

平成24年9月7日

**神奈川県警察職員宿舎整備運営事業「下小田中地区」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）**

当該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  
東京都中央区新川一丁目28番38号  
三菱倉庫株式会社  
取締役工務部長 入江 賢次
- 2 指定開発行為の名称及び所在地  
神奈川県警察職員宿舎整備運営事業「下小田中地区」  
川崎市中原区下小田中五丁目1568番1、1625番1
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日  
平成24年9月7日（金）
- 4 問合せ先  
三菱倉庫株式会社 不動産事業部  
東京都中央区新川一丁目28番38号  
電話 03-6705-6682

（川崎市環境局環境評価室担当）  
電話 044-200-2156

## 神奈川県警察職員宿舎整備運営事業「下小田中地区」

### に係る条例環境影響評価審査書

平成24年9月

川崎市

神奈川県警察職員宿舎整備運営事業「下小田中地区」（以下「指定開発行為」という。）は、三菱倉庫株式会社（以下「指定開発行為者」という。）が、中原区下小田中五丁目1568番1、1625番1の教育施設跡地、約1.4haの区域において、地上3～5階建ての共同住宅5棟（計画戸数260戸、計画人口606人）を建設し、併せて公共施設（公園）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24年3月19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の公告、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：三菱倉庫株式会社

代表者：取締役工務部長 入江 賢次

住 所：東京都中央区新川一丁目 28 番 38 号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：神奈川県警察職員宿舎整備運営事業「下小田中地区」

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：川崎市中原区下小田中五丁目 1568 番 1、1625 番 1

区域面積：約 13,785 m<sup>2</sup>

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

共同住宅の建設及び公共施設（公園）の整備

## イ 土地利用計画

区分		面積	面積比
宅地	計画建物用途*1	約 5,065 m <sup>2</sup>	36.8%
	通路等	約 1,340 m <sup>2</sup>	9.7%
	車路・駐車場	約 3,492 m <sup>2</sup>	25.3%
	バイク置場・駐輪場*2	約 609 m <sup>2</sup>	4.4%
	保全緑地	約 719 m <sup>2</sup>	5.2%
	緑化地	約 1,732 m <sup>2</sup>	12.6%
	宅地計	約 12,957 m <sup>2</sup>	94.0%
公共地	提供公園	約 828 m <sup>2</sup>	6.0%
	公共用地計	約 828 m <sup>2</sup>	6.0%
合計		約 13,785 m <sup>2</sup>	100.0%

\*1：水平投影面積（建物を真上から見たときの面積）で求積している。

\*2：2号棟、3号棟の1階に設置される棟内駐輪場の面積は含まない。

## ウ 建築計画等

計画建物	1号棟	2号棟	3号棟		4号棟	5号棟	合計	
	世帯寮	世帯寮	世帯寮	集会所	世帯寮	独身寮		
敷地面積	約 3,258 m <sup>2</sup>	約 3,144 m <sup>2</sup>	約 3,479 m <sup>2</sup>		約 1,250 m <sup>2</sup>	約 1,826 m <sup>2</sup>	約 12,957 m <sup>2</sup>	
建築計画	延べ面積	約 4,042 m <sup>2</sup>	約 3,640 m <sup>2</sup>	約 3,590 m <sup>2</sup>	約 402 m <sup>2</sup>	約 1,180 m <sup>2</sup>	約 2,560 m <sup>2</sup>	約 15,414 m <sup>2</sup>
	容積対象面積	約 3,853 m <sup>2</sup>	約 3,381 m <sup>2</sup>	約 3,331 m <sup>2</sup>	約 402 m <sup>2</sup>	約 1,081 m <sup>2</sup>	約 2,363 m <sup>2</sup>	約 14,411 m <sup>2</sup>
	容積率	118.3%	107.5%	107.3%		86.5%	129.4%	—
	建築面積*1	約 1,459 m <sup>2</sup>	約 1,087 m <sup>2</sup>	約 1,037 m <sup>2</sup>	約 216 m <sup>2</sup>	約 532 m <sup>2</sup>	約 1,016 m <sup>2</sup>	約 5,347 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	44.8%	34.6%	36.0%		42.6%	55.6%	—
	建物階数	地上4階	地上5階	地上5階	地上2階	地上3階	地上4階	—
	建物高さ	約 11.6m	約 14.3m	約 14.3m	約 7.3m	約 8.9m	約 11.6m	—
		(約 12.3m)*2	(約 15.0m)*2	(約 15.0m)*2		(約 9.6m)*2	(約 12.3m)*2	
	建物構造	PC造*3	PC造*3	PC造*3	RC造	PC造*3	PC造*3	—
	住戸数	58戸	50戸	50戸	—	15戸	87戸	260戸
	計画人口	174人	150人	150人	—	45人	87人	606人
	駐車台数							109台
	駐輪台数							433台
	バイク置場台数							36台
緑被率							29.8%	

