

武蔵小杉駅南口地区西街区第一種市街地再開発事業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

川崎市中原区新丸子東三丁目473番7号
武蔵小杉駅南口地区西街区市街地再開発準備組合
理事長 大野 省吾

2 指定開発行為の名称及び所在地

武蔵小杉駅南口地区西街区第一種市街地再開発事業
川崎市中原区小杉町三丁目地内

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成17年2月16日（水）

4 問い合わせ先

株式会社日本設計 都市計画群 再開発部
東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー
電話 03 - 5325 - 8937

（環境局環境評価室 担当）

電話 044 - 200 - 2156

武蔵小杉駅南口地区西街区第一種市街地再開発事業に係る
条例環境影響評価審査書
(概要)

平成17年2月

はじめに

武蔵小杉駅南口地区西街区第一種市街地再開発事業(以下「指定開発行為」という。)は、武蔵小杉駅南口地区西街区市街地再開発準備組合(以下「指定開発行為者」という。)が、中原区小杉町三丁目地内の約1.4haの区域において、「再開発等促進区を定める地区計画」及び「市街地再開発事業」を前提に、商業施設を備えた都市型共同住宅(地下3階、地上37階建て、高さ約140m、延床面積約71,800㎡、計画戸数310戸、計画人口約940人)を建設し、併せて道路、広場等を整備するものである。

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12月15日に本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、計画地東側に近接して三井不動産株式会社(以下「近接事業者」という。)が計画を進めている(仮称)武蔵小杉駅前グランド地区開発プロジェクト(以下「近接事業」という。)との輻輳する影響が考えられることから、近接事業者と協調し、評価項目に応じて、双方事業の複合する影響についても予測、評価を行い、平成16年8月16日に条例環境影響評価準備書(以下「条例準備書」という。)を提出した。

川崎市は、この提出を受け、条例準備書の公告、縦覧を行っ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17年1月28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：武蔵小杉駅南口地区西街区市街地再開発準備組合

代表者：理事長 大野 省吾

住 所：川崎市中原区新丸子東三丁目 473 番 7 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：武蔵小杉駅南口地区西街区第一種市街地再開発事業

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 3 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別表第1の1の項、3の項、4の項、15の項に該当）

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市中原区小杉三丁目地内

区域面積：14,100 m²（商業地域）

(4) 計画の概要

ア 目的：共同住宅及び商業施設等の建設

イ 土地利用計画

・宅 地	約 7,520 m ² (52.9%)
建物用地	約 5,390 m ² (37.9%)
緑化地	約 365 m ² (2.6%)
車 路	約 180 m ² (1.3%)
通路・アプローチ等	約 985 m ² (6.9%)
その他（広場）	約 600 m ² (4.2%)
・公共施設	約 6,700 m ² (47.1%)
公 園	約 1,100 m ² (7.7%)
道 路	約 5,600 m ² (39.4%)

ウ 建築計画等

建築敷地面積		約 7,520 m ²
主要用途		住宅・商業施設等
建物構造		鉄骨鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造 鉄骨ｺﾝｸﾘｰﾄ造
規 模	延床面積	約 71,800 m ²
	容積率	約 660%
	建築面積	約 5,390 m ²
	建ぺい率	約 72%
	階 層	地下3階、 地上37階建て
	高 さ	約 140m
	計画戸数	310戸
	計画人口	約 940人
	駐車場台数	約 390台
	駐輪場台数	約 1,310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等の建設事業であり、計画地東側の近接事業とともに、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、周辺の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、条例準備書に記載した環境保全のための措置等に加え、本審査結果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二酸化窒素の将来濃度は、短期予測(1時間値)が0.2760ppm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)を上回り、長期予測(日平均値の年間98%値)では0.0542ppmで、環境基準(0.04~0.06ppmのゾーン内またはそれ以下)を下回ると予測している。また、浮遊粒子状物質の将来濃度は、短期予測(1時間値)が0.0790~0.0977mg/m³で、環境基準(0.20mg/m³以下)を下回り、長期予測(日平均値の2%除外値)では0.0890mg/m³で、環境基準(0.10mg/m³以下)を下回ると予測している。これらに対し、排出ガス対策型建設機械の採用や集中稼働の回避等の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。

