

(仮称)元住吉プロジェクト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

株式会社シンメイハウジング

代表取締役 山崎 伸

東京都足立区栗原三丁目21番11号

昭和地所株式会社

取締役社長 尾後貫 達也

東京都中央区京橋三丁目7番8号

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)元住吉プロジェクト

川崎市中原区井田中ノ町183-1

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成16年5月31日(月)

4 問い合わせ先

株式会社シンメイハウジング 企画開発本部

東京都足立区栗原三丁目21番11号

03-5647-4500

昭和地所株式会社 開発事業本部  
東京都中央区京橋三丁目7番8号  
03 - 3270 - 6046

(環境局環境評価室担当)

電話044 - 200 - 2156

**(仮称)元住吉プロジェクト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

(仮称)元住吉プロジェクト(以下「指定開発行為」という。)は、株式会社シンメイハウジング及び昭和地所株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、中原区井田中ノ町183-1の面積約0.7haの区域において、地下1階、地上7階建ての共同住宅(計画戸数165戸、計画人口513人)の建設を行うものである。

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を調査し、その予測・評価を行い、平成15年12月9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、指定開発行為者が提出した条例見解書

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

- ・ 名 称：株式会社シンメイハウジング
- ・ 代表者名：代表取締役 山崎 伸
- ・ 住 所：東京都足立区栗原 3 丁目 21 番 11 号
  
- ・ 名 称：昭和地所株式会社
- ・ 代表者名：取締役社長 尾後貫 達也
- ・ 住 所：東京都中央区京橋 3 丁目 7 番 8 号

### ( 2 ) 指定開発行為の名称及び種類

- ・ 名 称：( 仮称 ) 元住吉プロジェクト
- ・ 種 類：住宅団地の新設 ( 第 3 種行為 )  
( 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：川崎市中原区井田中ノ町 183-1
- ・ 区域面積：7,166.04 m<sup>2</sup>
- ・ 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：分譲共同住宅の建設 ( 計画戸数 165 戸、計画人口 513 人 )

イ 土地利用計画

・住宅棟	4,011.1 m <sup>2</sup>	( 56.0% )
・緑化地	1,820.4 m <sup>2</sup>	( 25.4% )
・車路	55.0 m <sup>2</sup>	( 0.8% )
・歩道・通路等	1,229.5 m <sup>2</sup>	( 17.1% )
・道路後退用地	50.0 m <sup>2</sup>	( 0.7% )

#### ウ 建築計画等

- ・用途：共同住宅
- ・建築敷地面積：7,116.0 m<sup>2</sup>
- ・構造、規模：RC造、地下1階、地上7階建て、高さ19.99m
- ・建築面積：3,195.0 m<sup>2</sup> ( 建ぺい率 44.9% )
- ・延べ面積：19,824.9 m<sup>2</sup>
- ・容積率対象延べ面積：14,118.5 m<sup>2</sup> ( 容積率 198.4% )
- ・駐車場台数：132台
- ・駐輪場台数：342台
- ・緑被率：25.4%

## 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最大付加濃度は、二酸化窒素が 0.00159ppm (付加率 5.3%)、浮遊粒子状物質が 0.00087mg/ (付加率 2.6%)、工事用車両の走行に伴う予測地点における最大付加濃度は、二酸化窒素が 0.0000177ppm (付加率 0.06%)、浮遊粒子状物質が 0.0000131mg/ (付加率 0.04%) 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付加濃度の最大値は 0.1854 ~ 0.2519ppm で、中央公害対策審議会の短期暴露指針値 0.1 ~ 0.2ppm を超えると予測されたことに留意して、排出ガス対策型建設機械の使用、機械の適切な配置及び稼動の平準化に努めるなど、環境保全のための措置を講じることから、周辺環境への著しい影響はないとしている。

しかしながら、建設機械の二酸化窒素付加濃度が短期暴露指針値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、工事にあたっては、二酸化窒素の負荷低減のために考えられる種々の方策を組み合わせ、低減対策を実施すること。

また、建設機械のピーク稼動時における二酸化窒素濃度について、実態を調査し、市へ報告すること。

### イ 緑 ( 緑の質、緑の量、植栽土壌 )

#### (ア) 緑の質

緑化計画における植栽予定樹種は、計画地の環境特性に適合したものと判断し、また、植栽土壌の整備も行うことから、活力度の高い潤いのある環境の形成に寄与するとしているが、樹木の植栽にあたっては、その時期、養生等について十分配慮すること。

#### (イ) 緑の量

本事業における緑被率は 25.4%で、地区別環境保全水準（25.0%）を満足し、高・中・低木、地被類を適切に組み合わせ、緑の構成に配慮する計画であることから、環境保全目標を満足するとしている。

しかしながら、都市部における緑の回復の重要性に鑑み、事業実施に際しては可能な限りの緑化地の創出と樹木の適正な管理・育成に努めること。

#### （ウ）植栽土壌

本計画は、植栽地の土壌は良質な客土を使用し、現況の土壌を利用する際には、土壌改良剤や施肥などによる改良を行うことにより、植栽基盤として良好なものとなり、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、土壌整備にあたっては、樹木の育成を支える十分な土壌厚の確保や維持管理について、市関係部署と協議すること。

#### ウ 騒音

建設機械の稼動に伴う敷地境界における騒音レベルの最大値は 74.9～80.7 デシベルと予測し、地区別環境保全水準（85 デシベル以下）を下回っており、さらに低騒音型建設機械の採用など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、周辺環境へ及ぼす影響は少ない。また、工事用車両の走行に伴う騒音レベルは 65.9～70.0 デシベルと予測し、現状が既に環境基準を上回っており、付加レベルは 1.1～1.9 デシベルで、工事用車両が集中しないよう配車計画を行うなど、騒音の低減に努めることから、沿道への著しい影響は及ぼさないとしている。

