

(仮称)中丸子Ⅱ街区住宅開発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

神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目3番3号
独立行政法人都市再生機構 神奈川地域支社
地域支社長 盛 重晴

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)中丸子Ⅱ街区住宅開発計画
川崎市中原区中丸子字新宿耕地13-8他

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成16年9月24日(金)

4 問い合わせ先

独立行政法人都市再生機構 神奈川地域支社 業務第一部市街地整備第3チーム
神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目3番3号
電話 045-682-1697

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

**(仮称)中丸子II 街区住宅開発計画
に係る条例環境影響評価審査書
(概要)**

平成16年9月

はじめに

(仮称)中丸子II 街区住宅開発計画(以下「指定開発行為」という。)は、独立行政法人 都市再生機構 神奈川地域支社(以下「指定開発行為者」という。)が、中原区中丸子字新宿耕地13-8他の約3.3ha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、都市型共同住宅4棟(タワー棟1棟、板状棟3棟、延床面積約109,500㎡、計画戸数978戸、計画人口2,934人)を建設するものであり、併せて計画地北側に隣接した(仮称)中丸子 街区住宅開発計画(以下「隣接事業」という。)を進める株式会社 リクルートコスモス 横浜支社(以下「隣接事業者」という。)と共同で道路、公園等公共施設の整備を図るものである。

指定開発行為者は、川崎市環境影響評価に関する条例(以下「条例」という。)に基づき、平成15年5月28日に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、条例方法審査書を踏まえ、指定開発行為が環境に及ぼす影響について調査、予測及び評価を行い、平成16年1月14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。

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8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：独立行政法人 都市再生機構 神奈川地域支社

代表者：地域支社長 盛 重晴

住所：神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目3番3号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名称：(仮称)中丸子II街区住宅開発計画

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)

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1の項、1の3の項、1の4の項、1の15の項に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

位置：川崎市中原区中丸子字新宿耕地13-8他

区域面積：約33,420㎡ (公共施設共同整備区域を含む)

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978戸、計画人口2,934人)及び公共施設の整備

イ 土地利用計画

・住宅棟	5,676㎡	(17.0%)
・緑地	6,126㎡	(18.3%)
・車路	1,716㎡	(5.1%)
・歩行者路・広場等	6,861㎡	(20.5%)

・提供公園	3,030㎡	(9.1%)
・道路用地	6,190㎡	(18.5%)

ウ 建築計画等

項目	II-1 街区	II-2 街区	II-3 街区	II-4 街区	II-5 街区	合計
建築敷地面積	約 11,700㎡	約 3,600㎡	約 4,900㎡	約 1,400㎡	約 2,600㎡	約 24,200㎡
主用用途	住宅・生活支援施設	住宅・生活支援施設	住宅	代替地 (注)	住宅・生活支援施設	住宅・生活支援施設
主用構造	鉄筋コンクリート造			-	鉄筋コンクリート造	-
延床面積	約 88,000㎡	約 7,900㎡	約 9,700㎡	-	約 4,000㎡	約 109,500㎡
容積率	500%	210%	200%	-	160%	-
建築面積	約 2,900㎡	約 1,600㎡	約 2,100㎡	-	約 900㎡	約 7,500㎡
建ぺい率	24%	44%	43%	-	35%	-
階数	地上 47 階 地下 1 階	地上 12 階	地上 12 階	-	地上 6 階	-
建物高さ	約 160m	約 38m	約 38m	-	約 19m	-
計画戸数	690 戸	104 戸	138 戸	-	49 戸	978 戸
計画人口	2,079 人	312 人	414 人	-	138 人	2,934 人
駐車場台数	500 台	63 台	88 台	-	28 台	679 台
駐輪場台数	1,459 台	209 台	278 台	-	98 台	2,044 台

(注) II-4 街区については共同事業区域の街区整理に伴う代替地であり、用途については現時点では未定である。

(5) その他参考 (隣接事業の概要)

名称：(仮称) 中丸子 街区住宅開発計画

区域面積：約 2.9ha (公共施設共同整備区域を含む)

宅地 約 19,300 ㎡、公共施設 約 9,220 ㎡

建築計画：用途 共同住宅・生活支援施設

計画戸数 1,100 戸

計画人口 3,374 人

構造、規模 タワー棟 2 棟（鉄筋コンクリート造、地下 2 階、地上 47 階建て、高さ約 160m）

建築面積 約 4,500m²

容積対象面積 約 132,000m²

駐車場台数 780 台

駐輪場台数 1,200 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、計画地北側の隣接事業とともに、周辺地域へ様々な複合する環境影響が考えられ、工事中における大気質、騒音、振動、安全対策や供用時の風害対策等、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、本審査意見の内容を確実に遵守すること。また、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

