

(仮称) 戸手本町計画に係る条例環境影響評価審査書及び
(仮称) オーベル川崎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

(1) (仮称) 戸手本町計画

- ・ ナイス株式会社

代表取締役社長 平田 恒一郎

神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央 4 丁目 3 3 番 1 号

- ・ 日本中央地所株式会社

代表取締役社長 酒井 邦弥

東京都千代田区神田錦町 3 番 2 0 号

- ・ 株式会社丸増

代表取締役 澤柳 明

東京都千代田区麹町 3 丁目 3 番地

(2) (仮称) オーベル川崎計画

- ・ 有楽土地開発株式会社

取締役 開発本部長 清水 壽夫

2 指定開発行為の名称及び所在地

- ・ (仮称) 戸手本町計画

川崎市幸区戸手本町 2 丁目 2 4 3 - 1

- ・ (仮称) オーベル川崎計画

川崎市幸区戸手本町 2 丁目 2 4 3 - 1 及び神明町 1 丁目 8 0 - 1

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成15年9月25日(木)

4 問い合わせ先

株式会社 長谷工コーポレーション 開発推進部
東京都港区芝2丁目32番1号
電話 03 - 5765 - 0571

(環境局環境評価室 担当)

電話 044 - 200 - 2156

(仮称)戸手本町計画に係る条例環境影響評価審査書及び
(仮称)オーベル川崎計画に係る条例環境影響評価審査書
(概要)

平成15年9月

はじめに

(仮称)戸手本町計画は、ナイス株式会社、日本中央地所株式会社及び株式会社丸増(以下「指定開発行為者」という。)が共同で、幸区戸手本町2丁目の工場跡地の一部、面積約1.6ヘクタールの区域において、地上11階建ての分譲共同住宅(計画戸数430戸、計画人口1,290人)の建設を行うものである。

一方、(仮称)オーベル川崎計画は、有楽土地株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、幸区戸手本町2丁目及び神明町1丁目の工場跡地の一部、面積約1.8ヘクタールの区域において、地上11階建ての分譲共同住宅(計画戸数430戸、計画人口1,325人)の建設を行うものである。

両指定開発行為者が行う(仮称)戸手本町計画及び(仮称)オーベ

ル川崎計画（以下「指定開発行為」という。）は、各々別の事業であるが、元々一体の敷地であった計画地において、双方共同住宅を同時期に建設する計画であり、建設時及び供用時における周辺地域に及ぼす環境影響が互いに関連することから、両事業を併せた複合影響を関係住民に明らかにすることが極めて重要であるとして、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、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15年6月10日に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。また、併せて同条例第40条に基づき手続きを併合して行うための「指定開発行為の併合届」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はなかった。

本審査書は、これらの結果を踏まえ、準備書の内容等を総合的に審査し、作成したものである。

1 指定開発行為の概要

【1-1:(仮称)戸手本町計画】

(1) 指定開発行為者

- ・ ナイス株式会社 代表取締役社長 平田恒一郎
横浜市鶴見区鶴見中央4丁目33番1号
- ・ 日本中央地所株式会社 代表取締役社長 酒井邦弥
東京都千代田区神田錦町3番20号
- ・ 株式会社丸増 代表取締役 澤柳明
東京都千代田区麹町3丁目3番地

(2) 指定開発行為の名称及び種類

- ・ 名称:(仮称)戸手本町計画
- ・ 種類:住宅団地の新設(第3種行為)

(条例施行規則第3条に規定する別表第1の4に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

- ・ 位 置：川崎市幸区戸手本町2丁目243-1
- ・ 区域面積：16,230.05 m²
- ・ 用途地域：準工業地域

(4) 計画の概要

ア 目的：分譲共同住宅の建設（計画戸数 430 戸、計画人口 1,290 人）

イ 土地利用計画

- ・ 住宅棟 4,756.00 m² (29.3%)
- ・ 駐車場棟 1,681.00 m² (10.4%)
- ・ 歩行者通路、広場 2,490.00 m² (15.3%)
- ・ 緑化地 3,410.00 m² (21.0%)
- ・ 屋外駐車場、車路 3,233.35 m² (19.9%)
- ・ 駐輪場、ごみ置場 659.70 m² (4.1%)

ウ 建築計画等

- ・ 用 途：共同住宅
- ・ 建築敷地面積：16,230.05 m²
- ・ 構造、規模：RC造、地上11階建て、高さ30.96m
- ・ 建築面積：6,521.68 m²（建ぺい率40.18%）
- ・ 延床面積：39,503.29 m²
（容積率対象延床面積 32,454.00 m²、容積率 199.96%）
- ・ 駐車場台数：432 台
- ・ 駐輪場台数：860 台
- ・ 緑 被 率：27%（屋上緑化 970 m²含む）

