

仮称小倉 D・E 住宅建設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

川崎市

川崎市長 阿部 孝夫

神奈川県川崎市川崎区宮本町1番地

2 指定開発行為の名称及び所在地

仮称小倉 D・E 住宅建設計画

川崎市幸区小倉901番地ほか

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成16年2月18日（水）

4 問い合わせ先

川崎市川崎区宮本町1番地

川崎市まちづくり局市街地開発部住宅建設担当

電話 044 - 200 - 3003

（環境局環境評価室 担当）

電話 044 - 200 - 2156

仮称小倉 D・E 住宅建設計画
に係る条例環境影響評価審査書

(概要)

平成 1 6 年 2 月

はじめに

仮称小倉 D・E 住宅建設計画（以下「指定開発行為」という。）は、川崎市（以下「指定開発行為者」という。）が、幸区小倉 901 の面積約 1.27ha の区域において、老朽化した市営住宅を地上 3～5 階建ての共同住宅（計画戸数 147 戸、計画人口 345 人）に建替え、併せて道路、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（平成11年川崎市条例第48号。以下「条例」という。）に基づき、指定開発行為が環境に及ぼす影響を調査し、その予測・評価を行い、平成15年1月17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「準備書」という。）を提出した。

川崎市は、これを受けて準備書を公告・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市民等からの意見に対する考え方を記載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、準備書等の内容を総合的に審査し、条例第24条に基づいて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：川崎市
- ・ 代表者名：川崎市長 阿部 孝夫
- ・ 住 所：川崎市川崎区宮本町 1 番地

(2) 指定開発行為の名称及び種類

- ・ 名称：仮称小倉 D・E 住宅建設計画
- ・ 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）
（条例施行規則第 3 条に規定する別表第 1 の 1、1 の 4 に該当）

(3) 指定開発行為を実施する区域

- ・ 位置：川崎市幸区小倉 901 番地ほか
- ・ 区域面積：12,701 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（計画戸数 147戸、計画人口 345人）

イ 土地利用計画

住宅用地

・ 住 棟	2,792 m ²	(22.0%)
・ 駐車場	1,827 m ²	(14.4%)
・ 駐輪場	391 m ²	(3.1%)
・ プレイロット	351 m ²	(2.7%)
・ 緑化地	2,778 m ²	(21.9%)
・ 通路、歩道等	2,020 m ²	(15.9%)
・ ごみ置場、集会所、給水施設	278 m ²	(2.2%)

公共用地

・ 道 路	1,573 m ²	(12.4%、 うち新設 1,448 m ²)
-------	----------------------	--

- ・ 公 園 691 m² (5.4%)

ウ 建築計画等

- ・ 用 途 : 共同住宅
- ・ 建築敷地面積 : 10,437 m²
- ・ 構造、規模 : R C 造、地上 3 ~ 5 階建て、高さ 15.0m
- ・ 建築面積 : 2,470 m² (建ぺい率 23.7%)
- ・ 延床面積 : 9,200 m² (容積率 88.1%)
- ・ 駐車場台数 : 62 台
- ・ 駐輪場台数 : 271 台
- ・ 緑 被 率 : 29.1%

2 審査結果及び内容

本指定開発行為にあたっては、次の各項に掲げる審査の内容について遵守すること。

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、既存建築物の解体工事を伴う共同住宅建設事業であり、工事中における騒音、振動、安全対策等、近接する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、準備書等に記載した環境保全のための措置等について確実に遵守するとともに、工事着手前に周辺住民に対する工事説明等を行い、環境影響に係る低減策、安全対策、問合せ窓口等について、十分な周知を図ること。

(2) 個別事項

ア 大気質

建設機械の稼動に伴う大気質は、二酸化窒素は 1 時間値の最大値濃度が 0.035 ~ 0.107ppm と予測し、中央公害対策審議会の短期暴露指針値 (0.1 ~ 0.2ppm) を下回る。また、浮遊粒子状物質は 0.014 ~ 0.034mg/m³ と予測し、環境基準 (0.20mg/m³) を下回って

