

平成22年4月8日

**（仮称）美しの森（犬蔵地区第4－1街区）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

東レ建設株式会社

代表取締役社長 高安 年男

大阪市北区中之島三丁目3番3号（中之島三井ビルディング）

株式会社室町クリエイト

代表取締役社長 今福 重雄

東京都新宿区西新宿1丁目20番2号（ホウライビル）

2 指定開発行為の名称及び所在地

（仮称）美しの森（犬蔵地区第4－1街区）共同住宅計画

川崎市宮前区犬蔵二丁目35番－1

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成22年4月8日（木）

4 問い合わせ先

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

東京都港区芝二丁目32番1号

03-5765-0573

（環境局環境評価室 担当）

電話 044-200-2156

(仮称) 美しの森 (犬蔵地区第 4 - 1 街区) 共同住宅計画に係る
条例環境影響評価審査書

平成 22 年 4 月

川 崎 市

はじめに

(仮称) 美しの森 (犬蔵地区第 4-1 街区) 共同住宅計画 (以下「指定開発行為」という。) は、東レ建設株式会社及び株式会社室町クリエイト (以下「指定開発行為者」という。) が、犬蔵土地区画整理事業区域の宮前区犬蔵二丁目 35 番-1 の約 0.5 ha において、地下 1 階地上 6 階建て共同住宅 (計画戸数 124 戸、計画人口 376 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 22 年 1 月 27 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。

本条例環境影響評価審査書 (以下「条例審査書」という。) 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：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
(中之島三井ビルディング)

名 称：株式会社室町クリエイト

代表者：代表取締役社長 今福 重雄

住 所：東京都新宿区西新宿1丁目20番2号(ホウライビル)

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 美しの森(犬蔵地区第4-1街区) 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：川崎市宮前区犬蔵二丁目35番-1

区域面積：約4,885 m²

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

区 分	面積(m ²)	比率(%)	備 考
住 宅 棟	2,740	56.1	計画戸数 124 戸
駐 車 場	359	7.3	
歩行者通路	18	0.4	
緑 化 地	884	18.1	
専 用 庭	152	3.1	
車 路	236	4.8	
擁 壁	22	0.5	
そ の 他	474	9.7	キュービクル置場、ドライエリア含む
合 計	4,885	100.0	

ウ 建築計画等

区 分	概 要
建築敷地(区域)面積	4,885 m ²
延べ面積	11,304 m ²
容積率算定床面積	9,769 m ²
容積率	199.9 %
建築面積	2,740 m ²
建ぺい率	56.1 %
階 数	地上 6 階地下 1 階
構 造	鉄筋コンクリート造
高 さ	14.9 m
付帯・併設施設	駐車場 (93 台)、駐輪場 (200 台)、 バイク置場 (10 台)、ごみ集積所、 管理事務室、集会スペース、電気室、 ポンプ室等
緑被率	29.8 %

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、地域交通等、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0.042 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.061 mg/m³で、いずれも環境基準（二酸化窒素：0.04 ppm～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0.174 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 ppm～0.2 ppm）を、浮遊粒子状物質は0.154 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、建設機械の適切な配置及び稼働の平準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伴う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0.040 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.056 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、過度な車両の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

本事業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、植栽基盤の整備に必要な土壌量は約 170 m³と予測している。さらに、必要な土壌量を上回る良質な客土の使用や日影地では耐陰性のある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、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、養生等に十分配慮すること。

(イ) 緑の量

本事業における緑被率は 29.8%で、地域別環境保全水準（25.0%）を上回るとともに、犬蔵土地区画整理事業に係る環境影響評価において定められた集合住宅用地の緑被率（29.5%）を上回り、植栽本数は「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、適正な管理及び育成に努めること。

ウ 騒音・振動・低周波音（騒音、振動）

(ア) 騒音

建設機械の稼働に伴う騒音レベルの最大値は、計画地北側の敷地境界において 82.2 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、工事の平準化等により、複数の建設機械の同時使用を可能な限り少なく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著しい支障は及ぼさないとしている。

