

平成25年6月28日

**(仮称) プラウド新川崎Ⅱ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一丁目26番2号

野村不動産株式会社

住宅事業本部 神奈川事業部長 梶 貴之

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称) プラウド新川崎Ⅱ計画

川崎市幸区塚越一丁目73番

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成25年6月28日(金)

4 問合せ先

(1) 事業に関する問合せ(企画設計)

名称: 株式会社フェイコム 開発事業部

担当: 安田・松下

所在地: 東京都渋谷区代々木一丁目37番7号

電話番号: 03-5334-5950

(2) 工事に関する問合せ

名称: 三井住友建設株式会社 横浜支店 建築部

担当: 中田・木村

所在地: 神奈川県横浜市神奈川区栄町5番1号

横浜クリエーションスクエア 17F

電話番号: 045-393-1807

(川崎市環境局環境評価室担当)

電話 044-200-2156

## **(仮称)プラウド新川崎Ⅱ計画に係る条例環境影響評価審査書**

**平成25年6月**

**川 崎 市**

はじめに

(仮称)プラウド新川崎Ⅱ計画(以下「指定開発行為」という。)は、野村不動産株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、幸区塚越一丁目73番の集合住宅用地、約1.0haの区域において、既存集合住宅(社宅)を解体し、地上7階建て集合住宅(計画戸数271戸、計画人口816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25年3月18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：野村不動産株式会社

代表者：住宅事業本部

神奈川事業部長 梶 貴之

住 所：東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) プラウド新川崎Ⅱ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：川崎市幸区塚越一丁目 73 番

区域面積：約 10,462 m<sup>2</sup>

用途地域：第一種住居地域

### (4) 計画の概要

ア 目 的

集合住宅の建設

イ 土地利用計画

区分	面積	割合	備考
計画建物	約 4,640 m <sup>2</sup>	約 44.4%	居住棟、設備室（電気・通信盤室）
駐車場	約 920 m <sup>2</sup>	約 8.8%	
車路	約 825 m <sup>2</sup>	約 7.9%	
通路	約 990 m <sup>2</sup>	約 9.5%	
緑化地	約 1,200 m <sup>2</sup>	約 11.5%	
専用庭	約 890 m <sup>2</sup>	約 8.5%	
自転車・バイク置場	約 340 m <sup>2</sup>	約 3.2%	
プレイロット	約 145 m <sup>2</sup>	約 1.4%	
その他	約 512 m <sup>2</sup>	約 4.8%	
合計	約 10,462 m <sup>2</sup>	100.0%	
関連工事区域	約 340 m <sup>2</sup>	—	既存構造物の解体

## ウ 建築計画等

区 分	合 計
敷 地 面 積	約 10,462 m <sup>2</sup>
建 築 面 積	約 5,300 m <sup>2</sup>
建 ぺ い 率	約 50.7%
延 べ 面 積	約 25,000 m <sup>2</sup>
容積対象床面積	約 20,924 m <sup>2</sup>
容 積 率	約 199.9%
建 物 階 数	居住棟：地上4～7階
建 物 高 さ	約 19.99m (塔屋等を含む建物の高さ <sup>※1</sup> 約 21.5m)
建 物 構 造	R C 造 <sup>※2</sup>
計 画 戸 数	271 戸
計 画 人 口	816 人
駐 車 台 数	122 台 (機械式駐車場 87 台、平面駐車場 35 台)
駐 輪 台 数	542 台
バイク駐輪台数	25 台
集 会 室	1 室 (約 60 m <sup>2</sup> )
附 帯 施 設	雨水貯留槽、受水槽、設備室、キュービクル、 ディスプレイ排水処理槽、廃棄物保管施設
緑 被 率	約 25.3%

※1 建築基準法上の建物高さは約 19.99m であるが、塔屋等を含む建物高さは約 21.5m である。

※2 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、集合住宅の建設事業であり、工事中における大気質、騒音、振動、交通安全対策や供用時における日照阻害等、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0.049ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.058mg/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0.200ppm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0.0454mg/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0.047ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.059mg/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、学校等に近接していること、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と等しいと予測していることから、窒素酸化物の排出量を低減するため、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、計画地の土壌は、植栽基盤としての活用が困難と考えられるが、下層基盤等も含めて良質な客土を用いて植栽基盤の整備を行うため、樹木の生育に適した土壌状態を確保できるとしている。また、植栽基盤の整備に必要な土壌量は約 200 m<sup>3</sup>と予測している。さらに、必要に応じて下層基盤の通気性と水はけの改良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。

この評価は概ね妥当であるが、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、樹木の生育に適した土壌状態の確保について、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 25.3%で、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」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、計画地西側敷地境界付近において 81.5 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、低騒音型建設機械の使用に努