いるが、さらに排出ガス対策型建設機械の使用に努めるなど環境保全のための措置を講じることから、周辺環境への影響は小さいとしている。

しかしながら、周辺の住宅等が近接していることから、工事にあたっては、排出ガス対策型建設機械の使用や稼働の集中回避など、環境負荷の低減措置を徹底すること。

イ 緑

(ア) 緑の質

緑化計画における植栽予定樹種は、「川崎市緑化指針」にあげられているなど計画地の環境特性に適合したものを選定している。また、植栽土壌の整備も行うことから、緑の適切な保全育成を図ることができるとしているが、樹木の植栽にあたっては、その時期、養生等について十分配慮すること。

(イ) 植栽土壌

本事業では、緑化地の土壌は良質な客土を使用するとともに、現況の土壌を有効利用して、土壌改良剤や施肥などによる土壌改良を行う計画であることから、緑の保全育成に係る適正な土壌の保全を図ることができるとしているが、土壌整備にあたっては、樹木の育成を支える十分な土壌厚の確保や維持管理について、市関係部署と協議すること。

(ウ) 緑の量

本事業における緑被率は 29.1%で、地区別環境保全水準(26.9%)を満足し、高・中・低木、地被類を適切に組み合わせ、緑の構成に配慮する計画であることから、緑の回復育成を図ることができるとしている。

しかしながら、都市部における緑の回復の重要性に鑑み、樹木の適正な管理・育成に努めること。

ウ 騒音

建設機械の稼動に伴う敷地境界における騒音レベルの最大値は70デシベルと予測し、地区別環境保全水準（85デシベル以下）を下回っているが、さらに低騒音型建設機械の使用など環境保全のための措置を講じ、騒音の低減に努めることから、周辺環境への影響は小さい。また、工事用車両の走行に伴う騒音レベルは58.4～71.1デシベルと予測し、現状が既に環境基準（55又は65デシベル以下）を上回っているものの、付加レベルは0.1～2.4デシベルであり、工事用車両が集中しないよう配車計画を行うなど、騒音の低減に努めることから、周辺環境への影響は小さいとしている。

しかしながら、住宅等が近接していることから、工事にあたっては、低騒音型の建設機械及び工法の採用、作業の平準化、杭頭処理等の大きな騒音が考えられる工事の更なる防音対策など、工事に係る騒音の低減対策を徹底するとともに、工事工程、作業時間等について、周辺住民等への十分な周知に努めること。

また、工事用車両の騒音については、環境基準を上回る現状であることから、工事用車両の集中回避、低速走行の励行や積載量の厳守などの運行管理及び運転手教育の徹底等、可能な限り騒音の低減対策を講じること。

エ 振動

建設機械の稼動に伴う敷地境界における振動レベルの最大値は70デシベルと予測し、地区別環境保全水準（75デシベル以下）を下回っているが、さらに低振動工法を採用するなど、振動の低減に努めることから、周辺環境への影響は小さい。また、工事用車両の走行に伴う振動レベルは、最大46.5デシベルと予測され、人が振動を感じ始めるレベル（55デシベル）を下回っているが、さらに工事用車両が集中しないよう配車計画を行うなど、振動の低

減に努めることから、周辺環境への影響は小さいとしている。

しかしながら、住宅等が近接していることから、工事にあたっては、極力、低振動型の建設機械及び工法の採用や作業の平準化、工事用車両の集中や過剰な積載を回避する運行計画など、振動の低減策を徹底し、また、工事着手前に、振動対策について、周辺住民等への十分な周知に努めること。

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、一日当たり約408kgと予測し、市条例に基づき適正な規模のごみ保管施設を設置するとともに、廃棄物の再資源化に配慮した保管スペースとする計画であることから、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしており、その評価は概ね妥当であると考えるが、入居者に対しては、家庭系一般廃棄物の分別収集の徹底について周知を図ること。

