

## 令和7年度第5回川崎市環境影響評価審議会 次第

日 時 令和7年9月3日（水）午後3時～午後4時（予定）

場 所 オンライン会議（事務局：市役所本庁舎 301・302 会議室）

### 1 議事

（仮称）鈴木町駅前南地区開発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）鈴木町駅前南地区開発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）鈴木町駅前南地区開発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）鈴木町駅前南地区開発計画に係る条例環境影響評価準備書

## (仮称) 鈴木町駅前南地区開発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
土壌汚染 (土壌汚染) (高橋委員)	<p>今後実施する土壌調査は、建物が立地している場所を対象として建物解体前に実施するとのことなので、調査結果をもとに必要な場合には適切に対策して頂きたい。</p>
建造物の影響 (風害) (菊本委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 環境保全のための措置として「B地区の住宅棟の三層以上は隅切り形状とし、地上部への吹き降ろしが近傍に及ぼす影響を低減するよう配慮する」としているが、風洞実験の「建設後」のケースですでに、この措置を取っているとのことであった。しかし、このケースでの風環境評価の結果において、領域Cという比較的風の強い地点の出現が予測されていることから、措置として必ずしも十分なものではなかったと考えられる。準備書の記述はやや誤解を招く表現に思われるため、正確を期すよう努められたい。</li> <li>- 防風対策は、ほぼ全て植栽によるものようである。風洞実験で期待された植栽の効果が、建設後速やかにかつ永続的に確保されるよう、適切に維持管理されたい。</li> </ul>

項目	個別審査意見
<p style="text-align: center;">地域交通 (交通安全、交通混雑) (田中伸治委員)</p>	<p>工事用車両の待機場所について、市民意見でも懸念の意見が出ていますが、準備書 p.469 に「計画的な運行により、周辺に待機車両が発生しないよう努める」との記述はあるものの、待機場所に関する記述はありません。多数の車両が出入りする実際の工事において、（作業の手を止めて車両の到着を待つようにでもない限り）待機が発生しないということはほぼないと思います。審議会での質疑では「施工業者が決まってから協議して～」とあまり明確な回答ではありませんでしたが、どの施工業者であっても待機が必要なことは変わらないので、「必要な量の工事用車両の待機場所を計画地内に確保する」ということを記載いただくべきだと思います。</p> <p>市道港町6号線はマウントアップ歩道等の交通安全施設等の設置がないとのことですが、工事用車両・施設関連車両に対して走行速度の抑制、安全確認の徹底を周知することで、歩行者の安全は確保できると予測されています。周知するだけでなくどれだけ実効性があるかが重要だと思いますが、周知についても施工業者はまだしも供用後の居住者・商業施設来場者へは容易ではないと思われます。それぞれどのような手段・方法で周知徹底を図るのか、お示しいただくべきと思います。</p>
<p style="text-align: center;">環境配慮項目 (地震時等の災害) (中澤委員)</p>	<p>当該地域は川崎市の低地のなかでも軟弱層がやや厚い地域に相当する。ガイドマップかわさきの地質図集によれば、地表から数 m 程度は若干固い地層が分布するが、その下には軟弱層が厚く分布することが予想される。特に今回は集合住宅を含む複合交流拠点としての供用とのことなので、まず地質調査をしっかりと行うこと、そして調査結果に応じた基礎設計、耐震設計、防火対策等を慎重に検討していただきたい。</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>地震のみならず水害の可能性も想定される立地であり、災害時に電気又は水の供給が停止した場合、高層マンションから千人単位の住民が地域の避難所に移動する可能性がある。低層住宅が近隣に多数立地していることもあり、地域の避難所のキャパシティをオーバーする恐れがある。住宅密集地域に高層マンションを建築するのであれば、居住者が在宅避難を選択できるような施設整備等に努めるべきと考えるので、評価書においては、在宅避難対策の検討結果を記載されたい。</p>

**（仮称）鈴木町駅前南地区開発計画に係る  
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 9 月

川崎市環境影響評価審議会

## まえがき

(仮称) 鈴木町駅前南地区開発計画 (以下「指定開発行為」という。) は、日鉄興和不動産株式会社 (以下「指定開発行為者」という。) が、川崎区港町 12-1 の約 2.6ha の区域において、用途地域等の変更を前提として、地上 26 階建ての住宅及び地上 2 階建ての商業施設の新設を行うものである。

計画地は川崎区の北部にあり、南側の国道 409 号 (大師道) 及び北側の京浜急行大師線の間位置している。計画地の用途地域は工業地域に指定されており、現況は、商業施設となっている。

計画地周辺は、南側に国道 409 号 (大師道)、東側に一般市道港町 7 号線、北側に一般市道港町 9 号線が通っている。

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	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	温室効果ガス	4
イ	大気質	4
ウ	土壌汚染	4
エ	騒音	5
オ	振動	5
カ	廃棄物等（産業廃棄物、建設発生土）	5
キ	緑（緑の質、緑の量）	5
ク	景観（景観、圧迫感）	6
ケ	日照阻害	6
コ	テレビ受信障害	6
サ	風害	6
シ	コミュニティ施設	6
ス	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
(4)	事後調査に関する事項	8
3	審議経過	8

## 1 指定開発行為の概要

### (1) 指定開発行為者

名 称：日鉄興和不動産株式会社

代表者：代表取締役社長 三輪 正浩

住 所：東京都港区赤坂一丁目8番1号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 鈴木町駅前南地区開発計画

