

(仮称) 中幸町3丁目再開発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、お知らせします。

1 指定開発行為者

- ・ 東京都港区浜松町2丁目4番1号
オリックス不動産株式会社
住宅開発事業第二部 部長 亀井 義昭
- ・ 東京都港区北青山1丁目2番3号
株式会社リアルシエルト
代表取締役 新山 勝己
- ・ 東京都港区白金1丁目4番14号
株式会社トーワ総合システム
代表取締役 山崎 次男

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称) 中幸町3丁目再開発計画
川崎市幸区中幸町3丁目16番4号ほか

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成20年7月17日(木)

4 問い合わせ先

東京都港区白金1丁目4番14号
株式会社トーワ総合システム
電話 03-5420-3011

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

(仮称)中幸町3丁目再開発計画 に係る条例環境影響評価審査書

平成20年7月

川 崎 市

はじめに

(仮称)中幸町3丁目再開発計画(以下「指定開発行為」という。)は、オリックス不動産株式会社、株式会社リアルシエルト及び株式会社トーワ総合システム(以下「指定開発行為者」という。)が、幸区中幸町3丁目16番4号ほか約0.4haの区域において、市街地住宅総合設計制度の適用を前提に、地下1階地上33階建ての共同住宅(計画戸数295戸、計画人口899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12月12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20年7月9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：オリックス不動産株式会社

代表者：住宅開発事業第二部 部長 亀井 義昭

住 所：東京都港区浜松町 2 丁目 4 番 1 号

名 称：株式会社リアルシエルト

代表者：代表取締役 新山 勝己

住 所：東京都港区北青山 1 丁目 2 番 3 号

名 称：株式会社トーワ総合システム

代表者：代表取締役 山崎 次男

住 所：東京都港区白金 1 丁目 4 番 14 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)中幸町 3 丁目再開発計画

種 類：高層建築物の新設（第 2 種行為）

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 3 の項及び 4 の項に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市幸区中幸町 3 丁目 16 番 4 号他

区域面積：3,852.07 m²

用途地域：商業地域

(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 (㎡) | 比率 (%) | 備 考 |
|----------|----------|--------|---|
| 計 画 建 物 | 1,226.84 | 31.8 | 駐車場 295 台、多目的室、ごみ集積所、駐輪場 154 台、バイク置場 14 台、排気塔等を含む |
| 駐 輪 場 | 322.20 | 8.4 | 426 台 |
| 緑 化 地 | 585.50 | 15.2 | |
| 水 盤 | 286.96 | 7.5 | |
| 車 路 | 94.00 | 2.4 | |
| 歩行者路・通路等 | 1,320.07 | 34.3 | |
| そ の 他 | 16.50 | 0.4 | 発電機置場等 |
| 合 計 | 3,852.07 | 100.0 | |

ウ 建築計画等

| 項目 \ 区分 | 計画建物 | 駐輪場 | 合計 |
|----------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 用途 | 共同住宅 | 駐輪場 | — |
| 建築敷地面積 | — | — | 3,852.07 m ² |
| 建築面積 | 1,196.29 m ² | 322.20 m ² | 1,518.49 m ² |
| 建ぺい率 | — | — | 39.42% |
| 延べ面積 | 34,521.03 m ² | 386.64 m ² | 34,907.67 m ² |
| 容積率算定床面積 | 23,353.78 m ² | — | 23,353.78 m ² |
| 容積率 | — | — | 606.27% ^{注)} |
| 建物階数 | 地下1階地上33階 | 地上1階 | — |
| 建物高さ | 109.20m | 3.3m | — |
| 最高高さ | 114.61m | 3.3m | — |
| 建物構造 | 鉄筋コンクリート造 | 鉄骨造 | — |
| 計画戸数 | 295戸 | — | 295戸 |
| 計画人口 | 899人 | — | 899人 |
| 駐車台数 | 295台 | — | 295台 |
| 駐輪台数 | 154台 | 426台 | 580台 |
| バイク置場台数 | 14台 | — | 14台 |
| 緑被率 | 15.2% | | |

