



令和4年9月16日

(仮称)川崎市幸区塚越4丁目計画に係る条例環境影響評価審査書の公告を行います

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の公告を行います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：執行役員 横浜支店長 岡本 達哉

所在地：神奈川県横浜市西区高島一丁目1番2号

名 称：野村不動産株式会社

代表者：住宅事業本部 神奈川事業部長 菅野 宏昭

所在地：東京都新宿区西新宿1丁目26番2号

名 称：日鉄興和不動産株式会社

代表者：常務取締役 住宅事業本部長 猪狩 甲隆

所在地：東京都港区赤坂1丁目8番1号

名 称：総合地所株式会社

代表者：代表取締役社長 関岡 桂二郎

所在地：東京都港区芝2丁目31番19号

2 指定開発行為の名称及び所在地

名 称：(仮称)川崎市幸区塚越4丁目計画

所在地：幸区塚越四丁目298番3号、4号

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

令和4年9月16日(金)

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

電話番号：03-5765-0571

5 備考

「条例環境影響評価審査書」とは、市が条例環境影響評価準備書について環境の保全の見地から審査し、作成したものです。

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) 川崎市幸区塚越4丁目計画に
係る条例環境影響評価審査書

令和4年9月

川崎市

はじめに

(仮称)川崎市幸区塚越4丁目計画は、三井不動産レジデンシャル株式会社、野村不動産株式会社、日鉄興和不動産株式会社、総合地所株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、幸区塚越四丁目298番3号、4号の約1.6haの区域において、地上7階建ての共同住宅を新設するものである。

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5月6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：三井不動産レジデンシャル株式会社

代表者：執行役員 横浜支店長 岡本 達哉

住 所：神奈川県横浜市西区高島一丁目1番2号

名 称：野村不動産株式会社

代表者：住宅事業本部 神奈川事業部長 菅野 宏昭

住 所：東京都新宿区西新宿1丁目26番2号

名 称：日鉄興和不動産株式会社

代表者：常務取締役 住宅事業本部長 猪狩 甲隆

住 所：東京都港区赤坂1丁目8番1号

名 称：総合地所株式会社

代表者：代表取締役社長 関岡 桂二郎

住 所：東京都港区芝2丁目31番19号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)川崎市幸区塚越4丁目計画

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：幸区塚越四丁目298番3号、4号

区域面積：約16,137㎡

用途地域：工業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

共同住宅の新設

イ 土地利用計画

区 分	面積 (㎡)	割合 (%)
計画建築物	6,826	42.3
緑化地	3,119	19.3
専用庭	631	3.9
車路	1,080	6.7
歩行者通路	1,770	11.0
駐車場	1,242	7.7
駐輪場・バイク置場	587	3.6
その他	882	5.5
合 計	16,137	100.0

ウ 建築計画等

区 分	北敷地概要	南敷地概要	合計
建築敷地面積	約 7,096 m ²	約 9,041 m ²	約 16,137 m ²
建築面積	約 3,666 m ²	約 3,578 m ²	約 7,244 m ²
建ぺい率	約 52%	約 40%	-
延べ面積	約 17,576 m ²	約 19,706 m ²	約 37,282 m ²
容積対象床面積	約 14,193 m ²	約 18,049 m ²	約 32,242 m ²
容積率	約 200%	約 200%	-
建築物高さ	約 20m (最高高さ ^{注1} : 約 21m)	約 20m (最高高さ ^{注1} : 約 21m)	-
階数	地上 7 階	地上 7 階	-
計画戸数	214 戸	262 戸	476 戸
構造	RC 造 (鉄筋コンクリ ート造)	RC 造 (鉄筋コンクリ ート造)	-
駐車台数	86 台 (機械式 52 台、平面 34 台)	105 台 (機械式 94 台、平面 11 台)	191 台 (機械式 146 台、平面 45 台)
バイク置場台数	11 台	14 台	25 台
駐輪台数	428 台	524 台	952 台
緑被率	約 25.1%		

注1) エレベーター塔屋を含めた高さ

2 審査結果

(1) 全般的事項

本指定開発行為は共同住宅を新設するものであり、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

日影の影響を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

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・生徒数の増加により、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、歩車分離がされていない区間があることから、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4年 5月 6日	指定開発行為実施届の受理及び条例準備書の受領
5月13日	条例準備書公告、縦覧開始
6月27日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 8名、8通
8月 5日	条例見解書の受領
8月15日	条例見解書の公告、縦覧開始
8月29日	条例見解書の縦覧終了
9月16日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付