

(仮称)梶が谷集合住宅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

東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
東急不動産株式会社
取締役社長 植木 正威

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)梶が谷集合住宅計画
川崎市高津区末長字姿見台24番2

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成16年12月9日(木)

4 問い合わせ先

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 03-5458-0792

(環境局環境評価室 担当)

電話 200-2156

(仮称)梶が谷集合住宅計画に係る条例環境影響評価審査書 (概要)

平成16年12月

はじめに

(仮称)梶が谷集合住宅計画(以下「指定開発行為」という。)は、東急不動産株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、高津区末長字姿見台24番2の約1.7haの区域において、地下1階、地上6階建ての共同住宅(計画戸数343戸、計画人口1,037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30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「条例準備書」という。)を提出した。

川崎市は、これを受けて、条例準備書を公告、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、条例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：東急不動産株式会社

代表者：取締役社長 植木 正威

住 所：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：(仮称)梶が谷集合住宅計画

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別表第 1 の 1 の項、4 の
項に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市高津区末長字姿見台 24 番 2

区域面積：16,774.00 m²

用途地域：第二種中高層住居専用地域、一部近隣商業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

共同住宅の建設 (計画戸数 343 戸、計画人口 1,037 人)

イ 土地利用計画

・共同住宅用地	15,616.56 m ²	(93.10%)
計画建物	7,679.10 m ²	(45.78%)
駐車場	1,055.41 m ²	(6.29%)
緑化地	3,410.42 m ²	(20.33%)
車路	2,250.80 m ²	(13.42%)
通路	744.74 m ²	(4.44%)
駐輪場・その他	476.09 m ²	(2.84%)
・公共用地	1,157.44 m ²	(6.90%)
公園	1,006.44 m ²	(6.00%)
道路	151.00 m ²	(0.90%)

ウ 建築計画等

用 途	共同住宅 (一部店舗)
建築敷地面積	15,657.56 m ²
構造、階数	R C 造、地下 1 階、地上 6 階
最高高さ	19.95m
建築面積	7,983.68 m ² (建ぺい率 50.99%)

延べ面積	30,472.41 m ²
容積対象面積	25,886.76 m ² (容積率 165.33%)
駐車場台数	242 台 (店舗用 2 台を含む)
駐輪場台数	630 台
バイク置き場台数	35 台
店 舗	1 店舗 (137.2 m ²)
緑被率	26.33%

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、共同住宅の建設に係る計画であり、工事中における大気質、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、条例準備書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、周知を図ること。

(2) 個別事項

ア 大気質

建設機械のピーク稼働時における 1 時間値の二酸化窒素予測濃度は、0.071 ~ 0.134ppm で、中央公害対策審議会の短期曝露指針値の上限値 (0.2ppm) を下回り、浮遊粒子状物質は 0.047 ~ 0.064mg/m³ であり環境基準 (0.2mg/m³ 以下) を満足すると予測している。また、建設機械の稼働に伴う汚染物質の年平均値への付加濃度の最大値は、二酸化窒素が 0.00702ppm (付加率：19.0%)、浮遊粒子状物質が 0.00162mg/m³ (付加率：4.4%) と予測している。

また、工事用車両の走行に伴う年平均値への最大付加濃度は、二酸化窒素が 0.00064ppm (付加率：1.94%)、浮遊粒子状物質が 0.00007mg/m³ (付加率：0.20%) と予測している。

さらに、工事に際して、建設機械は極力排出ガス対策型建設機械を使用

するとともに、建設機械に無理な負荷をかけないようにし、工事用車両については特定の時間帯に集中しないよう運行管理を徹底するなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺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、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、工事にあたっては、建設機械の集中稼働を避け、工事用車両の過度な集中の回避など、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底し、環境負荷の低減を図ること。

イ 緑

(ア) 緑の質

緑化計画における主要植栽予定樹種は、現地調査等の結果から良好な生育が確認され、さらに植栽土壌の整備等も行うことから、活力度の高い充実した緑の形成が図られるとしているが、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

本計画における緑被率は 26.33% で、地区別環境保全水準（26.3%）を上回り、さらに、維持管理計画を作成し、樹木等の健全な育成を図ることから、本事業の実施による緑被は良好な環境を形成できるとしているが、市街地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

本計画では、植栽土壌は良好な表層土を可能な限り活用し、不足分については良質な客土により必要な土壌厚を確保することから、植物の生育にとって良好な基盤が整備されるとしている。

しかしながら、土壌整備にあたっては、樹木の生育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

建設機械の稼動に伴う敷地境界における騒音レベルの最大値は 83.9 デシベルで、地区別環境保全水準（85 デシベル以下）を下回ると予測し、また、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルの最大値は 72.5 デシベルで環境基準を上回るものの、現況に対しての増加レベルは、最大 0.6 デシベルであると予測している。

これらに対し、低騒音型建設機械の使用、工事用車両が特定の時間帯に集中しないように運行管理を徹底するなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地周辺の生活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、住宅等が近接していることから、建設機械の稼動において、杭頭処理等の大きな騒音が想定される工事については、防音パネル等の設置や同時稼動を避けるなどの騒音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。

また、工事用車両の走行に伴う騒音については、全ての予測地点で環境基準を超える状況であることを考慮し、低速走行を厳守するなど、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底すること。

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 69.6 デシベルで、地区別環境保全水準（75 デシベル以下）を下回ると予測し、また、工事用車両の走行に伴う振動レベルの最大値は 50.0 デシベルで、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）を下回ると予測している。

