

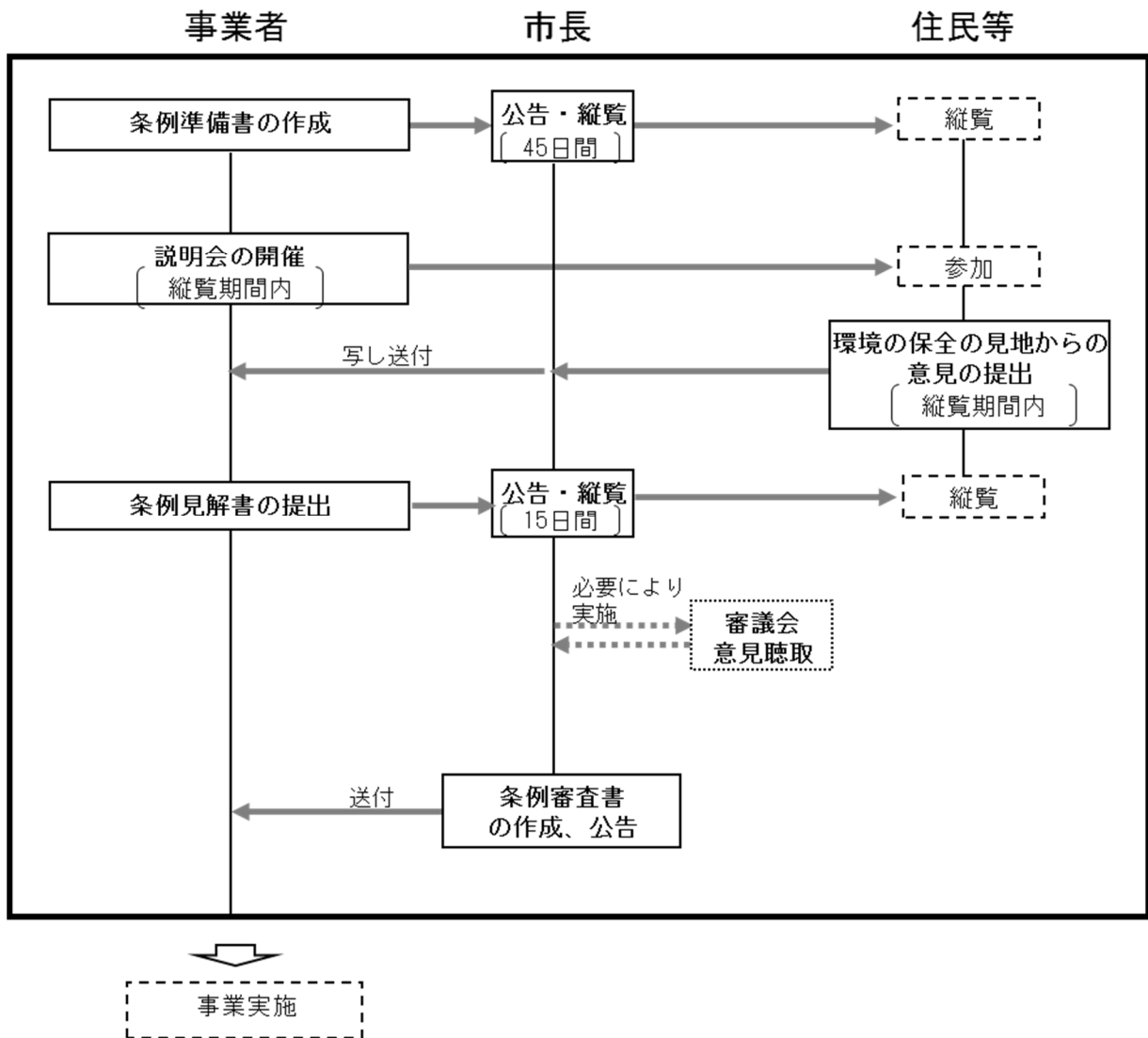
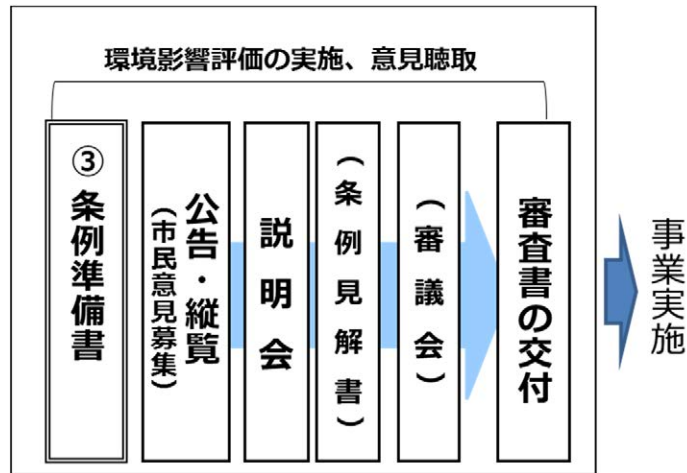
清水台住宅建設計画に係る
条例環境影響評価準備書

要 約 書

令和 6 年 1 月

川崎市

川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続（第3種行為）



条例準備書・・・意見を聴くための準備として、環境影響の調査、予測及び評価結果等を記載するもの
 条例見解書・・・意見の概要及び事業者の見解を記載するもの

目次

第1章 指定開発行為の概要	1
1.1 指定開発行為者の名称及び所在地	1
1.2 指定開発行為の名称及び種類	1
1.3 指定開発行為を実施する区域	1
1.4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯等及び内容	5
1.4.1 指定開発行為の目的及び事業立案の経緯	5
1.4.2 基本計画作成段階における環境配慮の内容等	8
1.4.3 土地利用計画	9
1.4.4 建築計画等	11
1.4.5 緑化計画等	25
1.4.6 交通動線計画	29
1.4.7 供給施設計画	31
1.4.8 排水施設計画	34
1.4.9 ごみ処理計画	36
1.4.10 防・消火計画	38
1.4.11 エネルギー計画	39
1.4.12 造成計画	40
1.4.13 施工計画	41
第2章 計画地及びその周辺地域の概況並びに環境の特性	53
2.1 計画地及びその周辺地域の概況	53
2.1.1 気象の状況	53
2.1.2 地象の状況	54
2.1.3 水象の状況	55
2.1.4 植物、動物の状況	56
2.1.5 人口、産業の状況	56
2.1.6 土地利用の状況	58
2.1.7 交通、運輸の状況	62
2.1.8 公共施設等の状況	68
2.1.9 史跡・文化財の状況	72
2.1.10 景観資源の状況	74
2.1.11 公害等の状況	76
2.1.12 法令等の状況	84
2.2 計画地及びその周辺地域の環境の特性	88
2.2.1 立地の特性	88
2.2.2 環境の特性	88
第3章 環境影響評価項目の選定等	92
3.1 環境影響要因の抽出	92
3.2 環境影響評価項目の選定	92

3.3 環境配慮項目	100
3.3.1 環境配慮項目の選定	100
3.3.2 環境配慮方針	101
第4章 環境影響評価	102
4.1 大気	102
4.1.1 大気質	102
4.2 騒音・振動・低周波音	118
4.2.1 騒音	118
4.2.2 振動	125
4.3 廃棄物等	132
4.3.1 産業廃棄物	132
4.3.2 建設発生土	138
4.4 緑	141
4.4.1 緑の質	141
4.4.2 緑の量	153
4.5 歴史的文化的遺産	157
4.5.1 歴史的文化的遺産	157
4.6 景観	159
4.6.1 景観、圧迫感	159
4.7 構造物の影響	174
4.7.1 日照阻害	174
4.7.2 テレビ受信障害	181
4.8 地域交通	191
4.8.1 交通安全、交通混雑	191
第5章 環境保全のための措置	204
第6章 環境配慮項目に関する措置	211
第7章 環境影響の総合的な評価	213
第8章 関係地域の範囲	223
第9章 その他	225
9.1 指定開発行為の実施に必要な許認可等の種類	225
9.2 条例環境影響評価準備書の作成者および業務受託者の名称及び住所	225
9.2.1 条例環境影響評価準備書の作成者	225
9.2.2 業務受託者	225
9.3 事業内容等に関する問い合わせ窓口	225
9.4 参考とした資料の目録	226

第1章 指定開発行為の概要

第1章 指定開発行為の概要

1.1 指定開発行為者の名称及び所在地

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一番地

1.2 指定開発行為の名称及び種類

名 称 : 清水台住宅建設計画
種 類 : 住宅団地の新設（第3種行為）

1.3 指定開発行為を実施する区域

計画地は、図1.3-1(1)、(2)及び写真1.3-2に示すとおり、川崎市宮前区の北部、東急田園都市線たまプラーザ駅の北北西約1.7kmに位置している。現在は共同住宅（鉄筋コンクリート造、5階建て（最高高さ約14.9m）、共同住宅5棟、160戸）として供用されている（写真1.3-1参照）。

計画地周辺の高速道路としては、計画地の南東側約1.3kmに東名高速道路があり、幹線道路として計画地の東側に県道横浜生田線が、計画地の南側に市道尻手黒川線がある。

計画地及びその周辺の土地利用としては、戸建住宅や集合住宅等がある市街地となっており、川崎市中央卸売市場北部市場を隔てて南側約0.4～0.6kmにかけて菅生緑地が広がっている。

所 在 地 : 川崎市宮前区菅生四丁目5番1～5号, 8号
計画地面積 : 約 14,087m²（第一種中高層住居専用地域及び準住居地域）
現 況 : 共同住宅（写真1.3-1参照）



写真 1.3-1 計画地現況写真(令和5年6月、計画地南西側より撮影)

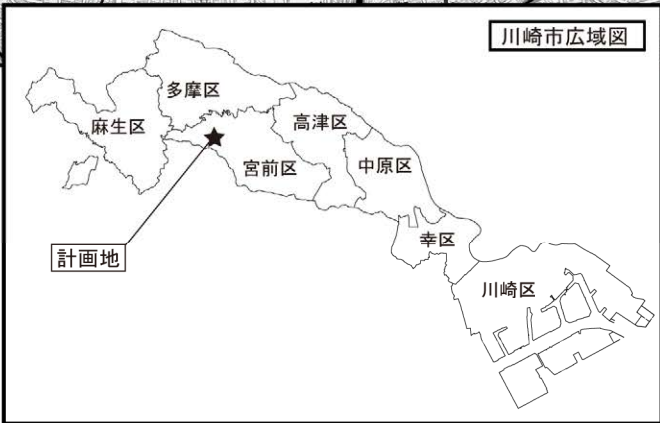
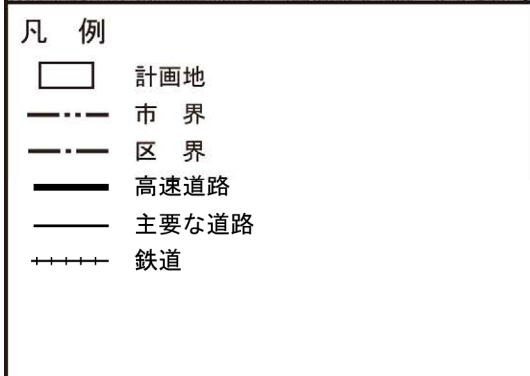
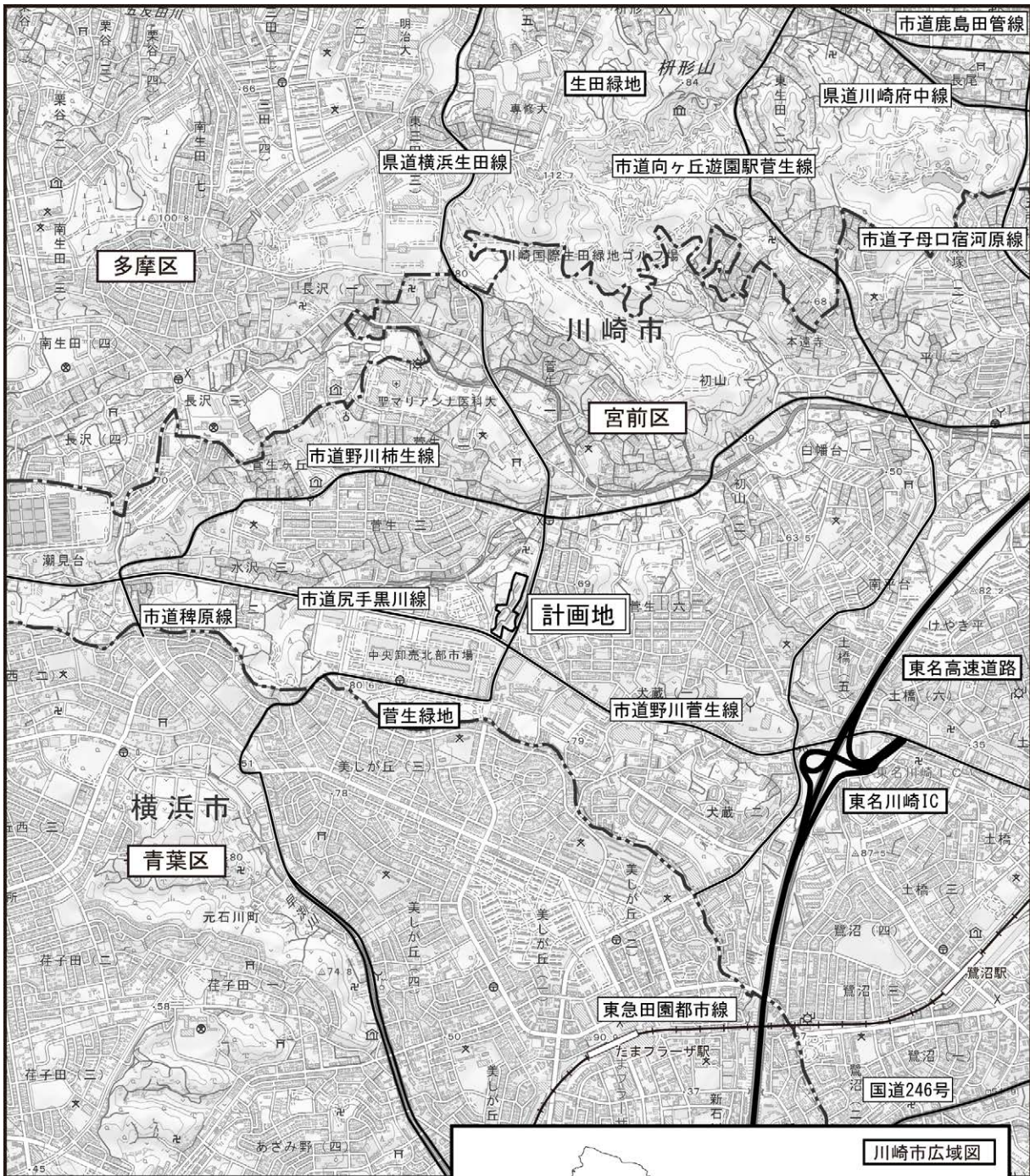
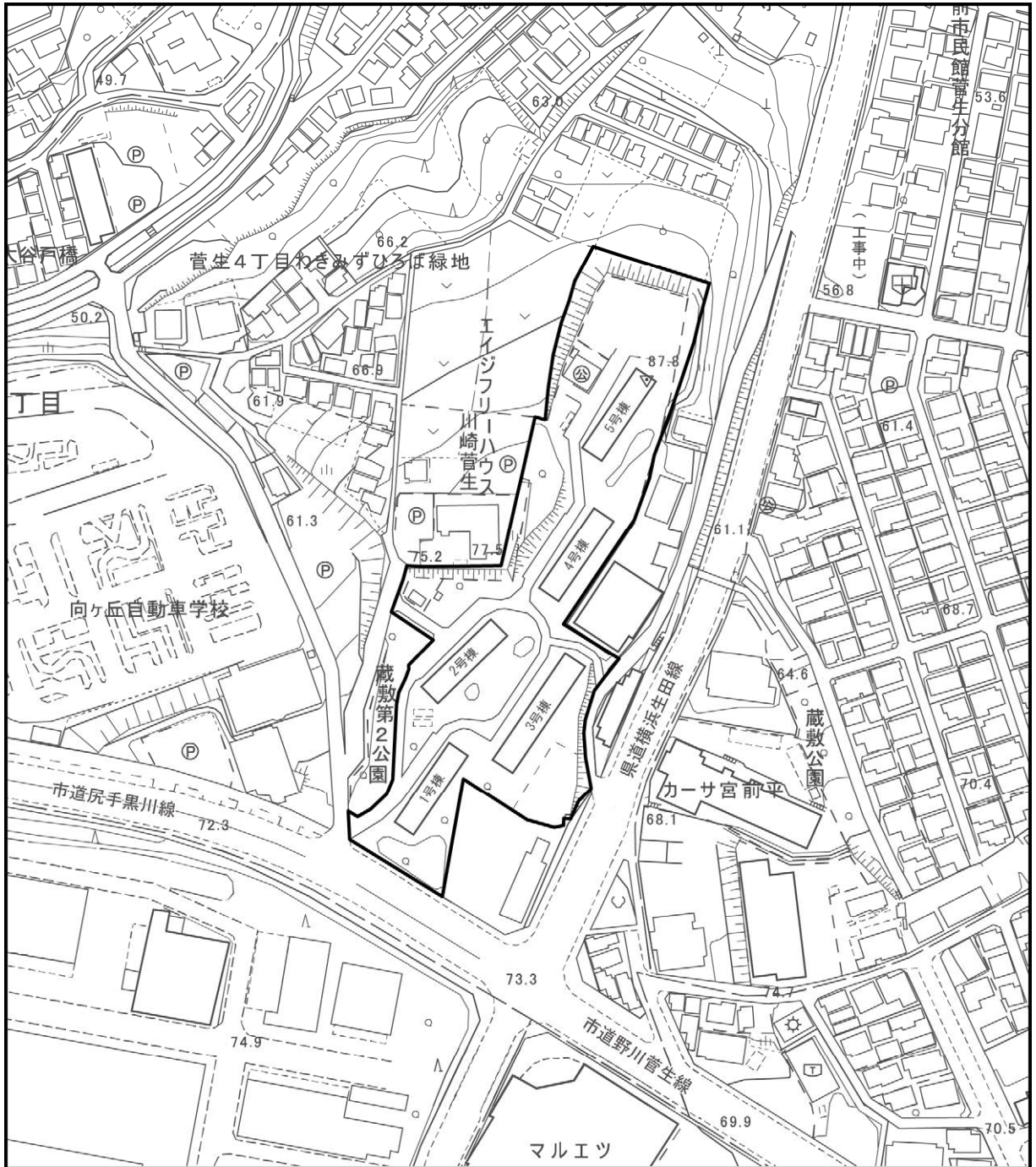


図1.3-1(1) 計画地位置図 (広域)

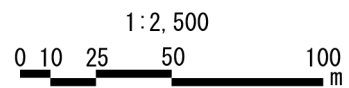


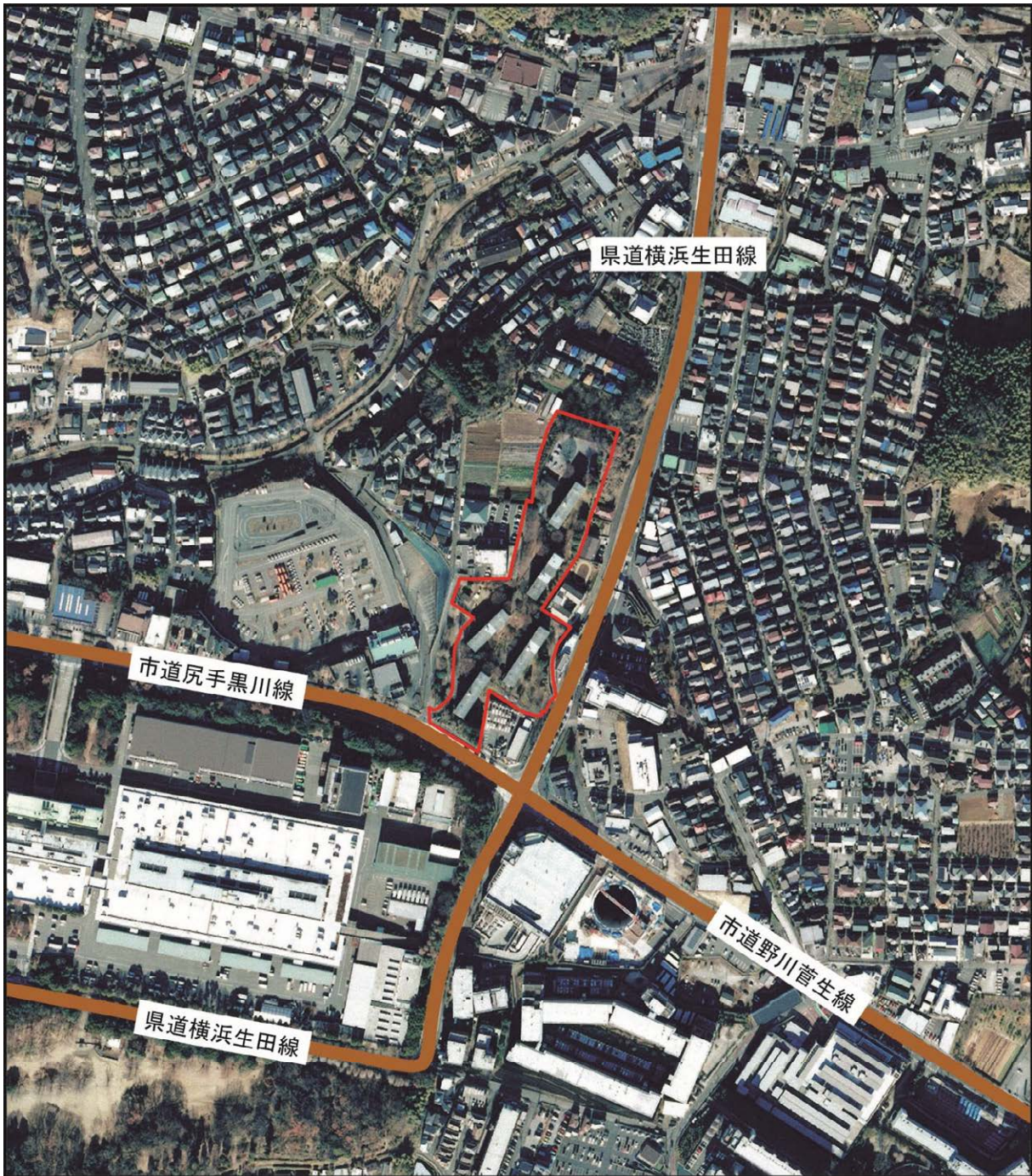


凡 例

□ 計画地

図 1.3-1(2) 計画地位置図 (計画地近傍)



