

武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地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

川崎市中原区新丸子東三丁目473番地7
武蔵小杉駅南口地区東街区市街地再開発準備組合
理事長 三井都市開発株式会社
取締役 中山 善一

2 指定開発行為の名称及び所在地

武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業
川崎市中原区新丸子東三丁目473番地7ほか

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成18年6月27日（火）

4 問い合わせ先

川崎市川崎区東田町8番地パレール三井ビル9階
（三井不動産株式会社川崎事務所内）
武蔵小杉駅南口地区東街区市街地再開発準備組合事務局
電話 044-211-8031

（環境局環境評価室 担当）

電話 044-200-2156

武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地 再開発事業に係る
条例環境影響評価審査書（概要）

平成18年6月

川崎市

はじめに

武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業（以下「指定開発行為」という。）は、武蔵小杉駅南口地区東街区市街地再開発準備組合（以下「指定開発行為者」という。）が、中原区新丸子東三丁目473番地7ほかの川崎市中小企業・婦人会館や駐車場等の用地、約1.7ha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、市街地再開発事業により、地下4階地上38階建ての共同住宅（計画戸数約460戸、計画人口約1,380人）及び商業施設等を建設し、併せて駅前広場や道路等の公共施設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17年8月3日に指定開発行為実施届及び条例環境影響評価方法書（以下「条例方法書」という。）を提出した。その後、条例に基づく手続きを経て、条例方法審査書を踏まえ、調査、予測及び評価を行い、平成18年3月10日に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、市民等からの意見書の提出はなかった。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、平成18年6月21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：武蔵小杉駅南口地区東街区市街地再開発準備組合

代表者：理事長 三井都市開発株式会社

取締役 中山 善一

住 所：川崎市中原区新丸子東三丁目 473 番地 7

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業

種 類：都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為（第 3 種行為）

高層建築物の新設（第 1 種行為）

住宅団地の新設（第 3 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、
3 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：川崎市中原区新丸子東三丁目 473 番地 7 ほか

区域面積：約 17,130 m²

用途地域：第二種住居地域、商業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

共同住宅及び商業施設等の建設並びに駅前広場、道路等の公共施設
の整備

イ 土地利用計画

区 分		面 積	面積比 (%)
宅 地	計画建物 (住宅棟・商業施設等)	約 6,430 m ²	37.5
	緑化地	約 690 m ²	4.0
	車路・通路・アプローチ等	約 1,790 m ²	10.5
	宅 地 計	約 8,910 m ²	52.0
公 共 施 設	武蔵小杉駅南口駅前広場	約 4,490 m ²	26.2
	武蔵小杉駅南口線	約 230 m ²	1.3
	地区幹線道路 1号	約 940 m ²	5.5
	地区幹線道路 3号	約 2,040 m ²	11.9
	地区幹線道路 4号	約 520 m ²	3.1
	公共施設計	約 8,220 m ²	48.0
合 計		約 17,130 m ²	100.0

武蔵小杉駅南口駅前広場地下に公共駐輪場を整備する計画である。

ウ 建築計画等

項目	概要	備考
建築敷地面積	約 8,910 m ²	—————
建築面積	約 6,250 m ²	—————
建ぺい率	約 70%	—————
延べ面積	約 82,900 m ²	住宅棟：約 64,500 m ² 商業施設（一部デパート） ：約 18,400 m ²
容積率算定床面積	約 53,390 m ²	住宅棟：約 39,100 m ² 商業施設：約 14,300 m ²
容積率	約 600%	—————
建物階数	地下4階、地上38階	商業施設：地下2階、地上4階
建物高さ	約 140m	商業施設：約 23m
建物構造	鉄骨造、鉄筋コンクリート造	—————
計画戸数	約 460戸	—————
計画人口	約 1,380人	—————
駐車台数	約 355台	住宅棟：約 280台 商業施設：約 75台
駐輪台数	約 1,065台	住宅棟：約 690台 商業施設：約 375台
緑被率	15.0%	屋上緑化、大景木を含む

