

平成20年12月19日

(仮称)小杉町3丁目中央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

川崎市中原区小杉町三丁目269番地
小杉町3丁目中央地区再開発準備組合
理事長 伊藤 奎助

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業
川崎市中原区小杉町三丁目269番地ほか

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成20年12月19日(金)

4 問い合わせ先

小杉町3丁目中央地区再開発準備組合事務局
川崎市中原区小杉町三丁目269番地ケアイビル203号
電話 044-733-8654

(環境局環境評価室 担当)

電話 200-2156

(仮称)小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業に係る条例審査書

平成20年12月

川崎市

はじめに

(仮称)小杉町3丁目中央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、小杉町3丁目中央地区再開発準備組合(以下「指定開発行為者」という。)が、中原区小杉町三丁目269番地ほか、約1.3ha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45階建て及び地下1階地上13階建ての共同住宅等2棟(計画戸数約590戸、計画人口約1,800人)と地下1階地上3階建ての業務・商業施設を建設し、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19年10月12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、条例に基づく手続を経て、条例方法審査書に基づき、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20年5月9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。

さらに、関係住民からの申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20年12月10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：小杉町 3 丁目中央地区再開発準備組合

代表者：理事長 伊藤 奎助

住 所：川崎市中原区小杉町三丁目 269 番地

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)小杉町 3 丁目中央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：川崎市中原区小杉町三丁目 269 番地ほか

区域面積：約 12,960 m²

用途地域：商業地域

(4) 計画の概要

ア 目 的

共同住宅及び業務・商業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	宅地面積比	面積比
公 共 施 設	市道小杉町 42 号線 (拡幅道路)	約 3,360 m ²	—	約 25.9%
	市道小杉町 19 号線	約 510 m ²	—	約 3.9%
	公共施設 計	約 3,870 m ²	—	約 29.9%
宅 地	計画建物	約 5,710 m ²	約 62.8%	約 44.1%
	緑化地	約 560 m ²	約 6.2%	約 4.3%
	車路	約 300 m ²	約 3.3%	約 2.3%
	敷地内通路	約 300 m ²	約 3.3%	約 2.3%
	歩行者通路	約 2,220 m ²	約 24.4%	約 17.1%
	宅地 計	約 9,090 m ²	100.0%	約 70.1%
合 計		約 12,960 m ²	—	100.0%

ウ 建築計画等

項目	分譲住宅・ 駐車場棟	業務・商業棟	賃貸住宅・ 商業・業務棟
区域面積	約 12,960 m ²		
宅地面積 ^{注1)}	約 9,090 m ²		
建築面積	約 5,520 m ²		
建ぺい率	約 61%		
主要用途	住宅、保育所、 駐車場・駐輪場	商業、業務	住宅、商業、業務
延べ面積 ^{注2)}	約 77,000 m ²		
容積率算定床面積	約 50,000 m ²		
容積率	約 550%		
建物階数	地上 45 階 地下 2 階	地上 3 階 地下 1 階	地上 13 階 地下 1 階
建物高さ	約 150m (最高高さ:約160m)	約 14m	約 45m
建物構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨造		
計画戸数	約 590 戸		
計画人口	約 1,800 人		
駐車台数	約 560 台		
駐輪台数	約 1,200 台		
緑被率	約 10.8%		

注 1) 宅地面積は、区域面積から公共施設用地を除いた面積である。

注 2) 用途別の延べ面積は下記のとおり。

住宅施設：約 55,600 m²、商業施設：約 2,000 m²、業務施設：約 2,900 m²

保育所：約 1,200 m²、駐車場等：約 13,700 m²、その他（共用等）：約 1,600 m²

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、共同住宅及び業務・商業施設の建設並びに公共施設の整備であり、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、計画地周辺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0.059 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.074 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。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0.5884 ppmで、中央公害対策審議会答申による短期暴露の指針値（0.1～0.2 ppm）を上回り、浮遊粒子状物質は0.1131 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。これに対して、建設機械の稼働台数が集中しないように工程管理を行うとともに、排出ガス対策型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、二酸化窒素が0.054 ppm、浮遊粒子状物質が0.071 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、適切な施工計画により工事用車両の集中的な発生を抑制するとともに、周辺開発事業者等との調整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、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、二酸化窒素が 0.054 ppm、浮遊粒子状物質が 0.071 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、居住者、施設利用者等に対し、エコドライブへの協力や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、駐車場の利用に伴う長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素が 0.052 ppm、浮遊粒子状物質が 0.069 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、居住者、施設利用者等に対し、エコドライブへの協力や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、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、計画地で囲まれている既存建築物内に特に配慮が望まれる保育施設が存在し、また、計画地及び車両ルートが住宅等に近接していること、さらに、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暴露の指針値を上回ると予測していることから、窒素酸化物の排出量を更に低減するため、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（緑の質、緑の量）

