

(仮称) クレストフォルム矢向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

東京都千代田区大手町二丁目1番1号  
株式会社ゴールドクレスト  
代表取締役社長 安川 秀俊

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称) クレストフォルム矢向計画  
川崎市幸区塚越四丁目345番

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成17年3月16日(水)

4 問い合わせ先

東京都千代田区大手町二丁目1番1号  
株式会社ゴールドクレスト 企画開発部 第三課  
電話 03-3516-8781

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

**(仮称) クレストフォルム矢向計画  
に係る条例環境影響評価審査書  
(概要)**

平成17年3月

はじめに

(仮称)クレストフォルム矢向計画(以下「指定開発行為」という。)は、株式会社ゴールドクレスト(以下「指定開発行為者」という。)が、幸区塚越四丁目345番の工場跡地、約2.9haの区域において、20階建ての共同住宅(計画戸数752戸、計画人口2,256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7月28日に当該指定開発行為に係る指定開発行為実施届出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、この提出を受けて公告、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。

さらに、関係住民からの申し出に基づき公聴会を開催した。これらの結果をもって、川崎市環境影響評価審議会(以下「審議会」という。)に諮問し、平成17年2月25日に答申を得た。

川崎市では、この答申を踏まえ、本審査書を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：株式会社ゴールドクレスト

代表者：代表取締役社長 安川 秀俊

住 所：東京都千代田区大手町二丁目1番1号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)クレストフォルム矢向計画

種 類：住宅団地の新設（第2種行為）

：大規模建築物の新設（第2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、15の項に該当）

（3）指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市幸区塚越四丁目345番

区域面積：29,130.05 m<sup>2</sup>

用途地域：工業地域

（4）計画の概要

ア 目的

共同住宅の建設（計画戸数752戸、計画人口2,256人）

イ 土地利用計画

計画建物	5,318.99 m <sup>2</sup> (18.26%)
駐車場	4,826.51 m <sup>2</sup> (16.57%)
駐輪場・バイク置場	735.80 m <sup>2</sup> ( 2.52%)
車路	1,552.07 m <sup>2</sup> ( 5.33%)
通路・広場	6,323.80 m <sup>2</sup> (21.71%)
緑化地	7,023.25 m <sup>2</sup> (24.11%)
その他	1,601.79 m <sup>2</sup> ( 5.50%) 専用庭、キュービクル等
公園	1,747.84 m <sup>2</sup> ( 6.00%)

ウ 建築計画等

区 分	敷地A	敷地B	全体計画
建築敷地面積	15,634.62 m <sup>2</sup>	11,747.59 m <sup>2</sup>	27,382.21 m <sup>2</sup>
構 造	RC造		
階 数	地上20階		
最高高さ	58.35m		

建築面積	6,059.69 m <sup>2</sup>	4,469.84 m <sup>2</sup>	10,529.53 m <sup>2</sup>
建ぺい率	38.75%	38.04%	38.45%
延床面積	43,734.03 m <sup>2</sup>	32,526.19 m <sup>2</sup>	76,260.22 m <sup>2</sup>
容積対象延床面積	31,268.24 m <sup>2</sup>	23,494.18 m <sup>2</sup>	54,762.42 m <sup>2</sup>
容 積 率	199.99%	199.99%	199.99%
計画戸数	433 戸	319 戸	752 戸
計画人口	1,299 人	957 人	2,256 人
駐車台数	420 台	310 台	730 台
駐輪台数	866 台	610 台	1,476 台
バイク置場台数	22 台	16 台	38 台
集 会 室	1 室(130.98 m <sup>2</sup> )	2 室(117.86 m <sup>2</sup> )	3 室(248.84 m <sup>2</sup> )

## 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、工事中における大気質、騒音、振動、安全対策や供用時の風害対策等、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、条例準備書に記載した環境保全のための措置等に加え、審査結果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、関係住民の問い合わせ窓口等について、周知を図ること。

### (2) 個別事項

#### ア 大気質

建設機械の稼働に伴う1時間値の予測濃度は、二酸化窒素が0.1221~0.1480ppmで、中央公害対策審議会答申による短期曝露の指針値(0.1~0.2ppm)を下回り、浮遊粒子状物質では0.0542~0.0607mg/ で、環境基準(0.20 mg/ 以下)を満足すると予測している。また、年平均値の予測濃度は、二酸化窒素が0.03397ppmで、付加率は8.74%

