

(仮称)大師河原一丁目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

東京都港区六本木一丁目6番1号  
株式会社プロパスト  
代表取締役 森 俊一

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)大師河原一丁目共同住宅計画  
川崎市川崎区大師河原一丁目1番地

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成18年5月18日(木)

4 問い合わせ先

東京都港区六本木一丁目6番1号  
株式会社プロパスト  
電話 03-6230-3100

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

**(仮称)大師河原一丁目共同住宅計画に係る条例環境影響評価審査書**

**平成18年5月**

**川崎市**

はじめに

(仮称)大師河原一丁目共同住宅計画(以下「指定開発行為」という。)は、株式会社プロパスト(以下「指定開発行為者」という。)が、大師河原1丁目地区地区計画に基づき、川崎区大師河原一丁目1番地の約0.7haの区域において、地下1階地上14階建ての共同住宅(計画戸数208戸、計画人口624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3月15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：株式会社プロパスト

代表者：代表取締役 森 俊一

住 所：東京都港区六本木一丁目 6 番 1 号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 大師河原一丁目共同住宅計画

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：川崎市川崎区大師河原一丁目 1 番地

区域面積：6,826 m<sup>2</sup>

用途地域：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 (㎡)	構成比(%)	備 考
建 築 物	住宅棟	1,394	20.4	集会場を含む
	駐車場棟	2,818	41.3	自走式駐車場(1層2段)
	ごみ集積所	89	1.3	
	設備室	61	0.9	
	小計	4,362	63.9	
ドライエリア		448	6.6	
通路・車路		201	2.9	
歩行者路等		215	3.1	
緑化地		1,600	23.5	
合 計		6,826	100.0	

ウ 建築計画等

区 分	住 宅 棟	駐 車 場 棟	ごみ集積所	設 備 室	合 計
構 造	R C 造	鉄骨造	R C 造	R C 造	
建築面積	1,394 ㎡	2,818 ㎡	89 ㎡	61 ㎡	4,362 ㎡
建ぺい率					63.9 %
延べ面積	15,576 ㎡	2,968 ㎡	89 ㎡	61 ㎡	18,694 ㎡
容積率算定床面積					13,651 ㎡
容 積 率					199.9 %
階 数	地下1階、地上14階	地上1階	地上1階	地上1階	
最高高さ	44.9 m	4.8 m	4.0 m	4.0 m	
計画戸数	208 戸				208 戸
計画人口	624 人				624 人
駐車台数		208 台			208 台
駐 輪 場		208 区画			208 区画
バ <sup>ス</sup> 止 場 台 数		20 台			20 台
緑 被 率					28.8 %

R C 造：鉄筋コンクリート造

## 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0.052ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の年間2%除外値）が0.073mg/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）の最大値は、二酸化窒素が0.196ppm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）の範囲内にあり、浮遊粒子状物質は0.086mg/m<sup>3</sup>で、環境基準（0.20 mg/m<sup>3</sup>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に努めることや建設機械の稼働台数が集中しないよう、工程管理を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の大气環境の保全に支障はないとしている。

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0.056ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の年間2%除外値）が0.077mg/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、最新排出ガス規制適合車の使用に努めることや適正な施工計画により集中的な発生を抑制するなどの環境保全のための措置を講ずることから、沿道の大气環境の保全に支障はないとし

ている。

しかしながら、建設機械のピーク稼働時における二酸化窒素将来濃度が、短期曝露の指針値の上限値に近いこと、また、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さらに徹底し、環境への負荷の低減に努めること。

## イ 緑

### (ア) 緑の質

本計画の植栽予定樹種は、計画地の環境特性に適合していると予測し、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28.8%で、地区別環境保全水準(25.0%)を上回るとともに、本区域を含む基盤整備に係る環境影響評価において確保することとしている緑被率(28.7%)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特徴ある緑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等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、屋上緑化等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278.6m<sup>3</sup>と予測し、これに対し、必要な土壌量を上回る良質な客土を使用し、川崎市緑化指針の植付け方法に基づいた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、緑化地の土壌は植栽基盤として良好なものとなり、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等の構造等について、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、敷地境界において80.3 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、低騒音型の建設機械の使用や稼働台数が集中しないよう工程管理を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

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70.1 デシベルで、環境基準（70 デシベル以下）を超過すると予測しているが、一般交通量による等価騒音レベルが既に環境基準値と同レベルであり、工事用車両の走行に伴う増加レベルは0.1 デシベルと予測している。これに対し、適切な施工計画により工事用車両の集中的な発生を抑制するなどの環境保全のための措置を講ずることから、沿道の生活環境に著しい影響を及ぼさないとしている。

しかしながら、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルについては環境基準を超えると予測していること、また、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さらに徹底し、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。

## エ 振動

建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値は、敷地境界において57.7 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、低振動型の建設機械の使用や稼働台数が集中しないよう

工程管理を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う振動レベルの最大値は、ピーク日において46.5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、工事用車両が集中しないように工程等の管理や配車の計画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支障はないとしている。

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さらに徹底し、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690.8kgと予測し、これらについては、川崎市等により適正に収集及び処理が行われるとしている。さらに、居住者に対する減量化及びリサイクルの啓発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、汚泥が9,408m<sup>3</sup>、がれき類が219.5トン等と予測し、これらについては、発生抑制に努めるとともに、分別排出を徹底し、極力再資源化ができる方法により処理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 8,000 m<sup>3</sup>と予測し、そのうち約 3,000 m<sup>3</sup>については、計画地内の埋め戻し土として再利用を図り、それ以外の約 5,000 m<sup>3</sup>については、工事施工者が場外で再利用するほか、処分先を指定して適正に処理するとしている。さらに、搬出運搬にあたっては、飛散等が生じないように、荷台カバーの着用等を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしているが、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

計画地周辺は、工場移転等により土地利用の転換が進んでいる地域であり、本計画により、新たに高層建築物が出現するが、隣接する共同住宅との調和に配慮するとともに、外周部を中心に緑化地を設けることにより、良質な都市型住宅を中心とする良好な複合市街地の形成に寄与すると予測している。したがって、将来の新たな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 日照障害

本計画による日影は、冬至日における平均地盤面において、周辺住居に及ぼす日影時間を 3 時間未満になるように、建築物を南側に配置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、障害の実態調査を行い、事前調査と照合、確認のうえ、関係住民と十分な協議を行い、

受信アンテナの改善やケーブルテレビによる対策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

本計画建物の出現により、建物周りに一般には好ましくない風環境となる地点が出現するが、環境保全のための措置として、高さ5~6mの常緑高木を取り入れた植栽帯を設けることで、一般には好ましくない風環境の地点はなくなり、事務所街としての風環境、住宅地・市街地としての風環境及び住宅地としての風環境に変化し、計画建物による風環境の悪化はみられないことから、周辺的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、計画地周辺で一般には好ましくない風環境となる地点が出現すること、また、防風対策後で事務所街としての風環境に変化す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、小学校及び中学校とも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、住宅棟内に集会場を設けることから、また、公園等の需要については、地区計画に伴い新たに公園が整備されることから、周辺に影響を及ぼさ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、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしているが、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0.28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、また、交差点飽和度は0.29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、工事用車両が特定の時間帯に集中しないよう管理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、工事用車両の走行ルートは交通安全施設が整備された道路であり、さらに、工事用ゲートに交通整理員を配置し、運転者に対する交通安全教育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。

これらのことから、生活環境の保全に支障はないとしているが、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3月15日 指定開発行為実施届及び条例準備書受理

3月17日 条例準備書公告、縦覧開始

5月 1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18日 条例環境影響評価審査書の公告