(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、また、植栽基盤の整備に必要な土壌量は、緑化地が約 100 m³、屋上緑化が約 280 m³ と予測している。さらに、必要土壌量を上回る良質な客土を使用し、必要に応じて施肥等を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、緑の適正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、潜在自然植生に基づく植栽樹木の適合性の判定に当たっては、計画地周辺の潜在自然植生をより詳細に判定するための既存資料として、「川崎市および周辺の植生」（1981年）を加えて行うこと。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とともに、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。

(イ) 緑の量

本計画における緑被率は10.8%で、地域別環境保全水準(10.0%)を上回り、また、「川崎市緑化指針」で定められた緑の量的水準を上回ると予測している。さらに、維持管理計画を作成し、養生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、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、計画地は「小杉地区緑化推進重点地区計画」に街路樹の植栽も挙げられていることから、公共施設用地も含めて可能な限りの緑化地の創出に努めること。また、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、新たに植栽する樹木等の適正な管理及び育成に努めること。

ウ 騒音・振動・低周波音（騒音、振動）

(ア) 騒音

建設機械の稼働に伴う騒音レベルの最大値は81.1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65.6～70.6デシベルで、予測した6地点のうち3地点で環境基準(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よる増加分は0.3デシベル以下と予測している。これに対して、適切な施工計画により工事用車両の集中的な発生を抑制するとともに、周辺開発事業者等との調整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等価騒音レベ

ルは、昼間で 52.3～70.4 デシベル、夜間で 47.3～68.1 デシベルであり、予測した 7 地点のうち昼間は 3 地点で、夜間は 5 地点で環境基準（昼間：65 デシベル以下、夜間：60 デシベル以下又は 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、施設関連車両の走行による増加分は 0.2 デシベル以下と予測している。これに対して、居住者、施設利用者等に対し、エコドライブへの協力や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、周辺地域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、計画地で囲まれている既存建築物内に特に配慮が望まれる保育施設が存在し、また、計画地及び車両ルートが住宅等に近接していること、さらに、現状において既に等価騒音レベルが環境基準を超える状況にあることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を更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。

(イ) 振動

建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値は 71.0 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、昼間が 46.7～53.4 デシベル、夜間が 32.9～49.3 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、適切な施工計画により工事用車両の集中的な発生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、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。

一方、供用時において、施設関連車両の走行に伴う振動レベルは、

ピーク時間において、昼間が 46.4～53.3 デシベル、夜間が 32.8～49.1 デシベルで、振動感覚閾値を下回ると予測し、さらに、居住者、施設利用者等に対し、エコドライブへの協力や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、周辺地域の生活環境に支障を及ぼすことはないとしている。

しかしながら、計画地で囲まれている既存建築物内に特に配慮が望まれる保育施設が存在し、また、計画地及び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。

エ 廃棄物等（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）

(ア) 一般廃棄物

供用時に発生する一般廃棄物は、家庭系が 1 日当たり約 1,988 kg と予測し、これらについては、法令等に基づき設置するごみ集積所に分別排出された後、川崎市等により適切に収集・処理され、また、事業系は 1 日当たり約 628 kg と予測し、これらについては、各施設の運営主体が許可を受けた一般廃棄物処理業者に委託して適切に処理するとしている。さらに、居住者、施設関係者等に対し、ごみの減量化及びリサイクル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。

(イ) 産業廃棄物

工事中に発生する産業廃棄物は、既存建築物の解体等では、コンクリートがら約 18,411 トン、金属くず約 1,687 トン、アスファルトがら約 791 トン等、計画建築物の建設では、建設汚泥約 1,499 m³、がれき類約 383 トン、木くず約 186 トン等と予測し、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抑制に努めるとともに、再資源化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、適正に処理している。さらに、既存建築物の解体等に当たっては、石綿の使用の有無について事前調査を行い、石綿含有建材等の使用が確認された場合には、法令等に基づき適正に処理を行うとしている。

これらのことから、周辺地域の生活環境の保全に支障を及ぼすことはないとしているが、撤去建造物に石綿含有建材等が使用されている可能性が高いとしていることから、既存建築物の解体等に当たっては、条例準備書に記載した環境保全のための措置等を徹底すること。また、工事中に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

工事中に発生する建設発生土は約 48,240 m³と予測し、これらについては、計画地外で再利用するほか、それが困難なものについては、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、飛散等が生じないように荷台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。

オ 景 観（景観、圧迫感）

本計画の実施により出現する計画建築物は、新しい景観が形成されつつある武蔵小杉駅周辺地域の景観形成に寄与するとともに、中景域及び遠景域からは高層建築物群と調和した都市景観を形成し、近景域からは計画建築物をセットバックさせることにより、現況より広がりのある景観になると予測している。さらに、計画建築物の色彩、素材等について、周辺景観との整合に努めることから、魅力ある都市景観の形成に寄与している。

