

< 資 料 編 >

・意見書

1. 意見書 1

(1) 条例準備書該当ページ又は環境影響評価項目等

ページ：105 第3章 環境影響評価項目の選定等

(2) 意見

「地域交通（交通安全、交通混雑）」について、準備書第1章1.4.6「交通動線計画」では、歩行者出入口を計画地北側の一般市道日進町17及び南側の幹線道路日進町18に各1箇所設けるとされ、第1章1.3では計画地の北東側約500mにJR川崎駅、南西側約430mに八丁畷駅があるとされている。しかし、約305戸の入居により発生する居住者の駅方向歩行者交通が、計画地外のどの経路にどの程度配分されるかについて、区間別・時間帯別の予測が示されていない。当該区間はJR線及び京浜急行本線の線路・高架により東西方向が分断され、既存の横断箇所が限られているため、朝夕ピーク時に歩行者及び自転車が特定経路へ集中し、交通安全上の支障が生じるおそれがある。ついては、以下を求める。

- (1) 供用時の居住者の歩行者・自転車動線について、計画地からJR川崎駅及び八丁畷駅に至る主要経路を特定し、区間別・時間帯別の交通量を予測・評価すること。
- (2) 「川崎駅周辺総合整備計画」（令和8年4月改定）では、歩行者の安全な往来及び混雑緩和のためJR川崎駅南口改札の新設等による回遊性の向上が地元から要望されている旨が記載されている。同計画の計画期間内に本計画の供用が開始されることを踏まえ、駅南側の改札及び歩行者ネットワークが整備される場合と整備されない場合の双方について予測を行い、後者の場合に必要となる安全対策を明示すること。
- (3) 環境保全のための措置として、指定開発行為者が市及び鉄道事業者との協議に主体的に参画し、駅南側の歩行者ネットワーク形成に必要な接続動線・用地・費用負担について検討することを位置づけること。
- (4) 計画地内の公開空地及び歩道状公開空地（約570㎡）については、将来の駅南側歩行者ネットワークへ接続可能な幅員・線形・高低差処理とし、暫定的にも安全な歩行空間として機能する計画とすること。

[3.7 地域交通について（p.74～75）]

2. 意見書 2

(1) 条例準備書該当ページ又は環境影響評価項目等

ページ：296 4.8.1 日照障害 (ウ) 予測結果

(2) 意見

【サンスクエア川崎の号棟・階別の日影評価について】

計画地の北東側にはサンスクエア川崎が位置しています。準備書では、冬至日に計画建築物による日影の影響を受ける施設が 19 棟あり、うち 2 棟では 5 時間以上の日影が生じると予測されています。しかし、サンスクエア川崎のどの号棟が該当するのか、各階及び主要開口部に何時から何時まで日影が生じるのかは示されていません。平均地盤面での評価だけでは、各住戸が受ける実際の影響を判断できません。

サンスクエア川崎の全号棟を明示した時刻別・等時間日影図を作成し、各号棟の計画地側外壁面について、階別の日影時間及び現況からの日照減少量を示してください。全階の評価が困難な場合は、低層・中層・高層及び影響最大階を評価し、選定根拠を示してください。影響が大きい場合は、建物の配置、形状、高さ、離隔距離等の見直しを含む低減策を検討し、その結果を評価書に記載して住民に説明してください。法令への適合だけでなく、生活環境に生じる実質的な変化を評価することを求めます。

また、冬至日に加え、必要に応じて春分・秋分等における日影についても評価を求めます。

[3.5 日照障害について (p. 66～67)]

3. 意見書 3

(1) 条例準備書該当ページ又は環境影響評価項目等

ページ：44 1.4.12 施工計画

(2) 意見

【軟弱地盤、液状化対策及び杭基礎について】

準備書には、計画地が旧河道に属する沖積低地であり、埋土の下にシルト・砂及び軟弱なシルトが存在し、地下水位も高いことが記載されています。また、液状化対策、地盤改良及び現場造成杭の施工が予定されています。しかし、支持層の深度、杭の仕様、液状化判定結果等が示されておらず、計画建築物及び周辺環境への影響を判断できません。

ボーリング位置・柱状図、深度別の土質・N 値、地下水位、支持層の深度・厚さ・連続性、杭の工法・径・長さ・本数・配置、液状化の評価方法・判定結果、地盤改良の工法・範囲・深度を開示してください。また、地震時及び液状化後の杭・基礎の安全性、想定沈下量・不同沈下量・残留傾斜、地盤改良及び杭施工による周辺地盤の沈下・隆起・水平変位を示してください。特に、北東側に位置するサンスクエア川崎への影響を予測し、主要な解析条件、結果及び第三者機関による検証結果の概要を評価書に記載して、専門技術者が住民に説明することを求めます。

