

指定開発行為「(仮称) クレストフォルム武蔵新城建設計画」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
株式会社 ゴールドクレスト
代表取締役社長 安川 秀俊
東京都港区新橋1丁目18番16号
- 2 指定開発行為の名称及び所在地
(仮称) クレストフォルム武蔵新城建設計画
川崎市中原区上小田中3丁目290番10ほか
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日
平成14年10月15日(火)
- 4 指定開発行為者問合わせ先
東京都千代田区大手町2丁目1番1号
株式会社 ゴールドクレスト 企画開発部
電話 03-3516-8781

(仮称) クレストフォルム武蔵新城建設計画に係る条例環境影響 評価審査書(概要)

平成14年10月 川崎市

はじめに

(仮称) クレストフォルム武蔵新城建設計画(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。)が中原区上小田中3丁目の企業社宅跡地、敷地面積約2.8ヘクタールの区域において、地下1階地上10階建ての分譲共同住宅(計画戸数645戸、計画人口1,939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)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14年1月24日当該指定開発行為に係る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、これを受けて準備書を公告・縦覧したところ、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市民等からの意見に対する考え方を記載した条例環境影響評価見解書の提出を受け、これを公告・縦覧した。

さらに、関係住民からの申し出に基づき公聴会を開催し、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。)に諮問して、平成14年9月25日に審議会の答申を得た。

川崎市では、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

株式会社ゴールドクレスト
代表取締役社長 安川秀俊
東京都港区新橋1丁目18番16号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

- ・名称：(仮称) クレストフォルム武蔵新城建設計画
- ・種類：住宅団地の新設(第2種行為)

(川崎市環境影響評価に関する条例施行規則第3条に規定する別表第1の4に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

- ・位置：川崎市中原区上小田中3丁目290番10ほか
- ・区域面積：28,287.03 m²
- ・用途地域：第一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(計画戸数 645戸, 計画人口 1,939人)

イ 土地利用計画

- | | | |
|-----------|------------------------|---------|
| ・住宅棟 | 8,904.0 m ² | (31.6%) |
| ・公開空地 | 7,817.1 m ² | (27.6%) |
| ・緑化地 | 3,470.0 m ² | (12.3%) |
| ・車路 | 4,932.4 m ² | (17.4%) |
| ・駐車場棟 | 1,632.2 m ² | (5.8%) |
| ・屋外駐車場 | 1,331.5 m ² | (4.7%) |
| ・ごみ集積所 | 98.1 m ² | (0.3%) |
| ・歩道, 通路ほか | 101.7 m ² | (0.3%) |

ウ 建築計画

- ・用途：共同住宅
- ・建築敷地面積：28,255.9 m²
- ・構造, 規模：RC造, 地下1階, 地上10階建て, 高さ29.99m
- ・建築面積：10,634.3 m² (建ぺい率 37.6%)
- ・延床面積：68,676.6 m² (容積率 193.7%)

2 審査結果及び内容

本指定開発行為にあたっては, 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

本指定開発行為は, 既存建築物の解体工事を伴う共同住宅建設事業であり, 工事中における騒音, 振動, 安全対策等, 近接する小学校や住宅等に対する生活環境上の配慮が求められることから, 準備書等に記載した環境保全のための措置等について, 確実に遵守するとともに, 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, 安全対策, 周辺住民等の問合せ窓口等について, 十分な周知を図ること。

(2) 個別事項

ア 大気質

建設機械の稼動に伴う敷地境界における汚染物質の年間平均値に対する付加率は, 二酸化窒素濃度で2.0~13.0%, 浮遊粒子状物質で0.8~5.5%, 工事用車両に伴う車両ルート上の予測地点における汚染物質の年間平均値に対する付加率は, 二酸化窒素濃度で0.02~0.04%, 浮遊粒子状物質で0.01~0.02%と予測している。

