

(仮称) 川崎区富士見 1 丁目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

株式会社リクルートコスモス横浜支社

支社長 宮前 佳弘

神奈川県横浜市西区北幸二丁目 10 番 36 号

株式会社陽栄ハウジング

代表取締役 宮城 覺映

東京都中央区銀座七丁目 14 番 16 号

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称) 川崎区富士見 1 丁目計画

川崎市川崎区富士見 1 丁目 2 番 1 ほか

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成 16 年 10 月 20 日 (水)

4 問い合わせ先

東京都港区芝二丁目 32 番 1 号

株式会社長谷工コーポレーション 開発推進部

電話 03 - 5765 - 0571

(環境局環境評価室 担当)

電話 044 - 200 - 2156

**(仮称) 川崎区富士見 1 丁目計画に係る
条例環境影響評価審査書
(概要)**

平成 1 6 年 1 0 月

はじめに

(仮称) 川崎区富士見 1 丁目計画 (以下「指定開発行為」という。) は、株式会社リクルートコスモス横浜支社及び株式会社陽栄ハウジング (以下「指定開発行為者」という。) が、川崎区富士見 1 丁目 2 番 1 ほかの約 1.1ha の区域において、地上 7 階建ての共同住宅 (計画戸数 254 戸、計画人口 762 人) の建設と戸建て住宅用地 (5 区画、計画人口 18 人) の造成を行うものである。

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、平成 16 年 7 月 23 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、これを受けて公告・縦覧したが、市民等からの意見書の提出はなかった。

本審査書は、準備書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：株式会社リクルートコスモス横浜支社

代表者：支社長 宮前 佳弘

住 所：神奈川県横浜市西区北幸二丁目 10 番 36 号

名 称：株式会社陽栄ハウジング

代表者：代表取締役 宮城 覺映

住 所：東京都中央区銀座七丁目 14 番 16 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)川崎区富士見 1 丁目計画

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：川崎市川崎区富士見 1 丁目 2 番 1 ほか

区域面積：10,698.0 m²

用途地域：第二種住居地域

(4) 計画の概要

ア 目的

共同住宅の建設(計画戸数 254 戸、計画人口 762 人)及び戸
建て住宅用地の造成(5 区画、計画人口 18 人)

イ 土地利用計画

・共同住宅用地	9,716.1 m ²	(90.8%)
住宅棟	4,264.8 m ²	(39.8%)
駐車場棟	1,740.0 m ²	(16.3%)
緑化地	2,191.2 m ²	(20.5%)
車 路	387.1 m ²	(3.6%)
歩道・通路等	706.2 m ²	(6.6%)
その他()	426.8 m ²	(4.0%)

・戸建て住宅用地 340.0 m² (3.2%)

・公園 641.9 m² (6.0%)

その他：駐車場（平置き）、駐輪場、バイク置き場、粗大ごみ集積所等

ウ 建築計画等

用途	共同住宅
建築敷地面積	9,716.1 m ²
構造、規模（共同住宅）	R C造、地上7階、 高さ19.97m
建築面積（共同住宅）	4,247.7 m ²
延べ面積（共同住宅）	21,502.2 m ²
容積率対象延べ面積（共同住宅）	19,406.2 m ²
駐車場台数	251台（うち駐車場棟は242台）
駐輪場台数	388台
バイク置き場台数	52台
緑被率	26.8%

2 審査結果及び内容

(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の建設と戸建て住宅用地の造成に係る計画であり、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、準備書に記載した環境保全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 0.0022ppm (付加率：6.7%)、浮遊粒子状物質が 0.0012mg/m³ (付加率：3.3%) と予測し、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 0.0000046ppm (付加率：0.014%)、浮遊粒子状物質が 0.0000030mg/m³ (付加率：0.008%) 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、0.1027～0.1980ppm で、中央公害対策審議会の短期曝露指針値の上限値 (0.2ppm) を下回ると予測している。

さらに、工事に際しては、建設機械の適切な配置や稼動の平準化を図り、また、工事用車両が過度に集中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、排出ガス対策型建設機械の使用、稼動の平準化、同時稼動の削減、工事用車両の過度な集中の回避など、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

緑化計画における植栽予定樹種は、計画地の環境的条件に適合したものと判断し、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、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とともに、樹形、樹勢が良好な既存樹木については、保存、移植について関係部署と協議すること。

