトに集約した魅力ある拠点形成をめざすとしている。計画地及び周辺で施行中の登戸土地区画整理事業についても、「整備プログラムに基づく計画的な事業の推進」、「都市基盤の整備」及び「魅力的な都市機能の集積」をめざした推進が示されている。

また、登戸駅・向ヶ丘遊園駅を中心とした商業業務エリアでは、以下に示す土地利用の誘導を図るとしている。

<商業業務エリア（商業地域等）の土地利用の基本的方向>

- ・都市機能の集積を図る拠点地域として、商業・業務、文化施設等が調和した、高密度の複合的な土地利用を誘導
- ・都市機能の強化を図るために、登戸土地区画整理事業を推進するとともに、地区計画等を活用し、基盤整備と一体となった土地の高度利用による計画的な市街地形成を促進
- ・高層の都市型住宅の建築にあたっては、商業業務施設の立地や公共公益施設の整備、オープンスペースの確保等、商業振興施策や市街地の環境改善に資する計画的な土地利用を誘導

カ 「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画」（令和 5 年 11 月変更、川崎市）

「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画」では、土地区画整理事業と住民による取り組みを推進し、多摩区総合庁舎並びに登戸駅及び向ヶ丘遊園駅の二つの駅が立地する優位性を活かした地域生活拠点及び多摩区の中心にふさわしい「人や自然とふれあう街登戸」を目指し、地区計画を定めている（詳細は、p.13～19 を参照）。

キ 「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区まちづくりビジョン」(令和3年7月、川崎市)

「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区まちづくりビジョン」は、「川崎市総合計画」を上位計画とし、「都市計画マスタープラン」や関連する様々な計画との整合を図りながら、地域生活拠点にふさわしいまちの実現に向けた基本的な指針として定めている。

まちの将来像とまちづくりの視点は、以下に示すとおりである。

＜まちの将来像＞

『豊かな自然や文化に包まれた、活気とつながりのある心が弾むまち』

＜まちづくりの視点＞

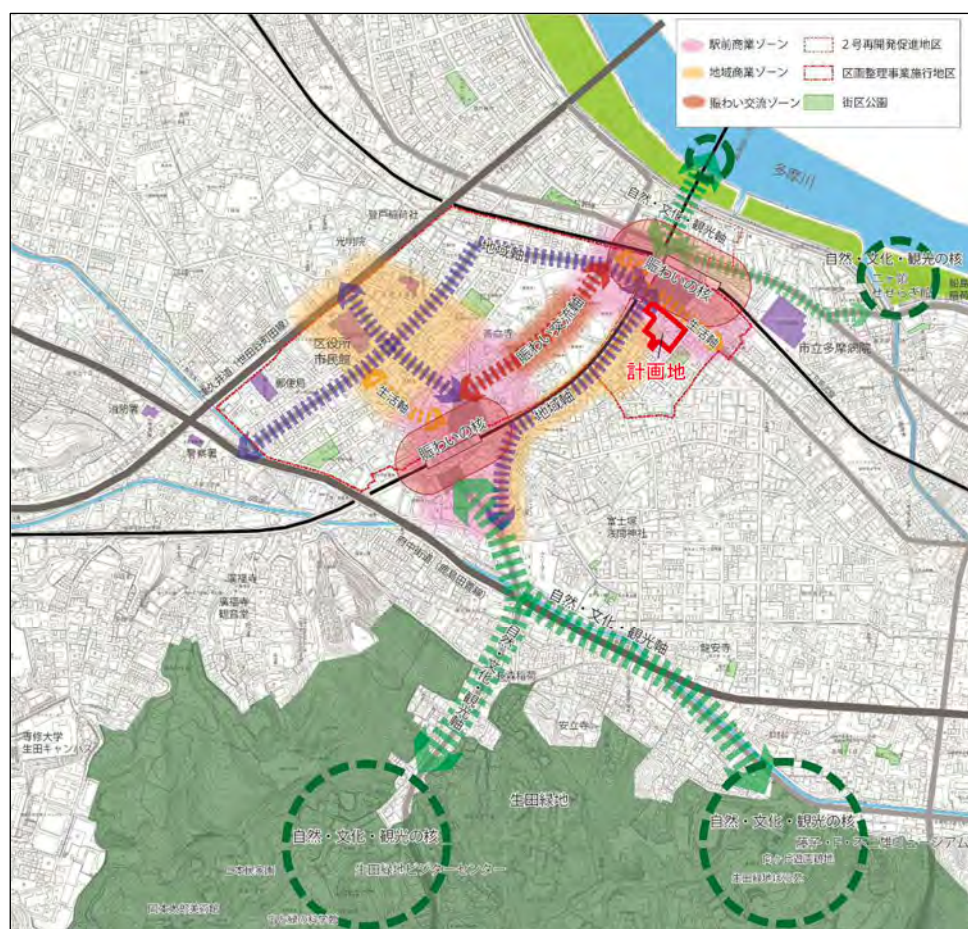
視点1 多摩区の顔となる駅周辺に生まれ変わる

視点2 魅力にあふれた個性あるまちの資源が彩りを添える

視点3 歩いて楽しく、移動が楽しく、ふらっと行きたくなる

視点4 「まち」に関わるすべての人が新たな価値を作り出し、地域をおもしろくする

また、まちの概念図は、図 1.4-3 に示すとおりであり、登戸駅周辺は「賑わいの核（人々をまちに惹きつける、駅前にふさわしいウェルカムゾーンとなる都市活動拠点）」に位置づけられているほか、計画地及び周辺地域は「地域軸」、「生活軸」、「駅前商業ゾーン」、「地域商業ゾーン」に該当する。



出典：「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区まちづくりビジョン」(令和3年7月、川崎市)
に計画地を加筆。

図 1.4-3 まちの概念図

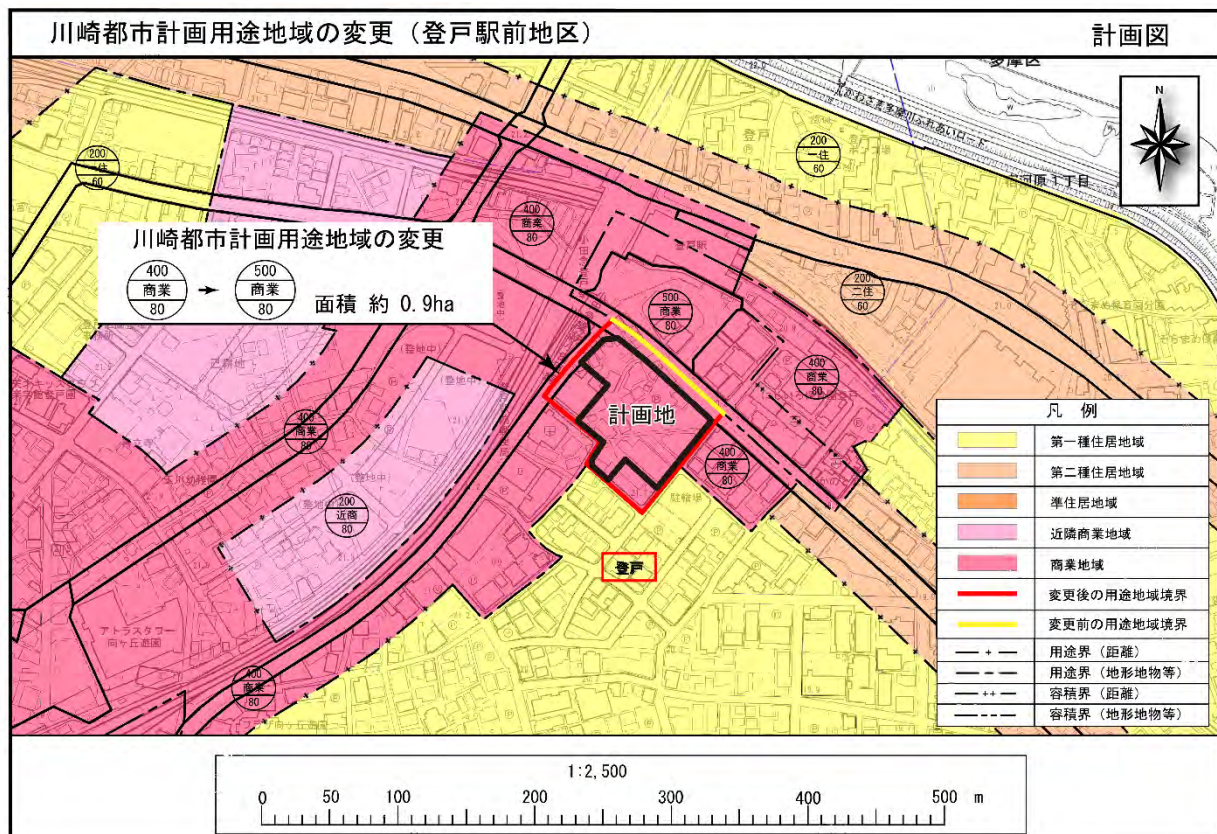
(3) 本事業に関する都市計画の概要

川崎市では、上記「(2) 計画地に係る整備計画の概要」に示した上位計画を踏まえ、土地利用規制・誘導としては「用途地域」、「高度利用地区」及び「地区計画」を変更し、都市計画事業等としては「第一種市街地再開発事業」を決定している。

各都市計画の概要は、以下に示すとおりである。

ア 川崎都市計画用途地域の概要

計画地を含む「登戸駅前地区」の川崎都市計画用途地域の概要は、図 1.4-4 に示すとおりである。



出典：「川崎都市計画用途地域の変更（登戸駅前地区）計画図」（令和 5 年 11 月、川崎市）に計画地を加筆。

図 1.4-4 川崎都市計画用途地域（登戸駅前地区）の計画図

イ 川崎都市計画高度利用地区の概要

計画地を含む「高度利用地区（登戸駅前地区）」の川崎都市計画高度利用地区の概要は、表 1.4-2 に示すとおりである。

本事業の建築物の容積率の最高限度は、74/10（740％）である。

表 1.4-2 川崎都市計画高度利用地区の概要

種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考
高度利用地区 (登戸駅前地区)	約 0.6ha	74/10 以下 (50/10 以下)	30/10 以上	5/10 以下	200m ² 以上	注 1、注 3 及び注 5
(注1) 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては10分の1、同項第1号及び第2号又は第6項第1号に該当する建築物にあつては、10分の2を加えた数値とする。 (注2) 建築基準法第68条の3第1項の規定により市長が認定した建築物については、建築物の容積率の最高限度に関する制限は適用しない。 (注3) 建築物の敷地面積の最低限度は、1,000m ² とする。 (注4) 建築物の敷地面積の最低限度は、500m ² とする。 (注5) 「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン(29川ま計第1265号 平成30年4月1日施行)」に基づき評価された内容に適合しない建築物については、建築物の容積率の最高限度は括弧内の数値とする。						

出典：「川崎都市計画高度利用地区の変更（登戸駅前地区）」（令和 5 年 11 月、川崎市）

ウ 川崎都市計画地区計画の概要

計画地を含む「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画」及び「登戸駅前地区（B-2）」の川崎都市計画地区計画の概要は、図 1.4-5(1)～(2)及び表 1.4-3(1)～(3)に示すとおりである。

本事業は、この地区計画に示される内容に基づき、整備を行う計画である。

川崎都市計画地区計画の変更（登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画）

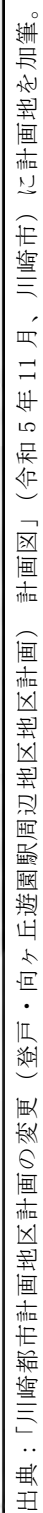


図 1.4-5(1) 川崎市計画地区計画(登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画)の計画図

圖畫十語 (擴大圖)

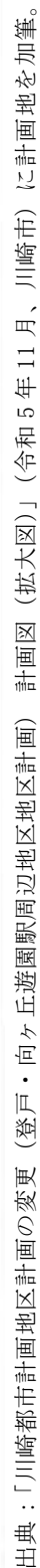


図1.4-5(2) 川崎都市計画地区計画(登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画)の計画図

表 1.4-3(1) 川崎都市計画地区計画の概要

名 称		登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画
位 置		川崎市多摩区登戸地内
面 積		約 37.6ha
地区計画の目標		登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区は、総合計画において、地域生活拠点に位置付けられ、地域資源である多摩川や生田緑地などを活かし、魅力と活力にあふれた川崎市北部の拠点地区の形成を目指して、土地区画整理事業などが推進されている。こうした中、当該地区の街並みづくりの方針である「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区個性ある街づくり方針」が地域住民の発意と創意に基づき川崎市に対して提言されており、この提言をもとにして土地利用計画図（地区別方針図）が策定されている。 土地区画整理事業と住民による取り組みを推進し、多摩区総合庁舎並びに登戸駅及び向ヶ丘遊園駅の二つの駅が立地する優位性を活かした地域生活拠点及び多摩区の中心にふさわしい「人や自然とふれあう街登戸」を目指し、地区計画を定める。 これを実現するための基本目標を次のとおりとする。 1 水と緑を生かした潤いが感じられる街なみづくり 2 津久井道などの歴史・文化が感じられる街なみづくり 3 生まれ変わるまちにふさわしい街なみづくり
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区は、地域生活拠点及び多摩区の中心として、商業、業務、住宅等の機能を有する複合的で、健全な市街地環境の計画的な形成を図るため、地区の特性に応じた適切な良好な土地利用を図る。 (1) 登戸駅前地区は、多様な都市機能が集積する地区の中心商業地として、たくさんの人が集い、交流する、賑わいの感じられる空間形成を図り、多摩区の玄関口にふさわしい賑わいと広がりを感じられる街並みを形成する。この土地利用の実現に向けて、登戸駅前地区B-2では、市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、商業機能、生活支援機能、観光支援機能、都市型住宅等を導入した複合施設を整備し、駅前にふさわしい魅力あふれる都市活動拠点を形成する。 (2) 向ヶ丘遊園駅前地区は、多様な都市機能が集積する地区の中心商業地として、たくさんの人が集い、交流する、賑わいの感じられる空間形成を図り、多摩区の玄関口にふさわしい賑わいと広がりを感じられる街並みを形成する。 (3) 登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区は、隣接する2つの駅前の中心商業地の賑わいを適切に受け止め、双方の結びつきを強める連携地区として位置付け、登戸駅・向ヶ丘遊園駅周辺にある中心商業地の機能を補完すべく多様な機能（業務、学術・研究、医療・福祉、居住等）を誘導するとともに、歩行者に安全な空間形成を図る。 (4) 界限商業地区は、多摩区の文化・業務の中心核にふさわしい、文化が感じられ緑あふれる空間形成を図る。 (5) 界限共存地区は、住商共存地区として位置付け、都市型住宅と生活に必要な商業・サービス施設等が適切に立地した空間形成を図る。 (6) 住宅地地区は、住宅を中心とした緑豊かな落ちついた空間形成を図る。 (7) 歴史の道沿道は、シンボリックな都市軸となる道路及び沿道空間が一体となった広がりや風格のある空間形成を図る。

出典：「川崎都市計画地区計画の変更（登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画）」（令和5年11月、川崎市）

表 1.4-3(2) 川崎都市計画地区計画の概要

区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	本地区では、地域生活拠点にふさわしい都市基盤と良好な市街地環境の整備を図るため、地区施設の整備の方針を次のように定める。 (1) 土地地区画整理事業により、質の高い都市計画道路、駅前広場等公共施設を整備する。また、周辺地区住民及び地区内居住者の利便に供する公園、区画道路等の地区施設を整備する。これらの地区施設の整備にあたっては、地区の特性を活かし、質の高い、個性ある街並みづくりを行う。 (2) 登戸駅前地区では、安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道と一体となった歩道状空地や駅へ繋がるペDESTリアンデッキを整備する。また、駅前の賑わい創出や地域交流の促進、地域防災力の強化に資する立体広場等を適正に配置し、駅前にふさわしい都市空間を形成する。 (3) 地区施設については、その機能が損なわれないよう適切に維持及び保全を図る。				
	建築物等の整備の方針	個性ある街なみを計画的に形成し、その維持及び保全を図るため、地区の特性に応じて建築物等の整備の方針を次のように定める。 (1) 土地利用の方針に沿った建築物の整備を誘導するため、それぞれの地区の特性に応じて、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限その他について必要な基準を設ける。 (2) 登戸駅前地区B-2については、建築物の配置及びデザイン並びに敷地内の計画的な緑化などの工夫により、日照、通風、景観など、周辺の市街地環境に配慮する。また、災害時における来街者等の避難や帰宅困難者の受入れが可能となるスペースを効果的に整備するなど、駅周辺における防災機能の強化を図るとともに、建築物等の省エネルギー化等により環境負荷の低減を図るなど、脱炭素社会の実現に向けた取組に努める。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	ペDESTリアンデッキ 歩道状空地 1 歩道状空地 2 立体広場 (1 階) 立体広場 (2 階) 広場	幅員 幅員 幅員 面積 面積 面積	6m 4m 4m 約 300m² 約 850m² 約 400m²	延長 延長 延長 (通路及び昇降機を含む。) (通路及び昇降機を含む。)	約 45m 約 180m 約 20m

出典：「川崎都市計画地区計画の変更（登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画）」（令和 5 年 11 月、川崎市）

表 1.4-3 (3) 川崎都市計画地区計画の概要

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	登戸駅前地区 B－2
			地区の面積	約 0.7ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの（1 階又は 2 階に店舗、事務所その他これらに類する部分を有するものを除く。） 2 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。） 3 自動車教習所 4 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5 倉庫業を営む倉庫 6 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 7 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	
		建築物の容積率の最高限度	—	
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000m ²	
			ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地にあつては適用しない。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の外観に使用する基調となる色彩は、マンセル表色系（日本産業規格に定める色の表示方法）で次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、建築物等の外観の各面の面積のうち 5 分の 1 未満の面積で使用する色彩又は表面に着色していない自然石、木材、土壁、ガラス等の素材本来が持つ色彩については、この限りではない。 (1) 色相 0R から 9.9R の範囲であり、明度 8 以上 9 未満かつ彩度 0.5 以上 1 以下又は明度 5 以上 8 未満かつ彩度 0.5 以上 2 以下 (2) 色相 0YR から 4.9YR の範囲であり、明度 5 以上 9 未満かつ彩度 0.5 以上 2 以下 (3) 色相 5YR から 4.9Y の範囲であり、明度 8 以上 9 未満かつ彩度 0.5 以上 2 以下又は明度 5 以上 8 未満かつ彩度 0.5 以上 4 以下 (4) 色相 5Y から 9.9Y の範囲であり、明度 8 以上 9 未満かつ彩度 0.5 以上 1 以下又は明度 5 以上 8 未満かつ彩度 0.5 以上 2 以下 2 屋上に設ける水槽、空気調和設備及び電気設備は、地上から目立たない位置とし、又は目隠しにより修景する。ただし、他の法令及び条例等に特別の定めがあるものについては、この限りでない。 3 複数の屋外広告物を連続して設置する場合にあつては、その大きさ、位置及び間隔を揃えるものとする。 4 建築物等の壁面に対して平面的に広告表示する屋外広告物は、地盤面からの高さが 30 メートルを超える部分に設置してはならないものとする。ただし、建築物の主たる壁面の頂部から 10 メートルの範囲に限り、当該建築物の名称若しくはこれに類するものを切り文字で表示し、かつ、その面積に 2 分の 1 を乗じて計算した面積の合計が、当該広告物を設置する主たる壁面の頂部から 10 メートルの範囲の面積の 15 パーセント以下とする場合は、この限りでない。 5 地盤面からの高さが 30 メートル以下の部分に設置する、建築物等の壁面に対して平面的に広告表示する屋外広告物（窓面の外側に広告表示するものを除く。）の面積の合計は、当該広告物を設置する壁面の地盤面からの高さが 30 メートル以下の範囲の面積の 15 パーセント以下（切り文字の場合は、その面積に 2 分の 1 を乗じて計算する。）とするものとする。 6 第 4 項及び第 5 項の基準は、共同住宅における入居開始前に行う入居者の募集又は販売のために設置する場合については、適用しないものとする。	

出典：「川崎都市計画地区計画の変更（登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画）」（令和5年11月、川崎市）

