

平成 22 年 8 月 18 日

**(仮称)新川崎 F 地区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  
東京都千代田区大手町二丁目 1 番 1 号  
株式会社ゴールドクレスト  
企画開発部長 野口 直康
  
- 2 指定開発行為の名称及び所在地  
（仮称）新川崎 F 地区計画  
川崎市幸区新小倉 2 番
  
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日  
平成 22 年 8 月 18 日（水）
  
- 4 問い合わせ先  
株式会社ゴールドクレスト 企画開発部  
東京都千代田区大手町二丁目 1 番 1 号  
電話 03-3156-8781

（川崎市環境局環境評価室担当）  
電話 044-200-2156

# **(仮称) 新川崎 F 地区計画に係る条例環境影響評価審査書**

**平成 22 年 8 月  
川 崎 市**

はじめに

(仮称) 新川崎 F 地区計画 (以下「指定開発行為」という。) は、株式会社ゴールドクレスト (以下「指定開発行為者」という。) が、幸区新小倉 2 番の操車場跡地、約 6.1 ha の区域において、再開発等促進区を定める地区計画に基づき、地下 1 階地上 13 階建て、地下 1 階地上 15 階建ての共同住宅 (計画戸数 2,514 戸、計画人口 7,542 人) を段階的に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 21 年 4 月 10 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 22 年 1 月 28 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、縦覧を行ったが、市民等からの意見書はなかった。

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 22 年 8 月 6 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：株式会社ゴールドクレスト

代表者：企画開発部長 野口 直康

住 所：東京都千代田区大手町二丁目 1 番 1 号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 新川崎 F 地区計画

種 類：住宅団地の新設 (第 1 種行為)

大規模建築物の新設 (第 1 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：川崎市幸区新小倉 2 番

区域面積：約 60,970 m<sup>2</sup>

用途地域：準工業地域

### (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	面積割合	備 考
計画建物	約 27,230 m <sup>2</sup>	約 45 %	住棟、共用棟、 タワーパーキング等
緑化地	約 8,800 m <sup>2</sup>	約 14 %	地上部、専用庭
通 路 オープンスペース	約 8,920 m <sup>2</sup>	約 15 %	—
車 路	約 7,450 m <sup>2</sup>	約 12 %	—
駐車場	約 5,790 m <sup>2</sup>	約 9 %	計画建物内の駐車場を除く。
水路・水盤	約 1,100 m <sup>2</sup>	約 2 %	—
その他	約 1,680 m <sup>2</sup>	約 3 %	駐輪場、バイク置場等
合 計	約 60,970 m <sup>2</sup>	100 %	—

ウ 建築計画等

	A、C棟	B1、B2、B3、B4、B5棟	D棟	E棟
建物階数	地上15階、地下1階	地上15階、地下1階 (地上3階、地下1階)	地上15階、地下1階	地上15階、地下1階
建物高さ	約45m	約45m	約45m	約45m
建物構造	RC造(一部S造)			
計画戸数	304戸	412戸	324戸	273戸
計画人口	912人	1,236人	972人	819人
駐車台数	672台	12台	327台	0台
駐輪台数	680台	1,074台	1,079台	267台
	F棟	G棟	H1、H2棟	全体
建物階数	地上15階、地下1階	地上13階、地下1階	地上15階、地下1階	—
建物高さ	約45m	約39m	約45m	約45m
建物構造	RC造(一部S造)			
計画戸数	368戸	167戸	666戸	2,514戸
計画人口	1,104人	501人	1,998人	7,542人
駐車台数	189台	139台	674台	2,013台
駐輪台数	277台	335台	1,316台	5,028台
	全体			
建築敷地面積	約60,970 m <sup>2</sup>			
建築面積	約26,800 m <sup>2</sup>			
建ぺい率	約44%			
延べ面積	約224,870 m <sup>2</sup>			
容積対象床面積	約182,910 m <sup>2</sup>			
容積率	約300%			
緑被率	約25.0%			

注1) RC造：鉄筋コンクリート造

S造：鉄骨造

注2) B4棟及びB5棟は、共用棟である。建物階数の( )は、共用棟の階数を示す。

注3) 駐車台数及び駐輪台数は、各棟の施工時に整備する駐車場及び駐輪場の収容台数を含む。また、タワーパーキングは、H1、H2棟に含む。

## 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 0.055 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2% 除外値）が 0.082 mg/m<sup>3</sup> 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/m<sup>3</sup> 以下）を満足すると予測している。

