

## 令和5年度第10回川崎市環境影響評価審議会 次第

日 時 令和6年1月17日（水）14時00分～16時00分（予定）  
場 所 オンライン会議（川崎市役所本庁舎 301、302会議室）

### 1 議事

- (1) （仮称）小杉町一丁目計画に係る条例環境影響評価方法書について（答申案審議）
- (2) （仮称）高津物流施設計画に係る条例環境影響評価方法書について（事業者説明）

### 2 その他

- 
- 資料1-1 （仮称）小杉町一丁目計画に係る条例環境影響評価方法書についての個別審査意見
- 資料1-2 （仮称）小杉町一丁目計画に係る条例環境影響評価方法書の審査結果について（答申案）
- 資料2 （仮称）小杉町一丁目計画に係る条例環境影響評価方法書
- 資料3-1 （仮称）高津物流施設計画（第1種行為）に係る手続経過
- 資料3-2 （仮称）高津物流施設計画に係る条例方法書に対する市民等意見の概要と指定開発行為者の見解
- 資料4 （仮称）高津物流施設計画に係る条例環境影響評価方法書

(仮称) 小杉町一丁目計画に係る条例環境影響評価方法書  
 についての個別審査意見書

評価項目	個別審査意見
大気質 (佐田委員)	<p>大気質の予測では一般環境大気測定局の 1 年間の気象データ (中原測定局、風向・風速) などの使用が予定されていますが、この直近の測定局と計画地周辺は建築物に囲まれており、風向・風速の局所的な変化が大きいことが想定されます。そこで、測定局と計画地の相関関係以外に必要なに応じて風配図や静穏出現頻度などを含め整理し、地域の一般的な気象を表す風向・風速であることを確認し大気質の予測評価を行う必要があると考えられます。</p>
緑 (緑の質) (濱野委員)	<p>緑・緑の質 (P120) (2) 調査方法等, イ周辺地域の生育木, (イ) b. 調査地域</p> <p>P13 (3) 環境配慮への内容等において, イ. 緑化に関する配慮として壁面やペDESTリアンデッキにも緑化を施すことが示されているが、壁面やペDESTリアンデッキにおいて樹木や草花の健全生育を担保することは相当の工夫が必要であることから、壁面緑化等について、樹木や草花の健全に育成されている事例を広く調査する必要がある。</p>
日照障害 (上野委員)	<p>日照障害について、計画地周辺には高層建築物が多く存在しており、複合日影により日照時間が著しく短くなるエリアが生じる可能性があることから、周辺の高層建築物との複合的な影響を検討し、具体的な方法を準備書に示すことが望まれる。</p>
風害 (菊本委員)	<p>地域の風の状況に関する既存資料調査において、一般環境大気測定局である中原測定局での観測値を用いることとしているが、同観測値は周囲の高層建築物の影響を強く受けている可能性がある。この影響に対して十分配慮し、地域の風の状況調査および風環境予測への利用を行う必要がある。</p> <p>地域の風の状況の現地調査を既存建築物の屋上で行うことが予定されているが、既存建築物周辺の風も周囲の高層建築物の影響を強く受けている可能性がある。局所的な建築物の影響を受けおらず、また計画地の供用時の風環境を予測するのに適切な地域の風の資料を判定するのに現地調査が行われると思われる。しかし、既存資料および現地調査ともに局所的な周囲建築物の影響を受けている場合、現在予定されている現地調査が意味のある調査結果をもたらさうのか懸念がある。</p>

評価項目	個別審査意見
<p>風害 (菊本委員)</p>	<p>武蔵小杉駅に近いなど計画地周辺に多くの人流が予想される。風洞実験を用いた風環境の予測においては、計画地内外に適切かつ十分な予測地点を設置することが望まれる。</p>
<p>地域交通 (交通安全、交通混雑) (田中委員)</p>	<p>施設関連車両、工事用車両の走行ルートについて、同じ方面から複数の走行ルートが設定されているところがあるようです（例えば p. 21 の北東方面からの入庫／出庫動線、南東方面への出庫動線、p. 30 南西方面への搬出動線など）。予測及び評価の際にはどの経路にどれだけ配分されているのかが分かる形で予測を行っていただければと思います。</p> <p>工事中は作業に伴う工事用車両の待機が必ず発生し、これが周辺路上で行われると地域交通に大きな影響を与えます。審議会での質疑では、工事区域内に工事用車両の待機スペースを確保するということでしたので、この点を施工計画に明記していただいた方がよいと思います。</p>