また、工事用車両の走行に伴う二酸化窒素の将来濃度(日平均値の年間98%値)は0.05422~0.05727ppm、浮遊粒子状物質の将来濃度(日平均値の2%除外値)は0.09011~0.09287mg/m³で、いずれもすべての予測地点で環境基準を下回ると予測している。

なお、近接事業の工事用車両の走行を含めた二酸化窒素の将来濃度(日平均値の年間98%値)は0.05510~0.05959ppm、浮遊粒子状物質の将来濃度(日平均値の2%除外値)は0.09109~0.09501mg/m³で、いずれもすべての予測地点で環境基準を下回ると予測している。

これらに対し、工事用車両は最新の排出ガス規制適合車の採用に努め、また、近接事業者等と調整し、工事用車両が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な

運行を行うなどの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、近接事業の施設関連車両を含めた二酸化窒素の将来濃度(日平均値の年間98%値)は0.05337~0.05606ppm、浮遊粒子状物質の将来濃度(日平均値の2%除外値)は0.08966~0.09201 mg/m³で、いずれもすべての予測地点で環境基準を下回ると予測している。

さらに、居住者や商業、公益施設の利用者等に対し、アイドリングストップ等の排出ガス低減への協力を促すなどの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。

また、地下駐車場の供用に伴う二酸化窒素の将来濃度(日平均値の年間98%値)は0.055583ppmで、環境基準を下回ると予測し、さらに、居住者等に対してアイドリングストップへの協力を促すなどの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。

しかしながら、一時的とはいえ建設機械の稼働に伴う二酸化窒素の将来濃度が短期曝露指針値を超えることに加え、工事が長期間に亘ることを考慮し、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。

イ 緑

(ア)緑の質

本計画は、計画地の環境特性に適合した植栽樹種の選定や植栽土壌の整備等の環境保全のための措置を講ずることから、充実した緑の形成が図られ、緑の適切な回復育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、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15.2%で、地区別環境保全水準(15.0%)を上回り、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせて植栽を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、良好な環境を形成できるとしている。

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

本計画地の植栽基盤に必要な土壌量は約 265 m³ と予測し、現況の土壌が植栽基盤としては適さないことから、植栽基盤に良質な客土を用いるなどの環境保全のための措置を講ずることから、良好な植栽基盤が整備でき、緑の回復育成に対して適正な土壌の回復が図れるとしている。

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。

ウ 騒音

建設機械の稼働に伴う騒音レベルの最大値は敷地境界付近において 64 デシベルで、環境保全目標値 (85 デシベル) を下回ると予測し、低騒音型建設機械の採用に努めるなどの環境保全のための措置を講ずることから、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。

また、工事用車両の走行による等価騒音レベルは 70.5 ~ 72.2 デシベルで、近接事業の工事用車両の走行を含めた等価騒音レベルは 70.4 ~ 72.4 デシベルで、環境基準 (昼間 65 または 70 デシベル以下) を上回るが、将来基礎交通による等価騒音レベルが既に環境基準を超えており、工事用車両の走行による増加分の最大は 0.6 デシベル、近接事業の工事用車両の走行を含めた増加分の最大は 0.9 デシベルと予測している。これらに対し、近接事業者等と調整し、工事用車両が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、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、供用時においては、施設関連車両の走行による等価騒音レベルは昼間で 70.3 ~ 71.8 デシベル、夜間では 66.8 ~ 71.5 デシベルで、環境基準 (昼間 65 または 70 デシベル以下、夜間 60 または 65 デシベル以下) を上回るが、将来基礎交通による等価騒音レベルが既に環境基準を超えており、施設関連車両の走行による増加分は最大で 0.1 デシベルと予測している。これらに対し、居住者や商業、公益施設の利用者等に対し、アイドリングストップ等の騒音低減への協力を促す等の環境保全のための措置を講ずることから、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。