[3.10 施工計画について (p.87)]

4. 意見書 4

(1) 条例準備書該当ページ又は環境影響評価項目等

ページ：44 1.4.12 施工計画

(2) 意見

【地盤沈下及び地下水に係る監視及び事後調査について】

本事業では地盤改良、山留め、杭施工、地下掘削及び地下躯体工事が予定されています。計画地周辺は沖積層が厚く地下水位も高いため、山留め壁の変形、掘削に伴う応力解放、杭施工及び地下水位の変化により、周辺地盤に沈下、隆起、傾斜又は水平変位が生じるおそれがあります。しかし準備書には、周辺地盤の予測変位量及びその算定条件（山留め壁の剛性、根入れ及び掘削深さ、地盤定数、解析手法）、監視地点、管理基準並びに異常時の対応方針が示されていません。

つきましては、次の事項を評価書に記載することを求めます。

- (1) 周辺地盤の鉛直及び水平変位量並びに地下水位の低下量の予測結果を、予測地点を図示して定量的に示すこと。地下躯体による地下水流動の阻害についても、工事完了後の影響として予測・評価すること。
- (2) 工事中の計測項目（地表面沈下、傾斜、水平変位、山留め壁変形、地下水位）、計測地点及び計測頻度を具体的に示すこと。
- (3) 管理基準を注意値・警戒値・限界値の三段階で、日本建築学会「建築基礎構造設計指針」等の技術的根拠を示して事前に設定すること。
- (4) 「地盤」及び「地下水」を事後調査の項目に位置付け、測定結果を工事期間中は定期的に近隣住民及び周辺管理組合へ報告すること。
- (5) 影響の有無を客観的に判断できるようにするため、工事着手前に第三者性を有する調査機関が、周辺既存建築物の傾斜、床レベル、外壁及び基礎のひび割れ、共用部及び埋設配管の状態を調査・記録すること。
- (6) 管理基準を超過した場合の対応方針（工事の一時停止、原因調査、工法変更、影響の拡大防止措置）を記載し、着工前に近隣住民へ説明すること。

[3.10 施工計画について (p.87～89)]

5. 意見書 5

(1) 条例準備書該当ページ又は環境影響評価項目等

ページ：317 4.8.3 風害

(2) 意見

＜風害について＞

- ・マンション建設後、北側の第2セントラルコーポの風環境の評価指標が住宅地相当から低中層市街地相当に変化する。
- ・平均風速が上がることにより、建物への影響（外装材の剥離や破損、窓やシャッターの激しい振動・変形）および今まで可能だったベランダ使用（洗濯物干し）の生活環境が変わった際のご対応を確認したい。
- ・対策として大景木による植栽を行うとなるが、樹木が成長するまでの期間、および樹木の成長により上層での風速の上昇対策、樹木の枯れ葉対策をどのように考えているか、ご提示いただきたい。

[3.6 風害について (p. 73)]

6. 意見書 6

(1) 条例準備書該当ページ又は環境影響評価項目等

ページ：291 4.8.1 日照阻害

ページ：317 4.8.3 風害

(2) 意見

建造物の影響について

◆日照阻害

「4.8 建造物の影響について」の「4.8.1 日照阻害」（5～8 ページ）では、「川崎市建築基準条例で定められた規制時間を超える日影時間が及ぶことはない」と予測する。」と記載されています。

しかし、当計画地周辺には、商業用途地域である一方で、実際には居住を目的としたマンションが複数存在しています。

本計画は、総合設計制度を適用し、容積率を600%強まで割増し、高さ125mの超高層建築物を建設するものです。先般、事業者より、一般設計による参考プランにおける日影図が提示されましたが、同プランは、本計画における住戸数（306戸）の確保を絶対的な前提として作成されたものであり、極端な日照阻害を生じさせるものでした。周辺住民の環境負荷を真に低減させるためには、住戸数の確保を絶対的な前提とし、極端な参考プランと比較して現在の計画が「まだまし」と主張するのではなく、住戸数等の事業規模の縮小を含めた抜本的な代替案の検討が不可欠です。川崎市が掲げる『生活都心』『職住近接』『機能のバランス』という都市計画の理念を踏まえ、既存住民の日照環境及び生活環境への影響について、単に規制時間を満たしているか否かを述べるだけでなく、また事業者の都合により作成された参考プランと比較するだけでなく、事業目的を達成しつつも周辺住民への環境負荷をより低減できる規模、配置、高さ等を調整した真の代替案の提示、または周辺住民の環境負荷を増大させてまで現在の規模の総合設計を優先する環境保全上の合理的な理由や正当性について、評価書において詳細な見解を示すよう求めます。