【1 - 2 : (仮称) オーベル川崎計画】

(1) 指定開発行為者

- ・ 有楽土地株式会社 取締役開発本部長 清水壽夫
東京都中央区京橋3丁目13番1号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

・名称：(仮称)オーベル川崎計画

・種類：住宅団地の新設(第3種行為)

(条例施行規則第3条に規定する別表第1の4に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

・位置：川崎市幸区戸手本町2丁目243-1及び神明町1丁目80-1

・区域面積：18,094.54 m²

・用途地域：準工業地域

(4) 計画の概要

ア 目的：分譲共同住宅の建設(計画戸数 430 戸、計画人口 1,325 人)

イ 土地利用計画

・住宅棟 5,441.00 m² (30.1%)

・駐車場棟 2,970.00 m² (16.5%)

・歩行者通路、広場 3,450.00 m² (19.1%)

・緑化地 3,800.00 m² (21.0%)

・屋外駐車場、車路 1,490.00 m² (8.3%)

・駐輪場、ごみ置場 907.45 m² (5.0%)(以上、建築敷地比)

・道路拡幅用地 36.09 m² (-)

ウ 建築計画等

・用途：共同住宅

・建築敷地面積：18,058.45 m²

・構造、規模：RC造、地上11階建て、高さ30.96m

・建築面積：8,457.32 m²(建ぺい率46.83%)

・延床面積：48,478.23 m²

(容積率対象延床面積 36,116.00 m²、容積率199.99%)

・駐車場台数：432台

・駐輪場台数：860台

・緑被率：27%（屋上緑化 1,090 m²含む）

【1 - 3：参考 両計画の合計規模概要】

合計区域面積：34,324.59 m²

合計計画戸数：860 戸

合計計画人口：2,615 人

合計緑化面積：9,270.00 m²（屋上緑化 2,060 m²含む）

合計緑被率：27 %

土地利用の合計規模

・住宅棟 10,197.00 m²（29.7%）

・駐車場棟 4,651.00 m²（13.6%）

・歩行者通路、広場 5,940.00 m²（17.3%）

・緑化地 7,210.00 m²（21.0%）

・屋外駐車場、車路 4,723.35 m²（13.8%）

・駐輪場、ごみ置場 1,567.15 m²（4.6%）（以上、建築敷地比）

・道路拡幅用地 36.09 m²（ - ）

建築計画等の合計規模

・規模：地上 11 階建て、高さ 30.96 m

・建築面積：14,979.00 m²

・延床面積：87,981.52 m²

・駐車場台数：864 台

・駐輪場台数：1,720 台

・緑被率：27%（屋上緑化 2,060 m²含む）

2 審査結果及び内容

両指定開発行為者は、それぞれの指定開発行為の実施にあたって、環境保全のための協力・責任体制を明確にし、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

両指定開発行為は、既存建築物の解体工事を含め共同住宅を建設するものであり、大気、騒音、振動、景観、安全対策など、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、両指定開発行為者が協力して、準備書に記載した環境保全のための措置等について確実に遵守するとともに、工事着手前に、周辺住民へ工事説明を行い、環境影響に係る低減策、安全対策、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付加濃度は、二酸化窒素濃度で 0.0024 ~ 0.0111ppm、浮遊粒子状物質で 0.0006 ~ 0.0030mg/、工事用車両に伴う車両ルート上の予測地点における汚染物質の年間平均付加濃度は、二酸化窒素濃度で 0.00000919 ~ 0.00003663ppm、浮遊粒子状物質で 0.00000530 ~ 0.00002112mg/ 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濃度の最大値は 0.1626 ~ 0.1982ppm と、中央公害対策審議会の短期暴露指針値 0.1 ~ 0.2ppm の上限値に近い濃度を予測している。

このため、工事にあたっては、排出ガス対策型建設機械を使用するとともに、適切な配置や同時稼動の低減を図るなど、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、建設地及び工事用車両ルートが住宅地に近接していることから、工事に際しては、両指定開発行為者が協議の上、可能な限り汚染物質負荷の低減を図ること。

イ 緑

(ア) 緑の質

両計画において、緑の回復・育成を図る植栽予定樹種は、いずれも当地区の地理的、環境的条件に適合すると判断し、植栽土壌の整備も行うことから、活力度の高い充実した緑の環境となり、地域環境に寄与できるとしているが、樹木の植栽にあたっては、時期、養生等について十分配慮すること。

