

(仮称)川崎駅西口大宮町E - 1街区住宅開発計画に係る  
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

- ・東京建物株式会社  
取締役社長 南 敬介  
東京都中央区八重洲一丁目9番9号
- ・株式会社ジェイアール東日本都市開発  
代表取締役社長 力村 周一郎  
東京都渋谷区代々木二丁目2番2号
- ・東日本旅客鉄道株式会社  
東京工事事務所長 伊藤 泰司  
東京都渋谷区代々木二丁目2番6号

2 指定開発行為の名称及び位置

(仮称)川崎駅西口大宮町E - 1街区住宅開発計画  
川崎市幸区大宮町28番2 他

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成17年11月9日(水)

4 問い合わせ先

東京建物株式会社 住宅事業第一部事業推進グループ  
東京都中央区八重洲一丁目9番9号  
03 - 3274 - 0123

(環境局環境評価室担当)

電話044 - 200 - 2156

# (仮称)川崎駅西口大宮町E - 1街区住宅開発計画 に係る条例環境影響評価審査書

## (概要)

平成17年11月

はじめに

(仮称)川崎駅西口大宮町E - 1街区住宅開発計画(以下「指定開発行為」という。)は、東京建物株式会社、株式会社ジェイアール東日本都市開発及び東日本旅客鉄道株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、幸区大宮町28番2他の社宅跡地、約0.5haの区域において、「再開発等促進区を定める地区計画」を前提に、地下1階地上34階建ての共同住宅(計画戸数377戸、計画人口1,151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28日、川崎市長あて本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。

市はこの提出を受けて条例準備書の公告、縦覧を行ったところ、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、縦覧したが、公聴会開催の申し出はなかった。

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、同年10月28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：東京建物株式会社

代表者：取締役社長 南 敬介

住 所：東京都中央区八重洲一丁目9番9号

名 称：株式会社ジェイアール東日本都市開発

代表者：代表取締役社長 力村 周一郎

住 所：東京都渋谷区代々木二丁目2番2号

名 称：東日本旅客鉄道株式会社

代表者：東京工事事務所長 伊藤 泰司

住 所：東京都渋谷区代々木二丁目2番6号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)川崎駅西口大宮町E-1街区住宅開発計画

種 類：高層建築物の新設(第2種行為)

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3の項、4の項に該当)

### (3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市幸区大宮町28番2他

区域面積：5,404.70 m<sup>2</sup>(商業地域)

### (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 (m <sup>2</sup> )	構成比 (%)	備 考
計画建物	2,977.35	55.1	
緑 地	817.40	15.1	
車 路	328.95	6.1	
通路・広場	1,169.74	21.6	通路、広場状空地、消防車進入路含む
そ の 他	111.26	2.1	ペデストリアンデッキ下の空地等
合 計	5,404.70	100.0	

ウ 建築計画等

項 目		概 要
建築敷地面積		5,404.70 m <sup>2</sup>
主要用途		共同住宅
主要構造		鉄筋コンクリート造
建 築 規 模	容積率算定床面積	29,725.80 m <sup>2</sup>
	容 積 率	550.0 %
	延 べ 面 積	44,891.34 m <sup>2</sup>
	階 数	地下1階、地上34階 塔屋1階
	建 物 高 さ	建物高さ117.7m 最高高さ120.0m
	建 築 面 積	3,353.65 m <sup>2</sup>
	建 ぺ い 率	62.0 %
	計 画 戸 数	377 戸
	計 画 人 口	1,151 人
	駐 車 場 台 数	181 台
駐 輪 場 台 数	754 台	
緑 被 率		15.1 %

## 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、関係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の最大値は、二酸化窒素が0.1636ppm、浮遊粒子状物質が0.0645mg/m<sup>3</sup>で、環境保全目標（二酸化窒素：0.2 ppm以下、浮遊粒子状物質：0.2 mg/m<sup>3</sup>以下）を満足すると予測している。

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0.05781ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の年間2%除外値）が0.08401mg/m<sup>3</sup>で、環境保全目標（二酸化窒素：0.04～0.06ppmのゾーン内又はそれ以下、浮遊粒子状物質：0.10 mg/m<sup>3</sup>以下）を満足すると予測し、さらに、排出ガス対策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、周辺地域の大气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沿道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0.06130ppmで、環境保全目標を超えるものの、工事用車両による付加率は0.33%以下と予測している。また、浮遊粒子状物質（日平均値の年間2%除外値）が0.08847mg/m<sup>3</sup>で、環境保全目標を満足すると予測している。

これに対し、工事用車両の運行管理の徹底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や事業所等に近接しており、工事用車両の走行に伴う二酸化窒素将来濃度が、環境保全目標を超える状況下であることを考慮し、窒素酸化物の排出量をさらに低減するため、工事用車両の集中回避等、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、緑の適切な回復育成が図れるとしている。

しかしながら、潜在自然植生による予測については、過去の資料により調査を行い、その結果により植栽予定樹種の適合性を予測しているが、土地利用等の変更により過去の潜在自然植生が変化している可能性があることから、条例評価書の段階で、計画地及び周辺地域の樹木の生育状況等と過去の潜在自然植生を比較検討することにより、現在の潜在自然植生を推定し、予測すること。

また、樹木の植栽にあたっては、その時期、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 15.1%で、地区別環境保全水準（15.0%）を上回り、十分な管理を行い、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、量的にも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、環境保全のための措置として、高木、中木、低木等を適切に組み合わせて植栽し、多様な緑の創出に努めること。