また、以下の生活環境への影響についても併せて評価及び事業者の見解を求めます。

- 室内環境への影響
- 洗濯物の乾燥時間への影響
- 植物・家庭菜園等の生育環境への影響

[3.5 日照阻害について (p.71～72)]

◆風害

風環境の予測結果及び対策内容について、建築関連の専門知識のない住民にも理解できる資料を作成・提出するとともに、評価方法、予測条件、解析結果、対策の有効性についても分かりやすい説明を評価書に記載することを求めます。

[3.6 風害について (p.73)]

7. 意見書 7

(1) 条例準備書該当ページ又は環境影響評価項目等

ページ：113 3.3.1 環境配慮項目の選定

(2) 意見

◆地震時等の災害

本計画は超高層建築であることから、大規模地震及び長周期地震動発生時の構造安全性について、採用した設計条件、評価方法、安全性を確認した根拠、評価結果の概要について、専門知識のない住民にも理解できる形での事業者からの提示を求めます。

また、外壁・ガラス等の落下防止対策、周辺住民への安全確保策について、震度7レベルの地震を想定した安全性の確認については既に済んでいると伺いましたが、想定を上回る規模の大地震への対策が考慮されているか事業者の見解を求めます。

さらに、首都直下地震及び南海トラフ地震クラスの地震を想定した場合、建物自体の安全性だけでなく、隣接する第2セントラルコーポへの影響（建物の揺れ、外壁・ガラス等の落下など）について、どのような評価を行ったのか、その評価結果についても評価書への記載を求めます。

[3.8 環境配慮項目について (p. 79)]

8. 意見書 8

(1) 条例準備書該当ページ又は環境影響評価項目等

ページ：38 1.4.8 排水施設計画

(2) 意見

＜地域の上下水道について＞

- ・ 新設マンション工事建設により、305 戸が新たに居住する。
- ・ 305 戸で消費・発生する上水・下水処理により、近隣のすでに居住している人々に影響がでないのか
- ・ 上水は、水道水圧力低下により、利便性を欠く（水道の流れが悪い。建物上層階でのお風呂のシャワー圧力が弱くなる等）
- ・ 下水道は、流れが滞り、詰まりや停滞を起こす

上記に対する対策を明確に示していただきたい

[3.9 事業計画について (p.81)]

9. 意見書 9

(1) 条例準備書該当ページ又は環境影響評価項目等

ページ：317 4.8.3 風害

(2) 意見

いわゆる「ビル風」について不安があります。マンション棟とタワーパーキングの間を通る(流れる)風の速度が速くなり、私たちのマンション(第2セントラルコーポ)のベランダに洗濯物を干せなくなるのでは、と心配しています。

[3.6 風害について (p.73)]

10. 意見書10

(1) 条例準備書該当ページ又は環境影響評価項目等

ページ：8 1.4.2 環境への配慮の内容等

ページ：44 1.4.12 施工計画

(2) 意見

建築にタワークレーンを使用するとの事ですが、今回の熊本地震級の揺れ(震度7)への耐性は大丈夫なのでしょうか？

[3.10 施工計画について (p.90)]

また、マンション棟は、耐震構造を施しているとの事ですが、数値計算の根拠を示して頂きたい。

[3.8 環境配慮項目について (p.79)]

1 1. 意見書 1 1

(1) 条例準備書該当ページ又は環境影響評価項目等

ページ：291 4.8.1 日照障害

(2) 意見

日照障害による QOL(Quality of Life)の著しい低下が気になります。

[3.5 日照障害について (p.69)]

12. 意見書12

(1) 条例準備書該当ページ又は環境影響評価項目等

ページ：125	4.2.1 大気質
ページ：177	4.4.1 騒音
ページ：261	4.7.1 景観、圧迫感
ページ：291	4.8.1 日照阻害

(2) 意見

大気、騒音、景観、日照について

それぞれ4.5.8.9ページに記載があるがどれも工事中的ことしか書かれていない。

我々が問題にするのは、タワーマンション建築後の生活への懸念であり、明らかに建築によって支障が出るのが明白にもかかわらず、このアセスメントのデータではそれを問題にしていない点である。

実際に車が160台も増えた場合の日々の大気の汚染の度合いや時間を問わない騒音問題 いつどれくらいの数の車が入りし、どれくらいの音が第二セントラルコーポにまで聞こえてくる想定か、当マンションにおいてはベランダが南側にあるにも関わらず、タワーマンションの駐車場への入り口が当マンションの正面あたりからになることで、洗濯物を干せないほどの排気ガスに犯されるのではないかと思うが、その当マンションの低層階から最上階までの汚れについてどれくらいの数値が想定されるのか、きちんとデータを提示していただきたい。

[3.1 大気質について (p. 58)]

[3.2 騒音について (p. 59)]

