

指定開発行為「（仮称）津田山マンション計画」に係る
条例環境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いたします。

- 1 指定開発行為者
 - ・川崎市中原区上新城二丁目3番7号
大成興業株式会社
代表取締役 渡邊 一夫
 - ・東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
東急不動産株式会社
取締役社長 植木 正威
 - ・東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号
伊藤忠都市開発株式会社
取締役社長 船越 洋蔵
- 2 指定開発行為の名称及び所在地
（仮称）津田山マンション計画
川崎市高津区下作延字西谷1,357番1外
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日
平成14年3月25日（月）
- 4 指定開発行為者問合せ先
東急不動産株式会社
住宅事業本部 第3事業部
電話 045-323-5700

（環境局環境評価室 担当）
電話 200-2156

はじめに

「(仮称) 津田山マンション計画」(以下「指定開発行為」という。)は、大成興業株式会社、東急不動産株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が高津区下作延字西谷一1,357番1外に地上5階建ての共同住宅(140戸、計画人口432人)の建設を行うものである。

指定開発行為者は、川崎市環境影響評価に関する条例(平成11年川崎市条例第48号。以下「条例」という。)に基づき、指定開発行為が環境に及ぼす影響を調査し、その予測・評価を行い、平成13年11月27日に川崎市長あて当該指定開発行為実施届及び条例環境影響評価準備書(以下「準備書」という。)を提出した。

川崎市は、この提出を受け、前述の準備書の公告・縦覧を行なったところ、意見書1件の提出があった。指定開発行為者からこの意見に対する条例見解書の提出があり、これを縦覧した。

そこで、準備書、意見書及び条例見解書を基に検討し、条例第24条に基づき本審査書を作成した。

- 1 事業の概要
- (1) 指定開発行為者
- ・川崎市中原区上新城二丁目3番7号
大成興業株式会社
代表取締役 渡 邊 一 夫
 - ・東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
東急不動産株式会社
代表取締役社長 植 木 正 威
 - ・東京都中央区日本橋二丁目7番1号
伊藤忠都市開発株式会社
取締役社長 船 橋 洋 蔵
- (2) 指定開発行為の名称及び種類
- ・名称：(仮称) 津田山マンション計画
 - ・種類：住宅団地の新設(第3種行為)
(条例施行規則(平成12年川崎市規則第106号)第3条で規定する別表第1の4に該当)
- (3) 指定開発行為を実施する区域
- ・位置：川崎市高津区下作延字西谷一1,357番1外
 - ・区域面積：6, 234. 29㎡
 - ・用途地域：第1種中高層住居専用地域
- ：(4) 計画の概要
- ア 目的
- ・共同住宅の建設
- イ 施設計画及び建築計画概要
- ・用途 共同住宅
(計画戸数 140戸、計画人口 432人)
 - ・構造 R C造
 - ・住宅構成 5階建て 1棟
 - ・敷地面積 5, 609. 05㎡
 - ・建築面積 2, 798. 06㎡
 - ・延べ床面積 12, 907. 82㎡
 - ・建ぺい率 49. 89%
 - ・容積率 199. 98%
- ウ 土地利用計画
- ・住棟 3, 223. 18㎡ (51. 70%)
 - ・駐車場 362. 36㎡ (5. 81%)
 - ・車路 244. 81㎡ (3. 93%)
 - ・通路・アプローチ等 474. 57㎡ (7. 61%)
 - ・緑地 1, 304. 13㎡ (20. 92%)
 - ・公園 374. 10㎡ (6. 00%)
 - ・道路 222. 97㎡ (3. 58%)
 - ・水路 28. 17㎡ (0. 45%)

2 審査結果及び内容

本事業にあたっては、次の各項に掲げる審査の内容について遵守すること。

(1) 全般的事項

本計画は、高津区下作延地内に地上5階建ての共同住宅を建設するものである。

事業実施にあたっては、準備書に記載した環境保全のための措置等を確実に実施するとともに、計画地の近隣において「(仮称)川崎子ども夢パーク」及び「(仮称)チャーミングコート溝の口(高齢者用住宅)」の建設事業が本事業と時期を同じくして進められることから、それぞれの工事車両による輻輳に配慮し、各工事責任者、町内会、関係住民及び小学校関係者と十分協議・調整を図り、工事中の交通安全の確保と交通停滞の回避及び地域環境の保全等に努めること。

なお、協議結果については、適宜市に報告すること。

(2) 個別事項

ア 地形・地質(土砂流出)

造成工事中における土砂流出量は 42.78m^3 と予測している。このことから仮設沈砂池を設置し、計画地外への土砂流出を防止することにより、計画地周辺に与える影響は少ないとしているが、仮設沈砂池の機能を保持するため、堆積した土砂の浚渫を行うなど適正な維持管理に努めること。

イ 植物(植物相・特筆すべき個体)

計画地の樹木については、景観木の一部を現況保存、生育良好な樹木を移植保存するものの、他の樹木については伐採する。

また、供用時の緑化に向けて、表土の保全・復元、施肥等を実施し良好な植栽基盤を確保するほか、活力度の高い樹種を植栽し、適正な維持・管理を行うとしている。

以上のことから、良好な緑化が図られると考えるが、景観木等の保存樹木については、建設機械による根の損傷防止、移植時期、移植場所の選定に十分配慮するなど、樹木の健全な育成に努めること。

