

(仮称) 旭化成武蔵新城マンション建設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
1 1 年川崎市条例第 4 8 号) 第 2 5 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

旭化成ホームズ株式会社

代表取締役 岡本 利明

東京都新宿区西新宿二丁目 3 番 1 号

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称) 旭化成武蔵新城マンション建設計画

川崎市中原区上小田中一丁目 1 4 7 - 1

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成 1 6 年 9 月 3 日 (金)

4 問い合わせ先

東京都新宿区西新宿二丁目 3 番 1 号

旭化成ホームズ株式会社 集合住宅営業本部 都市開発部

電話 0 3 - 3 3 4 4 - 7 1 2 6

(環境局環境評価室 担当)

電話 0 4 4 - 2 0 0 - 2 1 5 6

**(仮称) 旭化成武蔵新城マンション建設計画
に係る条例環境影響評価審査書
(概要)**

平成 1 6 年 9 月

はじめに

(仮称) 旭化成武蔵新城マンション建設計画 (以下「指定開発行為」という。) は、旭化成ホームズ株式会社 (以下「指定開発行為者」という。) が中原区上小田中一丁目の企業社宅跡地、面積約 1 ha の区域において、地上 5 階建ての分譲共同住宅 (計画戸数 164 戸、計画人口 約 534 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 6 月 1 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、縦覧したが、意見書の提出はなかった。

本審査書は、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：旭化成ホームズ株式会社

代表者名：代表取締役 岡本 利明

所在地：東京都新宿区西新宿二丁目 3 番 1 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名称：(仮称) 旭化成武蔵新城マンション建設計画

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 : 川崎市中原区上小田中一丁目 147 1

区域面積 : 10,563.83 m²

用途地域 : 第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域

(4) 計画の概要

ア 目的 : 共同住宅の建設 (計画戸数 164 戸、計画人口 約 534 人)

イ 土地利用計画

・ 公 園	636.00 m ²	(6.0 %)
・ 住宅棟	4,927.05 m ²	(46.6 %)
・ 駐輪場	620.23 m ²	(5.9 %)
・ 通路等	1,756.36 m ²	(16.6 %)
・ 緑化地	1,350.79 m ²	(12.8 %)
・ 車 路	771.13 m ²	(7.3 %)
・ その他	502.27 m ²	(4.8 %)

ウ 建築計画等

- ・ 用途 : 共同住宅
- ・ 建築敷地面積 : 9,927.83 m²
- ・ 構造、規模 : R C 造、地上 5 階建て、高さ 14.95 m
- ・ 建築面積 : 4,838.54 m² (建ぺい率 48.7 %)
- ・ 延床面積 : 18,724.25 m²
- ・ 容積率対象延べ面積 : 16,059.16 m² (容積率 161.7 %)
- ・ 駐車場台数 : 164 台
- ・ 駐輪場台数 : 328 台

- ・バイク置場台数： 11 台
- ・緑 被 率： 27.60%

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等を行い、環境影響に係る低減策、安全対策、問合せ窓口等について、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上における付加濃度の年間平均値は、二酸化窒素が 0.0029 ~ 0.0068ppm (付加率 9.7 ~ 22.7%)、浮遊粒子状物質が 0.0014 ~ 0.0032mg/m³ (付加率 4.0 ~ 9.1%) 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、0.0616 ~ 0.2655ppm 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 を超えていた地点がある。

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 0.000337 ~ 0.000340ppm (付加率 0.96 ~ 0.97%)、浮遊粒子状物質が 0.0000458 ~ 0.0000474mg/m³ (付加率 0.13 ~ 0.14%) 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。

しかしながら、建設機械の稼動に伴う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。

イ 緑

(ア) 緑の質

本計画における植栽予定樹種は、計画地の環境特性に適合し、植栽土壌の整備も行うことから、回復する緑は、活力度の高い充実したものとなり、潤いのある環境を形成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 27.6%で、地区別環境保全水準(27.4%)を満足し、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせた緑を創造することから、回復する新たな緑は、潤いのある環境を形成できるとしている。

しかしながら、緑被率は屋上緑化を含めたものであり、その将来に亘る担保を図るとともに、屋上緑化を含めた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。また、屋上緑化地については、樹木に応じた適切な盛土厚を確保するとともに、灌水設備等を設置することから、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、工事には、できる限り良質な土壌の確保に努めるとともに、屋上緑化地の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 54～66 デシベルと予測し、地区別環境保全水準（85 デシベル）を下回っているが、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、周辺地域の生活環境に及ぼす影響は少ないとしている。

一方、工事用車両ルートの実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が、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 0.5 デシベルと予測しており、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留意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 40～60 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 47 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留意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など、振動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を図ること。

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の排出量は、1日当たり 544.6kg 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、有効な資源の再利用や再生利用を含む川崎市等による適正な処理がされることから、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。

(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

本計画に伴い発生する建設発生土約 13,200m³ は、極力、埋め戻し土として再利用を図り、それが困難な場合は適正な業者に委託し、処理する計画であり、発生土の運搬時に荷崩れ飛散等が生じないようにシートカバーを使用するなどの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、その処分先等について市へ報告すること。

カ 景 観

本計画は、建物を出来る限り敷地境界からセットバックさせて圧迫感の緩和に努めるとともに、敷地南側の道路沿いに歩行空間や公園を整備し、自然環境を取り入れた広がりある沿道景観の創出を図ることから、周辺環境との調和が保たれるとしているが、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は3時間未満となるよう建物配置等を計画したことから、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、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、良好な画像の維持を図るとともに、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うことから、計画地周辺のテレビ受像に関して現状を悪化させ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 コミュニティ施設

本計画の実施に伴い児童、生徒数の増加はあるものの、義務教育施設の収容能力が不足することはないと予測している。また、供用時の集会需要や幼児、児童、高齢者等の憩いの場の需要として、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、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、交通安全）

交通混雑については、建設時に発生する工事用車両による 12 時間交通量の増加量は、片道 190 台、往復 380 台（増加率 1.1～54.8%）で、交通混雑度は 0.0248～0.5157、交差点飽和度は 0.245～0.551 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、過度な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、工事用車両ルートの一部に歩道が設置されていない区間があるものの、計画地の南側道路沿いに歩行空間を設け、周辺住民等へ工事用車両ルート等の周知を図るなどの措置を講じることから、周辺地域の交通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住宅等に近接していることから、事前に周辺住民に対して、工事用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図ること。

（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」、「震災時等の災害」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	6月 1日	指定開発行為実施届受理
	6月17日	条例環境影響評価準備書縦覧公告
	6月17日	条例環境影響評価準備書縦覧開始
	8月 2日	縦覧終了 縦覧者 14名
	8月 2日	意見書の締切り 意見書の提出なし