

**(仮称)宮崎台宅地開発事業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年川崎市役所条例第48号)第25条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

- ・ 東京都港区海岸三丁目9番15号  
株式会社リクルートコスモス 戸建事業部  
事業部長 杉 田 薫
- ・ 東京都渋谷区渋谷三丁目9番9号  
株式会社明豊エンタープライズ  
代表取締役社長 梅 木 篤 郎
- ・ 東京都足立区栗原三丁目21番11号  
株式会社申明ハウジング  
代表取締役 山 崎 伸

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)宮崎台宅地開発事業  
川崎市宮前区宮崎四丁目1番1外

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成16年9月6日(月)

4 問い合わせ先

東京都足立区栗原三丁目21番11号  
株式会社 申明ハウジング  
電話 03 - 5647 - 4500

(環境局環境評価室 担当)

電話044 - 200 - 2156

# (仮称)宮崎台宅地開発事業に係る条例環境影響評価審査書 (概要)

平成16年9月  
川崎市

はじめに

(仮称)宮崎台宅地開発事業(以下「指定開発行為」という。)は、株式会社リクルートコスモス戸建事業部、株式会社明豊エンタープライズ及び株式会社申明ハウジング(以下「指定開発行為者」という。)が、宮前区宮崎四丁目1番1他の企業研究所跡地、面積約4.9haの区域において、戸建て住宅用地の造成を目的とした宅地開発(245区画)を行うもので、併せて道路、公園等の都市基盤施設を一体的に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(以下「条例」という。)に基づき、平成16年5月13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「準備書」という。)を提出した。

川崎市は、この提出を受けて、準備書を公告、縦覧したところ、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。

本審査書は、これらの結果を踏まえ、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：株式会社リクルートコスモス 戸建事業部

代表者：事業部長 杉田 薫

所在地：東京都港区海岸三丁目9番15号

名称：株式会社明豊エンタープライズ

代表者：代表取締役 梅木 篤郎

所在地：東京都渋谷区渋谷三丁目9番9号

名称：株式会社申明ハウジング

代表者：代表取締役 山崎 伸

所在地：東京都足立区栗原三丁目 21 番 11 号

( 1 ) 指定開発行為の名称及び種類

名称：( 仮称 ) 宮崎台宅地開発事業

種類：都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為 ( 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 1 の項 )

( 3 ) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市宮前区宮崎四丁目 1 番 1 外

区域面積：49,049 m<sup>2</sup>( 第一種低層住居専用地域 )

( 4 ) 計画の概要

ア 目 的：宅地開発事業 ( 計画戸数 245 戸、計画人口 858 人 )

イ 土地利用計画

区 分		面 積 ( m <sup>2</sup> )	比 率 ( % )	備 考	
民 有 地	宅 地	33,555	68.4	戸建住宅 245 戸	
	緑 化 地	196	0.4	5 ヶ所	
	そ の 他	75	0.2	ごみ集積所用地	
	小 計	33,826	69.0		
公 共 用 地	道 路	幹線道路・区画道 路	12,719	25.9	幅員 6.0m、7.5 m
		歩行者専用道路	243	0.5	幅員 4.0m
		道路敷地緑地	335	0.7	
		計	13,297	27.1	
	公 園	1,926	3.9	2 ヶ所	
	小 計	15,223	31.0		
合 計		49,049	100		

## 2 審査結果及び内容

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、工事中における騒音、振動、安全対策等について、周辺の住宅等に対する生活環境上の配慮が求められることから、準備書等に記載した環境保全のための措置等に加え、本審査意見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、安全対策、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

建設機械の稼動に伴う敷地境界付近における汚染物質の年平均値に対する最大付加濃度は、二酸化窒素が 0.0042ppm(付加率 12.3%)、浮遊粒子状物質が 0.0023mg/ (付加率 5.2%) と予測している。

また、ピーク稼動時における 1 時間値の将来濃度は、二酸化窒素が 0.064 ~ 0.183ppm で、中央公害対策審議会が提案した短期暴露指針値 (0.1 ~ 0.2ppm) を下回るかその範囲にあり、浮遊粒子状物質は 0.050 ~ 0.077mg/ で、環境基準値 (0.20 mg/ ) を下回ると予測している。これらに対し、排出ガス対策型の建設機械の採用や工事工程の平準化等の環境保全のための措置を講じることから、周辺地域の大気質環境に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

一方、工事用車両の走行に伴う汚染物質の年平均値に対する付加濃度は、二酸化窒素が 0.00003 ~ 0.00011ppm (付加率 0.10 ~ 0.35%)、浮遊粒子状物質が 0.00002 ~ 0.00008mg/ (付加率 0.02 ~ 0.19%) と予測している。これらに対し、最新の排ガス適合車の採用に努める等の環境保全のための措置を講じることから、周辺地域の大気質環境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、住宅や小学校に近接していることから、排ガス対策型建設機械の使用、建設機械の集中稼動の回避や工事用車両が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運用に努めるなどの措置を徹底し、環境負荷の低減に努めること。

## イ 緑

### (ア) 緑の質

本計画における植栽予定樹種は、計画地の環境特性に適合した樹種を選定する等の環境保全のための措置を講じることから、育成する新たな緑は、活力度の高い、潤いのある緑の回復育成を図ることができるとしている。

しかしながら、現況を更地と仮定して評価を行っているが、旧企業研究所時の樹木が残存していることから、良好な既存樹木の保全又は移植に努めること。

### (イ) 緑の量

本事業実施後の住宅の供用時における緑被率は 27.0%で、地区別環境保全水準(27.0%)を満足し、また、公園、緑化地には高木・中木・低木及び地被類を適切に組み合わせて植栽するとともに、戸建て用地についても道路との接道部及び宅地内の緑化の推進を行う等の環境保全のための措置を講じることから、質、量的にも周辺の住宅環境に調和した良好な環境を形成できるものとしている。