[3.4 景観について (p. 62)]

[3.5 日照阻害について (p. 69)]

13. 意見書13

(1) 条例準備書該当ページ又は環境影響評価項目等

ページ：177 4.4.1 騒音

ページ：359 4.10.1 交通安全、交通混雑

(2) 意見

「騒音」について、準備書5ページに基準の85dB以下と記載されているものの65dBは十分人間がうるさいと感じる数値であり、周辺は住宅街・保育園・福祉施設などに囲まれており、周囲への影響は多大であると考えられる。

また、事業計画通知書17ページに、特に振動と騒音の大きい山留工事・杭工事・土工事が2027年7月-2028年8月に予定されているが、後期の短縮を要望する。

[3.2 騒音について (p.60)]

「地域交通」について、事業計画書1ページに住宅戸数306戸・駐車場165台・駐輪場612台と記載されているが、メインエントランスが設置される南側の通路はマンション側に歩道がなく道幅も広くないため、交通量が増えると危険である。歩道の設置などが必要なのではないかと考えられる。

また、付近の日進町交差点は駅方面方向の横断歩道の横断可能時間が極端に短く待ち時間も長いいため、現在も歩行者や自転車が走っていて危険な状態である。

そこにマンションが建つことで利用が増えるとさらに危険が増す。またエントランスから直接の斜め横断も考えられる。信号の横断可能時間の延長などが必要ではないかと考えられる。

[3.7 地域交通について (p.77)]

14. 意見書14

(1) 条例準備書該当ページ又は環境影響評価項目等

ページ：11 1.4.4 建築計画
ページ：44 1.4.12 施工計画
ページ：177 4.4.1 騒音
ページ：261 4.7.1 景観、圧迫感
ページ：291 4.8.1 日照阻害
ページ：359 4.10.1 交通安全、交通混雑

(2) 意見

※個人情報を含む箇所については黒塗りとしている。

(仮称)川崎日進町計画(条例環境影響評価準備書)意見書 別紙

提出者：

連絡先 メールアドレス：

電話：

本意見書は、条例環境影響評価準備書、事業者説明会、及び事業者からの回答内容を踏まえ、計画地北側に隣接する第2セントラルコーポ区分所有者として、環境保全の見地から意見をとりまとめたものである。

【意見1】

タワーパーキングに伴う騒音・振動・光害影響について

第2セントラルコーポは計画地に隣接しており、タワーパーキング稼働に伴う騒音、低周波音、振動及び光害の影響が懸念される。

事業者は説明会において、防音対策及び遮光対策を行う考えを示しているものの、

- ・高層階への騒音影響
- ・低周波音
- ・振動
- ・ヘッドライトによる光害

についての具体的な評価結果及び検証内容は十分に示されていない。

市においては、第2セントラルコーポへの影響評価の妥当性及び追加対策の必要性について確認されたい。

[3.2 騒音について (p.59)]

[3.3 振動について (p.61)]

[3.8 環境配慮項目について (p.80)]

【意見2】

【意見1】を踏まえ、タワーパーキング配置の合理性及び代替案検討内容について

我が第2セントラルコーポ10階の床高は地上28.2mである。これに対し、貴社が北側道路(幅員6m)の目の前に配置したタワーパーキングの高さは45.0m(15階建てビル相当)であり、最上階の頭上をさらに17mも突き抜ける巨大な壁となる。

「商業地域で日影規制がないからといって(p.1)、最上階である10階の頭上をさらに17メートル(マンション5~6階分相当)も突き抜ける巨大な鉄骨の壁(p.1)を、わずか6mの道路の目の前に配置する設計(p.6)は、あまりにも周辺住民の生活環境への影響が大きいことが懸念されます。日照だけでなく空すら見えなくなることは、圧迫感の大幅な増加が懸念されます。当該配置を採用した設計上の合理性および他配置案との比較検討結果を示されたい。

準備書p.283(表4.7.1-5)およびp.284のデータにおいて、我がマンションの目の前である『A

地点』の形態率（視界を塞ぐ割合）が、現況の 35.66%から貴社計画後に「59.50%」へと、周辺で群を抜いて異常な「23.84 ポイント」も爆増することが記載されている。

形態率が 35.66%から 59.50%へ増加すると予測されていることから、圧迫感軽減に向けた代替配置案の検討結果を示されたい。

住友不動産は説明会において、タワーパーキングを敷地東側へ配置した場合、公開空地の確保が困難となること及び計画マンションの居住性が低下することを理由に、現計画が合理的である旨説明している。しかしながら、その説明の根拠となる比較図面、比較評価資料又は定量的な検討結果は提示されていない。また、計画マンション居住者の居住性への影響については説明されている一方で、北側に隣接する第2セントラルコーポの住環境への影響との比較評価は十分に示されていない。