また, 建設機械のピーク稼動時における二酸化窒素濃度の最大値は0.1249~0.1650ppmと予測し, 中央公害対策審議会の短期暴露指針値0.1~0.2ppmの範囲内であるが, 工事にあたっては可能な限り排出ガス対策型建設機械を使用し, 建設機械の適切な配置, 稼動の平準化及び同時稼動の削減を図るなど, 環境保全のための措置を講ずることから, 周辺地域へ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, 建設地及び工事用車両ルートが, 住宅や小学校に近接していることから, 工事に際しては, 可能な限り環境負荷の低減を図ること。

イ 緑の質及び量等

(ア) 緑の質

本計画における植栽予定樹種は, 地理的, 環境的条件に適合したものと判断され, 植栽土壌の整備を含め, 「川崎市緑化指針」に基づいて緑化を行う計画であることから, 活力度の高い, 潤いのある充実した緑環境が形成できるとしている。

しかしながら, 計画地には良好な樹木があることから, できる限り保存するよう努めるとともに, 移植を含め植栽にあたっては, 時期, 養生等について十分配慮すること。

(イ) 緑の量

緑化計画における緑被率は25.3%で、地区別環境保全水準(25.0%)を満足しており、また、全体の緑の構成は、「川崎市緑化指針」に整合するものであり、適切な緑を回復するとしている。

しかしながら、緑被率は、駐車場の屋上緑化を含めたものであり、その将来に亘る存続の担保が必要であることから、屋上緑化の良好な維持管理の方法等について、市に報告すること。

(ウ) 植栽土壌

本計画では、植栽地の土壌は良好な客土を使用するとともに、「川崎市緑化指針」に基づいた植栽を行う計画であることから、緑の回復・育成に係る適正な土壌保全が図られるとしているが、屋上緑化の実施にあたっては、樹木の育成を支える土壌厚や構造等について、市担当部署と十分協議すること。

ウ 騒音

建設機械の稼動に伴う敷地境界における騒音レベルの最大値は、68.8～82.7デシベルと予測し、地区別環境保全水準(85デシベル以下)を下回っており、低騒音型の建設機械及び工法の採用や複数の建設機械の同時使用を可能な限り減らすこと、また、大きな騒音が発生する作業を行う場合、必要に応じて防音パネル等を設置するなど、騒音の低減化に努めることから、周辺地域の生活環境に影響を及ぼすことは少ないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う予測地点のピーク日ピーク時間における等価騒音レベルは、現況に対して1.2～3.9デシベル増加し、65.9～70.5デシベルと予測しており、環境基準(昼間65デシベル以下)を超えていることから、過度な車両の集中が発生しないよう配車計画に十分留意し、法定速度の厳守、過剰な積載をしないこと、アイドリングストップなど運転者への指導・教育を徹底し、可能な限り工事用車両による騒音の低減に努め、また、工事着手前に、運行時間等の詳細な対策について周辺住民と協議する等、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、建設機械の稼動に伴う騒音の予測値は、地区別環境保全水準をわずかに下回る程度のものもあり、小学校や住宅が近接していることから、低騒音型の建設機械及び工法の採用、作業の平準化、解体工や杭頭処理等の大きな騒音が考えられる工事における防音パネルの設置など、工事に係る騒音の低減化対策を徹底するとともに、工事工程、作業時間等について配慮した上で、周辺住民等への周知に努めること。

また、工事用車両に伴う騒音については、環境基準を超える状態の中で工事を実施することは望ましくないことから、工事用車両の集中を避けるための配車計画及び運行管理の徹底を図ること。

エ 振動

建設機械の稼動に伴う敷地境界における振動レベルの最大値は、43.0～61.2デシベルと予測し、地区別環境保全水準(75デシベル以下)を下回っており、また、隣接する住宅前面における振動レベルは40.9～59.8デシベルと予測され、低振動型の建設機械の採用や複数の建設機械の同時使用を減らし、また、建設機械の配置を可能な限り周辺住宅から離すなど、振動の低減化に努めることから、周辺地域の生活環境に影響を及ぼすことは少ないとしている。

