

指定開発行為「(仮称)鷺沼4丁目プロジェクト」に係る条例環境評価審査書の 公告について (お知らせ)

標記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(平成11年川崎市条例第48号)第25条の規定に基づき条例環境影響評価審査書を公告しましたのでお知らせいたします。

1 指定開発行為者

- ・ 東急不動産株式会社

取締役社長 植木正威

東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号

- ・ 三菱商事株式会社

代表取締役 外村直久

東京都千代田区丸の内二丁目6番3号

- ・ 株式会社新日鉄都市開発

代表取締役社長 兵頭義雄

東京都中央区日本橋一丁目13番1号

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)鷺沼4丁目プロジェクト

川崎市宮前区鷺沼4丁目11番1号他

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成14年7月31日(水)

4 指定開発行為者問合せ先

東急不動産株式会社

住宅事業本部 第1事業部

電話 045-323-5700

(環境局環境評価室 担当)

電話200-2156

(仮称) 鷺沼4丁目プロジェクトに係る条例環境影響評価審査書(概要)
平成14年7月 川崎市

はじめに

「(仮称)鷺沼4丁目プロジェクト」(以下「指定開発行為」という。)は、東急不動産株式会社、三菱商事株式会社及び株式会社新日鉄都市開発(以下「指定開発行為者」という。)が、宮前区鷺沼4丁目11番1号ほかの旧東急鷺沼グラウンド跡地約2.7ヘクタールに地下1階～地上11階建て2棟の共同住宅(539戸、計画人口1,714人)の建設を行うものである。

指定開発行為者は、川崎市環境影響評価に関する条例(平成11年川崎市条例第48号)に基づき、指定開発行為が環境に及ぼす影響を調査し、その予測評価を行い、平成13年10月4日、川崎市長あて当該指定開発行為に係る指定開発行為実施届及び条例環境影響評価準備書(以下「準備書」という。)を提出した。

川崎市では、この提出を受け、前述の準備書の公告・縦覧を行ったところ、住民から意見書224件の提出があった。そして、事業者からこの意見に対する見解書の提出があり、これを公告・縦覧した。その後、公聴会開催の申出があり、公聴会を平成14年4月13日に開催し、8人の公述人が公述を行った。

これらの手続きを経て、5月9日に川崎市環境影響評価審議会(以下「審議会」という。)に諮問した。審議会では、準備書、意見書、見解書及び公聴会の公述内容等を基に総合的に審議を行い、その結果、審議会から7月12日に答申があり、この答申を踏まえ、本審査書を作成した。

1 指定開発行為の概要

(1) 指定開発行為者

- ・ 東急不動産株式会社
取締役社長 植木正威
東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
- ・ 三菱商事株式会社
代表取締役 外村直久
東京都千代田区丸の内二丁目6番3号
- ・ 株式会社新日鉄都市開発
代表取締役社長 兵頭義雄
東京都中央区日本橋一丁目13番1号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

- ・ 名称 : (仮称) 鷺沼4丁目プロジェクト
- ・ 種類等 : 都市計画法に基づく開発行為(第3種行為)
住宅団地の新設(第2種行為)
(条例施行規則第3条で規定する別表第1の1及び4に該当)
- ・ 適用される手続き : 第2種行為の手続き

(3) 指定開発行為を実施する区域

- ・ 位置 : 川崎市宮前区鷺沼4丁目11番1号他
- ・ 開発区域面積 : 26, 716. 69m²
- ・ 用途地域 : 第1種中高層住居専用地域・第1種住居地域

(4) 計画の概要

ア 目的 : 共同住宅の新設 (計画戸数 539戸, 計画人口 1, 714人)

イ 土地利用計画:

(ア) 公共用地

・提供公園・提供緑地	1, 606. 00m ² (6. 01%)
・提供道路	483. 74m ² (1. 81%)
(小 計)	(2, 089. 74m ²) (7. 82%)

(イ) 住宅用地

・計画建物	9, 470. 94m ² (35. 45%)
・駐車場	1, 761. 56m ² (6. 59%)
・駐輪場	828. 59m ² (3. 10%)
・ごみ 置場	119. 10m ² (0. 45%)
・車路	3, 469. 15m ² (12. 99%)
・通路・アプローチ等	3, 241. 25m ² (12. 13%)
・池	45. 59m ² (0. 17%)
・緑地	5, 676. 10m ² (21. 25%)
・ガバナ一置場	14. 67m ² (0. 05%)
(小 計)	(24, 626. 95m ²) (92. 18%)

