

平成24年12月25日

**(仮称) 二子一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)**

当該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
東京都渋谷区南平台町5番6号
東京急行電鉄株式会社
上席執行役員 都市開発事業
住宅・ソリューション事業部長 津崎 卓生
- 2 指定開発行為の名称及び所在地
(仮称) 二子一丁目マンション計画
川崎市高津区二子一丁目42番1ほか
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日
平成24年12月25日 (火)
- 4 問合せ先
株式会社長谷工コーポレーション 開発推進3部
東京都港区芝二丁目32番1号
電話 03-5765-0573

(川崎市環境局環境評価室担当)
電話 044-200-2156

(仮称) 二子一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24年12月

川 崎 市

はじめに

(仮称) 二子一丁目マンション計画 (以下「指定開発行為」という。) は、東京急行電鉄株式会社 (以下「指定開発行為者」という。) が、高津区二子一丁目 42 番 1 ほかの工場跡地、約 1.7ha の区域において、川崎都市計画高度地区ただし書き第 2 項第 4 号の規定に基づく許可及び建築基準法第 86 条第 1 項に基づく一団地建築物設計制度の認定を前提として、地上 8 階～15 階建ての集合住宅 4 棟 (計画戸数約 439 戸、計画人口約 1,317 人) 等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 24 年 7 月 2 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の公告、縦覧を行ったところ、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：東京急行電鉄株式会社

代表者：上席執行役員 都市開発事業本部

住宅・ソリューション事業部長 津崎 卓生

住 所：東京都渋谷区南平台町5番6号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 二子一丁目マンション計画

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：川崎市高津区二子一丁目42番1ほか

区域面積：16,828.01 m²

用途地域：準工業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

集合住宅等の建設

イ 土地利用計画

区 分	面 積 (m ²)	割 合 (%)
計 画 建 物	6,270.33	37.26
緑 化 地	3,363.30	19.98
専 用 庭	712.14	4.23
構 内 車 路	1,419.69	8.44
歩行者通路等 構内通路	3,227.19	19.18
駐 車 場	1,276.78	7.59
そ の 他	558.58	3.32
合 計	16,828.01	100.00

ウ 建築計画等

	全 体 計 画					
建築敷地面積	16,828.01 m ²					
建築面積	5,102.99 m ²					
建ぺい率	30.32%					
延べ面積	42,365.69 m ²					
容積対象床面積	33,486.06 m ²					
容 積 率	198.99%					
計画戸数	439 戸					
計画人口	1,317 人					
駐車台数	311 台 (うち保育施設 2 台)					
バイク置場台数	60 台 (うちミニバイク 39 台)					
駐輪台数	894 台 (うち保育施設 16 台)					
緑被率	25.39%					
用 途	構 造*	階 数	高 さ (m)	建築面積 (m ²)	延べ面積 (m ²)	備 考
集合住宅 A 棟	RC 造	地上 15 階	44.90	1,176.05	13,385.24	147 戸
集合住宅 B 棟		地上 10 階	30.45	1,109.51	5,484.31	52 戸
集合住宅 C 棟		地上 15 階	44.90	1,647.58	20,476.63	227 戸
集合住宅 D 棟		地上 8 階	24.36	318.92	1,694.58	13 戸
保 育 施 設		地上 1 階	6.0	190.00	190.00	
バイク置場	S 造	地上 1 階	2.5	41.80	41.80	2 棟
ミニバイク置場		地上 1 階	2.3	66.90	66.90	6 棟
駐 輪 場		地上 1 階	3.0	457.08	931.08	13 棟
ごみ集積所	RC 造	地上 1 階	5.0	67.10	67.10	1 棟
電 気 室		地上 1 階	5.0	28.05	28.05	1 棟
合 計	—	—	—	5,102.99	42,365.69	

* : RC 造は鉄筋コンクリート造を、S 造は鉄骨造を示す。

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、集合住宅等を建設するものであり、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 0.043ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2% 除外値）が 0.061mg/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 0.1649ppm 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、浮遊粒子状物質が 0.0668mg/m³ で、環境基準（0.20mg/m³ 以下）をそれぞれ満足すると予測している。さらに、建設機械の集中稼働を回避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。

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 0.04218ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2% 除外値）が 0.06085mg/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、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、一般国道 246 号の道路沿いに設置されている計画地近傍の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十分に達成されていない状況にあることから、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こと。

イ 緑（緑の質、緑の量）

（ア）緑の質

本計画における主要植栽予定樹種は、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 323 m³と予測している。さらに、土壌改良、耕起、礫等異物の除去などにより良好な植栽基盤を整備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 25.39%であり、地域別環境保全水準（25.0%）を満足し、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、既存樹木の保存や高木、中木、低木及び地被類を適切に組み合わせ、多様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、緑の現状を活かし、かつ、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の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、計画地南側敷地境界付近において 69.9 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、可能な限り最新の低騒音型の建設機械や工法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、59.7～71.8 デシベルで、いずれの地点でも環境基準（55 デシベル以下又は 65 デシベル以下）を上回るが、これらの地点は現況において既に環境基準を超える状況にあり、工事用車両の走行による

