

平成26年9月3日

**（仮称）新作5丁目11番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  
東京都千代田区大手町二丁目1番1号  
株式会社ゴールドクレスト  
取締役 伊藤 正樹
- 2 指定開発行為の名称及び所在地  
（仮称）新作5丁目11番共同住宅計画  
川崎市高津区新作5丁目77-2 他
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日  
平成26年9月3日（水）
- 4 問合せ先  
名 称：株式会社ゴールドクレスト（企画開発部）  
所在地：東京都千代田区大手町二丁目1番1号  
電話番号：03-3516-8781

（川崎市環境局環境評価室担当）

電話 044-200-2156

**(仮称) 新作5丁目11番共同住宅計画に係る条例環境影響評価審査書**

**平成26年9月**

**川 崎 市**

はじめに

(仮称) 新作5丁目11番共同住宅計画(以下「指定開発行為」という。)は、株式会社ゴールドクレスト(以下「指定開発行為者」という。)が、高津区新作5丁目77-2他の約0.5haの区域において、地下1階地上5階建ての集合住宅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26年3月5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：株式会社ゴールドクレスト

代表者：取締役 伊藤 正樹

住 所：東京都千代田区大手町二丁目1番1号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 新作5丁目11番共同住宅計画

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：川崎市高津区新作5丁目77-2他

区域面積：約5,013 m<sup>2</sup>

用途地域：第二種中高層住居専用地域及び準住居地域

### (4) 計画の概要

#### ア 目 的

集合住宅の建設

#### イ 土地利用計画

区 分	面 積	割 合
計画建物	約 3,211 m <sup>2</sup>	約 64.1%
緑化地	約 629 m <sup>2</sup>	約 12.5%
駐車場	約 272 m <sup>2</sup>	約 5.4%
駐輪場	約 136 m <sup>2</sup>	約 2.7%
通路・車路等	約 765 m <sup>2</sup>	約 15.3%
合 計	約 5,013 m <sup>2</sup>	100.0%

ウ 建築計画等

区 分	合 計
敷 地 面 積	約 5,013 m <sup>2</sup> * <sup>1</sup>
建 築 面 積	約 3,412 m <sup>2</sup>
建 ぺ い 率	約 68%* <sup>2</sup>
延 べ 面 積	約 12,027 m <sup>2</sup>
容積対象床面積	約 10,025 m <sup>2</sup>
容 積 率	約 199%
建 物 階 数	地下1階、地上5階
建 物 高 さ	約 14.95m (塔屋等を含む建物の高さ* <sup>3</sup> 約 15.70m)
建 物 構 造	R C 造* <sup>4</sup>
計 画 戸 数	139 戸
駐 車 台 数	56 台 (機械式駐車場 33 台、平置駐車場 23 台)
駐 輪 台 数	278 台
バイク駐輪台数	12 台
集 会 室	1 室 (コミュニティールーム約 31 m <sup>2</sup> )
附 帯 施 設	雨水貯留槽、電気室、倉庫、キュービクル、 廃棄物保管施設等
緑 被 率	約 25.0%

※1 敷地面積の各用途地域の内訳は、第二種中高層住居専用地域が 4,986 m<sup>2</sup>、準住居地域が 27 m<sup>2</sup>である。

※2 計画地は、建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に規定される「街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの」であるため、定められた建ぺい率 (60%) の数値に 10 分の 1 (10%) を加えて、70%にすることができる。

※3 建築基準法上の建物高さは約 14.95mであるが、塔屋等を含む建物の高さは約 15.70 mである。

※4 R C 造は鉄筋コンクリート造の略。

## 2 審査結果及び内容

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、集合住宅の建設であり、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日照阻害対策等、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0.049ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.056mg/m<sup>3</sup>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/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0.1985ppm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）を満足し、浮遊粒子状物質は0.0556mg/m<sup>3</sup>で、環境基準（0.20mg/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0.040ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.053mg/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、資材運搬業者等に対し、アイドリングストップ等のエコドライブの実施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植栽予定樹種は、地域の環境特性及び新たに創出される生育環境の特性に適合し、植栽基盤の整備に必要な土壌量は、約 313 m<sup>3</sup>と予測している。

計画地内の土壌は、土壌硬度が高く固結していることなどから、植栽基盤としての活用は困難であると予測している。これに対し、植栽基盤の整備に当たっては、下層基盤の通気性及び排水性を改善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%）を確保できるとし、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確保することができると予測している。さらに、全体の緑の構成を考慮し、高木、中木、低木、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。

