

(仮称)中幸町マンション建設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

東京都渋谷区恵比寿南三丁目7番4号  
株式会社モリモト  
代表取締役社長 森本 浩義

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)中幸町マンション建設計画  
川崎市幸区中幸町三丁目26番24号外

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成18年5月10日(水)

4 問い合わせ先

東京都渋谷区恵比寿南三丁目7番4号  
株式会社都市空間 事業推進部 第一課  
電話 03-5724-1290

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

**（仮称）中幸町マンション建設計画に係る条例環境影響評価審査書（概要）**

**平成18年5月**

**川崎市**

はじめに

（仮称）中幸町マンション建設計画（以下「指定開発行為」という。）は、株式会社モリモト（以下「指定開発行為者」という。）が、幸区中幸町三丁目26番24号外の駐車場用地、約0.4haの区域において、市街地住宅総合設計制度の適用を前提に、地下2階地上38階建ての共同住宅（計画戸数370戸、計画人口1,124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10月14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。

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18年4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：株式会社モリモト

代表者：代表取締役社長 森本 浩義

住 所：東京都渋谷区恵比寿南三丁目7番4号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)中幸町マンション建設計画

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：川崎市幸区中幸町三丁目26番24号外

区域面積：4,283.61 m<sup>2</sup>

用途地域：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> )	割合 (%)	備 考
計画建物	1,503.34	35.1	
植栽地	1,277.02	29.8	緑化地・地被類・芝類
車 路	232.18	5.4	
通路・広場等	1,198.87	28.0	
その他	72.20	1.7	ドライエリア・排気塔等
合 計	4,283.61	100.0	

ウ 建築計画等

区 分	計画諸元
建築敷地面積	4,283.61 m <sup>2</sup>
建築面積	1,440.00 m <sup>2</sup>
建ぺい率	33.61 %
延べ面積	約 49,179 m <sup>2</sup>
容積率算定床面積	約 29,985 m <sup>2</sup>
容積率	699.99 %
建物階数	地下 2 階、地上 38 階
建物高さ	123.47 m
最高高さ	130.87 m
建物構造	鉄筋コンクリート造
計画戸数	370 戸
計画人口	1,124 人
駐車台数	370 台
駐輪台数	740 台
緑被率	17.9 %

## 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、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(1時間値)の最大値は、二酸化窒素が0.1360ppm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)の上限値を下回り、浮遊粒子状物質は0.0565mg/m<sup>3</sup>で、環境基準(0.20 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0.06279ppmで、環境基準(0.04~0.06ppmのゾーン内又はそれ以下)を超えると予測し、浮遊粒子状物質(日平均値の年間2%除外値)は0.08677mg/m<sup>3</sup>で、環境基準(0.10 mg/m<sup>3</sup>以下)を満足すると予測している。これらに対し、可能な限り排出ガス対策型建設機械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、周辺地域の大気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0.05700ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の年間2%除外値)が0.08415mg/m<sup>3</sup>で、いずれも環境基準を満足すると予測している。さらに、工事用車両が特定の時間に集中しないよう運行管理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。

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、建設機械の稼働に伴う二酸化窒素が環境基準を超える状況下

で工事を進めることは望ましくないこと、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、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。

## 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と予測し、さらに、良質な客土による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、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17.9%で、地区別環境保全水準(15.0%)を上回り、また、緑の構成も川崎市緑化指針に整合すると予測し、新たにまとまった緑を創出することにより、緑の適切な回復育成を図ることができるとしている。

しかしながら、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、育成に努めること。

### (ウ) 植栽土壌

計画地の土壌は、コンクリート夾雑物を含む建設残土が多く、植栽基盤としての活用が困難であると予測し、また、植栽基盤として必要な土壌量は約460 m<sup>3</sup>と予測している。これに対し、良質な客土により必要な土壌厚を確保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が図れるとしている。

しかしながら、植栽地はほぼ全体に地下構造物が存在しているこ

とから、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の確保や構造等について、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、敷地境界線付近において74.2 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、可能な限り低騒音型建設機械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。

また、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルは、(仮称)大宮中幸町線では最大64.2 デシベルで、環境基準値(70 デシベル)を下回ると予測している。一方、幸町通線では最大65.8~66.7 デシベルで、環境基準値(65 デシベル)を上回ると予測しているが、これらの地点は将来基礎交通量による等価騒音レベルが既に環境基準値を上回り、工事用車両の走行に伴う増加レベルは最大0.1 デシベルであると予測している。これに対し、工事用車両が特定の時間帯に集中しないよう、適切な運行管理を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障は生じないとしている。

しかしながら、計画地が住宅等に近接していること、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、防音パネルを設置するなどの騒音の低減策を徹底すること。また、工事用車両の走行に伴う騒音については、等価騒音レベルが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。

