

「（仮称）百合ヶ丘第二団地建替計画」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条の規定に基づいて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

神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目3番3号
都市基盤整備公団 神奈川地域支社
地域支社長 嶋田征次

2 指定開発行為の名称及び所在地

（仮称）百合ヶ丘第二団地建替計画
川崎市麻生区百合丘三丁目12番ほか

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成15年8月21日（木）

4 指定開発行為者問い合わせ先

都市基盤整備公団 神奈川地域支社
神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目3番3号
電話045-682-1791

（環境局環境評価室 担当）

電話 200-2156

内線 29511

（仮称）百合ヶ丘第二団地建替計画に係る条例環境影響評価審査書
（概要）

平成15年8月 川崎市

はじめに

(仮称)百合ヶ丘第二団地建替計画(以下「指定開発行為」という。)は、都市基盤整備公団神奈川地域支社(以下「指定開発行為者」という。)が、麻生区百合丘三丁目の公団住宅団地、面積約4.2ヘクタールの区域において、老朽化した住宅(4～5階建て、666戸)を地上5～10階建ての共同住宅(計画戸数616戸、計画人口1,848人)に建て替え、併せて道路の拡幅、公園、駐車場、集会施設等を整備するものである。

指定開発行為者は、川崎市環境影響評価に関する条例(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10月2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15年7月17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

都市基盤整備公団 神奈川地域支社

地域支社長 嶋田征次

神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目3番3号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

- ・ 名称：(仮称) 百合ヶ丘第二団地建替計画
- ・ 種類：都市計画法第 4 条第12項に規定する開発行為 (第 3 種行為)
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 1 及び 4 に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

- ・ 位 置：川崎市麻生区百合丘三丁目12番ほか
- ・ 区域面積：42,109.7m²
- ・ 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 616戸、計画人口 1,848人)

イ 土地利用計画

・ 住 棟	8,612.5m ²	(20.5%)
・ 店 舗	167.5m ²	(0.4%)
・ 立体駐車場	3,090.6m ²	(7.3%)
・ 屋外駐車場	837.0m ²	(2.0%)
・ 屋外駐輪場	441.8m ²	(1.0%)
・ ごみ集積所	257.4m ²	(0.6%)
・ 歩行者路・広場	6,769.5m ²	(16.1%)
・ 緑化地	11,581.4m ²	(27.5%)
・ 通路 (車路)	3,929.7m ²	(9.3%)
・ 裸 地	2,377.2m ²	(5.6%)
・ 擁 壁	2,184.4m ²	(5.2%)
・ 道 路	595.7m ²	(1.4%)
・ 公 園	1,265.0m ²	(3.0%)

ウ 建築計画

- ・用途：共同住宅
- ・建築敷地面積：40,249.0m²
- ・構造：鉄筋コンクリート造・鉄骨造
- ・規模：地上5～10階建て、15棟
- ・高さ：最高29.95m
- ・建築面積：12,312.4m²（建ぺい率 30.5%）
- ・延床面積：49,022.2m²
（容積率対象延床面積40,981.0m²、容積率101.8%）
- ・駐車場台数：370台
- ・駐輪場台数：929台

2 審査結果及び内容

（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の建替事業であり、大気、騒音、振動、景観、安全対策など、近接する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加え、本審査意見の内容について遵守するとともに、工事着手前に、周辺住民へ工事説明を行い、環境影響に係る低減策、安全対策、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2.0～10.8%、浮遊粒子状物質で0.7～3.8%、工事用車両に伴う車両ルートの子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0.10～0.17%、浮遊粒子状

物質で0.03～0.06%と小さいと予測している。

また、建設機械のピーク稼働時における二酸化窒素付加濃度の最大値は0.1603～0.3273ppmで、中央公害対策審議会の短期暴露指針値0.1～0.2ppmを超えると予測しているため、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、同時稼働の削減を図るなど、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、建設機械のピーク稼働時における二酸化窒素付加濃度が、短期暴露指針値を超える条件下で工事を進めることは望ましくなく、また、工事が長期間にわたり、ピーク時以外においても大気環境への負荷を極力低減する努力が必要であることから、工事に際しては、二酸化窒素の排出量低減のために考えられる種々の方策を組み合わせるなど、その効果を検討し、工事の開始までに具体的な対策を明らかにすること。

