柿生駅前南地区施設建築物建設計画に係る 条例環境影響評価書

令和2年2月

柿生駅前南地区市街地再開発準備組合

はじめに

1 条例環境影響評価書について

本条例環境影響評価書(以下「条例評価書」という)は、「川崎市環境影響評価に関する条例」 (平成11年条例第48号)第26条の規定により、本事業に係る条例環境影響評価審査書(以下 「条例審査書」という)の内容に基づき、平成31年2月に提出した「柿生駅前南地区施設建築 物建設計画に係る条例環境影響評価準備書」(以下「条例準備書」という)に検討を加え、条例 評価書として作成したものである。

2 条例環境影響評価書作成までの手続き経緯

条例環境影響評価書作成までの手続き経緯は、表-1に示すとおりである。

表-1 条例評価書作成までの手続き経緯

	表一 余例評価書作成までの手続さ絵程					
年	月 日	内 容	備考			
		指定開発行為実施届	川崎市環境影響評価に関する条例第9条 第1項			
	2月1日	条例準備書の提出	川崎市環境影響評価に関する条例第 18 条 第1項			
		条例準備書の説明会の開催届	川崎市環境影響評価に関する条例第 20 条 第1項			
平 成 31	2月8日	条例準備書公告、縦覧開始	川崎市環境影響評価に関する条例第 19 条			
年	2月22日	説明会開催(第 1 回:柿生小学校体育 館)	川崎市環境影響評価に関する条例第 20 条 第1項			
	2月23日	説明会開催(第 2 回:柿生小学校体育 館)	川崎市環境影響評価に関する条例第 20 条 第1項			
	3月8日	条例準備書の説明会の開催結果報告書 の提出	川崎市環境影響評価に関する条例第 20 条 第 2 項			
	3月25日	条例準備書縦覧終了、意見書締切	意見書提出 20 名 17 通、自治体 1 通 川崎市環境影響評価に関する条例第 21 条 第 1 項			
	5月24日	条例見解書の提出	川崎市環境影響評価に関する条例第 22 条 第1項			
	5月31日	条例見解書公告、縦覧開始	川崎市環境影響評価に関する条例第 22 条 第 2 項			
	6月14日	条例見解書縦覧終了	川崎市環境影響評価に関する条例第 22 条 第 2 項			
令和	7 日 17 日	川崎市長から川崎市環境影響評価審議 会に条例準備書について諮問	川崎市環境影響評価に関する条例第 24 条 第 2 項			
元 年	1 /	月 17 日 川崎市環境影響評価審議会(現地視察、 条例準備書事業者説明及び審議)	_			
	8月20日	川崎市環境影響評価審議会(条例準備 書答申案審議)	_			
	8月21日	川崎市環境影響評価審議会から川崎市 長に条例準備書について答申	_			
	8月28日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て 送付	川崎市環境影響評価に関する条例第 25 条 第1項			

3 条例環境影響評価書の構成

条例評価書は、条例準備書の構成を基に、第 10 章に「条例準備書に対する市民意見等の概要 及び関連自治体からの意見と指定開発行為者の見解」を、第 11 章に「条例準備書に対する審査 結果と指定開発行為者の見解」を追加した。

目 次

第1章	指定開発行為の概要	1
1.1 指	定開発行為者	1
1.2 指	定開発行為の名称及び種類	1
1.3 指	定開発行為を実施する区域	1
1.4 指	定開発行為の目的、事業立案の経緯及び内容	6
1.4.1	指定開発行為の目的及び事業立案の経緯	6
1.4.2	環境配慮の内容等	18
1.4.3	土地利用計画	19
1.4.4	建築計画	21
1.4.5	緑化計画	29
1.4.6	交通計画	32
1.4.7	供給施設計画	37
1.4.8	排水施設計画	41
1.4.9	廃棄物処理計画	44
	防・消火計画	44
1.4.11	熱源計画	46
1.4.12	施工計画	49
	計画地及びその周辺地域の概況並びに環境の特性	61
2.1 計	画地及びその周辺地域の概況	61
2.1.1	気象の状況	61
2.1.2	地象の状況	64
2.1.3	水象の状況	64
2.1.4	植物、動物の状況	66
2.1.5	人口、産業の状況	66
2.1.6	土地利用の状況	68
2.1.7	交通、運輸の状況	74
2.1.8	主な公共施設等の状況	78
2.1.9	史跡・文化財の状況	82
2.1.10	公害等の状況	84
2.1.11	法令等の状況	91
2.2 計	画地及びその周辺地域の環境の特性	94
2.2.1	立地特性	94
2.2.2	環境の特性	94

第3章	環境影響評価項目の選定等	97
3.1 琌	環境影響要因の抽出	97
3.2 瑻	環境影響評価項目の選定	97
3.3	環境配慮項目	107
3.3.1	環境配慮項目の選定	107
3.3.2	環境配慮方針	108
第4章	環境影響評価	111
4.1 ナ	一灵	111
4.1.1		111
4.2 系		159
4.2.1	緑の質	159
4.2.2	緑の量	178
4.3 縣	蚤音・振動	187
4.3.1	騒 音·····	187
4.3.2	振 動	231
4.4 房	餐棄物等	261
4.4.1	一般廃棄物	261
4.4.2	産業廃棄物	269
4.4.3	建設発生土	281
4.5 樟	構造物の影響	285
4.5.1	景 観·····	285
4.5.2	日照阻害	319
4.5.3	テレビ受信障害	333
4.5.4	風 害	349
4.6 坩	也域社会	381
4.6.1	コミュニティ施設	381
4.6.2	地域交通(交通混雑、交通安全)	395
第5章	環境保全のための措置	427
√1, 0 +		12.
第6章	環境配慮項目に関する措置	433
第7章	環境影響の総合的な評価	435
第8章	事後調査計画	445
第9章	関係地域の範囲	447

第 10 章	条例準備書に対する市民意見等の概要及び関連自治体からの意見	
	と指定開発行為者の見解	449
第 11 章	条例準備書に対する審査結果と指定開発行為者の見解	489
第 12 章	その他	497
12.1	指定開発行為の実施に必要な許認可等の種類	497
12.2	条例環境影響評価書の作成者及び業務受託者の名称及び住所	497
12.3	事業内容等に関する問い合わせ窓口	497
12.4	参考とした資料の目録	498
修正箇所	f一覧······	503

資料編

本書で使用している地形図は、国土地理院発行の2万5千分の1電子地形図及び一般財団 法人日本地図センター発行の1万分の1白地図を使用しています。

第1章 指定開発行為の概要

第1章 指定開発行為の概要

1.1 指定開発行為者

名 称: 柿生駅前南地区市街地再開発準備組合

代表者:理事長 鈴木 澄夫

住 所:川崎市麻生区上麻生5丁目43番18号

1.2 指定開発行為の名称及び種類

名 称:柿生駅前南地区施設建築物建設計画

種 類:高層建築物の新設 (第2種行為) 住宅団地の新設 (第3種行為)

1.3 指定開発行為を実施する区域

計画地は、図1.3-1及び写真1.3-1に示すとおり、川崎市麻生区の東京都町田市寄りに位置し、 小田急小田原線柿生駅南口に隣接している。

計画地の周辺は、図 1.3-2 及び写真 1.3-2 に示すとおり、主な道路網として、計画地の西側約 120m に主要地方道世田谷町田線が、北西側約 180m に主要地方道上麻生連光寺線が通っており、南側約 580m には主要地方道横浜上麻生線が通っている。また、計画地の北側を流れる麻生川が、北西側より流れる片平川と合流し、主要地方道世田谷町田線の西側から南側へと計画地を迂回するように南北に流れている。

計画地は、現在、店舗、事業所、住宅が立地している。また、計画地北側には集合住宅、店舗が、東側には店舗、住宅、バスターミナルが、南側には店舗、住宅、柿生駅を挟んだ西側には、店舗、バスターミナル、事業所、集合住宅が分布している。

位 置: 川崎市麻生区上麻生5丁目 計画地面積: 約5,170 m²(近隣商業地域)

(南口駅前広場、計画地南側市道の一部含む関連事業区域*1面積 約 2,950 m²)

現 況:商店街、事業所、住宅

^{※1} 関連事業区域:本事業で一体的に工事は行うが、完成後は川崎市に帰属し、同市が管理を行う区域。

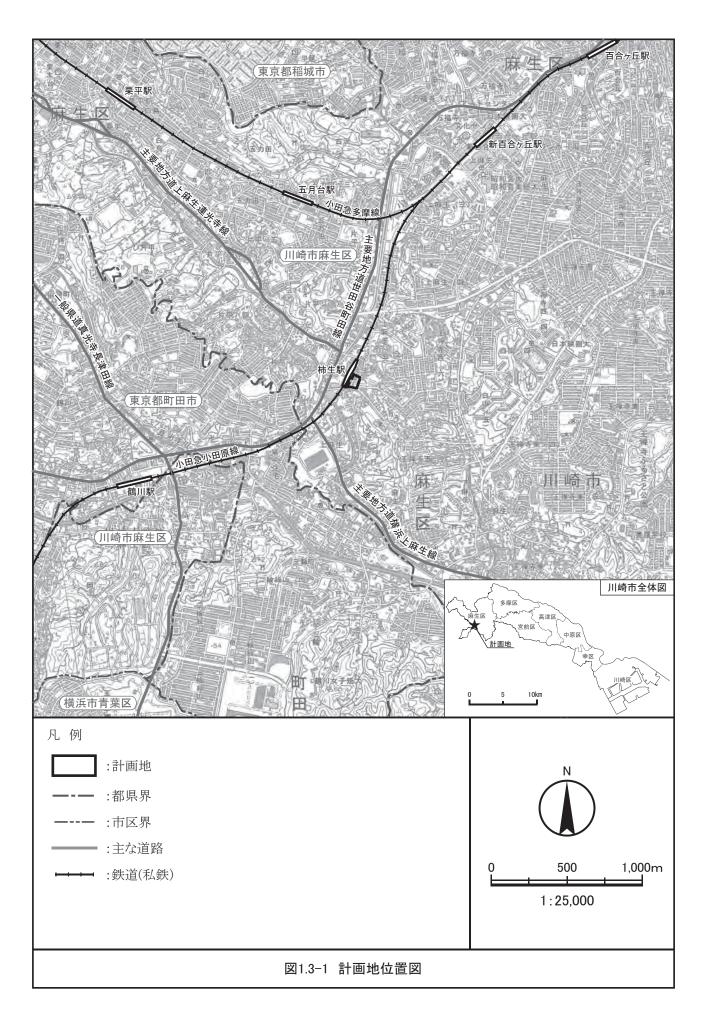
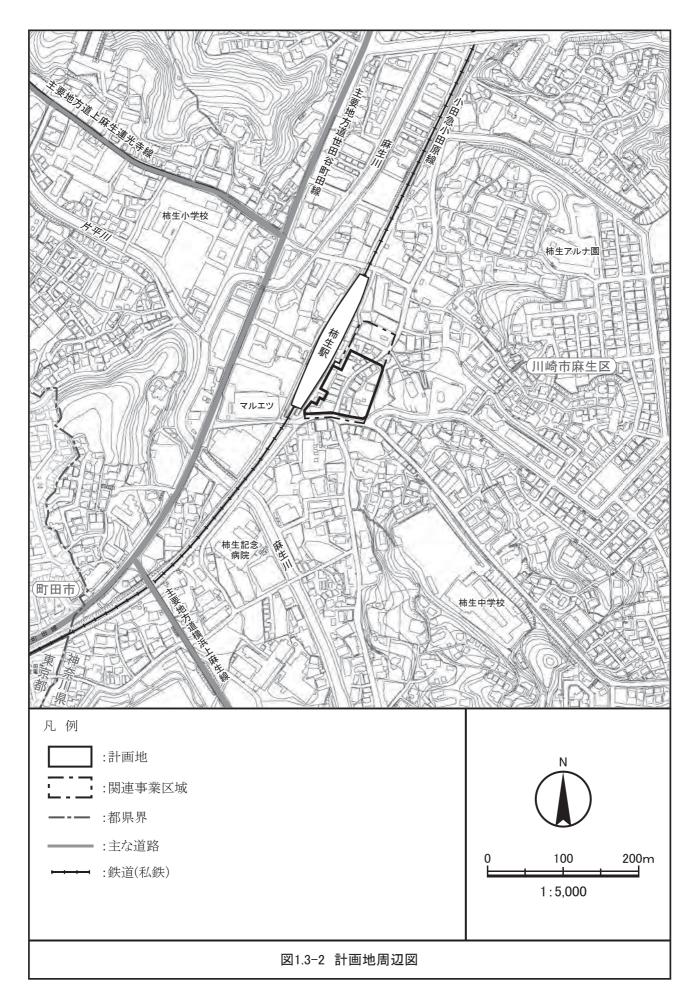


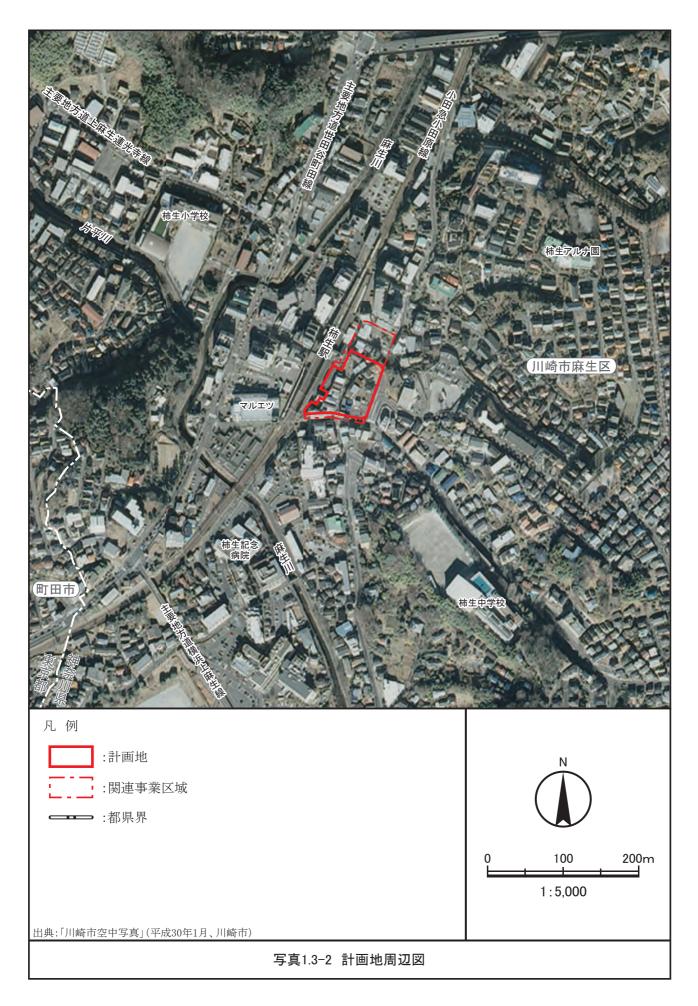
写真1.3-1 計画地斜め航空写真

:関連事業区域

:計画地

出典:「川崎市空中写真」(平成29年11月、川崎市)





