

(仮称)川崎鈴木町駅前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

- ・東京都千代田区神田美土代町7番地 住友不動産神田ビル
ニチモ株式会社
取締役社長 辻 征二

- ・東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号
セントラル総合開発株式会社
代表取締役 福本 統一

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)川崎鈴木町駅前共同住宅計画
川崎市川崎区港町74-1ほか

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成20年1月22日(火)

4 問い合わせ先

東京都港区芝二丁目32番1号
株式会社長谷工コーポレーション 開発推進1部
電話 03-5765-0571

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

(仮称)川崎鈴木町駅前共同住宅計画に係る条例環境影響評価審査書(概要)

平成20年1月

川 崎 市

はじめに

(仮称)川崎鈴木町駅前共同住宅計画(以下「指定開発行為」という。)は、ニチモ株式会社及びセントラル総合開発株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、川崎区港町74-1ほかの工場跡地約0.9haの区域において、このうちの一部に、建築基準法に基づく「総合設計制度」及び川崎都市計画高度地区ただし書第2項適用の除外第4号の規定に基づく許可を前提に、地上15階及び地上7階建ての共同住宅2棟(計画戸数303戸、計画人口919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に基づき、平成19年11月5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：ニチモ株式会社

代表者：取締役社長 辻 征二

住 所：東京都千代田区神田美土代町7番地 住友不動産神田ビル

名 称：セントラル総合開発株式会社

代表者：代表取締役 福本 統一

住 所：東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)川崎鈴木町駅前共同住宅計画

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：川崎市川崎区港町74-1ほか

区域面積：約9,113 m²

用途地域：工業地域

(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	面積(m ²)	割合(%)
住 宅 棟	約3,448	37.8
駐 車 場	約1,081	11.9
駐輪場・バイク置場	約74	0.8
緑 化 地	約1,947	21.4
専 用 庭	約32	0.4
車 路	約461	5.0
ごみ集積所・ポンプ室	約38	0.4
歩行者通路・その他	約2,032	22.3
合 計	約9,113	100.0

ウ 建築計画等

区 分		内 容		
		計画全体	A棟	B棟
構 造		鉄筋コンクリート造		
敷地面積 (m ²)		約 9,113	約 6,250	約 2,863
建 築 計 画	延べ面積 (m ²)	約 26,025	約 19,909	約 6,116
	容積率算定床面積 (m ²)	約 23,036	約 17,312	約 5,724
	容 積 率 (%)	約 253	約 276	約 199
	建築面積 (m ²)	約 3,448	約 2,144	約 1,304
	建 ぺ い 率 (%)	約 37.8	約 34.3	約 45.5
	階 数	—	地上15階	地上7階
	建物高さ (m)	—	約 44	約 20
	計画戸数 (戸)	303	227	76
	計画人口 (人)	919	691	228
	駐車場面積 (m ²)	約 1,081	約 603	約 478
	駐車場階数及び高さ	地下2段地上3段/地上高さ4.8m		
	駐 車 台 数 (台)	303	174	129
	自転車駐輪台数(台)	606	454	152
	バイク・ミニバイク置場 台 数 (台)	バイク：13 ミニバイク：9	バイク：6 ミニバイク：9	バイク：7
	緑 被 率 (%)	38.7		

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、交通安全対策等、計画地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

建設機械の稼働による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0.0518 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.0807 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0.208 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）を上回り、浮遊粒子状物質は0.167 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。これらに対し、建設機械の集中稼働を避け、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よる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0.055 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.079 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、工事用車両が集中しないよう、工程等の管理や配車の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、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 緑の質

本計画における主要な植栽予定樹種は、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、649.6 m³と予測している。これに対し、緑化地には必要な土壌量を上回る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、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するとしている。

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。

ウ 緑の量

本計画における緑被率は38.7%で、地域別環境保全水準(25.0%)を上回り、また、植栽本数も「川崎市緑化指針」を満足すると予測している。さらに、高木、中木、低木、地被類・芝を適切に配植する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するとしている。

