

平成19年5月28日

（仮称）新川崎B地区南街区共同住宅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
愛知県名古屋市中区錦一丁目3番4号
株式会社 中央コーポレーション
代表取締役社長 社長執行役員 植野晃年
- 2 指定開発行為の名称及び所在地
（仮称）新川崎B地区南街区共同住宅計画
川崎市幸区鹿島田760-7ほか
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日
平成19年5月28日（月）
- 4 問合せ先
株式会社 長谷工コーポレーション 開発推進部
電 話 03-5765-0571

（環境局環境評価室 担当）
電話 044-200-2156

(仮称)新川崎B地区南街区共同住宅計画

に係る条例環境影響評価審査書

平成19年5月

川 崎 市

はじめに

(仮称)新川崎B地区南街区共同住宅計画(以下「指定開発行為」という。)は、株式会社中央コーポレーション(以下「指定開発行為者」という。)が、新川崎地区地区計画に基づき、新川崎B地区南街区の幸区鹿島田760-7ほかの鉄道操車場跡地約0.9haにおいて、地上20階建ての共同住宅(計画戸数356戸、計画人口1,068人)と地下1階地上5階建ての商業施設(延べ面積約12,000m²)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19年3月22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、縦覧したが、市民等からの意見書の提出はなかった。

本審査書は、これらの結果を踏まえ、条例準備書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：株式会社中央コーポレーション

代表者：代表取締役社長 社長執行役員 植野晃年

住 所：愛知県名古屋市中区錦一丁目3番4号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 新川崎B地区南街区共同住宅計画

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：川崎市幸区鹿島田760-7ほか

区域面積：9,374 m²

用途地域：準工業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

共同住宅及び商業施設の建設

イ 土地利用計画

区 分	土地利用面積(m ²)	比率(%)
商業施設棟	2,790	29.7
共同住宅棟	2,550	27.2
駐車場棟	1,940	20.7
歩行者通路	672	7.2
車 路	15	0.2
緑 化 地	1,172	12.5
駐輪場・バイク置場	95	1.0
ごみ集積所・電気室	140	1.5
合 計	9,374	100.0

ウ 商業施設計画

区 分	内 容
面 積	約 6,820 m ²
用 途	食品スーパーマーケット約 1,790m ² 、喫茶等飲食店約 160m ² 、 クリニック薬局約 1,470m ² 、保育所約 100m ² 、 フィットネスクラブ [※] 約 3,300m ²
駐車場台数	109 台（従業員用駐車場は設置しない）
駐輪場台数	192 台
バイク置場台数	9 台
営業日数及び時間	365 日／年、営業時間 10:00～22:00

エ 建築計画等

区 分	商業施設棟	共同住宅棟		
		共同住宅棟	駐車場棟	ごみ集積所 電 気 室
構 造	RC	SRC	S	S
階 数	地下 1 階、地上 5 階	地上 20 階	地上 4 階	地上 1 階
最高高さ	30.0 m	59.9 m	13.6 m	3.0 m
建築面積	2,788 m ²	2,547 m ²	1,932 m ²	139 m ²
	合計 7,406 m ²			
延べ面積	11,656 m ²	31,695 m ²	6,507 m ²	139 m ²
	合計 49,997 m ²			
容積率算定 床面積	9,035 m ²	28,313 m ²	—	139 m ²
	合計 37,487 m ²			
建ぺい率	79.0 %			
容積率	399.9 %			
住宅戸数	—	356 戸	—	—
計画人口	—	1,068 人	—	—
駐車場台数	109 台	—	358 台	—
駐輪場台数	192 台	—	573 台	—
バイク置場台数	9 台	—	18 台	—
緑被率	25.2 %（屋上緑化地を含む。）			

注) RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、共同住宅及び商業施設の建設事業であり、工事中及び供用時における大気質、騒音、振動、交通安全対策や供用時における風害対策等、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0.080 mg/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。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0.188ppm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）の範囲内にあり、浮遊粒子状物質が0.126mg/m³で、環境基準（0.20mg/m³以下）を満足すると予測している。さらに、原則的に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0.050ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.075 mg/m³で、いずれも環境基準を満足すると予測している。また、ピーク時の短期将来濃度（1時間値）の最大値は、二酸化窒素が0.0367ppmで、短期曝露の指針値の範囲内にあり、浮遊粒子状物質が0.0365mg/m³で、環境基準を満足すると予測している。さらに、適切な配車計画により、過度な車両の集中抑制を図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。

一方、屋内駐車場の利用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0.051ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.075 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、駐車場内の表示板等によりアイドリングストップの徹底と公共交通機関の利用を促す等の環境保全のための措置を講じる計画であることから、屋内駐車場からの排出ガスの影響は少ないとしている。

また、関係車両の走行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0.0506ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.0769 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、駐車場内の表示板等によりアイドリングストップの徹底と公共交通機関の利用を促す等の環境保全のための措置を講ずることから、関係車両の走行に伴う道路沿道の大気質への影響は少ないとしている。

しかしながら、計画地及び車両走行ルートが住宅等に近接していること、また、建設機械のピーク稼働時における二酸化窒素の短期将来濃度が、短期曝露の指針値の上限に近いことから、環境への負荷の低減を図るため、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。

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、新たに回復育成する緑は、活力度の高い充実したものとなり、適切な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、適切な回復育成が図られるとしている。

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とともに、屋上緑化を含めた樹木等の適正な管理・育成に努めること。

