

(仮称)川崎戸手4丁目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

東京都新宿区岩戸町5番地1号  
株式会社新日本建物  
代表取締役 村上 三郎

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)川崎戸手4丁目再開発事業  
川崎市幸区戸手四丁目地内

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成18年3月31日(金)

4 問い合わせ先

東京都新宿区岩戸町5-1 新日本神楽坂ビル  
株式会社新日本建物 事業本部 マンション事業一部  
電話 03-5227-5610

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

**(仮称)川崎戸手4丁目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3月**

**川崎市**

はじめに

(仮称)川崎戸手4丁目再開発事業(以下「指定開発行為」という。)は、株式会社新日本建物(以下「指定開発行為者」という。)が、幸区戸手四丁目地内の約0.5haの区域において、高規格堤防の整備に併せ、地下1階地上22階建ての共同住宅2棟(計画戸数308戸、計画人口854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12月13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を公告、縦覧したところ、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。

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：株式会社新日本建物  
代表者：代表取締役 村上 三郎  
住 所：東京都新宿区岩戸町5番地1

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)川崎戸手4丁目再開発事業  
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：川崎市幸区戸手四丁目地内  
区域面積：5,017.75 m<sup>2</sup>(市街化調整区域)

### (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	北側敷地(A棟)		南側敷地(B棟)		合 計	
	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)
住 棟	1,009.50	41.3	1,026.72	39.9	2,036.22	40.6
駐 車 場	150.00	6.1	162.50	6.3	312.50	6.2
ハ <sup>ク</sup> 置場	80.00	3.3		0.0	80.00	1.6
車 路	360.00	14.7	312.50	12.1	672.50	13.4
緑 化 地	600.00	24.6	973.10	37.8	1,573.10	31.4
中庭及びアプローチ、歩道等	243.80	10.0	99.63	3.9	343.43	6.8
合 計	2,443.30	100.0	2,574.45	100.0	5,017.75	100.0

## ウ 建築計画等

項 目		A 棟（北側敷地）	B 棟（南側敷地）
構 造		鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階 数		地下 1 階 ・ 地上 22 階	地下 1 階 ・ 地上 22 階
建物高さ		69.98m	69.82m
住戸用途		一般向け	高齢者向け
敷地面積		2,443.30 m <sup>2</sup>	2,574.45 m <sup>2</sup>
		5,017.75 m <sup>2</sup>	
建築面積 (建ぺい率)		960.83 m <sup>2</sup> (39.32%)	1,026.72 m <sup>2</sup> (39.88%)
		1,987.55 m <sup>2</sup>	
延べ面積		13,771.56 m <sup>2</sup>	12,942.00 m <sup>2</sup>
		26,713.56 m <sup>2</sup>	
容積率算定床面積 (容積率)		9,772.85 m <sup>2</sup> (399.98%)	10,293.00 m <sup>2</sup> (399.84%)
		20,713.56 m <sup>2</sup>	
計画戸数 (計画人口)		126 戸 (378 人)	182 戸 (476 人)
		308 戸 (854 人)	
駐車駐輪施設	駐 車 場	130 台 (機械式、リフト式、平面)	26 台 (機械式)
	ハ`ク置場	13 台	
	自転車置場	126 台	
緑 被 率		31.4 %	

## 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長期将来濃度の民家側の最大値は、二酸化窒素（日平均値の年間98%値）が0.0588ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の年間2%除外値）が0.0903mg/m<sup>3</sup>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/m<sup>3</sup>以下）を満足すると予測している。

また、短期将来濃度（1時間値）の最大値は、二酸化窒素が0.1282～0.1995ppmで、中央公害対策審議会の答申による短期曝露の指針値（0.1～0.2ppm）を満足し、浮遊粒子状物質が0.1183～0.1743mg/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。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、周辺地域の大気質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0.0679～0.0689ppmで、環境基準を超えるものの、工事用車両による年平均値の将来濃度に対する付加率は最大で0.5%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）は0.0845～0.0847mg/m<sup>3</sup>で、環境基準を満足すると予測している。これらに対し、過度な工事用車両の集中が発生しないように配車計画に十分留意する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。

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、短期曝露の指針値の上限値に近いこと、また、工事用車両の走行に伴う二酸化窒素将来濃度が、環境基準を超えると予測していること、さらに、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、窒素酸化物の排出量をさらに低減するため、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

本計画の植栽予定樹種は、計画地の環境特性に適合すると予測し、さらに、植栽基盤の整備を行うなど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が図れるとしている。

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 31.4% で、地区別環境保全水準 (25.0%) を上回ると予測し、また、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせた多様な樹木を植栽するなどの環境保全のための措置を講ずることから、緑の適切な回復育成が図れ、緑被の向上が図れるとしている。