また、圧迫感については、形態率が 4.9%～61.4%で、予測した 5 地点のうち 2 地点で許容限界値（14%）を上回るが、これらの地点は既に現状で許容限界値を上回る状況にあり、不特定多数の利用がある道路では 19.3%で、その増加分は 4.1%と予測している。これに対し、計画建築物の配置及び形状に配慮するとともに、隣地境界部等に植栽する配慮を行うことから、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、計画地は川崎市景観計画の都市拠点である小杉駅周辺地区にあることから、建物の形状、外壁の色彩等については、当該地区の景観形成方針を踏まえ、市関係部署と十分協議すること。

カ 日照阻害

本計画の実施に伴う冬至日の平均地盤面における日影については、計画地に囲まれた保育施設を含む既存建物が 7 時間以上 8 時間以下、それ以外の建物及び公園が 4 時間未満と予測している。また、日影の影響に配慮した建物配置、形状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与えないとしているが、日影の影響が比較的大きくなる住宅等については、その影響の程度について十分説明すること。

キ テレビ受信障害

本計画の実施に伴うテレビ受信障害については、地上アナログ放送でしゃへい障害及び反射障害が、地上デジタル放送及び衛星放送でしゃへい障害が発生すると予測している。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、障害発生状況に応じた必要な対策を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。

ク 風 害

本計画建築物の出現により、風環境は、すべての地点で領域A又は領域Bになると予測している。また、風害の影響に配慮した建物配置、形状としていることから、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、本計画建築物の出現により、計画地の東側及び北側の道路沿いで風速ベクトルが大きく変化すると予測し、また、計画地周辺の開発事業や既存建物に対して、本計画の高層建築物が新たに加わることによる風環境の悪化が懸念されていることから、風環境の実態を把握するため、事後調査を実施すること。

ケ 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、普通教室数が小学校で10教室、中学校で2教室不足すると予測し、住宅の入居状況等の報告を川崎市に対して迅速に行うとしている。

集会需要については、計画建物内に集会室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ないと予測し、公園等の需要については、歩道状空地、歩行者通路を整備することから、市民等の憩いの場所として利用されると予測している。

これらのことから、本事業の実施に伴う人口の増加が、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、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。

コ 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑について、No.1～No.4における交差点飽和度は、工事用車両のピーク日ピーク時において0.459～0.812、供用時における施設関連

車両のピーク時において 0.428～0.804 で、いずれも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。また、供用時において、No.5 のピーク時における右折車両台数は基本交通容量を十分下回り、No.6 のピーク時における施設関連車両の交差点流入交通量は平日、休日ともに少ないことから、交通流に著しい影響を及ぼすことはないと予測している。さらに、適切な施工計画により工事用車両の集中的な発生を抑制するなど配慮するとともに、供用時は居住者、施設利用者等に対し、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マウントアップまたはガードレールが整備されているが、市道小杉町 42 号線が指定通学路となっていることから、児童への影響が懸念されると予測している。これに対し、工事用車両の出入口及び工事区域周辺の危険箇所に適宜誘導員を配置するなど歩行者の安全確保に努めるとともに、供用時は、関係機関との協議により指定通学路の安全確保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。

供用時に発生集中する歩行者交通については、平日及び休日を通じてすべての地点で自由歩行が可能とされるサービス水準 A と予測し、さらに、道路に面する敷地内に歩道状空地や歩行者通路を設け、安全で快適な歩行者空間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、車両ルートの一部が指定通学路となっている箇所があることから、事業の実施に当たっては、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。

サ 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、周辺開発事業と本計画の工事期間が重なる場合は、周辺開発事業者と

協議の上、大気質、騒音、振動及び地域交通に係る環境影響の低減に努めること。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例準備書に記載した「ヒートアイランド現象」、「地震時等の災害」、「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は、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」、供用時の「緑の質」に加えて、「風害」についても調査項目として選定すること。事後調査の実施に当たっては、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て、目的を明確にして計画的に実施すること。なお「風害」については、複数の地点を選定して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経過

平成19年10月12日	指定開発行為実施届及び条例方法書の受理
10月19日	条例方法書公告、縦覧開始
12月3日	条例方法書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 5名、5通
12月14日	市長から審議会に条例方法書について諮問
平成20年1月22日	審議会から市長に条例方法書について答申
1月25日	条例方法審査書公告、指定開発行為者あて送付

平成20年	5月9日	条例準備書の受理
	5月16日	条例準備書公告、縦覧開始
	6月30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
	8月1日	条例見解書の受理
	8月8日	条例見解書公告、縦覧開始
	9月8日	条例見解書縦覧終了、公聴会開催申出締切り 申出者 2名
	9月12日	公聴会開催公告
	9月29日	公述申出締切り 公述申出者 2名
	10月13日	公聴会開催 公述人 2名、傍聴人 11名
	11月11日	市長から審議会に条例準備書について諮問
	12月10日	審議会から市長に条例準備書について答申
	12月19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19年	12月14日	審議会（条例方法書事業者説明及び審議、 現地視察）
平成20年	1月21日	審議会（条例方法書答申案審議）
平成20年	11月11日	審議会（条例準備書事業者説明及び審議）
	12月9日	審議会（条例準備書答申案審議）