

(仮称)ゼファー川崎小田栄マンション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

東京都千代田区岩本町二丁目1番15号  
株式会社ゼファー  
代表取締役 飯岡 隆夫

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)ゼファー川崎小田栄マンション計画  
川崎市川崎区小田栄二丁目3番60

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成16年9月24日(金)

4 問い合わせ先

株式会社ゼファー 企画開発部  
東京都千代田区岩本町二丁目1番15号  
電話 03-5695-7070

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

**(仮称)ゼファー川崎小田栄マンション計画  
に係る条例環境影響評価審査書  
(概要)**

平成16年9月

はじめに

(仮称)ゼファー川崎小田栄マンション計画(以下「指定開発行為」という。)は、株式会社ゼファー(以下「指定開発行為者」という。)が、川崎区小田栄2丁目の工場跡地、面積約1.7haの区域において、地上20階建ての分譲共同住宅(計画戸数533戸、計画人口1,599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(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について、調査、予測及び評価を行い、平成16年4月15日に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、これを受けて公告、縦覧したところ、市民等から意見書の提出がなかったことから、川崎市環境影響評価審議会(以下「審議会」という。)に諮問し、平成16年8月31日に答申を得た。

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

名 称：株式会社ゼファー

代表者：代表取締役 飯岡隆夫

住 所：東京都千代田区岩本町二丁目1番15号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名称：(仮称)ゼファー川崎小田栄マンション計画

種類：住宅団地の新設(第2種行為)

大規模建築物の新設(第2種行為)

(川崎市環境影響評価に関する条例施行規則別表第1の4の項、15の項に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

位置：川崎市川崎区小田栄二丁目3番60

区域面積：16,855.44 m<sup>2</sup>

用途地域：工業地域

(4) 計画の概要

ア 目的：共同住宅の建設

(計画戸数 533 戸、計画人口 1,599 人)

イ 土地利用計画

・住宅棟	4,032.21 m <sup>2</sup>	(23.9%)
・駐車場棟	2,628.41 m <sup>2</sup>	(15.6%)
・集会所棟	63.24 m <sup>2</sup>	(0.4%)
・駐輪場	480.52 m <sup>2</sup>	(2.9%)
・ごみ集積所	149.47 m <sup>2</sup>	(0.9%)
・緑化地	4,833.93 m <sup>2</sup>	(28.6%)
・車路	368.43 m <sup>2</sup>	(2.2%)
・歩行者路	2,551.97 m <sup>2</sup>	(15.1%)
・その他の空地	1,747.26 m <sup>2</sup>	(10.4%)

ウ 建築計画

用途：共同住宅

建築敷地面積：16,855.44 m<sup>2</sup>

構造、規模：

(住宅棟)鉄筋コンクリート造、地上20階建て、高さ64.0 m

(駐車場棟)鉄筋コンクリート造、地下1階地上4階建て、高さ14.8 m

(駐輪場)鉄骨造、地下1階地上1階建て、高さ2.5 m

(集会所)鉄筋コンクリート造、地上1階建て、高さ3.5 m

合計建築面積：6,701.26 m<sup>2</sup> (建ぺい率 39.76%)

合計延床面積：79,056.32 m<sup>2</sup>

容積対象面積：42,745.39 m<sup>2</sup> (容積率 253.60%)

駐車場台数：533台

駐輪場台数：1,066台

バイク置場数：100台

## 2 審査結果及び内容

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、共同住宅の建設事業であり、工事中における大気質、騒音、振動、安全対策や供用時の風害対策等、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、本審査意見の内容を確実に遵守すること。また、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、関係住民の問合せ窓口等について周知を図ること。

### (2) 個別事項

#### ア 大気質

建設機械の稼働に伴う敷地境界における大気汚染物質の年間平均付加濃度は、二酸化窒素で0.0047～0.0090ppm(付加率15.2～29.0%)、浮遊粒子状物質で0.0013～0.0025mg/m<sup>3</sup>(付加率3.8～7.4%)と予測し、建設機械のピーク稼働時における二酸化窒素濃度の最大値は、0.1401～0.1968ppmと中央公害対策審議会の短期曝露濃度の指針値(0.1～0.2ppm)の上限値に近い値になると予測している。