さらに、工事にあたっては低振動工法を検討、採用するとともに、工事用車両が特定の時間帯に集中しないように運行管理を徹底するなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地周辺の生活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、住宅等が近接していることから、工事にあたっては、低振動型建設機械の採用などさらなる振動の低減策に努めるとともに、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

本計画の供用時に発生する家庭系一般廃棄物の量は、普通ごみが約960kg/日、空き缶、空きびんが合計約50kg/日、古紙類が約3,800kg/月と予測し、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、有効な資源の再利用や再生利用を含め川崎市等により適正に処理され、また、店舗から発生する事業系の一般廃棄物については、事業者の責任により適正な処理がなされることから、計画地周辺的生活環境に及ぼす影響は少ないとしているが、その評価は概ね妥当である。

(イ) 産業廃棄物

本計画の工事中に発生する産業廃棄物は、敷地内で分別保管し、砕石や金属くず等再利用が可能なものについては再利用に努め、それが困難なものについては、許可を有する業者に委託して適正な処理を図るとともに、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を使用するなど適正な対策を講ずることから、計画地周辺的生活環境に及ぼす影響は少ないとしている。この評価は概ね妥当であるが、産業廃棄物の再利用、再生利用の具体的な方法については、その内容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、埋め戻しに使用するなど、可能な限り再利用を図り、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、また、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を使用するなど適正な対策を講ずることから、計画地周辺的生活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、再利用等を含めた処理方法等について、その内容を市へ報告すること。

カ 景観

本事業による計画建物が出現することにより、新しい街並みを形成することになるが、計画地周辺の既存建物と連担し、都市近郊地域の市街地景観として違和感はなく、また、計画建物による圧迫感の軽減を図るため、建物は隣接する住宅地側を段状とするとともに、建物の周囲を中心に可能な限り緑化地を確保し、建物の配置は可能な限り計画地の南東側（鉄道側）に配置することにより、西側の住宅地との離隔を確保する計画としている。さらに、建物外壁の色彩や仕上げの素材等は、緑が映える色彩に配慮して計画地周辺との調和に努める計画であることから、計画地周辺の景観に違和感を与えるものではなく、周辺環境と調和は保たれるとしているが、建物のデザイン、外壁の色彩等については、市関係部署と十分協議すること。

キ 日照障害

本計画は、計画建物の配置、形状、高さ等について、計画地周辺に対する日影の影響を可能な限り配慮した計画としており、計画地周辺の住環境に対し、全体的には著しい影響を及ぼすことはないとしているが、一部の隣接する住宅については、冬至日における平均地盤面の日影の影響が大きいことから、その低減策を検討するとともに、影響の程度について十分に説明すること。

ク 電波障害

計画建物によって影響を受ける可能性のある建物については、受信状況を調査、確認の上、関係者と協議し、必要な対策を実施することから、計画地周辺のテレビ受信に影響を及ぼすことは少ないとしているが、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

本計画の実施に伴って発生する児童、生徒数の増加により、小学校及び

中学校の普通教室数が不足することはないと予測している。

また、計画建物内に集会室を設置し、計画地内に適切な規模の公園を整備することから、本事業の実施に伴う人口の増加が、既存の集会施設及び計画地周辺の公園に及ぼす影響は少ないとしているが、児童、生徒数の増加については、市関係部署へ工期、入居予定状況等について早期に情報の提供を行うこと。

コ 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑については、工事中の交通量による予測地点の交差点飽和度は、0.340～0.799 で、交通量の処理が可能とされる交差点飽和度 0.9 を下回ると予測し、交通混雑度は 0.103～0.973 で、円滑な交通量の処理が可能とされる 1.0 を下回ると予測している。さらに、工事用車両が特定の時間帯に集中しないよう運行管理を徹底

するなどの措置を講ずることから、周辺道路の交通流に影響を及ぼすことは少ないとしている。

交通安全については、工事用車両ルートの一部区間に、歩車道分離が十分でない箇所があるものの、交通整理員を配置するとともに、工事車両運転手への安全運転の徹底など環境保全の措置を講ずることから、工事用車両が歩行者等の通行に影響を及ぼすこと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、工事用車両ルートの一部が指定通学路となっていることから、工事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。

サ 歴史的文化遺産

計画地の中央から北東側にかけて、計画地周辺も含め、周知の埋蔵文化財包蔵地として登録されているが、川崎市による試掘調査の結果、遺跡の現存は確認されなかった。

また、本計画の実施にあたっては、市関係部署に埋蔵文化財発掘の届出を行うとともに、掘削工事等により遺跡及び遺物が確認された場合は、市

関係部署に速やかに通報し、適切な措置を講ずることから、埋蔵文化財への影響は少ないとしているが、その評価は概ね妥当である。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例準備書に記載した「地球温暖化」、「酸性雨」、「資源」、「エネルギー」及び「地震時等の災害」の各項目における環境配慮措置については、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 16 年 6 月 30 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

7 月 21 日 条例環境影響評価準備書縦覧公告

7 月 21 日 条例環境影響評価準備書縦覧開始

9 月 3 日 縦覧終了 縦覧者 9 名

9 月 3 日 意見書の締切り 意見書の提出 30 件

10 月 5 日 条例見解書縦覧開始

11 月 4 日 縦覧終了 縦覧者 4 名