

(仮称)今井上町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

神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央四丁目33番1号  
ナイス株式会社  
代表取締役社長 平田恒一郎

神奈川県横浜市西区北幸一丁目3番23号  
相模鉄道株式会社  
取締役社長 及川陸郎

東京都中央区東日本橋二丁目28番4号  
日本中央地所株式会社  
取締役社長 酒井邦弥

神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目32番1号  
株式会社ニッパツサービス  
取締役社長 天野一敏

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)今井上町マンション計画  
川崎市中原区今井上町54番

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成17年4月14日(木)

#### 4 問い合わせ先

東京都港区芝二丁目3番1号

株式会社長谷工コーポレーション 開発推進部

電話 03 - 5765 - 0571

(環境局環境評価室 担当)

電話 044 - 200 - 2156

### (仮称)今井上町マンション計画 に係る条例環境影響評価審査書 (概要)

平成17年4月

#### はじめに

(仮称)今井上町マンション計画(以下「指定開発行為」という。)は、ナイス株式会社、相模鉄道株式会社、日本中央地所株式会社及び株式会社ニッパツサービス(以下「指定開発行為者」という。)が、中原区今井上町54番の工場跡地、約2.3haの区域において、川崎都市計画高度地区ただし書第2項適用の除外第4号の規定に基づく許可を前提に、地上15階建ての共同住宅(計画戸数600戸、計画人口1,800人)を建設するものである。

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16年8月20日に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、この提出を受けて公告、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。

さらに、関係住民からの申し出に基づき公聴会を開催した。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3月30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：ナイス株式会社

代表者：代表取締役社長 平田 恒一郎

住 所：横浜市鶴見区鶴見中央四丁目33番1号

名 称：相模鉄道株式会社

代表者：取締役社長 及川 陸郎

住 所：横浜市西区北幸一丁目3番23号

名 称：日本中央地所株式会社

代表者：取締役社長 酒井 邦弥

住 所：東京都中央区東日本橋二丁目28番4号

名 称：株式会社ニッパツサービス

代表者：取締役社長 天野 一敏

住 所：横浜市神奈川区鶴屋町三丁目32番1号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)今井上町マンション計画

種 類：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別表第1の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 : 川崎市中原区今井上町 54 番

区域面積 : 23,129.69 m<sup>2</sup> ( 準工業地域 )

( 4 ) 計画の概要

ア 目的 : 共同住宅の建設

イ 土地利用計画

住宅棟及び共用棟	約 6,250.00 m <sup>2</sup> ( 27.0% )
駐車場棟	約 3,100.00 m <sup>2</sup> ( 13.4% )
歩行者通路・広場	約 4,220.00 m <sup>2</sup> ( 18.2% )
緑化地	約 6,400.00 m <sup>2</sup> ( 27.7% )
車路・地上駐車場	約 1,900.00 m <sup>2</sup> ( 8.2% )
ごみ集積所・駐輪場ほか	約 1,259.69 m <sup>2</sup> ( 5.5% )

ウ 建築計画等

		住宅棟	共用棟	駐車場棟	駐輪場棟	ごみ集積所
建物構造		鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
規	階 数	地上 15 階	地上 2 階	地下 1 階 地上 3 階	地下 1 階 地上 2 階	地上 1 階
	高 さ	44.3m	12.0m	10.8m	6.9m	4.5m
模	建築面積	6,363.63 m <sup>2</sup>		2,968.18 m <sup>2</sup>	369.92 m <sup>2</sup>	40.06 m <sup>2</sup>
	延床面積	53,880.98 m <sup>2</sup>		8,824.54 m <sup>2</sup>	747.96 m <sup>2</sup>	40.06 m <sup>2</sup>
	容積率対象面積	46,259.38 m <sup>2</sup>				
	建ぺい率	42.1%				
	容積率	200.0%				
	計画戸数	600 戸				
	計画人口	1,800 人				
	駐車場台数	606 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、共同住宅の建設事業であり、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、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、関係住民の問い合わせ窓口等について、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大気汚染物質の年間平均付加濃度の最大値は、二酸化窒素が0.0055ppm(付加率19%)、浮遊粒子状物質が0.0021mg/m<sup>3</sup>(付加率6%)と予測し、建設機械のピーク稼働時における二酸化窒素将来濃度の最大値は0.071~0.181ppm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)の上限値に近い値になると予測している。

