

(仮称) 西加瀬プロジェクト
に係る条例環境影響評価書

令和5年5月

武蔵小杉特定目的会社

はじめに

1 条例評価書について

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、川崎市条例第 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、令和 4 年 5 月に提出した「(仮称)西加瀬プロジェクト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 条例評価書作成までの手続き経過

条例評価書作成までの手続き経過は、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過

	年月日	内 容	備 考
令和元年	11月20日	「指定開発行為実施届」届出 「条例方法書」提出	条例第9条第1項 条例第10条
	11月20日	「条例方法書周知届」届出	条例第12条
	11月27日	「条例方法書」公告及び縦覧開始	条例第11条
	12月3日	川崎市長から川崎市環境影響評価審議会に「条例方法書」について諮問	条例第14条第2項
	12月18日	現地視察	
令和2年	1月10日	「条例方法書」縦覧終了 「条例方法書」に対する意見書の提出締切	意見書40名39通
	2月4日	川崎市環境影響評価審議会（条例方法書の事業者説明及び審議）	
	3月18日	川崎市環境影響評価審議会（条例方法書答申案審議）	
	3月19日	川崎市環境影響評価審議会から川崎市長に「条例方法書」について答申	
	3月26日	「条例方法審査書」公告、指定開発行為者あて送付	条例第15条
令和3年	12月1日	「指定開発行為・条例方法書等・事後調査実施計画変更届」届出	条例第9条第2項 条例第28条第1項
令和4年	5月11日	「指定開発行為・条例方法書等・事後調査実施計画変更届」届出	条例第9条第2項 条例第28条第1項
	5月16日	「条例準備書」提出	条例第18条
	5月20日	「条例準備書の説明会の開催等届」届出	条例第20条第1項
	5月23日	「条例準備書」公告及び縦覧開始	条例第19条
	6月17日	説明会開催（第1回：川崎市生涯学習プラザ 4階 401大会議室）	条例第20条第1項
	6月18日	説明会開催（第2回：川崎市生涯学習プラザ 4階 401大会議室）	条例第20条第1項
	7月6日	「条例準備書」縦覧終了 「条例準備書」に対する意見書の提出締切	意見書151名223通
	7月27日	「条例準備書の説明会の開催等結果報告書」提出	条例第20条第2項
	10月17日	「条例見解書」提出	条例第22条第1項
	10月24日	「条例見解書」公告及び縦覧開始	条例第22条第2項
	11月7日	「条例見解書」縦覧終了 「条例公聴会」において意見を述べたい旨の申出の締切	条例第23条第1項
	11月18日	「条例公聴会」開催公告	条例第23条第2項
	12月3日	「条例公聴会」開催（川崎市役所第4庁舎）	条例第23条第2項 公述人13名 傍聴人15名
令和5年	1月25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審議会（条例準備書事業者説明及び審議）	条例第24条第2項
	2月15日	川崎市環境影響評価審議会（条例準備書事業者説明及び審議）	
	3月30日	川崎市環境影響評価審議会（条例準備書答申案審議） 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	
	4月11日	「条例審査書」公告、指定開発行為者宛て送付	条例第25条第1項
	4月26日	「指定開発行為・条例方法書等・事後調査実施計画変更届」届出	条例第9条第2項

3 条例評価書の構成

条例評価書は、条例準備書の構成を基に、第11章に「条例準備書に対する市民意見等の概要と指定開発行為者の見解」、第12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 指定開発行為者	1
2 指定開発行為の名称及び種類	1
3 指定開発行為を実施する区域	1
4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯等及び内容	5
(1) 指定開発行為の目的及び事業立案の経緯等	5
(2) 計画地及び周辺地区に係る整備方針等	6
(3) 西加瀬地区地区計画の概要（予定）	9
(4) 環境配慮の内容等	12
(5) 土地利用計画	13
(6) 道路整備計画	15
(7) 建築計画等	20
(8) 施設計画	29
(9) 緑化計画	30
(10) 造成計画等	34
(11) 交通動線計画	36
(12) 供給施設計画	45
(13) 排水施設計画	45
(14) 熱源計画等	50
(15) 廃棄物処理計画	50
(16) 防・消火計画	50
(17) 施工計画	52
第2章 条例方法書に対する市民意見等、審査結果及び指定開発行為者の見解	61
1 手続き経緯	61
2 条例方法書に対する市民意見等の概要と指定開発行為者の見解	62
3 条例方法審査書の審査結果と指定開発行為者の見解	96
第3章 計画地及びその周辺地域の概況並びに環境の特性	101
1 計画地及びその周辺地域の概況	101
(1) 気象の状況	101
(2) 地象の状況	103
(3) 水象の状況	103
(4) 植物、動物の状況	103
(5) 人口、産業の状況	103
(6) 土地利用状況	107
(7) 交通、運輸の状況	115
(8) 公共施設等の状況	117
(9) 史跡・文化財の状況	121
(10) 公害等の状況	123
(11) 法令等の状況	132

