

平成28年12月27日

**(仮称) 戸手四丁目マンション計画に係る条例環境影響評価審査書の公
告を行いました。**

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
東京都港区南青山一丁目15番5号
新日鉄興和不動産株式会社
常務取締役住宅事業本部長 林 英治郎

東京都中央区京橋三丁目13番1号
大成有楽不動産株式会社
マンション事業本部長 三宅 正弘
- 2 指定開発行為の名称及び所在地
（仮称）戸手四丁目マンション計画
川崎市幸区戸手四丁目53番1ほか
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日
平成28年12月27日（火）
- 4 事業者問合せ先
株式会社長谷工コーポレーション 開発推進3部
東京都港区芝二丁目32番1号
03-5765-0573

（川崎市環境局環境評価室担当）

電話 044-200-2156

(仮称) 戸手四丁目マンション計画に係る条例環境影響評価審査書

平成28年12月

川 崎 市

はじめに

(仮称) 戸手四丁目マンション計画 (以下「指定開発行為」という。) は、新日鉄興和不動産株式会社及び大成有楽不動産株式会社 (以下「指定開発行為者」という。) が、川崎市幸区戸手四丁目 53 番 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 7 階建ての集合住宅及び公園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 28 年 10 月 7 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：新日鉄興和不動産株式会社

代表者：常務取締役住宅事業本部長 林 英治郎

住 所：東京都港区南青山一丁目 15 番 5 号

名 称：大成有楽不動産株式会社

代表者：マンション事業本部長 三宅 正弘

住 所：東京都中央区京橋三丁目 13 番 1 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 戸手四丁目マンション計画

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：川崎市幸区戸手四丁目 53 番 1 ほか

区域面積：約 11,022 m²

用途地域：第一種住居地域

(4) 計画の概要

ア 目的

集合住宅及び公園の建設

イ 土地利用計画

区 分		面 積 (㎡)	割 合 (%)	備 考
宅地 (建築敷地)	計画建物	約 4,807	約 43.61	A棟～E棟
	駐車場	約 481	約 4.36	A棟北側 機械式 1か所、平置き 2か所
	駐輪場	約 490	約 4.45	駐輪場：A棟とD棟の間
	バイク置場	約 37	約 0.34	バイク置場：A棟北側 1か所
	敷地内通路	約 1,516	約 13.75	—
	緑化地・広場等	約 2,436	約 22.10	計画地外周部、中庭
	専用庭	約 534	約 4.84	集合住宅 1階の前面
	受水槽	約 33	約 0.30	—
	粗大ごみ置場	約 10	約 0.09	—
	廃棄物収集スペース	約 15	約 0.14	—
	小 計	約 10,359	約 93.98	—
提供公園	約 663	約 6.02	—	
合 計	約 11,022	100.00	—	

ウ 建築計画等

区 分	計画概要
主要用途	住 宅
建築敷地面積	約 10,359 m ²
建築面積	約 5,304 m ²
建ぺい率	約 51.20%
延べ面積	約 22,640 m ²
容積対象床面積	約 20,716 m ²
容 積 率	約 199.99%
建物階数	地上7階
建物最高高さ	約 20.00m
建物構造	鉄筋コンクリート造
計画戸数	281 戸
駐車台数	116 台 (機械式 112 台・平置き 4 台)
バイク置場台数	16 台
駐輪台数	542 台
緑被率	約 29.83%

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計画地周辺における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（日平均値の年間2%除外値）が0.056mg/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0.1754ppm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0.0657mg/m³で、環境基準（0.20mg/m³以下）を満足すると予測している。さらに、排出ガス対策型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气質に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

工事用車両の走行に伴う沿道における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/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教育施設、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は、樹木活力度調査、既存文献調査等により、周辺地域で正常な生育を示し、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 242 m³と予測している。また、計画地の土壌は、基本断面調査、簡易試孔調査の結果により、透水・通気性不良などの植物生育上の阻害要因が存在していることから、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。これに対して、植栽基盤の整備においては、良質な客土により必要量を確保し、下層基盤についても、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 29.83%で、地域別環境保全水準（29.80%）を満足し、植栽本数については、「川崎市緑化指針」に基づく緑の量的水準を満足すると予測している。さらに、「川崎市緑の基本計画」及び「川崎市緑化指針」を踏まえるとともに、潤いのある景観形成やヒートアイランドの緩和など周辺環境への配慮の観点から、計画地の外周部、住宅棟・駐輪場等の周囲、中庭などについて、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、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、北側敷地境界付近で

74.7 デシベルとなり、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、可能な限り最新の低騒音型の建設機械や騒音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。

工事用車両の走行に伴う沿道における等価騒音レベルは、60.3～74.3 デシベルで、予測した5地点のうち1地点で環境保全目標（70 デシベル以下）を上回っているが、工事中基礎交通量による騒音レベルが既に環境保全目標を上回っており、工事用車両の走行による増加分は0.2 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や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教育施設、住宅等に近接していること、沿道における等価騒音レベルが現況において既に環境保全目標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。

(4) 振動

建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値は、北西敷地境界において56.4 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。