市においては、現計画の配置が最も合理的であるとする根拠及び、代替配置案との比較検討内容について確認されたい。

また、本計画において 34 階・最高高さ 125m という規模を採用した理由について説明されたい。あわせて、階数を抑えた低層案や建物配置を変更した代替案の検討を行った場合は、その比較検討内容及び採用・不採用の理由について十分に示されていない。

また、第2セントラルコーポから見た圧迫感および眺望への影響について、フォトモンタージュ、景観シミュレーション、写真合成等を実施している場合は開示されたい。実施していない場合は、第2セントラルコーポを視点場とした資料を作成されたい。

[3.4 景観について (p.62)]

【意見3】

工事車両の運行及び通学安全について

川崎小学校は計画地に近接しており、工事期間中は大型工事車両の通行による児童及び歩行者の安全への影響が懸念される。

準備書では工事車両台数が示されているものの、

- ・登校時間帯
- ・下校時間帯

における安全確保策については十分に示されていない。

市においては、

- ・通学路の安全確保策
- ・誘導員配置
- ・工事車両運行管理方法

について確認されたい。

また、工事の騒音及び振動を伴う作業については、原則として朝8時30分以降から18時までとすることの妥当性について確認されたい。朝7時30分から8時30分までの登校時間帯及び下校時間帯における大型工事車両の運行抑制又は回避について検討がなされているか確認されたい。

[3.2 騒音について (p.60)]

[3.3 振動について (p.61)]

[3.7 地域交通について (p.78)]

【意見4】

住宅棟バルコニーからの視線によるプライバシー影響について

事業者は説明会において、第2セントラルコーポと近接する住戸について、バルコニーガラス手摺の一部を不透明化する方向で検討していると説明している。しかしながら、計画建築物は地上34階、高さ125mに達しており、対面する住戸からの視線のみならず、上層階住戸からの見下ろしによる視線の影響も懸念される。また、不透明化の対象範囲、効果及び検討根拠については十分に示されていない。

第2セントラルコーポは計画地に最も近接する既存集合住宅であり、居住者のプライバシー保護の観点から、視線の影響評価及び不透明化範囲の妥当性について確認されたい。

あわせて、必要に応じて追加的なプライバシー保護対策についても検討されたい。

[3.9 事業計画について (p.81)]

【意見 5】

軟弱地盤における家屋調査及び変位監視について

準備書 p. 201 において、計画地周辺の地盤について貴社自ら「泥を主とする沖積層であり、固結度が低く、地下水位が高い軟弱な地盤特性を有する」と明記されている。

この軟弱地盤上かつ我がマンションの目の前わずか 6m の位置で、貴社が行う大規模な「山留工事」「土工事」の掘削により、p. 204 の通り「135 トンもの 3 点式大型杭打ち機」等を集中稼働させ、p. 205 で予測されている最大「69dB」もの建物全体がガタガタと震える激しい工事振動を発生させても、地盤の側方流動による我がマンションの構造体が傾く「不等沈下」を起こさないという資料の提示をお願いします。

事業者は説明会において、

- ・着工前家屋調査
- ・工事期間中の測量及び変位監視
- ・管理組合への報告

を実施する方針を説明している。

一方で、

- ・調査対象範囲
- ・測定頻度
- ・報告方法
- ・補償判断基準

については十分に示されていない。

第 2 セントラルコーポは計画地に近接しており、軟弱地盤における長期間の掘削工事の影響が懸念されることから、市においては、家屋調査及び変位監視の具体的内容並びに異常発生時の対応方針について確認されたい。

[3.10 施工計画について (p. 89)]

【意見 6】

第 2 セントラルコーポに対する日照影響の追加評価について

事業者は説明会において、総合設計制度を適用した現計画と、総合設計制度を適用しない代替案との日影比較資料を提示している。しかしながら、周辺住民が確認を求めているのは、

- ・タワーパーキング配置変更案
- ・建物配置変更案
- ・その他住環境影響を低減する代替案

との比較であり、提示された資料のみでは現計画が最も合理的であるとする根拠を十分に確認することができない。また、第 2 セントラルコーポは計画地に最も近接する既存集合住宅であるにもかかわらず、同建物を視点場とした日照・圧迫感・景観影響評価は十分に示されていない。

市においては、第 2 セントラルコーポに対する影響評価及び代替案との比較検討内容について確認されたい。

[3.4 景観について (p. 64)]

[3.5 日照阻害について (p. 69)]

