

平成28年10月4日

北加瀬社宅跡地開発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
東京都渋谷区代々木二丁目2番2号
株式会社ジェイアール東日本都市開発
代表取締役社長 出口 秀巳
- 2 指定開発行為の名称及び所在地
北加瀬社宅跡地開発計画
川崎市幸区北加瀬二丁目80番1
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日
平成28年10月4日（火）
- 4 問合せ先
株式会社ジェイアール東日本都市開発
開発事業本部 開発調査部
東京都渋谷区代々木二丁目2番2号
電話番号 03-5334-1097

（川崎市環境局環境評価室担当）
電話 044-200-2156

北加瀬社宅跡地開発計画に係る条例環境影響評価審査書

平成28年10月

川崎市

北加瀬社宅跡地開発計画（以下「指定開発行為」という。）は、株式会社ジェイアール東日本都市開発（以下「指定開発行為者」という。）が、幸区北加瀬二丁目80番1の約1.2haの区域において、地上5階建ての共同住宅のほか、高齢者福祉施設、子育て支援施設、店舗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28年6月3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、市民等からの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：株式会社ジェイアール東日本都市開発

代表者：代表取締役社長 出口 秀巳

住 所：東京都渋谷区代々木二丁目 2 番 2 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：北加瀬社宅跡地開発計画

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：川崎市幸区北加瀬二丁目 80 番 1

区域面積：約 11,684 m²

用途地域：第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域

(4) 計画の概要

ア 目 的

共同住宅、高齢者福祉施設、子育て支援施設及び店舗の建設

イ 土地利用計画

区 分	面 積 (m ²)	割 合 (%)
計画建物	約 4,791	約 41.0
駐車場	約 994	約 8.5
駐輪場・バイク置場	約 116	約 1.0
車 路	約 1,165	約 10.0
通路・広場等	約 2,825	約 24.2
緑化地	約 963	約 8.2
プレイロット	約 830	約 7.1
計画地合計	約 11,684	100.0

ウ 建築計画等

区 分	店舗棟	店舗棟	共同住宅棟	高齢者 福祉施設棟	子育て支援 施設棟	計
	A棟	B棟	C棟	D棟	E棟	
計画敷地面積※ ¹	約 1,813 m ²	約 1,302 m ²	約 2,808 m ²	約 2,593 m ²	約 3,168 m ²	約 11,684 m ²
建ぺい率	38.9%	36.8%	37.4%	44.9%	17.1%	—
容積率	82.9%	77.0%	128.1%	179.2%	24.0%	—
構 造※ ²	S造	S造	RC造	RC造	S造	—
高 さ (塔屋を含む)	約 12.0m	約 12.0m	約 14.8m (約 18.1 m)	約 14.0m (約 17.3 m)	約 8.0m	—
計画戸数	—	—	60戸	—	—	60戸
建物階数	地上3階	地上3階	地上5階	地上4階	地上2階	—
建築面積	約 706 m ²	約 479 m ²	約 1,050 m ²	約 1,162 m ²	約 540 m ²	約 3,937 m ²
延べ面積	約 1,515 m ²	約 1,015 m ²	約 3,852 m ²	約 4,711 m ²	約 760 m ²	約 11,853 m ²
駐車場台数	共同住宅用：30台 店舗・高齢者福祉施設・子育て支援施設用：43台					73台
駐輪場台数	共同住宅用：129台 店舗・高齢者福祉施設・子育て支援施設用：87台					216台
バイク置場台数	共同住宅用：3台 店舗・高齢者福祉施設・子育て支援施設用：6台					9台
緑被率	約 23.8%					

※1 敷地面積の各用途地域の内訳は、第一種中高層住居専用地域が 10,052 m²、近隣商業地域が 1,632 m²である。

※2 S造：鉄骨造、RC造：鉄筋コンクリート造

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、高齢者福祉施設、子育て支援施設及び店舗の建設であり、工事中における大気質、騒音、振動、交通安全対策、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0.044ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の年間2%除外値）が0.057mg/m³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/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（1時間値）の最大値は、二酸化窒素が0.127ppm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0.043mg/m³で、環境基準（0.20mg/m³以下）を、それぞれ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、二酸化窒素が0.041ppm、浮遊粒子状物質が0.054mg/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、道路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、教育施設等

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 503 m³と予測している。また、計画地内の土壌は、飽和透水係数が低く排水性が良くないこと、有効水分保持量が低く土壌水分が乏しいこと等により植栽基盤としての活用が困難であると予測している。これに対して、植栽基盤の整備に当たっては、必要な土壌量を上回る良質な客土を用いて基盤の充実を図るとともに、必要に応じて耕耘や砂質土等による土壌改良等により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 23.8%で、地域別環境保全水準（23.6%）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確保すると予測している。さらに、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、緑被率は屋上緑化及びプレイロット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、計画地北東側敷地境界において 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の最大値は 68.1 デシベルで、環境保全目標（65 デシベル以下）を超過するものの、工事中基礎交通量による等価騒音レベルで既に環境保全目標を超過し、工事用車両の走行による増加分は 0.7 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、道路沿道の生活環境の保全に著しい影響はないとしている。

しかしながら、計画地及び工事用車両ルートが住宅、教育施設等に近接していること、道路沿道における等価騒音レベルが現状において既に環境基準を超過していることから、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。

