

平成 22 年 8 月 4 日

北加瀬社宅（仮称）建設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

東日本旅客鉄道株式会社 横浜支社
執行役員 横浜支社長 濱田 賢治
神奈川県横浜市西区平沼一丁目 40 番 26 号

2 指定開発行為の名称及び所在地

北加瀬社宅（仮称）建設
川崎市幸区北加瀬二丁目 80 番 1 他

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成 22 年 8 月 4 日（水）

4 問い合わせ先

東日本旅客鉄道株式会社 東京工事事務所 事業推進
東京都渋谷区代々木二丁目 2 番 6 号
03-3320-0963

（環境局環境評価室 担当）

電話 044-200-2156

北加瀬社宅（仮称）建設に係る条例環境影響評価審査書

平成 22 年 8 月

川 崎 市

はじめに

北加瀬社宅（仮称）建設（以下「指定開発行為」という。）は、東日本旅客鉄道株式会社横浜支社（以下「指定開発行為者」という。）が、幸区北加瀬二丁目 80 番 1 他約 1.5 ha において、既存社宅を解体し、地上 5 階建ての共同住宅 3 棟（計画戸数 142 戸、計画人口 426 人）を建設し、併せて公共施設（道路、公園）の整備を行うものである。

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 3 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：東日本旅客鉄道株式会社 横浜支社
代表者：執行役員 横浜支社長 濱田 賢治
住 所：神奈川県横浜市西区平沼一丁目 40 番 26 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：北加瀬社宅（仮称）建設
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：川崎市幸区北加瀬二丁目 80 番 1 他
区域面積：約 14,640 m²
用途地域：第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域

(4) 計画の概要

ア 目 的

共同住宅（社宅）の建設及び公共施設の整備

イ 土地利用計画

区 分		面積(m ²)	割合(%)	備 考
公共用地	道路用地	約 965	6.6	道路付帯地 ^{注1} 約 188 m ² 及び二項道路拡幅部 ^{注2} 約 14 m ² 含む。
	公 園	約 880	6.0	都市計画公園区域約 126 m ² 含む。
	小 計	約 1,845	12.6	
住宅用地	計画建物	約 3,235	22.0	集会室及びごみ集積所・倉庫含む。
	駐輪場・バイク置場	約 275	2.0	
	車 路	約 2,722	18.6	
	通 路	約 1,607	11.0	粗大ごみ集積所含む。
	駐車場	約 711	4.8	
	緑化地	約 2,545	17.4	
	斜面緑地	約 127	0.9	現 況
	法 面	約 1,393	9.5	急傾斜地対策工
	よう壁	約 180	1.2	
	小 計	約 12,795	87.4	
合 計		約 14,640	100.0	

注1) 道路付帯地は標準幅員 6mを超える部分。

注2) 建築基準法第四二条第二項に定められた幅員 4m未満の狭い道路で、本事業においては、計画地西側の市道北加瀬 40 号線を拡幅するものである。

ウ 建築計画等

区 分	居住棟			
	A棟	B棟 ^{注1}	C棟	計
計画敷地面積	約 3,129 m ²	約 4,282 m ²	約 5,384 m ²	約 12,795 m ²
建ぺい率	34.7%	28.9%	20.1%	26.6%
容積率	109.1%	82.5%	53.5%	76.8%
構 造	R C造 ^{注2}	R C造 ^{注2}	R C造 ^{注2}	—
最高高さ ^{注3}	約 17.3m	約 15.9m	約 17.3m	—
戸 数	50戸	50戸	42戸	142戸
階 数	5階	5階	3～5階	—
計画人口	150人	150人	126人	426人
建築面積	約 1,086 m ²	約 1,236 m ²	約 1,080 m ²	約 3,402 m ²
延べ面積	約 3,708 m ²	約 3,744 m ²	約 3,171 m ²	約 10,623 m ²
容積対象床面積	約 3,413 m ²	約 3,534 m ²	約 2,879 m ²	約 9,826 m ²
駐車場台数	40台	46台	37台	123台
駐輪場台数	160台	150台	100台	410台
バイク置場台数	—	10台	5台	15台
集会室	—	1室(約 130 m ²)	—	—
付属施設	盤室、ごみ集積所 ・倉庫	雨水貯留槽、盤室、 ごみ集積所・倉庫	ごみ集積所・倉庫	—
緑被率	30.7%			

注1) 集会室の建ぺい率、容積率などは、B棟に含まれる。

注2) R C造：鉄筋コンクリート造。

注3) 最高高さ：塔屋を含む建物の高さで、建築基準法上の建物の高さは約 14.8mである。

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（社宅）の建設及び公共施設の整備事業であり、工事中における大気質、騒音、振動、交通安全対策等、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 0.047ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.075mg/m³で、いずれも環境基準（二酸化窒素：0.04ppm～0.06ppm 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 0.151ppm で、中央公害対策審議会答申による短期曝露の指針値（0.1ppm～0.2ppm）を、浮遊粒子状物質は 0.113mg/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、極力、排出ガス対策型建設機械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、計画地周辺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 0.047ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.075mg/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集中しないよう、計画的な運行管理を行う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 地形・地質（崩壊）