また、大気質の影響について、現況の高濃度環境に対して付加率が小さいとする評価は、必ずしも妥当な評価とは言えないので、条例評価書において再評価すること。

イ 地形・地質（斜面安定）

計画地は、現況において、地震時の安全率で不適合な擁壁が一部確認されたが、工事中における擁壁の傾斜変化、クラックからの漏水の有無等の定期観測や降雨時の養生など環境保全のための措置を講ずることから、安全性は確保されるとし、また、供用時は、安全率が常時1.605～3.585、地震時1.202～2.070で、全ての予測断面で環境保全目標（常時1.50、地震時1.20）を上回ると予測し、擁壁の安全性は確保されるとしている。

しかしながら、建設機械や工事用車両の振動による既存擁壁への影響も考えられることから、その安全性を確認しながら工事を進めること。

また、造成計画においては、「川崎市宅地造成に関する工事の技術指針」を遵守するとともに、擁壁等の実施設計にあたっては、市担当部署と十分協議すること。

ウ 緑

(ア) 緑の質

本計画は、現存する樹木の一部を保存または移植する計画で、また、植栽予定樹種の多くは、地理的、環境的条件に適合したものであり、植栽土壌の整備も行うことから、事業に伴い回復する緑は、活力度の高い充実した、潤いのある環境の形成に寄与できるとしている。

しかしながら、計画地には良好な樹木が現存することから、できる限り保存するよう努めるとともに、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

本計画における緑被率は 30.5%で、地区別環境保全水準（30.4%）を満足しており、また、緑の構成に配慮して、高・中・低木、地被類を適切に組み合わせて植栽することから、本計画は環境保全目標を満足するとしている。

しかしながら、事業実施の段階においては、さらなる緑被率の向上を目指し、できる限り緑化の推進を図るとともに、植栽地の良好な維持管理に努めること。

(ウ) 植栽土壌

本計画は、植栽地の土壌は良好な客土を使用し、現況土壌については礫やコンクリート塊を取り除き、土壌改良剤や施肥等により改良を行うことから、土壌環境は植栽基盤として良好なものとなるとしているが、事業の実施にあたっては、樹木の育成を支える土壌厚等について、市担当部署と十分協議すること。

エ 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、71.8～87.3デシベルで、地区別環境保全水準（85デシベル以下）を超えるこ

とがあると予測しているが、低騒音型の建設機械及び工法の採用、防音パネルの設置など、騒音の低減に努めることから、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。

一方、工事用車両の走行に伴う騒音については、現況の騒音レベルが69～71デシベルで、既に環境基準（昼間60デシベル以下）を超えており、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0.9デシベル以下の増加で、70.8～73.7デシベルと予測しているが、過度な車両の集中回避や法定速度の厳守、過剰積載の回避の徹底など可能な限り騒音の低減に努めることから、沿道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、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を超える状況下で工事を進めることは望ましくないことから、解体工事や杭頭処理工事等の大きな騒音が考えられる工事については、防音パネルや防音シートの設置、作業の平準化等、種々の防音対策を組み合わせるなど、騒音の低減措置を徹底するとともに、工事工程、作業時間等について、周辺住民への周知に努めること。

また、工事用車両に伴う騒音については、現況が環境基準を超える状況下で工事を進めることから、工事用車両の集中を避けるための配車計画を策定し、運行管理の徹底を図ること。

オ 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、45.0～66.0デシベルで、地区別環境保全水準（75デシベル以下）を下回ると予測し、また、近接住宅前面における振動レベルは40.8～62.2デシベルと予測しているが、低振動型の建設機械の採用や複数の機械の同時使用を減らし、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50.1デシベルで、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)を下回ると予測しているが、過度な車両集中の回避など、振動の低減に努めることから、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。

しかしながら、住宅等が近接していること、解体工事の際に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の回避、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するとともに、工事着手前に、振動対策について、周辺住民への十分な周知を図ること。

カ 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、1日当たり1,788kg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、粗大ごみ、資源物等、各々の種類に応じて分別し、所定の保管施設に保管し、市等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がないとしており、その評価は概ね妥当であると考え

(イ) 産業廃棄物

本計画の建設時に発生する産業廃棄物については、既存建物解体に伴い発生するコンクリート塊の再生利用や内装材の再資源化を行うなど、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、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、具体的な廃材等の再利用や再生利用の方法について、その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、根切り残土約45,180のうち約

19,410 を埋め戻し土として再利用し、処分量は約25,770 と予測し、他所の施工現場での再利用を図り、それが困難な場合は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、その活用方法や処分先について市へ報告すること。

キ 景 観

本計画は、建物の高層化により生じる圧迫感の緩和を図るため、道路に近接した計画建物の高さを抑え、また、計画建物周りや沿道側等の敷地境界付近を緑化する計画であることから、環境保全目標を満足している。