エ 川崎都市計画登戸駅前地区第一種市街地再開発事業の概要

計画地において都市計画決定された市街地再開発事業に係る都市計画の概要は、表 1.4-4 に示すとおりである。

表 1.4-4 川崎都市計画登戸駅前地区第一種市街地再開発事業の概要

名 称		登戸駅前地区第一種市街地再開発事業					
面 積		約 0.6ha					
公共施設の配置及び規模	道 路		登戸土地区画整理事業により整備する。				
	下水道		川崎都市計画下水道第 1 号公共下水道（等々力処理区）で処理する。				
建築物の整備に関する計画	建 築 物					主 要 用 途	
	建築面積		延 べ 面 積 (容積対象面積)	容 積 率	建 蔽 率		高 さ
	約 4,160m ²		約 63,500m ² (約 44,000m ²)	約 10 分の 74	約 10 分の 7	約 140m	商業、住宅等
	備 考	高度利用地区の制限の概要	容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建蔽率の 最高限度	建築面積の 最低限度	壁面の位置 の制限
			10 分の 74 (10 分の 50)	10 分の 30	10 分の 5	200m ²	あり
			※1 建築物の敷地面積の最低限度は、1,000m ² とする。				
			※2 「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン（29 川ま計第 1265 号平成 30 年 4 月 1 日施行）」に基づき評価された内容に適合しない建築物については、建築物の容積率の最高限度は括弧内の数値とする。				
※3 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあっては 10 分の 1、同項第 1 号及び第 2 号又は第 6 項第 1 号に該当する建築物にあっては、10 分の 2 を加えた数値とする。							
建築敷地の整備に関する計画		建築敷地面積	整 備 計 画				
		約 5,950m ²	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、道路境界線から 4m 以上後退させ、安全で快適な歩行者空間を確保する。 さらに、敷地内に 1 階及び 2 階あわせて約 1,150 m ² の立体広場や約 400m ² の広場等を整備するとともに、登戸駅から繋がるペデストリアンデッキと 2 階の立体広場を接続させることで、駅前にふさわしい魅力ある都市空間を形成する。				
住宅建設の目標		戸 数	面 積		備 考		
		約 450 戸	約 44,000m ²				

出典：「川崎都市計画第一種市街地再開発事業の決定（登戸駅前地区第一種市街地再開発事業）」
（令和 5 年 11 月、川崎市）

1.4.3 環境配慮の内容等

基本計画策定段階における環境配慮の内容は、以下に示すとおりである。

(1) 計画建築物に関する配慮

- ・日照障害、風環境、景観（色あい、圧迫感）等、周辺環境への影響の低減と調和に配慮した建築物形状や配置とする。
- ・計画建築物に基壇を設け（高層部より大きな低層部を設ける）、地表付近の風の影響を低減する形状とする。

(2) 緑化に関する配慮

- ・「川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」、「川崎市緑の基本計画」、「川崎市緑化指針」、「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区緑化推進重点地区計画」を踏まえ、計画地の敷地外周や屋上に緑化を施し、魅力ある緑の創出に努める。

(3) 交通環境への配慮

- ・施設関連車両は原則として左折イン、左折アウトの計画とし、駐車場は必要十分な台数を確保する。
- ・登戸駅から計画建築物まで歩行者デッキで接続し、計画建築物内で地上階までの動線を整備することにより、駅とまち（周辺住宅地）をつなぐ歩行者ネットワークを形成する。
- ・幹線道路（登戸野川線）を安全に横断することができる歩行者デッキを整備し、歩車分離の動線を確保するほか、地上部には歩道と一体的な歩道状空地を設けることで、安全な歩行者空間を確保する。

(4) 雨水流出抑制、水資源への配慮

- ・雨水貯留槽等を設置し、雨水流出抑制を行う。
- ・節水型機器の導入により、水資源の有効利用を図る。

(5) 地球温暖化防止への配慮

- ・計画建築物の断熱性能の向上に努め、共用部分の冷暖房施設等は極力省エネルギー型の設備機器を選定する等、省エネルギー対策を検討し、地球温暖化の抑制に配慮する。
- ・脱炭素化に向けた取り組みとして、ZEH-M Oriented^{※1}やBELS^{※2}（住宅：☆☆☆☆☆、非住宅：☆☆☆）、CASBEE 川崎^{※3}のAランクの取得を目指す。
- ・太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入、EV 充電設備の設置により、「かわさきカーボンゼロチャレンジ 2050」の推進を図る。

※1 ZEH-M Oriented（ゼロ・エネルギー・ハウス指向型住宅）は、「外皮の断熱性能等の大幅な向上、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を除き、共用部を含む住宅部での基準一次エネルギー消費量から 20%以上の一次エネルギー消費量削減等に適合した住宅」を指す。

※2 BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）は、非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的とした制度で、省エネルギー性能を 5 段階（☆の数が多いほど省エネルギー性能が高い）で評価している。

※3 CASBEE 川崎（川崎市建築物環境配慮制度）は、持続可能な建築物を普及促進するため、建築物の建築に際し、建築主に対して環境への配慮に関する自主的な取組を促し、地球温暖化その他環境への負荷の低減を図ることを目的としたもので、環境配慮の取組の評価を 5 段階（高い方から S、A、B+、B-、C）で評価している。

(6) 防災に関する配慮

- ・駅前防災拠点として、帰宅困難者が一時滞在できる場所を確保し、非常時に利用可能な設備等を設置する。
- ・計画建築物は、制振構造により防災性の高い建築物とし、非常用発電機、太陽光発電システム、防災備蓄倉庫等の防災設備を整備する。

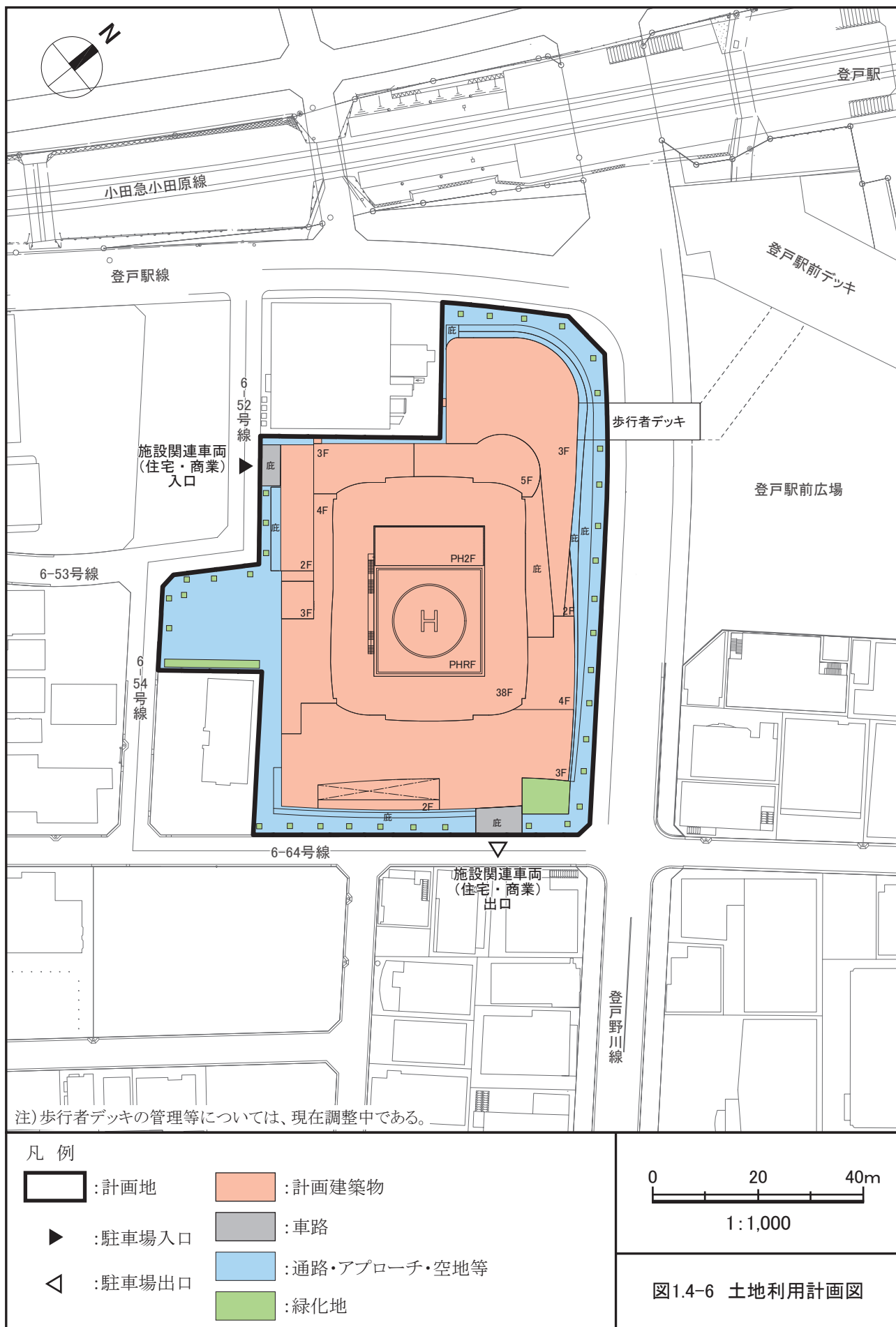
1.4.4 土地利用計画

本事業における土地利用計画は、表 1.4-5 及び図 1.4-6 に示すとおりである。

計画地は、計画建築物、車路、通路・アプローチ・空地等、緑化地で構成されている。また、地上 2 階部分で登戸駅と歩行者デッキで接続する計画である。

表 1.4-5 土地利用計画表

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	



1.4.5 建築計画

(1) 計画概要

建築計画の概要は表 1.4-6 に、平面図は図 1.4-7(1)～(13)、立面図は図 1.4-8(1)～(2)、断面図は図 1.4-9(1)～(2)、完成予想図は図 1.4-12 に示すとおりである。

主要用途は、共同住宅及び商業施設を計画している。

表 1.4-6 建築計画概要

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

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) 住戸計画

本事業における住戸計画は、1 戸あたりの専有床面積は約 40～140m²、住戸数は約 450 戸を計画している。

(3) 商業施設計画

本事業における商業施設計画の概要は、以下に示すとおりである。

営業時間 : 24 時間（一部店舗のみ）

営業日 : 年中無休（一部店舗のみ）

商業の種類 : 日用品店、飲食店、物販店等

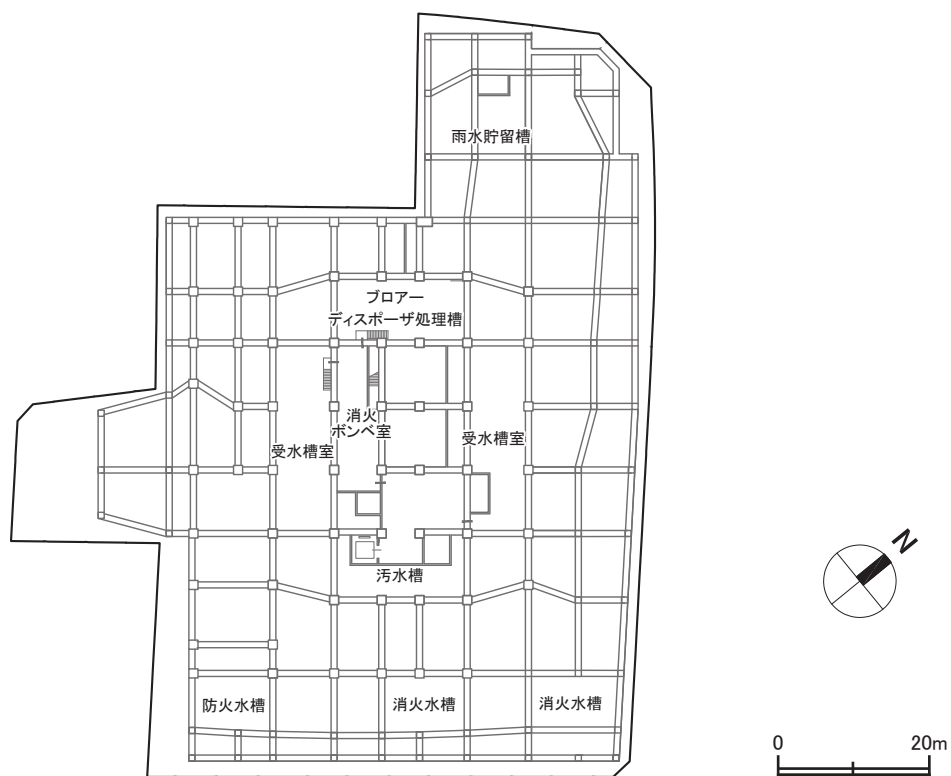


図1.4-7(1) 各階平面図(地下2階)

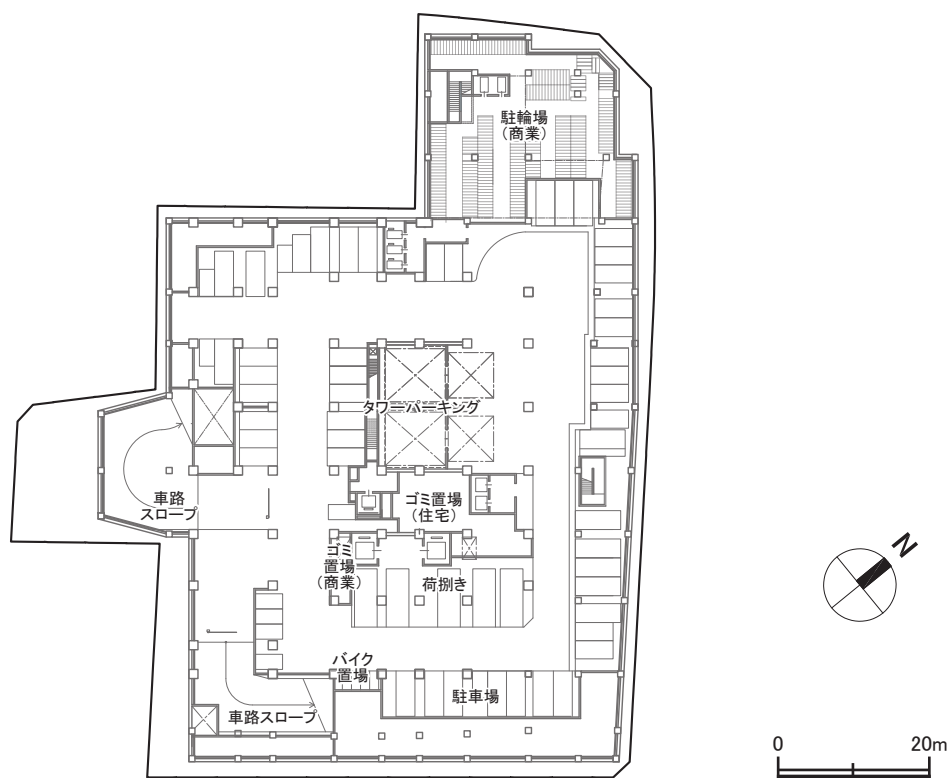


図1.4-7(2) 各階平面図(地下1階)

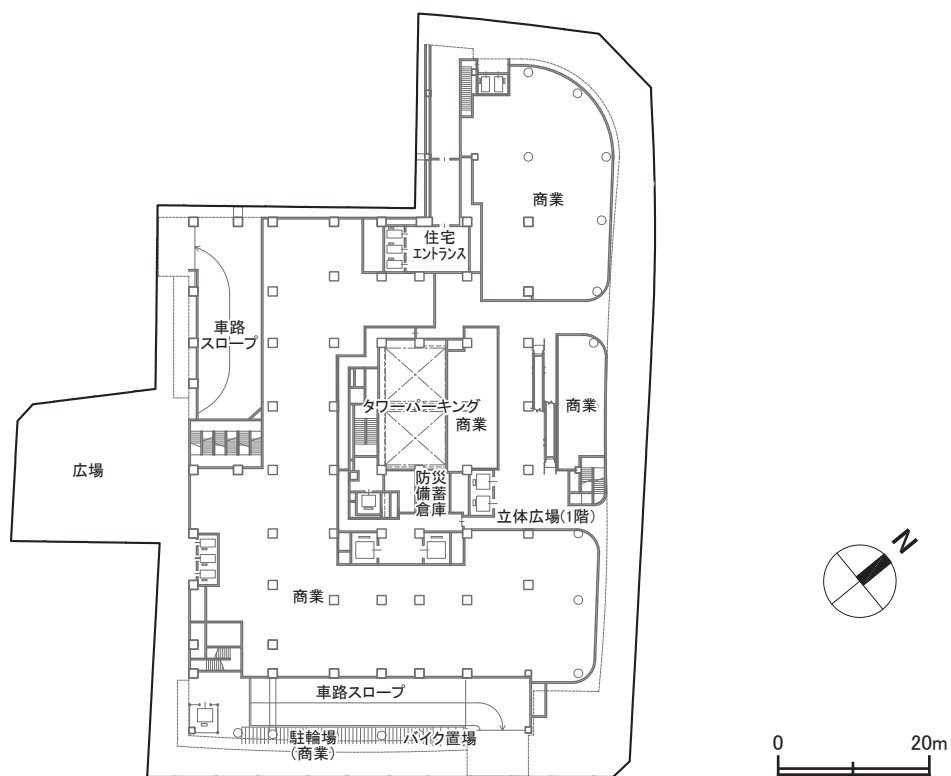


図1.4-7(3) 各階平面図(1階)

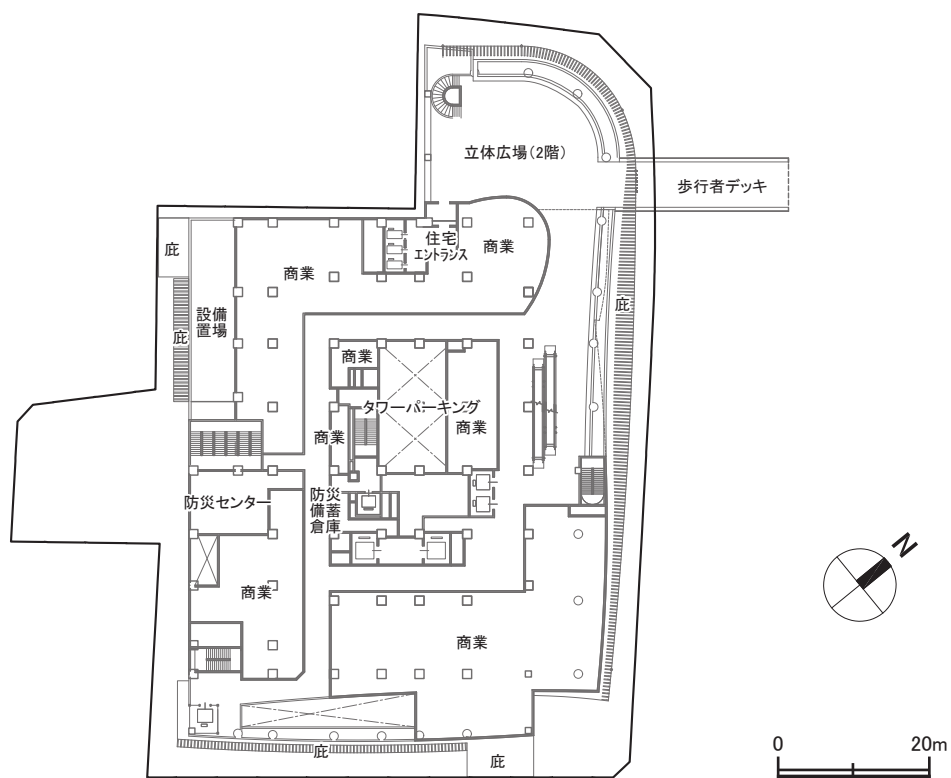


図1.4-7(4) 各階平面図(2階)

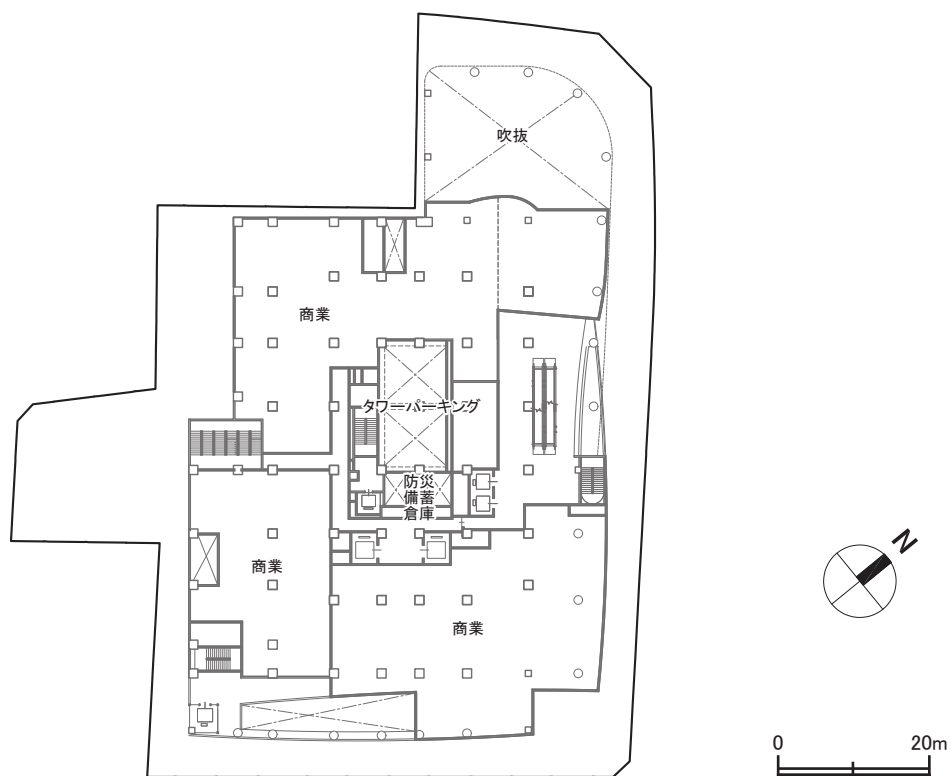


図1.4-7(5) 各階平面図(3階)

