

平成21年2月6日

鷺沼四丁目マンション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
鷺沼四丁目マンション計画
川崎市宮前区鷺沼四丁目11番1他
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日
平成21年2月6日（金）
- 4 問い合わせ先（工事中及び供用時の問い合わせ等の窓口が決定するまでの問い合わせ等の窓口）
東京急行電鉄株式会社 開発事業本部 住宅事業部 開発第一部
東京都渋谷区桜丘町31番2号 東急桜丘町ビル
03（3477）6442（森下・中村）

（環境局環境評価室 担当）

電話 044-200-2156

鷺沼四丁目マンション計画に係る条例環境影響評価審査書

平成21年2月

川崎市

はじめに

鷺沼四丁目マンション計画（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、宮前区鷺沼四丁目11番1ほかの約2.7haの区域において、地下2階地上5階建てから7階建ての集合住宅（計画戸数約490戸、計画人口約1,532人）を建設するもので、併せて、公共施設（道路、公園）を整備するものである。

指定開発行為者は、川崎市環境影響評価に関する条例に基づき、平成20年2月8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、縦覧を行なったところ、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。

さらに、関係住民からの申出に基づき公聴会を開催した。これらの結果をもって、川崎市環境影響評価審議会（以下「審議会」という。）に諮問し、平成21年1月28日に答申を得た。

市では、この答申を踏まえ、本審査書を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：鷺沼四丁目マンション計画
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 2 種行為）
大規模建築物の新設（第 2 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、4 の項
及び 15 の項に該当）

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市宮前区鷺沼四丁目 11 番 1 外
区域面積：約 26,707 m²
用途地域：第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域

(4) 計画の概要

ア 目的

集合住宅の建設及び公共施設の整備

イ 土地利用計画

区 分		敷地 1		敷地 2		合 計	
		面積(m ²)	割合(%)	面積(m ²)	割合(%)	面積(m ²)	割合(%)
公 共 用 地	道路用地	約 2	0.0	約 239	4.8	約 241	0.9
	公 園	約 1,290	5.9	約 313	6.4	約 1,603	6.0
	小 計	約 1,292	5.9	約 552	11.2	約 1,844	6.9
住 宅 用 地	計画建物	約 11,999	55.1	約 2,638	53.6	約 14,637	54.8
	駐車場・ バイク置場	約 670	3.1	0	0.0	約 670	2.5
	車 路	約 1,075	5.0	約 21	0.4	約 1,096	4.1
	通 路	約 1,746	8.0	約 236	4.8	約 1,982	7.5
	緑化地	約 4,516	20.7	約 1,288	26.1	約 5,804	21.7
	よう壁	約 453	2.1	約 193	3.9	約 646	2.4
	その他*	約 28	0.1	0	0.0	約 28	0.1
	小 計	約 20,487	94.1	約 4,376	88.8	約 24,863	93.1
合 計		約 21,779	100.0	約 4,928	100.0	約 26,707	100.0

*：その他は、受電設備用地等である。

ウ 建築計画等

区 分	敷地 1-A	敷地 1-B* ¹	敷地 2	合 計
建築敷地面積* ²	約 8,419 m ²	約 12,068 m ²	約 4,376 m ²	約 24,863 m ²
構 造	鉄筋コンクリート造			—
階 数	地下 2 階 地上 5 階	地下 2 階 地上 7 階	地下 2 階 地上 5 階	—
建物高さ	約 14.99m	約 19.99m	約 14.99m	—
建築面積	約 4,547 m ²	約 6,706 m ²	約 2,597 m ²	—
建ぺい率	54.0%	55.6%	59.4%	—
延べ面積	約 20,217 m ²	約 30,244 m ²	約 13,283 m ²	約 63,744 m ²
容積率算定床面積	約 15,343 m ²	約 23,517 m ²	約 8,641 m ²	—
容積率	182.2%	194.9%	197.5%	—
計画戸数	約 160 戸	約 240 戸	約 90 戸	約 490 戸
計画人口	約 498 人	約 750 人	約 284 人	約 1,532 人
駐車場台数	約 144 台	約 193 台	約 130 台	約 467 台
駐輪場台数	約 240 台	約 360 台	約 135 台	約 735 台
バイク置場台数	—	約 20 台	約 11 台	約 31 台
集会室	—	1 室(約 100 m ²)	—	1 室(約 100 m ²)
緑被率	29.9%			

