

(仮称) 犬蔵地区5街区集合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

東京都渋谷区南平台町5番6号  
東京急行電鉄株式会社  
取締役社長 越村 敏昭

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称) 犬蔵地区5街区集合住宅計画  
川崎市宮前区犬蔵二丁目39番地1他

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成19年4月13日(金)

4 問い合わせ先

東京都目黒区中目黒三丁目1番33号  
株式会社東急設計コンサルタント 建設設計本部 第3設計統括部  
電話 03-3715-1542

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

# **(仮称)犬蔵地区 5 街区集合住宅計画に係る条例環境影響評価審査書 (概要)**

**平成 19 年 4 月**

**川 崎 市**

はじめに

(仮称)犬蔵地区 5 街区集合住宅計画 (以下「指定開発行為」という。) は、東京急行電鉄株式会社 (以下「指定開発行為者」という。) が、犬蔵土地区画整理事業区域内の宮前区犬蔵二丁目 39 番地 1 他約 1.6ha において、犬蔵地区地区計画を踏まえ、地下 1 階、地上 5 階建ての共同住宅 (計画戸数 364 戸、計画人口 1,103 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 2 月 2 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：東京急行電鉄株式会社

代表者：取締役社長 越村 敏昭

住 所：東京都渋谷区南平台町5番6号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 犬蔵地区5街区集合住宅計画

種 類：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為(第3種行為)  
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1の項  
及び4の項に該当)

### (3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市宮前区犬蔵二丁目39番地1他

区域面積：16,062.86 m<sup>2</sup>

用途地域：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> )	割合 (%)	備 考
計画建物	9,017.88	56.14	
駐車場	750.53	4.67	
車 路	733.19	4.56	
駐輪場	43.20	0.27	
通 路	1,544.62	9.62	
緑化地	3,010.00	18.74	
よう壁	325.28	2.03	
その他	638.16	3.97	水面、防火水槽、 高圧キャビネット等
合 計	16,062.86	100.00	

ウ 建築計画等

区 分	A 棟	B 棟	合 計
建築敷地面積	16,062.86 m <sup>2</sup>		
構 造	鉄筋コンクリート造		
階 数	地下1階・地上5階		
高 さ	14.99 m		
建築面積	5,061.00 m <sup>2</sup>	3,740.00 m <sup>2</sup>	8,801.00 m <sup>2</sup>
建ぺい率	—	—	54.8 %
容積率算定床面積	17,506.00 m <sup>2</sup>	13,304.00 m <sup>2</sup>	30,810.00 m <sup>2</sup>
容積率	—	—	191.8 %
延べ面積	19,828.00 m <sup>2</sup>	22,174.00 m <sup>2</sup>	42,002.00 m <sup>2</sup>
計画戸数	208 戸	156 戸	364 戸
計画人口	630.5 人	472.5 人	1,103 人
駐車台数	—	332 台	332 台
駐輪台数	284 台	444 台	728 台
バイク置場台数	—	11 台	11 台
集会室	1室(100 m <sup>2</sup> )	—	1室(100m <sup>2</sup> )
緑被率	30.13 %		

## 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0.05721ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.07998mg/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。

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0.1976ppm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0.0717mg/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。さらに、極力、排出ガス対策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、周辺地域の大気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0.048324ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.076969mg/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日または時間帯に集中しないよう、3街区との複合台数を考慮し、計画的な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ことから、沿道の大気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、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、良質な客土による植栽基盤の整備や施肥等の環境保全のための措置を講ずることから、創出する新たな緑は、活力度の高い充実したものとなり、適切な緑の回復育成が図られるとしている。

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 30.13% で、地区別環境保全水準 (25.0%) を上回るとともに、犬蔵土地区画整理事業に係る環境影響評価において定められた集合住宅用地の緑被率 (30.0%) を上回ると予測し、さらに、高木、中木、低木及び地被類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、適切な緑の回復育成が図られるとしている。

