

(仮称) 中原区今井西町計画新築工事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（平成11年川崎市条例第48号）第25条第1項に基づき、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

所在地：東京都渋谷区代々木2丁目1番1号

名称：積水ハウス株式会社

代表者：東京マンション事業部 事業部長 迫田 秀樹

2 指定開発行為の名称及び所在地

名称：(仮称) 中原区今井西町計画新築工事

所在地：川崎市中原区今井西町4番

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

令和4年5月31日（火）

4 事業内容等に関する問合せ先

名称：株式会社長谷工コーポレーション 開発推進部門 開発推進1部

所在地：東京都港区芝二丁目32番1号

電話：03-5765-0571

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) 中原区今井西町計画新築工事に  
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) 中原区今井西町計画新築工事は、積水ハウス株式会社（以下「指定開発行為者」という。）が、中原区今井西町4番の約1.0haの区域において、既存建物を解体・撤去し、新たに地上5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4年1月24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.....	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（建設発生土）.....	5
	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 コミュニティ施設.....	5
	コ 地域交通（交通安全、交通混雑）.....	6
	(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：積水ハウス株式会社

代表者：東京マンション事業部 事業部長 迫田 秀樹

住 所：東京都渋谷区代々木2丁目1番1号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 中原区今井西町計画新築工事

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：中原区今井西町4番

区域面積：約9,991 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

共同住宅の建設

イ 土地利用計画

区 分	面積 (㎡)	比率 (%)
住宅棟 (テラス部を含む)	約 7,307	約 73.1
緑化地	約 1,271	約 12.7
駐車場	約 331	約 3.3
車 路 (自転車通路を含む)	約 526	約 5.3
ごみ収集スペース	約 39	約 0.4
歩道状空地	約 71	約 0.7
歩行者通路・その他	約 445	約 4.5
合 計	約 9,991	100.0

- 注) 1. 四捨五入の関係で、合計が一致しない場合がある。
2. 歩道状空地は、「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」に規定する「駐車施設に関する事項の取扱要綱」により、駐車場（駐車面積 500 ㎡以上）の出入口は、幅員が 6 m の道路に接するか、道路の反対側境界線から 6 m 以上の幅員を有する公共の用に供する空地を敷地内に設け、通行の安全に寄与する整備を行う必要があることから、駐車場出入口が接する市道今井西町 4 号線の道路幅員（約 5 m）で不足する部分について、公共の用に供する空地として敷地内に歩道状の空地を設けるものである。

ウ 建築計画等

区 分		面積等
敷地面積 <sup>※1</sup>		9,991 m <sup>2</sup>
建築面積 <sup>※1</sup>		6,713 m <sup>2</sup>
建ぺい率 <sup>※2</sup>		67.1% <sup>※3</sup>
延べ面積 <sup>※1</sup>	住宅部	19,368 m <sup>2</sup>
	非住宅部	4,824 m <sup>2</sup>
	合 計	24,192 m <sup>2</sup>
容積率算定床面積 <sup>※1</sup>		19,981 m <sup>2</sup>
容積率 <sup>※2</sup>		199.9%
階 数		地上5階
建物高さ		14.99m (最高高さ 15.93m)
構 造		鉄筋コンクリート造
計画戸数		274 戸
駐車台数		110 台
バイク置場台数		9 台
駐輪台数		550 台
緑被率		約 25.0%

※1：小数点以下を四捨五入して表記。

※2：敷地面積、建築面積、容積率算定床面積の数字を小数第2位まで計算し、小数第2位以下を切り捨てて表記。

※3：「建築基準法第53条3項」の規定による角地緩和が適用される敷地であるため、本事業の建ぺい率の上限は70%となる。

## 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保育所、学校、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

計画地及び工事用車両ルートが保育所、学校、住宅等に近接していること、沿道における等価騒音レベルが現況において既に環境基準を超過している地点があることから、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保育所、学校、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（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、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。

カ 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。

キ 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十分な説明をすること。

ク 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。

ケ コミュニティ施設

児童・生徒数の増加については、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保育所、学校、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、児童等の登下校時における交通安全への影響が懸念されていることから、工事にあたっては、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。

工事の実施にあたっては、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4年 1月24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31日	条例準備書公告、縦覧開始
3月16日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 3名、5通
4月25日	条例見解書の受領
5月6日	条例見解書の公告、縦覧開始
5月20日	条例見解書の縦覧終了
5月31日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付