

平成27年8月17日

**(仮称) 大師駅前二丁目マンション計画東西街区に係る条例環境  
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  
住宅分譲事業本部計画推進部長 猶原 博

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東西街区  
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27年8月17日 (月)

4 問合せ先

名称：住友不動産株式会社 住宅分譲事業本部計画推進部  
所在地：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東西街区に係る  
条例環境影響評価審査書**

**平成27年8月**

**川 崎 市**

(仮称) 大師駅前二丁目マンション計画東西街区（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の約2.3haの区域において、東街区に地下1階地上7階建ての集合住宅1棟、西街区に「川崎都市計画高度地区ただし書」第2項適用の除外第4号の規定に基づく許可及び建築基準法第59条の2に基づく総合設計制度の許可を前提として地上15階建ての集合住宅2棟を建設するものである。

指定開発行為者は、当初、東街区のみについて、川崎市環境影響評価に関する条例に基づき、住宅団地の新設（第3種行為）として、平成25年3月18日に指定開発行為実施届を提出し、環境影響評価に係る手続を行った。その後、東街区の工事中に、西街区に隣接する一般国道409号の拡幅工事等の計画地周辺の関連計画が具体化したことから、西街区についても集合住宅事業を建設することとし、東西街区を合わせて事業を行うため、改めて、指定開発行為が環境に及ぼす影響の調査、予測及び評価を行い、平成26年12月18日に指定開発行為変更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。

さらに、関係住民からの申出に基づき公聴会を開催した。これらの結果をもって、川崎市環境影響評価審議会（以下「審議会」という。）に諮問し、平成27年8月11日に答申を得た。

市では、この答申を踏まえ、本審査書を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：住宅分譲事業本部計画推進部長 猶原 博

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東西街区

種 類：住宅団地の新設（第2種行為）

大規模建築物の新設（第2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の項及び15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22,603 m<sup>2</sup>

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	西街区		東街区		合 計	
	面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)	面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)	面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)
計画建物	約 4,097	約 30.19	約 3,972	約 43.97	約 8,069	約 35.70
駐車場・駐輪場	約 1,487	約 10.96	約 1,600	約 17.72	約 3,087	約 13.66
構内車路	約 1,764	約 13.00	約 1,499	約 16.60	約 3,263	約 14.44
構内通路	約 3,770	約 27.78	約 89	約 0.99	約 3,859	約 17.07
緑 化 地	約 2,058	約 15.16	約 1,205	約 13.34	約 3,263	約 14.44
専 用 庭	約 395	約 2.91	約 374	約 4.14	約 769	約 3.40
そ の 他	—	—	約 293	約 3.24	約 293	約 1.29
合 計	約 13,571	100.00	約 9,032	100.00	約 22,603	100.00

注：その他は、東街区北西側の受水槽及びキュービクル用地、並びに東A棟・東B棟北側のかまどベンチ用地である。

ウ 建築計画等

区分	西街区	東街区	合 計
主要用途	住 宅		—
建築敷地面積	約 13,571 m <sup>2</sup>	約 9,032 m <sup>2</sup>	約 22,603 m <sup>2</sup>
建築面積	約 4,417 m <sup>2</sup>	約 4,087 m <sup>2</sup>	—
建ぺい率	約 32.55%	約 45.25%	—
延べ面積	約 43,944 m <sup>2</sup>	約 20,394 m <sup>2</sup>	約 64,338 m <sup>2</sup>
容積対象床面積	約 34,620 m <sup>2</sup>	約 18,166 m <sup>2</sup>	—
容 積 率	約 255.10%	約 201%	—
建物階数	地上 15 階	地下 1 階・地上 7 階	—
建物最高高さ	約 44.60m	約 20.00m	—
建物構造	鉄筋コンクリート造		—
計画戸数	474 戸	257 戸	731 戸
駐車台数	293 台 (機械式 291 台・ 平置き 2 台)	181 台 (機械式 105 台・平置き 76 台(うち来客用 2 台))	474 台 (機械式 396 台・平置き 78 台(うち来客用 2 台))
バイク置場台数	28 台	26 台 (うちミニバイク 13 台)	54 台 (うちミニバイク 13 台)
駐輪台数	約 948 台	約 514 台	約 1,462 台
緑 被 率	約 30.16%	約 25.23%	約 28.19%

