

(仮称)向ヶ丘遊園駅前地区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条第1項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  
旭化成ホームズ株式会社  
代表取締役 岡本 利明  
東京都新宿区西新宿2丁目3番1号
- 2 指定開発行為の名称及び所在地  
(仮称)向ヶ丘遊園駅前地区再開発事業  
川崎市多摩区登戸2137-2ほか
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日  
平成17年9月9日(金)
- 4 問い合わせ先  
株式会社 INA 新建築研究所 企画開発部  
東京都文京区白山3丁目1番8号  
03-5802-3241

(環境局環境評価室担当)

電話044-200-2156

# (仮称)向ヶ丘遊園駅前地区再開発事業に係る 条例環境影響評価審査書

## (概要)

平成17年9月

はじめに

(仮称)向ヶ丘遊園駅前地区再開発事業(以下「指定開発行為」という。)は、旭化成ホームズ株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、多摩区登戸2137-2ほかの登戸土地区画整理事業区域内の約0.4haの区域において、建築基準法第59条の2(総合設計制度)に基づく容積率の割増の許可を前提に、一部店舗等の施設を含む、地下2階地上23階建ての共同住宅(計画戸数254戸、計画人口773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4月1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：旭化成ホームズ株式会社

代表者：代表取締役 岡本 利明

住 所：東京都新宿区西新宿 2 丁目 3 番 1 号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)向ヶ丘遊園駅前地区再開発事業

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：川崎市多摩区登戸 2137-2 ほか

区域面積：4,487.0 m<sup>2</sup>

用途地域：商業地域

### (4) 計画の概要

#### ア 目的

一部店舗等の施設を含む共同住宅の建設

#### イ 土地利用計画

区 分	面積 (m <sup>2</sup> )	構成比(%)	備 考
共同住宅・店舗棟	2,994.1	66.7	カルチャー施設、クリニック、事務所、集会室、ごみ集積所、駐車場(住宅用 157 台、施設用 16 台)、駐輪場等を含む。 屋上緑化(275.4 m <sup>2</sup> )
緑化地	684.6	15.3	屋上緑化地を除く。
車 路	51.1	1.1	
駐輪場	26.4	0.6	施設用(22 台)
歩行者路・通路等	730.8	16.3	
合 計	4,487.0	100.0	

ウ 建築計画等

主要用途		共同住宅
建築敷地面積		4,487.0 m <sup>2</sup>
主要構造		鉄筋コンクリート造
建築規模	建物高さ	地下 2 階、地上 23 階 高さ 79.0m
	建築面積 ( 建ぺい率 )	2,994.1 m <sup>2</sup> ( 66.7% )
	容積率算定床面積 ( 容積率 )	26,110.3 m <sup>2</sup> ( 581.9% )
	延べ面積	36,874.2 m <sup>2</sup>
	計画戸数	254 戸
	計画人口	773 人
	駐車場台数	173 台
	駐輪場台数	535 台
	バイク置場台数	28 台
緑被率		21.4%

## 2 審査結果及び内容

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、一部店舗等の施設を含む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、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 0.04908ppm 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 0.08752mg/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。

また、短期将来濃度(1 時間値)の最大値は、二酸化窒素が 0.11813 ~ 0.22198ppm 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)を上回ると予測し、浮遊粒子状物質が 0.08727 ~ 0.14504mg/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。これに対し、排出ガス対策型建設機械の使用、建設機械の適切な配置及び稼働の平準化等の環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の大气質環境に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

一方、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 0.0465576ppm 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 0.0859249mg/m<sup>3</sup> で、環境基準値を下回ると予測している。さらに、最新規制適合車又は低排出ガス車の採用、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、沿道の大气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、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、短期曝露の指針値を超える条件下で工事を進めることは望ましくないことから、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。

また、工事用車両ルートが住宅等に近接しており、工事用車両の走行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、工事用車両の過度な集中の回避等を徹底するとともに、工事が長期間にわたることから、ピーク時以外においても大気質環境への負荷を極力低減するよう努力すること。

## イ 緑

### (ア) 緑の質

本計画の主要植栽予定樹種は、計画地の環境的な条件に適合し、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、計画実施に伴って回復する新たな緑は、活力の高い充実したものとなり、適切に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、風害対策として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21.4%で、地区別環境保全水準(15.0%)を満足し、現況の緑被率(16.6%)を上回ると予測している。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ることで植栽を行うことから、緑は適切に回復育成され、緑被は向上するとしている。

しかしながら、緑被率は屋上緑化地も含めたものであり、その将来にわたる担保を図るとともに、屋上緑化を含めた樹木等の適正な管理、育成に努めること。

### (ウ) 植栽土壌

本計画の植栽基盤に必要な土壌量は、屋上緑化地部分も含め

480.0m<sup>3</sup>と予測し、これに対し、植栽地の土壌には良質な客土を使用し、また、屋上緑化地においては、樹木の生育に必要な土壌厚の確保、灌水及び排水設備の整備等を行うことから、植栽地の土壌は植栽基盤として良好なものとなり、緑の回復育成に係る適正な土壌の回復がなされるとしている。

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及び屋上緑化地の構造等について、市関係部署と協議する必要がある。

## 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74.3～81.8 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、低騒音型の建設機械及び工法の採用、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及ぼす影響は少ないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルの最大値は、ピーク日ピーク時間において65.2～70.7 デシベルで、全て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、市道登戸1号線を除く工事用車両ルート上の調査地点では、現況の等価騒音レベルが既に環境保全目標値を上回っており、工事用車両の走行による増加分は1.8 デシベル以下と予測している。これらに対し、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、沿道の生活環境に著しい影響を及ぼさないとしている。

