

川崎市公告第1349号

（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  
審査書について

川崎市環境影響評価に関する条例（平成11年川崎市条例第48号）第25条第1項の規定により、標記事業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。

令和7年9月17日

川崎市長 福田 紀彦

(写)

(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 審 査 書

令和 7 年 9 月

川 崎 市

はじめに

（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。

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 6 年 12 月 18 日に指定開発行為実施届及び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 9 月 3 日に答申を得た。

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 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 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 日照障害.....                  | 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 | 川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過..... | 8 |
| 4 | 川崎市環境影響評価審議会の審議経過.....       | 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 審査結果

### (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

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こと。

#### 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こと。

#### 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こと。

## 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こと。

## 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こと。

## 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こと。

### （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こと。

## 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。

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こと。

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こと。

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こと。

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こと。

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こと。

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こと。

#### 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。）に示すこと。

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、条例評価書に示すこと。

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」、「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こと。

#### 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こと。

本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「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6年 | 12月18日 | 指定開発行為実施届の受理及び条例準備書の受領                       |
| 令和7年 | 1月6日   | 条例準備書公告、縦覧開始                                 |
|      | 2月19日  | 条例準備書縦覧終了、意見書の締切<br>意見書の提出 14名、15通           |
|      | 4月23日  | 条例見解書の受領                                     |
|      | 5月7日   | 条例見解書公告、縦覧開始                                 |
|      | 5月21日  | 条例見解書縦覧終了<br>公聴会において意見を述べたい旨の申出の締切<br>申出者 なし |
|      | 7月2日   | 市長から審議会に条例準備書について諮問                          |
|      | 9月3日   | 審議会から市長に条例準備書について答申                          |
|      | 9月17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7年 | 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）     |