1.4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯及び内容

1.4.1 指定開発行為の目的及び事業立案の経緯

(1) 計画地周辺の整備計画及び状況

計画地を含む柿生駅周辺地区は、「川崎市総合計画 第2期実施計画」(平成30年3月、川崎市)において、柿生駅南口市街地再開発事業や都市計画道路柿生町田線【柿生駅南口工区】の整備の推進が位置付けられており、「川崎都市計画都市再開発の方針」(平成29年3月、川崎市)では、2号再開発促進地区(一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区)に位置付けられている。

計画地に隣接する柿生駅は、昭和2年の小田急線開通時に開設された麻生区内で最も古い駅であり、区内では新百合ヶ丘駅に次ぐ乗降客数の駅として、川崎市の広域拠点である新百合ヶ丘を補完する身近な駅となっている。

柿生駅周辺はこれまで道路など都市基盤施設の整備が進まず、良好な市街地が形成されていなかったことから、川崎市において昭和59年に柿生駅周辺地区整備構想の策定、平成2年には都市再開発の方針における2号再開発促進地区への指定などを行い、駅南口の再開発事業などによる駅周辺まちづくりへの取り組みを進めてきたが、これまで効果的なまちづくりが実現してこなかった。

こうした中、小田急小田原線の複々線化事業の実施により、都心へのアクセスが向上し、隣接駅の新百合ヶ丘駅においては横浜市営地下鉄 3 号線の延伸の検討が横浜市と連携して取り組まれているなど、柿生駅周辺を取り巻く環境の変化が見込まれてきている。また、計画地である柿生駅南口地区では、昭和63年に設立された再開発準備組合が平成28年に新たに生まれ変わり、再開発事業計画の実現に向けた取組みが進められている。

(2) 計画地に係る整備計画の概要

ア 川崎市総合計画 第2期実施計画(平成30年3月、川崎市)

同計画で、計画地の位置する麻生区は、「豊かな自然と芸術が溶け合う活力のあるまち」というまちづくりの方向性が掲げられ、柿生駅南口市街地再開発事業や都市計画道路柿生町田線【柿生駅南口工区】の整備を推進している。(詳細は、p.92~93 参照)

イ 川崎都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(平成29年3月、川崎市)

同方針では、おおむね 10 年以内に実施することを予定する「市街地再開発事業」として 計画地の位置する「柿生駅周辺地区」が、都市計画の決定の方針として位置付けられてい る。

ウ 川崎都市計画都市再開発の方針(平成29年3月、川崎市)

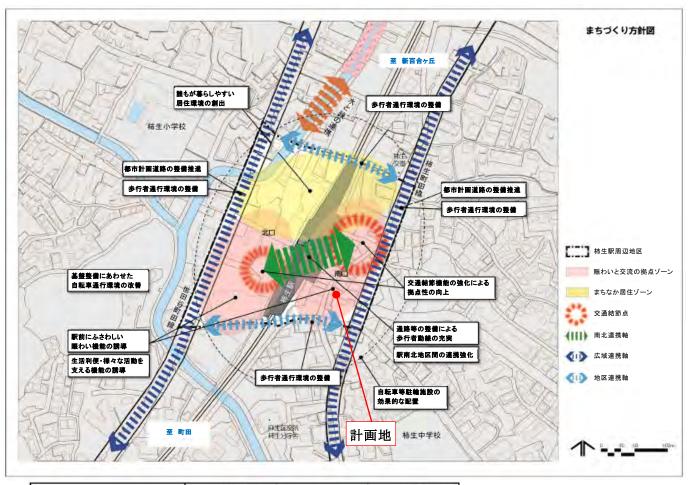
同方針では、計画地を含む柿生地区を「2号再開発促進地区」と位置付けられており、市 街地再開発事業により、駅前広場、道路等の公共施設の整備改善や、商業施設の集積、都市 型住宅の供給による地域の活性化を目指すことが示されている。

エ 川崎市都市計画マスタープラン全体構想 (平成 29 年 3 月、川崎市)

同計画では、交通利便性の高い身近な駅周辺は、鉄道を主軸に沿線の拠点地区と都市機能 を連携し、地域住民の暮らしを支える身近な商業や生活支援関連サービス機能等の集積を 目指すことが示されており、柿生駅周辺地区では、駅を中心とした民間主導の市街地再開発 事業等の誘導により、地域特性を活かした魅力あるまちづくりを推進することが位置付けられている。

オ 柿生駅周辺地区まちづくりビジョン (平成30年3月、川崎市)

同ビジョンは、今後想定される麻生区における周辺環境の変化や広域拠点との役割分担を踏まえ、柿生駅周辺地区における課題解決に向けて、民間活力を活かしながら駅を中心とした一体的かつ計画的なまちづくりを推進するために策定されたもので、エリアの特性に応じて、駅前にふさわしい適切な土地利用計画を誘導するとともに、地区内外の連携を図るための軸の形成が目指すべき将来像として示されている。計画地の位置する"賑わいと交流の拠点ゾーン"においては、賑わい機能、交流機能、居住機能等の集積による駅南口地区の拠点形成の実現を目指すことが示されている(図 1.4-1 参照)。



出典:「柿生駅周辺地区まちづくりビジョン」(平成30年3月、川崎市)

図 1.4-1 柿生駅周辺地区まちづくり方針図

(3) 計画地周辺の道路整備計画

計画地周辺の道路整備計画として、計画地の東側では、昭和39年に都市計画決定された都市計画道路柿生町田線(麻生区上麻生5丁目から町田市三輪町、麻生区岡上を経由し、青葉区奈良町までの約3,730mの区間、幅員16m)の計画があり、本事業の実施前には、図1.4-2に示す柿生駅南口工区(事業認可取得日:平成19年5月15日、延長約320m、幅員16m)が整備される計画である。なお、「(仮称)柿生駅前南地区第一種市街地再開発事業」により、今後駅前広場の区域が拡張する計画である。

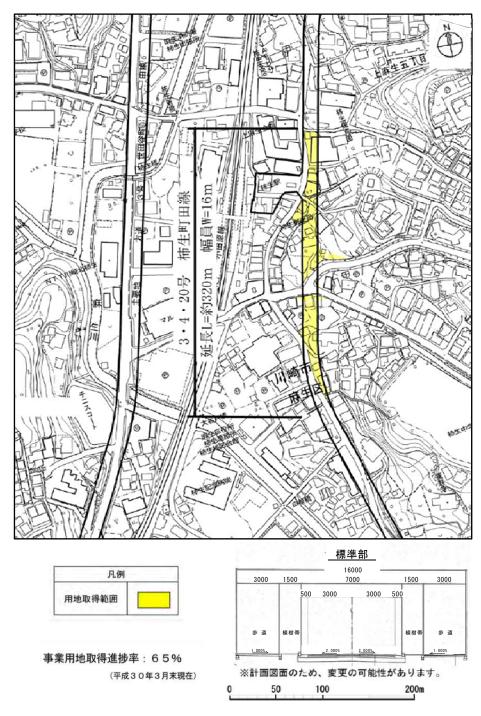


図 1.4-2 都市計画道路柿生町田線(柿生駅南口工区)整備計画図

(4) 都市計画(案)の概要

本事業は、(仮称) 柿生駅前南地区第一種市街地再開発事業において、バス・タクシーなどが乗入れ可能な駅前広場などの公共施設の整備に合わせ地域の賑わいの創出に寄与する身近な商業施設など生活利便施設の整備、及び駅近接の立地を活かし時代のニーズにあった共同住宅を建設するものである。川崎都市計画都市再開発の方針等の上位計画を踏まえ、都市計画の中で、都市計画事業の位置付けを行うとともに、地域計画の活用により、土地利用の規制・誘導等を行う予定である。

予定している都市計画手続きは、以下に示すとおりである(図1.4-3参照)。

【都市計画手続きの概要】

- 1) 用途地域の変更 (近隣商業地域:基準容積率 200% → 300%)
- 2) 高度地区の変更
- 3) 高度利用地区の変更
- 4) 防火地域及び準防火地域の変更
- 5) 都市計画道路(柿生町田線)の変更(駅前広場の区域拡大)
- 6) 第一種市街地再開発事業の決定
- 7) 地区計画の決定

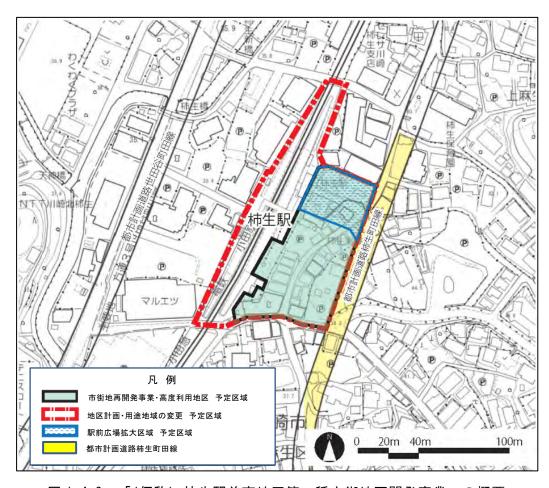


図 1.4-3 「(仮称) 柿生駅前南地区第一種市街地再開発事業」の概要

ア (仮称) 柿生駅前南地区第一種市街地再開発事業(予定)の概要

都市計画決定を予定している市街地再開発事業に係る都市計画(案)の概要は、表 1.4-1 に示すとおりである。

表 1.4-1 市街地再開発事業に係る都市計画(案)の概要

名称	(仮称) 柿生駅前南地区第一種市街地再開発事業		
面積	約0.8ha		
公共施設の配置 及び規模	【駅前広場】 ・柿生駅南口駅前広場(拡張) 面積:約2,200m² 歩道幅員:約4.6m 【区画道路】 ・市道上麻生第155号線(拡幅) 幅員:10.0m 延長:約40m ・市道上麻生第216号線(拡幅) 幅員:8.8m 延長:約40m		
建築敷地の整備に関する計画	建築面積: 約 3,100 m²延べ面積: 約 37,200 m²(容積対象面積: 約 25,900 m²)容積率: 約 500%建ペい率: 約 60%高さ: 約 110 m主要用途: 商業業務、住宅、駐車場等		
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積 :約5,200m ² 建築物の外壁又はこれに代わる柱は、敷地境界線から4m後退させ、併せて敷地内に歩道状空地を整備するとともに、敷地内東側に約290m ² 、敷地内南側に約200m ² の広場を整備し、良好な歩行者空間を確保するとともに、駅周辺にふさわしい魅力ある都市空間を形成する。		
住宅建設の目標	戸 数:約300戸 面 積:約22,800m²		

[※]詳細については、今後協議により変更する可能性がある。

イ 高度利用地区(予定)の概要

都市計画変更を予定している高度利用地区に係る都市計画 (案) の概要は、表 1.4-2 に示すとおりである。

表 1.4-2 高度利用地区に係る都市計画(案)の概要

名 称	高度利用地区(柿生駅前南地区)
面積	約0.8ha
建築敷地の整備に関する計画	容積率の最高限度 : 500%以下 容積率の最低限度 : 200%以下 建ペい率の最高限度: 50%以下 建築面積の最低限度: 200m ² 以上 敷地面積の最低限度: 1,000m ²

[※]詳細については、今後協議により変更する可能性がある。

ウ (仮称) 柿生駅前地区地区計画(予定)の概要

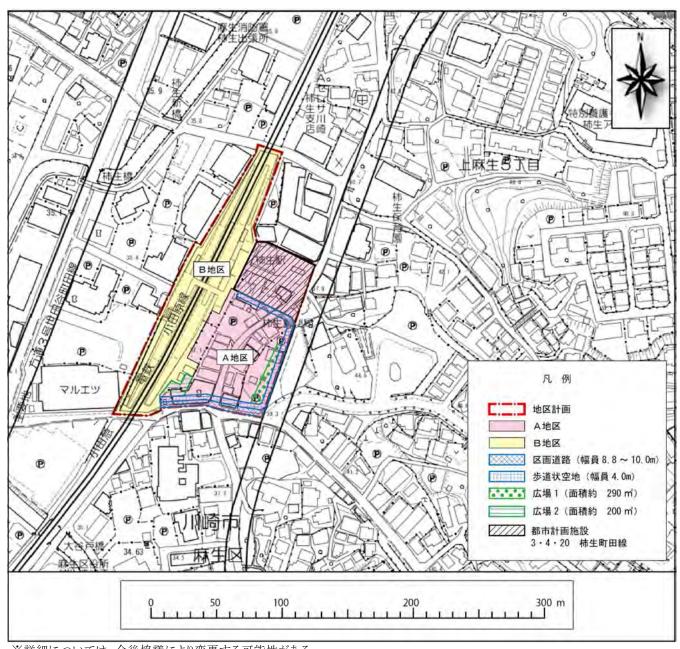
都市計画決定を予定している地区計画に係る都市計画 (案)の概要は、表 1.4-3 に示すとおりである。計画地は、同地区計画のA地区に位置する (図 1.4-4 参照)。

表 1.4-3 地区計画に係る都市計画(案)の概要(A 地区に関する事項)

