

(仮称) 小杉町一丁目計画に係る条例環境影響評価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環境影響評価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

住所：神奈川県横浜市西区高島一丁目1番2号

3 公告日

令和7年1月31日（金）

4 事業内容等に関する問合せ先

名称：(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

電話：044-712-0029（受付時間：平日9時～18時）

ファクス：044-738-3840

5 備考（「条例環境影響評価審査書」とは）

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

問合せ先

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

電子メール 30kanhyo@city.kawasaki.jp

(写)

(仮称) 小杉町一丁目計画に係る
条例環境影響評価審査書

令和7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(以下「条例」という。)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。条例に基づく手続きを経て、条例方法審査書に基づき、指定開発行為が環境に及ぼす影響について調査、予測及び評価を行い、令和5年6月13日に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。

これらの結果をもって、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7年1月22日に答申を得た。

市では、この答申を踏まえ、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 温室効果ガス.....	4
	イ 大気質.....	4
	ウ 騒音.....	5
	エ 振動.....	5
	オ 廃棄物等（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）.....	5
	カ 緑（緑の質、緑の量）.....	6
	キ 景観（景観、圧迫感）.....	6
	ク 日照阻害.....	6
	ケ テレビ受信障害.....	6
	コ 風害.....	6
	サ コミュニティ施設.....	7
	シ 地域交通（交通安全、交通混雑）.....	7
	(3) 環境配慮項目に関する事項.....	7
	ア 地震時等の災害.....	7
	イ 気候変動の影響への適応.....	8
	(4) 事後調査に関する事項.....	8
3	川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過.....	9
4	川崎市環境影響評価審議会の審議経過.....	9

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種行為）

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5,290m²

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 2,020 m ²	約 38.2 %
	歩道状空地・ アプローチ・広場	約 1,670 m ²	約 31.6 %
	車 路	約 460 m ²	約 8.7 %
	宅地計	約 4,150 m ²	約 78.4 %
公共施設	道路用地	約 1,140 m ²	約 21.6 %
	公共施設計	約 1,140 m ²	約 21.6 %
計画地面積計		約 5,290 m ²	100.0 %

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 建築計画等

種 別		計 画
敷地面積		約 4,150 m ²
建築面積		約 2,020 m ²
建蔽率		約 49 %
延べ面積		約 53,000 m ²
住 宅	専有部・共用部	約 43,500 m ²
	駐車場・駐輪場（機械式駐車場含む）	約 3,600 m ²
非住宅	商 業	約 3,700 m ²
	防災備蓄倉庫・非常用発電機室	約 700 m ²
	駐車場・駐輪場	約 1,500 m ²
容積対象床面積		約 37,350 m ²
容積率		約 900 %
建物階数	地 上	43 階
	地 下	2 階
建物高さ		約 155 m
最高高さ		約 165 m
建物構造		R C 造
計画戸数		約 500 戸
駐車場		約 220 台
	住 宅（機械式）	約 200 台
	非住宅（自走式）	約 20 台
駐輪場		約 600 台
	住 宅	約 520 台
	非住宅	約 80 台
バイク置場		約 20 台
	住 宅	約 10 台
	非住宅	約 10 台
緑被率	約 15.0%	

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・広場の整備をするものであり、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、本条例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 温室効果ガス

建物全体の電力は、非化石証書を利用した電力を小売事業者から調達すること等で標準的な温室効果ガス排出量と比較して約 71.4%の削減と予測しているが、脱炭素社会の実現に向けて、継続的な調達に取り組んでいくこと。

設備機器の選定に当たっては、省エネルギー性能のほか、使用する冷媒の種類を考慮するとともに、冷媒にフロン類を使用する場合には、その維持管理等を徹底すること。

温室効果ガスの削減に向けた一層の取組が求められており、周辺環境に配慮しつつ太陽光発電設備等の積極的な導入を図るとともに、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。

イ 大気質

計画地及び車両ルートが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。

ウ 騒音

計画地及び車両ルートが住宅等に近接していること、沿道における将来基礎交通量による等価騒音レベルが環境保全目標を超過すると予測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。

