

(仮称) 川崎駅西口堀川町地区開発事業
に係る条例環境影響評価審査書

平成16年6月

川 崎 市

目 次

はじめに	1
1 指定開発行為の概要	2
2 審査結果及び内容	4
(1) 全般的事項	4
(2) 個別事項	4
ア 大気質	4
イ 緑（緑の質、緑の量、植栽土壌）	5
ウ 騒音	6
エ 振動	7
オ 廃棄物（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）	7
カ 景観	8
キ 日照障害	9
ク 電波障害	9
ケ 風害	9
コ コミュニティ施設	10
サ 地域交通（交通混雑、交通安全）	10
シ その他	11
(3) 環境配慮項目に関する事項	11
(4) 事後調査に関する事項	11
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	12
4 川崎市環境影響評価審議会審議経過	13

はじめに

(仮称)川崎駅西口堀川町地区開発事業(以下「指定開発行為」という。)は、東芝不動産株式会社及び三井不動産株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、幸区堀川町72番1他約8.9haの区域において、「再開発等促進区を定める地区計画」を前提に、地下1階地上6階建ての商業施設及び地下1階地上34階建ての都市型共同住宅(計画戸数638戸、計画人口1,950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。以下「条例」という。)に基づき、平成14年12月16日に当該指定開発行為に係る指定開発行為実施届出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。その後、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を調査、予測及び評価を行い、同年9月5日に条例環境影響評価準備書(以下「準備書」という。)を提出した。

川崎市は、これを受けて公告・縦覧したところ、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、関係住民からの申し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、平成16年5月31日に答申を得た。

川崎市では、この答申を踏まえ、本審査書を作成したものである。

1 指定開発行為の概要

(1) 指定開発行為者

名 称：東芝不動産株式会社

代表者：代表取締役 松橋正城

住 所：東京都港区芝公園一丁目 8 番 4 号

名 称：三井不動産株式会社

代表者：代表取締役社長 岩沙弘道

住 所：東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)川崎駅西口堀川町地区開発事業

種 類：都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為 (第 3 種行為)

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 1 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第 3 条に規定する別表第 1 の 1、1 の 3、1 の 4、1 の 13、1 の 15 に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市幸区堀川町 72 番 1 他

区域面積：89,196 m²

用途地域：工業地域

(4) 計画の概要

ア 目 的

商業施設及び共同住宅の建設

イ 土地利用計画

	商業ゾーン	住宅ゾーン
計画建物	45,458 m ² (51.0%)	4,783 m ² (5.4%)
緑地	7,951 m ² (8.9%)	3,665 m ² (4.1%)
駐車場	—	2,495 m ² (2.8%)
駐車場・駐輪場	9,625 m ² (10.8%)	—
公共駐輪場	1,000 m ² (1.1%)	—
提供公園	—	1,032 m ² (1.2%)
道路用地	—	46 m ² (0.1%)
その他 ※	7,965 m ² (8.9%)	5,176 m ² (5.8%)
小 計	71,999 m ² (80.7%)	17,197 m ² (19.3%)
合 計	89,196 m ² (100.0%)	

※ その他：車路、通路・アプローチ、ごみ集積所

ウ 建築計画等

		商業ゾーン	住宅ゾーン
建築敷地面積		71,999 m ²	16,119 m ² ※
主要用途		商業施設	共同住宅
主要構造		鉄骨構造・一部鉄骨鉄筋 コンクリート造	鉄筋コンクリート構造・ 一部鉄骨構造
規	容積対象面積 (容積率)	152,244 m ² (211.5%)	56,416 m ² (350.0%)
	延床面積	190,306 m ²	80,996 m ²
	階 層 高 さ	地下1階、地上6階建て 高さ37m	地下1階、地上34階建て 高さ124m
	建築面積 (建ぺい率)	45,458 m ² (63.1%)	7,548 m ² (46.8%)
模	計画戸数	—	638戸
	計画人口	—	1,950人
	駐車場台数	約1,900台	約320台
	駐輪場台数	施設用：約2,200台 公共用：約1,000台	約960台

