

(仮称)小田栄2丁目マンション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

東京都千代田区岩本町二丁目1番15号
株式会社ゼファー
代表取締役 飯岡 隆夫

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)小田栄2丁目マンション計画
川崎市川崎区小田栄二丁目3番1

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成17年11月30日(水)

4 問い合わせ先

東京都千代田区岩本町二丁目1番15号
株式会社ゼファー 経営企画室
電話 03-5821-5632

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

(仮称)小田栄2丁目マンション計画に係る条例環境影響評価審査書(概要)

平成17年11月

川崎市

はじめに

(仮称)小田栄2丁目マンション計画(以下「指定開発行為」という。)は、株式会社ゼファー(以下「指定開発行為者」という。)が、川崎市小田栄二丁目3番1の倉庫跡地、約1.7haの区域において、地区計画を前提に、17階建ての共同住宅(計画戸数527戸、計画人口1,581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7月15日、川崎市長あて本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。

市はこの提出を受けて条例準備書の公告、縦覧を行ったところ、市民等から意見書の提出はなかった。

この結果をもって、川崎市環境影響評価審議会(以下「審議会」という。)に諮問し、同年11月24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：株式会社ゼファー

代表者：代表取締役 飯岡 隆夫

住 所：東京都千代田区岩本町二丁目1番15号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)小田栄2丁目マンション計画

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：川崎市川崎区小田栄二丁目3番1

区域面積：17,284.91 m²(工業地域)

(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 ²)	比率(%)	備 考
住 宅 棟	4,600.46	26.6	
駐車場・駐車場棟	3,541.40	20.5	531台収容
駐輪場・バイク置場	766.14	4.4	バイク式1,054台収容、バイク置場70台
ごみ集積所	119.28	0.7	
緑 化 地	3,546.43	20.5	
車 路	514.39	3.0	
歩 行 者 路	2,571.85	14.9	
そ の 他	1,624.96	9.4	専用庭・空地等
合 計	17,284.91	100.0	

ウ 建築計画等

		住宅棟	駐車場棟	駐輪場	ごみ集積所
建物構造		鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
規 模	階 数	地下1階 地上17階	地上4階	地上1階	地上1階
	高 さ	55.0m	13.5m	2.5m	4.0m
	建築面積	4,280.50 m ²	3,600.50 m ²	389.90 m ²	113.15 m ²
		8,384.05 m ²			
	延べ面積	64,173.56 m ²	11,039.00 m ²	775.80 m ²	113.15 m ²
		76,101.51 m ²			
	容積率算定 床面積	43,214.70 m ²	————	————	113.15 m ²
		43,327.85 m ²			
	建ぺい率	48.49%			
	容積率	250.67%			
	計画戸数	527戸			
	計画人口	1,581人			
	駐車場台数	531台 (うち駐車場棟528台)			
	駐輪場台数	1,054台			
	バ`イ置場	70台			
緑 被 率	25.0 %				

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、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大気質の短期将来濃度(1時間値)の最大値は、二酸化窒素が0.192ppmで、中央公害対策審議会の答申による短期曝露の指針値(0.1~0.2ppm)の範囲内にあり、浮遊粒子状物質が0.113mg/m³で、環境基準(0.2 mg/m³以下)を満足すると予測している。また、長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素(日平均値の年間98%値)が0.057ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の年間2%除外値)が0.085mg/m³で、いずれも環境基準(二酸化窒素:0.04~0.06ppmのゾーン内又はそれ以下、浮遊粒子状物質:0.10 mg/m³以下)を満足すると予測し、さらに、排出ガス対策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、周辺地域の大气環境へ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長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素(日平均値の年間98%値)が0.065ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の年間2%除外値)が0.092mg/m³で、二酸化窒素は環境基準を超え、浮遊粒子状物質は環境基準を満足すると予測しているが、工事用車両による二酸化窒素の年平均濃度への付加率は0.4%以下と予測している。これらに対し、適切な工程管理と配車計画を行い、過度な工事用車両の集中が発生しないよう努めるなどの環境保全のための措置を講ずることから、道路沿道の大气環境へ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、建設機械のピーク稼働時における二酸化窒素将来濃度が、短期曝露の指針値の上限値に近いこと、また、工事用車両の走行に伴う二酸化窒素将来濃度が、環境基準を超えると予測していることから、窒素酸化物の排出量をさらに低減するため、考えられる種々の方策を組み合わせるなど、低減対策を徹底すること。

イ 緑

(ア) 緑の質

本計画の植栽予定樹種は、計画地の環境特性に適合すると予測し、さらに、植栽土壌の整備を行うことから、回復する新たな緑は、活力度の高い充実したものとなり、緑の適切な回復育成が図れるとしている。

しかしながら、潜在自然植生による予測については、条例評価書の段階で、計画地及び周辺地域の樹木の生育状況等と過去の潜在自然植生を比較検討することにより、現在の潜在自然植生を推定し、予測する必要がある。

また、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25.0%で、地区別環境保全水準(25.0%)を満足し、高木、中木、低木及び地被類を適切に組み合わせて植栽を行うことから、緑の適切な回復育成が図れるとしている。

この評価は概ね妥当であるが、新たに植栽する樹木等については、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506.0m³と予測し、計画地の土壌が植栽に不適であることから、良質な客土を使用し、土壌改良材や施肥等による改良を行うとしている。また、屋上緑化地においては、樹木の生育に必要な土壌厚の確保、灌水及び排水設備の整備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、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の確保や屋上緑化地の構造等について、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騒音レベルの最大値は、敷地境界線において69.0~75.4デシベルで、環境保全目標(85デシベル以下)を満足すると予測し、さらに、使用する建設機械は可能な限り低騒音型建設機械を採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は、ピーク日において68.8~71.6デシベルで、環境保全目標(昼間:65及び70デシベル以下)を超えるものの、当該予測地点は将来一般交通のみによる等価騒音レベルでも環境保全目標を超えており、

