

(仮称)犬蔵地区3街区集合住宅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

東京都渋谷区南平台町5番6号

東京急行電鉄株式会社

取締役社長 越村 敏昭

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)犬蔵地区3街区集合住宅計画

川崎市宮前区犬蔵二丁目地内(犬蔵土地区画整理事業区域内)

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成17年12月22日(木)

4 問い合わせ先

東京都目黒区中目黒三丁目1番33号

株式会社東急設計コンサルタント建設設計本部第3設計統括部

電話 03-3715-1542

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

# (仮称)犬蔵地区3街区集合住宅計画に係る条例環境影響評価審査書(概要)

平成17年12月

川崎市

はじめに

(仮称)犬蔵地区3街区集合住宅計画(以下「指定開発行為」という。)は、東京急行電鉄株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、宮前区犬蔵二丁目の犬蔵土地区画整理事業区域内の約1.6haにおいて、地下1階、地上5階建ての共同住宅(計画戸数343戸、計画人口1,035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10月7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、市民等からの意見書の提出はなかった。

本審査書は、これらの結果を踏まえ、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：東京急行電鉄株式会社

代表者：取締役社長 越村 敏昭

住 所：東京都渋谷区南平台町5番6号

## (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)犬蔵地区3街区集合住宅計画

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の項及び4の項に該当)

## (3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市宮前区犬蔵二丁目地内(犬蔵土地区画整理事業区域内)

区域面積：16,360.87 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 (%)
計画建物	9,457.80	57.8
駐車場	621.20	3.8
車路	1,082.70	6.6
駐輪場	128.00	0.8
通路	1,590.90	9.7
緑化地	3,100.00	19.0
よう壁	244.10	1.5
その他(水面等)	136.17	0.8
合 計	16,360.87	100.0

## ウ 建築計画等

区 分	計 画 概 要
建築敷地面積	16,360.87㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地下1階・地上5階
高さ	14.95 m
建築面積	8,249.00 ㎡
建ぺい率	50.4 %
容積率算定床面積	29,943.00 ㎡
容積率	183.0 %
延べ面積	40,539.00 ㎡
計画戸数	343 戸
計画人口	1,035 人
駐車台数	343 台
駐輪台数	686 台
バイク置場台数	25 台
集会室	1室(80㎡)
緑被率	30.1 %

## 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、安全対策、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0.1551ppm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、浮遊粒子状物質は0.0663mg/m<sup>3</sup>で、環境基準(0.20mg/m<sup>3</sup>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0.05283ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の年間2%除外値)が0.08664 mg/m<sup>3</sup>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/m<sup>3</sup>以下)を満足すると予測している。さらに、工事に際しては、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、周辺地域の大気質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0.045217ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の年間2%除外値)が0.084126 mg/m<sup>3</sup>で、いずれも環境基準を満足すると予測している。さらに、工事用車両が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、沿道の大気質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、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

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、植栽基盤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、計画地の緑は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、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30.1%で、地区別環境保全水準(25.0%)を上回るとともに、犬蔵土地区画整理事業における環境影響評価の緑被率(30.0%)を上回ると予測している。また、高木、中木、低木及び地被類を適切に組合わせて、多様な緑を創出する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、適切な緑の回復育成が図れるとしている。

しかしながら、緑被率は屋上緑化地を含めたものであり、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、地上部が約566m<sup>3</sup>、屋上緑化部が約546m<sup>3</sup>で、計画地の土壌は植栽基盤に適用可能な表土が存在せず、土壌改良材を施しても活用で

きないと予測している。これに対し、事業実施にあたっては、良質な客土により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確保を図ることができるとしている。

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、敷地境界線付近において69.1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、低騒音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、周辺地域の生活環境の保全に著しい支障は生じないとしている。

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59.0～66.2デシベルで、複数の予測地点で環境基準（60デシベル以下）を超えるものの、これらの地点は将来基礎交通量による等価騒音レベルが既に環境基準を超える状況にあり、工事用車両の走行に伴う増加分は最大2.6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、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、沿道の生活環境の保全に著しい支障は生じないとしている。