【意見 7】

周辺住民との協議体制について

事業者は説明会及び回答書において、第 2 セントラルコーポ管理組合との継続的な協議及び情報共有を行う考えを示している。

一方で、

- ・開始時期
- ・開催頻度
- ・参加者
- ・議事録作成方法
- ・工事期間中及び竣工後の運営方針

については十分に示されていない。

第 2 セントラルコーポは本計画により最も大きな影響を受ける近接住民であり、長期にわたる工

事期間中のみならず、竣工後においても騒音、振動、風環境、交通及び住環境への影響が懸念される。

市においては、継続的な協議体制及び情報共有体制の具体的内容について確認されたい。

また、協議結果及び環境測定結果については、近隣住民が確認できる形で公開されることが望ましい。

[3. 11 指定開発行為者について (p. 91)]

15. 意見書15

(1) 条例準備書該当ページ又は環境影響評価項目等

該当箇所なし

(2) 意見

※個人情報を含む箇所や、意見者から要望のあった箇所については黒塗りとしている。

(仮称) 川崎日進町計画 (条例環境影響評価準備書) 意見書 別紙

提出者:

連絡先 メールアドレス:

電話:

川崎市南口が活性化されることは良いことだと思いますので、マンション建設に反対するつもりはありませんが、既存の我々の住環境には十分注意いただきたいです。
また、この機会に住友不動産様と一緒に日進町の環境改善に向けて活動をしていきたいと思います。
貴社のマンション計画名称が「川崎日進町計画」になっています。新マンションをきっかけに日進町地区全体の改善を目指したいと思います。

要望1: タワーパーキングの再考

我々マンションの真南、真正面にタワーパーキングが建設されることについては再考いただきたいという強い思いがあります。

我々のマンションの1.5倍の高さのタワーパーキングが建つことで、日照が大きく阻害されること、出入り口の真ん前に建つのでマンションの美観上もよろしくない、そして、建設中も建設後も車の出入りの騒音、渋滞、ヘッドライトの光害などの発生が予感されます。

以下の案のご検討をお願いします。

優先度

1. 駐車場の地下化
2. タワーパーキングの東へ移動
3. タワーパーキングの西への移動
4. 平置きのパークングで、屋上緑化
5. 駐車場の台数を減らして高さを下げる。

現在の計画は306世帯165台、54%になります。

近隣のマンションを調べました。

マンション名	戸数	駐車場台数	空き区画数	利用区画数	利用区画数/戸数
					22%
					18%
					0%
					29%
					18%
					65%

	48%
	31%
	10%
	33%
	40%
	41%
	35%
	32%
	20%
	31%
	32%*
	38%*

(※:非開示のマンションは駐車場台数÷総戸数で算出しています。)

(意見書の川崎市ホームページ公開時には個人情報とともにマンション名も匿名でお願いします)
全戸数の合計に稼働している駐車場数(非公開は駐車場総数)の割合は35%。
54%の数が多いと思います。

若者の車離れ、高齢化、カーシェアの普及で時代の流れは車離れの方です。また、空車率が増えた場合タワーパーキングの保守、管理費用も大きな負担となります。今回調査したマンションでも、機械式駐車場の空車が多く、取り扱いを議論しているところがあります。
また、必要であれば我々のマンションの現在時間貸している10台分も新マンション用として確保します。少々離れますが、タワーパーキングの駐車場代よりも安価になると思います。

以下の要望は住友不動産への要望ではなく、川崎市、JR東日本など、日進町地区の環境改善に向けての共同活動の要望です。

今回大規模マンションができることにより、日進町の住環境をさらに快適に、明るく、便利に過ごせるように働きかけていただきたい。それが新しいマンションの資産価値向上にもつながります。

要望2: JR川崎駅南口の改札構築

新しい高層マンション建設をきっかけにJR南口の改札を作ってほしい。南側には日航ホテルやルフロン、最近では富士通本社やSUPERNOVAもでき、人の流れも増えてきました。

今は東口や西口から回る必要があるので、例えば、日航ホテルに行くには改札から3分から5分近くかかります。

南口ができれば、それらの商業施設へのアクセスが便利になりますし南側の多くの住民も助かり、駅南側の活性化が一気に進むと考えます。

住友不動産様と一緒に川崎市地区開発のために川崎市及びJR東日本様へ働きかけていきたい。

要望3: 川崎駅と日進町2丁目を繋ぐペDESTリアンデッキの構築

川崎駅から日進町2丁目への移動は市電通りを渡ることになります。この信号が長く、交通量も多く、不便です。

川崎駅よりサンスクエアまでは通路があり直接行けます。

これを延長するイメージで、川崎駅からサンスクエアの通路を通り市電通りの信号を渡らず日進町2丁目に行けるペDESTリアンデッキを作っていただきたいです。

これができれば新しいマンションの付加価値も上がります。

現在、駅南西側、大宮町周辺マンションはペDESTリアンデッキができて、ミューザ大通りを渡らなくても駅に直結しています。このイメージです。

最近令和 8 年千葉豪雨が発生しました。道路冠水で車が放置され大問題になっています。市電通りも昔から冠水が多くプール通りと言われています。市電通りをまたぐ歩道の検討にもちょうど良いタイミングです。

