

(仮称)はるひ野共同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

- ・東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号
伊藤忠都市開発株式会社
代表取締役 辻 村 茂
- ・神奈川県川崎市高津区二子五丁目1番1号
株式会社ノエル
代表取締役社長 金古 政利

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)はるひ野共同住宅計画
川崎市麻生区はるひ野四丁目6番

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成18年11月29日(水)

4 問い合わせ先

セントラルコンサルタント株式会社 東京事業本部 都市整備部
東京都中央区入船一丁目4番10号
電話 03-5117-1080

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

(仮称)はるひ野共同住宅計画に係る

条例環境影響評価審査書

平成18年11月

川崎市

はじめに

(仮称)はるひ野共同住宅計画(以下「指定開発行為」という。)は、伊藤忠都市開発株式会社及び株式会社ノエル(以下「指定開発行為者」という。)が、黒川特定土地区画整理事業区域内の麻生区はるひ野四丁目6番、約1.3haの区域において、黒川地区地区計画を踏まえ、地上5階建ての共同住宅(計画戸数124戸、計画人口372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(以下「条例」という。)に基づき、平成18年8月14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。

本審査書は、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：伊藤忠都市開発株式会社

代表者：代表取締役 辻村 茂

住 所：東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号

名 称：株式会社ノエル

代表者：代表取締役社長 金古 政利

住 所：神奈川県川崎市高津区二子五丁目1番1号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)はるひ野共同住宅計画

種 類：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為(第3種行為)

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1の項、
4の項に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市麻生区はるひ野四丁目6番(黒川特定土地区画整理
事業区域内)

区域面積：約12,854 m²

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

共同住宅の建設

イ 土地利用計画

区 分	面 積 (m ²)	割 合 (%)	備 考
計画建物	約 4,059	31.6	屋上緑化を含む
駐車場・駐輪場等	約 1,575	12.3	屋上緑化を含む
車 路	約 2,086	16.2	
通 路	約 608	4.7	
緑化地	約 4,445	34.6	専用庭を含む
その他	約 81	0.6	屋外設備等
合 計	約 12,854	100.0	

ウ 建築計画等

区 分	A 棟	B 棟	C 棟	合 計
建築敷地面積	約 12,854 m ²			
構 造	鉄筋コンクリート造			
階 数	地上 5 階			
高 さ	14.99 m	14.99 m	14.99 m	-
建築面積	約 1,746 m ²	約 1,386 m ²	約 1,220 m ²	約 4,352 m ²
建ぺい率	33.9 %			
容積率算定床面積	約 5,161 m ²	約 4,165 m ²	約 3,804 m ²	約 13,130 m ²
容積率	102.1 %			
延べ面積	約 5,707 m ²	約 4,640 m ²	約 4,330 m ²	約 14,677 m ²
計画戸数	49 戸	39 戸	36 戸	124 戸
計画人口	147 人	117 人	108 人	372 人
駐車台数	126 台 (来客用 2 台を含む)			
駐輪台数	248 台			
バイク置場台数	25 台			
緑被率	37.5 %			

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、共同住宅の建設事業であり、工事中における大気質、騒音、振動、交通安全対策等、周辺の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、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0.04150 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.06553 mg/m³で、いずれも環境基準（二酸化窒素：0.04～0.06 ppmのゾーン内又はそれ以下、浮遊粒子状物質：0.10 mg/m³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0.1979 ppmで、中央公害対策審議会答申による短期曝露の指針値（0.1～0.2 ppm）の範囲内にあり、浮遊粒子状物質は0.0681 mg/m³で、環境基準（0.20 mg/m³以下）を満足すると予測している。さらに、可能な限り排出ガス対策型建設機械の使用等の環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の大气環境に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

一方、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0.040559 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.065603 mg/m³で、いずれも環境基準を満足すると予測している。さらに、最新排出ガス規制適合車を使用するよう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、沿道の大气環境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等に近接していること、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、短期曝露の指針値の上限値に近いことから、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さらに徹底すること。