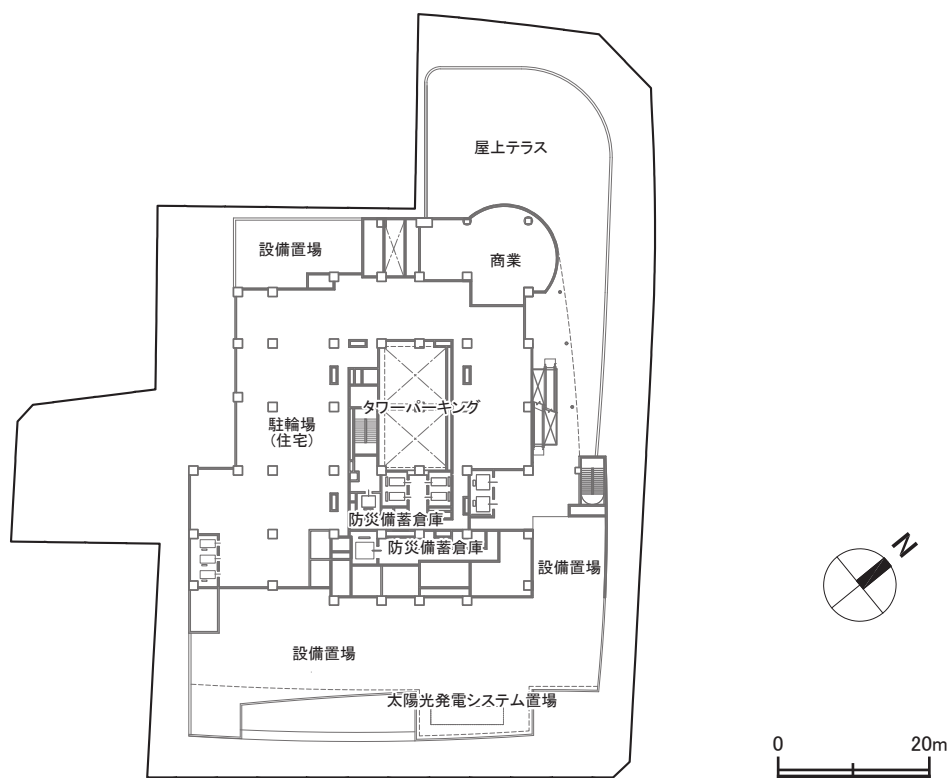


図1.4-7(6) 各階平面図(4階)

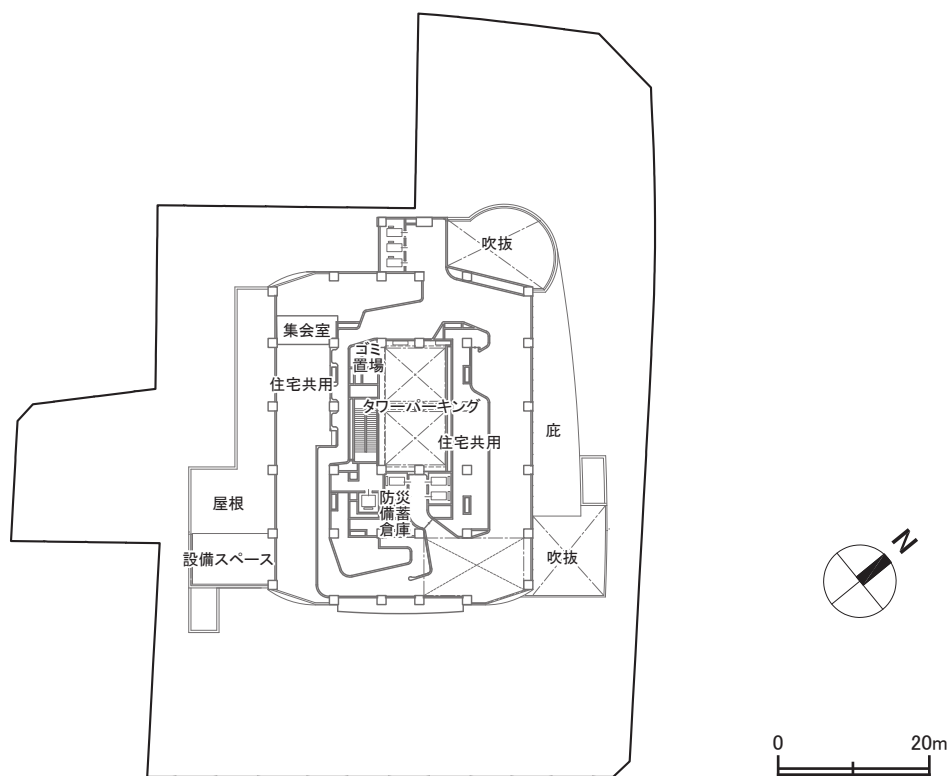


図1.4-7(7) 各階平面図(5階)

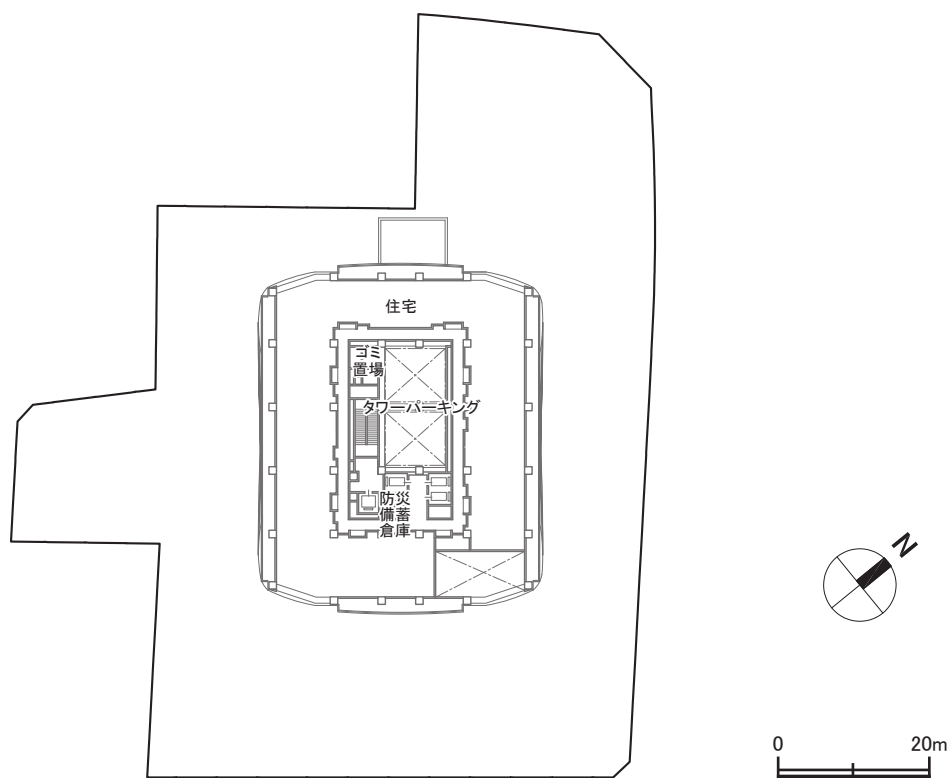
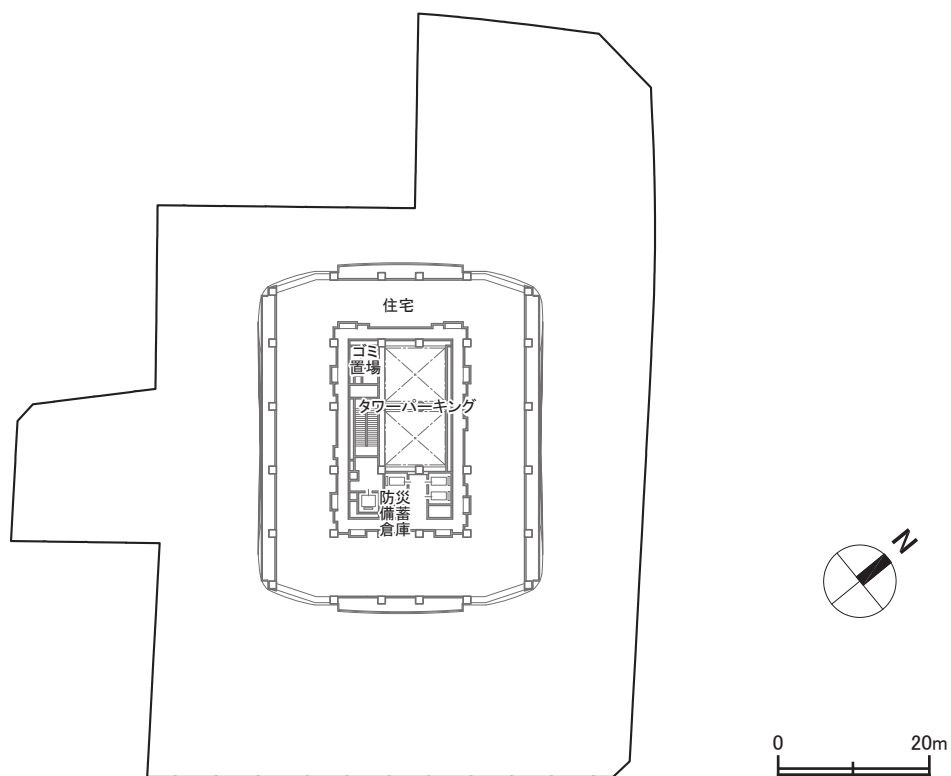


図1.4-7(8) 各階平面図(6階)



注) タワーパキングは25階まで整備する。

図1.4-7(9) 各階平面図(7～37階)

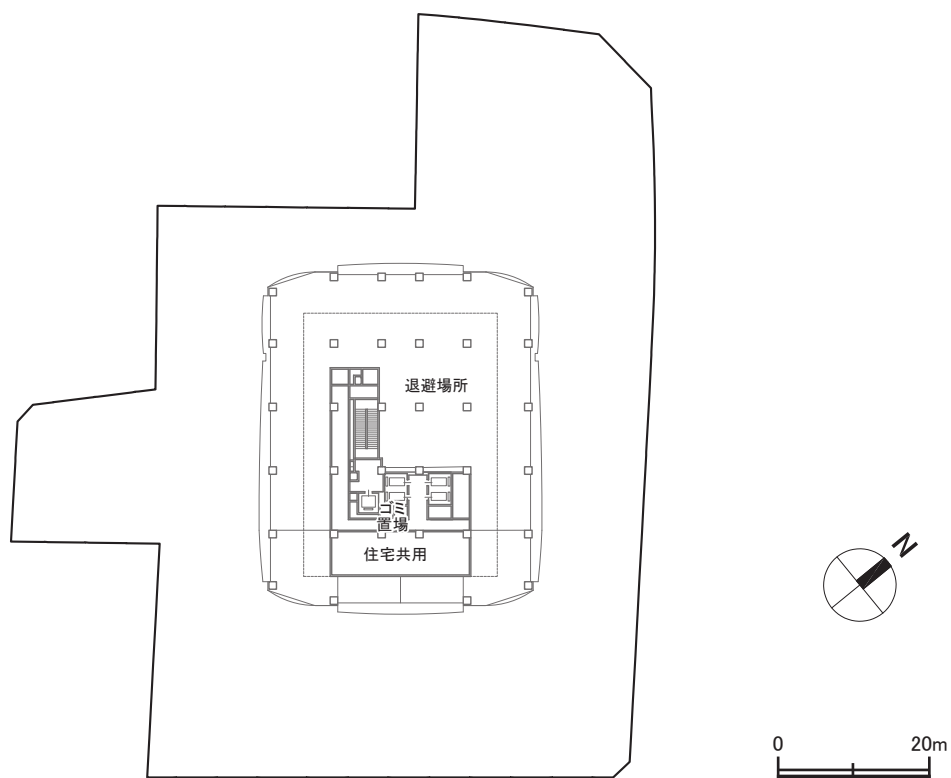


図1.4-7(10) 各階平面図(38階)

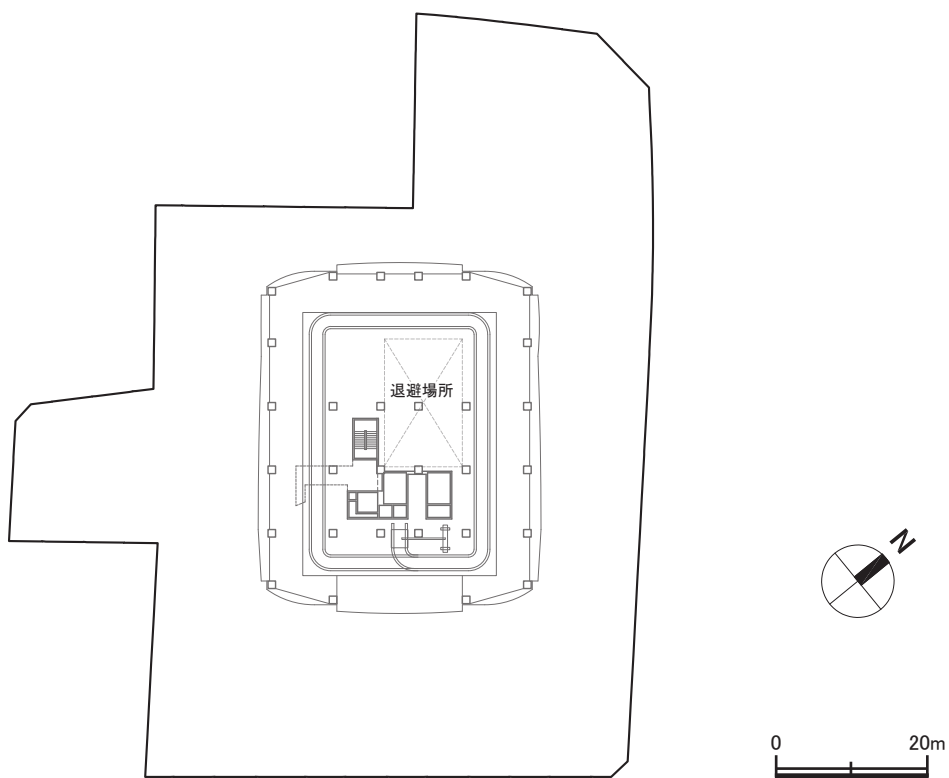


図1.4-7(11) 各階平面図(PH1階)

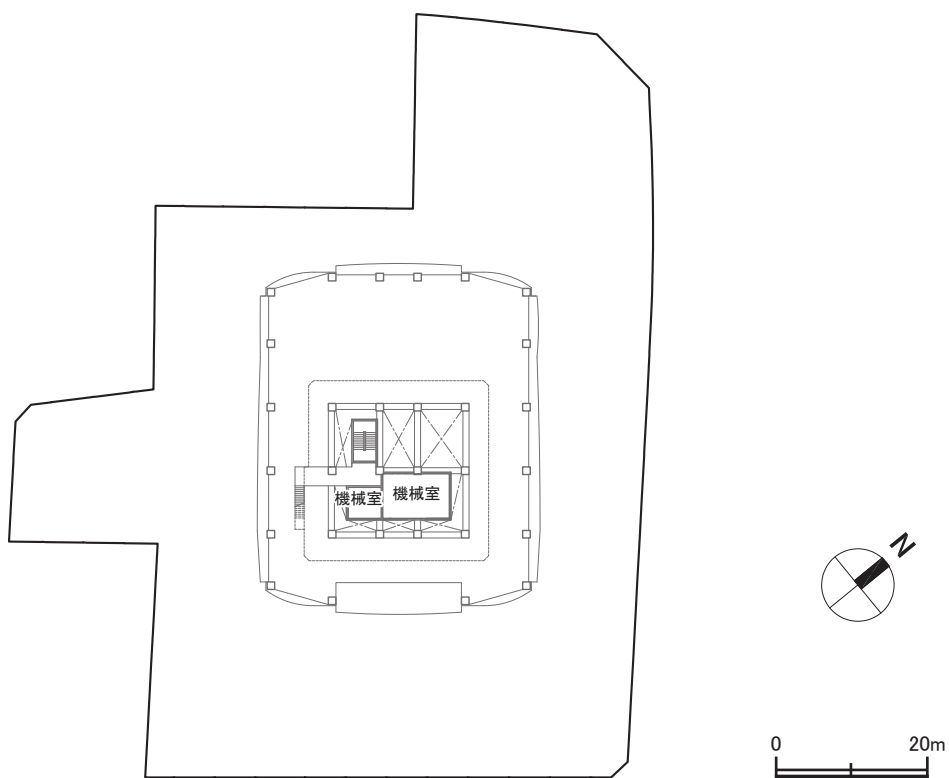


図1.4-7(12) 各階平面図(PH2階)

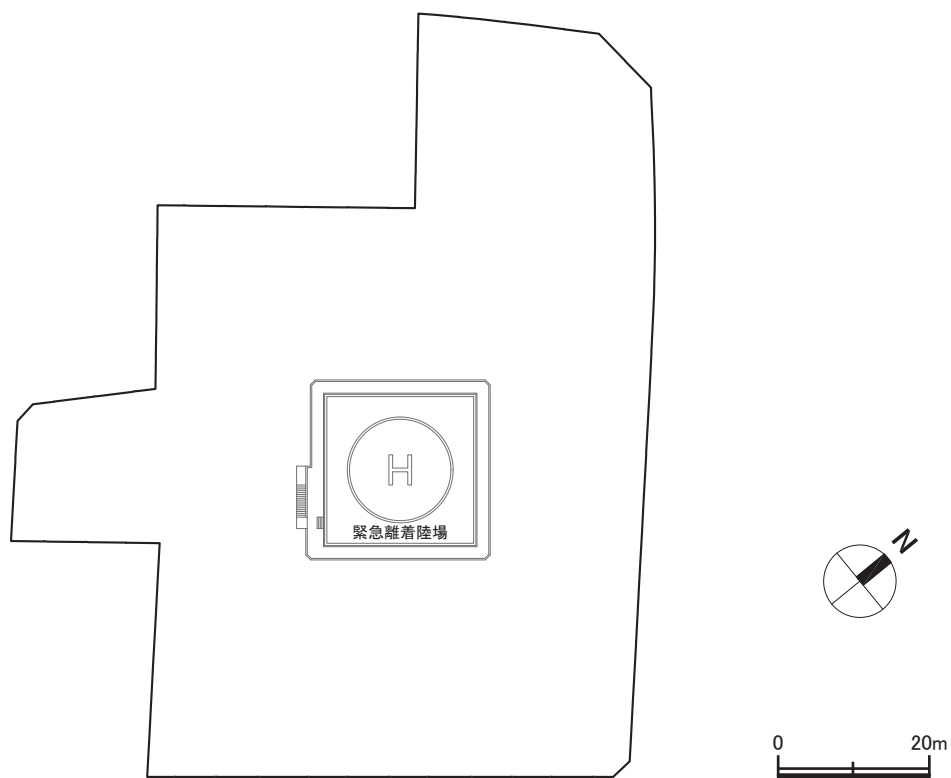


図1.4-7(13) 各階平面図(PHR階)



図1.4-8(1) 立面図(北立面・南立面)

图1.4-8(2) 立面图(东立面·西立面)

