

(仮称) 犬蔵三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条第1項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

横浜市西区北幸二丁目9番14号

相鉄不動産株式会社

取締役社長 久保田 豊

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称) 犬蔵三丁目マンション計画

川崎市宮前区犬蔵三丁目1283-4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23日(木)

4 問合せ先

株式会社長谷工コーポレーション 開発推進部門 開発推進3部

電話 03-5765-0573

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

（仮称）犬蔵三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20年10月

川 崎 市

はじめに

（仮称）犬蔵三丁目マンション計画（以下「指定開発行為」という。）は、相鉄不動産株式会社（以下「指定開発行為者」という。）が、宮前区犬蔵三丁目1283-4ほかの物流倉庫等跡地約1.7haの区域において、地下1階地上7階建ての共同住宅（計画戸数382戸、計画人口1,160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7月4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、縦覧したが、市民等からの意見書の提出はなかった。

本審査書は、これらの結果を踏まえ、条例準備書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：相鉄不動産株式会社

代表者：取締役社長 久保田 豊

住 所：横浜市西区北幸二丁目 9 番 14 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)犬蔵三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 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 1 の項及び 4 の項に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市宮前区犬蔵三丁目 1283-4 ほか

区域面積：17,336 m²

用途地域：近隣商業地域

(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 用 地	住宅棟	7,785	44.9	共用棟を含む
	駐車場	1,598	9.2	
	駐輪場	386	2.2	住宅棟内駐輪場は除く
	バイク置場	76	0.4	
	車 路	1,635	9.5	占用使用水路上部を含む
	歩行者通路	550	3.2	占用使用水路上部を含む
	緑化地	2,539	14.6	緑化ブロック、専用庭を含む
	斜面地	497	2.9	芝植栽（緑化地対象外）
	ごみ集積所	138	0.8	2箇所
	その他	923	5.3	受水槽・ポンプ室用地、高圧受電設備用地、間知擁壁を含む
小 計		16,127	93.0	
公 共 用 地	水路敷	167	1.0	付替え整備して市に移管
	公 園	1,042	6.0	新設整備して市に移管
合 計		17,336	100.0	

ウ 建築計画等

区 分	内 容
建築敷地面積 (㎡)	16,127
延べ面積 (㎡)	35,524
容積率算定床面積 (㎡)	32,244
容積率 (%)	199
建築面積 (㎡)	7,743
建ぺい率 (%)	48
階 数	地下1階地上7階
構 造	鉄筋コンクリート造
建物高さ (m)	19.97
計画戸数 (戸)	382
計画人口 (人)	1,160
駐車場台数 (台)	385
駐輪場台数 (台)	764
バイク置場台数 (台)	40
付 帯 施 設	多目的室及び共用室1箇所、管理室1箇所、ごみ集積所2箇所、電気室1箇所、NTT室1箇所、受水槽・ポンプ室1箇所、雨水貯留槽(地下式)2箇所
緑 被 率 (%)	24.7

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0.052ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.072mg/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：0.10mg/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0.205ppm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）を超え、浮遊粒子状物質が0.150mg/m³で、環境基準（0.20mg/m³以下）を満足すると予測している。これに対して、施工方法や手順等を十分検討し、過度な建設機械の集中を抑制するなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の大気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伴う長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素が0.056ppm、浮遊粒子状物質が0.087mg/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、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 地形・地質（斜面安定）

造成工事に伴う斜面の安全率は、常時が 3.472、地震時が 2.261 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、斜面の安定性が損なわれないよう排水施設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が、造成計画及び工事に際しては、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。

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約 444 m³と予測している。これに対し、植栽地には、植栽基盤の整備に必要な土壌量を上回る客土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が、樹木の植栽に当たっては、良質な客土を使用するとともに、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 24.7%で、地域別環境保全水準（20.4%）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、緑の構成に配慮して、高木、中木、低木及び地被類を適切に組み合わせ、かつ大景木を加えて豊かな緑を創出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。

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 84.1 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、建設機械の同時使用を可能な限り少なくし、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著しい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68.2～70.3 デシベルで、予測した4地点のうち3地点が環境基準（70 デシベル以下）を超えるが、これらの地点は現況が既に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0.2 デシベル以下と予測している。これに対して、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、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、沿道における等価騒音レベルが既に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67.4 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可能な限り少なくし、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50.1 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、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1,270kgと予測し、これらについては、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、適正なりサイクルと処理がなされるとしている。さらに、居住者にリサイクルやごみ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、杭孔掘削汚泥が3,652 m³、コンクリート塊が653トン、内装材片等（廃プラスチック、金属くず、木くず等）が979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、リサイクル量は441トン以上と予測している。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。また、内装材片等のリサイクル目標率45%を極力上回るリサイクルに努め、コンクリート塊、金属くず、木くず等は、徹底した分別保管を行い、路盤材への再利用等、可能な限り再資源化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、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22,300 m³と予測し、このうち3,414 m³は計画地内の埋戻し土等として再利用し、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計画地外で適正に処理するとしている。さらに、搬出する土についても、埋立て土等として極力有効利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を及ぼさないとしている。

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

本計画に伴い出現する計画建物が地域景観の構成要素として加わるが、計画地の周辺の共同住宅と、その高さや形状等が類似したものであることから、商業・業務施設や共同住宅及び戸建住宅の複合した地域景観の特性に変化はないと予測している。さらに、建物の外部デザインや外壁の色彩及び仕上げ等については、周辺環境との調和に配慮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。

キ 日照阻害

本計画の計画建物が周辺の建物に及ぼす日影時間は、冬至日の平均地盤面において、3時間未満と予測している。また、建物の配置、形状等について、可能な限り周辺地域の住宅への影響を低減するよう努めるなどの環境保全のための措置を講じていることから、周辺地域の住環境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、日影の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をすること。

ク 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、地上アナログ放送で71棟、地上デジタル放送で5棟と予測し、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。

ケ コミュニティ施設

本計画の実施に伴う児童・生徒数の増加により、中学校は現有普通教室数で受入れ可能であるが、小学校は4教室不足すると予測し、この不足に対しては川崎市による対応が図られるとしている。集会施設については、計画建物の多目的室で各種集会等の需要に対応できると予測し、また、公園等については計画地に公園を整備することにより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、本計画の実施に伴う人口の増加により、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、児童、生徒数の増加については、義務教育施設の対応が必要なことから、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通混雑度は0.48～0.83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、交差点需要率は0.429～0.648で、交通量の処理が可能とされる交差点需要率0.9を下回ると予測している。

交通安全については、工事用車両の主要ルートとなる尻手黒川線及び横浜生田線は交通安全施設が整備されているが、計画地からの出入りの際に指定通学路となっている歩道を横断すること、また、市道向ヶ丘86号線は歩車道の分離のない路線があることから、歩行者の安全な通行に影響があると予測している。

これらに対し、交通の円滑化、工事区域出入口等への交通整理員の配置、市道向ヶ丘86号線の利用の必要最小限化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、工事用車両の走行ルートの一部が指定通学路となっていることから、交通安全対策を最優先するとともに、周辺住民等に対し、事前に工事説明等を行い、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	7月4日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	7月11日	条例準備書公告、縦覧開始
	8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 なし
	10月23日	条例審査書公告、指定開発行為者あて送付