\*1：建築基準法に基づく壁芯面積で求積している。屋根付駐輪場等の面積を含む。

\*2：括弧内の高さは昇降機塔等の屋上部の高さを表す。

\*3：PC造はプレキャスト鉄筋コンクリート構造を表す。

## 2 審査結果及び内容

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、共同住宅の建設及び公共施設（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、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 0.04076 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.05417 mg/m<sup>3</sup>で、いずれも環境基準（二酸化窒素：0.04 ppm～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 0.1728 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 ppm～0.2 ppm）を、浮遊粒子状物質が 0.0987 mg/m<sup>3</sup>で環境基準（0.20 mg/m<sup>3</sup>以下）を、それぞれ満足すると予測している。さらに、できる限り排出ガス対策型建設機械の使用に努めるなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の大気質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沿道で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 0.04062 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.05395 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、工事用車両の計画的な運行に努め、エコドライブやアイドリングストップ等の指導を実施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、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

本事業における主要植栽予定樹種は、計画地の環境特性に適合し、また、植栽土壌については、土質は良であるが栄養分に非常に乏しいため客土を行うこととし、植栽基盤の整備に必要な土壌量は約 329 m<sup>3</sup>と予測している。さらに、必要土壌量を上回る良質な客土を使用し、必要に応じて施肥を行う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とともに、植栽基盤の整備に当たっては、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。

### (イ) 緑の量

本事業における緑被率は 29.8 % であり、地域別環境保全水準 (29.8 %) を満足し、植栽本数は、「川崎市緑化指針」で定められた緑の量的水準を上回ると予測している。さらに、計画地外周、建物周りに緑化地を配置し、高木、中木、低木を適切に組み合わせ多様な緑の創出を図るなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地の緑の現状を活かし、かつ、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、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。

## 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、計画地南側敷地

境界において 63.0 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、できる限り最新の低騒音型建設機械の使用に努め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著しい支障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は、ピーク日において 58.8～65.2 デシベルで、予測 3 地点中 2 地点で環境基準（No. 1：70 デシベル以下、No. 3：60 デシベル以下）を満足するものの、1 地点で環境基準（No. 2：65 デシベル以下）を超えるとし、この地点の増加分は 0.3 デシベルと予測している。これに対して、工事用車両の計画的な運用に努め、アイドリングストップ等のエコドライブの実施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、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を超えると予測している地点があることから、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、計画地南側敷地境界において 59.5 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、稼働時間を可能な限り短く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著しい支障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振動レベルは、ピーク日ピーク時において、40.1～42.6 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、計画的な運行管理により工事用車両の集中的な発生を抑

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著しい支障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、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、作業時間及び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460kgと予測し、これらについては、「廃棄物保管施設設置基準要綱」等に基づき、ごみ保管施設を計画地内に設置し、廃棄物の種類ごとに分別保管した後、川崎市により適正に収集、処理・処分されるとしている。さらに、可能な限り廃棄物の減量化やリサイクルの推進、廃棄物の分別を周知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、コンクリートガラ約299トン、木くず約153トン、混合廃棄物約120トン等、合計約726トン、また、汚泥は約3,423m<sup>3</sup>と予測し、このうち約704トンを再資源化し、さらに、現場内での分別を徹底することにより再資源化量の増加に努め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は、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10,000m<sup>3</sup>と予測し、このうち約3,000m<sup>3</sup>は計画地内の埋め戻し土として再利用し、約7,000m<sup>3</sup>