一方、供用時において、店舗等の設備機器の稼働に伴う騒音レベルは、敷地境界線において、午前6時から午前8時までは34 デシベル以下、午前8時から午後6時までは51 デシベル以下、午後6時から午後11時までは51 デシベル以下、午後11時から午前6時までは34 デシベル以下で、それぞれの時間帯の環境保全目標値（午前8時から午後6時まで：65 デシベル、午前6時から午前8時まで及び午後6時から午後11時まで：60 デシベル、午後11時から午前6時まで：50 デシベル）を下回ると予測している。さらに、低騒音型の機器の使用、必要に応じた防音壁の設置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及ぼす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等に近接していること、工事用車両の走行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作業については、作業の平準化、防音パネル等の設置等、騒音の低減策を徹底するとともに、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全ての予測地点で、環境基準を超えると予測していることを考慮し、工事用車両の過度な集中を避けるため、運行管理の徹底を図ること。

また、工事工程、作業時間、工事用車両の運行時間等については、工事着手前に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 48.4～65.8 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、また、工事用車両の走行に伴う振動レベルの最大値は、ピーク日ピーク時間において 46.3 デシベルで、環境保全目標値（70 デシベル）を下回り、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）をも下回ると予測している。さらに、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及ぼす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等に近接しており、工事用車両の走行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、工事用車両の運行時間等については、工事着手前に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家庭系廃棄物は 1 日当たり約 840kg と

予測し、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む適正な処理がなされるとしている。

また、事業系一般廃棄物の発生量は1日当たり160kgと予測し、事業者が川崎市の許可を受けた業者に委託して収集を行い、適正に処理することにより、有効な資源の再利用や再生利用を図ることから、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、入居者及び店舗等の事業者に対しては、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、がれき類が357.6ト、ガラス類及び廃石膏ボードが97.9ト、廃プラスチック類が70.9ト等と予測している。これらの産業廃棄物については、「建設工事等に係る資材の再資源化等に関する法律」に基づき有効な資源の再資源化を図り、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」(以下「廃棄物処理法」という。)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コンテナボックスを使用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、供用時において、クリニックから発生する産業廃棄物は、1日当たり約7.5kgと予測し、これについては、専用の保管ボックス等に分別保管した後、「廃棄物処理法に基づく感染性廃棄物処理マニュアル」に基づき、廃棄物処理法に規定されている特別管理産業廃棄物の収集、運搬業及び処分業の許可を受けた業者に委託して適正に処理するとしている。

これらのことから、本計画の実施に伴って発生する産業廃棄物が、周辺地域の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、産業廃棄物の具体的な再資源化の方法については、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 65,293m<sup>3</sup>と予測し、これについては、他の建設現場等において極力再利用を図り、それが困難な残土については業者に委託し、適正に処理するとしている。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を及ぼさないとしている。

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。

#### カ 景 観

本計画の建物完成後は、近景においては現況と比較して、空の開放感の減少等計画建物による影響が生ずると予測し、中景及び遠景においては計画建物により現況の景観に新たな都市型景観が加わると予測している。これらに対し、計画建物の周囲に公開空地を設け、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、高木等で植栽を行うことなどにより圧迫感の軽減に努めるとしている。また、計画建物の形態、色彩、素材等については周辺の住宅や街並みにも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、土地区画整理事業が行われている計画地周辺の状況も踏まえ、新たな都市型景観の形成に寄与するとともに、近景において既存市街地や歩行者への圧迫感を軽減するものとしているが、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、法令等の日影規制に適合したものであり、また、冬至日の地盤面において周辺住宅等へ及ぼす日影時間を可能な限り3時間未満となるように、建物配置、形状等を考慮するとともに、計画地周辺で日影の影響が比較的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

本計画の実施に伴うテレビ受像障害に対しては、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としており、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

計画建物完成後は、一部の地点で風環境の悪化が予測されるが、防風植栽の適所への配置による環境保全のための措置を講ずることにより、風環境が悪化すると予測される地点については、事務所街で許容される風環境（ランク3）のまま変化のない1地点を除き、住宅街で許容される風環境（ランク1、2）となると予測しており、計画地周辺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、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、防風植栽の計画にあたっては、防風効果が速やかに発揮できるよう所定の形状、寸法を有した常緑高木の適切な配置や本数増など、防風効果をより高めるための措置を検討すること。

#### 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1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事前に川崎市に報告することにより、受入れの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、また、オープンスペースの需要については、計画地内に広場状公開空地や歩道

状公開空地を整備することにより対応することから、本計画の実施に伴う人口の増加が周辺地域の生活環境に影響を及ぼすことはないとしている。

しかしながら、児童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 0.273～0.705 で、交通量の処理が可能とされる交差点飽和度 0.9 を下回ると予測している。さらに、極力現況交通に与える影響を低減するため、ピーク時間帯を避け、過度な車両の集中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、周辺道路の交通量及び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に道路幅員が狭い区間や歩道が未整備の区間があり、これに対し、主要な箇所に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、交通安全の確保が可能としている。

これらのことから、本計画の建設時に発生する工事用車両が、周辺地域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、工事用車両ルートは住宅等に近接しているとともに、商店街や指定通学路となっていること、工事用車両の走行に伴う交通安全への影響が懸念されていることから、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」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。

### 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 4月 1日 指定開発行為実施届及び条例準備書受理  
4月15日 条例準備書公告、縦覧開始  
5月30日 条例準備書縦覧終了、意見書の提出締切り  
縦覧者 35名  
意見書の提出 311通  
7月28日 条例見解書公告、縦覧開始  
8月26日 条例見解書縦覧終了  
縦覧者：13名