

(仮称)久地プロジェクトに係る条例方法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15条の規定に基づき条例方法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

- ・株式会社長谷工コーポレーション  
代表取締役社長 嵩 聡久
- ・株式会社長谷工クリエイト  
代表取締役社長 加藤 功時

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)久地プロジェクト  
川崎市高津区久地三丁目200-2外

3 条例方法審査書公告年月日

平成16年1月30日(金)

4 問い合わせ先

株式会社長谷工コーポレーション 久地プロジェクト営業部  
東京都港区芝二丁目32番1号  
電話 03-3456-5494

(環境局環境評価室 担当)

電話 200-2156

(仮称)久地プロジェクトに係る条例方法審査書

(概要)

平成16年1月

はじめに

(仮称)久地プロジェクト(以下「指定開発行為」という。)は、株式会社長谷工コーポレーション及び株式会社長谷工クリエイト(以下「指定開発行為者」という。)が、高津区久地三丁目 200-2 ほかの約 5.34ha の区域において、「再開発等促進区を定める地区計画」の導入を図り、新聞印刷工場(地上 3 階建て、高さ約 25m、延床面積約 17,000 m<sup>2</sup>)、一部商業施設を含む共同住宅(地上 20 階建て、最高高さ約 63m、延床面積約 94,000 m<sup>2</sup>、計画戸数 855 戸、計画人口 2,624 人)及び公益施設(地上 2 階建て、高さ約 10m、延床面積約 1,000 m<sup>2</sup>)を建設しようとするものであり、併せて、道路、公園等の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(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 24 日、川崎市長あて本指定開発行為に係る定開発行為実施届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。

市は、この提出を受け、条例方法書の公告、縦覧を行ったところ市民等から意見書 11,659 通の提出があった。

この条例方法書について、平成 15 年 9 月 18 日に川崎市環境影響評価審議会(以下「審議会」という。)に諮問したところ、平成 16 年 1 月 5 日審議会から答申があったことから、この答申を踏まえ、条例第 14 条に基づき、条例方法審査書を作成したものである。

## 1 指定開発行為の概要

### (1) 指定開発行為者の名称、代表者及び住所

名 称：株式会社長谷工コーポレーション

代表者：代表取締役社長 嵩 聡久

住 所：東京都港区芝二丁目 32 番 1 号

名 称：株式会社長谷工クリエイト

代表者：代表取締役社長 加藤 功時

住 所：東京都港区芝二丁目 32 番 1 号

( 2 ) 指定開発行為の名称及び種類

名 称 : ( 仮称 ) 久地プロジェクト

種 類 : ・都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為 ( 第 2 種行為 )

- ・住宅団地の新設 ( 第 2 種行為 )
- ・工場又は事業所の新設 ( 第 2 種行為 )
- ・大規模建築物の新設 ( 第 1 種行為 )

( 3 ) 指定開発行為を実施する区域

位 置 : 川崎市高津区久地三丁目 200-2 ほか

区域面積 : 約 53,400 m<sup>2</sup> ( 準工業地域 )

( 4 ) 計画の概要

ア 目 的 : 新聞印刷工場、共同住宅の建設及び公共施設の整備

イ 土地利用計画

・宅 地 約 45,210 m<sup>2</sup> ( 84.7% )

内 訳 : 計 画 建 物 約 13,200 m<sup>2</sup> ( 24.7% )

緑 化 地 約 12,860 m<sup>2</sup> ( 24.1% )

車 路 約 4,520 m<sup>2</sup> ( 8.5% )

歩行者路・広場 約 6,580 m<sup>2</sup> ( 12.3% )

駐 車 場 棟 約 4,010 m<sup>2</sup> ( 7.5% )

屋外駐車場 約 2,700 m<sup>2</sup> ( 5.1% )

駐 輪 場 約 1,020 m<sup>2</sup> ( 1.9% )

ごみ集積所 約 320 m<sup>2</sup> ( 0.6% )

・公共施設 約 8,190 m<sup>2</sup> ( 15.3% )

内 訳 : 道 路 約 4,980 m<sup>2</sup> ( 9.3% )

公 園 約 3,210 m<sup>2</sup> ( 6.0% )

