

平成 23 年 9 月 29 日

**（仮称）プラウド元住吉Ⅲ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）**

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一丁目 26 番 2 号

野村不動産株式会社

住宅カンパニー事業開発三部長 神保 憲之

東京都港区芝五丁目 34 番 6 号

菱重エステート株式会社

代表取締役 石井 英一

2 指定開発行為の名称及び所在地

（仮称）プラウド元住吉Ⅲ計画

川崎市中原区井田三舞町 130 番

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成 23 年 9 月 29 日（木）

4 問合せ先

ラン株式会社一級建築士事務所

東京都杉並区高円寺北二丁目 3 番 1 号

電話 03-5327-3981

（川崎市環境局環境評価室担当）

電話 044-200-2156

# **(仮称) プラウド元住吉Ⅲ計画に係る条例環境影響評価審査書**

**平成23年9月**

**川崎 市**

はじめに

(仮称) プラウド元住吉Ⅲ計画(以下「指定開発行為」という。)は、野村不動産株式会社及び菱重エステート株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、中原区井田三舞町130番の社宅跡地、約1.2ヘクタールの区域において、地下1階地上5階建ての共同住宅(計画戸数298戸、計画人口898人)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23年4月18日に当該指定開発行為に係る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：野村不動産株式会社

代表者：住宅カンパニー 事業開発三部長 神保 憲之

住 所：東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号

名 称：菱重エステート株式会社

代表者：代表取締役 石井 英一

住 所：東京都港区芝五丁目 34 番 6 号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) プラウド元住吉Ⅲ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：川崎市中原区井田三舞町 130 番

区域面積：約 11,660 m<sup>2</sup>

用途地域：第一種中高層住居専用地域

### (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	割 合	備 考
計画建物	約 7,792 m <sup>2</sup>	約 66.8 %	居住棟及び付属棟
駐車場	約 654 m <sup>2</sup>	約 5.6 %	
車 路	約 529 m <sup>2</sup>	約 4.5 %	
通 路	約 543 m <sup>2</sup>	約 4.7 %	
緑化地	約 1,560 m <sup>2</sup>	約 13.4 %	
専用庭	約 571 m <sup>2</sup>	約 4.9 %	
道路状舗装	約 11 m <sup>2</sup>	約 0.1 %	
合 計	約 11,660 m <sup>2</sup>	100.0 %	

ウ 建築計画等

区 分	内 容
敷 地 面 積	約 11,660 m <sup>2</sup>
建 築 面 積	約 7,163 m <sup>2</sup>
建 ぺ い 率 <sup>※1</sup>	約 61.4 %
延 べ 面 積	約 27,789 m <sup>2</sup>
容積対象床面積	約 23,311 m <sup>2</sup>
容 積 率	約 199.9 %
建 物 階 数	居住棟：地上3～5階、地下1階 付属棟：地上1階、地下1階
建 物 高 さ	約 14.99 m (塔屋等の最高高さ <sup>※2</sup> 約 16.69 m)
建 物 構 造	R C 造 <sup>※3</sup>
計 画 戸 数	298 戸
計 画 人 口	898 人
駐 車 台 数	152 台
駐 輪 台 数	608 台
バイク駐輪台数	22 台
集 会 室	1 室 (約 97 m <sup>2</sup> )
附 帯 施 設	雨水貯留槽、設備室 ディスプレイ排水処理槽、 ブローポンプ室、ごみ集積所
緑 被 率	約 25.1%