は「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づき、場外で適正に処理するとしている。さらに、場外運搬時には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

本事業の実施により、新たな景観構成要素となる計画建物や植栽の緑、公園等が出現するが、計画建物は中層住宅と同程度の高さであり、また、既存樹木の多くを残すことから、計画地周辺の市街地景観を構成する地域景観の特性の変化は少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、近景域においては、眺望は変化するものの、計画建物を樹木の背後にすること、敷地境界に近い部分の建物高さを計画地中央部分に比べ低くすることなどにより、周辺の景観に調和した景観が創出されるものと予測し、中景域と遠景域においては、スカイラインに変化はなく、周辺地域の市街地景観に調和するものと予測している。これに対し、建物の外壁の色彩を茶系統とし、仕上げ素材等は周辺の住宅や街並みに配慮したものにする、計画地の外周部の既存樹木を極力保全し、さらに植栽等を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺環境との調和が保たれ、圧迫感の低減が図られるとしている。

さらに、条例見解書において、4号棟を除き計画建物を最大約3m計画地中央部等に配置することにより、周辺環境への影響の低減を図るとしているが、建物の形状、外壁の色彩等については、市関係部署と協議すること。

## カ 日照阻害

本事業の実施により冬至日の平均地盤面において日影の影響を受ける建物は住宅棟 55 棟、非住宅棟 4 棟で、このうち 3 時間以上影響を受ける住宅棟はなく、非住宅棟については、4 時間以上 5 時間未満が 1 棟、5 時間以上 6 時間未満が 1 棟と予測している。また、日影の影響を低減するため、計画建物の階数が最も高い 2 号棟及び 3 号棟を計画地中央部に配置することから、計画地周辺の住環境に著しい影響を与えることはないとしている。

さらに、条例見解書において、4 号棟を除き計画建物を最大約 3 m 計画地中央部等に配置することにより、日影の影響を受ける住宅棟が 1 棟減少すると予測している。

しかしながら、日影の影響を受ける建物については、その影響の程度について住民等に説明すること。

## キ テレビ受信障害

本事業の実施によるテレビ受信障害について、地上デジタル放送及び衛星放送で遮へい障害が発生するが、その範囲は計画地内あるいは周囲の道路幅の範囲内に収まり、地上デジタル放送の反射障害は、発生しないと予測している。これに対して、受信障害の改善方法、時期等について関係者と十分に協議し、計画建物によるテレビ電波障害が発生した場合に必要な対策を実施するなどの環境保全のための措置を講ずることから、良好な受像画質が維持され、現状を悪化させることはないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、障害が発生したときの問合せ窓口を関係住民に明らかにし、その対策については確実に実施すること。

## ク コミュニティ施設

本事業の実施に伴い児童・生徒数は増加するが、小学校及び中学校ともに現有の普通教室数に不足は生じないと予測し、児童及び生徒数の増加に関連する住宅施設の入居状況等の報告を早期に行うとしている。

集会施設については、計画地内に集会所を設置し、周辺地域にも開放することから、計画地周辺の集会施設の利用に影響を及ぼすことはないと予測し、公園等については、計画地内に公園を整備することから、計画地周辺の公園等の利用に影響を及ぼすことはないと予測している。

これらのことから、本事業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）

交通混雑については、工事用車両の走行に伴うピーク日ピーク時における交差点需要率は0.150～0.485、車線別混雑度は0.210～0.653で、交通量の処理が可能とされる交差点需要率0.9及び円滑な交通量の処理が可能とされる交通混雑度1.0をそれぞれ下回ると予測し、さらに、工事用車両による搬出入の時期が集中しないよう、計画的な運行に努め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。

交通安全については、工事用車両の走行ルートがマウンドアップ、防護柵等により歩車分離がなされていること、主要な交差点には信号機が設置されていることから、交通安全は確保されると予測し、さらに、交通事故防止等のため計画地の出入口に交通誘導員を配置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。

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。

(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24年	3月19日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	3月26日	条例準備書公告、縦覧開始
	5月9日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 646名、5,557通
	7月17日	条例見解書の受理
	7月24日	条例見解書公告、縦覧開始
	8月22日	条例見解書縦覧終了
	9月7日	条例審査書公告、指定開発行為者あて送付