

平成 15 年 12 月 10 日

(仮称) 溝の口久本マンション計画に係る条例環境影響
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

住友不動産株式会社

取締役社長 高島 準司

東京都新宿区西新宿二丁目 4 番 1 号

株式会社大京

代表取締役 長谷川 正治

東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目 24 番 13 号

株式会社明豊エンタープライズ

代表取締役 梅木 篤郎

東京都渋谷区渋谷三丁目 9 番 9 号

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称) 溝の口久本マンション計画

川崎市高津区久本三丁目 210 番地 1 ほか

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成 15 年 12 月 10 日 (水)

4 問い合わせ先

住友不動産株式会社 マンション事業本部

東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

電話 03 - 3346 - 8892

(環境局環境評価室担当)

電話 200 - 2156

(仮称)溝の口久本マンション計画に係る条例環境影響評価審査書 (概要)

平成 15 年 12 月

はじめに

(仮称)溝の口久本マンション計画(以下「指定開発行為」という。)は、住友不動産株式会社、株式会社大京及び株式会社明豊エンタープライズ(以下「指定開発行為者」という。)が、高津区久本三丁目の工場跡地、面積約1.9haの区域において、地下1階地上32階建ての分譲共同住宅(計画戸数648戸、計画人口1,955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15年1月20日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。

川崎市はこれを受けて準備書を公告・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市民等からの意見に対する考え方を記載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、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。）に諮問して、平成15年11月19日に審議会の答申を得た。

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

- ・ 住友不動産株式会社
取締役社長 高島準司
東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

- ・ 株式会社大京
代表取締役 長谷川正治
東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目24番13号

- ・ 株式会社明豊エンタープライズ
代表取締役 梅木篤郎
東京都渋谷区渋谷三丁目9番9号

（2）指定開発行為の名称及び種類

- ・ 名称：(仮称)溝の口久本マンション計画
- ・ 種類：高層建築物の新設（第2種行為）
住宅団地の新設（第2種行為）
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第3条に規定する別表第1の3、1の4、1の15に該当）

(3) 指定開発行為を実施する区域

- ・ 位 置 : 川崎市高津区久本三丁目 210 番地 1 ほか
- ・ 区域面積 : 19,410.4 m²
- ・ 用途地域 : 工業地域

(4) 計画の概要

ア 目 的 : 共同住宅の建設 (計画戸数 648 戸、計画人口 1,955 人)

イ 土地利用計画

- ・ 住宅棟 3,004.9 m² (15.5%)
- ・ 駐車場棟 297.8 m² (1.5%)
- ・ 屋外駐車場 125.0 m² (0.6%)
- ・ 駐輪場 303.0 m² (1.6%)
- ・ ごみ集積所 173.8 m² (0.9%)
- ・ 緑化地 4,870.0 m² (25.1%)
- ・ 車 路 1,120.6 m² (5.8%)
- ・ 歩行者路・広場等 9,515.3 m² (49.0%)

ウ 建築計画等

- ・ 用 途 : 共同住宅
- ・ 建築敷地面積 : 19,410.4 m²
- ・ 構造、規模 : R C 造、地下 1 階、地上 32 階建て、高さ 99.95m
- ・ 建築面積 : 4,385.1 m² (建ぺい率 22.6%)
- ・ 延べ面積 : 85,944.0 m²
- ・ 容積対象面積 : 55,902.0 m² (容積率 288.0%)
- ・ 駐車場台数 : 561 台
- ・ 駐輪場台数 : 1,342 台 (自転車 1,296 台、バイク : 46 台)

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、大規模な高層共同住宅の建設事業であり、工事における大気、騒音、振動、安全対策や供用時の風害対策等、近接する学校や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、準備書等に記載した環境保全のための措置等に加え、本審査意見の内容について確実に遵守するとともに、工事着手にあたっては、周辺住民等に対する工事説明を行い、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、十分な周知を図ること。

(2) 個別事項

ア 大気質

建設機械の稼動に伴う敷地境界における汚染物質の年間平均値に対する付加率は、二酸化窒素濃度で 2.1～5.3%、浮遊粒子状物質で 0.9～2.2%、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間平均値に対する付加率は、二酸化窒素濃度で 0.07%、浮遊粒子状物質で 0.04%と予測している。

また、建設機械のピーク稼動時における二酸化窒素付加濃度の最大値は 0.1352～0.2406ppm で、中央公害対策審議会の短期暴露指針値 0.1～0.2ppm を超えると予測しているため、工事にあたっては可能な限り排出ガス対策型建設機械の使用、建設機械の適切な配置や同時稼動の削減を図るなど、環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域へ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動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、また、工事が長期間にわたり、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が必要であることから、工事に際しては、二酸化