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、共同住宅及び商業施設等の建設並びに駅前広場、道路等の公共施設の整備事業であり、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短期将来濃度(1時間値)の最大値は、二酸化窒素が0.1978ppm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)の範囲内にあり、浮遊粒子状物質は0.0641mg/m³で、環境基準(0.20 mg/m³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0.0600ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の2%除外値)が0.0821mg/m³で、いずれも環境基準(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/m³以下)を満足すると予測している。さらに、排出ガス対策型建設機械の採用や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、周辺地域の大気質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0.0580ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の2%除外値)が0.0825mg/m³で、いずれも環境基準を満足すると予測している。さらに、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、沿道の大気質に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

一方、供用時において、施設関連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 0.0542ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2% 除外値）が 0.0785mg/m³ で、いずれも環境基準を満足すると予測している。さらに、居住者や商業施設の来店者等に対し、アイドリングストップなど、排出ガス低減への協力を促すなどの環境保全のための措置を講ずることから、沿道の大気質に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

また、商業施設の冷暖房施設等の稼働及び屋内駐車場の供用に伴う二酸化窒素の長期将来濃度（日平均値の年間 98% 値）の最大値は 0.0530056ppm で、環境基準を満足すると予測し、屋内駐車場の供用に伴う浮遊粒子状物質の長期将来濃度（日平均値の 2% 除外値）の最大値は、0.0783165mg/m³ で、環境基準を満足すると予測している。さらに、設置する設備機器の点検・整備の実施や居住者等に対しアイドリングストップへの協力を促すなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の大気質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、建設機械の稼働に伴う予測については、現在、進行中である周辺開発事業の影響を検証し、その影響の程度が大きいと予想される場合は、周辺開発事業の影響を条件に含めて予測を行い、それらの結果を条例評価書で明らかにすること。

また、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、短期曝露の指針値の上限値に近いことなどから、事業の実施にあたっては、窒素酸化物の排出量を低減するため、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。

イ 緑

（ア）緑の質

本計画における主要植栽予定樹種は、計画地の環境特性に概ね適合すると予測し、さらに、良好な植栽基盤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・育成を図ることができるとしている。

この評価は概ね妥当であるが、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15.0%で、地区別環境保全水準(15.0%)を満足すると予測し、また、事業の実施にあたっては、適度な緑陰を確保した緑化空間を形成するとともに、維持管理計画を作成し、養生管理を行うことから、緑の回復・育成を図ることができるとしている。

しかしながら、緑被率は屋上緑化を含めたものであり、その将来にわたる担保を図る必要がある。また、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、多様な緑の創出を図るとともに、新たに植栽する樹木等の適正な管理及び育成に努めること。

(ウ) 植栽土壌

計画地の土壌は、土壌硬度が高く粘着性が強いなど、物理的性質分析及び化学的性質分析の結果から、植栽基盤としての活用が困難であると予測し、また、緑化地に必要な土壌量は地上部で約250 m³と予測している。これに対し、良好な植栽基盤となるよう十分な量の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、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。

しかしながら、屋上緑化の土壌については、自然条件、灌水条件及び荷重条件等を考慮した土壌を用いるとしているものの、必要な土壌量が予測されていないことから、条例評価書で明らかにすること。

また、植栽基盤の整備にあたっては、樹木の育成を支える十分な土壌厚や屋上緑化の構造等について、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、敷地境界付近において64.9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、低騒音型の建設機械及び低騒音の工法の採用等の環境

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支障を及ぼすことはないとしている。

また、工事中の将来交通量による等価騒音レベルは、道路端において69.3～72.6デシベルで、工事用車両による増加分は0.3デシベル以下と予測し、これに対し、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、沿道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。

一方、供用時の将来交通量による等価騒音レベルは、道路端において66.1～72.2デシベルで、施設関連車両による増加分は0.1デシベル以下と予測し、これに対し、居住者、商業施設の来店者等に対し、アイドリングストップの協力を促すなどの環境保全のための措置を講ずることから、沿道の生活環境に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

また、商業施設の冷暖房施設等の稼働に伴う騒音レベルの最大値は52.4デシベルで、環境保全目標（60デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、設備機器の定期的な点検・整備の実施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支障を及ぼすことはないとしている。