(イ) 緑の量

両計画における緑被率は、共に27%で、地区別環境保全水準(25%)を上回るとしており、また、緑の構成は、川崎市緑化指針に整合することから、適正な緑の回復・育成がなされ、周辺環境に寄与するとしている。

しかしながら、緑被率については、共に駐車場等の屋上緑化及び住戸の専用庭を含めたものであり、その将来に亘る存続の担保が必要であることから、両指定開発行為者は緑化地の維持管理の方法等について、市へ報告すること。

(ウ) 植栽土壌

両計画では、現況土壌については礫やコンクリート塊を取り除き、土壌改良剤や施肥等により改良を行うほか、良好な客土を使用するとして、土壌質は適切なものとなるとしている。

しかしながら、屋上緑化については、樹木の育成を支える土壌整備が求められることから、実施にあたって土壌厚や構造等について、市担当部署と十分協議すること。

ウ 騒音

両事業の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、73.9～92.0 デシベルで、地区別環境保全水準(85 デシベル以下)を超えることがあると予測しているが、低騒音型の建設機械及び工法の採用、防音パネルの設置など、騒音の

低減に努めることから、周辺生活環境への著しい影響はないとしている。

一方、工事用車両の走行に伴う騒音については、現況の騒音レベルが 68.1～76.4 デシベルで、既に環境基準（昼間 60～70 デシベル以下）を超えており、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 0.5～3.4 デシベルの増加で、70.8～76.9 デシベルと予測しているが、過度な車両の集中回避や法定速度の厳守、過剰積載の回避の徹底など可能な限り騒音の低減に努めることから、周辺生活環境への著しい影響はないとしている。

しかしながら、建設機械の稼動に伴う騒音については、地区別環境保全水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、解体工事や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、両指定開発行為者が協議の上、作業の平準化、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、現況が環境基準を超える状況下で工事を進めることから、両指定開発行為者が協議の上、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

両事業の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、40.7～70.0 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、また、隣接の住宅前面における振動レベルは 38.4～64.2 デシベルと予測しているが、低振動型の建設機械の採用や複数機械の同時使用を減らし、機械の配置を可能な限り周辺住宅から離すなど、振動の低減に努めることから、周辺生活環境への著しい影響はないとしている。

一方、工事用車両の走行に伴う道路交通振動は、ピーク日ピーク時間において 51.9～63.2 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）を超える地点があると予測しているが、過度な車両集中の回避や低速走行の徹底など、振動の低減に努めることから、周辺生活環境への著しい影響はないとしている。

しかしながら、住宅等が近接していること、解体工事の際に予測を超える振動も考えられること、工事用車両の走行が振動感覚閾値を超える予測があることなどから、両指定開発行為者が協議の上、極力、低振動型の建設機械及び工法の採用、作業の平準化、解体時の建設廃材の落下防止を図り、また、工事用車両の集中や過剰積載の回避、低速走行など、振動の低減策を徹底するとともに、工事着手前に、振動対策について、周辺住民への十分な周知を図ること。

オ 廃棄物

（ア）一般廃棄物

両計画の供用時に発生する家庭系一般廃棄物は、共に 1 日当たり 1,428kg と予測され、川崎市の一般廃棄物処理計画に基づき、普通ごみ、粗大ごみ、資源物、古紙類等、各々の種類に分別し、所定の保管施設に保管し、市等により適正に処理される計画であることから、周辺生活環境へ支障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る。

（イ）産業廃棄物

両計画の産業廃棄物については、解体工事及び建設工事に伴い発生するコンクリート塊、鉄筋、内装材等については、路盤材や再生品の原料への利用など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計画である。また、既存建物の吹付け石綿及び石綿含有成型板

(アスベスト)の撤去・処分については、大気汚染防止法及び川崎市建設廃棄物適正処理の手引きに基づいて、適正に処理することから、周辺生活環境に支障を及ぼすことはないとしているが、両事業による産業廃棄物は、大量の排出が予測されることから、両指定開発行為者は、具体的な廃材等の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

両計画の建設発生土については、(仮称)戸手本町計画と(仮称)オーベル川崎計画がそれぞれ掘削土約 23,795 と約 27,658 で、そのうち約 3,331 と約 3,872 を埋め戻し土として再利用を図り、処分量は約 20,464 及び約 23,786 と予測し、地区外の埋め立て用土等として有効な再利用並びに適正な処分を行うことから、周辺生活環境へ支障を及ぼすことはないとしているが、両指定開発行為者は処分する建設発生土の活用方法や処分先について、市へ報告すること。

