

令和6年度 第14回 川崎市環境影響評価審議会 次第

日 時 令和7年1月22日（水）午後3時～午後4時（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準備書について（答申案審議）

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準備書についての個別審査意見書

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準備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準備書

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

項目	個別審査意見
地球環境 (温室効果ガス) (朝賀委員)	<p>温室効果ガスについて、計画建物全体の電力は、省エネルギーと非化石証書を利用した電力小売事業者より調達し、高圧再生可能エネルギーの一括受電を行うことで（標準的な温室効果ガス排出量と比較して）削減の程度は約 71.4%との予測であるが、川崎市では脱炭素戦略（かわさきカーボンゼロチャレンジ 2050）を策定し 2050 年の脱炭素社会の実現を目指しているため、新築でもあり 2050 年を見据えて建物のエネルギー消費量を可能な限りゼロ（ZEH 等）に近づけることが望ましいと考える。</p>
地球環境 (温室効果ガス) (深見委員)	<p>事業者自らが調達するヒートポンプエアコンの選定に当たっては、電力使用と冷媒放出による温室効果ガス排出のライフサイクルアセスメントの結果に基づき決定することが望ましいが、それが難しい場合には、機器の省エネ効率の高さと使用冷媒の GWP の低さの総合判断を行う必要がある。さらに、準備書 p.140 の「環境保全のための措置」には、HFC 冷媒の機器を採用する場合には、フロン排出抑制法に基づく適正な機器の維持管理による冷媒の漏洩防止、機器点検・交換時の冷媒回収の徹底を記載すべきである。</p>
廃棄物 (一般廃棄物) (高橋委員)	<p>リチウムイオン電池の誤混入による火災事故（パッカー車への収集時）の危険性はどのゴミ集積場にも考慮されるが、本件のゴミ集積場は地下 1 階に位置しており、火災発生時のリスクが大きいことが懸念される。集積場近くに消火器を設置して、初期消火が迅速に行えるよう対策を考慮願いたい。</p>

項目	個別審査意見
建造物の影響 (風害) (菊本委員)	<p>環境保全において防風対策(植栽・フェンス)に依るところも多い結果になっている。風洞実験で期待された防風効果が供用時において確実に確保・維持される必要がある。</p> <p>風向出現頻度はそれほど高くないが、WNW から NNW の風向にかけて、防風対策後においても計画建物周辺・デッキ上などで風速比が1前後の比較的大きな値が予測されているため十分に配慮されたい。</p>
地域交通 (交通混雑) (田中伸治委員)	<p>p.472</p> <p>資料編を見ると交差点1以外のすべての交差点で渋滞長が観測されていますが、将来基礎交通量による交差点需要率は需要率の限界値に比べてかなり余裕がある値となっています。この値が現状をきちんと再現できていないと工事車両や施設関連車両による混雑予測も信頼性の低いものとなってしまいますので、現況再現性について明らかにしていただく必要があると思います。</p>
地域交通 (交通混雑) (田中伸治委員)	<p>p.440、441</p> <p>審議会の質疑では交差点の混雑予測はそれぞれ独立に行っているとのこと説明でしたが、交差点2と3、交差点5と9は近接しているため、一つの交差点からの滞留長が延伸して近接する交差点の処理能力に影響を与えます。(資料編の渋滞長調査の渋滞原因に「先詰まり」という結果があることから分かります。)このような交差点で単独交差点と同じ方法で予測を行っても正しい結果は得られず、予測結果は処理可能となっても実際には渋滞するという可能性が高いです。近接する交差点の影響を加味した予測評価を行っていただくことが必要と考えます。</p>

項目	個別審査意見
<p>環境配慮項目 (地震時等の災害) (深見委員)</p>	<p>準備書 p.17 に災害対策の内容が記載されているが、大規模災害発生時に、建物住民に速やかに地域の避難所に移動してもらうことを想定しているのか、可能な範囲で在宅避難ができるようサポートする計画なのか、明らかでない。近隣の人口稠密さに鑑みれば、大規模マンションでは可能な範囲で在宅避難ができるようサポートすることが望ましいと考えるが、まず事業者の考えを明らかにされたい。そのうえで、在宅避難を可能な範囲でサポートするつもりであるならば、在宅避難をサポートする措置の内容を整理して記載されたい(防災備蓄、非常用発電装置、水供給、トイレ利用等)。できれば何日間の在宅避難を可能とする計画なのか明らかにすることが望ましいが、難しければ電源の 120 時間と同様、記載可能な備蓄量等を記述されたい。</p>
<p>環境配慮項目 (地震時等の災害) (兵法委員)</p>	<p>地震時等の災害に対し、太陽光発電・蓄電池を組み合わせることが書かれており、太陽光は 15kW との具体的記述があるが、蓄電池に関しては情報がないことが気になりました。設備構成に関する記述の整合性確認が必要と考えます。</p>
<p>環境配慮項目 (気候変動の影響への適応) (一ノ瀬委員)</p>	<p>12 月 3 日の事業者説明段階では、地上付近における風害(強風対策)についての議論が行われ、植樹による対応が有効であるとの回答を得たが、完工後の日影変化や弱風対策についても暑熱への対応として検討しておく必要があるのではないかと。数値シミュレーションなど、事前のアセスメントで得られている知見の活用に加え、事後における検証段階でも考慮されるに値すると思われる。</p>

(仮称)小杉町一丁目計画に係る
条例環境影響評価準備書の
審査結果について(答申案)

令和7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)及び西側約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準備書(以下「条例準備書」という。)等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	4
2	審査意見	7
	(1) 全般的事項	7
	(2) 環境影響評価項目に関する事項	7
	ア 温室効果ガス	7
	イ 大気質	7
	ウ 騒音	8
	エ 振動	8
	オ 廃棄物（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）	8
	カ 緑（緑の質、緑の量）	9
	キ 景観（景観、圧迫感）	9
	ク 日照阻害	9
	ケ テレビ受信障害	9
	コ 風害	9
	サ コミュニティ施設	10
	シ 地域交通（交通安全、交通混雑）	10
	(3) 環境配慮項目に関する事項	10
	ア 地震時等の災害	11
	イ 気候変動の影響への適応	11
	(4) 事後調査に関する事項	11
3	審議経過	12

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（機械式駐車場合む）	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、本審査意見の内容を確実に遵守する必要がある。

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必要がある。

(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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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は、工事着手前に周辺住民等へ周知する必要がある。

オ 廃棄物（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必要がある。

(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することから、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必要がある。

(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必要がある。

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必要がある。

(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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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。）で明らかにする必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

(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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

(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（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必要がある。

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環境影響評価方法書 (以下「条例方法書」という。)について諮問
	10月17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)
	1月17日	審議会から市長に条例方法書について答申
	12月3日	市長から審議会に条例準備書について諮問
	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)