計 26, 716. 69m²

ウ 建築計画

- ・用途 : 共同住宅
- ・区域面積 26, 716. 69m²

	A敷地	B 敷 地				合 計
	D 棟	A 棟	B 棟	C 棟	小 計	
住居戸数	86戸	137戸	287戸	29戸	453戸	539戸
計画人口	267人	460人	898人	89人	1,447人	1,714人
構 造	RC造	SRC造	SRC造	SRC造		
階 数	地上5階 地下1階	地上11階 地下2階	地上11階 地下2階	地上9階 地下1階		
最高の高さ	15.0m	30.95 m	30.95 m	25.5m		
建築面積	2,257.58㎡	2,199.37㎡	3,959.39㎡	1,057.34㎡	7,216.10㎡	9,473.68 ㎡ (駐輪場等 996.44 ㎡を 除く)
延べ面積	8,697.87㎡	14,082.42㎡	30,950.11㎡	3,933.82㎡	48,966.35㎡	57,664.22 ㎡ (駐輪場等 1,463.19 ㎡ を除く)
建ぺい率	54.31%		39.95%			
容積率	172.49%		199.97%			

2 審査結果及び内容

本指定開発行為にあたっては、次の各項に掲げる審査の内容について遵守すること。

(1) 全般的事項

計画地は、宮前区鷺沼4丁目の台地上の旧東急鷺沼グラウンド跡地であり、東急田園都市線「鷺沼駅」の北西約600mに位置している。

周辺の土地利用の状況は、東側・南側は戸建住宅中心の住宅街であり、北側は中層の集合住宅中心の市街地となっている。

本計画は、このような特性を持つ地域において、A敷地で中層住宅を建設、B敷地で「川崎都市計画高度地区制限の適用除外」を受けた11階建て高層共同住宅を建設し、併せて公園、公開空地、駐車場等を総合的に整備する計画としているが、周辺への環境影響を考慮し、建物の配置、デザイン、高さ、色調等について十分配慮するとともに、公開空地等への高木、中木、低木のバランス良い植栽など、準備書等に記載した環境保全のための措置を確実に実施すること。

さらに、次の個別事項で述べる環境負荷への低減策及び安全対策については十分精査し、可能な限り環境影響が少なくなるよう検討すること。

なお、本事業における「川崎都市計画高度地区制限の適用除外」を適用しない場合での計画案を総合的見地から比較を行い、その有効性について、評価書の中に記載すること。

(2) 個別事項

ア 大気質

(ア) 建設時

建設時における大気質の主な発生源は、建設機械の稼働と工事用車両の走行によるもので、建設機械の稼働は比較的短い期間や限られた時間に集中して行われるので、環境影響も短時間(1時間)の基準で評価される。当該工事についても工事の開始から各種の工事工程を検討し、大気排出量が最大になる工事開始後8～10か月の期間を対象に予測評価が行われているが、本計画では、この2種類の発生源について各々独立に影響濃度を評価している。

建設機械の稼働についての二酸化窒素の予測結果は最大0.16ppm(バックグラウンド濃度を含む)で、中央公害対策審議会答申による短期暴露指針値(0.1～0.2ppm)の範囲内であるとしている。この予測結果が導き出された経過を追うと、NO_xからNO₂への変換に自動車排出ガス測定局の統計モデルを使うなど適切でないと思われる部分もあり、安全な予測値とは言えない。

また、建設機械だけの稼働で、指針値の大部分を独占したとき、工事用車両の排ガスとの重合汚染は考えなくて良いのか、という問題もある。一般に、大気の基準や指針値が範囲で示されている場合、環境影響評価の立場では下限値を目標に対策を考えるのが普通であり、一事業だけで上限値を独占できるわけではない。

このような理由から、建設機械の稼働による大気への影響については、発生源モデルや予測方式を再検討し、予測精度を高めるとともに、工事工程の見直しを含め大気汚染の低減に努めること。