	(仮称) 柿生駅前地区地区計画	
位置		川崎市麻生区上麻生5丁目地内
面積		約1.6ha (A・B 地区の合計)
	地区計画の目標	柿生駅周辺地区は、川崎市総合計画において、「駅を中心に民間活力を活かした再開発事業等を誘導し、商業や都市型住宅等の都市機能の集積、交通結節機能の強化に向けたまちづくりを推進する」としている。 さらに、「柿生駅周辺地区まちづくりビジョン」では、まちづくりの目標として「多様なライフスタイルを支えるまちづくり」、「誰もが安全・安心に暮らせるまちづくり」、「地域の魅力を感じられるまちづくり」を掲げ、エリアの特性に応じて駅前に相応しい適切な土地利用を誘導するとともに、地区内外の連携強化を図るための軸の形成による、駅を中心とした南北地区が連携した一体的なまちづくりを目指している。 一方、本地区は、駅前に関わらず、道路などの都市基盤施設等の整備水準が低く、また、地域住民の生活に必要な生活利便施設が少なく、駅前の賑わいや活気が低下しており、さらに、築年数の古い木造住宅が密集して建ち並んでおり、防災性が低い状況である。 そこで、再開発事業により、本地区が持つ交通特性やポテンシャルを十分活かし、駅前広場や道路などの都市基盤整備の推進と、駅前に相応しい賑わいの創出、多様な人が集い交流を生み出す機能や居住機能等の集積や防災性の向上を図ることで、魅力あるまちの実現を目指す。
区域の	土地利用の方針	A地区は、交通結節機能の強化を図るため、駅前広場などの都市基盤施設を整備するとともに、土地の高度利用を図りつつ、商業機能や生活支援機能などの都市機能や良質な都市型住宅を誘導する。
の整備・開発及び保全の方針	地区施設の整備の方針	駅前に相応しい賑わいの創出、安全で快適な歩行者空間の創出、 環境の向上、防災性の向上に貢献するため、地区施設の整備の方 針を次のように定める。 ①柿生駅南側の円滑な交通処理を図り、土地の高度利用に伴う新 たな都市活動を支えるため、地域の歩行者動線に配慮した区画 道路を整備する。 ②地域の交流の場となる快適で潤いのある空間の創出及び一時 的な避難場所としての活用による防災機能の向上を図るため、 広場等のオープンスペースを適切に配置する。 ③歩行者の回遊性を高め、安全で快適な歩行者空間を形成するた め、バリアフリーに配慮した歩道状空地を整備する。

	建	築物等の整備の方針	A地区は、身近な商業施設等の生活利便施設、都市型住宅等が 集積した施設を整備し、周辺市街地の環境と調和のとれた駅前に 相応しい市街地環境が形成されるよう、建築物等の用途の制限、 建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築 物等の形態又は意匠の制限について必要な基準を定める。		
	地配	区 施 設 の置 及 び 規 模	区画道路 幅員 8.8~10.0m 延長 約 80m 広場 1 面積 約 290 m² 広場 2 面積 約 200 m² 歩道状空地 幅員 4.0m 延長 約 200 m		
		地区の名称の	A地区		
		区 地区の面積	約 0 . 8 ha		
地区整備計画	建築物に関する事	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 住宅 ② 寄宿舎、下宿 ③ 工場(自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。) ④ 自動車教習所 ⑤ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑥ カラオケボックスその他これらに類するもの ⑦ 自動車車庫(建築物に付属するものを除く。) ⑧ 倉庫業を営む倉庫		
	事項	建築物の	1,000 m ²		
		敷 地 面 積 の 最 低 限 度	ただし、公衆便所、巡査派出所、その他これらに類する公益上 必要な建築物の敷地にあっては適用しない。		
		建築物等の 高さの 最高限度 建築物等の形態又 は色彩その他の意 匠の制限	110m ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mを限度として算入しない。 建築物等の意匠は、地域拠点に相応しい魅力ある街並みの形成に寄与するデザインとする。		

※詳細については、今後協議により変更する可能性がある。



※詳細については、今後協議により変更する可能性がある。

図 1.4-4 (仮称) 柿生駅前地区地区計画(予定)計画図

(5) 本事業及び関連事業

本事業は、商業施設が主となる低層棟と共同住宅が主となる高層棟を建設するものである。 なお、関連事業である公共施設の整備は、柿生駅南口駅前広場及び計画地南側の区画道路 (市道上麻生第 155 号線・第 216 号線)が対象であり、本事業で一体的に工事を行い、完成 後は川崎市に帰属し、同市が管理を行うものである(図 1.4-5、1.4-6(1)、1.4-6(2)参照)。 完成予想図は、図 1.4-7 に示すとおりである。

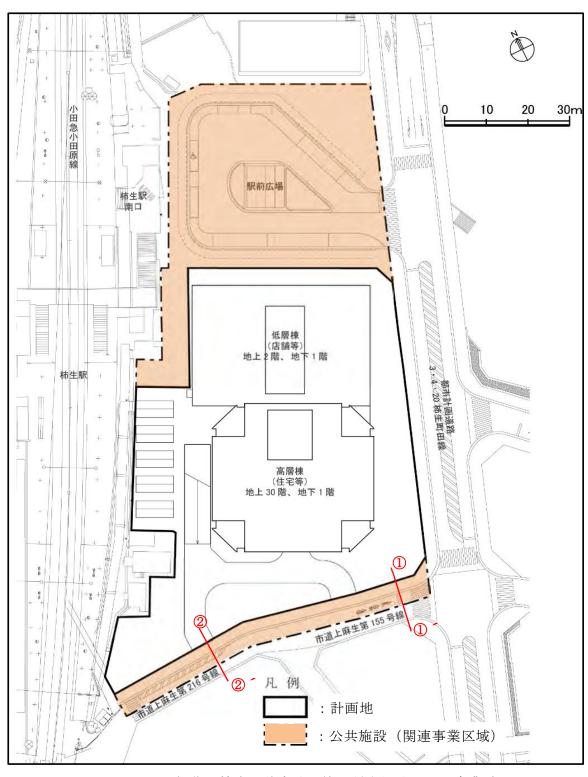


図 1.4-5 (仮称) 柿生駅前南地区第一種市街地再開発事業計画図

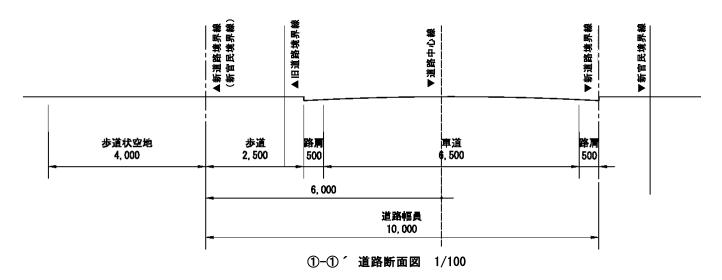


図 1.4-6(1) 区画道路断面図 (市道上麻生第 155 号線)

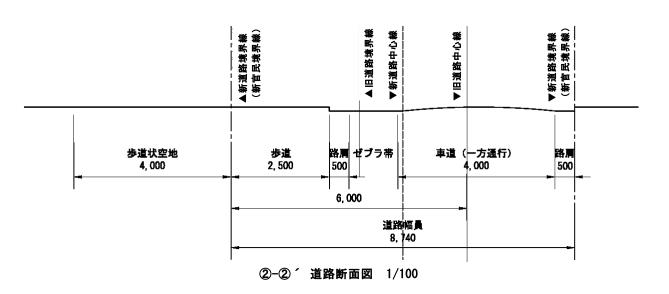


図 1.4-6(2) 区画道路断面図 (市道上麻生第 216 号線)



図 1.4-7 完成予想図(計画地北側から見た外観図)

※)完成予想図は、現在想定している計画に基づき作成したものであり、計画建物の 外壁等の色彩、素材や意匠について詳細が決定していないため、今後協議等を 踏まえて変更する可能性がある。

1.4.2 環境配慮の内容等

本事業計画の策定段階における環境配慮の内容は、以下に示すとおりである。

(1) 計画建物等に関する配慮

・日影、風環境、景観など周辺環境への影響の低減と調和に配慮した建物配置とする。 (日影、風環境、景観などに配慮した計画建物等の形状などの検討過程については、資料編 p.資 1~8 参照)。

(2) 緑化への配慮

- ・「川崎市緑の基本計画」、「川崎市緑化指針」等を踏まえ、計画建物外周の地上部に可能な 限り緑化地を設け、魅力的な緑化空間の創出を図る。
- ・植栽にあたっては、日照条件等に応じた樹種を選定するほか、常緑樹に加え花や紅葉等が 美しい樹木など季節が感じられる樹種を選定する。
- ・高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせるなど、多様な緑の創出を図る。
- ・緑化空間については、計画的な維持管理を実施し、樹木等の良好な育成を図る。

(3) 交通への配慮

- ・計画地内において車両、自転車の動線を計画地南側とし、柿生駅南口までの歩車分離を図 り、歩行者の安全を確保する。
- ・歩道状空地の整備により、ゆとりある歩行者空間を創出する(p.20 参照)。
- ・計画地南側の敷地後退により、道路を拡幅し、交通の安全を確保する(p.15~16参照)。

(4) 省エネルギー等環境への配慮

- ・「柿生駅周辺地区まちづくりビジョン」(平成30年3月、川崎市)に示す太陽光発電(出力10kW、設置面積80m²(予定))による一部再生可能エネルギーの導入、魅力的な緑化空間の創出を図るなど、低炭素社会に対応する地区形成に努める。
- CASBEE 川崎*のAランクの取得を目指す。

(5) 防災に関する配慮

- ・本事業において柿生駅南口側の整備を行うことで、地域の防災性を高めるまちづくりを推 進する。
- ・建物の不燃化(耐火建築物)により、防災性を向上させる。
- ・計画地内南西側に、マンホールトイレ、かまどベンチを備えた防災広場を整備する。
- ・災害時に帰宅困難者等に対し一時避難が可能な空間を整備する。
- ・帰宅困難者向けの防災備蓄倉庫(地下1階予定)を整備する。

18

[※] CASBEE 川崎(川崎市建築物環境配慮制度)は、持続可能な建築物を普及促進するため、建築物の建築に際し、建築 主に対して環境への配慮に関する自主的な取組を促し、地球温暖化その他環境への負荷の低減を図ることを目的とした もので、環境配慮の取組の評価を5段階(高い方からS、A、B+、B-、C)で評価している。

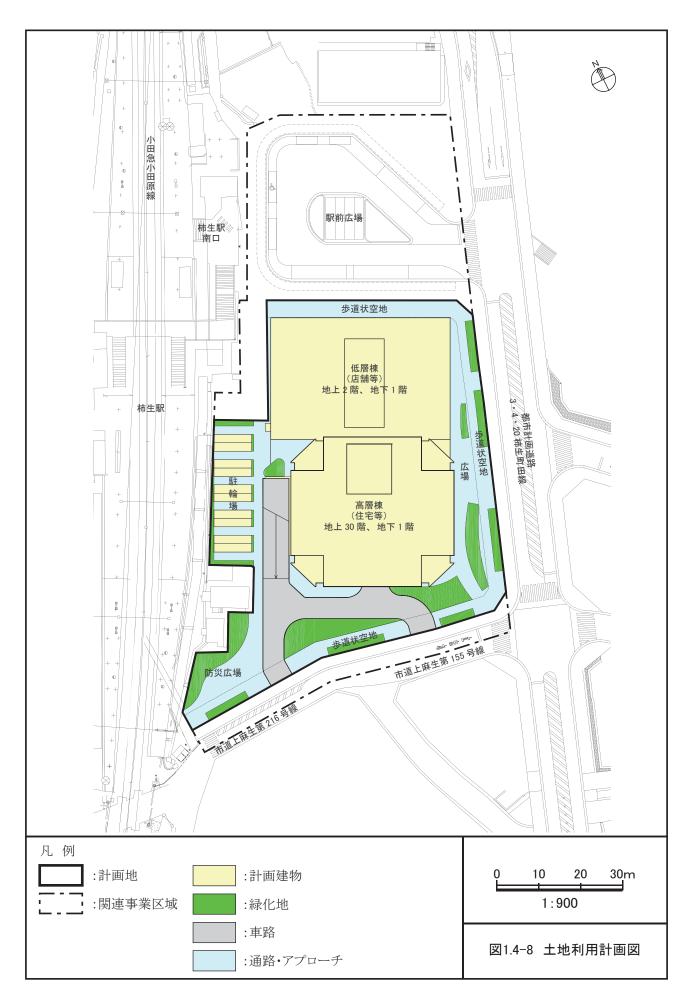
1.4.3 土地利用計画

本事業における土地利用計画は表 1.4-4 及び図 1.4-8 に示すとおりである。 計画地は、計画建物、緑化地、通路・アプローチ及び車路で構成されている。

表 1.4-4 土地利用計画表

	土地利用区分	面積(m²)	構成比(%)	備考
	計画建物	約 2,700	約 52.2	駐輪場を含む
計	緑化地	約 540	約 10.4	
画	通路・アプローチ	約 1,380	約 26.7	
地	車路	約 550	約 10.6	
	計画地計	約 5,170	100.0	
関連事業区域面積		約 2,949	% 2 0 4 0	駅前広場
		ポリ 2,949	_	道路拡幅部
合 計		約 8,119	_	

注) 四捨五入の関係で、合計値が合わない場合がある。



1.4.4 建築計画

(1) 建築計画

建築計画の概要は表 1.4-5 に、平面図は図 1.4-9(1) \sim (6)、立面図は図 1.4-10(1) \sim (2)、断面図は図 1.4-11 に示すとおりである。

計画建物は、計画地北寄りの駅前広場側に低層棟、南寄りに高層棟を配置し、高層棟東側には人々が安全・快適に集える空間として、高木やベンチ等を適切に配置した広場を、計画地内南西側の踏切付近には植栽帯を配置し、マンホールトイレ、かまどベンチを備えた防災広場を整備する計画である。

低層棟には店舗他、椅子やテーブルを配置したテラス広場を、高層棟には低層部に店舗・生活利便施設等(保育施設含む)を配置する計画である。

建築敷地面積は約5,170m²、延べ面積は約37,500 m²、建物高さは約105m(塔屋等を含む最高高さは約110m)を計画しており、都市計画手続きにより、用途地域の変更(基準容積率の変更)等を行い、容積率約500%とする計画である。

駐車場は、約 134 台をタワーパーキング (約 100 台)、地下 1 階 (約 34 台) に整備する計画である。また、駐輪場は、約 750 台を 1 階、地下 1 階に整備する計画である。

		10	1.4-5 建梁計画做安
項	目		概 要
主要用途			共同住宅・店舗・駐車場
建築敷地面積			約 5,170 m ²
建築面積			約 2,700 m ²
建ぺい率			約 52%
延べ面積			約 37,500 m ²
	住	宅	約 30,100 m ²
	商	業	約 3,300 m ²
	駐耳	丰場	約 4,100 m ²
容積対象床面積			約 25,850 m²
容積率			約 500%
建物階数			地上30階、地下1階
建物高さ			約 105m
建物同さ			塔屋等含む最高高さ約 110m
建物構造			高層棟:鉄筋コンクリート造
建物悟坦			低層棟:鉄骨造
駐車場			約 134 台
駐輪場			約 750 台

