

上麻生三丁目共同住宅建設事業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

積水ハウス株式会社

東京マンション事業部部長 三谷 和司

東京都渋谷区代々木二丁目1番1号

東急不動産株式会社

取締役社長 植木 正威

東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号

2 指定開発行為の名称及び所在地

上麻生三丁目共同住宅建設事業

川崎市麻生区上麻生3丁目2番1

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成16年5月13日（木）

4 問い合わせ先

神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号

積水ハウス株式会社 東京マンション事業部 横浜事務所

電話 045-325-1311

東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号

東急不動産株式会社 住宅事業本部 第一事業部

電話 03 - 5458 - 0774

(環境局環境評価室 担当)

電話 044 - 200 - 2156

(仮称)上麻生三丁目共同住宅建設事業に係る
条例環境影響評価審査書
(概要)

平成16年5月

はじめに

上麻生三丁目共同住宅建設事業(以下「指定開発行為」という。)は、積水ハウス株式会社及び東急不動産株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が麻生区上麻生三丁目の民間グラウンド跡地、面積約1.7 ha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351戸、計画人口1,086人)を建設するものである。

本指定開発行為の計画地に近接して、仮称昭和音楽大学新百合ヶ丘校建設事業(以下「近接事業」という。)が計画されており、近接事業についても条例に基づく手続きが進められている。指定開発行為及び近接事業(以下「両事業」という。)は、各々別の事業であるが、計画地が近接し双方が同時期に事業を実施する計画であり、建設時及び供用時等における周辺地域に及ぼす影響が互いに関連する。

指定開発行為者は、本事業のみならず両事業の複合影響を関係住民に明らかにすることが極めて重要であるとして、本事業と両事業が環境に及ぼす影響を調査し、その予測、評価を行い、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、平成15年11月21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、その写しを指定開発行為者に送付した。市はこ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、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

積水ハウス株式会社

東京マンション事業部部长 三谷和司

東京都渋谷区代々木二丁目1番1号

東急不動産株式会社

取締役社長 植木正威

東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

- ・ 名称：上麻生三丁目共同住宅建設事業
- ・ 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1、4に該当）

(3) 指定開発行為を実施する区域

- ・ 位置：川崎市麻生区上麻生3丁目2番1号
- ・ 区域面積：16,885.69 m²

- ・用途地域：第一種低層住居専用地域（現況）
第二種中高層住居専用地域（変更予定）

（４）計画の概要

ア 目的：共同住宅の建設（計画戸数 351 戸、計画人口 1,086 人）

イ 土地利用計画

・公園	1,013.14 m ²	（ 6.0 %）
・道路	318.54 m ²	（ 1.9 %）
・住棟	5,617.35 m ²	（ 33.2 %）
・駐車場棟	196.41 m ²	（ 1.1 %）
・屋外駐車場	741.01 m ²	（ 4.4 %）
・駐輪場スロープ	76.72 m ²	（ 0.5 %）
・ごみ集積所	177.45 m ²	（ 1.1 %）
・緑化地	4,052.60 m ²	（ 24.0 %）
・通路	4,277.87 m ²	（ 25.3 %）
・擁壁	414.60 m ²	（ 2.5 %）

ウ 建築計画

- ・用途：共同住宅
- ・建築敷地面積： 15,554.01 m²
- ・構造、規模：鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、地下 1 階地上
10 階建て、高さ 31m
- ・建築面積： 6,399.08 m²（建ぺい率 41.1 %）
- ・延床面積： 43,471.60 m²
（容積対象： 30,330.32 m²、容積率 195 %）

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、近接事業とともに、工事中における騒音、振動、安全対策等について、周辺の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、近接事業者と協議調整のうえ、準備書等に記載した環境保全のための措置等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