**（仮称）小杉町一丁目計画に係る条例環境影響  
評価方法書の審査結果について（答申案）**

**令和 6 年 1 月**

**川崎市環境影響評価審議会**

## まえがき

(仮称)小杉町一丁目計画は、三井不動産レジデンシャル株式会社が、中原区小杉町一丁目403-53外の約0.5haの区域において、高度利用地区等の変更を前提に、地上43階(地下2階)建ての都市型住宅の新設及び都市基盤施設・商業等施設・広場を整備するものである。

計画地は、中原区の中央部、J R南武線の武蔵小杉駅北口駅前に位置し、用途地域は商業地域に指定されている。現況は、道路、平面駐車場及び業務ビルとして利用されている。

計画地の周辺は、東側約70mにJ R武蔵小杉駅(J R南武線)、東側約120mに東急武蔵小杉駅及び東側約450mにJ R武蔵小杉駅(J R横須賀線)並びに東側約400mに県道主要地方道東京丸子横浜線(綱島街道)、北側に接して市道川崎駅丸子線(南武沿線道路)、西側約300mに国道409号(府中街道)が存在している。

本審議会では、当該地域の状況等を踏まえ、指定開発行為に係る条例環境影響評価方法書(以下「条例方法書」という。)について総合的に審査し、次の結果を得たものである。

## 目 次

1	指定開発行為の概要.....	1
2	審査意見.....	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 緑（緑の質）.....	4
	ウ 日照阻害.....	4
	エ 風害.....	5
	オ 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
3	審議経過.....	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：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

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 小杉町一丁目計画  
種 類：高層建築物の新設（第1種行為）  
住宅団地の新設（第3種項）  
大規模建築物の新設（第2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3の項、  
4の項及び15の項に該当)

### (3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：中原区小杉町一丁目403-53外  
区域面積：約5,270㎡  
用途地域：商業地域

### (4) 計画の概要

#### ア 目的

都市型住宅の新設及び都市基盤施設・商業等施設・広場の整備

イ 土地利用計画

種 別		面 積	割 合
宅地	計画建物	約 2,100 m <sup>2</sup>	39.8%
	歩道状空地・アプローチ・広場	約 1,600 m <sup>2</sup>	30.4%
	車路	約 400 m <sup>2</sup>	7.6%
	宅地計	約 4,100 m <sup>2</sup>	77.8%
公共施設	道路用地	約 1,170 m <sup>2</sup>	22.2%
	公共施設計	約 1,170 m <sup>2</sup>	22.2%
計画地面積計		約 5,270 m <sup>2</sup>	100%

注) 端数処理を四捨五入により行っているため、内訳の計と総数が一致しない場合がある。



ウ 建築計画

種 別		計 画
敷地面積		約 4,100 m <sup>2</sup>
建築面積		約 2,000 m <sup>2</sup>
建ぺい率		約 49%
延べ面積		約 53,200 m <sup>2</sup>
	住宅	約 48,000 m <sup>2</sup>
	商業等 <sup>注1)</sup>	約 5,200 m <sup>2</sup>
容積対象床面積		約 37,300 m <sup>2</sup>
容積率		約 900% <sup>注2)、注3)</sup>
建物階数	地上	43 階
	地下	2 階
建物高さ		約 155m
最高高さ		約 165m
建物構造		R C 造
計画戸数		約 500 戸
駐車場		約 220 台
駐輪場		約 620 台

注1) 非住宅部に誘致する業種は未定である。現時点では安全側を見て、誘致が想定される業種のうち環境負荷が高いものとして商業用途での利用を想定している。

注2) 低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドラインに基づく容積率緩和を想定した数値

注3) 建築計画の詳細については検討中であり、表中の面積は 100 m<sup>2</sup>単位のおおよその数字を記載していることから、容積対象床面積を敷地面積で除した値が表中の計画容積率（900%）に一致しない。

## 2 審査意見

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、都市型住宅の新設及び都市基盤施設・商業等施設・広場を整備するものであり、条例環境影響評価準備書（以下「条例準備書」という。）の作成に際しては、条例方法書に記載した内容に加え、本審査意見の内容を踏まえて、環境影響の調査、予測及び評価を行う必要がある。

### (2) 環境影響評価項目に関する事項

#### ア 大気質

中原測定局及び計画地は高層建築物等に囲まれており、風向・風速の局所的な変化が大きいと予想されることから、中原測定局のデータは、現地調査データとの相関関係や風配図、静穏出現頻度などを含め整理し、地域の一般的な気象であることを確認する必要がある。