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 0.728 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 0.1666 mg/m<sup>3</sup> で、環境基準（0.20 mg/m<sup>3</sup> 以下）を満足すると予測している。また、審議会において示された、排出ガス対策型建設機械の一層の使用による短期将来濃度（1 時間値）の最大値は、二酸化窒素が 0.625 ppm で、中央公害対策審議会答申による短期曝露の指針値を上回り、浮遊粒子状物質は 0.1491 mg/m<sup>3</sup> で、環境基準を満足するとしている。

これらに対し、施工計画を十分に検討し、建設機械の集中稼働を回避するなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地周辺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 0.047 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2% 除外値）が 0.074 mg/m<sup>3</sup> で、いずれも環境基準を満足すると予測している。さらに、特定の日又は時間帯に集中しないよう、計画的

な運行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、道路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、供用時の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 0.046 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.074 mg/m<sup>3</sup>で、いずれも環境基準を満足すると予測している。さらに、環境保全のための措置として、居住者に対し、アイドリングストップ等のエコドライブへの協力を促すことから、道路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、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、同時稼働台数を極力少なくするなど、窒素酸化物の排出量を更に低減するための方策についてさらなる検討を行い、その結果を条例環境影響評価書（以下「条例評価書」という。）で明らかにすること。

また、工事が約 9 年と長期間に及び、ピーク稼働時以外にも同程度の短期将来濃度の出現が予想されること、工事期間中に住居として段階的に供用される計画であることから、各工期における排出量、入居状況等を考慮して予測時期を追加し、供用された区域も含めた短期将来濃度の予測及び評価を行い、その結果を条例評価書において明らかにすること。

工事に当たっては、窒素酸化物の排出量をより一層低減するため、考えられる種々の方策を組み合わせるとともに、技術の進歩に応じ、積極的に最新の排出ガス対策型建設機械を採用していくなど、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な植栽予定樹種は、計画地の環境特性に適合し、また、必要な土壌量は、約 1,865 m<sup>3</sup>と予測している。さらに、建物の周囲に植栽する樹種については、耐陰性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、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約 25.0% で、地域別環境保全水準 (25.0%) を確保し、また、全体の緑の構成については、「川崎市緑化指針」に基づく緑の量的水準を確保すると予測している。さらに、高木・中木・低木、地被類を適切に組み合わせる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、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、計画地南側敷地境界において 82.9 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ている。さらに、極力、低騒音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、計画地周辺的生活環境の保全に支障はないとしている。

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 66.6～68.2 デシベルで、環境基準 (65 デシベル以下) を超過すると予測しているが、工事中基礎交通量による等価騒音レベルも環境基準を超過しており、工事用車両の走行による増加分は 1.3 デシベル以下としている。これに対し、特定の日又は時間帯に集中しないよう、計画的な運行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、道路沿道的生活環境の保全に支障はないとしている。

一方、供用時の施設関連車両の走行に伴う等価騒音レベルは、65.5

～67.1 デシベルで、環境基準を超過すると予測しているが、将来基礎交通量による等価騒音レベルも環境基準を超過しており、施設関連車両の走行による増加分は 0.2 デシベル以下としている。これに対し、環境保全のための措置として、居住者に対し、アイドリングストップ等のエコドライブへの協力を促すことから、道路沿道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、建設機械のピーク稼働時における騒音レベルの最大値が環境保全目標の上限に近いこと、工事が約 9 年と長期間に及び、ピーク稼働時以外にも同程度の騒音レベルの出現が予想されること、工事期間中に住居として段階的に供用される計画であることから、各工期における騒音パワーレベル、入居状況等を考慮して予測時期を追加し、供用された区域も含めた予測及び評価を行い、その結果を条例評価書において明らかにすること。

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、沿道における工事中及び供用時の基礎交通量による等価騒音レベルが環境基準を超過す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。

#### (イ) 振 動

建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値は、計画地南側敷地境界において 67.6 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、低振動工法及び低振動型の建設機械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、計画地周辺の生活環境の保全に支障はないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う振動レベルは、ピーク日ピーク時において、昼間が 46.2～47.2 デシベル、夜間が 44.6 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、特定の日又は時間帯に集中しないよう、計画的な運行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、道路沿道の生活環境の保全に支障はないとしている。