## 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、交通安全対策や、供用時の日照障害、風害対策等、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0.045ppm、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0.1713ppm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0.0640mg/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、最新の排出ガス対策型の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、計画地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、二酸化窒素が0.046ppm、浮遊粒子状物質が0.056mg/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、計画地の環境特性及び新たに創出される環境特性に適合し、植栽基盤の整備に必要な土壌量は、約 411 m<sup>3</sup>と予測している。また、計画地の土壌は、自然的な堆積や有機質の分解などにより形成された土壌の層位は認められず、かく乱など人為的な影響を受けている土壌形態であり、植物生育上の阻害要因が存在する土壌が広く分布しているため、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ている。これに対して、植栽基盤の整備には、良質な客土により必要量以上を確保し、下層基盤については、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ことに加え、酸素管の敷設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、植栽基盤の整備に当たっては、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 28.19%で、地域別環境保全水準（25.0%）を上回り、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、緑の構成を考慮し、大景木・高木・中木・低木・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 69.1 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、鋼板製の仮囲いの設置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 65.2～71.0 デシベルで、予測地点 1 の北側及び南側においては環境基準（70 デシベル以下）を超過するものの、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 0.2～0.3 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ものとしている。

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現況において既に環境基準を超過す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 50.7 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、可能な限り振動の少ない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、計画地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、ピーク日ピーク時間帯において 42.1～52.7 デシベルで、環境保全目標（昼間：65 デシベル以下、夜間：60 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支障はないとしている。

この評価はおおむね妥当である。

## 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

供用時に発生する家庭系一般廃棄物は、1日当たり約 2,429 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、分別された家庭系一般廃棄物は、川崎市等により適正に収集、運搬及び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、計画地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、がれき類約 712 トン、木くず約 171 トン等、合計約 1,538 トン、汚泥約 4,990 m<sup>3</sup>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としており、資源化量は、がれき類約 694 トン、木くず約 138 トン等、合計約 1,236 トン、汚泥約 3,483 m<sup>3</sup>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、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、計画地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 26,080 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、荷崩れや飛散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、計画地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、計画地に7階～15階建ての建築物が出現するが、計画地北側及び北西側に分布している中高層集合住宅等と同様な景観構成要素が加わり、中高層集合住宅や大型商業施設が存在する整然とした市街地景観と一体となった景観が形成されることから、地域景観の特性の変化は少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、計画地近景域からの眺望は大きく変化し、中景域からの眺望は計画建築物の西街区の高層部が視認されるが、東街区の中層集合住宅や既設建物や周辺の建築物と一体となり、眺望の状況の変化は小さいと予測している。さらに、計画地外周部、駐車場等の周囲、住棟間などについて、可能な限り緑化地を確保するなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺環境との調和を保つとしている。

一方、圧迫感については、地点A（西街区南側）における形態率は、現況の14.2%から供用時は34.3%となり、このうち計画建物による形態率は22.3%となり、現況と比較して供用時の形態率は増加すると予測している。これに対して、計画地外周部には、大景木を植栽し、圧迫感の低減を図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、計画建物により形態率が増加すると予測していることから、圧迫感の低減のため、環境保全のための措置を徹底すること。

#### 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建物は 104 棟で、このうち、日影時間 4 時間以上 5 時間未満が 1 棟、3 時間以上 4 時間未満が 3 棟、2 時間以上 3 時間未満が 6 棟、1 時間以上 2 時間未満が 14 棟、1 時間未満が 80 棟と予測している。また、計画建物の配置について、可能な限り道路境界及び隣地境界からの離隔距離を確保し、計画地の北側に住棟は配置しない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が、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、東京スカイツリー局（県域局）が 54 棟、衛星放送が 4 棟と予測し、このうち影響を受ける可能性のある建物は、東京スカイツリー局が 10 棟、衛星放送が 1 棟と予測している。これに対し、計画建物による遮蔽障害に対しては、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