※ 住宅ゾーンの建築敷地面積は、公園及び道路用地を除いた面積。

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、JR川崎駅西口駅前における大規模な商業施設と高層共同住宅の建設事業であり、工事中における大気、騒音、振動、安全対策や供用時の大気、緑、風害対策等、駅及びその周辺施設の利用者や近接する住宅等に対する生活環境上の配慮が求められることから、準備書に記載した環境保全のための措置等に加え、本審査意見の内容を確実に遵守するとともに、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、安全対策、関係住民の問合せ窓口等について、周知を図ること。

(2) 個別事項

ア 大気質

建設機械のピーク稼働時における二酸化窒素付加濃度の最大値は、ケース1（東風時）が0.2480ppm、ケース2（南風時）が0.2017ppmで、中央公害対策審議会の短期暴露指針値0.1～0.2ppmを超えると予測し、また、工事用車両の走行に伴う車両ルートの子測地点における汚染物質の年平均値に対する最大付加濃度は、二酸化窒素が0.00006ppm（付加率0.17%）、浮遊粒子状物質が0.00003mg/m³（付加率0.07%）と予測している。これらに対し、排出ガス対策型建設機械の使用、建設機械の集中稼働の回避及び効率的な稼働の推進、アイドリングストップの徹底など、環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

一方、供用時においては、施設関連車両の走行に伴う車両ルートの予測地点における汚染物質の年平均値に対する最大付加濃度は、二酸化窒素が0.00033ppm（付加率0.89%）、浮遊粒子状物質が0.00014mg/m³（付加率0.32%）と予測し、また、施設関連設備の稼働及び屋内駐車場の供用に伴う二酸化窒素の年平均値に対する最大付加濃度は、0.00109ppm（付加率3.11%）と予測している。これらに対し、アイドリングストップの周知徹底、公共交通機関の利用促進、ガス冷温水

発生器のさらなる低NO_x化などの措置を講ずることから、周辺地域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、建設機械のピーク稼働時における二酸化窒素付加濃度が、短期暴露指針値を超える条件下で工事を進めることは望ましくなく、窒素酸化物の排出量を低減するために考えられる種々の方策を組み合わせるなど、低減対策を徹底すること。

また、工事が長期間にわたることから、ピーク時以外においても大気環境への負荷を極力低減する努力をすること。

イ 緑

(ア) 緑の質

本計画における植栽予定樹種は、環境的条件に適合したものと判断され、植栽土壌の整備を含め、「川崎市緑化指針」に基づいて緑化を行う計画であることから、活力度の高い、充実した緑の形成が図られるとしている。

しかしながら、本計画地の植栽は、風害に対する防風効果のある配植が必要であることから、葉張りのある良好な常緑高木の選定、本数増、植栽位置等について検討するとともに、植栽の時期、養生等について十分配慮すること。

(イ) 緑の量

本計画における緑被率は、商業ゾーンで 17.4%、住宅ゾーンで 29.9%で、地区別環境保全水準（商業ゾーン：15.0%、住宅ゾーン：29.8%）を満足しており、また、維持管理計画を作成し、樹木等の健全な育成を図るとともに、屋上緑化等についても十分な管理を行うことから、良好な緑環境を形成できるとしている。

しかしながら、本計画の緑の構成は、緑化指針の標準本数に比べて、高木の本数を減じ、中・低木を増やしたものであり、防風効果を考慮した緑化計画としては適切なものとは言えないことから、高・中・低木の本数配分及びその配置等について再検討し、良好な維持管理の方法等を含めて、市関係部署と十分協議すること。

(ウ) 植栽土壌

本計画地は工場の跡地で、植栽基盤として不適当なことを確認していることから、植栽地の土壌は良好な客土を使用し、現況の土壌を利用する際には、土壌改良剤や施肥等による改良を行い、「川崎市緑化指針」に基づいた植栽を行うことから、緑の回復・育成に係る適正な土壌保全が図られるとしている。

