

平成26年8月25日

**(仮称)はるひ野1街区住宅開発事業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  
大阪市北区大淀中一丁目1番88号  
積水ハウス株式会社  
代表取締役社長 阿部俊則
- 2 指定開発行為の名称及び所在地  
(仮称)はるひ野1街区住宅開発事業  
川崎市麻生区はるひ野5丁目29番
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日  
平成26年8月25日(月)
- 4 問合せ先  
名称:積水ハウス株式会社 町田支店  
所在地:東京都町田市森野五丁目20番2号  
電話番号:042-725-7722

(川崎市環境局環境評価室担当)

電話 044-200-2156

# **(仮称) はるひ野 1 街区住宅開発事業に係る条例環境影響評価審査書**

**平成 26 年 8 月**

**川 崎 市**

はじめに

(仮称) はるひ野 1 街区住宅開発事業 (以下「指定開発行為」という。) は、積水ハウス株式会社 (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 5 丁目 29 番の約 2.3 ha の区域において、戸建住宅の建設及び公共用地の整備を図るものである。

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 26 年 3 月 31 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：積水ハウス株式会社

代表者：代表取締役社長 阿部 俊則

住 所：大阪市北区大淀中一丁目 1 番 88 号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) はるひ野 1 街区住宅開発事業

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 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 5 丁目 29 番

区域面積：約 23,259 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

戸建住宅の建設及び公共用地の整備

イ 土地利用計画

区 分		面 積 (㎡)	割 合 (%)	備 考
公共用地 (川崎市に 移管)	区画道路	約 3,148	約 13.5	幅員 6m (隅切歩道含む)
	歩行者専用道路	約 59	約 0.3	幅員 4m
	ごみ集積所	約 22	約 0.1	5ヶ所
	緑地	約 101	約 0.4	戸建住宅用地を除く
	現況緑地	約 1,509	約 6.5	斜面林、草地等
	法面緑地	約 3,084	約 13.3	
	よう壁等	約 1,440	約 6.2	
	計	約 9,363	約 40.3	
宅地	戸建住宅用地	約 13,896	約 59.7	73戸 各宅地の緑地、よう壁の 一部等を含む
合 計		約 23,259	100.0	

ウ 緑化計画

区 分		面 積 (㎡)	割 合 (%)	備 考
公共 用地	現況緑地	約 1,509	約 6.5	斜面林、草地等
	緑 地	約 101	約 0.4	
	法面緑地	約 3,084	約 13.3	
宅地	戸建住宅 用地	約 1,904	約 8.2	
合 計		約 6,598	約 28.4	

※緑化面積の割合は、区域面積（約 23,259 ㎡）に対する割合を示す。

## 2 審査結果及び内容

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、戸建住宅の建設及び公共用地の整備事業であり、工事中における大気質、植物、騒音、交通安全対策や、供用時における緑の質、緑の量、コミュニティ施設等、計画地周辺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0.036ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.036mg/m<sup>3</sup>で、いずれも環境基準（二酸化窒素：0.04ppm～0.06ppmのゾーン内又はそれ以下、浮遊粒子状物質：0.10mg/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0.131ppmで、中央公害対策審議会答申による短期曝露の指針値（0.1ppm～0.2ppm）を満足し、浮遊粒子状物質は0.049mg/m<sup>3</sup>で、環境基準（0.20mg/m<sup>3</sup>以下）を満足すると予測している。さらに、可能な限り最新の排出ガス対策型建設機械を採用するなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地周辺の大気質に著しい影響を及ぼさないとしている。

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（日平均値の年間98%値）が0.031ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.035mg/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、工事用車両が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行う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さないとしている。

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 地形・地質（斜面安定）

本計画の実施に伴う斜面の安定性については、切土法面の安全率において常時が 2.02、大地震時が 1.21 で、「宅地造成に関する工事の技術指針」で必要とされる安全率（常時：1.5 以上、大地震時：1.0 以上）を満足すると予測している。さらに、切土法面には排水溝を設置して、斜面の表面水を速やかに排除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。

