

平成27年11月4日

**（仮称）中原区井田中ノ町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）**

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1丁目20番2号  
積水ハウス株式会社  
東京マンション事業部 事業部長 大垣 仁志
- 2 指定開発行為の名称及び所在地  
（仮称）中原区井田中ノ町共同住宅計画  
川崎市中原区井田中ノ町139-1ほか
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日  
平成27年11月4日（水）
- 4 問合せ先  
積水ハウス株式会社 東京マンション事業部  
東京都新宿区西新宿1丁目20番2号  
電話番号 03-6302-3616

（川崎市環境局環境評価室担当）  
電話 044-200-2156

**(仮称) 中原区井田中ノ町共同住宅計画に係る条例環境影響評価審査書**

**平成 27 年 1 1 月**

**川 崎 市**

はじめに

(仮称) 中原区井田中ノ町共同住宅計画 (以下「指定開発行為」という。) は、積水ハウス株式会社 (以下「指定開発行為者」という。) が、中原区井田中ノ町 139-1 ほかの約 1.1ha の区域において、既存建物を解体・撤去し、新たに地上 8 階建て及び地上 5 階建ての共同住宅 2 棟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 27 年 7 月 10 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：積水ハウス株式会社

代表者：東京マンション事業部 事業部長 大垣 仁志

住 所：東京都新宿区西新宿1丁目20番2号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：（仮称）中原区井田中ノ町共同住宅計画

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：川崎市中原区井田中ノ町139-1ほか

区域面積：11,394 m<sup>2</sup>

用途地域：第一種中高層住居専用地域及び近隣商業地域

### (4) 計画の概要

ア 目 的

共同住宅の建設

イ 土地利用計画

区 分	面積 (㎡)			比率 (%)	備 考
	A敷地	B敷地	合 計		
住宅棟	3,958	3,592	7,550	66.3	屋上緑化 929 ㎡含む
緑化地	388	697	1,085	9.5	
緑化地 (専用庭)	427	118	545	4.8	
駐車場	300	254	554	4.9	
駐輪場・バイク置場	140	122	262	2.3	
車 路	253	389	642	5.6	
道路状空地 <sup>注)</sup>	85	—	85	0.7	
歩行者通路・その他	270	374	644	5.7	
ごみ持ち出しスペース	27	—	27	0.2	
合 計	5,848	5,546	11,394	100.0	

注) 「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」の規定により、駐車場(駐車面積 500 ㎡以上)の出入口は、幅員が6メートルの道路に接するか、道路の反対側境界線から6メートル以上の幅員を有する公共の用に供する空地を敷地内に設け、通行の安全に寄与する整備を行う必要があることから、A敷地の駐車場出入口が接する井田中ノ町27号線の道路幅員(約5m)で不足する部分について、公共の用に供する空地として敷地内に道路状の空地を設けるものである。

ウ 建築計画等

区 分	A敷地	B敷地	合計
敷地面積 <sup>注1)</sup>	5,848 m <sup>2</sup>	5,546 m <sup>2</sup>	11,394 m <sup>2</sup>
建築面積 <sup>注1)</sup>	4,203 m <sup>2</sup>	3,809 m <sup>2</sup>	—
建ぺい率 <sup>注2)</sup>	71.8%	68.6%	—
延べ面積 <sup>注1)</sup>	17,249 m <sup>2</sup>	14,962 m <sup>2</sup>	32,211 m <sup>2</sup>
容積率算定床面積 <sup>注1)</sup>	12,684 m <sup>2</sup>	11,092 m <sup>2</sup>	—
容積率 <sup>注2)</sup>	216.8%	199.9%	—
階 数	地上8階	地上5階	—
建物高さ	24.05m	14.99m	—
構 造	鉄筋コンクリート造		—
計画戸数	164戸	144戸	308戸
駐車台数	69台	60台	129台
バイク置場台数	6台	5台	11台
駐輪台数	249台	220台	469台
緑 被 率	25.3%		

注1) 小数点以下を四捨五入して表記。

注2) 敷地面積、建築面積、容積率算定床面積の数字を小数第2位まで計算し、  
小数第2位以下を切り捨てて表記。

## 2 審査結果及び内容

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、共同住宅の建設であり、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0.042ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.054mg/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0.167ppm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0.099mg/m<sup>3</sup>で、環境基準（0.20mg/m<sup>3</sup>以下）をそれぞれ満足すると予測している。さらに、建設機械は可能な限り最新の排出ガス対策型の機種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、周辺地域の大气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0.037ppm、浮遊粒子状物質が0.047mg/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、工事用車両の走行に当たっては、アイドリングストップ等のエコドライブを行うよう、運転者への指導・教育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、沿道の大气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 560 m<sup>3</sup>と予測している。また、計画地内の土壌は、透水性が悪い土層が見られるほか、地表部分の土壌を除き、コンクリート片等がれきの混入が多く見られることなどから、植栽基盤として適さない土壌と予測している。これに対して、植栽に当たっては、必要な土壌量を上回る良質な客土を使用して植栽基盤の整備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、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や屋上緑化の構造等について、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 25.3%で、環境保全目標（24.2%）を上回り、植栽本数は、「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・低木及び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ることから、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、A敷地東側の敷地境界において68.4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、工事の平準化等により、複数の建設機械の同時使用を可能な限り少なく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を及ぼさないとしている。

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57.6～64.2デシベルで、予測した6地点のうち4地点で環境基準（55～65デシベル以下）を超過するものの、これらの地点は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0.2～1.1デシベルと予測している。これに対して、過度な車両の集中が発生しないよう配車計画に十分留意するなど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及ぼさないとしている。