しかしながら、土壌整備の実施にあたっては、樹木の育成を支える十分な土壌厚の確保について、市関係部署と十分協議すること。

ウ 騒音

建設機械の稼働に伴う敷地境界における騒音レベルの最大値は 58～74 デシベルで、地区別環境保全水準（85 デシベル以下）を下回ると予測し、また、工事用車両の走行に伴う予測地点のピーク日ピーク時間における等価騒音レベルは、現況に対して 0.1～0.4 デシベル増加すると予測している。これらに対し、低騒音型・超低騒音型建設機械の使用、建設機械の集中稼働の回避及び効率的な稼働の推進、アイドリングストップの徹底など、騒音の低減に努めることから、周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

一方、供用時において、施設関連車両の走行に伴う等価騒音レベルは、昼間が 0.3～2.1 デシベル、夜間が 0.0～0.5 デシベル増加すると予測し、また、施設関連設備の稼働に伴う敷地境界線における騒音レベルは、最大 34～46 デシベルと予測し、環境保全目標値（50 デシベル以下）を下回っている。これらに対し、居住者や来店者へのアイドリングストップの周知徹底、公共交通機関の利用促進、施設関連設備の整備・点検の徹底など、騒音の低減に努めることから、周辺地域の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、住宅等が近接していることから、建設機械の稼働において杭頭処理等の大きな騒音が考えられる工事については、防音対策の徹底を図り、工事工程、作業時間等について配慮するとともに、工事着手前に騒音対策について、周辺住民等への周知に努めること。

また、工所用車両や施設関連車両の走行に伴う騒音については、環境基準を超える状況下であることを考慮し、各車両の集中を避けるための配車計画を策定し、運行管理の徹底を図ること。

エ 振 動

建設機械の稼動に伴う敷地境界における振動レベルの最大値は 48～53 デシベルで、地区別環境保全水準（75 デシベル以下）を下回ると予測し、また、工所用車両の走行に伴うピーク日ピーク時間の振動レベルの最大値は 40.0～47.9 デシベルと予測し、振動感覚閾値（人が振動を感じ始めるレベルとされる通常 55 デシベル）を下回ると予測している。これらに対し、低振動型建設機械の使用、建設機械の集中稼動の回避及び効率的な稼動の推進など、振動の低減に努めることから、周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

一方、供用時において、施設関連車両の走行に伴う振動レベルは、最大 48.4 デシベルで、振動感覚閾値を下回ると予測し、また、施設関連設備の稼動に伴う敷地境界線における振動レベルは、最大 15～39 デシベルで、環境保全目標値（55 デシベル以下）を下回ると予測している。これらに対し、公共交通機関の利用促進、施設関連設備の整備・点検の徹底など、振動の低減に努めることから、周辺地域の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、住宅等が近接していることから、低振動型の建設機械及び工法の採用など振動の低減策を徹底し、また、工事着手前に振動対策について、周辺住民等への周知に努めること。

オ 廃棄物

(ア) 一般廃棄物

本計画の供用時に発生する事業系一般廃棄物は、1 日当たり約 29,119kg と予測し、計画建物内に普通ごみ集積所や資源物集積所を整備し、廃棄物の再資源化に配慮するとともに、事業者責任において適切に処理する計画としている。また、家庭系一般廃棄物は、1 日当たり約 2,119kg と予測し、川崎市的一般廃棄物処理計画に基づ

き、普通ごみ、空き缶、古紙等、各々の種類に応じて分別し、所定の保管施設に保管し、市の収集等により適正に処理する計画であることから、周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼすことはないとしており、その評価は概ね妥当であると考えます。

(イ) 産業廃棄物

本計画の建設時に発生する産業廃棄物については、できる限り再資源化を図り、それが困難なものについては、適正な処理を図る計画であり、また、搬出時においては、荷崩れや飛散防止のためボックスコンテナの使用などを行うことから、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしている。