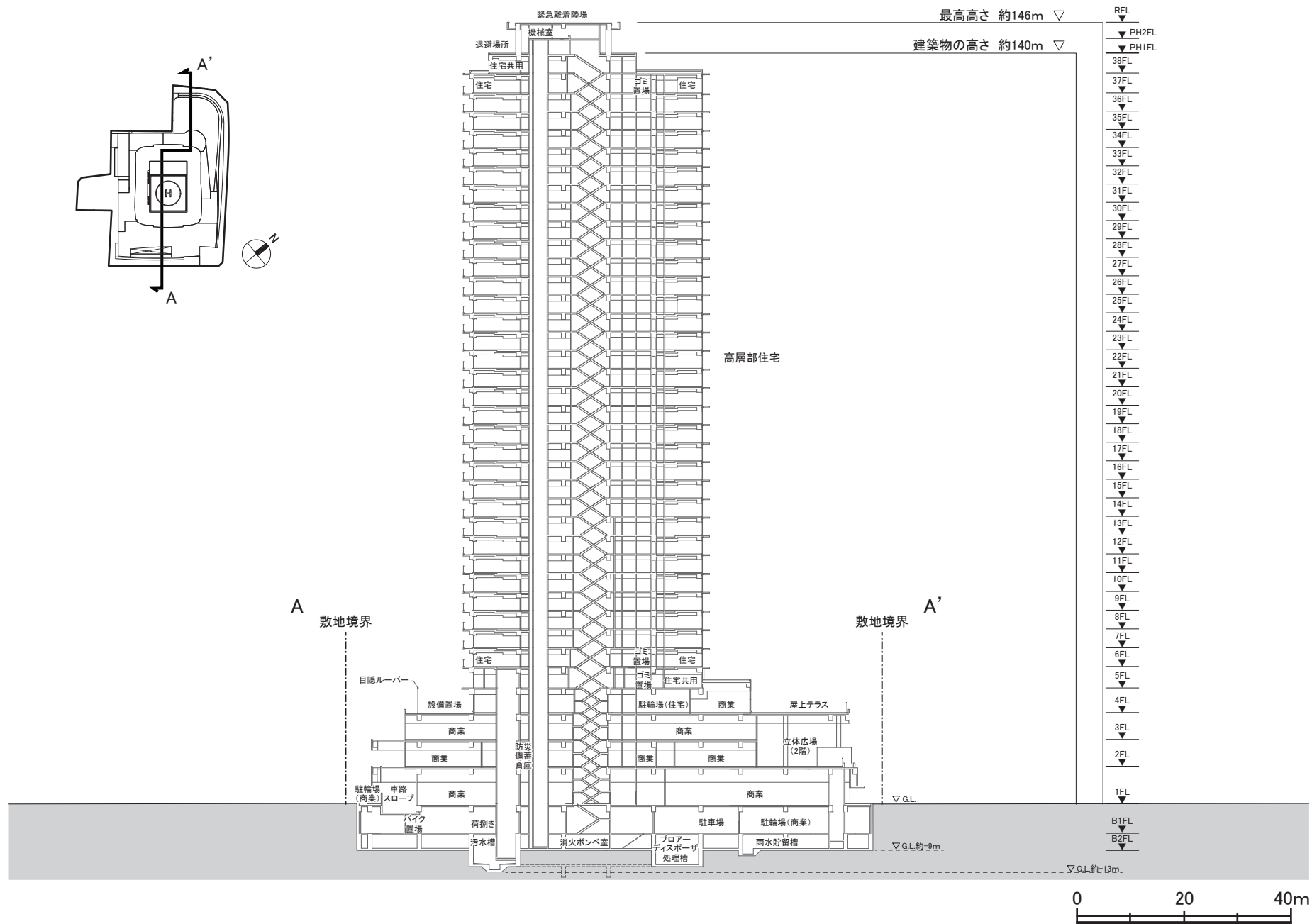


図1.4-9(1) 断面図(A-A' 断面)

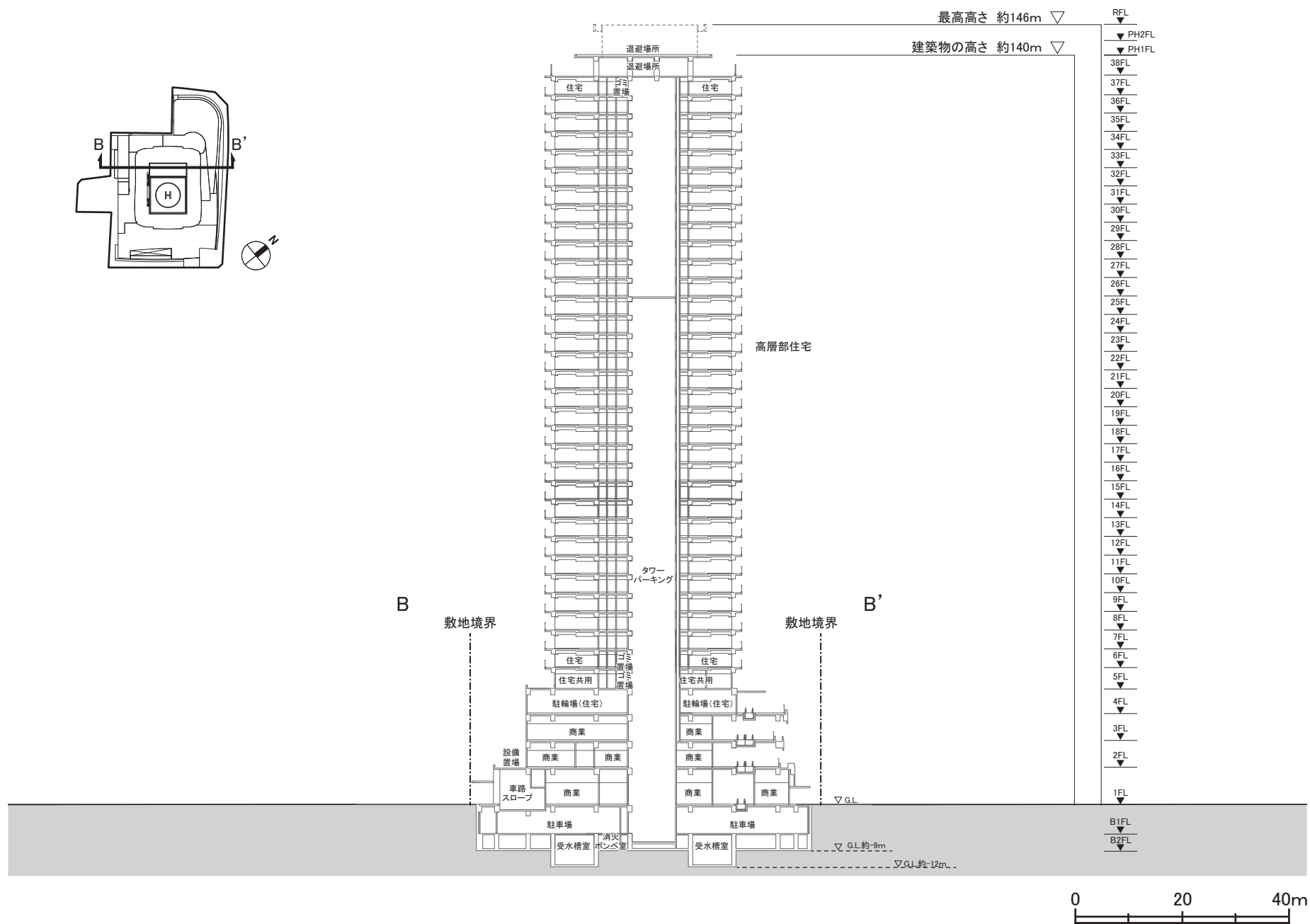


図1.4-9(2) 断面図(B-B' 断面)



注) 現在想定している計画に基づき作成したものであり、計画建築物の外壁等の色彩、素材や意匠について詳細が決定していないため、今後協議等を踏まえて変更する可能性がある。

図 1.4-10 完成予想図

1.4.6 緑化計画

(1) 緑化計画

本事業の緑化面積は表 1.4-7 に、主な植栽予定樹種及び植栽本数等は表 1.4-8 に、緑化計画図は図 1.4-11 に、地上緑化断面イメージ図は図 1.4-12 に、屋上緑化断面イメージ図は図 1.4-13 に示すとおりである。

本事業では、「川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」、「川崎市緑の基本計画」、「川崎市緑化指針」及び「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区緑化推進重点地区計画」を踏まえ、計画地の敷地外周や屋上に緑化を施し、魅力ある緑の創出に努める計画である。

本事業の緑化面積は約 1,205m²（計画地面積に対して約 20.2%の緑被率）であり、「川崎市緑化指針」、「川崎市環境影響評価等技術指針」等に基づき、適切な緑化面積を確保する計画である。

植栽予定樹種については、防風対策として地上部に大景木や高木を配置するほか、植栽場所の環境に応じて耐風性や耐陰性、耐乾性、地域の自然植生等を考慮し、一年を通じて緑が感じられ、花や実のなる樹種を選定する計画である。また、大景木、高木、中木、低木、地被類を組み合わせ、駅前空間にふさわしい多様な緑の創出を図る計画である。また、広場等にも自主的な緑化を施す予定である。

表 1.4-7 緑化計画

区 分	緑化面積 (m ²)	計画地面積に対する割合 (%)
緑化地 ^{※1}	約 90	約 1.5
大景木 ^{※2}	約 900	約 15.1
屋上緑化 ^{※3}	約 215	約 3.6
計	約 1,205	約 20.2

※1：緑化地は、低木の植栽面積約 48m²と地被類の植栽面積約 42m²（広場内南東側並びに地上部の大景木及び高木（高さ 8m）の根元部分（低木の植栽部分を除く））を緑化面積として計上した。

※2：大景木（高さ 6m 以上、目通周 0.4m 以上、葉張 2.5m 以上の高木）を植栽した場合には、高さを直径とした円の面積を緑化面積として計上することができる。本事業では、樹高 8m（約 50m²）×18 本を大景木による緑化面積として計上した。

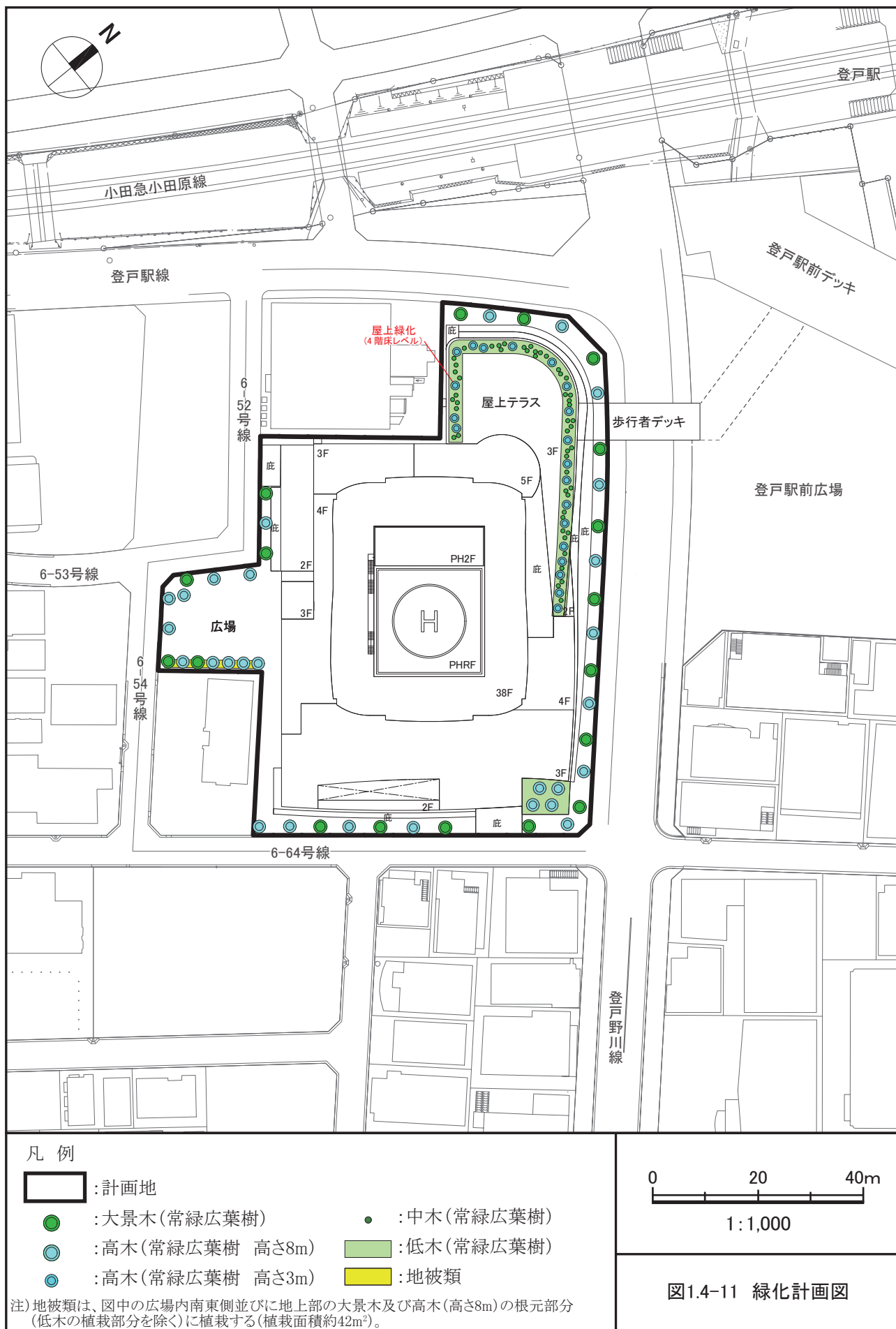
※3：屋上緑化は、地被類のみではなく樹木を植栽した場合には緑化面積として計上することができる。本事業では、約 215m²を屋上緑化面積として計上した。

表 1.4-8 主な植栽予定樹種及び植栽予定本数等

区 分		主な植栽予定樹種	植栽予定本数 又は面積
大景木	常緑広葉樹	シラカシ、タブノキ	18 本
高 木	常緑広葉樹	シラカシ、サザンカ、ソヨゴ、ゲッケイジュ	48 本
中 木	常緑広葉樹	ジンチョウゲ、シャリンバイ、ナンテン、アセビ	50 本
低 木	常緑広葉樹	シャリンバイ、ヤブコウジ、フイリアオキ	150 本
地被類		ヤブラン	約 42 m ²

注）「川崎市緑化指針」（令和 4 年 2 月一部改正）では、緑化樹木の標準規格について、以下の形状寸法以上の規格で計画するように定めている。

- ・大景木：樹高 6.0m 以上、目通周 0.4m 以上、葉張 2.5m 以上の高木
- ・高 木：樹高 3.0m 以上、目通周 0.18m 以上、葉張 0.8m 以上
- ・中 木：樹高 1.5m 以上 3.0m 未満、葉張 0.3m 以上
- ・低 木：樹高 0.3m 以上 1.5m 未満、葉張 0.3m 以上



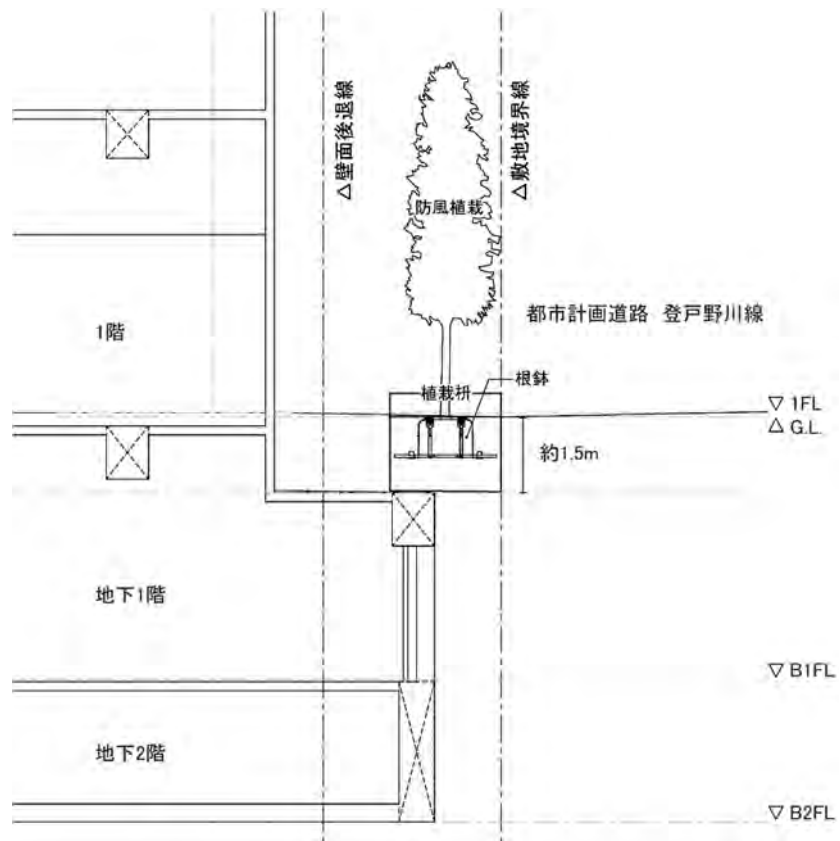


図 1.4-12 地上緑化断面イメージ図

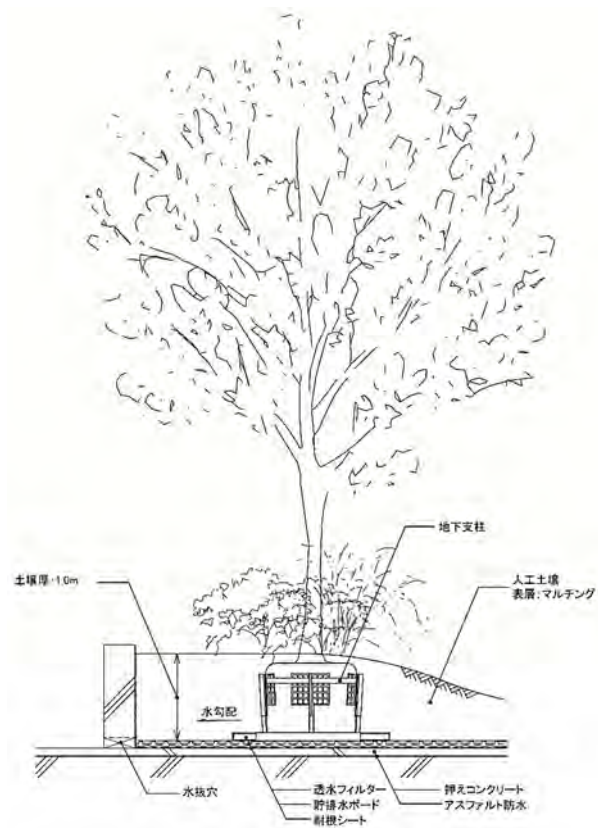


図 1.4-13 屋上緑化断面イメージ図

(2) 維持管理計画

計画地内の緑地は、表 1.4-9 に示す年間の維持管理計画に基づき、適切な時期に剪定、刈込み、施肥、病虫害防除、除草・草刈、灌水等の維持管理を行うことにより、樹木の健全な育成を図る計画である。

屋上の人工地盤の緑化地においては、排水溝の目詰まり防止等の点検や土壌の飛散防止対策を実施する。

なお、計画地には、「川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」に基づき緑化の将来目標を明示した表示板を設置し、周知を図るものとする。

表 1.4-9 緑地の年間維持管理計画

作業種	作業時期												年間 作業回数
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
剪定(常緑)					■	■			■	■			1～2回
刈込み					■	■	■	■	■	■	■		1～2回
施肥	■	■				■							1～2回
病虫害防除	■	■			■	■	■	■	■	■			適宜
除草・草刈			■	■	■	■	■	■	■	■			1～2回
灌水	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	適宜

1.4.7 交通計画

(1) 自動車動線計画(施設関連車両)

本事業の供用時における自動車動線計画は、図 1.4-14 及び図 1.4-15(1)～(2)に示すとおりである。

施設関連車両の主要な走行ルートは、鹿島田菅線、主要地方道世田谷町田線、子母口宿河原線からそれぞれ市道を経て計画地に至るルートを計画している。

自動車出入口は、入口を 6-52 号線に 1 箇所、出口を 6-64 号線に 1 箇所設け、左折イン、左折アウトとする計画である。

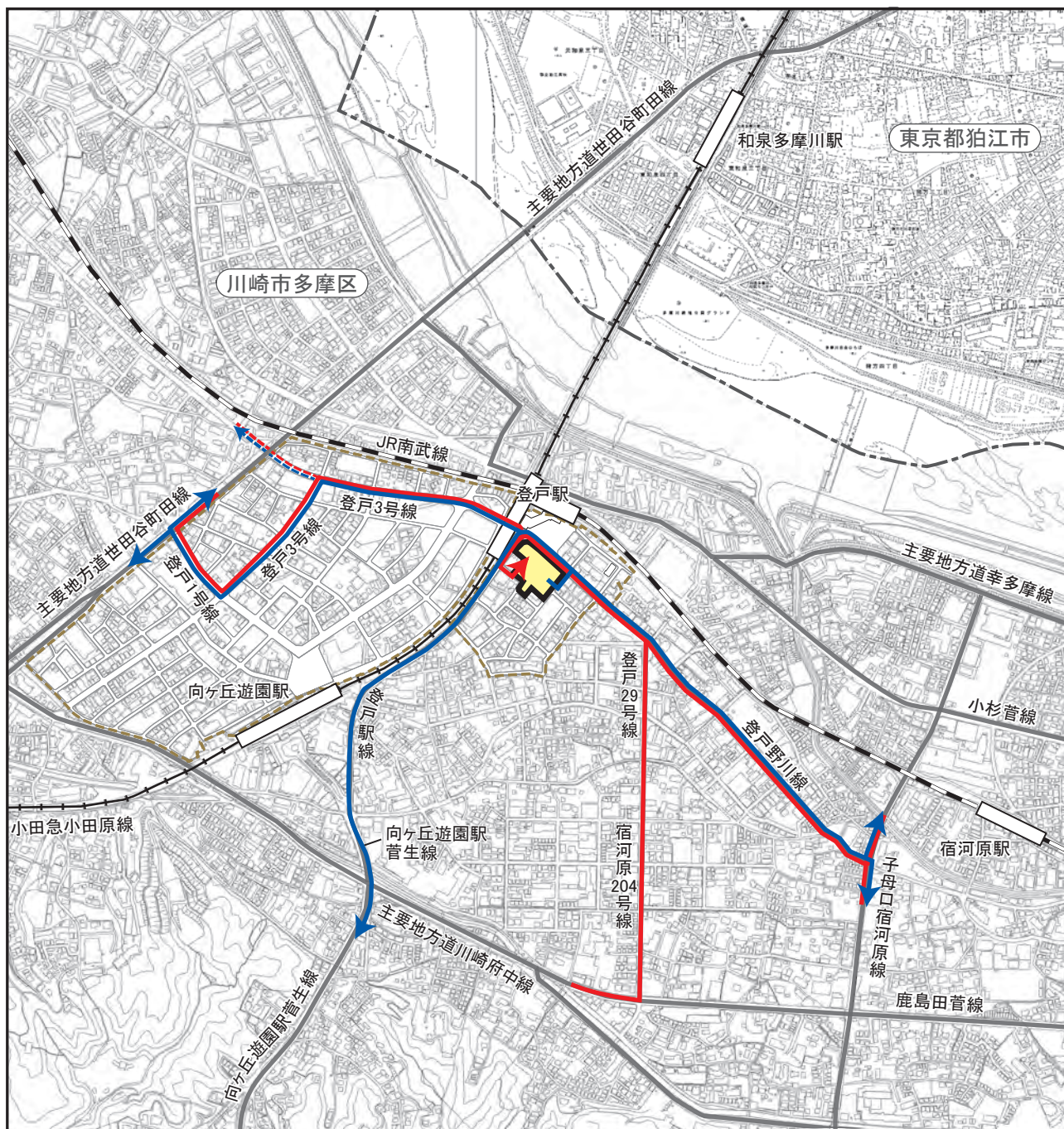
駐車場台数は、約 250 台（住宅用約 190 台、商業用約 60 台）を計画しており、商業用駐車場は地下 1 階に、住宅用駐車場は地下 1 階からアクセスする計画建築物内のタワーパーキングを地下 1 階～地上 25 階に整備する計画である。