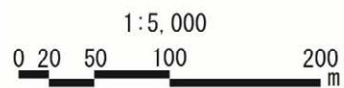


凡 例

- 計画地
- 道路

出典：「空中写真 1/5,000 2023年1月1日撮影」（川崎市まちづくり局 都市計画課）

写真1.3-2 計画地位置図（航空写真）



1.4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯等及び内容

1.4.1 指定開発行為の目的及び事業立案の経緯

本計画の完成イメージ図は、図1.4-1に示すとおりである。

川崎市では、まちづくりの基本方針として、「川崎市総合計画」（平成28年3月）を策定しており、その中で、誰もが暮らしやすい住宅・居住環境の整備への取組として、『高齢者から子育て世帯まで誰もが安心して暮らせる住まいの確保及び居住環境の維持・向上を図るため、住宅の質の向上や既存住宅ストックの再生・利活用を図る』ことが定められている。

また、川崎市住宅基本条例（第8条）に基づき、中長期的な視野に立った総合的な住宅施策を確立するため、住宅・住環境の施策の指針として、「川崎市住宅基本計画」（平成29年3月）を策定している。その中で、重層的な住宅セーフティネットの構築の一環として、市営住宅ストックの総合的な活用の推進を掲げており、誰もが安心して住み続けられる居住政策の推進の取組として、「市営住宅等の現行戸数の当面維持と、将来的な人口の減少を想定し、既存の複数団地の集約等を見据えた計画的な建替えと建物の長期活用を図る」ことが定められている。

「川崎市住宅基本計画」に基づき、安全・安心な市営住宅等ストックの効率的な整備・管理を推進することを目的として、「第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画（市営住宅等長寿命化計画）」（令和5年3月）を策定し、老朽化の進む市営住宅の整備の平準化、ストックの有効活用の観点から、長寿命化改善及び建替事業により、持続可能な維持管理を推進することが定められている。本計画の清水台住宅は建替えに着手する団地として選定されている。

本計画の目的は、清水台住宅を安全・安心で良質な住宅ストックに更新することである。

計画地の現況は、図1.3-1(2)に示すとおり、昭和48年に建設され、5階建て5棟の共同住宅（合計160戸）と集会所等から構成されている。本計画は、これらの共同住宅と集会所を解体、撤去し、新たに5階建て2棟の共同住宅（合計163戸）を建設する計画である。併せて、緑地や広場等を総合的に整備し、良好な住環境を形成する計画である。



注 1：計画地南西側上空からの鳥瞰図

注 2：計画建築物等の色彩等詳細については、今後変更の可能性がある。

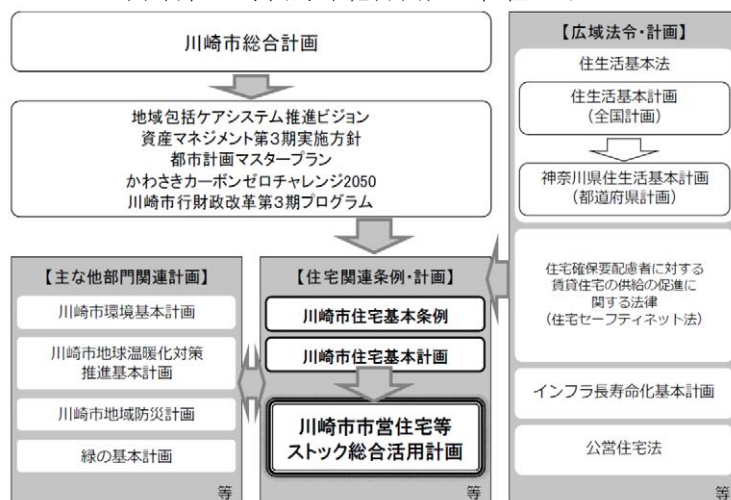
図 1.4-1 完成イメージ図

－第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画

（市営住宅等長寿命化計画）【令和5年度～14年度】（令和5年3月、川崎市）－

「第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画（市営住宅等長寿命化計画）」は、川崎市における住宅確保要配慮者の居住安定確保を図るために、市営住宅等ストックの効率的な整備・管理を推進することを目的とするものであり、「川崎市総合計画」を上位計画とする「川崎市住宅基本計画」（平成29年3月、川崎市）に基づく、市営住宅等の整備・管理に関する実施計画として位置づけられている。第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画の計画期間は2023(令和5)年度から2032(令和14)年度の10ヵ年である。

■第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画（市営住宅等長寿命化計画）の位置づけ



本市の市営住宅については、引き続き高い需要が見込まれる一方で、築40年超の高経年ストックが約半数を占めており、将来の建替事業の平準化や整備・管理の更なる効率化が求められている。また、昨今の不安定な社会・経済状況や、今後の人口・世帯の動態、脱炭素化に向けた動向など、市営住宅を取り巻く環境の変化にも的確に対応していく必要がある。こうした状況を踏まえ、第5次計画では、市営住宅の整備・管理に関して次の基本方針を示している。

- 1) 世帯動向等を見据えた当面の管理戸数の維持と総床面積の抑制
- 2) 建替事業及び長寿命化改善事業の計画的な推進
- 3) 整備及び管理のさらなる効率化等に向けた取組の推進
- 4) 社会環境の変化等に対応した供給
- 5) より公平・的確な提供の推進
- 6) 市営住宅等の有効活用の推進

このうち建替事業に関しては、市営住宅は1970年前後に建設した住宅が多いため、今後2040年前後に到来する建替事業量の集中を避けるために、長寿命化改善事業により建物の長期活用を図るとともに、一部建替えを先行するなど、年間平均 300 戸の建替え・長寿命化改善事業を実施し、中長期の事業量の平準化を図り、市営住宅の持続可能な運営を確保することとしている。

1.4.2 基本計画作成段階における環境配慮の内容等

本計画の基本計画作成段階における環境配慮の内容等は以下に示すとおりである。

【エネルギーに関する配慮】

- ・自然光の有効利用、計画建物の断熱性能向上などを検討する。
- ・可能な限り高効率な省エネルギー機器を導入する。
- ・再生可能エネルギー（太陽光発電システム）を導入する。

【構造物の影響に対する配慮】

- ・近隣の住宅への日照障害、電波障害の影響に配慮し、敷地境界からの離隔を確保する。
- ・構造物による景観への影響を軽減するため、住宅に近接する敷地境界付近には緑地を残存させるほか、植栽等を設けるなどにより、市街地景観に配慮する。

【緑化に関する配慮】

- ・現存する樹木や草地を可能な限り残存させる。
- ・計画建物の外周等を緑化することで、緑地の存在による計画地及びその周辺の居住環境の向上に努める。

【資源・廃棄物に対する配慮】

- ・供用時に発生する一般廃棄物については、再生利用等を考慮した分別が可能となるよう空き缶、空き瓶、ペットボトル、古紙類等の資源物集積所を設置する。
- ・切土については、新2号棟と重複する築山と拡幅する車路と重複する斜面のみ対象とし、地形改変を極力行わないことで、建設発生土の発生を最小限にとどめる。

【水循環に対する配慮】

- ・水資源としての地下水環境を保全するため、緑化地の整備及び通路等の透水性舗装を可能な限り実施することにより、雨水浸透の促進を図る。

【地域社会に対する配慮】

- ・計画地北側の広場の約6割を残存させることにより、夏祭りといった住宅の各種行事に活用できるスペースを確保できるようにする。
- ・旧2号棟跡地付近に、芝生主体の「(仮称)安らぎの広場」を設置し、北側広場以外にオープンスペースの確保を行うとともに、道路線形の工夫や「(仮称)安らぎの広場」の設置による見通しの確保により、防犯、事故抑制を図る。
- ・市道菅生328号線に接続する南側出入口は、交通安全の観点から、原則、工事完了後は自動車の出入りを禁止する。

【その他の配慮】

- ・計画地内の自動車の通行が可能な道路については、可能な限り車路とは別に歩道を設置する等、歩行者の安全性を向上させる

1.4.3 土地利用計画

本計画の土地利用区分別の面積は表 1.4-1 に、土地利用計画は図 1.4-2 に示すとおりである。

宮前区菅生の丘陵地の頂上付近に 2 棟の住宅棟を配置し、住宅棟の周辺に駐車場、駐輪場、ごみ集積所を配置するほか、新 1 号棟に併設して集会所を配置する計画である。

また、既存樹木を残しつつも、旧 2 号棟跡地には、芝生を植栽した「(仮称) 安らぎの広場」を設置することにより、オープンスペースを確保する。また、現在、北側に設置している「広場」の約 6 割を残存させることにより、住宅の各種行事に活用できるスペースを確保する計画である。

表 1.4-1 土地利用区分別面積表

区分		面積 (m ²)	比率 (%)	
計画地	住宅棟	新 1 号棟	約 1,234	約 8.8
		うち集会所	約 108	約 0.8
		新 2 号棟	約 1,533	約 10.9
	広場	約 687	約 4.9	
	駐車場	約 624	約 4.4	
	駐輪場	約 372	約 2.6	
	車路	約 2,182	約 15.5	
	緑地	約 6,265	約 44.5	
	ごみ集積所	約 86	約 0.6	
	歩行者通路	約 861	約 6.1	
	その他	約 136	約 1.0	
合計	約 14,087	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：倉庫は住宅棟に含まれる。

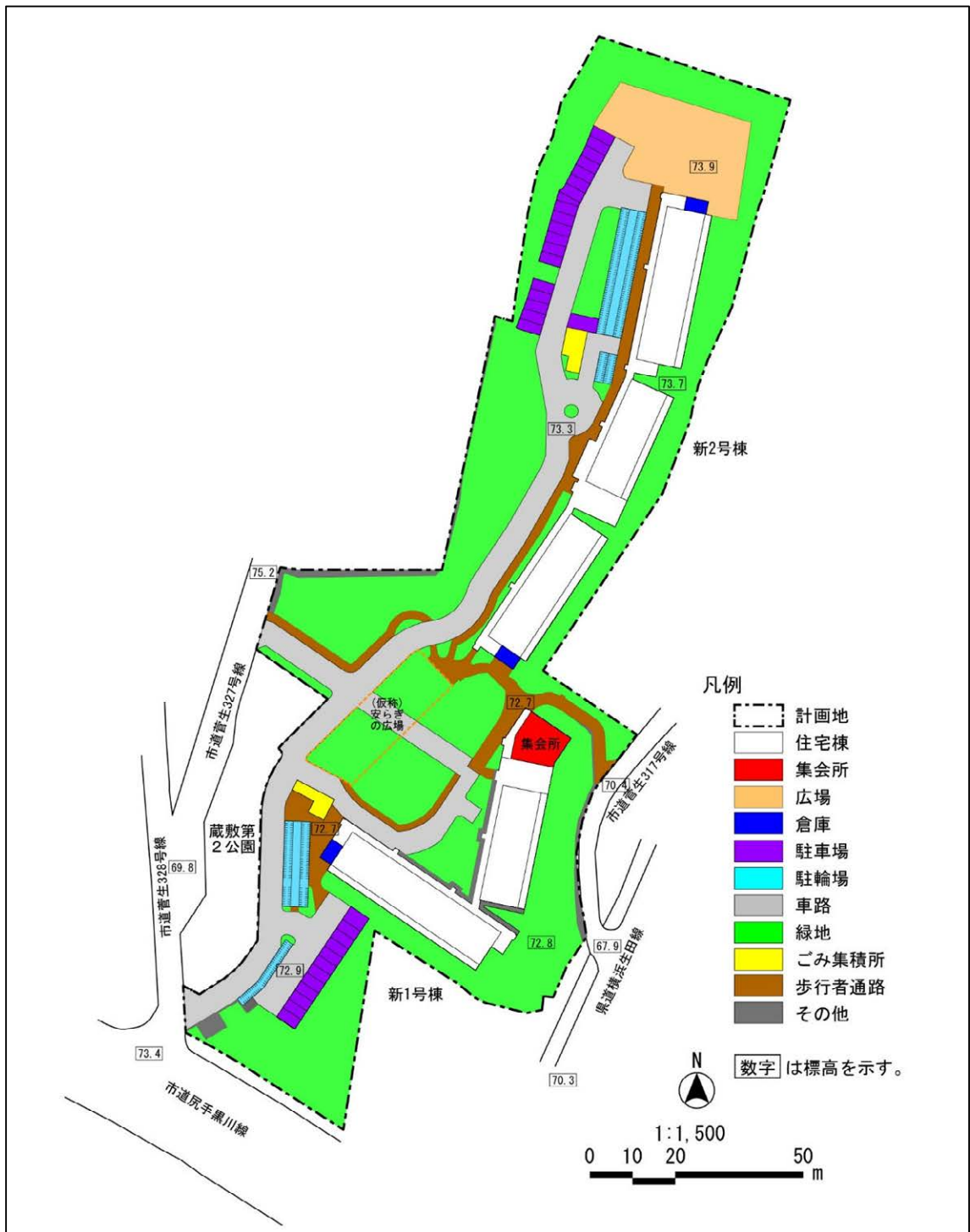


図 1.4-2 土地利用計画図

1.4.4 建築計画等

(1) 計画概要

建築計画の概要は表 1.4-2 に、建築敷地区分は図 1.4-3(1)に、建築平面図は図 1.4-3(2)～(6)に、建築立面図は図 1.4-4(1)～(4)に、建築断面図は図 1.4-5(1)～(2)に示すとおりである。

住宅棟は5階建ての計画であり、新1号棟に1階建ての集会所を併設する計画である。

なお、住戸計画にあたっては、既存の樹林・緑地を可能な範囲で残存するとともに、緑地の管理に使用していた機材を保管するための倉庫を配置した。

また、車いすやベビーカーを利用する人でも使いやすいよう、各棟エントランスへのアクセス路にはスロープを設置する他、エレベータの設置等を行う計画としている。

表 1.4-2 建築計画概要表

区分	新1号棟		新2号棟	合計
		うち集会所		
構造	RC造		RC造	-
階数	地上5階	地上1階	地上5階	-
最高高さ (搭屋含)(m)	約14.8 (約15.4)	約3.7	約15.3 (約15.9)	-
建築敷地面積(m ²)	約6,378		約7,709	約14,087
建築面積(m ²)	約1,234		約1,533	約2,767
延べ面積(m ²)	約3,685		約4,656	約8,341
容積率算定 床面積(m ²)	約3,246		約4,127	約7,373
建ぺい率 (%)	約19.3		約19.9	約19.6
容積率 (%)	約50.9		約53.5	約52.3
戸数(戸)	75	-	88	163
計画人口 (人)	150	-	223	373
駐車台数 (台)	12	-	19	31
駐輪台数 (台)	110	-	148	258

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：RC造とは、鉄筋コンクリート造の略である。

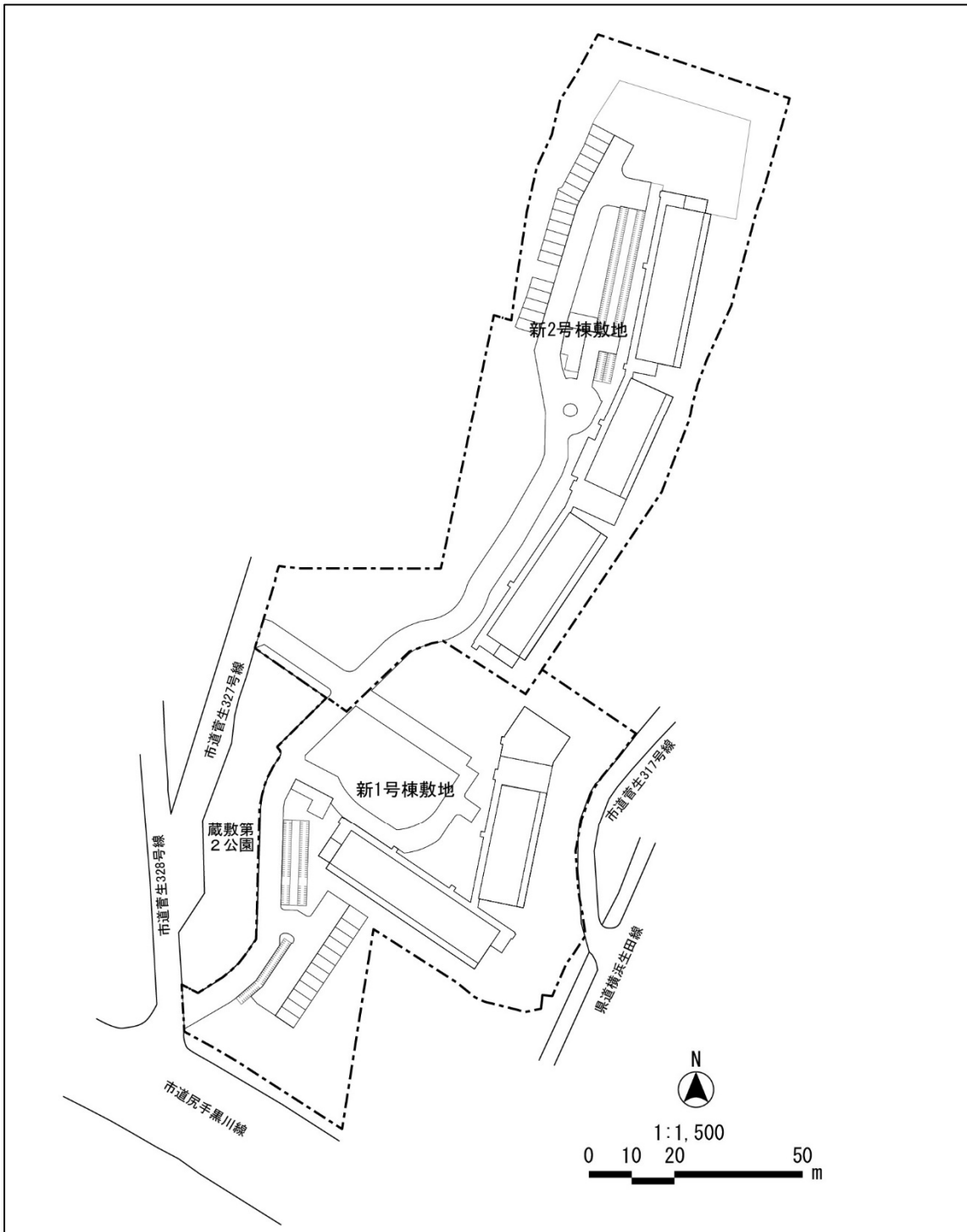
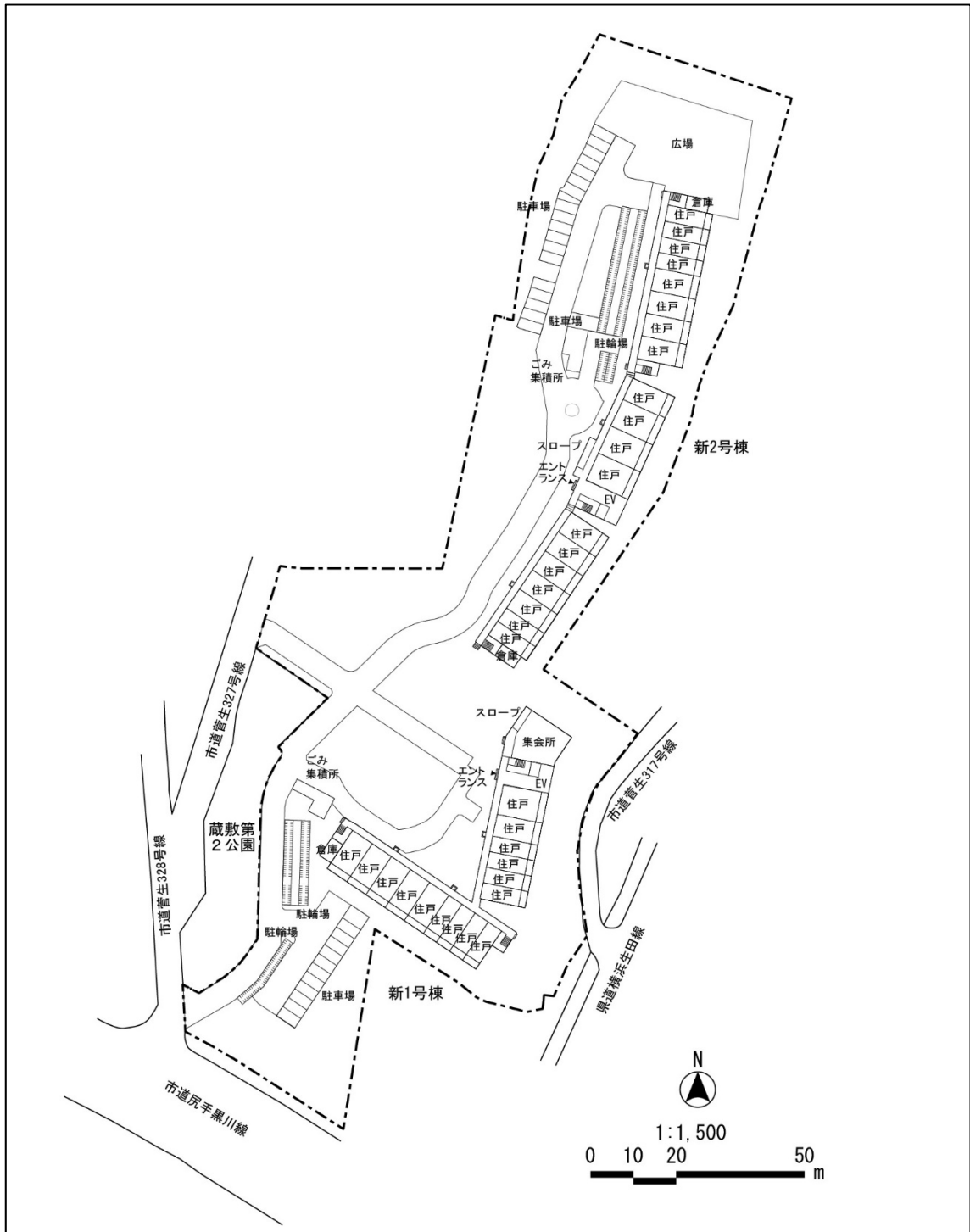
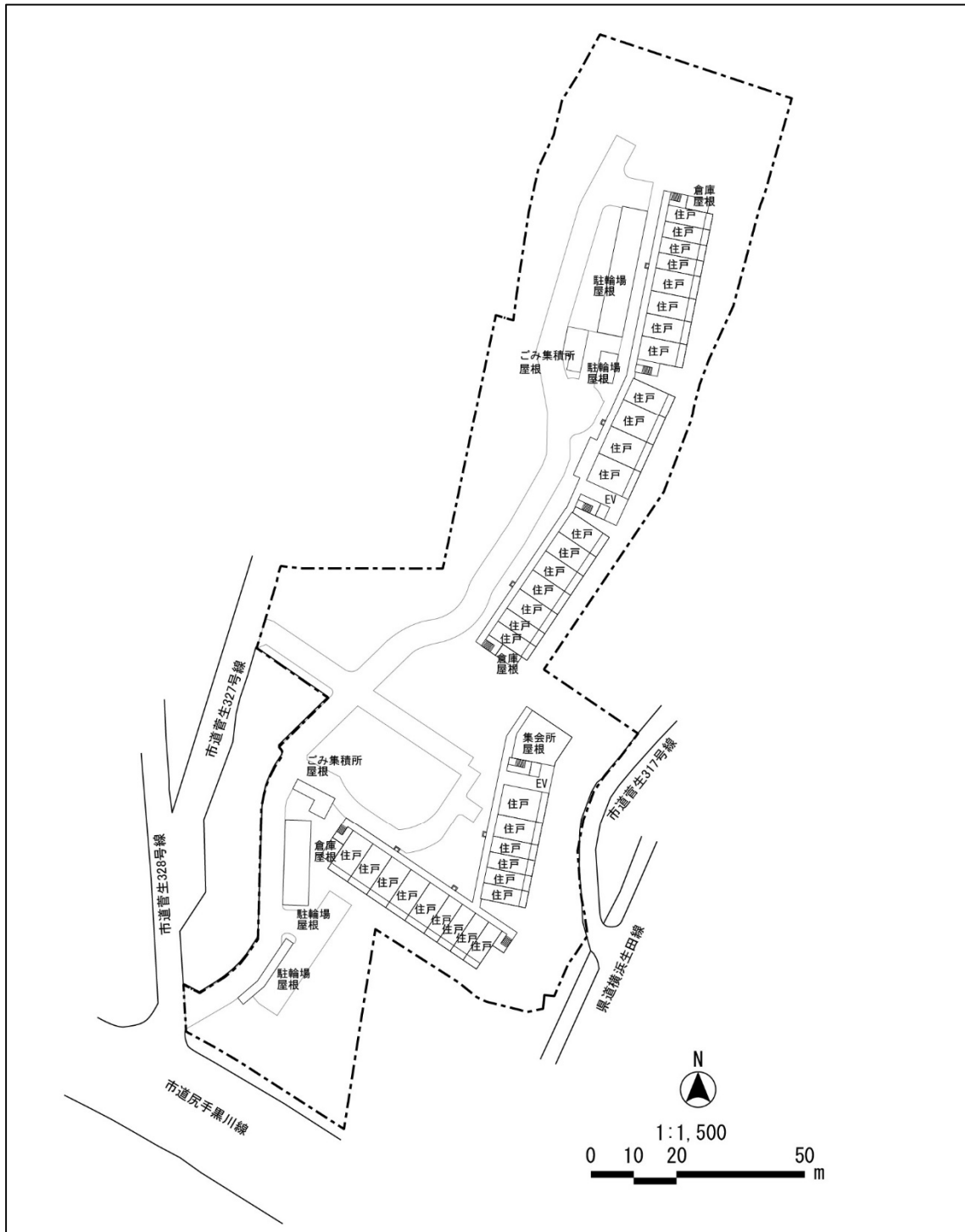