計画地の現況斜面について、急傾斜地耐震判定結果は、ランク B でやや危険な斜面で、ひきつづき斜面の安定計算が必要であるとし、最小安全率は 1.461 と必要な安全率（1.2 以上）を上回ることから、総合的判断として現況斜面は安定していると予測している。さらに、法枠工には種子吹付けなどによる法面保護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、斜面安定対策につい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 764 m³と予測している。さらに、植樹については、樹木の健全な育成に配慮して、通気性と水はけをよく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、養生について配慮するとともに、樹木の育成を支える十分な土壌厚の確保や屋上緑化の構造等について、市関係部署と協議すること。

(イ) 緑の量

本事業における緑被率は 30.7%で、地域別環境保全水準（29.8%）を上回り、全体の緑の構成は「川崎市緑化指針」に示される緑の量的水準を上回ると予測している。さらに、斜面については、可能な限り法枠工を調整して現況樹木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、緑の保全及び適切な回復育成が図られる

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り、その将来にわたる担保を図るとともに、新たに植栽する樹木等の適正な管理及び育成に努めること。

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、計画地東側の敷地境界において 82.9 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、極力、低騒音型建設機械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、計画地周辺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 66.0～66.1 デシベルで、環境基準（65 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 0.3 デシベルと予測している。これに対し、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行う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、計画地西側の敷地境界において 69.0 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、低振動工法及び低振動型の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、計画地周辺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は、ピーク日ピーク時において 36.3 デシベルで、振動感覚閾値（人が振動を感じ始めるレベルとされる通常 55 デシベル）を下回ると予測し、さらに、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行う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 0.47 トンで、これらについては、「廃棄物保管施設設置基準要綱」等に基づき、ごみ集積所を設け、分別排出を徹底することにより、川崎市等により適正に処理されると予測している。さらに、入居者に対し、分別排出を徹底し、ごみの減量化や資源の再利用に努めるよう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、コンクリートがら約 23,102 トン、アスファルトコンクリートがら約 1,267 トン、金属くず約 1,262 トン等、新築工事で、コンクリートがら約 63 トン、木くず約 35 トン、混合廃棄物約 106 トンと予測し、これらについては、産業廃棄物処理業の許可を受けた業者に委託し、コンクリートがら及びアスファルトコンクリートがらは骨材等に、木くずはチップ化して原材料や燃料等にするなどの再資源化を図り、それが困難なものは、産業廃棄物処理業者により適正に処理されるとしている。

る。さらに、搬入する建設資材等の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 21,682 m³と予測し、再利用が困難なものについては「神奈川県土砂の適正処理に関する条例」等に基づき、許可を得た処分地に搬出し、適正に処理されると予測している。さらに、搬出に際しては、荷崩れや飛散が生じないように荷台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

本事業の実施に伴い、計画地北側には更地が、南側には計画建物が出現するが、計画建物は既存社宅と同じ共同住宅であり、建物高さ等も同程度であるため、主要な景観構成要素は大きく改変されず、市街地としての地域景観の特性に著しい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、計画地北側からの眺望は、計画地北側が更地となることにより、街並みの連続性に変化が生じ、計画地東側にある夢見ヶ崎公園「富士見デッキ」からの眺望は、計画地周辺の市街地全体の景観や、日吉にある丘陵の緑及び丹沢の山並みの眺望に著しい変化は生じず、新たに計画建物の屋上緑化により、緑の景観が出現すると予測している。さらに、まとまりのある緑を確保し、敷地内は可能な限り緑化地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、計画地の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

部署と協議すること。

キ 日照阻害

本事業の実施に伴い、冬至日の平均地盤面において、日影の影響を受ける建物は43棟で、既存社宅による日影の影響に比べて、住宅で2時間未満が5棟増えると予測している。また、日影の影響に配慮した建物配置、形状とするといった環境保全のための措置を講ずることから、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、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説明すること。

ク テレビ受信障害

本事業の実施に伴うテレビ受信障害については、東京局（地上デジタル波）で13棟に遮へい障害が発生すると予測している。これに対し、障害の状況について把握し、計画建物による影響が明らかな障害については、その内容に応じて適切な改善対策を行う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、現状を悪化しないとしている。

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

本事業の実施に伴い児童・生徒数は増加するが、小学校及び中学校の現有の普通教室数に不足は生じないと予測している。

集会施設及び公園については、計画地内に居住者用の集会所を設置し、計画地東側に公園を整備することから、計画地周辺の集会施設の利用及び公園等に影響を及ぼすこと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日ピーク時における交差点需要率及び交通混雑度はいずれも 0.826 で、交通量の処理が可能とされる交差点需要率 0.9 及び円滑な交通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、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行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地周辺の生活環境の保全に支障はないとしている。

交通安全については、工事用車両ルートとなる市道古市場矢上線はマウンドアップにより歩車分離が図られているものの、計画地への出入の際に、指定通学路を横断することから、歩行者の安全確保に配慮する必要があると予測している。これに対し、必要に応じて計画地出入口等に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、計画地周辺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、工事用車両が指定通学路を横断・並行することから、工事の実施に当たっては、交通安全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	3月30日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	4月6日	条例準備書公告、縦覧開始
	5月20日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 9名、9通
	6月22日	条例見解書の受理
	6月29日	条例見解書公告、縦覧開始
	7月28日	条例見解書縦覧終了
	8月4日	条例審査書公告、指定開発行為者あて送付