

平成20年10月14日

(仮称)高津区千年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

神奈川県川崎市高津区二子五丁目1番1号
株式会社ノエル
代表取締役社長 金古 政利

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)高津区千年集合住宅計画
川崎市高津区千年1, 249番1ほか

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成20年10月14日(火)

4 問い合わせ先

神奈川県川崎市高津区二子五丁目1番1号
株式会社ノエル 都市開発事業本部 マンション事業部
044-820-3067

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

(仮称) 高津区千年集合住宅計画に係る条例環境影響評価審査書 (概要)

平成20年10月

川崎市

はじめに

(仮称) 高津区千年集合住宅計画 (以下「指定開発行為」という。) は、株式会社ノエル (以下「指定開発行為者」という。) が、高津区千年 1249 番 1 ほかの宅地及び農地の跡地、約 0.9ha の区域において、地下 3 階地上 7 階建ての共同住宅 (計画戸数 204 戸、計画人口 613 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 5 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、市民等からの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：株式会社ノエル

代表者：代表取締役社長 金古 政利

住 所：神奈川県川崎市高津区二子五丁目1番1号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)高津区千年集合住宅計画

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：川崎市高津区千年1249番1ほか

区域面積：8,910.51 m²

用途地域：準住居地域、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 共同住宅の建設

イ 土地利用計画

区 分		面積(m ²)	割合(%)	備考
住 宅 用 地	計画建物	3,958.63	44.4	
	駐車場・車路	795.32	9.0	
	通路・広場	1,161.69	13.0	
	緑化地	975.07	10.9	
	斜面林	1,163.50	13.1	現況保存林
	その他	89.15	1.0	よう壁、排水施設ほか
	小 計	8,143.36	91.4	
公 共 用 地	道路用地	222.15	2.5	市道千年36号線2m拡幅
	公園	545.00	6.1	1ヶ所
	小 計	767.15	8.6	
合 計		8,910.51	100.0	

ウ 建築計画等

区 分	内 容
建築敷地面積 ^{注1)}	8,143.36 m ²
構 造	鉄筋コンクリート造
階 数	地下3階地上7階
建物高さ	19.99m
最高高さ	20.80m
建築面積	3,250.78 m ²
建ぺい率	39.92%
延べ面積	18,051.00 m ²
容積率算定床面積	15,620.50 m ²
容積率	191.82%
計画戸数	204 戸
計画人口	613 人
駐車場台数	190 台
バイク置場台数	20 台
駐輪場台数	208 台
集会室 (ラウンジ含む)	1 室 (約 137 m ²)
緑 被 率	32.81%

注1) 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、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0.049ppmで、環境基準（0.04～0.06ppmのゾーン内又はそれ以下）を満足し、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.067mg/m³で、環境基準（0.10mg/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0.1813ppm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0.0516mg/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、建設機械は可能な限り排出ガス対策型建設機械を使用するなど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ものとしている。

一方、工事用車両の走行に伴う長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素が0.048ppm、浮遊粒子状物質が0.068mg/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、特定の日又は時間帯に工事用車両が集中しないよう、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ものと評価している。

しかしながら、計画地及び工事用車両ルートが住宅地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 地形・地質（崩壊）

造成工事に伴う斜面の安定性については、各断面における安全率は、常

時が 2.219～2.707、地震時が 1.575～1.835 で、「宅地造成に関する工事の技術指針」に基づく安全率（常時 1.5 以上、地震時 1.2 以上）を上回り、さらに、工事に際しては、降雨時の斜面安定性の維持に向けて、斜面上部に仮設水路を設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支障はないとしている。

しかしながら、計画地敷地境界に建築物が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。

ウ 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し、また、植栽基盤の整備に必要な土壌量は地上部が約 128 m³、屋上部（人工軽量土壌）74 m³と予測している。これに対し、地域を特徴付ける植生に配慮した緑化を図り、植栽基盤の整備に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とともに、植栽基盤の整備に当たって、樹木の育成を支える十分な土壌厚や屋上緑化地等の構造等について、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 32.81%で、地域別環境保全水準（31.80%）を上回り、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、斜面林の保全や、高木・中木・低木及び地被類を適切に組み合わせた多様な緑の創出を図るなどの環境保全のための措置を講ずることから、緑の現状が活かされ、かつ、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。