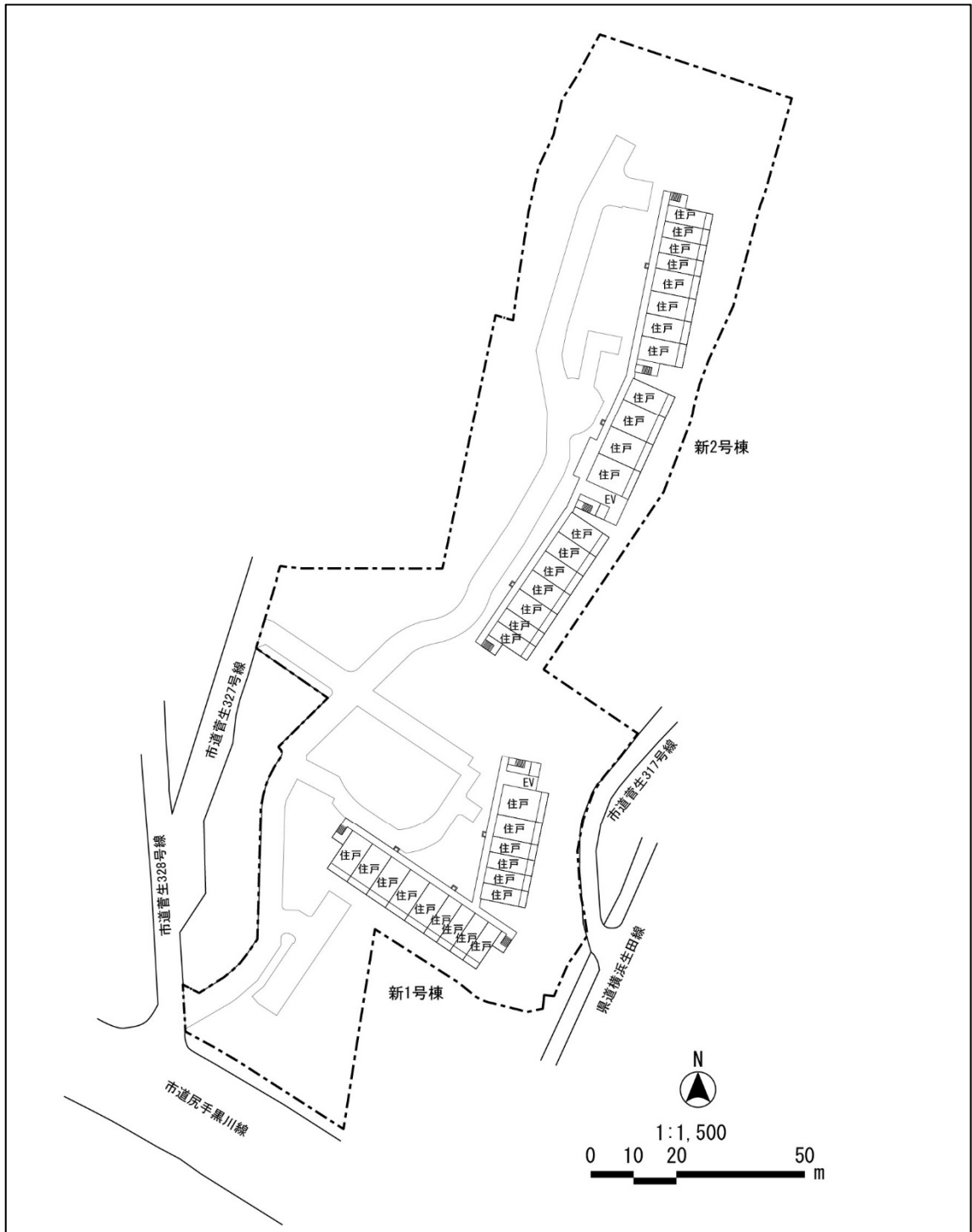
图 1.4-3(1) 建築敷地区分



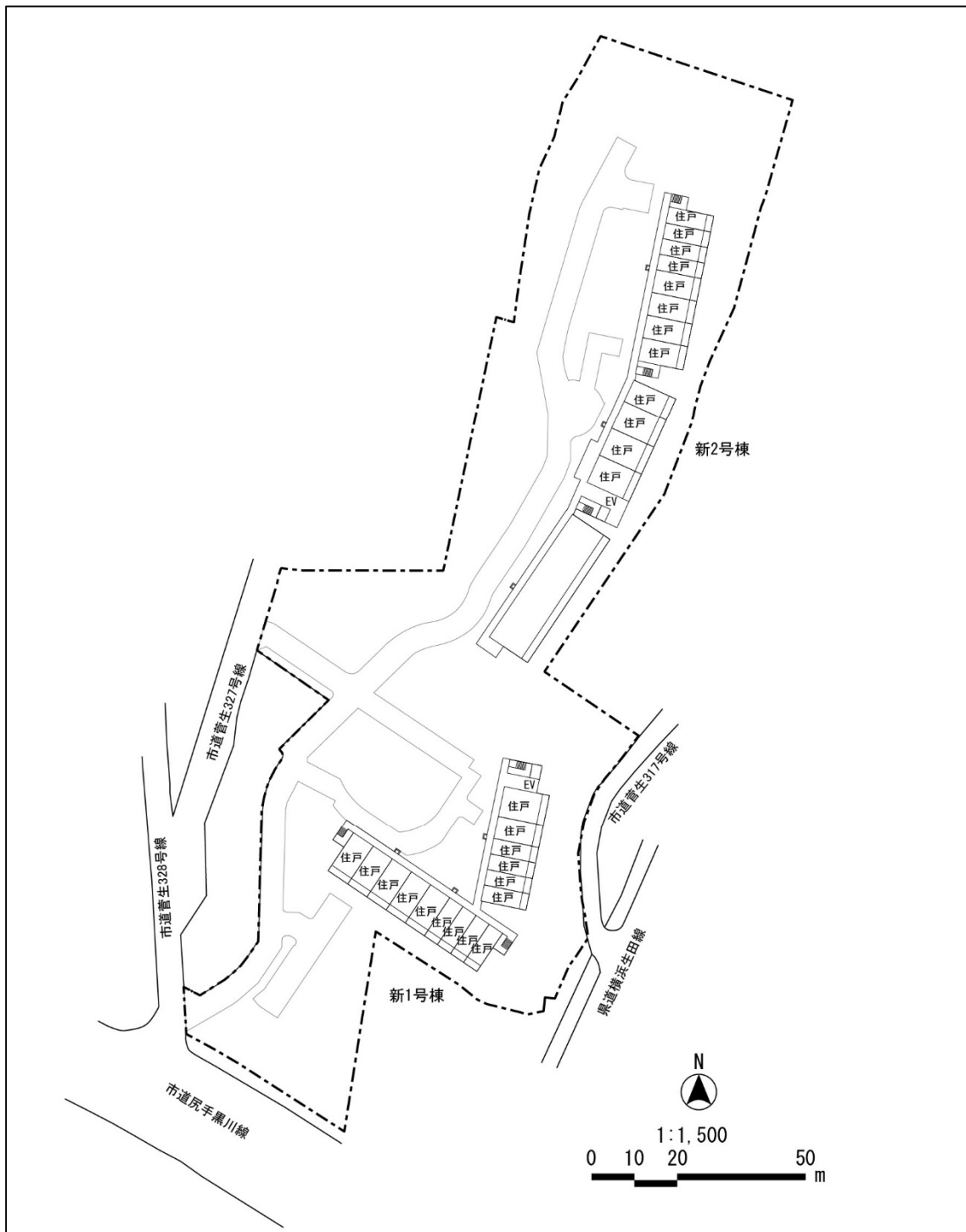
1階平面図
 図 1.4-3(2) 建築平面図



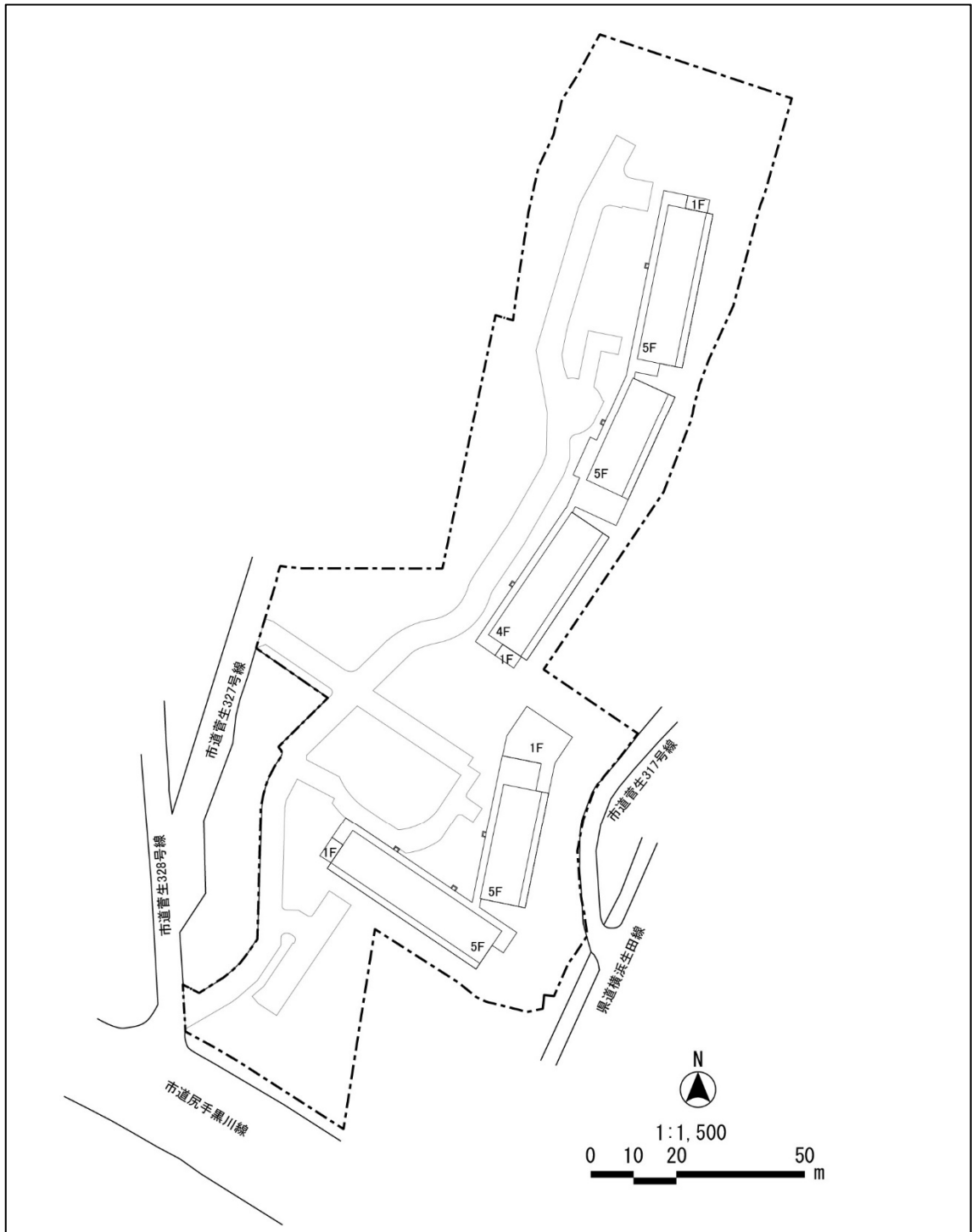
2階平面図
 図 1.4-3(3) 建築平面図



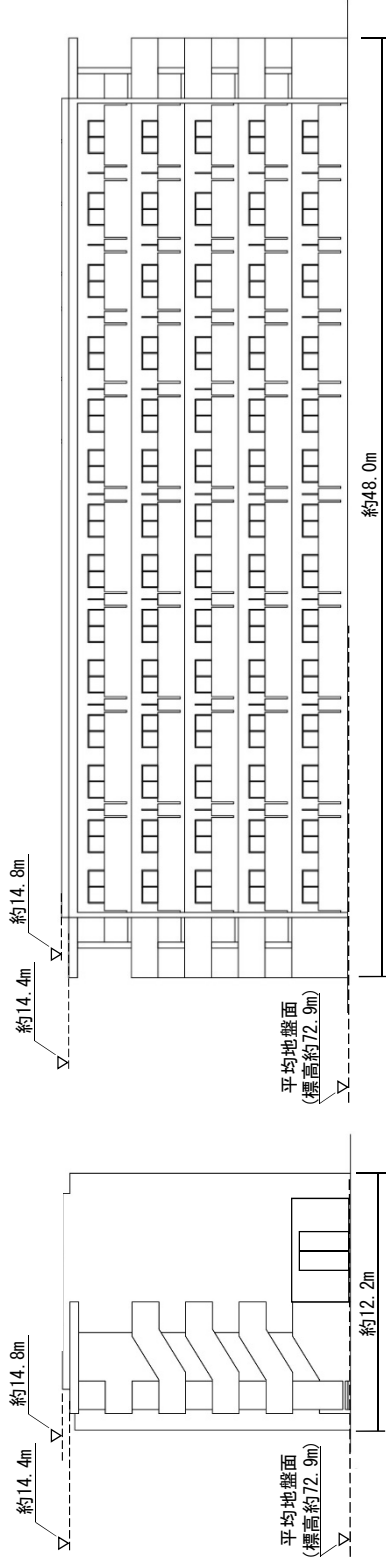
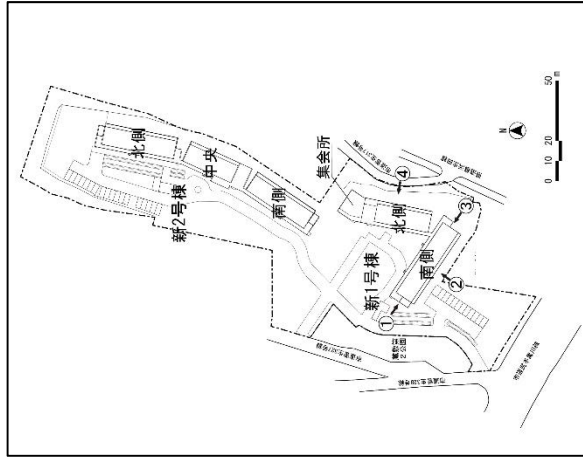
3-4 階平面図
 图 1.4-3(4) 建築平面図



5階平面図
 図 1.4-3(5) 建築平面図

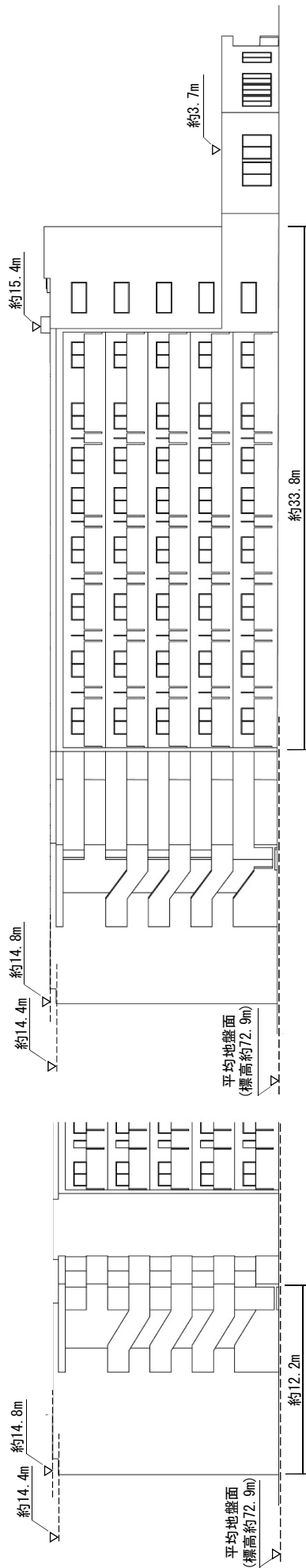


屋根伏平面図
 图 1.4-3(6) 建築平面図



①北西側立面図(新1号棟南側)

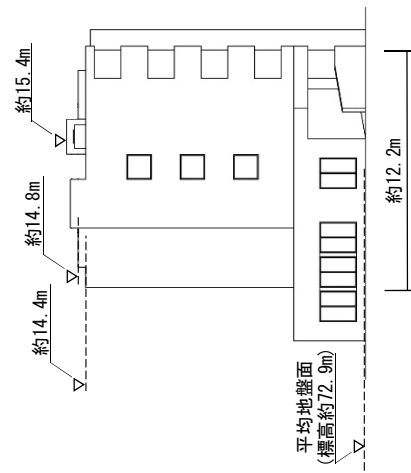
②南西側立面図(新1号棟南側)



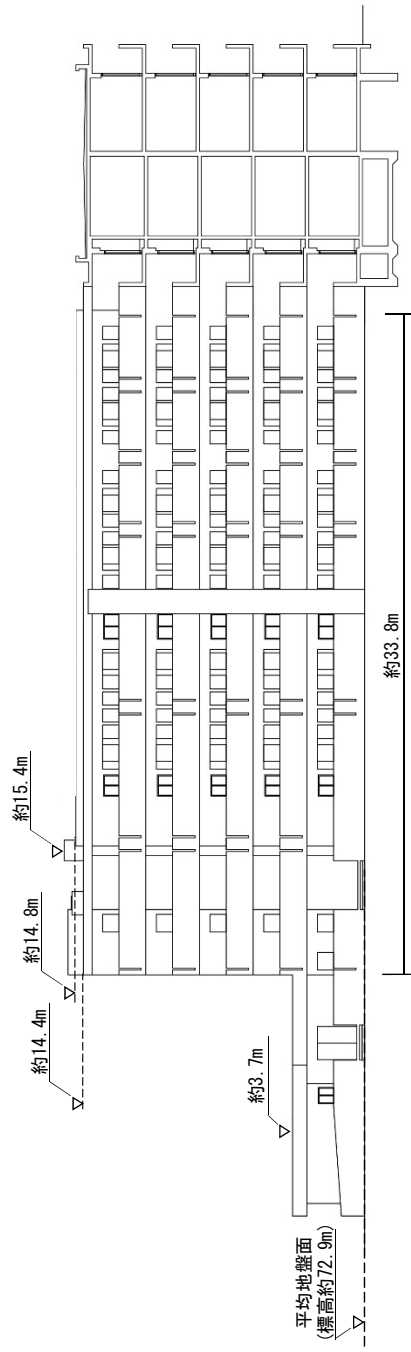
③南東側立面図(新1号棟南側)

④東側立面図(新1号棟北側)

