

平成26年9月18日

**（仮称）プラウド宮崎台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）プラウド宮崎台Ⅱ計画  
川崎市宮前区宮前平3丁目7番1号他、8番1号
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日  
平成26年9月18日（木）
- 4 問合せ先  
野村不動産株式会社 住宅事業本部 神奈川事業部  
東京新宿区西新宿一丁目26番2号  
電話番号 03-3348-9041

（川崎市環境局環境評価室担当）  
電話 044-200-2156

# **(仮称) プラウド宮崎台Ⅱ計画に係る条例環境影響評価審査書**

**平成26年9月**

**川崎市**

はじめに

(仮称) プラウド宮崎台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、宮前区宮前平3丁目7番1号他の集合住宅(社宅)跡地、約1.7haの区域において、地下1階地上8階建て及び地上7階建ての集合住宅2棟を建設し、併せて公共施設(公園)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26年5月26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) プラウド宮崎台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：川崎市宮前区宮前平3丁目7番1号他、8番1号

区域面積：約 17,048 m<sup>2</sup>

用途地域：第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域

### (4) 計画の概要

#### ア 目的

集合住宅の建設及び公共施設の整備

イ 土地利用計画

区 分	A敷地		B敷地		合 計		備 考	
	面 積	割 合	面 積	割 合	面 積	割 合		
宅地	計画建物	約 4,454 m <sup>2</sup>	約 55.2%	約 4,500 m <sup>2</sup>	約 50.1%	約 8,954 m <sup>2</sup>	約 52.5%	居住棟、設備室等
	駐車場	約 440 m <sup>2</sup>	約 5.5%	約 604 m <sup>2</sup>	約 6.7%	約 1,044 m <sup>2</sup>	約 6.1%	
	車 路	約 254 m <sup>2</sup>	約 3.1%	約 560 m <sup>2</sup>	約 6.2%	約 814 m <sup>2</sup>	約 4.8%	
	通 路	約 112 m <sup>2</sup>	約 1.4%	約 390 m <sup>2</sup>	約 4.3%	約 502 m <sup>2</sup>	約 2.9%	
	自転車・バイク置場	約 96 m <sup>2</sup>	約 1.2%	約 325 m <sup>2</sup>	約 3.6%	約 421 m <sup>2</sup>	約 2.5%	
	緑化地	約 1,143 m <sup>2</sup>	約 14.2%	約 1,386 m <sup>2</sup>	約 15.4%	約 2,529 m <sup>2</sup>	約 14.8%	
	専用庭	約 62 m <sup>2</sup>	約 0.8%	約 314 m <sup>2</sup>	約 3.5%	約 376 m <sup>2</sup>	約 2.2%	
	その他緑地	約 598 m <sup>2</sup>	約 7.4%	約 547 m <sup>2</sup>	約 6.1%	約 1,145 m <sup>2</sup>	約 6.7%	地被類等による緑化
	よう壁	約 190 m <sup>2</sup>	約 2.4%	約 176 m <sup>2</sup>	約 2.0%	約 366 m <sup>2</sup>	約 2.1%	
	その他	約 205 m <sup>2</sup>	約 2.5%	約 180 m <sup>2</sup>	約 2.0%	約 385 m <sup>2</sup>	約 2.3%	受水槽、未利用地等
	小 計	約 7,554 m <sup>2</sup>	約 93.7%	約 8,982 m <sup>2</sup>	100.0%	約 16,536 m <sup>2</sup>	約 97.0%	
公共用地	公 園	約 512 m <sup>2</sup>	約 6.3%	—	—	約 512 m <sup>2</sup>	約 3.0%	
合 計		約 8,066 m <sup>2</sup>	100.0%	約 8,982 m <sup>2</sup>	100.0%	約 17,048 m <sup>2</sup>	100.0%	

## ウ 建築計画等

区 分	A敷地	B敷地	合 計
敷地面積	約 7,554 m <sup>2</sup> <sup>※1</sup>	約 8,982 m <sup>2</sup>	約 16,536 m <sup>2</sup>
建築面積	約 4,527 m <sup>2</sup>	約 4,767 m <sup>2</sup>	約 9,294 m <sup>2</sup>
建ぺい率	約 59.9%	約 53.1%	—
延べ面積	約 18,581 m <sup>2</sup>	約 19,741 m <sup>2</sup>	約 38,322 m <sup>2</sup>
容積対象床面積	約 15,107 m <sup>2</sup>	約 17,963 m <sup>2</sup>	約 33,070 m <sup>2</sup>
容積率	約 199.9%	約 199.9%	—
建物階数	居住棟：地下1階～地上8階 共用棟：地上2階	居住棟：地上1階～7階	—
建物高さ	約 19.99m 塔屋等を含む建物の高さ <sup>※2</sup> 約 21.4m	約 19.99m 塔屋等を含む建物の高さ <sup>※2</sup> 約 21.4m	—
建物構造	RC造 <sup>※3</sup>	RC造 <sup>※3</sup>	—
計画戸数	208戸	232戸	440戸
駐車台数	119台 〔 機械式駐車場 118台 平面駐車場 1台 〕	143台 〔 機械式駐車場 138台 平面駐車場 5台 〕	262台 〔 機械式駐車場 256台 平面駐車場 6台 〕
駐輪台数	309台	348台	657台
バイク駐輪台数	10台	22台	32台
集会室	1室（約 72 m <sup>2</sup> ）	1室（約 74 m <sup>2</sup> ）	2室（約 146 m <sup>2</sup> ）
附带施設	雨水貯留槽、受水槽、設備室、 受変電設備、ディスプレイ排 水処理槽、廃棄物保管施設	雨水貯留槽、受水槽、設備室、 受変電設備、ディスプレイ排 水処理槽、廃棄物保管施設	—
緑被率	約 32.6%		