しかしながら、宅地内の緑化については、居住者が行うこととなることから、販売時に周知を図るとともに、担保性を確保するため緑地協定等の活用について検討すること。

### (ウ) 植栽土壌

計画地の土壌は、植栽基盤として不十分であるため、植栽地の土壌は良質な客土で整備することから、緑の保全育成に係る適正な土壌の確保が図れるとしているが、土壌整備の実施にあたっては、樹木の育成を支える十分な土壌厚の確保に努めること。

## ウ 騒音

建設機械の稼動に伴う騒音レベルは、敷地境界付近において 63~70 デシベルで、地区別環境保全水準(85 デシベル以下)を下回ると予

測し、さらに工事に際しては、低騒音型建設機械の採用に努める等の環境保全のための措置を講じることから、周辺地域の生活環境に及ぼす影響は少ないとしている。

一方、工事用車両の走行に伴う道路交通騒音レベルは、最大 66.4 デシベルで、環境基準（60 デシベル以下）を上回るが、既に現況においても環境基準を上回っており、増加分は 1 デシベル未満と予測している。工事に際しては、工事用車両が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行を行う等の環境保全のための措置を講じることから、周辺地域の生活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、工事用車両の走行に騒音については、環境基準を超える状況下であることを考慮し、各車両の集中を避けるための運行管理等の徹底を図るとともに、工事工程、作業時間等について、周辺住民等への周知に努めること。

## エ 振動

建設機械の稼動に伴う振動レベルは、敷地境界付近において 58～61 デシベルで、地区別環境保全水準（75 デシベル以下）を下回ると予測し、さらに工事に際しては、低振動型建設機械や工法の採用、工事工程の平準化等の環境保全のための措置を講じることから、周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼさないとしている。

一方、工事用車両の走行に伴う道路交通振動レベルは、33.9～44.5 デシベルで、振動感覚閾値（人間が揺れを感じ始める値 55 デシベル）を下回ると予測し、さらに工事に際しては、工事用車両が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行を行う等の環境保全のための措置を講じることから、周辺地域の生活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、計画地及び工事用車両ルートが、住宅や小学校に近接していることから、工事に際しては、低振動型建設機械や工法の採用及び工事用車両の稼動の平準化などの措置を徹底し、環境負荷の低減に努めること。

## オ 廃棄物

### (ア) 一般廃棄物

本事業実施後の住宅の供用に伴う家庭系一般廃棄物の発生量は、1日あたり 742.2kg と予測し、これらの廃棄物については、居住者に対し分別収集の徹底、減量化の推進を促す等の環境保全のための啓発を行うことから、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしているが、その評価は概ね妥当である。

### (イ) 産業廃棄物

本事業の工事中に発生する産業廃棄物は、金属くずが約 27.9t、コンクリートがらが約 1,850 、アスファルトがらが約 390 と予測し、これらのうち、鉄くずを除くものについては、計画地内で路盤材等として可能な限り再利用を図る計画としている。また、再利用が困難なものについては、許可を受けた業者に委託して適正な処理を図る等の環境保全のための措置を講じるなどのことから、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしているが、具体的な再利用及び再生利用の方法については、その結果を市へ報告すること。

## カ 景観

本事業の実施により、計画地北側に R C 擁壁が出現するが、現況の眺望を著しく変化させるものではなく、また計画地内に緑化した公園や緑地を整備すること等の環境保全のための措置を講じることから、周辺環境との調和は保たれるとしているが、条例見解書における高さ等の検討を確実に実施すること。

## キ コミュニティ施設

本事業実施後の住宅の供用に伴う人口の増加は、計画地周辺の小学校、中学校及び集会施設に軽微な影響を及ぼすが、これらの施設には、住宅供用に伴う人口増加を受け入れるだけの容量があり、施設の利用に影響を及ぼすことはないとしている。また、計画地内には、公園及び緑化地を整備することから、周辺の公園に影響を及ぼ

すことはないとしている。

しかしながら、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、入居予定状況など早期の情報提供を行うこと。

#### ク 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よる交通混雑度は0.062～0.119、交差点飽和度は0.278～0.296で、交通量の処理が可能とされる交通混雑度1.0、交差点飽和度0.9を下回ると予測している。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措置を講ずることから、周辺道路の交通量及び交通流に著しい影響を及ぼさないとしている。

交通安全については、工事用車両の走行ルートとなる計画地北側の市道（宮崎第94号線、宮崎第5号線）は片側歩道であることから、工事中の歩行者の安全確保を図るため、工事区域への出入口には交通整理員を配置するなどの環境保全のための措置を講じることから、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、住宅や小学校に近接していることから、工事にあたっては、交通安全対策を最優先にするとともに、事前に周辺住民等に対し、工事用車両ルートや工事内容の説明を行い、工事中の交通安全対策や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

準備書に記載した「地球温暖化」、「酸性雨」、「エネルギー」の各項目における環境保全のための措置については、その積極的な取り組みを図るとともに、具体的な実施の内容について、市へ報告すること。

### 3 川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続き経過

平成16年5月13日 指定開発行為実施届

5月25日	条例環境影響評価準備書縦覧公告
5月25日	条例環境影響評価準備書縦覧開始
7月8日	縦覧終了 縦覧者182名
7月8日	意見書の締切り 意見書の提出276名
7月27日	条例見解書受理
8月3日	条例見解書縦覧公告
8月3日	条例見解書縦覧開始
9月1日	縦覧終了 縦覧者47名