平成30年2月16日付け都市計画提案書提出時に添付書類として提出されたものです

様式第５号

周辺環境等への影響の検討に関する資料

提　　案　　者	住所　東京都町田市能ヶ谷一丁目6番11号 氏名　ロジスティック・キャピタル 　　代表取締役　藤木　靖久
提案に係る都市計画	高崎地区地区計画
提　　案　　日	平成３０年　２月１６日

項　　目		検討した内容（提案の実現による影響及び対策）
自然環境	①大気	大気への影響に配慮し、下記の対策を講じます。 （工事時） ・排出ガス対策型建設機械を使用します。 ・施工計画を十分に検討し、建設機械の集中稼働を回避します。 ・建設機械のオペレーターに対し、アイドリングストップの徹底を指導します。 ・正常な運転を実施できるよう、建設機械の整備・点検を徹底します。 ・工事区域境界には必要に応じて仮囲いを設置するとともに、散水などの措置により、粉じんの飛散防止を行います。 （供用時） ・使用車両等については、使用用途に応じた適切な排気量の自動車や、低燃費自動車、次世代自動車等の採用を行う。 ・事業施設や駐車場の利用者にアイドリングストップや急発信・急加速空ぶかしをしない等、エコドライブの取組を促す。
	②騒音	騒音への影響に配慮し、下記の対策を講じます。 （工事時） ・可能な限り低騒音型建設機械を使用します。 ・施工計画を十分に検討し、建設機械の集中稼働を回避します。 ・建設機械に無理な負荷をかけないようにします。 ・建設機械のオペレーターや資材運搬業者等に対し、アイドリングストップの徹底を指導します。 ・正常な運転を実施できるよう、建設機械や工事車両の整備・点検を徹底します。 ・工事用車両が特定の日または時間帯に集中しないよう、計画的な運行管理を行います。 （供用時） ・可能な限り低騒音型建設機械を使用する。 ・使用車両等については、使用用途に応じた適切な排気量の自動車や、低燃費自動車、次世代自動車等の採用を行う。 ・事業施設や駐車場の利用者にアイドリングストップや急発信・急加速空ぶかしをしない等、エコドライブの取組を促す。

	③振動	振動への影響に配慮し、下記の対策を講じます。 （工事時） ・可能な限り低振動型建設機械や振動の少ない工法を採用します。 ・施工計画を十分に検討し、建設機械の集中稼働を回避します。 ・建設機械に無理な負荷をかけないようにします。 ・建設機械のオペレーターに対し、アイドリングストップの徹底を指導します。 ・正常な運転を実施できるよう、建設機械の整備・点検を徹底します。 （供用時） ・可能な限り低振動型の機械を採用する。
	④水質	水質への影響に配慮し、下記の対策を講じます。 （工事時） ・外部からの搬入土が生じる場合は役所の条例に基づき、適正に手続き及び作業を行い、水質の保全に努めます。 ・高度処理合併処理浄化槽を設置し、適正に排水処理をする環境を整備します。 （供用時） ・合併浄化槽については、業者により定期的な保守点検、清掃をおこなう。
	⑤地形及び地質	地形及び地質への影響に配慮し、下記の対策を講じます。 （工事時） ・現地の状況により地質調査が区域全体の一部しか完了してないが、現地調査した箇所のデータによれば、自然法面も安定している結果が得られた。許可後重機搬入可能な状態になり次第、残りの調査を実施し地盤の状況に合わせ適切な施工方法で工事をおこないます。 ・当該計画地の外周は出来る限り既存の地形や樹林地などを活かし、周辺環境との調和を図った計画を立案します。 ・工事着手前に土壌汚染対策法の手続きをおこないます。 ・外部からの搬入土が生じる場合は役所の条例に基づき、適正に手続き及び作業を行い、地質の保全に努めます。 （供用時） ・定期的に長大法面の状況を確認する。
	⑥日照	最高の高さが31mとなっていますが、周囲と建築予定箇所までは、距離を大きく確保しており、周囲への日照についての影響はほとんどないと考えます。 具体的な建築物が決定しておりませんが、建築可能な最高の高さの建築物を配置し日影図を作成し検証しました。その結果からも周囲へ周囲への日照についての影響はほとんどないと考えます。