また、工事用車両の走行に伴う道路沿道の年間平均付加濃度の最大値は、二酸化窒素が0.000089ppm(付加率0.3%)、浮遊粒子状物質が0.000052mg/m<sup>3</sup>(付加率0.1%)と予測し、短期付加濃度の最大値は、二酸化窒素が0.00090ppm、浮遊粒子状物質が0.00052mg/m<sup>3</sup>と予測している。

これらに対し、工事に際しては、排出ガス対策型建設機械の使用や過度な車両の集中抑制等の環境保全のための措置を講ずることから、計画地周辺及び沿道の大気環境への影響は少ないとしている。

しかしながら、建設機械のピーク稼働時における二酸化窒素将来濃度が、短期曝露の指針値の上限値に近いことから、窒素酸化物の排出量をさらに低減するため、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

本計画の植栽予定樹種は、計画地の環境特性に適合するものを選定し、植栽に

当たっては植栽土壌の整備を行うことから、活力度の高い充実した緑の形成が図れるとしている。

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 27.7%で、地区別環境保全水準(25.0%)を上回り、多様な樹種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、適切な緑の量が回復され、環境の向上に寄与するとしている。この評価は概ね妥当であるが、新たに植栽する樹木等については、適正な管理、育成に努めること。

#### (ウ)植栽土壌

本計画地の現況土壌は、植栽地として十分な土壌条件が確保されていないため、耕起等の土壌基盤整備を行うほか、植付けに際しては良質土壌による客土等を行うことから、良好な土壌質が確保されるとしている。

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、敷地境界線において 79.4~84.4 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、さらに、低騒音型建設機械の使用等の環境保全のための措置を講ずるとしている。

また、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルの増加は、ピーク日ピーク時間において、0.4~2.4 デシベルと予測しているが、現況においても等価騒音レベルが既に環境基準を超えている状況下で、さらに騒音レベルが高くなるため、工事用車両ルートへの配慮や過度な車両集中が生じないように配車計画に留意するなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺生活環境への影響は少ないとしている。

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を図ること。

## エ 振 動

建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値は、敷地境界線において 46.2～62.1 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、さらに、低振動型建設機械の使用等の環境保全のための措置を講ずるとしている。

また、工事用車両の走行に伴うピーク日ピーク時間の振動レベルは 50.8～56.4 デシベルで、振動感覚閾値(人が振動を感じ始めるレベルで通常 55 デシベル)を一部の地点で上回ると予測している。これに対し、過度な車両集中が発生しないよう配車計画に留意するなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺生活環境への影響は少ないとしている。

しかしながら、計画地及び工事用車両ルートが住宅や事業所等に近接していることから、工事工程の平準化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を図ること。

## オ 廃棄物

### (ア) 一般廃棄物

本計画の供用時における 1 日あたりの家庭系一般廃棄物の発生量は約 2,000kg と予測し、飛散防止等の環境保持に配慮して、屋内に一時保管施設を設け、普通ごみ、粗大ごみ、資源物、古紙類等の種類ごとに分別保管し、川崎市等により適正な収集処理がなされることから、生活環境へ支障を及ぼすことはないとしており、この評価は概ね妥当である。

### (イ) 産業廃棄物

本計画の工事中に伴い発生する産業廃棄物は、汚泥約 200 m<sup>3</sup>、コンクリート塊 380 トン、その他建設残材 1,428 トンと予測し、分別収集により資源の再利用や再生利用を図るとともに、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、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。この評価は概ね妥当であるが、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

本計画の工事中に発生する建設発生土は、約 44,200 m<sup>3</sup> と予測し、このうち約 4,100 m<sup>3</sup> は計画地内の埋め戻し土等として再利用を図り、その他は計画地外で再利用を図り、それが困難なものは適正に処分するとしている。さらに、搬出の際は土砂の飛散や荷崩れなどが生じないようシートカバーを着用するなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺生活環境への影響は少ないとしている。この評価は概ね妥当であるが、処理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

本計画建物の出現により、近傍からの景観の変化が比較的大きくなると予測し、これに対し、建物を敷地境界から大きく後退させ、建物周囲にグリーンベルトを設けるほか、建物の北側を順次低くし、ブロックに分節化するなど、周辺からの圧迫感の緩和や単調さの防止等を図ることから、周辺市街地との調和が図られるとしている。

