

平成19年7月4日

(仮称) サンシティ川崎新築工事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
東京都港区赤坂一丁目12番32号アーク森ビル30階
株式会社ヘルスケア・ジャパン
代表取締役社長 金澤 富夫
- 2 指定開発行為の名称及び所在地
(仮称) サンシティ川崎新築工事
川崎市多摩区长沢三丁目8789-1、二丁目8789-2他
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日
平成19年7月4日(水)
- 4 問い合わせ先(株式会社ヘルスケア・ジャパンより委託を受けた問合せ窓口)
東京都中央区日本橋室町一丁目9番10号
株式会社ユーエスアイ・エンジニアリング
03-3279-5858

(環境局環境評価室 担当)
電話 044-200-2156

(仮称)サンシティ川崎新築工事に係る条例環境影響評価審査書(概要)

平成19年7月

川 崎 市

はじめに

(仮称)サンシティ川崎新築工事(以下「指定開発行為」という。)は、株式会社ヘルスケア・ジャパン(以下「指定開発行為者」という。)が、多摩区長沢三丁目8789-1、二丁目8789-2ほかのグラウンド等、約3.2haの区域において、地下1階地上5階建て及び地下1階地上3階建ての老人ホーム2棟(計画戸数520戸、計画人口1,196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23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：株式会社ヘルスケア・ジャパン

代表者：代表取締役社長 金澤 富夫

住 所：東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号 アーク森ビル 30 階

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) サンシティ川崎新築工事

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：川崎市多摩区長沢三丁目 8789-1、二丁目 8789-2 ほか

区域面積：約 32,117 m²

用途地域：第一種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域、
第一種住居地域

(4) 計画の概要

ア 目 的

老人ホームの建設

イ 土地利用計画

区 分		A 敷地		B 敷地		合計	
		面積 (㎡)	比率 (%)	面積 (㎡)	比率 (%)	面積 (㎡)	比率 (%)
建 築 敷 地	建物	約 8,683	44.6	約 3,884	30.7	約 12,567	39.1
	駐車場	約 82	0.4	約 193	1.5	約 275	0.9
	車路	約 739	3.8	約 610	4.8	約 1,349	4.2
	歩行者通路	約 1,618	8.3	約 795	6.3	約 2,413	7.5
	緑化地	約 3,943	20.3	約 1,605	12.7	約 5,548	17.3
	その他(修景 施設、法面等)	約 3,095	15.9	約 1,102	8.7	約 4,197	13.0
	保全緑地	—	—	約 1,727	13.6	約 1,727	5.4
	池	約 575	3.0	約 27	0.2	約 602	1.9
	擁壁等	約 710	3.7	約 796	6.3	約 1,506	4.7
	小 計	約 19,445	100.0	約 10,739	84.8	約 30,184	94.0
公 共 施 設	提供公園	—	—	約 1,928	15.2	約 1,928	6.0
	提供用地 (道路)	約 5	0.0	—	—	約 5	0.0
	小 計	約 5	0.0	約 1,928	15.2	約 1,933	6.0
合 計		約 19,450	100.0	約 12,667	100.0	約 32,117	100.0

ウ 建築計画等

項目	A敷地（健常棟）	B敷地（介護棟）	合計	
建築敷地面積	約 19,445 m ²	約 10,739 m ²	約 30,184 m ²	
建築構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造		
建築階数	地上 5 階 地下 1 階	地上 3 階 地下 1 階		
最高高さ	15.0 m	10.0 m		
建築面積	約 9,100 m ²	約 4,300 m ²	約 13,400 m ²	
建ぺい率	46.79 %	40.03 %		
延べ面積	約 38,380 m ²	約 9,375 m ²	約 47,755 m ²	
容積率算定床面積	約 35,400 m ²	約 8,780 m ²		
容積率	182.05 %	81.75 %		
計画戸数	330 戸	190 戸	520 戸	
計画人口	1,006 人	190 人	1,196 人	
駐車駐輪施設	駐車場	85 台	18 台	103 台
	バイク置場	5 台	3 台	8 台
	駐輪場	20 台	10 台	30 台
共用施設	ホール（集会場）、 娯楽室、温浴施設、 プール、食堂、厨房、 ごみ保管施設、 受水槽、機械室	談話室、訪問介護 ステーション、厨房、 ごみ保管施設、 受水槽、機械室		
緑被率			33.3 %	

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、老人ホームの建設事業であり、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 0.1825ppm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）を満足し、浮遊粒子状物質が 0.0591mg/m³で、環境基準（0.20 mg/m³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 0.0473ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.0776mg/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。

さらに、可能な限り排出ガス対策型建設機械を使用し、建設機械の集中稼働を回避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 0.0429ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.0765mg/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時間に集中しないよう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こと。

イ 地盤（地下水位）

本計画の供用時の地下水利用に伴う地下水位低下の影響圏半径は最大 18mと予測し、影響圏半径が計画地の敷地内に収まるよう、新

設する井戸は敷地境界から離れた位置に設置するなどの環境保全のための措置を講ずることから、地下水位の変化に係る生活環境の保全に支障はないとしている。

しかしながら、周辺の井戸に対する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を徹底すること。

ウ 植 物（植物相、特筆すべき個体）

植物種及び植物群落については、改変区域との隣接部で、日当たり、風当たり等の生育環境が変化し、一部のコナラ群落の林床植生が後退するが、コナラ群落の約9割は残ると予測し、保全するコナラ群落の林床管理を行うことにより種多様性を高め、さらに林縁部の保護植栽を必要に応じて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、適切な保全育成を図ることができるとしている。

