

(仮称)川崎中瀬マンション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  
大阪府大阪市北区中之島三丁目3番3号  
東レ建設株式会社  
代表取締役社長 高安 年男
  
- 2 指定開発行為の名称及び所在地  
(仮称)川崎中瀬マンション計画  
川崎市川崎区中瀬三丁目20-1
  
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日  
平成19年2月9日(金)
  
- 4 問い合わせ先  
株式会社 長谷工コーポレーション 開発推進部  
東京都港区芝二丁目32番1号  
電話 03-5765-0571

(環境局環境評価室 担当)  
電話 044-200-2156

**(仮称)川崎中瀬マンション計画に係る  
条例環境影響評価審査書(概要)**

平成19年2月

川崎市

はじめに

(仮称)川崎中瀬マンション計画(以下「指定開発行為」という。)は、東レ建設株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、川崎区中瀬三丁目20-1の工場跡地、約3.3haの区域において、「多摩川リバーサイド地区整備構想」を踏まえた地区計画を前提に、地上19階建ての共同住宅(計画戸数783戸、計画人口2,349人)等を建設し、併せて公共施設(道路)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18年8月25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。

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。)に条例準備書の審査について諮問し、平成19年1月31日に答申を得た。

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：東レ建設株式会社

代表者：代表取締役社長 高安 年男

住 所：大阪府大阪市北区中之島三丁目3番3号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)川崎中瀬マンション計画

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)

住宅団地の新設(第2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、  
4の項及び15の項に該当)

### (3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市川崎区中瀬三丁目20-1

区域面積：33,057.9 m<sup>2</sup>

用途地域：工業地域

### (4) 計画の概要

ア 目 的

共同住宅等の建設及び公共施設の整備

イ 土地利用計画

区 分		面積 (m <sup>2</sup> )	比率 (%)	備 考
公共 施設	道 路	1,833.6	5.5	
建 築 敷 地	住宅棟等	9,213.7	27.9	共用棟を含む。
	保育施設	204.1	0.6	
	駐車・駐輪場棟	3,830.7	11.6	駐車場 746 台、駐輪場 847 台
	広場、歩行者通路	6,160.3	18.6	
	緑 化 地	7,589.7	23.0	専用庭及び大景木は除く。
	専 用 庭	940.6	2.8	
	平置駐車場	629.0	1.9	駐車場 38 台、来客用 10 台
	車 路	1,465.3	4.4	
	駐輪場、バイク 置場	577.0	1.7	バイク置場 30 台、駐輪場 719 台
	洗車スペース	68.0	0.2	
	ごみ集積所	146.3	0.4	
	電気室 受水槽	399.6	1.2	
	小 計	31,224.3	94.5	
合 計	33,057.9	100.0		

ウ 建築計画等

区 分	住宅棟等	保育施設	駐車・駐輪場棟	電気室等
建築敷地面積(m <sup>2</sup> )	31,224.3			
構 造	RC、SRC	S	S	RC
階 数	9、10、19 階	2 階	4 階	1 階
高 さ(m)	56.1	7.0	15.5	2.5
建築面積(m <sup>2</sup> )	9,077.7	200.0	3,824.0	397.3
	13,499.0			
建ぺい率(%)	43.2			
延べ面積(m <sup>2</sup> )	66,447.4	400.0	15,040.4	594.5
	82,482.3			
容積率算定床 面積(m <sup>2</sup> )	62,035.7	400.0	0	0
	62,435.7			
容積率(%)	199.9			
戸数(戸)	783			
計画人口(人)	2,349			
駐車場(台)	794			
駐輪場(台)	1,566			
バイク置場(台)	30			
緑被率(%)	25.2			