また、道路交通振動は、ピーク日ピーク時間の工事用車両を付加しても最大53.6デシベルと予測され、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)を下回っており、過度な車両の集中が発生しないよう、配車計画に十分留意し、また、法定速度の厳守、過剰な積載をしないことなど運転者への指導・教育を徹底する。さらに工事着手前に、運行時間等の詳細な対策について周辺住民と協議する等、環境保全のための措置を講じ、工事用車両による振動の低減に努める計画であり、周辺地域の生活環境に影響を及ぼすことは少ないとしている。

しかしながら、小学校や住宅等が近接していること、解体工事の際の予測を超える振動も考えられることなどから、極力、低振動型の建設機械及び工法の採用、作業の平準化、工事用車両の集中や過剰な積載を回避する運行計画等とともに、解体時の建設廃材の落下防止を図るなど、振動の低減策を徹底し、また、工事着手前に、振動対策について、小学校や周辺住民等への十分な周知を図ること。

オ 廃棄物

(ア) 一般廃棄物

本計画の供用時に発生する家庭系一般廃棄物は、一日当たり約2,140kgと予測され、川崎市の一般廃棄物処理計画に基づき、普通ごみ、資源物、古紙等、各々の種類に応じて分別し、所定の保管施設に保管し、市の収集により、適正に処理される計画であり、有効な資源の再利用や再生利用を含む適正な処理がなされることから、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしており、その評価は妥当であると考えている。

なお、廃棄物の保管場所が隣接のマンション側に設けられることから、臭気対策に配慮すること。

(イ) 産業廃棄物

本計画の解体工事及び建設時に発生する産業廃棄物については、できる限り資材の再利用や再生利用を図り、それが困難なものについては適正な処理を図る計画であり、また、調査で確認された石綿含有成形板（アスベスト含有スレート）については、「建設廃棄物適正処理の手引き－4 建設廃棄物の取扱い」に則り適正に処理する計画であることから、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、本事業の産業廃棄物は、大量の排出が予測されることから、具体的な再利用や再生利用の方法について検討し、その計画及び結果を市へ報告すること。

(ウ) 建設発生土

本計画の建設発生土については、根切り残土のうち約6,000 を埋め戻し土として再利用し、処分量約35,000 を適正に処理する計画であり、有効な再利用や適正な処理を図ることから、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしているが、処分する建設発生土については、その処分先について市へ報告すること。

カ 景観

本計画は、北側の小学校や北東側の共同住宅に対して、計画建物を敷地境界から離し、高さを抑え、また、計画地西側及び南側の広場状公開空地に植栽を行うなどにより、計画地周辺に対する圧迫感を緩和し、景観に配慮する計画であることから、周辺環境に調和するものとしているが、外壁の色彩、建物デザイン等については、関係部署と協議すること。

キ 日照阻害

本計画は、建築基準法及び川崎市建築基準条例に定める日影規制に適合したものであり、周辺地域の地盤面における日影の影響は、冬至日において、2時間以上の日影を及ぼす住宅はないと予測し、周辺の住環境に著しい影響を及ぼすことはないとしているが、隣接する住宅に対しては、その影響の程度について十分説明すること。

ク 電波障害

本計画に伴うテレビ受像障害に対しては、障害の実態を調査、確認の上、その内容に応じて、受信アンテナの改善または共同受信施設の設置等により、原状回復の措置を講ずる計画であり、また、原状回復措置の方法、時期、範囲及び措置後の維持管理については、関係者と十分な協議を行い、現状を悪化しないとしているが、障害が発生したときの問合せ窓口を関係住民に明らかにすること。

ケ コミュニティ施設

本計画の実施に伴い、児童、生徒数の増加はあるものの、義務教育施設の収容能力に支障を及ぼすことは少ない。また、供用時に発生する集会需要、高齢者等の休息施設、幼児の遊び場については、計画地内に設ける集会施設や公開空地により十分対応可能であり、コミュニティ施設への影響は少ないとしている。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、入居予定状況など早期の情報提供を行っていくこと。