## ウ 建築計画等

|         |                         |   |                        |
|---------|-------------------------|---|------------------------|
| 主要用途    | 新聞印刷工場                  | 共同住宅<br>商業施設等   | 老人いこいの家等               |
| 主要構造    | 鉄骨鉄筋コンクリート造<br>・鉄骨構造    | 鉄骨鉄筋コンクリート造   | 鉄骨構造                   |
| 建築敷地面積  | 約 13,200 m <sup>2</sup> | 約 30,400 m <sup>2</sup>                               | 約 900 m <sup>2</sup>   |
| 容積率対象面積 | 約 17,000 m <sup>2</sup> | 約 74,000 m <sup>2</sup>                               | 約 1,000 m <sup>2</sup> |
| 容積率     | 約 130%                  | 約 240%  | 約 110%                 |
| 延床面積    | 約 17,000 m <sup>2</sup> | 約 94,000 m <sup>2</sup><br>内、商業約 1,300 m <sup>2</sup> | 約 1,000 m <sup>2</sup> |
| 階 層     | 地上 3 階建て                | 地上 20 階建て   | 地上 2 階建て               |
| 建物高さ    | 約 25m                   | 約 63m   | 約 10m                  |
| 建築面積    | 約 6,000 m <sup>2</sup>  | 約 12,000 m <sup>2</sup>                               | 約 500 m <sup>2</sup>   |
| 建ぺい率    | 約 45%                   | 約 39%   | 約 56%                  |
| 計画戸数    | -                       | 855 戸   | -                      |
| 計画人口    | -                       | 2,624 人   | -                      |
| 駐車場台数   | 68 台                    | 871 台(住宅用 857 台、商業施設 14 台)                            | -                      |
| 駐輪場台数   | 15 台                    | 1,760 台   | -                      |

なお、公益施設用地約 430 m<sup>2</sup>の建築計画は未定。

## 2 審査結果及び内容

### (1) 全般的事項

本指定開発行為者は、本事業に係るとして、大気質、悪臭、緑、騒音、振動、廃棄物、景観、日照、電波障害、風害、コミュニティ施設及び地域交通について予測・評価を行うとしている。

条例準備書の作成に際しては、条例方法書に記載した内容に加えて、本審査意見の内容を踏まえて、環境影響評価の調査・予測・評価を行うこと。

また、動・植物等への影響など評価項目に選定しない項目については、そ

の考え方の根拠や適切な理由を条例準備書で明らかにすること。

## (2) 個別事項

### ア 大 気（大気質、悪臭）

本計画については、工事中における建設機械の稼働、工事用車両及び供用時における計画建物からの車両の走行に伴う大気質への影響、施設の稼働に伴い発生する悪臭の程度について予測・評価を行うとしている。

新聞印刷工場については、光化学オキシダント生成原因物質の非メタン炭化水素の発生が注目されていることから、低公害型の工程やインキの使用など、それらの対策を含む環境に配慮した計画であることを明らかにすること。

### イ 緑（緑の質、緑の量、植栽土壌）

本計画については、緑の質、緑の量及び植栽土壌について予測・評価を行うとしている。

本計画地は、工場跡地であることや近隣に緑地保全地区等が存在することから、工場跡地の新たな緑化地の形成や周辺緑地等との関連性に配慮した緑化計画のコンセプトを明らかにすること。

### ウ 騒音及び振動

本計画については、工事中の建設機械の稼働、工事用車両の走行、供用時における車両の走行及び施設の機械の稼働に伴う騒音及び振動の影響について予測・評価を行うとしている。

本計画の建設時における騒音及び振動の予測については、新聞印刷工場、共同住宅、道路等の工事が輻輳することから、建設機械の稼働や工事用車両の走行に係る予測条件及び環境負荷の低減対策について明らかにした上で、予測・評価を行うこと。

### エ 廃棄物（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）

本計画は、建設時に発生する産業廃棄物及び建設発生土、供用時に発生

する一般廃棄物及び産業廃棄物について、種類、量及びその処理に係る予測を行い、発生についての低減対策を明らかにして評価するとしており、その方法については妥当であると考えるが、それらの処理・処分方法及び低減対策については、可能な限り具体的に示すこと。

