

(仮称)クレッセント平間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

東京都渋谷区恵比寿南3丁目7番4号  
株式会社モリモト  
代表取締役社長 森本 浩義

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)クレッセント平間計画  
川崎市中原区上平間1488-1ほか

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成18年5月30日(火)

4 問い合わせ先

東京都渋谷区恵比寿南3丁目7番4号  
株式会社 都市空間  
電話 03-5724-1290

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

## (仮称) クレセント平間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)クレセント平間計画(以下「指定開発行為」という。)は、株式会社モリモト(以下「指定開発行為者」という。)が、中原区上平間1488-1ほかの駐車場用地、約0.7haの区域において、地上6階建ての共同住宅(計画戸数225戸、計画人口677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24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：株式会社モリモト

代表者：代表取締役社長 森本 浩義

住 所：東京都渋谷区恵比寿南3丁目7番4号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)クレッセント平間計画

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：川崎市中原区上平間1488-1ほか

区域面積：7,445.3 m<sup>2</sup>

用途地域：準住居地域、第一種中高層住居専用地域

### (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> )	比率 (%)
住宅棟	4,590.3	61.7
機械式駐車場	710.4	9.5
緑化地	938.2	12.6
車 路	302.7	4.1
歩行者路・通路等	903.7	12.1
合 計	7,445.3	100.0

ウ 建築計画等

項目	住宅棟	機械式駐車場
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階数等	地上 6 階	地下 2 段地上 4 段
高さ	19.96 m	6.74 m
建築敷地面積	7,445.3 m <sup>2</sup>	
建築面積	4,383.3 m <sup>2</sup>	710.4 m <sup>2</sup>
	5,093.7 m <sup>2</sup>	
建ぺい率	68.4 %	
延べ面積	21,472.7 m <sup>2</sup>	2,761.8 m <sup>2</sup>
	24,234.5 m <sup>2</sup>	
容積率算定床面積	17,131.9 m <sup>2</sup>	
容積率	230.1 %	
計画戸数	225 戸	
計画人口	677 人	
駐車場台数		225 台
駐輪場台数	450 台	
バイク置場台数	9 台	
緑被率	25.2 %	

## 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、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0.05390 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の年間2%除外値）が0.07637 mg/m<sup>3</sup>で、いずれも環境基準（二酸化窒素：0.04～0.06 ppm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0.19783 ppmで、中央公害対策審議会答申による短期曝露の指針値（0.1～0.2 ppm）の範囲内にあり、浮遊粒子状物質は0.12415 mg/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、建設機械の稼働の平準化を図るなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の大気質環境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0.0524205 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の年間2%除外値）が0.0747466 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。さらに、過度な工事用車両の集中が発生しないよう、配車計画に十分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、沿道の大気質環境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、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、窒素酸化物の排出量を低減するため、条例準備書に記載した環境保全のための措置

をさらに徹底すること。

## イ 緑

### (ア) 緑の質

本計画における植栽予定樹種は、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、回復する新たな緑は、活力度の高い充実したものとなり、計画地の緑は適切に回復育成されるところとしている。

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、緑の構成に配慮して、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、計画地の緑は適切に回復育成されるところとしている。

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、地上部分及び屋上緑化部分で303.9 m<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約350 m<sup>3</sup>の良質な客土を使用し、また、屋上緑化地においては、樹木の生育に必要な土壌厚の確保、灌水及び排水設備の整備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、緑の回復育成に係る適正な土壌の回復が図られるところとしている。

この評価は概ね妥当であるが、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、敷地境界上において84.4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、複数の建設機械の同時使用を可能な限り少なく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及ぼす影響は少ないとしている。

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64.8～69.3デシベルで、予測した5地点（A～E地点）のうち2地点（B地点：65.9デシベル、C地点：66.1デシベル）で環境基準（B地点：60デシベル以下、C地点：55デシベル以下）を超えると予測しているが、これらの地点は現況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、また、工事用車両の走行に伴う増加分は最大1.7デシベルと予測している。これに対し、過度な車両の集中が発生しないよう、配車計画に十分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、沿道の生活環境に著しい影響は及ぼさないとしている。

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、複数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1.7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、敷地境界において63.5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、複数の建設機械の同時使用を可能な限り少なく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及ぼす影響は少ないとしている。

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45.8デシベルで、環境保全目標値（予測地点A、B、C、E：65デシベル、予測地点D：70デシベル）を下回り、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）も下回ると予測している。さらに、過度な車両の集中が発生しないよう、配車計

画に十分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、周辺地域の生活環境の保全に及ぼす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750 kgと予測し、これらについては、川崎市の一般廃棄物処理計画に基づいた分別排出を徹底することにより、川崎市等により適正に処理されるとしている。さらに、ごみの減量化及び資源の再利用に努めるよう、居住者に対し啓発活動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を及ぼさないとしており、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、杭孔掘削汚泥約6,970 m<sup>3</sup>、杭頭処理コンクリート約560トン、ガラスくず、廃石膏ボード約252トン等と予測し、これらについては、再資源化が可能なものについては出来る限り再資源化を図り、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」に基づく許可を受けた業者に委託して適正に処理することから、周辺地域の生活環境の保全に支障を及ぼさないとしている。

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16,800 m<sup>3</sup>と予測し、これらのうち約540 m<sup>3</sup>は埋め戻し土として再利用を図り、それ以外のものについては「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づき適正に処理するとしている。さらに、搬出時においては、荷崩れや飛散等が生じないように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、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしている。

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

本計画建物の出現により、近景においては、空の開放感の減少等の影響が生じ、中景においては、共同住宅による市街地景観が強調されるが、周辺の共同住宅や戸建て住宅、事務所等による街並みに大きな変化は生じないと予測している。これに対し、敷地外周に沿って高木や生垣等による植栽を行うことにより、緑の多い街並み景観の創出と建物による圧迫感の緩和に努めるとともに、計画建物の形態、色彩、素材等については周辺の住宅や街並みにも配慮するなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画建物は周辺環境と調和し、近景において既存市街地や歩行者への圧迫感の軽減に配慮したものになるとしているが、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

本計画は、法令に定める日影規制の内容を満足しており、さらに、周辺への日影の影響に配慮し、計画建物の配置、形状等を考慮していることから、計画地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大きく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、原状回復措置の方法、時期等について、関係者と十分協議を行い、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、良好な受信画質が維持され、現状を悪化させることはないとしているが、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、生徒数は増加するが、小学校及び中学校と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。

また、集会需要については、住棟内に設ける多目的室により対応す

ることから、周辺に影響を及ぼすことはないと予測し、公園等の需要については、計画地北側の平間公園の規模が比較的大きく、施設内容も充実していることから、十分対応できると予測している。

これらのことから、周辺地域の生活環境の保全に支障を及ぼすこと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。

#### 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差点飽和度は0.119～0.409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、適切な工程管理と配車計画を行い、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。

交通安全については、工事用車両ルートの一部に、道路幅員が狭く歩道が未整備の区間があることから、運転者へ低速走行の遵守や安全教育を徹底し、周辺住民等へ大型工事用車両の走行ルート、期間等の周知を行う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影響を及ぼすこと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24日	指定開発行為実施届及び条例準備書受理
	3月29日	条例準備書公告、縦覧開始
	5月12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30日	条例環境影響評価審査書の公告