

(仮称)レクセルマンションはるひ野建築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

東京都新宿区西新宿一丁目23番7号

扶桑レクセル株式会社

代表取締役社長 中村 護

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)レクセルマンションはるひ野建築計画

川崎市麻生区はるひ野一丁目11番

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成18年12月20日(水)

4 問い合わせ先

東京都新宿区西新宿一丁目23番7号

扶桑レクセル株式会社 事業部

電話 03-3345-3939

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

(仮称) レクセルマンションはるひ野建築計画に係る条例環境影響評価審査書(概要)

平成18年12月

川崎市

はじめに

(仮称)レクセルマンションはるひ野建築計画(以下「指定開発行為」という。)は、扶桑レクセル株式会社(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一丁目11番、約1.5haの区域において、黒川地区地区計画を踏まえ、地上6階建ての共同住宅(計画戸数144戸、計画人口459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21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、市民等からの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：扶桑レクセル株式会社

代表者：代表取締役社長 中村 護

住 所：東京都新宿区西新宿一丁目 23 番 7 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)レクセルマンションはるひ野建築計画

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
の項及び 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一丁目 11 番

区域面積：約 15,357m²

用途地域：第二種住居地域

(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
住棟等	約 6,244	40.7	-
駐車場	約 905	5.9	-
駐輪場棟	約 554	3.6	バイク置場(約 75 m ²)を含む。
車 路	約 789	5.1	-
通 路	約 546	3.6	-
緑化地	約 5,759	37.5	-
その他	約 560	3.6	法面他
合 計	約 15,357	100.0	-

ウ 建築計画等

区 分	住棟等	駐輪場棟
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階 数	地上 6 階	地上 1 階
最高高さ	19.26 m	4.8 m
敷地面積	約 15,357 m ²	
建築面積	約 4,393 m ²	約 554 m ²
	約 4,947 m ²	
建ぺい率	32.2 %	
延べ面積	約 16,642 m ²	約 554 m ²
	約 17,196 m ²	
容積率算定床面積	約 14,943 m ²	
容 積 率	97.3 %	
計画戸数	144 戸	-
計画人口	459 人	-
駐車場台数	156 台	
駐輪場台数	-	288 台
バイク置場台数	-	18 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0.04233ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の2%除外値)が0.06669mg/m³で、いずれも環境基準(二酸化窒素:0.04~0.06ppmのゾーン内又はそれ以下、浮遊粒子状物質:0.10mg/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0.18974ppmで、中央公害対策審議会答申による短期曝露の指針値(0.1~0.2ppm)の範囲内にあり、浮遊粒子状物質は0.07407mg/m³で、環境基準(0.20mg/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、周辺地域の大気質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0.04303ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の2%除外値)が0.06669mg/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、工事用車両による搬出入が特定の時間帯に集中しないように、計画的かつ効率的な運行管理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、沿道の大気質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

(ア) 緑の質

本計画における主な植栽予定樹種は、計画地の環境特性に概ね適合すると予測し、さらに、緑化地の土壌には必要に応じて施肥等を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、充実した緑が形成され、緑の適切な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、低木及び地被類・芝類を適切に組み合わせ、多様な緑の創出を行う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。

この評価は概ね妥当であるが、事業の実施に際しては、植栽する樹木の適正な管理、育成に努めること。

(ウ) 植栽土壌

計画地の土壌は、土層全体がやや緻密で、リン酸も少ないものの、腐食や交換性カリウムは十分であることから、植栽基盤として適していると予測し、また、植栽基盤に必要な土壌量は約 1,022 m³ と予測している。これに対し、緑化地の土壌がさらに良好な植栽基盤となるように、必要に応じて施肥等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が図れるとしている。