(イ) 産業廃棄物

本事業により発生する産業廃棄物は、分別解体・分別排出を徹底し、廃棄物処理法に基づいて再利用が可能なものは、現場内での再利用により減量化を図り、搬出廃棄物について適正に処理を行い、極力再利用・再資源化に努めることから、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしている。

しかしながら、本事業の産業廃棄物は、解体工事に伴い排出されることから、廃材等の再利用・再生利用の方法について、その結果を市へ報告すること。

(ウ) 建設発生土

本事業の建設発生土については、約8,000 m³のうち約3,000 m³を埋戻し土として利用し、処分対象約5,000 m³については、

場外で再利用または処分先を指定して適正に処理する計画であり、また、搬出運搬にあたっては、荷崩れや飛散等が生じないように規定積載量や規制速度の厳守などの対策を講じることから、生活環境の保全に支障を及ぼさないとしているが、処分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市へ報告すること。

カ 景 観

本事業は、建築物の形状、配置及び色彩を考慮し、また、可能な限り緑化を図り、計画地周辺に対する圧迫感の緩和や景観に配慮していることから、環境保全目標を満足するとしているが、外壁の色彩、建物デザイン等について、市関係部署と協議すること。

キ 日照障害

本事業は、施設の配置・形状等に配慮することにより、冬至日の地盤面レベルにおいて、4時間以上の日影の影響を受ける住宅はないと予測し、建築基準法及び川崎市建築基準条例に定める日影規制を十分に満足するとしているが、近隣の住宅等に対しては、その影響の程度について、十分説明すること。

ク 電波障害

テレビ受信障害については、既に共同受信施設の設置が行われているため、新たな障害の発生はほとんどないと考えるが、本計画建物によると認められる受信障害が発生した場合は、その内容に応じて改善対策を検討し、また、建設時において障害が発生した場合も同様とすることから、良好な受信画質を維持し、現状を悪化しないとしている。

しかしながら、新たな受信障害に対しては、確実に対策を実施すること。また、事前に周辺住民の問合せ窓口について明らかにしておくこと。

ケ 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、小・中学校の学級数は増加するものの、教室数に余裕があり、収容能力に支障を及ぼさないと予測しているが、児童・生徒数に関する入居状況を市へ報告する。また、集会需要や幼児、高齢者等を含む入居者の触れ合いの場のために、集会施設、公園を整備する計画であることから、コミュニティ施設への影響はないとしているが、その評価は概ね妥当であると考えている。

コ 地域交通（交通混雑及び交通安全）

交通混雑については、建設時の予測地点における工事用車両の12時間交通量の増加は117台（増加率1.7～22.8%）、ピーク時間交通量の増加は20台（増加率3.2～31.7%）で、交差点飽和度は0.27と予測し、交通量の処理は可能であるとしている

交通安全については、工事用車両の走行ルートに、歩車分離が十分でない箇所や指定通学路が見られることから、主要な箇所に交通整理員の配置、工事用車両が集中しない工程、配車計画、児童の登・下校時間帯の配慮、走行ルートについて周辺住民へ周知を図るなど、環境保全のための措置を講じることから、環境保全目標を満足するとしている。

しかしながら、走行ルートの道路幅員が狭いこと、歩車分離がなされていない箇所が多いことから、工事にあたっては交通安全対策を最優先するとともに、事前に周辺住民に対し工事説明等を行い、問合せ窓口等について、十分な周知に努めること。

（3）環境配慮項目に関する事項

準備書に記載した「地球温暖化」、「資源」、「エネルギー」、「光害」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、市へ報

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15年	1月17日	指定開発行為実施届受理
	2月4日	条例環境影響評価準備書縦覧公告
	2月4日	条例環境影響評価準備書縦覧開始
	3月20日	縦覧終了 縦覧者 12名
	3月20日	意見書の締切り 意見書の提出28通
	12月4日	条例見解書受理
平成16年	1月8日	条例見解書縦覧公告
	1月8日	条例見解書縦覧開始
	2月6日	縦覧終了 縦覧者 13名