表 1.4-5 建築計画概要

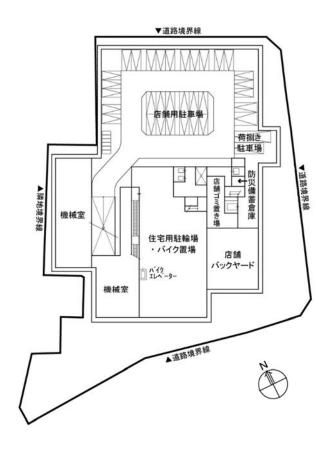


図 1.4-9(1) 各階平面図 (地下 1 階)

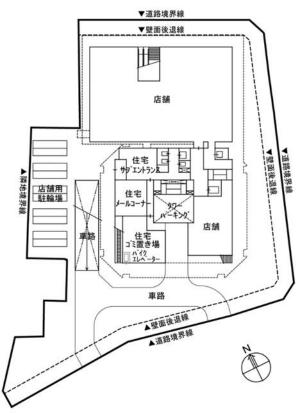


図 1.4-9(2) 各階平面図 (1階)

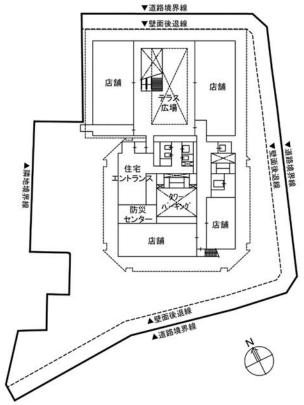


図 1.4-9(3) 各階平面図(2階)

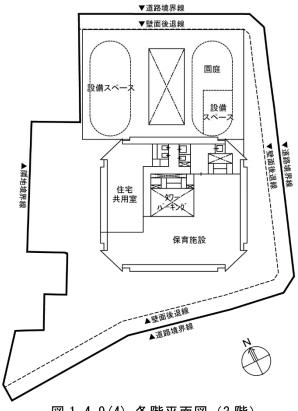


図 1.4-9(4) 各階平面図 (3階)

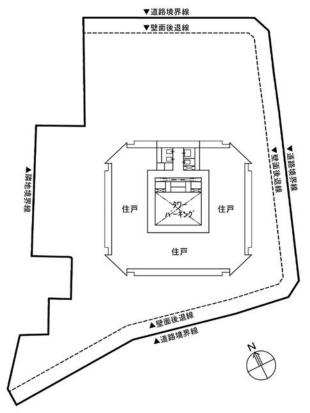


図 1.4-9(5) 各階平面図 (4~30 階、基準階)

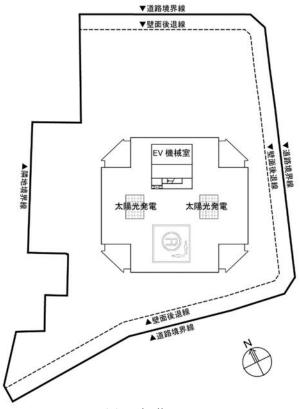
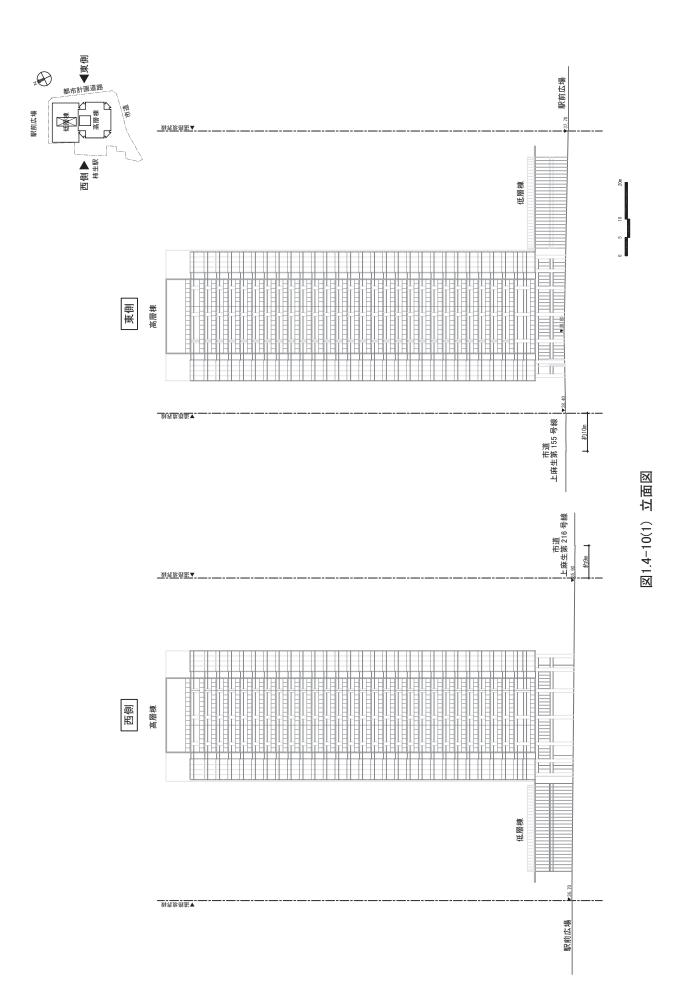
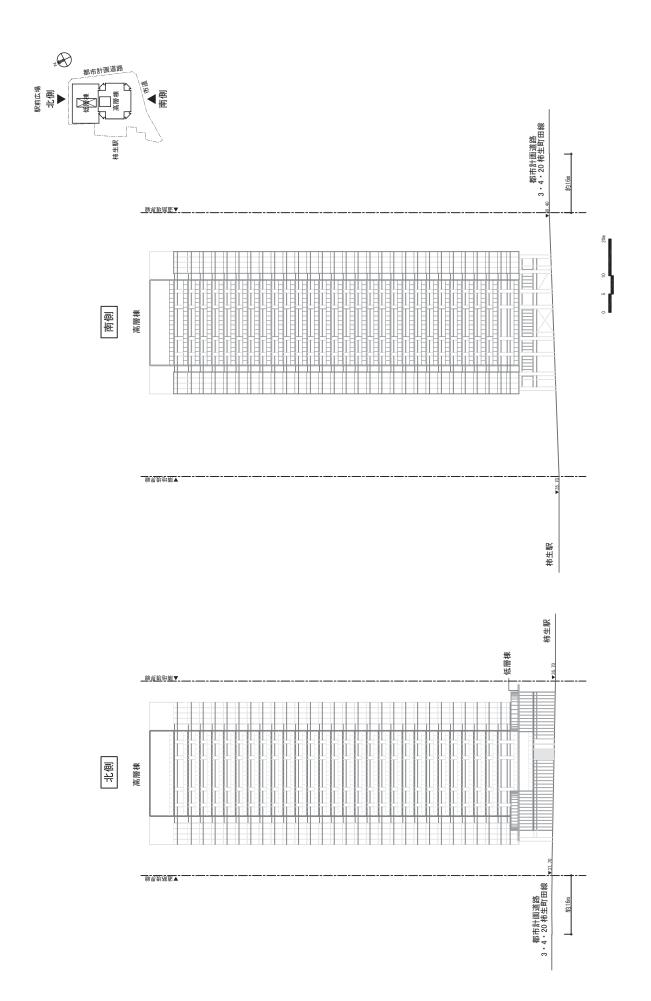
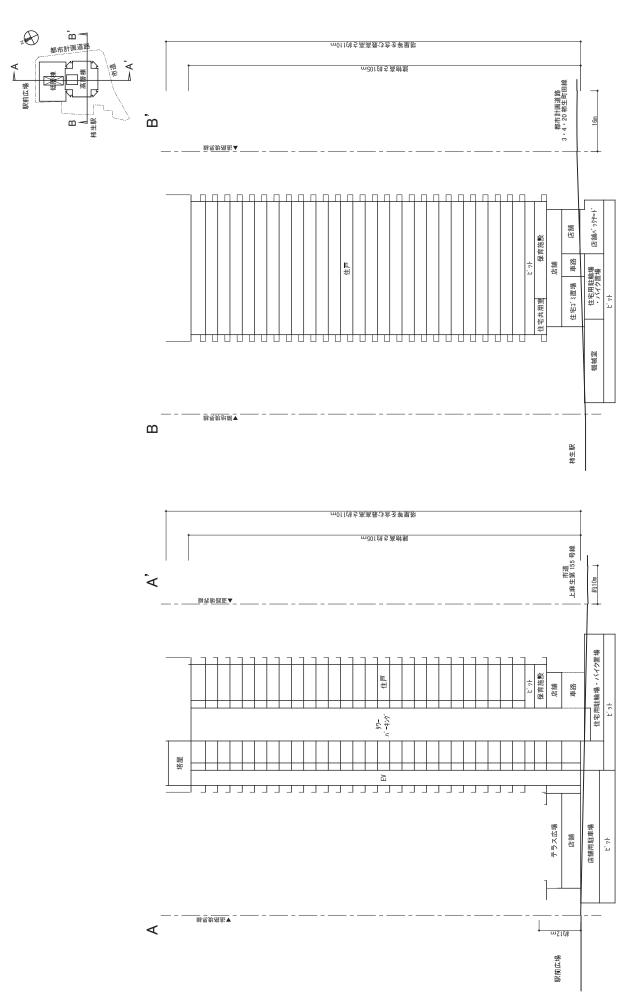


図 1.4-9(6) 各階平面図 (屋上)







(2) 施設計画

ア 施設の概要

本事業の施設は、住戸(共同住宅)及び店舗が主な用途である。

イ 住戸計画

本事業における住戸計画は、1戸あたりの計画占有床面積は平均で約71m²、住戸数は約300戸を計画している。

ウ 店舗計画

本事業における店舗計画の概要は以下に示すとおりである。

· 営 業 時 間:9:00 ~ 22:00 (一部、24 時間予定)

·年間営業日数:365日

・店舗の種類:スーパー、飲食・物販店、金融機関等

工 発生交通量

本事業における 1 日あたりの計画地の施設関連車両台数は、以下のとおりである(発生交通量の算定は、資料編 p.資 9 参照)。

- ・平日(小型車)750台/日・片道(商業施設600台/日、共同住宅150台/日)
- ・休日(小型車)900台/日・片道(商業施設750台/日、共同住宅150台/日)

なお、店舗に搬入・搬出する業務用車両(大型車を含む)等については、若干出入りがあると考えられる。

1.4.5 緑化計画

(1) 緑化計画

緑化計画は表 1.4-6 及び図 1.4-12 に、主な植栽予定樹種は表 1.4-7 に示すとおりである。本事業では、「川崎市緑の基本計画」、「川崎市緑化指針」等を踏まえ、計画建物外周の地上部に可能な限り緑地を設け、魅力的な緑化空間の創出に努める計画である。

緑地は、「川崎市環境影響評価等技術指針」に基づく計画地面積に対して約 15%以上の緑被面積を確保する計画である。

植栽にあたっては、日照条件等に応じた樹種を選定するほか、常緑樹に加え花や紅葉等が美しい樹木など季節が感じられる樹種を選定する計画である。また、緑の構成を配慮し、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせるなど、多様な緑の創出を図る計画である。

20.10	0 H 1 H							
区分	緑化面積(m²)	計画地面積に対する割合(%)						
緑化地	約 540	約 10.4						
接道部緑化による計上分(約 140 m ² ×0.5)	約 70	約 1.4						
大景木植栽による計上分(50.2 m ² ×4 本)	約 200	約 3.9						
計	約 810	約 15.7						

表 1.4-6 緑化計画

注)緑被率の算出においては、「川崎市緑化指針」に基づき、接道部緑化については緑化地面積に 0.5 倍を割り増して計上し、また、大景木については樹高を直径とした円の面積($8/2(m) \times 8/2(m) \times 3.14 = 50.2 m^2$)を計上している。

	区 分	主な植栽予定樹種	植栽予定 本数又は 面積	樹高	目通り周	葉張り
大景木	常緑広葉樹	シラカシ、アラカシ、クスノキ等	4本	8.0m	40cm 以上	4.0m 以上
	学纪·广莱 掛	シラカシ、アラカシ、クスノキ、ヤマモ	12 本	8.0m	40cm 以上	4.0m 以上
高木	常緑広葉樹	モ、ソヨゴ、ヤブツバキ等	60 本	5.0m 以上	18cm 以上	2.5m 以上
	落葉広葉樹	ヤマザクラ、ヤマモミジ、エゴノキ、コ ブシ、ヤマボウシ、ゼンジマルガキ等	8本	3.0m 以上	18cm 以上	80cm 以上
	常緑広葉樹	モチノキ、マサキ、トキワマンサク等	50 本	1.5m 以上		20
中木	落葉広葉樹	マルバアオダモ、マユミ、ハナカイド ウ、ナツハゼ、リョウブ、ガマズミ等	37 本	3.0m 未満	-	30cm 以上
低木	常緑広葉樹	アセビ、アオキ、ツツジ類、シャクナゲ類、ビョウヤナギ、ヤツデ、ヒイラギナンテン、ヤマツツジ等	200 本	30cm 以上	-	30cm
	落葉広葉樹	アジサイ類、ヤマブキ、ユキヤナギ、 ニシキギ、ムラサキシキブ等	60 本	1.5m 未満		以上
j	地被類	シマカンスゲ、ヤブラン、アガパンサス、シャガ、リュウノヒゲ、タマスダレ、ヤブコウジ、ツワブキ、ユキノシタ、ハナニラ、ベニシダ等	約 430m²	-	-	-

表 1.4-7 主な植栽予定樹種

注) 防風対策として設置する植栽樹種は、風洞実験で設定したサイズ (樹高・葉張り) 以上のものを用いるものとする。



(2) 維持管理計画

計画地内の樹木の具体的な維持管理としては、灌水等の日常的管理に加えて、表 1.4-8 に示すとおり毎年適切な時期に剪定、刈込み、施肥、消毒等を実施することにより樹木等の健全な育成を図る計画である(植栽基盤の断面模式図は、資料編 p.資 10 参照)。

なお、計画地には、「川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」に基づいて、緑化の将来目標を明示した看板を設置して周知を図るものとする。

