

平成25年10月11日

**（仮称）大師河原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  
東京都港区芝二丁目32番1号  
株式会社 長谷工コーポレーション  
代表取締役社長 大 栗 育 夫
- 2 指定開発行為の名称及び所在地  
（仮称）大師河原マンション計画  
川崎市川崎区大師河原二丁目2番
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日  
平成25年10月11日（金）
- 4 問合せ先  
名 称：株式会社 長谷工コーポレーション 開発推進3部  
所 在 地：東京都港区芝二丁目32番1号  
電話番号：03-5765-0573

（川崎市環境局環境評価室担当）

電話 044-200-2156

# **（仮称）大師河原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 10 月**

**川 崎 市**

はじめに

（仮称）大師河原マンション計画（以下「指定開発行為」という。）は、株式会社長谷工コーポレーション（以下「指定開発行為者」という。）が、川崎区大師河原二丁目 2 番の約 2.0ha の区域において、既存集合住宅等を解体し、用途地域の変更及び地区計画を前提に、地上 15 階建ての集合住宅、店舗及び保育所を建設し、併せて公共施設（区画道路、交通広場等）を整備するものである。

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 7 月 31 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：株式会社長谷工コーポレーション

代表者：代表取締役社長 大栗 育夫

住 所：東京都港区芝二丁目 32 番 1 号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 大師河原マンション計画

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：川崎市川崎区大師河原二丁目 2 番

区域面積：約 19,700 m<sup>2</sup>

用途地域：第二種住居地域

### (4) 計画の概要

#### ア 目 的

集合住宅、店舗及び保育所の建設並びに公共施設の整備

イ 土地利用計画

区 分		面積 (㎡)	割合 (%)
宅地 (建築敷地)	計 画 建 物	約 5,450	約 28
	緑 化 地	約 2,494	約 13
	専 用 庭	約 194	約 1
	車 路	約 382	約 2
	歩行者通路	約 3,255	約 17
	駐 車 場	約 1,368	約 7
	そ の 他	約 1,681	約 9
	小 計	約 14,824	約 75
公共用地 (区画道路、交通広場等)		約 4,876	約 25
合 計		約 19,700	100

ウ 建築計画等

建築敷地面積	約 14,824 m <sup>2</sup>
建築面積	約 5,450 m <sup>2</sup>
建築物の用途	集合住宅 (A 棟・B 棟・C 棟) 店 舗 (エントランス棟) 保 育 所 (A 棟 1 階)
建築物の構造	RC 造 (鉄筋コンクリート造)
建築物の階数	地上 15 階
建築物の高さ	約 45m
建 ぺ い 率	約 37%
延 べ 面 積	約 47,947 m <sup>2</sup>
容積対象床面積	約 44,467 m <sup>2</sup>
容 積 率	約 300%
計 画 戸 数	558 戸
駐 車 台 数	398 台 (機械式 396 台、平面 2 台)
バイク置場台数	69 台 (うちミニバイク 57 台)
駐 輪 台 数	1,116 台
緑 被 率	約 25.0%

## 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、店舗及び保育所の建設並びに公共施設の整備であり、工事中における大気質、騒音、振動、交通安全対策や供用時の風害対策等、計画地周辺の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 0.041 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.046mg/m<sup>3</sup>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：0.10mg/m<sup>3</sup>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 0.160 ppm で、中央公害対策審議会答申による短期曝露の指針値（0.1～0.2 ppm）を満足し、浮遊粒子状物質は 0.069 mg/m<sup>3</sup>で、環境基準（0.20 mg/m<sup>3</sup>以下）を満足すると予測している。さらに、可能な限り最新の排出ガス対策型建設機械の使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、周辺地域の大気質の現況を悪化させる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 0.041 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.046 mg/m<sup>3</sup>で、いずれも環境基準を満足すると予測している。さらに、工事用車両の運転者に対し、アイドリングストップ等の徹底を指導するなどの環境保全のための措置を講ずることから、沿道の大気質の現況を悪化させる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の多くは、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 301 m<sup>3</sup>と予測している。

計画地内の土壌は、夾雑物が多いことなど、現状では植栽基盤として利用することは適当でないと予測している。これに対し、植栽基盤の整備に当たっては、必要土壌量を上回る量の良質な土壌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、緑の適切な回復育成が図られるとしている。

この評価はおおむね妥当であるが、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、樹木の育成を支える十分な土壌厚の確保について、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 25.0%で、地域別環境保全水準（25.0%）を満足し、植栽本数についても、「川崎市緑化指針」に基づく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、地被類を適切に組み合わせ、配植、密度を考慮した植栽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。

この評価はおおむね妥当であるが、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 69.6 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

機械の集中稼働を回避し、可能な限り最新の低騒音型建設機械の使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65.2デシベルで、環境基準（65デシベル以下）を超過し、工事用車両の走行による増加分は6.2デシベルと予測している。これに対して、特定の時間帯に工事用車両が集中しないよう、工程等の管理や配車計画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、計画地東側及び西側に特に配慮が望まれる教育施設が存在し、また、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、さらに、工事用車両の走行に伴い、等価騒音レベルが環境基準を超え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64.0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、建設機械の集中稼働を避け、効率的な稼働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、ピーク日のピーク時間帯において昼間が62.4デシベル、夜間が46.6デシベルで、環境保全目標（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、特定の時間帯に工事用車両が集中しないよう、工程等の管理や配車計画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、計画地東側及び西側に特に配慮が望まれる教育施設



