

令和元年6月7日

**初山住宅建設計画に係る条例環境影響評価審査書の公告を行いました。**

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  
名 称：川崎市  
代表者：川崎市長 福田 紀彦  
所在地：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  
名 称：初山住宅建設計画  
所在地：川崎市宮前区初山二丁目16番
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日  
令和元年6月7日（金）
- 4 事業内容等に関する問合せ先  
名 称：川崎市まちづくり局住宅政策部市営住宅建替推進課  
所 在 地：川崎市川崎区宮本町1番地  
電話番号：044-200-3002

(川崎市環境局環境評価室 加藤担当)  
電話 (044) 200-2152

初 山 住 宅 建 設 計 画 に 係 る  
条 例 環 境 影 響 評 価 審 査 書

令和元年6月

川 崎 市

## 目 次

はじめに.....	1
1 指定開発行為の概要.....	2
2 審査結果及び内容.....	5
(1) 全般的事項.....	5
(2) 個別事項.....	5
ア 大気質.....	5
イ 緑（緑の質、緑の量）.....	5
ウ 騒音・振動.....	5
エ 廃棄物等（産業廃棄物、建設発生土）.....	6
オ 景観.....	6
カ 日照障害.....	6
キ テレビ受信障害.....	6
ク 地域交通（交通安全）.....	6
(3) 環境配慮項目に関する事項.....	6
3 川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過.....	7

はじめに

初山住宅建設計画（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、宮前区初山二丁目16番の約2.1haの区域において、段階的に既存共同住宅を解体、撤去し、地上3～5階建ての共同住宅と集会所を建設し、併せて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31年1月4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：川崎市

代表者：川崎市長 福田 紀彦

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：初山住宅建設計画

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）

（川崎市環境影響評価に関する条例施行規則別表第 1 の 1 の項  
及び 4 の項に該当）

### (3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：宮前区初山二丁目 16 番

区域面積：約 20,894 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

共同住宅の建替え

イ 土地利用計画

区分		面積 (㎡)	比率 (%)	
住宅 用地	住宅棟	A－南棟	約 419	約 2.0
		A－北棟	約 642	約 3.1
		B－南棟	約 787	約 3.8
		B－北棟	約 893	約 4.3
		C－南棟	約 688	約 3.3
		C－北棟	約 904	約 4.3
		D棟	約 751	約 3.6
		E棟	約 626	約 3.0
	集会所	約 128	約 0.6	
	駐車場	約 1,326	約 6.3	
	駐輪場	約 451	約 2.2	
	車路	約 1,086	約 5.2	
	緑化地	約 6,120	約 29.3	
ごみ集積所	約 135	約 0.6		
受水槽	約 209	約 1.0		
歩行者通路・その他	約 5,007	約 24.0		
住宅用地小計	約 20,172	約 96.5		
提供公園	約 336	約 1.6		
道路として拡幅する部分	約 386	約 1.8		
合計	約 20,894	100.0		

注1：面積は小数第一位を、比率は小数第二位を四捨五入しているため全ての和と合計は一致しない場合がある。

注2：D棟は既に建替え済みの住棟である。

## ウ 建築計画等

区分	A-南棟	A-北棟	B-南棟	集会所	B-北棟	C-南棟	C-北棟	D棟	E棟	合計
構造	RC造	RC造	RC造	木造	RC造	RC造	RC造	RC造	RC造	—
階数	地上4階	地上3階	地上4-5階	地上1階	地上4-5階	地上5階	地上3階	地上4-5階	地上4階	—
最高高さ (搭屋含)(m)	約12.5 (約13.2)	約9.6 (約10.3)	約14.8 (約15.4)	約4.0 (約4.0)	約14.9 (約15.6)	約14.9 (約15.6)	約9.9 (約10.6)	約14.6 (約15.3)	約11.5 (約12.2)	—
建築敷地面積 (㎡)	約1,413	約1,559	約4,267		約3,354	約2,179	約2,279	約2,391	約2,729	約20,172
建築面積 (㎡)	約419	約642	約787	約128	約893	約688	約904	約751	約626	約5,838
延床面積 (㎡)	約1,048	約1,289	約2,454	約128	約2,795	約2,272	約1,836	約2,742	約1,682	約16,246
容積率算定 床面積(㎡)	約966	約1,217	約2,332	約128	約2,674	約2,151	約1,745	約2,396	約1,602	約15,211
建ぺい率 (%)	約29.7	約41.2	約21.4		約26.6	約31.6	約39.7	約31.4	約22.9	約28.9
容積率(%)	約68.4	約78.1	約57.7		約79.7	約98.7	約76.6	約100.2	約58.7	約75.4
戸数(戸)	20	24	48	—	52	45	36	52	32	309
計画人口 (人)	48	66	118	—	150	105	90	115	88	780
駐車台数 (台)	16		35			25		14	11	101
駐輪台数 (台)	32	42	72	—	96	70	60	52	56	480
緑被率(%)	約30.9									

注1：面積は小数第一位を、比率は小数第二位を四捨五入しているため、全ての和と合計は一致しない場合がある。

注2：D棟は既に建替え済みの住棟である（D棟を除く延床面積は、13,504㎡である。）

注3：RC造とは、鉄筋コンクリート造の略である。

## 2 審査結果及び内容

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、共同住宅の建替えであり、工事中や供用時における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を実施するとともに、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、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

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、工事が中断期間を含めて16年6か月と長期間に及ぶことから、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

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

計画地内の樹木等の適正な管理及び育成に努めること。

#### ウ 騒音・振動

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、工事が中断期間を含めて16年6か月と長期間に及ぶことから、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（産業廃棄物、建設発生土）

(ア) 産業廃棄物

石綿含有建材等の使用が確認された場合には、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) 建設発生土

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

建物の形状、外壁の色彩等については、景観形成方針を踏まえ、市関係部署と協議すること。

カ 日照障害

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

工事中を含め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 地域交通（交通安全）

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通学路に指定されていることから、工事の実施に当たっては、交通安全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31年	1月 4日	指定開発行為実施届の受理及び条例準備書の受領
	1月11日	条例準備書公告、縦覧開始
	2月25日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 1名、1通
	3月14日	条例見解書の受領
	3月22日	条例見解書公告、縦覧開始
	4月 5日	条例見解書縦覧終了
令和元年	6月 7日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付