注) 本計画は、市街地住宅総合設計制度の適用に基づいて、容積率の割増（割増後の容積率の上限は606.85%）を受ける計画である。

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、交通安全対策や供用時における風害対策等、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、本審査意見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 0.049339 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2% 除外値）が 0.087150 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 0.184228 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）の範囲内にあり、浮遊粒子状物質は 0.178638 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。さらに、建設機械の適切な配置及び稼働の平準化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沿道で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 0.047540 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2% 除外値）が 0.078517 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、過度な車両の集中が発生しないよう、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、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、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。

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、また、植栽基盤の整備に必要な土壌量は 27.4 m^3 と予測している。これに対し、植栽基盤の整備に必要な土壌量を上回る約 30 m^3 の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、計画地において緑の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 15.2% で、地域別環境保全水準（15.0%）を上回り、また、植栽本数も「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、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、計画地において緑の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、新たに植栽する樹木の適正な管理、育成に努めること。

ウ 騒音・振動・低周波音

(ア) 騒音

建設機械の稼働に伴う騒音レベルの最大値は 69.9 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、複数の建設機械の同時使用を可能な限り少なく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

い支障は及ぼさないとしている。

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61.7～67.3デシベルで、2地点で環境基準（65デシベル以下）を超えるが、これらの地点は現況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0.1デシベルと予測している。これに対して、過度な車両の集中が発生しないよう、配車計画に十分留意し、低速走行、エコドライブを行うよう、運転者への指導・教育を徹底するなどの環境保全のための措置を講ずることから、沿道における生活環境の保全に著しい支障は及ぼさないとしている。

しかしながら、建設機械の稼働に伴う騒音については、予測時期を建設機械のパワーレベルの算術和によって設定しているが、パワーレベルの合成値が最大となる時期において予測し、評価を行うこと。

また、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環境基準を超える地点があ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70.4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、複数の建設機械の同時使用を可能な限り少なく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及ぼさないとしている。

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43.2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、過度な車両の集中が発生しないよう、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、沿道における生活環境の保全に著しい支障は及ぼさないと

している。

しかしながら、建設機械の稼働に伴う振動については、予測時期を建設機械の振動レベルの算術和によって設定しているが、振動レベルの合成値が最大となる時期において予測・評価を行うとともに、予測式の中で設定している地盤の減衰定数の設定根拠を条例評価書で明らかにすること。

また、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。

エ 廃棄物等

(ア) 一般廃棄物

供用時に発生する一般廃棄物は、1日当たり約980kgと予測し、これらについては、居住者が廃棄物の種類に従って分別を行い、川崎市等によって適正に収集、処理・処分されるとしている。さらに、居住者に対し、ごみの減量化、資源の再利用及び分別に努めるよう、啓発活動を行うことから、周辺地域の生活環境の保全に支障を及ぼさないとしている。

しかしながら、循環型社会への積極的な取組が望まれることから、環境保全のための措置については、その内容を可能な限り具体的に明らかにし、その内容を踏まえて適切に評価を行うこと。

(イ) 産業廃棄物

工事中に発生する産業廃棄物は、撤去工事ではアスファルト・コンクリート塊約90トン、建設工事ではがれき類約579トン、ガラスくず及び陶磁器くず約458トン等と予測し、これらについては、分別を行い、可能な限り再資源化を図り、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て適正に処理・処分することから、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方法については、その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 29,600 m³と予測し、そのうち約 1,500 m³は計画地内で埋め戻し土として再利用を図り、それ以外は「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づいて適正に処理するとしている。さらに、運搬時においては、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、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。

オ 景 観（景観、圧迫感）

本計画の実施により出現する計画建物は、計画地周辺において新たな景観構成要素となるが、都市型の景観を形成している周辺開発事業の計画建物と一体となった景観となることから、景観に大きな変化は生じないと予測し、また、圧迫感については、近景において空の開放感が減少するなど計画建物による影響が生じると予測している。