この評価はおおむね妥当であるが、「宅地造成に関する工事の技術指針」を遵守するとともに、工事の実施に当たっては、市関係部署と十分協議すること。

#### ウ 植 物

注目される植物種については、保全される現況緑地内でキンラン及びタマノカンアオイが確認されたが、造成範囲内には存在しないことから、造成工事による影響はないと予測している。さらに、法面緑地等への低木及び計画地に生育する樹木の種子を用いた苗木等の補植などによる森の再生を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、植物の適切な保全・回復育成が図られるとしている。

この評価はおおむね妥当であるが、現況緑地は黒川よこみね特別緑地保全地区に連担する緑化地であることから、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こと。

#### エ 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、地域の環境特性及び新たに創出される生育環境の特性に適合し、良好な生育を示すと予測し、植栽基盤の整備に必要な土壌量は、約 582 m<sup>3</sup>と予測している。

また、計画地の土壌は、有効水分保持量や有効態リン酸を除き、

おおむね植栽基盤土壌としての理想値を示しており、植栽基盤の整備に当たっては、現況の土壌を確認し、必要に応じて耕起、施肥などにより植栽基盤の改良をするなど、樹木の生育に適した土壌状態を確保できるとしている。さらに、植栽予定樹種については、地域を特徴付ける植生に配慮した樹種を選定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。

この評価はおおむね妥当であるが、樹木の植栽に当たっては、地域を特徴付ける樹種の比率を高めるように努めるとともに、その時期、養生等について十分配慮するとともに、市関係部署と協議すること。

#### (イ) 緑の量

本計画における緑被率は約 28.4%で、地域別環境保全水準(25.0%)及び黒川特定土地区画整理事業に係る環境影響評価で示された計画地の緑被率(26.3%)を上回り、植栽本数は、「川崎市緑化指針」に基づく緑の量的水準を満足すると予測している。さらに、計画地北側及び西側の現況緑地については、「黒川よこみね特別緑地保全地区」と連続する斜面林の一部として、まとまりをもって保全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。

この評価はおおむね妥当であるが、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。

#### オ 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 83.7 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建設機械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、計画地周辺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 59.8～60.4 デシベルで、工事用車両の走行による増加分は 4.7 デシベルとなり、予測地点で環境基準（60 デシベル以下）を満足すると予測している。これに対し、工事用車両が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行う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を及ぼさないとしている。

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値に近く、その等価騒音レベルの増加分が 4.7 デシベルと大きいことから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を更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。

#### (イ) 振 動

建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値は 63.9 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、施工計画を十分に検討し、建設機械の集中稼働を回避するなど環境保全のための措置を講ずることから、計画地周辺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は、ピーク日のピーク時間帯において 44.2～44.4 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、さらに、工事用車両が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行う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。



## カ 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、家庭系一般廃棄物が合計約 243 kg と予測し、これらについては、法令等に基づくごみ集積所を設け、分別排出を徹底することにより、川崎市等により適正に処理されるとしている。さらに、宅地購入者に対して分別排出の徹底及び資源集団回収への参加を要請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。

この評価はおおむね妥当である。

### （イ）産業廃棄物

工事に発生する産業廃棄物は、土木工事では、がれき類、廃プラスチック類、金属くず及び木くずが合計約 121 トンで、戸建住宅建築工事では、ガラス・陶磁器くず、廃プラスチック類、金属くず、木くず、紙くず、石膏ボード等が合計約 106 トンと予測している。これらについて、土木工事では、計画地内で分別した後、許可を受けた産業廃棄物処理業者等に収集・運搬・処分を委託し、適正に処理することにより、合計約 111 トンを資源化し、戸建住宅建築工事では、自社工場に持ち帰り、分別を行い、再利用するとともに、再利用が困難な廃棄物については、産業廃棄物処理業者に収集・運搬・処分を委託し、適正に処理することにより、発生量の全量約 106 トンを資源化すると予測している。さらに、建設資材等の搬入にあたっては、過剰な梱包を控え、産業廃棄物の発生抑制を図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。

この評価はおおむね妥当である。

### （ウ）建設発生土

工事に発生する建設発生土は、切土により発生する土量が約 54,000 m<sup>3</sup>で、そのうち約 7,070 m<sup>3</sup>を計画地内で盛土として利用し、約 46,930 m<sup>3</sup>は神奈川県土砂の適正処理に関する条例等に基づき、許