しかしながら、本事業の産業廃棄物は、大量の排出が予測されていることから、具体的な再利用や再生利用の方法について、その結果を市へ報告すること。

(ウ) 建設発生土

本計画の建設発生土については、約 269,153 m³のうち約 1,480 m³を埋め戻し土として再利用し、残りの約 267,673 m³は適正に処理する計画であり、また、搬出時においては、荷崩れや飛散防止のためボックスコンテナの使用などを行うことから、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしているが、処分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市へ報告すること。

カ 景 観

本計画は、計画地近傍から見た景観は変化するものの、計画地南側からの景観は駅前という都心部に新たなシンボルとなる景観が創出され、周辺の開発動向を含む地域景観と一体的な計画となり調和が保たれるとしている。また、計画地北側は周辺道路から商業施設や住宅施設をセットバックするほか、樹木を植栽し、都市近郊の住宅地としては一般的な景観となるとしている。

さらに、建物外壁等の色彩や仕上げの素材等については、周辺景観

と違和感のないように配慮するとしているが、建物のデザイン、外壁の色彩等については、市関係部署と十分協議すること。

キ 日照阻害

本計画は、建築基準法及び川崎市建築基準条例に定める日影規制に適合したものであり、また、商業施設及び高層住宅施設の複合日影についての影響に配慮した建物配置、形状、高さ等を考慮した計画であることから、周辺地域の住環境に著しい影響はないとしている。

しかしながら、冬至日において周辺の地盤面における日影の影響が比較的大きくなる住宅等に対しては、その影響の程度について十分説明すること。

ク 電波障害

本計画に伴うテレビ受信障害に対しては、障害の実態を調査、確認のうえ、その内容に応じて、受信アンテナの改善、共同受信施設の設置等により、原状回復の措置を講ずる計画であり、また、原状回復措置の方法、時期、範囲等については、関係者と十分な協議を行い、必要な対策を実施するとしているが、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すること。

ケ 風 害

本計画は、防風植栽を施工しない場合の建物による風環境は、建物間の谷間風や吹き下ろし等の影響による悪化が予測されることから、計画地内の適所に常緑樹の高木配置による防風のための措置を講じることにより、住宅地・市街地で許容される風環境になると予測している。

しかしながら、防風植栽がない場合に風環境が大きく変化すると予測されている地点があることから、事後調査計画に基づき、予測した防風植栽の効果を確認するとともに、これらの観測結果を活かし、大きな影響が確認された場合には、適切な措置を講ずること。

コ コミュニティ施設

小中学校に及ぼす影響については、本計画の実施に伴う児童、生徒数の増加により、教室数の不足が予測されるが、川崎市による対応が図られるよう入居状況の報告を行うとしている。

また、集会施設に及ぼす影響については、人口の増加に伴う公共施設等の利用者の増加が予測されるが、住宅施設において、居住者用の共有スペースを確保することにより、集会やイベント等を施設内で開催できるとしている。

さらに、本計画によって整備される提供公園は、市民の憩いの場所として機能するとともに、周辺環境との調和に配慮した緑地等のオープンスペースが確保され、新たなコミュニティ空間が創出されるとしている。

しかしながら、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の提供を行うこと。

サ 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑については、建設中の予測地点における交差点飽和度は0.204～0.661と予測し、また、供用時の予測地点における交差点飽和度は、平日で0.245～0.764、休日で0.276～0.727と予測しており、いずれも、交通量の処理が可能とされる交差点飽和度0.9を下回っていることから、交通処理に支障が生じないとしている。

交通安全については、工事用車両ルートの一部区間の道路には、現状でマウンドアップされておらず、ガードレールも設置されていない道路があることから、工事用車両通過時に歩行者の通行に影響を及ぼすおそれがあると予測しているが、必要な箇所に交通整理員を配置し、運転者に対する安全教育の徹底等の措置を講ずる計画であることから、交通安全は確保されるとしている。