作業時期 年間 作業種 作業 回数 月 月 月 月 月 月 月 月 月 月 高中木剪定 年1回 (常緑広葉樹) 高中木剪定 年1回 (落葉広葉樹) 生垣刈込み 年1回 低木剪定 施肥 年1回 病虫害防除 年1回 除草・草刈 年2回 灌水(自動) 適宜

表 1.4-8 樹木の年間維持管理計画

1.4.6 交通計画

(1) 自動車動線計画

本事業の供用時における自動車動線計画は、図 1.4-13、図 1.4-14(1)~(3)に示すとおりであ る。

自動車の出入口は、計画地南側の市道上麻生第 216 号線沿い(一方通行)に入口、市道上 麻生第155号線沿いに出口を設け、右折イン左折アウトとする計画である。

駐車場台数は、店舗用約34台、住宅用約100台であり、店舗用駐車場は地下1階に、住宅 用はタワーパワーキング(入口1階)に整備する計画である。

(2) 歩行者動線計画

本事業の供用時における歩行者動線計画は、図 1.4-15 に示すとおりである。

駅前広場側から市道上麻生第 155 号線と都市計画道路 3・4・20 柿生町田線の交差点側へ店 舗棟 2 階を経由する歩行者動線を設けることで、歩行者の回遊性を確保し、地域の利便性を 図る計画である。

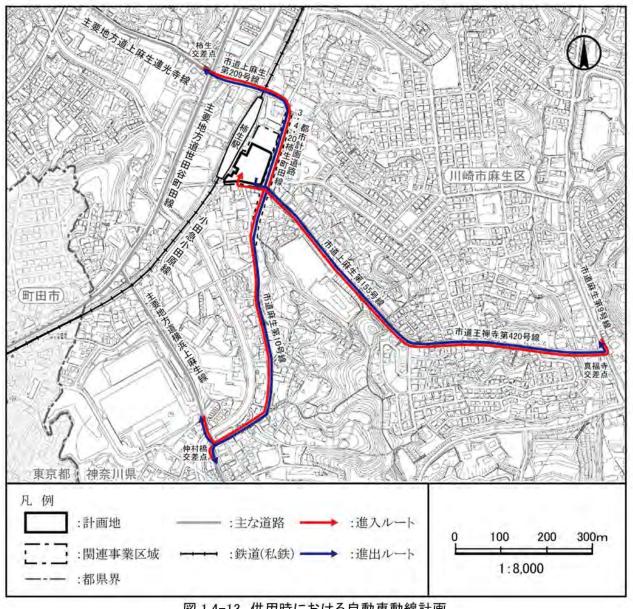
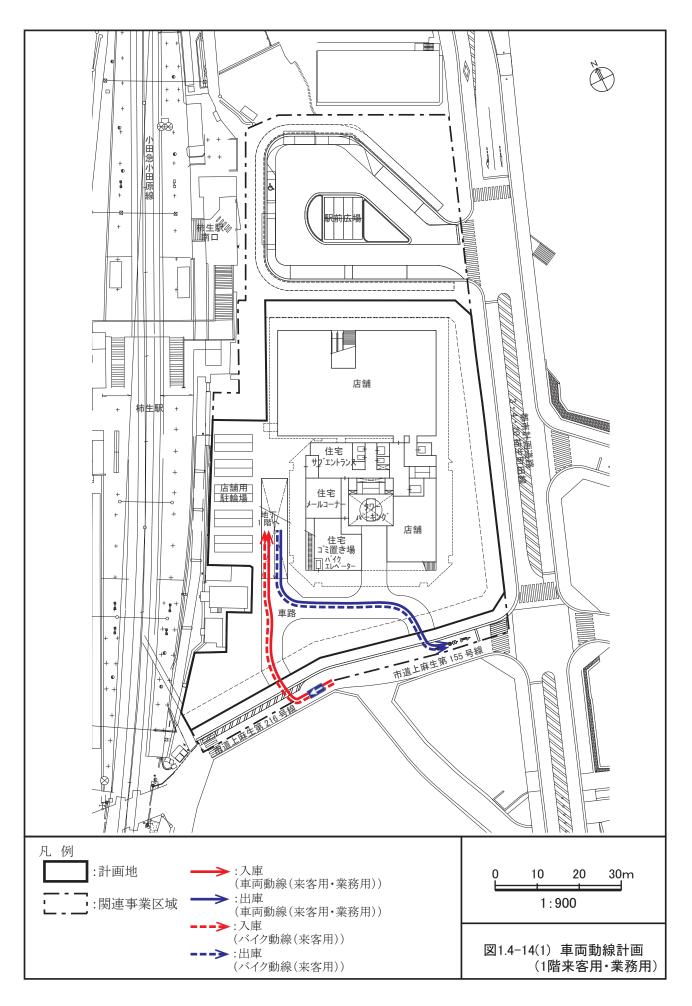
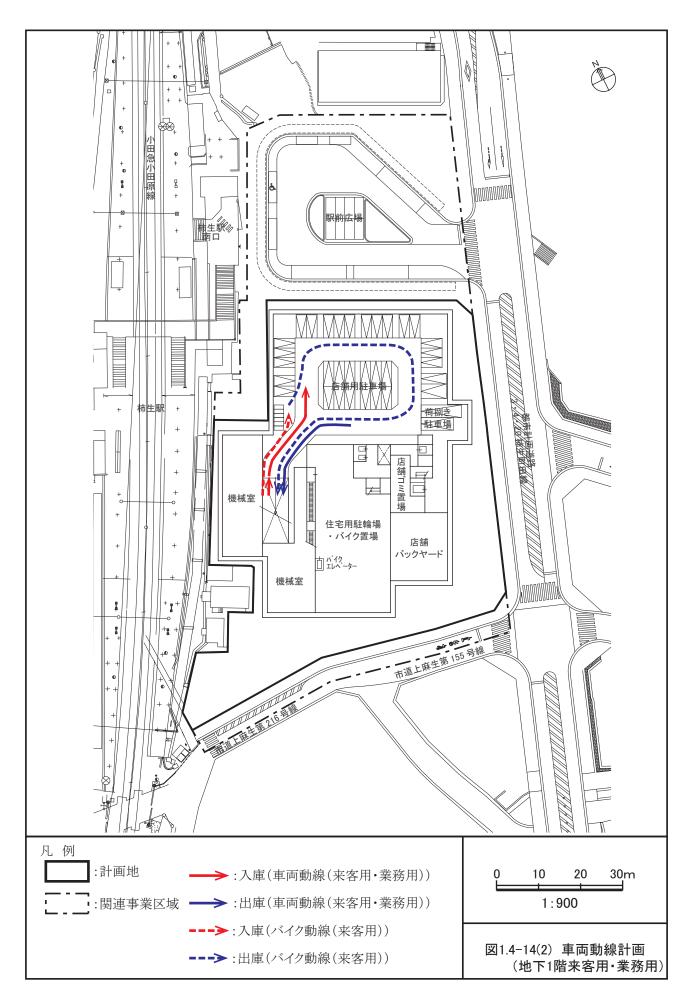
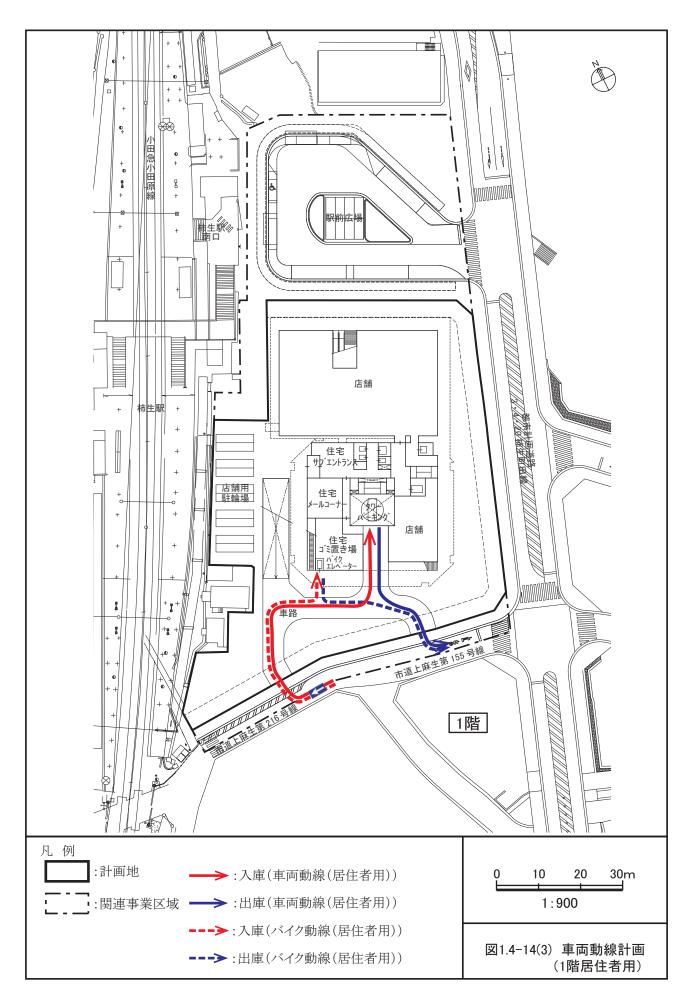
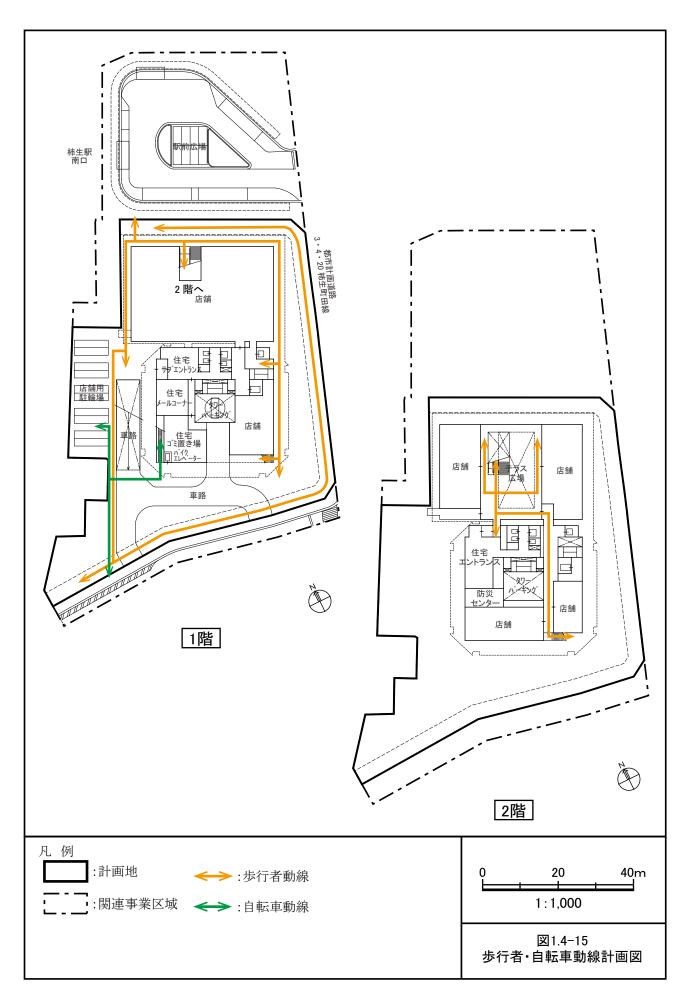


図 1.4-13 供用時における自動車動線計画









1.4.7 供給施設計画

(1) 給水施設計画

給水施設計画は図1.4-16に示すとおりである。

計画地への給水は、計画地南側の市道上麻生第 216 号線沿いに埋設されている既設配水管 (φ350mm) より、新設給水引込管 (φ150mm) にて計画地内の地下受水槽に引き込む計画である。

(2) 電力・通信供給計画

電力・通信供給計画は、図 1.4-17 に示すとおりである。

計画地への電力供給は、計画地東側の都市計画道路 3・4・20 柿生町田線沿いに埋設されている地中電力ケーブルより引き込む計画である。

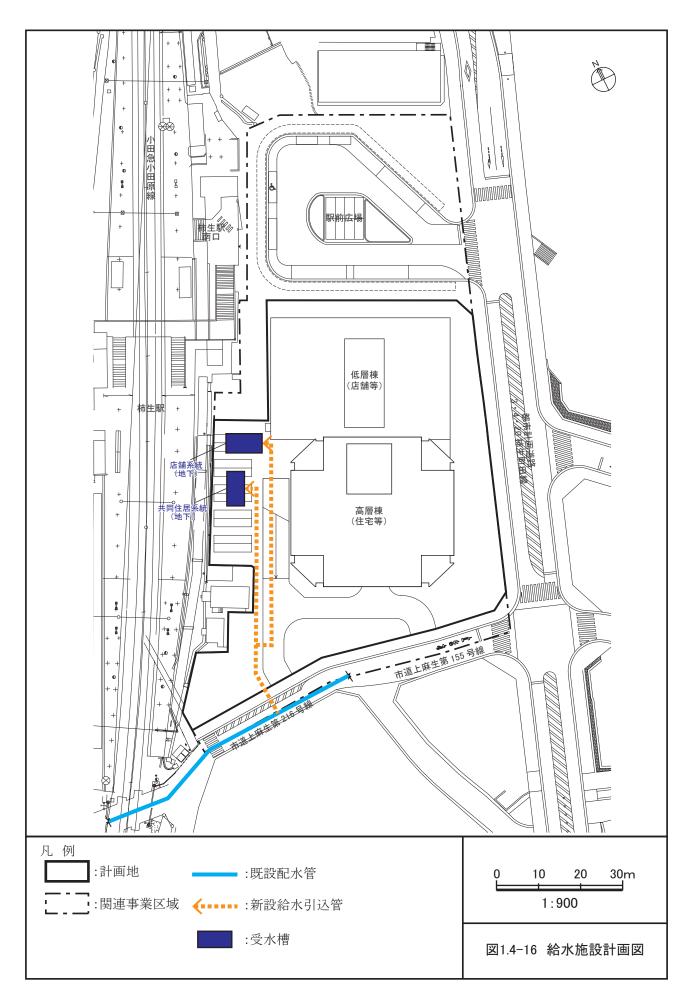
また、通信の供給は、計画地東側の都市計画道路 3・4・20 柿生町田線沿いに埋設されている地中通信ケーブルより引き込む計画である。