また、工事用車両の走行に伴う道路沿道における汚染物質の年間平均付加濃度は、二酸化窒素で0.00001393～0.00003829ppm(付加率0.04～0.12%)、浮遊粒子状物質で0.00000803～0.00002207 mg/m<sup>3</sup>(付加率0.02～0.06%)と予測している。

これらに対して、工事に際しては、建設機械の適正な配置及び稼働の平準

化、排出ガス対策型建設機械や最新の排出ガス適合車の採用に努める等の環境保全のための措置を講じることから、周辺地域に著しい影響はないとしている。

しかしながら、計画地及び工事用車両ルートが、商業施設や住宅等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

### (ア) 緑の質

本計画における植栽予定樹種は、当地の環境特性に適合するものを選定し、植栽にあたっては、植栽土壌の整備も行うことから、活力度の高い充実したものとなり、潤いのある環境の形成に寄与できるものとしているが、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 28.6%で、地区別環境保全水準(25.0%)を満足し、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせて植栽することから、緑の適切な回復育成が図られるとしているが、その評価は概ね妥当である。

### (ウ) 植栽土壌

本計画では、現状の土壌が植栽に不適であることから、良質の客土を使用し、土壌改良材や施肥等による改良を行うことにより、植栽地の土壌環境は植栽基盤として良好なものとなることから、緑の保全育成に係る適正な土壌の保全を図ることができるとしている。

しかしながら、土壌整備の実施にあたっては、樹木の育成を支える十分な土壌厚の確保について、市関係部署と協議すること。

## 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、74.5～84.6 デシベルで、地区別環境保全水準(85 デシベル以下)を下回っていると予測し、さらに、低騒音型機種を採用や建設機械の同時稼働の回避等の環境保全のための措置を講じることから、生活環境への影響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における等価騒音レベルの増加は、ピーク日ピーク時間において、0.4～1.6 デシベルと予測しているが、現況の騒音レベルが環境基準（昼間 70 デシベル以下）を超えていることから、過度な車両集中を避ける配車計画に努めるなどの環境保全のための措置を講じることから、生活環境への影響は少ないとしている。

しかしながら、建設機械の稼働に伴う騒音の最大値は、地区別環境保全水準と同程度であることから、騒音の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、工事用車両に伴う騒音については、環境基準を超える状況下であることを考慮し、各車両の集中を避けるため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、53.5～67.6 デシベルで地区別環境保全水準（75 デシベル以下）を下回っていると予測し、低振動型機種を採用や建設機械の同時稼働の回避等の環境保全のための措置を講じることから、生活環境への影響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振動レベルは、51.9～52.7 デシベルと予測し、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、過度な車両集中を避ける配車計画に努めるなどの環境保全のための措置を講じることから、生活環境への影響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から、極力、低振動型建設機械及び工法の採用、工事工程の平準化等を図り、また、工事用車両の集中回避等の低減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。

## オ 廃棄物

### （ア）一般廃棄物

本計画の供用時における家庭系一般廃棄物については、1 日当たり約 1,770kg の発生を予測し、川崎市の一般廃棄物処理計画に基づいた分別排

出を徹底することにより、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生じないとしており、その評価は概ね妥当である。

#### (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、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、許可を受けた業者に委託し、適正な処理処分を行うことから、生活環境に支障を及ぼすことはないとしているが、具体的な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、掘削土が約 35,450 m<sup>3</sup> と予測し、このうち約 9,320 m<sup>3</sup> を埋め戻し土等として再利用し、処分残土約 26,130 m<sup>3</sup> については、計画地外の埋立て用土等として有効な再利用や適正な処分を行うことから、生活環境に支障を及ぼすことはないとしているが、処分する建設発生土については、再利用等を含めた処理方法について、市へ報告すること。

### カ 景 観

本計画は、工場跡地に高層共同住宅を建設するものであり、新たな都市景観の創出を図る計画である。そのため、計画建物を道路から後退させて、高木を中心にした植栽や広場、遊歩道の整備により、建物による圧迫感を低減することから、周辺環境と調和を保て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、関係部署と協議すること。