窒素の排出量低減のために考えられる種々の方策を組み合わせるなど、その効果を検討し、低減対策を実施すること。

イ 緑

(ア) 緑の質

本計画における植栽予定樹種は、地理的、環境的条件に適合したものと判断し、植栽土壌の整備も行うことから、回復する緑は、活力度の高い充実した、潤いのある環境の形成に寄与できるとしている。

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、植栽にあたっては、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、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 25.1%で、地区別環境保全水準(25.0%)を満足しており、また、緑の構成は、高・中・低木・地被類を適切に組み合わせて植栽することから、環境保全目標を満足するとしている。

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・中木の本数を減じ、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が必要なことから、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。

また、事業の実施段階においては、可能な限り緑化地の創出について検討し、更なる緑被率の向上に努めること。

(ウ) 植栽土壌

本計画地は工場の跡地で、植栽基盤として不十分であり、植栽地の土壌は良質な客土を使用し、現況の土壌を利用する際には、礫やコンクリート塊等を取り除き、土壌改良剤や施肥等による改良を行うことから、植栽地の土壌環境は植栽基盤として良好なものとなるとしてい

る。

しかしながら、計画地は工場跡地であり、全面的に植栽土壌基盤としては不適當で、相当の改良が必要と考えられ、また、防風効果のある枝張りや葉張りの良好な多数の高木の植栽とその維持、生育等を考慮すると、相応の植栽基盤が必要であることから、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や維持管理について、市関係部署と協議すること。

ウ 騒音

建設機械の稼動に伴う敷地境界における騒音レベルの最大値は、70.3～84.8 デシベルと予測し、地区別環境保全水準（85 デシベル以下）を下回っており、低騒音型の建設機械の採用、防音パネルの設置など、騒音の低減化に努めることから、周辺地域の生活環境に及ぼす影響は少ないとしている。

一方、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 1.8 デシベル増加し、73.3 デシベルと予測している。なお、現況 71.5 デシベルは環境基準（昼間 65 デシベル以下）を超えている。これに対し、過度な車両の集中回避やアイドリングストップの徹底など可能な限り工事用車両による騒音の低減に努め、また、工事着手前に、運行時間等の対策について周辺住民と協議するなど、環境保全のための措置を講ずることから、沿道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、建設機械の稼動に伴う騒音の予測値は、地区別環境保全水準をわずかに下回る程度のももあり、学校や住宅等が近接していることから、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、周辺住民等への周知に努めること。

また、工事用車両に伴う騒音については、環境基準を超える状況下で工事を進めることは望ましくないことから、工事用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、45.9～63.5デシベル、近隣住宅付近における振動レベルは42.2～64.0デシベルで、地区別環境保全水準（75デシベル以下）を下回ると予測しており、低振動型の建設機械の採用や複数の建設機械の同時使用を減らし、その配置を可能な限り周辺住宅から離すなど、振動の低減化に努めることから、周辺地域の生活環境に及ぼす影響は少ないとしている。

また、道路交通振動は、ピーク日ピーク時間の工事用車両を付加しても最大 52.1 デシベルと予測され、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）を下回っており、過度な車両の集中が発生しないよう配車計画に十分留意し、工事着手前には、運行時間等の対策について周辺住民と協議するなど、工事用車両による振動の低減に努めることから、周辺地域の生活環境に及ぼす影響は少ないとしている。

しかしながら、計画地は学校や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、周辺住民等への十分な周知に努めること。

オ 廃棄物

（ア）一般廃棄物

本計画の供用時に発生する家庭系一般廃棄物は、1日当たり約 2,150kg と予測され、川崎市の一般廃棄物処理計画に基づき、種類に応じて分別排出し、適正規模の保管施設に保管し、市等により適正に処理されることから、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしているが、その評価は概ね妥当であると考えている。

（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、有効な資源の再利用や再生利用を図り、それが困難なものについては適正な処理を図

ることから、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ることから、廃材等の再利用や再生利用の具体的な方法について、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 58,050m³のうち約 11,000 m³を埋め戻し土として再利用し、処分量約 47,050m³は適正な処理を図ることから、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、高層共同住宅を建設する計画であるが、周辺地域は既に市街化され、近年、比較的大型の共同住宅建設が増加してきた地域である。計画建物は、文教施設や住宅、工場等に配慮し、敷地境界から後退し、境界沿いに高木を中心とした緑化を行い、建物まわりに広場や遊歩道を設け、圧迫感を軽減する計画であり、また、中・遠景として新たな都市景観の創出を図るとしている。

