

(仮称)東三田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

東京都港区芝二丁目32番1号
株式会社長谷工コーポレーション
開発推進部門執行役員 田子 直史

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)東三田マンション計画
川崎市多摩区東三田三丁目10番ほか

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成17年7月14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
東京都港区芝二丁目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)東三田マンション計画
に係る条例環境影響評価審査書
(概要)**

平成17年7月

はじめに

(仮称)東三田マンション計画(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(以下「指定開発行為者」という。)が、多摩区東三田三丁目10番ほかの民間研究所跡地、約5.6ha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、地下1階地上15階建ての分譲共同住宅(計画戸数771戸、計画人口2,435人)を建設し、併せて公園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16年12月1日に当該指定開発行為に係る指定開発行為実施届出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6月23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：株式会社 長谷工コーポレーション
代表者：開発推進部門執行役員 田子 直史
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) 東三田マンション計画

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)

：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、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：川崎市多摩区東三田三丁目 10 番ほか

区域面積：55,916.17 m²

用途地域：第二種中高層住居専用地域及び準住居地域

(4) 計画の概要

ア 目 的

共同住宅の建設及び公園等の整備

イ 土地利用計画

・住宅敷地 (50,511.06m²)

住宅棟	10,829.26 m ²	(19.4%)
駐車場棟	5,287.43 m ²	(9.5%)
屋外駐車場、車路	3,514.07 m ²	(6.3%)
歩行者通路、広場	13,246.47 m ²	(23.6%)
緑化地	14,426.37 m ²	(25.8%)
専用庭	1,460.27 m ²	(2.6%)
駐輪場	1,519.74 m ²	(2.7%)
擁壁等	227.45 m ²	(0.4%)

・公共用地 (5,405.11m²)

公園	3,354.98 m ²	(6.0%)
公益用地 (緑地)	2,050.13 m ²	(3.7%)

合 計

55,916.17 m² (100.0%)

ウ 建築計画等

		北 棟		南 棟	
		住宅棟	駐車場棟	住宅棟	駐輪場棟
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	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造
規 模	階 数	地下1階 地上15階	地下1階 地上2階	地下1階 地上15階	地下1階 地上2階
	高 さ	44.98m	9.0m	44.98m	9.0m
	建築面積	6,190.16 m ²	3,125.64 m ²	6,399.81 m ²	2,162.76 m ²
		17,878.37 m ²			
	延べ面積	41,194.34 m ²	6,251.28 m ²	39,436.38 m ²	4,275.52 m ²
		91,157.52 m ²			
	容積率算定床面積	73,151.95 m ²			
	建ぺい率	35.4%			
	容積率	144.8%			
	計画戸数	771 戸			
	計画人口	2,435 人			
	駐車場台数	774 台			
	駐輪場台数	1,542 台			
	バイク置場台数	30 台			
緑 被 率	35.5%				

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、交通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等に対する工事説明等を行い、環境影響に係る低減策や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(大気質)

建設機械の稼働に伴う大気質の長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素(日平均値の年間98%値)が0.049ppmで、環境基準(0.04~0.06ppmのゾーン内かそれ以下)を満足し、浮遊粒子状物質(日平均値の年間2%除外値)は0.134 mg/m³で、環境基準(0.10mg/m³以下)を超えるものの、工事による増加分は最大0.009176mg/m³で少ないと予測している。

また、建設機械のピーク稼働時における短期将来濃度(1時間値)の最大値は、二酸化窒素が0.197ppm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0.176mg/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沿道での長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素(日平均値の年間98%値)が0.059ppmで、環境基準を満足し、浮遊粒子状物質(日平均値の年間2%除外値)は0.082 mg/m³で、環境基準を満足すると予測している。また、ピーク日ピーク時間における短期将来濃度(1時間値)の最大値は、二酸化窒素が0.03754ppmで、短期曝露の指針値を満足し、浮遊粒子状物質は0.03315mg/m³で、環境基準を満足すると予測している。

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、周辺地域及び沿道の大気質への影響は少ないとしている。

しかしながら、建設機械の稼働に伴う浮遊粒子状物質の長期将来濃度が環境基準を超過すると予測しており、さらに、二酸化窒素の短期将来濃度が短期曝露の指針値の上限に近いことから、工事にあたっては、大気汚染物質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 水（水象）

計画地の雨水流出量は、現況が $0.745 \text{ m}^3/\text{秒}$ で、工事中においては計画地内に土砂流出防止のための沈砂池を兼ねた雨水貯留池を設け、流出量を $0.172\text{m}^3/\text{秒}$ に調整して放流し、供用時においては計画地内に雨水流出抑制施設（雨水貯留槽）を設置し、流出量を $0.122\text{m}^3/\text{秒}$ に抑制して放流するとしている。これらのことから、河川等の流量に著しい影響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。

