

平成25年7月2日

(仮称) ミットヨ川崎構内再開発プロジェクト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
川崎市高津区坂戸1-20-1
株式会社 ミットヨ
代表取締役社長 中川 徹
- 2 指定開発行為の名称及び所在地
(仮称) ミットヨ川崎構内再開発プロジェクト
川崎市高津区坂戸1-20-1
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日
平成25年7月2日(火)
- 4 問合せ先
名 称 : 株式会社 ミットヨ 総務部
所 在 地 : 川崎市高津区坂戸1-20-1
電話番号 : 044-813-8201

(川崎市環境局環境評価室担当)
電話 044-200-2156

（仮称）ミットヨ川崎構内再開発プロジェクトに係る条例環境影響評価審査書

平成25年7月

川 崎 市

はじめに

（仮称）ミットヨ川崎構内再開発プロジェクト（以下「指定開発行為」という。）は、株式会社ミットヨ（以下「指定開発行為者」という。）が、高津区坂戸1-20-1の事業所敷地内の約1.0 haの区域において、倉庫（第1工場）等を解体し、生産・加工部門、研究開発部門及び管理部門を統合した新社屋（以下「計画建物」という。）を建設するものである。なお、生産施設は既存社屋からの移設であるため、生産施設の規模は基本的には変わらない。

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25年4月24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、市民等からの意見書の提出はなかった。

本条例環境影響評価審査書（以下「条例審査書」という。）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：株式会社ミットヨ

代表者：代表取締役社長 中川 徹

住 所：神奈川県川崎市高津区坂戸 1-20-1

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)ミットヨ川崎構内再開発プロジェクト

種 類：工場又は事業所の新設（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5の項に該当及び同表備考の2(1)の適用により第3種行為に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市高津区坂戸 1-20-1

区域面積：約 9,600 m²

用途地域：工業地域

(4) 計画の概要

ア 目 的

生産・加工部門、研究開発部門及び管理部門を統合した新社屋の建設

イ 土地利用計画

土地利用区分	計画地		川崎構内		備 考
	面積(m ²)	構成比	面積(m ²)	構成比	
計画建物	約 3,846	40.1%	約 3,846	17.3%	新設 1 棟
既存社屋	—	—	約 5,909	26.5%	既設 5 棟 (1 号館、5 号館、6 号館等)
倉庫	—	—	約 217	1.0%	既設 2 棟
排水処理施設	—	—	約 169	0.8%	既設 1 棟
その他施設	—	—	約 405	1.8%	既設 5 棟 (守衛室、廃棄物保管場所等)
緑化地	約 2,414	25.1%	約 3,791	17.0%	既存緑化地を含む ・ 計画地内：約 920 m ² ・ 川崎構内：約 2,251 m ²
駐車場	約 501	5.2%	約 547	2.5%	
車路、空地等	約 2,839	29.6%	約 7,391	33.1%	
合計	約 9,600	100.0%	約 22,275	100.0%	

ウ 建築計画等

施設種類・名称		建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	構造	階数	建物高さ (m)	備考
新設	計画建物	約 3,846	約 19,962	鉄骨	地上 6 階	約 26	
既存	1 号館	約 1,551	約 5,820	鉄骨鉄筋 コンクリート	地上 4 階	約 20	
	5 号館	約 785	約 2,220	鉄骨	地上 3 階	約 15	
	6 号館	約 1,135	約 4,456	鉄骨	地上 4 階	約 16	
	7 号館	約 946	約 3,602	鉄筋コンクリート	地上 4 階	約 18	
	8 号館	約 1,492	約 4,470	鉄骨鉄筋 コンクリート	地上 4 階	約 15	
	倉庫	約 217	約 504	鉄骨造 コンクリートブロック	地上 1、 3 階	約 4、11	第 1 倉庫、油脂庫
	排水処理施設	約 169	約 169	鉄骨	地上 1 階	約 5	
	その他施設	約 405	約 604	木造、鉄骨	地上 1、 2、3 階	約 2～11	守衛室、 廃棄物保管庫等
合 計		約 10,546	約 41,807	—	—	—	—
敷地面積		約 22,275 ㎡					
建ぺい率		$10,546 \text{ ㎡} \div 22,275 \text{ ㎡} \times 100 = \text{約 } 47.3\%$					
容積率		$41,807 \text{ ㎡} \div 22,275 \text{ ㎡} \times 100 = \text{約 } 187.7\%$					
緑被率		約 25.1%					