工事用車両の走行に伴う沿道における振動レベルの最大値は53.0 デシベルで、全ての予測地点において環境保全目標（60～70 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教育施設、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約 640.1kg/日と予測し、これについては、廃棄物保管施設に種類ごとに分別され、川崎市等により適正に収集、運搬、処分されるとしている。さらに、居住者に対して、掲示板、貼り紙、回覧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、解体工事において約 8,041 t（がれき類約 7,230 t、繊維くず約 360 t 等）、建設工事において約 484 t（混合廃棄物約 139 t、木くず約 137 t 等）及び汚泥約 6,505 m³と予測している。これらの産業廃棄物については、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いる。資源化量は、解体工事に伴う発生量のうち約 7,727 t、建設工事に伴う発生量のうち汚泥以外は約 346 t、汚泥は約 4,736 m³と予測している。また、解体時の調査において、石綿含有建材等の使用が確認された場合には、その撤去、収集・運搬及び処分においては、関係法令等に基づき、周辺住民に看板等により周知するとともに、産業廃棄物処理業の許可を得た業者に委託して適正な処理を行うとしている。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が、石綿を含有する廃棄物の取扱い

については、法令等に基づき適切に対応すること。

(ウ) 建設発生土

工事中に発生する建設発生土の量は約 12,668 m³で、このうち計画地内で埋戻し等に再利用する土量は約 2,767 m³、計画地外へ搬出する量は約 9,901 m³と予測し、搬出土の処分については、法令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、荷崩れや飛散等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

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、計画地に7階建ての計画建物が出現するが、現在2階建て及び4階建ての集合住宅が存在しており、階数が7階と高くなるものの、計画地周辺に分布している中層集合住宅等と同様な景観構成要素であることから、主要な景観構成要素の改変の程度は小さいと予測し、また、低層～高層集合住宅、戸建住宅といった景観構成要素からなる地域景観の特性の変化の程度は小さいと予測している。

代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度について、近景域からの眺望については、計画建物は既存の建物と同様の中層集合住宅であり、また、計画建物の一部を階段状にすることや道路との離隔距離をできる限り確保していることから、眺望の変化の程度は小さいと予測している。中景域からの眺望については、計画建物は僅かに眺望されるだけであり、また、既存の建物と同様の中層の集合住宅であることから、眺望の変化の程度は小さいと予測している。

さらに、計画地外周部などについて、可能な限り緑化地を確保し、緑のある街並み景観を創出するとともに、緑化地の要所に高木を配置し、景観の変化を効果的に演出するなどの環境保全のための措置を講ずること。

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（±0m）における日影の影響を受ける既存建物は合計85棟あり、その内訳は、日影時間1時間未満が53棟、1時間以上2時間未満が17棟、2時間以上3時間未満が6棟、3時間以上4時間未満が5棟、4時間以上5時間未満が0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3棟、7時間以上が0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。

しかしながら、冬至日の平均地盤面において、本計画建物による日影の影響が比較的大きくなる住宅等については、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

地上デジタル放送について、東京スカイツリー局（広域局）及び東京タワー局（広域局）の遮蔽障害範囲は計画地の南側に現れ、戸手ポンプ場の1棟が影響を受ける可能性があるとして予測している。東京スカイツリー局（県域局）の遮蔽障害範囲は計画地の南～西側に現れ、遮蔽障害範囲に位置する5棟のうち3棟はケーブルテレビに加入していることから、2棟が影響を受ける可能性があるとして予測している。横浜局（県域局）の遮蔽障害範囲は計画地の東側に現れるが、遮蔽障害範囲に家屋等はないとして予測している。また、計画建物による反射障害は、地上デジタル放送の伝送方式が持つ特性等から生じないと予測している。

衛星放送について、遮蔽障害範囲は計画地の西側及び北～東側に現れ、障害範囲に御幸中学校の一部（非住宅系）が位置すると予測している。

これに対して、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、現状を悪化させないとしている。

この評価はおおむね妥当であるが、工事中を含め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

義務教育施設について、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ともに不足を生じないと予測している。さらに、計画戸数、供用時期等の事業計画が確定次第、速やかに川崎市に報告するとともに、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するなどの環境保全のための措置を講ずるとしている。

集会施設について、共用室を整備し、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、対象事業の実施に伴う人口の増加が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、計画地周辺地域には川崎市の管理する運動公園及び街区公園7か所が供用されており、供用時に入居者はこれらの公園を利用すると考えられるが、計画地南東側に提供公園を整備することから、対象事業の実施に伴う人口の増加が、既存の公園に及ぼす影響は少ないと予測している。さらに、計画地南西側に隣接する公社賃貸住宅とのコミュニティ形成の場となるよう、計画地南側に広場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、本計画の実施に伴って発生する児童・生徒数及び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、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、信号交差点の需要率は最大 0.770 で、全ての交差点で交通量の

処理が可能な目安である交差点需要率 0.9 を下回り、車線の混雑度は最大 0.774 で、交通量の処理が可能な目安である混雑度 1.0 を下回ると予測している。また、一時停止制御交差点については、交通処理は可能であると予測している。

交通安全について、工事用車両ルートとなる多摩沿線道路及び市道戸手 18 号線は、マウントアップ歩道やガードレール等の交通安全施設及び堤防上の歩道が設置されており、自転車も歩道通行可であることから、交通安全は確保されると予測している。工事関係者の通勤車両ルートとなる市道小向町 22 号線は、外側線による歩車分離がなされているが、交通安全施設の設置がないため、通勤車両について計画地周辺の規制速度を遵守した走行を徹底することにより、交通安全は確保されると予測している。

さらに、計画地周辺の低速走行を徹底し、工事用車両出入口等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教育施設、住宅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10月 7日	指定開発行為実施届の受理及び条例準備書の受領
10月14日	条例準備書公告、縦覧開始
11月28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
12月27日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付