



令和6年4月12日
報道発表資料

川崎市（環境局）

清水台住宅建設計画に係る条例環境影響評価審査書を公告します

川崎市環境影響評価に関する条例に基づき、清水台住宅建設計画に係る条例環境影響評価審査書を次のとおり公告します。

1 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）

2 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

3 公告日

令和6年4月12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

住所：川崎市川崎区宮本町1番地

電話：044-200-3002

FAX：044-200-3970

5 備考（「条例環境影響評価審査書」とは）

指定開発行為者が作成した条例環境影響評価準備書について、市長は環境の保全の見地から審査し、条例環境影響評価審査書を作成し、指定開発行為者に送付します。

川崎市環境局環境対策部環境評価課 鈴木
電話（044）200-2152

(写)

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

令和 6 年 4 月

川 崎 市

はじめに

清水台住宅建設計画は、川崎市（以下「指定開発行為者」という。）が、宮前区菅生四丁目5番1～5号、8号の約1.4haの区域において、昭和48年に建設された5階建て5棟の共同住宅（合計160戸）と集会所等を解体、撤去し、新たに5階建て2棟の共同住宅（合計163戸）を建設し、併せて、緑地や広場等を総合的に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、令和6年1月23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、縦覧したが、市民等からの意見書の提出はなかった。

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、川崎市環境影響評価に関する条例第24条に基づき、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。

目 次

1	指定開発行為の概要.....	1
2	審査結果.....	4
	(1) 全般的事項.....	4
	(2) 環境影響評価項目に関する事項.....	4
	ア 大気質.....	4
	イ 騒音.....	4
	ウ 振動.....	4
	エ 廃棄物等（産業廃棄物、建設発生土）.....	4
	オ 緑（緑の質、緑の量）.....	5
	カ 景観.....	5
	キ 日照障害.....	5
	ク テレビ受信障害.....	5
	ケ 地域交通（交通安全、交通混雑）.....	5
	(3) 環境配慮項目に関する事項.....	6
	ア 地球温暖化対策.....	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.....	6

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一番地

(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）

（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：宮前区菅生四丁目5番1～5号、8号

区域面積：約14,087m²

用途地域：第一種中高層住居専用地域及び準住居地域

(4) 計画の概要

ア 目的

住宅団地の更新（建替え）

イ 土地利用計画

区分			面積(㎡)	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。

ウ 建築計画等

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
緑被率(%)	約 46.3		約 43.0	約 44.5

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。

2 審査結果

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、住宅団地の更新（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、本審査書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すること。

(2) 環境影響評価項目に関する事項

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 騒音

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周知すること。

ウ 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周知すること。

エ 廃棄物等（産業廃棄物、建設発生土）

(ア) 産業廃棄物

解体する既存の建築物等に石綿含有建材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 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、必要な土壌改良を行うとともに、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。

(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。

カ 景観

建物の形状、外壁の色彩等については、川崎市景観計画を踏まえるとともに、市関係部署と協議すること。

キ 日照障害

日影の影響を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をすること。

ク テレビ受信障害

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。

ケ 地域交通（交通安全、交通混雑）

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となっていること、歩車分離がなされていない区間があり、歩行者の安全の確保が必要なことから、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すること。

本事業の実施による車両の走行に伴う交差点需要率が上限値を上回ると予測している交差点があること、車線別混雑度が 1.0 を上回ると予測している車線があることから、交通混雑の低減策を検討するとともに、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、交通安全対策及び交通混雑の低減策について、市関係部署と協議すること。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例準備書に記載した「地震時等の災害」、「生物多様性」、「地球温暖化対策」、「気候変動の影響への適応」及び「資源」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。

ア 地球温暖化対策

脱炭素社会の実現に向けて、温室効果ガスの削減に向けた一層の取組が求められていることから、計画建物のエネルギー使用量の削減等につながる対策を講ずるよう努めること。

3 川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過

令和 6 年	1 月 23 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 30 日	条例準備書公告、縦覧開始
	3 月 14 日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切 意見書の提出 なし
	4 月 12 日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付