### (ウ) 植栽土壌

本計画では、植栽基盤の整備に必要な土壌量は約 150m<sup>3</sup>で、計画地の土壌は、植栽基盤としての活用が困難であると予測している。これに対し、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、適正な土壌の回復が図れるとしているが、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 81.9 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、ピーク日において 68.7～

73.5 デシベルで、1 地点で環境保全目標（昼間：70 デシベル以下）を超えるものの、当該予測地点は一般交通のみによる等価騒音レベルでも環境保全目標を超えており、工事用車両の走行に伴う騒音の増加分は0.1 デシベルと予測している。これに対して、工事用車両の運行管理を徹底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や事業所等に近接しており、工事用車両の走行に伴う騒音については、環境保全目標を超える状況下であることを考慮し、条例準備書に記載した環境保全のための措置をさらに徹底すること。

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 69.6 デシベルで、環境保全目標（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振動レベルは、ピーク時において 43.4～43.8 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、さらに、工事用車両の運行管理を徹底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に著しい影響を及ぼすことはないとしているが、工事工程、作業時間、工事用車両の運行時間等について、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 1,252kg 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。さらに、居住者等に対し、ごみの減量化やリサイクル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を及ぼさないとしており、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7,504 m<sup>3</sup>、ガラスくず及び陶磁器くず約718 トン、廃プラスチック類約90 トン、金属くず約90 トンのほか約270 トンと予測し、これらについては、分別を行い可能な限り再資源化を図り、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」に基づき、産業廃棄物処理業等の許可を有する業者に委託し、適正に処理するとしている。

また、搬出時においては、荷崩れや飛散等が生じないようにコンテナボックス車両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。

しかしながら、具体的な再資源化の内容が明確でないことから、条例評価書において明らかにすること。

#### (ウ) 建設発生土

本計画の工事に伴う建設発生土は約30,600 m<sup>3</sup>と予測し、このうち約250 m<sup>3</sup>は計画地内の埋め戻し土として有効利用を図り、それが困難なものは適正に処理するとしている。さらに、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

本計画では、近景からの景観は大きく変化するものの、中遠景からの景観は周辺の開発動向を含む市街地景観と一体的な景観が形成されると予測している。さらに、建物外壁等の色彩や仕上げの素材等については、周辺景観と違和感のないよう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、地域景観に著しい影響を及ぼすことはないとしているが、計画地は川崎駅西口大宮町都市景観形成地区内にあることから、当該地区の景観形成方針及び基準を遵守し、建物のデザイン、広場のデザイン、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、周辺への日影を考慮し、建物配置及び形状等に配慮した計画としており、計画地周辺で日影の影響が大きくなる住宅等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

本計画に伴うテレビ受信障害に対しては、受信障害の改善方法、時期、範囲等について、関係者と十分協議し、必要な対策を実施す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

本計画では、建築物完成後において、計画地周辺の風環境に一部変化が見られるが、住宅地や市街地として許容される程度の風環境になると予測している。さらに、計画地敷地境界や建物外周等に可能な範囲で常緑樹を主体とした植栽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、生活環境に著しい影響はないとしており、この評価は概ね妥当である。

#### 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、教室数の不足については、住宅施設の入居状況等の報告を川崎市に迅速に行うことから、川崎市による事前対応が図られるとしている。

集会需要については、住宅施設内に共用施設を確保することから、集会やイベント等を住宅施設内で開催することが可能となると予測し、また、公園等の需要については、整備する広場状空地が計画地南側に整備予定の公園との連続性を形成し、地域住民の憩いの場として機能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を及ぼさないとしている。

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、工事用車両の走行に伴うピーク日ピーク時間において、交通混雑度は0.426～0.680、交差点飽和度は0.270～0.716で、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。さらに、工事用車両が特定の時間帯に集中しないよう、運行管理の徹底を図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。

また、交通安全については、工事用車両ルートとなる道路は両側ともマウントアップされた歩道が設置されており、さらに、工事区域への出入口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、歩行者等の通行に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や事業所等に近接していることから、工事にあたっては、交通安全対策を最優先するとともに、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。

#### （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、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、調査地点を計画地内1地点としているが、計画地周辺の北側において風環境が変化していることを考慮し、予測結果の検証を行うため、計画地周辺で調査地点を1地点追加し、条例評価書でそれらの調査地点を示すこと。

### 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28日 指定開発行為実施届及び条例準備書受理  
5月13日 条例準備書公告、縦覧開始  
6月27日 縦覧終了、意見書の締切り  
意見書の提出 1件  
7月 1日 指定開発行為者あて意見書の内容の送付  
7月19日 条例見解書受理  
7月28日 条例見解書公告、縦覧開始  
8月26日 縦覧終了、公聴会開催申出締切り  
申出者なし  
9月21日 市長から条例準備書の審査について、審議会に諮問  
10月28日 審議会から条例準備書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 9月21日 市長から、(仮称)川崎駅西口大宮町E-1街区住宅開発計画に係る条例準備書の審査について、審議会あて諮問  
10月 3日 審議会(事業者説明、審議及び現地視察)  
10月27日 審議会(答申案審議)  
10月28日 審議会から、(仮称)川崎駅西口大宮町E-1街区住宅開発計画に係る条例準備書の審査結果について、市長あて答申