(2) バイク動線計画

本事業の供用時におけるバイク動線計画は、図 1.4-15(1)～(2)に示すとおりである。

バイク出入口は、住宅用については入口を 6-52 号線に 1 箇所、出口を 6-64 号線に 1 箇所設け、商業用については出入口を 6-64 号線に 1 箇所設け、共に左折イン、左折アウトとする計画である。

バイク駐輪場台数は、約 8 台（住宅用約 4 台、商業用約 4 台）を計画しており、商業用バイク置場は 1 階に、住宅用バイク置場は地下 1 階に整備する計画である。



凡 例



:計画地



:登戸土地区画整理事業

--- : 都県界

← : 施設関連車両の走行ルート(入庫)

— : 主な道路

← : 施設関連車両の走行ルート(出庫)

— : 鉄道(JR線)

※主要な走行ルートを実線で示す。

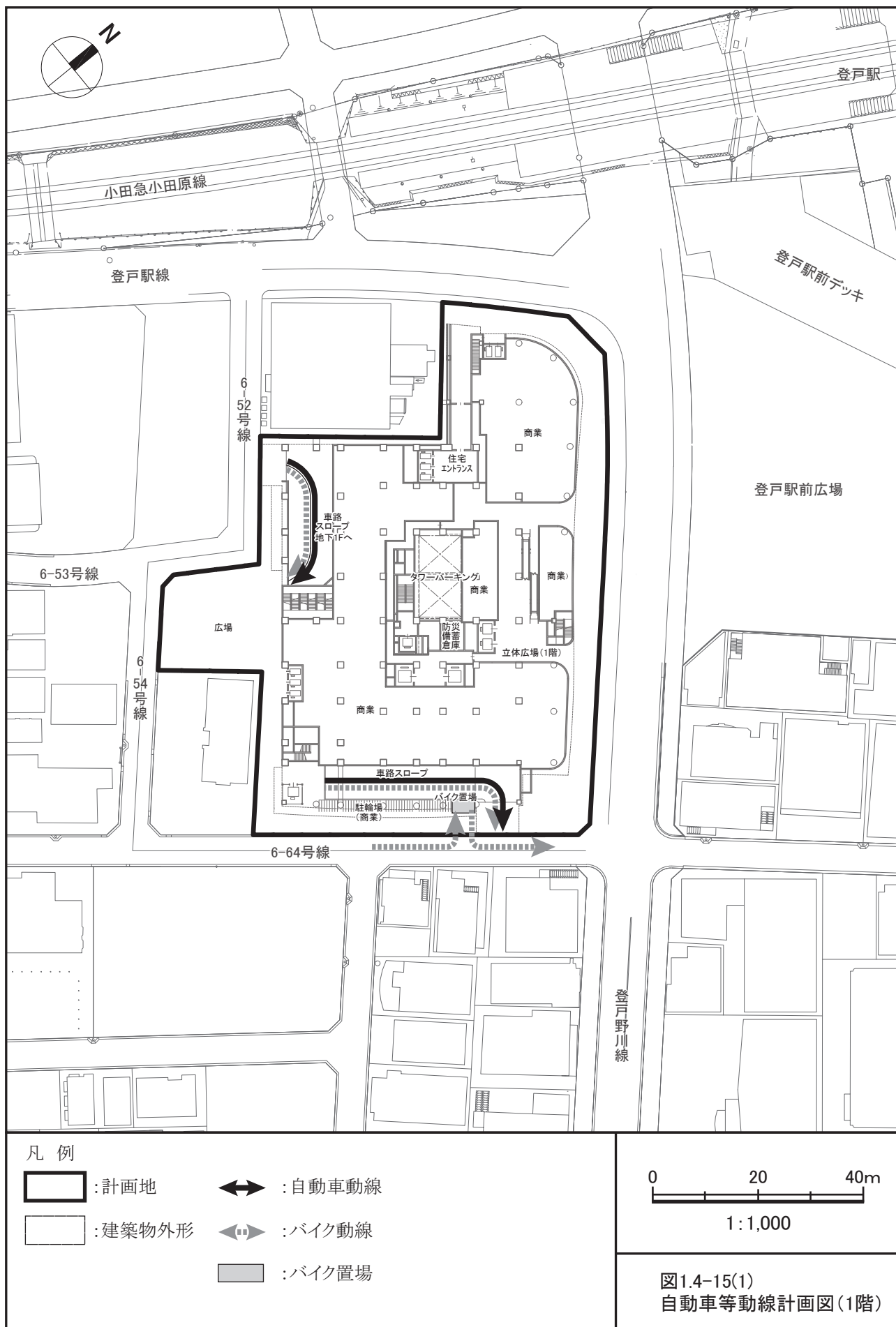
— : 鉄道(私鉄)

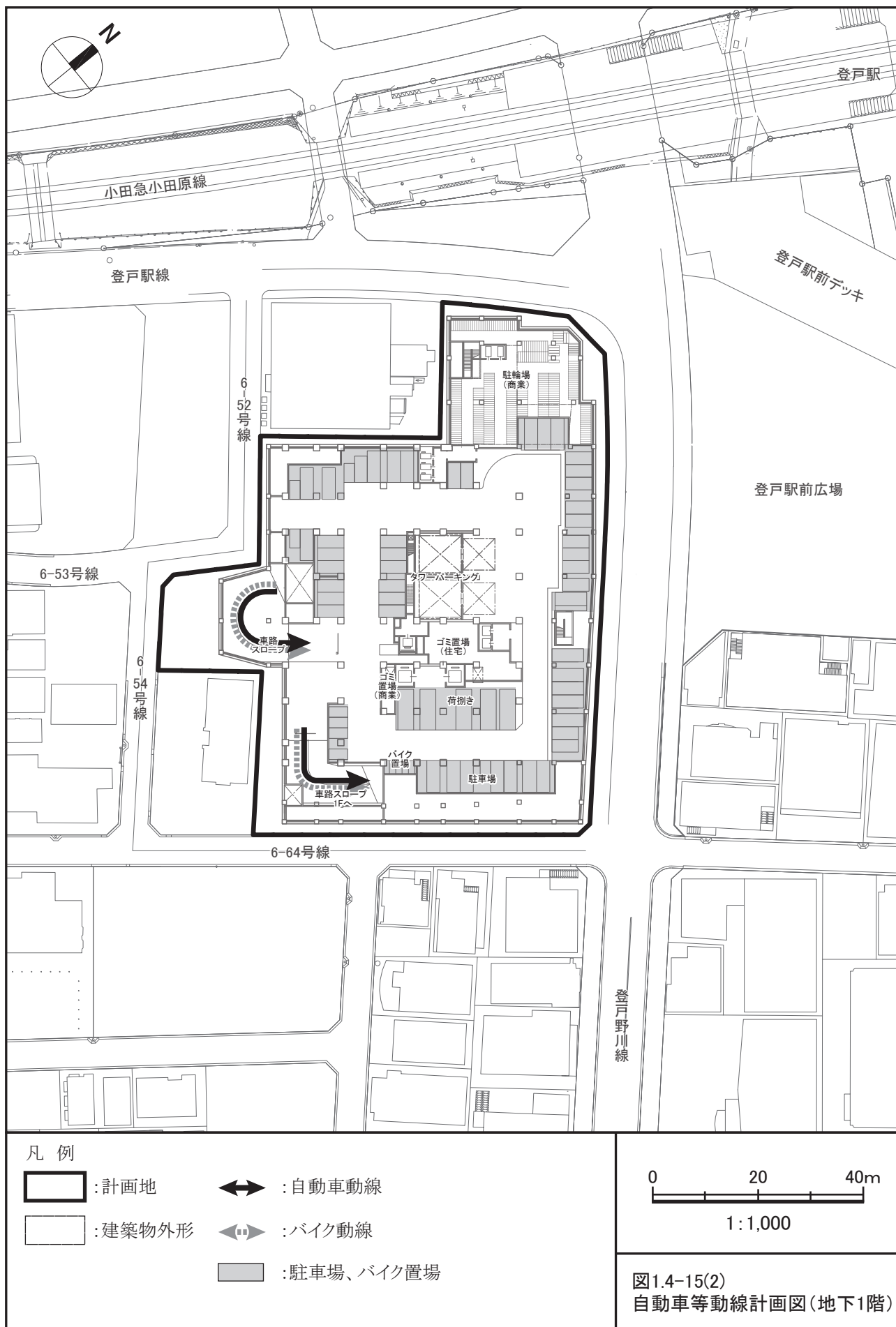


0 200 400m

1 : 12,000

図1.4-14 施設関連車両動線計画図





(3) 歩行者動線計画

本事業の供用時における歩行者動線計画は、図 1.4-16(1)～(2)に示すとおりである。

計画建築物への歩行者の出入口は、計画建築物の 1 階に 4 箇所設けるほか、計画建築物の 2 階で登戸駅から直接アクセスできる歩行者デッキと接続し、計画建築物内のエスカレーターや階段等を経て、登戸駅とまち（周辺住宅地）をつなぐルートを整備する計画である。

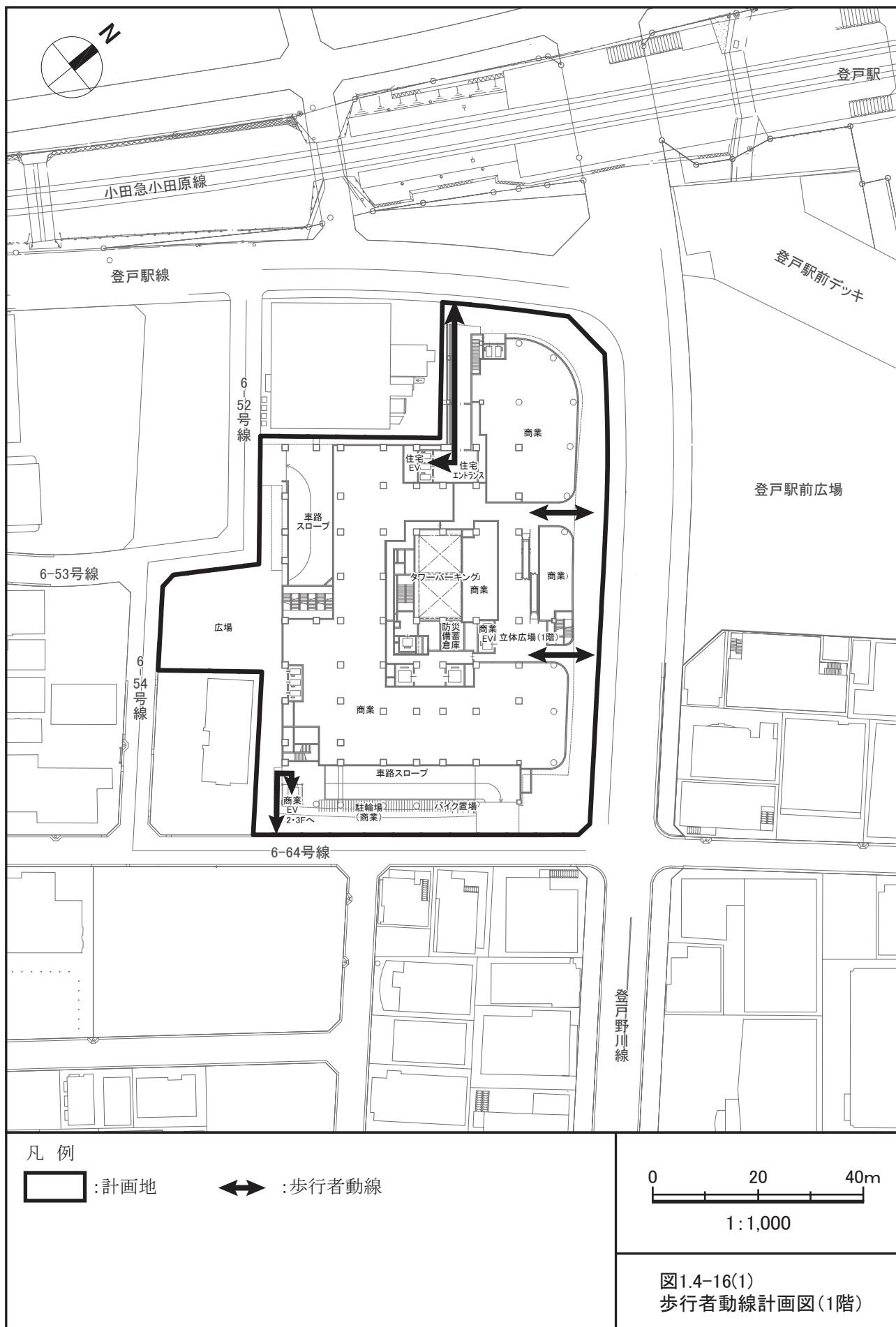
なお、地上部の敷地外周部には、歩道と一体的な歩道状空地を設け、安全な歩行者空間を確保する計画である。

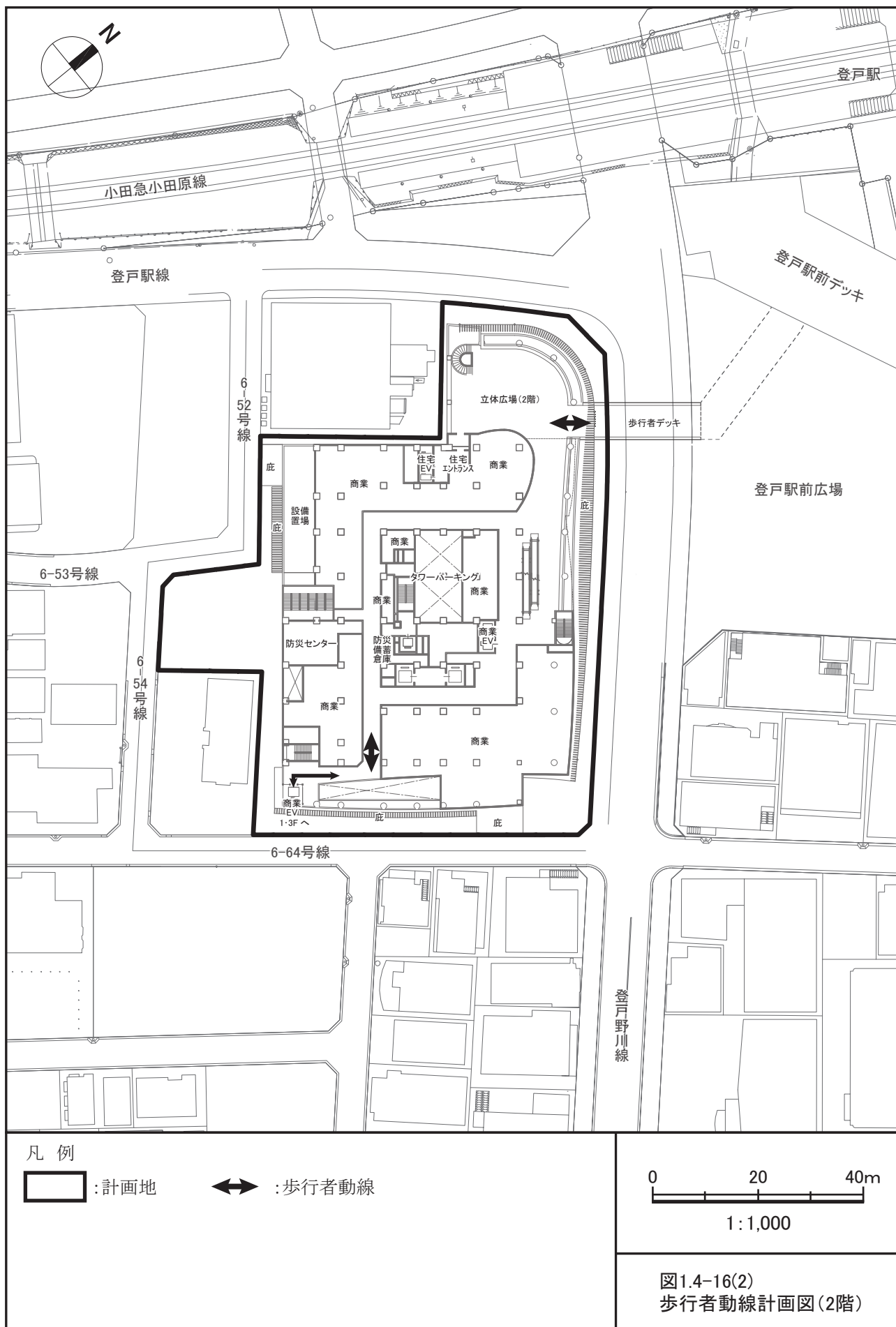
(4) 自転車動線計画

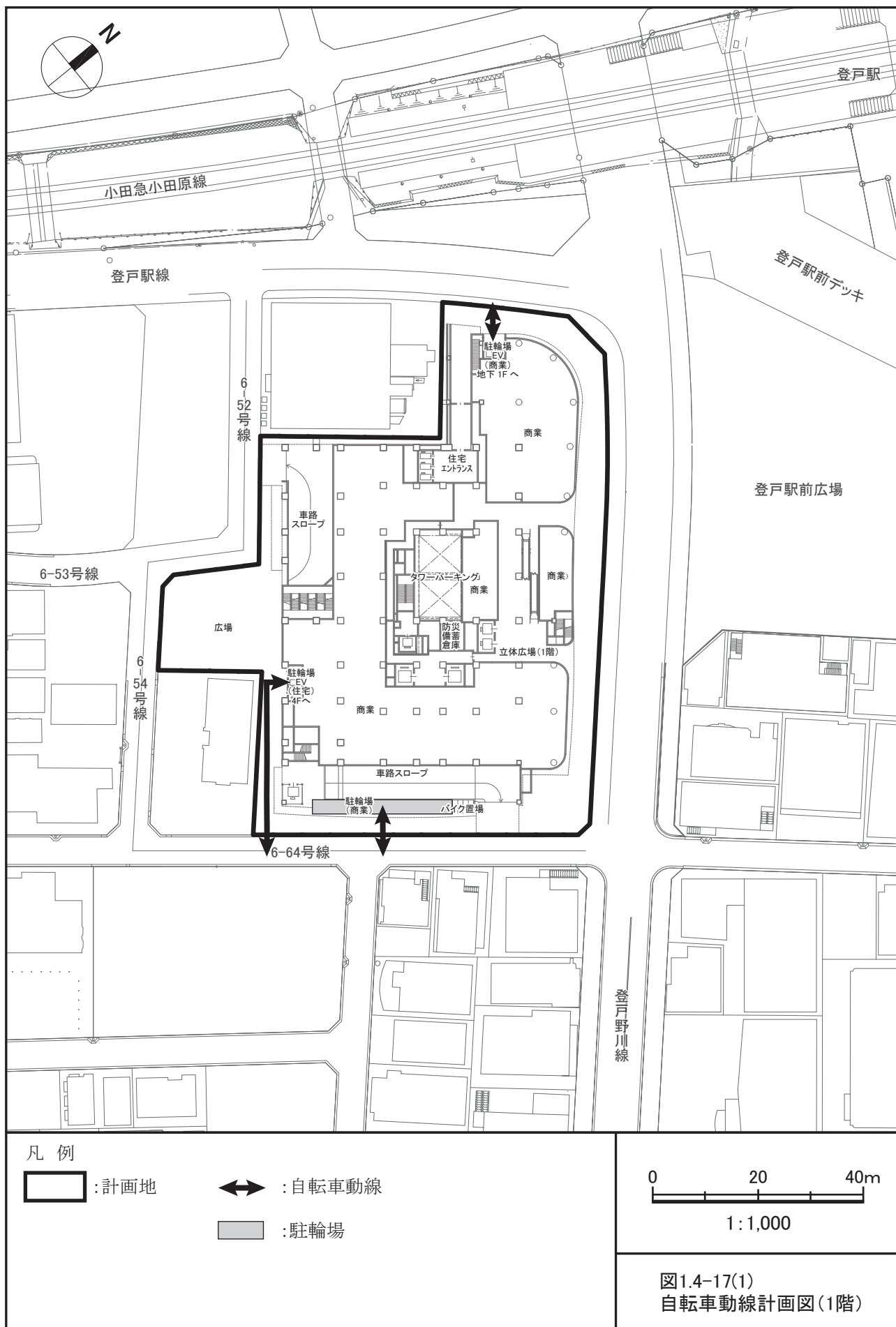
本事業の供用時における自転車動線計画は、図 1.4-17(1)～(3)に示すとおりである。