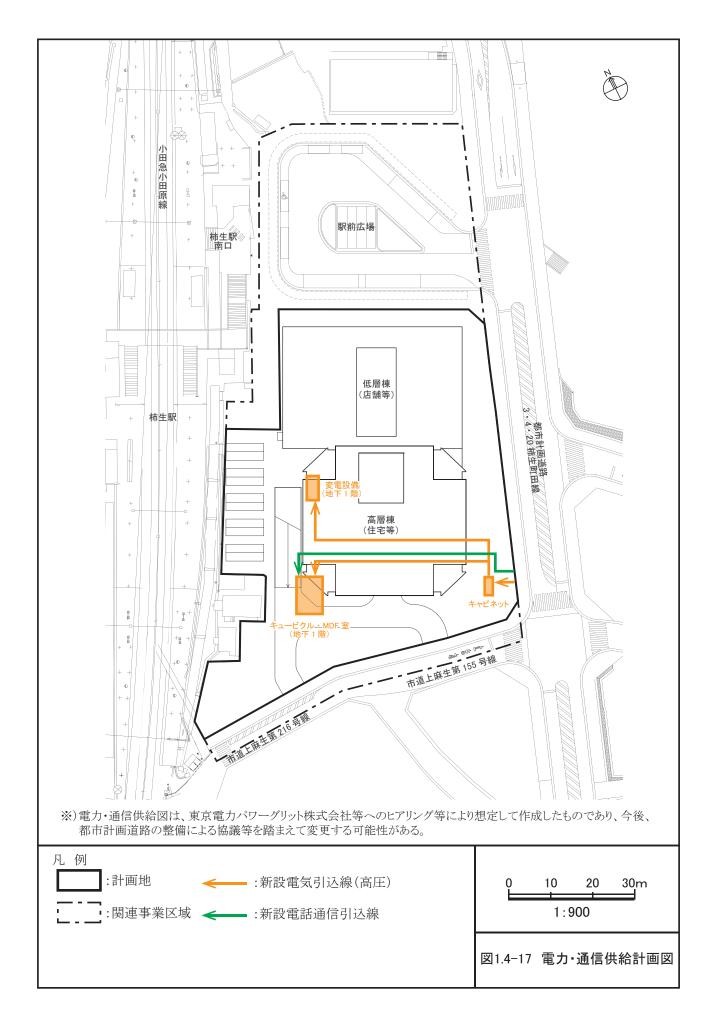
なお、住宅棟屋上階に太陽光パネル(出力 10kW、設置面積 80 m² 予定)を設置し(p.24 参照)、計画地内の街灯等への電力を供給する計画である。太陽光パネルの設置には、取り付けを強固にするなど、安全面にも十分に留意する。

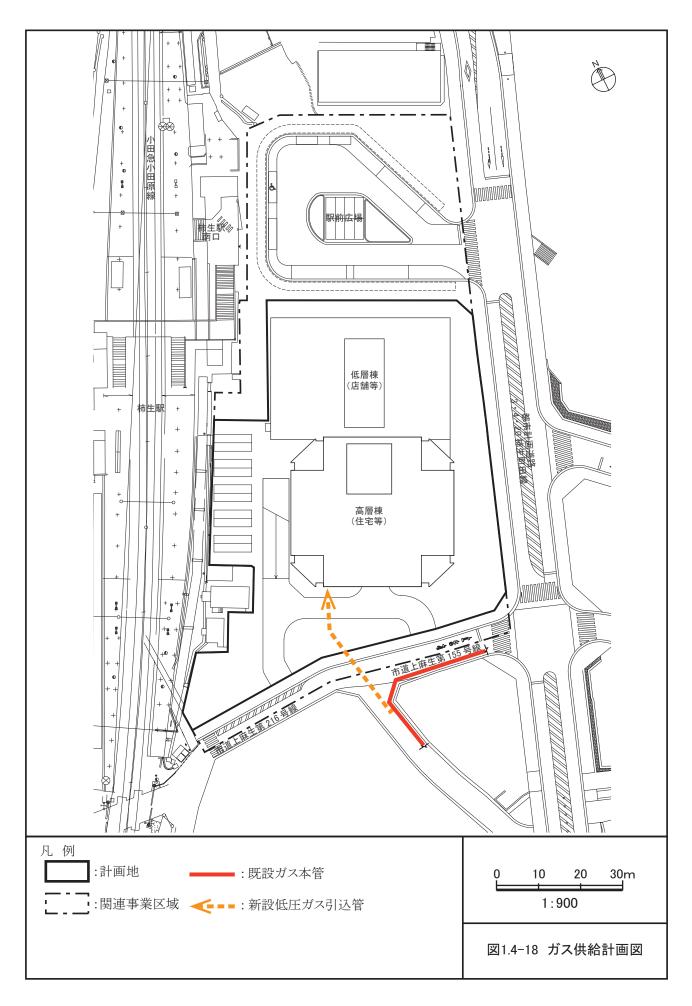
(3) ガス供給計画

ガス供給計画は、図1.4-18に示すとおりである。

計画地への都市ガスの供給は、計画地南側の市道上麻生第 155 号線沿いに埋設されている 既設ガス本管(ϕ 200mm) より新設低圧ガス引込管(ϕ 200mm) にて引き込む計画である。







1.4.8 排水施設計画

(1) 雨水排水計画

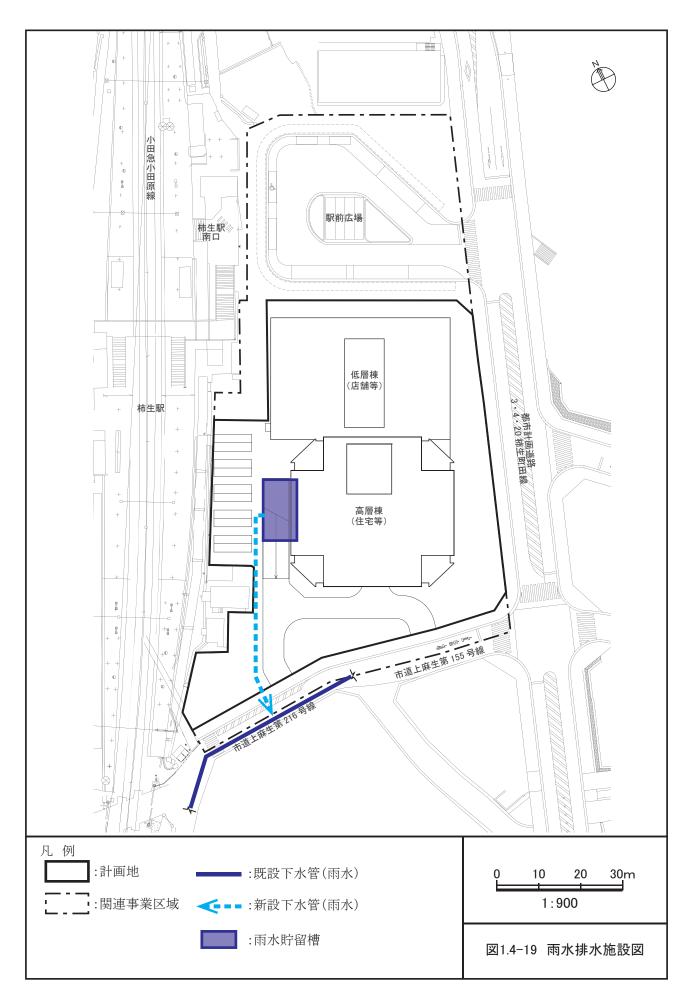
雨水排水計画図は図1.4-19に示すとおりである。

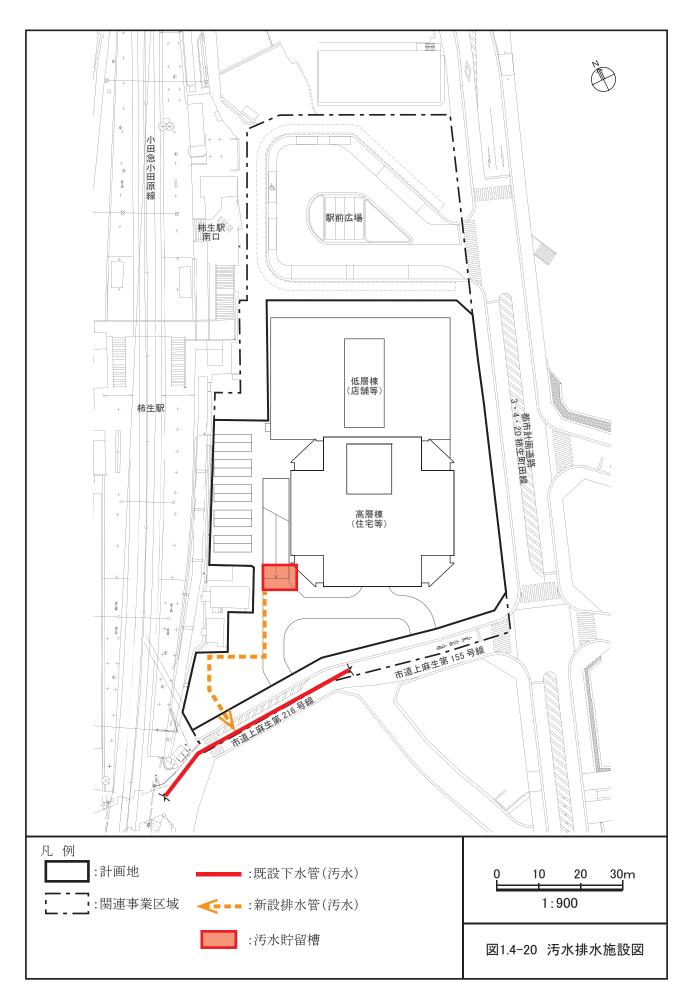
雨水は、広域的な治水対策を勘案し、雨水貯留槽による雨水流出抑制対策を行う計画である。地下に雨水貯留槽を設け、放流量を一定以下に調整した後、計画地南側の市道上麻生第216号線沿いに埋設されている既設公共下水管(分流式:カルバート1500×1200mm)に放流する計画である。

(2) 汚水排水計画

汚水排水計画図は図1.4-20に示すとおりである。

計画建物から発生する汚水は、計画地内流末に設置する汚水貯留槽にて計画地南側の市道 上麻生第 216 号線沿いに埋設されている既設公共下水管(分流式: φ300mm)に放流する計画 である。





1.4.9 廃棄物処理計画

店舗における廃棄物処理は、地下1階に廃棄物保管施設(店舗ゴミ置き場:図1.4-9(1)(p.22) 参照)を設け、テナント毎に分別した事業系一般廃棄物は、各テナントが取り扱う廃棄物の種類に応じ、川崎市の許可を受けた収集運搬業者及び処分業者等に委託し、適切に処理する計画である。なお、店舗の一部には飲食店も想定されるため、廃油等の産業廃棄物の発生も考えられるが、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき、廃棄物処理の許可を受けた収集運搬業者及び処分業者等に委託し、適切に処理する計画である。

住居(共同住宅)における廃棄物処理は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「川崎市廃棄物の処理及び再利用等に関する条例」及び「廃棄物保管施設設置基準要綱」(川崎市)に基づき、1階に住居用の廃棄物保管施設(住宅ゴミ置き場:図1.4-9(2)(p.22)参照)を設け、分別し、川崎市により分別収集が行われる予定である。

1.4.10 防·消火計画

防・消火計画は図 1.4-21 に示すとおりである。

計画地南西側に防火水槽(約40m³)、消防水利設備(消火栓)を設置し、既設消火栓(想定) との利用により、有効消防水利を充足させる計画である。

計画建物には、消防活動上で有効な非常用エレベータを設置する計画である。非常用エレベータは、緊急担架(ストレッチャー)が収納できる構造とする計画である。

防火対策としては、はしご付消防自動車用の消防活動空地を計画地内に指定するほか、高層棟の屋上にヘリコプターによる緊急救助用スペース(ホバリングスペース)を整備する計画である。さらに、高層棟においては専有部及び共用部にスプリンクラー、共用部に屋内消火栓、連結送水管を設置する(連結送水管の概要は資料編 p.資 11 参照)。



1.4.11 熱源計画

本事業の熱源に関する主な設備機器は表 1.4-9(1)~(2)、図 1.4-22(1)~(2)に示すとおりである。本事業では、冷暖房は電気による個別熱源方式とし、給湯は都市ガスによる個別方式とする計画である。

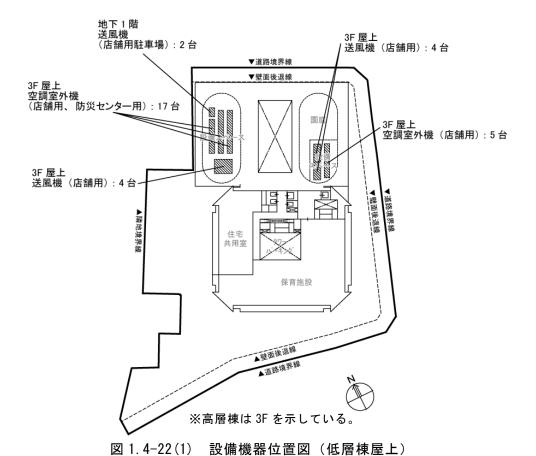
なお、室外機等については、計画建物の低層棟屋上(3 階相当)及び高層棟屋上等に設置する 計画である。

表 1.4-9(1) 主要設備機器等

区分	名 称	主な仕様等	数量	使用熱源	設置場所
	空調室外機1 (店舗用)	冷房能力:50 kW	4 台	電気	屋上西側 (3 階相当)
	空調室外機 2 (店舗用)	冷房能力:33.5 kW	2 台	"	"
	空調室外機 3 (店舗用)	冷房能力:22.4 kW	2 台	"	"
	空調室外機 4 (防災センター用)	冷房能力:14.0 kW	1台	"	"
	空調室外機 5 (防災センター用)	冷房能力:22.4 kW	3 台	11	IJ.
	空調室外機 6 (店舗用)	冷房能力:28.0 kW	2 台	11	IJ
	空調室外機 7 (店舗用)	冷房能力:28.0 kW	2 台	11	IJ
低層棟	空調室外機 8 (店舗用)	冷房能力:28.0 kW	1台	"	II
(店舗等)	送風機 1 (店舗用)	風量:6,500m³/h モーター容量:2.2kW	4 台	IJ	IJ
	空調室外機 9 (店舗用)	冷房能力:50.0 kW	2 台	11	屋上東側 (3 階相当)
	空調室外機 10 (店舗用)	冷房能力:40.0 kW	1台	11	IJ
	空調室外機 11 (店舗用)	冷房能力:40.0 kW	1台	11	II
	空調室外機 12 (店舗用)	冷房能力:33.5 kW	1台	11	II
	送風機 2 (店舗用)	風量:8,000m³/h モーター容量:2.2kW	2 台	"	II
	送風機 3 (店舗用)	風量:8,000m³/h モーター容量:2.2kW	2 台	11	IJ
	送風機 4 (店舗用駐車場)	風量:10,000m³/h モーター容量:3.75kW	2 台	11	地下1階
	小計		32 台		