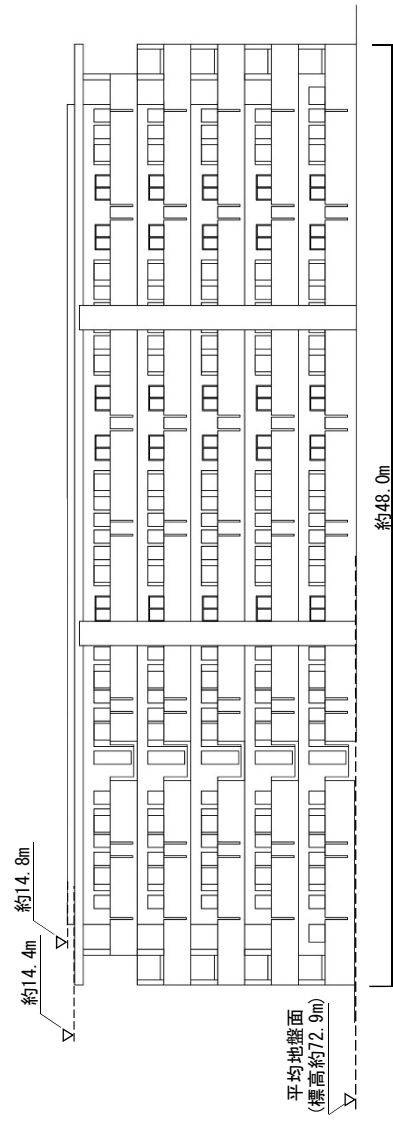
図 1.4-4(1) 建築立面図(新1号棟(その1))



⑤北側立面図(新1号棟北側)



⑥西側立面図(新1号棟北側)



⑦北東側立面図(新1号棟南側)

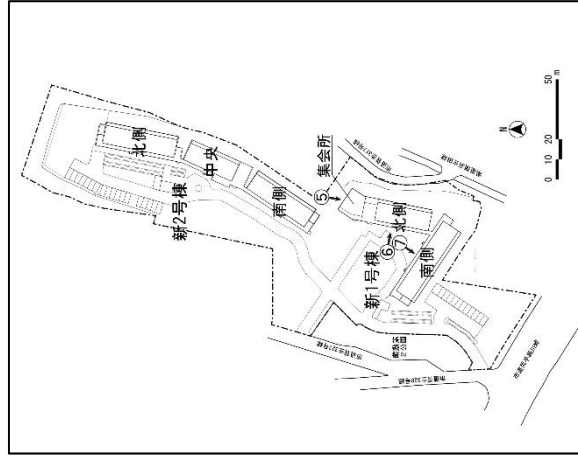
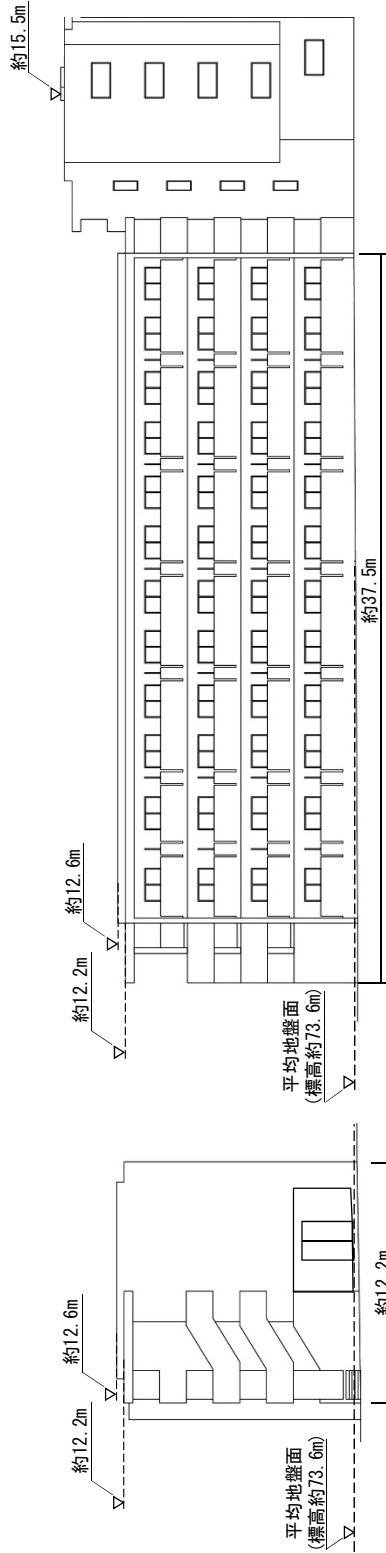
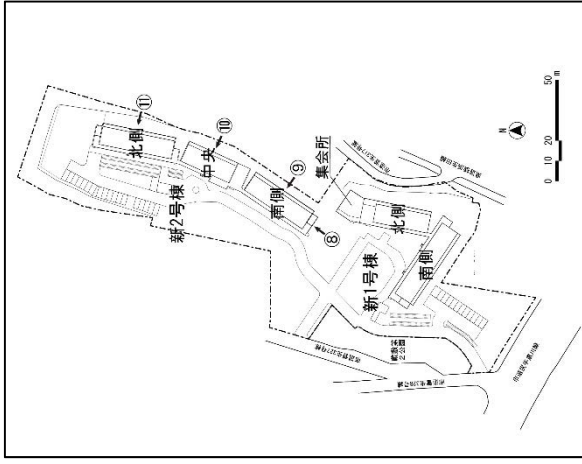
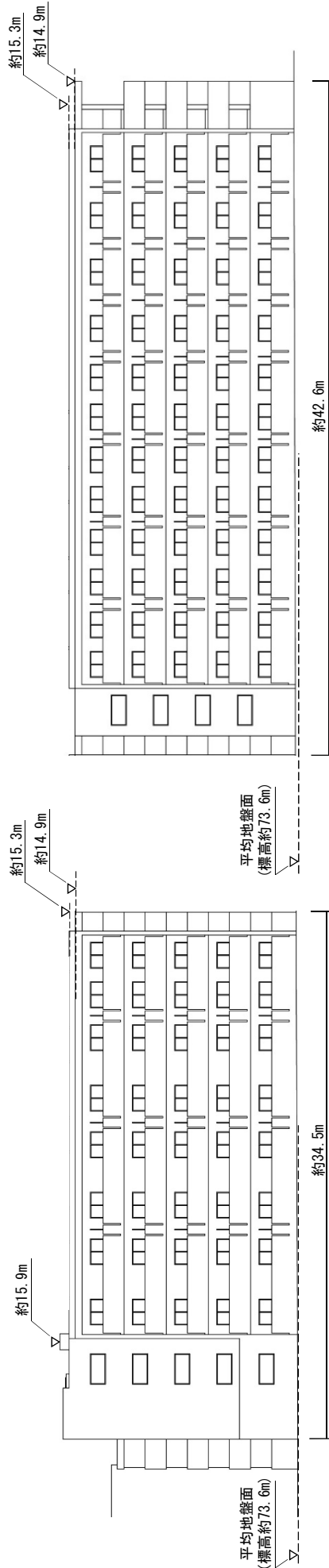


図1.4-4(2) 建築立面図(新1号棟(その2))



⑧南西側立面図(新2号棟南側)

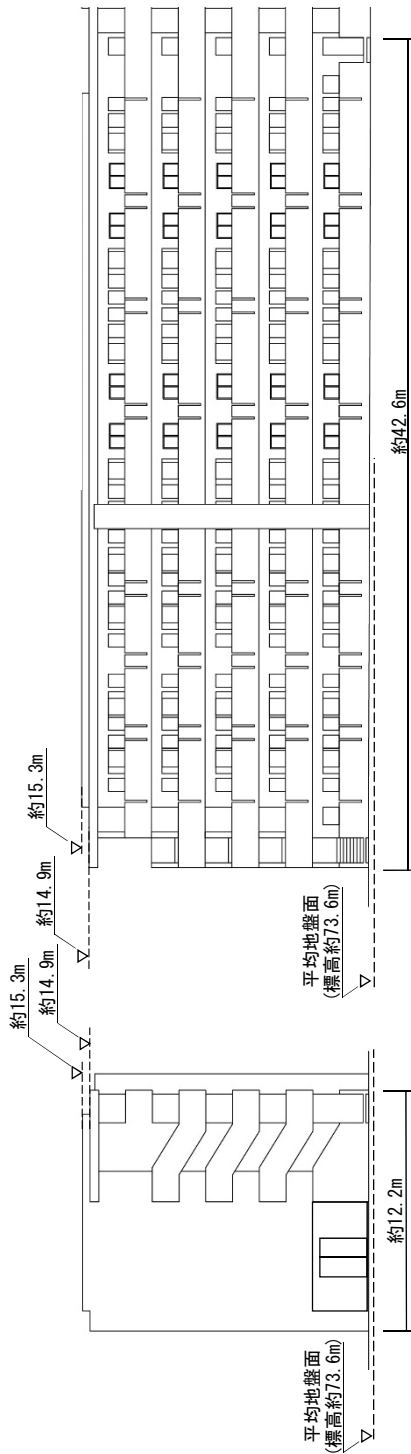
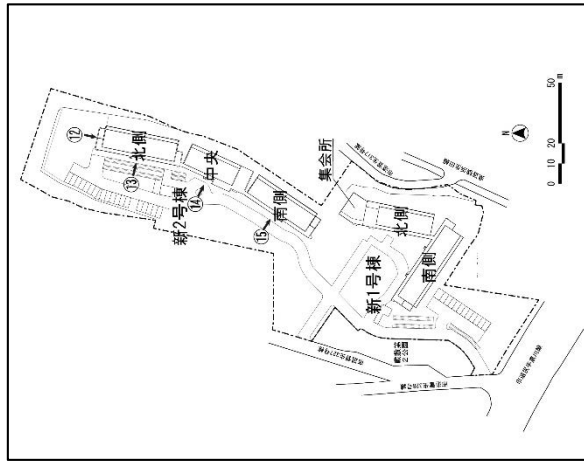
⑨南東側立面図(新2号棟南側)



⑩東南東側立面図(新2号棟中央)

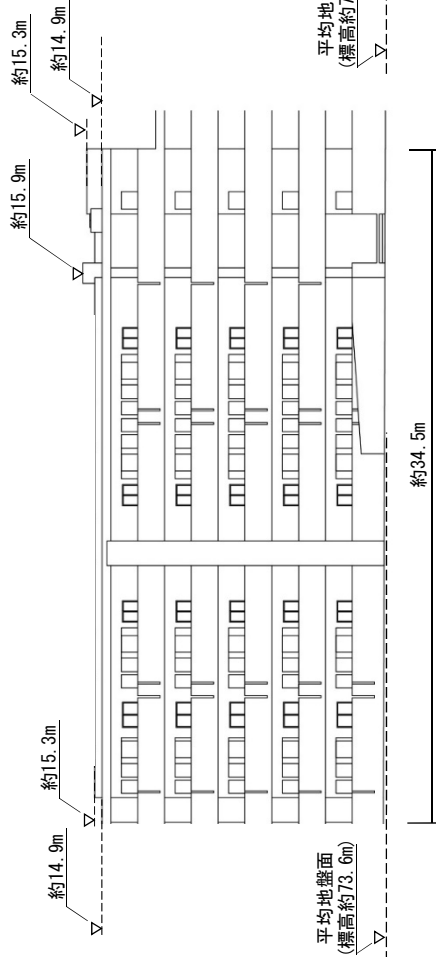
⑪東側立面図(新2号棟北側)

図1.4-4(3) 建築立面図(新2号棟(その1))

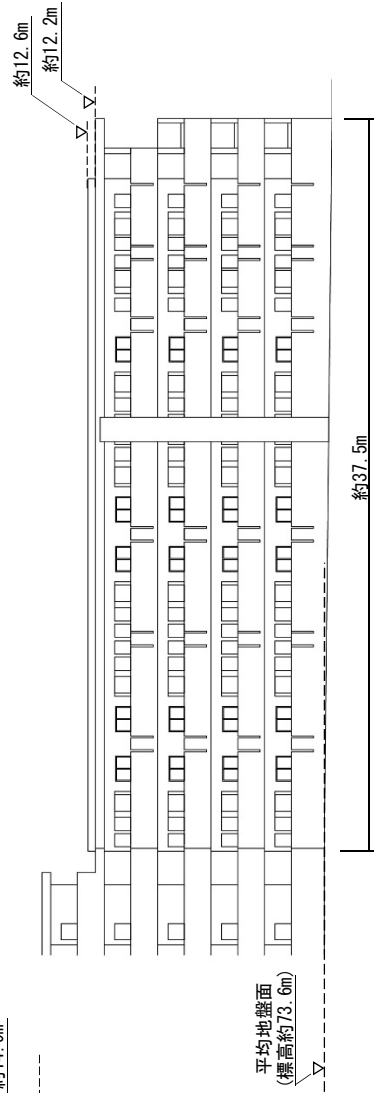


⑫北東側立面図(新2号棟北側)

⑬西側立面図(新2号棟北側)

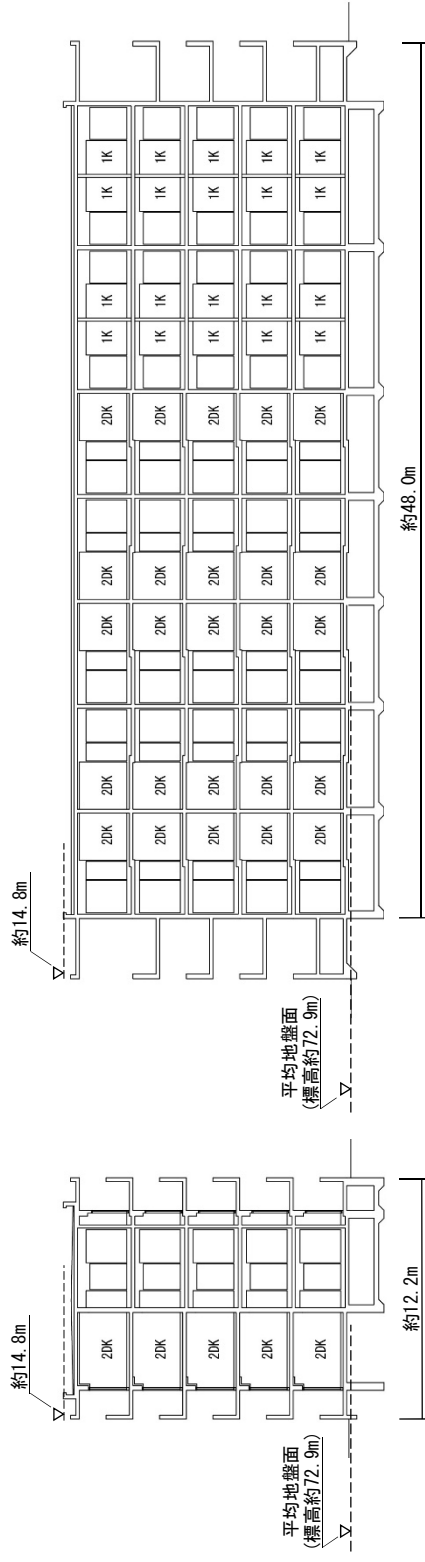


⑭西北西側立面図(新2号棟中央)



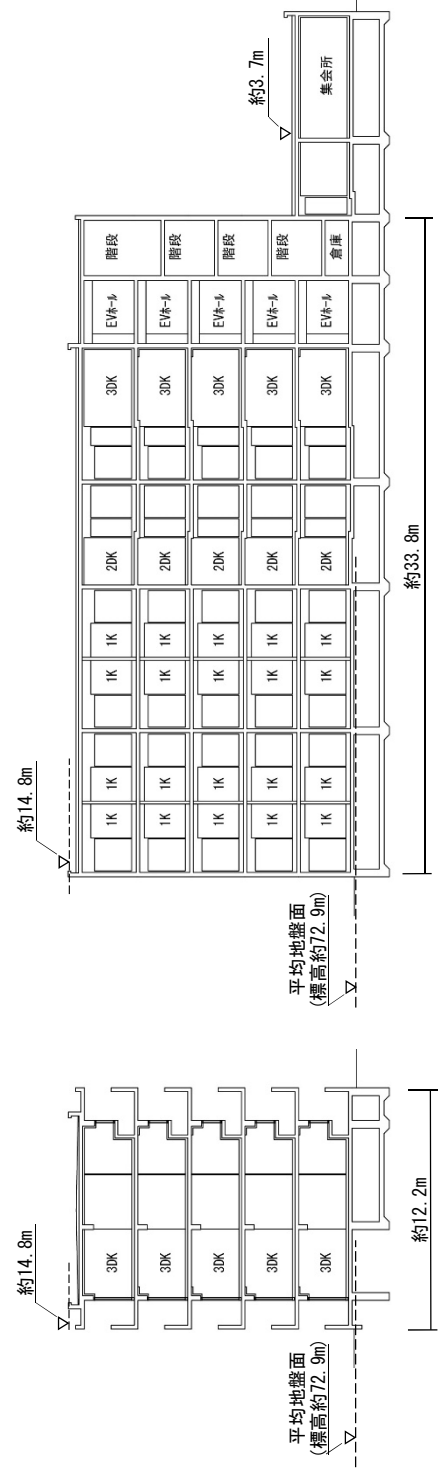
⑮北西側立面図(新2号棟南側)

図1.4-4(4) 建築立面図(新2号棟(その2))



A-A' 断面

B-B' 断面



C-C' 断面

D-D' 断面

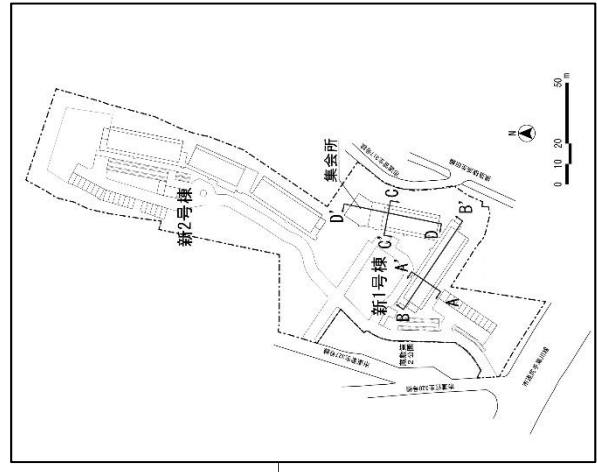


图 1.4-5(1) 建築断面图 (新1号棟)

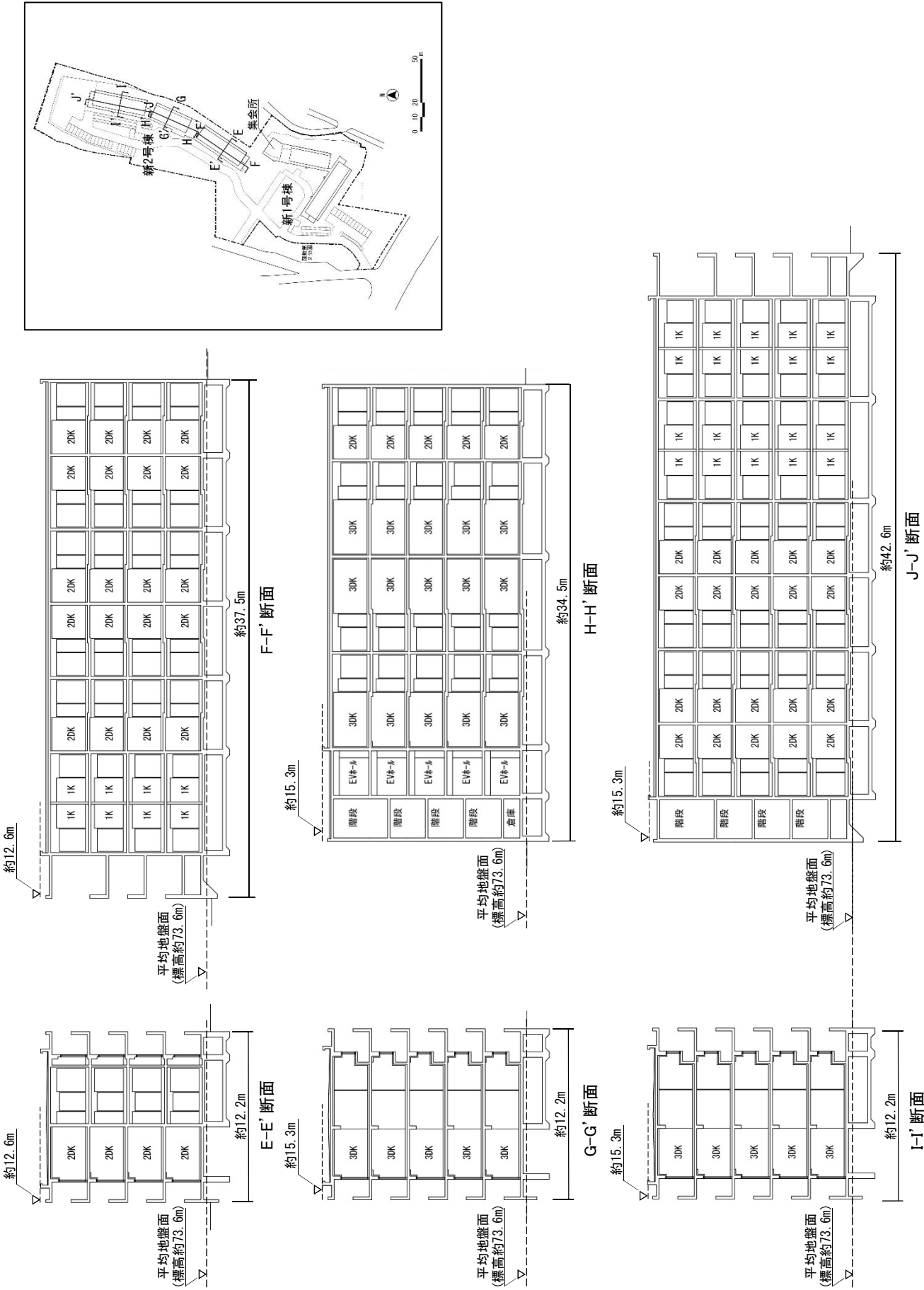


图 1.4-5(2) 建築断面图 (新 2 号棟)

(2) 住戸計画

計画総戸数は163戸（新1号棟75戸、新2号棟88戸）でその内訳は表1.4-3に示すとおりであり、単身者、ファミリー、高齢者等の幅広い市民の需要に対応できる住宅を供給する計画である。

