

(仮称) ガーデンスコート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

- ・ 有限会社 MET 今井西開発  
取締役 内山 隆太郎  
東京都千代田区丸の内三丁目2番3号
  
- ・ 三井不動産株式会社 横浜支店  
支店長 竹崎 典夫  
神奈川県横浜市神奈川区栄町5番地1
  
- ・ 住友不動産株式会社 マンション事業本部  
東京開発管理部長 田尻 正明  
東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称) ガーデンスコート武蔵小杉計画  
川崎市中原区今井西町147

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成16年7月22日(金)

4 問い合わせ先

三井不動産株式会社横浜支店 事業グループ

神奈川県横浜市神奈川区栄町5番地1

電話045-461-3002

(環境局環境評価室 担当)

電話044-200-2156

(仮称) ガーデンスコート武蔵小杉計画に係る  
条例環境影響評価審査書

(概要)

平成16年7月

## はじめに

(仮称)ガーデンズコート武蔵小杉計画(以下「指定開発行為」という。)は、有限会社MET今井西開発、三井不動産株式会社横浜支店及び住友不動産株式会社マンション事業本部(以下「指定開発行為者」という。)が中原区今井西町147の企業社宅跡地、面積約1ha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211戸、計画人口635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、平成16年2月9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、この提出を受けて、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、指定開発行為者が作成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

名 称：有限会社 M E T 今井西開発

代表者名：取締役 内山 隆太郎

所在地：東京都千代田区丸の内三丁目 2 番 3 号

名 称：三井不動産株式会社横浜支店

代表者名：支店長 竹崎 典夫

所在地：神奈川県横浜市神奈川区栄町 5 番地 1

名 称：住友不動産株式会社 マンション事業本部

代表者名：東京開発管理部長 田尻 正明

所在地：東京都新宿区西新宿二丁目 4 番 1 号

### ( 2 ) 指定開発行為の名称及び種類

名称：( 仮称 ) ガーデンスコート武蔵小杉計画

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 の項に該当 )

### ( 3 ) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市中原区今井西町 1 4 7

区域面積：10,054.65 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： 共同住宅の建設 ( 計画戸数 211 戸、計画人口 635 人 )

イ 土地利用計画

・ 公 園 604.1 m<sup>2</sup> ( 6.0 % )

・ 道 路 6.0 m<sup>2</sup> ( 0.1 % )

- ・住宅棟 5,055.3 m<sup>2</sup> ( 50.3 % )
- ・緑化地 1,961.0 m<sup>2</sup> ( 19.5 % )
- ・駐輪場棟 267.5 m<sup>2</sup> ( 2.7 % )
- ・屋外駐車場 832.8 m<sup>2</sup> ( 8.3 % )
- ・屋外駐輪場 74.3 m<sup>2</sup> ( 0.7 % )
- ・屋外バイク置場 33.0 m<sup>2</sup> ( 0.3 % )
- ・ごみ集積所 69.9 m<sup>2</sup> ( 0.7 % )
- ・車路 634.3 m<sup>2</sup> ( 6.3 % )
- ・歩道・通路等 316.3 m<sup>2</sup> ( 3.1 % )
- ・自主管理歩道 200.2 m<sup>2</sup> ( 2.0 % )

#### ウ 建築計画等

- ・用途：共同住宅
- ・建築敷地面積：9,444.6 m<sup>2</sup>
- ・構造、規模：RC造、地下1階地上5階建て、高さ14.99 m
- ・建築面積合計：5,500.0 m<sup>2</sup> ( 建ぺい率 58.2 % )
- ・延床面積合計：19,400.5 m<sup>2</sup>
- ・容積率対象延べ面積合計：18,002.0 m<sup>2</sup> ( 容積率 190.6 % )
- ・駐車場台数：169台
- ・駐輪場台数：317台
- ・バイク置場台数：22台
- ・緑被率：27.8%

## 2 審査結果及び内容

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、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、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、建設機械の稼働に伴う敷地境界における付加濃度の年間平均値は、二酸化窒素が 0.0008 ~ 0.0012ppm (付加率 2.7 ~ 3.9%)、浮遊粒子状物質が 0.0004 ~ 0.0006mg/m<sup>3</sup> (付加率 1.3 ~ 1.9%) と予測し、ピーク稼働時における二酸化窒素付加濃度の最大値は、0.0503 ~ 0.1983ppm と予測し、中央公害対策審議会の短期暴露指針値である 0.1 ~ 0.2ppm を下回るか、範囲内にある。

また、工事用車両の走行に伴う予測地点における付加濃度の年間平均値の最大値は、二酸化窒素が 0.0000067ppm、浮遊粒子状物質が 0.0000048mg/m<sup>3</sup> 以下と予測している。