と予測し、浮遊粒子状物質では 0.03666 mg/ で、付加率は 1.80%と予測している。さらに、建設機械の使用にあたっては、極力、排出ガス対策型建設機械を使用するなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地周辺の大気環境に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う年平均値の予測濃度は、二酸化窒素が 0.03206 ~ 0.03311ppm で、付加率は 0.40 ~ 1.15%と予測し、浮遊粒子状物質では 0.03681 ~ 0.03733mg/ で、付加率は 0.19 ~ 0.54%と予測している。さらに、工事用車両の走行にあたっては、特定の時間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、沿道の大気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、建設機械の集中稼働の回避や工事用車両の過度な集中の回避等、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、計画地の環境特性に適合した樹種を選定するとともに、緑化地の植栽基盤には良質の客土を使用するなどの環境保全のための措置を講ずることから、活力度の高い充実した緑の形成が図られるとしている。

しかしながら、本計画地の植栽は、風害に対する防風効果のある配植が必要であることから、葉張りのある良好な常緑高木の選定、植栽位置等について検討するとともに、植栽の時期、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 30.11%で、地区別環境保全水準 (29.80%) を上回り、さらに、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせた植栽を行うとともに、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、良好な環境を形成できるとしており、この評価は概ね妥当であるが、新たに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

本計画の植栽基盤に必要な土壌量は690 で、現況の土壌は植栽基盤としての活用が困難であると予測し、これに対し、植栽地に必要な土壌は良質な客土を使用するなどの環境保全のための措置を講ずることから、良好な植栽基盤が整備されるとしており、この評価は概ね妥当であるが、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

建設機械の稼働に伴う敷地境界線における騒音レベルの最大値は75.4 デシベルで、地区別環境保全水準(85 デシベル以下)を満足すると予測し、さらに、低騒音工法の採用や低騒音型建設機械の使用等の環境保全のための措置を講ずることから、周辺的生活環境に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

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70.9 デシベルで、すべての予測地点で環境基準(65 デシベル以下)を超えると予測している。これら地点は現況においても既に環境基準を超えており、現況に対する増加レベルは最大でも0.8 デシベルと予測している。これに対し、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、沿道的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、工事用車両の走行に伴う騒音については、すべての予測地点で環境基準を超える状況下であることを考慮し、工事用車両の集中を避けるなど運行管理をさらに徹底するとともに、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。

## エ 振動

建設機械の稼働に伴う敷地境界線における振動レベルの最大値は68.0 デシベルで、地区別環境保全水準(75 デシベル以下)を満足すると予測している。さらに、工事にあたっては、低振動工法の採用等の環境保全のための措置を講ずることから、周辺的生活環境に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う振動レベルの最大値は48.1 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、低振動工法の採用や工事用車両の集中回避等の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、沿道的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、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一般廃棄物の発生量は、普通ごみ約 2,110 kg/日、空き缶、空きびんが合計約 120 kg/日、古紙類が約 8,270 kg/月と予測し、これらの一般廃棄物については、分別排出を徹底することにより、川崎市等による適正な処理がなされ、さらに、入居者に対し、ごみの減量化及びリサイクルの推進を促すなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地周辺の環境に及ぼす影響は少ないとしており、こ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については、敷地内で分別保管し、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、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき、許可を受けた業者に委託して適正に処理するとしている。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、計画地周辺の環境に与える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、その内容を市に報告すること。

### (ウ) 建設発生土

本計画の工事中に発生する建設発生土は約 33,400 と予測し、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、適正に処理するとしている。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、計画地周辺の環境に与える影響は少ないとしているが、処理する建設発生土については、再利用を

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、計画地周辺には共同住宅が多く立地していることから、計画建物と既存建物は一体的となると予測している。また、建物の周囲には可能な限り緑化地を確保するとともに、計画建物及び付属施設のデザインは分節に配慮し、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ことはないとしている。

しかしながら、近接する住民等の視点から、計画建物の配置、形状及び高さを考慮し、近景域からの眺望について、適切な地点を複数選定するとともに、人の視野を考慮した表現方法の工夫を試みるなど、近景における景観の変化を条例評価書で明らかにすること。