#### イ 緑（緑の質）

緑化に関する配慮として壁面やペDESTリアンデッキにも緑化を施すことが示されているが、壁面やペDESTリアンデッキの樹木や草花の健全な生育を継続していくことは相当の工夫を要することから、壁面緑化等について、樹木や草花が健全に育成されている事例を広く調査する必要がある。

#### ウ 日照障害

計画地周辺は、高層建築物が多く存在しており、これらによる複合日影により、日照時間が著しく短くなるエリアが生じる可能性があることから、周辺の高層建築物との複合的な影響について、明らかにする必要がある。

## エ 風害

地域の風の状況に関する既存資料調査において、一般環境大気測定局である中原測定局での観測値を用いることとし、また、現地調査を既存建築物の屋上で行うことが予定されているが、同測定局の観測値及び既存建築物周辺の風は周囲の高層建築物の影響を強く受けている可能性がある。この影響に対して十分配慮し、地域の風の状況調査をしたうえで、風環境の予測への利用を行う必要がある。

また、計画地及びその周辺は、鉄道駅に近いなど多くの人流が予想されることから、風洞実験を用いた風環境の予測においては、計画地内外に適切かつ十分な予測地点を設置する必要がある。

## オ 地域交通（交通安全、交通混雑）

交通安全及び交通混雑の予測条件においては、工事用車両及び施設関連車両の走行経路ごとに車両の方面別配分を示す必要がある。

### (3) 環境配慮項目に関する事項

選定した各項目における環境配慮については、その積極的な取組が望まれることから、条例準備書において、具体的な措置の内容を明らかにする必要がある。

## 3 審議経過

令和5年10月17日	市長から審議会に条例方法書について諮問
10月18日	現地視察
12月5日	審議会（事業者説明及び審議）
令和6年1月17日	審議会（答申案審議）

(仮称) 高津物流施設計画 (第 1 種行為) に係る環境影響評価の手續経過

**手續経過**

- 令和 5 年 1 0 月 1 3 日 指定開発行為実施届の受理及び条例環境影響評価方法書の受領
- 1 0 月 1 7 日 市長から審議会宛て諮問
- 1 0 月 1 8 日 審議会の現地視察
- 1 0 月 3 1 日 条例環境影響評価方法書の公告及び縦覧開始
- 1 2 月 1 4 日 条例環境影響評価方法書の縦覧終了、意見書の提出締切  
意見書の提出 2 名 2 通
- 令和 6 年 1 月 1 7 日 審議会 (事業者説明)

## (仮称)高津物流施設計画に係る条例環境影響評価方法書に 対する市民意見等の概要と指定開発行為者の見解

### 1 条例環境影響評価方法書の縦覧等

#### (1) 条例環境影響評価方法書の縦覧期間及び縦覧場所

(仮称)高津物流施設計画に係る条例環境影響評価方法書(以下「条例方法書」という。)の縦覧期間及び縦覧場所は表 1 に示すとおり、令和 5 年 10 月 31 日(火)から令和 5 年 12 月 14 日(木)までの 45 日間、高津区役所、中原区役所、川崎市役所(環境局環境対策部環境評価課)にて縦覧された。

表 1 条例方法書の縦覧期間及び縦覧場所

縦覧期間	令和 5 年 10 月 31 日(火)～令和 5 年 12 月 14 日(木)(45 日間)
縦覧場所	高津区役所、中原区役所、川崎市役所(環境局環境対策部環境評価課)

#### (2) 意見書の提出数

意見書： 2 名 2 通

## 2 条例方法書に対する市民意見等の概要と指定開発行為者の見解

条例方法書に対する市民意見等の概要とそれらの意見に対する指定開発行為者の見解は、以下に示すとおりである。

なお、意見書は、原文から文字を判読し、原文のまま記載した。

### 【記載例】

#### (1) ○○○○について

<p>① ○○○○について ア ○○○○について イ ○○○○について</p>		<p>この欄には、意見書の内容を項目ごとに分類し、その主旨について箇条書きにまとめました。</p>
市民意見等の概要	指定開発行為者の見解	
ア ○○○○について	<p>この欄には、内容ごとに分類した意見書の主旨を示しました。</p>	
<p>○○○が考えられるため、○○○を望む。</p> <p>○○○されると、○○○のようなことはないのでしょうか。</p> <p>○○○はどうなるのか。もし○○○できなければ問題が生じる。</p>	<p>○○○する計画となっております。</p> <p>○○○を行う等により、○○○に努める計画です。</p> <p>本事業では、○○○を考慮して評価を行っております。○○○において、○○○と予測しています。</p>	<p>この欄には、各項目に該当する意見に対する指定開発行為者の見解（考え方）を記載しました。</p>
<p>この欄には、上記の分類に該当する意見を記載しました。</p> <p>文末の【意見書○】は意見書番号です。</p>		

