



Green For All
KAWASAKI 2024
第41回 全国都市緑化フェア



KAWASAKI
SDGs

令和6年1月24日

(仮称) 小杉町一丁目計画に係る条例方法審査書を公告します

川崎市環境影響評価に関する条例に基づき、(仮称) 小杉町一丁目計画に係る条例方法審査書を次のとおり公告します。

1 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種行為）、
大規模建築物の新設（第2種行為）

2 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

3 公告日

令和6年1月24日（水）

4 事業内容等に関する問合せ先

窓口：(仮称) 小杉町一丁目計画準備室

所在地：川崎市中原区新丸子町915 武蔵小杉フコク生命ビル2階

電話番号：044-712-0029（受付時間：平日9時～18時）

FAX：044-738-3840

5 備考

指定開発行為者が作成した条例環境影響評価方法書について、市長は環境の保全の見地から審査し、条例方法審査書を作成し、指定開発行為者に送付します。

川崎市環境局環境対策部環境評価課

電話（044）200-2156

FAX（044）200-3921

Mail 30kanhyo@city.kawasaki.jp

(写)

(仮称)小杉町一丁目計画に係る条例方法審査書

令和6年1月

川 崎 市

はじめに

(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。

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9月14日に指定開発行為実施届及び条例環境影響評価方法書(以下「条例方法書」という。)を提出した。

市は、この提出を受けて条例方法書の公告、縦覧を行ったところ、市民等から意見書の提出があった。

この条例方法書について、令和5年10月17日に川崎市環境影響評価審議会(以下「審議会」という。)に諮問し、令和6年1月17日に審議会から答申を得た。

市では、この答申を踏まえ、川崎市環境影響評価に関する条例第14条に基づき、条例方法書等を総合的に審査し、本条例方法審査書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 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	川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過.....	5
4	川崎市環境影響評価審議会における審議経過.....	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

(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 ²	39.8%
	歩道状空地・アプローチ・広場	約 1,600 m ²	30.4%
	車路	約 400 m ²	7.6%
	宅地計	約 4,100 m ²	77.8%
公共施設	道路用地	約 1,170 m ²	22.2%
	公共施設計	約 1,170 m ²	22.2%
計画地面積計		約 5,270 m ²	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 ²
建築面積		約 2,000 m ²
建ぺい率		約 49%
延べ面積		約 53,200 m ²
	住宅	約 48,000 m ²
	商業等 ^{注1)}	約 5,200 m ²
容積対象床面積		約 37,300 m ²
容積率		約 900% ^{注2)、注3)}
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
駐輪場台数		約 1,060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 m²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 審査結果

(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、本審査書の内容を踏まえて、環境影響の調査、予測及び評価を行うこと。

(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こと。

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こと。

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、明らかにすること。

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こと。

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こと。

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こと。

(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 9月14日	指定開発行為実施届の受理及び条例方法書の受領
9月25日	条例方法書公告、縦覧開始
10月17日	市長から審議会に条例方法書について諮問
11月 8日	条例方法書縦覧終了、意見書の締切 意見書の提出 10名、14通
令和6年 1月17日	審議会から市長に条例方法書について答申
1月24日	条例方法審査書公告、指定開発行為者宛て送付

4 川崎市環境影響評価審議会における審議経過

令和5年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）