また、施設関連設備の稼働に伴う敷地境界における騒音レベルは最大 26 デシベルで、環境保全目標値 (50 デシベル) を下回ると予測し、設備機器の点検、整備の実

施等の環境保全のための措置を講ずることから、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、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、近接事業と工事時期が重なることから、近接事業者と協議の上、工事工程の平準化や工事用車両の集中回避等の騒音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。

エ 振 動

建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値は65 デシベルで、環境保全目標値(75 デシベル)を下回ると予測し、建設機械の集中稼働の回避や効率的な稼働に努めるなどの環境保全のための措置を講ずることから、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。

また、工事用車両の走行による振動レベルは43.3~51.0 デシベルで、近接事業の工事用車両の走行を含めた振動レベルは43.3~51.3 デシベルで、振動感覚閾値(55 デシベル)を下回ると予測している。これらに対し、近接事業者等と調整し、工事用車両が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、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よる振動レベルは43.1~50.1 デシベルで、振動感覚閾値(55 デシベル)を下回ると予測している。さらに、居住者や商業、公益施設の利用者等に対し、極力公共交通機関の利用を促すなどの環境保全のための措置を講ずることから、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、近接事業と工事時期が重なることから、近接事業者と協議の上、工事工程の平準化等や工事用車両の集中回避等の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。

オ 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、家庭系が約1,030kg、事業系が約1,150kg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、ごみの減量化、分別排出の徹底及びリサイクルの推進を促すなどの環境保全のための措置を講ずることから、生活環境の保全に支障は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

本計画の工事中に発生する産業廃棄物については、可能な限り分別し、再利用及び再生利用を図る計画であり、それが困難なものについては、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき、許可を受けた業者に委託し適正に処理している。さらに、搬出時においては、荷崩れや飛散等が生じないように適正な対策を講ずることから、生活環境の保全に支障を及ぼすことはないとしている。

しかしながら、本事業においては、大量の産業廃棄物が発生すると予測されていることから、一層の排出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、その内容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 107,590 m³の発生を予測し、可能な限り計画地内の埋め戻し土として再利用を図り、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すことはないとしているが、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、その内容を市へ報告すること。

カ 景 観

本計画の実施により、計画地近景においては、武蔵小杉地区の新たな都市景観の構成要素となり、中景及び遠景においては、近接事業計画建物等の周辺の高層建築物と合わせて、新たな都市景観が創出されると予測しているが、計画地外周に安全で快適な歩道状空地や緑地を設け、移設する公園と一体となった広場を整備するなどのことから、潤いのある都市景観が創出されるとしている。

しかしながら、近景域からの眺望は、計画建築物が視野に占める割合が大きくなるものと予測していることから、人の視野を考慮して表現する工夫を試み、近景における景観の変化を条例評価書で明らかにすること。また、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。

キ 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、周辺の日影を考慮し、建物形状等に配慮したことから、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。

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。

ク 電波障害

本計画に伴うテレビ受像障害に対しては、必要に応じて適切な時期に障害防止対策を実施し、受信障害を改善するとともに、地上躯体工事の時期においては、障害の発生状況に応じた必要な対策を速やかに実施し、関係者と十分な協議を行うことから、良好な受像画質は維持され、現状を悪化させ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。

ケ 風害

本計画の実施に伴い、計画地内の風環境は変化するが、計画地周辺の風環境の変化は少なく、計画地内については適切な防風対策を講ずることにより、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、適切な措置を講ずること。

コ コミュニティ施設

本事業の実施に伴い発生する児童・生徒数は、小学校、中学校ともに現在保有する普通教室数の不足を予測しているが、教室数の不足については住宅施設の入居状況等の報告を川崎市に随時行うことから、川崎市による事前対応が図られるとしている。