しかしながら、工事用車両ルートが住宅等に近接していること、また、工事中及び供用時の将来交通量による等価騒音レベルについては、複数の地点で環境基準を超えると予測していることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置をさらに徹底するとともに、工事工程、作業時間、工事用車両の運行時間等について、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、敷地境界において62.0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、低振動型の建設機械及び低振動の工法の採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支障を及ぼすことはないとしている。

また、工事中の将来交通量による振動レベルは、道路端において 44.1 ~ 49.7 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、沿道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。

一方、供用時の将来交通量による振動レベルは、道路端において 40.5 ~ 49.4 デシベルで、振動感覚閾値を下回ると予測し、さらに、居住者や商業施設の来店者等に対し、極力公共交通機関の利用を促す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、工事用車両ルートが住宅等に近接していることから、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、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一般廃棄物は、家庭系が 1 日当たり約 1,528 kg と予測し、これらについては、ごみ集積所に分別排出された後、川崎市等により適正に処理されるとしている。また、事業系は 1 日当たり約 1,104 kg と予測し、これらについては、各排出者が適正に処理するとしている。さらに、居住者及び商業施設関係者に対し、ごみの減量化、分別排出の徹底及び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

本計画の工事中に発生する産業廃棄物は、既存建物の解体等では、コンクリートがら約 25,780 トン、金属くず約 6,320 トン等、計画建物の建設では、ガラスくず及び陶磁器くず約 1,440 トン、木くず約

255 トン及び汚泥約 7,900m³等と予測し、これらについては、敷地内で分別を行い、可能な限り再資源化を図ることにより排出量の低減に努めるとともに、それが困難なものについては、産業廃棄物処理業の許可を有する処理業者に委託し、適正に処理するとしている。さらに、搬出運搬時においては、荷崩れや飛散等が生じないように、荷台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。

また、供用時にメディカルモールから発生する産業廃棄物は、1日当たり約 2.4 kgと予測し、これらについては、特別管理産業廃棄物処理業の許可を受けた業者に委託し適正に処理するとしている。

しかしながら、本事業の工事中においては、大量の産業廃棄物が発生すると予測していることから、可能な限り再資源化に努めるとともに、その具体的な再資源化の方法について、実施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 106,400 m³と予測し、これらについては、可能な限り計画地内の埋め戻し土として再利用に努め、それが困難な場合は、許可を得た処分地等において適正に処理するとしている。さらに、搬出運搬時においては、荷崩れや飛散等が生じないように適切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、その実施内容を市に報告すること。

カ 景 観

本事業の実施により出現する計画建物は、近景域からの眺望では、視野に占める割合が多くなるものの、新たな都市景観の構成要素となると予測し、中景及び遠景からの眺望では、周辺開発事業の計画建物とともに新たな都市景観の構成要素となり、広域拠点にふさわしい魅力ある街並みの形成に寄与すると予測している。さらに、計画建物の

色彩や素材等については、周辺景観との整合を図るとともに、建築敷地外周には、安全で快適な歩道状空地等のオープンスペースを確保し、建築敷地内に適度な緑陰を確保した緑化空間を形成するなどの環境保全のための措置を講ずることから、駅前にふさわしい賑わいと潤いのある都市景観が創出されるとしているが、計画地は武蔵小杉周辺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を踏まえるとともに、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、冬至日の平均地盤面において、周辺住居に及ぼす日影時間を 3 時間未満となるよう、計画建物の配置及び形状等に配慮していることから、計画地周辺の住環境に著しい影響を与えないとしているが、日影の影響が比較的大きくなる住宅に対しては、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信障害に対しては、必要に応じて適切な時期に障害対策を実施し、受信障害を改善するとともに、地上躯体工事の時期においては、障害の発生状況に応じた必要な対策を速やかに実施するとしている。さらに、円滑な対策実施のため、問合せ窓口を設け、受信障害の改善方法、時期、範囲等について、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

本計画建物の出現により、計画地周辺では、住宅地相当及び低中層市街地相当の風環境となると予測しているが、計画地内の一部においては、中高層市街地相当の風環境が出現すると予測し、これに対して、

