

(仮称) 黒川はるひ野集合住宅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

藤和不動産株式会社

代表取締役 杉浦 重厚

東京都中央区八重洲二丁目3番13号

株式会社エス・ディー・マネジメント

代表取締役 望月 和喜

東京都中央区八重洲二丁目3番13号

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称) 黒川はるひ野集合住宅計画

川崎市麻生区黒川 (黒川特定土地区画整理事業区域45街区)

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成15年12月10日 (水)

4 問い合わせ先

(1) 工事中

東京都千代田区神田駿河台二丁目9番7号

大末建設株式会社 東京本店

電話 03 - 3294 - 4345

(2) 供用時

東京都中央区八重洲二丁目3番13号

藤和不動産株式会社

電話 03 - 3272 - 6603

(環境局環境評価室 担当)

電話 044 - 200 - 2156

**(仮称)黒川はるひ野集合住宅計画
に係る条例環境影響評価審査書
(概要)**

平成15年12月

はじめに

(仮称)黒川はるひ野集合住宅計画(以下「指定開発行為」という。)は、藤和不動産株式会社及び株式会社エス・ディー・マネジメント(以下「指定開発行為者」という。)が麻生区黒川の黒川特定土地区画整理事業区域45街区、面積約1.66ヘクタールの区域において、地下1階、地上7階建ての分譲共同住宅(計画戸数352戸、計画人口1,068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(平成11年川崎市条例第48号。以下「条例」という。)に基づき、指定開発行為が環境に及ぼす影響を調査し、その予測・評価を行い、平成15年7月23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「準備書」という。)を提出した。

川崎市は、この提出を受け、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。そこで、指定開発行為者からこれら意見への考え方を記載した条例見解書の提出があり、これを公告・縦覧した。

本審査書は、市民等の意見書及び指定開発行為者からの見解書等を踏

まえ、準備書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

- ・ 藤和不動産株式会社
代表取締役 杉浦 重厚
東京都中央区八重洲二丁目3番13号

- ・ 株式会社エス・ディー・マネジメント
代表取締役 望月 和喜
東京都中央区八重洲二丁目3番13号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

- ・ 名称 : (仮称) 黒川はるひ野集合住宅計画
- ・ 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第 3 条に規定する別表第 1 の 4 に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

- ・ 位 置 : 川崎市麻生区黒川 (黒川特定土地区画整理事業区域 45 街区)
- ・ 区域面積 : 16,566.64 m²
- ・ 用途地域 : 近隣商業地域

(4) 計画の概要

ア 目 的 : 共同住宅の建設 (計画戸数 352 戸、計画人口 1,068 人)

イ 土地利用計画

- ・ 計画建物 6,939.79 m² (41.89%)
- ・ 専用庭 510.84 m² (3.08%)

- ・ 駐車場 118.88 m² (0.72%)
- ・ バイク置場 29.33 m² (0.18%)
- ・ 通路・アプローチ 3,301.80 m² (19.93%)
- ・ 緑化地 4,672.00 m² (28.20%)
- ・ 提供公園 994.00 m² (6.00%)

ウ 建築計画

- ・ 用 途：共同住宅
- ・ 建築敷地面積：15,572.64 m²
- ・ 構造、規模：R C 造、地下 1 階・地上 7 階建て、高さ 19.90m
- ・ 建築面積：6,324.26 m² (建ぺい率 40.61%)
- ・ 延床面積：41,785.06 m² (容積率 193.17%)
- ・ 駐車台数：360 台
- ・ 駐輪台数：585 台

2 審査結果及び内容

本指定開発行為の実施にあたっては、次の各項に掲げる審査の内容について遵守すること。

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、黒川特定土地区画整理事業区域内に計画した共同住宅建設事業であり、工事中における騒音、振動、安全対策等、近接する住宅等に対する生活環境上の配慮が求められることから、準備書等に記載した環境保全のための措置等を確実に遵守するとともに、工事着手前には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、安全対策、周辺住民等の問合せ窓口について、十分な周知を図ること。