(注) RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造

## 2 審査結果及び内容

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、共同住宅等の建設及び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最大値は、二酸化窒素（日平均値の年間98%値）が0.052ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.073mg/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：0.10mg/m<sup>3</sup>以下）を満足すると予測している。また、建設機械のピーク稼働時における短期将来濃度（1時間値）の最大値は、二酸化窒素が0.183ppm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0.141mg/m<sup>3</sup>で、環境基準（0.20mg/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0.056ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.078mg/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。また、ピーク日ピーク時間における短期将来濃度（1時間値）の最大値は、二酸化窒素が0.0544ppmで、短期曝露の指針値を下回り、浮遊粒子状物質は0.0436mg/m<sup>3</sup>で、環境基準を満足すると予測している。さらに、過度な工事用車両の集中を抑制するなどの環境

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、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、事業の実施に当たっては、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に努めること。

## イ 緑

### (ア) 緑の質

本計画における植栽予定樹種は、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、回復する新たな緑は、活力度の高い充実したものとなり、計画地の緑は適切に回復育成が図られるとしている。

この評価は概ね妥当であるが、樹木の植栽に当たっては、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25.2%で、地区別環境保全水準(25.0%)を上回ると予測し、また、緑の構成に配慮して、高木、中木、低木及び地被類を適切に組み合わせて植栽を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地の緑は適切に回復育成が図られるとしている。

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

計画地の土壌は、礫が多過ぎるうえに強アルカリ性のため、植栽基盤として適当ではないと予測し、また、必要な土壌厚を確保するための土壌量は1,347.1m<sup>3</sup>と予測している。これに対し、植栽基盤に必要な土壌量を上回る良質な客土を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、緑の回復育成に係る適正な土壌の回復が図られるとしている。

この評価は概ね妥当であるが、植栽基盤の整備に当たっては、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、敷地境界線上において 83.8 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、ピーク日ピーク時間において、国道 409 号沿いの予測地点では 72.3～72.5 デシベルで、環境基準（70 デシベル以下）を超えると予測しているが、これらの予測地点では現況の交通量による等価騒音レベルが既に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 1.0～1.1 デシベルと予測している。他方、市道中瀬 9 号線沿道の予測地点では 71.4 デシベルで、環境基準（65 デシベル以下）を超えると予測し、工事用車両の走行に伴う増加分は 6.2 デシベルと予測している。これらに対し、過度な車両の集中が生じないような配車計画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、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルがすべての地点で環境基準を超えると予測していることから、騒音の低減を図るため、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。特に、市道中瀬 9 号線においては、その増加分が 6.2 デシベルに上ると予測していることから、市道中瀬 10 号線との配分の見直しなど種々の低減方策を検討し、その結果を条例評価書で明らかにすること。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、工事着手前に周辺住民等への周知を図ること。



## エ 振 動

建設機械の稼動に伴う振動レベルの最大値は、敷地境界線において 65.1 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の最大値は、ピーク日ピーク時間において 55.1 デシベルで、環境保全目標(市道中瀬 9 号線：65 デシベル以下、国道 409 号：70 デシベル以下)を満足すると予測し、さらに、過度な車両の集中が生じないような配車計画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

本計画の供用時に住宅から発生する一般廃棄物は、1 日当たり合計約 2,600 kg と予測し、これらについては、分別排出を徹底することにより、川崎市等により適正に処理されるとしている。また、供用時に保育施設から発生する事業系一般廃棄物は、1 日当たり合計 12kg と予測し、これらについては、事業者の責任により、川崎市長から許可を受けた一般廃棄物処理業者に運搬を委託することにより、適正に処理されるとしている。さらに、ごみ減量化及び資源の再利用に努めるよう、居住者等に対し、リサイクル意識の向上を図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さないとしている。