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、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、計画地中央の敷地境界（道路境界）において61.9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、工事の平準化等により、複数の建設機械の同時使用を可能な限り少なくし、その配置も可能な限り周辺住宅から離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著しい支障は及ぼさないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う振動レベルは、ピーク日ピーク時間帯において 38.8～46.3 デシベルで、環境保全目標（65 デシベル又は 75 デシベル）を満足すると予測し、さらに、工事用車両の走行に当たっては、低速走行、急発進・急停車をしない等のエコドライブを行うよう、運転者への指導・教育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、沿道における生活環境の保全に著しい支障は及ぼさないとしている。

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

供用時に発生する家庭系一般廃棄物は、1日当たり約 1,020 kg と予測し、これらについては、法令等に基づく廃棄物保管施設を設け、分別排出を徹底することにより、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、掲示物等により、リサイクルやごみの減量化及び分別排出の徹底を行うよう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を及ぼさないとしている。

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、解体工事に伴い、約 35,416 トン（がれき類約 32,717 トン、廃プラスチック類・ガラスくず等約 1,545 トン等）、建設工事に伴い、約 1,051 トン（コンクリートがら約 274 トン、木くず約 148 トン等）、杭孔掘削汚泥約 6,183 m<sup>3</sup>と予測している。これらについては、分別を行い、許可を受けた業者に委託し、適正に処理するとともに、解体工事において全量が資源化され、また、建設工事においてコンクリートが

ら等、約 964 トン、杭孔掘削汚泥約 5,787 m<sup>3</sup>が資源化されるとしている。さらに、建設廃棄物の運搬時においては、荷崩れや飛散、落下等が生じないように、適正な対策を講じ、周辺への影響を考慮した運搬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、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。

この評価はおおむね妥当であるが、条例見解書において、既存建物にアスベスト含有成形板の使用が確認されたことが示されていることから、解体工事に当たっては「川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例」などの関係法令に基づき適正に処理すること。また、アスベスト除去について周辺地域の住民等に説明するとともに、その処理内容等について市に報告すること。

#### (ウ) 建設発生土

工事中に発生する建設発生土は約 24,900 m<sup>3</sup>で、このうち約 8,520 m<sup>3</sup>は埋め戻し土として再利用を図り、搬出土は約 16,380 m<sup>3</sup>と予測し、これらは国土交通省が策定した「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づいた保管、運搬等を行い、処分先の自治体の許可を受けた処分場で適正に処理するとしている。さらに、建設発生土の運搬時においては、荷崩れや飛散等が生じないように適宜シートカバーを使用するなど適正な対策を講じ、周辺への影響を考慮した運搬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、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。

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

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、本計画は共同住宅の建替えであり景観構成要素に変化はなく、計画地周辺は戸建住宅や共同住宅等が建ち並び、既に市街

地景観が形成されている地域であることから、地域景観の特性に変化は生じ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、計画建物はおおむね既存建物と同じ5階建てであり、現況と比較して眺望の変化は小さく、周辺建物と一体となった市街地景観を形成すると予測している。さらに、周辺の住宅や街並みに配慮し、計画建物の色彩、素材等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、市関係部署と協議すること。

#### カ 日照障害

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116棟で、その内訳は、1時間未満が67棟、1時間以上2時間未満が18棟、2時間以上3時間未満が13棟、3時間以上4時間未満が13棟、4時間以上5時間未満が1棟、7時間以上が4棟と予測している。また、計画建物は、一部で階段状に建物高さを低くする計画とし、周辺住宅等へ及ぼす日影の影響の低減に努めることから、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、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について、遮蔽障害を受ける可能性がある建物棟数は、地上デジタル放送が82棟（そのうち、ケーブルテレビ加入建物は31棟）、衛星デジタル放送が3棟（そのうち、ケーブルテレビ加入建物は0棟）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、障害の実態を調査、確認の上、障害の発生状況に応じて、ケーブルテレビへの加入等の対応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、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 コミュニティ施設

本計画の実施に伴い児童・生徒数は増加するが、普通教室数は、小学校及び中学校ともに不足を生じないと予測している。さらに、義務教育施設に関する川崎市教育委員会の適正な対応に協力するため、川崎市教育委員会に対して、児童及び生徒数の増加に関連する入居状況等の報告を事前に行うとしている。

集会施設については、共用部に居住者が多目的に利用できる共用室を設けることから、計画地周辺の集会施設に及ぼす影響は小さいと予測している。

公園等については、計画地に隣接して井田中ノ町北公園及び井田中ノ町南公園が、計画地の南側約 50mに住吉西公園があるなど、計画地周辺に街区公園が多く整備されていることから、計画地周辺の公園等に及ぼす影響は小さいと予測している。

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ピーク時間帯において交差点の車線混雑度は 0.005～0.881 で、全ての車線において、円滑な交通処理が可能とされる車線混雑度 1.0 を下回り、また、交差点需要率は 0.112～0.604 で、全ての交差点において、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。さらに、工事に際しては、適切な工程管理と配車計画を行い、過度な車両の集中が発生しないよう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。

また、交通安全について、工事用車両ルートは一部で路側帯のカラー舗装やマウンドアップ等により歩車分離が行われているが、多くの区間で歩車分離等の安全施設は設置されておらず、また、指定通学路の一部で、工事用車両ルートと並行又は横断する箇所が見られることなどから、交通安全に配慮する必要があると予測している。これに対し、工事用車両の走行に当たっては、低速走行を行うよう、運転者への指導・教育を徹底し、歩行者の安全確保に配慮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著しい支障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、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27年	7月10日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	7月17日	条例準備書公告、縦覧開始
	8月31日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 11名、21通
	9月18日	条例見解書の受理
	9月30日	条例見解書公告、縦覧開始
	10月14日	条例見解書縦覧終了
	11月 4日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付