しかしながら、住宅、学校、公園等が近接していることから、工事にあたっては、低騒音型の建設機械及び工法の採用、作業の平準化、杭頭処理等の大きな騒音が考えられる工事の更なる防音対策など、工事に係る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、周辺住民等への十分な周知に努めること。

また、工事用車両の騒音については、環境基準を上回る現状であることから、工事用車両の集中の回避、低速走行の励行や過剰積載の回避などの運行管理及び運転手教育の徹底等、可能な限り騒音の低減対策を講じること。

## 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の最大値は、46.2～65.3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、さらに低振動型建設機械の採用など、振動の低減に努めることから、周辺環境への影響は少ない。また、工事用車両の走行に伴う振動レベルは、最大47.2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55デシベル）を下回っており、さらに工事用車両が集中しないよう配車計画を行うなど、振動の低減に努めることから、周辺環境へ及ぼす影響は少ないとしている。

しかしながら、住宅、学校、公園等が近接していることから、工事にあたっては、極力、低振動型の建設機械及び工法の採用や作業の平準化、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、振動対策について周辺住民等への十分な周知に努めること。

## オ 廃棄物（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）

### （ア）一般廃棄物

本計画の供用時に発生する一般廃棄物は、一日当たり 548kgと予測し、川崎市の一般廃棄物処理計画に基づく分別排出を徹底することにより、川崎市等により有効な資源の再利用や再生利用を含め適正に処理されることから、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしており、その評価は概ね妥当であると考え

が、入居者に対しては、家庭系一般廃棄物の分別収集について、周知の徹底を図ること。

#### (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は、コンクリートがらやアスファルト等の再生骨材化、木材等のチップ化など資源の再利用、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て、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。また、石綿含有成形板（アスベスト含有スレート）については、「建設廃棄物の適正処理の手引き」により適正に処理するとしている。

しかしながら、本事業の産業廃棄物は、解体工事を伴う大量の排出が予測されていることから、廃材等の再利用・再生利用の具体的な方法について、その結果を市へ報告すること。

#### (ウ) 建設発生土

本事業の建設発生土については、約 24,190 m<sup>3</sup> の掘削土量を予測し、極力、埋戻し土として再利用を図り、残土については、「建設廃棄物の適正処理の手引き」等により適正に処理する計画であり、また、搬出にあたっては、荷崩れや飛散等の防止など適正な対策を講じることから、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、再利用等を含めた処理方法について、その結果を市へ報告すること。

### カ 景 観

本計画は、敷地境界から計画建物を離し、北側の住宅に対しては、階数を階段状に下げるとともに、公開空地を設け、植栽整備を行うなど圧迫感の緩和、街並み景観に配慮した計画であることから、環境保全目標を満足するとしており、その評価は概ね妥当であると考えらる。

#### キ 日照障害

本計画は、建物配置・形状、高さ等を考慮し、計画建物が、周辺建物へ及ぼす日影時間を地盤面レベルの冬至日において、3時間未満となるよう配慮した計画であり、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、近隣の住宅等に対しては、その影響の程度について、十分説明すること。

#### ク 電波障害

本計画に伴うテレビ受信障害に対しては、受信アンテナの改善、共同受信施設の設置等の原状回復措置を講じ、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り、現状を悪化しないとしているが、障害が発生したときの関係住民の問合せ窓口を事前に明らかにし、その対策については、確実に実施すること。

#### ケ 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、小・中学校の学級数は、不足が生じないため、収容能力に支障を及ぼさないと予測し、児童・生徒数の増加に関する入居状況の報告を事前に行い、市の対応に協力する。また、集会需要に対しては、集会施設の設置、地域住民の休息施設、散策等の需要については、公開空地を整備する計画であることから、周辺に影響を及ぼすことはないとしており、その評価は概ね妥当であると考える。

#### コ 地域交通（交通混雑及び交通安全）

交通混雑については、建設時の予測地点における工事用車両の12時間交通量の増加は316台（増加率1.4～21.2%）、ピーク時間交通量の増加は36台（増加率1.7～24.8%）で、交通混雑度は0.098～1.283で、既に現況が1.0を超える地点があるものの、

増加は 0.024 ~ 0.044 と予測している。交差点飽和度は 0.133 ~ 0.797 で、交通量の処理が可能であるとされる 0.9 を下回ると予測し、周辺道路の交通量及び交通流に著しい影響を及ぼさないとしている

交通安全については、工事用車両ルートに、一部歩道が未整備の区間があるものの、主要な箇所には交通整理員の配備、工事用車両のピーク時間をずらし、児童の登・下校時間帯を避けるなどの配慮、走行ルートについて周辺住民へ周知を図るなど、環境保全のための措置を講じることから、交通安全の確保は可能であるとしている。

しかしながら、工事用車両ルートの道幅が狭いこと、住宅、学校、公園等が近接していることから、工事着手にあたっては交通安全対策を最優先するとともに、事前に周辺住民に対し工事説明等を行い、工事中の安全対策や問合せ窓口等について、十分な周知に努めること。

### ( 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」、「酸性雨」、「資源」、「光害」、「エネルギー」の各項目における環境配慮の措置については、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 12 月	9 日	指定開発行為実施届受理
平成 16 年	1 月 7 日	条例環境影響評価準備書縦覧公告
	1 月 7 日	条例環境影響評価準備書縦覧開始

2月20日	縦覧終了	縦覧者	13名
2月20日	意見書の締切り	意見書の提出	4名
3月15日	条例見解書受理		
3月25日	条例見解書縦覧公告		
3月25日	条例見解書縦覧開始		
4月23日	縦覧終了		