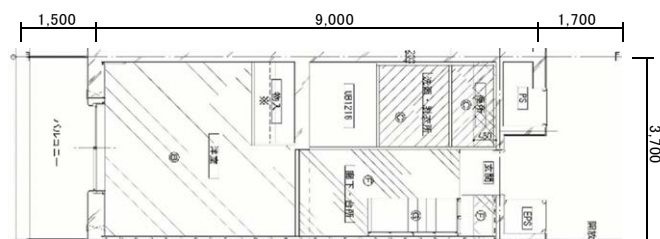
代表的な住戸平面計画を図1.4-6に示すとおりである。

表 1.4-3 住戸計画

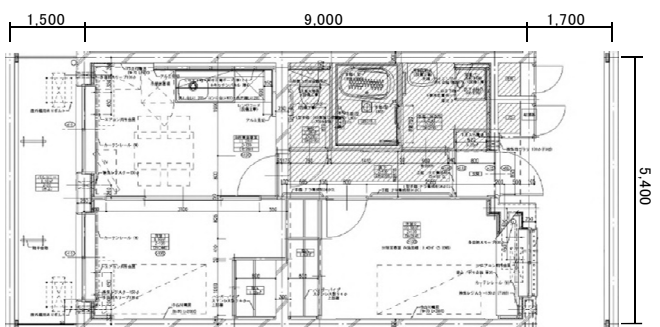
形式	規模(m ²)	計画				現況		
		戸数(戸)	戸数比(%)	計画人口		戸数(戸)	計画人口(人/戸)	人
				人/戸	人			
1 K	約 30	68	41.7%	1	68	-	-	-
2 DK	約 46	75	46.0%	3	225	-	-	-
3 DK	約 46	-	-	-	-	160	3	480
	約 61	20	12.3%	4	80	-	-	-
計	-	163	100.0%	-	373	160	-	480

注1：2DKの計画人口は2～3人とされているが、便宜上3人として算出した。

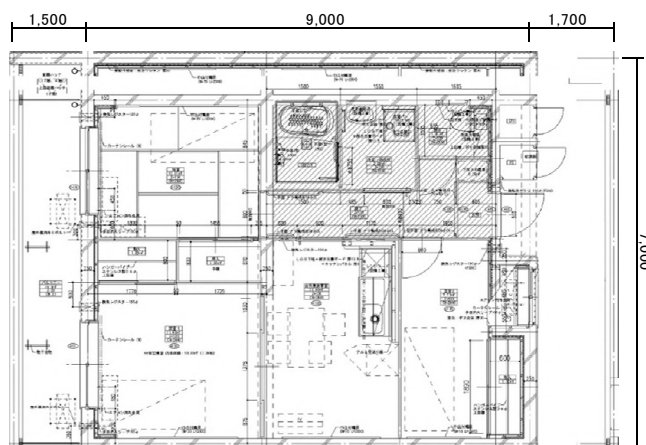
注2：3DKの計画人口は4人以上とされているが、便宜上4人として算出した。



1 K



2 DK



3 DK

図 1.4-6 住戸平面図

1.4.5 緑化計画等

(1) 緑化計画

本計画における緑化面積は表 1.4-4 に、主要な植栽予定樹種等は表 1.4-5 に、緑化計画図は図 1.4-7 に示すとおりである。

計画地及び周辺地域は、「川崎市都市計画マスタープラン」の宮前区構想において「緑の自然環境や景観を生かしたまちづくりを育む」地域として位置づけられている。

上記の計画を踏まえ、植栽する樹種は、常緑樹と落葉樹のバランスを考慮するほか、花や緑が楽しめる樹木を配植して四季を感じられるような計画とした。

なお、本計画における緑化面積（事業完了後の清水台住宅における緑化面積）については、「地域環境管理計画」及び「川崎市緑化指針」に基づき、必要な面積を確保する計画である。

なお、公園については、過去の清水台住宅の事業では、蔵敷第2公園が一体の事業として整備されたこと、蔵敷第2公園は計画地面積の6%以上を有している(1,051m²:当時の計画地面積の6.4%)ことから、「川崎市総合調整条例」第9条に基づく新たな公園の整備は不要となる。

表 1.4-4 緑化面積表

区分	緑化計画		合計
	1期街区	2期街区	
緑化地面積(m ²)	約742	約498	約1,240
保全される緑地面積(m ²)	約2,211	約2,814	約5,025
緑地面積計	約2,953	約3,312	約6,265
緑被率(%)	約46.3	約43.0	約44.5

注：緑化地面積の小数第一位を四捨五入しているため、それぞれの和と合計が一致しない場合がある。

表 1.4-5 緑化地における主要な植栽予定樹種及び植栽予定本数

区分	主な植栽予定樹種	植栽予定本数等		
		1期街区	2期街区	合計
高木	常緑樹 アラカシ、クロガネモチ、シラカシ、タブノキ、ビワ、モチノキ、モッコク等	22本	9本	31本
	落葉樹 イロハモミジ、エノキ、カキノキ、カツラ、ケヤキ、コブシ、サクラ類、ハナミズキ等	30本	18本	48本
中木	常緑樹 キンモクセイ、サザンカ、サンゴジュ、ツバキ、ヒイラギ、ヒイラギモクセイ等	76本	47本	123本
	落葉樹 ウメ、ニシキギ、マユミ、ハギ類、サンシュユ等	47本	39本	86本
低木	常緑樹 アオキ、オオムラサキツツジ、クチナシ、サツキツツジ、ナンテン、ヒラドツツジ、トベラ等	234本	108本	342本
	落葉樹 アジサイ、コデマリ、ドウダンツツジ、ボケ、ヤマブキ、ユキヤナギ等	159本	191本	350本
地被類	シバ類、クローバー、オオバジャノヒゲ等	約681m ²	約455m ²	約1,136m ²

注1：「川崎市緑化指針」には、緑化樹木の標準規格について、次の形状寸法以上の規格で計画するよう定められている。

高木：樹高3.0m以上、目通周0.18m以上、葉張0.8m以上

中木：樹高1.5m以上3.0m未満、葉張0.3m以上

低木：樹高0.3m以上1.5m未満、葉張0.3m以上

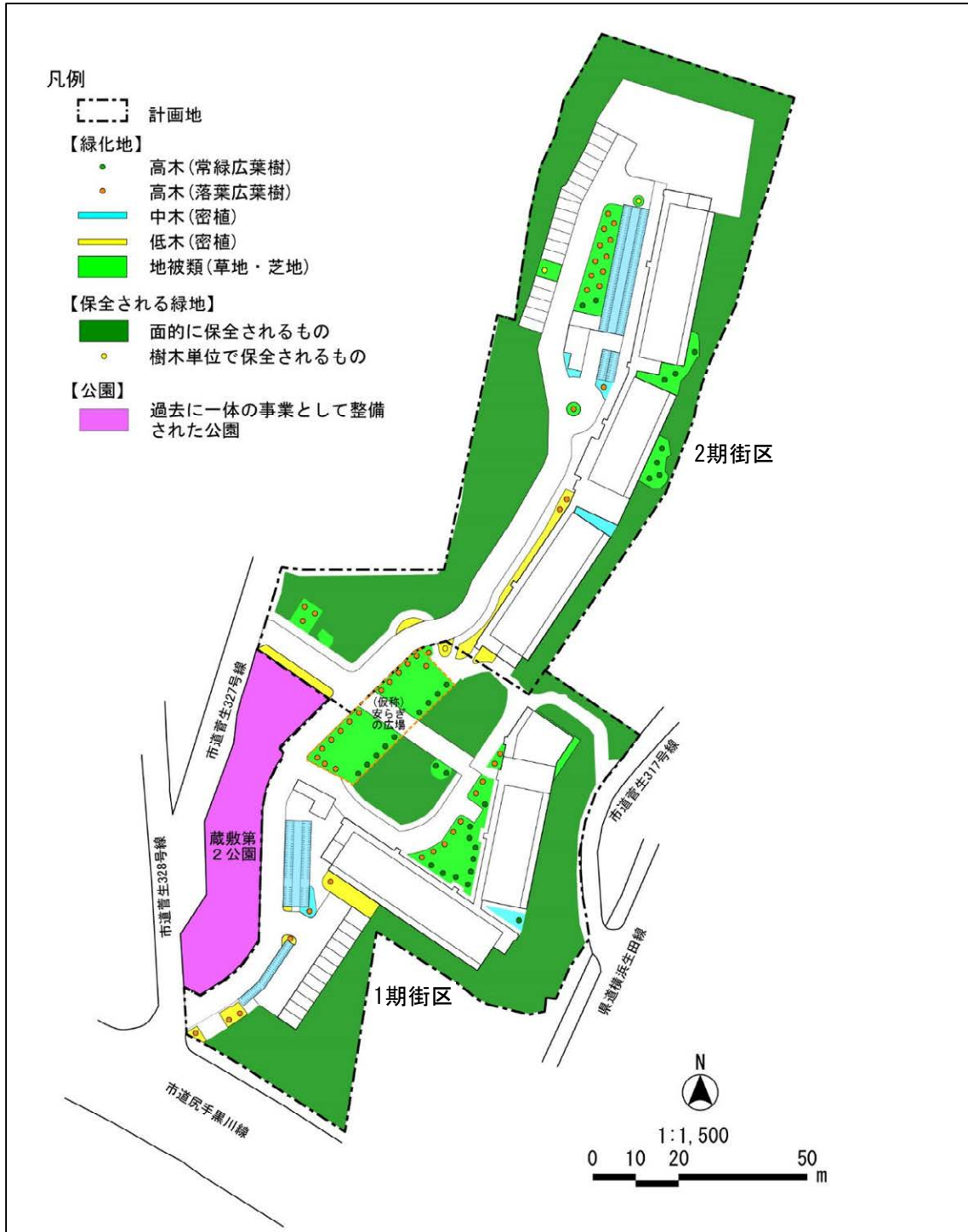


図 1.4-7 緑化計画図

(2) 植栽基盤計画

植栽基盤の整備イメージは、図 1.4-8 に示すとおりである。

緑化地は、有効土層^注の通気性・透水性を確保するため、耕うん等による土壌の膨軟化を目的とした土壌の物理性の改善を図り、樹木の植穴部を中心に良質な土壌を客土し、必要に応じて、植栽工事の段階において、施肥、その他の通気性・透水性・電気伝導度の改善策を実施する。

注 有効土層：植物の根が支障なく伸びることができるために整備する土層。

●植栽基盤整備工法

・A種（樹木）

現状地盤を粗起こし後、耕うんする。

- ①有効土層の厚さの土壌を、植物の根の生長に支障がない程度の大きさに砕き（粗起こし）、きょう雑物を取り除きながら掘りおこす。
- ②耕うんができる程度に平らにする。
- ③20cm 程度の厚さの土壌を細砕し（耕うん）、きょう雑物を取り除き、雨水が浸透できる程度に軽く締めながら整地・整形する。

・B種（芝・地被類）

現状地盤を耕うんする。

- ①有効土層の厚さの土壌を細砕し（耕うん）、きょう雑物を取り除き、雨水が浸透できる程度に軽く締めながら整地・整形する。

●植栽基盤の有効土層として整備する厚さ

樹木（樹高 3m 以上～7m 未満）：有効土層（60 cm）

樹木（樹高 3m 未満）：有効土層（50cm）

芝・地被類：有効土層（20cm）

資料：「公共建築工事標準仕様書（建築工事編）」（令和 4 年版、国土交通省大臣官房官庁営繕部）

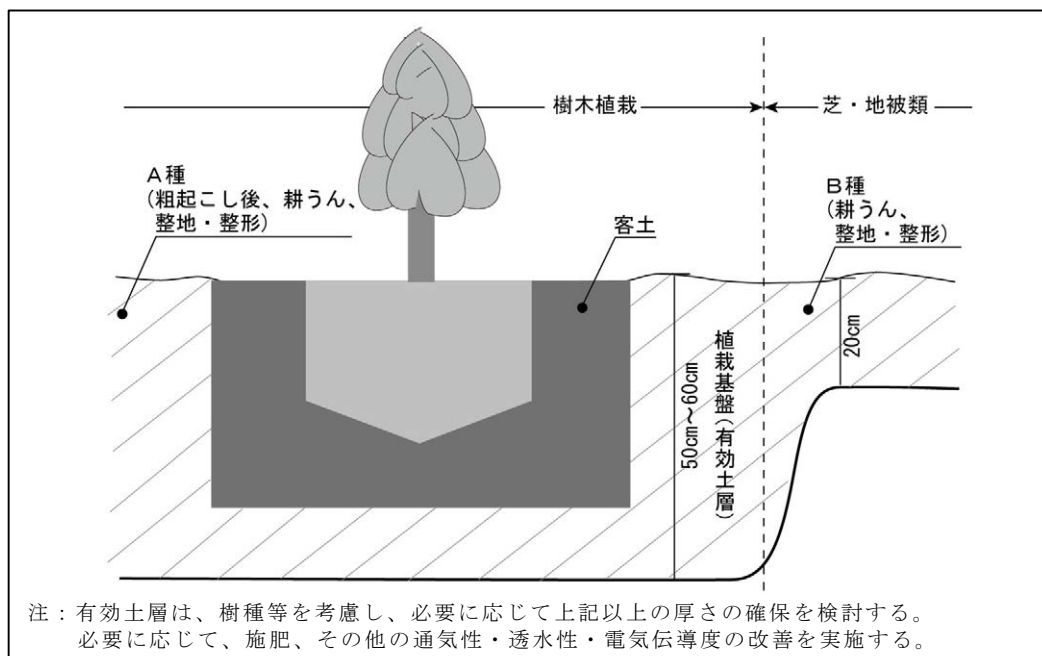


図 1.4-8 植栽基盤のイメージ

(3) 維持管理計画

樹木等の維持管理作業の目安の時期は表 1.4-6 に示すとおりであり、適切な管理を行い、樹木の健全な育成を図る計画である。

維持管理にあたっては、現在、自治会を中心に自主的に樹木等の維持管理を行っていることからこれまでの維持管理の実績を踏まえ、毎年適切な時期に剪定、刈込み、施肥・除草、散水等を実施することにより、樹木等の健全な育成を図る。

なお、計画地の緑化地には、「川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」に基づき、緑化の管理目標を明示した看板を掲示し、周知を図る。

表 1.4-6 樹木等の維持管理作業の目安時期

管理作業種別	作業時期												作業回数	
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
高木落葉広葉樹 剪定									■	■				1回/年
高木常緑広葉樹 剪定		■	■	■										1回/年
中木 剪定・刈込み		■	■	■				■	■					2回/年
低木刈込み		■	■	■				■	■					2回/年
地被類手入れ		■	■	■				■	■					2回/年
施肥											■			1回/年
病虫害駆除			■	■			■	■						2回/年
除草		■	■	■			■	■						2回/年
散水	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	適宜

1.4.6 交通動線計画

(1) 自動車動線及び駐車場配置計画

自動車動線及び駐車場の配置計画は、図 1.4-9 に示すとおりである。

自動車は、市道菅生 327 号線から出入させる計画であり、駐車場は、現在、設置されていないが、本計画により合計 31 台分設置する計画である。

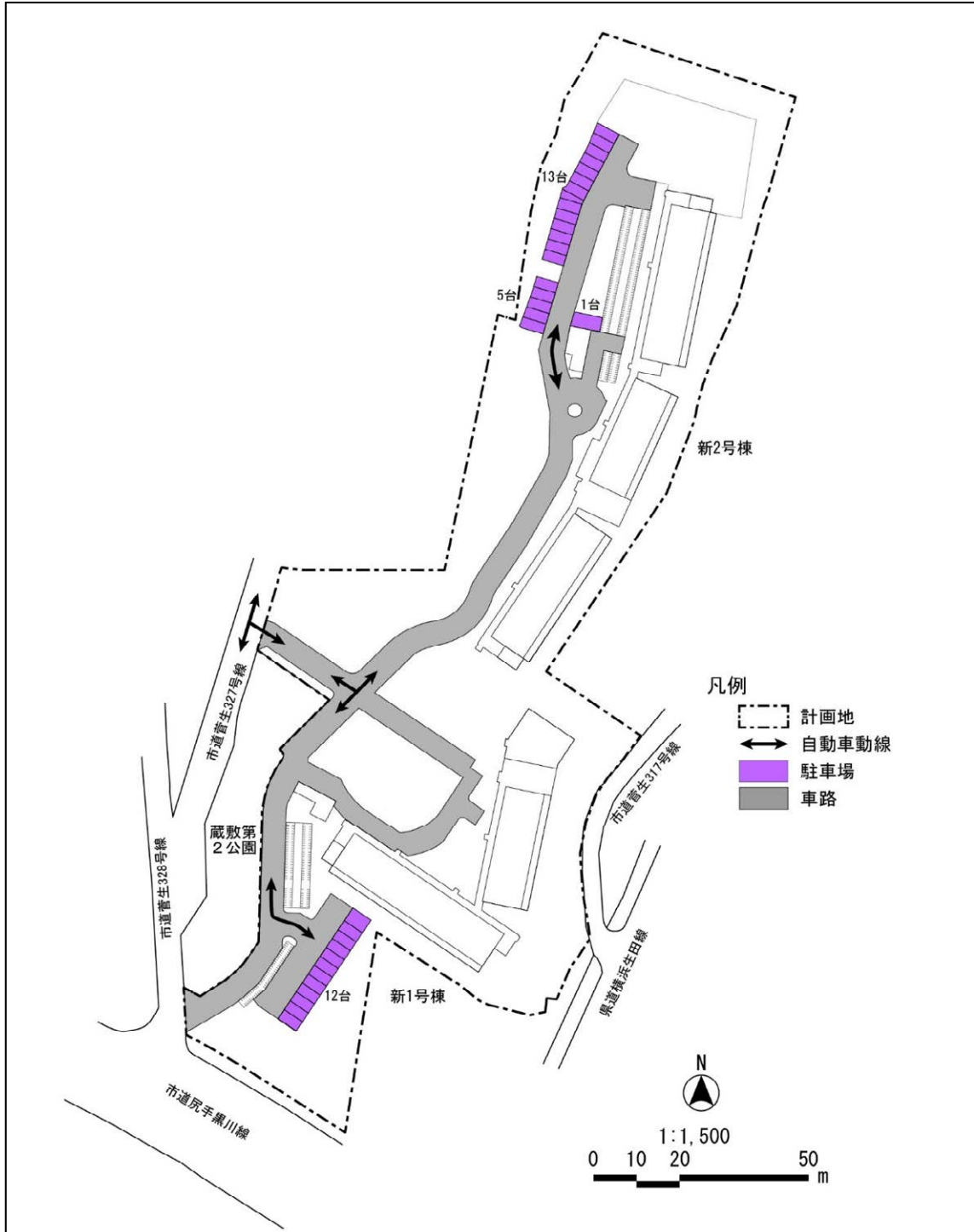


図 1.4-9 自動車動線及び駐車場配置計画図

(2) 歩行者・自転車動線及び駐輪場配置計画

歩行者・自転車動線及び駐輪場配置計画は、図 1.4-10 に示すとおりである。

歩行者は、主に市道菅生 317 号線、市道菅生 327 号線及び市道菅生 328 号線から入り、敷地内の歩行者通路等を通り各住宅棟の出入口から建物内に入りする計画である。

自転車は、主に市道菅生 327 号線及び市道菅生 328 号線から入り、敷地内の車路を通じて駐輪場へ出入させる計画であり、駐輪場は 258 台分設置する計画である。

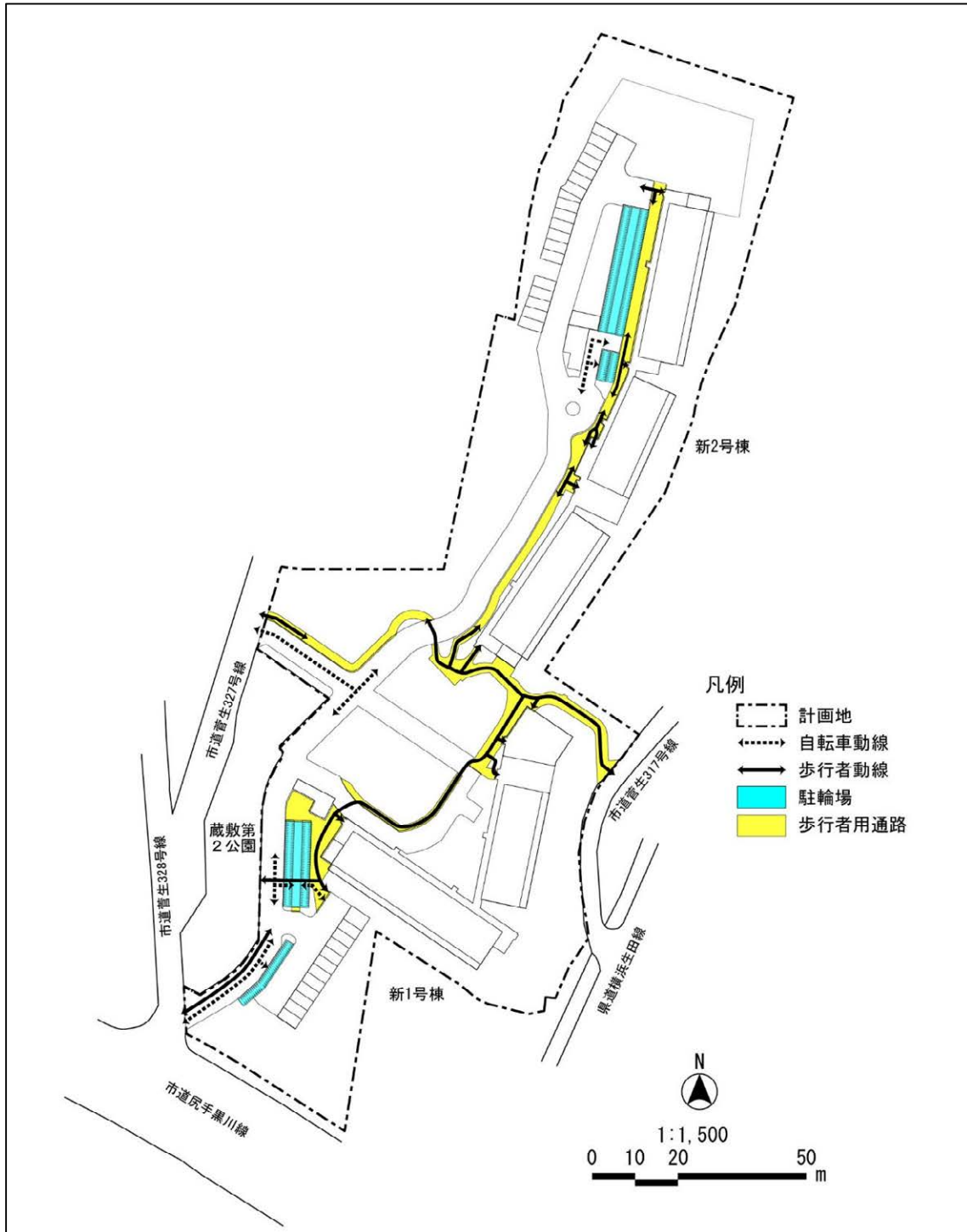


図 1.4-10 歩行者・自転車動線及び駐輪場配置計画

1.4.7 供給施設計画

(1) 給水施設計画

給水施設計画は、図1.4-11に示すとおりである。

住宅、隣接する蔵敷第2公園への給水は、市道尻手黒川線及び市道菅生317号線に埋設されている既設配水管から新設給水管を經由し、各棟に設置されている受水槽にそれぞれ引き込み、ポンプにより圧送する計画である。

