

(仮称) 宮前平2丁目計画に係る条例環境影響評価審査書を公告します

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項に基づき、(仮称) 宮前平2丁目計画に係る条例環境影響評価審査書を次のとおり公告します。

1 指定開発行為の名称

(仮称) 宮前平2丁目計画

2 指定開発行為者

所在地：東京都千代田区大手町一丁目9番2号

名称：三菱地所レジデンス株式会社

代表者：執行役員 第二計画部長 浦手 健司

3 公告日

令和4年9月9日（金）

4 事業内容等に関する問合せ先

名称：ラン株式会社一級建築士事務所

所在地：東京都杉並区高円寺北二丁目3番1号

電話番号：03-5327-3981

5 備考

「条例環境影響評価審査書」とは、市が条令環境影響評価準備書について環境の保全の見地から審査し、作成したものです。

(写)

( 仮 称 ) 宮 前 平 2 丁 目 計 画 に  
係 る 条 例 環 境 影 響 評 価 審 査 書

令 和 4 年 9 月

川 崎 市

はじめに

(仮称)宮前平2丁目計画は、三菱地所レジデンス株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、宮前区宮前平2丁目13番1、13番5の一部の約0.7haの区域において、地上7階建ての集合住宅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4年4月28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、条例第24条に基づき、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。

## 目 次

1	指定開発行為の概要.....	1
2	審査結果.....	4
	(1) 全般的事項.....	4
	(2) 環境影響評価項目に関する事項.....	4
	ア 大気質.....	4
	イ 騒音.....	4
	ウ 振動.....	4
	エ 廃棄物等（建設発生土）.....	5
	オ 緑（緑の質、緑の量）.....	5
	カ 景観.....	5
	キ 日照障害.....	5
	ク テレビ受信障害.....	5
	ケ コミュニティ施設.....	5
	コ 地域交通（交通安全、交通混雑）.....	6
	(3) 環境配慮項目に関する事項.....	6
	ア 地球温暖化対策.....	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

## 1 指定開発行為の概要

### (1) 指定開発行為者

名 称：三菱地所レジデンス株式会社

代表者：執行役員 第二計画部長 浦手 健司

住 所：東京都千代田区大手町一丁目9番2号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 宮前平2丁目計画

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：宮前区宮前平2丁目13番1、13番5の一部

区域面積：約6,668㎡

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

集合住宅の新設

イ 土地利用計画

区 分			面 積	割 合	備 考	
計画地	事業区域	宅 地	計画建物	約 3,594 m <sup>2</sup>	約 53.9%	居住棟、設備室及び屋上緑化(約 480 m <sup>2</sup> 。地被類・一部低木等による緑化)等を含む
			駐車場	約 414 m <sup>2</sup>	約 6.2%	
			車 路	約 606 m <sup>2</sup>	約 9.1%	
			歩行者通路	約 220 m <sup>2</sup>	約 3.3%	
			緑化地	約 975 m <sup>2</sup>	約 14.6%	
			駐輪場・バイク置場	約 114 m <sup>2</sup>	約 1.7%	
			その他	約 460 m <sup>2</sup>	約 6.9%	未利用地等
		小計 <sup>※1</sup>	約 6,385 m <sup>2</sup>	約 95.8%		
	公共用地	提供公園 <sup>※2</sup>	約 204 m <sup>2</sup>	約 3.0%		
	合 計 <sup>※1</sup>		約 6,590 m <sup>2</sup>	約 98.8%		
造成協力地		約 78 m <sup>2</sup>	約 1.2%			
合 計		約 6,668 m <sup>2</sup>	100.0%			

※1：端数処理をしているため、各項目の和と合計の値は一致しない。

※2：提供公園は、川崎市宅地開発指針の基準<sup>注)</sup>を満たす計画である。

注) 川崎市宅地開発指針の基準：土地区画整理事業の施行区域内の住宅の開発行為の場合、開発区域面積の6%から土地区画整理事業により整備された公園・緑地の割合を控除した面積以上を公園等として無償帰属する。計画地がある土橋土地区画整理事業の区域は、6.00%－3.00%＝3.00%となる。

ウ 建築計画等

区 分	合 計
敷地面積	約 6,385 m <sup>2</sup> ※ <sup>1</sup>
建築面積	約 3,330 m <sup>2</sup>
建ぺい率	約 52.1%
延べ面積	約 14,647 m <sup>2</sup>
容積対象床面積	約 12,763 m <sup>2</sup>
容積率	約 199.9%
建物階数	地上 7 階
建物高さ	約 15m (約 21m) ※ <sup>2</sup>
建物構造	R C 造 (鉄筋コンクリート造)
計画戸数	154 戸
駐車台数	71 台 (機械式駐車場 69 台、平置き駐車場 2 台)
バイク置場台数	6 台
駐輪台数	173 台
集会室	1 室 (エントランスホール兼用)
附帯施設	共用室、集会室 (エントランスホール兼用)、電気室、ごみ置場、駐輪場、駐車場、雨水貯留槽、ソーラーパネル、屋上テラス
緑被率	約 27.4%

※ 1 : 事業区域の内、提供公園約 204 m<sup>2</sup>を除く面積。

※ 2 : 建築基準法上の建物の高さは最高で約 15mであるが、事業区域内に高低差があり、A棟の 1 階から C 棟の屋根までの高さは最大で約 21mである。

## 2 審査結果

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は集合住宅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、本審査書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) 環境影響評価項目に関する事項

#### ア 大気質

計画地及び工事用車両ルートが学校、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。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、短期暴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、更なる低減対策を徹底すること。

#### イ 騒音

計画地及び工事用車両ルートが学校、住宅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過してい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。

#### ウ 振動

計画地及び工事用車両ルートが学校、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、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（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 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。

カ 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。

キ 日照障害

日影の影響を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。

ク 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。

ケ コミュニティ施設

児童・生徒数の増加により、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。

## コ 地域交通（交通安全、交通混雑）

計画地及び工事用車両ルートが学校、住宅等に近接していること、工事用車両ルートの一部が指定通学路となっていること、歩車分離がされていない区間があること、児童等の登下校時における交通安全への影響が懸念されていることから、工事にあたっては、交通安全を最優先するとともに、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底すること。

工事の実施にあたっては、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「地震時等の災害」、「生物多様性」、「地球温暖化対策」、「気候変動の影響への適応」及び「資源」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。

## ア 地球温暖化対策

脱炭素社会の実現に向けて、温室効果ガスの削減に向けた一層の取組が求められていることから、計画建物のエネルギー使用量の削減等につながる対策を講ずるよう努めること。

## 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4年 4月 28日	指定開発行為実施届の受理及び条例準備書の受領
5月 11日	条例準備書公告、縦覧開始
6月 24日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 14名、1通
7月 28日	条例見解書の受領
8月 4日	条例見解書の公告、縦覧開始
8月 18日	条例見解書の縦覧終了
9月 9日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付