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。

エ 騒音

建設機械の稼働による騒音レベルの最大値は78.7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、建設機械の集中稼働を避け、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よる等価騒音レベルは、ピーク日において70.2~70.4デシベルで、環境基準(70デシベル以下)を超えるが、これらの地点は現況の等価騒音レベルも環境基準を超えており、工事用車両の走行による増加分は0.1デシベルと予測している。これに対し、工事用車両が集中しないよう、工程等の管理や配車の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、沿道における等価騒音レベルが既に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 振 動

建設機械の稼働による振動レベルの最大値は、計画地境界上において68.1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、建設機械の集中稼働を避け、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よる振動レベルは、ピーク時において51.6～53.2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、工事用車両が特定の時間帯に集中しないよう、工程等の管理や配車の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。

カ 一般廃棄物

供用時に発生する一般廃棄物は、1日当たり1,006.9kgで、計画地内にごみ集積所及び資源物集積所を設け、種類ごとに分別、保管されたのち、川崎市等により適正に処理されると予測し、さらに、ごみの減量化及びリサイクルの推進を居住者に対して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はないとしている。

この評価は概ね妥当である。

キ 産業廃棄物

工事中に発生する産業廃棄物は、建設廃材が約653.5トン、汚泥が約6,630m³で、建設廃材のうち約294.1トンが再資源化されると予測し、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。

ク 建設発生土

工事中に発生する建設発生土は約 8,003 m³ と予測し、これについては場外搬出し、「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、搬出に際しては、飛散防止のため工事用車両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。

ケ 景 観

計画建築物の出現により眺望は変化するが、新たな市街地の景観を創出すると予測している。さらに、計画建築物の意匠、形態、色彩、素材等について、計画地周辺の主要な景観要素との調和に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、新たな市街地の景観の形成が図られるとしているが、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。

コ 日照障害

本計画の建築物による日影を受ける範囲には住居施設はないが、計画地北側の工業施設 1 施設が、冬至日の平均地盤面において、7 時間以上 8 時間未満の日影の影響を受けると予測しており、計画建築物を計画地南側に配置するなど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を及ぼす建物については、その影響の程度について説明すること。

サ テレビ受信障害

本計画の実施による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、時期及び範囲について、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。

シ 風 害

本計画の実施により、計画地及び計画地周辺の風環境は、現況がランク 3 の「事務所街」とされる地点及び計画建物建設後にランク 3 となる計画地西側の商業施設敷地内を除き、ランク 1 の「住宅地の商店街」、ランク 2 の「住宅街」の風環境となり、また、計画地の適切な位置に防風植栽することにより、計画地及び周辺は住宅街・市街地としての風環境が確保されると予測し、防風植栽後においてもランク 3 となる商業施設敷地については、対応方針等について関係者と協議を行い、適切な施策を講じることから、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。

しかしながら、計画地周辺で風環境が大きく悪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し、確実に実施すること。さらに、商業施設敷地については、より効果的な防風対策を協議の上、実施に努め、その内容を市に報告すること。

ス コミュニティ施設

本計画の実施に伴い児童・生徒数が増加するが、小学校及び中学校とも現在保有する普通教室数で満足すると予測している。

集会施設については、計画地内に集会室を設けることにより、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ている。また、公園等については、計画地内にオープンスペースを整備することから、周辺の公園等に影響を及ぼすことは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。

セ 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑については、工事用車両台数のピーク時間帯における将来交通量による交通混雑度は0.022～0.431で、円滑な交通処理が可能とされる交通混雑度1.0を下回ると予測し、交差点飽和度は0.168～0.273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、工事用車両が集中しないよう、工程等の管理や配車の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、工事用車両ルートはマウンドアップやガードレール等により歩道が車道と分離され、歩行者の安全が確保されていると予測し、さらに、工事用車両の出入口及び周辺には必要に応じて交通誘導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、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的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「ヒートアイランド現象」、「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。

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11月	5日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	11月12日	条例準備書公告、縦覧開始
	12月26日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り
		意見書の提出 なし
平成20年	1月22日	条例審査書公告、指定開発行為者あて送付