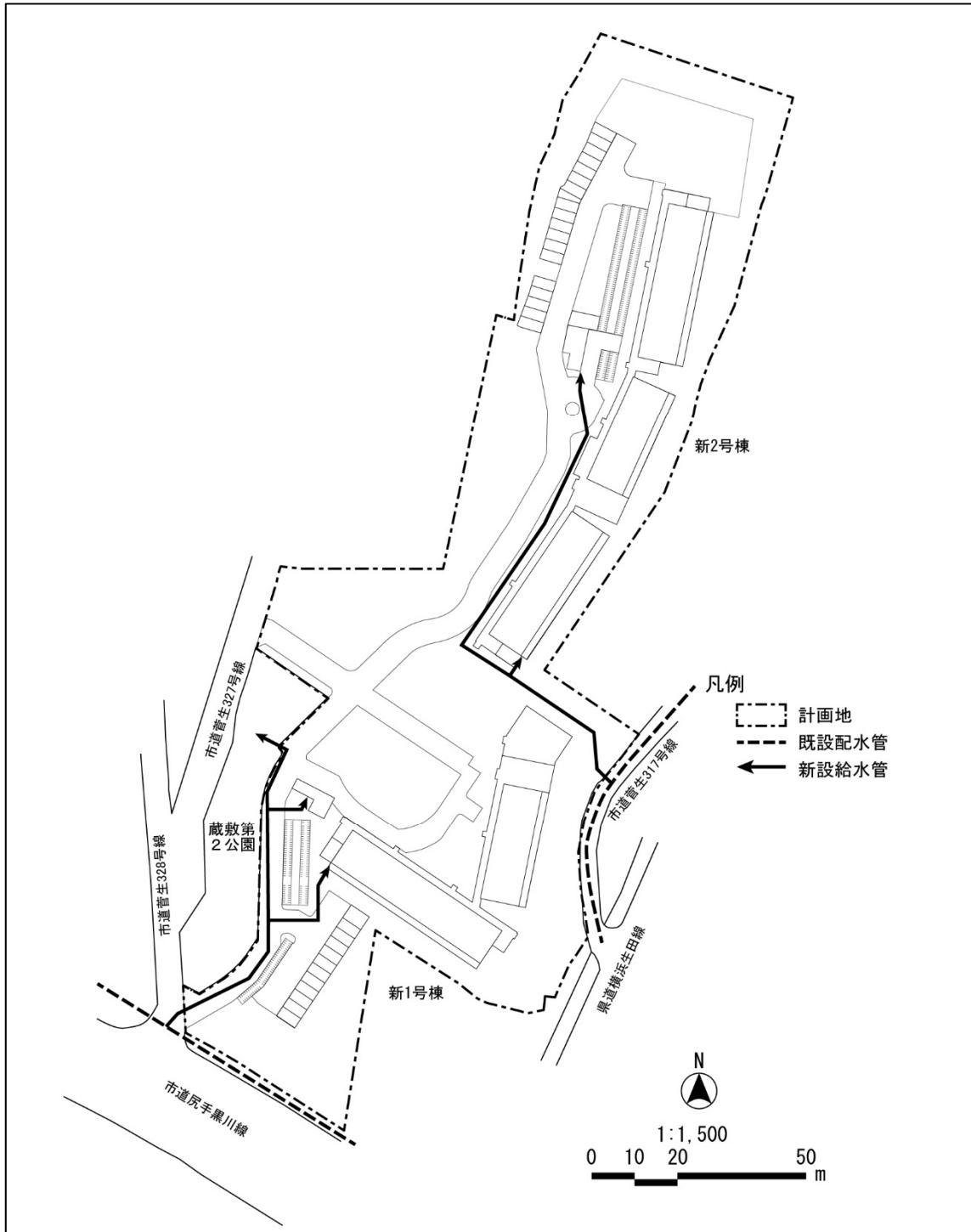


図 1.4-11 給水施設計画図

(2) 電気・電話供給計画

電気・電話供給計画は、図1.4-12に示すとおりである。

電気については、市道尻手黒川線及び市道菅生328号線の既設電柱の電気幹線（架空）から分岐し、敷地内に新設される引込用電柱及び既設電柱に電気引込線（架空）にて引き込みを行い、集合変圧器を経由して、各住戸・街灯等に供給する計画である。

電話についても、電気同様、既設電柱から分岐し、敷地内に新設される引込用電柱及び既設電柱に引込線（架空）にて引き込みを行い、各住戸に供給する計画である。

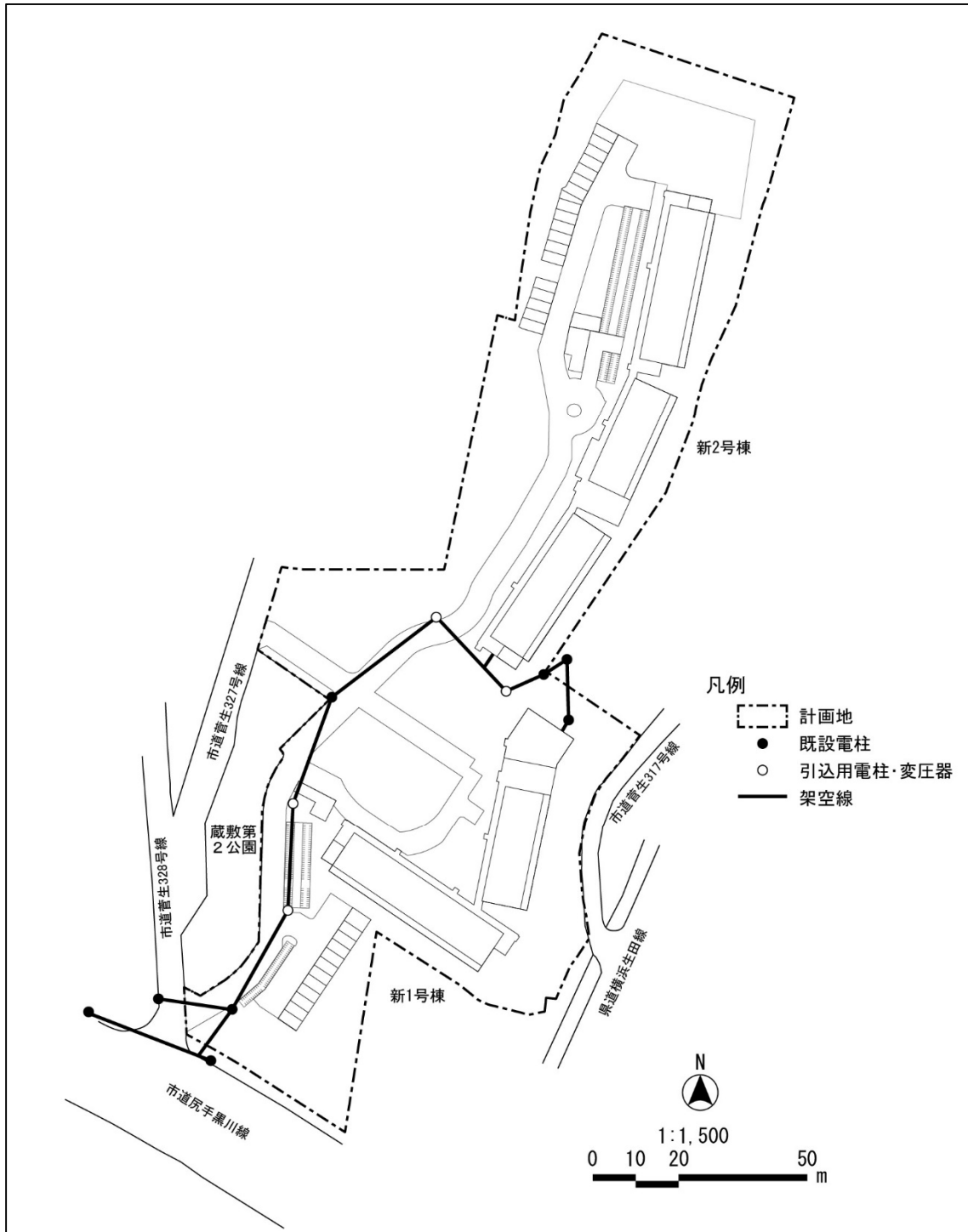


図 1.4-12 電気・電話・CATV 施設計画図

(3) ガス供給計画

ガス供給計画は、図1.4-13に示すとおりである。

ガスについては、市道菅生317号線に埋設されている既設ガス本管から、敷地内に新設するガス引込管に分岐し、都市ガスを供給する計画である。

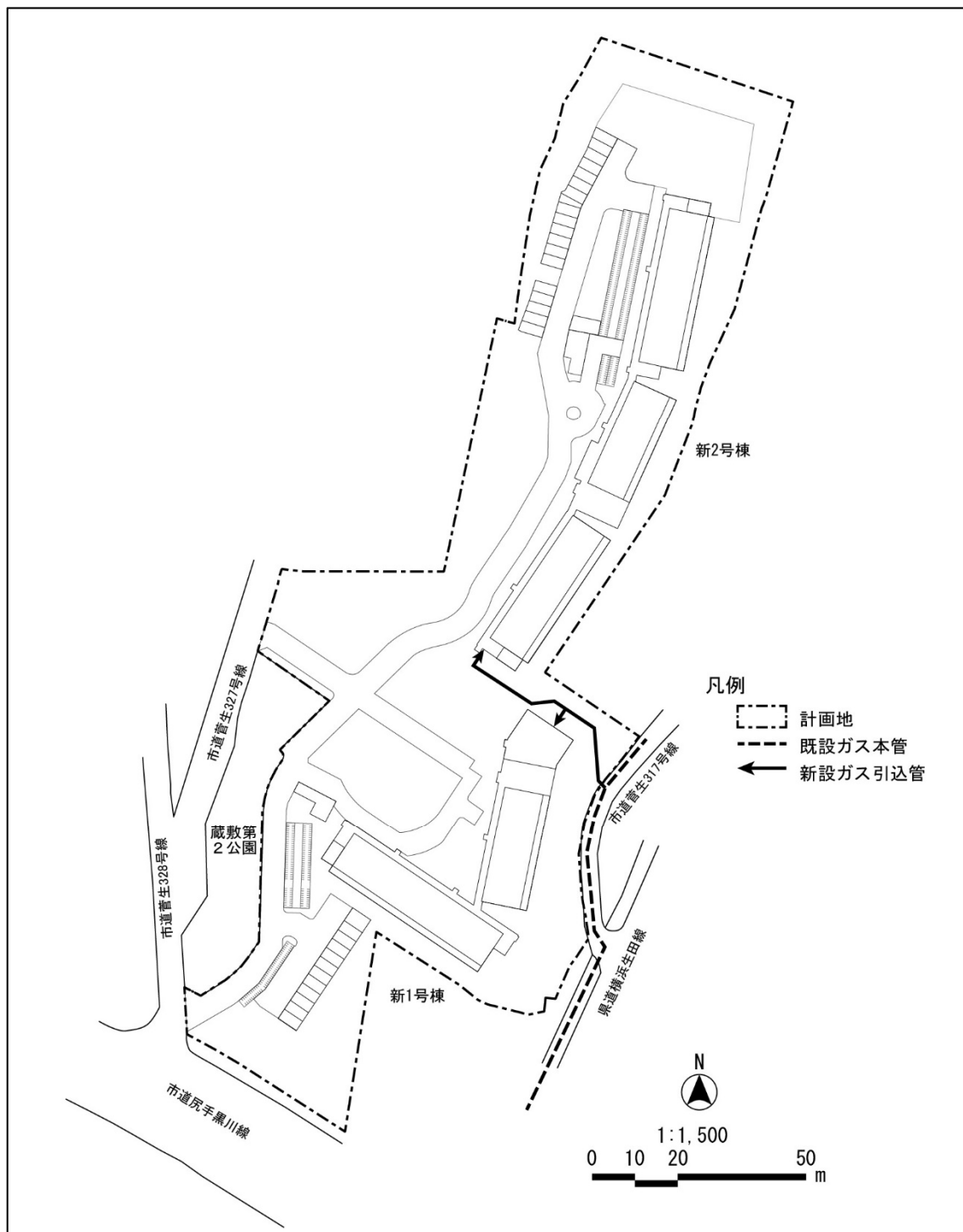


図 1.4-13 ガス供給計画図

1.4.8 排水施設計画

(1) 雨水排水計画

雨水排水計画は、図 1.4-14 に示すとおりである。

計画地内の雨水については、「雨水流出抑制施設技術指針」に基づき、駐車場の地中に設ける雨水貯留槽にいったん集水し、放流量を調整した後、新設雨水排水管を經由し、県道横浜生田線の既設雨水排水管（分流式：250φ）に放流する計画である。

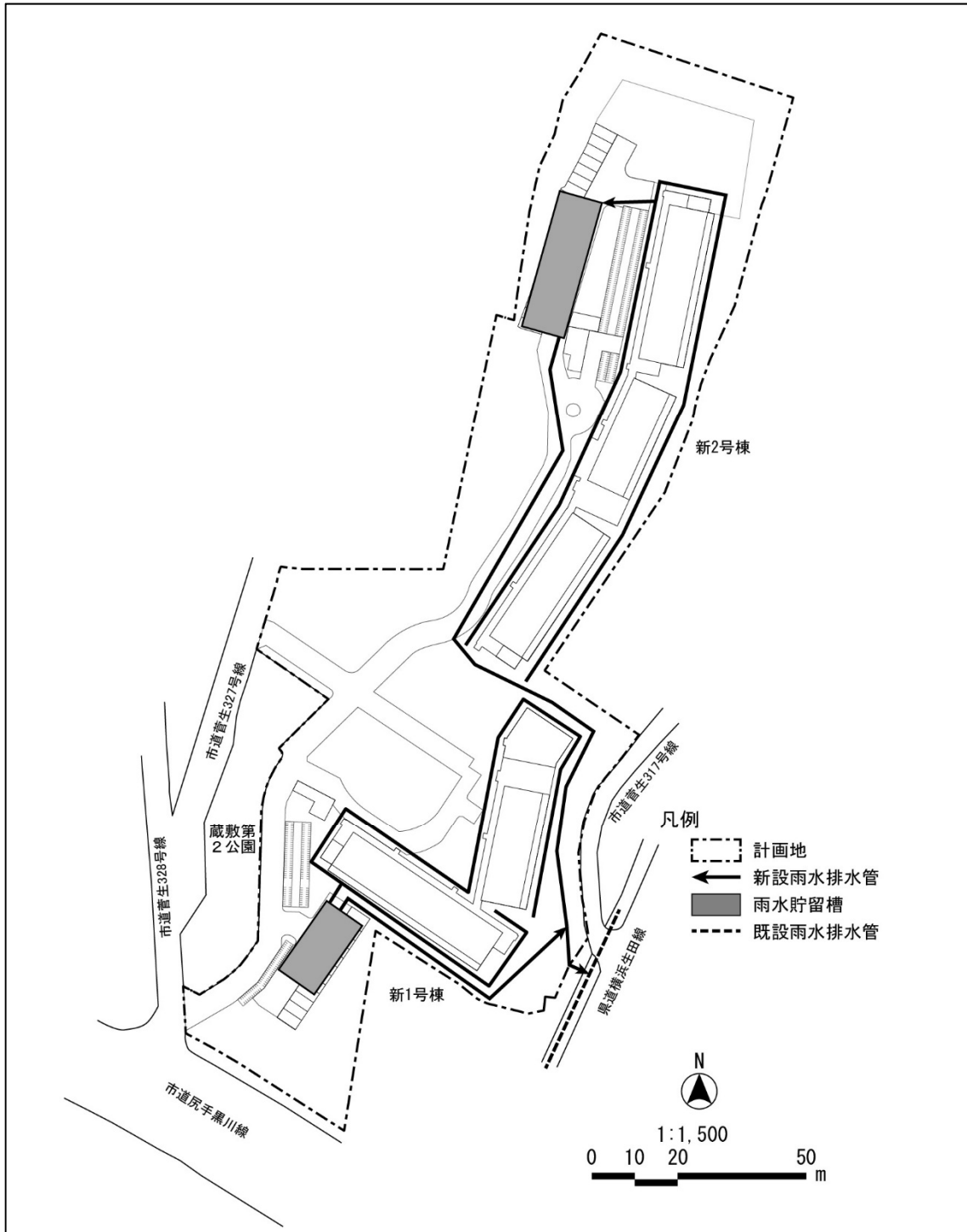


図 1.4-14 雨水排水計画図

(2) 汚水排水計画

汚水排水計画は、図 1.4-15 に示すとおりである。

住宅等及びごみ集積場からの汚水については、新設汚水排水管を經由し、市道菅生 317 号線の既設の既設汚水排水管（分流式：250φ）に放流する計画である。

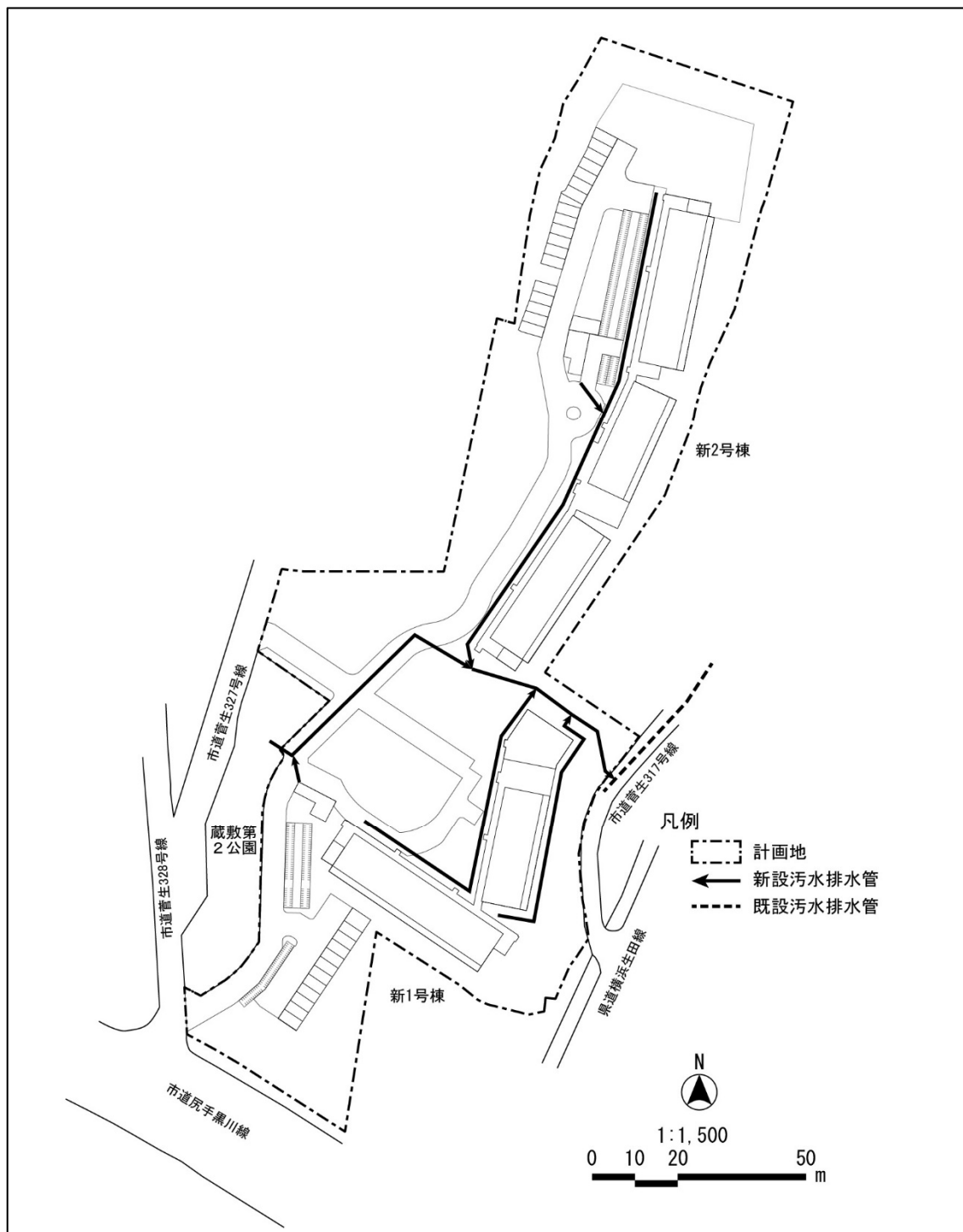


図 1.4-15 汚水排水計画図

1.4.9 ごみ処理計画

ごみ処理計画は、図 1.4-16 に示すとおりである。

住戸から発生するごみを、各住宅棟の敷地内に設置するごみ集積所に分別保管し、川崎市等による分別収集に対応する計画である。

ごみ集積所については、川崎市「廃棄物保管施設設置基準要綱」に基づき、普通ごみ集積所と粗大ごみ集積所を設ける他、資源物集積所も設ける計画である。

また、資源物集積所については、空き缶、ペットボトル、空きびん、使用済み乾電池、ミックスペーパー、プラスチック容器包装、小物金属毎に集積所を確保し、分別収集を適正に行うよう促進することで、再資源化の向上を図る。

