



令和3年6月30日

(仮称) 向ヶ丘遊園集合住宅・商業施設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

当該事業について、川崎市環境影響評価に関する条例第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1丁目26番2号
野村不動産株式会社
住宅事業本部 事業推進三部長 山田 岳人
- 2 指定開発行為の名称及び所在地
名 称：(仮称) 向ヶ丘遊園集合住宅・商業施設計画
所在地：川崎市多摩区登戸2789
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日
令和3年6月30日（水）
- 4 事業内容等に関する問合せ先
名 称：株式会社エスパシオコンサルタント
所在地：東京都中央区新川1丁目6番1号
電 話：03-6734-9640

川崎市環境局環境対策部環境評価課
電話（044）200-2156

**（仮称）向ヶ丘遊園集合住宅・商業施設計画
に係る条例環境影響評価審査書**

令和3年6月

川崎市

目 次

はじめに.....	1
1 指定開発行為の概要.....	2
2 審査結果及び内容.....	4
(1) 全般的事項.....	4
(2) 個別事項.....	4
ア 大気質.....	4
イ 緑（緑の質、緑の量）.....	4
ウ 騒音・振動.....	4
エ 廃棄物等（産業廃棄物、建設発生土）.....	5
オ 景観.....	5
カ 日照障害.....	5
キ テレビ受信障害.....	5
ク コミュニティ施設.....	5
ケ 地域交通（交通混雑、交通安全）.....	5
(3) 環境配慮項目に関する事項.....	6
3 川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過.....	6

はじめに

(仮称) 向ヶ丘遊園集合住宅・商業施設計画は、野村不動産株式会社（以下「指定開発行為者」という。）が、多摩区登戸 2789 の約 1.2ha の区域において、旧商業施設の解体工事後に、地上 6 階建ての集合住宅及び地上 3 階建ての商業施設を新設するものである。

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、令和 3 年 3 月 17 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：住宅事業本部事業推進三部長 山田 岳人

住 所：東京都新宿区西新宿 1 丁目 26 番 2 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 向ヶ丘遊園集合住宅・商業施設計画

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：多摩区登戸 2789

区域面積：約 11,588 m²

用途地域：近隣商業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

集合住宅、商業施設の新設

イ 土地利用計画

土地利用区分	集合住宅		商業施設		合 計	
	面積 (㎡)	構成比 (%)	面積 (㎡)	構成比 (%)	面積 (㎡)	構成比 (%)
計画建物	約 3,072	約 51.8	約 3,786	約 67.0	約 6,858	約 59.2
緑化地	約 837	約 14.1	約 392	約 6.9	約 1,229	約 10.6
車路	約 695	約 11.7	約 500	約 8.8	約 1,195	約 10.3
駐車場・駐輪場	約 425	約 7.2	約 463	約 8.2	約 888	約 7.7
通路	約 386	約 6.5	約 513	約 9.1	約 899	約 7.8
その他	約 163	約 2.7	—	—	約 163	約 1.4
公共用地（公園）	約 356	約 6.0	—	—	約 356	約 3.1
合計	約 5,934	100.0	約 5,654	100.0	約 11,588	100.0

注：四捨五入の関係により、合計が 100.0%にならない場合がある。

ウ 建築計画等

区分	内容			備考
	集合住宅	商業施設	合計	
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	—	
階数	地上 6 階	地上 3 階	—	
高さ	約 19.2m	約 19.0m	—	
建築面積	約 3,374 ㎡	約 3,850 ㎡	約 7,224 ㎡	
延べ面積	約 14,387 ㎡	約 9,950 ㎡	約 24,337 ㎡	
容積率 算定床面積	約 12,525 ㎡	約 9,720 ㎡	約 22,245 ㎡	
敷地面積	約 5,578 ㎡	約 5,654 ㎡	約 11,232 ㎡	提供公園除く
建ぺい率	約 60.5%	約 68.1%	約 64.3%	
容積率	約 224.5%	約 172.0%	約 198.1%	
駐車場台数	約 67 台	約 112 台	約 179 台	
駐輪場台数	約 326 台	約 280 台	約 606 台	
緑被率	約 20.4%	約 15.0%	約 17.8%	

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、集合住宅及び商業施設を新設するものであり、工事中や供用時における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を実施するとともに、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、問合せ窓口等について周知すること。

(2) 個別事項

ア 大気質

計画地及び車両ルートが住宅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を上回ると予測していることから、窒素酸化物の排出量をさらに低減するため、考えられる種々の方策を組み合わせるなど、一層の低減対策を徹底すること。

イ 緑（緑の質、緑の量）

(ア) 緑の質

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、植栽基盤の整備に当たっては、樹木の育成を支える十分な土壌厚の確保や屋上緑化の構造等について、市関係部署と協議すること。

(イ) 緑の量

緑被率は屋上緑化等を含めたものであり、その将来にわたる担保を図るとともに、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

計画地及び車両ルートが住宅等に近接していること、車両の走行に伴う等価騒音レベルの予測結果が環境基準を超える地点があると予測していることから、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周知すること。

エ 廃棄物等（産業廃棄物、建設発生土）

（ア）産業廃棄物

廃石綿等及び石綿含有産業廃棄物の発生を予測していることから、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）建設発生土

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

建物の形状、外壁の色彩等については、景観形成方針を踏まえるとともに、市関係部署と協議すること。

カ 日照阻害

冬至日の平均地盤面において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、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こと。

キ テレビ受信障害

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

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）

計画地及び車両ルートが住宅等に近接していること、車両ルートの一

部が指定通学路となっていること、本事業の実施による車両の走行に伴う車線別混雑度が稲生橋交差点で 1.0 を上回ると予測している車線があることから、交通混雑の低減策を検討するとともに、交通安全対策を最優先し、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。また、交通安全対策及び交通混雑の低減策について、市関係部署と協議すること。

工事の実施に当たっては、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

令和3年 3月17日	指定開発行為実施届の受理及び条例準備書の受領
3月24日	条例準備書公告、縦覧開始
5月7日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 7名、7通
5月20日	条例見解書の受領
5月27日	条例見解書の公告、縦覧開始
6月10日	条例見解書の縦覧終了
6月30日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付