しかしながら、緑被率は屋上緑化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、地上部分及び屋上部分で約 1,000m<sup>3</sup> と予測し、また、計画地の土壌は、固結、透水不良等で植栽基盤に適用可能な表土が存在せず、土壌改良を施しても植栽基盤として使用できないと予測している。これに対し、良質な土壌の客土により必要な土壌量を確保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確保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、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、敷地境界付近において72.4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伴う等価騒音レベルは、ピーク日において63.5～67.6デシベルで、全ての予測地点で環境基準（60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、予測時期の将来基礎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、工事用車両の走行による増加分は最大1.1デシベルと予測している。これに対し、工事用車両が特定の日または時間帯に集中しないよう、3街区との複合台数を考慮し、計画的な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等価騒音レベルが、全ての予測地点で環境基準を超えると予測していることから、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66.6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の機種を使用するよう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の最大値は、ピーク日ピーク時間において52.1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日または時間帯に集中しないよう、3街区との複合台数を考慮し、計画的な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ことから、沿道の生活環境の保全に支障は生じないと

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日当たり約1,209kgと予測し、これらについては、ごみ集積所に分別保管の後、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・リサイクルの推進に向けて、入居者に対して、ごみの減量化を促すとともに、分別収集に協力し、積極的に資源の再生利用に努めるよう促すなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地周辺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、汚泥が約11,930<sup>3</sup>、がれき類等が約1,090トンと予測し、これらについては、分別保管を徹底し、極力再生利用するとともに、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」に基づく許可を受けた処理業者に委託し、適正に処理することから、計画地周辺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こと。

### (ウ) 建設発生土

本計画の工事に伴う建設発生土は約43,750<sup>3</sup>と予測し、このうち、約4,000<sup>3</sup>は埋戻しに使用するなど、可能な限り再利用を図り、それ以外のものについては、許可を得た処分地に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等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、計画地周辺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

本計画建物の出現により、主要な眺望地点からの景観が変化するが、市街地景観として違和感はないと予測し、また、計画建物周囲に植栽を施すとともに、計画建物に凹凸を取り入れ、陰影を創出することにより、圧迫感は軽減すると予測している。さらに、計画建物外壁の色彩や仕上げの素材等は緑が映える色彩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

本計画建物による日影は、法令に定める日影規制の内容を満足すると予測し、また、周辺建物に対しては、冬至日における現況地盤面で日影時間を3時間未満とするよう、計画建物の配置、形状、高さ等について可能な限り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、障害の改善方法、時期等について、関係者と十分協議を行い、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、計画地周辺の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

本計画の実施に伴う児童・生徒数の増加により、小学校では現有の普通教室数に2教室不足が生じ、中学校では不足は生じないと予

測している。これに対し、入居世帯の状況を川崎市に迅速に報告することから、川崎市による事前の対応が図られるとしている。

集会施設については、計画建物に集会室を確保することから、また、公園については、計画地周辺には、近隣公園や街区公園が整備されていることから、それぞれ対応が可能と予測している。

これらのことから、本計画の実施に伴う人口の増加が、計画地周辺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、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差点飽和度の最大値は 0.711、交差点の各流入車線及び単路部での交通混雑度の最大値は 0.991 であり、いずれも交通量の処理が可能とされる交差点飽和度 0.9 及び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、工事用車両の主要ルートとなる新横浜元石川線は交通安全施設が整備されているが、市道菅生 560 号線は、交通安全施設の整備が不十分な区間が多いことから、交通安全の配慮が必要と予測している。これに対し、適宜に交通整理員を配置して車の誘導を行うとともに、市道菅生 560 号線は通勤車両のみの通行とし、学童の通学時間帯（7:30～8:30）における通行を回避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、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、工事用車両の走行ルートが、指定通学路となっていることから、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。

## サ 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、周辺開発事業と調整の上、工事工程の平準化や工事用車両の集中回避等の大気質、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、その積極的な取組を図るとともに、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19年	2月	2日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	2月	9日	条例準備書公告、縦覧開始
	3月	26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
	4月	13日	条例審査書公告、指定開発行為者あて送付