なお、本計画の供用時における産業廃棄物の発生はないものと考えられる。

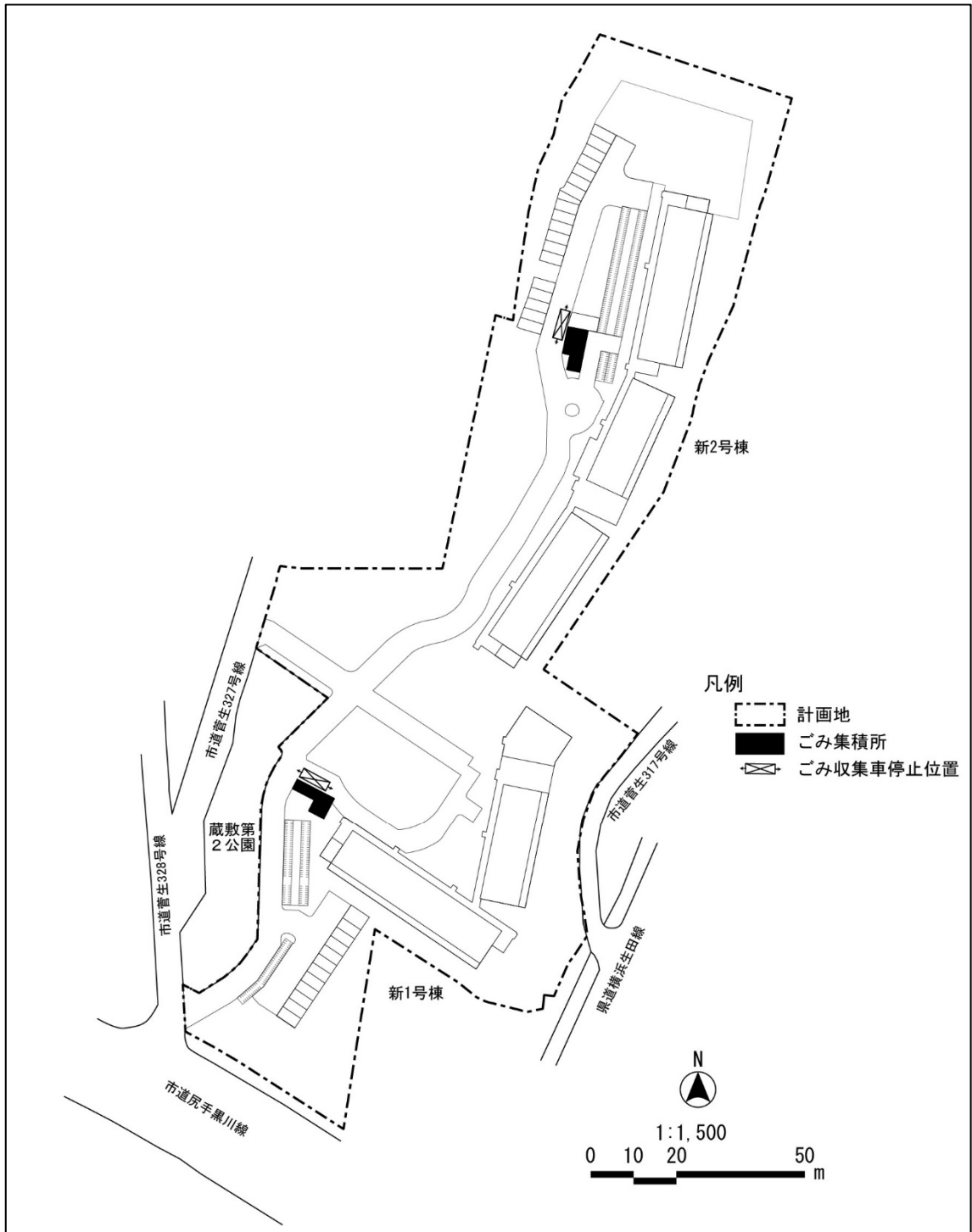


図 1.4-16 ごみ処理計画図

1.4.10 防・消火計画

防・消火計画は、図 1.4-17 に示すとおりであり、消防水利は計画地及びその近傍の既設消火栓（10 基）を使用する計画である。

また、計画地内に幅 6m、長さ 12m 以上の消防活動空地を新たに 5 ヲ所設置する計画である。

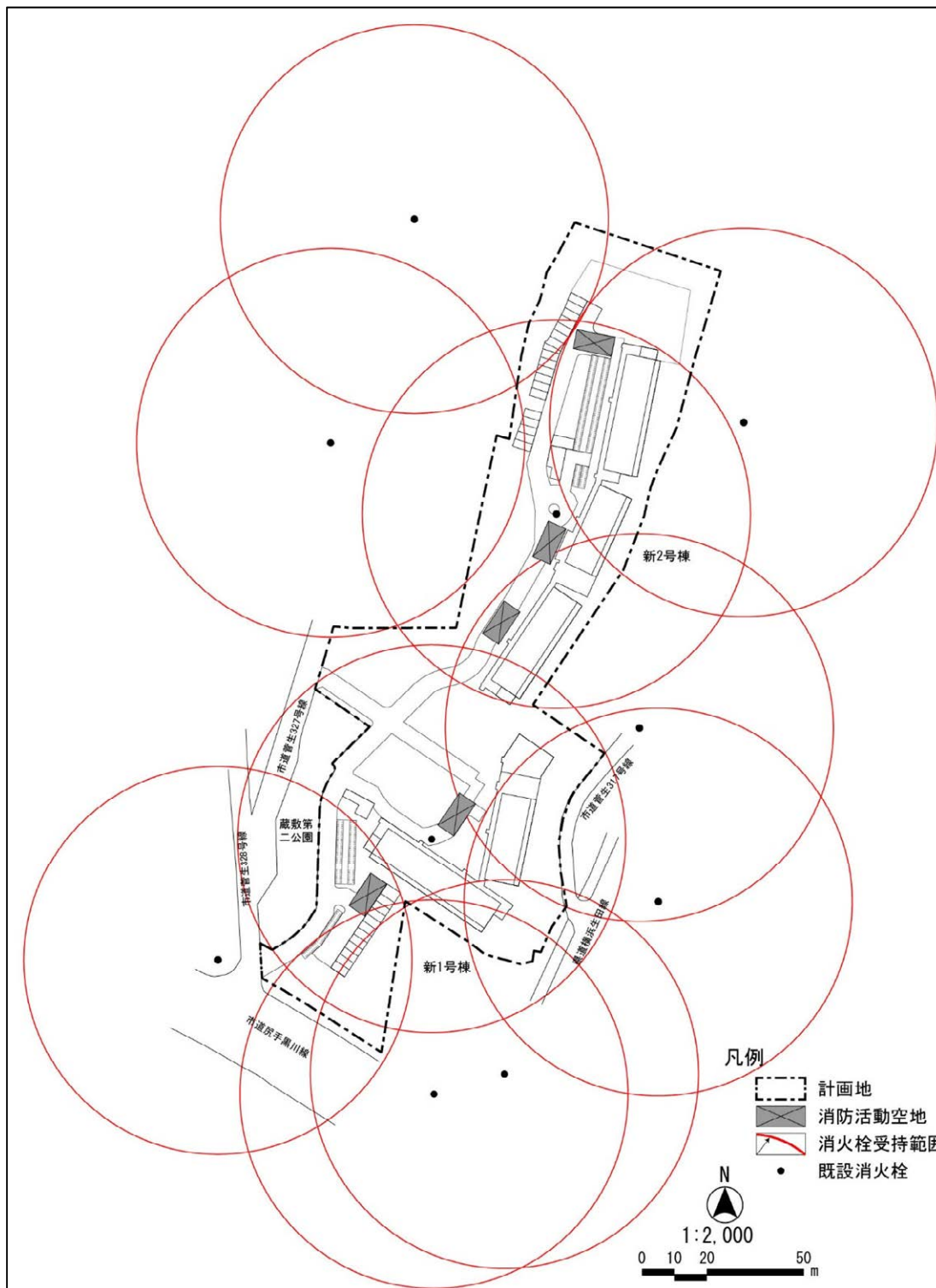


図 1.4-17 防・消火計画

1.4.11 エネルギー計画

各住戸で使用するエネルギーは、冷暖房、照明等は電気、給湯、調理等は都市ガスを使用する計画である。

1.4.12 造成計画

造成計画は、表 1.4-7 及び図 1.4-18 に示すとおりである。

本事業においては、極力現地形を活用することから、盛土は行わず、住棟に重なる部分の築山及び拡幅する車路に重なる部分の斜面について、切土を行う計画である。

表 1.4-7 造成計画

項目	1期工区	2期工区	計
切土面積	0m ²	約 229m ²	約 229m ²
盛土面積	0m ²	0m ²	0m ²

注：切土面積及び盛土面積は、それぞれ 30cm 以上の切土または盛土の発生する区域の面積とした。

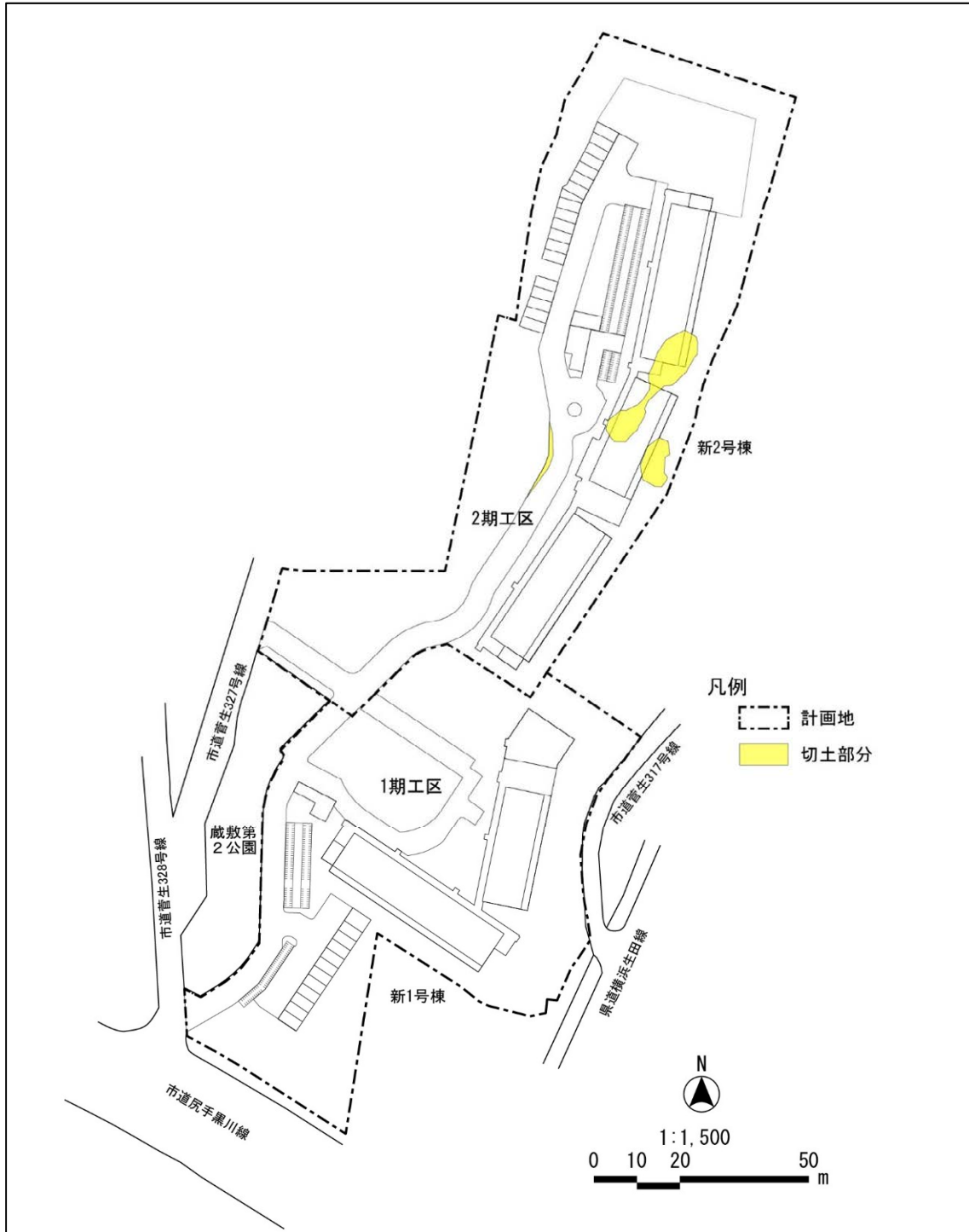


図 1.4-18 造成計画（平面図）

1.4.13 施工計画

(1) 工事の概要及び工事工程

本計画は、図 1.4-19 に示すとおり、1 期工区と 2 期工区の 2 つの工区に分けて、工区ごとに順次住宅棟等の建設工事を行う計画である。各工種別工事の概要及び使用する主要建設機械は表 1.4-8 に、仮設計画図は図 1.4-20(1)～(2)に示すとおりである。

また、工事工程は、表 1.4-9(1)～(2)に示すとおりであり、合計で 69 ヶ月（5 年 9 ヶ月）を予定している。1 期工区の既存建物の解体を行った後に新 1 号棟の建設を行い、完成後、2 期工区において同様の工事を行う計画である。

表 1.4-8 工種別の工事概要及び主要建設機械

工種		工事内容	主要建設機械
解体工事	1. 準備・仮設工事	<ul style="list-style-type: none"> 仮囲い 仮設事務所設置 仮設設備設置 足場設置 	<ul style="list-style-type: none"> バックホウ(0.7m³) ラフタークレーン(15t) ユニッククレーン(4t, 10t)
	2. 解体工事	<ul style="list-style-type: none"> 既存建物解体 樹木伐採 	<ul style="list-style-type: none"> バックホウ(0.45m³, 0.7m³) ユニッククレーン(4t, 10t) 発電機(125kVA) コンプレッサー(3.7m³/min)
建設工事	1. 準備・仮設工事	<ul style="list-style-type: none"> 仮囲い 仮設事務所設置 仮設設備設置 	<ul style="list-style-type: none"> バックホウ(0.7m³) ラフタークレーン(15t) ユニッククレーン(4t, 10t)
	2. 山留・土工事	<ul style="list-style-type: none"> 山留工事 根伐工事 掘削、埋戻し、盛土工事 	<ul style="list-style-type: none"> バックホウ(0.7m³) ラフタークレーン(15t, 25t) ユニッククレーン(4t, 10t) 油圧式杭打機(21～27m) コンクリートポンプ車(80～100m³/h) コンクリートミキサー車(4.5m³)
	3. 杭工事	<ul style="list-style-type: none"> 杭打ち工事 杭頭処理 	<ul style="list-style-type: none"> バックホウ(0.7m³) 油圧式杭打機(21～27m) 発電機(125kVA) コンプレッサー(3.7m³/min)
	4. 基礎・躯体工事	<ul style="list-style-type: none"> 鉄筋工事 型枠工事 コンクリート工事 設備工事 	<ul style="list-style-type: none"> バックホウ(0.7m³) ラフタークレーン(15t, 25t) ユニッククレーン(4t, 10t) 油圧式杭打機(21～27m) コンクリートポンプ車(80～100m³/h) コンクリートミキサー車(4.5m³) タワークレーン(150～200t) 発電機(125kVA)
	5. 仕上工事	<ul style="list-style-type: none"> 内装仕上工事 外装仕上工事 	<ul style="list-style-type: none"> ユニッククレーン(4t, 10t) ラフタークレーン(15t)
	6. 設備工事	<ul style="list-style-type: none"> 基礎躯体スリーブ 配管排水工事 設備機器設置 	<ul style="list-style-type: none"> ユニッククレーン(4t, 10t)
	7. 外構工事	<ul style="list-style-type: none"> 植栽工事 外構工事 舗装工事 	<ul style="list-style-type: none"> ユニッククレーン(4t, 10t) コンクリートポンプ車(80～100m³/h) コンクリートミキサー車(4.5m³) ロードローラ(10t) アスファルトフィニッシャ(2～4.5m)

表 1.4-9(2) 工事工程表

年	4年目												5年目												6年目															
	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72				
1 期工区	1.準備・仮設工事 2.解体工事 3.山留・土工事 4.杭工事 5.基礎・躯体工事 6.仕上工事 7.設備工事 8.外構工事																																							
2 期工区	1.準備・仮設工事 2.解体工事 3.山留・土工事 4.杭工事 5.基礎・躯体工事 6.仕上工事 7.設備工事 8.外構工事																																							
主要建設機 （台） ／ 月 働	バックホウ(0.45~1.2m ³)	21	48	33	39	54	113	133	63	3	3	50	54	53	12	25	7	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	ラフタークレーン(15~25t)	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	4	2	3	3	0	8	3	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
工 用 車 （台） ／ 月 働	ユニッククレーン(4~10t)	18	0	11	8	23	17	8	12	34	0	0	0	0	6	12	36	8	9	8	7	9	12	6	11	12	3	1	5	0	1									
	油圧式杭打機	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	50	54	53	20	11	0	11	5	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
工 用 車 （台） ／ 月 働	発電機	0	0	0	0	18	18	6	0	0	0	45	54	52	5	0	0	8	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	コンプレッサー(3.7m ³ /min)	0	0	0	0	18	18	6	0	0	0	45	54	52	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
工 用 車 （台） ／ 月 働	コンクリートポンプ車	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	7	3	3	3	5	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
	コンクリートミキサー車	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	7	3	3	5	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
工 用 車 （台） ／ 月 働	ロードローラ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	アスファルトフィニッシャー	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
工 用 車 （台） ／ 月 働	大型車	36	44	62	108	156	311	242	247	7	5	16	5	7	14	105	353	146	126	223	124	165	159	163	136	171	59	19	2	0	2									
	小型車	90	90	54	62	90	90	106	72	23	63	72	72	72	58	78	100	102	94	114	108	127	159	166	177	138	149	116	82	60	27									
工 用 車 （台） ／ 月 働	合計	126	134	116	170	246	401	348	319	30	68	88	77	79	72	183	453	248	220	337	232	292	318	329	313	309	208	135	84	60	29									
	ピーク日台数	3	7	7	10	28	25	25	30	7	2	3	1	2	2	18	101	42	40	72	34	34	64	36	35	38	33	2	2	0	2									
工 用 車 （台） ／ 月 働	大型車	5	5	3	4	5	5	6	4	2	4	4	4	4	4	7	7	7	7	7	7	8	8	10	10	10	9	7	6	4	2									
	小型車	8	12	10	14	33	30	31	34	9	6	7	5	6	6	25	108	49	47	79	42	42	74	46	45	47	42	9	8	4	4									
合計	8	12	10	14	33	30	31	34	9	6	7	5	6	6	25	108	49	47	79	42	42	74	46	45	47	42	9	8	4	4										

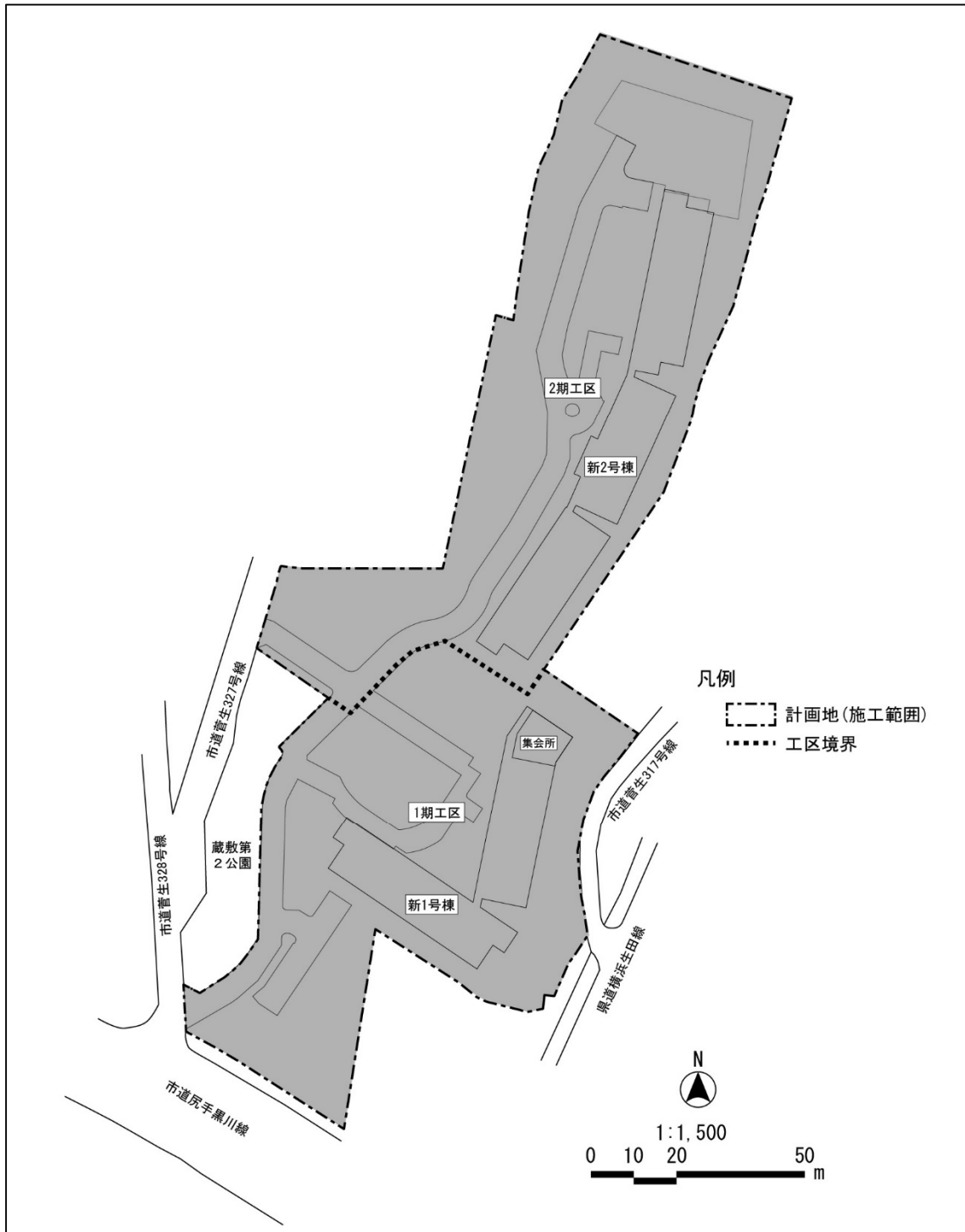


图 1.4-19 工区区分图

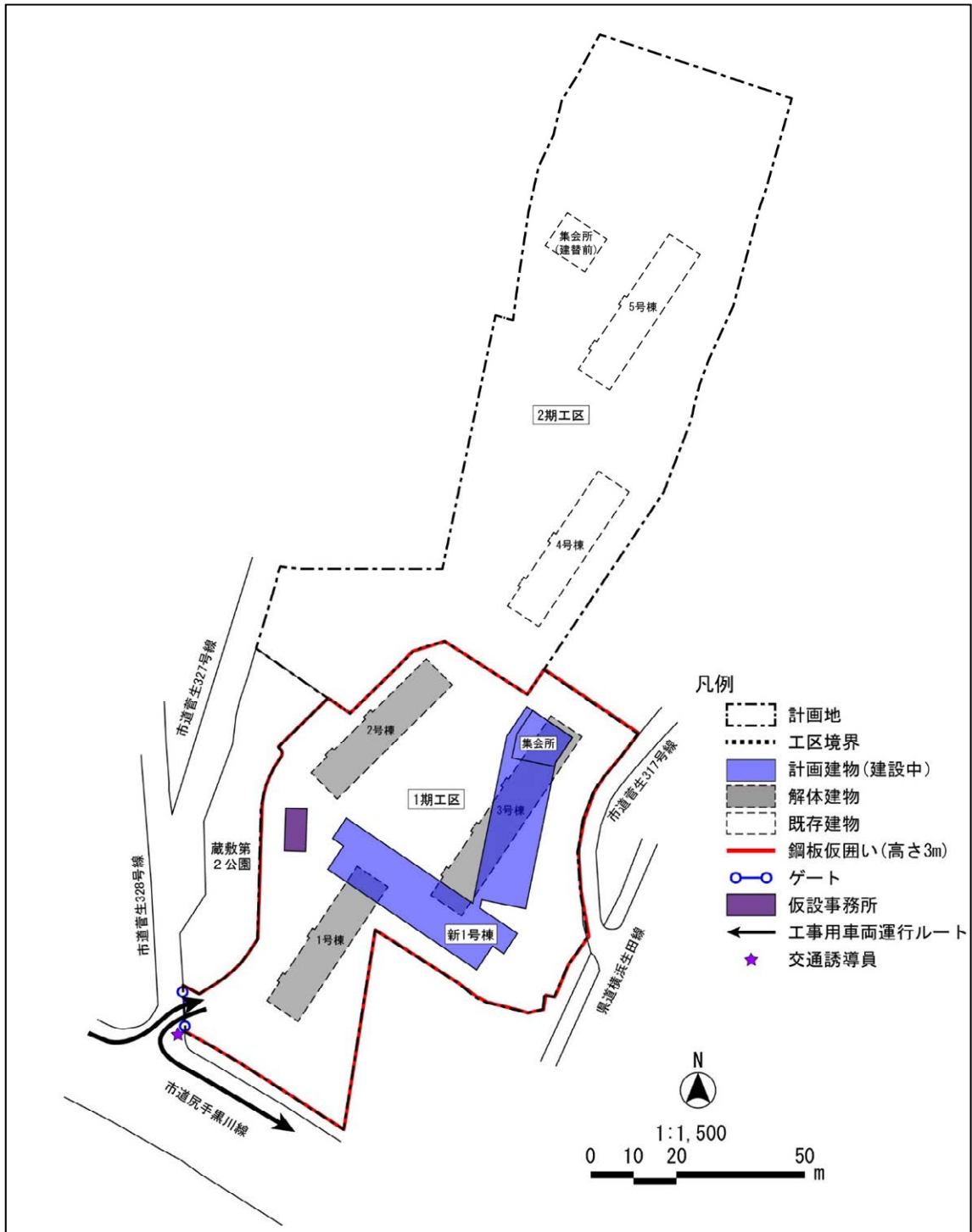


図 1.4-20(1) 仮設計画図 (1期工区)