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、生産・加工部門、研究開発部門及び管理部門を統合した新社屋の建設事業であり、工事中における大気質、騒音、交通安全対策等、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、二酸化窒素（日平均値の年間98%値）が0.041 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.051 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）を満足し、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0.191 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、浮遊粒子状物質は0.0703 mg/m³で、環境基準（0.20 mg/m³以下）をそれぞれ満足すると予測している。さらに、可能な限り最新の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、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、工事用車両等の走行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0.040 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.051 mg/m³で、いずれも環境基準を満足すると予測し、さらに、工事用車両等が集中しないように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、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、

短期曝露の指針値の上限値に近いと予測していることから、窒素酸化物の排出量を低減するため、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 土壌汚染

本計画の実施に当たっては、工事着手前に土壌汚染対策法に則り、土壌調査を行い、その結果、基準値を超過する汚染が確認された土壌については、施工中における対策方法の選定と対策範囲の設定等を明確にしたうえで、適正に対応することから、周辺地域に対する影響はないものと予測している。

また、工事に際しては、場外に搬出する土は汚染の有無を確認し、汚染があれば汚染土壌の運搬に関する基準を遵守する業者に委託して適正に運搬し、許可を得た汚染土壌処理業者に委託し、適正に処理するなどの環境保全のための措置を講ずることから現況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、具体的な処理対策については、市関係部署と協議すること。

ウ 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、地域の環境特性及び新たに創出される生育環境の特性に適合し、良好な生育を示すと予測している。

また、計画地内の土壌は下層の基盤の活用が困難と考えられるが、良好な客土を用いて植栽基盤の整備を行うとともに、必要に応じて土壌の改良を行うことから、樹木の生育に適した植栽基盤を確保できるものとし、植栽基盤の整備に必要な土壌量は約 188 m³と予測している。さらに、植栽の維持管理計画を作成し、適正な維持管理を実施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、樹木の生育に適した植栽基盤の確保については、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 25.1%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、低木及び地被類を適切に組み合わせ、多様な緑を創出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、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。

エ 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、事業所南側敷地境界において 76.5 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、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、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、工事用車両等の走行に伴う等価騒音レベルは、ピーク日において最大で 64.3 デシベルで、環境基準 (65 デシベル以下) を満足すると予測し、さらに、工事用車両等が集中しないように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を及ぼすことはないとしている。

一方、供用時において、設備機器 (生産加工機械、冷暖房施設等) の稼働に伴う騒音レベルの最大値は、事業所東側敷地境界において 34.0 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、設備機器の整備、点検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、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。

(イ) 振 動

建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値は、事業所西側敷地境界において61.0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、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、工事用車両等の走行に伴う振動レベルの最大値は、ピーク日ピーク時において46.5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、工事用車両等が集中しないように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は、工事着手前に周辺住民等への周知を図ること。

オ 廃棄物等（産業廃棄物、建設発生土）

(ア) 産業廃棄物

工事中に発生する産業廃棄物は、既存建築物の解体に伴い、コンクリートがら、アスファルトコンクリートがら等、約9,914トン、計画建築物の建設に伴い、コンクリートがら、ガラス・陶磁器くず等、約581トン、汚泥約710m³と予測している。これらの産業廃棄物については、作業場内で分別管理を徹底し、品目に応じて適切な業者に委託するとともに、コンクリートがら、アスファルトコンクリートがら、ガラス・陶磁器くず等、約10,202トン、汚泥約710m³が資源化されるとしている。また、アスベストを含有する産業廃棄物については、関係法令に則り、許可業者に委託し、適正に処理されるとしている。