工事用車両の走行に伴う騒音の増加分は0.2～1.6 デシベルと予測している。これに対して、工事用車両が一時的に集中しないよう適切な配車計画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、道路沿道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、工事用車両の走行に伴う騒音については、計画地及び工事用車両ルートが住宅や事業所等に近接していること、また、すべての予測地点で環境保全目標を超える状況下であり、騒音の増加分が1.6 デシベルに上る地点があることから、工事用車両の低速走行等、条例準備書に記載した環境保全のための措置をさらに徹底するとともに、工事工程、作業時間、工事用車両の運行時間等について、工事着手前に周辺住民等への周知を図ること。

エ 振 動

建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値は、敷地境界線において58.5～61.5 デシベルで、環境保全目標（75 デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、使用する建設機械は可能な限り低振動型建設機械を採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は、ピーク日ピーク時において53.3～56.2 デシベルで、環境保全目標（70 デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、工事用車両が一時的に集中しないよう適切な配車計画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、道路沿道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、計画地及び工事用車両ルートが住宅や事業所等に近接していることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底するとともに、工事工程、作業時間、工事用車両の運行時間等について、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1,750.1kg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む適正な処理がなされることから、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。この評価は概ね妥当であるが、入居者に対

し、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、汚泥 200 m³、がれき類 317 トン、ガラスくず及び陶磁器くず 260 トン、廃プラスチック類 268.6 トン、金属くず 82.3 トン、木くず 164.6 トン、紙くず 247 トン及びその他 52 トンと予測し、これらについては、可能な限り再資源化を図り、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」に基づく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、荷崩れや飛散落下等が生じないように、シートカバーの着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、具体的な再資源化の内容が明確でないことから、条例評価書において可能な限り明らかにし、その実施内容を市に報告すること。

(ウ) 建設発生土

本計画の実施に伴う建設発生土は 31,248 m³ と予測し、4,932 m³ は計画地内の埋め戻し土として再利用し、その他の残土は計画地外の埋立て用土等として有効な再利用や適正な処分を行うとしている。さらに、搬出時においては、荷崩れや飛散落下等が生じないようにシートカバーの着用等の環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障を及ぼさないとしている。

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、その実施内容を市に報告すること。

カ 景 観

本計画は、倉庫用地から共同住宅への土地利用転換であるが、周辺は商業施設や住宅等により市街化された地域であり、周辺地域の土地利用に適合すると予測し、また、周辺の公園等と一体となる緑豊かなオープンスペースを創出することなど、建物による圧迫感の低減に努めるとしている。さらに、建物の形状や色彩を上下層で変化を持たせるデザインとし、駐車場棟屋上や建物周囲を緑化することにより、潤いのある市街地景観が創出されるとしているが、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、計画建物が周辺建物へ及ぼす日影に配慮して、建物配置、形状、高さ等

を計画していることから、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、障害の実態を調査、確認の上、共同受信施設の設置や受信アンテナの改善等の原状回復措置を講ずるとしており、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うことから、良好な受像画質は維持され、現状を悪化しないとしているが、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 風 害

本計画における建物完成後の風環境は、すべての予測地点で住宅街として許容される風環境になると予測し、さらに、緑化計画に基づき植栽することにより、良好な風環境の維持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、生活環境の保全に支障はないとしており、この評価は概ね妥当である。

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、小学校及び中学校で現有の普通教室数に不足が生じると予測し、これらに対し、住宅施設の入居状況等の報告を事前に川崎市に行くことから、川崎市による受け入れの対応が図られるとしている。

集会需要については、計画建物内に設ける集会施設により、また、公園等の需要については、計画地内に広場を整備し、周辺住民の憩いの場等として開放することにより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、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。

サ 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑については、工事用車両の走行に伴うピーク日ピーク時間において、交通

混雑度は0.18～0.45で、円滑な交通量の処理が可能とされる交通混雑度1.0を下回り、交差点飽和度は0.321～0.803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、工事用車両が特定の時間帯に集中しないよう、周辺道路の交通状況に応じた運行管理を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺道路の交通量及び交通流に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

また、交通安全については、工事用車両の走行ルートは歩道が整備されており、さらに、工事区域への出入口や主要な箇所には交通整理員を配備するなどの環境保全のための措置を講ずることから、歩行者等の通行に及ぼす影響は少ないとしている。

しかしながら、計画地及び工事用車両ルートが住宅や事業所等に近接していることから、工事にあたっては、交通安全対策を最優先するとともに、工事用車両ルートの周辺住民等に対し、事前に工事説明等を行い、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

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。

(4) 事後調査に関する事項

事後調査については、供用時の「緑」を調査項目として選定し、樹木の活力度を確認するために調査を行うとしているが、維持管理の状況を含め計画的な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17年 7月15日 指定開発行為実施届及び条例準備書受理

7月26日 条例準備書公告、縦覧開始

9月 8日 縦覧終了、意見書の締切り

意見書の提出なし

10月11日 市長から条例準備書の審査について、審議会に諮問

11月24日 審議会から条例準備書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17年10月11日 川崎市長から、(仮称)小田栄2丁目マンション計画に係る条例準備書の審査について、審議会あて諮問

10月19日 審議会(事業者説明、審議及び現地視察)

11月22日 審議会(答申案審議)

11月24日 審議会から市長あて答申