(2) 個別事項

ア 大気質

本計画による建設機械の稼動に伴う二酸化窒素の 1 時間値は、

0.05309～0.06444ppm と予測され、中央公害対策審議会の短期暴露指針値（0.1～0.2ppm）を下回る。また、浮遊粒子状物質の1時間値は、0.03776～0.05086mg/m³ と予測され、環境基準の「1時間値が0.20mg/m³以下」を下回っているものの、建設機械の使用にあたっては、極力、排出ガス対策型建設機械の使用や建設機械に無理な負荷をかけないなど環境保全のための措置を講ずるとしている。

一方、工事用車両の走行に伴う年平均値の予測濃度の最大値は、二酸化窒素が0.02422ppm（付加濃度0.00037ppm）、浮遊粒子状物質が0.03904 mg/m³（付加濃度0.00024 mg/m³）であり、工事用車両の運行管理の徹底やアイドリングストップの励行など環境保全のための措置を講ずることから、周辺の大気環境に著しい影響を及ぼすことはないとしているが、建設機械の稼動をも含め準備書に記載した環境保全のための措置の徹底に努めること。

イ 緑

（ア）緑の質

本計画における主要植栽予定樹種は、現地調査の結果、良好な生育が確認されており、文献調査においても計画地の環境特性に適合した樹種を選定している。また、計画地の植栽基盤は、良質な客土により整備するとともに施肥等適切な対策を講ずることから、活力度の高い、充実した緑の形成が図られるとしているが、植栽にあたっては、植栽時期、養生等について十分配慮すること。

（イ）緑の量

緑化計画における緑被率は34.2%で、地区別環境保全水準（20.4%）を満足しており、この維持については、年間維持管理計画を作成し、樹木等の健全な育成を図ることから、質、量的にも良好な緑被を形成できるとしているが、造成地における

緑の回復の観点から、樹木の適正な維持管理・育成に努めること。

(ウ) 植栽土壌

本計画では、植栽土壌としての活用が困難であるため、植栽地に必要な土壌は良質な客土を使用するとともに、施肥等の環境保全のための措置を講じることから、植物の生育にとって良好な基盤が整備されるとしているが、土壌整備にあたっては、樹木の育成を支える土壌管理の詳細な方法について、市担当部署と十分協議すること。

ウ 騒音

建設機械の稼動に伴う敷地境界における騒音レベルの最大値は、杭打及び掘削工事の 75.8 デシベルと予測し、地区別環境保全水準（85 デシベル以下）を下回っているものの、工事にあたっては、低騒音工法及び低騒音型建設機械の採用や建設機械に無理な負荷をかけないなど、騒音の低減に努めることから、周辺地域の生活環境に影響を及ぼすことは少ないとしている。

一方、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルの最大値は、71.1 デシベルで、環境基準（昼間 70 デシベル以下）を上回ると予測しているが、この地点は現況調査で既に環境基準を上回っている状況にあり、工事用車両の増加分としては 0.5 デシベルである。しかし、工事用車両の走行にあたっては、特定の時間帯に集中しないように運行管理等を徹底するなど、騒音の低減に努めることから、道路周辺的生活環境に影響を及ぼすことは少ないとしている。

しかしながら、工事用車両の騒音については、環境基準を超える状態で工事を実施することは望ましくないことから、工事用車両の集中を避けるなど配車計画及び運行管理の徹底を図ること。

エ 振 動

建設機械の稼動に伴う敷地境界における振動レベルは、最大値で61.2デシベルと予測し、地区別環境保全水準（75デシベル以下）を下回っているものの、工事にあたっては、低振動工法を採用するとともに、作業中は建設機械に無理な負荷をかけないなど、振動の低減に努めることから、周辺的生活環境に影響を及ぼすことは少ないとしている。

一方、工事用車両の走行に伴う振動レベルは、道路端において最大値で41.1デシベルと予測され、振動感覚閾値（人が振動を感じ始めるレベルとされる55デシベル）を下回っているものの、工事用車両の走行にあたっては、過度な車両の集中回避のための運行管理を徹底するとともに、規定積載量の厳守など、振動の低減に努めることから、道路周辺的生活環境に影響を及ぼすことは少ないとしているが、これら対応策に加え、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。

