

(仮称)古川町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  
ナイス株式会社  
代表取締役社長 平田 恒一郎  
神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央4丁目33番1号
- 2 指定開発行為の名称及び所在地  
(仮称)古川町共同住宅計画  
川崎市幸区古川町87番地及び97番地-1
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日  
平成20年10月31日(金)
- 4 問い合わせ先  
株式会社フェイコム  
東京都渋谷区代々木1丁目58番7号  
03-5334-5950

(環境局環境評価室 担当)  
電話 044-200-2156

# (仮称)古川町共同住宅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)古川町共同住宅計画(以下「指定開発行為」という。)は、ナイス株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、幸区古川町 87 番地及び 97 番地-1 の社宅跡地約 0.7 ha の区域において、地上 5 階建ての共同住宅 2 棟(計画戸数 197 戸、計画人口 591 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 6 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：ナイス株式会社

代表者：代表取締役社長 平田 恒一郎

住 所：神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央 4 丁目 33 番 1 号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)古川町共同住宅計画

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：川崎市幸区古川町 87 番地及び 97 番地-1

区域面積：約 6,793 m<sup>2</sup>

用途地域：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

土地利用区分	面積 (㎡)	構成比 (%)	備考
住 宅 棟	約 4,231	約 62.3	計画戸数 197 戸、共用部、電気室及びラック式駐輪場 (250 台)・平置きバイク置場 (バイク 13 台) を含む
駐 車 場	約 840	約 12.4	機械式駐車場 (地下 2 段地上 3 段) 合計 174 台 平置き駐車場 25 台
駐輪場・バイク置場	約 53	約 0.8	ラック式駐輪場 (84 台) 平置きバイク置場 (13 台)
緑化地 (専用庭含む)	約 854	約 12.5	専用庭 : 約 182 ㎡
車 路	約 556	約 8.2	
ごみ集積所・ポンプ室	約 10	約 0.1	
歩行者通路・その他	約 249	約 3.7	
合 計	約 6,793	100.0	

ウ 建築計画等

区 分		内 容			
		計画全体	A敷地	B敷地	
構 造		鉄筋コンクリート造			
敷 地 面 積 (㎡)		約 6,793	約 5,147	約 1,646	
建 築 計 画	延 べ 面 積 (㎡)	約 16,331	約 11,951	約 4,380	
	容積率算定床面積 (㎡)	約 13,581	約 10,292	約 3,290	
	容 積 率 (%)	199.94	199.95	199.94	
	建 築 面 積 (㎡)	約 3,728	約 2,750	約 978	
	建 ぺ い 率 (%)	約 54.9	約 53.4	約 59.4	
	階 数	-	地上 5 階	地上 5 階	
	建 物 高 さ (m)	-	14.95	14.97	
	最 高 高 さ (m)	-	15.95	15.47	
	計 画 戸 数 (戸)	197	150	47	
	計 画 人 口 (人)	591	450	141	
	駐 車 場 面 積 (㎡)	約 590	0	約 590	
	駐 車 場 階 数 及 び 高 さ		地下 2 段地上 3 段/地上高さ約 4.4m		
	駐 車 台 数 (台)		199	152	47
	駐 輪 台 数 (台)		334	250	84
	バ イ ク 置 場 台 数 (台)		15	13	2
付 帯 施 設		機械式駐車場 5 ヲ所、ポンプ施設 2 ヲ所、電気室、雨水貯留槽2 ヲ所、MDF室、ごみ集積所			
緑 被 率 (%)		25.10			

注) 1 駐車場面積は、建築物としての面積を示す。

2 最高高さは、塔屋を含む高さを示す。

## 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0.057 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.096 mg/m<sup>3</sup>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/m<sup>3</sup>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0.1993 ppmで、中央公害対策審議会答申による短期暴露の指針値（0.1～0.2 ppm）の範囲内にあり、浮遊粒子状物質は0.1576 mg/m<sup>3</sup>で、環境基準（0.20 mg/m<sup>3</sup>以下）を満足すると予測している。さらに、建設機械の集中稼働を避け、効率的な稼働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伴う沿道での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0.085 mg/m<sup>3</sup>で、いずれも環境基準を満足すると予測している。さらに、特定の時間帯に工事用車両が集中しないよう、工程等の管理や配車計画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、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暴露の指針値の上限値に近いこと、一般国道1号と工事用車両

ルートの一般国道 409 号が交差する遠藤町交差点近くに設置されている自動車排出ガス測定局において二酸化窒素の環境基準が非達成の状況にあることから、窒素酸化物の排出量を低減するため、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の多くは、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 617 m<sup>3</sup>と予測している。これに対し、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、回復する新たな緑は、活力度の高い充実したものとなり、計画地の緑は適切に回復育成されるとしている。