集会需要については、住宅棟内に集会施設を確保する計画であり、また、近接事

業において、居住者を含め、市民等が集会やイベント等に利用できる市民利用施設の建設を計画していることから、本事業による人口の増加が周辺の集会施設の利用に影響を及ぼすことはないとしている。

また、公園、広場については、計画地内の公園を南側に移設し、隣接する広場と一体として整備することにより、居住者及び市民等の憩いの場所として利用されると予測し、本事業による人口の増加が周辺の公園に及ぼす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、工事用車両の走行による交差点飽和度は0.443~0.786、また、供用時における交差点飽和度は0.320~0.751と予測し、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を下回ることから、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。

また、交通安全については、工事区域への出入口や主要な箇所に適宜交通整理員を配置し、交通の安全と整流化を図るほか、工事着手前に暫定歩道を整備し、歩行者動線を確保するなどの措置を講じ、さらに、供用時は計画地内に安全と利便性に配慮した歩行者空間を整備する計画としており、自動車走行及び歩行者に対する交通安全の確保が考えられることから、生活環境の保全に支障はないとしている。

しかしながら、工事着手にあたっては、交通安全対策を最優先するとともに、事前に工事用車両ルート周辺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。

また、工事用車両には本事業の関係車両であることを表示するとともに、周辺大規模事業の各事業者と調整の上、工事用車両の発生集中を抑制するよう措置を講ずること。

シ その他

汚水排水計画におけるディスポーザー排水システムについては、条例評価書において、より正確な排水系統図を記載すること。

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

条例準備書に記載した「地球温暖化」、「酸性雨」、「資源」、「電磁波・電磁界」、「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配慮の措置については、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、本事業及び近接事業は、大規模な高層共同住宅等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、供用時において使用する施設の照明・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」及び「振動」、供用時の「緑」、「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、条例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、目的を明確にするとともに、近接事業者と協議の上、計画的な事後調査を行うこと。

また、事後調査の結果、条例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、適切な環境保全のための措置をとること。

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15日	指定開発行為実施届及び条例方法書受理
平成16年 1月 7日	条例方法書縦覧公告
1月 7日	条例方法書縦覧開始
2月 3日	市長から審議会に条例方法書について諮問
2月20日	条例方法書縦覧終了 縦覧者 46名
2月20日	意見書締切り 意見書提出 6名
5月25日	審議会から市長に条例方法書について答申
6月11日	指定開発行為者あて条例方法審査書送付
6月11日	条例方法審査書公告
8月16日	条例準備書受理
8月31日	条例準備書縦覧公告
8月31日	条例準備書縦覧開始
10月14日	条例準備書縦覧終了 縦覧者 32名
10月14日	意見書の締切り 意見書の提出 2名
10月27日	指定開発行為者あて意見書の内容の送付
11月 1日	条例見解書受理
11月10日	条例見解書縦覧公告
11月10日	条例見解書縦覧開始
12月 9日	条例見解書縦覧終了 縦覧者 8名
12月 9日	公聴会開催申出締切り 申出なし
12月20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
平成17年 1月28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の審議経過

- | | | |
|-------|--------|--|
| 平成16年 | 2月 3日 | 武蔵小杉駅南口地区西街区第一種市街地再開発事業に係る条例方法書について、川崎市長より審議会あて諮問 |
| | 2月10日 | 審議会（現地視察） |
| | 3月30日 | 審議会（事業者説明及び審議） |
| | 5月10日 | 審議会（答申案審議） |
| | 5月25日 | 武蔵小杉駅南口地区西街区第一種市街地再開発事業に係る条例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 |
| | 12月20日 | 武蔵小杉駅南口地区西街区第一種市街地再開発事業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 |
| | 12月27日 | 審議会（事業者説明及び審議） |
| 平成17年 | 1月26日 | 審議会（答申案審議） |
| | 1月28日 | 武蔵小杉駅南口地区西街区第一種市街地再開発事業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 |