計画建物の出現により、計画地及び計画地周辺の風環境が変化する

るが、常緑広葉樹を適所に植栽した対策後においては、対策前と比較して、計画地北西側の一般国道 409 号沿い及び南側の市道大師駅前 26 号線上の 3 地点で、ランク 4 からランク 3 の風環境になると予測している。また、建設前との比較では、計画地北西側の測定点の 4 地点で、ランク 3 からランク 4 に、計画地南側の測定点の 5 地点が、ランク 1 又はランク 2 からランク 3 になるなど、風環境の改善がみられない地点があると予測している。これに対し、建物の壁面の位置を後退することにより、道路境界及び隣地境界からの離隔を確保し、西街区外周部に公開空地を設けることに加え、その公開空地等に防風効果のある耐風性を有する常緑広葉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により、総合的には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、計画地北西側の一般国道 409 号上では、日最大瞬間風速の超過頻度に基づく風環境評価尺度において事務所街の用途として許容されるランク 3 を超えてしまう地点（指定開発行為者がランク 4 と称する地点）が、計画地南側の市道大師駅前 26 号線上では、現況から悪化したランク 3 の地点が残るなど風環境の改善がみられない地点が存在することから、防風効果を速やかに発揮させるための所定の形状・寸法を有した常緑高木の適切な配置や本数増など風環境への影響を軽減するための対策の徹底、又は、防風スクリーンを使用した一時的な待避所の設置等による安全対策の実施など、周辺地域の通行者等の安全確保の観点に立った更なる環境保全のための措置を講ずること。

#### ケ コミュニティ施設

本計画の実施に伴う児童・生徒数の増加による普通教室数は、小学校及び中学校で不足を生じないと予測している。さらに、入居世帯における、児童及び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に報告を行うとしている。

集会施設については、共用室を確保し、入居者による各種集会等に利用する計画であることから、既存の集会施設に及ぼす影響は少

ないと予測している。

公園等については、計画地境界線から 250m以内に、街区公園が 3か所供用されており、供用時に居住者はこれらの公園を利用すると考えられるとしている。また、計画地南側及び北西側に誰でも利用できる広場状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、対象事業の実施に伴う人口の増加が、計画地周辺地域の生活環境の保全に支障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間帯において、交差点需要率は最大 0.392 で、全ての交差点で交通処理が可能とされる目安である交差点需要率 0.9 を下回ると予測している。車線混雑度は最大 0.473 で、全ての交差点で交通量の処理が可能とされる目安である混雑度 1.0 を下回ると予測している。一時停止交差点における交通処理は、非優先側の工事中交通量 78 台/時で、非優先側交通容量 331 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ている。単路部混雑度は、最大 0.401 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、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、工事用車両ルートとなる市道大師大島線及び一般国道 409 号にはマウントアップ歩道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ていると予測している。さらに、計画地周辺において低速走行を徹底し、車両出入口には交通誘導員を配置し、歩行者及び自転車の安全の確保と交通渋滞等の発生防止に努め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、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、事業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。

### (4) 事後調査に関する事項

事後調査については、工事中の「騒音」、供用時の「緑の質」及び「風害」を行うとしており、これらの調査項目の選定はおおむね妥当であるが、条例準備書に記載した事後調査の内容に加え、個別事項で指摘した内容を踏まえ、計画的な事後調査を行うこと。

また、事後調査の結果、条例準備書で予測した数値を超えること等により、生活環境の保全に支障が生じる場合は、直ちに市に連絡するとともに、生活環境を保全するための適切な措置を講ずること。

#### ア 風 害

調査地点について、測定点No.45 付近及びNo.53 付近の2地点で調査を行うとしているが、計画地南側においてはNo.53 付近に比べNo.50 付近の方が、風環境評価尺度における日最大瞬間風速の超過頻度が高い予測結果が示されているため、調査地点を測定点No.45 及びNo.50 の2地点とすること。

### 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の受理
平成26年	12月18日	指定開発行為変更届及び条例準備書の受理
	12月25日	条例準備書公告、縦覧開始
平成27年	2月9日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 4名、3通
	3月30日	条例見解書の受理
	4月6日	条例見解書公告、縦覧開始
	4月20日	条例見解書縦覧終了 公聴会において意見を述べたい旨の申出の締切り
	5月1日	公聴会開催公告
	5月18日	公聴会の傍聴の申込の締切り
	5月30日	公聴会開催 公述人 2名、傍聴人 5名
	7月3日	市長から審議会に条例準備書について諮問
	8月11日	審議会から市長に条例準備書について答申
	8月17日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付

### 4 川崎市環境影響評価審議会の審議経過

平成27年	7月3日	審議会（現地視察、事業者説明及び審議）
	8月10日	審議会（答申案審議）