工事に際しては、建設機械の適切な配置及び稼働の平準化、過度な工事用車両の集中が発生しないよう配車計画に十分留意するなど、環境保全のための措置を講じることから、周辺地域の大気質環境に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

その予測評価は概ね妥当であると考えられるが、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、事業実施にあたっては、さらなる環境負荷の低減に努めること。

#### イ 緑

##### (ア) 緑の質

本計画における植栽予定樹種は、計画地の環境的な条件に適合し、植

栽土壌の整備も行うことから、回復する新たな緑は、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

緑化計画における緑被率は 27.8%で、地区別環境保全水準(26.8%)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を行うことから、回復する新たな緑は、潤いのある環境の形成に寄与できるとしているが、植栽する樹木等の適正な管理、育成に努めること。

#### (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し、現況の土壌を利用する際は、土壌改良材や施肥等による改良を行うことから、植栽地の土壌環境は植栽基盤として良好なものとなるとしているが、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騒音レベルの最大値は、敷地境界上で 69.7~80.7 デシベル、近隣住宅付近で 59.0~75.0 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、可能な限り低騒音型の機種を採用するなど、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。

一方、工事用車両ルート of 現況における等価騒音レベルは、調査地点で環境基準を超えている。工事用車両の走行に伴うレベルの増加は、ピーク日ピーク時間において 2.0 デシベル以下と予測し、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配慮する等の措置を講じることから、沿道の生活環境に著しい影響は及ぼさないものとしている。

しかしながら、工事用車両の騒音については、環境基準を超えている現状にさらに負荷を加えることになるので、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振動レベルの最大値は、敷地境界上で41.5～66.8デシベル、近隣住宅付近で38.7～64.0デシベルと予測し、地区別環境保全水準（75デシベル）を下回っているが、可能な限り低振動型の機種を採用するなど、環境保全のための措置を講じることから、周辺地域の生活環境に及ぼす影響は少ないとしている。

一方、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 50.7 デシベルと予測し、振動感覚閾値（人が振動を感じ始めるとされる通常 55 デシベル）を下回っているが、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配慮する等の措置を講じることから、周辺地域の生活環境に及ぼす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、低振動型の建設機械及び工法の採用や作業の平準化など、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、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は、1日当たり約 700kgと予測し、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、川崎市等によって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、周辺地域の生活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、有効な資源の再利用や再生利用を図り、それが困難なものは、許可を受けた業者に委託して適正な処理をする計画であることから、周辺地域の生活環境に支障を及ぼさな

いとしているが、解体工事に伴う大量の排出が予測されていることから、廃材等の再利用や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

本計画に伴って発生する建設発生土約 11,000m<sup>3</sup> は、極力、再利用を図り、それが困難な残土については、適正に処理する計画であり、搬出時においては、荷崩れや飛散等が生じないようにシートカバーの使用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、その処分先について市へ報告すること。

#### カ 景 観

本計画は、建物の階数を既存の社宅と同じ5階建てとすることで、既存の住宅地としての街並みに大きな変化は生じない。また、敷地外周の歩道沿いに高木や生垣による植栽を行うことで、建物による圧迫感を緩和し、街並み景観に配慮することから、周辺環境に違和感を与えるものではないとしているが、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、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を3時間未満となるように配慮した計画としていることから、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、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等の原状回復措置を講じることにより、テレビ受像の原状回復と良好な画像の維持を図ることから、計画地周辺のテレビ受像に関して影響を及ぼすことは少ないとしているが、

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 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幼児や児童向けの遊び場や高齢者等の憩いの場として、集会施設や公園を整備することから、周辺地域の生活環境に支障を及ぼすことはないとしているが、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。

#### 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片道188台、往復376台（増加率1.6～12.9%）で、交通混雑度は0.148～0.776、交差点飽和度は0.130～0.483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を下回っているが、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、周辺道路の交通量およ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、工事用車両ルートの一部に、道路幅員が狭い区間や歩道が未整備の区間があるものの、主要な箇所に交通整理員を配備するなどの対策を講じることから、交通安全の確保が可能としている。

しかしながら、工事用車両ルートの道路幅が狭いこと、学校や住宅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にするとともに、事前に周辺住民に対し、工事用車両ルートや工事内容の説明を行い、工事中の安全対策や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16年	2月9日	指定開発行為実施届受理
	2月24日	条例環境影響評価準備書縦覧公告
	2月24日	条例環境影響評価準備書縦覧開始
	4月8日	縦覧終了 縦覧者10名
	4月8日	意見書の締切り 意見書の提出4名
	5月6日	条例見解書受理
	5月17日	条例見解書縦覧公告
	5月17日	条例見解書縦覧開始
	6月15日	縦覧終了 縦覧者4名