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

本計画の植栽基盤の整備に必要な土壌量は約 300m<sup>3</sup> と予測し、植栽にあたっては、予測量を上回る良質な客土約 350m<sup>3</sup> 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が、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民家側の最大値は、敷地境界線において 75.0～82.5 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や可能な限り騒音の影響の少ない工法の選定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著しい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、ピーク日において71.1~73.4デシベルで、環境基準(70デシベル以下)を超えるものの、これらの予測地点は既に等価騒音レベルが現状で環境基準を超える状況にあり、工事用車両の走行に伴う増加分は最大0.1デシベルと予測している。これに対して、過度な工事用車両の集中が生じないように配車計画に留意するなどの環境保全のための措置を講ずることから、沿道の生活環境の保全に著しい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、工事用車両の走行に伴う騒音については、すべての予測地点で環境基準を超える状況下であることから、工事用車両の過度な集中回避等、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、敷地境界線において70.0~75.0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の保全に著しい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は、ピーク日ピーク時間において50.6~53.4デシベルで、環境保全目標(65デシベル以下)を満足すると予測し、さらに、過度な工事用車両の集中が生じないように配車計画に留意するなどの環境保全のための措置を講ずることから、沿道の生活環境の保全に著しい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、工事に伴う振動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日当たり家庭系が約1,022kg、事業系が約39kgと予測し、家庭系については、入居者に対してごみの減量化等を促すよう啓発に努め、事業系については、食品リサイクル法に基づき、発生抑制、再生利用、減量を図るなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に著しい支障は生じないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、入居者等に対し、一般廃棄物の分別の徹底、リサイクルの推進について、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、汚泥約196m<sup>3</sup>、コンクリート塊約70トンの他、各種廃材約620トンと予測し、これらについては、分別保管を行い、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、適正に処理を行うとしている。さらに、搬出に際しては、荷崩れや飛散防止のための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は生じないとしている。

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、その実施内容を市に報告すること。

### (ウ) 建設発生土

本計画の実施に伴う建設発生土は約34,000m<sup>3</sup>と予測し、計画地内の埋戻し土としての活用を関係機関と調整し、極力計画地内での再利用を図るほか、その他は他の建設現場等において極力再利用を図り、それが困難なものについては、適正に処理するとしている。さらに、搬出に際しては、荷崩れや飛散防止のための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



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。

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、その実施内容を市に報告すること。

#### カ 景 観

計画地及びその周辺は、高規格堤防事業とともに新たな市街地形成が進められており、本計画により、既存の高層住宅とともに新たな都市型住宅市街地の景観が出現すると予測している。また、「川崎市都市景観形成基本計画」等に基づき地域の将来変化を考慮し、計画建築物の形態デザインや色彩等に関して、地域にふさわしいものとなるように配慮するとしている。さらに、建築物の周囲にオープンスペースを設け、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、高木等で植栽を行い建築物による圧迫感の低減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、周辺の市街地景観との調和が保たれるとしているが、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 日照阻害

本計画による日影は、「建築基準法」及び「川崎市建築基準条例」に定める日影規制の内容を満足するばかりでなく、周辺住宅等に対して、冬至日における平均地盤面レベルにおいて、日影時間を3時間未満とするよう、計画建築物の配置、形状及び高さ等に配慮していることから、周辺の住環境に著しい影響を与えることはないとしているが、冬至日の平均地盤面における日影の影響を受ける建物に対しては、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、障害の実態を調査、確認の上、受信障害の改善方法、時期等について、関係者と十分協議し、受信アンテナの改善や共同受信施設の設置等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、現状を悪化しないとしているが、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

計画建築物完成後の風環境は、一部の地点で風環境が悪化し、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、防風効果が期待できる常緑高木を適切な位置に植栽することにより、住宅街・市街地の風環境に改善されると予測している。さらに、植栽の維持管理については、防風効果を持続させるための育成管理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、防風植栽がない場合に、計画地周辺で風環境が悪化すると予測され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

本計画の実施に伴い児童、生徒数は増加するが、小学校及び中学校ともに現有の普通教室数に不足は生じないと予測している。

集会需要については、住棟内に設ける集会施設等により、また、公園等の需要については、憩い及び緑と触れ合える場として、計画地内に遊歩道やオープンスペースを整備することにより対応できると予測している。

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はないとしているが、児童、生徒数の増加については、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通混雑度は 0.321～0.907 で、円滑な交通量の処理が可能とされる交通混雑度 1.0 を下回り、交差点飽和度は 0.205～0.500 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、工事に際しては、適切な工程管理と配車計画を行い、工事用車両の分散に努める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の一部に歩道が未整備の区間があることから、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著しい支障がないとしているが、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から、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。

## 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12月13日 指定開発行為実施届及び条例準備書受理

12月20日 条例準備書公告、縦覧開始

平成18年 2月 2日 条例準備書縦覧終了、意見書の締切り  
意見書の提出 7件

2月28日 条例見解書公告、縦覧開始

3月29日 条例見解書縦覧終了

3月31日 条例環境影響評価審査書の公告