

(仮称) クレストフォルム宮崎台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

東京都千代田区大手町二丁目1番1号  
株式会社ゴールドクレスト  
取締役事業部長 梅田 圭子

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称) クレストフォルム宮崎台計画  
川崎市宮前区馬絹1031-1外

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成18年10月31日(火)

4 問い合わせ先

東京都千代田区大手町二丁目1番1号  
株式会社ゴールドクレスト 企画開発部  
電話 03-3516-8781

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

**(仮称) クレストフォルム宮崎台計画  
に係る条例環境影響評価審査書  
平成18年10月  
川崎市**

はじめに

(仮称)クレストフォルム宮崎台計画(以下「指定開発行為」という。)は、株式会社ゴールドクレスト(以下「指定開発行為者」という。)が、宮前区馬絹1031-1外の運送業の営業所用地、約1.1haの区域において、川崎都市計画高度地区ただし書き第2項適用の除外第4号の規定に基づく許可を前提に、地下1階地上14階建てと地上7階建ての共同住宅2棟(計画戸数279戸、計画人口837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6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、市民等から意見書の提出があったことから、指定開発行為者が作成した条例見解書の提出を受け、これを公告、縦覧した。

本審査書は、これらの結果を踏まえ、条例準備書等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：株式会社ゴールドクレスト

代表者：取締役事業部長 梅田 圭子

所在地：東京都千代田区大手町二丁目1番1号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)クレストフォルム宮崎台計画

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：川崎市宮前区馬絹1031-1 外

区域面積：約11,086 m<sup>2</sup>

用途地域：第一種住居地域、準住居地域

### (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 <sup>2</sup> )	割合 (%)	備 考
計 画 建 物	約 3,091	27.9	
駐 車 場	約 1,485	13.4	
自 転 車 置 場	約 49	0.4	
車 路	約 1,398	12.6	
通 路	約 1,445	13.1	
緑 化 地	約 2,427	21.9	
そ の 他	約 520	4.7	専用庭、修景施設等
公 園	約 671	6.0	
合 計	約 11,086	100.0	

## ウ 建築計画等

項目 \ 区分	全体計画	A棟	B棟
建築敷地面積 <sup>注1</sup>	約 10,415 m <sup>2</sup>	約 8,332 m <sup>2</sup>	約 2,083 m <sup>2</sup>
建物構造		鉄筋コンクリート造	
建物階数		地下1階 地上14階	地上7階
最高高さ <sup>注2</sup>		43.6 m	20.7 m
建物高さ		43 m	20 m
建築面積		約 1,962 m <sup>2</sup>	約 1,095 m <sup>2</sup>
建ぺい率		23.5 %	52.5 %
延べ面積	約 23,899 m <sup>2</sup>	約 19,507 m <sup>2</sup>	約 4,392 m <sup>2</sup>
容積率算定床面積		約 16,612 m <sup>2</sup>	約 4,154 m <sup>2</sup>
容積率		199.3 %	199.4 %
計画戸数	279 戸	224 戸	55 戸
計画人口	837 人	672 人	165 人
駐車台数	287 台	231 台	56 台
駐輪台数	560 台	450 台	110 台
バイク置場台数	26 台	26 台	
集会室		3室(187.5 m <sup>2</sup> )	
緑被率	29.8 %		

注1：建築敷地面積：約 10,415 m<sup>2</sup> = 約 11,086 m<sup>2</sup> (区域面積) - 約 671 m<sup>2</sup> (公園面積)

注2：最高高さ：塔屋を含む建物の高さ

## 2 審査結果及び内容

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、既存建屋解体を伴う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等に加え、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0.1965ppm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0.0758mg/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。また、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0.05563ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の2%除外値)が0.07184mg/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:0.10mg/m<sup>3</sup>以下)を満足すると予測している。さらに、可能な限り排出ガス対策型建設機械を使用するとともに、建設機械の集中稼働を避け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0.04513ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の2%除外値)が0.06924mg/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、工事用車両が特定の時間に集中しないよう、適切な運行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、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、また、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などから、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していると予測し、さらに、良質な客土により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、樹木の植栽に当たっては、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29.8%で、地区別環境保全水準(29.8%)を満足し、また、高木、中木、低木等を適切に組み合わせ、多様な緑を創出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が図れるとしている。

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

本計画の植栽基盤の整備に必要な土壌量は464.3m<sup>3</sup>と予測している。これに対し、必要な土壌量は良質な客土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、樹木の生育にとって良好な基盤を整備でき、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。

