

(仮称)京町三丁目共同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
興和不動産株式会社
常務執行役員住宅事業本部長 樋口典昭
東京都港区南青山一丁目15番5号
- 2 指定開発行為の名称及び所在地
（仮称）京町三丁目共同住宅計画
川崎市川崎区京町三丁目26 ほか
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日
平成20年7月22日（火）
- 4 問い合わせ先
株式会社トーワ総合システム
東京都港区白金一丁目4番14号
03-5420-3011

(環境局環境評価室 担当)
電話 044-200-2156

(仮称)京町三丁目共同住宅計画に係る条例環境影響評価審査書 (概要版)

平成20年7月
川崎市

はじめに

(仮称)京町三丁目共同住宅計画(以下「指定開発行為」という。)は、興和不動産株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、川崎区京町三丁目26ほかの倉庫等跡地約1.5haの区域において、川崎都市計画高度地区ただし書第2項適用の除外第4号の規定に基づく許可を前提に、地下1階地上14階建ての共同住宅(計画戸数366戸、計画人口1,102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に基づき、平成20年2月20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：興和不動産株式会社

代表者：常務執行役員住宅事業本部長 樋口 典昭

住 所：東京都港区南青山一丁目 15 番 5 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)京町三丁目共同住宅計画

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：川崎市川崎区京町三丁目 26 ほか

区域面積：約 14,587 m²

用途地域：第二種住居地域、準住居地域

(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 ²)	比率(%)
住 棟	約 4,472	30.7
駐車場棟・屋外駐車場	約 1,727	11.8
駐輪場(屋外)	約 330	2.3
車 路	約 760	5.2
緑 化 地	約 1,836	12.6
水 景	約 90	0.6
歩行者用通路・アプローチ等	約 5,372	36.8
合 計	約 14,587	100.0

ウ 建築計画等

項目	住棟	駐車場棟	屋外駐輪場	計画全体
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	—	—
階数	地下1階 地上14階	4層5段	—	—
建物高さ(m)	約42	約8	—	—
敷地面積(m ²)	—	—	—	約14,587
建築面積(m ²)	約4,153	約1,700	—	約5,853
建ぺい率(%)	—	—	—	約40.1
延べ面積(m ²)	約35,328	約6,900	約330	約42,558
容積率算定床面積(m ²)	約29,376	—	—	約29,376
容積率 ^{注)} (%)	—	—	—	約201.3
計画戸数(戸)	366	—	—	366
計画人口(人)	1,102	—	—	1,102
駐車台数(台)	25 (地下 機械式：24、 屋外平面：1)	342	—	367
駐輪台数(台)	292	—	440	732
バイク置場台数(台)	10	—	—	10
付帯施設	共用室(多目的室)：4室、共用室(保育室)：1室、 共用室(ゲストルーム)：1室			
緑被率(%)	25.2			

注) 容積率は、計画地敷地に第二種住居地域(容積率200%)と準住居地域(容積率300%)が含まれるため、面積比によって容積率201.6%が適用される。

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、供用時における風害対策等、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

(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 0.055 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.079 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 0.251 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）を上回り、浮遊粒子状物質は 0.076 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。これらに対し、建設機械は可能な限り排出ガス対策型建設機械の採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、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。

また、工事用車両の走行による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 0.053 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.080 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、工事用車両が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行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、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、短期曝露の指針値を上回ると予測していることから、事業の実施に当たっては、窒素酸化物の排出量を低減するため、考えられる種々の方策を組み合わせるなど、更なる低減対策を徹底すること。

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、また、植栽基盤の整備に必要な土壌量は、約 360 m³と予測している。これに対し、緑化地の土壌は必要な土壌量を上回る良質な客土を使用し、良好な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、回復する新たな緑は、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 25.2%で、地域別環境保全水準 (25.0%) を上回り、また、「川崎市緑化指針」により算定される植栽の標準本数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多様な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、新たに植栽する樹木等については、適正な管理・育成に努めること。

ウ 騒音・振動・低周波音

(ア) 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 65.7 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、建設機械の集中稼働を行わないよう、工事工程の平準化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、周辺地域の生活環境の保全に支障を及ぼすことはないとしている。

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 68.3~70.9 デシベルで、環境基準 (65 デシベル以下) を超過するが、これらの地点は現況において既に環境基準を超えており、工事用車両の走行による増加分は 0.3 デシベルと予測している。これに対し、工事用車両が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行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支障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、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更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

建設機械の稼働による振動レベルの最大値は、敷地境界上において63.2 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、建設機械の集中稼働を行わないよう、工事工程の平準化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、周辺地域の生活環境の保全に支障を及ぼすことはないとしている。