イ 緑

(ア) 緑の質

本計画における主要な植栽予定樹種は、計画地の環境特性に適合すると予測し、さらに、土壌改良又は良質な客土により植栽基盤を整備するなどの環境保全のための措置を講ずることから、回復する新たな緑は、活力度の高い充実したものとなり、適切な緑の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こと。

(イ) 緑の量

本計画における緑被率は37.5%で、地区別環境保全水準(25.0%)を上回るとともに、黒川特定土地区画整理事業に係る環境影響評価において定められた計画住宅地の緑被率(37.5%)を満足すると予測し、また、高木・中木・低木、地被類を適切に組み合わせ、多様な緑を創出するなどの環境保全のための措置を講ずることから、適切な緑の回復育成が図られるとしている。

しかしながら、緑被率は屋上緑化を含めたものであることから、その将来にわたる担保を図るとともに、屋上緑化を含めた樹木等の適正な管理、育成に努めること。

(ウ) 植栽土壌

本計画の植栽基盤に必要な土壌量は、地上部分及び屋上緑化部分で約533 m³と予測し、また、計画地の土壌は、保水性、栄養分等の面から植栽基盤としての問題を有していると予測している。これに対し、土壌改良又は良質な客土を行うことにより必要な土壌量を確保するなどの環境保全のための措置を講ずることから、緑の回復育成に係る適正な土壌の回復を図ることができるとしている。

この評価は概ね妥当であるが、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。

ウ 騒音

建設機械の稼働に伴う騒音レベルの最大値は、敷地境界線付近において75.1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等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著しい支障は生じないとしている。

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58.3～64.5デシベルで、予測した3地点のうち1地点で環境基準（60デシベル以下）を超えると予測しているが、この地点は現況の交通量による等価騒音レベルが既に環境基準を超える状況にあり、工事用車両の走行に伴う増加分は0.3デシベルと予測している。これに対し、過度な車両の集中が発生しないよう、配車計画に十分留意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は生じないとしている。

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、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルが環境基準を超える地点及び環境基準を満足するものの増加分が6.7デシベルに上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さら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。

エ 振 動

建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値は、敷地境界線において61.5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、低振動型建設機械の使用等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著しい支障は生じないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う振動レベルの最大値は、ピーク日ピーク時間において46.4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）を下回ると予測している。さらに、過度な車両の集中が発生しないよう、配車計画に留意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は生じないとしている。

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。

オ 廃棄物

(ア) 一般廃棄物

本計画の供用時に発生する一般廃棄物は、1日当たり約411 kgと予測し、これらについては、ごみ集積所に分別保管後、川崎市等により適正に処理されるとしている。さらに、ごみの減量化及び資源の再利用に努めるよう、入居者に対し啓発活動を行う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生じないとしている。

この評価は概ね妥当である。

(イ) 産業廃棄物

本計画の工事中に発生する産業廃棄物は、杭打工事による汚泥が約2,800 m³、基礎工事及び躯体・仕上工事によるがれき類、廃プラスチック等が約382トンと予測し、これらについては、可能な限り再資源化施設に搬出し、それが困難なものについては「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づく許可を受けた処理業者に委託し、適正に処理することから、周辺地域の生活環境の保全に支障は生じないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、具体的な再資源化の方法について、その実施内容を市に報告すること。

(ウ) 建設発生土

本計画の工事に伴う建設発生土は約17,265 m³と予測し、このうち約1,072 m³は敷地内で盛土として再利用を図り、それ以外のものについては「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づき、工事施工者が場外で可能な限り再利用するほか、再利用が困難な場合、許可を得た処分地に適正に処理するとしている。さらに、建設発生土の搬出時においては、荷崩れや飛散等が生じないようにシート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生じないとしている。