(1) 環境影響評価について

① 騒音・振動・低周波音、地域交通（交通安全、交通混雑）	
ア 周辺開発動向を踏まえた道路沿道上の予測条件について	
イ 周辺道路での交通混雑や騒音の影響について	
市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
ア 周辺開発動向を踏まえた道路沿道上の予測条件について	
<p>等々力大橋の建設工事及び西下橋交差点への接続工事、リニア新幹線立て坑、下水処理場の工事が多摩川沿線道路沿いに集中して実施されている状況を考慮して進めるべきである。 【意見書 2-4】</p>	<p>・地域の開発事業、並びにそれら事業の工事中や供用時の車両走行ルート等に関する情報は、公表されている範囲で入手していきます。その入手した内容については、本事業の実施に伴う工事中、供用時の道路沿道での大気質、騒音、振動や、主要交差点での交通混雑の影響を予測するための条件として、活用できるか否かを含め、整理していきます。</p>
イ 周辺道路での交通混雑や騒音の影響について	
<p>混雑、騒音 【意見書 1-2】</p>	<p>・国道 409 号は、計画地周辺において交通量の多い幹線道路の一つとして認識しています。そのため、本事業の実施に伴う道路交通騒音の影響は、条例方法書 (p.97) に記載したとおり、工事用車両、施設関連車両の走行に伴う道路交通騒音を予測することとしています。また、交通混雑は、条例方法書 (p.139) に記載したとおり、幹線道路から車両が分散していくまでの区間の主要交差点で工事用車両、施設関連車両の走行に伴う交通流の影響を予測することとしています。これらの予測結果は環境影響評価手続きの条例環境影響評価準備書（以下、「条例準備書」という。）において掲載していく予定です。</p>

② 地域交通（交通安全、交通混雑）	
ア 歩行者の安全性（国道 409 号、計画地に接する細街路）について	
市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
ア 歩行者の安全性（国道 409 号、計画地に接する細街路）について	
<p>見えづらい塀に囲まれていたが先が見えるフェンスに変わり夜でも明るくなり不審者に会いにくくなり良かったが夜中に荷物の運搬車の出入りが多くうるさく朝は渋滞が凄く危ない事も多く成りました道が狭いからだと思えます。</p> <p style="text-align: center;">【意見書 1-1】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在、計画地の北・東面は塀やフェンスによって見通しの悪い状況にあると認識しています。本事業では、敷地内外周部に近隣の皆様が通行可能な歩道（通路）を整備し、見通しの良い、開放的な空間を形成していきたいと考えています。整備にあたっては、防犯設備等を設置していくことで安全性にも配慮していきます。</li> <li>・本事業における供用時の施設関連車両の出入口は、国道 409 号に面した 2 箇所を計画しています。また、施設関連車両の走行ルートは国道 409 号をはじめとする幹線道路に限定して交通計画を立案し、現在、交通管理者と協議を進めています。</li> </ul>
<p>市道下野毛 20 号線沿い旧名糖跡地に建てられた佐川の営業所の影響で、大型トラックがこの市道下野毛 20 号線に多摩川沿線道路から侵入して名糖跡地の佐川に入るケースがあり危険である。</p> <p>この道路の幅は普通車同士も離合できないほど細い箇所があり大型トラックが本来はいるべき車幅ではないため禁止すべきあるが規制がされていない。大型でなくても中型トラックについても往來が多い。</p> <p>この市道下野毛 20 号線は小学校の通学路であるが当該施設に建て替えの際、必要もない植え込みを設けて建設され見通しの悪い交差点の視界を遮るようにフェンスを立てるなどして建設されてしまっている。</p> <p>川崎市は下野毛 2 丁目の児童を東高津小学校の学区に指定しているが、これらの児童はこの道路を使わずに通学ができない。</p> <p>より安全に通える宮内小学校への学区変更には、両校の校長との面談を必要としており、大半の児童が学区変更を断念し、東高津小学校に 30 分以上をかけて、この市道下野毛 20 号線を通って交通量の多い第三京浜道路下の道路を渡って通学している現状にあり危険である。</p> <p>このような事態を生み出しているにもかかわらず、味の素跡地にさらに類似の施設を建設すると大型トラックがこの付近を頻繁に往來することになり影響を懸念せざるを得ない。</p> <p>建設にあたっては、これ以上、市道下野毛 20 号線を抜け道につかう貨物トラックを増加させないような対策を取ることを提案する。将来的には 20 号拡幅を考えても現状では何らかの対応が必要である。</p> <p style="text-align: center;">【意見書 2-1】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業における供用時の施設関連車両の出入口は、国道 409 号に面した 2 箇所を計画しています。また、施設関連車両の走行ルートは国道 409 号をはじめとする幹線道路に限定して交通計画を立案し、現在、交通管理者と協議を進めています。</li> <li>ただし、工事中については、作業上、小型車（乗用車・小型貨物車）が市道下野毛 20 号線を利用して計画地の北側から出入りせざるを得ないケースが想定されます。可能な限り登校の時間帯での利用を制限したり、適宜誘導員を配置したりして安全を確保してまいります。</li> </ul>