工事用車両の走行に伴う大気の影響については、一般に用いられている自動車排ガスの予測モデルを用いているので、予測方法には問題が少ないと思われるが、上述した建設機械による重合汚染について十分配慮すること。

(イ) 供用時

本計画からの発生集中交通に伴う予測濃度の最大負荷率は、二酸化窒素で約0.36%、浮遊粒子状物質で約0.15%であることから、環境への影響小さいとしている。この環境に対する濃度の負荷率という評価方法は、地域の環境濃度が環境基準を上回っている場合などに、やむを得ずに用いられることもあるが、地域の現況濃度が高いほど負荷率は小さいという、環境対策上矛盾した話になる。本地

域のように環境基準ぎりぎりの場所では、本事業の供用によって環境基準が未達成になるという考え方も成り立つわけであるから、アイドリング・ストップの完全実、無用な空ふかしや急加速は行わないなどの環境対策について、入居者への周知を図ること。

イ 地形・地質(土砂流出・斜面安定)

(ア)土砂流出

本計画での造成工事中に発生する土砂流出量は、88.96m³であり、造成工事中に流域面積に応じた規模の仮設沈砂池を設置することから、計画地周辺に与える影響は少ない。また、仮設沈砂池を定期的に管理するほか、梅雨時期の土工事を最小限とするとしているが、仮設沈砂池の維持管理を徹底するなどの万全の措置を講じること。

(イ)斜面安定

本計画の擁壁工事にあたっては、川崎市の「宅地造成に関する工事の技術指針」(以下「技術指針」という。)に基づき、許容安全率を長期(常時)15、短期(地震時)1.2と設定しており、各断面においてこの基準を全て上回っているとしているが、造成計画において、西側には最大盛土高約14mとなる箇所もあることから、技術指針を遵守するとともに、擁壁等の実施設計にあたっては、市担当部署と十分協議すること。

ウ 生物(植物相、特筆すべき個体)

計画地には、特筆すべき個体、植物群落は存在しないが、本事業の供用後には新たな植栽地が創出され、より豊かな植生へと変化する。また、計画地内の生育状況が良好な樹木については、一部移植を図る。さらに、本計画における植栽予定樹については、計画地及びその周辺に生育する樹種を考慮し選定することから、充実した緑地が形成されるとしている。

しかしながら、より充実した緑化に向けて潜在自然植生に配慮した樹種の選定を行うとともに、生育良好な既存樹木の移植に極力努め、また、併せて、移植の時期、方法、場所等に十分配慮すること。

エ 緑(緑の質及び量等)

緑化計画については、計画地の環境条件に適合した樹種を選定し、「川崎市緑化指針」に基づき植栽する。また、植栽土壌については、不足する土壌は計画地外よ緑被については、計画建物の一部を屋上緑化し供用時における緑被率を約29.8%とすることから、地区別環境保全水準に基づく緑被率(29.8%)は満足する。また、供用後は、維持管理計画を策定し、適切な剪定、刈り込み、施肥等を実施する

ことにより、樹木の健全な成長を図ることなどから、質的にも量的にも良好な環境が図られるとしている。

しかしながら、周辺は良好な緑環境が保持されている住宅地であることから、緑化地の拡充に努めるとともに、樹木等の適正な管理・育成を図るとともに、さらなる緑化に努めること。

さらに、屋上緑化計画の作成にあたっては、緑化地の拡充に努めるとともに屋上緑化の位置、維持管理等について市担当部署と十分協議すること。

オ 騒音

(ア)建設時

建設機械の稼働に伴う騒音レベルについて、敷地境界線上で最も高く予測されるのは造成・解体工事時の82.5dBであり、地区別環境保全水準(85dB以下)を下回るが、低騒音型建設機械の採用等環境保全のための措置を講じ、騒音の一層の低減化に努めるとしている。

しかしながら、工事にあたっては、防音パネル等の設置、低騒音型建設機械の採用、低騒音工法の採用、作業の平準化など騒音のさらなる低減化に向けた対策を講じるとともに、工事工程、作業時間等について、事前に周辺住民に周知を図ること。

