

平成25年7月8日

（仮称）大師駅前二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
東京都新宿区西新宿二丁目4番1号 新宿NSビル
住友不動産株式会社
住宅分譲事業本部
執行役員建設推進部長 遠藤 史能
- 2 指定開発行為の名称及び所在地
（仮称）大師駅前二丁目マンション計画
川崎市川崎区大師駅前二丁目1番1
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日
平成25年7月8日（月）
- 4 問合せ先
住友不動産株式会社 住宅分譲事業本部建設推進部
東京都新宿区西新宿二丁目4番1号 新宿NSビル
電話 03-3346-8892

（川崎市環境局環境評価室担当）
電話 044-200-2156

(仮称) 大師駅前二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25年7月

川 崎 市

はじめに

(仮称) 大師駅前二丁目マンション計画 (以下「指定開発行為」という。) は、住友不動産株式会社 (以下「指定開発行為者」という。) が、川崎区大師駅前二丁目1番1の物流管理センター跡地の一部、約0.9haの区域において、地下1階地上7階建ての集合住宅 (計画戸数257戸、計画人口771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25年3月18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：住友不動産株式会社

代表者：住宅分譲事業本部執行役員建設推進部長 遠藤史能

住 所：東京都新宿区西新宿二丁目4番1号 新宿NSビル

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 大師駅前二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：川崎市川崎区大師駅前二丁目1番1

区域面積：約9,032 m²

用途地域：準工業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

集合住宅の新設

イ 土地利用計画

区分	面積 (㎡)	割合 (%)	備考
計画建物	約 3,905	約 43.24	A棟～E棟
駐車場・駐輪場	約 1,656	約 18.33	駐車場：機械式3ヶ所、平置き2ヶ所 駐輪場：屋外10棟、屋内D棟1階 バイク置場：A棟北側
構内車路	約 1,449	約 16.04	計画地南側出入口及び北側出入口からの車路
構内通路	約 56	約 0.62	歩行者通路として、車路と住宅棟を結ぶ位置に配置
緑化地	約 1,156	約 12.80	計画地外周部、住宅棟・駐車場等の周囲、棟間
専用庭	約 339	約 3.75	集合住宅の前面
その他	約 471	約 5.22	自家発電機用地、受水槽及びポンプ用地、電話・ケーブルテレビ引き込み柱用地、キュービクル用地、A棟南側中央付近の空地、住宅棟周囲の空地
合計	約 9,032	100.00	

ウ 建築計画等

区分	計画概要
主要用途	住宅
建築敷地面積	約 9,032 ㎡
建築面積	約 3,816 ㎡
建ぺい率	約 42.25%
延べ面積	約 19,535 ㎡
容積対象床面積	約 18,167 ㎡
容積率	約 201.15%
建物階数	地下1階・地上7階
建物最高高さ	20.00m
建物構造	鉄筋コンクリート造
計画戸数	257戸
計画人口	771人
駐車台数	219台(機械式162台・平置き57台)
バイク置場台数	26台(うちミニバイク13台)
駐輪台数	約524台
緑被率	約25.21%

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、集合住宅の新設であり、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0.046 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の最大値は、二酸化窒素が0.1256 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、浮遊粒子状物質が0.0600 mg/m³で、環境基準（0.20 mg/m³以下）を、それぞれ満足すると予測している。さらに、施工計画を十分に検討し、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0.047 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

本計画における主要な植栽予定樹種について、新たに植栽される樹種は、計画地周辺で正常な生育を示し、計画地の環境特性に適合すると予測し、さらに、樹木の健全な育成を図るため、年間維持管理計画を作成するなどの環境保全のための措置を講ずるとしている。

また、植栽基盤の整備に必要な土壌量は約 145 m³で、計画地の土壌は現状で植栽基盤として利用することは適当ではないと予測し、これに対して、良質な客土により必要量を確保するとともに、下層基盤についても、土壌改良、耕起、礫等異物の除去及び酸素管の敷設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。

これらのことから、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とともに、植栽基盤の整備に当たっては、市関係部署と協議すること。

