

平成20年10月21日

(仮称)塚越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
東レ建設株式会社
代表取締役社長 高安 年男
大阪府大阪市北区中之島三丁目3番3号

- 2 指定開発行為の名称及び所在地
（仮称）塚越マンション計画
川崎市幸区塚越三丁目484-1

- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日
平成20年10月21日（火）

- 4 問い合わせ先
長谷工コーポレーション 開発推進部
東京都港区芝二丁目32番1号
03-5765-0571

（環境局環境評価室 担当）
電話 044-200-2156

(仮称) 塚越マンション計画に係る条例環境影響評価審査書

**平成20年10月
川崎市**

はじめに

(仮称)塚越マンション計画(以下「指定開発行為」という。)は、東レ建設株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、幸区塚越三丁目484-1の事業所跡地約1.2haの区域において、地上7階建ての共同住宅(計画戸数299戸、計画人口897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4月30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：東レ建設株式会社

代表者：代表取締役社長 高安年男

住 所：大阪府大阪市北区中之島三丁目3番3号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)塚越マンション計画

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：川崎市幸区塚越三丁目484-1

区域面積：11,561 m²

用途地域：工業地域

(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(%)	備 考
住宅棟	5,460	47.2	共用棟を含む
駐車・駐輪場棟	1,510	13.1	
屋外駐車場	190	1.6	平置式及びピット式駐車場
バイク置場	40	0.4	
車路	750	6.5	
歩行者通路・広場	1,104	9.5	
緑化地	2,397	20.7	専用庭を含む
受水槽・ポンプ室用地	110	1.0	
合 計	11,561	100.0	

ウ 建築計画等

区 分	全体 合計	内 訳		
		住宅棟	駐車・駐輪場棟	ポンプ室
建築敷地面積(m ²)	11,561	—	—	—
延べ面積(m ²)	31,406	24,415	6,700	291
容積率算定床面積(m ²)	23,121	22,900	0	221
容 積 率(%)	199.9	—	—	—
建築面積(m ²)	6,479	4,823	1,490	116
建ぺい率(%)	56.0	—	—	—
階数	—	地上7階	地上4階	地上1階
構造	—	鉄筋コン クリート造	鉄骨造	鉄筋コン クリート造
高さ(m)	—	19.7	15.5	3.0
計画戸数(戸)	299	299	—	—
計画人口(人)	897	897	—	—
駐車場台数(台)	301	41(屋外)	260	—
駐輪場台数(台)	598	—	598	—
バイク置場台数(台)	34	34(屋外共)	—	—
緑被率(%)	26.7			

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、交通安全対策や供用時における日照阻害等、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 0.090 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 0.166 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 0.139 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、周辺地域の大气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よる長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素が 0.050 ppm、浮遊粒子状物質が 0.086 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、適切な配車計画により、工事用車両の過度な集中抑制を図るなどの環境保全のための措置を講ずることから、沿道の大气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 緑（緑の質、緑の量）

(ア) 緑の質

計画地で良好に生育している既存樹木（ケヤキ 1 本）は計画地内に移植する計画で、本計画における植栽予定樹種は、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 395 m³と予測している。これに対し、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、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 26.7%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」に基づき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、中、低木を適切に組み合わせ、豊かな緑の環境を構成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。

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（騒音、振動）

(ア) 騒音

建設機械の稼働による騒音レベルの最大値は 80.4 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、建設機械の同時使用を少なくし、その配置も可能な限り周辺住宅から離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。

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 61.3~67.8 デシベルで、環境基準 (65 デシベル以下) を超過する地点があるが、これらの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量は 0.1~1.1 デシベルと予測している。これに対し、過度な車両集中が発生しないよう配車計画に十分留意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、沿道における等価騒音レベルが既に現況において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 68.1 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、建設機械の同時使用を少なくし、その配置も可能な限り周辺住宅から離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。

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 47.8～51.0 デシベルで、環境保全目標（70 デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、過度な車両の集中が発生しないような配車計画を行う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 993.2 kg で、計画地内に設置された保管施設に分別保管された後、川崎市等により収集され、適正に処理されると予測し、さらに、居住者にリサイクルやゴミの減量化を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、汚泥が 7,882 m³、コンクリート塊 818 トン、内装材片等が 975 トンと予測し、これらについては、可能な限り再資源化を図り、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て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。

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は、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 39,015 m³で、そのうち 3,571 m³は計画地内で埋戻し土として再利用すると予測し、それ以外のものについては、「建設副産物適正処理推進要綱」に基づき適正に処理するとしている。さらに、計画地外への搬出に際しては、土砂の飛散や荷崩れなどが生じないようにシートカバー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

本計画に伴い出現する計画建物が地域景観の構成要素に加わるが、北側及び西側隣接地に存在する高層マンション等に景観上連続することから、高層マンション等による一団の高層建物の景観と低層住宅市街地とが複合した市街地景観としての地域景観の特性は著しく変わらないとしている。また、代表的な眺望地点からの景観において、整備された敷地内歩道や緑を含む共同住宅としての計画建物が加わるが、計画建物等は周辺の既存の建物や緑等と連続して、一体的に調和のとれた市街地景観になるとしている。さらに、計画地東側の道路沿いには、既存の敷地内歩道等と連続した景観が形成されるよう、敷地内歩道及び接道部緑化等の整備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。

カ 日照障害

本計画の計画建物が周辺の建物及ぼす日影時間は、冬至日の平均地盤面において、3時間以上4時間未満が3棟の住宅に、3時間以上4時間未満が1棟、8時間が1棟の非住宅に及ぶと予測し、建物の配置、高さ等について、可能な限り周辺住宅への影響を低減するよう努める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、日影の影響を比較的長く受ける建物については、その影響の程度について十分説明すること。

キ テレビ受信障害

本計画の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 141 棟、地上デジタル放送が 71 棟で、障害予測建物の全てが既に CATV 等に参加済みであると予測し、これらに対しては、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、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・生徒数が増加するが、小学校、中学校ともに現況の普通教室数で、受入れは可能と予測している。

集会施設については、共用棟内に設ける多目的室で、公園等については、計画地内に設ける広場の利用により対応可能と予測している。

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、工事用車両の走行に伴うピーク時における交通混雑度は 0.32～0.84 で、円滑な交通処理が可能とされる交通混雑度 1.0 を下回り、交差点飽和度は 0.549～0.799 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。

交通安全については、工事用車両ルートの一部である市道塚越 49 号線は、指定通学路となっており、また、歩車道の分離がされていない箇所があることから、一般車両や歩行者への影響が発生すると予測している。

これらに対し、交通の安全と円滑化を図るため、市道塚越 49 号線における大型車同士のすれ違いが生じないように工事車両ルートを設定するとともに、工事区域への出入口等には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ことなどから、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などから、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「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。

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	4月30日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	5月12日	条例準備書公告、縦覧開始
	6月25日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 30名、29通
	7月25日	条例見解書の受理
	8月 1日	条例見解書公告、縦覧開始
	9月 1日	条例見解書縦覧終了
	10月21日	条例審査書公告、指定開発行為者あて送付