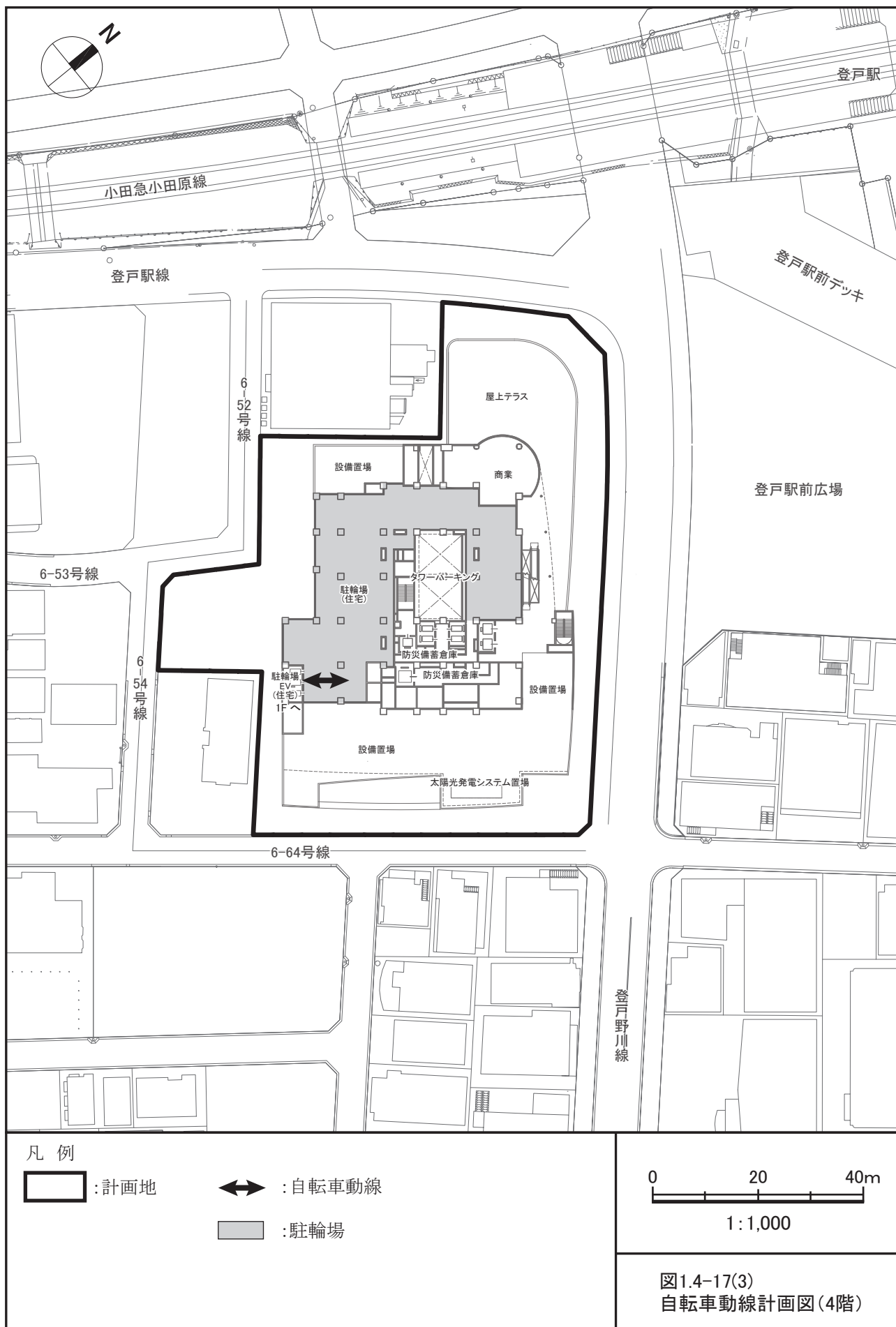
自転車出入口は、住宅用は 6-64 号線に 1 箇所、商業用は登戸駅線及び 6-64 号線にそれぞれ 1 箇所設ける計画である。

自転車駐輪場台数は、約 1,100 台（住宅用約 800 台、商業用約 300 台）を計画しており、住宅用駐輪場は 4 階、商業用駐輪場は 1 階及び地下 1 階に整備する計画である。









1.4.8 供給施設計画

(1) 給水計画

給水計画は、図 1.4-18 に示すとおりである。

計画地への給水は、登戸駅線沿いに埋設予定の配水管（φ300mm）から、新設給水引込管（φ150mm）にて計画地内の地下受水槽（住宅105t、商業約111t）に貯留した後、ポンプ圧送方式により各階へ供給する計画である。

なお、詳細については、今後関係部署との協議の上決定する。

(2) 電気・電話供給計画

電気・電話供給計画は、図 1.4-19 に示すとおりである。

計画地への電力及び電話の供給は、登戸野川線沿いに埋設予定の電力ケーブル及び通信ケーブルから、新設電力引込線及び新設電話通信引込線にて引き込む計画である。

また、本事業では計画建築物の低層部 3 階屋上（4 階床レベル）に太陽光発電システム（出力約 5kW）を設置し、計画地内の共用部等へ電力を供給する計画である（設置場所は p.54 参照）。

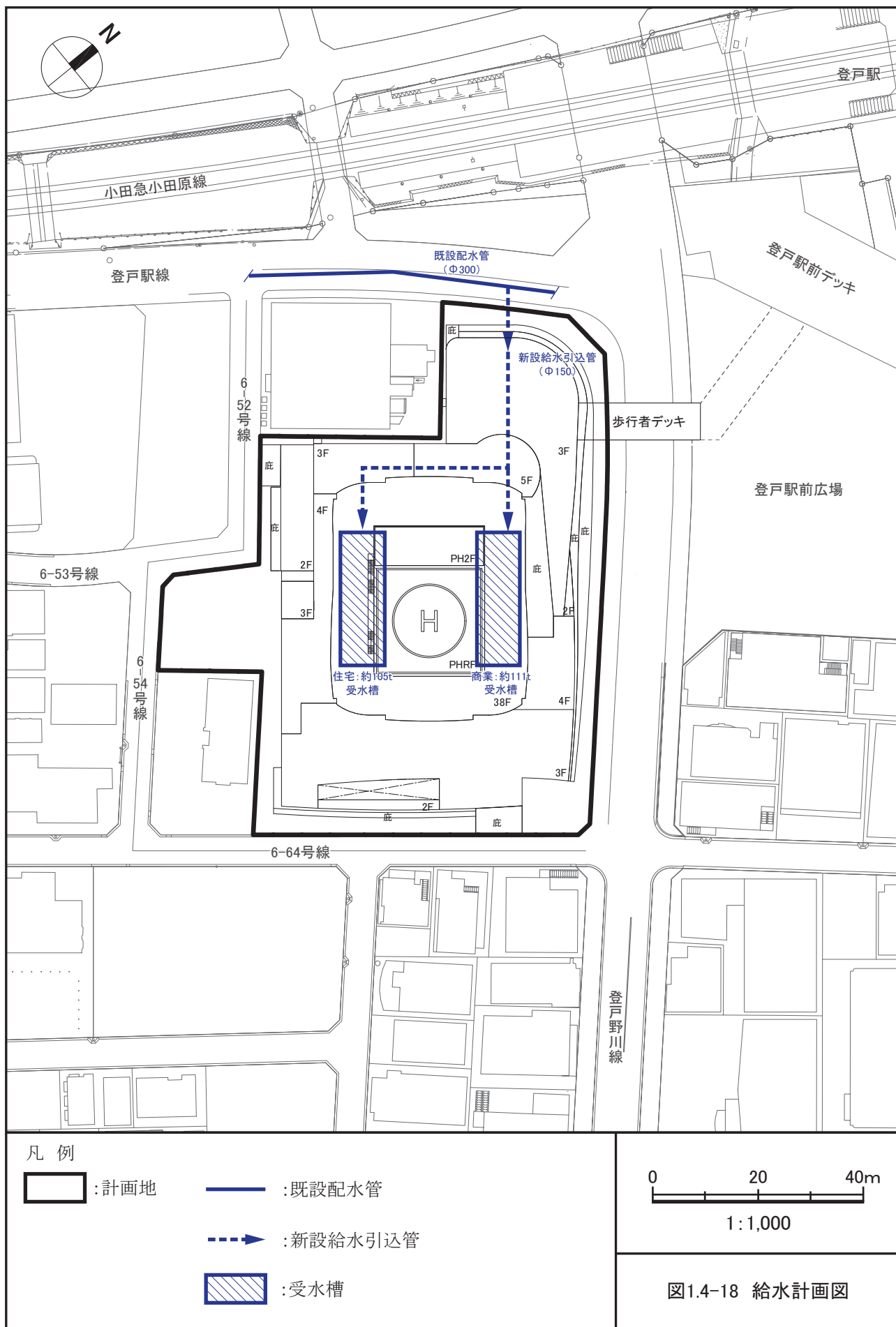
なお、詳細については、今後関係部署との協議の上決定する。

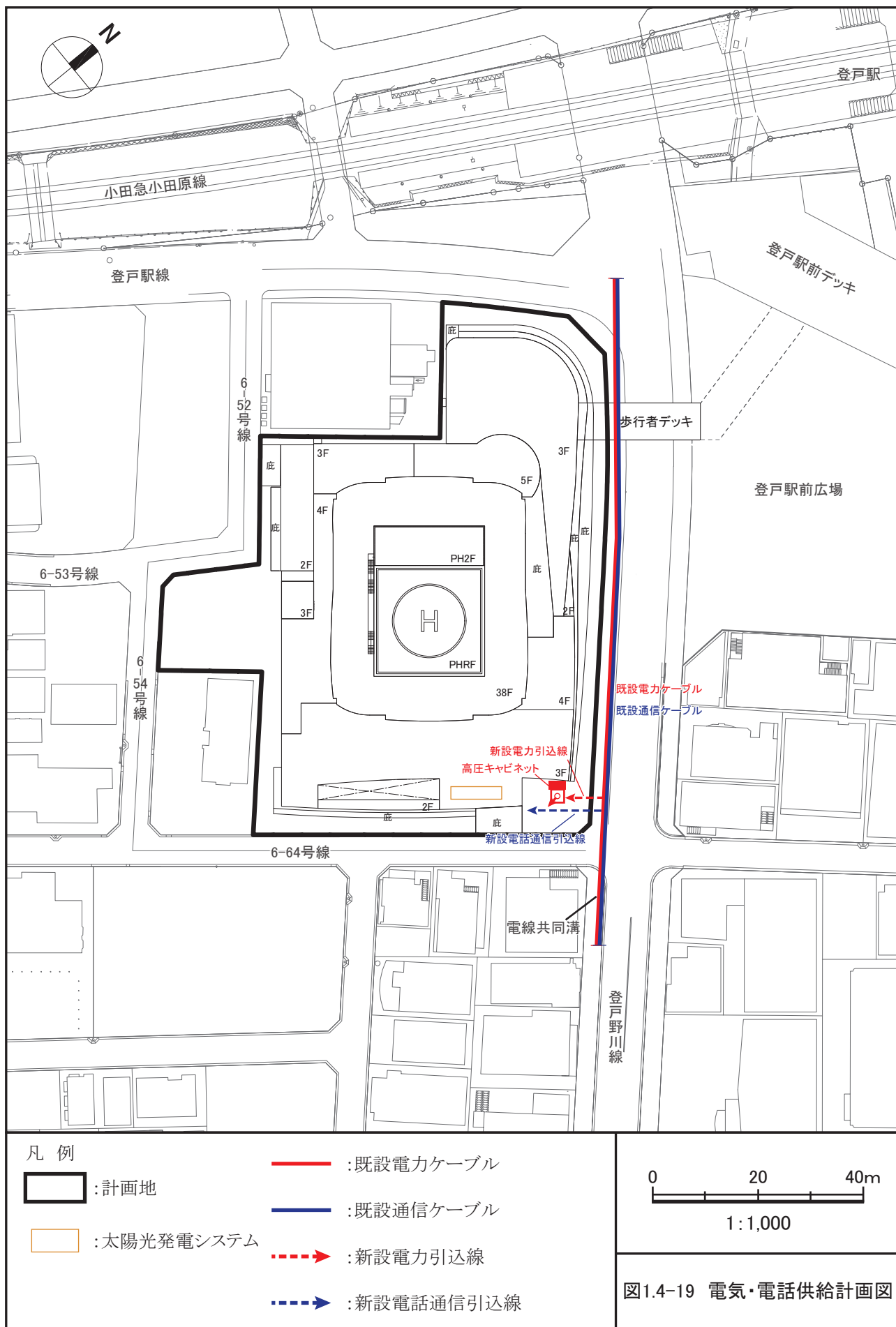
(3) ガス供給計画

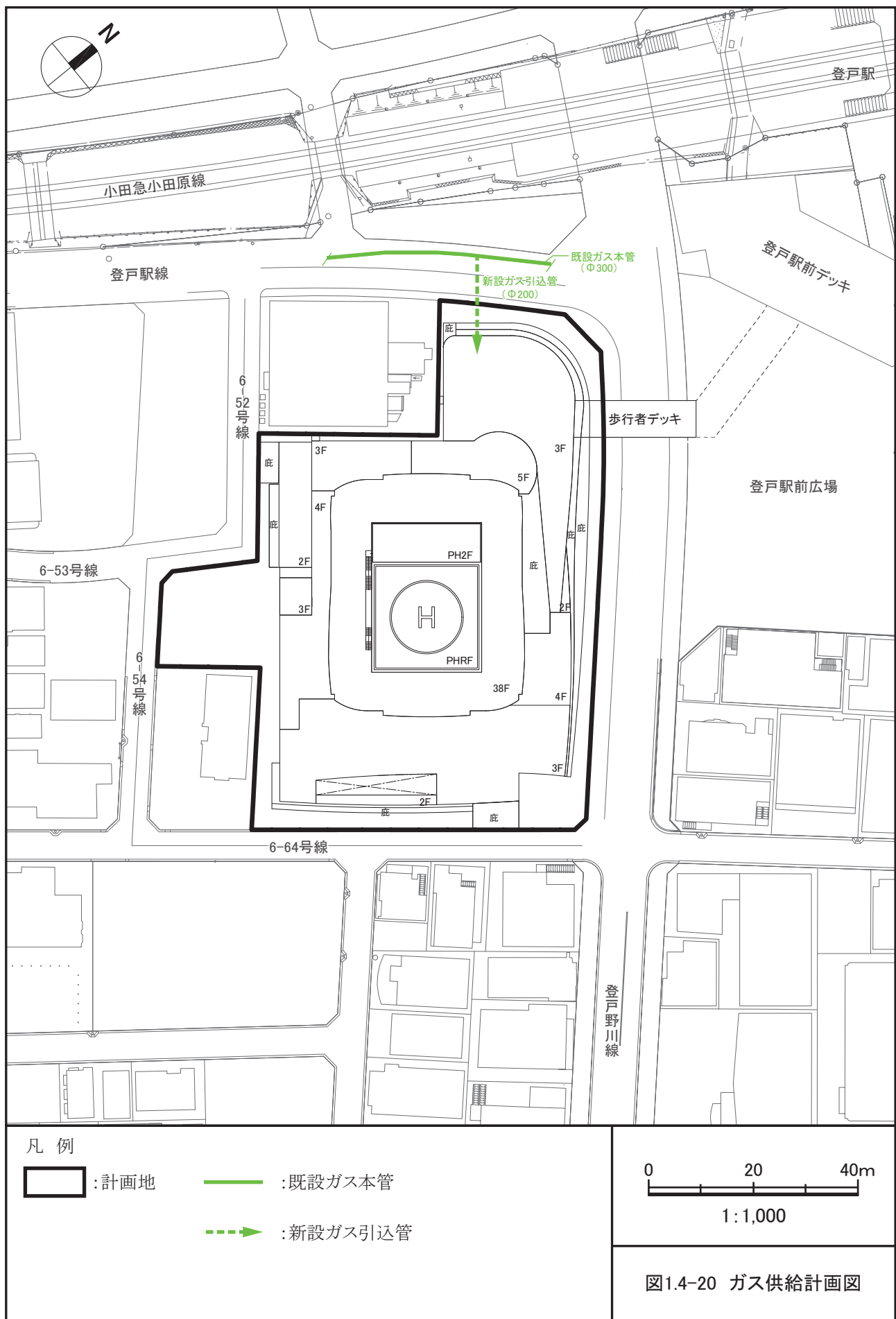
ガス供給計画は、図 1.4-20 に示すとおりである。

本事業では都市ガスを使用し、計画地への供給は、登戸駅線沿いに埋設されている既設ガス本管（φ300mm）から新設ガス引込管（φ200mm）にて引き込む計画である。

なお、詳細については、今後関係部署との協議の上決定する。







1.4.9 排水施設計画

(1) 雨水排水計画

雨水排水計画は、図 1.4-21 に示すとおりである。

雨水は、広域的な治水対策を勘案し、「雨水流出抑制施設技術指針」（川崎市）に基づき、雨水貯留槽による雨水流出抑制対策を行う計画である。具体的には、計画建築物の地下に雨水貯留槽（360t）を設け、放流量を調整した後、登戸野川線沿いに埋設予定の側溝に放流する計画である。

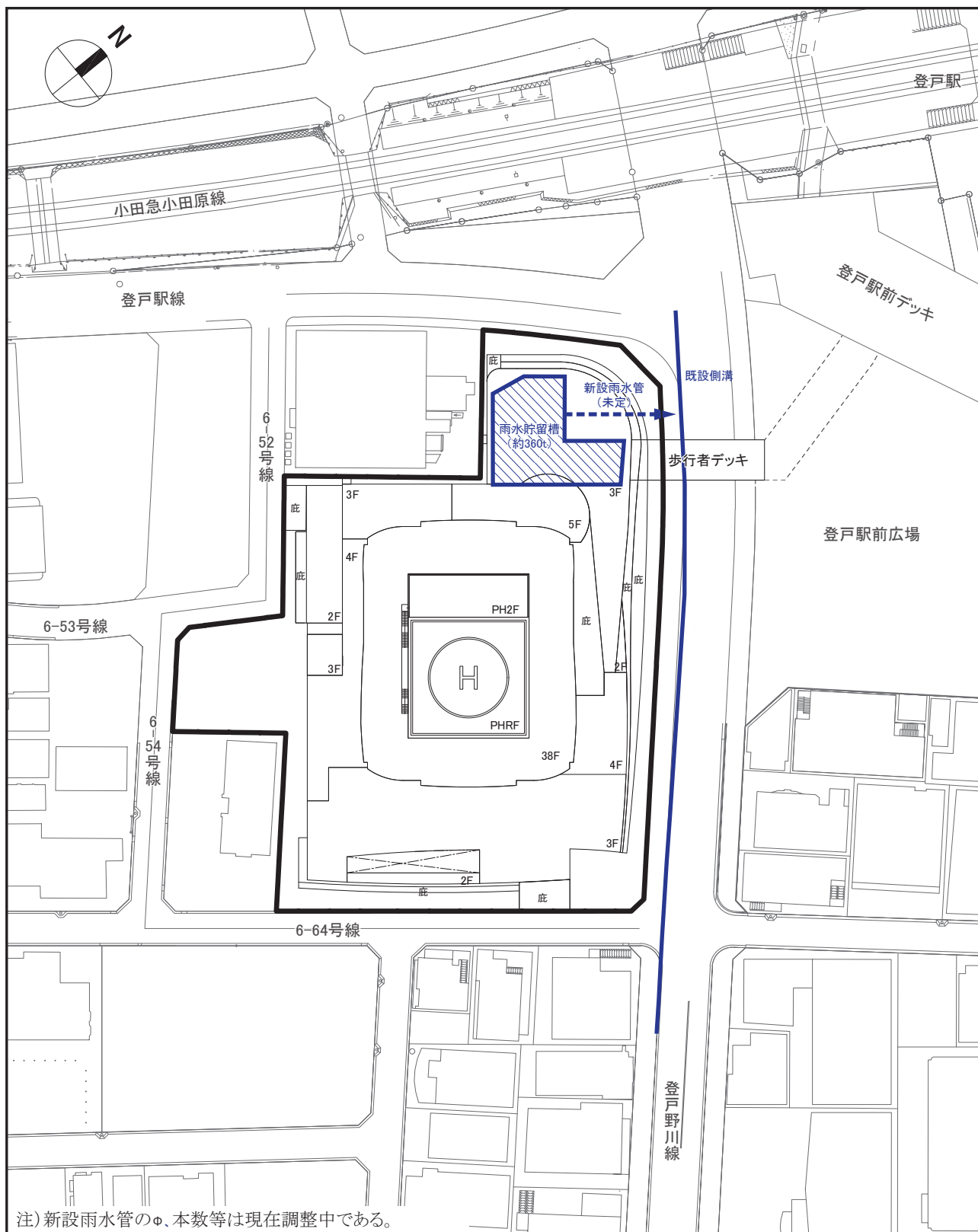
なお、詳細については、今後関係部署との協議の上決定する。

(2) 汚水排水計画

汚水排水計画は、図 1.4-22 に示すとおりである。

計画建築物から発生する汚水排水は、汚水槽及び「ディスポーザの取扱いに関する要領」（平成 27 年 4 月、川崎市）に基づきブローアディスポーザ処理槽を設け、新設汚水配管（φ 250mm）から、登戸駅線に埋設されている既設污水管（分流式：φ 250mm）に放流する経路、登戸野川線沿いに埋設されている既設污水管（分流式：φ 250mm）に放流する経路を計画している。