建設機械の稼働に伴う汚染物質の最大将来濃度の長期予測については、二酸化窒素濃度の日平均値の年間 98%値（以下「98%値」という。）が 0.0656ppm で、環境基準（0.04～0.06ppm のゾーン内またはそれ以下）を超過し、浮遊粒子状物質の日平均値の 2%除外値（以下「2%除外値」という。）が 0.0970mg/m³ で環境基準（0.10 mg/m³）を満足すると予測している。また、短期予測については、二酸化窒素の 1 時間値が最大 0.217ppm で、中央公害対策審議会答申による短期曝露の指針値（0.1～0.2ppm）を超過し、浮遊粒子状物質の 1 時間値は最大 0.116 mg/m³ で、環境基準（0.20 mg/m³）を満足すると予測している。これらに対し、排出ガス対策型の建設機械の採用等の環境保全のための措置を講じることから、周辺地域に著しい影響を及ぼさないとし

ている。

また、工事車両の走行に伴う二酸化窒素の将来濃度（98%値）は0.055～0.060ppmで、全ての予測地点で環境基準（0.04～0.06ppmのゾーン内またはそれ以下）を満足し、浮遊粒子状物質の将来濃度（2%除外値）は0.092～0.102 mg/m³で、予測地点1を除く3地点で環境基準（0.10 mg/m³）を満足すると予測している。これらに対し、工事中の資材運搬等の車両については、最新の排出ガス適合車の採用に努める等の環境保全のための措置を講じることから、周辺地域に著しい影響を及ぼさないとしている。

一方、供用時においては、施設関連車両の走行に伴う二酸化窒素の将来濃度（98%値）は0.055～0.058ppmで、全ての予測地点で環境基準（0.04～0.06ppmのゾーン内またはそれ以下）を満足し、浮遊粒子状物質の将来濃度（2%除外値）は0.090～0.094 mg/m³で、全ての予測地点で環境基準（0.10mg/m³）を満足すると予測している。これらに対し、居住者に高負荷による運転はしない等の排出ガス低減の協力を促す等の環境保全のための措置を講じることから、周辺地域に著しい影響を及ぼさないとしている。

また、駐車場の供用に伴う二酸化窒素の最大将来濃度（98%値）は、0.0556ppmで、環境基準（0.04～0.06ppmのゾーン内またはそれ以下）を満足すると予測し、さらにアイドリングストップの励行等の環境保全のための措置を講じることから、周辺地域に著しい影響を及ぼさないとしている。

しかしながら、建設機械の稼働に伴う二酸化窒素の最大将来濃度が環境基準を超え、また、短期予測で短期曝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いことから、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。

さらに、工事用車両の走行により、道路沿道での長期予測で浮遊粒子状物質が環境基準を超える個所もあるため、工事用車両の集中を回避するなどの浮遊粒子状物質の低減対策を徹底すること。

イ 土（土壌汚染）

現地調査の結果、確認された汚染土壌については、工事の実施の際に掘削除去し、管理型処分場等への搬出処理を行い、さらに、掘削作業時においては、汚染土壌の

飛散を防止する等の環境保全のための措置を講じることから、現状に悪影響を及ぼすことはないとしている。

しかしながら、掘削土壌の搬出の際には、荷台からの汚染土壌の落下や飛散が予想されるため、飛散防止対策を徹底すること。

ウ 緑

(ア)緑の質

本計画は、計画地の環境特性に適合した植栽予定樹種を選定する等の環境保全のための措置を講じることから、回復する新たな緑は、活力度の高い充実したものとなり、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、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27.4%で、地区別環境保全水準(27.4%)を満足しており、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせて植栽を行う等により、質的にも量的にも良好な環境を形成でき、緑の適切な回復育成を図ることができるとしている。

しかしながら、都心部における緑の回復の重要性に鑑み、事業実施に際しては、可能な限りの緑化地の創出と樹木の適正な管理、育成に努めること。

(ウ)植栽土壌

本計画地の土壌は、植栽基盤として不十分であることから、現状土壌を良質な客土に置換すること等により、緑の回復育成に係る適正な土壌の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、市関係部署と協議すること。