しかしながら、区域南側の高層階（10階建て）の計画建物による影響については、できるだけ圧迫感の緩和策を検討し、その低減を図ること。

また、計画建物の外壁の色彩、建物デザイン等については、市担当部署と協議すること。

ク 日照阻害

本計画は、地盤面レベルにおいて、計画建物が周辺建物へ及ぼす日影時間の多くを3時間未満となるよう建物配置、形状、高さ等を配慮し、また、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ることから、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、影響を及ぼす住宅等に対しては、その影響の程度について十分説明すること。

ケ 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、現状を悪化させないとしているが、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。

コ コミュニティ施設

本計画の実施に伴う児童、生徒数の増加については、長沢中学校では教室不足はなく、南百合丘小学校で1教室の不足が予測されるが、川崎市により適正な対応が図られることから、義務教育施設への影響は少ない。また、供用時に発生する集会需要、幼児等の遊び場については、計画地内に設ける集会施設や広場により十分対応が可能であり、新設する公園、敷地内のオープンスペース等は、地域住民の新たなコミュニティの場を提供することなどから、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。

サ 地域交通（交通混雑及び交通安全）

交通混雑については、建設時の予測地点における工事用車両による12時間交通量の増加は442台で、ピーク時間交通量の増加は36台であり、その交通混雑度は0.075～1.076と予測し、既に現況が道路1地点で交通混雑度の許容値である1.0を超えている地点もあるが、増加量は小さく、その他の道路は、いずれも可能交通容量内である。また、交差点飽和度は0.326～0.662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303台で、ピーク時間交通量の増加は40台であり、その交通混雑度は0.044～1.027と予測し、既に現況が道路1地点で交通混雑度の許容値である1.0を超えている地点もあるが、増加量は小さく、その他の道路は、いずれも可能交通容量内である。また、交差点飽和度は、0.291～0.600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うち計画地近傍には、幅員の狭い道路が多いため、主要な箇所には交通整理員を配備し、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、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、交通安全の確保は可能であるとしている。

しかしながら、供用時における計画駐車場から道路への出入口については、十分な安全対策を講じるとともに、居住者に安全運行の周知徹底を図ること。特に、勾配とカーブが重なる市道百合丘45号線への1街区駐車場からの出入口については、特別な安全対策を講じること。

また、工事用車両については、現況において交通混雑度が高い道路があることから、過度な車両の集中回避や車両発生のパーク時間をずらすなど、交通混雑に配慮した配車計画を行うこと。

(3) 環境配慮項目に関する事項

「条例準備書第6章環境配慮項目に関する措置」に記載した「地球温暖化」、「酸性雨」、「資源」、「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

ア 建設機械の稼働による二酸化窒素濃度については、事後調査として機械の最大稼働時1週間の調査を行うとしているが、この観測によって得られる濃度は、この期間における地域の濃度であるから、建設機械による負荷濃度や対策効果を評価できない。したがって、前記審査意見「(2)個別事項 ア 大気質」の項の指摘内容を検討の上、事後調査の目的を明確にして、条例準備書において負荷濃度が「指針値を超える」と予測された工事時期、地点について、計画的な事後調査を行うこ

と。

イ 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、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。

ウ 建設機械の稼動に伴う騒音については、騒音レベルの最大値が予測された工事時期に事後調査を行うとしているが、環境保全水準を超えると予測された工事時期、地点について、計画的に実施し、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	10月	2日	指定開発行為実施届受理
	10月	15日	条例環境影響評価準備書縦覧公告
	10月	15日	条例環境影響評価準備書縦覧開始
	11月	28日	縦覧終了 縦覧者 20名
	11月	28日	意見書の締切り 意見書の提出 39件
	12月	6日	指定開発行為者あて意見書内容の送付
平成15年	2月	5日	条例環境影響評価見解書受理
	2月	13日	条例環境影響評価見解書縦覧公告
	2月	13日	条例環境影響評価見解書縦覧開始
	3月	14日	縦覧終了 縦覧者 16名
	3月	14日	公聴会開催申出締切り 申出者 18名
	3月	28日	公聴会開催公告
	4月	5日	公述の申出締切り
	4月	19日	公聴会開催 公述人 13名
	5月	12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15年	5月12日	(仮称)百合ヶ丘第二団地建替計画に係る環境影響評価等の審査について、川崎市長より諮問
	5月29日	審議会(現地視察)
	6月12日	審議会(事業者説明及び審議)
	7月16日	審議会(答申案審議)
	7月17日	審議会より川崎市長へ答申