

(仮称)川崎八丁畷駅前団地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

東京都中央区八重洲二丁目3番13号

藤和不動産株式会社

取締役社長 杉浦 重厚

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)川崎八丁畷駅前団地計画

川崎市川崎区下並木118-1 他

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成17年6月21日(火)

4 問い合わせ先

東京都千代田区岩本町一丁目3番7号大宝ビル6F

大明不動産株式会社

電話 03-3862-8595

(環境局環境評価室 担当)

電話 200-2156

(仮称)川崎八丁畷駅前団地計画に係る条例環境影響評価審査書

(概要)

平成17年6月

はじめに

(仮称)川崎八丁駅駅前団地計画(以下「指定開発行為」という。)は、藤和不動産株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、川崎区下並木 118-1 他の工場跡地、約 2.1ha 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 497 戸、計画人口 1,499 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 17 年 2 月 21 日に当該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準備書(以下「条例準備書」という。)を提出した。

川崎市は、これを受けて公告・縦覧したところ、市民等からの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。

本審査書は、これらの結果を踏まえ、条例準備書等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：藤和不動産株式会社

代表者：取締役社長 杉浦 重厚

住 所：東京都中央区八重洲二丁目 3 番 13 号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)川崎八丁駅駅前団地計画

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：川崎市川崎区下並木 118-1 他

区域面積：21,059 m<sup>2</sup>

用途地域：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

区 分	面積 (㎡)	構成比 (%)	備 考
計画建物	4,610	21.9	ごみ保管庫を含む
駐車場	2,625	12.5	駐輪場、電気室を含む
車 路	2,123	10.0	
通路・広場	4,785	22.7	
緑 地	5,392	25.6	
その他	1,508	7.2	専用庭、受水槽、修景池等
提供道路	16	0.1	二項道路セットバック部分
合 計	21,059	100.0	

## ウ 建築計画等

主要用途	共同住宅	
建築敷地面積	21,043 ㎡	
主要構造	住棟・共用棟：鉄筋コンクリート造 駐 車 場 棟：鉄骨造	
建 築 規 模	容積率対象床面積 (容積率)	42,060 ㎡ (199.9%)
	延べ面積	49,990 ㎡
	建物高さ	地上 15 階、最高高さ 44.5m
	建築面積 (建ぺい率)	6,440 ㎡ (30.6%)
	計画戸数	497 戸
	計画人口	1,499 人
	駐車場台数	448 台
	駐輪場台数	1,044 台
	バイク置場台数	68 台
緑被率	25.6%	

## 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日照障害、風害対策等、近接する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や周辺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大気質の短期将来濃度（1時間値）の最大値は、二酸化窒素が 0.1463ppm で、中央公害対策審議会答申による短期曝露の指針値の上限値(0.2ppm)を下回ると予測し、浮遊粒子状物質が 0.0521mg/m<sup>3</sup>で、環境基準値(0.2mg/m<sup>3</sup>)を下回ると予測している。また、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 0.05731ppm で、環境基準の上限値(0.06ppm)を下回ると予測し、浮遊粒子状物質(日平均値の 2%除外値)が 0.08325mg/m<sup>3</sup>で、環境基準値(0.1mg/m<sup>3</sup>)を下回ると予測している。さらに、排出ガス対策型建設機械の使用、建設機械の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、周辺地域の大気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伴う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 0.05533ppm で、環境基準の上限値を下回ると予測し、浮遊粒子状物質(日平均値の 2%除外値)が 0.08226mg/m<sup>3</sup>で、環境基準値を下回ると予測している。さらに、最新排出ガス規制適合車の使用、工事用車両の過度な集中の回避等の環境保全のための措置を講ずることから、沿道の大気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、計画地及び工事用車両ルートが住宅等に近接しており、また、事業の実施に伴う大気質への影響が懸念されていることから、工事にあたっては、排出ガス対策型建設機械の使用、建設機械の集中稼働の回避、工事用車両の過度な集中の回避など、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底し、環境への負荷の低減を図ること。

## イ 緑

### (ア) 緑の質

本計画の主要植栽予定樹種は、計画地の環境特性に適合し、また、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、充実した緑が形成され、緑の適切な回復育成が図れるとしている。

しかしながら、本計画地の植栽は、風害対策として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、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 25.6%で、地区別環境保全水準(25.0%)を満足し、また、緑の構成に配慮して、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせ、多様な緑の創出を行うことから、緑の回復育成を図ることができると予測し、さらに、維持管理計画を作成し、樹木等の健全な育成を図るなどの環境保全のための措置を講ずることから、良好な環境を形成できるとしている。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

本計画の植栽基盤に必要な土壌量は 554.3m<sup>3</sup>で、現況の土壌は大半が植栽基盤としての活用が困難であると予測し、これに対し、植栽地に必要な土壌は良質な客土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、植物の育成にとって良好な基盤を整備でき、緑の回復育成に係る適正な土壌の回復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、市関係部署と十分協議すること。

## 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 83.9 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、さらに、低騒音・超低騒音型建設機械の使用、建設機械の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伴う等価騒音レベルは 62.9～70.6 デシベルで、多くの予測地点で環境保全目標値(昼間 65 デシベル)を上回るものの、これらの予測地点では、一般交通量による等価騒音レベルで既に環境保全目標値を上回るか又は環境保全目標値と同程度であり、工事用車両の走行による増加レベルは 1.4 デシベル以下と予測している。これに対し、工事用車両の過度な集中の回避等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影響を及ぼすことはないとしている。

