

(仮称)小向仲野町住宅建設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

名古屋市中村区名駅4丁目4番8号
名鉄不動産株式会社
代表取締役 向井 幸光

大阪府中央区南船場3丁目12番12号
三洋ホームズ株式会社
代表取締役副社長 宮本 利亮

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)小向仲野町住宅建設計画
川崎市幸区小向仲野町8

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成18年5月2日(火)

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1部
電話 03-5765-0571

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

(仮称)小向仲野町住宅建設計画に係る条例環境影響評価審査書(概要)

平成18年5月

川崎市

はじめに

(仮称)小向仲野町住宅建設計画(以下「指定開発行為」という。)は、名鉄不動産株式会社及び三洋ホームズ株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、幸区小向仲野町8の社宅跡地、約1.2haの区域において、高規格堤防の整備後に、地下1階地上7階建ての共同住宅(計画戸数295戸、計画人口896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21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：名鉄不動産株式会社

代表者：代表取締役 向井 幸光

住 所：名古屋市中村区名駅4丁目4番8号

名 称：三洋ホームズ株式会社

代表者：代表取締役副社長 宮本 利亮

住 所：大阪市中央区南船場3丁目12番12号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)小向仲野町住宅建設計画

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：川崎市幸区小向仲野町8

区域面積：約 12,002 m²

用途地域：第一種住居地域

(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 5,114	42.6
駐 車 場 棟	約 1,863	15.5
駐 輪 場 ・ ミニバ ン ン 置 場	約 329	2.7
緑 化 地	約 2,990	24.9
車 路 ・ 歩 行 者 通 路	約 1,654	13.8
電 気 室 ・ ホ ン プ 室	約 52	0.4
合 計	約 12,002	100.0

ウ 建築計画等

区 分	住 宅 棟	駐 車 場 棟	全 体
主要用途	住 宅	駐 車 場	
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造	
延べ面積	約 27,772 m ²	約 5,376 m ²	約 33,148 m ²
容積率算定床面積	約 24,004 m ²		約 24,004 m ²
容 積 率			199.99%
建築面積	約 5,255 m ²	約 1,855 m ²	約 7,110 m ²
建ぺい率			59.2%
階 数	地下 1 階、地上 7 階	地下 1 階、地上 2 階	
建物高さ	約 20 m	約 10 m	
住宅戸数	295 戸		295 戸
計画人口	896 人		896 人
駐 車 台 数		298 台	298 台
自 転 車 駐 輪 台 数	590 台		590 台
バ ン ン 置 場 台 数		10 台	10 台
ミニバ ン ン 置 場 台 数	35 台		35 台
緑 被 率			25.5 %

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、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 0.053ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の年間 2% 除外値）が 0.078mg/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）の最大値は、二酸化窒素が 0.107ppm 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、浮遊粒子状物質は 0.093mg/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、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 0.049ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の年間 2% 除外値）が 0.075mg/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すること。

イ 緑

(ア) 緑の質

本計画の植栽予定樹種は、大部分が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25.5%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、地被類を適切に組み合わせ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

本計画の植栽基盤の整備に必要な土壌量は、屋上緑化地を含めて約617m³と予測し、これに対して、必要土壌量以上の良質な客土を用いて緑化地の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の確保や屋上緑化の構造等について、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70.3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63.1デシベルで、環境基準（65デシベル以下）を満足し、工事用車両の走行に伴う増加分は5.5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、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の増加分が5.5デシベルに上ることから、工事用車両の過度な集中回避等、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66.7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41.8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980.1kgと予測し、これらについては、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718トン、杭工事による汚泥が約6,130m³発生し、建設廃材のうち、約251トンが再資源化されると予測している。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10,400m³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、景観が変化する眺望地点があるが、出現する計画建物は既存建物が作る景観と調和し、近傍の景観についても外周部の植栽により圧迫感は低減すると予測している。さらに、計画建物の形態、色彩、素材等について、周辺景観との調和に配慮し、計画建物周辺及び外周部には、高木、中木等の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、周辺環境との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、法令に定める日影規制の内容を満足するばかりでなく、周辺の建物等へ及ぼす日影の影響を低減するよう計画建物の配置、形状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 コミュニティ施設

本計画の実施に伴い児童、生徒数が増加することにより、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について川崎市に報告することから、川崎市による適切な対応が図られるとしている。

集会需要については、計画地内に集会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ないと予測し、また、公園等の需要については、計画地内に緑地広場を整備し、居住者の憩いの場等として利用されることから、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はないとしているが、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。

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通混雑度は0.09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、工事の実施においては、適切な工程管理と車両運行計画を行い、過度な車両の集中が発生しないように努めるなどの環境保全のための措置を講ずるとしている。

また、交通安全については、工事用車両の走行ルートは、歩車道が分離されており、歩行者の安全が確保されると予測し、工事区域への出入口や主要な箇所には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、生活環境の保全に支障は生じないとしているが、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、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。

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21日 指定開発行為実施届及び条例準備書受理

3月 1日 条例準備書公告、縦覧開始

4月14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

5月 2日 条例環境影響評価審査書の公告