工事用車両の走行に伴う道路交通騒音については、全予測地点ともに現時点において環境基準(昼間65dB以下)を上回っているが、増加レベル(負荷量)は約0.1dB～1.5dBであり、工事用車両の運行管理の徹底、規定積載量の厳守、低速走行の遵守などの対策を講じることから、生活環境に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

しかしながら、既に環境基準を超える状態の中で工事を実施することから、準備書に記載された内容を遵守する一方、必要に応じて運行管理計画等を見直すなど適切な措置を講ずるとともに、運行管理計画等について事前に周辺住民に周知を図ること。

(イ)供用時

供用時の道路交通騒音については、全予測地点で現況値が環境基準(昼間65dB以下)を上回っているが、関係車両の走行に伴う道路交通騒音の増加レベルは、約0.1dB～0.5dBであり、生活環境に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

しかしながら、より一層環境保全を図るため、入居者に対し、無用な空ふかし、急加速等の高負荷運転をしないよう促していく必要がある。

なお、当計画地は東名高速道路に近接しており、入居者から騒音への苦情が懸念されることなどから、建設にあたっては防音措置等を講ずるとともに、入居予定者に対し、十分な事前説明を行うこと。

カ 振動

(ア)建設時

建設機械の稼働に伴う振動レベルについて、敷地境界線上で最も高く予測されるのは、造成・解体工事時の65.4dBであり、地区別環境保全水準(75dB以下)を下回っている。一方、工事用車両の走行に伴う振動レベルは、最大で48.8dBであり、振動を感じ始める「閾値」(55dB)を下回っていることから、いずれも生活環境に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

しかしながら、工事にあたっては、建物解体時に予測を越える振動も考えられることから、低振動型の建設機械の採用、低振動工法の採用、作業の平準化工事用車両の運行管理の徹底など、可能な限り振動の低減を図るほか、振動対策等について、事前に周辺住民等へ十分な周知を図ること。

また、工事期間中は適宜に振動測定を行い、予測値を超えた振動が発生した場合には、すみやかに低減策を講ずること。

(イ)供用時

供用時における車両走行に伴う振動レベルは、予測値の最大が、54.2dBであり、振動を感じ始める「閾値」(55dB)を下回り、生活環境に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

しかしながら、入居者に対し、公共交通機関の利用、無用な空ふかしなどの高負荷運転の抑制等について配慮するよう促すこと。

なお、上述の最大予測値54.2dBは、工事用車両の走行に伴う振動レベルの最大値48.8dBを超えることから、再計算した結果、予測値の最大は48.2dBとなったが、この再計算結果を環境影響評価書に記述すること。

キ 廃棄物(一般廃棄物・産業廃棄物・建設発生土)

(ア)一般廃棄物

供用時に発生する一般廃棄物の量は、1.37t/日と予測している。本計画において廃棄物保管施設は、「廃棄物保管施設設置基準要綱」に基づき、適切な容量及び位置を確保して設置するとともに、入居者に対しては、ごみの減量化やリサイクルの推進に積極的に取り組んでいくよう、促すこととしている。

なお、上述の1.37t/日に算入されている生ごみについては、各戸に設置されるディスポーザにより処理するとしているが、その設置計画や悪臭対策などを含む維持管理計画を明らかにするとともに、今後、市と十分協議すること。

(イ)産業廃棄物

本計画の工事に伴って発生する産業廃棄物は、廃棄物の種類ごとに分別保管し、再利用が可能なものについては、現場内での再利用により減量化を図り、搬出する産業廃棄物についても再資源化を図るとともに、産業廃棄物処理業の許可を受けた処理業者に委託し、マニフェストを使用して適正に処理することから、周辺的生活環境に支障を及ぼすことはないとしているが、建物の解体、杭打ち工事等からの発生予測量が大きいことから、その再利用・再生利用計画及び処分先について、事前に市に報告すること。

(ウ)建設発生土

本計画の建設発生土については、植栽土壌や埋戻土として再利用するほか、適正に処理するとしているが、具体的な再利用計画及び処分先について、事前に市へ報告すること。

また、建設発生土の搬出にあたっては、荷崩れや飛散等が生じないようにシートカバー使用の徹底を図るとともに、道路の汚損防止に向けて適宜に洗車を行うこと。

ク 景観

本計画地は、南側の戸建住宅中心の市街地景観と、北側の比較的新しい集合住宅中心の市街地景観により、市街地密度の比較的高い都市景観が構成されている。この都市的景観に、新たな都市的な景観要素が加わることになるが、周辺地域と一体となった都市的な景観を構成するとしている。