可を得た処分地に搬出するため、適正に処理するとしている。さらに、建設発生土の搬出に際し、荷崩れや土砂の飛散が生じないように荷台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。

この評価はおおむね妥当であるが、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。

## キ 景 観

本計画の実施に伴う主要な景観構成要素の改変の程度及び地域景観の特性の変化の程度については、新たに計画建物が出現するが、計画地周辺は、主に戸建住宅、黒川よこみね特別緑地保全地区の樹木が主要な景観構成要素である緑の多い住宅地の景観を呈しているため、本事業の実施が地域景観の特性である緑の多い住宅地の景観を大きく変化させることはないと予測している。

また、代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度について、近景域からの眺望では、新たに戸建住宅や樹木が出現し、眺望が変化すると予測している。中景域からの眺望では、計画地の新たな戸建住宅が僅かに眺望できる程度であり、眺望の変化は小さいと予測している。さらに、計画地盤高を低くすることにより、周辺住環境及び黒川よこみね特別緑地保全地区の斜面林の連続性に配慮した景観形成を図るなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺環境の調和が保たれるとしているが、計画地は低層住宅地としての良好な居住環境の形成及びその維持、保全を図ることが求められている地域であることから、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こと。

## ク コミュニティ施設

本計画の実施に伴い児童・生徒数が増加するが、小学校及び中学校の普通教室数に不足は生じないと予測している。さらに児童・生徒数の増加に関連する情報について、川崎市教育委員会に迅速に報告を行うことにより、川崎市によって事前対応が図られるとしている。

集会施設については、計画地が所属するはるひ野町内会が活動に利用しているはるひ野黒川地域交流センターが、はるひ野地区の住民の利用を前提に整備された施設であるため、同センターに及ぼす影響はないと予測している。さらに、宅地購入者に対し、コミュニティ形成を促すとしている。

公園等については、計画地が計画的なまちづくりが施行された地区に位置しており、計画地周辺には近隣公園等が整備されているため、計画地周辺の公園等の利用に影響を及ぼさないとしている。さらに、本事業により計画地内に緑地を設け、憩いの場として活用するとしている。

これらのことから、本計画の実施に伴う人口の増加が、周辺地域の生活環境の保全に支障を及ぼさないとしているが、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。

#### ケ 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑について、工事中ピーク時間帯における交通量は 107 台/時で、増加率は 75.4%と予測し、一時停止制御交差点では、ピーク日ピーク時における非優先側の工事中交通量が非優先側交通容量を下回ることから、交通処理は可能であると予測している。さらに、工事用車両が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行う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、工事用車両ルートは、指定通学路が並行する箇所全てに交通安全施設が設置されており、交通安全は確保されるものの、工事用車両の走行に当たっては、歩行者及び自転車の安全確保に配慮する必要があると予測している。これに対し、工事用車両ルート上の危険箇所の周知、運転時間の指示及び低速走行等の安全運転並びに周辺道路での駐停車禁止等の指導を行う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、計画地周辺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、工事用車両ルートの一部が指定通学路になっている箇所があることから、工事に当たっては交通安全対策を最優先するとともに、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を徹底すること。

#### コ 歴史的文化的遺産

本計画の計画区域内に、周知の埋蔵文化財包蔵地があるが、事業の実施に当たっては、川崎市教育委員会に対して、埋蔵文化財発掘の届出を行い、必要に応じて川崎市による試掘調査の実施や、川崎市職員の立会いの下での工事着工などの適切な措置を講ずることから対象事業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には、川崎市教育委員会に速やかに報告し、適切な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保全が図られるとしている。

この評価はおおむね妥当である。

#### (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」、「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26年 3月31日 指定開発行為実施届及び条例準備書の受理  
4月 7日 条例準備書公告、縦覧開始  
5月21日 条例準備書縦覧終了、意見書の締切  
意見書の提出 3名、3通  
7月 7日 条例見解書の受理  
7月14日 条例見解書公告、縦覧開始  
7月28日 条例見解書縦覧終了  
8月25日 条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付