エ 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 81.0 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、低騒音型建設機械の使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等価騒音レベルは、ピーク日において No.道 1 が 70.4 デシベル、No.道 2 が 70.9 デシベルで、環境基準（No.道 1 : 65 デシベル以下、No.道 2 : 70 デシベル以下）を超えるが、これらの地点は既に将来基礎交通量による等価騒音レベルが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 0.1 デシベル以下と予測している。これに対して、特定の日又は時間帯に工事用車両が集中しないよう、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、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、現況で環境基準を超える地点があることから、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

建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値は、敷地境界線上において 63.7 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、低振動型建設機械の使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、ピーク日ピーク時間において 46.5 デシベルで、環境保全目標（55 デシベル以下）を満足すると予測し、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。

オ 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677kgと予測し、これらについては、入居者が分別排出を徹底し、川崎市等による有効な資源の再資源化を含む適正な処理がなされるとしている。さらに、入居者に対してごみの減量化、資源の再利用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、解体工事ではがれき類約2,580トン、木くず約486トン等、建築工事ではガラスくず・陶磁器くず約260トン、がれき類約58トン、木くず約55トン等と予測し、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、それが困難な廃棄物については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき許可を受けた業者に委託し、適正な処理を行うとしている。さらに、建設資材等の搬入に当たっては過剰な梱包を控え、発生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、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37,350 m³と予測し、このうち約56 m³は計画地内の埋戻し、宅盤形成等に再利用し、それ以外については、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荷台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。

カ 景 観

本計画に伴う計画建物の出現により、眺望の状況は変化するが、地形的変化に富んだ市街地としての景観に著しい変化はなく、斜面林の緑や周辺の景観と調和し、市街地景観に著しい変化はないと予測している。さらに、斜面林の一部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、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 日照阻害

本計画の実施に伴い日影の影響を受ける既存建物は、冬至日の平均地盤面において 67 棟であり、そのうち 4 時間以上 5 時間未満が 2 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 1 棟、7 時間以上が 1 棟であると予測しているが、計画に当たって建物の配置、住棟の形状に配慮していることから、周辺地域の住環境に著しい影響は与えないとしている。

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。

ク テレビ受信障害

本計画の実施に伴いテレビ受信障害を受ける可能性のある建物は、予測した影響範囲内の既存建物 72 棟のうち、共同受信施設及びケーブルテレビにより影響を受けない建物を除いた 23 棟と予測している。これに対し、受信状況を調査、確認の上、障害の状況に応じてアンテナの改善、ケーブルテレビへの加入、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、現状の受信画質が維持され、かつ、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、児童・生徒数の増加に関する状況については、入居開始前までに、川崎市に報告するとしている。

集会施設については、計画建物内に集会室を確保し、公園等については計画地に公園を整備することから、既存の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、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はないとしている。

これらの評価は概ね妥当であるが、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時における交差点飽和度は0.503～0.566で、交通量の処理が可能とされる交差点飽和度0.9を下回り、交通混雑度は0.262～0.858で、交通量の円滑な処理が可能とされる交通混雑度1.0を下回ると予測している。さらに、工事に際しては、特定の日又は時間帯に工事用車両が集中しないよう、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、並行する箇所があり、一部で歩車道の分離がされていない箇所があるなど、歩行者や自転車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、工事の実施に当たっては、工事用車両出入口、交差点及び歩行者への安全配慮が必要な道路等について、交通整理員を適宜配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学校や住宅等に近接していることから、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。

サ 歴史的文化的遺産

計画地及びその周辺には、周知の埋蔵文化財包蔵地として「千年―8」が登録されているが、平成19年8月に実施した川崎市教育委員会による試掘調査の結果、遺跡の現存は確認されなかったことから、本計画の実施に伴う文化財への影響はないと予測している。さらに、計画実施に当たっては、川崎市教育委員会に対して埋蔵文化財発掘の届出を行い、造成工事等により、新たな遺跡、遺物が確認された場合には、適切な措置を講ずることから、価値ある歴史的文化的文化財について周辺環境を含めて保全が図られるとしている。

この評価は概ね妥当である。

(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	5月23日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	5月30日	条例準備書公告、縦覧開始
	7月14日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 2名、2通
	8月13日	条例見解書の受理
	8月20日	条例見解書公告、縦覧開始
	9月18日	条例見解書縦覧終了
	10月14日	条例審査書公告、指定開発行為者あて送付