エ 振動

計画地及び走行ルートが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。

オ 廃棄物等（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）

(ア) 一般廃棄物

一般廃棄物の保管施設が地下1階に位置しており、火災発生時におけるリスクが大きいことから、その対策について検討すること。

(イ) 産業廃棄物

撤去建物に石綿含有建材等が使用されている可能性が高いとしていことから、既存建物の解体等に当たっては、条例準備書に記載した環境保全のための措置等を徹底すること。

(ウ) 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。

カ 緑（緑の質、緑の量）

(ア) 緑の質

樹木等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、樹木等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。

キ 景観（景観、圧迫感）

建物の形状、外壁の色彩等については、計画地が川崎市景観計画の都市拠点である小杉駅周辺地区にあることから、当該地区の景観形成方針及び川崎市景観計画を踏まえ、市関係部署と協議すること。

ク 日照阻害

計画地周辺では、複数の高層建築物が存在するとともに、大規模な開発事業が進められていることから、これらの建築物により複合される日影の影響が比較的大きくなる住宅等についても、その影響の程度について住民等に説明すること。

ケ テレビ受信障害

障害が発生したときの問合せ窓口を周辺住民等に明らかにし、その対策については確実に実施すること。

コ 風害

防風対策に当たっては、防風効果が速やかに発揮できるよう防風植栽や防風フェンスを設置する対策を確実に実施するとともに、必要に応じて、計画建物周辺や高架で設置された歩行者専用通路（ペDESTリアンデッキ）等における措置を講ずること。

サ コミュニティ施設

生徒数の増加により、中学校については、現有の普通教室数に不足が生じると予測していることから、市関係部署と事前に協議し、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。

シ 地域交通（交通安全、交通混雑）

将来基礎交通量による交差点需要率は需要率の限界値と比べて余裕がある結果となっているが、No.1 小杉陣屋町交差点を除くすべての交差点において、渋滞長が観測されていることから、将来基礎交通量による結果が現状を再現できているか条例環境影響評価書（以下「条例評価書」という。）で明らかにすること。

No.2 小杉御殿町交差点と No.3 中原区役所前交差点、No.5 小杉町交差点と No.9 交差点は近接しており、一つの交差点からの滞留長が延伸して近接している交差点の処理能力に影響を与える可能性があることから、近接している交差点の影響を加味した予測及び評価を行うこと。

計画地及び車両ルートが住宅等に近接していること、車両ルートの一部が通学路と並行又は横断する箇所があることから、工事に当たっては、交通安全対策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 地震時等の災害

居住者の避難方針や帰宅困難者等を含めた災害対策を支える設備構成等について、条例評価書で可能な範囲で明らかにすること。

イ 気候変動の影響への適応

地上付近における暑熱対策として、現在計画されている緑化計画による緑陰創出を踏まえつつ、周辺近傍は高層建築物が分布する市街地であることから、施設供用後の日影や風環境の変化を踏まえ、必要に応じて対策を講ずること。

(4) 事後調査に関する事項

事後調査については、工事中の「産業廃棄物」並びに供用時の「緑の質」及び「風害」を行うこととしているが、条例準備書に記載した事後調査の内容に加え、環境影響評価項目に関する事項で指摘した内容を踏まえて計画的な調査を行うこと。

また、調査結果が条例準備書で予測した数値を超えること等により、生活環境の保全に支障が生じる場合は、事後調査報告書の作成を待たず、直ちに市に連絡するとともに、生活環境を保全するための適切な措置を講ずること。

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
令和6年 6月13日	条例準備書の受領
6月24日	条例準備書公告、縦覧開始
8月 7日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切 意見書の提出 2名、2通
9月13日	条例見解書の受領
9月26日	条例見解書公告、縦覧開始
10月10日	条例見解書縦覧終了 公聴会において意見を述べたい旨の申出の締切 申出者 なし
12月 3日	市長から審議会に条例準備書について諮問
令和7年 1月22日	審議会から市長に条例準備書について答申
1月31日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付

4 川崎市環境影響評価審議会の審議経過

令和5年10月18日	現地視察
12月 5日	審議会（条例方法書事業者説明及び審議）
令和6年 1月17日	審議会（条例方法書答申案審議）
令和6年12月 3日	審議会（条例準備書事業者説明及び審議）
令和7年 1月22日	審議会（条例準備書答申案審議）