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。

カ 景 観

本計画建物の出現により、主要な眺望地点からの景観が変化するが、市街地景観として違和感はないと予測し、また、建物周囲に植栽を施すとともに、建物に凹凸を取り入れ、陰影を創出することにより、圧迫感は軽減されると予測している。さらに、外壁の色彩や仕上げの素材等は緑が映える色彩に配慮するなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺環境と調和が保たれるとしているが、建物のデザイン、外壁の色彩等については、市関係部署と十分協議すること。

キ 日照阻害

本計画建物による日影は、法令に定める日影規制の内容を満足すると予測し、また、周辺住宅等に対しては、平均地盤面レベルにおいて日影時間を4時間未満とするよう、計画建物の配置、形状、高さ等に配慮していることから、計画地周辺の住環境に著しい影響を与えることはないとしている。

しかしながら、冬至日の平均地盤面における日影の影響が比較的大きくなる建物については、その影響の程度について説明すること。

ク 電波障害

本計画の実施に伴うテレビ受信障害に対しては、障害の実態を調査、確認の上、障害の改善方法、時期等について関係者と十分協議を行い、受信アンテナの改善や共同受信施設の設置等の環境保全のための措置を講ずることから、良好な受信画質が維持され、現状を悪化させることはないとしている。

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。

ケ 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、計画地の学校区は、土地区画整理事業に伴う人口増への対応として新設される黒川地区小中学校に編入されるため、周辺地域の小・中学校への影響はないと予測している。

集会施設については、本計画では、集会施設の設置を予定していないが、周辺地域にある黒川青少年野外活動センター、黒川公会堂等の既存施設及び黒川地区小中学校に併設される施設等で対応が可能であ

り、公園については、土地区画整理区域内に公園緑地が数多く整備されており、入居者はこれらを利用すると予測し、また、敷地内に設ける中庭広場を利用すると予測している。

これらのことから、本事業の実施に伴う人口の増加により、周辺地域の生活環境の保全に支障が生じないとしている。

しかしながら、児童、生徒数の増加については、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（交通混雑、交通安全）

交通混雑については、工事用車両の走行に伴う交差点飽和度の最大値は0.512、交通混雑度の最大値は0.733で、いずれも交通量の処理が可能とされる交差点飽和度0.9及び円滑な交通量の処理が可能とされる交通混雑度1.0を下回ると予測し、さらに、工事用車両が特定の時間帯に集中しないよう、運行管理を徹底するなどの環境保全のための措置を講ずるとしている。

交通安全については、工事用車両ルートには、マウンドアップによる歩行者・自動車の分離等の安全施設が整備されており、さらに、交通整理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生じないとしている。

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、指定通学路となっている工事用車両ルートにおいて、交通安全への影響が懸念されていることなどから、交通安全対策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。また、工事用車両ルートの周辺住民等に対し、事前に工事説明等を行い、交通安全対策や工事の問合せ窓口等について周知を徹底すること。

サ 歴史的文化的遺産

本計画の造成工事における掘削範囲に周知の埋蔵文化財包蔵地が位置しているが、既に遺跡調査が実施されており、さらに、工事の実施に当たり、文化財保護法に基づく所定の手続きにより適正に処理するなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地周辺の価値ある歴史的文化的財について周辺環境を含めて保全を図ることに支障は生じないとしている。

この評価は概ね妥当である。

シ その他

本計画は、周辺開発事業と工事時期が重なることから、周辺開発事業者と協議の上、工事工程の平準化や工事用車両の集中回避等の大気、騒音、振動及び地域交通に係る影響の低減策を徹底すること。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例準備書に記載した「地球温暖化」、「酸性雨」、「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、その積極的な取り組みを図るとともに、具体的な実施内容について、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き経過

平成18年	8月14日	指定開発行為実施届及び条例準備書受理
	8月18日	条例準備書公告、縦覧開始
10月	2日	条例準備書縦覧終了、意見書の提出締切り 意見書の提出 3件
	10月18日	条例見解書公告、縦覧開始
	11月16日	条例見解書縦覧終了
	11月	日 条例審査書の公告