エ 騒音

建設機械の稼動に伴う騒音レベルの最大値は 61 デシベルで、地区別環境保全水準（85 デシベル以下）を満足すると予測し、また、工事用車両の走行に伴う予測地点の等価騒音レベルは 69.2～75.7 デシベルで、環境基準（70 デシベル）を超過するが、増加分は 0.1～0.6 デシベルと予測している。これらに対し、低騒音型建設機械の使用、建設機械及び工事用車両の集中の回避など、環境保全のための措置を講じることから、周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼさないとしている。

一方、供用時において、施設関連車両の走行に伴う予測地点の等価騒音レベルは 66.0～75.1 デシベルで、環境基準（70 デシベル）を超過するが、増加分は最大で 0.3 デシベルと予測している。これらに対し、居住者にアイドリングストップ等、騒音の低減の協力を促すことから、周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼさないとしている。

しかしながら、工事用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運行管理の徹底を図ること。

また、隣接事業も同時期に建設工事が行われることから、杭頭処理工事等の大きな騒音が考えられる工事については、隣接事業者と協議の上、工事工程の平準化、防音パネルや防音シートの設置等、種々の防音対策を組み合わせるなど、騒音の低減措置を徹底するとともに、工事工程、作業時間等について、周辺住民等への周知に努めること。

オ 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 54 デシベルで、地区別環境保全水準（75 デシベル以下）を満足すると予測し、また、工事用車両の走行に伴う振動レベルの最大値は 39.4～54.5 デシベルで、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、建設機械及び工事用車両の集中の回避など、環境保全のための措置を講じることから、周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼさないとしている。

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 56.1 デシベルで、振動感覚閾値を上回るが、この地点の将来基礎交通による振動レベルは既に振動感覚閾値を上回っており、各地点の増加分は 0.1～0.3 デシベルと予測してい

る。これらに対し、居住者に高負荷による運転はしないなど、振動の低減の協力を促すことから、沿道の生活環境に著しい影響を及ぼさないとしている。

しかしながら、隣接事業も同時期に建設工事が行われることから、隣接事業者と協議の上、極力、低振動型建設機械及び工法の採用、工事工程の平準化等を図り、また、工事用車両の集中の回避等、振動の低減策を徹底するとともに、工事工程、作業時間等について、周辺住民等への周知に努めること。

カ 廃棄物

(ア) 一般廃棄物

本計画の供用時における 1 日あたりの一般廃棄物の発生量は、家庭系が 2,889.1kg、事業系が 30.6kg と予測し、これらの一般廃棄物については、居住者及び施設関係者等に対し、分別排出の徹底、減量化及びリサイクルの推進を促すことから、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしており、その評価は概ね妥当である。

(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、可能な限り再利用及び再生利用を図り、それが困難なものについては、許可を受けた業者に委託し、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、大量の発生が予測されることから、その発生量の低減に努めるとともに、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 86,000 m³ の発生を予測しているが、可能な限り本計画地内の埋め戻し土として利用し、それが困難な場合は適正に処理することから、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については、再利用等を含めた処理方法について、その結果を市へ報告すること。

キ 景 観

本計画では、計画建築物の出現による景観の変化は大きく、現在建設中の日本電気株式会社の高層棟とともに新たな都市景観が創出されるが、計画建築物を道路から後退させ、高木を中心とした植栽や広場等の整備により、新たな街並み景観を生み出すことから、周辺環境との調和は保たれるとしている。

しかしながら、本計画は周辺の再開発による高層建築物計画と一体となって、川崎市の第3都心のランドマークとなる新たな都市景観が創出されることとなるため、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。

ク 日照障害

本計画は、法令等の日影規制に適合したものであり、また、隣接事業を含めた複合日影についても平均地盤面レベルにおいて日影時間を可能な限り4時間未満となるよう、建物の形状、配置等に配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を及ぼすことはないとしている。

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建物に対しては、その影響の程度について説明すること。

ケ 電波障害

本計画に伴うテレビ受信障害に対しては、その内容に応じて、共同受信施設の設置等により、障害防止対策を講じ、また、受信障害の改善方法、時期及び範囲について関係者と十分協議を行い、必要な対策を実施することにより、良好な受信画質は維持され、現状を悪化することはないとしているが、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し、その対策については確実に実施すること。

コ 風 害

本計画の実施に伴い計画地内及び計画地周辺の風環境は変化するが、適切な防風植栽対策を講じることにより、住宅地・市街地としての風環境が確保されることから、生活環境に著しい影響はないとしている。

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、大きな影響が確認された場合には、適切な措置を講じること。

サ コミュニティ施設

本事業及び隣接事業の住宅供用に伴う児童・生徒数の発生により、小学校では教室数の不足を予測し、中学校では現在保有する教室数で満足するものと予測しているが、教室数の不足については住宅施設の入居状況を随時川崎市に報告することから、川崎市による受入れの対応が図られるとしている。