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。

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、60.1～69.8 デシベルで、10 地点中 4 地点において環境基準（65 デシベル以下）を超過すると予測し、このうち 3 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 0.2～0.3 デシベルと予測している。これに対し、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とともに資材運搬業者等に対し、急発進や空ぶかしをしない等を指導するなどの環境保全のための措置を講ずることから、沿道の生活環境の保全に著しい支障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、学校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基準を超え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、計画地北側敷地境界において 68.5 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、周辺地域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、39.4～45.2 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、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、学校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、1日当たり約790kgと予測し、「廃棄物保管施設設置基準要綱」等に基づき、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ころとしている。さらに、資源の再生利用に努めるよう、入居者に対して分別排出の徹底及び資源集団回収への協力を依頼するなど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、解体工事に伴いコンクリートがら等、約10,471トン、新築工事に伴い汚泥約3,894m<sup>3</sup>、コンクリートがら等、約682トンと予測している。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処理を委託し、適正に処理するとともに、解体工事においてコンクリートがら等、約10,407トン、新築工事において汚泥2,718m<sup>3</sup>、コンクリートがら等、約638トンが資源化されるところとしている。さらに、工事の実施に当たっては、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、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。

この評価は概ね妥当である。

(ウ) 建設発生土

工事中に発生する建設発生土は約17,257m<sup>3</sup>と予測し、このうち約3,131m<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での再利用に努め、計画地内での再利用が困難な場合は、可能な限り他の建設工事で再利用し、それが困難な場合は、「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、適正に処理されると予測している。さら

に、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

本計画の実施により新たな景観構成要素として計画建物、外構及び植栽が出現するが、景観構成要素の一つとなっている計画地周辺の中層の集合住宅等と同規模であり、外周部に連続性のある緑などを配置することから、主要な景観構成要素は大きく改変されず、現況の地域景観の特性に大きな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、計画地近くの地点においては、計画建物の出現により眺望は変化するが、計画建物の形状や色彩、建物外周部に高木や生け垣を植樹することにより計画地周辺の緑と連続性のある景観や街並みに調和した景観を形成すると予測し、計画地より離れた地点においては、計画建物の出現により一部でスカイラインに変化が見られるものの、計画建物外周部に植樹することにより計画地周辺の街並みに調和した景観を形成すると予測している。さらに、建物外壁の色彩等については、計画地周辺の街並み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 日照阻害

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棟数は 131 棟で、その内訳は、6 時間以上 7 時間未満が 3 棟、5 時間以上 6 時間未満が 1 棟、3 時間以上 4 時間未満が 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、建物外壁を可能な限り計画地北側の区域境界から後退させるとともに、建物の北西部及び北東部を階段状にする措置を講ずることから、周辺地域の住環境に著しい影響は及ぼさないとしている。

しかしながら、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ていることから、冬至日の平均地盤面において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とともに、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、遮へい障害の影響を受ける可能性のある建物は、スカイツリー局で 60 棟、東京局（放送大学）で 130 棟と予測し、横浜局については、遮へい障害を受ける可能性がある建物はないと予測している。また、衛星放送の受信障害範囲は、計画建物の北西側及び東側の敷地境界周辺と予測している。これに対し、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などの環境保全のための措置を実施することから、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

本計画の実施に伴う児童・生徒数の増加により、現有の普通教室数に対し、小学校では 1 教室不足すると予測し、中学校では不足しないと予測している。これに対し、児童・生徒数の増加に関連する状況について入居前までに川崎市に迅速に報告することにより、事前の対応が図られるとしている。

集会需要については、計画建物内に集会室を整備す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予測し、公園等の需要については、計画地東側中央にプレイロットを設置す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。

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。

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における信号交差点の車線混雑度は0.084～0.610で、円滑な交通量の処理が可能とされる混雑度1.0を下回り、交差点需要率については0.230～0.457で、交通量の処理が可能とされる交差点需要率0.9を下回ると予測している。また、無信号交差点については、関連する工事車両ルート単路部の混雑度は円滑な交通量の処理が可能とされる混雑度1.0を下回るため、交通量の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。

また、交通安全について、工事用車両ルートである市道塚越21号線では、交通安全施設が設置されていない箇所や無信号交差点が存在しており、歩行者及び自転車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、工事用車両の運転者に対し、工事用車両ルート上の危険箇所の周知や使用する車両出入口等に誘導員を配置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支障はないとしている。

しかしながら、歩車分離がなされていない区間があり、児童・生徒の通学等に対する交通安全の影響が懸念されていることから、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25年	3月18日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	3月25日	条例準備書公告、縦覧開始
	5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 12名、12通
	5月31日	条例見解書の受理
	6月 7日	条例見解書公告、縦覧開始
	6月21日	条例見解書縦覧終了
	6月28日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付