ウ 生物（動物）

本計画では、工事中においては計画地中央部の植栽地等が撤去され、野鳥等の生息領域が減少するとしているが、東側の生田緑地から計画地中央部の緑地等を経て北側の公園に至る連続的、一体的な緑のゾーンを保全または新たに確保するほか、食餌木等の積極的導入を行うことから、供用時においては野鳥等の生息は現状以上に回復されると予測し、生息動物の適切な保全並びに回復が図れるとしている。

しかしながら、現況調査の結果と計画内容を比較検証する予測方法からは、ほぼ現状が回復される可能性がある程度と考えられることから、予測結果及び評価の内容について再検討し、その結果を条例評価書で明らかにすること。

エ 緑

（ア）緑の質

計画地では、既存の良好な緑について面的に現状保存を行うほか、新たな植栽予定樹種は、計画地の環境特性に適合しているものを選定するとともに、植栽土壌の整備を行うことから、計画地の緑は適切に保全及び回復育成されるとしている。

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、防風効果が速やかに発揮できるような所定の形状寸法を有した常緑高木の選定、適切な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35.5%で、地区別環境保全水準(29.1%)を上回り、緑の構成においては、保全する緑地と併せ、多様な樹木により緑の機能とその効果に配慮した新たな植栽を行うことから、適切な緑の保全と回復育成が図れ、緑被は現況以上に向上するとしている。

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

計画地の現況土壌は植栽地の土壌として十分ではないと予測し、これに対し、事業実施にあたっては、植栽地の耕起、土壌改善等の植栽基盤整備を行うほか、植え付けに際しては良質土壌による客土等を行うことから、緑の保全育成に係る適正な土壌の保全が図れるとしている。

この評価は概ね妥当であるが、土壌整備にあたっては、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。

オ 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84.5デシベルで、環境保全目標(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ことから、周辺地域の生活環境の保全に著しい支障は生じないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルは、ピーク日ピーク時間において68.7~74.8デシベルで、8予測地点の内5地点で環境基準(70デシベル以下)を超えるものの、これらの地点は既に現状で環境基準を超える状況にあり、工事用車両の走行に伴う増加分は最大0.8デシベルと予測している。これに対し、過度な工事用車両の集中が生じ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、沿道の生活環境の保全に著しい支障は生じないとしている。

しかしながら、工事用車両の走行に伴う騒音については、計画地及び工事用車両ル

ートが住宅等に近接していること、また、多くの予測地点で環境基準を超える状況下であることを考慮し、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を図ること。

カ 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71.4 デシベルで、環境保全目標（75 デシベル以下）を満足し、また、工事用車両の走行に伴う振動レベルは、ピーク日ピーク時間において50.3～58.3 デシベルで、環境保全目標（65 デシベル以下）を満足すると予測している。さらに、低振動型建設機械の使用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の保全に著しい支障は生じないとしている。

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。

キ 廃棄物

（ア）一般廃棄物

本計画の供用時に発生する一般廃棄物は、1日当たり約2.6トンと予測し、これについては、飛散防止等の環境保持に配慮して計画地内に保管施設を設け、また、リサイクルが図れるよう普通ごみ、粗大ごみ、資源物、古紙類等の種類ごとに分別保管されたのち、川崎市等により適正な処理がなされることから、周辺地域の生活環境の保全に支障は生じないとしており、この評価は概ね妥当である。

（イ）産業廃棄物

本計画の工事中に発生する産業廃棄物は、解体工事において約25,000m³で、建設工事においては汚泥約160 m³、コンクリート塊382トンのほか各種廃材約2,200トンと予測し、これらの産業廃棄物については、分別保管を行い、可能な限り再資源化を図るとともに、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」に基づき許可を受けた業者に委託し、適正な処理を行うとしている。さらに、搬出に際しては、荷崩れや飛散防止のためシートカバーを使用するなどの環境

保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障は生じないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、具体的な再資源化の方法について、その内容を市に報告すること。

(ウ) 建設発生土

本計画の工事に伴う建設発生土は約 40,700m³と予測し、このうち約 4,500 m³は計画地区内の埋め戻しや盛土として活用し、その他は地区外処分とするが、造成地の盛土材等として再利用に努めるほか、埋立処分とするものについては、許可を得た処分地に適正に処分するとしている。さらに、搬出に際しては、荷崩れや飛散防止のためシートカバーを使用するなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障は生じないとしている。

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、その内容を市に報告すること。

ク 景 観

本計画では、主要眺望点からの景観は大きく変化する地点もあるが、計画建物は北側及び西側の敷地境界から離して配置し、建物高さを漸次低くするほか、建物の外壁は周辺との調和に配慮して落ち着いた色彩とするとしている。また、計画地の西側から北側に至る緑地等を保全するとともに、公園等を新たに確保し、緑豊かな広場状空地や歩道状空地等の緑の環境整備を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、地域環境を損なうことはないとしているが、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。