(新しいマンションのタワーパーキングを市電通り側に立てて、2 階 or3 階の横を通りながらタワーマンションに直接つながる事ができればさらに便利になります。)

要望 4 : 市電通りから市営日進町住宅側に入る階段への電灯の設置

ミューザ方面に徒歩で行くには大変便利な階段なのですが、街灯がありません。安全のために電灯の設置をお願いします。

要望 5 : JR 線高架下の改善

JR 高架下は暗く、正直汚い水が流れており、特に夜は女性一人では歩けない夜道になります。川崎駅すぐ近くにもかかわらずこのような状況は改善していきたい。

今回 3 0 0 世帯もの新しい住民の方々を迎えるためにも、この環境も改善する必要があります。一緒に改善の働きかけをしていきたい。

[3.9 事業計画について (p.83~84)]

16. 意見書16

(1) 条例準備書該当ページ又は環境影響評価項目等

ページ：11	1.4.4 建築計画
ページ：261	4.7.1 景観、圧迫感
ページ：291	4.8.1 日照阻害
ページ：317	4.8.3 風害

(2) 意見

【環境影響評価項目等：構造物の影響】

◆日照阻害

「4.8 構造物の影響について」の「4.8.1 日照阻害」（5～8 ページ）では、「川崎市建築基準条例で定められた規制時間を超える日影時間が及ぶことはない」と予測する。」と記載されています。しかし、当計画地周辺には、商業用途地域である一方で、実際には居住を目的としたマンションが複数存在しています。

本計画は、総合設計制度を適用し、容積率を600%強まで割増し、高さ125mの超高層建築物を建設するものです。先般、事業者より、一般設計による参考プランにおける日影図が提示されましたが、同プランは、本計画における住戸数（306戸）の確保を絶対的な前提として作成されたものであり、極端な日照阻害を生じさせるものでした。周辺住民の環境負荷を真に低減させるためには、住戸数の確保を絶対的な前提とし、極端な参考プランと比較して現在の計画が「まだまし」と主張するのではなく、住戸数等の事業規模の縮小を含めた抜本的な代替案の検討が不可欠です。川崎市が掲げる『生活都心』『職住近接』『機能のバランス』という都市計画の理念を踏まえ、既存住民の日照環境及び生活環境への影響について、単に規制時間を満たしているか否かを述べるだけでなく、また事業者の都合により作成された参考プランと比較するだけでなく、事業目的を達成しつつも周辺住民への環境負荷をより低減できる規模、配置、高さ等を調整した真の代替案の提示、または周辺住民の環境負荷を増大させてまで現在の規模の総合設計を優先する環境保全上の合理的な理由や正当性について、評価書において詳細な見解を示すよう求めます。

また、以下の生活環境への影響についても併せて評価及び事業者の見解を求めます。

- ・室内環境への影響
- ・洗濯物の乾燥時間への影響
- ・植物・家庭菜園等の生育環境への影響

[3.5 日照阻害について (p.71～72)]

◆風害

風環境の予測結果及び対策内容について、建築関連の専門知識のない住民にも理解できる資料を作成・提出するとともに、評価方法、予測条件、解析結果、対策の有効性についても分かりやすい説明を評価書に記載することを求めます。

[3.6 風害について (p.73)]

【環境影響評価項目等：環境配慮項目】

◆地震時等の災害

本計画は超高層建築であることから、大規模地震及び長周期地震動発生時の構造安全性について、採用した設計条件、評価方法、安全性を確認した根拠、評価結果の概要について、専門知識のない住民にも理解できる形での事業者からの提示を求めます。

また、外壁・ガラス等の落下防止対策、周辺住民への安全確保策について、震度7レベルの地震を想定した安全性の確認については既に済んでいると伺いましたが、想定を上回る規模の大地震への対策が考慮されているか事業者の見解を求めます。

さらに、首都直下地震及び南海トラフ地震クラスの地震を想定した場合、建物自体の安全性だけでなく、隣接する第2セントラルコーポへの影響（建物の揺れ、外壁・ガラス等の落下など）について、どのような評価を行ったのか、その評価結果についても評価書への記載を求めます。

[3.8 環境配慮項目について (p.79)]

【環境影響評価項目等：その他「周辺住民との調和について」】

川崎駅周辺総合整備計画では、「活力あるまちづくり」と「住みやすさ」の両立を目標としていま

す。

その理念を踏まえ、本計画において既存住民との調和をどのように図ったのか、その検討内容及び配慮内容について事業者の見解を求めます。特に、以下の事項については詳細な記載を求めます。