なお、条例準備書において、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルと将来基礎交通量による等価騒音レベルの関係が明らかでないことから、条例評価書において適切な表現に改めること。

## エ 振 動

建設機械の稼動に伴う振動レベルの最大値は、敷地境界線において64.7 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、さらに、可能な限り低振動型建設機械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。

また、工事用車両の走行に伴う振動レベルの最大値は42.3 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、工事用車両が特定の時間帯に集中しないよう、適切な運行管理を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に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、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、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、1日当たり約1,227 kgと予測している。これらについては、適切なおみ保管施設を設置し、分別保管後、川崎市等により適正に処理されるとしている。さらに、居住者に対し、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がないとしており、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、汚泥約11,300m<sup>3</sup>、ガラス及び陶磁器くず約836トン、木くず約148トン、金属くず約98トン等と予測し、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、荷くず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がないとしている。

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とともに、具体的な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 50,600 m<sup>3</sup> と予測し、このうち約 400 m<sup>3</sup> は埋め戻し土として場内で再利用し、その他の建設発生土は場外で再利用するほか、再利用が困難な場合は、処分先を指定し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、荷くず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がないとしているが、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

本事業の実施に伴い、中・遠景域からの眺望を含めた地域景観については、本計画建物の出現が新たに「川崎駅西口地区」の都市景観の構成要素となると予測し、また、近景域からの景観は、圧迫感等大きく変化する地点があると予測している。これらに対し、計画建物のデザインや色彩は、川崎駅西口地区の都市景観との調和に努めるとともに、計画建物を敷地の中央に配置して建物周囲にオープンスペースを確保し、可能な限り緑化地を確保するなどの環境保全のための措置を講ずることから、緑豊かなオープンスペース等の整備など潤いのある市街地景観が創出され、川崎市の広域拠点にふさわしい魅力ある都市景観が形成されるとしているが、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

本計画では周辺への日影を考慮し、建物配置及び形状等に配慮するとしており、事業実施にあたっては、計画地周辺で日影の影響が比較的長くなる住宅について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、計画地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。

しかしながら、日影の影響が長くなる住宅に十分な説明を行うことは重要であるが、環境保全のための措置とは言えないことから、条例評価書においては、環境保全のための措置及び評価を改めること。

#### 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態し、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、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、良好な受像画質が維持され、かつ、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・市街地としての風環境が確保されるところとしているが、計画地内の一部においては事務所街として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の風環境は、住宅地・市街地としての風環境が確保されることから、生活環境の保全に支障がないとしている。

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、また、歩行者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。

また、環境影響評価では計画地周辺の風環境の予測及び評価が重要であることから、計画地周辺の予測地点について、適切な予測及び評価を条例評価書で明らかにすること。

## 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ているが、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、計画建物内に居住者の集会等の用に供する供用施設を設置することから、周辺地域の集会施設の利用に及ぼす影響は少ないと予測している。また、公園等の需要については、計画地北側に隣接して整備される公園と一体となるよう、公開空地を整備し、居住者と近隣住民等に利用されると予測している。

これらのことから、計画地周辺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、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伴うピーク日ピーク時間における交差点飽和度は0.331～0.534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、工事用車両が特定の時間帯に集中しないよう、運行管理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。

また、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、または今後整備される予定であり、さらに、工事用車両の出入口付近には交通整理員を配置するなどの環境保全のための措置を

講じ、歩行者等の通行に対する交通安全を確保するとしている。

これらのことから、周辺地域の生活環境の保全に支障がないとしている。

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」及び「騒音」、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を踏まえ、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、適切な環境保全のための措置を講ずること。

### 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10月14日 指定開発行為実施届及び条例準備書受理  
10月19日 条例準備書公告、縦覧開始  
12月2日 縦覧終了、意見書の締切り  
意見書の提出 4件  
12月6日 指定開発行為者あて意見書の内容の送付  
12月26日 条例見解書受理  
平成18年 1月6日 条例見解書公告、縦覧開始  
2月6日 縦覧終了、公聴会開催申出締切り  
申出者 7名  
2月9日 公聴会開催公告  
2月18日 公述の申出締切り  
公述申出者 6名  
3月4日 公聴会開催  
公述人 6名、傍聴人 16名  
3月24日 市長から条例環境影響評価準備書の審査について、審議会に諮問  
4月28日 審議会から条例環境影響評価準備書の審査結果について、市長に答申  
5月10日 条例環境影響評価審査書の公告

### 4 川崎市環境影響評価審議会の審議経過

- 平成18年 3月24日 川崎市長から（仮称）中幸町マンション建設計画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  
3月31日 審議会（現地視察、事業者説明及び審議）  
4月27日 審議会（答申案審議）  
4月28日 審議会から（仮称）中幸町マンション建設計画に係る条例環境影響評価準備書の審査について、川崎市長あて答申