

平成23年2月1日

（仮称）ラゾーナ川崎C地区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
東京都港区芝公園一丁目8番4号
NREG東芝不動産株式会社
代表取締役 辻 雅英
- 2 指定開発行為の名称及び所在地
（仮称）ラゾーナ川崎C地区開発計画
川崎市幸区堀川町72番34他
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日
平成23年2月1日（火）
- 4 問合せ先
野村不動産株式会社 ペアシステム事業部
（仮称）ラゾーナ川崎C地区開発計画準備室
電話 03-3348-3110

（環境局環境評価室担当）

電話 044-200-2156

（仮称）ラゾーナ川崎C地区開発計画に係る条例環境影響評価審査書

平成23年2月

川崎市

はじめに

（仮称）ラゾーナ川崎C地区開発計画（以下「指定開発行為」という。）は、NREG東芝不動産株式会社（以下「指定開発行為者」という。）が、幸区堀川町72番34ほかの約1.0ha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、業務施設（地上15階建て、延べ面積約107,650㎡）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22年2月1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7月21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23年1月25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：N R E G 東芝不動産株式会社

代表者：代表取締役 辻 雅英

住 所：東京都港区芝公園一丁目 8 番 4 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) ラゾーナ川崎 C 地区開発計画

種 類：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 15 の項に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市幸区堀川町 72 番 34 ほか

区域面積：約 9,770 m²

用途地域：工業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

業務施設の建設

イ 土地利用計画

区 分	面 積	割 合	備 考
計画建物	約 7,600 m ²	77.8 %	
緑化地	約 1,270 m ²	13.0 %	
通路等	約 750 m ²	7.7 %	ドライエリア含む
車 路	約 150 m ²	1.5 %	
合 計	約 9,770 m ²	100 %	

ウ 建築計画等

主 要 用 途	業務施設
敷 地 面 積	約 9,770 m ²
建 築 面 積	約 7,600 m ²
建 ぺ い 率	約 78%
延 べ 面 積	約 107,650 m ²
容積対象床面積	約 97,650 m ²
容 積 率	約 1,000%
建 物 階 数	地上 15 階
建 物 高 さ	約 65 m (最高高さ約 71 m)
建 物 構 造	鉄骨造
駐 車 台 数	223 台
緑 被 率	約 20.1%

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、業務施設の建設事業であり、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。

なお、条例見解書等で示した建物計画に関する環境配慮の検討内容については、基本計画策定段階における環境配慮の検討経緯及び内容として、条例評価書において明らかにすることが望ましい。

(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 0.046 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 ppm～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 0.296 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 ppm～0.2 ppm）を上回り、浮遊粒子状物質は 0.098 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、排出ガス対策型建設機械の使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 0.046 ppm、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、工事用車両が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 0.075 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、施設利用者に対して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、計画地及び車両ルートが住宅等に近接していること、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、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

本事業における主要植栽予定樹種は計画地の環境特性に適合し、また、植栽必要土壌量は、約 379 m³と予測している。さらに、植栽必要土壌量以上の良質な客土を用い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、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について、市関係部署と協議すること。

(イ) 緑の量

本事業における緑被率は約 20.1%で、地域別環境保全水準（15.0%）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できると予測している。さらに、大景木、高木、中木、低木を混植することにより緑化地に緑量感を持た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。

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、計画地東側敷地境界付近において 66.8 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、低騒音型建設機械の使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等価騒音レベルは、ピーク日において 58.5～66.5 デシベルで、5 地点中 2 地点において環境基準（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で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、0.3 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、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、供用時の施設関連車両の走行に伴う等価騒音レベルは、昼間が 58.3～66.4 デシベル、夜間が 53.5～63.6 デシベルで、6 地点中 3 地点において昼間、夜間ともに環境基準（昼間：65 デシベル以下、夜間：60 デシベル以下）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で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、施設利用者に対して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、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、冷暖房施設等の稼働に伴う騒音レベルの最大値は、計画地北側敷地境界において朝及び夜間が 50.5 デシベル、昼間及び夕が 57.7 デシベルで、環境保全目標（昼間：70 デシベル以下、朝・夕：65 デシベル以下、夜間：55 デシベル以下）を満足すると予測し、さ