(イ) 振動

建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値は、計画地東側敷地境界において 66.6 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、可能な限り低振動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振動レベルの最大値は 42.7 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、道路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、教育施設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、家庭系が1日当たり約200kg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、ごみや資源物等の分別及び出し方について、掲示等により入居者へ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、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、事業系が1日当たり約225.4kgと予測し、これらについては、廃棄物保管施設にて分別保管、分別排出を図るほか、処理に当たっては市の許可を受けた一般廃棄物収集運搬業者等に委託し、適正に処理されるとしている。さらに、施設利用者や入居テナントに対してごみの発生抑制の協力及び分別排出の徹底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、計画地周辺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

工事に発生する産業廃棄物は、コンクリートがら約126t、木くず約37t等、合計約476t、汚泥約150m³と予測している。これらについては、計画地内で分別した後、許可を受けた産業廃棄物処理業者等に委託し、適正に処理するとしている。また、資源化量は、コンクリートがら約125t、木くず約33t等、合計約364t、汚泥約103m³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、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、供用時に発生する産業廃棄物は、1年当たり廃プラスチック類約23.1t、金属くず約4.5t等、合計約32.6tと予測している。これらについては、廃棄物保管施設にて分別保管、分別排出を図るほか、処理に当たっては許可を受けた廃棄物収集運搬業者等に委託し、適正に処理されるとしている。さらに、入居テナントに対して、ごみの発生抑制の協力及び分別排出の徹底を依頼し、減量化や資源の再利用・再生利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、計画地周辺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の量は、約14,474 m³で、そのうち約5,994 m³を計画地内で埋戻し土として利用する計画であり、搬出する建設発生土の量は約8,480 m³と予測し、これらは「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搬出するため、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、計画地周辺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、計画建物は住宅や店舗等周辺に存在する建物と同様の用途であり、建物高さ等も同程度であるため、主要な景観構成要素は大きく改変されず、市街地としての地域景観

の特性に著しい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、近景域からの眺望は、新たに計画建物や緑化による樹木等が出現し眺望は変化すると予測し、中景域からの眺望は、計画建物が僅かに眺望できる、もしく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、敷地内に可能な限り緑化地を設けることにより、良好な景観の形成及び近接する夢見ヶ崎公園等の周辺景観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、市関係部署と協議すること。

カ 日照障害

本計画の実施に伴う冬至日の平均地盤面において日影の影響を受ける既存建物は 68 棟で、このうち日影時間 1 時間未満が 46 棟、1 時間以上 2 時間未満が 11 棟、2 時間以上 3 時間未満が 3 棟、3 時間以上 4 時間未満が 2 棟、5 時間以上 6 時間未満が 3 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 1 棟、8 時間が 1 棟と予測している。また、日影の影響に配慮し、計画地北側の市道古市場矢上線に面する計画建物の階数を抑えた計画と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、地上デジタル放送の遮蔽障害を及ぼす可能性のある範囲は、東京スカイツリー局が計画地南西側敷地境界付近で最大距離約 70m、最大幅約 110mの範囲、

東京局が計画地西側敷地境界付近で最大距離約 6m、最大幅約 6m、南側敷地境界付近で最大距離約 20m、最大幅約 20mの範囲と予測し、地上デジタル放送の受信障害を受ける建物は 12 棟と予測している。また、衛星放送のテレビ受信障害予測範囲は、道路上や敷地境界付近であるためテレビ受信障害を及ぼすことはないと予測している。これに対して、工事中におけるクレーンの未使用時は、ブームを電波到来方向に向け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、小学校及び中学校の現有の普通教室は本計画が無い場合でも 2 教室ずつ不足すると推計されており、本計画による新たな不足教室の増加は無いと予測している。これに対して、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するとしている。

集会施設については、本計画では、建物間に設ける広場と併せて、地域に開かれた空間を創出することから、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、広場は多世代が交流し、地域のコミュニティ形成に資するよう計画するとしている。

公園等については、計画地周辺には北加瀬熊野台公園、北加瀬ゆりのき公園及び夢見ヶ崎公園があるとともに、計画地内にプレイロットを整備する計画であることから、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、プレイロットは、居住者や市民の憩いの場となるよう計画するなど、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、本計画の実施に伴う児童・生徒数及び人口の増加が計画地周辺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、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、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、信号交差点の交差点需要率は 0.575 で、交通量の処理が可能とされる交差点需要率 0.9 を下回り、工事用車両が走行する車線の混雑度は最大 0.640 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 を下回ると予測している。また、無信号交差点については、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、工事用車両ルートと指定通学路が並行又は交差する箇所があるものの、一部の区間を除き、マウントアップ等の交通安全施設が設置されているとともに、計画地出入口に誘導員を配置することから、交通安全は確保されるものと予測している。さらに、工事用車両の運転者への工事用車両走行ルート上の危険箇所の周知、運転時間の指示及び低速走行等の安全運転並びに周辺道路での駐停車禁止等の指導を徹底し、一般車両、自転車及び歩行者の安全を確保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、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、教育施設等に近接していることから、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28年	6月	3日	指定開発行為実施届の受理及び条例準備書の受領
	6月	10日	条例準備書公告、縦覧開始
	7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 8名、8通
	8月	30日	条例見解書の受領
	9月	6日	条例見解書公告、縦覧開始
	9月	20日	条例見解書縦覧終了
	10月	4日	条例審査書公告、指定開発行為者宛送付