しかしながら、特に区域の南側については、計画建物と住宅等が近接していることから、圧迫感を低減すること。

また、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 日照障害

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、地盤面レベルにおける日影の影響は、冬至日においてできるだけ2.5時間未満となるよう配慮した計画としており、周辺の住環境に著しい影響を及ぼすことはないとしているが、近隣の学校や住宅等に対しては、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または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、範囲及び措置後の維持管理については、関係者と十分な協議を行い、良好な画像の維持を図るとしているが、工事中から障害の発生が考えられることから、その段階から対策を行っていく必要がある。また、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、植栽対策前の風洞実験の結果では、新設する建造物の東側市道坂戸 57 号線沿道に著しい風環境の変化が予測されており、計画の巨大な建造物による風の影響を並木程度のわずかな植栽で防げるか、それが風洞実験によって正しく再現できるか否かは疑問のあるところである。

したがって、防風植栽がない場合に風環境が大きく悪化すると予測されている地域においては、事後調査を行い、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生かし、大きな影響が確認された場合には、適切な対応を確実に図ること。

コ コミュニティ施設

本計画の実施に伴う児童及び生徒数の増加により、中学校では教室数の不足はないが、小学校で不足が予測され、入居状況の報告を行い、川崎市による教室の確保など受入れの対応が図られる。また、供用時の集

会需要、幼児の遊び場等については、計画地内に設ける集会施設や広場を設けることにより周辺に影響を及ぼすことはないとしている。

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、入居予定状況などについて早期に情報提供を行っていくこと。

サ 地域交通（交通混雑及び交通安全）

交通混雑については、建設時の予測地点における工事用車両による12時間交通量の増加は352台、ピーク時間交通量の増加は42台で、交通混雑度は0.273～0.773、交差点飽和度は0.412～0.505である。また、供用時の予測地点における発生集中車両による12時間交通量の増加は平日448台、休日845台、ピーク時間交通量の増加は平日59台、休日137台で、交通混雑度は平日0.198～0.809、休日0.164～0.783、交差点飽和度は平日0.373～0.548、休日0.427～0.585であり、いずれも交通量の処理が可能とされる交通混雑度1.0、交差点飽和度0.9を下回ると予測し、周辺道路の交通量及び交通流に著しい影響を及ぼすものではないとしている。

交通安全については、工事用車両ルートの一部区間には、歩道が整備されていないため、主要な箇所に交通整理員を配備し、工事用車両の走行については、児童の登・下校時間帯の配慮、走行ルートの周知、過度な車両集中の防止、運転者への安全教育の徹底等、歩行者の安全確保のため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。

しかしながら、工事用車両ルートが学校や住宅等に近接していることから、工事着手にあたっては、工事説明等を行い、学校や周辺住民等に対し、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 その他の事項

(ア) 計画建物周囲は、歩道状及び広場状の公開空地となっており、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。

(イ) 超高層住宅では、風の影響により物が飛ばされ、周辺に被害を及ぼすことが考えられるため、入居者に対しては、特別な注意を払うよう周知を図ること。

(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」、「光害」、「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、条例準備書において付加濃度が「指針値を超える」と予測された工事時期、地点について、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。

エ 風害に係る事後調査は、春期1週間のみ、毎正時前10分間の調査を行うとしているが、建設後の風環境は、短期間の調査では風害の実態を把握できるとは考えられないことや調査の信頼性が求められることから、予測の妥当性を検証するほか、事後調査の目的を明確にして、年間を通して連続的な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15年	1月20日	指定開発行為実施届受理
	2月10日	条例環境影響評価準備書縦覧公告
	2月10日	条例環境影響評価準備書縦覧開始
	3月26日	縦覧終了 縦覧者18名
	3月26日	意見書の締切り 意見書の提出119名
	3月31日	指定開発行為者あて意見書内容の送付
	5月29日	条例見解書受理
	6月16日	条例見解書縦覧公告
	6月16日	条例見解書縦覧開始
	7月15日	縦覧終了 縦覧者9名
	7月15日	公聴会開催申出締切り 申出者48名
	7月28日	公聴会開催公告
	8月9日	公述の申出締切り
	8月23日	公聴会開催 公述人6名
	9月16日	市長から審議会に諮問

4 川崎市環境影響評価審議会による審議経過

平成15年 9月16日 (仮称)溝の口久本マンション建設計に係る環境影響評価等の審査について、川崎市長より諮問

9月16日 審議会(現地視察)

10月 8日 審議会(事業者説明及び審議)

11月12日 審議会(答申案審議)

11月19日 審議会より川崎市長へ答申