

(仮称) プラウド武蔵小杉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

野村不動産株式会社

代表取締役 中野 淳一

東京都新宿区西新宿一丁目26番2号 新宿野村ビル43階

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称) プラウド武蔵小杉計画

川崎市中原区今井仲町309番他

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成15年11月7日(金)

4 問い合わせ先

野村不動産株式会社 住宅カンパニー 事業開発三部

東京都新宿区西新宿一丁目26番2号

電話 03 - 3348 - 8836 1

(環境局環境評価室 担当)

電話 044 - 200 - 2156

(仮称) プラウド武蔵小杉計画に係る条例環境影響評価審査書
(概要)

平成 15 年 1 1 月

はじめに

(仮称) プラウド武蔵小杉計画(以下「指定開発行為」という。)は、野村不動産株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が中原区今井仲町 309 番他の社宅跡地、面積約 0.5 ヘクタールの区域において、地下 1 階、地上 5 階建ての分譲共同住宅(計画戸数 129 戸、計画人口 394 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 15 年 6 月 23 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。そこで、指定開発行為者からこれら意見への考え方を記載した条例見解書の提出があり、これを公告・縦覧した。

本審査書は、市民等の意見書及び指定開発行為者からの見解書等を踏まえ、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

野村不動産株式会社

代表取締役 中野 淳一

東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

- ・名称:(仮称) プラウド武蔵小杉計画
- ・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 : 川崎市中原区今井仲町 309 番他
- ・ 区域面積 : 5,017.47 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 129 戸 , 計画人口 394 人)

イ 土地利用計画

- ・ 住 棟 3,300.55 m² (65.78%)
- ・ 駐 車 場 113.28 m² (2.26%)
- ・ バイク置場 9.60 m² (0.19%)
- ・ 駐 輪 場 92.26 m² (1.84%)
- ・ 車 路 217.46 m² (4.33%)
- ・ 通路・アプローチ 75.14 m² (1.50%)
- ・ プレイロット 49.50 m² (0.99%)
- ・ 緑化地 1,132.50 m² (22.57%)
- ・ キュービクル等 27.18 m² (0.54%)

ウ 建築計画

- ・ 用 途 : 共同住宅
- ・ 建築敷地面積 : 5,017.47 m²
- ・ 構造、規模 : R C 造 , 地下 1 階・地上 5 階建て , 高さ 14.95m
- ・ 建 築 面 積 : 3,010.30 m² (建ぺい率 59.99%)
- ・ 延 床 面 積 : 10,034.93 m² (容積率 199.99%)

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・中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について、十分な周知を図ること。

(2) 個別事項

ア 大気質

本計画による建設機械の稼動に伴う二酸化窒素の 1 時間値は、0.05922 ~ 0.1880ppm と予測され、中央公害対策審議会の短期暴露指針値 (0.1 ~ 0.2ppm) を下回るか、指針値の範囲内である。また、浮遊粒子状物質の 1 時間値は、0.04438 ~ 0.07481mg/ と予測され、環境基準の「1 時間値が 0.20mg/ 以下」を下回るが、建設機械の使用にあたっては、極力、排出ガス対策型建設機械の使用や建設機械に無理な負荷をかけないなど環境保全のための措置を講ずるとしている。

一方、工事用車両の走行に伴う年平均値の予測濃度の最大値は、二酸化窒素が 0.03085ppm (付加濃度 0.00019ppm)、浮遊粒子状物質が 0.03376 mg/ (付加濃度 0.00014 mg/) であるが、工事用車両の運行管理の徹底やアイドリングストップの励行など環境保全のための措置を講ずることから、周辺の大気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、工事用車両ルートが小・中学校に近接した住宅地内を通ることから、工事中においては、低速走行の厳守及び運

行管理の徹底を図ること。

イ 緑

(ア) 緑の質

本計画における主要植栽予定樹種は、現地調査の結果、良好な生育が確認されており、文献調査においても計画地の環境特性に適合した樹種を選定している。

また、計画地の植栽基盤は、良質な客土により整備するとともに施肥等適切な対策を講ずることから、活力度の高い、充実した緑の形成が図られるとしているが、植栽にあたっては、植栽時期、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 39.65%で、地区別環境保全水準 (25.0%) を満足しており、この維持については、年間維持管理計画を作成し、樹木等の健全な育成を図ることから、質、量的にも良好な緑被を形成できるとしている。