- ・日照（建設前後における季節別・時間帯別の日照状況の比較）
- ・圧迫感の軽減（特に第2セントラルコーポへの配慮内容について、当該建物を視点場）とした景観シミュレーション等の客観的資料を用いた評価）
- ・景観（建物形状、セットバック等を含めた景観への配慮内容）

【3.4 景観について（p. 65）】

【3.5 日照障害について（p. 72）】

◆プライバシーへの配慮及びタワーパーキングの配置

プライバシーへの配慮について、本計画では、第2セントラルコーポと新築マンションの住戸が近接し、ベランダ同士が向かい合う配置となることから、相互の視線によるプライバシーへの影響が懸念されます。第2セントラルコーポ向けの説明会にて、窓が対面となる一部住戸についてはバルコニーの手摺を透明な物から不透明な物へ変更するとの説明はありましたが、これは対症的な措置に過ぎません。

また、事業者は、総合設計制度の要件となる公開空地の面積確保が満たせなくなるとの理由で、タワーパーキングの配置変更については拒否しております。しかし、総合設計制度は、事業者が容積率の割増という利益を得るための特例措置であるところ、事業者が自らの利益を満たすために要件の充足を優先してタワーパーキングを配置し、周囲の住環境を犠牲にすることは、環境影響評価における周辺住民との調和という趣旨に反するものと評価せざるを得ません。

以上の理由から、以下の点について評価及び事業者の見解を求めます。

- ・事業者が提示した一般設計による参考プランは、本計画の超高層化を正当化するための極端な比較材料に過ぎず、タワーパーキングの高さ・配置等を含め周辺環境への配慮がなされたものではありません。そのため、事業者の都合により作成された参考プランとの比較ではなく、本計画の枠組みや事業規模を見直したうえで、公開空地の確保といった事業者の利益よりも、周辺住民の住環境（騒音、圧迫感、プライバシー等）への負荷低減を優先としたタワーパーキングの配置や高さ変更や自走式立体駐車場への変更等の代替案の提示を求めます。
- ・上記代替案の提示を踏まえ、ベランダの配置・向きの変更、ルーバー・目隠し等による視線対策、建物形状の工夫、低層階を住戸以外（店舗・事務所等）の用途とし、住戸バルコニーを設けない配置を含めた代替案について、検討した内容及び採用・不採用の理由について説明を求めます。なお、代替案が無ければ、その理由の明記も求めます。
- ・事業者自身が周辺住民への影響を認識しているとの説明もあったことから、プライバシー及び住環境への影響に関する具体的な低減策及び検討経過の提示を求めます。

【3.9 事業計画について（p. 82）】

【最後に】

繰り返しにはなりますが、本計画については、法令上の基準を満たすことのみならず、既存住民の生活環境への影響を可能な限り低減する観点が必要であるところ、事業者が比較対象として提示した一般設計における参考プランは、住戸数の最大化という事業者の利益追求を絶対的な前提とし、本計画を正当化するために用意された極端な比較材料に過ぎませんでした。事業者が自らの利益を確保する前提で、形式的な比較を行うのではなく、住戸数や建物規模を縮小してでも周辺住民の住環境への負荷を低減する真の代替案の検討が不可欠です。そのため、現在の規模を前提とした比較ではなく、日照、風害、圧迫感、プライバシー等あらゆる住環境への影響という側面から、環境負荷を最小限に抑える他の具体的な代替案が存在しないのか、また存在しないとするならば、その理由と、周辺住民への多大な環境負荷を強いてまで本計画（現在の規模での総合設計を適用したプラン）を優先する妥当性について、詳細な説明を求めます。

また、建物配置、建物形状、タワーパーキングの高さと配置、プライバシー対策、景観への配慮などについて検討した、第2セントラルコーポ向けの説明会で説明された一般設計パターン以外の実効性のある代替案があれば、その比較検討内容及び採用・不採用の理由について具体的な説明を求めます。

無ければその説明も求めます。

なお、本意見書で求める事項については、「できる・できない」という結論や単に法令が求める基準を充足するか否かを説明するのみではなく、その結論に至った検討内容、比較対象及び採用理由

について、可能な限り具体的に示していただくようお願いします。

[3.9 事業計画について (p. 86)]

17. 意見書17

(1) 条例準備書該当ページ又は環境影響評価項目等

ページ：296 4.8.1 日照阻害 (ウ) 予測結果

(2) 意見

第二セントラルコーポ前の植栽への影響について

タワーマンションや駐車場でできる日陰などの影響で、第二セントラルコーポ前の植栽が枯れるなど生育に影響が出ることは想定されませんか？

影響が出ないよう対応をお願いします。

[3.5 日照阻害について (p.72)]