生態系	①動物	現地を確認調査しましたが、現況は文献調査（別紙）のとおり、保存策を講ずる必要がある貴重種が確認できなかったことから、特別の対策を講じる予定はありませんが、残地森林区域等現況を維持する箇所もあり生態系への影響を可能な限り抑えるよう努めます。 また、本計画事業の施工時において、貴重種等が確認された場合は、千葉県及び佐倉市等の関係機関と協議し、その保全に向けて必要な措置を講ずるよう努めます。
	②植物	現地を確認調査しましたが、現況は文献調査（別紙）のとおり、保存策を講ずる必要がある貴重種が確認できなかったことから、特別の対策を講じる予定はありませんが、残地森林区域等現況を維持する箇所もあり生態系への影響を可能な限り抑えるよう努めます。 また、本計画事業の施工時において、貴重種等が確認された場合は、千葉県及び佐倉市等の関係機関と協議し、その保全に向けて必要な措置を講ずるよう努めます。
	③その他の生態系	現地を確認調査しましたが、現況は文献調査（別紙）のとおり、保存策を講ずる必要がある貴重種が確認できなかったことから、特別の対策を講じる予定はありませんが、残地森林区域等現況を維持する箇所もあり生態系への影響を可能な限り抑えるよう努めます。 また、本計画事業の施工時において、貴重種等が確認された場合は、千葉県及び佐倉市等の関係機関と協議し、その保全に向けて必要な措置を講ずるよう努めます。
生活環境	①景観	周囲からの景観に配慮し、申請区域内の境界周りについては、可能な限り現況で利用し、造成を行う箇所については、30度以下の法面処理を行い、圧迫感が生じないようにします。
	②日照	最高の高さが31mとなっていますが、周囲と建築予定箇所までは、距離を大きく確保しており、周囲への日照についての影響はほとんどないと考えます。 具体的な建築物が決定しておりませんが、建築可能な最高の高さの建築物を配置し日影図を作成し検証しました。その結果からも周囲へ周囲への日照についての影響はほとんどないと考えます。
	③風害	最高の高さが31mとなっていますが、周囲と建築予定箇所までは、距離を大きく確保しており、風害と言われる規模の影響はないと考えます。 既存資料より建築による周囲の風の影響範囲は概ね建築物の高さの1.5倍程度であり、開発区域外に建築物による風の影響が及ぶ範囲を検証したが（別図参照）、区域外に影響が及ぶとされる範囲も、法面や間知擁壁、樹林帯などもあり、また周囲には建築物もないことから、影響はほとんどないと考えます。建築物が実際建築され、仮にその建築物の影響により風害が生じることとなれば必要な対策を講じます。

	④電波	最高の高さが31mとなっていますが、建築後においても現在の森林の状況と高さ関係ではほぼ変更はないと想定され、周囲への電波に関する影響はないと考えます。 別紙のとおり電波の線上には、建築物は建築しないので影響はないと考えます。 建築物が実際建築され、仮にその建築物の影響により電波障害が生じることとなれば必要な対策を講じます。
	⑤交通	計画地内には12mの道路を整備し、既存道路の拡幅整備を行い10mの道路を整備して、接続道路との接続箇所も区域東側、北側とそれぞれ改良し、車両の円滑な通行を確保し渋滞が発生しないようにします。
	⑥水道	給水は井戸により行います。 掘削にあたっては佐倉市役所と協議します。
	⑦下水道	〈汚水〉 計画では物流倉庫が主な土地利用となっており、計画汚水量が少量であることから、各敷地内で高度処理型の浄化槽により処理を行いU字溝に放流します。 〈雨水〉 雨水排水については、調整池で調整し放流します。
	⑧公園等	既存樹木を含め事業区域面積の23%以上を緑化します。
	⑨廃棄物等	（工事中） ・施工方法、資材を検討し、廃棄物の発生を抑制します。 ・施設整備に当たっては、リサイクル製品を利用します。 ・工事区域内に廃棄物保管場所を設置して分別し、再生利用や再資源化に寄与するとともに、飛散防止等の環境保持を行います。 ・特定建設資材廃棄物については工事区域内で分別を行い、再資源化を行います。 ・運搬の際、産業廃棄物が飛散することのなよう適切に運搬します。 ・造成工事にあたって、外部への搬出土が生じる場合は役所の条例に基づき、適正に手続き及び作業を行います。 （供用時） ・発生した廃棄物は分別し、再資源化を行う。
	⑩その他	