らに、環境保全のための措置として、冷暖房施設等の整備・点検を定期的実施することから、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、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、計画地南側敷地境界において66.2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41.4～50.2デシベル、夜間が30.4～47.2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、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、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、供用時の施設関連車両の走行に伴う振動レベルは、昼間が41.0～62.4デシベル、夜間が31.8～63.6デシベルで、環境保全目標を満足すると予測し、さらに、施設利用者に対して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、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

供用時に発生する事業系一般廃棄物は、1日当たり約2,030 kgと予測している。これらについては計画建物内に整備するごみ集積所にて分別保管を徹底するほか、川崎市の許可を受けた一般廃棄物収集運搬業者等に委託し、適正に処理されるとしている。さらに、入居テナントに対して発生抑制の協力等を依頼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。

(イ) 産業廃棄物

工事中に発生する産業廃棄物は、解体に伴いアスファルトコンクリートがら約1,138トン等、合計で約1,283トン、建設に伴いコンクリートがら約657トン等、合計で約2,551トン及び汚泥が約16,746 m³と予測している。これらについては計画地内で分別し、特定建設資材廃棄物等として再資源化するとともに、それが困難なものは、産業廃棄物処分業者により、適正に処理されるとしている。さらに、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を及ぼすことはないとしている。

また、供用時に発生する産業廃棄物は、1日当たり、金属くず約226 kg等、合計で約561 kgと予測している。これらについては計画建物内に整備するごみ集積所にて分別保管を徹底するほか、原材料等に再資源化するとともに、それが困難なものは、産業廃棄物処分業者により、適正に処理されるとしている。さらに、入居テナントに対して発生抑制の協力等を依頼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、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は、その実施内容を市に報告すること。

(ウ) 建設発生土

工事に発生する建設発生土は、約 56,640 m³と予測している。このうち、約 1,350 m³は計画地内で埋め戻し土として利用するほか、可能な限り計画地内での再利用に努め、それが困難な場合、可能な限り他の建設工事で再利用するとしている。これらの再利用が困難な場合には、「神奈川県土砂の適正処理に関する条例」等に基づき、許可を得た処分地に搬出するため、適正に処理されるとしている。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業務施設が出現するが、現況の地域景観の特性に大きな変化は生じないと予測している。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、眺望は変化するものの、現況の JR 川崎駅前の市街地景観に調和した景観を形成すると予測し、計画地遠方においては、スカイラインに僅かな変化が見られるものの、眺望の変化はほとんどないと予測している。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は、周辺建物等との調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、周辺環境との調和が図られるとしている。

圧迫感については、本事業の実施による形態率は、計画地南西側のシンフォニーホール前交差点において約 60.3%、計画地南東側のミューザデッキ上において約 47.4%、計画地北西側のラゾーナ川崎プラザ西側横断歩道において約 47.1%と予測している。これに対し、大景木、高木、中木、低木を混植することにより緑化地に緑量感を持たせ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、圧迫感については、形態率による圧迫感の変化の程度を明らかにした上で、評価すること。

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、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 275 棟であり、1 時間未満が 214 棟、1 時間～2 時間未満が 50 棟、2 時間～3 時間未満が 10 棟、5 時間以上が 1 棟と予測している。また、日影の影響を広範囲に及ぼさない建物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が比較的大きくなる建物については、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は、計画建物の東北東方向に横浜局の地上デジタル波、北東方向に衛星放送の遮蔽障害が及ぶと予測している。これに対し、受信障害の改善方法、時期等について関係者と十分協議し、必要な対策を実施するとともに、工事中における東京スカイツリーからの電波障害については、電波送信条件が明らかになった時点で机上検討に基づく受信状況を調査し、本事業に起因する障害が発生することが明らかになった場合には、工事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。