一方、供用時の施設関連車両の走行に伴う振動レベルは、ピーク時において、昼間が 44.8～45.7 デシベル、夜間が 42.7～42.9 デシベルで、振動感覚閾値を下回ると予測し、さらに、環境保全のための措置として、居住者に対し、エコドライブへの協力を促すことから、道路沿道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、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、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、1 日当たり、普通ごみが約 7.04 トン、空き缶が約 0.18 トン、空きびんが約 0.21 トン、古紙類が約 0.92 トンと予測し、これらについては、「廃棄物保管施設設置基準要綱」等に基づき、ごみ集積所を設け、分別排出を徹底することにより、川崎市等により適正に処理されるとしている。さらに、入居者に対し、分別排出を徹底し、ごみの減量化及び資源の再利用に努めるよう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。

### (イ) 産業廃棄物

工事中に発生する産業廃棄物は、コンクリートがら約 1,326.7 トン、木くず約 742.1 トン、汚泥約 89,500 m<sup>3</sup>等と予測し、これらについては計画地内で分別し、コンクリートがらは骨材等に、木くずは原材料や燃料等にするなどの再資源化を図り、それが困難なものについては、産業廃棄物の収集・運搬業、処分業の許可を受けた業者に委託し、適正に処理するとしている。さらに、建設資材等の搬入に際し、過剰な梱包を控え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、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

工事中に発生する建設発生土は、約 141,000 m<sup>3</sup>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や他の建設工事で再利用するとしている。それが困難な場合には、「神奈川県土砂の適正処理に関する条例」等により許可を得た処分地に搬出し、適正に処理するとしている。さらに、建設発生土の搬出に際し、荷崩れや土砂の飛散が生じないように荷台カバー等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。

#### オ 景観（景観、圧迫感）

本事業の実施により、新たな景観構成要素として都市型集合住宅が出現し、地域景観の特性として、新たなランドマークとなる都市型集合住宅が立地する市街地景観が創出されると予測している。また、代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度は、計画地近傍においては新たな都市型住宅が立地する市街地景観に変化し、計画地遠方においては、スカイラインの一部が変化すると予測している。これに対し、建物の形態デザインや外壁の色彩等について、景観形成方針・景観形成基準を踏まえ、他の新川崎地区における計画等との調和を図ることから、魅力ある都市景観の形成が図られるとしている。

また、圧迫感については、本事業の実施に伴う形態率の変化は、計画地西側の市道小倉 18 号線沿線において、現況が約 9.9%、供用時が約 27.4%で、そのうち本計画建物による形態率は約 20.6%、計画地南西側の江ヶ崎跨線橋付近において、現況が約 13.2%、供用時が約 30.3%で、そのうち本計画建物による形態率は約 19.6%と予測している。これ

に対し、地区幹線道路 3 号沿道は、大景木、高木、中木、低木を組み合わせ、奥行きのある緑化空間を形成する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はないとしている。

しかしながら、計画地は新川崎都市景観形成地区に指定されていることから、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 日照阻害

本事業の実施により、冬至日の平均地盤面レベルにおいて日影の影響を受ける既存建物は、1 時間未満が 362 棟、1 時間以上 2 時間未満が 105 棟、2 時間以上 3 時間未満が 11 棟と予測している。また、日影の影響に配慮した建物配置、形状とすることから、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、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住民等に説明すること。

#### キ テレビ受信障害

本事業の実施によるテレビ受信障害については、計画地東側敷地境界付近で北東から北北東側に、横浜局（地上デジタル波）及び衛星放送の遮へい障害が及ぶと予測しているが、この範囲は鉄道敷、道路及び事業所の一部であるため、障害の影響を受ける建物は存在しないとしている。さらに、東京スカイツリーからのテレビ受信障害については、机上検討に基づく受信状況調査を行い、本事業に起因する障害であると明らかになった場合には、事業の進捗及び地域の状況を考慮し、適切な措置を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、良好な受像画質が維持され、かつ、現状を悪化しないとしている。