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おり、また、事業の実施に伴う騒音の影響が懸念されていることから、建設機械の稼働において、杭頭処理等の大きな騒音が想定される工事については、作業の平準化、防音パネルの設置等、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。

また、工事用車両の走行に伴う騒音については、工事用車両ルート沿道の多くの予測地点で、環境基準を超える状況であることを考慮し、工事用車両の過度な集中を避けるため、運行管理の更なる徹底を図ること。

## 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 61.5 デシベルで、環境保全目標値(75 デシベル)を下回ると予測している。さらに、低振動型建設機械の使用、建設機械の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伴うピーク日ピーク時間の振動レベルは 41.8～51.8 デシベルで、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)を下回ると予測している。さらに、工事用車両の過度な集中の回避等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影響を及ぼすことはないとしている。

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おり、また、事業の実施に伴う振動の影響が懸念されていることから、工事にあたっては、低振動型建設機械の使用、工事用車両の過度な集中の回避等、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

本計画の供用時に発生する一般廃棄物は、1日当たり約1,652kgで、川崎市の一般廃棄物処理計画に基づく分別排出を徹底することにより、川崎市等により有効な資源の再利用や再生利用を含め適正に処理されると予測し、さらに、適切な規模のごみ保管施設等を設けることから、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしている。この評価は概ね妥当であるが、入居者に対しては、一般廃棄物の分別の徹底について周知を図ること。

### (イ) 産業廃棄物

本計画の工事中に発生する産業廃棄物は、廃プラスチック類が約90ト、金属くずが約90ト、ガラス及び陶磁器くずが約710ト、木くずが約135ト、汚泥が約11,981m<sup>3</sup>等と予測し、これらの産業廃棄物については分別を行い、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、適正に処理するとしている。また、搬出時には、荷崩れや飛散防止のためシートカバー等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、生活環境の保全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、具体的な再資源化の方法については、その内容を市へ報告すること。

### (ウ) 建設発生土

本計画の工事に伴う建設発生土は約28,000m<sup>3</sup>で、このうち、約3,000m<sup>3</sup>は計画地内の埋め戻し土として再利用し、再利用が困難なものは適正に処理すると予測している。また、搬出時においては、荷崩れや飛散防

止のためシートカバー等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、生活環境の保全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、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

本計画の建物完成後は、代表的な眺望地点からの景観は変化するが、新たな複合市街地としての景観が形成されると予測している。また、計画建物周囲に広場、通路及び緑地を配置し、ゆとりある空間の形成に努めるとともに、建物外壁等の色彩や仕上げの素材等については、複合市街地としての景観に配慮するなどの環境保全のための措置を講ずることから、地域景観にふさわしい景観を創造するとしているが、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。

## キ 日照障害

本計画は、周辺の日影を考慮し建物配置、形状等に配慮するとともに、計画地周辺で日影の影響が大きくなる建物の関係者に十分な説明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、冬至日において平均地盤面における日影の影響が比較的大きくなる近隣の住宅等に対しては、その影響の程度について説明すること。

## ク 電波障害

計画建物の出現により、計画地周辺のテレビ受信環境に影響を及ぼす可能性があるとして予測し、これに対し、必要に応じて適切な時期に受信アンテナの改善や共同受信施設の設置等の対策を実施し、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、現状を悪化させることはないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、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

計画建物完成後の風環境は、計画地西側の一部及び計画地内において新たに事務所街としての風環境に属する地点が出現すると予測しているが、計画地敷地境界、建物外周等に防風植栽を行うなどの環境保全のための措置を講ずることにより、計画建物により風環境が悪化すると予測した地点は、住宅地・市街地としての風環境になることから、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、計画地周辺及び計画地内で風環境が大きく変化すると予測される地点があること、また、歩行者、周辺建物等への影響が懸念されていることから、生活環境に著しい影響が発生し、本事業による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、小学校で普通教室が2教室不足し、中学校では不足しないと予測し、教室数の不足に関しては、共同住宅の入居状況等を川崎市に迅速に報告することにより、事前の対応が図られるとしている。

集会需要については、供用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、計画地内に広場等を整備し、潤いのある空間を提供することにより、それぞれ対応が可能と予測している。

これらのことから、本計画の実施に伴う人口の増加が生活環境の保全に支障を及ぼさないとしている。

これらの評価は概ね妥当であるが、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、工事用車両交通量を付加した将来交通量における交差点飽和度は0.329～0.468で、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、また、単路部の交通混雑度は0.13～0.48で、円滑な

交通量の処理が可能とされる交通混雑度 1.0 を下回ると予測している。さらに、工事用車両の過度な集中発生を回避するなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺道路の交通流に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

交通安全については、工事用車両ルートの一部区間に歩道が設置されていないことから、計画の出入口や主要交差点に適宜交通整理員を配置するなどの環境保全のための措置を講ずることから、歩行者等の通行に影響を及ぼすことは少ないとしている。

しかしながら、住宅等が近接していること、工事用車両ルートの一部が指定通学路となっていることから、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。

### (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」、「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17年	2月21日	指定開発行為実施届及び条例準備書受理
	3月3日	条例準備書公告、縦覧開始
	4月18日	条例準備書縦覧終了、意見書の提出締切り
		縦覧者 15名
		意見書の提出 4通
	5月13日	条例見解書公告、縦覧開始
	6月13日	条例見解書縦覧終了
		縦覧者 7名