環境保全のための措置として、適切な防風植栽対策を講ずることにより、計画地及び計画地周辺においては、住宅地相当及び低中層市街地相当の風環境が確保されることから、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしている。

しかしながら、計画建物の出現により、計画地及び計画地周辺で風環境が変化すると予測する地点があることから、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

本計画の実施に伴う児童、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、住宅棟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、住宅棟に居住者の集会等の用に供する共用室を確保することから、周辺の集会施設の利用に影響を及ぼすことは少ないと予測している。また、公園等の需要については、小杉駅南部地区地区計画区域内で整備される公園及び広場等とともに、本計画で整備する歩道状空地等のオープンスペースが市民等の憩いの場所として機能すると予測している。

これらのことから、本事業の実施に伴う人口の増加が、地域の生活環境に支障を及ぼすことはないとしているが、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を提供すること。

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差点飽和度は0.477～0.819で、供用時の施設関連車両の発生集中による交差点飽和度は0.382～0.767で、交通量の処理が可能とされる交差点飽和度0.9をいずれも下回ると予測している。さらに、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としている。

交通安全については、工事用車両の走行ルートは交通安全施設が整備されており、工事用車両の出入口に交通整理員を配置し、歩行者の安全確保に努めるとともに、供用時は居住者及び商業施設の来店者等に対し、極力公共交通機関の利用を促すとしている。

供用時の歩行空間については、計画地周辺の主要な歩行者動線は全て自由歩行が可能と予測し、さらに、駅前広場や道路に面する外周に歩道状空地を設け、安全で快適な歩行者空間を整備するとしている。

これらのことから、生活環境の保全に支障はないとしているが、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。

シ その他

(ア) 周辺開発事業との調整

本計画は、周辺開発事業と工事時期が重なることから、周辺開発事業者と協議・調整の上、工事工程の平準化や工事用車両の集中回避等により、大気質、騒音、振動及び地域交通に係る影響の低減策を徹底すること。

(イ) 交通計画

商業施設の駐車台数を 75 台と計画しているが、供用時の商業施設の自動車発生集中交通量を 1,200 台と推計していることとの関連を条例準備書で示していないことから、条例評価書で明らかにすること。

(ウ) 公共交通機関の利用促進策

大気質、騒音、振動及び地域交通の評価項目において、供用時における環境保全のための措置として、居住者及び商業施設の来店者等に対し、極力公共交通機関の利用を促すとしているが、その具体的な内容を条例評価書で明らかにすること。

(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」、「光害」、「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」、供用時の「緑」及び「風害」を行うとしており、これらの調査項目の選定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こと等により、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、環境保全のための適切な措置を講ずること。

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 8月 3日 指定開発行為実施届及び条例方法書の受理
8月12日 条例方法書公告、縦覧開始
8月18日 市長から審議会に条例方法書について諮問
9月26日 条例方法書縦覧終了、意見書締切り
意見書提出 1件
10月28日 審議会から市長に条例方法書について答申
11月 7日 条例方法審査書公告、指定開発行為者あて送付
- 平成18年 3月10日 条例準備書の受理
3月17日 条例準備書公告、縦覧開始
5月 1日 条例準備書縦覧終了、意見書の締切り
意見書なし
5月24日 市長から審議会に条例準備書について諮問
6月21日 審議会から市長に条例準備書について答申
6月27日 審査書の公告、指定開発行為者あて送付

4 川崎市環境影響評価審議会の審議経過

- 平成17年 8月18日 市長から武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業に係る条例環境影響評価方法書の審査について、審議会あて諮問
- 8月31日 審議会（現地視察、条例方法書事業者説明及び審議）
- 10月27日 審議会（条例方法書答申案審議）
- 10月28日 審議会から武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業に係る条例環境影響評価方法書の審査結果について、市長あて答申
- 平成18年 5月24日 市長から武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業に係る条例環境影響評価準備書の審査について、審議会あて諮問
- 5月29日 審議会（条例準備書事業者説明及び審議）
- 6月20日 審議会（条例準備書答申案審議）
- 6月21日 審議会から武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業に係る条例環境影響評価準備書の審査結果について、市長あて答申