

平成23年2月1日

**(仮称)川崎区小田栄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  
神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央四丁目33番1号  
ナイス株式会社  
代表取締役社長 平田 恒一郎
- 2 指定開発行為の名称及び所在地  
(仮称)川崎区小田栄計画  
川崎市川崎区小田栄二丁目3番24
- 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 問い合わせ先  
株式会社長谷工コーポレーション 開発推進部  
東京都港区芝二丁目32番1号  
電話 03-5765-0571

(環境局環境評価室 担当)  
電話044-200-2156

# (仮称) 川崎区小田栄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) 川崎区小田栄計画(以下「指定開発行為」という。)は、ナイス株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、川崎区小田栄二丁目3番24の工場跡地約1.4haの区域において、小田栄西地区地区計画に基づき地上20階建ての共同住宅2棟(計画戸数495戸、計画人口1,485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22年6月4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が、公述人欠席のため陳述はなかった。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：ナイス株式会社

代表者：代表取締役社長 平田 恒一郎

住 所：神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央四丁目 33 番 1 号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 川崎市小田栄計画

種 類：住宅団地の新設 (第 3 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 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：川崎市川崎区小田栄二丁目 3 番 24

区域面積：約 13,718 m<sup>2</sup>

用途地域：準住居地域

### (4) 計画の概要

ア 目 的

共同住宅の建設

イ 土地利用計画

土地利用区分	面積 (㎡)	構成比 (%)	備考
住宅棟	約 2,994	約 21.8	計画戸数 495 戸
共用棟	約 463	約 3.4	
駐車場棟	約 1,970	約 14.4	自走式駐車場 495 台
駐輪場・バイク置場	約 660	約 4.8	2 段式駐輪場 990 台 平置きバイク置場 101 台
緑化地	約 2,997	約 21.8	専用庭 354 ㎡を含む
車 路	約 31	約 0.2	
ごみ集積所	約 138	約 1.0	
歩道状空地	約 888	約 6.5	
通路・その他	約 3,577	約 26.1	
合 計	約 13,718	100.0	

ウ 建築計画等

区分		内容		
		A 敷地	B 敷地	計画地全体
建築物構成		住宅棟 共用棟	住宅棟 駐車場棟	住宅棟 共用棟 駐車場棟
構造		鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造		—
敷地面積 (㎡)		約 8,211	約 5,507	約 13,718
建築 計 画	延べ面積 (㎡)	約 32,290	約 27,970	約 60,260
	容積率算定床面積 (㎡)	約 21,941	約 12,353	約 34,294
	容積率 (%)	約 267	約 224	約 250
	建築面積 (㎡) 注1)	約 3,157	約 2,917	約 6,074
	建ぺい率 (%)	約 38	約 53	約 44
	階数	20 階	20 階	20 階
	建物高さ (m)	約 62	約 62	約 62
	計画戸数 (戸)	325	170	495
	計画人口 (人)	975	510	1,485
	共用棟面積 (㎡) 注2)	約 463	—	約 463
	駐車場面積 (㎡) 注2)	—	約 1,970	約 1,970
	駐車場階数	—	5 層 6 段	5 層 6 段
	駐車台数 (台)	—	495	495
	駐輪台数 (台)	844	146	990
バイク置場台数 (台)	101	—	101	
付帯設備		ごみ集積所	ごみ集積所	ごみ集積所
緑被率		約 28.6 %		

- 注) 1. 共用棟、駐車場の建築面積を含む。  
2. 共用棟、駐車場それぞれの建築面積を示す。

## 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、交通混雑、交通安全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や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、計画地敷地境界において、二酸化窒素（日平均値の年間98%値）が0.058 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.065 mg/m<sup>3</sup>で、また、計画地近傍の福祉施設の敷地境界におけ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0.051 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.063 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、計画地敷地境界において、二酸化窒素が0.158 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）を下回り、浮遊粒子状物質は0.108 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、計画地近傍の福祉施設の敷地境界における短期将来濃度の最大値は、二酸化窒素が0.115 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下回り、浮遊粒子状物質が0.074 mg/m<sup>3</sup>で、環境基準を満足すると予測している。

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、周辺地域の大気質の現況を悪化させる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0.052 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.063 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、特定の時間帯に工事用車両が集中しないよう、工程等の管理や配車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、沿道の大気質の現況を悪化させる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福祉施設、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（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、植栽基盤の整備に必要な土壌量は、約462 m<sup>3</sup>と予測している。さらに、植栽基盤の整備に当たっては、必要な土壌量を上回る量の良質な土壌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、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

本計画における緑被率は28.6%で、地域別環境保全水準（25.0%）を上回り、植栽本数は「川崎市緑化指針」に基づく緑の量的水準を上回ると予測している。さらに、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせ、配植、密度を考慮した植栽を行い、多様な緑の創出、育成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、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71.1デシベル、計画地近傍の福祉施設の敷地境界における騒音レベルの最大値は、高さ10mにおいて82.6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、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、市道南幸町渡田線が68.9～70.6デシベル、市道小田栄11号線が65.3デシベルで、市道南幸町渡田線の一部を除き、環境基準（市道南幸町渡田線：70デシベル以下、市道小田栄11号線：65デシベル以下）を超過すると予測し、工事用車両の走行による増加分は、2.4デシベル以下としている。