増加分は最大 5.6 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、沿道における等価騒音レベルが現況において既に環境基準を超える状況にあることから、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、計画地南側敷地境界において 62.5 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、可能な限り最新の低振動型の建設機械や工法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は、ピーク日ピーク時において、28.5～53.9 デシベルで、環境保全目標（第一種区域：昼間 65 デシベル以下、夜間 60 デシベル以下、第二種区域：昼間 70 デシベル以下、夜間 65 デシベル以下）を満足すると予測し、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 1,458kg と予測し、普通ごみ及び粗大ごみ集積所を設置するほか、資源物集積所を設け、

再資源化に配慮した分別を促し、分別された一般廃棄物は、川崎市等により適正に収集、運搬、処分されるとしている。さらに、居住者に対して掲示板等によりごみの減量化及びリサイクルの推進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、コンクリートがら等約 990 トン、汚泥約 6,757 m³と予測している。これらについては敷地内で分別を徹底し、産業廃棄物処理業者に委託し、適正に処理するとともに、約 895 トン（約 90%）が再資源化され、汚泥についても改良土等として極力再資源化されるとしている。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 26,667 m³と予測し、このうち約 5,378 m³は計画地内で埋め戻し、宅盤形成等に再利用するとしている。また、計画地内での再利用が困難な場合は、可能な限り他の建設工事で再利用し、それが困難な場合は、「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て適正に処理するとしている。さらに、建設発生土の搬出時においては、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（景観、圧迫感）

本計画の実施により高層建築物が増加し、集合住宅と戸建住宅の割合が変化するが、景観構成要素に変化はなく、地域が一体として有している地域景観の特性は変化し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、計画地近傍においては、眺望の状況は変化するが、歩道状空地等が配置され、潤いのある新たな街並みが形成されると予測し、中景域、遠景域からの眺望については、既存の集合住宅や建築物群と一体となり、市街地景観に大きな変化はないと予測している。さらに、計画地の外周部に歩道状空地を設けるほか、色彩やデザイン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、周辺環境との調和が保たれるとしている。

また、圧迫感については、現況の形態率が 39.0%、供用時の形態率が 47.2%で、このうち本計画建物による形態率は 23.9%と予測し、既存の工場が計画建物に置き換わることにより圧迫感を感じやすくなるとしている。これに対し、計画建物をできる限り敷地の中央に配置し、周辺道路からセットバック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。

しかしながら、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

本計画の実施により冬至日の平均地盤面において日影の影響を受ける既存建物は 179 棟で、その内訳は、5 時間以上 6 時間未満が 3 棟、4 時間以上 5 時間未満が 1 棟、3 時間以上 4 時間未満が 8 棟、2 時間以上 3 時間未満が 16 棟等と予測している。また、建物壁面の位置を後退させ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、日影の影響を大きく受ける建物があり、その影響が懸念されていることから、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住民等に説明すること。

キ テレビ受信障害

本計画の実施に伴うテレビ受信障害については、東京局及びスカイツリー局の遮へい障害が西南西方向に、横浜局の遮へい障害が北北西方向に発生し、障害範囲に位置する棟数は約 186 棟で、そのうち影響を受ける建物は 11 棟と予測している。また、衛星放送の遮へい障害については、北北東から北東側に発生し、障害範囲に位置する棟数は 6 棟で、その全ての家屋で受信アンテナが設置されておらず、影響を受けることはないと予測している。これに対し、地上躯体工事の進捗に合わせて、ケーブルテレビへの接続などの適切な障害対策を講ずることから、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 風 害

本計画の実施により、複数の地点でランク 1 からランク 2 の風環境に変化するが、住宅地で許容できる風環境であることから、著しい悪化ではないと予測している。さらに、建物周囲等に防風効果のある常緑樹を適所に植栽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ないとしている。

しかしながら、風速比が大きく変化する地点があると予測していることから、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、現有の普通教室数に対し、小学校では不足しないとし、中学校では市の将来予測値より更に 1 教室不足すると予測している。これに対し、児童・生徒数の増加に関連する状況について入居前までに川崎市に報告することにより、事前の対応が図られるとしている。

集会需要については、計画建物内に共用室を整備することから既存の集会施設に及ぼす影響は少ないと予測し、公園等の需要については、計画地西側に公園に代わる公開空地を整備することから、既存の公園

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。

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、工事用車両の走行に伴うピーク日ピーク時において一時停止制御交差点における非優先側の工事中交通量は15～95台／時で、いずれも非優先側交通容量80～974台／時を下回るため、一時停止交差点交通処理は可能と予測し、混雑度は、0.156～0.697で、交通量の処理が可能とされる混雑度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としている。

また、交通安全について、工事用車両ルートである市道溝口30号線では、歩道等の交通安全施設が設置されていないが、低速走行を徹底することにより安全は確保されると予測している。さらに、車両出入口には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、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、歩車分離がなされていない区間があり、児童・生徒の通学等に対する交通安全の影響が懸念されていることから、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」、「地震時等の災害」、「地球温暖化」、「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24年	7月	2日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	7月	9日	条例準備書公告、縦覧開始
	8月	22日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 661名、3,659通
	10月	25日	条例見解書の受理
	11月	1日	条例見解書公告、縦覧開始
	11月	30日	条例見解書縦覧終了
	12月	25日	条例審査書公告、指定開発行為者あて送付