

平成21年5月22日

**（仮称）はるひ野五丁目戸建プロジェクト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

小田急不動産株式会社

代表取締役 荒川 正

東京都渋谷区初台一丁目47番1号

相鉄不動産販売株式会社

代表取締役 鹿島 泰之

横浜市西区北幸二丁目9番14号

2 指定開発行為の名称及び所在地

（仮称）はるひ野五丁目戸建プロジェクト

川崎市麻生区はるひ野五丁目10番1ほか

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成21年5月22日（金）

4 問い合わせ先

小田急不動産株式会社 住宅事業本部 商品計画部

東京都渋谷区初台一丁目47番1号

03-3370-1117（渡邊・長田）

（環境局環境評価室 担当）

電話 044-200-2156

**（仮称）はるひ野五丁目戸建プロジェクトに係る条例環境影響評価審査書**  
**平成21年5月**  
**川崎市**

はじめに

（仮称）はるひ野五丁目戸建プロジェクト（以下「指定開発行為」という。）は、小田急不動産株式会社及び相鉄不動産販売株式会社（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五丁目10番1ほかの約 1.6 haの区域において、黒川地区地区計画を踏まえ、戸建住宅（計画戸数 73 戸、計画人口約 256 人）を建築するもので、併せて、公共施設（道路、公園等）を整備するものである。

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、平成 20 年 12 月 10 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：小田急不動産株式会社  
代表者：代表取締役 荒川 正  
住 所：東京都渋谷区初台一丁目 47 番 1 号

名 称：相鉄不動産販売株式会社  
代表者：代表取締役 鹿島 泰之  
住 所：横浜市西区北幸二丁目 9 番 14 号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) はるひ野五丁目戸建プロジェクト  
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五丁目 10 番 1 ほか  
区域面積：約 16,451 m<sup>2</sup>  
用途地域：第一種低層住居専用地域

### (4) 計画の概要

#### ア 目的

戸建住宅の建築及び公共施設の整備

イ 土地利用計画

区 分		面 積(m <sup>2</sup> )	割 合(%)	備 考
公共用地	区画道路	約 3,262	19.83	幅員 6m、5m
	階段道路	約 264	1.60	幅員 4m
	道路付属地	約 660	4.01	よう壁
	ごみ集積所	約 21	0.13	7ヶ所
	公 園	約 190	1.16	
	計	約 4,397	26.73	
宅 地	戸建住宅地	約 12,054	73.27	73 区画(平均 165.12 m <sup>2</sup> )
合 計		約 16,451	100.00	

ウ 緑化計画

緑化面積 : 4,354 m <sup>2</sup>	区域面積 : 16,451 m <sup>2</sup>	緑被率 : 26.4%
-----------------------------	------------------------------	-------------

## 2 審査結果及び内容

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、戸建住宅の建築及び公共施設の整備事業であり、工事中における大気質、騒音、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 0.041 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2% 除外値）が 0.069 mg/m<sup>3</sup>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/m<sup>3</sup> 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 0.1908 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）を満足し、浮遊粒子状物質は 0.0460 mg/m<sup>3</sup>で、環境基準（0.20 mg/m<sup>3</sup> 以下）を満足すると予測している。さらに、建設機械の集中稼働を避けるなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地周辺の大気質に著しい影響を与えることはないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素が 0.038 ppm、浮遊粒子状物質が 0.068 mg/m<sup>3</sup>で、いずれも環境基準を満足すると予測している。さらに、特定の日又は時間帯に集中しないよう、計画的な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ことから、沿道の大気質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、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、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（緑の質、緑の量）

##### (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

すると予測している。さらに、地域を特徴付ける植生に配慮した緑化を図り、良質な客土により植栽基盤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 26.4%で、黒川特定土地区画整理事業に係る環境影響評価で定められた緑被率(26.3%)を上回ると予測している。さらに、隣地境界の緑化に努め、良質な街並み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、緑の回復育成が図られるとしている。

この評価は概ね妥当であるが、新たに植栽する樹木等については、適正な管理及び育成に努めること。

### ウ 騒音・振動・低周波音(騒音、振動)

#### (ア) 騒音

建設機械の稼働に伴う騒音レベルの最大値は、敷地境界付近において 81.8 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、極力低騒音型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 57.2~59.1 デシベルで、環境基準(60 デシベル以下)を満足すると予測している。さらに、特定の日又は時間帯に集中しないよう、計画的な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ことから、沿道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、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。

#### (イ) 振動

建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値は、敷地境界において 61.7 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、極力低振動型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、ピーク日ピーク時において 37.1 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、さらに、特定の日又は時間帯に集中しないよう、計画的な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ことから、沿道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、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。

