

(仮称)新川崎C地区共同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

東京都港区赤坂二丁目19番4号  
双日都市開発株式会社  
代表取締役社長 土肥 年正

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)新川崎C地区共同住宅計画  
川崎市幸区鹿島田字向島760-2ほか

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成18年4月20日(木)

4 問い合わせ先

東京都港区芝二丁目32番1号  
株式会社 長谷工コーポレーション 開発推進部  
電話 03-5765-0571

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

## **（仮称）新川崎C地区共同住宅計画に係る条例環境影響評価審査書（概要）**

平成18年4月

川崎市

はじめに

（仮称）新川崎C地区共同住宅計画（以下「指定開発行為」という。）は、双日都市開発株式会社（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、C地区の幸区鹿島田字向島760-2ほかの操車場跡地約1.2haにおいて、地上17階建ての共同住宅（計画戸数411戸、計画人口1,254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2月8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：双日都市開発株式会社  
代表者：代表取締役社長 土肥 年正  
住 所：東京都港区赤坂二丁目 19 番 4 号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)新川崎C地区共同住宅計画  
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：川崎市幸区鹿島田字向島 760-2 ほか  
区域面積：約 11,711 m<sup>2</sup>  
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 <sup>2</sup> )	構成比(%)
住宅棟	約 4,400	37.6
駐車・駐輪場棟	約 2,033	17.4
広場・通路	約 1,280	10.9
緑化地	約 2,900	24.7
専用庭	約 455	3.9
駐輪場・車路等	約 540	4.6
受水槽・電気室	約 103	0.9
合 計	約 11,711	100.0

ウ 建築計画等

区 分	住宅棟	駐車・駐輪場棟	屋外駐輪場等
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄骨造
延べ面積	36,868.52 m <sup>2</sup>	9,055.80 m <sup>2</sup>	485.20 m <sup>2</sup>
	46,409.52 m <sup>2</sup>		
容積率算定床面積	35,123.83 m <sup>2</sup>		
容積率	299.9 %		
建築面積	4,023.06 m <sup>2</sup>	1,898.91 m <sup>2</sup>	242.60 m <sup>2</sup>
	6,164.57 m <sup>2</sup>		
建ぺい率	52.6 %		
階 数	地上 17 階	地上 4 階	地上 1 階
最高高さ	53.02 m	16.3 m	-
住宅戸数	411 戸	-	-
計画人口	1,254 人	-	-
駐車場台数	-	418 台	-
駐輪場台数	-	822 台	
バイク置場台数	-	約 20 台	-
緑被率	26.7 % (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0.057ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の年間2%除外値）が0.084 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。

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0.133～0.190ppm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）の上限値を下回り、浮遊粒子状物質は0.077～0.103mg/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。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、周辺地域の大气質への影響は少ないとしている。

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0.049ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の年間2%除外値）が0.079 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。また、ピーク時の短期将来濃度（1時間値）の最大値は、二酸化窒素が0.031～0.032ppm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0.032mg/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。さらに、過度な車両の集中抑制を図るなどの環境保全のための措置を講ずることから、沿道の大气質への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等に近接していること、また、建設機械のピーク稼働時における二酸化窒素の短期将

来濃度が、短期曝露の指針値の上限値に近いことから、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、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、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26.7%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、低木を組み合わせ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

現況の上部土壌については、保水性が低いことなどから、植栽基盤としては不適と予測し、また、本計画の植栽基盤に必要な土壌量は、地上部及び屋上緑化部で約550m<sup>3</sup>と予測している。これに対し、必要な土壌量を上回る良質土による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、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、敷地境界線上において84.5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、ピーク日ピーク時間において68.7～69.6デシベルで、全ての予測地点で環境基準を超えるものの、これら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最大1.8デシベルと予測している。これに対し、過度な車両集中が生じないよう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、計画地は住宅等に近接しており、建設機械の稼働に伴う騒音レベルの最大値が環境保全目標の上限に近いことから、杭頭処理等の大きな騒音が想定される工事については、防音パネルの設置等、騒音の低減策を徹底すること。

また、工事用車両の走行に伴う騒音については、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基準を超えると予測しており、その増加分が1.8デシベルに上る地点があることから、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67.6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57.7～59.5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、過度な車両集中が生じないよう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日当たり約1,370kgと予測し、これらについては、建物内に保管施設を設け、リサイクルが図れるよう普通ごみ、粗大ごみ、資源物、古紙類等の種類ごとに分別、保管された後、川崎市等により適正な処理がなされるとしていることから、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、入居者に対し、分別の徹底、リサイクルの推進について、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、汚泥が約150 m<sup>3</sup>、コンクリート塊が約266トン、建設廃材が約1,214トンと予測し、これらについては、徹底した分別によ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のシートカバーを着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26,680m<sup>3</sup>と予測し、その内約9,730 m<sup>3</sup>については、地区内の埋戻し土や盛土として活用し、その他については、地区外の造成地の盛土材等として再利用に努めるほか、それが困難なものは適正な埋立地に処分するとしている。さらに、搬出に際しては、飛散や荷崩れなど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

計画地及びその周辺は、新川崎地区地区計画を踏まえた市街地形成が進められており、本計画の実施に伴い、新たな高層共同住宅が加わり、都市型住宅地の景観が形成されると予測している。これに対し、計画建物の途中にスリットを設けるなどにより圧迫感の緩和を図り、さらに、計画建物の外周の樹木植栽を含め、建物の形態デザインや外壁の色彩等については、新川崎地区地区計画を踏まえた調整を行い、地域にふさわしいものになるよう環境保全のための措置を講ずることから、計画実施後の景観は、周辺環境に調和するとしているが、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、法令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計画地西側の住宅に対して 3 時間未満となるよう、計画建物の形状、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ることはないとしているが、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、計画建物の南東側及び南西側付近で、住宅地の風環境として好ましくない風環境となる箇所が発生すると予測しているが、市による周辺の街路樹計画を考慮するとともに、環境保全のための措置として、計画地内の適切な位置に防風植栽を行うこ

とにより、概ね住宅地としての風環境を確保すると予測し、周辺地域の生活環境の保全に著しい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大きく変化すると予測される地点があることから、市の街路樹計画と十分調整を図るとともに、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、住棟内に設ける集会施設により対応が可能と予測し、また、公園等の需要については、一般の歩行者等の利用もできる広場及び多目的スペースを整備するとしている。

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はないとしているが、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0.446～0.625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0.418～0.711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、近傍での他の工事に配慮した工事用車両ルートを選定や適切な配車計画等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、工事区域への出入り口等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著しい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2月 8日 指定開発行為実施届及び条例準備書受理

2月17日 条例準備書公告、縦覧開始

4月 3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

4月20日 条例環境影響評価審査書の公告