

平成 17 年 1 月 28 日

(仮称) 新丸子東地区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

株式会社リクルートコスモス 横浜支社
支社長 宮前 佳弘
神奈川県横浜市西区北幸二丁目 10 番 36 号

株式会社明豊エンタープライズ
代表取締役社長 COO 梅木 篤郎
東京都渋谷区渋谷三丁目 9 番 9 号

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称) 新丸子東地区開発計画
川崎市中原区新丸子東三丁目 1111 - 1

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成 17 年 1 月 28 日 (金)

4 問い合わせ先

東京都中央区日本橋室町一丁目 9 番 10 号
株式会社ユーエスアイ・エンジニアリング
電話 03 - 3279 - 5858

東京都港区海岸三丁目9番15号
株式会社リクルートコスモス 企画開発事業部
電話 03 - 5440 - 4050

(環境局環境評価室 担当)
電話 044 - 200 - 2156

**(仮称)新丸子東地区開発計画
に係る条例環境影響評価審査書
(概要)**

平成17年1月

はじめに

(仮称)新丸子東地区開発計画(以下「指定開発行為」という。)は、株式会社 リクルートコスモス 横浜支社及び株式会社 明豊エンタープライズ(以下「指定開発行為者」という。)が、中原区新丸子東3丁目1111-1の工場跡地、面積約0.7haの区域において、「小杉駅東部地区地区計画」を前提に一部店舗を含む共同住宅(地下1階、地上25階建て、高さ79m、延床面積約46,200m²、計画戸数389戸、計画人口1,167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10月15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「条例準備書」という。)を提出した。

川崎市は、この提出を受けて、条例準備書を公告、縦覧したが、意見

書の提出はなかった。

本審査書は、条例準備書の内容を総合的に審査し、作成したものである。

1 指定開発行為の概要

(1) 指定開発行為者

名 称：株式会社 リクルートコスモス 横浜支社

代表者：支社長 宮前 佳弘

住 所：神奈川県横浜市西区北幸二丁目 10 番 36 号

名 称：株式会社 明豊エンタープライズ

代表者：代表取締役社長 COO 梅木 篤郎

住 所：東京都渋谷区渋谷三丁目 9 番 9 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：（仮称）新丸子東地区開発計画

種 類：住宅団地の新設（第 3 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：川崎市中原区新丸子東 3 丁目 1111 - 1

区域面積：約 6,660m²

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 389 戸、計画人口 1,167 人）

イ 土地利用計画

住宅棟 2,133 m²（32.0%）

駐車場棟 1,573 m²（23.6%）

| | |
|----------|--------------------------------------|
| ごみ集積所 | 110 m ² (1.7%) |
| 緑地 | 968 m ² (14.5%) |
| 通路・車路 | 438 m ² (6.6%) |
| 歩行者路・広場等 | 1,438 m ² (21.6%) |
| ウ 建築計画等 | |
| 用 途 | 共同住宅・店舗 |
| 建築敷地面積 | 約 6,660 m ² |
| 構造、階数 | 鉄筋コンクリート造 地下 1 階、地上 25 階 |
| 高さ | 79m |
| 建築面積 | 約 4,600 m ² (建ぺい率 70%) |
| 延床面積 | 約 46,200 m ² |
| 容積対象延床面積 | 約 33,290 m ² (容積率 500%) |
| 駐車台数 | 320 台 |
| 駐輪台数 | 494 台 |
| 駐バイク台数 | 40 台 |
| 店 舗 | 約 890 m ² |
| 緑被率 | 19.8% |

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、安全対策等について、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、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

建設機械の稼動に伴う長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素が 0.0527ppm（日平均値の年間 98% 値）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、浮遊粒子状物質は 0.0890 mg/m³（日平均値の 2% 除外値）で環境基準（0.10mg/m³ 以下）を満足すると予測している。また、建設機械のピーク稼動時における 1 時間値の最大値は、二酸化窒素が 0.0668ppm 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）を満足し、浮遊粒子状物質は 0.0524mg/m³ で環境基準（0.20mg/m³ 以下）を満足すると予測している。

一方、工事用車両の走行に伴う長期将来濃度は、二酸化窒素が 0.054～0.059ppm（日平均値の年間 98% 値）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、浮遊粒子状物質は 0.093～0.101 mg/m³（日平均値の 2% 除外値）で、一部の予測地点で環境基準（0.10mg/m³ 以下）を超えると予測している。

これらに対し、工事に際しては排出ガス対策型の建設機械を採用し、工事用車両については最新の排出ガス適合車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、周辺地域及び沿道の大気質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浮遊粒子状物質の将来濃度が、一部の予測地点とはいえ環境基準を超えると予測していることから、工事用車両からの浮遊粒子状物質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、低減対策を徹底すること。

イ 緑

(ア) 緑の質

緑化計画における主要植栽予定樹種は、計画地の環境特性に適合した樹種を極力選定するなどの環境保全のための措置を講

ずることから、回復する新たな緑は活力度の高い充実したものとなり、緑の適切な回復育成を図ることができるとしているが、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

本計画における供用時の緑被率は 19.8%で、地区別環境保全水準(25.0%)は満足できないが、緑化面積率は 25.0%であり、「川崎市緑化指針」の確保すべき緑化面積率(20.0%)を満足すると予測し、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせて植栽を行い、駐車場の北及び東側の壁面には、つる植物系による緑化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、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、可能な限り緑化地及び緑化空間の創出を図るとともに、樹木等の適正な管理、育成に努めること。