設が存在し、また、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、振動による影響を極力低減するため、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1,854kgと予測し、これらについては、法令等に基づき廃棄物保管施設を設置し、普通ごみ、資源物の種類ごとに分別保管した後、川崎市等により適正に処理・処分が行われるとしている。さらに、居住者に対して発生抑制及び資源化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。

この評価はおおむね妥当である。

### (イ) 産業廃棄物

工事中に発生する産業廃棄物は、解体工事で約15,309トン（がれき類約13,935トン、金属くず約956トン等）、新築工事で約1,204トン（廃プラスチック類約297トン、ガラスくず及び陶磁器くず約288トン等）、杭工事に伴う汚泥約15,123 $\text{m}^3$ と予測している。これらについては、法令に基づいて許可を受けた産業廃棄物処理業者に委託し、適正に処理するとともに、種類ごとに分別することにより、がれき類等約16,311トン、汚泥約13,717 $\text{m}^3$ が資源化されるとしている。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はないとしている。

この評価はおおむね妥当である。

### (ロ) 建設発生土

工事中に発生する建設発生土は約19,620 $\text{m}^3$ と予測し、このうち約

6, 150 m<sup>3</sup>は計画地内における埋め戻し土として有効利用を図り、それ以外は「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づき処分先を指定して適正に処理するとしている。さらに、建設発生土の搬出に際しては、搬出車両の荷台にカバーシート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。

この評価はおおむね妥当であるが、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）

本計画の実施に伴い、主要な景観構成要素の改変の程度及び地域景観の特性の変化の程度については、計画地の建築物は7階建ての集合住宅から高層建築物に変化するが、市街地景観としての地域の景観構成要素の変化は少なく、地区計画により誘導された、駅前にふさわしい市街地景観が形成されると予測している。

代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度については、計画地近傍からの眺望は変化するが、比較的遠い地点からの眺望は、既存の市街地景観と一体となり、周辺環境と調和すると予測している。さらに、計画建築物の意匠、形態、色彩、素材等について、計画地周辺の主要な景観要素との調和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、周辺環境と調和が保たれるとしている。

圧迫感について、計画建築物の出現による形態率の変化は、現況27.9%から供用時52.2%（計画建築物による形態率は25.6%）となり、既存の集合住宅が計画建築物に置き換わることで形態率が増加することから、圧迫感を感じやすくなると予測している。これに対して、敷地境界沿いに高木などの植栽を配置するなどの環境保全のための措置を講ずることから、生活環境の保全に支障がないとしている。

しかしながら、計画地は川崎市景観計画の都市拠点（川崎殿町・大師河原地域）にあることから、建物の形状、外壁の色彩等については、当該地区の景観形成方針を踏まえ、市関係部署と十分協議すること。

## カ 日照阻害

本計画の実施に伴う冬至日の平均地盤面における日影の影響を受ける建物は173棟で、このうち日影時間1時間未満が133棟、1時間以上2時間未満が27棟、2時間以上3時間未満が7棟、3時間以上4時間未満が4棟、4時間以上5時間未満が1棟、5時間以上6時間未満が1棟と予測している。また、周辺からの離隔を確保した建物の配置、形状とするなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺の住環境に著しい影響を与えないとしているが、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の影響範囲の建物は、TVKタワーが71棟、東京スカイツリーが279棟、衛星放送が7棟と予測している。これに対し、計画建築物によるテレビ電波受信障害が生じた場合には、関係者と十分協議して適切な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、現状を悪化させることはないとしている。

この評価はおおむね妥当であるが、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

計画建築物の出現により、計画地及びその周辺の風環境は変化するが、計画地の周囲に防風植栽を配置することにより、計画地内南東のランク外の地点が、事務所街で許容される風環境（ランク3）以下に低減され、現況と同等の風環境になると予測している。さらに、防風植栽以外にも、高木の常緑樹を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支障はないとしている。

しかしながら、防風植栽を行わないと、計画地内で風環境が現況と比べ大きく悪化すると予測している地点があることから、防風植栽の

計画に当たっては、植栽当初から防風効果が発揮できるよう所定の形状、寸法を有した常緑の大景木及び高木を適切に配置するなど、防風対策を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、普通教室数が小学校では充足するが、中学校では市の将来推計よりさらに1教室増え、合わせて3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住戸の入居状況等の報告を川崎市に速やかに行うとしている。

集会施設については、計画地内に多目的の共用室を設けて居住者による各種集会等の利用を図ることから、周辺の集会施設の利用に影響を及ぼすことはないとして予測している。

公園等については、計画地北西側及び南東側に居住者以外にも開放された公園に代わる広場を整備することから、周辺の公園等に影響を及ぼすことはないとして予測している。

これらのことから、本計画による人口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のピーク時間帯において車線混雑度は0.103～0.309、交差点需要率は0.173で、円滑な交通処理が可能とされる道路の車線混雑度1.0及び交差点における交通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、大型車両の走行について特定の時間に集中しないように工程等の管理や配車計画を行うなどの環境保全のための措置を講ずるとして

交通安全については、工事用車両ルートの一部である市道大師河原

4号線については、出来野交番前交差点付近で、マウントアップ、ガードレール等が設置されていないことから、歩行者の安全に対して配慮が必要と予測している。これに対して、工事用車両の出入口及び周辺に、必要に応じて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、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、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、工事用車両ルートの一部が指定通学路になっていることから、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25年	7月31日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	8月7日	条例準備書公告、縦覧開始
	9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 なし
	10月11日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付