これに対し、計画建物の形態、色彩、素材等について、周辺の住宅や街並みにも配慮することから、周辺環境との調和が保たれ、圧迫感については、計画建物は可能な限り周辺道路からセットバックして配置し、計画建物周辺に緑化地を設け、高木を中心とした植栽を行うことから、周辺地域の生活環境の保全に支障を及ぼさないとしている。

しかしながら、圧迫感の評価については、予測した形態率の変化の程度を明らかにするとともに、低減手法についてより適切に表現し、その内容を条例評価書で明らかにすること。

また、計画地は川崎市景観計画の都市拠点である川崎駅周辺地区にあることから、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。

カ 日照障害

本計画では、法令に定める日影規制の内容を満足し、冬至日の平均地盤面において、日影の影響を受ける建物棟数は、3時間以上4時間未満が3棟、5時間以上6時間未満が1棟と予測している。また、周辺への日影の影響に配慮し、建物配置、形状等を計画していることから、計画地周辺の住環境に著しい影響は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住宅については、その影響の程度について説明すること。

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対しては、地上躯体工事の進捗に合わせて、障害の実態を調査、確認の上、障害の発生状況に応じて、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、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

本計画建物の出現により、計画地及び計画地周辺の風環境が変化すると予測するが、計画建物建設前で領域C（中高層市街地相当）であった地点を除き領域A（住宅地相当）及び領域B（低中層市街地相当）の風環境になると予測し、さらに、防風植栽を適所に配置するなどの環境保全のための措置を講ずることにより、領域Bとなった予測地点の一部が領域Aになることから、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。

この評価は概ね妥当であるが、条例準備書に記載した環境保全のための措置については、確実に実施すること。

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5教室不足し、中学校では不足しないと予測しているが、児童、生徒数の増加に関連する入居状況等の報告を事前に行うことから、川崎市による対応が図られるとしている。

集会需要については、計画建物内に設ける多目的室により対応できると予測し、公園等の需要については、計画地内のオープンスペースの大部分を公開空地とすることから、地域住民の憩いの場や子供の遊び場として機能し、公園等の需要に対応できると予測している。

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。

コ 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑については、工事用車両のピーク日ピーク時における交差点飽和度は0.267～0.433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。

また、交通安全については、工事用車両ルート of 車道の両側に歩道が整備され、指定通学路を工事用車両ルートが横断する部分についても、信号機及び横断歩道が設置された交差点であることから、歩行者の交通安全が確保されていると予測している。

さらに、適切な工程管理と配車計画を行い、工事用車両の過度な集中が発生しないように努めることや搬出入車両の出入りに際しては、計画地の出入口に交通整理員を配置し、交通の安全と整流化を図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学校や住宅等に近接していること、指定通学路と工事用車両ルートが交差している箇所が

あることから、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間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」、「光害」、「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。

また、エネルギーについては、省エネルギーの視点に立った環境配慮の取組が必要であることから、省エネルギー設備機器や省エネルギーシステムの採用と運用を検討すること。

(4) 事後調査に関する事項

事後調査については、「緑の質」を行うとしており、こ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、計画的な事後調査を行うこと。

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12月12日 | 指定開発行為実施届及び条例準備書の受理 |
| 12月19日 | 条例準備書公告、縦覧開始 |
| 平成20年2月1日 | 条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 6名、8通 |
| 2月20日 | 条例見解書の受理 |
| 2月27日 | 条例見解書公告、縦覧開始 |
| 3月27日 | 条例見解書縦覧終了 |
| 5月12日 | 市長から審議会に条例準備書について諮問 |
| 7月9日 | 審議会から市長に条例準備書について答申 |
| 7月17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20年 | 5月12日 | 審議会（現地視察） |
| | 5月27日 | 審議会（事業者説明及び審議） |
| | 7月 8日 | 審議会（答申案審議） |