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 65.6～66.7 デシベルで、すべての地点で環境基準（60 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過しており、工事用車両の走行による増加分は0.8デシベル以下と予測している。これに対し、過度な車両の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著しい支障は及ぼさないとしている。

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現況で既に環境基準を超えていることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置をさら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、計画地南側の敷地境界において64.3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、工事の平準化等により、複数の建設機械の同時使用を可能な限り少なく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著しい支障は及ぼさないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う振動レベルは、ピーク日ピーク時において43.5～43.8デシベルで、すべての地点で環境保全目標(65デシベル以下)を満足すると予測し、さらに、過度な車両の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、道路沿道における生活環境の保全に著しい支障は及ぼさないとしている。

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412kgで、これらについては、居住者が廃棄物の種類に従って分別排出を行い、川崎市等によって適正に処理されると予測している。さらに、ごみ集積所は、普通ごみと資源物等の置き場を明確に区分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を及ぼさないとしている。

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、内装材片等約301トン、杭頭処理コンクリート塊約573トン、杭孔掘削汚泥1,570m³で、リサイクル量は、内装材片等285トン、杭頭処理コンクリート塊約572トン以上と予測している。これらについては、可能な限り再資源化を図り、再資源化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、適正に処理するとしている。さらに、建設資材等の搬入に際して、過剰な梱包を控え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、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13,000m³と予測し、「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づき、計画地外で適正に処理するとしている。さらに、運搬時においては、荷崩れや飛散等が生じないように、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。

オ 景 観

本事業の実施に伴い、共同住宅が出現するが、計画地周辺は都市近郊型の市街地景観が形成されている地域であり、地域景観の特性に変化は生じないと予測している。また、代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度については、周辺の建物とのスカイライン高さの調和も取れており、周辺建物や道路沿道の緑と一体となった景観を形成すると予測している。さらに、計画建物については、周辺の住宅や街並みに配慮した色彩、素材等を採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、市関係部署と協議すること。

カ 日照阻害

本事業の実施に伴い、冬至日の地盤面レベルにおいて、日影の影響を受ける建物は、1時間未満が3棟、4時間以上5時間未満が1棟と予測している。また、計画建物の北側の階数を下げることにより、日影の影響の低減に努めていることから、計画地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

本事業によりテレビ受信障害の範囲に含まれる既存建物は、既にケーブルテレビによる対策が行われており、テレビ受信障害が生じないと予測している。さらに、障害の実態を調査、確認の上、その内容に応じて、受信アンテナの改善や共同受信施設の設置など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

義務教育施設については、市の将来予測値において小学校の普通教室数に不足が生ずるとしているが、本事業による必要教室数の増加はないと予測している。また、中学校は現有の普通教室数で受入れが可能であると予測している。

集会施設については、計画建物内に設ける集会スペースで対応することができるかと予測している。また、公園等については、計画地周辺地域には区画整理事業により、公園が計画的に整備されており、本事業の実施に伴う人口の増加が公園利用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、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。

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。

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差点需要率は0.310～0.848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、さらに、適切な工程管理と配車計画を行い、過度な車両の集中が発生しないよう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、工事用車両ルートである向ヶ丘遊園駅管生線及び犬蔵1号線はマウンドアップなどによる歩者分離が行われているものの、一部の交差点に信号機が設置されていないことから、交通安全の配慮を行う必要があると予測している。これに対し、計画地への各出入口に必要な応じて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、工事用車両ルートが指定通学路となっていることから、工事の実施に当たっては、交通安全対策を最優先するとともに、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。また、工事用車両ルートの周辺住民等に対し、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。

コ 歴史的文化的遺産

計画地内の周知の埋蔵文化財包蔵地「元石川-1」は、既に区画整理事業に伴い発掘調査が行われ、調査結果が記録保存されていることから、本事業の実施に伴う埋蔵文化財への影響はないと予測している。さらに、工事により、新たな遺跡、遺物が確認された場合には、市教育委員会に速やかに報告し、適切な措置を講ずることから、価値ある歴史的文化的遺産につい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22年	1月27日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	2月3日	条例準備書公告、縦覧開始
	3月19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
	4月8日	条例審査書公告、指定開発行為者あて送付