

平成19年12月28日

鹿島田駅西部地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

川崎市幸区鹿島田890-7

鹿島田駅西部地区再開発株式会社

代表取締役 倉橋 正也

2 指定開発行為の名称及び所在地

鹿島田駅西部地区第一種市街地再開発事業

川崎市幸区鹿島田890-7 ほか

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成19年12月28日（金）

4 問い合わせ先

鹿島田駅西部地区再開発株式会社

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）

044-211-8031

（ 環境局環境評価室 担当）

電話 044-200-2156

鹿島田駅西部地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19年12月

川崎 市

はじめに

鹿島田駅西部地区第一種市街地再開発事業（以下「指定開発行為」という。）は、鹿島田駅西部地区再開発株式会社（以下「指定開発行為者」という。）が、幸区鹿島田 890-7 ほか、約 2.3ha の区域において、地区計画及び高度利用地区を前提として市街地再開発事業により、地下 2 階地上 47 階建ての共同住宅（計画戸数約 620 戸、計画人口約 1,860 人）と地下 1 階地上 6 階建ての生活利便施設を建設し、併せて公共施設（道路・交通広場）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 9 月 15 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、指定開発行為が環境に及ぼす影響を調査、予測及び評価を行い、平成 19 年 6 月 12 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。）に諮問し、平成 19 年 12 月 25 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：鹿島田駅西部地区再開発株式会社

代表者：代表取締役 倉橋 正也

住 所：川崎市幸区鹿島田 890-7

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：鹿島田駅西部地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 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、
3 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：川崎市幸区鹿島田 890-7 ほか

区域面積：約 22,820 m²

用途地域：商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、準工業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

共同住宅及び生活利便施設の建設並びに公共施設の整備

イ 土地利用計画

区 分		面 積 (m ²)	面積比 (%)
宅 地	計画建物（住宅棟・生活利便施設棟）	約 9,300	40.8
	緑化地（屋上緑化面積を除く）	約 260	1.1
	通路等	約 2,040	8.9
	車路	約 290	1.3
	宅 地 計	約 11,890	52.1
公 共 施 設	古市場矢上線（幅員 15～36m、延長 420m）	約 8,980	39.3
	鹿島田駅西口交通広場	約 1,000	4.4
	鹿島田 3 号線（幅員 10～12.5m、延長 80m）	約 950	4.2
	公共施設計	約 10,930	47.9
合 計		約 22,820	100.0

ウ 建築計画等

項目	住宅棟	生活利便施設棟	計
建築敷地面積	約 6,130 m ²	約 5,760 m ²	約 11,890 m ²
建築面積	約 4,710 m ²	約 4,590 m ²	約 9,300 m ²
建ぺい率	約 77 %	約 80 %	約 78 %
延べ面積	約 78,150 m ² 注1	約 20,150 m ² 注2	約 98,300 m ²
容積率算定床面積	約 55,170 m ²	約 16,120 m ²	約 71,290 m ²
容積率	約 900 %	約 280 %	約 600 %
建物階数	地上 47 階 地下 2 階	地上 6 階 地下 1 階	—
建物高さ	約 165 m	約 35 m	—
建物構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨造	—
計画戸数	約 620 戸	—	約 620 戸
計画人口	約 1,860 人	—	約 1,860 人
駐車台数	約 350 台	約 85 台	約 435 台
駐車台数(バイク)	約 60 台	—	約 60 台
駐輪台数	約 1,150 台	約 510 台	約 1,660 台
緑被率	—	—	16.6 %

注1：住宅棟の内訳は、住宅施設が約 66,480 m²、商業施設が約 1,580 m²及び駐車場等約 10,090 m²。

注2：生活利便施設棟の内訳は、医療施設が約 8,320 m²、健康施設（フィットネスクラブ）が約 4,040 m²、商業施設が約 3,570 m²及び駐車場等約 4,220 m²。