なお、詳細については、今後関係部署との協議の上決定する。



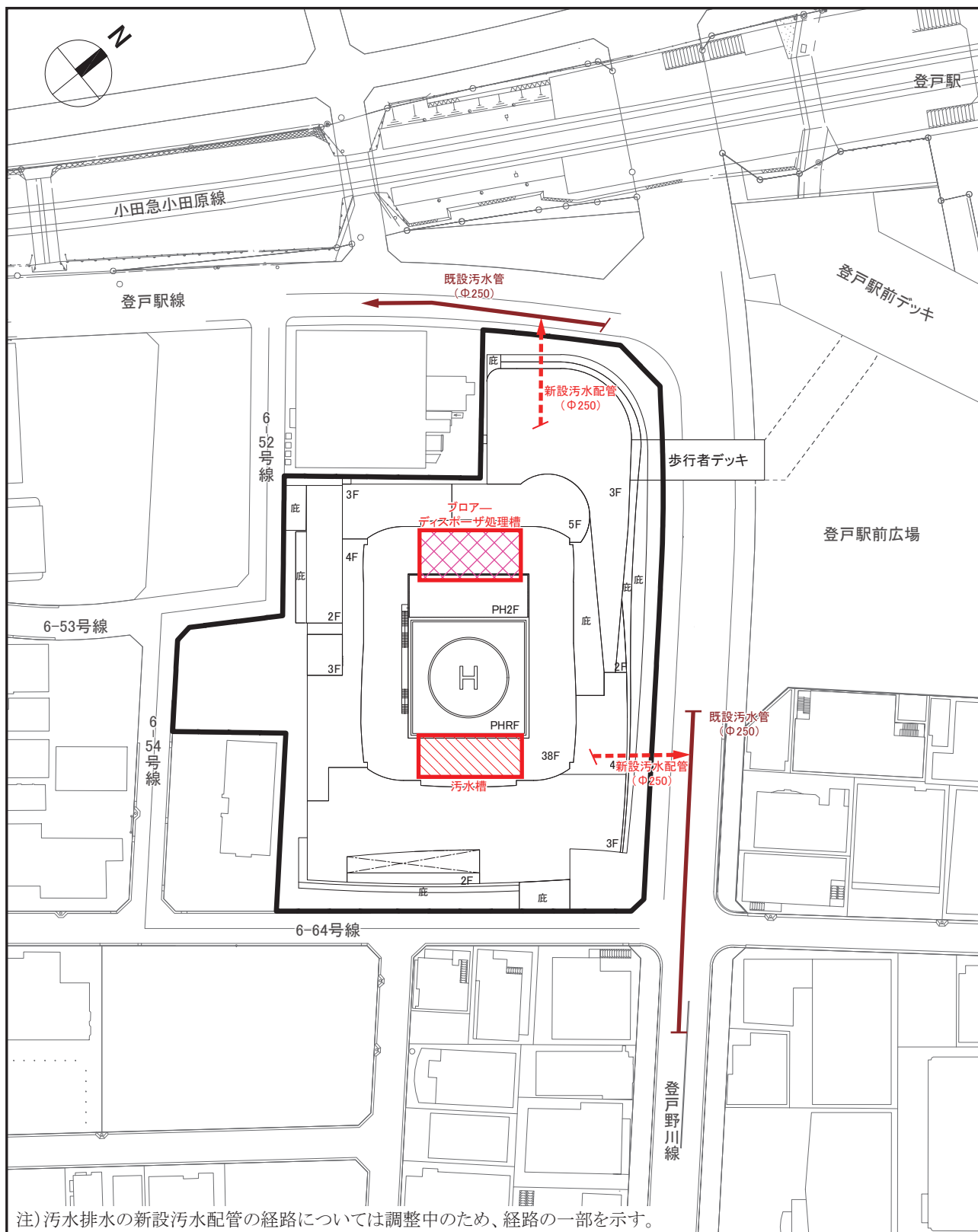
凡 例

□ : 計画地 - - - - -> : 新設雨水管 (未定)

▨ : 雨水貯留槽 ————— : 既設側溝

0 20 40m
1 : 1,000

図1.4-21 雨水排水計画図



1.4.10 熱源計画

本事業で使用する熱源は、電気及び都市ガスを併用する計画である。

商業施設及び住宅（共用部分）の空調は電気による個別熱源方式、給湯は都市ガスによる個別方式とし、「大気汚染防止法」に定めるばい煙発生施設や「川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例」に定める排煙に係る指定施設に該当する施設は設置しない。室外機等については、計画建築物の1階、低層部屋上（2階、4階、5階相当）及び高層部屋上に設置する計画である。住宅（専用部分）の空調及び給湯は、各住戸による個別方式とする計画である。

なお、設備機器の選定にあたっては、省エネルギー機器を採用する計画である。

1.4.11 廃棄物処理計画

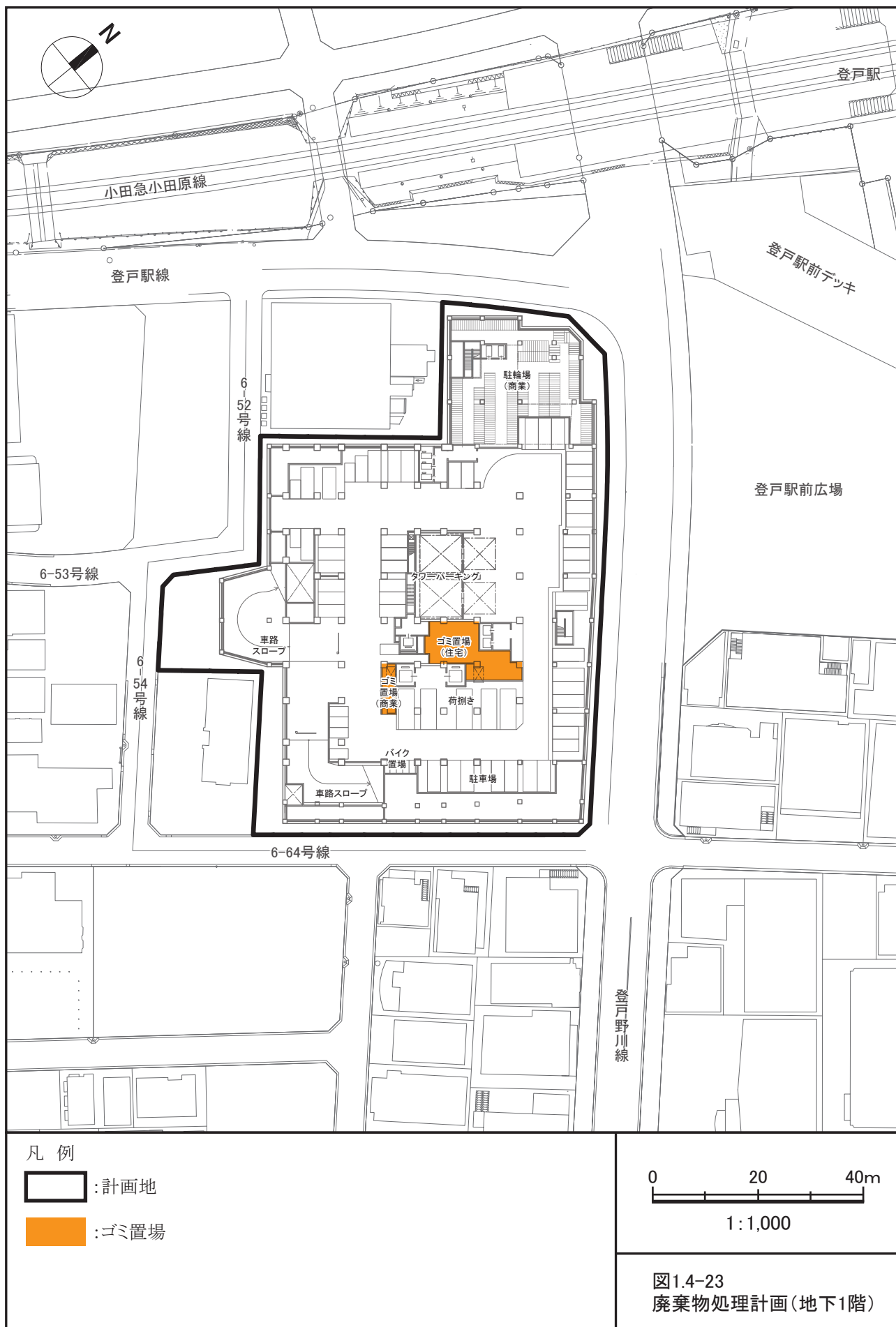
廃棄物処理計画は、図 1.4-23 に示すとおりである。

廃棄物は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「川崎市廃棄物の処理及び再生利用等に関する条例」及び「廃棄物保管施設設置基準要綱」に基づき、地下 1 階に家庭系一般廃棄物と事業系廃棄物を分けた廃棄物保管施設（ゴミ置場）をそれぞれ設け、適切に分別保管する計画である。なお、家庭系一般廃棄物については、5～38 階に各階の住宅用の廃棄物保管施設を設け、管理会社により地下 1 階に収集・運搬される。

住宅から発生する家庭系一般廃棄物のうち、普通ごみは川崎市により収集・焼却処分、資源化物は川崎市または資源集団回収業者による収集・資源化により、適正に処理・処分する計画である。

商業施設から発生する事業系一般廃棄物は、各テナントが取り扱う廃棄物の種類に応じ、川崎市の許可を受けた収集運搬業者及び処分業者等に委託し、可能な限り資源化を図り、資源化が困難な廃棄物については、適正に処理・処分する計画である。また、産業廃棄物は、廃棄物処理業の許可を受けた収集運搬業者及び処分業者等に委託し、可能な限り資源化を図り、資源化が困難な廃棄物については、適正に処理・処分する計画である。

なお、廃棄物収集車は、駐車場出入口より搬出入する計画である（p.44 参照）。



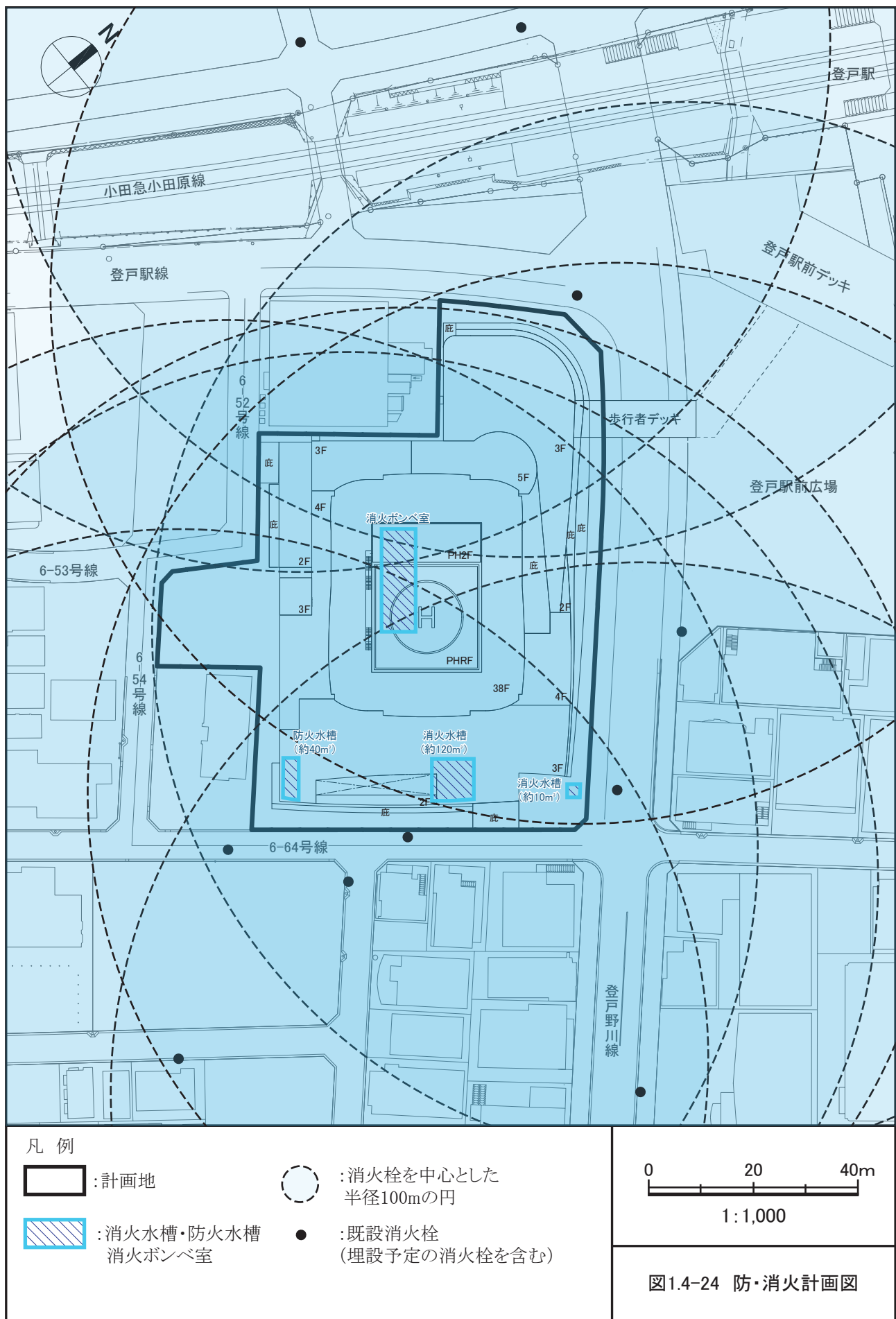
1.4.12 防・消火計画

防・消火計画は、図 1.4-24 に示すとおりである。

消防水利については、登戸駅線、登戸野川線及び 6-64 号線に埋設予定の消火栓及び既設消火栓により、有効消防水利を充足させる計画である。

防火対策としては、防火水槽（約 40m³）、消火水槽（約 120m³ 及び約 10m³）及び消火ポンペ室を地下 2 階に設置するほか、計画建築物の屋上にヘリコプターによる緊急離着陸場を整備する。

なお、詳細については、今後関係部署との協議の上決定する。



1.4.13 施工計画

(1) 工事概要

本事業における工事概要は表 1.4-10 に、工事工程は表 1.4-11 に示すとおりである。

本事業は、更地に計画建築物の新築工事を行う計画であり、工事期間は全体で約 42 ヶ月を予定している。

工事時間帯は午前 8 時～午後 6 時を基本とし、前後約 1 時間程度、準備や後片付けを行う。なお、工事時間を延長する必要がある作業（騒音・振動を伴わない作業、コンクリート打設のような工事の性質上作業の中断が困難な作業等）が発生する場合には、事前に周辺住民に周知を行い、周辺環境に配慮して作業を行う。

また、原則として日曜日・祝日の工事は行わない計画である。

表 1.4-10 工事概要

工 種		主な工事内容	主要建設機械
新築工事	①準備・仮設工事	仮囲い、現場事務所、仮設設備設置	トラッククレーン(4t、10t) 発動発電機(60～150kVA)
	②山留・杭・土工事	山留工事、杭工事、掘削、残土搬出、基礎工事	アースドリル杭打機(120t クローラベース) SMW 施工機(136t) クローラクレーン(60t、100t) バックホウ(0.2～0.7m ³) テレスココラム(0.25m ³) ラフタークレーン(50t) トラッククレーン(4t) 発動発電機(60～150kVA)
	③躯体工事	鉄筋配筋、型枠組立、コンクリート打設、鉄骨建方	テレスココラム(0.25m ³) ラフタークレーン(25t、50t) トラッククレーン(4t) タワークレーン(480t・m 級) コンクリートポンプ車(10t)
	④仕上工事	設備機器設置、外装・内装仕上げ工事	トラッククレーン(4t) タワークレーン(480t・m 級) コンクリートポンプ車(4t、10t)
	⑤外構工事	植栽、外構工事	トラッククレーン(4t) ロードローラ(10t) アスファルトフィニッシャー(10t)

表 1.4-11 工事工程表

[illegible]

(2) 工事中の安全対策及び環境保全対策

工事に係る安全対策及び環境保全対策等として、次の事項を実施する計画である。

ア 安全対策

- ・工事実施に先立ち、指揮・命令系統を記載した現場体制表を作成し、責任体制を明確にし、外部からの問い合わせにも適切かつ迅速に対応できるようにする。
- ・工事期間中は、計画地外周に工事の予定表を掲示し、周知を図る。
- ・計画地敷地境界付近に鋼製仮囲い（G.L.約+3m）を設置し、歩行者の安全確保を図る。
- ・車両出入口には交通誘導員を配置し、歩行者の安全確保、一般車両等の安全運行を図る。使用しないゲートは閉め、第三者の立ち入りを防止する。
- ・工事用車両の入庫待ちが生じないよう、計画地内に待機スペースを設ける。
- ・工事用大型車両は本工事の関係車両であることが識別できるような表示を行い、運転者の意識を向上させ、交通安全の徹底を図る。
- ・作業員には新規入場者教育を行い、毎日の作業開始前には危険予知活動や作業前点検を行うことを徹底するなど、労働災害防止を図る。
- ・工事用車両の運転者に対し、随時安全運転教育を実施し、交通法規を遵守することはもとより安全運転を徹底し、一般車両、歩行者及び自転車の安全を確保する。
- ・工事の際は火気等の使用に注意し、安全に万全を期し作業を行う。

イ 環境保全対策

- ・粉じん等の発生及び拡散が生じないようにするため、計画地内や周辺道路の散水及び清掃を定期的実施する。
- ・建設機械の稼働及び工事用車両の走行にあたっては、待機中のアイドリングストップ等のエコドライブを徹底する。
- ・使用する建設機械や工法の選定にあたっては、可能な限り排出ガス対策型、低騒音型の建設機械や低振動工法を採用し、無理な作業方法及び走行の禁止を周知徹底するなど、排出ガスや騒音・振動の低減に努める。
- ・建設機械及び工事用車両の整備及び点検を実施し、大気汚染物質排出量、騒音、振動の発生を抑制する。
- ・工事用車両は走行ルート分散化を図ることにより、周辺地域における大気質、騒音・振動、地域交通の影響の低減に努める。
- ・掘削工事の際は過剰な揚水は行わず、地下水位以深の掘削工事においては、遮水性の高い土留壁を構築するなどにより、側方及び下方からの地下水の流出を抑制し、周辺地域の地下水位の低下及びそれに伴う地盤沈下の防止に努める。また、山留支保工等を設けて土留壁を構築し、地盤変状の監視及び防止に努める。
- ・工事現場からの雨水等の排水については、「開発行為等に関する工事公害の防止に関する指針（川崎市告示第 602 号）」を遵守し、仮設沈砂槽等の設置等、適切な処理を行い、既設の公共下水道管へ放流する。
- ・防水工事等においては、悪臭の発生を抑制する材料及び施工方法を採用する。また、塗装工事等においては、低 VOC（揮発性有機化合物）塗料等による塗装を指定し、悪臭の発生防止に努める。

- ・汚染土壌の有無については、「土壌汚染対策法」、「川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例」等に基づき、必要な調査を実施し、汚染土壌が確認された場合は、汚染の除去等適正な措置を講じる。