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、また、工事用車両の走行に伴う騒音については、複数の地点で環境基準を超える状況下であり、騒音の増加分が2.6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64.0デシベルで、環境保全目標（75デシベル以下）を満足し、また、工事用車両の走行に伴う振動レベルは、ピーク日ピーク時間において30.4～49.3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、可能な限り低振動工法を採用するとともに、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、周辺地域及び沿道の生活環境の保全に著しい支障は生じないとしている。

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、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日当たり普通ごみが約960kg、空き缶及び空きびんが合計約53kg、古紙類が1月当たり約3,800kgと予測し、これらについては、川崎市の一般廃棄物処理計画に基づいた分別排出を徹底することにより、川崎市等による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としている。

また、入居者に対して、ごみの減量化とリサイクルの取組を促す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支障は生じないとしており、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は、汚泥約9,210 m<sup>3</sup>、ガラス・陶磁器くず約830トン、木くず約147トン、金属くず約98トン等と予測し、これらについては、分別保管を徹底し、再利用が可能なものについては、極力再利用を図り、それが困難なものについては、産業廃棄物処理業の許可を受けた処理業者に委託するとともに、再資源化の徹底に努めるなど、適正な処理を行うとしている。さらに、搬出に際しては、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、周辺地域の生活環境の保全に支障は生じないとしている。

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、その実施内容を市に報告すること。

### (ウ) 建設発生土

本計画の工事に伴う建設発生土は約38,730m<sup>3</sup>と予測し、このうち約5,050m<sup>3</sup>は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、許可を得た処分地に適正に処理するとしている。さらに、搬出に際しては、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、周辺地域の生活環境の保全に支障は生じないとしている。

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

本計画では、地域景観の阻害や周辺の景観に違和感及び圧迫感を与える新たな景観の出現は認められず、周辺の景観特性である、マンション、社宅及び戸建住宅などの構成要素と一体となると予測し、さらに、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、計画建物の景観は、周辺環境と調和が保たれるとしているが、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 日照阻害

本計画による日影は、「建築基準法」及び「川崎市建築基準条例」に定める日影規制の内容を満足するばかりでなく、冬至日における現況地盤面レベルにおいて、計画建物による日影の影響が1時間以上とならないよう、計画建物の配置、形状、高さ等に配慮していることから、計画地周辺の住環境に著しい影響を与えることはないとしているが、冬至日における現況地盤面での日影の影響を受ける建物に対しては、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、受信障害の改善方法、時期等について、関係者と十分協議し、必要に応じて受信アンテナの改善や共同受信施設の設置等の環境保全のための措置を講ずることから、良好な受信画質を維持し、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 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入居状況等を川崎市に迅速に報告することによって、川崎市による事前の対応が図られるとしている。

集会需要については、計画建物に集会室を確保することから対応が可能と予測し、また、公園等の需要については、土地区画整理事業により、計画地周辺に近隣公園や街区公園が整備されており、居住者は主にこれらの公園を利用すると予測している。

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の保全に支障を生じる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、工事用車両の走行に伴うピーク日ピーク時間における交差点飽和度は0.194～0.588で、交通量の処理が可能とされる交差点飽和度0.9を下回り、交通混雑度は0.134～0.789で、円滑な交通量の処理が可能とされる交通混雑度1.0を下回ると予測している。さらに、工事に際しては、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としている。

交通安全については、工事用車両ルートの上にはマウンドアップされた歩道が設置されており、さらに、工事用車両が計画地に入出入りするゲート及び指定通学路となっている道路の交差点には、適宜、交通整理員を配置す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、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしているが、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、交通安全対策を最優先するとともに、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こと。また、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」、「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10月7日	指定開発行為実施届及び条例準備書受理
10月19日	条例準備書公告、縦覧開始
12月2日	条例準備書縦覧終了、意見書の提出締切り 意見書の提出 なし
12月22日	条例環境影響評価審査書の公告