

(仮称)中丸子C-1-1街区共同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

東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

住友不動産株式会社

取締役社長 高島 準司

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)中丸子C-1-1街区共同住宅建設事業

川崎市中原区下沼部1810-1、1810-8

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

東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

住友不動産株式会社 都市開発事業本部 首都圏事業部 開発部

電話 03-3346-8892

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

（仮称）中丸子C-1-1街区共同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4月

川崎市

はじめに

（仮称）中丸子C-1-1街区共同住宅建設事業（以下「指定開発行為」という。）は、住友不動産株式会社（以下「指定開発行為者」という。）が、中丸子地区地区計画に基づき、中原区下沼部1810-1ほかの事業場跡地約0.3haの区域において、一部店舗を含む地下1階地上23階建ての共同住宅（計画戸数約211戸、計画人口約633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14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、縦覧したところ、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：住友不動産株式会社

代表者：取締役社長 高島 準司

住 所：東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)中丸子C-1-1街区共同住宅建設事業

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：川崎市中原区下沼部1810-1、1810-8

区域面積：約2,956 m²

用途地域：工業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

一部店舗を含む共同住宅の建設

イ 土地利用計画

区 分	面 積 (m ²)	構成比 (%)
計画建築物(住宅、店舗、駐車場等)	約 1,350	45.7
緑化地	約 296	10.0
車 路	約 465	15.7
歩行者路・広場等	約 845	28.6
合 計	約 2,956	100.0

ウ 建築計画等

区 分		計 画 建 物	
建築敷地面積		約 2,956 m ²	
主要用途		住宅・店舗	
構 造		鉄筋コンクリート造	
建 築 計 画	延べ面積 (うち店舗延べ面積)		約 21,000 m ² (約 740 m ²)
	容積率算定床面積 (容積率)		約 14,770 m ² (約 499%)
	建築面積(建ぺい率)		約 1,350 m ² (約 46%)
	階 数		地下1階、地上23階
	建物高さ		約 79.9 m
	住戸数		約 211 戸
	計画人口		約 633 人
	駐車台数(居住者用)		約 127 台
	駐輪台数	居住者用	約 317 台
		店舗用	約 34 台
	駐バイク台数(居住者用)		約 8 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、交通安全対策や供用時の風害対策等、計画地周辺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 0.0552ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の年間 2% 除外値）が 0.0716mg/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 0.1085ppm 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 0.0862mg/m³ で、環境基準（0.20 mg/m³ 以下）を満足すると予測している。さらに、建設機械の集中稼働を行わないよう、工事工程の平準化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 0.055ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の年間 2% 除外値）が 0.084mg/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、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、計画地周辺では、複数の大規模な開発事業が進行中であることから、事業の実施にあたっては、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底し、さらなる環境への負荷の低減に努めること。

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となり、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25.0%で、地区別環境保全水準(25.0%)を満足すると予測し、また、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。

この評価は概ね妥当であるが、新たに植栽する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約81.7 m³と予測し、これに対し、必要な土壌量を上回る良質な客土90m³により、緑化地の土壌を良好な植栽基盤に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の確保について、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、計画地の南、東及び西側約 5 m の地点において 70 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、建設機械の集中稼働を行わないよう、工事工程の平準化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 1 地点が 69.3 デシベルで、環境基準(70 デシベル以下)を満足するが、その他の 3 地点では 70.5 ~ 75.6 デシベルで、環境基準(70 デシベル以下)を超えるものの、これら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 0.1 デシベル以下と予測している。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、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルが複数の地点で環境基準を超える状況下であることから、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、計画地の南側敷地境界において 68 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、建設機械の集中稼働を行わないよう、工事工程の平準化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の最大値は、ピーク日ピーク時間において、3 地点が 37.4 ~ 50.7 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)を下回るが、その他の 1 地点は 55.9 デシベルで、振動感覚閾値を上回るものの、この

地点は将来基礎交通量による振動レベルが既に振動感覚閾値を上回る状況にあり、工事用車両による増加分は0.2デシベルと予測している。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、計画地周辺では、複数の大規模な開発事業が進行中であることから、事業の実施にあたっては、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底し、さらなる環境への負荷の低減に努めるとともに、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日当たり家庭系が約700 kg、事業系が約130 kgと予測し、これらについては、ごみ集積所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、居住者及び店舗関係者に対し、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546トン、杭工事による汚泥が約3,780m³、既存杭撤去量が約107トンと予測し、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 9,850 m³と予測し、これらについては、「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づいて、他の宅地造成等に利用するなど、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地点があると予測しているが、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、西側及び南側の敷地境界から後退させて配置し、敷地境界沿いには大景木及び中高木を適切に配置することにより圧迫感の軽減を図るなどの環境保全のための措置を講ずることから、広域拠点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、周辺の住戸及び集合住宅等に対して、冬至日における平均地盤面において、日影時間が2時間未満になるよう、計画建物配置及び形状等に配慮することから、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、現状を悪化させないとしているが、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

本計画建物の出現により、計画地周辺の 2 地点で住宅地・市街地としての風環境から事務所街としての風環境に変化すると予測しているが、環境保全のための措置として、高さ 6m の常緑樹を計画地内の適切な位置に植栽することで、住宅地・市街地としての風環境が確保されることから、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

本計画の実施に伴う児童、生徒数の増加により、小学校では現有の普通教室数に不足が生じ、中学校では不足が生じないと予測しているが、教室数の不足については、住宅施設の入居状況等の報告を川崎市に早急に行うことから、川崎市による対応が図られるとしている。

集会需要については、住宅棟内に集会施設にも使用できる共用施設を設けることから、周辺の集会施設等の利用に支障を及ぼすことは少ないと予測し、また、公園等の需要については、計画地内に広場状空地等のオープンスペースを整備し、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、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。

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道路断面の交通混雑度は0.584～1.152で、一部の断面において円滑な交通量の処理が可能とされる交通混雑度1.0をわずかに上回ると予測しているが、この断面は、将来基礎交通量による交通混雑度が既に1.0を上回る状況にあると予測している。また、交差点飽和度は0.625～0.827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。これに対し、周辺道路への負担を少なくするために、朝、夕のピーク時間を避けるような配車計画を行うなどの環境保全の措置を講ずるとしている。

交通安全については、工事用車両の一部の走行ルートは歩道が未整備であるが、工事区域への出入口や主要な箇所に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がないとしているが、計画地周辺では、複数の大規模な開発事業が進行中であることから、工事にあたっては、交通安全対策を最優先するとともに、事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、周辺開発事業と工事時期が重なることから、周辺開発事業者と協議の上、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18年2月14日 指定開発行為実施届及び条例準備書受理

2月22日 条例準備書公告、縦覧開始

4月 7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