(イ) 緑の量

本計画における緑被率は 26.8% で、地区別環境保全水準（26.8%）を満足し、また、緑の構成に配慮して、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、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

本計画地では、植栽地の土壌は良質な客土を使用し、また、現況の土壌を利用する際には、土壌改良材や施肥等による改良を行うことから、植栽基盤として良好なものとなり、緑の回復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騒音レベルの最大値は、敷地境界上において 72.3～83.8 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予測地点のピーク日ピーク時間における等価騒音レベルの増加は、現況に対して 3.3 デシベル以下と予測している。

これらに対し、複数の建設機械の同時使用を可能な限り少なくし、また、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など、騒音の低減に努めることから、周辺地域の生活環境

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、作業の平準化、防音パネル等の設置など、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、工事用車両ルート沿道の一部調査地点で、環境基準を超える状況であることを考慮し、各車両の集中を避けるため、運行管理の徹底を図ること。

エ 振 動

建設機械の稼動に伴う振動レベルの最大値は、敷地境界上において 40.7～63.4 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ピーク日ピーク時間の振動レベルの最大値は 54.7 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、低振動型建設機械の使用、複数の建設機械の同時使用や工事用車両の過度な集中の回避など、振動の低減に努めることから、周辺地域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

本計画の供用時に発生する家庭系一般廃棄物は、1日当たり約 860.1kg 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、周辺地域の生活環境に及ぼす影響は少ないものとしており、その評価は概ね妥当であるが、入居者に対しては、家庭系一般廃棄物の分別の徹底について周知を図ること。

(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・アスファルト等の再生骨材化、木材・除却樹木等のチップ化等により、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とともに、搬出時においては、荷崩れや落下防止等の適正な対策を講ずることなどから、周辺地域の生活環境の保全に支障を及ぼさないとしている。

しかしながら、本事業の産業廃棄物は、解体工事等に伴い大量の排出が予想されていることから、コンクリートがら、混合廃材等の再利用、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、約 12,300m³のうち約 3,500m³を埋め戻し土として再利用し、残りの約 8,800m³は「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づき、適正に処理する計画であり、また、搬出時においては、荷崩れや飛散防止のためシートカバーを使用する等の適切な対策を講ずることから、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等について、その内容を市へ報告すること。

本計画の建物完成後は、中高層住宅による市街地景観が強調されるが、周辺の戸建て住宅や共同住宅、事務所等による街並みに大きな変化は生じないとしている。また、計画地内に公園を整備し、計画地外周に植栽を行うことで、建物による圧迫感の緩和に配慮した計画であることから、周辺環境に違和感を与えるものではないとしている。

さらに、建物外壁等の色彩や仕上げの素材等については、周辺景観と違和感のないように配慮するとしているが、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、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冬至日の地盤面レベルにおいて、3時間未満となるよう配慮した計画であることから、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、冬至日において平均地盤面における日影の影響が比較的大きくなる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、その内容に応じて、受信アンテナの改善、共同受信施設の設置等により、原状回復の措置を講ずるとしている。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、関係者と十分な協議を行い、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

義務教育施設に及ぼす影響については、本計画の実施に伴う見

童、生徒数の発生により、小学校で1教室が不足すると予測しているが、川崎市に入居状況を事前に報告することから、川崎市による対応が図られるとしている。

また、計画建物や富士見一丁目町内会の集会施設の需要については、住棟内に集会施設を設置する計画であり、また、地域住民の休息施設、散策等の需要については、計画地内に新たに公園を整備する計画であることから、周辺地域の生活環境の保全に支障を及ぼすことはないとしている。

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、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318台（増加率：0.5～43.1%）で、ピーク日における交通混雑度は0.055～0.418で、円滑な交通量の処理が可能とされる交通混雑度1.0を下回ると予測し、交差点飽和度は0.110～0.624で、交通量の処理が可能とされる交差点飽和度0.9を下回ると予測している。さらに、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ずることから、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、工事用車両ルートの一部区間に、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、主要な箇所には交通整理員を配備するとともに、周辺住民等へ走行ルート、期間等の告知、掲示等の措置を講ずることから、交通安全の確保は可能であるとしている。

しかしながら、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。

(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」及び「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 7 月 23 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
8 月 4 日	条例環境影響評価準備書縦覧公告
8 月 4 日	条例環境影響評価準備書縦覧開始
9 月 17 日	縦覧終了 縦覧者 13 名
9 月 17 日	意見書の締切り 意見書の提出 なし