※1 計画地の建ぺい率は60%であるが、角地緩和（建ぺい率10%増）を適用する。

※2 塔屋等を含む建物の高さ（約16.69m）で、建築基準法上の建物の高さは約14.99mである。

※3 R C 造は鉄筋コンクリート造の略。

## 2 審査結果及び内容

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、共同住宅の建設事業であり、工事中における大気質、騒音、振動、交通安全対策等、計画地周辺の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予測濃度の最大値は、二酸化窒素（日平均値の年間 98%値）が 0.043 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.062 mg/m<sup>3</sup>で、いずれも環境基準（二酸化窒素：0.04ppm～0.06 ppm のゾーン内又はそれ以下、浮遊粒子状物質：0.10 mg/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 0.199 ppm 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）を下回り、浮遊粒子状物質は 0.171 mg/m<sup>3</sup>で、環境基準（0.20 mg/m<sup>3</sup>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の使用に努めるとともに、施工計画を十分に検討し、建設機械の集中稼働を回避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（日平均値の年間 98%値）が 0.044 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.067 mg/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また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、また、建設機械のピーク稼働時における二酸化窒素の短期将来濃度が短期曝露の指針値の上限値に近いことから、環境への負荷の低減を図るため、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

本事業における主要植栽予定樹種は、計画地の環境特性に適合し、また、植栽基盤の整備に必要な土壌量は約 228 m<sup>3</sup>と予測している。さらに、植栽の維持管理計画を作成し、適切な剪定、刈込み、施肥、病虫害防除、除草、灌水等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、緑の適切な回復育成が図られるとしている。

この評価は概ね妥当であるが、樹木の植栽にあたっては、その時期、養生等について十分配慮するとともに、植栽基盤の整備にあたっては、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

本事業における緑被率は約 25.1%であり、地域別環境保全水準（25.0%）を上回り、植栽本数は、「川崎市緑化指針」で定められた緑の量的水準を上回ると予測している。さらに全体の緑の構成を考慮し、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。

この評価は概ね妥当であるが、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、78.3 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、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、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。

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 SVT1～SVT6 が 60.4～66.5 デシベルで、全ての地点において環境基準（SVT1、SVT2 及び SVT6：65 デシベル以下、SVT3、SVT4 及び SVT5：60 デシベル以下）を超えると予測し、工事用車両の走行による増加分は、SVT1～SVT6 で 0.5～4.3 デシベルである。このうち、SVT1、SVT2 及び SVT5 については現況が既に環境基準を超える状況にある。これに対して、工事用車両が特定の日また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、さらに、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルが環境基準を超える状況にあることから、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 64.7 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、施工計画を十分に検討し、建設機械の集中稼働を回避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は、ピーク日ピーク時において、33.6～44.5 デシベルとなり、環境保全目標（65 デシベル以下）を下回ると予測し、さらに、工事用車両が特定の日また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

ないと評価している。

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、作業時間及び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、1日あたり約0.99トンと予測し、これらについては、「川崎市廃棄物の処理及び再利用等に関する条例」及び「廃棄物保管施設設置基準要綱」に基づき、ごみ収集所を設け、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、入居者に対して分別排出の徹底を依頼し、ごみの減量化や資源の再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、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

この評価は概ね妥当である。

### (イ) 産業廃棄物

工事中に発生する産業廃棄物は、コンクリートがら約192トン、木くず約94トン、廃石膏ボード約53トン等、合計約756トン及び汚泥約3,798m<sup>3</sup>で、これらについては、可能な限り再資源化を図り、約662トンがリサイクルされると予測し、再資源化が困難なものは、許可を受けた産業廃棄物処理業者に委託し、適正に処理している。さらに、建設資材等の搬入にあたっては、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、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、具体的な再資源化の方法については、その実施内容を市に報告すること。

#### (ウ) 建設発生土

工事中に発生する、建設発生土は、約 28,164 m<sup>3</sup>と予測し、このうち約 187 m<sup>3</sup>は、計画地内で埋め戻し土として利用するほか、可能な限り計画地内や他の建設工事で再利用に努め、再利用が困難な場合には「神奈川県土砂の適正処理に関する条例」等に基づき、適正に処理されると予測している。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、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、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

本事業の実施により、新たな景観構成要素として計画建物が出現するが、景観構成要素の一つとなっている周辺の集合住宅等と同程度の建物高さであるため、地域景観の特性に大きな変化は生じないと予測し、代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度については、周辺の建物や街並みと一体となり、低層の建物が多い市街地景観に調和し、眺望の変化はほとんどないと予測している。さらに、建物外周部に連続する緑化地を設け、緑の景観形成を図るなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺環境との調和が保たれているとしているが、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 日照阻害

