

## 指定開発行為「(仮称)コスモ二子新地共同住宅建設計画」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 リクルートコスモス横浜支社  
支社長 福永 光一  
神奈川県横浜市西区北幸2丁目10番36号  
株式会社 明豊エンタープライズ  
代表取締役 高島 勝宏  
東京都渋谷区渋谷3丁目9番9号  
株式会社 アークロード一級建築士事務所  
代表取締役 副嶋 和彦  
東京都港区赤坂3丁目2番6号
- 2 指定開発行為の名称及び所在地  
(仮称)コスモ二子新地共同住宅建設計画  
川崎市高津区北見方2丁目15番1号ほか
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日  
平成14年11月20日(水)
- 4 指定開発行為者問合わせ先  
神奈川県横浜市西区北幸2丁目10番36号  
株式会社 リクルートコスモス横浜支社  
電 話 045-322-3001

### (仮称)コスモ二子新地共同住宅建設計画に係る条例環境影響評価 審査書(概要)

平成14年11月 川崎市

#### はじめに

(仮称)コスモ二子新地共同住宅建設計画(以下「指定開発行為」という。)は、株式会社リクルートコスモス横浜支社、株式会社明豊エンタープライズ及び株式会社アークロード一級建築士事務所(以下「指定開発行為者」という。)が高津区北見方2丁目の工場跡地、面積約1.7ヘクタールの区域において、地下1階、地上7階建ての分譲共同住宅(計画戸数360戸、計画人口1,121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(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14年7月12日に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、この提出を受け、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見解書の提出を受け、これを公告・縦覧した。

本審査書は、これらの結果を踏まえ、準備書等の内容を総合的に審査し、条例第24条に基づいて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

- ・株式会社リクルートコスモス横浜支社  
支社長 福永光一  
神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番36号
- ・株式会社明豊エンタープライズ  
代表取締役 高島勝宏  
東京都渋谷区渋谷三丁目9番9号
- ・株式会社アークロード一級建築士事務所  
代表取締役 副嶋和彦  
東京都港区赤坂三丁目2番6号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

- ・名称：(仮称)コスモ二子新地共同住宅建設計画
- ・種類：住宅団地の新設(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：川崎市高津区北見方二丁目15番1号ほか
- ・区域面積：17,401.3 m<sup>2</sup>
- ・用途地域：準工業地域

### (4) 計画の概要

ア 目的：共同住宅の建設(計画戸数360戸, 計画人口1,121人)

#### イ 土地利用計画

- |           |                        |         |
|-----------|------------------------|---------|
| ・公園       | 1,045.4 m <sup>2</sup> | (6.0%)  |
| ・住棟       | 7,513.9 m <sup>2</sup> | (43.2%) |
| ・駐車場棟     | 1,193.1 m <sup>2</sup> | (6.9%)  |
| ・屋外駐車場    | 1,166.2 m <sup>2</sup> | (6.7%)  |
| ・駐輪場      | 246.0 m <sup>2</sup>   | (1.4%)  |
| ・水面       | 374.8 m <sup>2</sup>   | (2.1%)  |
| ・歩行者路, 広場 | 1,322.0 m <sup>2</sup> | (7.6%)  |
| ・緑化地      | 2,715.9 m <sup>2</sup> | (15.6%) |
| ・車路       | 1,824.0 m <sup>2</sup> | (10.5%) |

#### ウ 建築計画

- ・用途：共同住宅
- ・建築敷地面積：16,355.9 m<sup>2</sup>
- ・構造, 規模：RC造, 地上3~7階建て, 高さ19.97m
  - ・建築面積：8,488.1 m<sup>2</sup> (建ぺい率 51.89%)
  - ・延床面積：37,199.4 m<sup>2</sup> (容積対象：32,709.9 m<sup>2</sup>, 容積率199.98%)

## 2 審査結果及び内容

本指定開発行為の実施にあたっては、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3.5~10.0%、浮遊粒子状物質で1.5~4.4%、工事用車両に伴う車両ルート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0.01%、浮遊粒子状物質で0.05%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0.2094~0.3118ppm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を上回ることから、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、建設機械のピーク稼動時の二酸化窒素濃度が、短期暴露指針値を上回る状態で工事を実施することは好ましくなく、また、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、低公害型建設機械の使用、稼働の平準化、同時稼働の削減等を徹底し、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の多くは、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の環境が形成できるとしているが、植栽にあたっては、移植を含め、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30.1%で、地区別環境保全水準(29.8%)を満足し、また、全体の緑の構成は、「川崎市緑化指針」に整合すると予測し、環境保全目標を満足するとしている。

しかしながら、緑被率は、駐車場棟及び住宅棟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、屋上緑化の維持管理の方法等について、市へ報告すること。

### (ウ) 植栽土壌

本計画では、植栽地の土壌は良質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

建設機械の稼働に伴う敷地境界における騒音レベルの最大値は、71.6～93.2デシベルと予測し、杭頭処理工事においては地区別環境保全水準

(85デシベル以下)を超える騒音レベルが予測され、工事に際しては、低騒音型の建設機械及び工法の採用、複数の建設機械の同時使用を可能な限り少なくすること、杭頭処理工事に際しては敷地境界に防音パネル等を設置し、必要に応じて音源となる作業場所を防音シートで囲うなどの環境保全のための措置を講じ、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。