*1：敷地 1-B は、市道鷺沼 12 号線に 2m 以上接する。

*2：建築敷地面積＝区域面積－公共用地（公園・道路用地）面積

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、集合住宅の建設及び公共施設の整備事業であり、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 0.054 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.075 mg/m³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/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 0.1980 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）を満足し、浮遊粒子状物質は 0.0523 mg/m³で、環境基準（0.20 mg/m³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。

また、工事用車両の走行に伴う長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素が 0.048 ppm、浮遊粒子状物質が 0.074 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、工事用車両は、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、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（緑の質、緑の量）

(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、また、植栽基盤の整備に必要な土壌量は約 510 m³と予測しており、植栽基盤の整備に当たっては、良質な客土により必要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、緑の適切な回復育成が図られるとしている。

しかしながら、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とともに、日陰地となることが予測される中庭においては、耐陰性等に十分配慮して樹種の選定を行うこと。また、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人工地盤及び屋上緑化の構造等について、市関係部署と協議すること。

(イ) 緑の量

本計画における緑被率は 29.9%で、地域別環境保全水準（29.8%）を上回り、また、植栽本数も「川崎市緑化指針」で定められた緑の量的水準を上回ると予測している。さらに、高木・中木・低木、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、緑の適切な回復育成が図られるとしている。

しかしながら、当該地域の周辺環境を考慮して、極力（中）高木の植栽本数を増やすこと。また、緑被率は人工地盤及び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、新たに植栽する樹木の適正な管理及び育成に努めること。

ウ 騒音・振動・低周波音（騒音、振動）

(ア) 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 77.8 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支障はないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う予測地点における等価騒音レベルは、ピーク日において 65.1～66.9 デシベルで、環境基準（60 デシベル以下）を超えるものの、これらの予測地点は現況において、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 0.1

未満～1.9 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ないとしている。

しかしながら、工事用車両のみの走行においても、等価騒音レベルが環境基準を超過することが考えられることから、工事用車両のみが走行した場合における等価騒音レベルを示した上で、騒音を低減するための更なる環境保全のための措置を含めて、評価内容を条例評価書で明らかにすること。

また、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、沿道における等価騒音レベルが既に環境基準を超える状況にあることから、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。

(イ) 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64.5 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、極力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支障はないとしている。

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48.7 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、特定の日また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、工事中における建設機械の移動等で発生する瞬間的な強い振動をなくすように配慮すること。また、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 廃棄物等(一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土)

(ア) 一般廃棄物

供用時に発生する一般廃棄物は、1日当たり約1,627 kgと予測し、これに対し、入居者に減量化を促すとともに、分別排出を徹底し、積極的に資源の再利用に努めるように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

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7,687トン、建設工事でがれき類等約1,721トン及び汚泥約34,420 m³が発生すると予測し、これらについては、敷地内での分別保管を徹底し、極力再資源化するとともに、それが困難なものについては、法令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、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、工事中に発生する産業廃棄物については、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

工事中に発生する建設発生土は約108,800 m³と予測し、このうち約45,200 m³を埋戻し、宅盤形成等に再利用し、それが困難な残土については、許可を得た処分地に搬出し、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、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。

オ 景 観

本計画により出現する計画建物は、計画地周辺の景観構成要素のひとつとなっている集合住宅であることから、地域景観の特性に著しい変化は生じないと予測し、また、計画建物の出現により眺望の状況は変化するが、計画地周辺と連続又は調和した景観及び良好な緑地空間

を創出した新たな市街地景観となると予測している。これらについて、建物の周囲を中心に可能な限り緑化地を確保し、植栽を施すことにより、緑の景観形成を図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。

しかしながら、計画建物が隣接建物に近接して計画されている部分について、景観評価地点として近々景を増やし、評価書で明らかにすること。また、市道鷺沼70号線沿いに本計画によるよう壁が出現し、圧迫感等が懸念されていることから、よう壁の配置、規模等について検討するなど、圧迫感の低減策を講ずること。

カ 日照阻害

本計画の実施に伴う冬至日の平均地盤面における日影時間は、4時間以上5時間未満が1棟、5時間以上6時間未満が1棟、6時間以上7時間未満が2棟の建物に及ぶと予測し、住棟の一部を階段状にするなどの環境保全のための措置を講じていることから、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、影響を受ける建物については、その影響の程度について説明すること。