さらに、公開空地により街並みと一体となったオープンスペースを創出するとともに、高木等を植栽し、建物の高さによる圧迫感の低減に努め、また、建物のデザイン、色調等は、近接する集合住宅や戸建住宅との調和に配慮することから、計画地周辺の景観に与える影響は少ないとしている。

しかしながら、本計画は、なだらかな丘陵地頂上付近の中低層市街地の中に11階建ての高層建築物を建設するもので、新たな景観が創出されることから、周辺景観に配慮した建物のデザイン、色調等について配慮するとともに、実施にあたっては、市関係部署と協議すること。

また、本計画地周辺住民への圧迫感の低減などのため、建物の高さ、セットバックの検討や道路に面する公開空地の拡大、バランスの良い中木や高木の植栽など、その対策について検討するとともに、周辺住民に十分説明を行うこと。

ケ 日照障害

本計画による日影の影響は、冬至日において8時から16時の間において日影を受ける住宅等の棟数は42棟で、そのほとんどは日影時間が1時間未満であるとしている。

しかしながら、法令上は満足しているものの、地盤面レベルでの日影では4時間～6時間未満の日影の影響を受ける建物が2棟あることや、他の建物との複合日影も考えられることから、関係住民に対しては、その影響の程度について十分説明を行うこと。

コ 電波障害

計画地周辺のテレビ受信環境は、現況において地形等の条件から良好とは言えず、本計画の建物の出現により、計画地周辺のテレビ受信環境にさらに影響を及ぼす可能性があるとしている。そして、供用後に障害が発生した場合、その程度に応じて、受信アンテナの改善、共同受信施設の設置等、受信障害の改善措置を講ずるとともに、地元住民等と十分協議するとしているが、工事中を含め、障害が発生したときの問い合わせ窓口を関係住民に明らかにし、周知を図ること。

サ 風害

本計画に伴う風環境は、敷地内外の一部において風速の増加が見られるが、ほとんどの予測地点で領域A(住宅地としての風環境)に相当する風環境であり、計画建物の建設により重大な影響を及ぼすことはない。

また、計画地周辺において、風速の増加により風環境に悪化が見られる地点については、事業終了後にモニタリング調査を実施し、必要に応じて技術的に可能な範囲で対策を実施することから、事業実施による計画地周辺の風環境への影響は少ないとしている。

ビル風害の予測については、川崎市における環境影響評価では、従来、風洞実験によって行われてきたが、今回、初めて数値計算による風害の予測が利用された。この手法による実績や経験は浅く、今後、この手法による予測の安全性を注意深く見守る必要がある。本計画では、現地での事後調査を約束しているが、ビル風の発生は頻度が少なく、範囲も限られるので、細心の注意をもって、風環境の影響が相対的に悪化が予測されている地点を中心に四季を通しての風速・風向等の実態調査を行い、その結果に基づいて必要な対策を実施すること。

住民からビル風についての苦情があった場合には、誠意を持って対応すること。

また、風環境の予測点No. 45は、95%値で領域D、すなわち、「好ましくない風環境」となっているが、この場所は、サレジオ学院の児童送迎などで利用度が高い場所となっているので、さらに対策を強化すること。

なお、実態調査実施にあたっては、地域住民及び市関係部署と協議すること。

シ コミュニティ施設

(ア) 小・中学校施設

本計画の実施に伴う児童・生徒数の増加は、鷺沼小学校が供用開始後1年目(平成16年度)にピークとなり、教室数の不足が見込まれるが、実態を見ながら

川崎市により様々な対応が図られることを前提とし、本計画の実施に伴う影響は回避されるものとしている。

また、有馬中学校については、供用開始後4～7年目（平成19～22年度）にピークとなるが、教室数に余裕があることから、本計画の実施に伴って発生する生徒数が中学校施設に及ぼす影響は少ないとしている。