供用時については、平日、休日ともに、制約や困難のない自由な歩行が可能となると予測し、交通安全は確保されるとしている。

しかしながら、工事着手にあたっては、事前に、工事用車両ルート

の周辺住民等に対し、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。

シ その他

計画建物周囲は、歩道状及び広場状の公共空地等となっており、不特定多数の人の利用や夜間の利用も考えられることから、防犯等の安全対策を考慮した管理体制について、十分配慮することが望まれる。

(3) 環境配慮項目に関する事項

準備書に記載した「地球温暖化」、「酸性雨」、「資源」、「エネルギー」の各項目における環境保全のための措置については、その積極的な取り組みを図るとともに、具体的な実施の内容について、市に報告すること。

(4) 事後調査に関する事項

ア 建設機械の稼働による二酸化窒素濃度については、事後調査として機械の付加濃度が 0.2ppm を超えると予測した時期の 1 週間の調査を行うとしているが、前記「大気質」の項の指摘内容を検討のうえ、事後調査の目的を明確にして、計画的な事後調査を行うこと。

イ 供用時における「緑の回復・育成」については、植栽樹木の活力度を確認するために事後調査を行うとしているが、植栽地及び植栽樹木の管理の状況を含めて事後調査を行うこと。

ウ 建設時における建設機械の稼働、工事用車両の走行による騒音については、前記「騒音」の項の指摘内容を検討のうえ、影響の程度を把握し、騒音の低減措置の効果を検証するため、事後調査を行うこと。

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 14 年 12 月 16 日 指定開発行為実施届出及び条例方法書受理
- 平成 15 年 1 月 7 日 条例環境影響評価方法書縦覧公告
- 1 月 7 日 条例方法書縦覧開始
- 1 月 17 日 市長から条例方法書について審議会に諮問
- 2 月 20 日 縦覧終了 縦覧者 88 名
- 2 月 20 日 意見書の締切り 意見書の提出 13 名
- 2 月 26 日 指定開発行為者あて意見書の内容の送付
- 4 月 22 日 審議会から条例方法書について市長に答申
- 5 月 27 日 指定開発行為者あて条例方法審査書送付
- 5 月 27 日 指定開発行為者あて条例方法審査書公告
- 9 月 5 日 条例環境影響評価準備書受理
- 9 月 24 日 条例準備書縦覧公告
- 9 月 24 日 条例準備書縦覧開始
- 11 月 7 日 縦覧終了 縦覧者 24 名
- 11 月 7 日 意見書の締切り 意見書の提出 7 名
- 11 月 19 日 指定開発行為者あて意見書の内容の送付
- 12 月 5 日 条例見解書受理
- 平成 16 年 1 月 8 日 条例見解書縦覧公告
- 1 月 8 日 条例見解書縦覧開始
- 2 月 6 日 縦覧終了 縦覧者 13 名
- 2 月 6 日 公聴会開催申出締切り 申出者 3 名
- 2 月 19 日 公聴会開催公告
- 2 月 28 日 公述の申出締切り
- 3 月 13 日 公聴会開催 公述人 1 名
- 4 月 12 日 市長から条例環境影響評価等の審査について
審議会に諮問
- 5 月 31 日 審議会から条例環境影響評価等の審査について
市長に答申

4 審議経過

平成 15 年 1 月 17 日 (仮称) 川崎駅西口堀川町地区開発事業に係る条例環境影響評価方法書について、川崎市長より諮問

1 月 23 日 審議会 (現地視察)

3 月 13 日 審議会 (方法書事業者説明及び審議)

4 月 16 日 審議会 (方法書答申案審議)

4 月 22 日 (仮称) 川崎駅西口堀川町地区開発事業に係る条例環境影響評価方法書の審査結果について、審議会から市長あて答申

平成 16 年 4 月 12 日 (仮称) 川崎駅西口堀川町地区開発事業に係る条例環境影響評価等の審査について、川崎市長より諮問

4 月 27 日 審議会 (準備書事業者説明及び審議)

5 月 28 日 審議会 (準備書答申案審議)

5 月 31 日 (仮称) 川崎駅西口堀川町地区開発事業に係る条例環境影響評価等の審査について、審議会から市長あて答申