

仮称古市場住宅建替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

仮称古市場住宅建替計画

川崎市幸区東古市場116番地

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成17年5月30日（月）

4 問い合わせ先

川崎市まちづくり局市街地開発部住宅建設担当

川崎市川崎区宮本町1番地

044-200-3002

（環境局環境評価室担当）

電話044-200-2156

仮称古市場住宅建替計画に係る 条例環境影響評価審査書

(概要)

平成17年5月

はじめに

仮称古市場住宅建替計画(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、幸区東古市場116番地の面積約2.3haの区域において、老朽化した市営住宅を解体し、新たに地上7階建ての市営住宅(計画戸数348戸、計画人口958人)を建設し、併せて4階建ての特別養護老人ホームの建設及び公園の整備を行うものである。

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16年12月16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。

川崎市は、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：川崎市

代表者：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：仮称古市場住宅建替計画

種 類：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 4 の項
に該当）

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市幸区東古市場 116 番地

区域面積：約 23,000m²

用途地域：第一種住居地域

(4) 計画の概要

ア 目的

市営住宅の建て替え（計画戸数 348 戸、計画人口 958 人）、
特別養護老人ホームの建設及び公園の整備

イ 土地利用計画

・市営住宅用地	16,170.0 m ²	(70.3%)
計画建物	4,109.0 m ²	(17.9%)
駐車場	1,977.5 m ²	(8.6%)
プレイロット	760.0 m ²	(3.3%)
緑化地	3,429.2 m ²	(14.9%)
通路	5,070.6 m ²	(22.0%)
駐輪場・その他	823.7 m ²	(3.6%)

・特別養護老人ホーム用地	4,330.0 m ² (18.8%)
計画建物	2,350.0 m ² (10.2%)
駐車場	300.0 m ² (1.3%)
緑化地	633.0 m ² (2.8%)
通路	977.0 m ² (4.2%)
駐輪場・その他	70.0 m ² (0.3%)
・提供公園用地	2,500.0 m ² (10.9%)
合計	23,000.0 m ² (100.0%)

ウ 建築計画等

用 途	市営住宅	特別養護老人ホーム
建築敷地面積	16,170m ²	4,330m ²
構造、階数等	鉄筋コンクリート造 地上7階建て 4棟	鉄筋コンクリート造 地上4階建て 1棟
最高高さ	20m	15m
建築面積	3,654.4 m ² (建ぺい率 22.6%)	2,122.0 m ² (建ぺい率 49.0%)
延床面積	27,117.6 m ²	7,624.0 m ²
容積対象 延床面積	19,945.8 m ² (容積率 123.4%)	7,524.0 m ² (容積率 173.8%)
駐車台数	152 台	24 台
駐輪台数	348 台	10 台
緑被率	28.53%	

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、市営住宅の建て替え、特別養護老人ホームの建設及び公園の整備を行うものであり、工事中における大気質、騒音、振動、交通安全対策等について、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や関係住民の問い合わせ窓口等について、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0.0600ppmで、環境基準(0.04~0.06ppm)のゾーン内またはそれ以下)を満足し、浮遊粒子状物質(日平均値の2%除外値)が0.0855mg/m³で、環境基準(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0.0878ppm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)を満足し、浮遊粒子状物質が0.0458mg/m³で、環境基準(0.20mg/m³以下)を満足すると予測している。

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0.05226ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の2%除外値)が0.08147 mg/m³で、それぞれ環境基準を満足すると予測している。

さらに、工事に際しては、排出ガス対策型建設機械を使用するとともに、工事用車両が特定の時間帯に集中しないよう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、周辺地域及び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、工事にあたっては、建設機械の集中稼働を避け、工事用車両の過度な集中を回避するなど、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底し、環境負荷の低減を図ること。

イ 緑

(ア) 緑の質

本計画の植栽予定樹種は、計画地の環境特性に適合するものを選定し、さらに、植栽基盤の整備を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地の緑化地は、活力度の高い、充実した緑の形成が図られるとしており、この評価は概ね妥当であるが、植栽にあたっては、時期、養生等について十分配慮すること。

(イ) 緑の量

本計画の緑被率は28.53%で、地区別環境保全水準(25.83%)を上回ると予測し、さらに、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせて植栽を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、潤いのある良好な環境に寄与するとしており、この評価は概ね妥当であるが、新たに植栽する樹木等は適正な管理、育成に努めること。

(ウ) 植栽土壌

本計画の植栽基盤に必要な土壌量は390m³で、計画地の表土は土層改良等により、植栽基盤としての活用が可能であると予測し、採取可能な表土については、工事中は仮置きし、土壌改良後植栽地に復元するなどの環境保全のための措置を講ずることから、植物の生育にとって良好な基盤が整備されるとしている。

しかしながら、土壌整備の実施にあたり、条例準備書に記載した環境保全のための措置によって良好な植栽土壌の確保が図れないおそれのある場合は、客土の活用を検討するとともに、樹木の育成を支える十分な土壌厚の確保について、市関係部署と協議す

