

(仮称)宮前平三丁目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

藤和不動産株式会社

取締役社長 杉本 重厚

東京都中央区八重洲二丁目3番13号

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)宮前平三丁目マンション建設計画

川崎市宮前区宮前平三丁目13番1

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成17年9月30日(金)

4 問い合わせ先

(1) 工事中及び供用時

未定

(2) 工事中及び供用時の問い合わせ窓口が決定するまでの問い合わせ窓口

株式会社インタス(藤和不動産株式会社より委託を受けた問い合わせ窓口)

東京都千代田区外神田六丁目14番12号 神田中澤ビル3階

電話 03-5816-3611

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

**(仮称)宮前平三丁目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17年9月**

はじめに

(仮称)宮前平三丁目マンション建設計画(以下「指定開発行為」という。)は、藤和不動産株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、宮前区宮前平三丁目13番1の社宅跡地、約0.7haの区域において、地下1階、地上5階建ての共同住宅(計画戸数171戸、計画人口527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17年6月6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、これを受けて公告、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。

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：藤和不動産株式会社

代表者：取締役社長 杉浦 重厚

住 所：東京都中央区八重洲二丁目3番13号

( 2 ) 指定開発行為の名称及び種類

名 称 : ( 仮称 ) 宮前平三丁目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 : 川崎市宮前区宮前平三丁目 13 番 1

区域面積 : 6,750.36 m<sup>2</sup>

用途地域 : 第一種中高層住居専用地域

( 4 ) 計画の概要

ア 目 的

共同住宅の建設

イ 土地利用計画

区 分	面積 ( m <sup>2</sup> )	割合 ( % )	備 考
住棟等	4,557.92	67.5	共用施設を含む 屋上緑化部 ( 389.07 m <sup>2</sup> ) を含む
駐輪場等	165.76	2.5	バイク置場 ( 46.3 m <sup>2</sup> ) を含む
緑化地	1,312.36	19.4	一部の住戸専用庭を含む
擁 壁	424.79	6.3	
通路等	289.53	4.3	
合 計	6,750.36	100.0	

ウ 建築計画等

区 分	計 画 概 要
計画戸数	171 戸
計画人口	527 人

構 造	鉄筋コンクリート造	
階 数	地下 1 階、地上 5 階	
高 さ	15.0m	
敷地面積	6,750.36 m <sup>2</sup>	
建築面積	3,693.70 m <sup>2</sup>	
建ぺい率	54.71%	
延べ面積	19,187.32 m <sup>2</sup>	
容積率算定延べ面積	12,927.96 m <sup>2</sup>	
容 積 率	191.51%	
付 帯 施	駐 車 場	130 台
	駐 輪 場	257 台
	バイク置場	26 台
	集 会 室	69.2 m <sup>2</sup>
緑 被 率	25.2%	

## 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、交通安全対策等、周辺の学校や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や関係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

建設機械の稼働に伴う長期将来濃度は、二酸化窒素（日平均値の 98%

値)が0.05533ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の2%除外値)が0.09290mg/m<sup>3</sup>で、いずれも環境保全目標値(二酸化窒素0.04~0.06ppm、浮遊粒子状物質0.10mg/m<sup>3</sup>)の範囲内、若しくは環境保全目標値を下回ると予測している。また、短期将来濃度(1時間値)は、二酸化窒素が0.17749~0.19264ppm、浮遊粒子状物質が0.07468~0.08261mg/m<sup>3</sup>で、いずれも環境保全目標値(二酸化窒素0.1~0.2ppm、浮遊粒子状物質0.20mg/m<sup>3</sup>)の範囲内、若しくは環境保全目標値を下回ると予測している。さらに、可能な限り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、周辺地域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長期将来濃度は、二酸化窒素(日平均値の98%値)が0.04844~0.04878ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の2%除外値)が0.09023~0.09032mg/m<sup>3</sup>で、いずれも環境保全目標値の範囲内、若しくは環境保全目標値を下回ると予測している。さらに、工事用車両の運行管理の徹底による集中運行の回避等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学校や住宅等に近接しており、また、二酸化窒素の短期将来濃度が環境保全目標値の上限に近いことから、工事にあたっては、窒素酸化物の排出量をさらに低減するため、建設機械の集中稼働の回避や工事用車両の運行管理による集中運行の回避等、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底し、環境への負荷の低減を図ること。

## イ 緑

### (ア) 緑の質

本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、さらに、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、充実した緑が形成され、緑の適切な回復育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 25.2% で、地区別環境保全水準 (25.0%) を上回ると予測している。また、植栽には、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせ、多様な緑の創出を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、緑の適切な回復育成と緑被の向上が図れるとしている。

しかしながら、緑被率は屋上緑化地及び専用庭も含めたものであり、その将来にわた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

本計画の植栽基盤に必要な土壌量は、地上部が 253.65m<sup>3</sup>、屋上緑化部が 58.36m<sup>3</sup> で、現況の土壌は緻密で腐植や養分に乏しく植栽基盤として活用が困難と予測している。これに対し、緑化地については、良質な客土により必要な土壌量を確保するとともに、屋上緑化地については、人工軽量土壌を使用し、樹木の生育に必要な土壌厚を確保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が図れるとしている。