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明らかにし、その対策については確実に実施するとともに、東京スカイツリーからの電波障害について本事業に起因する障害が発生することが明らかになった場合には、その内容について関係者に周知するこ

と。

ク 風 害

本事業の実施により、計画地周辺の風環境が変化するが、防風対策を行うことにより、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とされる領域Aまたは領域Bの風環境になると予測している。さらに、防風植栽の効果が確保されるよう、適正な維持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、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、計画建物の出現により北西側の地点において風速比が大きくなると予測しており、計画地西側において歩行者等への影響が懸念されることから、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。

ケ 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑については、工事用車両の走行に伴うピーク日ピーク時における交差点需要率の最大値は 0.744 で、交通量の処理が可能とされる交差点需要率 0.9 を下回り、また、無信号交差点の交通容量は、非優先側交通量が非優先側交通容量を下回ることから、処理は可能であると予測している。交通安全については、工事用車両ルートの一部の区間で、指定通学路が並行又は横断する箇所があるものの、該当箇所には交通安全施設が設置されており、交通安全は確保されると予測している。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とともに、出入口付近に必要な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、施設関連車両の走行に伴うピーク時における交差点需要率の最大値は 0.760 で、交通量の処理が可能とされる交差点需要率 0.9 を下回り、また、無信号交差点の交通容量は、非優先側交通量が非優先側交通容量を下回ることから、処理は

可能であると予測している。交通安全については、施設関連車両ルートの一部の区間で、指定通学路が並行又は横断する箇所があるものの、該当箇所には交通安全施設が設置されており、交通安全は確保されると予測している。さらに、入居テナントに対して、計画地における自動車出入りの際の左折イン、左折アウトの徹底を指導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。

また、供用時におけるピーク時の歩道サービス水準の最大値は、通勤時において 19.8 人／(m・分) で、自由歩行が可能な水準 A (0～27 人／(m・分)) と予測している。さらに、入居テナントに対して、時差出勤等の採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、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、現況の時間貸し駐車場がなくなることによる周辺の交通混雑への影響が懸念されていることから、関係者と協議するとともに、条例評価書において、その影響について定性的に記述した上で、環境配慮の内容を明らかにすること。

また、歩道サービス水準の予測については、歩行者交通量の算出に当たって、自転車交通量を 5.0 倍しているが、その根拠を明らかにすること。

さらに、計画地及び車両ルートが住宅等に近接していること、車両ルートが指定通学路と並行又は横断す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。

(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」、「風害」を行うとしており、これら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。

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22年	2月 1日	指定開発行為実施届及び条例方法書の受理
	2月 8日	条例方法書公告、縦覧開始
	3月24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
	4月27日	市長から審議会に条例方法書について諮問
	5月27日	審議会から市長に条例方法書について答申
	6月 9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	7月21日	条例準備書の受理
	7月28日	条例準備書公告、縦覧開始
	9月10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 18名、8通
	9月24日	条例見解書の受理
	9月30日	条例見解書公告、縦覧開始
	10月29日	条例見解書縦覧終了、公聴会開催申出締切り 申出者 3名
	11月 5日	公聴会開催公告
	11月13日	公述申出締切り

公述申出者 2名
11月27日 公聴会開催
公述人 2名、傍聴人 30名
12月28日 市長から審議会に条例準備書について諮問
平成23年 1月25日 審議会から市長に条例準備書について答申
2月 1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22年 4月27日 審議会（条例方法書事業者説明及び審議、
現地視察）
5月26日 審議会（条例方法書答申案審議）
平成22年12月28日 審議会（条例準備書事業者説明及び審議、
現地視察）
平成23年 1月24日 審議会（条例準備書答申案審議）