

平成19年5月31日

(仮称) 溝の口末長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  
東京都中央区八重洲二丁目3番13号  
藤和不動産株式会社  
取締役社長 杉浦 重厚
- 2 指定開発行為の名称及び所在地  
(仮称) 溝の口末長共同住宅建設事業  
川崎市高津区末長1116番9
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日  
平成19年5月31日(木)
- 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 開発推進部  
電話 03-5765-0571

(環境局環境評価室 担当)  
電話 044-200-2156

# **(仮称)溝の口末長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19年5月**

**川崎市**

はじめに

(仮称)溝の口末長共同住宅建設事業(以下「指定開発行為」という。)は、藤和不動産株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、高津区末長1116番9の工場跡地、約1.7haの区域において、地上7階建ての共同住宅(計画戸数420戸、計画人口1,271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19年1月9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：藤和不動産株式会社

代表者：取締役社長 杉浦 重厚

住 所：東京都中央区八重洲二丁目 3 番 13 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 溝の口末長共同住宅建設事業

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：川崎市高津区末長 1116 番 9

区域面積：約 16,517 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(m <sup>2</sup> )	構成比(%)	備 考
住宅棟	約 7,177	43.6	電気室(屋内)及び棟内駐 輪場(屋内 240 台)を含む
駐車場	約 2,096	12.7	駐車場棟(4層5段自走式) 420台 屋外駐車場(平置き) 4 台
駐輪場・バイク置場	約 303	1.8	駐輪場(屋外390台)、バイ ク21台、ミニバイク21台
緑化地	約 4,071	24.6	専用庭含む
車 路	約 816	4.9	
水 盤	約 123	0.7	
電気室・ポンプ室・ 受水槽	約 98	0.6	
歩行者通路・その他	約 1,833	11.1	洗車スペース等含む
合 計	約 16,517	100.0	

ウ 建築計画等

建築敷地面積		約 16,517 m <sup>2</sup>		
主要用途		住宅棟	駐車場棟	全体
構造		鉄筋コンクリート造	鉄骨造	—
建築計画	延べ面積	約 34,986 m <sup>2</sup>	約 7,705 m <sup>2</sup>	約 42,691 m <sup>2</sup>
	容積率算定床面積	約 33,016 m <sup>2</sup>	—	約 33,016 m <sup>2</sup>
	容 積 率	—	—	199.89 %
	建築面積	約 6,268 m <sup>2</sup>	約 1,983 m <sup>2</sup>	約 8,251 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	—	—	49.95 %
	階 数	地上 7 階	地上 4 階	—
	建物高さ	約 20 m	約 15 m	—
	住宅戸数	420 戸	—	420 戸
	計画人口	1,271 人	—	1,271 人
	駐車台数	420 台（駐車場棟）及び 4 台（平置き）計 424 台		
	自転車駐輪台数	240 台（屋内）及び 390 台（屋外）計 630 台		
	バイク置場台数	21 台		
	ミニバイク置場台数	21 台		
	緑 被 率	26.5%		

## 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、交通安全対策や供用時における日照阻害等、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

建設機械の稼働による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0.0528 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.0782 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0.197 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0.172 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、排出ガス対策型建設機械の使用や、建設機械の集中稼働を避け、効率的な稼働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よる沿道での長期将来濃度は、二酸化窒素（日平均値の年間98%値）が0.049 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.073 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、最新排出ガス規制適合車の使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走行ルートが住宅、学校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

本計画における主要な植栽予定樹種は、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26.5%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、計画地の緑は適切に回復育成されとしている。

この評価は概ね妥当であるが、事業の実施に際しては、植栽する樹木の適正な管理・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838.0 m<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が図られるとしている。

この評価は概ね妥当であるが、植栽基盤の整備に当たっては、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

建設機械の稼働による騒音レベルの最大値は、敷地境界付近において71.4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よる等価騒音レベルは、ピーク日にお

いて68.6～72.6デシベルで、環境基準（65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よる増加分は0.6デ  
シベルと予測している。これに対し、工事用車両が集中しないよう  
に工程等の管理や配車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走行ルートが住宅、学校等  
に近接していること、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルが環  
境基準を超えると予測していること並びに建設機械の稼働及び工事  
用車両の走行に伴う騒音の影響が懸念されていることから、条例準  
備書に記載した環境保全のための措置に加えて、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

建設機械の稼働による振動レベルの最大値は、敷地境界において  
56.9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よる振動レベルは、ピーク日ピーク時  
間において47.4～50.3デシベルで、環境保全目標（No.1：70デシベ  
ル以下、No.2：65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走行ルートが住宅、学校等  
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

本事業の供用時における1日当たりの一般廃棄物の発生量は、1,394.7 kgと予測し、これらについては、普通ごみ、粗大ごみ、資源物、古紙類等の種類ごとに分別、保管された後、川崎市等により適正な処理がなされると予測している。さらに、ごみの減量化及びリサイクルの推進を居住者に対して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いる。

この評価は概ね妥当である。

### (イ) 産業廃棄物

本事業の工事中に発生する産業廃棄物は、建設廃材が約1,174トン、杭工事による汚泥が約16,730 m<sup>3</sup>で、建設廃材のうち、約528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（目標：45%以上）を図るとともに、それが困難なものは「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

本事業の工事による建設発生土は、約25,295 m<sup>3</sup>と予測し、これらについては場外搬出し、「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、搬出時に際しては、飛散防止のための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

計画建築物の出現により眺望は変化するが、高さを低く抑えてい

るため周辺の景観に大きな影響は与えないと予測し、また、計画建築物の形態、色彩、素材等について、周辺の景観との調和に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、周辺環境との調和が保たれるとしているが、建物の形状、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

本事業による日影は、法令に定める日影規制の内容を満足すると予測し、さらに、日影の影響を受ける範囲を少しでも狭くするように、建物計画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いて日影の影響を大きく受ける建物があり、その影響が懸念されていることから、日影の影響についてできる限り低減する措置を講ずること。また、影響を受ける隣接建物については、その影響の程度について説明すること。

#### ク 電波障害

本事業の実施による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。

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 コミュニティ施設

本事業の実施に伴い児童、生徒数が増加することにより、小学校においては現有の普通教室が4教室不足し、中学校においては不足しないと予測し、これに対し、住宅施設の入居状況について随時、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、計画地内に集会室を設ける計画であり、本事業による人口の増加が周辺の集会室等の利用に支障を及ぼすことはないと予測し、公園等の需要については、計画地内に中庭を整備する計画であり、居住者の憩いの場等として利用されることから、本事業による人口の増加が計画地周辺の公園に影響を及ぼすことは

少ないと予測している。

これらのことから、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

しかしながら、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時間帯における交通混雑度は0.363、交差点飽和度は0.434又は0.452で、いずれも円滑な交通量の処理が可能とされる交通混雑度1.0及び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、さらに、工事用車両が集中しないよう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、マウンドアップやガードレール等により歩道と車道が分離され、歩行者の安全が確保されていると予測し、さらに、運転者への安全教育を徹底すること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ないとしている。

しかしながら、計画地及び工事用車両走行ルートが住宅、学校等に近接していること、工事用車両による交通安全の影響が懸念されていることから、交通安全対策を最優先するとともに、工事用車両走行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、その積極的な取組を図るとともに、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19年 1月 9日 指定開発行為実施届及び条例準備書受理  
1月16日 条例準備書公告、縦覧開始

3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 484名 3,042通

4月20日 条例見解書公告、縦覧開始

5月21日 条例見解書縦覧終了

5月31日 条例審査書公告、指定開発行為者あて送付