

平成 24 年 9 月 28 日

**(仮称) 末長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  
川崎市川崎区宮本町 1 番地  
川崎市  
川崎市長 阿部 孝夫
- 2 指定開発行為の名称及び所在地  
(仮称) 末長住宅建設計画  
川崎市高津区末長 1040-1 ほか
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日  
平成 24 年 9 月 28 日 (金)
- 4 問合せ先  
川崎市まちづくり局市街地開発部住宅建替推進課  
川崎市川崎区宮本町 1 番地  
電話 044-200-3003

(川崎市環境局環境評価室担当)  
電話 044-200-2156

## **(仮称) 末長住宅建設計画に係る条例環境影響評価審査書**

**平成24年9月**

**川 崎 市**

はじめに

(仮称) 末長住宅建設計画(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、高津区末長1040-1ほかの住宅用地等、約0.9haの区域において、既存共同住宅を解体し、地上4階建て1棟、地上5階建て3棟の共同住宅(計画戸数192戸、計画人口473人)を建設するものである。

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6月1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)末長住宅建設計画

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：川崎市高津区末長1040-1ほか

区域面積：約8,800 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

市営住宅の建替え

イ 土地利用計画

区 分		面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	
住宅 用地	住宅棟	1号棟	728	8.3%
		2号棟	794	9.0%
		3号棟	618	7.0%
		4号棟	574	6.5%
	集会所		120	1.4%
	駐車場		655	7.4%
	駐輪場		351	4.0%
	車 路		1,010	11.5%
	緑化地		1,830	20.8%
	ごみ集積所		78	0.9%
	歩行者通路・その他		1,291	14.7%
住宅用地小計		8,049	91.5%	
公 園*		751	8.5%	
合 計		8,800	100.0%	

※本事業においては、現況の公園施設を維持する計画であり、  
工事中においても原則的に公園の閉鎖等を行わない計画である。

ウ 建築計画等

区 分	1号棟		2号棟	3号棟	4号棟	合 計	備 考
	住棟	集会所					
構 造	RC造 <sup>注1)</sup>	木造	RC造 <sup>注1)</sup>	RC造 <sup>注1)</sup>	RC造 <sup>注1)</sup>	—	
階 数	地上4階	地上1階	地上5階	地上5階	地上5階	—	
最高高さ	12.10m	3.90m	14.90m	14.90m	14.90m	—	
建築敷地面積 <sup>注2)</sup>	2,091 m <sup>2</sup>		2,268 m <sup>2</sup>	1,776 m <sup>2</sup>	1,913 m <sup>2</sup>	8,049 m <sup>2</sup> <sup>注4)</sup>	
建築面積	728 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	788 m <sup>2</sup>	604 m <sup>2</sup>	542 m <sup>2</sup>	2,782 m <sup>2</sup>	駐輪場を含む
延べ面積	2,222 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	2,913 m <sup>2</sup>	2,245 m <sup>2</sup>	2,038 m <sup>2</sup>	9,537 m <sup>2</sup>	駐輪場を含む
容積率算定床面積	2,008 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	2,670 m <sup>2</sup>	2,054 m <sup>2</sup>	1,876 m <sup>2</sup>	8,728 m <sup>2</sup>	
建ぺい率 <sup>注3)</sup>	40.6%		34.8%	34.0%	28.3%	—	許容建ぺい率60%
容積率 <sup>注3)</sup>	101.8%		117.7%	115.7%	98.0%	—	許容容積率200%
戸 数	44戸	—	60戸	43戸	45戸	192戸	
計画人口	112人	—	150人	111人	100人	473人	
駐車台数	—	—	—	—	—	49台	
駐輪台数	—	—	—	—	—	273台	
緑被率	29.3%						

注1) RC造:鉄筋コンクリート造

注2) 建築基準法では、一敷地一建築物が原則であるため、本計画は住宅用地を四分割し、各敷地に一建築物を建設する計画である。本計画は、特例的に複数建築物を同一敷地内にあるものとみなして建築規制を適用する「一団地建築物設計制度（建築基準法第86条第1項）」を用いるものではない。

注3) 建ぺい率、容積率は、表中の値（整数値）より算出

注4) 各建築敷地面積を小数点第1位で四捨五入したことにより、各棟の値と合計値に差が生じている。

## 2 審査結果及び内容

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、市営住宅の建替えを行うものであり、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0.045ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.064mg/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0.139ppm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、浮遊粒子状物質が0.127mg/m<sup>3</sup>で、環境基準（0.20mg/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、建設機械の適切な配置及び稼働の平準化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0.040ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.055mg/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、アイドリングストップ等のエコドライブを行うよう、運転者への指導・教育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

本計画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、植栽基盤の整備に必要な土壌量は約 280 m<sup>3</sup>と予測している。さらに、植栽に当たっては、必要な土壌量を上回る良質な客土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、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こと。