カ 景 観

両計画は、建物を敷地境界から離し、壁面の分節化を図り、建物の一部の高さを抑えるなど、圧迫感の緩和を図り、また、敷地外周には広場や歩道状空地と緑の環境を創出する計画であることから、地域と調和が図られ、計画的に整備された新たな住宅市街地景観が創出されるとしているが、両指定開発行為者は、外壁の色彩、建物デザイン等について、市関係部署と協議すること。

キ 日照障害

両計画は、建築基準法及び川崎市建築基準条例に定める日影

規制に適合しているに止まらず、地盤面レベル更には、両計画建物の複合日影においても法規制時間を満足する内容となっていることから、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、両指定開発行為者は、新たに影響を受ける関係住民に対して、その影響の程度について、十分説明すること。

ク 電波障害

両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、確認の上、その内容に応じて、受信アンテナの改善や共同受信施設の設置等の原状回復措置を講じ、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、関係者と十分協議を行い、良好な画像の維持を図る計画であり、周辺環境への影響は少ないとしているが、両指定開発行為者は、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

両計画に伴い、計画地の西及び東側道路付近に現状より強風頻度が高まる地点が生じるが、これらの地点の計画実施後の風環境は、住宅地で一般に許容される風環境の範囲に収まると予測され、建物周辺の全般的な風環境を極力穏やかなものにするため、常緑樹による防風植栽も行う計画であることから、周辺生活環境への影響は少ないとしているが、防風植栽の計画にあたっては、葉張りの良い高木常緑樹の適切な配置や本数増など、防風効果をより高めるための措置を検討すること。

コ コミュニティ施設

両計画の実施に伴う児童、生徒数の増加については、御幸中学校では教室不足はなく、戸手小学校で4教室の不足が予測されるが、川崎市により適切な対応が図られること。また、供用時に発生する集会需要、高齢者の休息、幼児等の遊び場につい

ては、計画地内に設ける集会施設や公開空地により対応が可能であることなどから、コミュニティ施設への影響は少ないとしている。

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、入居予定状況など早期の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、建設時の各予測地点における両事業の工事用車両によるピーク時の交通混雑度は 0.088～0.409、交差点飽和度は 0.283～0.837 と予測し、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 をいずれも下回っているが、交差点飽和度が現状でも高い地点については、両事業のピーク時期の調整など環境保全の措置を講じることから、地域交通に著しい影響はないとしている。

供用時については、両計画によるピーク時の交通混雑度は、平日 0.044～0.347、休日 0.006～0.269、交差点飽和度は、平日 0.198～0.741、休日 0.192～0.552 と予測し、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 をいずれも下回っており、周辺生活環境へ重大な影響はないとしている。

交通安全については、工事現場の出入り口付近や計画地北側方向へのルートについては、交通安全上の影響が予測されるため、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回避、運転者への安全教育の徹底等、交通の円滑化や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、建設時の地域交通に著しい影響はないとしている。

また、供用時においては、両計画が協調して、広場や歩道状公開空地の整備を行い、安全で快適な歩行空間の整備を図る計画であることから、地域交通環境の向上に寄与するとしている。

しかしながら、工事中の安全対策については、両事業の協働体制が必要であることから、両指定開発行為者は、施工計画について協議、調整の上、両事業の工事用車両発生のピーク時間をずらすなど過度な車両の集中回避のための措置を徹底するとともに、工事着手にあたっては、事前に小学校や周辺住民に対し工事説明会等を行い、交通安全対策や工事中の問合せ窓口等について、十分な周知を図ること。

(3) 環境配慮項目に関する事項

「条例準備書第6章環境配慮項目に関する措置」に記載した「地球温暖化・酸性雨・エネルギー」、「資源」、「光害」、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、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 供用時における「緑の回復・育成」については、計画地が工場跡地の良好とは言えない植栽土壌の環境であること、屋上緑化の将来にわたる担保性を確認する必要があることから、両指定開発行為者は、植栽樹木の活力度および屋上緑化を含めた植栽地の管理の状況について、供用開始から3年後を目途に事後調査を行い、市へ報告すること。

イ 建設機械の稼動に伴う騒音については、地区別環境保全水準を超えると予測された工事時期、地点（既存建物基礎解体工事、杭頭処理工事）において、騒音の低減措置の効果を検証する必要があるため、両指定開発行為者が協議の上、モニタリングを実施し、その結果を市へ報告すること。

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 1 5 年 6 月 1 0 日 指定開発行為実施届及び指定開発行為
の併合届受理

6 月 2 5 日 条例環境影響評価準備書縦覧公告

6 月 2 5 日 条例環境影響評価準備書縦覧開始

8 月 8 日 縦覧終了 縦覧者 1 3 名

8 月 8 日 意見書の締切り 意見書の提出 なし