※1 公園 512 m<sup>2</sup>を除く面積。

※2 建築基準法上の建物の高さは最大で約 19.99mであるが、塔屋等を含む建物の高さは約 21.4mである。

※3 RC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、集合住宅の建設及び公共施設の整備であり、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0.052ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.047mg/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0.1839ppm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0.0754mg/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、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さないとしている。

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0.039ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.046mg/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 510 m<sup>3</sup>と予測している。また、計画地内の土壌は、固結しているなど植物生育上の阻害要因があり、植栽基盤としての活用が困難と予測している。これに対し、植栽基盤の整備に当たっては、必要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、必要に応じて耕起、施肥などにより下層基盤を改良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 32.6%で、地域別環境保全水準（30.4%）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、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、A敷地西側の敷地境界において 83.6 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、可能な限り最新の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は、ピーク日において、59.9～69.0 デシベルで、予測した8地点のうち5地点で環境基準（60 デシベル以下又は65 デシベル以下）を超過すると予測している。これら5地点のうち、予測地点R-1は、工事用車両の走行に伴い環境基準を超過し、工事用車両の走行に伴う増加分は2.3 デシベルと予測し、予測地点R-2、5、7、8は、工事中基礎交通量による等価騒音レベルで既に環境基準を超過し、これらの地点における工事用車両の走行による増加分は0.1～1.0 デシベルと予測している。これに対し、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等に近接していること、さらに、予測地点R-1は、工事用車両の走行に伴い環境基準を超過し、予測地点R-2、5、7、8は、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、計画地南側の敷地境界において64.8 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、ピーク日ピーク時間帯において、40.6～52.5 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等に近接していることから、振動による影響を極力低減するため、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、1日当たり約1,461kg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及び資源集団回収への協力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、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、がれき類約410トン、木くず約176トン等、合計約1,248トン、汚泥約2,924m<sup>3</sup>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、がれき類約409トン、木くず約174トン等、合計約1,106トン、汚泥約950m<sup>3</sup>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、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。

#### (ウ) 建設発生土

工事中に発生する建設発生土は、約 64,390 m<sup>3</sup>で、このうち約 6,390 m<sup>3</sup>が埋戻し必要土量で、搬出する建設発生土量は約 58,000 m<sup>3</sup>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先に搬出するため、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、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

本計画の実施により、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は、新たな景観構成要素として集合住宅が出現するが、計画地周辺は主に戸建住宅や集合住宅が混在して住宅市街地景観を呈しているため、地域景観の特性である市街地景観を大きく変化させることはないとしている。

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、近景域からの眺望は計画建物や緑などの出現により眺望は変化し、新たな住宅市街地景観が形成され、中景域からの眺望は計画地周辺の既存集合住宅と比較して突出しない計画であり、眺望に変化は生じないと予測している。さらに、建物外壁の色彩や材質について、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じることから、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は 57 棟で、その内訳は、1 時間未満が 30 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 10 棟、3 時間以上 4 時間未

満が6棟と予測している。また、北側に配置する計画建物は、比較的  
低層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が、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  
の影響の程度等について住民等に説明すること。

#### キ テレビ受信障害

本計画の実施によるテレビ受信障害について、遮へい障害を及ぼす  
可能性のある範囲は、東京スカイツリー局（東京MX以外）及び横浜  
局がA敷地東側とB敷地北側一部及びB敷地西側に最大長さ約20m、  
最大幅約70mの範囲、東京スカイツリー局（東京MX）及び東京局が  
計画地境界から西南西方向に最大長さ約320m、最大幅約130mの範囲  
と予測し、遮へい障害を受ける可能性のある建物棟数は、東京スカイ  
ツリー局（東京MX以外）が1棟、東京スカイツリー局（東京MX）  
が17棟、東京局が21棟、横浜局が2棟と予測している。また、衛星  
放送のテレビ受信障害を及ぼす可能性のある範囲は道路上及び畑内  
であるため影響はないと予測している。これに対し、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  
の現有の普通教室数に不足は生じないと予測している。さらに、入居  
世帯における児童・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、居住者用の集会室を各敷地に確保することか  
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、入居者に対し、地元自治会等による地域活性・

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としている。

公園等については、計画地内に公園を設ける計画であり、計画地周辺には宮前平第3公園等の川崎市が管理する公園があることから、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、配置する公園については、広場での集い、ベンチでの休憩、高木植栽による緑陰などを提供する地域の憩いの場とするとしている。

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ける信号交差点の交差点需要率については0.246～0.777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、流入車線の混雑度は0.017～1.159で、予測した交差点のうち一つの車線で混雑度1.0を上回るが、この車線は工事用車両が流入しない車線であり、工事用車両が流入する車線の混雑度は最大0.748で、円滑な交通処理が可能とされる混雑度1.0を下回ると予測している。さらに、工事用車両は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、工事用車両ルートと指定通学路が並行する沿道は、交通安全施設が設置されているため安全が確保されているものの、工事用車両ルート上では交通事故が発生していることから、歩行者及び自転車の安全確保や交通事故の防止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、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行う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、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26年	5月26日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	6月2日	条例準備書公告、縦覧開始
	7月16日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 20名、4通
	8月15日	条例見解書の受理
	8月22日	条例見解書公告、縦覧開始
	9月5日	条例見解書縦覧終了
	9月18日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付