### (イ) 緑の量

本計画における緑被率は 29.3%で、地域別環境保全水準（29.3%）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、高木、中木、低木及び地被類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、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、計画地西側の敷地境界において 63.6 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、複数の建設機械の同時使用を可能な限り少なくし、その配置も可能な限り周辺住宅から離す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は及ぼさないとしている。

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、57.4～61.5 デシベルで環境基準(65 デシベル以下)を満足し、工事用車両の走行による増加分は最大5.6 デシベルと予測している。さらに、低速走行や急発進・急停車をしない等のエコドライブを行うよう、運転者への指導・教育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支障は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の増加分が最大5.6 デシベルと予測していることから、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。

#### (イ) 振 動

建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値は、計画地西側の敷地境界において 63.2 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、複数の建設機械の同時使用を可能な限り少なくし、その配置も可能な限り周辺住宅から離す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は及ぼさないとしている。

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、47.7～58.5 デシベルで、環境保全目標(70 デシベル以下)を満足すると予測し、さらに、過度な車両の集中が発生しないよう、配車計画に十分留意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支障は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。

## 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640kgと予測し、これらについては、居住者が廃棄物の種類に従って分別排出を行い、川崎市等によって、適正に収集、運搬及び処理されるとしている。さらに、普通ごみと資源物等の置き場を明確に区分することでごみの分別を促す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を及ぼさないとしている。

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、解体工事で、がれき類約9,800トン、金属くず約871トン等、建設工事で、がれき類約76トン、木くず約37トン、杭孔掘削汚泥約4,662 m<sup>3</sup>等と予測している。これらについては分別を行い、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づく許可を受けた業者に委託して、可能な限り再資源化を図り、再資源化が困難なものについては、焼却・埋立等、適正に処理している。また、既存建物の解体に当たっては、石綿の使用の有無を事前に調査し、その使用が確認された場合には「石綿含有廃棄物等処理マニュアル」に基づき適正に処理している。

これらのことから、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。

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7,094 m<sup>3</sup>と予測し、そのうち約788 m<sup>3</sup>は計画地内で埋め戻し土として再利用を図り、それ以外は「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づいた保管、運搬等を行い、川崎市の指定する処分場で適正に処理すると予測している。さらに、建設発生土の運搬時においては、荷崩れや飛散等が生じないように

適宜シートカバー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を及ぼさないとしている。

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

本計画は、市営住宅の建替えであることから景観構成要素に変化はなく、計画地周辺は既に市街地景観が形成されている地域であることから、地域景観の特性に変化は生じ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は、計画建物は周辺建物と一体となった景観を形成すると予測している。さらに、周辺の住宅や街並みに配慮した色彩、素材等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、周辺環境と調和が保たれるとしているが、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

本計画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66棟で、そのうち3時間以上4時間未満が2棟、4時間以上5時間未満が2棟と予測している。また、現況の日影の状況に著しい変化を生じさないよう、現況建物と同様な配棟計画とすることから、計画地周辺の住環境に著しい影響は与えないとしている。

しかしながら、冬至日の平均地盤面において日影の影響を比較的大きく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

本計画の実施によるテレビ受信障害については、東京局の遮へい障害が南西方向に、テレビ神奈川局の遮へい障害が北西方向に発生し、障害を受ける建物は2棟と予測している。また、衛星放送の障害範囲

については計画地内及び計画地東側道路内に収まると予測している。これに対して、地上躯体工事の進捗に合わせて、障害の実態を調査、確認の上、障害の発生状況に応じて、ケーブルテレビへの加入等の対応を行う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、かつ、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

本計画の実施に伴い児童・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ている。

集会施設については、既存施設と同規模の集会所を建設することから、集会需要について対応可能と予測し、公園等については、計画地内の既存公園の機能を維持することから公園等の需要に対応できると予測している。

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支障を及ぼすことはないとしている。

しかしながら、義務教育施設については、特別支援学級数を考慮すると現有の普通教室数に不足が生じることから、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0.228～0.362で、交通処理が可能とされる交差点需要率0.9を下回ると予測し、さらに、適切な工程管理と配車計画を行い、過度な車両の集中が発生しないように努める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マウンドアップ等による歩車分離など交通安全対策がなされておらず、また、計画地内に公園があることから、公園利用者への交通安全に配慮する必要があると予測している。これに対して、工事用車両の走行に当たっては、低速走行

を行うよう、運転者への指導・教育を徹底し、歩行者の安全確保に配慮する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、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、工事用車両ルートの一部が指定通学路に指定されていることから、工事に当たっては、交通安全対策を最優先するとともに、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。また、計画地周辺の住民等に対し事前に工事説明等を行い、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」、「光害」、「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	6月	1日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	6月	8日	条例準備書公告、縦覧開始
	7月	23日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 2名、1通
	8月	16日	条例見解書の受理
	8月	23日	条例見解書公告、縦覧開始
	9月	21日	条例見解書縦覧終了
	9月	28日	条例審査書公告、指定開発行為者あて送付