この評価は概ね妥当である。

ウ 騒音

建設機械の稼働に伴う騒音レベルの最大値は、敷地境界線において 80.8 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、可能な限り低騒音型・超低騒音型建設機械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、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 57.6～70.4 デシベルで、予測した 3 地点のうち、No.1 地点の北側で環境基準（70 デシベル以下）を上回ると予測しているが、この地点においては、一般交通量による等価騒音レベルが既に環境基準値と同等の値を示す状況にあり、また、工事用車両の走行に伴う増加分は 0.4 デシベルと予測している。これに対し、工事用車両による搬出入が特定の時間帯に集中しないように、計画的な運行管理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おり、建設機械の稼働及び工事用車両の走行に伴う騒音の影響が懸念されていること、また、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルが、環境基準を超えると予測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 61.0 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、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 44.5 デシベルで、環境保全目標（No.1 及び No.3：65 デシベル以下、No.2：70 デシベル以下）を満足すると予測している。さらに、可能な限り低振動型建設機械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、周辺地域及び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 478kg と予測し、これらについては、分別排出を徹底することにより、川

崎市等により適切に処理され、さらに、積極的な資源の再利用やごみの減量化に努めるように入居者に協力を求めるなどの環境保全のための措置を講ずることから、生活環境の保全に支障はないとしている。

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、汚泥が 732.8m³、がれき類が 75.1 トン等と予測し、これらについては、可能な限り再資源化を図るとともに、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業者に委託し、適正に処理することから、生活環境の保全に支障はないとしている。

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 27,600 m³と予測し、このうち、約 1,475 m³ は、計画地内の盛土・埋め戻し土として利用し、残りの建設発生土は、業者に委託して地区外に搬出し、「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づいて適正に処理するとしている。さらに、建設発生土の搬出時は、荷崩れや飛散が生じないようにあおり止めによる措置を行うなどのことから、生活環境の保全に支障はないとしている。

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、造成裸地から集合住宅へと景観は変化すると予測するが、計画建物の高さを周辺の既存集合住宅と同程度とするとともに、形状や色彩等についても周辺環境との調和に配慮するとしている。また、敷地内には中木及び高木を主体とした植栽を施すとともに、計画建物の配置角度に変化をつけ、遠近感を創出するなどにより圧迫感の軽減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、周辺環境との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 日照障害

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し、さらに、周辺住宅に対しては、冬至日における平均地盤面においても日影時間を4時間未満とするよう、計画建物の配置を極力南側に寄せる配慮をしていることから、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、原状回復措置の方法、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、計画地が属する予定の学区である黒川小中学校(平成20年4月開校予定現在)の児童・生徒数の将来予測には、本事業の実施に伴う児童・生徒数の増加分が考慮されており、事業実施にあたっては、住宅施設の入居状況等の報告を行うことにより、川崎市により事前対応が図られるとしている。

集会施設については、共用棟の2階部分に集会室兼多目的ホールを設置し、公園等については、近隣に土地区画整理事業により整備された公園があり、さらに、共用棟の屋上部分にプレイロットを設置することから、それぞれ対応が可能と予測している。

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はないとしている。

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通混雑度は 0.12 ~ 0.85 で、円滑な交通量の処理が可能とされる交通混雑度 1.0 を下回り、交差点飽和度は 0.514 ~ 0.585 で、交通量の処理が可能とされる交差点飽和度 0.9 を下回ると予測している。さらに、工事用車両による搬出入が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行管理に努め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、工事区域の出入口の要所に必要に応じて交通整理員を配置し、交通の安全と整流化を図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著しい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おり、工事用車両の走行に伴う交通安全への影響が懸念されていること、また、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、工事着手前に工事説明等を行い、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。

サ 歴史的文化的遺産

計画地内の周知の埋蔵文化財包蔵地は、土地区画整理事業に伴い記録保存のための発掘調査が実施されており、計画地内には遺跡が現存せず、本事業の実施に伴う文化財への影響はないと予測している。さらに、土工事等により、新たな遺跡が発見された場合には、川崎市と遺跡の保存措置について協議を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、価値ある歴史的文化的文化財について周辺環境を含めて保全が図られるとしている。

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質、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き経過

平成18年	8月21日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	8月28日	条例準備書公告、縦覧開始
	10月11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 46件
	11月14日	条例見解書公告、縦覧開始
	12月13日	条例見解書縦覧終了
	12月20日	条例審査書公告