これに対し、特定の時間帯に工事用車両が集中しないよう、工程等の管理や配車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福祉施設、住宅等に近接していること、環境基準を超えると予測している地点があることから、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、計画地北側敷地境界付近において59.0デシベル、計画地近傍の福祉施設の敷地境界における振動レベルの最大値は40.8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 43.1～47.7 デシベル、夜間が 36.2～44.5 デシベルで、環境保全目標（昼間：65 デシベル以下、夜間：60 デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、特定の時間帯に工事用車両が集中しないよう、工程等の管理や配車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福祉施設、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、1日当たり約 1,645 kg と予測し、これらについては、計画地内にごみ集積所及び資源物集積所を設け、分別、保管された後、川崎市等により適正に処理が行われるとしている。さらに、居住者に対して掲示板等により、ごみの減量化及び再資源化の推進を促す啓発活動を行う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、建設工事において、廃プラスチック類、ガラスくず及び陶磁器くず、紙くず等が約 1,513 トンと予測し、このうち約 1,432 トンを再資源化している。また、杭工事に伴う汚泥が約 9,786m<sup>3</sup>発生するとし、産業廃棄物処理業の許可を受けた業者に委託し、適正に処理されると予測している。さらに、建設資材等の搬入に際して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 31,842 m<sup>3</sup>と予測し、このうち約 12,160 m<sup>3</sup>については、場内における埋め戻し土として有効利用を図り、それ以外は「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づき処分先を指定して適正に処理するとしている。さらに、搬出に際しては、飛散防止のための搬出車両の荷台にカバーシート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）

本計画の実施により、新たに高い建物が加わるが、隣接する小田栄地区地区計画内にある既設の建物と同規模であり、周辺の景観要素に変化はないことから、主要な景観構成要素の変化は小さく、地域景観の特性の変化も小さいと予測している。また、代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度については、計画建物の計画地近傍からの眺望は変化するが、比較的遠い地点からの眺望では、既設の共同住宅等と連続する都市景観が形成され、周辺と調和すると予測している。これに対し、計画建物の意匠、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、周辺環境と調和が保たれるとしている。また、圧迫感については、計画建物の出現により、計画地近傍の形態率は、40.1%から 60.5%に変化すると予測している。これに対し、壁面をスリットにより分節化することで長大壁面となることを避け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がないとして

いる。

しかしながら、建物の形状、外壁の色彩等については、市関係部署と協議すること。

#### カ 日照阻害

本計画の実施により、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建物は、住戸が 120 棟、非住戸が 47 棟で、2 時間以上の日影を受ける住戸は存在しないと予測している。また、日影の影響を受ける範囲を低減するため、特に住宅棟を可能な限り計画地の内側に配置することから、周辺の住環境に著しい影響を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

計画建物による地上デジタル放送のテレビ受信障害については、東京局においては遮蔽障害が南方面に、横浜局においては遮蔽障害が東側に発生し、いずれの局も反射障害は発生しないと予測している。

これに対し、受信アンテナの移設、調整及び高性能アンテナへの転換等、既設の共同受信施設に対して適切な障害防止対策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、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

計画建物の出現により、計画建物西端周辺にランク 3 を超える風環境が出現するが、防風植栽により影響は低減し、ランク 3 を超える風環境の範囲は無くなると予測している。さらに、計画地の周囲には高木を中心とした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、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、計画建物の西側角部からの剥離流の発生に伴い、計画地南側の義務教育施設への影響が懸念されること、風環境の評価が現況と同じランク3であっても、風速比が大きくなると予測している場所があることから、防風対策については、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、より一層風環境を改善するための措置を検討すること。

さらに、防風植栽は、強風によって葉密度が小さくなり、時を経るにつれて防風効果が小さくなっていく可能性もあることから、強風に強い樹木を選定するとともに、植栽樹木の転倒防止策を確実に実施すること。

#### ケ コミュニティ施設

義務教育施設については、市の将来推計値において、小学校の現有の普通教室に不足が生じるとしており、本計画の実施に伴う児童・生徒数の増加により、さらに小学校では1教室の不足が生じ、中学校では不足が生じないと予測している。これに対し、本計画の実施に当たっては、川崎市に対して、児童、生徒数に関連する入居状況等の報告を早期に行うとしている。

集会施設については、計画建物内に集会室を設けることから、周辺の集会施設に影響を及ぼすことはないと予測し、公園等については、地区計画に基づき、計画地西側に居住者以外にも開放された広場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、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の提供を行うこと。

#### コ 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑については、工事用車両の走行に伴うピーク日ピーク時における交通混雑度は0.213～0.417、交差点需要率は0.203～0.418で、円

滑な交通量の処理が可能とされる交通混雑度 1.0 及び交差点における交通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、さらに、登校時間帯に工事用車両が集中しないよう、工程等の管理や配車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、工事用車両ルートである市道南幸町渡田線及び市道小田栄 11 号線は、マウンドアップやガードレール等により歩車分離がなされていることから、歩行者の安全が確保されると予測している。さらに、工事用車両の出入口及び交差点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福祉施設、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並行又は横断す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「騒音」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	6月4日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	6月11日	条例準備書公告、縦覧開始
	7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 164名、2096通
	9月10日	条例見解書の受理
	9月17日	条例見解書公告、縦覧開始
	10月18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
	10月27日	公聴会開催公告
	11月6日	公述申出締切り 公述申出者 3名
	11月20日	公聴会開催（公述人欠席のため陳述なし） 公述人 0名、傍聴人 9名
	12月10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	12月10日	審議会（事業者説明及び審議、現地視察）
平成23年	1月24日	審議会（答申案審議）