しかしながら、緑被率は、住宅棟の屋上緑化を含めたものであり、その将来にわた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

建設機械の稼動に伴う敷地境界における騒音レベルの最大値は、杭工事の 78.1 デシベルと予測し、地区別環境保全水準（85 デシベル以下）を下回っているが、工事にあたっては、低騒音工法及び低騒音型建設機械の採用や建設機械に無理な負荷をかけないなど、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等価騒音レベルの最大値は、64.6 デシベルで、環境基準（昼間 60 デシベル以下）を上回ると予測しているが、この地点は現況調査で既に環境基準を上回っている状況にあり、工事用車両の増加分としては 0.5 デシベルである。しかし、工事用車両の走行にあたっては、工事用車両が特定の時間帯に集中しないように運行管理等を徹底するなど、騒音の低減に努めることから、道路周辺的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、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など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は、最大値で 64.5 デシベルと予測し、地区別環境保全水準（75 デシベル以下）を下回っているが、工事にあたっては、低振動工法を採用するとともに、作業中は建設機械に無理な負荷をかけないなど、振動の低減に努めることから、周辺的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振動レベルは、道路端において最大値で 48.0 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 55 デシベル）を下回っているが、工事用車両の走行にあたっては、過度な車両の集中回避のための運行管理を徹底するとともに、規定積載量の厳守など、振動の低減に努

めることから、道路周辺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振動については、小・中学校や住宅等が近接していること、解体工事の際は予測を超える振動も考えられることなどから、解体時の建設廃材の落下防止など、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、小・中学校や周辺住民等へ周知を図ること。

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、普通ごみ、空き缶、空きびんが約 0.381t/日、古紙類が 1.42t/月と予測している。

この一般廃棄物は、川崎市の一般廃棄物処理計画に基づいた分別排出をすることから、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、廃棄物毎に分別保管し、可能な限り再資源化を図るとともに、産業廃棄物処理業許可を有する処理業者に委託し処理を行うことから、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしているが、廃棄物の減量化及び再資源化については、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、極力再利用を図り、それが困難な残土については適正な処理業者に委託し処理を行うことから、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしているが、その処分先については、市へ報告すること。

カ 景 観

本計画を実施することにより、新しい街並みを形成することになるが、計画地の現況土地利用が共同住宅地であることから、計画地周辺の景観に違和感を与えることはなく、周辺環境との調和は保たれるとしている。

しかしながら、事業実施に当たっては、計画地周辺に対する圧迫感の緩和に配慮し、建物の形状、デザイン、色彩及び建物周囲の緑化の充実について検討すること。

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、更に地盤面での予測においても計画地周辺の建物に対し影響を及ぼすことは少ないとしているが、この予測により新たに影響を受ける住宅については、その影響の程度について十分に説明すること。

ク 電波障害

本計画に伴うテレビ受像障害については、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、受信措置の改善措置を講じる。また、改善措置の方法、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窓口を明らかにするとともに、関係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、生徒数の増加については、共に教育委員会が推計したクラス数を満たしていることから、小学校及び中学校施設に及ぼす影響は少ないとしている。

集会施設は、計画建物に適切な規模のものが確保すること、また、公園等については、敷地内にプレイロットを整備することなどから、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）

工事用車両を付加させた交通量による交差点飽和度は、0.254～0.492 と予測し、交通量の処理が可能とされる 0.9 を下回っていることから、一般交通に与える影響は少ないとしている。

また、交通安全については、工事用車両ルートが通学路になっているが、一部の区間において歩車道分離が十分でない箇所があり、歩行者等に対する交通安全への配慮が望まれることから、交通整理員の配置、運転手への安全運転の指導徹底などの措置を講じ、歩行者等の安全を確保することから、歩行者等の通行に著しい影響を及ぼすことは少ないとしているが、工事着手にあたっては、事前に、小・中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。

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15年	6月23日	指定開発行為実施届受理
	7月1日	条例環境影響評価準備書縦覧公告
	7月1日	条例環境影響評価準備書縦覧開始
	8月14日	縦覧終了 縦覧者15名
	8月14日	意見書の締切り 意見書の提出3件
	8月20日	指定開発行為者あて意見書写しの送付
	9月2日	条例見解書受理
	9月11日	条例見解書縦覧公告
	9月11日	条例見解書縦覧開始
	10月10日	縦覧終了 縦覧者6名