しかしながら、近接する住民等の視点から、計画建物の配置、形状及び高さを考慮し、計画地南側からの至近の地点を複数選定するとともに、人の視野を考慮した表現方法の工夫を試みるなど、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、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、冬至日の地盤面レベルにおいて、計画建物が周辺建物へ及ぼす日影時間を3時間未満となるよう建物配置等を計画したことから、周辺住環境に著しい影響を及ぼすことはないとしているが、日影の影響を受ける建物に対しては、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信障害に対しては、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ずる計画であり、また、原状回復措置の方法、時期、範囲等については、関係者と十分な協議を行い、必要な対策を実施することから、良好な受信画質は回復・維持され、電波障害に係る影響は少ないとしているが、障害が発生したときの問い合わ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、計画地内及びその周辺の風環境は変化すると予測しているが、適切な防風植栽を行うことにより、住宅地において一般に許容される範囲としての風環境が確保されることから、周辺生活環境への著しい影響は生じないとしている。

しかしながら、計画地東側では防風植栽がない場合に風環境が大きく変化すると予測している地点があり、近接する既存のマンションで上層階の風環境の変化が懸念されていることから、上層階での風環境の変化を条例評価書で明らかにすることが望ましい。

また、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で収容可能と予測し、計画実施に当たっては、入居状況等の報告を川崎市に迅速に行うとしている。

集会需要については、住宅棟内に集会施設を確保することにより、また、公園等の需要については、建物周囲に公開空地を設け、北側にまとまりのある広場状空地を整備することにより、それぞれ対応が可能と予測している。

これらのことから、本計画実施に伴う人口の増加が周辺コミュニティ施設へ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、工事中のピーク日ピーク時間の工事用車両の発生集中による交通混雑度は0.205～0.879、交差点飽和度は0.508～0.771と予測し、また、供用時の交通混雑度は平日で0.169～0.717、休日で0.083～0.637、交差点飽和度は平日で0.493～0.663、休日で0.413～0.627と予測し、それぞれ円滑な交通量の処理が可能とされる交通混雑度1.0、交通量の処理が可能とされる交差点飽和度0.9を下回ると予測しているが、交差点飽和度が原状でも高い地点が多いことから、工事中においては、適切な交通ルートを選定やピーク時間の調整等の環境保全のための措置を講ずるとしている。

また、交通安全については、工事中は工事区域への出入口や主要な箇所に交通整理員を配備するなどの環境保全のための措置を講じ、また、供用時は計画地内に歩行者の通り抜けに配慮した安全かつ快適な歩行者空間の整備を図る計画としている。

これらのことから、工事中及び供用時とも地域交通に係る影響は少ないとしている。

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、工事用車両の過度な集中回避等の環境保全のための措置を徹底すること。

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、工事用車両ルートの周辺住民等に対し、事前に工事説明等を行い、交通安全対策等について周知を徹底すること。

## シ その他

### (ア) 污水排水計画

污水排水計画において、ディスポーザーを設置するとしているが、処理槽からの下水放流量や水質等の諸元を条例評価書で明らかにすること。

### (イ) 防犯等の安全対策

計画建物周囲は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。

### (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」及び「エネルギー」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。

### (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」及び「風害」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、目的を明確にして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講ずること。

## 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16年	8月20日	指定開発行為実施届出及び条例準備書受理
	9月3日	条例準備書公告、縦覧開始
	10月18日	縦覧終了、意見書の締切り 縦覧者 21名、意見書の提出 33名
	11月4日	指定開発行為者あて意見書の内容の送付
	11月12日	条例見解書受理
	11月22日	条例見解書公告、縦覧開始
	12月21日	縦覧終了、公聴会開催申出締切り 縦覧者 8名、申出者 12名
平成17年	1月6日	公聴会開催公告
	1月15日	公述の申出締切り 公述申出者 7名
	1月29日	公聴会開催 公述人 7名、傍聴者 24名

- 2月 7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  
3月30日 審議会から環境影響評価等の審査結果について、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17年 2月 7日 (仮称)今井上町マンション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  
2月14日 審議会(現地視察)  
2月24日 審議会(事業者説明及び審議)  
3月29日 審議会(答申案審議)  
3月30日 (仮称)今井上町マンション計画に係る環境影響評価等の審査結果について、審議会から川崎市長あて答申