ウ 廃棄物等処理計画

- ・工事中に発生する産業廃棄物は、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」、「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づき、積極的な発生抑制に努めるとともに、分別を徹底し、可能な限り再資源化を図る。
- ・工事中に発生する特定建設資材廃棄物（コンクリート、コンクリート及び鉄から成る建設資材、アスファルト・コンクリート、木材の廃棄物）は、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」等に基づき、積極的に発生抑制するとともに、分別を徹底し、可能な限り資源化を図る。
- ・工事中に発生する産業廃棄物は、収集・運搬や処分の業の許可を受けた産業廃棄物処理業者へ委託し、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」を遵守して適正な収集・運搬及び処分を行う。
- ・産業廃棄物管理票により、廃棄物の適正な運搬・処分を確認する。
- ・場外に搬出する建設発生土は、「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づき、適正に処理・処分を行う。

(3) 工事用車両運行計画

工事用車両動線計画は、図 1.4-25～26 に示すとおりである。

工事用車両出入口は、今後の関係機関との協議・調整により決定するが、出入りにあたっては左折イン、左折アウトを基本とする計画である。また、工事用車両は入庫と出庫の走行ルートに分ける等、車両の分散化を図る計画である。

工事用車両のピーク日台数は、工事開始後 5、6 ヶ月目の片道 156 台（大型車 152 台、小型車 4 台）である（表 1.4-11 参照）。

(4) 仮設防災計画

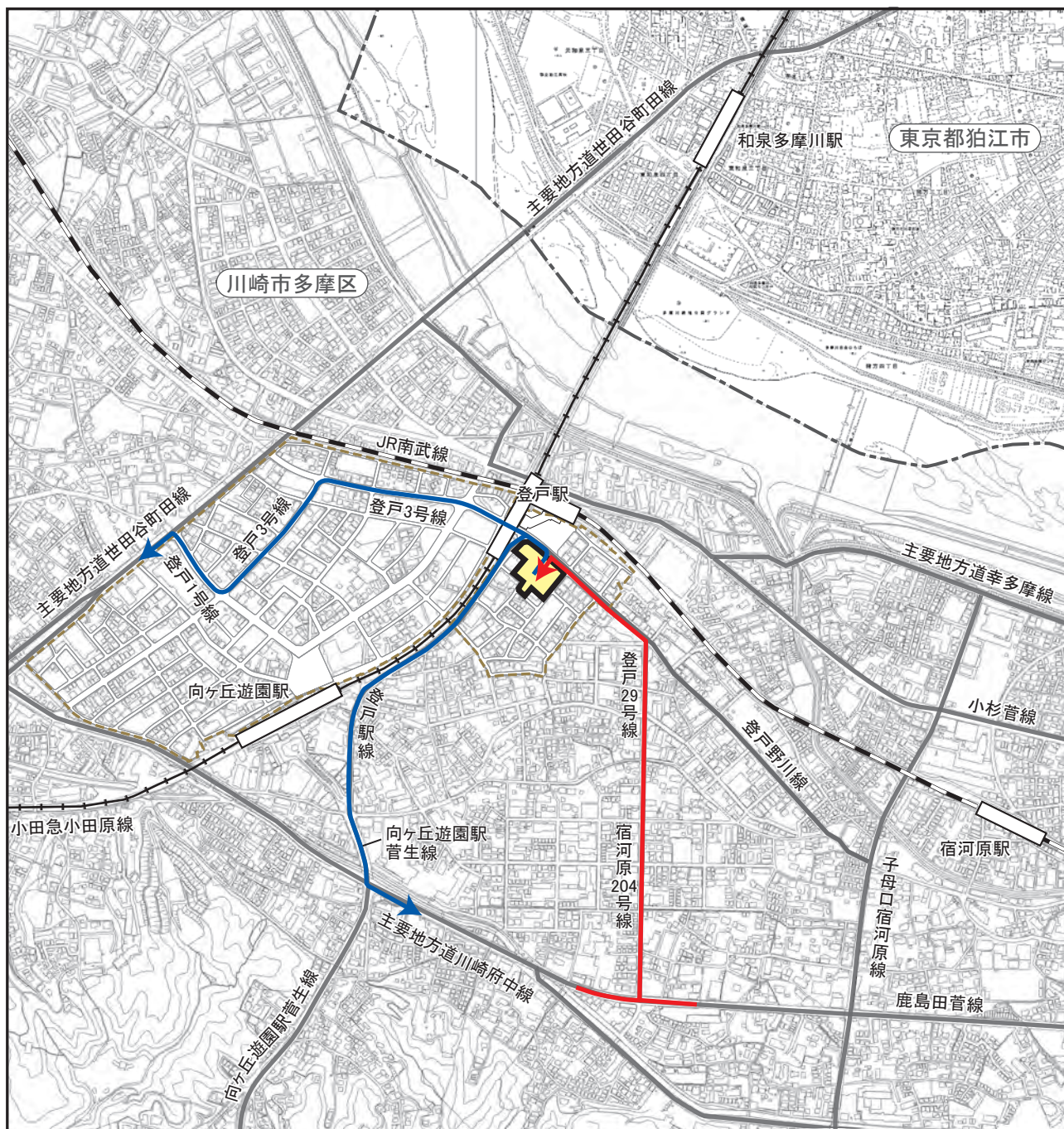
仮設防災計画は、図 1.4-26 に示すとおりである。

工事中は、計画地敷地境界付近に鋼製仮囲い（G.L.約+3m）を設置する計画である。

また、地下掘削部（G.L.約-9m～約-13m）の外周付近に SMW※による土留壁（G.L.約-20m）を設置する計画である。

※SMW（Soil Mixing Wall）

土（Soil）とセメントスラリーを原位置で混合・攪拌（Mixing）し、地中に造成する壁体（Wall）のこと。



凡 例



:計画地



:登戸土地区画整理事業

--- : 都県界

← : 工事用車両の走行ルート(入庫)

— : 主な道路

← : 工事用車両の走行ルート(出庫)

— : 鉄道(JR線)

— : 鉄道(私鉄)

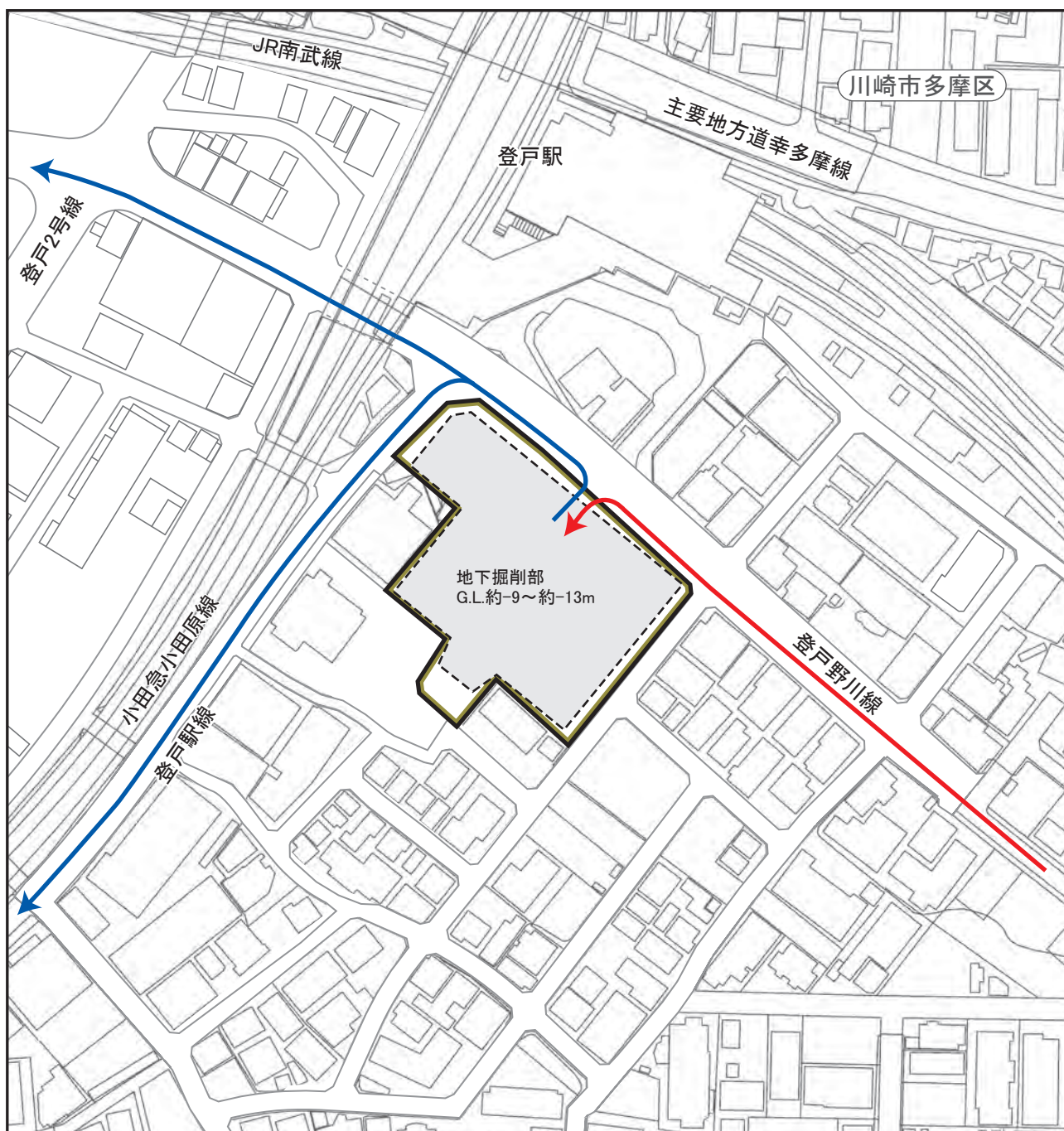


0 200 400m

1 : 12,000

注) 工事用車両の出入口の位置は、今後の関係機関との協議・調整により決定する。

図1.4-25 工事用車両動線計画図



凡 例



:計画地



:鋼板仮囲い(G.L.約+3m)



:SMW土留壁(G.L.約-20m)



:工事用車両の走行ルート(入庫)



:工事用車両の走行ルート(出庫)



0 40 80m

1:2,000

注) 工事用車両の出入口の位置は、今後の関係機関との協議・調整により決定する。

図1.4-26 仮設防災計画図

第 2 章 条例方法書に係る市民意見、審査結果 及び指定開発行為者の見解

第2章 条例方法書に係る市民意見、審査結果及び指定開発行為者の見解

2.1 手続きの経緯

本事業の環境影響評価に係る手続きの経緯は、表 2.1-1 に示すとおりである。

本事業は、令和4年1月31日に指定開発行為実施届、条例方法書を提出し、条例方法書は令和4年2月7日から令和4年3月23日まで、川崎市役所及び多摩区役所において縦覧され、市民等5名から5通の意見書の提出があった。

その後、川崎市環境影響評価審議会の審議を経て、条例方法審査書が令和4年6月6日に公告された。

表 2.1-1 環境影響評価に係る手続きの経緯

年月日		内 容	備 考
令和4年	1月31日	「指定開発行為実施届」提出 「条例方法書」提出	「川崎市環境影響評価に関する条例」 第9条第1項、第10条
	1月31日	「条例方法書周知届」提出	「川崎市環境影響評価に関する条例」 第12条
	2月7日	「条例方法書」公告 「条例方法書」縦覧開始	「川崎市環境影響評価に関する条例」 第11条
	2月16日	川崎市長から川崎市環境影響評価審議会に条例方法書について諮問	「川崎市環境影響評価に関する条例」 第14条第2項
	2月16日	現地視察	
	3月23日	「条例方法書」縦覧終了、意見書締切	意見書提出5名5通
	4月20日	川崎市環境影響評価審議会 (条例方法書事業者説明及び審議)	
	5月27日	川崎市環境影響評価審議会 (条例方法書答申案審議)	
	5月30日	川崎市環境影響評価審議会から川崎市 長に条例方法書について答申	
	6月6日	条例方法審査書の公告、指定開発行為 者宛て送付	「川崎市環境影響評価に関する条例」 第15条
令和5年	2月22日	「指定開発行為・条例方法書等・事後調 査実施計画書変更届」提出	「川崎市環境影響評価に関する条例」 第9条第2項 第28条第1項

2.2 条例方法書に対する市民意見等の概要と指定開発行為者の見解

条例方法書に対して、市民等から 5 名 5 通の意見書の提出があった。

市民意見等の概要と指定開発行為者の見解は、以下に示すとおりである。

市民意見等の概要については、意見の内容に応じて分類・整理、並べ替えを行い、記載している。

また、市民意見等の概要の文頭に意見書番号を【 】内に示しており、この番号は、資料編（p. 資 11-1～2）の意見書全文の番号に対応する（1 つの意見書に複数項目の意見が記載されている場合、意見書番号に○付数字で枝番を記載している）。

<環境影響評価について>

項目	市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
環境影響評価について	景観 【4】 この街の魅力の一つは自然が多いことだと思います。 高いマンションが建っても遠くに見える山や自然は引き続き見えるようにしていただきたいと思っています。	本事業は、上位計画を踏まえて、駅前の拠点形成を強化するとともに、まちの魅力を高めていくことを目標とし、建築計画を設計しております。 計画建築物は、高層部をスリムな形状とすることで、遠方の眺望景観への影響の低減に努めます。 条例方法書では、「景観」を環境影響評価項目として選定しており、条例準備書においてフォトモンタージュ等により、供用時の眺望の変化の程度について調査・予測及び評価を行い、その結果を明らかにしました（「第5章 5.6.1 景観」(p.351～385) 参照）。
	コミュニティ施設 【5-②】 宿河原小学校など、一度に児童数が増加することの影響も大きすぎると考えます。	義務教育施設を含む「コミュニティ施設」については、条例方法書で環境影響評価項目として選定しており、条例準備書において本事業の人口増加による義務教育施設への影響について調査・予測及び評価を行い、その結果を明らかにしました（「第5章 5.8.1 コミュニティ施設」(p.447～462) 参照）。 また、本事業の実施にあたっては、予想される児童数等について、川崎市関係部署へ情報提供を行います。
	地域交通 【5-①】 登戸駅前には現在でも道路幅が狭く特に西側の方はすれ違いも困難で、歩行者は車が通りすぎるのを待たなければならないような状態である。交通量も歩行者・自転車等も今でさえ多いのにこんなところに 35 階建ての建物が建つことが疑問です。400 戸もの世帯が増えるということは住民の車も増える、人の往来も増えることになり、事故や渋滞が心配です。 また駅直結のデッキができるといっても、朝夕の駅の混雑は武蔵小杉の例でも予想させる。 階数を減らす、住宅数を減らすなど、周辺環境への影響の大きさを考えて再考してほしいです。	登戸駅周辺の登戸野川線及び登戸駅線は、川崎市施行の登戸土地区画整理事業により拡幅・整備されるとともに、本事業においても登戸野川線を安全に横断することができる歩行者デッキを整備し、歩車分離の動線を確保します。また、計画地の地上部には歩道と一体的な歩道状空地を設けることで、安全な歩行者空間を確保する計画です。 条例方法書では、「地域交通（交通安全、交通混雑）」を環境影響評価項目として選定しており、条例準備書において工事用車両や供用時の施設関連車両の走行による交通安全・交通混雑、歩行者の往来による交通安全に係る影響について調査・予測及び評価を行い、その結果を明らかにしました（「第5章 5.9.1 地域交通（交通安全、交通混雑）」(p.463～513) 参照）。

<指定開発行為の概要について>

項目		市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
指定 開発 行為 の 概要	事業 計画 全般	【2】 駅前ビルが 35 階建と知りました。 人口減、街の環境、周囲の建造物とのバランスを考慮いただき、せめて 20 階建位に再考いただけますよう、お願いいたします。	本事業は、上位計画を踏まえて、駅前の拠点形成を強化するとともに、まちの魅力を高めていくことを目標に、計画建築物を設計しております。 条例準備書では、計画地の立地環境も踏まえ、本事業による周辺地域への影響について予測・評価しました。
		【3】 コミュニティ施設の項目について、人口増加にあたり子育て支援センターの少ない街であり孤独な世帯が増えている印象が強いため駅前多層化マンションに、そういった施設が入る事によりアイデアや次世代へ反映の実態が目にとれ有効と考えます。 建物へのコミュニティ施設が入りますことを期待しております。 駅前高層建築物により南武線から小田急線への乗り換えデッキから望む生田の尾根が望めなくなる事が寂しく思いますが、変わりゆく街の時代の一つと、憩いの場所としてテラスなどに入居者以外の方も休めるスペースがあります事も願っております。	計画建築物内に子育て支援機能の導入を検討しております。 また、本事業では計画地と「駅（登戸駅）」、「まち（地域住民）」、「外（来街者、観光資源）」をつなぐことで、駅前の拠点形成を強化するとともに、まちの魅力を高めていくことを目標としており、地域住民の方々も利用できるオープンスペースの整備を行う計画です。

<その他>

項目		市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
その他	川崎 市へ の要 望	【1】 区画整理において計画されている道路がありますが、いくら沿道地権者が同一企業体であっても、区画整理上、必要として計画している道路上に建物を建築すべきではないと考えます。 仮に道路を廃道する場合でも、東西南北の通過が可能なように、通行空間（ex.銀座シックス、渋谷パルコ）を確保する建物計画を行政が誘導すべきです。 また、登戸駅前デッキと本建物をつなぐ歩行者デッキは、本建物のみの利益であって、公共の利益とならないだけでなく、駅前広場の公共性・快適性のみを低下させるものですが、行政はこれを許可することは断固として見過ごせません。 環境アセスの段階でどこまで、本意見に耳を傾けていただけるか分かりませんが、上記点が改善されない限り、環境影響評価について理解・納得できません。 メールで結構ですので、御市の見解を示してください。	本事業では、登戸駅とまちをつなぐ歩行者デッキのほか、計画建築物内で地上階までの動線を整備し、地上部には歩道と一体的な歩道状空地を設けることで、地域住民等が利用できる駅とまち（周辺市街地）をつなぐ歩行者ネットワークの整備を行う計画です。また、計画建築物内に駅前防災拠点の創出として、帰宅困難者が一時滞在できる場所の確保や非常時に利用可能な設備等の設置を検討しており、デッキを通行することにより、安全かつ円滑に誘導することができると考えます。 なお、登戸土地区画整理事業は川崎市施行の事業であるため、本事業の指定開発行為者として見解を示すことはできないことから、ご指摘の点につきましては、川崎市へのご要望として、川崎市関係部署へお伝えします。

2.3 条例方法審査書の審査結果と指定開発行為者の見解

「(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)の審査結果に対する指定開発行為者の見解は、表 2.3-1(1)～(2)に示すとおりである。

表 2.3-1(1) 条例方法審査書の審査結果と指定開発行為者の見解

条例方法審査書の審査結果	指定開発行為者の見解
(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。	条例準備書の作成に際しては、条例方法書に記載した内容及び条例方法審査書の内容を踏まえて、環境影響の調査、予測及び評価を行いました。
(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こととしているが、用途等を踏まえ最新の原単位を用いて予測すること。	工事の実施に伴い発生する産業廃棄物(汚泥以外)の予測にあたっては、計画建築物の延べ面積に「建築系混合廃棄物の原単位調査報告書(2020 年度データ)」の RC 構造の品目別原単位を乗じて、種類別の発生量を算出しました。汚泥の発生量は、土留壁や杭工事の諸元を基に算出しました。 施設(商業施設)の供用に伴い発生する廃棄物の予測にあたっては、計画建築物の用途別延べ面積に「事業系一般廃棄物性状調査(その 8)」の事業所の種類別排出原単位及び「平成 11 年度排出源等ごみ性状調査」の種類別組成割合を乗じて、一般廃棄物及び産業廃棄物の種類別の発生量を算出しました。 また、予測においては、入手可能な最新の原単位を用いました。
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。	本事業における植栽予定樹種は、小田急小田原線の高架等の状況を踏まえ、耐風性や耐陰性、耐乾性を考慮し、選定しました。緑の質の予測にあたっては、植栽予定樹種の選定根拠を明らかにした上で、計画地の環境特性への適合性を予測しました。
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。	風洞実験においては、計画地周辺は住宅や店舗等の低層建築物、事業所や集合住宅等の中高層建築物が主体となった市街地であることから、「建築物荷重指針・同解説」に準拠して地表面粗度区分Ⅲの気流を目標として入力風を作成し、計画地周辺の建築物、駅舎、高架線路、多摩川の土手等の構造物や地形を模型化することで、風洞内に計画地の風を再現しました。これらの風洞実験方法の妥当性も含めて、風害の予測に記載しました。
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。	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し、渋滞長が確認された場合には、「平面交差の計画と設計基礎編ー計画・設計・交通信号制御の手引ー」に準拠し、渋滞を考慮した流入交通需要(需要交通量)を算定しました。また、飽和交通流率は、現地調査で同手引に示される手法により実測値が得られた場合には、その実測値を設定して交差点需要率及び混雑度を予測しました。

表 2.3-1 (2) 条例方法審査書の審査結果と指定開発行為者の見解

条例方法審査書の審査結果	指定開発行為者の見解
(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。	選定した各環境配慮項目については、「第 7 章 環境配慮項目に関する措置」において、環境への影響を低減するための具体的な措置の内容を記載しました。