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 25.10%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」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、低木及び地被類を適切に組み合わせ、多様な緑の創出、育成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、計画地の緑は適切に回復育成されるとしている。

しかしながら、緑被率は屋上緑化を含めたものであることから、その将来にわたる担保を図るとともに、屋上緑化を含めた樹木等の適正な管理、育成に努めること。また、屋上緑化の構造等について、市関係部署と協議すること。

## 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 76.1 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避け、効率的な稼働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、ピーク日において地点Aが 59.0 デシベル、地点Bが 59.5 デシベル、地点Cが 62.4 デシベルで、環境基準（地点A及び地点B：55 デシベル以下、地点Cの南側：60 デシベル以下、地点Cの北側：65 デシベル以下）を地点Cの北側を除いて超えると予測し、環境基準を超えると予測している地点における工事用車両の走行に伴う増加分は、地点Aが 4.2 デシベル、地点Bが 1.5 デシベル及び地点Cが 0.8 デシベルである。このうち、地点B及び地点Cの南側については現況が既に環境基準を超える状況にある。これらに対して、特定の時間帯に工事用車両が集中しないよう、工程等の管理や配車計画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、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルの増加分が 4.2 デシベルと大きく、また、環境基準を超えると予測してい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 64.6 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避け、効率的な稼働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は、ピーク日ピーク時間において 30.8～44.2 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、特定の時間帯に工事用車両が集中しないよう、工程等の管理や配車計画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日当たり約655kgと予測し、これらについては、計画地内にごみ集積所及び資源物集積所を設け、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、居住者に対して掲示物等により、ごみの減量化及び再資源化の推進を促す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としている。

この評価は概ね妥当であるが、資源物の再資源化に当たっては、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) 産業廃棄物

工事中に発生する産業廃棄物は、建設廃材が約949m<sup>3</sup>、汚泥が約4,655m<sup>3</sup>で、建設廃材のうち約427m<sup>3</sup>が再資源化されると予測し、さらに、分別保管を行い、可能な限り再資源化を図り、それが困難なものは、「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 10,730 m<sup>3</sup>と予測し、「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づき処分先を指定して適正に処理し、再利用するとしている。さらに、運搬に際しては、飛散防止のため工事用車両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

本計画の計画建築物の出現に伴い景観は変化するが、計画地周辺の集合住宅等の主要な景観要素と一体となった景観となり、また、敷地境界沿いの植栽樹木により道路沿いに緑豊かなうるおいのある歩行者空間が創出されると予測している。さらに、計画建築物の意匠、形態、色彩、素材等について、計画地周辺の景観要素との調和に配慮するなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺環境と調和のとれた新たな都市景観が形成されるとしているが、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

本計画の実施により日影の影響を受ける建物棟数は、冬至日の平均地盤面において、住戸が 62 棟、非住戸が 19 棟で、6 時間以上の日影の影響を受ける住戸は存在しないと予測している。また、日影の影響を受ける範囲を少しでも狭くなるよう、建物配置に配慮していることから、周辺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、日影の影響が比較的大きくなる建物については、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

計画建築物の出現に伴い、テレビ受信障害が発生する可能性のある建物棟数は地上アナログ放送で 60 棟と予測し、また、地上デジタル放送は障害が発生しないと予測している。これに対して、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、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、小学校及び中学校ともに現有の普通教室数に不足は生じないとしている。

集会施設については、計画地内に集会室を設けることから、周辺の集会施設の利用に影響を及ぼすことはないと予測し、また、公園等については、計画地西端に居住者以外にも開放されたオープンスペースを整備することから、周辺の公園等に影響を及ぼすことは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。

#### 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日ピーク時における交通混雑度は 0.029～0.514、交差点の需要率は 0.142～0.363 で、円滑な交通処理が可能とされる交通混雑度 1.0 及び交通量の処理が可能とされる交差点の需要率 0.9 を下回ると予測し、さらに、特定の時間帯に工事用車両が集中しないよう、工程等の管理や配車計画を行う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、一部の工事用車両ルートにおいて歩車分離がなされていないため、歩行者の安全に対して影響があると予測しているが、登校時間は工事用車両の走行を避けるなどの配慮、調整を行うとともに、工事用車両の出入口及び周辺に必要な応じて交通誘導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、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、歩車分離されていない工事用車両ルートが指定通学路となっていることから、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「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	6月23日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	6月30日	条例準備書公告、縦覧開始
	8月13日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 16名、1通
	9月 9日	条例見解書の受理
	9月17日	条例見解書公告、縦覧開始
	10月16日	条例見解書縦覧終了
	10月31日	条例審査書公告、指定開発行為者あて送付