ウ 動物(動物相・特筆すべき個体)

計画地に生息する動物類は、本計画の実施に伴い生息域が改変され種類、個体数ともに減少するが、動物の離散・減少を極力少なくするため、アオダイショウ、ヒバカリの爬虫類については、計画地周辺の公共の緑地等に管理者と協議のうえ移植する。

また、ムラサキシジミの蝶類の保全については、食餌木である常緑性ブナ科の植物を計画地内に植栽するとしている。

本計画により、動物の種類・個体数とも減少することは否めないが、回復に努めるうえで、移植にあたっては、移植先の環境、捕獲・運搬方法について検討すること。

また、蝶類の食餌木の植栽にあたっては、その生育環境に適した場所に植栽するなど十分な配慮を行うこと。

エ 緑(緑の質及び量等)

緑化計画については、計画地の環境条件に適合した樹種を選定し「川崎市緑化指針」に基づき植栽する。

また、植栽土壌については、表土を一時仮置きし、植栽に使用するほか、必要に応じ施肥など植栽基盤整備の対策を講じるとしている。

緑被については、供用時における緑被率は27.9%であり、地区別環境保全水準に基づく緑被率(27.8%)は満足するとしている。

以上のことから、良好な緑化が図られると考えるが、樹木等の適正な管理・育成に努め、さらなる緑化に努めること。

オ 騒音及び振動

建設機械の稼動に伴う騒音については、地区別環境保全水準（85デシベル）を下回る。

工事用車両の走行に伴う騒音については、現況道路において環境基準を上回っているところから、過度の車両の集中が発生しないよう配車計画に十分留意するとともに、低速走行の厳守や過剰な積載をしないこと等について運転者への指導の徹底を図ること。

一方、建設作業に伴う振動については、計画地周辺の生活環境に著しい影響を及ぼすことはないとしているが、一部住宅が近接していることから、低振動工法の検討・採用、作業時間の厳守等に努めるとともに、工事工程、作業時間等について周辺住民への周知を図ること。

カ 廃棄物（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）

一般廃棄物、産業廃棄物については、「川崎市廃棄物の処理及び再生利用等に関する条例」、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」等の関係法令に基づき、処理・処分を行うが、処理業者については廃棄物処理の許可業者の中から選定を行うとしている。

処理・処分に当たっては、極力廃棄物の再利用、再資源化に努めるとともに、処分先等については事前に市に報告すること。

建設発生土については、有効な再利用や適正な処理を行うとしているが、可能な限り再利用に努め、また、工事用車両の走行に当たっては、適宜洗車を行うなど、同路の汚損防止に配慮すること。

キ 景観

景観への影響については、準備書に記載されている内容を確実に実施すること。

ク 日照障害

本計画では、「建築基準法」、「川崎市建築基準条例」に定める日影規制に適合しているとしているが、事業実施に当たっては、新たに影響を受ける関係住民には、その影響の程度について十分説明し、理解を得るよう努めること。

ケ 電波障害

計画地周辺のテレビ受信環境は、既にケーブルテレビが敷設されていることから、影響を受ける建物は2棟と予測し、テレビ受信障害が発生した場合には、関係者と十分協議をし、必要な対策を講じるとしている。

上記措置を講じるに当たっては、建設時を含め障害が発生した時の連絡・通報体制については連絡窓口を明らかにするなど、関係住民への周知を図ること。

コ コミュニティ施設

コミュニティ施設への影響については、準備書に記載のとおり、本計画が周辺に影響を及ぼすことはないとする。

サ 地域交通（交通混雑及び交通安全）

交通流への影響については、現状の交通流が少ないため、工事用車両の負荷が加わっても影響は少ないとしているが、工事用車両ルートには一部小・中学校の通学路が横断・並行していることから、歩行者に対する安全確保に努めるとしている。

以上のことから、小・中学生の通学や一般通行者に対する安全確保のため、学校関係者や周辺住民に対し安全対策について周知を図るとともに、工事出入口等への交通整理員の配置、工事用車両が集中しないよう十分留意すること。

（3）環境配慮項目に関する事項

準備書に記載の地球温暖化防止への取組み、廃棄物の再資源化、省エネルギー対策等について、できる限りの環境配慮の実施が望まれる。

（4）その他

特筆すべき個体として挙げられているアオダイショウ、ヒバカリ、ムラサキシジミについては、それらの保全経過等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き経過

平成13年	11月27日	指定開発行為実施届出受理
	12月4日	条例環境影響評価準備書縦覧公告
	12月4日	縦覧開始
		・縦覧者合計 10名
平成14年	1月17日	縦覧終了
	1月17日	意見書の提出締切り
		・意見書提出 1件
	1月24日	条例見解書受理
	1月30日	条例見解書縦覧公告
	1月30日	縦覧開始
	2月28日	縦覧終了
	3月25日	条例環境影響評価審査書公告