建設時においては、建設機械の稼動に伴う敷地境界における1時間値の付加濃度最大値は、二酸化窒素が0.179ppmと中央公害対策審議会の短期暴露指針値の上限値(0.2ppm)を下回り、浮遊粒子状物質で $0.041\text{mg}/\text{m}^3$ と環境基準($0.20\text{mg}/\text{m}^3$)を下回ると予測している。

また、工事用車両の走行に伴う道路端における年間平均付加濃度は、二酸化窒素で0.0001ppm以下、浮遊粒子状物質で $0.00004\text{mg}/\text{m}^3$ 以下と予測している。

供用時においては、施設関連車両の走行に伴う道路端における年間平均付加濃度は、二酸化窒素で0.00004ppm以下、浮遊粒子状物質で $0.00002\text{mg}/\text{m}^3$ 以下と予測している。

さらに可能な限り排出ガス対策型建設機械の使用や排ガス量が少ない車両を使用するなど、環境保全のための措置を講じることから、周辺環境に及ぼす影響は少ないとしている。

しかしながら、工事に際しては、計画地及び工事用車両ルートが、住宅等に近接していることから、低公害型建設機械の使用、稼動の平準化、同時稼動の削減など、準備書に記載した環境保全のための措置を図り、環境負荷の低減策を徹底すること。

イ 緑

(ア) 緑の質

本計画における植栽予定樹種の多くは、計画地の環境特性等に適合し、植栽土壌の整備を含め、適切な維持管理を実施することから、緑の適切な保全育成を図ることができるとしているが、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) 植栽土壌

本計画では、緑化地の土壌は良質な客土を使用するとともに、現況の土壌を有効利用し、土壌改良材や施肥等による土壌改良を行うことから、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が、工事に際しては、できる限り良質な表土の確保を実施すること。

(ウ) 緑の量

緑化計画における緑被率は 30.0%で、地区別環境保全水準（26.8%）を満足し、高木、中木、低木及び地被類を適切に組合せて植栽し、現存する樹木の一部の保存等を図ることから、緑の現状を生かし、かつ、緑の回復育成を図ることができるとしているが、新たに植栽する樹木等の適正な管理、育成に努めること。

ウ 騒音

建設時においては、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 64～65 デシベルと予測し、地区別環境保全水準（85 デシベル）を下回るが、さらに、低騒音型の建設機械の使用や工法の選定など、環境保全のための措置を講じることから、周辺環境に及ぼす影響は少ないとしている。

一方、工事用車両の走行に伴う道路端における等価騒音レベルは 60.8～69.2 デシベルと予測し、環境基準（昼間 60 デシベル）

を上回るが、現況の等価騒音レベル 60～69 デシベルが既に環境基準を超えており、現況に対して 0.2～0.8 デシベルの増加である。工事に際しては、工事用車両が集中しないように工程の管理や配車の計画を行う等の対策を講じることから、周辺環境への影響は少ないとしている。

また、供用時においては、施設関連車両の走行に伴う道路端における等価騒音レベルは、平日で 61.2～71.1 デシベル、休日で 61.1～70.1 デシベルと予測し、環境基準を上回るが、現況の等価騒音レベル 60～71 デシベルが既に環境基準を超えており、騒音レベルの増加は、最大でも 1 デシベル程度であることから、周辺環境への影響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配車計画及び運行管理の徹底を図るとともに、工事工程、作業時間等について、周辺住民等への周知を図ること。

エ 振 動

建設時においては、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51～55デシベルと予測し、地区別環境保全水準（75デシベル）を下回るが、低振動型の建設機械の使用など、環境保全のための措置を講じることから、周辺環境に及ぼす影響は少ないとしている。

一方、工事用車両の走行に伴う道路端における振動レベルは、ピーク時において 27.4～38.2 デシベルと予測し、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）を下回っているが、工事に際しては、工事用車両が集中しないように工程の管理や配車の計画を行う等の対策を講じることから、周辺環境への影響は少ないとしている。

