

平成16年12月28日

指定開発行為「(仮称)大師河原一丁目地区住宅開発計画」
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条第1項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します。

1 指定開発行為者

神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目3番3号
独立行政法人 都市再生機構 神奈川地域支社
地域支社長 盛 重晴

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)大師河原一丁目地区住宅開発計画
川崎市川崎区大師河原一丁目1番地

3 条例環境影響評価審査書公告日

平成16年12月28日(火)

4 指定開発行為者問い合わせ先

神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目3番3号
独立行政法人 都市再生機構 神奈川地域支社
業務第一部事業促進チーム
045-682-1578

(環境局環境評価室 担当)

電話200-2156

(仮称) 大師河原一丁目地区住宅開発計画 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) 大師河原一丁目地区住宅開発計画(以下「指定開発行為」という。)は、独立行政法人 都市再生機構 神奈川地域支社(以下「指定開発行為者」という。)が川崎区大師河原一丁目の工場跡地、面積約2.7haの区域において、住宅等用地として活用できるよう都市基盤整備を行うとともに、その用地の一部に共同住宅(14階建て2棟、6階建て1棟、計画戸数240戸、計画人口720人)を建設し、併せて公園及び道路等の公共施設を整備するものである。

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10月4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「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、条例準備書を公告、縦覧したが、意見書の提出はなかった。

本審査書は、条例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：独立行政法人 都市再生機構 神奈川地域支社
代表者：地域支社長 盛 重晴
住 所：神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目3番3号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 大師河原一丁目地区住宅開発計画
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：川崎市川崎区大師河原一丁目1番地
区域面積：26,908 m²
用途地域：工業地域

(4) 計画の概要

ア 目 的：都市基盤整備、共同住宅の建設(計画戸数 240 戸、
計画人口 720 人) 及び公園、道路等の公共施設整備

イ 土地利用計画

・住宅用地	17,788 m ²	(66.1 %)
1 街区 (共同住宅)	10,951 m ²	(40.7 %)
住宅棟	2,785 m ²	(10.4 %)
自走式立体駐車場	1,410 m ²	(5.2 %)
屋外駐車場	350 m ²	(1.3 %)
屋外駐輪場	288 m ²	(1.1 %)
ごみ集積所	136 m ²	(0.5 %)

歩行者路・広場等	2,400 m ²	(8.9 %)
緑化地	3,143 m ²	(11.7 %)
車 路	439 m ²	(1.6 %)
2 街区 (用地整備)	6,837 m ²	(25.4 %)
・ 公共用地	9,120 m ²	(33.9 %)
道路等	6,419 m ²	(23.9 %)
公 園	2,701 m ²	(10.0 %)

ウ 建築計画等

- ・ 用 途：共同住宅
- ・ 建築敷地面積：10,951 m²
- ・ 構造、規模：鉄筋コンクリート造、地下 1 階、地上 6 階、14 階建て、高さ 48 m
- ・ 建築面積：4,483 m² (建ぺい率 40.9 %)
- ・ 延床面積：18,845 m² (容積率 172.1 %)
- ・ 駐車場台数：144 台
- ・ 駐輪場台数：360 台
- ・ 緑 被 率：29.0%

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、住宅等用地として活用できるよう都市基盤整備を行うとともに、共同住宅を建設するものであり、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、条例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

建設機械の稼動に伴う二酸化窒素の将来濃度（日平均値の年間 98% 値）は 0.061ppm で環境基準を超えると予測し、1 時間値の最大は 0.114ppm で中央公害対策審議会の短期曝露指針値（0.1～0.2ppm）を満足すると予測している。

また、浮遊粒子状物質の将来濃度（日平均値の 2% 除外値）は 0.101mg/m³ で環境基準を超えると予測し、1 時間値の最大は 0.076mg/m³ で環境基準を満足すると予測している。これらに対して、排出ガス対策型の建設機械の採用等の環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の大气質環境に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

一方、工事用車両の走行に伴う二酸化窒素の将来濃度（日平均値の年間 98% 値）は 0.059ppm で環境基準を満足すると予測し、浮遊粒子状物質の将来濃度（日平均値の 2% 除外値）は 0.098mg/m³ で環境基準を満足すると予測している。さらに、最新の排出ガス適合車の採用に努め、工事用車両が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の大气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及び浮遊粒

子状物質の将来濃度が環境基準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、窒素酸化物及び浮遊粒子状物質の排出量を低減するために考えられる種々の方策を組み合わせ、低減対策を徹底すること。

イ 動物（鳥類）

工事の実施に伴い、計画地の全域が改変されるため、計画地で営巣を行っているコアジサシ、コチドリ、シロチドリが影響を受けると予測し、これらの鳥類の繁殖に対して、営巣期に先駆けて旗やビニールシート等を設置することや営巣が確認された場合はこれらの鳥類の繁殖に配慮するなどの環境保全のための措置を講ずることから、鳥類への影響を回避、低減できるものとしており、その評価は概ね妥当である。