### キ 日照障害

本計画は、法令等の日影規制に適合したものであり、冬至日の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に配慮したことから、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、日影を及ぼす建物に対しては、その影響の程度について説明すること。

#### ク 電波障害

本計画に伴うテレビ受信障害に対しては、その内容に応じて、共同受信施設の設置等により、障害防止対策を講じ、また、受信障害の改善方法、時期及び範囲について関係者と十分協議を行い、必要な対策を実施することにより、良好な受信画質は維持され、現状を悪化することはないとしているが、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し、その対策については確実に実施すること。

#### ケ 風 害

本計画における防風植栽を施工しない場合の計画建物完成後の風環境は、計画地周辺の一部で悪化を予想しているが、計画地内の適所に常緑の高木を配置する環境保全のための措置を講じることにより、住宅地で許容される風環境になると予測し、生活環境の保全に支障がないとしている。

しかしながら、防風植栽がない場合に風環境が変化すると予測されている地点があることから、事後調査計画に基づき、予測した防風植栽の効果を確認するとともに、これらの観測結果を活かし、大きな影響が確認された場合には、適切な措置を講じること。

#### コ コミュニティ施設

本計画の実施に伴う児童、生徒数の増加により、義務教育施設の収容能力が一部不足することを予測している。また、供用時に発生する集会需要、地域住民等の休息施設や幼児の遊び場等の需要については、計画地内に設ける集会施設や公開空地等により対応可能であり、周辺に影響を及ぼすことはないとしている。

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なことから、市関係部署へ工期、入居予定状況等について早期に情報の提供を行うこと。

## サ 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑については、工事用車両のピーク日において 1 日あたり片道 285 台の工事関係車両の発生が見込まれるが、周辺道路の交通混雑度は 0.114 ~ 0.405、交差点飽和度は 0.304 ~ 0.771 と予測し、いずれも交通量の処理が可能とされる交通混雑度 1.0、交差点飽和度 0.9 を下回っており、過度の車両の集中が発生しないように努めるなどの措置を講じることから、周辺道路の交通量及び交通流に著しい影響を及ぼすものではないとしている。

交通安全については、工事区域への出入口や主要な箇所に交通整理員を配置するとともに、工事用車両の走行ルート、期間等の告知、掲示を行い、注意を促すなどの措置を講じる計画であることから、交通安全の確保が可能と考えられ、周辺地域の交通に著しい影響はないとしている。

しかしながら、工事着手にあたっては、事前に、工事用車両ルートの周辺住民等に対し、工事説明等を行い、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。

## シ その他

計画建物周囲は、歩道状及び広場状の公開空地等となっており、不特定多数の人の利用や夜間の利用も考えられることから、防犯等の安全対策を考慮した管理体制について、十分配慮することが望まれる。

### （ 3 ）環境配慮項目に関する事項

準備書に記載した「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

事後調査については、供用時の「緑」及び「風害」を行うとしており、これ

らの調査項目は概ね妥当であるが、準備書に記載した事後調査計画の内容に加え、前記個別事項で指摘した内容を踏まえ、目的を明確にして、計画的な事後調査を行うこと。

また、事後調査の結果、準備書で予測した数値を超えること等により、生活環境の保全に支障が生じる場合は、速やかに市に連絡するとともに生活環境の保全の措置をとること。

### 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16年4月14日 指定開発行為実施届及び条例環境影響評価準備書受理  
4月26日 条例環境影響評価準備書縦覧公告  
4月26日 条例環境影響評価準備書縦覧開始  
6月9日 縦覧終了 縦覧者8名  
6月9日 意見書の締切り 意見書の提出なし  
6月21日 市長から環境影響評価等の審査について審議会に諮問  
8月31日 審議会から環境影響評価等の審査について市長に答申

### 4 川崎市環境影響評価審議会による審議経過

平成16年6月21日 (仮称)ゼファー川崎小田栄マンション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あて諮問  
7月9日 審議会(現地視察)  
7月28日 審議会(事業者説明及び審議)  
8月26日 審議会(答申案審議)  
8月31日 審議会より川崎市長へ答申