この評価は概ね妥当である。

#### (イ) 産業廃棄物

本計画の工事に発生する産業廃棄物は、杭孔掘削汚泥 149.4m<sup>3</sup>、杭頭処理コンクリート 859.2 トン、その他内装材片等 2,070.3 トンと予測し、これらについては、可能な限り再利用及び再生利用を図り、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」に基づく許可を受けた業者に委託し、適正に処理することから、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、具体的な再資源化の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 41,200 m<sup>3</sup>と予測し、これらのうち約 13,520m<sup>3</sup> は埋め戻し土として再利用を図り、それ以外のものについては、「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づき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、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、その実施内容を市に報告すること。

#### カ 景 観

本計画建物の出現により、工場跡地の平坦でオープンな現況景観から新たな住宅市街地の景観に変化すると予測するが、壁面後退や建物の分節を行うことにより圧迫感の緩和を図り、建物の形態、外壁の色彩、仕上げ等については、周辺地域にふさわしいものとなる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、周辺環境と調和が保たれるとしているが、建物の形状、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

本計画による日影は、法令に定める日影規制の内容を満足しており、さらに、周辺の住宅に対しては、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、計画建物の配置、形状及び高さ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ることはないとしている。

しかしながら、冬至日の平均地盤面における日影の影響が比較的大きくなる建物については、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、原状回復措置の方法、時期等について、関係者と十分協議を行い、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、現状を悪化させることはないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、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、計画地及び計画地周辺の風環境は変化すると予測するが、適切な防風対策を講ずることにより、計画地及び計画地周辺地域は、一般には好ましくない風環境の地点はなくなり、事務所街としての風環境、住宅地・市街地としての風環境及び住宅地としての風環境に変化し、現況に比べ風環境の悪化はみられないことから、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、計画建物の出現により、計画地及び計画地周辺で住宅街として好ましくない風環境に変化すると予測する地点があることから、防風植栽の計画に当たっては、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、小学校では現有の普通教室に2教室不足が生じ、中学校では不足は生じないと予測しているが、普通教室数の不足については、入居状況等の報告を川崎市に迅速に行うことから、川崎市による適切な対応が図られるとしている。

集会需要については、共用棟内に設ける集会室により対応が可能と予測し、公園・遊び場の需要については、計画地北西側及び南東側に周辺地域に遊び場として開放する広場を整備するとともに、計画地中央部には本計画建物の居住者のための広場を整備するなどのことから公園・遊び場の環境は向上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により、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

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通混雑度は、計画地東側で計画中の共同住宅建設の工事用車両を考慮しても0.226～0.243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0.320～0.815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、過度な車両の集中が発生しないような配車計画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、工事用車両ルートである市道中瀬9号線は通学路や周辺住民の重要な日常生活路となっているほか、歩道も片側のみであることから、歩行者等への影響が懸念され、また、特に大型工事用車両が計画地へ出入りする際、一般車両や歩行者への影響が発生すると予測している。これに対し、工事区域への出入口や市道中瀬9

号線及び中瀬10号線と国道409号との交差点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。

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、工事に当たっては、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

計画地周辺では、複数の大規模な開発事業が進行中であることから、本計画と周辺開発事業の工事時期が重なる場合は、周辺開発事業者と協議の上、工事工程の平準化や工事車両の集中回避等の大気質、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。

#### (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、その積極的な取組を図るとともに、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「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、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、生活環境を保全する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18年 8月25日 指定開発行為実施届及び条例準備書の受理  
9月 5日 条例準備書公告、縦覧開始  
10月19日 縦覧終了、意見書の提出締切り  
意見書の提出 1件  
10月23日 指定開発行為者あて意見書の内容の送付  
10月25日 条例見解書受理  
10月30日 条例見解書公告、縦覧開始  
11月28日 縦覧終了、公聴会開催申出締切り  
申出者 なし  
12月26日 市長から審議会に条例準備書について諮問  
平成19年 1月31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  
2月 9日 条例審査書の公告、指定開発行為者あて送付

### 4 川崎市環境影響評価審議会における審議経過

- 平成18年12月26日 審議会（現地視察、事業者説明及び審議）  
平成19年 1月30日 審議会（答申案審議）