しかしながら、市の児童・生徒数の将来予測によると、鷺沼小学校、有馬中学校ともに増加の傾向にあることから、市が教室数不足を回避するための措置が事前に講じられるよう市へ入居予定状況などの情報提供を早期に行うほか、市関係部署と十分協議を行うこと。また、入居予定者に対しても事前に十分説明を行うこと。

(イ) 集会施設

集会施設は、計画建物内に適切な規模の施設を確保することから、本計画の実施が周辺の集会施設に及ぼす影響は少ないとしているが、その評価は概ね妥当と考える。

(ウ) 公園等

本事業により、提供公園と提供緑地、及びこれらを結ぶ歩道状のオープンスペースを整備することから、より良い環境が創出されるとしている。その評価は概ね妥当であると考えますが、公園整備の実施計画にあたっては、地域住民の要望等を可能な限り反映するよう努めること。

さらに、敷地中央の公開空地については、誰もが利用できるオープンスペースであることから、周辺住民が利用しやすいよう開放性のより高いものとする。

ス 地域交通(交通混雑・交通安全)

(ア) 工事中の交通量

工事における交通量は、都市計画道路尻手黒川線の土橋交差点の犬蔵側断面で、工事用車両交通量44台/時による増加率は1.5%であること、また工事用車両を负荷させた工事中の交通量による各交差点の飽和度は0.55～0.76で、交差点飽和度の指標値0.9を下回ることから、工事用車両が周辺道路の一般車両の交通流に影響を及ぼすことは少ない。

工事における交通安全については、工事用車両ルートの一部にガードレールが設置がされていない箇所があるなど、歩行者の通行に影響を及ぼす可能性があるが、登下校時間帯への配慮、低速走行等の安全教育の徹底、交通整理員の配置、工事用車両の運行管理の徹底などの対策の措置を講じることから、歩行者に対する交通安全は確保されるとしている。

しかしながら、工事車両予定ルートは現在、通学路に指定されており、さらに大型車両通行禁止となっていることから、交通安全対策の徹底を図るとともに、周辺住民に工

事用車両の走行等について周知を図るほか、苦情が発生した場合には速やかに対応できるように、窓口を明確にしておくこと。

(イ) 供用時の交通量

供用時における交通量は、最大となる土橋交差点の犬蔵側断面で、計画地からの発生交通量26台／時による増加率は0.9%である。また、各交差点の飽和度は0.54～0.76で、交差点飽和度の指標値を下回っていることから周辺道路の一般車両の交通流に影響を及ぼすことは少ないとしている。

しかしながら、良好な地域交通環境の保全のため、来訪者用駐車場の確保や公共交通機関の利用促進、通勤・通学時の自動車送迎の自粛などについて、入居者への周知を図ること。

(3) 環境配慮項目に関する事項

環境配慮項目のうち、地球温暖化、酸性雨、オゾン層、資源、エネルギー及び地震時の災害の各項目について、環境保全のための措置を講ずるとしているが、その積極的な取り組みを図るとともに、具体的な実施内容について、市に報告すること。

(4) 事後調査に関する事項

準備書に記載の事後調査計画に本書で指摘した事項を加え、事後調査の結果を市に報告すること。

3 川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続き経過

平成13年10月 4日 指定開発行為実施届受理

10月18日 条例環境影響評価準備書縦覧公告

10月18日 条例環境影響評価準備書縦覧開始

縦覧者 46人

12月 1日 縦覧終了

12月 1日 意見書提出締め切り 意見書提出224件

平成14年 1月29日 条例見解書受理

2月14日 条例見解書縦覧公告

2月14日 条例見解書縦覧開始

縦覧者 37人

3月15日 条例見解書縦覧終了

3月15日 公聴会開催申出締め切り 申出書提出 4人

3月22日 条例公聴会開催の公告

4月13日 条例公聴会の開催 公述人8名 傍聴人 51人

5月 9日 川崎市環境影響評価審議会に諮問

4 川崎市環境影響評価審議会審議経過

5月 9日 川崎市長から「(仮称)鷺沼4丁目プロジェクト」について審議会に諮問

5月10日 審議会(現地視察)

5月27日 審議会(事業者説明)

6月17日 審議会(第2回事業者説明)

7月 9日 審議会(答申案審議)

7月12日 審議会から審議結果答申