しかしながら、東京スカイツリーからの受信障害について机上検討を行った結果、障害を受ける可能性がある建物に対しては、その内容を周知すること。

また、障害が発生したときの問合せ窓口を周辺住民等に明らかにし、その対策については確実に実施すること。

## ク 風 害

本事業の実施により、計画地及び計画地周辺の風環境は変化するが、全ての予測地点で住宅地相当及び低中層市街地相当の風環境が確保されることから、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。

## 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、小学校で普通教室が20教室不足し、中学校で普通教室が1教室不足すると予測しているが、児童・生徒数の増加に関連する状況について、適宜、川崎市に迅速に報告することにより、事前対応が図られるとしている。

集会需要については、計画建物内に居住者の集会等に利用できる共用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少ないと予測し、公園の需要については、新川崎D地区や計画地南側に接する横浜市域に公園が整備される計画であることから、計画地周辺の公園等に影響を及ぼすことは少ないと予測している。さらに、居住者のコミュニティ空間となるよう、共用部の屋上を整備するとしている。

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、本計画は共同住宅を8年間に渡り段階的に供用していくものであるが、児童・生徒数の増加について、義務教育施設の対応が必要なことから、市関係部署と継続的に協議し、工期、入居予定状況等について早期に情報を提供するなど、良好な義務教育施設環境の整備に向けた市の取組に対して配慮すること。

## 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需要率は0.213～0.799で、交通量の処理が可能とされる交差点需要率0.9を下回ると予測し、交通安全については、工事用車両ルートの一部区間で、指定通学路が並行又は横断する箇所があるものの、横浜

市道末吉橋 35 号線の歩道等の安全施設が整備されていない一部の箇所を除き、概ね交通安全が確保されると予測している。これに対し、特定の日又は時間帯に集中しないよう、計画的な運行管理を行うとともに、工事用車両の運転者に、工事用車両ルート上の危険箇所の周知、低速走行等についての安全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、計画地周辺の生活環境の保全に支障はないとしている。

一方、供用時の交通混雑については、施設関連車両のピーク時における交差点需要率は 0.221～0.770 で、交通量の処理が可能とされる交差点需要率 0.9 を下回ると予測し、交通安全については、施設関連車両ルートの一部区間で、指定通学路が並行又は横断する箇所があるものの、横浜市道末吉橋 35 号線の歩道等の安全施設が整備されていない一部の箇所を除き、概ね交通安全が確保されると予測している。これらのことから、計画地周辺の生活環境の保全に支障はないとしている。

また、供用時に発生する歩行者交通については、ピーク時において予測地点④が 41.5～42.2 人/m・分で、歩行にやや制約となるサービス水準 B (27～51 人/m・分) と予測しているが、この地点は将来一般交通量においても水準 B になるとしている。これに対し、計画地内に通り抜け通路を設け、安全で快適な歩行者空間を確保することから、計画地周辺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、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並行又は横断すること、歩道等の安全施設が未整備の区間があることから、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。

### (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、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」及び供用時の「緑の質」を行うとしているが、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。

また、事後調査の結果、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。

##### ア 大気質

個別事項で指摘した内容により行った建設機械の稼働に伴う短期将来濃度の予測結果が環境保全目標を超える場合には、その予測時期を事後調査時期に追加すること。

##### イ 騒音

個別事項で指摘した内容により行った建設機械の稼働に伴う騒音レベルの予測結果が環境保全目標を超える場合には、事後調査項目に追加すること。

### 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21年	4月10日	指定開発行為実施届及び条例方法書の受理
	4月17日	条例方法書公告、縦覧開始
	6月1日	条例方法書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 2名、2通
	7月1日	市長から審議会に条例方法書について諮問
	8月7日	審議会から市長に条例方法書について答申
	8月17日	条例方法審査書公告、指定開発行為者あて送付
平成22年	1月28日	条例準備書の受理
	2月4日	条例準備書公告、縦覧開始
	3月23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
	4月27日	市長から審議会に条例準備書について諮問
	8月6日	審議会から市長に条例準備書について答申
	8月18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21年	7月1日	審議会（条例方法書事業者説明及び審議、 現地視察）
	8月6日	審議会（条例方法書答申案審議）
平成22年	4月27日	審議会（条例準備書事業者説明及び審議）
	6月2日	審議会（条例準備書事業者説明及び審議）
	6月30日	審議会（条例準備書事業者説明及び審議）
	8月5日	審議会（条例準備書答申案審議）