



令和4年5月23日

## **(仮称)神奈川県川崎市多摩区登戸51街区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**

当該事業について、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：三井不動産レジデンシャル株式会社  
代表者：代表取締役社長 嘉村 徹  
所在地：東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号  
名 称：小田急不動産株式会社  
代表者：代表取締役 五十嵐 秀  
所在地：東京都渋谷区初台一丁目47番1号
- 2 指定開発行為の名称及び所在地  
名 称：(仮称)神奈川県川崎市多摩区登戸51街区計画  
所在地：川崎市多摩区登戸(登戸土地地区画整理事業51街区)
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日  
令和4年5月23日(月)
- 4 事業内容等に関する問合せ先  
名 称：株式会社グローブアドバンス  
所 在 地：東京都中央区八丁堀三丁目4番10号  
電話番号：03-6222-8341

川崎市環境局環境対策部環境評価課 盛田担当  
電話(044)200-2152

(写)

(仮称) 神奈川県川崎市多摩区登戸 51 街区  
計画に係る条例環境影響評価審査書

令和 4 年 5 月

川 崎 市

## はじめに

(仮称)神奈川県川崎市多摩区登戸 51 街区計画は、三井不動産レジデンシャル株式会社及び小田急不動産株式会社（以下「指定開発行為者」という。）が、登戸土地区画整理事業区域内の多摩区登戸の約 0.3ha の区域において、地上 25 階建ての共同住宅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、令和 3 年 12 月 22 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、条例第 24 条に基づき、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。

## 目 次

1	指定開発行為の概要.....	1
2	審査結果.....	3
	(1) 全般的事項.....	3
	(2) 環境影響評価項目に関する事項.....	3
	ア 大気質.....	3
	イ 騒音・振動.....	3
	ウ 廃棄物等（建設発生土）.....	3
	エ 緑（緑の質、緑の量）.....	3
	オ 景観.....	4
	カ 日照障害.....	4
	キ テレビ受信障害.....	4
	ク 風害.....	4
	ケ コミュニティ施設.....	4
	コ 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.....	5
	ア 地球温暖化対策.....	5
3	川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過.....	5

## 1 指定開発行為の概要

### (1) 指定開発行為者

名 称：三井不動産レジデンシャル株式会社

代表者：代表取締役社長 嘉村 徹

住 所：東京都中央区日本橋室町三丁目 2 番 1 号

名 称：小田急不動産株式会社

代表者：代表取締役 五十嵐 秀

住 所：東京都渋谷区初台一丁目 47 番 1 号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 神奈川県川崎市多摩区登戸 51 街区計画

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：多摩区登戸 (登戸土地区画整理事業 51 街区)

区域面積：約 3,450 m<sup>2</sup>

用途地域：商業地域

### (4) 計画の概要

ア 目的

共同住宅の建設

イ 土地利用計画

区 分	面積 (㎡)	割合 (%)	備 考
計画建物	約 1,503	約 43.6	付属建物を含む
駐車場・荷捌所等	約 357	約 10.3	
駐輪場・バイク置場	約 40	約 1.2	
通路等	約 1,177	約 34.1	
広 場	約 373	約 10.8	広場 1
計画地面積合計	約 3,450	100.0	

ウ 建築計画等

区 分	概 要
主 要 用 途	住宅、店舗等
建築敷地面積	約 3,450 ㎡
建築面積	約 1,460 ㎡
建 ぺ い 率	約 42%
延 べ 面 積	約 25,290 ㎡
住宅等 <sup>※1</sup>	約 20,720 ㎡
店舗等 <sup>※2</sup>	約 2,080 ㎡
駐車場等	約 2,490 ㎡
容積対象床面積	約 19,450 ㎡
容 積 率	約 564% <sup>※3</sup>
建 物 階 数	地上 25 階
建 物 高 さ	約 79.98m (塔屋等を含む最高高さ約 89.98m)
建 物 構 造	RC 造、一部 S 造 <sup>※4</sup>
計 画 戸 数	241 戸
駐 車 場	160 台
駐 輪 場	536 台
緑 被 率	約 31.3%

※1 集会室 (110 ㎡) を含む。住戸は、約 40~80 ㎡のファミリータイプとする予定である。

※2 店舗等の入居テナントは未定であるが、物販、飲食、事務所を検討している。

※3 計画地の指定容積率は 400%であるが、本事業では総合設計制度の適用により、公開空地を設けることで、指定容積率からの割り増しの許可を受ける予定である。

※4 RC 造：鉄筋コンクリート造

S 造：鉄骨造

## 2 審査結果

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は共同住宅を建設するものであり、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、建設機械のピーク稼働時における二酸化窒素の短期将来濃度が短期暴露の指針値の上限に近いと予測していることから、窒素酸化物の排出量を低減するため、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・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。

#### ウ 廃棄物等（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。

#### エ 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

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。

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るとともに、市関係部署と協議すること。

カ 日照障害

冬至日の平均地盤面において日影の影響を大きく受ける建物があり、その影響が懸念されていることから、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 風害

防風植栽を行わないと、風環境が現況と比べ大きく悪化すると予測している地点があることから、防風植栽の計画に当たっては、防風効果が速やかに発揮できるよう所定の形状、寸法を有した常緑の高木を適切に配置するとともに、防風植栽としての機能が維持されるよう適切に管理するなど、防風対策を確実に実施すること。また、広場1の植栽計画に当たっては、風環境の緩和が着実に図れるよう、樹種や植栽配置を検討すること。

ケ コミュニティ施設

児童・生徒数の増加については、義務教育施設の対応が必要なことから、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。

コ 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並行及び横断していることから、交通安全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。

工事の実施に当たっては、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。

(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3年12月22日	指定開発行為実施届の受理及び条例準備書の受領
令和4年1月4日	条例準備書公告、縦覧開始
2月17日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 4名、4通
4月12日	条例見解書の受領
4月19日	条例見解書の公告、縦覧開始
5月6日	条例見解書の縦覧終了
5月23日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付