#### オ 景 観

本計画は、計画地周辺の住環境や緑地保全地区等の自然環境との関係性を検証することが望まれることから、景観については、計画地と周辺土地利用とを眺望する視点を考慮の上、予測地点をより多く設定して、予測・評価を行うこと。

#### カ 日照障害

計画建築物に伴う日照障害については、関係法令に基づく規制による日影状況はもとより、予測面の高さを平均地盤面として日影予測を行うとしており、予測・評価の方法については概ね妥当であると考える。

#### キ 電波障害

計画建築物に伴う電波障害の調査・予測の方法については妥当であると考えるが、影響に対する対策方法、躯体の建ちあがり状況に応じて発生が予想される障害への対応策等について明らかにすること。

#### ク 風 害

計画建築物に伴う風害については、供用時における計画建物が完成し、樹木が植栽された時点の影響を予測するとしているが、本計画は、複数の高層建築物等による大きな風環境の変化が予想されることから、効果的な風害対策について明らかにすること。

#### ケ コミュニティ施設

本計画に伴う義務教育施設、集会施設、提供公園及び緑地について予測・評価するとしているが、この方法は概ね妥当であると考える。

本計画は、大幅な人口増が見込まれていることから、特に教育施設に係

る影響については、市担当部署と協議の上、予測・評価を行うこと。

#### コ 地域交通（交通混雑、交通安全）

地域交通に係る予測・評価については、計画地が、幹線道路に挟まれた自動車交通量の多い地域であることから、建設時及び供用時における交通安全対策等について明らかにすること。

#### サ 評価項目の追加

本計画の条例方法書では、「水象（河川）」を評価項目に選定しないとしている。

しかしながら、雨水について、直接平瀬川に放流するとしていることから、事業による工事中の濁水流出及び供用時における流出量の影響について、評価項目として追加し、濁水流出防止及び流出量抑制策の内容を明確にして、予測・評価を行うこと。

### （３）環境配慮項目に関する事項

条例方法書に記載した「地球温暖化」、「酸性雨」、「資源」、「光害」、「エネルギー」、「地震時等の災害」の各環境配慮項目については、その積極的な取り組みを図ること。

また、計画建築物に近接して高圧線があることから、計画建物への電磁波等の影響の程度や離隔距離による安全性等を確認する資料について、条例準備書に掲載することが望まれる。

なお、本計画は、膨大な建築資材の投入やエネルギーの消費等が考えられることから、資材の調達から最終処分に至る事業プロセス全体の環境負荷低減に係る考え方について、条例準備書においてできる限り説明することが望まれる。

### （４）その他

ア 土壌汚染については、調査及び汚染土壌処理対策が終っているとしているが、その内容について条例準備書に記載すること。

イ 本指定開発行為において、ディスポーザを設置する場合には、ディスポーザ・システムに係る性能、排水処理、処理施設の維持管理等の計画について明らかにすること。

ウ 公開空地の計画については、計画地周辺の二ヶ領用水、円筒分水、緑地等の環境資源との連携や公開性の考え方について明らかにすること。

エ 新聞印刷工場については、危険物及び可燃物等の使用が計画されていること、また、化学物質の使用についてP R T R制度において注目されていることから、これらの使用に係る作業工程、安全対策及び管理方法について明らかにすること。

### 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15年    | 6月24日 | 指定開発行為実施届受理                    |
| 平成15年    | 8月26日 | 条例環境影響評価方法書縦覧公告                |
| 平成15年    | 8月26日 | 条例環境影響評価方法書縦覧開始                |
| 平成15年    | 9月18日 | 市長から審議会に条例方法書について諮問            |
| 平成15年10月 | 9日    | 条例方法書縦覧終了 縦覧者 42名              |
| 平成15年10月 | 9日    | 意見書締切り<br>意見書提出 1,330名 11,659通 |
| 平成16年    | 1月5日  | 審議会から市長に条例方法書について答申            |



#### 4 川崎市環境影響評価審議会の審議経過

平成15年 9月18日 市長から（仮称）久地プロジェクトに係る  
条例環境影響評価方法書について、審議会あ  
て諮問

10月 2日 審議会（現地視察）

11月21日 審議会（事業者説明及び審議）

12月25日 審議会（答申案審議）