ること。

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77.1 デシベルで、地区別環境保全水準（85 デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、低騒音型建設機械の使用等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影響を及ぼすことはないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルの最大値は69.4 デシベルで、環境基準（65 デシベル以下）を超えるが、現況においても既に環境基準を超えており、工事用車両の走行に伴う増加分は最大でも1.1 デシベルであると予測している。これに対し、工事用車両が特定の時間帯に集中しないよう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、工事用車両の走行に伴う騒音については、環境基準を超える状況下であることを考慮し、工事工程の平準化や工事用車両の集中回避等の騒音の低減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73.3 デシベルで、地区別環境保全水準（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54.8 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）を下回ると予測している。さらに、工事にあたっては低振動工法を採用するとともに、工事用車両が特定の時間帯に集中しないよう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、周辺地域及び沿道の生活環境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、工事にあたっては、工事工程の平準化や工事用車両の集中回避等条例準備書に記載した環境保全の措置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

本計画の供用時における家庭系一般廃棄物の発生量は、普通ごみが約 980kg/日、空き缶、空きびんが合計約 60kg/日、古紙類が 3,830kg/月と予測し、事業系一般廃棄物の発生量は約 144kg/日と予測し、これらの廃棄物については、市営住宅入居者及び特別養護老人ホームの運営法人に対して、ごみ発生量の減量化やリサイクルの推進に積極的に取り組んでいくよう周知するなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地周辺の環境に与える影響は少ないとしており、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、コンクリートがら 15,662 m³、木くず 1,916 m³、鉄くず 43 トン等と予測し、これらの廃棄物は種類毎に分別保管するとともに、再利用が可能なものは、計画地内での再利用により減量化を図り、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」に基づき、許可を受けた業者に委託して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適正な対策を講ずることから、計画地周辺の環境に与える影響は少ないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、具体的な再利用の方法について、その内容を市へ報告すること。

(ウ) 建設発生土

本計画の工事に伴う建設発生土は約 10,100m³と予測し、このうち約 390 m³は計画地内の埋め戻し土として再利用に努め、それが困難なものについては、「資源の有効な利用の促進に関する法律」などに

基づき、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適正な対策を講ずることから、計画地周辺の環境に与える影響は少ないとしているが、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、その内容を市へ報告すること。

カ 景 観

本計画では、計画建物は現況の建物より高くなり、多摩川沿いの眺望点では計画建物が視野を占める割合が増加するが、建物の棟数を17棟から5棟に減少するとともに、建物の周囲に空間を確保し、さらに、樹木の植栽や違和感のない色彩の採用等の環境保全のための措置を講ずることから、周辺環境との調和は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、市関係部署と協議すること。

キ 日照障害

本計画では、冬至日の現況地盤面レベルにおいて、計画建物の日影が3時間未満になるよう建物の高さ、形状等に配慮していることから、周辺の建物に著しい影響を及ぼすことはないとしているが、日影の影響を受ける建物に対しては、その影響の程度について説明すること。

ク 電波障害

本計画に伴うテレビ受像障害に対しては、受信アンテナの改善や共同受信施設の設置等の原状回復措置を講ずる計画であり、また、原状回復措置の方法、時期、範囲等については、関係者と十分な協議を行い、必要な対策を実施することから、良好な受像画質が維持され、現状を悪化しないとしているが、障害が発生したときの問い合わせ窓口を関係住民に明らかにするとともに、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発生する児童、生徒数の増加により、小学校で

は普通教室が1教室不足し、中学校では不足しないと予測し、計画実施にあたっては、児童数の増加に関する入居世帯の状況を川崎市へ迅速に報告するとしている。

集会需要については、既存の集会所も建て替えることにより、また、公園等の需要については、計画地内に適切な規模の公園を整備することにより、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及ぼす影響は少ないとしている。

しかしながら、児童、生徒数の増加については、義務教育施設の対応が必要なことから、市関係部署へ工期、入居予定状況等について早期に情報の提供を行うこと。

コ 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑については、工事中のピーク日ピーク時における交差点飽和度の最大値は0.219で、交通量の処理が可能である交差点飽和度0.9を下回ると予測し、さらに、工事用車両が特定の時間帯に集中しないよう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、周辺道路の交通流に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

また、交通安全については、工事用車両ルートの一部区間は幅員が狭く、歩行者も多いため、交通整理員を適宜配置し、さらに、工事用車両が特定の時間帯に集中しないように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、歩行者の通行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、計画地が住宅等に近接しているとともに、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、交通整理員の適正配置等の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、交通安全対策等について周知を徹底すること。

（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 16 年	12 月	16 日	指定開発行為実施届及び条例準備書受理
平成 17 年	1 月	6 日	条例準備書公告、縦覧開始
	2 月	21 日	縦覧終了 縦覧者 11 名
			意見書提出の締切り 意見書の提出 1 件
	3 月	23 日	条例見解書受理
	4 月	5 日	条例見解書公告、縦覧開始
	5 月	6 日	縦覧終了 縦覧者 無し