また、特筆すべき個体であるタマノカンアオイの可能性のあるカンアオイ属の一種は、一部の個体が改変区域に生育しており、改変に伴い個体が消失すると予測し、これに対し、改変前に保全するコナラ群落の中の生育適地に移植を行い、個体を保全するなどの環境保全のための措置を講ずることから、適切な保全を図ることができるとしている。

しかしながら、タマノカンアオイの可能性のあるカンアオイ属の移植に当たっては、活着性の観点から、移植時期、移植地の選定等に十分配慮するとともに、保全するコナラ群落の適正な管理及び育成に努めること。

エ 緑

（ア）緑の質

本計画の主要な植栽予定樹種は、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33.3%で、地区別環境保全水準

(29.8%)を上回り、また、緑の構成も「川崎市緑化指針」による標準植栽本数を上回ると予測し、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

本計画の植栽基盤整備に必要な土壌量は約 4,540m³と予測し、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、樹木の生育にとって良好な植栽基盤を整備でき、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。

オ 騒音

建設機械の稼働に伴う騒音レベルの最大値は、敷地境界線上において 82.9 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し、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、ピーク日において市道長沢 68 号線が 60.9 デシベルで、環境基準（60 デシベル以下）を超えると予測している。一方、市道宮前 9 号線は 68.5～70.2 デシベルで、環境基準を超えると予測しているが、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、工事用車両の増加分は最大 0.2 デシベルと予測している。これに対して、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。

施設の供用に伴う騒音レベルの最大値は、6 時～23 時が 42.9 デシベル、23 時～6 時が 39.8 デシベルで、環境保全目標（8 時～18 時：50 デシベル以下、6 時～8 時及び 18 時～23 時：45 デシベル以下、23

時～6 時：40 デシベル以下) を満足すると予測している。さらに、設備機器の周囲に遮音壁を設置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。

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環境基準を超えると予測していること、工事中及び供用時の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を徹底し、環境への負荷の低減に努めるとともに、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。

カ 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 68.2 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 50.6 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、工事中の振動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を徹底し、環境への負荷の低減に努めるとともに、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。

キ 廃棄物

(ア) 一般廃棄物

本計画の供用時に発生する 1 日当たりの一般廃棄物は、家庭系が約 1,094 kg で、事業系が生ごみ約 789 kg、古紙約 9.4 kg と予測

し、これについては、適切なごみ保管施設を設置するほか、従業員や入居者に対し、資源の再利用やごみの減量化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、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 2,277 トン、アスファルト・コンクリート約 226 トン、舗装コンクリート約 327 トン等と予測し、また、建設工事において、汚泥約 7,126 トン、ガラスくず及び陶磁器くず約 812 トン、木くず約 143 トン等と予測している。

また、供用時に発生する 1 月当たりの産業廃棄物は、廃油約 549 リットル、廃プラスチック類のうち紙おむつ約 4,301 kg、金属くず約 287 kg 等と予測している。

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、原材料、燃料等として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・処分を行うことから、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、工事に発生する産業廃棄物の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 49,900 m³と予測し、このうち約 8,000 m³は計画地内の盛土、埋め戻し土として有効利用し、残りの建設発生土については場外に搬出し、適正に処理するとしている。さらに、搬出に際しては、荷くずれや飛散等が生じないよう荷台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、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。

ク 景 観

計画建物の出現により、主要な眺望地点からは景観が変化すると予測し、これに対して、計画建物の高さを低く抑え、形状や配置角度に変化を持たせ、道路から後退させた配置とするとともに、計画建物の外壁は周辺環境との調和に努めたデザインや色彩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。

ケ 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、日影の影響を受ける範囲を少しでも狭くなるように、計画建物の形状、配置、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、冬至日の平均地盤面における日影の影響を受ける建物については、その影響の程度について説明すること。

コ 電波障害

計画建物の出現に伴い、受信障害が発生する可能性のある建物棟数は176棟と予測し、本計画の実施に伴うテレビ電波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。

サ コミュニティ施設

本計画の供用時においては、健全棟にホール（集会場）を確保し、介護棟に入居者の集会等に利用可能な談話室を確保することから、集会施設の需要に対応できると予測し、また、計画地内の斜面緑地を公園として提供し、緑化地内には修景施設や散策路を整備することから、

公園等の需要に対応できると予測している。

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じることはないとしている。

この評価は概ね妥当である。

シ 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0.251～0.703、交通混雑度は0.12～0.51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、工事用車両の走行ルートには歩道が整備されていない部分があるため、歩行者等に対する交通安全対策が必要であると予測している。これに対して、出入口及び工事用車両ルートの主要な箇所に交通整理員を配置するとともに、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、また、工事用車両の走行に伴う交通混雑、交通安全の影響が懸念されていることから、工事に当たっては、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経過

平成19年2月23日 指定開発行為実施届及び条例準備書受理
3月 2日 条例準備書公告、縦覧開始

4月16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 35名34通
5月21日	条例見解書受理
5月25日	条例見解書公告、縦覧開始
6月25日	条例見解書縦覧終了
7月 4日	条例審査書公告、指定開発行為者あて送付