## エ 廃棄物等（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）

### （ア）一般廃棄物

供用時に発生する一般廃棄物は、1 日当たり約 243 kg と予測し、これに対し、入居者に減量化を促すとともに、分別排出を徹底し、積極的に資源の再利用に努めるよう促す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

工事中に発生する産業廃棄物は、土地造成工事が、がれき類約 297 トン、建築工事が、廃石膏ボード約 158 トン、木くず約 146 トン、金属くず 37 トン等と予測し、これらについては、敷地内での分別保管を徹底し、極力再資源化するとともに、それが困難なものについては、法令に基づく許可を受けた処理業者に委託し、適正な処理・処分を行うとしている。さらに、建築資材等の搬入にあたっては過剰な梱包を控え、発生を抑制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

工事中に発生する建設発生土は約 32,516 m<sup>3</sup>と予測し、このうち約 6,332 m<sup>3</sup>を計画地内で、宅盤形成等に再利用し、それ以外は、許可を得た処分地に搬出し、適正に処理するとしている。さらに、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。

#### オ 景 観

本計画による計画建物が土地区画整理事業により計画的に配置された造成地の一角に出現し、地域景観の構成要素の一部となることから、地域景観の特性に著しい変化は生じないと予測している。また、計画建物の出現により、近景域では、眺望が変化するが、宅地内の緑・周辺の緑地等と一体となり、既存の市街地景観に著しい変化はないと予測し、中景域については、周辺の斜面林等とのスカイラインに大きな変化はないことから、その斜面林及び遠景の丘陵地の緑等と調和した市街地景観になると予測している。さらに、計画建物の壁面については、緑との調和に配慮した色彩及び素材を採用するなどの環境保全のための措置を講ずるとしている。

このことから、周辺環境と調和が保たれるとしているが、市道はるひ野 1 号線沿いに、よう壁が出現することに伴う圧迫感による影響が懸念されていることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置等を徹底すること。

#### カ 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、中学校は現有普通教室数に不足は生じないが、小学校に不足が生じると予測している。これに対し、はるひ野小・中学校は、はるひ野地区から発生する児童・生徒の利用を前提に、計画的なまちづくりに伴って整備された施設であり、また、入居世帯における児童・生徒数の増加に関連する状況について、入居開始前までに市に報告することにより、市による対応が図られるとしている。

集会施設及び公園については、はるひ野地区の住民の利用を前提に、

はるひ野地区の計画的なまちづくりに伴って整備されていることから、本計画の実施に伴う人口の増加が、周辺施設に及ぼす影響は少ないと予測し、さらに、本計画地内に新たな公園を整備するとしている。

これらのことから、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

しかしながら、児童・生徒数の増加により、小学校について現有普通教室数に不足を生じると予測していることから、市関係部署に工期、入居予定状況等について、早期に情報を提供すること。

#### キ 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑については、工事用車両のピーク日ピーク時において、無信号交差点の交通容量は、上麻生連光寺線の交通量に対して、工事用車両を含む非優先流入交通量が許容範囲内と予測し、交通混雑度は0.080～0.765で、交通量の円滑な処理が可能とされる交通混雑度1.0を下回ると予測している。さらに、特定の日又は時間帯に集中しないよう、計画的な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、マウントアップ及び横断歩道等により歩車道が分離されており、無信号交差点についても、横断歩道の手前での一旦停止、歩行者や一般車両の優先を厳守することにより、歩行者の交通安全が確保されると予測している。さらに、工事用車両の出入口を指定し、必要に応じて出入口及び交差点等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、工事用車両ルートが、指定通学路を横断・並行する箇所及び無信号交差点があることから、工事の実施に当たっては、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。

#### ク 歴史的文化的遺産

計画地に係る周知の埋蔵文化財包蔵地である「黒川-13」については、調査がすでに終了し、記録保存されていることから、本計画の

実施に伴う埋蔵文化財への影響はないと予測している。さらに、新たな遺跡、遺物が確認された場合、速やかに市教育委員会と協議し、適切な措置を講ずることから、価値ある歴史的文化財についての保全が図られるとしている。

この評価は、概ね妥当である。

(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」、「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

平成20年	12月10日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	12月17日	条例準備書公告、縦覧開始
平成21年	1月30日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 24名、23通
	3月17日	条例見解書の受理
	3月23日	条例見解書公告、縦覧開始
	4月21日	条例見解書縦覧終了
	5月22日	条例審査書公告、指定開発行為者あて送付