本事業の実施に伴う冬至日の平均地盤面における日影については、4時間以上5時間未満で1棟、6時間以上7時間未満で1棟、7時間以上8時間未満で2棟等と予測している。

また、環境保全のための措置として、日影の影響に対する配慮の観点から計画地北側の機械式駐車場は、地上1段・地下2段とすることから、計画地周辺の住環境に著しい影響を与えることはないとしている。

る。

しかしながら、比較的大きな日影の影響を受ける住宅があることから、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

本事業の実施によるテレビ受信障害については、地上デジタル波において、西方向で東京局（放送大学）、北方向で横浜局、また、北方向及び東方向で衛星放送からの遮へい障害が及ぶとし、いずれの局も反射障害の影響はないものと予測している。これに対して、受信障害の改善方法、時期等について関係者と十分協議し、計画建物によるテレビ受信障害が発生した場合に必要な対策を実施するとともに、東京スカイツリーからの地上デジタル放送の電波障害については、電波送信条件が明らかになった時点で関係者に周知し、本事業に起因する障害が発生することが明らかになった場合には、地域の状況を考慮し、適切な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、現状を悪化しないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、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

本事業の実施に伴い発生する児童・生徒数は、平成 25 年度の供用開始時に、児童が 54 人、生徒が 27 人で、小学校で普通教室数 31 教室に不足は生じないとし、中学校で普通教室数 16 教室に対して 2 教室の不足が生じると予測している。また、教育委員会による生徒数の将来推計によると、中学校はすでに、2 教室の不足が見込まれており、本事業による教室数のさらなる不足は生じないとし、住宅の入居状況等の報告を川崎市に対して迅速に行うとしている。

集会施設については、居住者用の集会室を設置する計画であることから、計画地周辺の集会施設の利用に影響を及ぼすことは少ないとし、公園については、計画地周辺に街区公園等が整備されており、供用時に居住者はこれらの公園を利用するものと予測している。さらに、入

居者に対し、地元自治会や地域市民等による地域活性・環境保全に関する活動へ参加するよう周知に努め、それらの活動を通じてコミュニティ形成を図るなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

これらのことから、本事業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。

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、市関係部署と事前に協議し、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。また、中庭広場にプレイロット等を設けるとしているが、さらなる配慮として、周辺公園等への利用に対する負荷を低減する観点から公開性のあるスペースを確保することが望まれる。

#### 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よる交差点需要率は、ピーク日ピーク時において0.098～0.514で、交通量の処理が可能とされる交差点需要率0.9を下回るものとし、単路部道路の交通混雑度は0.094～0.577で、円滑な交通量の処理が可能とされる交通混雑度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、工事用車両ルートは、指定通学路が並行又は横断する箇所の大部分に交通安全施設が設置されており、これらの区間においては交通安全が確保されるものと予測するが、市道井田中ノ町9号線の井田小学校西側付近においては、指定通学路が無信号の交差点を横断しており、児童の安全確保に配慮する必要があると予測している。

これに対して、車両出入口及び必要に応じて工事用車両ルートに誘導員を配置し、一般車両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ことから、計画地周辺の生活環境の安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住宅等に近接していること、指定通学路において工事用車両ルートの一部が無信号交差点を横断する箇所があることから、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。また、計画地周囲は、歩車分離がなされておらず、安全施設がないため、歩行者の安全や見通しの確保が必要であることから、可能な限り、歩行者空間等を設置することが望まれる。

### (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23年	4月18日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	4月25日	条例準備書公告、縦覧開始
	6月8日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 258名、179通
	7月12日	条例見解書の受理
	7月19日	条例見解書公告、縦覧開始
	8月17日	条例見解書縦覧終了
	9月29日	条例審査書公告、指定開発行為者あて送付