表 1.4-9(2) 主要設備機器等

区分	名 称	主な仕様等	数量	使用熱源	設置場所				
	空調室外機 13 (共住廊下共用)	冷房能力:118 kW	3台	電気	屋上(地上約 105m)				
	送風機 5 (住宅ゴミ置場用)	風量:6,000m³/h モーター容量:2.2kW	1台	IJ.	JJ				
高層棟 (住宅等)	送風機 6 (立体駐車場用)	風量:7,000m³/h モーター容量:2.2kW	1台	II	IJ				
	送風機 7 (住宅駐輪場用)	風量:11,000m³/h モーター容量:3.7kW	1台	IJ	地下1階				
	小計		6台						
合計			38 台						



▼進面後退線

屋上
空調室外機
(居住廊下共用):3台

地下1階 送風機
(住宅用駐輪場用):1台

屋上
送風機 (立体駐車場用):1台

図 1.4-22(2) 設備機器位置図 (高層棟屋上)

1.4.12 施工計画

(1) 工事概要

計画建物における主な工種別工事内容は表1.4-10に、工種概要は以下に示すとおりである。 計画地及び関連事業区域の既存建築物を撤去する「解体工事」、計画建物を建設する「新築 工事」、川崎市へ帰属する駅前広場や市道等を整備する「公共施設工事」を行う計画である。

表 1.4-10 主な工種別工事内容

	工種	主要工事内容	主要建設機械					
	① 準備・仮設工事	仮囲い、仮設備設置	ジャイアントニブラー(20~50t)					
解			バックホウ $(0.25\sim1.2\text{m}^3)$					
体			ラフタークレーン(25~50t)					
工	② 解体工事	木・鉄筋コンクリート・鉄骨破砕、	ジャイアントニブラー(20~50t)					
事		小割り	バックホウ(0.25~1.2m³)					
			ラフタークレーン(25~50t)					
	③ 準備工事・地業工事	SMW、鋼製切梁支保工設置	バックホウ(0.25~1.2m³)					
			SMW 施工機					
			アボロン杭打機					
			クローラークレーン(50~100t)					
			ラフタークレーン $(25\sim50t)$					
	④ 土工事	根切り、埋戻し	バックホウ(0.25~1.2m³)					
			テレスコピックアーム $(0.7\sim1.2\text{m}^3)$					
	⑤ 躯体工事	基礎躯体	バックホウ(0.25~1.2m³)					
		地下躯体	ラフタークレーン $(25\sim50t)$					
			タワークレーン(300~360t·m)					
			コンクリートポンプ車					
			コンクリートミキサー車					
		地上躯体	クローラークレーン(80~100t)					
			タワークレーン(300~360t·m)					
新			ラフタークレーン(25~50t)					
築			コンクリートポンプ車					
工			コンクリートミキサー車					
事	⑥ 鉄骨工事	外装	タワークレーン(300~360t·m)					
			ラフタークレーン(25~50t)					
			コンクリートポンプ車					
		61 144	コンクリートミキサー車					
	⑦ 外装工事	外装	ラフタークレーン(25~50t)					
			タワークレーン(300~360t·m)					
	⑧ 内装工事	内装	ラフタークレーン (25~50t)					
	○ 乳烘工車	夕 江	タワークレーン(300~360t·m)					
	⑨ 設備工事⑩ 外構工事	各種設備	_ バックホウ (0.25~1.2m³)					
	10 グト博工事	単的、紅鴨場、他秋、 外構設備	コンクリートポンプ車					
		アトイ井・区・川市						
			コンクリートミキサー車 タイヤローラー(2.5~8.5t)					
			$(2.5 \sim 8.5t)$ アスファルトフィニッシャ (4.5m^3)					
	① タワーハ゜ーキンク、工事	タワーパーキング	$7 \times 7 \times$					
	② 準備・仮設工事	支障物除去、仮設備設置	バックホウ (0.25~1.2m³)					
公 #	③ 排水工事	排水構造物設置	バックホウ (0.25~1.2m) バックホウ (0.25~1.2m³)					
1共施設	(4) 舗装工事	路面舗装	タイヤローラー (2.5~8.5t)					
設工	世	四四部次	アスファルトフィニッシャ (4.5m^3)					
工事	⑤ シェルター工事	上屋工事	バックホウ (0.25~1.2m³)					
	幽 マエ/ア/ 上ず	上/出 丁	/ フノベツ (U.40 - 1.4III)					

ア 解体工事

(ア) 準備・仮設工事

仮囲い(高さ3m、鋼製)、仮設備の設置を行う。

(イ)解体工事

新築工事に先立ち、計画地及び関連事業区域の既存建築物及び基礎の撤去を行う。

イ 新築工事

(ア) 準備工事・地業工事

SMW 及び親杭横矢板を設置する。並行して棚杭及び構台杭を設置する。

(イ) 土工事

根切りで発生した掘削土は、バックホウ等にて集積を行い、ダンプに積込み場外に搬出する。一部埋戻しには現場発生土もしくは購入土を使用する。

(ウ) 躯体工事

a 基礎躯体·地下躯体工事

乗入れ構台上より移動式クレーンを用いて鉄筋、型枠等の資材揚重を行い、コンクリートポンプ車にてコンクリート打設を行う。

b 地上躯体工事

基礎躯体工事完了後、乗入れ構台上より高層部3階床までは移動式クレーンを用いて鉄筋、型枠等の資材揚重を行い、コンクリートを打設する。3階柱より定置式クレーンを用いてプレキャスト部材を揚重、設置し、コンクリートを打設する。低層部は移動式クレーンで鉄骨建方、鉄筋等資材揚重を行い、コンクリートを打設する。

(エ)鉄骨工事

躯体工事完了後、鉄骨工事を行う。

(才) 外装工事

躯体工事完了後、順次外装工事を行う。

(カ)内装工事

躯体工事及び先行設備配線・配管作業が完了した部分より、順次内装工事を行う。

(キ)設備工事

電気、照明、空調等各種設備の設置を行う。

(ク) 外構工事

躯体工事、外装工事の進捗に応じて、付属建物、車路の舗装、植栽工事等を施工する。

(ケ) タワーパーキング工事

高層棟住宅用のタワーパーキングの設置を行う。

ウ 公共施設工事

(ア) 準備・仮設工事

仮設備の設置を行う。

(イ) 排水工事

雨水排水管等の排水施設の設置を行う。

(ウ)舗装工事

駅前広場の車路や歩道等の舗装を行う。

(エ) シェルター工事

バス待合所等の雨除けシェルターの設置を行う。

工事工程は、表 1.4-11(1)~(2)に示すとおりである。

工事期間は全体で約48ヶ月を予定している(準備、検査等を含む)。

主要建設機械の最大稼働月は工事開始後 4 ヶ月目で、合計台数は 380 台/月である。また、工事用車両のピーク日台数は、搬出入車両(大型車)が多い工事開始後 21 ヶ月目の 160 台/日・片道(搬出入車両(大型車)130 台/日、通勤用車両(小型車)30 台/日)、及び通勤用車両が多い工事開始後 39 ヶ月目の 180 台/日・片道(搬出入車両(大型車)80 台/日、通勤用車両(小型車) 100 台/日)である。

表 1.4-11(1) 工事工程表

-		着工後亞ベ月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	7,700	準備·仮設工事				= 1			_																	
П	解体工事	解体工事	_			-																				
		準備工事																								
		地業工事											_													
		土工事																		_						
		基礎·地下躯体工事																								
		地上躯体工事																								
		鉄骨工事																								
		外装工事																								
エ	新築工事	内装工事																								
事工		設備工事																								
種		外構工事																								
		タワーハペーキング工事																								
		検査																								
		内覧																								
		テナント工事(別途)																								
	公共施設工事(駅前広場)	準備・仮設工事																								
		排水工事																								
		舗装工事																								
		シェルター工事																								
	ジャイアントニブラー	20t~50t								_		_	_		_	_		_			_			_	_	
	ハシックネウ	0.25~1.2m³	50	100	100	100	120	50	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		
	SMW施工機	100t	60	120	150	180	150	120	60		60	60	60	80	80	80	60	60	60	60	20		0	0		
	発電機	100kVA	0	0	0	0	0	0	0		40	40	20	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		
	アポロン杭打機	25tラフター	30	60	90	90	90	60	20	80	80	80	40	40	40	40	40	40	40	40	20		20	20	20	
主	クローラークレーン	50~100t	0	0	0	0	0	0	0		20	20	10	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		
要建	テレスコピックアーム	0.7~1.2m³	0	0	0	0	0	0	0	40	40	40	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
設機	ラフタークレーン	25~50t	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	40	40	40	40	0		0	0	0	
190	タワークレーン	300~360t·m	0	5	10	10	10	10	5		0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	40		40	40	40	
	コンクリートネシブ軍	10t	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40		40	40	40	
	タイヤローラー	2.5~8.5t	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	10	10	5	!
	アスファルトフィニッシャ	_	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	
		計(台/月)	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	
-	P	ピーカ日(台/日)	140		350	380					240			120												
	搬出入車両	月間台数(台/月)	5 80	10 255	40 615	40 925					10 215	205	1,045	925					925				130 700			
工事		ピーカ日(台/日)																								
用 車	通勤用車両	月間台数(台/月)	200	200	300	300			200		300	300	300	300					300				30	30		
車両		ピーウ日(台/日)	200 15	200	300 55	300 55		200	200		300 25	300 25	300 75	300 75		300 75		300 75	300 75	300 75			500 160	500 110		
	合 計	月間台数(台/月)	280	455	915			780	360		515					1,125		1,225	1,225							

表 1.4-11(2) 工事工程表

-	_	着工後延べ月	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
30	azum.	準備·仮設工事																								
	解体工事	解体工事																								
		準備工事																								
		地業工事																								
		土工事																								
		基礎·地下躯体工事	_																							
		地上躯体工事																								
		统骨工事															_									
	1000	外装工事																			_					
I	新設工事	内装工事				_															_					
工事工種		設備工事																								
19	1	外標工事																	-							
		タワーパーキング工事																	_							
		検査																								
		内覧																								_
		ラナント工事(別達)																								
		準備·仮詮工事																			_					
		排水工事																			_		_			
	公共施設工事(駅前広場)	胡提工事																								
		シェルター工事																								
	ジャイアントニアラー	20t~50t	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	ハックネク	0.25~1.2m ³	0		0		0				0		0	0	0				20	20					22	
	SMW施工機	100t	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0		0	0	0		36		17	25 0	0	12
	発電機	100kVA	10	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0		0	0	0	0	0		0	0	0	0
Н	7本10少杭打棚	25パラフター												0	0								0			- 0
土面	クローラークレーン	50~100t	0	0	0		0	0	0	0	0		0	0		0	0	0	0	0	0			0	0	
主要建設	テレスコピックアーム	0.7~1.2m ⁵	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0		0	0	0	0	0		0	0	0	
設框梯	ラフタークレーン	25~50t	10	10	10			10	10	10	10			10	10		10	10	10	10	5		0	0	0	
700	タワーケレーン	300~360t·m	40	40	40	40	40	40	40	40	40			40	40		40	40	0	0	0		0	0	0	
H	コンクリートオランプ車	ioe	5	5	5	3	3	3	3	3	3			3	3		3	0	0	0	0		0	0	0	0
11	タイヤローラー	2.5~8.5t	0	0	0		0	0	0	0	0			0	0		0	0	0	5	5		0	0	5	19
М.	アスファルトフィニッシャ		0	0	0		0	0	0	0	0			0	0		0	0	0	5	5		0	0	3	
	-	計(台/月)	65	55	55	53	53	53	53	53	53			53	53		53		30	40	51		17	25	30	
		ピーが目(台/日)	80	80	80		50	50	50	50	50			50	50		80		20	20	25		10	10	15	
	搬出入重両	月間台数(台/月)	275	245	265			233	233	233	233			233	233		263		100	105	143		63	82	71	65
工事用車両	(Section 20 and	だーか日(台/日)	30	30	30	60	60	60	80	80	100	100	100	100	100	100	100	80	80	60	53	33	33	23	23	23
用車	通勤用重商	月間台数(台/月)	600	600	600															1,200			675	425	375	
両	A 14	ピーカ日(台/日)	110	110	110		110	110	130	130	150			150	150		180	100	100	80	78		43	33	38	38
	含 計	月間台数(台/月)	875	845	865	1,133	1,433	1,433	1,633	1,833	1,833	2,033	2,033	2,033	2,033	2,033	2,063	1,730	1,700	1,305	1,218	785	738	507	446	440

(2) 仮設計画

敷地外周には高さ3.0mの鋼製仮囲いを設置する。

仮設計画(解体工事)は図 1.4-23 に示すとおりであり、工事用ゲートは東側道路面に 2 箇所 設置する。

仮設計画(新築工事)は図 1.4-24 に示すとおりである。山留め壁は安全と止水を考え、現地土質条件より SMW (ソイルミキシングウォール) *1を選定する。建物と境界まで余地がないため鋼製切梁支保工*2を 2 段設置する計画である。工事用ゲートは東側道路面及び南側道路面に各 1 箇所設置する。

各工事用ゲートには必要に応じて交通誘導員を配置する。また、搬出入車両の多い時期には 柿生町田線と市道上麻生第 155 号線が交差する南東部交差点に交通誘導員を増員し、歩行者 の安全を確保する計画である。