また、供用時においては、施設関連車両の走行に伴う道路端における振動レベルは、平日で 29.1～38.1 デシベル、休日で 29.1

～ 36.3 デシベルと予測し、振動感覚閾値を下回っていることから、周辺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、準備書に記載の環境保全措置を徹底するとともに、振動対策について、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一般廃棄物は、1日当たり約1,166.0kgと予測し、普通ごみ、粗大ごみ、資源物に分別保管し、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、周辺環境に及ぼす影響は少ないとしており、その評価は概ね妥当である。

(イ) 産業廃棄物

本計画で発生する産業廃棄物については、分別解体、分別排出を徹底し、廃棄物処理法に基づいて、極力再利用や再資源化ができる方法で適正に処理を行う計画であることから、周辺環境に及ぼす影響は少ないとしているが、廃棄物の減量化、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、できる限り場内で埋戻し等に再利用し、再利用できない残土については、適正に処理を行うことから、周辺環境に及ぼす影響は少ないとしているが、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

両事業の計画は、外壁の後退や建物周りの植栽等による圧迫感

の軽減、建物デザインや色彩等への配慮を行うことから、周辺環境と調和した良好な景観形成が図られるとしているが、外壁の色彩、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、冬至日における地盤面レベルでの日影時間が1時間を越える建物はないと予測し、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を満足する計画としていることから、周辺環境に及ぼす影響は少ないとしているが、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

両事業の計画に伴うテレビ受信障害に対しては、障害の実態調査を行い、共同受信施設の設置や受信アンテナの改善等の対策により、良好な受信画質を維持できるとしている。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、関係住民と十分な協議を行い、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 風害

両事業の計画は、風洞実験の結果から、防風効果のある植栽対策を行うことにより、現況と同程度の風環境となると予測し、周辺環境に及ぼす影響は少ないとしていることから、葉張りのある高木常緑樹の適切な配置など防風効果をより高めるための措置を徹底すること。

コ コミュニティ施設

本計画の実施に伴う児童、生徒数の増加により、義務教育施設の収容能力が不足することを予測している。また、供用時の集会需要及び入居者の憩いやふれあいの場として、集会室や公園を整備することから、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なことから、市関係部署へ工期、入居予定状況等、早期の情報提供を行うこと。

サ 地域交通（交通混雑及び交通安全）

交通混雑については、建設時の工事用車両ルートにおける予測地点の交通混雑度は 0.01～0.92、交差点飽和度は 0.54～0.85、また、供用時の予測地点における交通混雑度は平日 0.01～0.94、休日 0.01～0.82、交差点飽和度は平日 0.65～0.79、休日 0.55～0.77 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、周辺環境に及ぼす影響は少ないとしている。

交通安全については、工事用車両ルート及び計画地周辺は歩車道分離がなされており、工事に際しては、主要な箇所には交通整理員を配置するなどの対策を講じることから、歩行者の安全が確保できるとしている。また、供用時には、計画地の周囲に通路、公園、緑地等を設け、歩行者が安全で快適に通行できる空間を整備することから、地域の交通環境の向上に貢献するとしている。

工事着手にあたっては、事前に周辺住民に対し、工事車両ルートや工事内容の説明を行い、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

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。

（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」、「資源」、「エネルギー」の各項目

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。

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	1 1 月 2 1 日	指定開発行為実施届受理
	1 2 月 8 日	条例環境影響評価準備書縦覧公告
	1 2 月 8 日	条例環境影響評価準備書縦覧開始
平成 16 年	1 月 2 1 日	縦覧終了 縦覧者 29 名
	1 月 2 1 日	意見書の締切り 意見書の提出 3 名
	2 月 6 日	指定開発行為者あて意見書写しの送付
	2 月 23 日	条例見解書受理
	3 月 4 日	条例見解書縦覧公告
	3 月 4 日	条例見解書縦覧開始
	4 月 2 日	縦覧終了 縦覧者 7 名