種 類：高層建築物の新設（第2種行為）

住宅団地の新設（第2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：川崎区港町12-1

区域面積：約26,450 m<sup>2</sup>

用途地域：工業地域

### (4) 計画の概要

ア 目的

住宅及び商業施設の新設

イ 土地利用計画

区 分		面 積	割 合	備 考	
A地区	商業棟	計画建物	約 5,220 m <sup>2</sup>	約 60.6 %	—
		緑化地	約 250 m <sup>2</sup>	約 2.9 %	—
		通路・アプローチ	約 2,210 m <sup>2</sup>	約 25.6 %	—
		車 路	約 940 m <sup>2</sup>	約 10.9 %	駐輪場含む
		小 計	約 8,620 m <sup>2</sup>	100 %	—
B地区	住宅棟	計画建物	約 3,720 m <sup>2</sup>	約 44.7 %	—
		緑化地	約 880 m <sup>2</sup>	約 10.6 %	—
		通路・アプローチ	約 2,990 m <sup>2</sup>	約 35.9 %	—
		車 路	約 730 m <sup>2</sup>	約 8.8 %	—
		小 計	約 8,320 m <sup>2</sup>	100 %	—
C地区	未 定	約 9,510 m <sup>2</sup>	100 %	—	
合 計		約 26,450 m <sup>2</sup>	—	—	

ウ 建築計画等

項目	A地区	B地区	小計	C地区	合計
	商業棟	住宅棟		未定	
計画地面積	約 8,620 m <sup>2</sup>	約 8,320 m <sup>2</sup>	約 16,940 m <sup>2</sup>	約 9,510 m <sup>2</sup>	約 26,450 m <sup>2</sup>
建築面積	約 5,220 m <sup>2</sup>	約 3,720 m <sup>2</sup>	約 8,940 m <sup>2</sup>	未定	—
計画建蔽率	約 61 %	約 45 %	—		—
延べ面積	約 7,070 m <sup>2</sup>	約 61,870 m <sup>2</sup>	約 68,940 m <sup>2</sup>		—
容積対象延べ面積	約 6,680 m <sup>2</sup>	約 43,640 m <sup>2</sup>	約 50,320 m <sup>2</sup>		—
計画容積率	約 77.5 %	約 525 % <sup>※1</sup>	—		—
建物階数	地上 2 階	地上 26 階	—		—
最高建物高さ	約 15 m	約 90 m	—		—
建物構造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造	—		—
主要用途	物販店舗	共同住宅、保育所、生活利便施設等	—		—
住戸数	—	約 600 戸	約 600 戸		—
計画人口	—	約 2,150 人	約 2,150 人		—
駐車台数 <sup>※2</sup>	約 99 台	約 260 台	約 359 台		—
駐輪台数 <sup>※3</sup>	約 267 台	約 1,227 台	約 1,494 台		—
緑被率	約 15.3 %				

※1：指定容積率に対して、総合設計制度の市街地住宅総合制度の容積緩和を受ける。

※2：A地区は別途荷捌き施設に約3台、B地区は別途廃棄物収集車、宅配車両等用として約4台を整備する。

※3：A地区は別途従業員用として約15台を整備する。

## 2 審査意見

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、住宅及び商業施設の新設であり、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

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、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福祉施設、住宅等に近接していること、建設機械のピーク稼働時における二酸化窒素の短期将来濃度が、環境保全目標に近いと予測していることから、窒素酸化物の排出量を低減するため、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 土壌汚染

今後、既存建物部分の土壌汚染調査を実施することから、土壌汚染が確認された場合には、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、土壌調査・対策の実施に当たっては、市関係部署と協議する必要がある。

## エ 騒音

計画地及び車両ルートが福祉施設、住宅等に近接していること、施設関連車両の走行に伴い等価騒音レベルが環境保全目標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必要がある。

## オ 振動

計画地及び車両ルートが福祉施設、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必要がある。

## カ 廃棄物等（産業廃棄物、建設発生土）

### (ア) 産業廃棄物

石綿含有建材等の使用が確認された場合には、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。

### (イ) 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。

## キ 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。

ク 景観（景観、圧迫感）

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必要がある。

ケ 日照阻害

日影の影響を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する必要がある。

コ 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。

サ 風害

風環境の予測条件をより詳細に示すとともに、環境保全のための措置の表現を検討する必要がある。

また、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所定の形状、寸法を有した常緑高木を設置するとともに、適切に維持管理を行う必要がある。

シ コミュニティ施設

児童・生徒数の増加については、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必要がある。

## ス 地域交通（交通安全、交通混雑）

工事中に待機車両の発生が懸念されることから、工事用車両の待機場所の確保について検討し、条例環境影響評価書（以下「条例評価書」という。）に示す必要がある。

また、交通安全施設等の設置が無い車両ルートについて、事業に関係する主体ごとに交通安全対策に係る周知方法を検討し、条例評価書に示す必要がある。

計画地及び車両ルートが福祉施設、住宅等に近接していること、車両ルートの一部において歩車分離が行われていないこと、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、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的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」、「地球温暖化対策」、「気候変動の影響への適応」、「酸性雨」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

計画地は、軟弱層がやや厚い地域に位置していることから、地象の状況について丁寧に説明するとともに、これを踏まえた災害対策について検討する必要がある。

川崎市では大規模なマンションにおいて在宅避難を推奨していることを踏まえて、居住者の避難方針を明らかにするとともに、施設整備等の対策について検討し、条例評価書で明らかにする必要がある。

#### (4) 事後調査に関する事項

事後調査については、工事中の「廃棄物等（産業廃棄物）」及び供用時の「緑（緑の質）」、「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7年	7月 2日	市長から審議会に条例準備書について諮問
	7月 2日	現地視察
	7月 15日	審議会（条例準備書事業者説明及び審議）
	9月 3日	審議会（条例準備書答申案審議）