集会需要については、住棟内に集会施設を設けることから、本事業による人口の増加が周辺の集会施設等の利用に支障を及ぼさないとしている。

また、居住者及び地域住民の休息施設や幼児の遊び場等の需要については、公園及び敷地内に広場状の公共空地等を整備する計画であり、計画地周辺の公園に影響を及ぼさないと予測している。

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。

シ 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑については、工事用車両の走行による交通混雑度は0.091～0.944、交差点飽和度は0.581～0.749と予測し、また、供用時における交通混雑度は0.043～0.950、交差点飽和度は0.370～0.748と予測し、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を下回ることから、交通量及び交通流に著しい影響を及ぼさないとしている。

交通安全については、工事用車両ルートの一部区間では歩道が未整備であるが、必要な箇所に交通整理員を配置するなどの措置を講じ、また、供用時には関連車両の出入りによる渋滞等を発生させないよう幹線道路に車両の出入口を設置しないなどの措置を講じることから、交通安全の確保が可能としている。

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。

ス その他

本計画の他、周辺地域においても市街地開発事業や共同住宅建設事業等の大規模な建設計画が進行中であり、これらの工事時期が重複することから、関連する開発事業者との調整を図り、周辺環境への影響の低減に努めること。

また、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」、「光害」、「エネルギー」及び「地震時等の災害」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。

また、本事業及び隣接事業は、大規模な高層共同住宅の建設を行うものであり、さらに周辺地区においても高層共同住宅等の建設が予定されており、人口の集中によるエネルギーの消費が増大し、排気及び排熱による環境への負荷が予想される。

このため、供用時における施設の照明・冷暖房・厨房等の設備については、エネルギー効率の高い機器の導入を検討すること。

(4) 事後調査に関する事項

事後調査については、工事中の「大気質」、「騒音」、「振動」及び「土壌汚染」、供用時の「緑」、「電波障害」、「風害」及び「地域交通」を行うとしており、これらの調査項目は概ね妥当であるが、準備書に記載した事後調査計画の内容に加え、前記個別事項で指摘した内容を踏まえ、目的を明確にして、計画的な事後調査を行うこと。

また、事後調査の結果、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、速やかに市に連絡するとともに、生活環境の保全の措置を講じること。

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15年12月28日 指定開発行為実施届出及び条例環境影響評価方法書の受理

6月17日 条例方法書公告
 6月17日 条例方法書縦覧開始
 6月24日 市長から条例方法書について審議会に諮問
 7月31日 条例方法書の縦覧終了 縦覧者 32名
 7月31日 意見書の締切り 意見書の提出 9名
 8月11日 指定開発行為者あて意見書の内容の送付
 9月17日 審議会から条例方法書について市長に答申
 10月15日 指定開発行為者あて条例方法審査書送付
 10月15日 指定開発行為者あて条例方法審査書公告
 平成16年 1月14日 条例環境影響評価準備書受理
 1月28日 条例準備書縦覧公告
 1月28日 条例準備書縦覧開始
 3月12日 縦覧終了 縦覧者 36名
 3月12日 意見書の締切り 意見書の提出 8名
 3月23日 指定開発行為者あて意見書の内容の送付
 4月16日 条例見解書受理
 5月 6日 条例見解書縦覧公告
 5月 6日 条例見解書縦覧開始
 6月 4日 縦覧終了 縦覧者 8名
 6月 4日 公聴会開催申出締切り(申出:無)
 6月17日 市長から環境影響評価等の審査について審議会に諮問
 8月31日 審議会から環境影響評価等の審査について市長に答申

4 川崎市環境影響評価審議会による審議経過

平成15年 6月24日 (仮称)中丸子II街区住宅開発計画に係る条例環境影響
 評価方法書について、川崎市長より審議会あて諮問
 6月27日 審議会(現地視察)
 8月20日 審議会(事業者説明及び審議)
 9月16日 審議会(答申案審議)

9月17日 (仮称)中丸子II街区住宅開発計画に係る条例環境影響
評価方法書の審査結果について、審議会から川崎市長あ
て答申

平成16年 6月17日 (仮称)中丸子II街区住宅開発計画に係る環境影響評価
等の審査について、川崎市長より審議会あて諮問

7月 9日 審議会(現地視察)

7月28日 審議会(事業者説明及び審議)

8月26日 審議会(答申案審議)

8月31日 (仮称)中丸子II街区住宅開発計画に係る環境影響評価
等の審査について、審議会から川崎市長あて答申