(ウ) 植栽土壌

本計画では、植物の育成に必要な厚さの現状土壌を良質な客土に置換するなどの環境保全のための措置を講ずることから、緑の回復育成に係る適正な土壌の回復を図ることができるとしているが、土壌整備にあたっては、樹木の生育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

建設機械の稼動に伴う騒音レベルの最大値は、敷地境界から約 10mの地点において 67 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等価騒音レベルの最大値は 75.8 デシベルで、環境基準(70 デシベル)を上回るものの、将来基礎交通量による等価騒音レベル

は既に環境基準を上回っており、工事用車両の走行による増加分は、0.1 デシベル以下であると予測している。

これらに対し、低騒音型建設機械の採用に努めるとともに、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、周辺地域及び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、工事用車両の走行に伴う騒音については、多くの予測地点で環境基準を超える状況であることを考慮し、工事用車両の運転者への低速走行の励行や各車両の集中を避けるなど運行管理の徹底を図るとともに、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

建設機械の稼動に伴う振動レベルの最大値は、敷地境界において 55 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 56.4 デシベルで、一部の予測地点で振動感覚閾値（人が振動を感じ始めるレベルとされる通常 55 デシベル）を上回っているが、将来基礎交通量による振動レベルは既に振動感覚閾値を上回っており、工事用車両の走行による増加分は、最大 0.3 デシベルであると予測している。

これらに対し、工事に際しては、低振動型建設機械の採用に努めるとともに、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、周辺地域及び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、工事用車両の走行に伴う振動については、一部の予測地点で振動感覚閾値を超える状況であることを考慮し、工事用車両の運転者への低速走行の励行や各車両の集中を避けるなど運行管理の徹底を図るとともに、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 日あたりの一般廃棄物の発生量は、家庭系が 1,291.8kg、事業系が 65.0kg と予測し、これらの廃棄物については、居住者及び店舗関係者等に対し、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は、建設廃材が約 924 トン、杭工事による汚泥が約 8,450m³ と予測し、これらの産業廃棄物の内、金属くず、コンクリート等については、可能な限り分別し、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、「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て適正に処理するとともに、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は及ぼさないとしている。この評価は概ね妥当であるが、産業廃棄物の再利用、再生利用の具体的な方法については、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 16,800 m³ と予測し、本計画地内の埋め戻し土として可能な限り再利用に努めるなどの環境保全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いるが、処分する建設発生土については、再利用を含めた処理方法等について、その内容を市へ報告すること。

カ 景 観

計画建築物の出現により、計画地近景での景観の変化は大きい
が、地域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、周辺開発事業の高層棟とともに、地域のランドマークと
して、第3都心に相応しい都市景観が創出されるとしているが、
建物のデザイン、外壁の色彩等について、市関係部署と協議する
こと。

キ 日照障害

計画建築物は、計画地周辺の建物等へ及ぼす日影の影響を低減
するよう建物配置等に配慮し、冬至日の地盤面レベルにおいて、
1時間以上の日影を受けるのは工場及び事業所のみで、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、日影の影響
を受ける工場及び事業所に対しては、その影響の程度について説
明すること。

ク 電波障害

計画建築物による電波障害の影響が予測された地域においては、
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、関係者との十分な協議を行うなどの環境保全の
ための措置を講ずることから、良好な受像画質は維持され、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。

ケ 風害

本計画に伴い計画地内及び計画地周辺の風環境は変化するが、
適切な防風植栽による対策を講ずることにより、計画地及び計画
地周辺地域は、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が、高木常緑樹の
配置等については防風効果をより高めるための適切な措置を講ず

ること。

コ コミュニティ施設

義務教育施設に及ぼす影響については、本計画の実施に伴って発生する児童、生徒数の増加により、小学校では3教室不足し、中学校では現在保有する教室数で満足すると予測し、川崎市に入居状況を随時報告することから、川崎市による対応が図られるとしている。

また、計画建物内に集会室を設置し、計画地内に広場状空地等のオープンスペースを整備することから、本事業の実施に伴う人口の増加が、周辺の集会施設及び公園の利用に支障を及ぼすこと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の情報提供を行うこと。

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通混雑度は0.001～0.951、交差点飽和度は0.608～0.764で、供用時の計画地から発生集中する自動車の走行による交通混雑度は0.080～0.997、交差点飽和度は0.425～0.807で、工事中及び供用時ともに、円滑な交通量の処理が可能である交通混雑度1.0、交通量の処理が可能である交差点飽和度0.9を下回っていることから、計画地周辺道路の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。

また、交通安全については、工事用車両の走行ルートとなる計画地南側道路（新丸子東37号線）は歩道が未整備であるが、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がないとしている。

しかしながら、工事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、工事用車両には本指定開発行為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。

(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が望まれることから、環境配慮の具体的な実施の内容について、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 16 年 10 月 15 日 | 指開発行為実施届及び条例準備書受理 |
| 11 月 1 日 | 条例準備書公告、縦覧開始 |
| 12 月 15 日 | 縦覧終了 縦覧者 14 名 |
| | 意見書の締切り 意見書の提出なし |