<b>② 地域交通（交通安全、交通混雑）</b>	
ア 歩行者の安全性（国道 409 号、計画地に接する細街路）について イ トラック待機所の整備について	
市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
ア 歩行者の安全性（国道 409 号、計画地に接する細街路）について	
<p>国道 409 号線の下野毛入口交差点から西下橋方面に向かう方向の側歩道がそこまでで終わっており整備もされていない。</p> <p>歩行者は反対側にある歩道に横断する必要がある。</p> <p>当該事業者には、市道下野毛 28 号から国道 409 号へ自転車、歩行者が通り抜けられる歩道を市民が利用できるように提供してほしい。</p> <p>また事業者が出入口付近の拡幅に協力し、右折レーンを設置しこの信号の設置により、当該施設への右折侵入しやすくすることを協議してほしい。日常的に渋滞が発生していて右折待ちのトラックが加わるとさらに渋滞がひどくなることが懸念される。</p> <p style="text-align: right;">【意見書 2-2】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在、計画地の北・東面は塀やフェンスによって見通しの悪い状況にあると認識しています。本事業では、敷地内外周部に近隣の皆様が通行可能な歩道（通路）を整備し、見通しの良い、開放的な空間を形成していきたいと考えています。</li> <li>・なお、通路は歩行される方のための施設として計画しており、自転車の通り抜けは歩行者の安全管理上、想定していません。</li> <li>・工事中、供用時を通じて、国道 409 号からの入・出庫は左折イン・左折アウトを前提として計画しています。</li> <li>・本事業で国道 409 号の拡幅整備を行うことはできません。地域の皆様からのご意見、ご要望として、道路管理者に伝えてまいります。</li> </ul>
イ トラック待機所の整備について	
<p>川崎市はトラックの時間調整のための待機場所が少なすぎる。</p> <p>等々力緑地正面公園周辺のトラックの待機停車停車も多いが、市道下野毛 20 号はキャノン工場の付近に大型トラックが待機停車していることも頻繁にある。トラック待機場所のなさを解消に寄与するような事業計画なのか川崎市は認可する際は考慮すべきである。</p> <p style="text-align: right;">【意見書 2-3】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定開発行為者としては、本事業と類似の物流施設を数多く建設・運営してきております。その経験値から、敷地内に十分な待機所を整備していきますので、周辺道路で路上駐車・待機等をするような事象は生じないものと考えます。</li> <li>・しかしながら、条例準備書での環境保全のための措置として、工事中には「工事用車両が計画地周辺において路上駐車・待機等をしないよう徹底させていく。」、供用時には「計画地周辺の道路事情等を入居企業様に十分説明し、路上駐車・待機等をさせないよう要請していく。」ことを明記していきます。</li> </ul>

## （２）事業計画について

<b>① 事業計画について</b>	
ア 敷地外周部の管理について	
市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
ア 敷地外周部の管理について	
<p>出勤時にゴミを捨てて行ってしまう方がいる。</p> <p style="text-align: right;">【意見書 1 のタイトル】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・塀に囲まれていて見えにくい環境であるが故、計画地の壁沿いにごみが捨てられてしまう状況があるので困っているというご意見と推察します。</li> <li>・本事業では、敷地内外周部に近隣の皆様が通行可能な歩道（通路）を整備し、見通しの良い、開放的な空間を形成していきたいと考えています。その管理にあたっては、衛生管理を含め、適切に対応していきます。</li> </ul>