

(仮称)新川崎B地区北街区住宅建設事業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いたします。

1 指定開発行為者

株式会社リクルートコスモス横浜支社
支社長 宮前 佳弘
神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番36号

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)新川崎B地区北街区住宅建設事業
川崎市幸区鹿島田、北加瀬及び北加瀬1丁目地内

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成18年3月28日(火)

4 問い合わせ先

株式会社 ユーエスアイ・エンジニアリング
東京都中央区日本橋室町一丁目9番10号
電話 03-3279-5858

株式会社 リクルートコスモス企画開発事業部
東京都港区海岸三丁目9番15号
電話 03-5440-4050

(環境局環境評価室担当)

電話044-200-2156

(仮称)新川崎B地区北街区住宅建設事業に係る 条例環境影響評価審査書

(概要)

平成18年3月

はじめに

(仮称)新川崎B地区北街区住宅建設事業(以下「指定開発行為」という。)は、株式会社リクルートコスモス横浜支社(以下「指定開発行為者」という。)が、新川崎地区地区計画に基づき、B地区の一部である幸区鹿島田、北加瀬及び北加瀬1丁目地内の操車場跡地約0.5haにおいて、一部店舗を含む地上18階建ての共同住宅(計画戸数282戸、計画人口835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18年1月23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。

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：株式会社 リクルートコスモス 横浜支社

代表者：支社長 宮前 佳弘

住 所：神奈川県横浜市西区北幸二丁目 10 番 36 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)新川崎 B 地区北街区住宅建設事業

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：川崎市幸区鹿島田、北加瀬及び北加瀬1丁目地内

区域面積：約 5,390 m²

用途地域：準工業地域

(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)	構成比 (%)
住宅棟	約 2,144	39.8
駐車場棟	約 1,198	22.2
緑化地	約 1,086	20.1
車路・通路	約 304	5.6
歩行者路・広場等	約 658	12.3
合 計	約 5,390	100.0

ウ 建築計画等

区 分	住宅棟（住宅・店舗）	駐車場棟
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
容積率算定床面積	約 21,550 m ²	
容積率	400 %	
延べ面積	約 33,380 m ²	
建築面積	約 3,770 m ²	
建ぺい率	70 %	
階 数	地上 18 階	地上 5 層 6 段
建物高さ	66 m	17 m
住宅戸数	282 戸	-
計画人口	835 人	-
駐車台数	-	230 台
駐輪台数	452 台	-
駐バイク台数	-	30 台
店舗面積	約 530 m ²	-
緑被率	25.2 %（屋上緑化地を含む。）	

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0.0537ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の年間2%除外値)が0.0783 mg/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ている。

また、建設機械のピーク稼働時における短期将来濃度(1時間値)は、二酸化窒素が0.0500ppm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0.0469mg/m³で、環境基準(0.20mg/m³以下)を満足すると予測している。さらに、工事に際しては、最新の排出ガス対策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0.0523ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の年間2%除外値)が0.0776 mg/m³で、いずれも環境基準を満足すると予測している。さらに、最新の排出ガス規制適合車の採用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、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、環境への負荷の低減を図ること。

イ 緑

(ア) 緑の質

本計画の主要植栽予定樹種は、計画地の環境特性に適合すると予測し、さらに、良好な植栽基盤を整備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になり、緑の適切な回復育成を図ることができるとしている。

この評価は概ね妥当であるが、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、また、高木、中木、低木及び地被類を適切に組合わせて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、緑の適切な回復育成を図ることができるとしている。

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 249m³、屋上緑化部が約 124 m³ と予測し、これに対し、良質な客土及び人工軽量土約 400 m³ により、良質な植栽基盤を整備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、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 72 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66.0～69.3 デシベルで、一部の予測地点で環境基準を超えるものの、この地点は現状の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0.1 デシベル未満と予測している。これに対し、工事用車両が一時的に集中しないよう計画的かつ効果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、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、一部の地点で環境基準を超える状況下であることから、工事用車両の低速走行の励行等、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60 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、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振動レベルは、ピーク日ピーク時間において46.0～48.6 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、さらに、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、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日当たり家庭系が936.4kg、事業系が54.0kgと予測し、これらについては、計画地

内にごみ集積場及び資源物集積所を設け、リサイクルが図られるよう普通ごみ、粗大ごみ、資源物、古紙類等の種類ごとに分別、保管されたのち、川崎市等により適切な処理がなされるとしている。

さらに、居住者等に対し、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、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、建設廃材が約 868 トン、汚泥が約 4,530 m³と予測している。これらについては、分別保管を行い、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、荷崩れや飛散防止のため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、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 9,580m³と予測し、これらについては、場外搬出し、「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している。さらに、搬出に際しては、飛散防止のため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、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

本計画により、主要な眺望点からの景観は大きく変化するが、計画建物の形態、色彩、素材等については、周辺景観との調和を図るとし

ている。また、計画建物は北側、南側の敷地境界から後退させて配置し、敷地境界沿いには高木、中木を適切に配置することにより圧迫感の軽減を図るとしている。さらに、計画地内に自主管理歩道及び歩行者路・広場等を整備して緑化を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、新川崎地区の新たな市街地に相応しい都市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、冬至日における平均地盤面レベルにおいて、計画建物による日影の影響が3時間未満となるよう、計画建物の配置、形状及び高さ等に配慮していることから、周辺の住環境に著しい影響を与えないとしているが、冬至日の平均地盤面における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、良好な受像画質が維持され、かつ、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

計画建物完成後の風環境は、計画地南東部の一部の地点において、新たに事務所街としての風環境が出現するが、環境保全のための措置として、計画地内の適切な位置に高木の常緑樹による防風植栽を施すことにより、住宅地・市街地としての風環境を確保すると予測し、生活環境の保全に支障はないとしている。

しかしながら、防風植栽がない場合に、計画地周辺で風環境が変化すると予測される地点があることから、防風植栽の計画にあたっては、防風効果が速やかに発揮できるよう所定の形状、寸法を有した常緑高木の適切な配置や本数増など、防風効果をより高めるための措置を検

討すること。

コ コミュニティ施設

本計画の実施に伴い児童、生徒数は増加するが、小学校及び中学校共に現有の普通教室数に不足は生じないと予測している。

集会需要については、住宅棟内に集会施設を設け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、計画地内に広場等のオープンスペースを整備し、子供の遊び場や地域住民の憩いの場として開放することから、周辺の公園に及ぼす影響は少ないと予測している。

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及ぼすことは少ないとしているが、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、工事用車両の走行に伴うピーク日ピーク時間における交通混雑度は0.205～0.903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0.486～0.639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、工事に際しては、過度な車両集中が生じないように配車計画に留意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、工事用車両ルートは歩車道の分離など歩行者の安全対策が実施されており、さらに、要所に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中の問合せ窓口等について周知を徹底すること。

シ その他

本計画は、近接事業と工事時期が重なることから、近接事業者と協議の上、工事工程の平準化や工事用車両の集中回避等の大気、騒音、

振動及び地域交通に係る影響の低減策を徹底すること。

(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18年1月23日 指定開発行為実施届及び条例準備書受理

1月30日 条例準備書公告、縦覧開始

3月15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

3月28日 条例環境影響評価審査書の公告