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、敷地境界線において 77.1 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、可能な限り低騒音型建設機械を使用するとともに、建設機械の集中稼働を避け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 61.9 デシベルで、環境基準（65 デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、工事用車両が特定の時間帯に集中しないよう、適切な運行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、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 5.2 デシベルに上ると予測していること、さらに、工事中における騒音の影響が懸念されていることから、騒音による影響を極力低減するため、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 71.3 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、可能な限り低振動型建設機械を使用するとともに、建設機械の集中稼働を避け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、ピーク日ピーク時において 40.9 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、工事用車両が特定の時間帯に集中しないよう、適切な運行管理を行うなど

の環境保全のための措置を講ずることから、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、工事中における振動の影響が懸念されていることから、振動による影響を極力低減するため、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926kgと予測し、これらについては、適切なごみ保管施設を設置するほか、入居者に対し、ごみの減量化や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いる。

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、解体工事において、コンクリート約3,550トン、アスファルト約3,200トン、PC杭約258トン、金属くず約266トン等と予測し、また、建築工事において、汚泥約13,000m<sup>3</sup>、ガラスくず及び陶磁器くず約391トン、木くず約69トン等と予測し、これらについては、極力発生を抑えるとともに、分別を行い、可能な限り再資源化を図り、再資源化が困難なものについては、産業廃棄物処理業の許可を有する処理業者に委託し、適正に処理するとしている。

また、既存建物に石綿含有建材の使用が確認された場合は、国の「廃石綿等処理マニュアル」等に基づき、飛散、流出等のないよう適切な措置を講ずるとともに、石綿の収集、運搬及び処分にあたっては、特別管理産業廃棄物の処理業の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とともに、既存建物に石綿含有建材の使用が確認された場合は、所定の手続きにより適正に処理すること。

#### (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、これらについては、工事施工者が場外で再利用するほか、再利用が困難な場合は、処分先を指定して適正に処理するとしている。さらに、搬出運搬時においては、荷台カバー等を使用するなど、荷くずれや飛散等が生じないように適切な対策を講ずることから、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

本計画により、主要な眺望地点からの景観及び圧迫感は大きく変化する場所もあると予測している。これに対して、圧迫感を軽減するため、A棟については極力敷地の北側に配置し、周辺建物との離隔を確保するほか、計画建物周囲に設ける公開空地には、可能な限り緑地を確保するとともに、計画建物の外壁は周辺環境と調和に努めたデザインや色彩等とするなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺環境と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、法令に定める日影規制の内容を満足するばかりでなく、計画地周辺の住宅に対して、冬至日の平均地盤面レベルにおける日影時間を 4 時間未満とするよう、建物の配置及び形状等に配

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。

しかしながら、冬至日の平均地盤面における日影の影響が比較的大きくなる建物については、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を実施するとともに、地上躯体工事の時期においては、障害の発生状況に応じた必要な対策を速やかに実施するなど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。

この評価は概ね妥当であるが、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伴い風環境は変化するが、計画建物建設後の風環境は、住宅地としての風環境、又は住宅地・市街地としての風環境になると予測している。さらに、より良い風環境が得られるよう、計画建物外周に可能な限り高木によ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、周辺地域の生活環境の保全に支障がないとしている。

この評価は概ね妥当である。

#### 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、A棟は計画建物内に設ける集会室により対応が可能と予測し、B棟については集会室の計画はなく、周辺地域の市民利用施設を利用すると想定しているが、計画戸数、計画人口が大規

模ではないことから、これらの施設の利用状況に及ぼす影響は少ないと予測している。

公園等の需要については、計画地内に公園及び公開空地を整備することから、対応が可能と予測し、また、新たに整備する公園は近隣住民等の憩いの場として機能することから、公園及び遊び場の環境は向上すると予測している。

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生ずることはないとしている。

これらの評価は概ね妥当であるが、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の交差点飽和度は0.410～0.418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、また、交通混雑度は0.08～0.56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、工事用車両が特定の時間帯に集中しないよう、運行管理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。

交通安全については、市道馬絹55号線は歩車道が分離されていないため、工事用車両の走行に当たっては、歩行者等に対する交通安全対策が必要であると予測し、これに対して、交通整理員の配置、工事用車両の運転手への安全教育の実施等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などから、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。

### (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	6月21日	指定開発行為実施届及び条例準備書受理
	6月27日	条例準備書公告、縦覧開始
	8月10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 24件
	9月19日	条例見解書公告、縦覧開始
	10月18日	条例見解書縦覧終了
	10月31日	審査書公告