ケ 日照阻害

本計画による日影は、「建築基準法」及び「川崎市建築基準条例」に定める日影規制を遵守するばかりでなく、周辺住宅等に対しては、平均地盤面から 12.7m 低い周辺地盤面レベルにおいて日影時間を 3 時間未満とするよう、計画建物の配置、形状及び高さ等に配慮していることから、周辺の住環境に著しい影響を与えることはないとしているが、冬至日における現況地盤面での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。

コ 電波障害

本計画に起因するテレビ受信障害に対しては、障害の実態を調査、確認の上、関係者と十分協議し、受信アンテナの改善や共同受信施設設置等の環境保全のための措置を講ずることから、良好な受像画質が維持され、現状を悪化しないとしているが、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。

サ 風 害

計画地の北側及び西側住宅地付近の風環境は、計画実施後も現状とほぼ同程度の風環境レベルにおさまると予測し、一方、計画地東側の横浜生田線沿道等においては、防風植栽を施した後も一般住宅市街地の風環境としては好ましくない風環境となる箇所がみられるが、当該地付近は丘陵地の尾根に相当する箇所であり、現状でも同様の風環境にあるほか、付近は比較的風の影響を受けにくい土地利用状況となっていることから、周辺地域の生活環境の保全に著しい影響が及ぶおそれは少ないとしている。

しかしながら、計画地東側の横浜生田線の沿道においては、防風対策後においても現況より悪化する地点が数地点予測されており、建物や歩行者等への配慮から、さらなる風環境の改善策を講じ、その内容を条例評価書で明らかにすること。

シ コミュニティ施設

本計画の実施に伴い発生する児童、生徒数の増加により、小学校では現有の普通教室数に不足が生じ、中学校では不足が生じないと予測しているが、教室数の不足については入居状況等の報告を川崎市に迅速に行うことから、川崎市による適切な対応が図られるとしている。

集会需要については、住棟内に設ける集会施設により対応が可能と予測し、また、公園等の需要については、公園や広場状空地等を整備することから、公園、遊び場の環境は向上すると予測している。

これらのことから、本計画の実施に伴う人口の増加が、周辺地域の生活環境の保全に支障が生じることはないとしている。

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を提供すること。

ス 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における交通混雑度は 0.706～0.882 で、円滑な交通量の処理が可能とされる 1.0 を下回り、交差点飽和度は 0.466～0.814 で、交通量の処理が可能とされる 0.9 を下回ると予測している。さらに、工事の際は、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としている。

一方、供用時のピーク時間における交通混雑度は 0.449～0.816 で、円滑な交通量の処理が可能とされる 1.0 を下回り、交差点飽和度は 0.142～0.815 で、交通量の処理が可能とされる 0.9 を下回ると予測している。

交通安全については、工事中は工事区域への出入り口や主要な箇所に交通整理員を配備し、供用時は歩行者の通り抜けにも配慮した広場状空地や歩道状空地の整備を行い、安全かつ快適な歩行者空間の整備を図ることから、地域交通環境の向上に寄与出来るとともに、東側の出入り口については十分な見通しを確保するなどの安全対策を講ずるとしている。

これらのことから、周辺地域の生活環境の保全に著しい支障が生じることはないとしている。

しかしながら、市道三田 2 4 号線は現況での交通量が比較的多く、横浜生田線との交差点は信号機も設置されていないので、この交差点での交通容量について予測評価を行い、その内容について条例評価書で明らかにすること。

また、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、工事用車両には本事業の関係車両であることを表示し、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。

さらに、供用時における計画地東側の車両出入り口は、横浜生田線が計画地に沿って北方向に急カーブして下る途中に計画しており、走行する車両にとって、計画地に入出入りする車両を早めに認知することが、交通安全上、極めて重要であることから、安全性をさらに高める対策を講ずること。

(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、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及び次の指摘内容を踏まえ、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などにより、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。

ア 風 害

風害に係る事後調査計画については、調査地点として横浜生田線沿道の3地点を選定しているが、計画建物完成後の風環境は、防風植栽がない場合に、計画建物の北棟と南棟の間の広場状空地及び横浜生田線と市道三田24号線の交差点付近についても好ましくない風環境の出現が予測されているため、これらの地点を追加して行うこと。

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12月	1日	指定開発行為実施届出及び条例準備書受理
	12月20日	条例準備書公告、縦覧開始
平成17年	2月	2日 縦覧終了、意見書の締切り
		縦覧者 17名、意見書の提出 16件
	2月	9日 指定開発行為者あて意見書の内容の送付
	2月21日	条例見解書受理
	3月	1日 条例見解書公告、縦覧開始
	3月30日	縦覧終了、公聴会開催申出締切り
		縦覧者 12名、申出者 3名

- 4月 1日 公聴会開催公告
- 4月 9日 公述の申出締切り 公述2名
- 4月23日 公聴会開催
公述人 2名、傍聴者 17名
- 4月28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
- 6月23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 4月28日 (仮称)東三田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
- 5月11日 審議会(現地視察)
- 5月24日 審議会(事業者説明及び審議)
- 6月22日 審議会(答申案審議)
- 6月23日 (仮称)東三田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