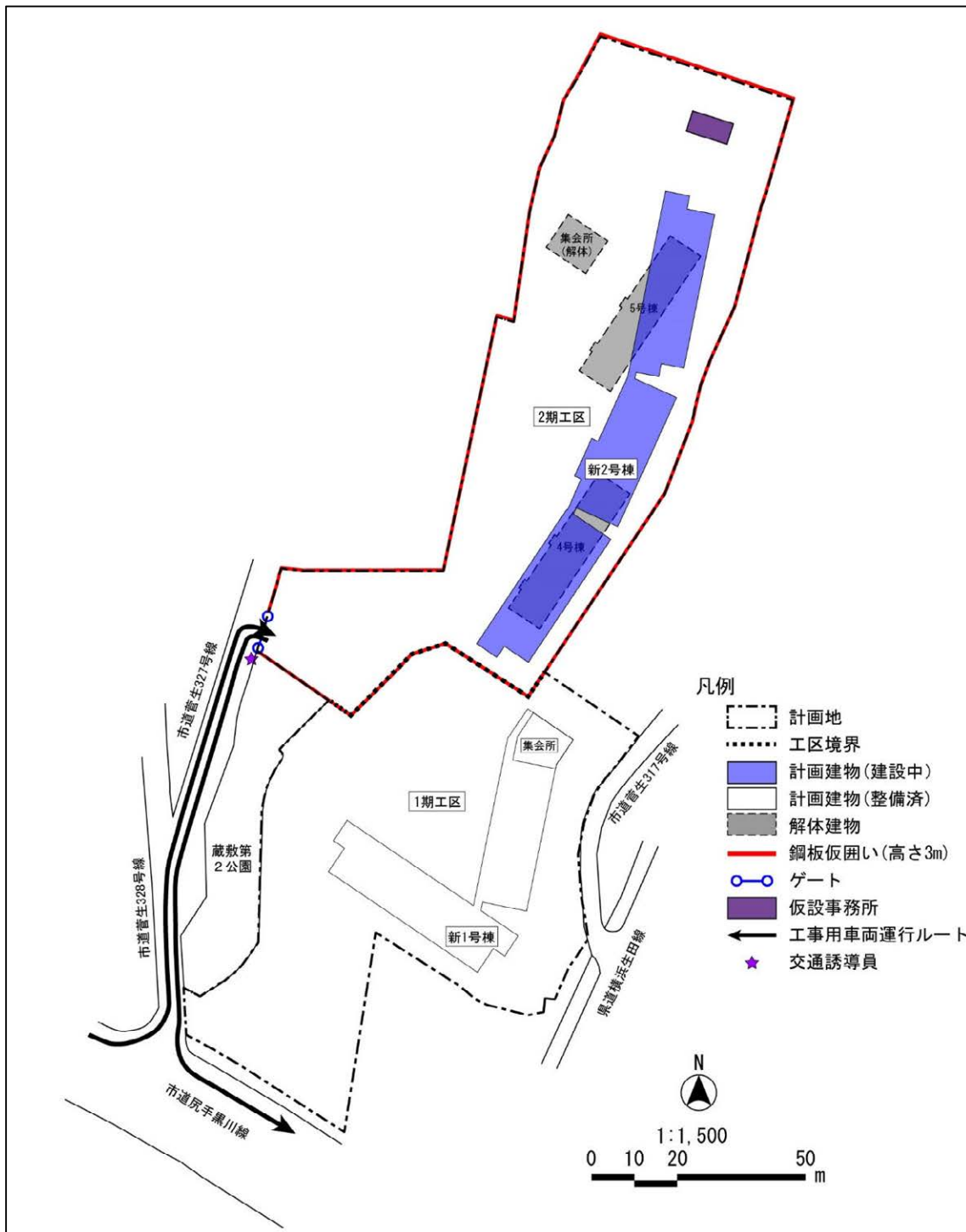


図 1.4-20(2) 仮設計画図(2期工区)

(2) 現居住者の移転計画

「第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画（市営住宅等長寿命化計画）」（令和5年3月）では、「建替・長寿命化改善事業」により、建物の長期活用を図るとともに、一部建替えを先行するなど、中長期の事業量の平準化を図り、市営住宅の持続可能な運営を確保することとしている。

工事は、工事施工ヤード及び工事用道路を確保して行うため、1期工区、2期工区の順に工事を進めることとなるが、これらに伴い、以下のとおり移転を行うものとする。

初めに、1期工区の既存建築物（現1～3号棟）に居住する住民について、近隣の市営住宅の空室に移転の後、既存建築物を解体して新1号棟の建設を行い、完成後、希望者の入居を行う。同様に、2期工区についても、順次建替えを行うものとする。

集会所については、1期工区に新設される集会所の建設が完了した後、2期工区に立地する既存の集会所を解体撤去することにより、これらの施設の機能を確保しながら工事を進めるものとする。

表 1.4-10 工事工程（設計及び移転・入居期間を含む）

年度	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
工区(施工)	1期工区			2期工区				
設計	■			■				
移転	■			■				
解体		■		▲	■			
建設			■	■		■	■	
入居					■			■

注：工事工程は現時点における予定である。

(3) 工事管理計画

工事管理計画は、下記に示すとおりである。

詳細については、周辺住民への説明並びに関係機関等との十分な協議を行い、工事中の安全確保と環境の保全を図る計画である。

1) 環境保全対策

- ・建設機械の定期点検及び作業前・終了時の整備及び動作確認を徹底し、窒素酸化物及び浮遊粒子状物質の発生抑制、騒音・振動の低減を図る。
- ・粉じんの飛散防止や騒音の低減のため、工事区域の外周には鋼製の仮囲い(高さ3m)を設置する。
- ・エコ運搬制度^注に基づき、低公害・低燃費車の積極的な使用を図るとともに、工事用車両の走行にあたっては、アイドリングストップやふんわりアクセル「eスタート」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。なお、工事用車両に使用する車両は「自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法」(平成4年法律第71号)の車種規制に適合した車両を使用する。
- ・計画地内の車両通路は鉄板敷きとし、解体・掘削等粉じんの発生が予想される作業を行う場合や強風時には、適宜散水及びヤード内の清掃を行い、粉じんの発生抑制を図る。
- ・舗装工事、防水工事及び塗装工事等悪臭が発生する可能性のある工事については、可能な限り低VOC防水材・低VOC塗料を使用するとともに、材料・施工方法を十分検討し、周辺への対策を講じる。
- ・工事中に発生する汚水は、「開発行為等に関する工事公害の防止に関する指針(川崎市)」を参考に適切に処理・処分する。
- ・掘削工事については、事前のボーリング調査に基づき、周辺地盤に影響を与えない施工を行う。また、掘削工事中は、周辺地盤への影響確認を随時実施する。
- ・使用する建設機械については、可能な限り最新の排出ガス対策型、低騒音型の建設機械を採用する。また、工法の選定にあたっては、可能な限り騒音・振動の少ない工法を採用するとともに、負荷をかけるような作業を行わないことにより、窒素酸化物及び粒子状物質等の発生抑制、騒音・振動の低減を図る。
- ・工事中に騒音計及び振動計を設置し、騒音レベル及び振動レベルの確認を行う。
- ・安全確保のためにやむを得ない場合を除き、急発進・急停止、無用なアイドリングの禁止の指導を徹底することにより、窒素酸化物及び粒子状物質等の発生抑制、騒音・振動の低減を図る。
- ・計画地の外周部付近で、大きな騒音が発生する作業を行う際、周辺の住宅に大きな影響が及ぶことが考えられる時には、遮音効果が期待できるパネルもしくはシート等を設置して影響の低減を図る。
- ・周辺道路の汚損防止のため、工事用車両の退出時には、適宜タイヤ洗浄や清掃等を行う。
- ・解体時には、既存建物にアスベスト成型板等及びアスベスト含有保温材等の建材の使用の有無を調査し、使用が確認された場合には、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「大気汚染防止法」、「石綿含有廃棄物等処理マニュアル(第3版)」(令和4年11月4日一部修正、環境省)、「建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル」(令和3年3月、厚生労働省・環境省)、「川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例」、「川崎市建築物等の解体等作業におけるアスベストの飛散防止ガイドライン」(令和5年4月、川崎市)等に基づき適切な飛散防止の措置を講じた上で、解体工事を実施する。

注：川崎市内の荷主や荷受人が主体となって、製品や貨物等の出荷、原材料の購入、廃棄物の運搬などの際、運送事業者や取引先事業者に対し、環境に配慮した運搬（エコ運搬）の実施を要請する制度。これにより、物流を担う多くの事業者にもエコ運搬の実施を促し、物流から発生するNO_xやCO₂による環境負荷を低減させることを目的とする。平成22年4月1日、導入

出典「エコ運搬制度トップページ」、川崎市ホームページ

2) 保安・防災管理

- ・労働災害防止のため、作業員には工事開始前に新規入場者教育、工事開始後は、毎日の作業開始前に危険予知活動や作業前点検を行う。また、工事用車両の運転時には随時安全教育を実施し、安全運転を徹底する。
- ・資材等の落下、飛散防止のため、工事中の建物外周(外部足場)には養生ネット等を設置する。
- ・火災予防の観点から、工事における火気使用作業の際は消火設備を配備する。

3) 交通安全管理

- ・周辺住民及び関係機関等へ大型車両の出入口、走行ルート、期間等の周知を行うとともに、交通の安全確保のため、出入口及びその他必要に応じて見通しの悪い箇所等に交通誘導員を配置する。
- ・工事用車両の走行にあたっては、周辺道路への影響が最小限となるよう、台数・走行時間帯を考慮する。
- ・工事用車両の走行について登校時間に配慮し、登校時間に工事用車両が集中しないように管理や配車を計画する。また、運転手に指定通学路を周知する。

4) 廃棄物等処理計画

- ・工事中の建設廃棄物については、建設資材等の搬入にあたり過剰な梱包を控えるなど、発生抑制を図る。
- ・工事中に発生する産業廃棄物は「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」に基づき分別解体及び再資源化を行い、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」及び「建設廃棄物の適正管理の手引き」に基づき適正な処理を実施する。
- ・建設発生土については、その運搬及び処分にあたり、飛散・流出等のないように適正な処理を行う。

5) 管理体制、作業時間

- ・事業主及び施工者による管理・連絡体制を明確に整え、工事の管理徹底と外部との連絡・協議に備える。
- ・計画地内には、作業員宿舎を設置しない。
- ・周辺住民に対し、工事の進捗状況の周知（掲示板等の設置）を行う。
- ・工事時間は、原則として午前8時から午後6時とし、前後1時間程度は準備及び片付けを実施する場合がある。なお、コンクリート打設工事等、工事管理及び施工上の理由で中断出来ない作業及び大きな騒音・振動が発生しない作業は、事前に周辺住民へ周知の上、時間を延長して工事を行うことがある。
- ・原則として土曜・日曜・祝日は、作業を行わない。但し、騒音・振動の影響が少ない仕上げ工事・植栽工事等の作業やその他の軽作業については、事前に周辺住民へ周知の上、作業を実施することがある。
- ・工事用車両は、周辺道路での路上駐車禁止を徹底する。

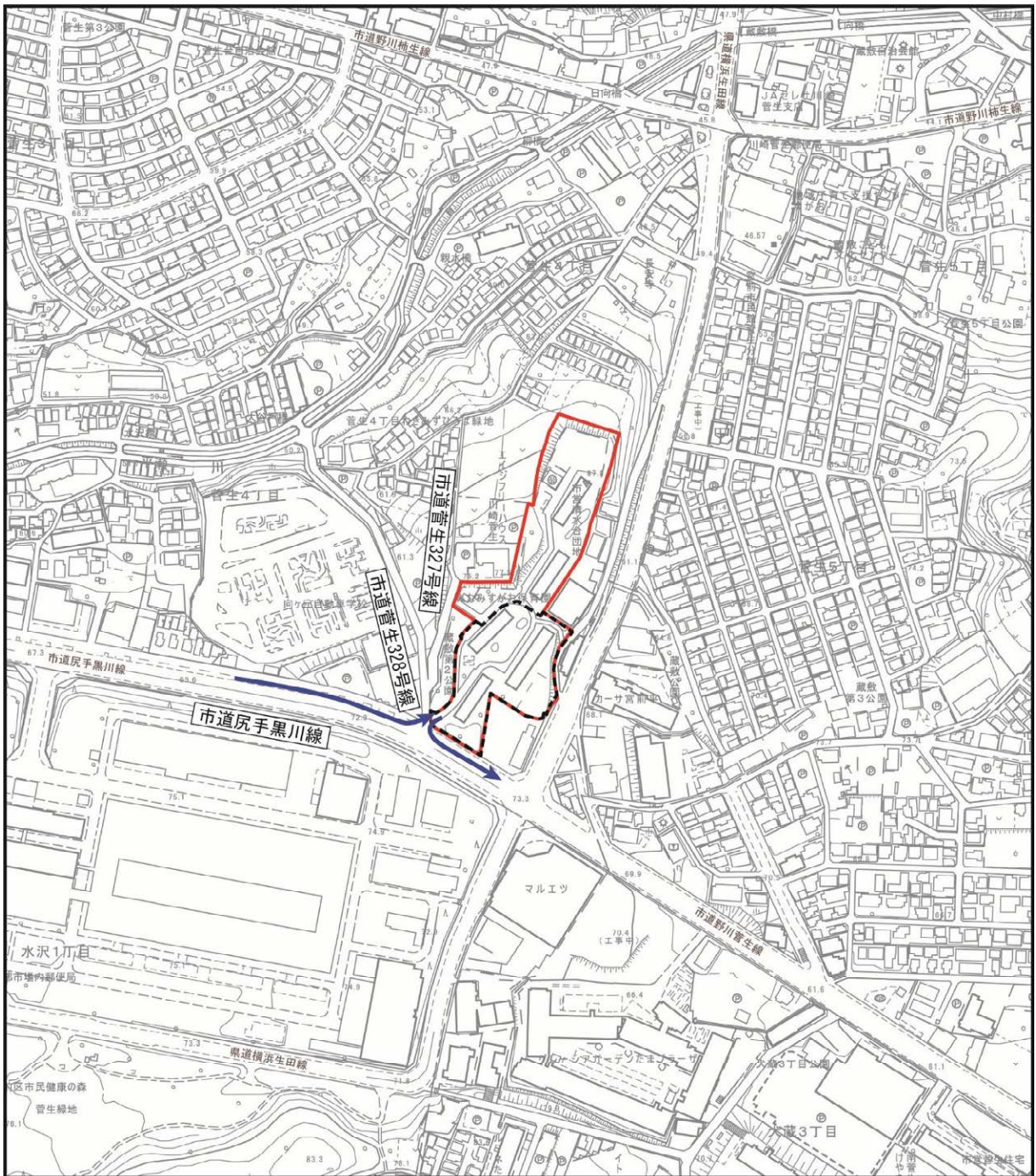
(4) 工事用車両運行計画

工事用車両は、資材搬出入車両及び通勤車両であり、工事用車両運行経路は図 1.4-21(1)～(2)に示すとおりである。

建設工事における工事用車両運行経路は、工事時期によって以下の計画としている。

1 期工事における工事用車両（資材の搬入及び施工者の出勤に係るもの）運行経路は、市道尻手黒川線を利用し、西側から左折して施工ヤードの南側に入る経路を計画している。また、工事用車両（資材の搬出及び施工者の退勤に係るもの）運行経路はその逆で、施工ヤードから左折し、市道尻手黒川線に入る経路を計画している。

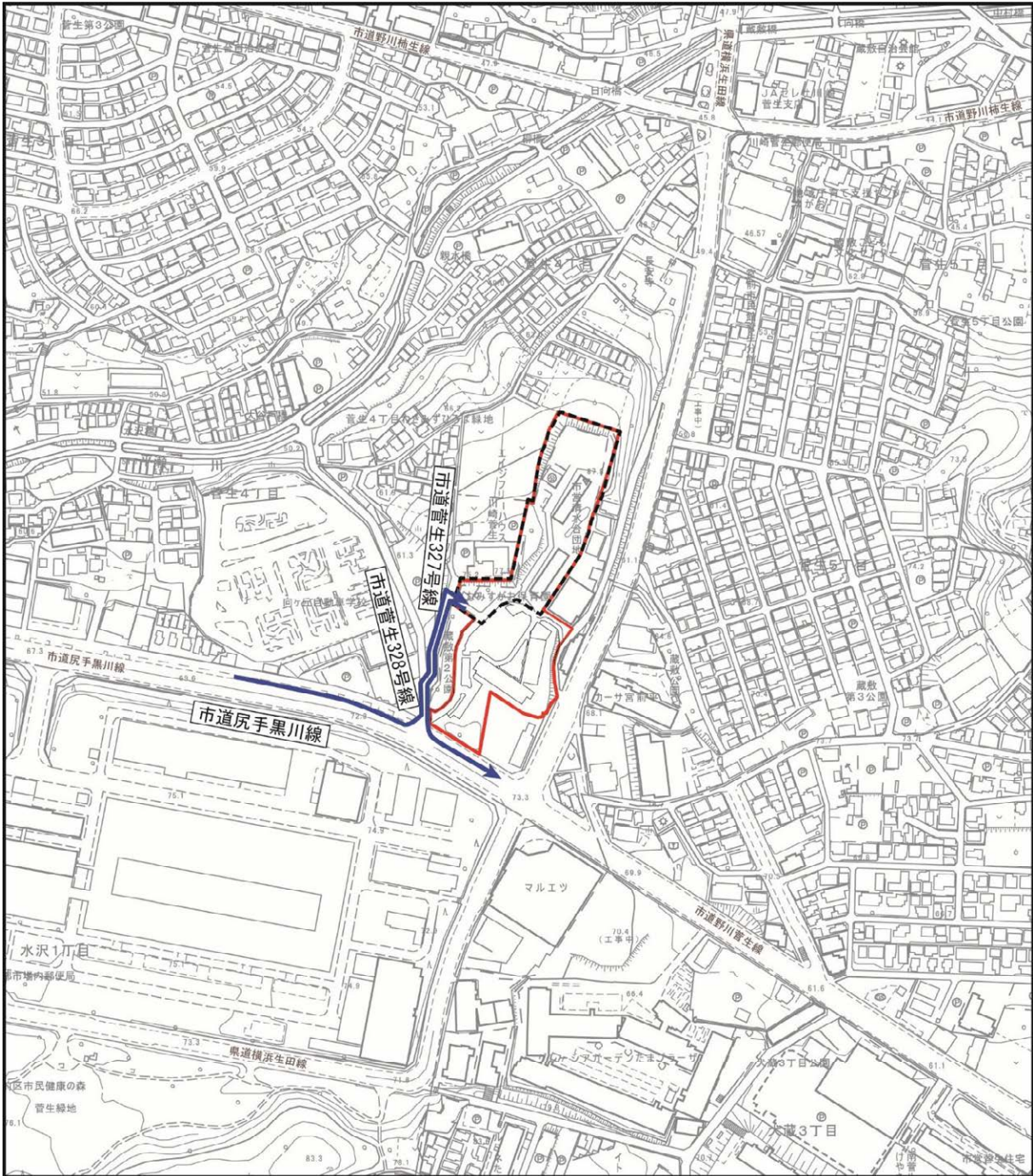
2 期工事における工事用車両（資材の搬入及び施工者の出勤に係るもの）運行経路は、市道尻手黒川線を利用し、西側から左折して市道菅生 328 号線、市道菅生 327 号線を経て施工ヤードの南側に入る経路を計画している。また、工事用車両（資材の搬出及び施工者の退勤に係るもの）運行経路はその逆で、市道菅生 327 号線、市道菅生 328 号線を経て左折し、市道尻手黒川線に入る経路を計画している。



- 凡例
- 計画地
 - 施工ヤード(1期工区)
 - ↔ 工事用車両運行経路

図1.4-21(1) 工事用車両運行経路図(1期工事)





凡例

- 計画地
- 施工ヤード(2期工区)
- ↔ 工事用車両運行経路

図1.4-21(2) 工事用車両運行経路図(2期工事)

