

## (仮称) 川崎市高津区下作延計画に係る条例環境影響評価審査書を公告しました

川崎市環境影響評価に関する条例に基づき、(仮称) 川崎市高津区下作延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した。

### 1 事業の名称及び種類

名称：(仮称) 川崎市高津区下作延計画

種類：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（第3種行為）、住宅団地の新設（第3種行為）

### 2 事業者

名称：あすか製菓株式会社

代表者：代表取締役社長 山口 惣大

住所：東京都港区芝浦二丁目5番1号

名称：大成有楽不動産株式会社

代表者：マンション事業本部長 糺 幸男

住所：東京都中央区京橋三丁目13番1号

### 3 公告日

令和5年11月29日（水）

### 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

ファクス：03-5765-0578

### 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  
電話 044-200-2156  
ファクス 044-200-3921

(写)

(仮称) 川崎市高津区下作延計画に  
係る条例環境影響評価審査書

令和5年11月

川 崎 市

## はじめに

(仮称)川崎市高津区下作延計画は、あすか製菓株式会社及び大成有楽不動産株式会社（以下「指定開発行為者」という。）が、高津区下作延五丁目1575番1他の約3.8haの区域において、造成事業及び地上7階建ての共同住宅建設事業を実施するものである。

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5年5月31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。

市では、条例第24条に基づき、条例準備書等を総合的に審査し、本条例環境影響評価審査書（以下「条例審査書」という。）を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）.....	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 コミュニティ施設.....	5
	コ 地域交通（交通安全、交通混雑）.....	5
	サ その他.....	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.....	7

## 1 指定開発行為の概要

### (1) 指定開発行為者

名 称：あすか製薬株式会社

代表者：代表取締役社長 山口 惣大

住 所：東京都港区芝浦二丁目5番1号

名 称：大成有楽不動産株式会社

代表者：マンション事業本部長 糺 幸男

住 所：東京都中央区京橋三丁目13番1号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)川崎市高津区下作延計画

種 類：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（第3種行為）

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1の項  
及び4の項に該当）

### (3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：高津区下作延五丁目1575番1他

区域面積：約37,723㎡

用途地域：第一種低層住居専用地域、第一種住居地域及び工業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

造成事業及び共同住宅建設事業

イ 土地利用計画

(ア) 造成事業の土地利用計画

区 分		面積 (㎡)	面積 (㎡) 小計	割合 (%)	割合 (%) 小計
公共 施設	提供公園	約 2,264	約 6,778	約 6.0	約 18.0
	開発道路	約 4,514		約 12.0	
宅地	共同住宅Ⅰ用地	約 4,371	約 30,947	約 11.6	約 82.0
	共同住宅Ⅱ用地	約 8,408		約 22.3	
	店舗用地	約 9,251		約 24.5	
	運動場用地	約 8,034		約 21.3	
	緑 地	約 229		約 0.6	
	開発区域内敷地	約 654		約 1.7	
合計			約 37,723		100.0

注) 1. 四捨五入の関係より、合計が合わないことがある。  
2. 開発区域内敷地とは、造成のみを実施する敷地である。

(イ) 共同住宅の土地利用計画

区 分	共同住宅Ⅰ		共同住宅Ⅱ	
	面積 (㎡)	割合 (%)	面積 (㎡)	割合 (%)
計画建築物	約 1,965	約 45.0	約 3,549	約 42.2
緑 化 地	約 521	約 11.9	約 1,286	約 15.3
専 用 庭	約 272	約 6.2	約 147	約 1.8
車 路	約 392	約 9.0	約 678	約 8.1
歩行者通路	約 241	約 5.5	約 424	約 5.0
駐 車 場	約 639	約 14.6	約 339	約 4.0
駐 輪 場 ・バイク置場	約 150	約 3.4	約 241	約 2.9
そ の 他	約 191	約 4.4	約 1,744	約 20.7
合 計	約 4,371	100.0	約 8,408	100.0

注) 四捨五入の関係より、合計が合わないことがある。

## ウ 建築計画等

区分	共同住宅Ⅰ概要	共同住宅Ⅱ概要	合計
建築敷地面積	約 4,371 m <sup>2</sup>	約 8,408 m <sup>2</sup>	約 12,778
建築面積	約 2,078 m <sup>2</sup>	約 3,681 m <sup>2</sup>	約 5,758 m <sup>2</sup>
建ぺい率	約 48%	約 44%	—
延べ面積	約 10,269 m <sup>2</sup>	約 20,530 m <sup>2</sup>	約 30,799 m <sup>2</sup>
容積対象床面積	約 8,673 m <sup>2</sup>	約 16,815 m <sup>2</sup>	約 25,489 m <sup>2</sup>
容積率	約 198%	約 200%	—
建築物高さ	約 20m (最高高さ <sup>注1</sup> : 約 21m)	約 20m (最高高さ <sup>注1</sup> : 約 21m)	—
階数	地上 7 階	地上 7 階	—
計画戸数	119 戸	234 戸	353 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	48 台 (平面)	111 台 (機械式 110 台、 平面 1 台)	159 台 (機械式 110 台、 平面 49 台)
バイク置場台数	6 台	9 台	15 台
駐輪台数	238 台	468 台	706 台
建築敷地面積 (共同住宅) に 対する緑被率	—	—	約 29.7%
区域面積に 対する緑被率	—	—	約 29.9%

- 注) 1.エレベーター塔屋を含めた高さ  
2.四捨五入の関係より、合計が合わないことがある。

## 2 審査結果

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は造成事業及び共同住宅建設事業を実施するものであり、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、福祉施設、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学校、福祉施設、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環境基準と同値になると予測していることから、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、福祉施設、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、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、福祉施設、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、工事用車両ルートの一部車線が現況において混雑度 1.0 を上回ることから、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。

#### サ その他

計画地内にあすか製薬が店舗事業者を誘致する予定となっていることから、店舗事業者に条例準備書等の内容を伝えることと併せ、計画地周辺の地域特性を考慮した上で、店舗事業者とともに環境影響の低減に努めること。

### (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5年 5月31日	指定開発行為実施届の受理及び条例準備書の受領
6月14日	条例準備書公告、縦覧開始
7月28日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切 意見書の提出 15名、15通
10月 5日	条例見解書の受領
10月19日	条例見解書公告、縦覧開始
11月 2日	条例見解書縦覧終了
11月29日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付