また、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、形状及び高さ等について、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、計画地周辺の建物に対し、全体的には著しい影響を及ぼさないとしているが、冬至日における現況地盤面での日影の影響が比較的大きくなる建物に対しては、その影響の程度について説明すること。

## ク 電波障害

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像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い合わ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 風 害

計画建物完成後の風環境は、計画地南側の一部隣地境界及び計画地南東の角地において、風環境の悪化が予測されるが、高木の列植による防風植栽に努めるなどの環境保全



のための措置を講ずることから、供用時における周辺の風環境は、建設前とほぼ同様の状態となり、生活環境に著しい影響を与えることはないとしている。

しかしながら、防風植栽がない場合に、計画地周辺及び計画地内で風環境が大きく変化すると予測する地点があること、また、歩行者等への影響が懸念されていることから、後述の事後調査の結果、予測を超えて大きな影響が確認された場合には、適切な措置を講ずること。

## コ コミュニティ施設

本計画の実施に伴い発生する児童、生徒数の増加により、小学校では現有の普通教室数が不足し、中学校では不足しないと予測しているが、教室数の不足については住宅施設の入居状況等の報告を川崎市に迅速に行うことから、川崎市による事前対応が図られるとしている。

また、計画建物内に適切な規模の集会施設を確保し、計画地内に適切な規模の公園を整備することから、本計画の実施に伴う人口の増加が、計画地周辺の既存の集会施設及び公園に及ぼす影響は少ないとしている。

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を提供すること。

## サ 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑については、工事用車両を付加した工事中交通量による交差点飽和度は0.392~0.444で、交通量の処理が可能とされる0.9を下回ると予測し、また、交通混雑度は0.25~0.63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環境保全のため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の区間に、歩車道分離が十分でない箇所があるため、交通整理員の配置や工事用車両の運転手への安全運転の徹底等の環境保全のため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い合わせ窓口等について、周知を徹底すること。

### (3) 環境配慮項目に関する事項

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、市に報告すること。

### (4) 事後調査に関する事項

事後調査については、工事中の「大気質」及び「騒音」、供用時の「緑」及び「風害」を行うとしており、これらの調査項目は概ね妥当であるが、条例準備書に記載した事後調査計画の内容に加え、前記個別事項で指摘した内容及び次の指摘内容を踏まえ、目的を明確にして、計画的な事後調査を行うこと。また、事後調査の結果、条例準備書で予測した数値を超える等により、生活環境の保全に支障が生じる場合は、速やかに市に連絡するとともに、適切な環境保全のための措置を講ずること。

#### ア 風 害

事後調査では、風害の調査地点を1地点で行うとしているが、計画建物完成後の風環境は、防風植栽がない場合に、計画地周辺及び計画地内で大きく変化する地点が複数あると予測していること、また、歩行者等への影響が懸念されていることから、風環境が大きく変化する複数の地点で事後調査を行うこと。

## 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28日	指定開発行為実施届出及び条例準備書受理
	8月12日	条例準備書公告、縦覧開始
	9月27日	縦覧終了、意見書の締切り
		縦覧者 16名、意見書の提出 21通
	10月4日	指定開発行為者あて意見書の内容の送付

- 10月19日 条例見解書受理  
10月27日 条例見解書公告、縦覧開始  
11月25日 縦覧終了、公聴会開催申出締切り  
縦覧者 16名、申出者 3名  
12月 2日 公聴会開催公告  
12月11日 公述の申出締切り 公述申出者 7名  
12月25日 公聴会開催  
公述人 7名、傍聴者 55名  
平成17年 1月 6日 市長から環境影響評価等の審査について、審議会に諮問  
2月25日 審議会から環境影響評価等の審査結果について、市長に答申

#### 4 川崎市環境影響評価審議会の審議経過

- 平成16年 1月 6日 (仮称)クレストフォルム矢向計画に係る環境影響評価等の  
審査について、川崎市長から審議会あて諮問  
1月19日 審議会(現地視察)  
1月26日 審議会(事業者説明及び審議)  
2月24日 審議会(答申案審議)  
2月25日 (仮称)クレストフォルム矢向計画に係る環境影響評価等の  
審査結果について、川崎審議会から川崎市長あて答申