コ 地域交通（交通混雑及び交通安全）

交通混雑については、建設時の工事用車両ルートにおける予測地点の工事用車両による12時間交通量の増加は、265～530台（増加率2.1～43.9%）で、ピーク時間交通量の増加は、31～62台（増加率2.6～45.9%）であり、その交通混雑度は、0.151～0.991（増加分0.008～0.075）と予測し、交通混雑度の許容値である1.0を下回っており、いずれも可能交通容量内である。また、予測した交差点における交差点飽和度は、0.164～0.703（増加分0.021～0.110）と予測し、交通量の処理が可能とされる0.9を下回っており、交通処理に支障が生じないとしている。

供用時については、予測地点における発生集中車両による12時間交通量の増加は、309～526台（増加率3.2～63.1%）で、ピーク時間交通量の増加は、31～69台（増加率3.9～93.2%）であり、その交通混雑度は、0.083～0.772（増加分0.004～0.045）と予測し、交通混雑度の許容値である1.0を下回っており、いずれも可能交通容量内である。また、予測した交差点における交差点飽和度は、0.159～0.867（増加分0.019～0.084）と予測し、交通量の処理が可能とされる0.9を下回っており、交通処理に支障が生じないとしている。

交通安全については、工事用車両ルートの一部区間には、歩道が整備されていないため、工事区域の出入口や主要な箇所には交通整理員を配置し、工事用車両の走行については、児童の登・下校時間帯の配慮、走行ルートの周知、駐・駐車場の確保、適切な工程管理と配車計画による過度な車両集中の防止、運転者への安全教育の徹底等、交通の円滑化や歩行者の安全確保のための措置を講ずる計画であることから、交通安全は確保されるとしている。

しかしながら、工事着手にあたっては、事前に、小学校や工事用車両ルートの周辺住民に対し、工事説明会等を行い、交通安全対策や工事中の問合せ窓口等について、十分な周知を図ること。

サ その他の事項

駐車場の一部が隣接地に近接する計画となっており、駐車場からの排気ガス、騒音、振動、光害等の隣接住宅への影響が考えられることから、敷地境界沿いの植栽の充実など、その低減策を講ずること。

(3) 環境配慮項目に関する事項

「準備書第6章 環境配慮項目に関する措置」に記載した「地球温暖化」、「資源」、「光害」、「エネルギー」、「地震時等の災害」の各項目における環境保全のための措置については、その積極的な取り組みを図るとともに、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

緑の質及び量の供用時における「緑の回復・育成」については、植栽樹木の活力度を確認するために事後調査を行うとしているが、屋上緑化を含めた植栽地及び植栽樹木の管理の状況を含めて事後調査を行うこと。

建設時における建設機械の稼働、工事用車両の走行による騒音・振動については、影響の程度を把握し、必要な環境保全のための措置を講ずるために事後調査を行うとしているが、実施した影響の低減措置の結果を含めて、確実に検証すること。

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14年	1月24日	指定開発行為実施届受理
	2月5日	条例環境影響評価準備書縦覧公告
	2月5日	条例環境影響評価準備書縦覧開始
	3月21日	縦覧終了 縦覧者 21名
	3月21日	意見書の締切り 意見書の提出 27件
	3月27日	指定開発行為者あて意見書内容の送付
	4月30日	条例環境影響評価見解書受理
	5月9日	条例環境影響評価見解書縦覧公告
	5月9日	条例環境影響評価見解書縦覧開始
	6月7日	縦覧終了 縦覧者 7名
	6月7日	公聴会開催申出締切り 申出者10名
	6月19日	公聴会開催公告
	6月29日	公述の申出締切り
	7月13日	公聴会開催 公述人 3名
	7月31日	市長から審議会に諮問

4 川崎市環境影響評価審議会審議経過

平成14年	7月31日	(仮称) クレストフォルム武蔵新城建設計画に係る環境影響評価等の審査について、川崎市長より審議会に諮問
	8月7日	審議会(現地視察)
	8月22日	審議会(事業者説明及び審議)
	9月20日	審議会(答申案審議)
	9月25日	審議会より川崎市長へ答申