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、共同住宅及び生活利便施設の建設並びに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短期将来濃度（1時間値）の最大値は、二酸化窒素が0.275 ppmで、中央公害対策審議会答申による短期曝露の指針値（0.1～0.2 ppm）を上回るが、浮遊粒子状物質は0.078 mg/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0.057 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.083 mg/m³で、いずれも環境基準（二酸化窒素：0.04～0.06 ppm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。これに対して、排出ガス対策型建設機械の採用や建設機械の効率的な稼働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、周辺地域の大气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0.0511 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.0816 mg/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、沿道の大气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0.0504 ppm、浮遊

粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.0812 mg/m^3 で、いずれも環境基準を満足すると予測している。さらに、商業施設等の利用者に対し、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、医療・健康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 0.055 ppm 、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 0.082 mg/m^3 で、いずれも環境基準を満足すると予測している。さらに、定期的に設備機器の整備・点検の実施や商業施設等の利用者に対し、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、計画地及び車両ルートが住宅等に近接していること、建設機械のピーク稼働時における二酸化窒素の将来濃度が、短期曝露の指針値を上回ると予測していることから、事業の実施に当たっては、窒素酸化物の排出量を低減するため、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

本計画における主要植栽予定樹種は、計画地の環境特性に適合すると予測し、さらに、良好な植栽基盤となるよう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、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。

しかしながら、本計画の屋上緑化については、高層建築物による日照障害及び風害の影響が懸念されることから、専門的な知識を取り入れて、風養生や植物種の選定について検討し、市関係部署と協議すること。また、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16.6%で、地区別環境保全水準（15.0%）を満足すると予測し、また、事業の実施に当たっては、緑の構成に配慮して、大景木、高木、中木、低木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、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こと。また、可能な限りの緑化地の創出と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

本計画地の植栽基盤に必要な土壌量は約1,371 m³と予測し、植栽基盤としての土壌には十分な量の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、良好な植栽基盤が整備でき、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。

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、計画地境界付近において85.0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、ピーク日において70.4～70.5デシベルで、環境基準（65デシベル以下）を超えるものの、これらの地点は既に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0.8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、平日、休日を通じて昼間で 64.6～70.1 デシベル、夜間で 60.6～65.6 デシベルであり、地点No.4 の昼間を除き、それ以外の地点では環境基準（昼間：65 デシベル以下、夜間：60 デシベル以下）を超えるものの、これらの地点は既に現状で環境基準を超える状況にあり、施設関連車両の走行に伴う増加分は 0.7 デシベル以下と予測し、これに対し、商業施設等の利用者に対し、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。

また、商業施設、医療・健康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 45.6 デシベルで、環境保全目標（昼間：65 デシベル以下、朝・夕：60 デシベル以下、夜間：50 デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、設備機器の点検・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、計画地及び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騒音レベルの最大値が環境保全目標の上限値であること、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、ほとんど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、計画地境界上において 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、低振動型の建設機械及び低振動の工法の採用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、ピーク日ピーク時

において 42.7～50.1 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、平日、休日を通じて昼間で 37.6～48.7 デシベル、夜間で 24.5～45.7 デシベルで、振動感覚閾値を下回ると予測し、さらに、商業施設等の利用者に対し、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、計画地及び車両ルートが住宅等に近接していること、また、建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値が環境保全目標の上限値であることから、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。

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 2,058 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 2,389 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、健康施設等の関係者に対し、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

本計画の工事中に発生する産業廃棄物は、既存建物の解体等では、道路のアスファルト舗装がら、砕石等が約 5,819 トン、既存建物の

木くず、コンクリートがら、金属くず、混合廃棄物が約 903 トン等、計画建物の建設では、がれき類、ガラス・陶磁器くず、廃プラスチック類等約 2,361 トン及び汚泥約 23,000 m³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で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業者に委託し、適正に処理することから、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、供用時に商業施設、医療・健康施設から発生する産業廃棄物は、1日当たり約 431 kgと予測し、これらについては、産業廃棄物処理業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。さらに、医療施設から発生する特別管理産業廃棄物は、1日当たり約 46 kgと予測し、これについては、特別管理産業廃棄物処理業の許可を有する業者に委託し、適正に処理することから、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、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 99,480 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等として再利用に努め、それが困難なものについては計画地外に搬出し、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、搬出運搬時は、荷台カバー等を使用するなど、荷崩れや飛散等が生じないよう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。