(3) 根切工事計画

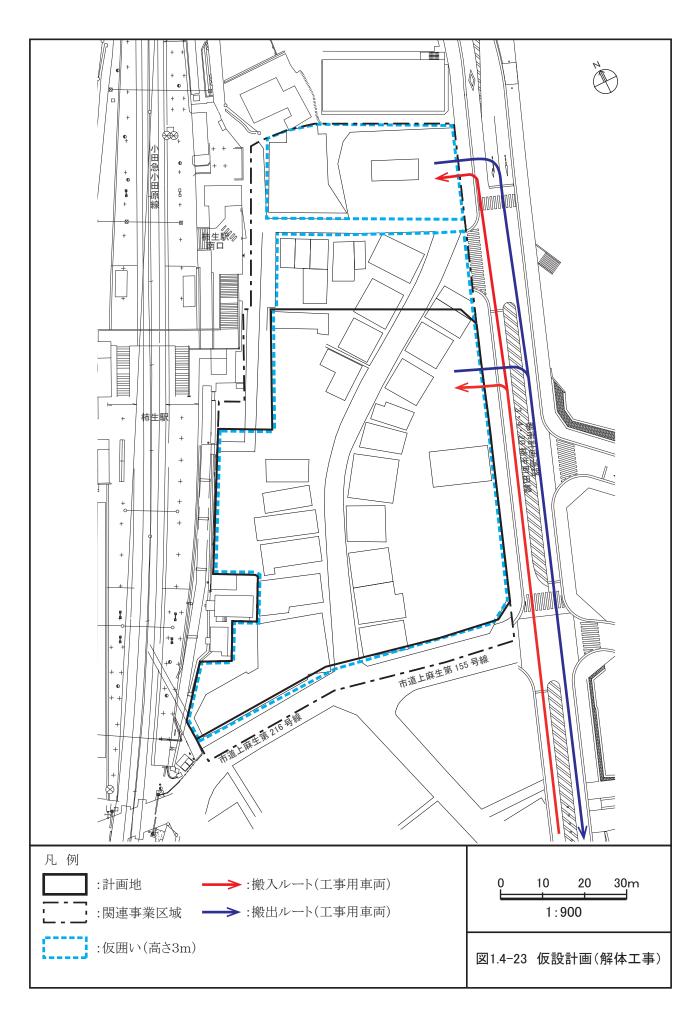
計画建物外周に山留め壁を設けているため発生土は場外処分とするが、その一部はスロープ部等への埋戻し土として使用する。発生土は「建設副産物適正処理推進要綱」、「神奈川県土砂の適正処理に関する条例」等に基づいて適正に処理する計画である。

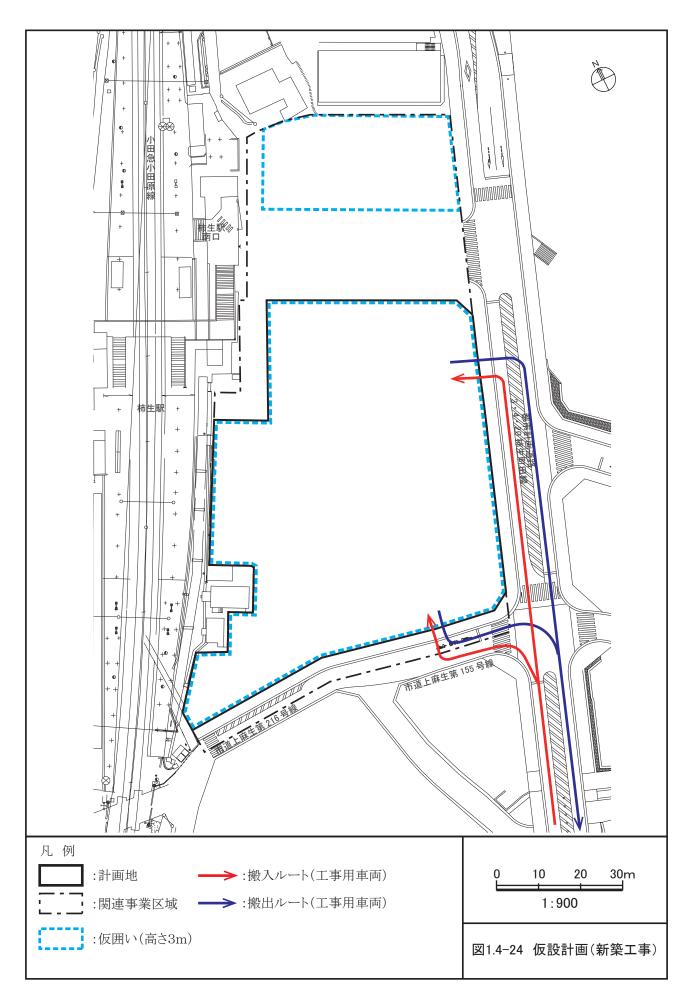
(4) 工事中排水計画

土工事等で発生する雨水等の排水は、「開発行為等に関する工事公害の防止に関する指針(川崎市告示第602号)」を遵守し、雨水については自然浸透を原則とするが、大雨等で浸透しきれない場合は既設の公共下水管(雨水管)へ放流する計画である。汚水については仮設沈砂槽を工事初期段階に設置して、排水を一時的に貯留し土砂を沈殿させるとともに、仮設沈砂槽の水素イオン濃度(pH)及び濁度を定期的に測定し、異常があればpH調整や凝集沈殿剤等による適切な処理を行い、既設の公共下水道(汚水管)へ放流する計画である。

^{※1} SMW: 土とセメントスラリーを原位置で混合・撹拌し、地中に造成する壁体のこと。

^{※2} 山留壁に作用する側圧を、切梁などの鋼製山留支保工で支持する広く採用されている工法。





(5) 工事の作業時間

工事の作業時間は、午前8時~午後6時(昼休憩時間を含む)を基本とし、別途前後30分の準備時間を設け、大きな騒音等の発生しない準備作業を行う。また、原則として日曜日の作業は行わない計画である。なお、作業時間を延長する必要のある作業(騒音・振動を伴わない作業、コンクリート打設のような工事の性質上作業中止が困難な作業等)がある場合については、事前に周辺住民に周知を行う。

(6) 交通安全対策

工事用車両の出入口には交通誘導員を配置し、歩行者の安全確保及び交通事故防止に努める計画である。

(7) 工事用車両運行計画

工事用車両の出入口及び走行ルートは図1.4-25に示すとおりである。

走行ルートは、幹線道路へのアクセスが最も良いルートとして選定した。

工事用車両の出入口は、解体工事においては東側道路面に 2 箇所設置し、新築工事においては、東側道路面及び南側道路面に各 1 箇所設置する計画である。

工事用車両は、主要地方道横浜上麻生線の仲村橋交差点より北上し、都市計画道路 3·4·20 柿生町田線に入り計画地へ入場し、退場時も同じルートを通行する計画である。

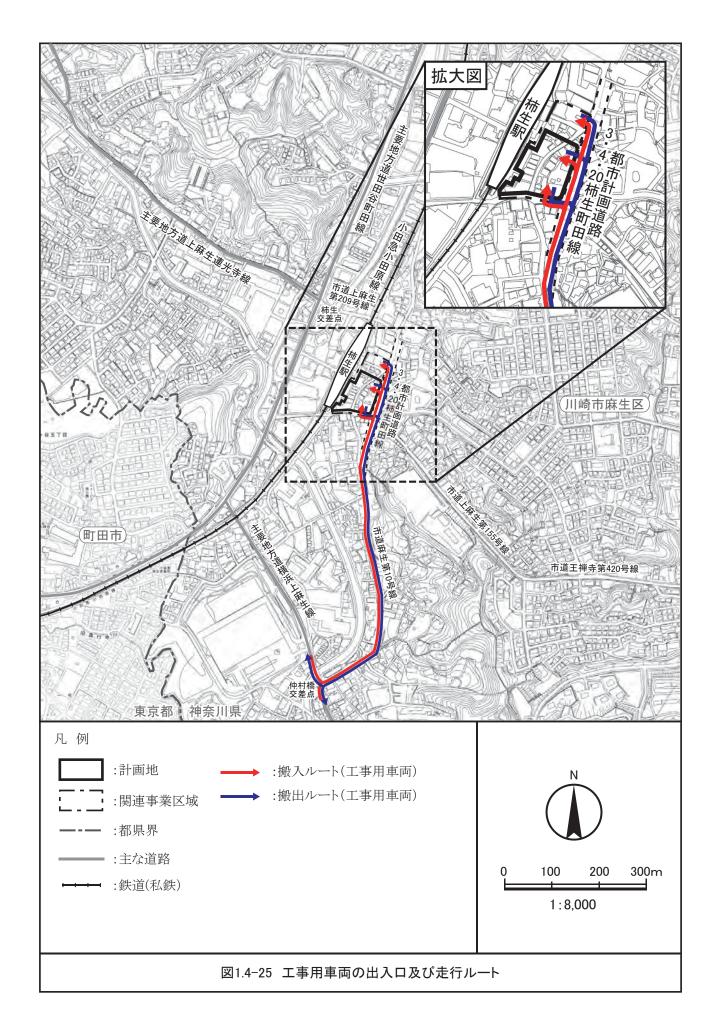
工事用車両の計画ピーク日台数を、表 1.4-12 に示す。1 日あたりの工事用車両のピークは、 大型車が多い工事着工後 21 ヶ月目と、小型車を含んだ車両台数が最も多い工事着工後 39 ヶ 月目である。なお、1ヶ月あたりの大型車が多い工事用車両のピークは、工事着工後 11 ヶ月 目である。

大型工事用車両については本工事の関係車両であることが識別できるような表示を行い、運転者の意識を向上させ、交通安全の徹底を図る。

	21 ヶ月目	39 ヶ月目
工事美工%	甘雅 地工的从一声	地上躯体工事
工事着工後	基礎・地下躯体工事	鉄骨工事、外装工事
	設備工事	内装工事、設備工事
搬出入車両 (大型車)	130 台/日	80 台/日
通勤用車両 (小型車)	30 台/日	100 台/日
合 計	160 台/日	180 台/日

表 1.4-12 工事用車両の計画ピーク日台数(片道台数)

注)ピーク日台数は、本事業における搬出入車両(大型車)台数が最も多くなる 21 ヶ月目、 及び通勤用車両(小型車)が最も多くなる 39 ヶ月目の台数である。



(8) 工事中の安全対策及び環境保全対策

工事に係る安全対策及び環境保全対策として、次の事項を実施する計画である。

ア 安全対策

- ・工事実施に先立ち、指揮・命令系統を記載した現場体制表を作成し、責任体制を明確に し、外部からの問い合わせにも適切かつ迅速に対応できるようにする。
- ・計画地南東側の交差点では登校時(7時半~8時半)に、車両出入口では必要に応じて 交通誘導員を配置し、歩行者の安全確保と交通安全を図る。
- ・工事用大型車両は本工事の関係車両であることが識別できるような表示を行い、運転者 の意識を向上させ、交通安全の徹底を図る。
- ・作業員には新規入場者教育を行い、毎日の作業開始前には危険予知活動や作業前点検 を行うことを徹底するなど、労働災害防止を図る。
- ・工事用車両の運転者に対し、適宜安全運転教育を実施し、交通法規を遵守することはも とより交通安全施設が十分でない箇所などでは特に徐行運転に心がけることや横断歩 道前では歩行者等の確認を十分に行うなどの安全運転を徹底し、歩行者及び自転車、一 般車両の安全を確保する。

イ 環境保全対策

- ・解体工事及び建設時には粉じん等の発生及び拡散が生じないようにするため、計画地内 や周辺道路の散水及び清掃を適切に実施する。
- ・建設機械については、可能な限り最新の排出ガス対策型・低騒音型・低振動型の使用に 努める。
- ・工事用車両については、可能な限り最新の排出ガス規制適合車の使用に努める。
- ・建設機械の運転者に対しては、適宜運転教育を実施し、待機中のアイドリングストップ、負荷の少ない運転を徹底する。
- ・工事用車両の運転者に対しては、適宜運転教育を実施し、待機中のアイドリングストップ、加減速の少ない運転を行うこと等のエコドライブを徹底する。
- ・建設機械の運転者が定期的な建設機械の整備及び点検を実施し、装置の不具合や高負荷等を防止することにより、大気汚染物質排出量、騒音、振動の増加を抑制する。
- ・工事用車両の運転者が、定期的な工事用車両の整備及び点検を実施し、車両の不具合等 の防止による大気汚染物質排出量、騒音、振動の増加を抑制する。
- ・可能な限り低騒音・低振動の施工方法を選定し、騒音・振動の低減に努める。
- ・工事現場からの雨水等の排水は、「開発行為等に関する工事公害の防止に関する指針 (川崎市告示第602号)」を遵守し、雨水については自然浸透を原則とする。汚水については仮設沈砂槽を工事初期段階に設置して、排水を一時的に貯留し土砂を沈殿させるとともに、仮設沈砂槽の水素イオン濃度(pH)及び濁度を定期的に測定し、異常があればpH 調整や凝集沈殿剤等による適切な処理を行い、既設の公共下水道(汚水管)へ放流する計画である。
- ・防水工事等においては、悪臭の発生を抑制する材料及び施工方法(低 VOC 塗料の使用等)を採用する。
- ・計画地及びその周辺は、昭和2年の柿生駅開設とともに旧道が駅前商店街となった経緯から、土壌汚染を発生するような工場等の存在は確認されていない。計画

地は現在供用中の建物が多く存在することから、工事前に行う地歴調査により、 有害物質使用事業所の存在や土壌汚染のおそれが確認された場合には、土壌汚染 対策法や川崎市条例に基づいて適切に対応する。

ウ 廃棄物等処理計画

- ・工事中に発生する産業廃棄物は、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」、「建設副産物適正処理推進要綱(国土交通省)」等に基づき、積極的に発生を抑制するとともに、分別を徹底し、可能な限り資源化を図る。
- ・工事中に発生する産業廃棄物は、収集・運般や処分の業の許可を受けた産業廃棄物処理業者へ委託し、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」を遵守して適正な収集・運般及び処分を行う。
- ・産業廃棄物管理票により、廃棄物の適正な運般・処分を確認する。
- ・既存建築物の解体工事にあたり、石綿の有無について事前調査を行い、石綿含有建材等の使用が確認された場合には、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「大気汚染防止法」、「建築物の解体等に係る石綿飛散防止対策マニュアル」(環境省)及び「川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例」等に基づき、飛散・流出等がないように適正に撤去するとともに、産業廃棄物の許可を受けた処理業者により適正に処理・処分を行う。
- ・PCB、フロンについて、電気機器等に含まれる PCB や空調機等にあるフロンガス は解体工事前に機器所有者により適切に回収、処理を行う。
- ・計画建物等の掘削工事に伴う建設発生土は、「建設副産物適正処理推進要綱」(国土交通省)等に基づき、可能な限り埋戻し土等として再使用すると共に、場外に搬出する建設発生土は、同要綱等に基づき、適正に処理・処分を行う。