ウ 緑

（ア）緑の質

本計画においては、計画地の環境特性に適合した植栽予定樹種を選定するなどの環境保全のための措置を講ずることから、回復する新たな緑は、活力度の高い充実したものとなり、緑の適切な回復育成を図ることが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

本計画における供用時の緑被率 29.0%は、地区別環境保全水準（29.0%）を満足し、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせ植栽を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、量的にも良好な環境を形成でき、緑の適切な回復育成を図ることが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、現況土壌を良質な客土に置換するなどの環境

保全のための措置を講ずることから、緑の回復育成に係る適正な土壌の回復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、市担当部署と協議すること。

エ 騒音

建設機械の稼動に伴う騒音レベルの最大値は、敷地境界付近において 70 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、低騒音型建設機械の採用に努めるなどの環境保全のための措置を講ずるとしている。

また、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルは 66.7 デシベルで、環境基準（65 デシベル）を超えると予測しているが、近隣住居前等の前面区間の走行を回避したルートの設定や工事用車両が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域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、工事用車両の走行に伴う騒音については、環境基準を超えることを考慮し、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 振動

建設機械の稼動に伴う振動レベルの最大値は、敷地境界において 69 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、さらに、低振動型建設機械の採用に努めるなどの環境保全のための措置を講ずるとしている。

また、工事用車両ルート沿道の道路交通振動レベルは 51 デシベルで、振動感覚閾値（人間が揺れを感じ始める値 55 デシベル）を下回ると予測し、さらに、近隣住居前等の前面区間の走行を回避したルートの設定や工事用車両が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域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、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。

カ 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発生量は、1日当たり 708.9kg と予測し、居住者に対し分別排出の徹底、減量化及びリサイクルの推進を促す等の環境保全のための措置を講ずることから、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしており、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については、可能な限り再利用及び再生利用を図る計画であり、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」で規定された産業廃棄物処理の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、生活環境に支障を及ぼさないとしているが、具体的な再利用や再生利用の方法については、その内容を市へ報告すること。

(ウ) 建設発生土

本計画の住宅建設工事等により約 10,400m³ の掘削土が発生するが、計画地内の宅盤造成及び埋め戻し土として可能な限り再利用に努め、また、基盤整備工事等により約 6,000m³ の掘削土が発生するが、埋め戻し土として再利用し、それが困難な場合は適正に処理することから、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。

キ 景 観

計画地は現状が更地であるため、近景において、計画建築物の出現による景観の変化は大きく、新たな都市景観が創出されるものと予測し、圧迫感の低減のために、敷地境界沿いには高木を中心とした植栽で緑化をするなどの環境保全のための措置を講ずるとしている。また、計画地周辺は業務、住居系の土地利用転換が進む地域であり、今後、新たな業務、住居系の都市景観の創出が予想されることから、将来の周辺環境と調和は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。

ク 日照障害

本計画は、冬至日の地盤面レベルにおいて、2時間以上の日影を受ける建物はないと予測し、計画建築物は周辺建物に及ぼす日影の影響を低減するよう、建物配置等に配慮した計画としており、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、近隣の住宅等に対しては、その影響の程度について説明すること。

ケ 電波障害

計画建築物による電波障害の影響が予測している地域においては、必要に応じて適切な時期に障害防止対策を実施して、受信障害を改善するとともに、関係者との十分な協議を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、良好な受信画質は維持され、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。

コ 風 害

本計画に伴い計画地内及び計画地周辺の風環境は変化するが、

適切な防風植栽対策等の環境保全のための措置を講ずることにより、住宅地、市街地としての風環境が確保されることから、生活環境に著しい影響はないとしているが、高木常緑樹の適切な配置等の防風効果をより高めるための措置を講ずること。

サ 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、供用時の集会施設需要に関しては、住棟内に集会室を設けることにより対応するほか、休息施設や幼児の遊び場等の需要については、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さないとしているが、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の情報提供を行うこと。

シ 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑については、工事用車両の走行による交通混雑度は0.061～0.527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0.362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、さらに、適切な工程管理と車両運行計画を行うことから、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。

また、交通安全については、工事用車両の走行ルートとなる計画地西側道路では、工事区域への出入口や主要な箇所に適宜交通整理員を配置し、交通の安全と整流化を図るなどの環境保全のための措置を講ずることから、生活環境の保全に支障がないとしている。

しかしながら、計画地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

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 1 6 年 1 0 月 4 日	指定開発行為実施届受理
1 0 月 2 2 日	条例準備書縦覧公告
1 0 月 2 2 日	条例準備書縦覧開始
1 2 月 6 日	縦覧終了 縦覧者 6 名
1 2 月 6 日	意見書の締切り 意見書の提出なし