キ テレビ受信障害

計画建物の出現に伴いテレビ受信障害を受ける建物は、地上アナログ放送が159棟、地上デジタル放送が50棟と予測し、これらに対しては、受信状況を調査、確認の上、障害の状況に応じて、受信アンテナの改善や共同受信施設の設置等により、受信障害を改善するなどの環境保全のための措置を講ずることから、受像画質が維持され、かつ、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。

ク 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、中学校ともに現有普通教室数に不足は生じないと予測している。

集会所及び公園については、これらを整備する計画であることから、本計画の実施に伴う人口の増加が、周辺施設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、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、市関係部署に工期、入居予定状況等について、早期に情報を提供すること。

ケ 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑については、工事用車両のピーク日ピーク時において、交差点飽和度が 0.396～0.727 で、交通量の処理が可能とされる交差点飽和度 0.9 を下回ると予測している。また、交通混雑度は、0.230～1.077 で、一部予測地点の一方向で円滑な交通量の処理が可能とされる交通混雑度 1.0 を上回るが、この方向は現況で既に 0.987 と高い値を示しており、本計画に伴う増加分は 0.090 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としている。

交通安全については、工事用車両ルートが指定通学路を横断・並行する箇所がみられるが、マウンドアップ等による歩車道の分離や、主要な交差点の信号機等の安全施設が整備されていることから、歩行者の交通安全が確保されると予測している。さらに、工事用車両の出入口を指定し、必要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、工事中における交通混雑度が 1.0 を上回ると予測している箇所があること、また、供用時においても、交通渋滞がさらに激しくなることが懸念されることから、地域の交通状況を考慮して、供用時の平日及び休日の交通混雑への影響について、対策も含めて条例評価書で明らかにすること。

交差点飽和度については、No.4 交差点 B 断面の左折では、鋭角に曲がる特殊な交差点であることから、転向角補正を行って算出し、条例評価書で明らかにすること。

供用時の市道鷺沼 12 号線への車両出入口が、多数の人が集まる隣接する教会に非常に近く、交通安全が懸念されることから、当該出入口を教会敷地からできるだけ離すなど、交通安全対策のための措置を講ずること。また、当該出入口の歩行者への交通安全対策について図面上に示して、条例評価書で明らかにすること。

事業の実施に当たっては、交通安全対策を最優先するとともに、現状の渋滞の状況に配慮した適切な車両の運行管理を行い、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。

コ その他

計画建物と隣接する教会側敷地への離隔距離をできる限り確保するなどにより、工事中の騒音・振動への配慮、供用時における入居者と教会の相互の騒音への配慮及び景観・圧迫感への配慮を条例評価書で明らかにすること。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例準備書に記載した「ヒートアイランド現象」、「地震時等の災害」、「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。

(4) 事後調査に関する事項

事後調査については、工事中の「大気質」、「騒音」及び「地域交通（交通混雑）」並びに供用時の「緑（緑の質）」について行うとしており、これらの調査項目の選定は概ね妥当であるが、条例準備書に記載した事後調査計画の内容に加え、個別事項で指摘した内容を踏まえ、目的を明確にして、計画的な事後調査を行うこと。

また、事後調査の結果、条例準備書で予測した数値を超えること等により、生活環境の保全に支障が生じる場合は、直ちに市にその結果を報告するとともに、生活環境を保全するための適切な措置を講ずること。

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20年	2月 8日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	2月15日	条例準備書公告、縦覧開始
	3月31日	縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 6,119名、7,749通
	7月 3日	条例見解書の受理
	7月10日	条例見解書公告、縦覧開始
	8月 8日	縦覧終了、公聴会開催申出締切り 申出者 2名
	8月15日	公聴会開催公告
	8月31日	公述申出締切り 公述申出者 7名
	9月14日	公聴会開催 公述人 6名、傍聴人96名
	11月22日	公聴会（続き）開催 公述人 6名、傍聴人82名
	12月 1日	市長から審議会に条例準備書について諮問
平成21年	1月28日	審議会から市長に条例準備書について答申
	2月 6日	条例審査書公告、指定開発行為者あて送付

4 川崎市環境影響評価審議会における審議経過

平成20年	12月 1日	審議会（現地視察）
	12月16日	審議会（事業者説明及び審議）
平成21年	1月27日	審議会（答申案審議）