オ 廃棄物

（ア）一般廃棄物

本計画の供用時に発生する家庭系一般廃棄物は、普通ごみ、空き缶、空きびんが約 1,040 kg / 日、古紙類が 3,872 kg / 月と予測している。

この一般廃棄物は、川崎市の一般廃棄物処理計画に基づいた分別排出をすることから、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしており、その評価は妥当であると考える。

（イ）産業廃棄物

本計画の建設時に発生する産業廃棄物については、廃棄物毎に分別保管し、可能な限り再資源化を図るとともに、産業廃棄物処理業許可を有する処理業者に委託し処理を行うことから、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしているが、この処理に

については、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。

(ウ) 建設発生土

本計画の建設発生土については、極力再利用を図り、それが困難な残土については適正な処理業者に委託し処理を行うことから、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしているが、その処分先については、市へ報告すること。

カ 景 観

本計画の実施によって、地域の景観に新たな都市型景観構成要素が加わることになるが、建物の周囲に可能な限り緑化地を確保し、計画建物及び附属施設のデザイン、色彩等は分節に配慮し周辺との調和に努めることから、計画地周辺の景観に違和感を与えることはないとしている。

しかしながら、計画地周辺は造成途上で空地が多いなか、新たな景観が創出することから、建物のデザイン、色彩等について、市関係部署と協議すること。

キ 日照障害

本計画は、建築基準法及び川崎市建築基準条例に定める日影規制に適合したものであり、更に冬至日における地盤面レベルで2時間未満となるよう配慮した計画としていることから、周辺の建物に対し影響を及ぼすことは少ないとしているが、影響を及ぼす住宅等に対しては、その影響の程度について十分に説明すること。

ク 電波障害

本計画に伴うテレビ受信障害については、障害の実態を調査、確認の上、その内容に応じて、受信アンテナの改善または共同受信施設の設置等により改善措置を講じる。また、改善措置の方法、

時期、範囲及び措置後の維持管理については、関係者と十分な協議を行い、良好な画像の維持を図るとしているが、関係住民等への周知とし、障害が発生したときの連絡窓口を明らかにすること。

ケ 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、教室数の不足が予測されるが、川崎市の対応が図られることから、義務教育施設の収容能力に与える影響は軽減されるものとしている。集会施設は、計画建物に適切な規模のものを確保すること、また、公園等については、敷地内に提供公園を整備することなどから、計画に伴う人口増加によるコミュニティ施設への影響は少ないとしている。

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、入居予定状況など早期の情報提供を行っていくこと。

コ 地域交通（交通混雑及び交通安全）

工事用車両を付加させた交通量による交差点飽和度は、0.646と予測し、交通量の処理が可能とされる0.9を下回っていることから、一般交通に与える影響は少ないとしている。

また、交通安全については、工事用車両ルートの子測地点 2 交差点は信号機がなく、歩行者や自転車に対する交通安全に留意する必要があるため、交通整理員の配置、運転手への安全運転の指導徹底などの措置を講ずることから、歩行者等の通行に著しい影響を及ぼすことは少ないとしているが、工事着手にあたっては、周辺住民に対し、交通安全等の対策について説明を行うこと。

（3）環境配慮項目に関する事項

準備書に記載した「地球温暖化」、「酸性雨」、「資源」、「エネルギー」の各項目における環境保全のための措置については、その積極

的な取り組みが望まれることから、環境配慮の具体的な実施の内容について、市へ報告すること。

3 川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続き経過

平成15年	7月23日	指定開発行為実施届受理
	8月4日	条例環境影響評価準備書縦覧公告
	8月4日	条例環境影響評価準備書縦覧開始
	9月17日	縦覧終了 縦覧者18名
	9月17日	意見書の締切り 意見書の提出7件
	9月25日	指定開発行為者あて意見書写しの送付
	10月3日	条例見解書受理
	10月14日	条例見解書縦覧公告
	10月14日	条例見解書縦覧開始
	11月12日	縦覧終了 縦覧者5名