この評価はおおむね妥当であるが、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。

## 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西側の敷地境界において 70.6 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 61.1～63.6 デシベルで、予測地点 No. 1 南側においては環境基準（65 デシベル以下）を満足するが、他の予測地点においては環境基準（60 デシベル以下）を満足しないと、これらの地点の工事用車両の走行による増加分は 2.0～4.6 デシベルと予測している。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、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地点があることから、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東側の敷地境界において 67.5 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、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、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、ピーク日のピーク時間帯において 41.6～49.6 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、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、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、家庭系一般廃棄物が 1 日当たり約 463kg 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け、分別排出を徹底し、川崎市等により適正に処理されるとしている。さらに、入居者に対して分別排出の徹底及び資源集団回収への協力を依頼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。

### (イ) 産業廃棄物

工事中に発生する産業廃棄物は、撤去工事で約 112 トン（がれき類約 93 トン、金属くず約 19 トン）、新築工事では、約 390 トン（がれき類約 128 トン、木くず約 55 トン等）、汚泥約 2,889 m<sup>3</sup>と予測している。これらについては、法令に基づく許可を受けた産業廃棄物処理業者等に委託し、適正に処理するとともに、撤去工事に伴う発生量のうち約 104 トン、新築工事に伴う発生量のうち汚泥以外は約 273 トン、汚泥約 939 m<sup>3</sup>を資源化すると予測している。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、産業廃棄物の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。

この評価はおおむね妥当である。

#### (ウ) 建設発生土

工事中に発生する建設発生土は約 9,912 m<sup>3</sup>と予測し、「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するとしている。さらに、建設発生土の搬出に際し、荷崩れや土砂の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

本計画の実施に伴う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、計画地に新たな景観構成要素として集合住宅が出現するが、計画地周辺は主に戸建住宅や中高層集合住宅が主要な景観構成要素である市街地景観を呈しているため、本事業の実施が地域景観の特性である市街地景観を大きく変化させることは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、近景域からの眺望は、計画地外周の仮囲いがなくなり、新たに計画建物や樹木が出現し眺望が変化すると予測している。中景域からの眺望は、計画建物が僅かに眺望できる、又は既存の建物等により眺望することができないため、眺望に大きな変化はないと予測している。さらに、建物外壁の色彩や材質について、計画地周辺の街並みとの調和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、当該地区の景観形成方針を踏まえ、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 56 棟で、このうち日影時間 1 時間未満が 22 棟、1 時間以上 2 時間未満が 12 棟、2 時間以上 3 時間未満が 9 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、6 時間以上 7 時間未満が 1 棟、7 時間以上 8 時間未満が 2 棟、8 時間が 8 棟と予測している。また、計画地の北側に近接する住宅等への影響を緩和するため、計画地北側の駐車場を平置式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及ぼさないとしている。

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大きく受ける建物があり、その影響が懸念されることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置等を徹底すること。また、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は、周辺道路上又は公園内であると予測している。さらに、計画建物によるテレビ受信障害が生じた場合には、関係者と十分協議し必要な対策を実施する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は、その対策を確実に実施すること。

## ク コミュニティ施設

本計画の実施に伴い児童・生徒数が増加するが、普通教室数は小学校及び中学校で充足すると予測している。さらに、児童・生徒数の増加に関連する情報について、川崎市教育委員会に迅速に報告を行うとしている。

集会施設については、計画地内に居住者用のコミュニティルームを

確保する計画であることから、計画地周辺の集会施設等の利用に影響を及ぼすことは少ないと予測している。さらに、入居者に対し、地元自治会や地域市民等による地域活性・環境保全に関する活動へ参加するよう周知に努め、コミュニティ形成を図っていくとしている。

公園等については、計画地周辺に新作高ノ免公園、新作第3公園などが開設されていることから、計画地周辺の公園等の利用に影響を及ぼすことは少ないと予測している。さらに、計画建物に多目的な利用が可能な施設を整備し、集会や居住者の憩いの場となる空間の創出を図っていくとしている。

これらのことから、本計画の実施による人口の増加が計画地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。

#### 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のピーク時間帯において、信号交差点の車線混雑度は最大0.443、交差点需要率は最大0.259で、円滑な交通量の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を下回ると予測している。また、無信号交差点については、流入部の交通量が交通容量を下回ることから、交通処理は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。

交通安全については、工事用車両走行ルートと指定通学路が並行する市道新作12号線沿いは、交通安全施設が設置されているため安全が確保されているが、工事用車両走行ルートが指定通学路を横断することになる市道新作51号線などは無信号交差点である。また、工事用車両ルートである市道新作33号線等の交差点で交通事故が発生している状況であるため、歩行者及び自転車の安全確保や交通事故の防止に配慮する必要があると予測している。これに対して、工事用車両

の運転者に危険箇所の周知、安全運転及び周辺道路での駐停車禁止等の指導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、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26年	3月	5日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	3月	12日	条例準備書公告、縦覧開始
	4月	25日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 219名、382通
	6月	17日	条例見解書の受理
	6月	24日	条例見解書公告、縦覧開始
	7月	8日	条例見解書縦覧終了
	9月	3日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付