さらに、工事用資材は、可能な限り再使用型資材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。

(イ) 建設発生土

工事中に発生する建設発生土は約 7,800 m³と予測し、このうち約 1,200 m³は計画地内で埋め戻し土として利用し、それが困難なものは「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、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。

カ 景 観

本計画の実施により、新たな景観構成要素として計画建物が出現するが、既存建物の更新であることから、計画地周辺が一体として有している、工場等の事業場と低層・中層及び高層住宅が混在する市街地としての地域景観の特性について変化は少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については、周辺の建物等により計画建物を視認できる地点は少ないが、視認できる地点では、既存の建屋や周辺の中層・高層建築物と一体となった景観を形成するものと予測している。

さらに、既存の緑と一体化させた緑化の配慮や計画建物の色彩を川崎市景観計画の基本となる色彩を採用し、周辺環境に溶け込むデザインと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が、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。

キ 日照阻害

本計画の実施により冬至日の平均地盤面において日影の影響を受ける既存建物は74棟で、その内訳は、3時間～4時間未満が4棟、2時間～3時間未満が2棟、1時間～2時間未満が17棟、1時間未満が51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、高さ等と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住環境に著しい影響を与えないとしているが、冬至日の平均地盤面において、日影の影響を比較的大きく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。

ク テレビ受信障害

本計画の実施に伴うテレビ受信障害について、遮へい障害の範囲は、東京局（東京タワー）で、計画建物の西南西方向に、最大距離約100m、最大幅約110mと、神奈川局（テレビ神奈川）で、計画建物の北北西方向に、最大距離約300m、最大幅約90mと予測している。また、衛星放送の受信障害範囲は、計画建物の北東方向に、最大距離約40m、最大幅約95mと予測している。これに対し、工事中におけるクレーンの未使用時は、ブームを電波到来方向に向けるなど適切な障害防止対策を講ずるとともに、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、計画建物によるテレビ受信障害が発生した場合に必要な対策を実施する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、現状を悪化させないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、テレビ受信障害に関する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。

ケ 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑については、工事用車両等の走行に伴うピーク日ピーク時における交差点需要率は0.527、交差点における車線別混雑度は0.414～0.621で、交通処理が可能とされる交差点需要率0.9及び円滑な交通処理が可能とされる交通混雑度1.0を下回ると予測している。さらに、工事用車両が特定の時間に集中しないよう、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、工事用車両等ルートは概ね歩車分離がなされているものの、信号機のない横断歩道があり、また、市道坂戸 57 号線沿道には、住居などが多く存在していることから、歩行者及び自転車に対する安全への配慮が必要であると予測している。さらに、工事用車両の運転者に対して交通安全教育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。

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、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箇所があることから、工事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。

コ 安 全

本計画では、危険物及び化学物質を関係法令に基づき、関係法令に基づき取り扱い、保管・管理について万全な安全対策を講ずるとともに、適切な防災体制を確立することから、事故防止及び安全管理が確保されるとしている。さらに、安全確保のための組織体制を継続・維持するとともに、各物質の有害危険性や緊急時の対応などについて、従業員に対する教育・訓練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、人の健康の保護の観点から見て必要な事故防止、安全管理が図られるとしている。

この評価は概ね妥当である。

サ 温室効果ガス

本事業における二酸化炭素排出量は 3,194 トン-CO₂/年で、LED照明やコージェネレーションシステムの採用により、標準的なシステムを採用した場合に比べて、二酸化炭素排出量は 94 トン-CO₂/年、約 2.9%削減されると予測している。さらに、執務室やトイレには、センサを採用

し、自動的に照明出力を制御するなどの環境保全のための措置を講ずることから、温室効果ガスの排出量の抑制が図られるとしている。

この評価は概ね妥当であるが、温室効果ガスの排出抑制等の技術向上に応じて、温室効果ガス排出量のより少ない設備を採用するよう努めること。

(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」、「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25年	4月24日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	5月1日	条例準備書公告、縦覧開始
	6月14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
	7月2日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付