この評価は概ね妥当であるが、植栽基盤の整備にあたっては、樹木の育成を支える十分な土壌厚や屋上緑化地の構造等について、市担当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上における騒音レベルの最大値は 68 ~ 74 デシベルで、環境保全目標値 (85 デシベル) を下回ると予測し、さらに、可能な限り低騒音型、超低騒音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、周辺地域の生活環境の保全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ピーク日ピーク時間における等価騒音レベルは 60.4～66.0 デシベルで、環境保全目標値（60 デシベル又は 55 デシベル）を上回るが、これらの地点は現況においても既に環境保全目標値を上回っており、現況に対する増加レベルは最大で 4.1 デシベルと予測している。これらに対し、工事用車両の運行管理の徹底による集中運行の回避等の環境保全のための措置を講ずることから、沿道の生活環境の保全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学校や住宅等に近接していること、建設機械の稼働に伴う騒音の影響が懸念されていることから、杭工事に関連する工程において、大きな騒音が想定される作業については、作業の平準化、防音パネル等の設置等、騒音の低減策を徹底するとともに、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、工事用車両の過度な集中を避けるため、運行管理の更なる徹底を図ること。

また、工事工程、作業時間、工事用車両の運行時間等については、工事着手前に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上における振動レベルの最大値は 53～59 デシベルで、環境保全目標値（75 デシベル）を下回ると予測し、さらに、可能な限り低振動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、周辺地域の生活環境の保全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 36.2～46.3 デシベルで、環境保全目標値（65 デシベル）を下回ると予測し、さらに、工事用車両の運行管理の徹底による集中運行の回避等の環境保全のための措置を講ずることから、沿道の生活環境の保全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学校や住宅等に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、作業時間帯等について、工事着手前に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一般廃棄物は、1日当たり約 568 kgと予測し、適切な規模の保管施設を有するごみ集積所を設けるとともに、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、川崎市等による適正な処理がなされることから、生活環境の保全に支障を及ぼすことはないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、入居者に対しては、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

本計画の工事中に発生する産業廃棄物は約 1,589 トンと予測し、これらの産業廃棄物については、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」等に基づき可能な限り再資源化を図るとともに、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、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コンテナボックス等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、生活環境の保全に支障を及ぼすことはないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、具体的な再資源化の方法については、その内容を市に報告すること。

### (ウ) 建設発生土

本計画の工事に伴う建設発生土は約 23,111m<sup>3</sup>と予測し、これらについては、業者に委託して地区外に搬出し、「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づいて適正に処理するとともに、搬出時には荷崩れや飛散等が生じないようにシートカバー等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、生活環境の保全に支障を及ぼすことはないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、処理する建設発生土については、再利用等を含めた処理方法について、その内容を市に報告すること。

## カ 景 観

本計画の実施に伴い、更地から集合住宅へと景観は変化するが、計画地周辺は集合住宅が多く立地した住宅街であることから、周辺とも調和した景観が形成されるものと予測している。また、事業の実施にあたっては、学校に面した北側の建物を階段状にするとともに、建物全体に多くの凹凸を取り入れ、陰影を創出するなどにより、圧迫感の軽減に努めるとしている。さらに、色彩、仕上げ素材等については周辺の住宅や街並み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、周辺環境との調和は保たれるものとしているが、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

計画建物は、法令等による日影規制に適合したものであり、さらに、本計画では冬至日の平均地盤面においても周辺建物へ及ぼす日影時間を3時間未満となるように、住棟の北側部分を階段状に低く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、冬至日の平均地盤面において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

本計画の実施にあたっては、必要に応じ適切な時期に受信障害の改善を図るとともに、障害の発生状況に応じて、調査、確認の上、関係者と十分協議し、必要な対策を講ずることから、テレビの良好な受像画質が維持され、現状を悪化す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が不足することはないと予測している。

集会需要については、計画建物内に集会施設を設置し、また、公園等については、散策ができる中庭を設けることから、それぞれ対応が可能と予測している。

これらのことから、本計画の実施に伴う人口の増加が生活環境の保全に支障を及ぼすことはないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、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を提供すること。

#### コ 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑については、工事中交通量のピーク時間帯における交通混雑度は 0.10～0.14、交差点飽和度は 0.092～0.271 であり、それぞれ円滑な交通処理が可能とされる交通混雑度 1.0 及び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、工事用車両による搬出入が一時的に集中しないよう計画的かつ効率的な運行管理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。

交通安全については、工事用車両ルート of 細街路には歩道や安全施設のない区間があり、これに対し、工事区域の出入口やマウンドアップのない道路の要所に必要に応じて交通整理員を配備し、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としている。

これらのことから、工事用車両が周辺地域の生活環境の保全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、計画地が学校に近接し、工事用車両ルート of 大半が指定通学路となっており、児童の登下校時における交通安全への影響が懸念されていることから、工事にあたっては、交通安全対策に万全を期す

こと。また、工事着手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」及び「エネルギー」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。

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17年6月 6日	指定開発行為実施届及び条例準備書受理
6月15日	条例準備書公告、縦覧開始
7月29日	条例準備書縦覧終了、意見書の提出締切り 縦覧者 9名、 意見書の提出 21通
8月26日	条例見解書公告、縦覧開始
9月26日	条例見解書縦覧終了 縦覧者 6名