また、工事用車両ルート of 市道北見方11号線沿道における現況の騒音レベルは65.9デシベルで、環境基準(昼間60デシベル以下)を超えているが、工事用車両の走行に伴う騒音レベルの増加は、ピーク日ピーク時間において3.6デシベル以下で、小さいと予測し、工事に際しては、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、アイドリングストップなど運転者への指導・教育を徹底する等、可能な限り工事用車両による騒音の低減に努めることから、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、建設機械の稼働に伴う騒音レベルが地区別環境保全水準を超える状態で工事を実施することは望ましくなく、また、小学校や住宅が近接していることから、極力、低騒音型の建設機械及び工法の採用、作業の平準化等を図り、解体や杭頭処理等の大きな騒音が考えられる工事の防音パネル、防音シートの設置などにより、地区別環境保全水準以下にするよう低減対策を徹底するとともに、工事工程、作業時間等について、周辺住民等への周知に努めること。

また、工事用車両の騒音については、環境基準を超える状態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

建設機械の稼働に伴う敷地境界における振動レベルの最大値は、43.2～69.3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、近隣住宅付近の振動レベルは40.7～65.5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43.8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とされるレベル通常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の作成等とともに、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1,078kgと予測し、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、市等の収集により、適正に処理され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おり、その評価は妥当であると考ええる。

### (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、資源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、川崎市の「建設廃棄物適正処理の手引き」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が、廃棄物の減量化、再資源化については、積極的に再利用・再生利用を図る必要がある、その計画及び結果を市へ報告すること。

なお、調査で確認された石綿含有成形板の処分方法についても市へ報告すること。

### (ウ) 建設発生土

本計画の建設発生土については、約21,100立方メートルを予測し、可能な限り埋め戻し土として利用し、それが困難な場合は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、道路に近接した計画建物の高さを抑え、また、建物周辺を緑化することにより、圧迫感の緩和を図ることから、環境保全目標を満足しているが、外壁の色彩、建物デザイン等について、市関係部署と協議すること。

## キ 日照障害

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、地盤面において周辺建物へ及ぼす日影時間の多くが3時間未満となるよう計画したことから、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、新たに影響を受ける関係住民に対しては、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信障害に対しては、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、良好な画像の維持を図るとしているが、障害が発生したときの連絡・通報体制について連絡窓口を明らかにするとともに、関係地域住民への周知を図ること。

## ケ コミュニティ施設

本計画の実施に伴う児童、生徒数の増加による義務教育施設の収容能力に支障を及ぼすことはない。また、供用時に発生する集会需要、高齢者等を含めた憩いやふれあいの場として、住棟内に集会施設を設けるほか、広場、公園等を整備することから、計画に伴う人口増加によるコミュニティ施設への影響はないとしている。

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になることも考えられることから、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12時間交通量の増加は436台で、その交通混雑度は、0.182～1.146と予測し、現況で交通混雑度の許容値である1.0を上回っている地点もあるが、現況に対する増加量は0.018～0.084で著しい影響を及ぼさない。また、予測地点における交差点飽和度は、0.476～0.709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平日296台、休日551台で、その交通混雑度は平日0.074～0.792、休日0.089～0.731と予測し、交通混雑度の許容値である1.0を下回り、いずれも可能交通容量内である。また、予測地点における交差点飽和度は平日0.385～0.528、休日0.393～0.552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の配備、工事車両の走行について、児童の登・下校時間帯の配慮、走行ルート等の告知、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、歩行者の安全確保や交通の円滑化のための措置を講ずることから、交通安全の確保が可能であるとしている。

しかしながら、工事着手にあたっては、事前に、小学校や周辺住民に対し、工事車両ルートや工事内容について説明会等を行い、交通安全対策や工事中の問合せ窓口等について、周知を徹底すること。

### (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」、  
「酸性雨」、「資源」、「エネルギー」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が望まれることから、環境配慮の具体的な実施の内容について、市へ報告すること。

### (4) 事後調査に関する事項

個別事項で指摘した報告事項については、事業の進捗状況に応じて、適宜報告すること。

供用後の緑については、将来にわたる担保性が求められることから、植栽樹木の活力度及び屋上緑化を含めた植栽地の管理の状況について事後調査を行い、市へ報告すること。

建設時における建設機械の稼働による騒音については、解体工事を含め影響の程度を把握し、必要な低減措置を講ずるために事後調査を行い、実施した影響の低減措置の結果等について、市へ報告すること。

## 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14年 | 7月12日  | 指定開発行為実施届受理       |
|       | 7月23日  | 条例環境影響評価準備書縦覧公告   |
|       | 7月23日  | 条例環境影響評価準備書縦覧開始   |
|       | 9月5日   | 縦覧終了 縦覧者13名       |
|       | 9月5日   | 意見書の締切り 意見書の提出6件  |
|       | 9月10日  | 指定開発行為者あて意見書写しの送付 |
|       | 10月2日  | 条例見解書受理           |
|       | 10月15日 | 条例見解書縦覧公告         |
|       | 10月15日 | 条例見解書縦覧開始         |
|       | 11月13日 | 縦覧終了 縦覧者4名        |