

平成19年6月20日

有馬七丁目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
東京急行電鉄株式会社
取締役社長 越村 敏昭
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所在地
有馬七丁目集合住宅計画
川崎市宮前区有馬七丁目3-1
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日
平成19年6月20日（水）
- 4 問い合わせ先
神奈川県横浜市青葉区あざみ野一丁目24番3号
株式会社メイズ・プラン
(東京急行電鉄株式会社により委託を受けた問い合わせ等の窓口)
電話 045(903)5102

(環境局環境評価室 担当)

電話 200-2156

有馬七丁目集合住宅計画に係る

条例環境影響評価審査書

平成19年6月

川崎市

はじめに

有馬七丁目集合住宅計画（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、宮前区有馬七丁目3-1のテニスコート約0.6haの区域において、有馬地区地区計画に基づき、地下1階地上6階建ての共同住宅（計画戸数152戸、計画人口466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13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：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：有馬七丁目集合住宅計画
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：川崎市宮前区有馬七丁目3-1
区域面積：約 5,780 m²
用途地域：第一種住居地域：約 1,341 m²
第一種中高層住居専用地域：約 4,439 m²

(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 ²)	割合(%)	備 考
計画建物	4,146.5	71.8	屋上緑化 723.7 m ² を含む
駐 車 場	204.2	3.5	
駐 輪 場	110.2	1.9	
車 路	481.5	8.3	
通 路	20.9	0.4	
緑 化 地	724.3	12.5	
擁 壁	92.4	1.6	
合 計	5,780.0	100.0	

ウ 建築計画等

区 分	内 容
建築敷地面積	5,780.0 m ²
構 造	鉄筋コンクリート造
階 数	地下1階・地上6階
高 さ	19.99 m
建築面積	3,889.8 m ²
建ぺい率	67.29 %
容積率算定床面積	11,559.6 m ²
容 積 率	199.99 %
延べ面積	16,888.8 m ²
計画戸数	152 戸
計画人口	466 人
駐車台数	152 台
駐輪台数	274 台
バイク置場台数	12 台
集会室	85.0 m ²
緑 被 率	25.1 %

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、計画地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 0.0521ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.0598 mg/m³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/m³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 0.1972ppm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 0.0617mg/m³で、環境基準（0.20mg/m³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 0.0504ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.0606 mg/m³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又は時間帯に集中しないよう、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、環境への負荷の低減を図るため、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、植栽基盤整備に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、創出する新たな緑は活力度の高い充実したものとなり、緑の適切な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25.1%で、地区別環境保全水準(25.0%)を上回ると予測し、また、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

現況の土壌については、強い粘性土、有効態リン酸不足など植栽基盤として利用できないと予測し、また、本計画の植栽基盤に必要な土壌量は、約447 m³と予測している。これに対し、良質な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、敷地境界線付近において72.7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、極力、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。

一方、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67.9～68.9デシベルで、全ての予測地点で環境基準（65デシベル以下）を超えるものの、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伴う増加分は最大0.5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又は時間帯に集中しないよう、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、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。

エ 振 動

建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値は、敷地境界線上において63.1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、可能な限り低振動工法を検討、採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振動レベルの最大値は、ピーク日ピーク時において56.5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）を超えるものの、将来基礎交通量による振動レベルが既に振動感覚閾値を超える状況にあり、工事用車両の走行に伴う増加分は0.2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又は時間帯に集中しないよう、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、道路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、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一日当たり約 505kg で、川崎市等により適正に処理されると予測し、さらに、入居者に対してごみの減量化、資源の再利用に努めるよう促していくなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地周辺的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、解体工事でがれき類等約 2,120 トン、杭打工事で汚泥約 2,788 m³、躯体・仕上工事でガラスくず・陶磁器くず等約 439 トンと予測し、これらについては、敷地内での分別保管を徹底し、極力再資源化を図るとともに、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業者に委託し、適正に処理することから、計画地周辺的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量は 35,847m³と予測し、このうち 42 m³は埋戻し等に使用し、それが困難なものについては許可を得た処分地に適正に処理するなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地周辺的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、既存の集合住宅等と連坦した景観であり、景観の変化の程度は小さく、建物周囲の緑化や計画建物の分節配置等により圧迫感が軽減されると予測している。さらに、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し、計画地周辺との調和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、計画建物の配置、形状、高さ等について、計画地周辺に対する日影の影響等に配慮していることから、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、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、受信アンテナの改善やケーブルテレビへの加入、共同受信施設の設置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、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

本計画の実施に伴い児童・生徒数が増加するが、小学校及び中学校の現有の普通教室数に不足は生じないと予測している。

集会施設については、計画建物内に集会室を確保することから既存集会施設に及ぼす影響は少ないと予測している。また、公園については、計画地周辺には区画整理事業等により近隣公園や街区公園が既に整備されており、本計画の実施に伴う人口の増加が既存の公園利用に及ぼす影響は少ないと予測している。

これらのことから、計画地周辺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日ピーク時間における交差点飽和度の最大値は0.458、交通混雑度の最大値は0.736で、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、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、工事用車両ルートの道路の両側がマウンドアップ等による歩行者と自動車の分離等の安全施設が整備され、さらに、工事用車両の走行状況に応じて出入口及び交差点等に交通整理員を配置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ルートが住宅等に近接していること及び工事用車両ルートの一部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経過

平成19年2月13日	指定開発行為実施届及び条例準備書受理
2月20日	条例準備書公告、縦覧開始
4月5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 7名 7通
5月15日	条例見解書公告、縦覧開始
6月13日	条例見解書縦覧終了
6月20日	条例審査書の公告、指定開発行為者あて送付