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

本計画の実施により、近景域からの眺望は、計画建物が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、遠景域からの眺望は、既存高層建物とともに新たな都市景観の構成要素となり、計画地南側及び東側の高層建築物とともに新川崎駅・鹿島田駅周辺地区のランドマークとして眺望され、川崎市の地域生活拠点にふさわしい都市景観が創出されると予測している。さらに、古市場矢上線に面した計画敷地外周には、歩道状空地等の空間を確保し、高木等の植栽を施すこと、計画建物の配置、色彩、素材等については、周辺景観との調和を図るなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺の高層建築物と調和した都市景観を創出するとしている。

しかしながら、既存高層建築物に対する緩衝帯となっている空地に計画建築物が出現することから、さらなる圧迫感の低減策を検討すること。また、計画地は川崎市景観計画の都市拠点である新川崎・鹿島田駅周辺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 日照阻害

本計画は、冬至日の平均地盤面において、3時間以上4時間未満の日影の影響を受ける住居系の建物棟数は3棟と予測している。また、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。

しかしながら、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ついては、地上アナログ放送の遮蔽障害及び反射障害が発生すると予測し、また、地上デジタル放送は遮蔽障害が発生し、反射障害は地域的な障害に至らないと予測している。これに対し、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、地元住民等、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、かつ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、計画地周辺では、ランク 1 の「住宅地の商店街」及びランク 2 の「住宅街」の風環境となり、ランク 3 の「事務所街」とされる箇所は計画地南側のオフィス棟付近であり、現況においても同ランクで、ランク 3 を超える風環境はないと予測している。また、歩行者デッキにおいて、防風対策を行わない場合においてランク 3 の地点が新たに出現するが、デッキの周囲に袖壁を設けることなどの適切な防風対策を講ずることにより、ランク 2 の風環境に改善されると予測している。

さらに、緑化計画に基づき高さ 7m の高木を植栽し、防風効果が落ちないように維持管理することから、計画地及び計画地周辺においては、概ね住宅地としての風環境になり、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、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、防風対策を確実に実施すること。

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 3 クラス不足が生じ、中学校では不足が生じないと予測し、川崎市に対し、住宅棟の入居状況等の報告を迅速に行うとしている。

また、地区施設として整備する通路、広場、歩道状空地については、市民等の憩いの場所として利用されるものと予測している。

集会需要については、住宅棟に集会室等を確保することから、計画地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。

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、市関係部署と事前に協議し、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0.249～0.536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0.263～0.671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とともに、供用時は商業施設等の利用者に対し、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としている。

交通安全については、車両の走行ルートは歩道にマウントアップまたはガードレールが整備されていることから、歩行者の安全は確保できると予測している。さらに、工事区域への出入口等に適宜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、供用時は商業施設等の車両による利用者に対し、案内板の設置や交通整理員による誘導等により、適切な交通誘導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。

供用時の歩行空間については、全ての地点で自由歩行可能とされるサービス水準Aと予測し、さらに、駅前広場や道路に面する部分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。

しかしながら、計画地及び車両ルートが住宅、駅等に近接していることから、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。

(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」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「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、直ち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 9月15日 指定開発行為実施届及び条例方法書の受理
9月25日 条例方法書公告、縦覧開始
10月23日 市長から審議会に条例方法書について諮問
11月 8日 条例方法書縦覧終了、意見書の締切り
意見書の提出 4名4通
11月22日 審議会から市長に条例方法書について答申
11月30日 条例方法審査書公告、指定開発行為者あて送付

平成19年 6月12日 条例準備書の受理
6月20日 条例準備書公告、縦覧開始
8月 3日 条例準備書縦覧終了、意見書の締切り
意見書の提出 5名5通
9月12日 条例見解書の受理
9月20日 条例見解書公告、縦覧開始
10月19日 条例見解書縦覧終了
11月27日 市長から審議会に条例準備書について諮問
12月25日 審議会から市長に条例準備書について答申
12月28日 条例審査書公告、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18年10月25日 審議会（現地視察、条例方法書事業者説明及び審議）

11月21日 審議会（条例方法書答申案審議）

平成19年11月27日 審議会（条例準備書事業者説明及び審議）

12月21日 審議会（条例準備書答申案審議）