（イ）緑の量

本計画における緑被率は約 25.21%で、地域別環境保全水準（25.0%）を上回り、全体の緑の構成は、「川崎市緑化指針」に定める緑の量的水準を上回ると予測している。さらに、大景木・高木・中木・低木・地被類を適切に組合せ、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、計画地北側の敷地境界付近において 69.8 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建設機械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 65.5～71.5 デシベルで、予測した全ての地点で環境基準（65 デシベル以下又は 70 デシベル以下）を上回るが、これらの地点は工事中基礎交通量による等価騒音レベルで環境基準を超過し、工事用車両の走行による増加分は 0.2 デシベル以下と予測している。これに対して、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、工事中基礎交通量による等価騒音レベルが環境基準を超過す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、計画地北東側の敷地境界において 46.9 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、建設機械の移動に伴う振動を低減させるため、作業員に対する技術教育・環境保全の周知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、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、ピーク日ピーク時において 42.0～53.9 デシベルで、環境保全目標（昼間：

65 デシベル以下又は 70 デシベル以下、夜間：60 デシベル以下又は 65 デシベル以下）を満足すると予測し、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。

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 853 kg と予測し、これらについては、法令に基づく適切な規模の廃棄物保管施設を設けるほか、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発生抑制、分別・保管及びリサイクルの推進を促すよう、管理組合に要請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。

(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、木くず等、586 トン、汚泥 10,310 m³と予測している。これらについては、産業廃棄物処理業者に委託し適正に処理するとともに、分別排出及び資源化を徹底することにより、コンクリートがら、木くず等については 450 トン（76.8%）が資源化され、汚泥については 7,197 m³が極力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。

(ウ) 建設発生土

工事中に発生する建設発生土は約 11,539 m³と予測し、このうち約 385 m³については、計画地内で盛土及び埋戻し等に再利用し、それ以外は、「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、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

本計画の実施により新たに計画建物が出現するが、計画地周辺に分布している中層集合住宅等と同様な景観構成要素が加わり、地域景観と一体となった市街地景観が形成されることから、地域景観特性の変化の程度は小さいと予測している。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、近景域及び中景域からの眺望は変化するが、近景域では周辺の集合住宅と同様の構造物で、計画地周辺で一般に見られる景観が形成されると予測し、中景域では周辺の中・高層集合住宅と同様の構造物で、連続したスカイラインが形成されることから、これら建物と一体となった景観が形成されると予測している。

さらに、計画地外周部、住宅棟・駐車場等の周囲などについて、可能な限り緑化地を確保して、接道部緑化、生け垣緑化、大景木植栽等により緑のある街並み景観を創出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、周辺環境との調和を保つとしているが、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

本計画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70棟で、その内訳は、4時間以上5時間未満が1棟、3時間以上4時間未満が1棟、2時間以上3時間未満が7棟、1時間以上2時間未満が10棟、1時間未満が51棟と予測している。また、計画建物の一部の形状を階段状にするとともに、計画地の北側に住棟を配置しないことから、周辺地域の住環境に著しい影響を与えることはないとしている。

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、地上デジタル放送では、遮へい障害範囲に家屋等はなく、衛星放送では、BS・CS放送の遮へい障害範囲にある棟数は4棟と予測し、そのうち、障害範囲に受信アンテナを設置している1棟について影響を受ける可能性があるとしている。これに対し、問合せ窓口を設け、テレビ受信障害の改善方法、時期、範囲等について地元住民等、関係者と十分協議し、必要な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 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、小学校では不足が生じないが、中学校では市の将来予測値より更に1教室が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、入居開始前までに川崎市へ報告することにより、事前の対応が図られるとしている。

集会施設については、共用室を整備し、入居者による各種集会等の

利用を図ることから、既存の集会施設に及ぼす影響は少ないと予測し、公園等については、計画地周辺に街区公園が3か所供用されており、計画人口を勘案すると、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を及ぼさないとしているが、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信号交差点の交差点需要率は0.245～0.382、車線混雑度は0.079～0.495、単路部の混雑度は0.362～0.397で、いずれも交通量の処理が可能な目安である交差点需要率0.9及び交通量の処理が可能な目安である混雑度1.0を下回ると予測し、一時停止制御交差点における交通処理は、非優先側交通量が非優先側交通容量を下回るため処理可能であると予測している。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、計画的に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、工事用車両ルートである市道大師駅前16号線及び市道大師駅前23号線には、交通安全施設の設置がないことから配慮が必要であると予測している。これに対し、計画地周辺の低速走行を徹底し、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。それ以外の工事用車両ルートについては、マウントアップやガードパイプ等の交通安全施設が設置されていることから、交通安全は確保されると予測している。

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、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。また、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、事前に周辺住民等に対して工事説明等を行い、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25年	3月18日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	3月25日	条例準備書公告、縦覧開始
	5月 8日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 3名、4通
	6月10日	条例見解書の受理
	6月17日	条例見解書公告、縦覧開始
	7月 1日	条例見解書縦覧終了
	7月 8日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付