(ウ) 植栽土壌

現況の上部土壌については、保水性が低いことなどから、植栽基盤としては不適と予測し、また、本計画の植栽基盤に必要な土壌量は、約 620 m³と予測している。これに対し、必要な土壌量を上回る良質な土壌を客土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、計画地境界線付近において 84.5 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、建設機械に低騒音型の機種を採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ピーク日における等価騒音レベルは、67.2～68.8 デシベルで、工事用車両の走行に伴う増加量は 0.7～1.5 デシベルと予測している。これに対し、過度な車両集中が生じないよう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、道路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。

一方、商業施設棟の空調室外機等の稼働に伴う騒音レベルの最大値は、計画地境界線上において昼及び夕の時間帯で 45.5 デシベル、朝及び夜の時間帯で 34.9 デシベルと環境保全目標（8～18 時：70 デシベル以下、18～23 時：65 デシベル以下、23～6 時：55 デシベル以下、6～8 時：65 デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、極力低騒音型の機器を選定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著しい支障は生じないとしている。

また、関係車両の走行に伴う周辺道路沿道での等価騒音レベルは、平日昼間で 70.2～72.2 デシベル、夜間は 64.0～66.2 デシベル、休日昼間で 68.4～70.4 デシベル、夜間は 61.8～65.5 デシベルで、本計画による増加量は最大 1.0 デシベルと予測し、さらに、駐車場内の表示板等によりアイドリングストップの徹底と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、道路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、計画地及び車両ルートが住宅等に近接していること、車両の走行に伴う等価騒音レベルが環境基準を超えると予測していること、並びに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に近いことから、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、防音パネルの設置等、騒音の低減策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、計画地境界線上において70.6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、建設機械に低振動型の機種を採用するなど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ピーク日における振動レベルは、60.0デシベルで、環境保全目標（70デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、過度な車両集中が生じないように、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、道路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。

一方、関係車両の走行に伴う周辺道路沿道の道路交通振動レベルは、50.0～58.3デシベルで、環境保全目標（昼間70デシベル以下、夜間65デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、駐車場内の表示板等により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、道路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、計画地及び車両走行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1,183kg/日、事業系が834kg/日、合計で2,017kg/日と予測し、家庭系一般廃棄

物は、川崎市一般廃棄物処理計画に従って分別され、計画地内に設置する保管施設に保管された後、川崎市等により適正に処理されるほか、商業施設から発生する事業系一般廃棄物については、運営主体の責任により、一般廃棄物処理業者に運搬を委託して適正に処理するとしている。また、掲示物等により分別の励行など利用者の意識向上を図ることから、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、入居者に対し、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、汚泥が約 170 m³、コンクリート塊が約 287 トン、建設廃材が約 1,213 トンと予測し、これらについて、徹底した分別収集により再資源化を図ると共に、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、適正な処理を行うことから、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。

一方、供用時の事業活動に伴い 1 日当たり 83kg の産業廃棄物が発生すると予測し、専門の業者に委託して適正な処理を行うとしている。さらに、感染性廃棄物については、別途専門の業者に委託して適正な処理を行うことから、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、工事中に発生する産業廃棄物の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

本計画の工事に伴う建設発生土は約 42,270m³と予測し、そのうち約 3,220 m³は埋戻し土として計画地内で再利用を図り、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」等を遵守して適正に処理するとしている。さらに、地区外搬出に際しては、土砂の飛散や荷崩れなど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、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、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

本計画の実施に伴い、新たな高層共同住宅等の景観が加わり、快適さと賑わいのある新たな景観が出現すると予測している。さらに、建物を複数ブロックに分節化するほか、低層部には緑地帯を整備して圧迫感の緩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、計画実施後の景観は周辺環境に調和するとしているが、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 日照阻害

計画建物による日影が冬至日において 344 棟の住宅等に及ぶと予測し、周辺の住宅に対して冬至日の地盤面レベルで 3 時間未満の日影となるよう、計画建物の形状、配置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。

しかしながら、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

計画建物の建設に伴い、計画建物の南側付近を中心に事務所街としての風環境となる箇所が一部発生するが、防風植栽を行うことにより、周辺各地点の風環境は概ね住宅地としての風環境になると予測していることから、周辺地域の生活環境の保全に著しい支障はないとしている。

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大きく変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児童・生徒数が増加することにより、小学校においては現状の普通教室数に対して1教室不足し、中学校においては不足しないと予測し、計画実施に当たっては、川崎市へ入居状況等の報告を迅速に行い、適切な対応が図られるとしている。

集会需要については、住棟内に設ける集会所により対応可能とし、また、歩行者専用道路と一体的に計画地南側に歩行者スペース等を整備する計画であり、公園等の利用に対応できると予測している。

これらのことから、本計画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、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）

工事中の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0.468～0.653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0.615～0.713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、過度な車両集中がないよう適切な工程管理、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。

また、工事中の交通安全については、出入口部分において歩行者及び一般車両への影響が生じると予測し、これに対し、要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。

一方、供用時の交通混雑については、供用時のピーク時間における周辺道路の交通混雑度は、平日0.356～0.654、休日0.265～0.577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、平日0.444～0.695、休日0.430～0.618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、駐車場内の表示板等により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。

また、供用時の交通安全については、周辺道路は歩道を含め地区計画に基づき整備されることから、供用時の交通安全に係る影響は少ないと予測している。

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はないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、計画地及び車両走行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、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こと。また、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。

シ その他

本計画は、近接事業と工事時期が重なることから、近接事業者と協議の上、工事工程の平準化や工事用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」、「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19年3月22日	指定開発行為実施届及び条例準備書受理
3月29日	条例準備書公告、縦覧開始
5月14日	条例準備書縦覧終了、意見書の提出締切り 意見書の提出 なし
5月28日	条例審査書公告、指定開発行為者あて送付