



Green For All  
KAWASAKI 2024  
第47回全国都市緑化大会開催地



KAWASAKI  
SDGs

川崎市は環境問題の解決にSDGsを大膽に活用しています。

令和6年6月5日  
報道発表資料

川崎市（環境局）

## （仮称）南生田戸建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）南生田戸建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）南生田戸建計画

種類：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（第3種行為）

住宅団地の新設（第3種行為）

### 2 指定開発行為者

名称：トーセイ株式会社

代表者：代表取締役 山口 誠一郎

住所：東京都港区芝浦四丁目5番4号 田町トーセイビル

### 3 公告日

令和6年6月5日（水）

### 4 事業内容等に関する問合せ先

名称：トーセイ株式会社

住所：東京都港区芝浦四丁目5番4号 田町トーセイビル

電話：03-5439-8844

ファクス：03-5439-8845

### 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。

川崎市環境局環境対策部環境評価課 鈴木  
電話（044）200-2152

(写)

(仮称) 南生田戸建計画に係る  
条例環境影響評価審査書

令和6年6月

川崎市

## はじめに

(仮称)南生田戸建計画は、トーセイ株式会社が、多摩区南生田4丁目21の一部の約2.6haの区域において、135戸の戸建住宅の建築をするものである。

指定開発行為者は、川崎市環境影響評価に関する条例に基づき、令和6年2月16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を公告、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を令和6年4月30日に提出を受け、これを公告、縦覧した。

本条例環境影響評価審査書(以下「条例審査書」という。)は、これらの結果を踏まえ、川崎市環境影響評価に関する条例第24条に基づき、条例準備書等の内容を総合的に審査し、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.....	3
	(1) 全般的事項.....	3
	(2) 環境影響評価項目に関する事項.....	3
	ア 大気質.....	3
	イ 騒音.....	3
	ウ 振動.....	3
	エ 廃棄物等（産業廃棄物、建設発生土）.....	4
	オ 緑（緑の質、緑の量）.....	4
	カ コミュニティ施設.....	4
	キ 地域交通（交通安全、交通混雑）.....	4
	(3) 環境配慮項目に関する事項.....	5
	ア 地球温暖化対策.....	5
3	川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過.....	5

## 1 指定開発行為の概要

### (1) 指定開発行為者

名 称：トーセイ株式会社

代表者：代表取締役 山口 誠一郎

住 所：東京都港区芝浦四丁目5番4号 田町トーセイビル

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 南生田戸建計画

種 類：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（第3種行為）  
住宅団地の新設（第3種行為）

### (3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：多摩区南生田4丁目21の一部

区域面積：約 26,262m<sup>2</sup>

用途地域：第一種低層住居専用地域

(4) 計画の概要

ア 目的

戸建住宅の建築

イ 土地利用計画

土地利用区分		面積 (㎡)	備考	
宅地	戸建住宅用地	約 18,768	135 戸 各宅地の緑地、 よう壁の一部を含む	
	公共用地 (川崎市 に移管)	区画道路	約 5,014	幅員 6 m (歩道含む)
		公園	約 1,590	
		調整池	約 853	
		ごみ集積所	約 37	7ヶ所
合計		約 26,262		
緑化面積		約 3,967	緑化面積率 約 15.1%	

ウ 建築計画等

項目	標準的なプランの内容
宅地面積	約 125㎡
構造	木造
階数	地上 2 階
建物高さ	10m 以下
建築面積	約 55㎡
建ぺい率	約 50%
延べ面積	約 100㎡
容積率	約 80%

注. 上記は環境影響評価を実施する段階で想定する標準的なプランであり、区画により異なる場合がある。

## 2 審査結果

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、周囲と高低差のある土地における戸建住宅の建築であり、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、本審査書の内容を確実に遵守すること。

また、工事の実施に当たっては土地の保全等について市関係部署等と十分に協議するとともに、工事着手前に周辺住民等に対する工事説明等を行い、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 大気質

計画地及び工事用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。

#### イ 騒音

計画地及び工事用車両ルートが住宅等に近接していること、また、沿道における等価騒音レベルが現況において既に環境基準を既に超えている地点があることから、条例準備書等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の周知すること。

#### ウ 振動

計画地及び工事用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の周知すること。

エ 廃棄物等（産業廃棄物、建設発生土）

(ア) 産業廃棄物

解体する既存の建築物等に石綿含有建材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。

オ 緑（緑の質、緑の量）

(ア) 緑の質

樹木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、現況地盤の土壌状態は樹木の生育には適さないとしていることから、植栽基盤の整備に当たっては、樹木の育成を支える十分な土壌厚の確保や適切な土壌改良を講ずる等、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) 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。

カ コミュニティ施設

本事業の実施に伴う人口の増加が、周辺地域の生活環境の保全に支障を及ぼさないとしているが、児童・生徒数の増加については、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。

キ 地域交通（交通安全、交通混雑）

計画地及び工事用車両ルートが住宅等に近接していること、工事用車両ルートの一部が通学路に指定されていることから、工事の実施に当たっては、交通安全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を徹底すること。

### (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 地球温暖化対策

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、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。

### 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2月16日	指定開発行為実施届の受理及び条例準備書の受領
2月27日	条例準備書公告、縦覧開始
4月11日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切 意見書の提出 19名、25通
4月30日	条例見解書の受領
5月10日	条例見解書公告、縦覧開始
5月24日	条例見解書縦覧終了
6月5日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付