また、工事用車両の走行による振動レベルは、ピーク時において43.5～50.7 デシベルで、環境保全目標（65 デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、工事用車両が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行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支障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 廃棄物等

(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1,216 kgと予測し、これに対し、計画地内にごみ集積所を設置し、種類ごとに分別保管されたのち、川崎市等により適正に処理されるとしている。さらに、居住者に対して、家庭から発生するごみの減量化及びリサイクル推進を促す啓発活動を行う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、汚泥が約15,090 m³、建設廃材が約1,263 トンと予測し、これらについては、可能な限り再利用を図り、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、再資源化や焼却、埋立等により適正に処理するとしている。さらに、分別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、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、環境保全のための措置に、具体的な再利用、再資源化の方策が示されていないことから、具体的な再資源化等の方法について、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 32,200 m³と予測し、そのうち約 4,800 m³は計画地内における埋め戻し土として再利用し、それが困難なものについては適正に処理するとしており、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、建設発生土については、再利用等を含めた具体的な処理方法について、その実施内容を市に報告すること。

オ 構造物の影響

(ア) 景観

計画建築物の出現が、新たな景観構成要素として加わるが、その変更程度は小さく、代表的な眺望地点における眺望に変化が生じるが、周辺の既存建築物と一体となった新たな市街地景観を創出すると予測している。また、敷地外周にわたり公開空地を設け緑化を図り、京町緑地との連続性を持たせて整備するなど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。

(イ) 日照阻害

本計画の建築物による日影の影響を受ける範囲にある建物は、平均地盤面において、冬至日で3時間以上4時間未満で5棟、4時間以上5時間未満で1棟、6時間以上7時間未満で1棟であると予測し、日影の影響を受ける範囲を少しでも狭くするように、計画建築物は敷地境界からの距離を可能な限り離すなど環境保全のための措置を講ずることから、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、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ることから、冬至日の平均地盤面における日影の影響を比較的大きく受ける建物については、その影響の程度について十分な説明をすること。

(ウ) テレビ受信障害

本計画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、受信障害の改善方法、時期及び範囲について、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、工事中を含め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十分に協議の上、確実に実施すること。

(エ) 風 害

計画建築物の出現により、ランク 3 又はランク 4 の住宅街に適さない風環境に悪化する地点があるが、防風植栽対策により、全ての地点がランク 1 又はランク 2 に改善されると予測している。さらに、防風効果の高い植栽樹種を選定するなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地内及び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。

しかしながら、計画地周辺で風環境が大きく悪化すると予測する地点があることから、防風植栽の計画に当たっては、植栽当初から防風効果が発揮できるよう所定の形状、寸法を有した常緑高木の適切な配置や本数増など、防風効果をより高めるための措置を確実に実施するとともに、実施後におけるその効果を検証すること。

カ 地域社会

(ア) 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、中学校ともに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、計画地内に共用室を設け、集会需要に対応できると予測している。また、公園等については、計画地内の緑化地、歩行者用通路・アプローチ等を周辺住民等が日常的に通行又は利用することができる公開空地とする計画であり、地域住民の憩いの場や子供の遊び場として機能し、居住者及び周辺住民等に利用されることから、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、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。

(イ) 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑については、工事用車両台数のピーク時間帯における将来交通量による交通混雑度は0.553～0.767で、円滑な交通処理が可能とされる交通混雑度1.0を下回ると予測し、また、将来基礎交通量のピーク時間における将来交通量による交差点飽和度は0.421～0.464で、交差点における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、適切な工程管理と配車計画を行い、車両の分散に努め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、工事用車両ルートはマウント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ると予測し、さらに、工事用車両の出入口に交通整理員を配置し、交通の安全と工事用車両の適切な誘導を図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、工事用車両ルートの一部が指定通学路となっていること、近隣保育園の工事時期が重なることが懸念されていることから、工事に当たっては、近隣工事施工者と工事車両の集中回避など協議し、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「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

条例準備書の「風害」において、計画建築物の出現により、計画地周辺で風環境が大きく悪化する地点があり、防風植栽対策により改善すると予測しているが、防風植栽の効果を検証するため、個別事項で指摘した内容を踏まえ、計画的な事後調査を行い、その調査内容を速やかに市

に報告すること。

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、直ちに市に連絡するとともに、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20日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	2月27日	条例準備書公告、縦覧開始
	4月11日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 11名、10通
	5月23日	条例見解書の受理
	5月30日	条例見解書公告、縦覧開始
	6月30日	条例見解書縦覧終了
	7月22日	条例審査書公告
	7月24日	指定開発行為者あて送付