2	計画地及びその周辺地域の環境の特性	136
(1)	立地特性	136
(2)	環境の特性	136
第4章	環境影響評価項目の選定等	139
1	環境影響要因の抽出	139
2	環境影響評価項目の選定	139
3	環境配慮項目	148
(1)	環境配慮項目の選定	148
(2)	環境配慮方針	150
第5章	環境影響評価	153
1	大気	153
1. 1	大気質	153
2	土	217
2. 1	土壌汚染	217
3	緑	225
3. 1	緑の質	225
3. 2	緑の量	250
4	騒音・振動・低周波音	257
4. 1	騒音	257
4. 2	振動	318
5	廃棄物等	351
5. 1	一般廃棄物	351
5. 2	産業廃棄物	356
5. 3	建設発生土	367
6	構造物の影響	373
6. 1	景観（景観、圧迫感）	373
6. 2	日照障害	400
6. 3	テレビ受信障害	412
6. 4	風害	424
7	地域社会	451
7. 1	地域交通（交通混雑、交通安全）	451
8	温室効果ガス	489
8. 1	温室効果ガス	489
第6章	環境保全のための措置	503
第7章	環境配慮項目に関する措置	511
第8章	環境影響の総合的な評価	515

第9章 事後調査計画	527
1 事後調査の目的	527
2 事後調査の項目	527
3 事後調査の内容	527
4 事後調査報告書の提出時期	529
第10章 関係地域の範囲.....	531
第11章 条例準備書に対する市民意見等の概要と指定開発行為者の見解.....	533
1 条例環境影響評価準備書の縦覧期間及び縦覧場所	533
2 説明会開催日時、場所、参加人数及び周知方法	533
3 意見書の提出	533
4 市民意見等の概要と指定開発行為者の見解.....	534
(1) 「環境影響評価」について.....	535
(2) 「指定開発行為」について.....	653
(3) その他	693
第12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.....	711
第13章 その他.....	725
1 指定開発行為の実施に必要な許認可等の種類	725
2 条例評価書の作成者及び業務受託者の名称及び所在地	725
(1) 条例評価書の作成者.....	725
(2) 業務受託者.....	725
3 事業内容等に関する問い合わせ窓口	725
4 参考とした資料の目録.....	726
修正箇所一覧	729

資料編

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 指定開発行為者

名称：武蔵小杉特定目的会社
代表者：取締役 田淵 安春
住所：東京都中央区日本橋一丁目4番1号

2 指定開発行為の名称及び種類

名称：（仮称）西加瀬プロジェクト
種類：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為……………第1種行為
大規模建築物の新設……………第1種行為
商業施設の新設……………第2種行為

3 指定開発行為を実施する区域

計画地の位置は図1-1(1)~(2)及び写真1-1に示すとおりである。

計画地は中原区の南端に位置し、幸区との境に接している。また、計画地南西側約300mには矢上川が流れており、同河川が横浜市港北区との境となっている。

計画地周辺の鉄道は、計画地北西側約680mに東急東横線が通り、元住吉駅が最寄り駅となっている。また、計画地（K2）北西側にJR東海道新幹線が接しているほか、計画地東側約300mにJR横須賀線、約620mにJR南武線が通っている。

計画地周辺の主要な道路は、市道荻宿小田中線（I）及び市道中原12号線が計画地（K2）東側及び南側に接している。また、計画地北西側約460mに主要地方道東京丸子横浜線（綱島街道）が通るほか、計画地北東側約500mに国道409号（府中街道）、計画地南東側約50mに県道大田神奈川線、計画地南西側約10mに主要地方道鶴見溝ノ口線（尻手黒川道路）が通っている。

本事業の計画地は、指定開発行為の主体である計画地（K2）及び一体の開発区域に含まれる計画地（K1）からなる。

計画地（K2）は、元、三菱ふそうトラック・バス（株）の第2工場であり、大和ハウス工業（株）が土地を取得後、平成31年3月末まで操業を行っていた。また、計画地（K1）は、計画地（K2）に近接する三菱ふそうトラック・バス（株）の第1工場の敷地の元一部であり、本事業実施前に三菱ふそうトラック・バス（株）により更地化されている。また、計画地（K2）の周辺道路を一部拡幅し、川崎市に移管する予定である。

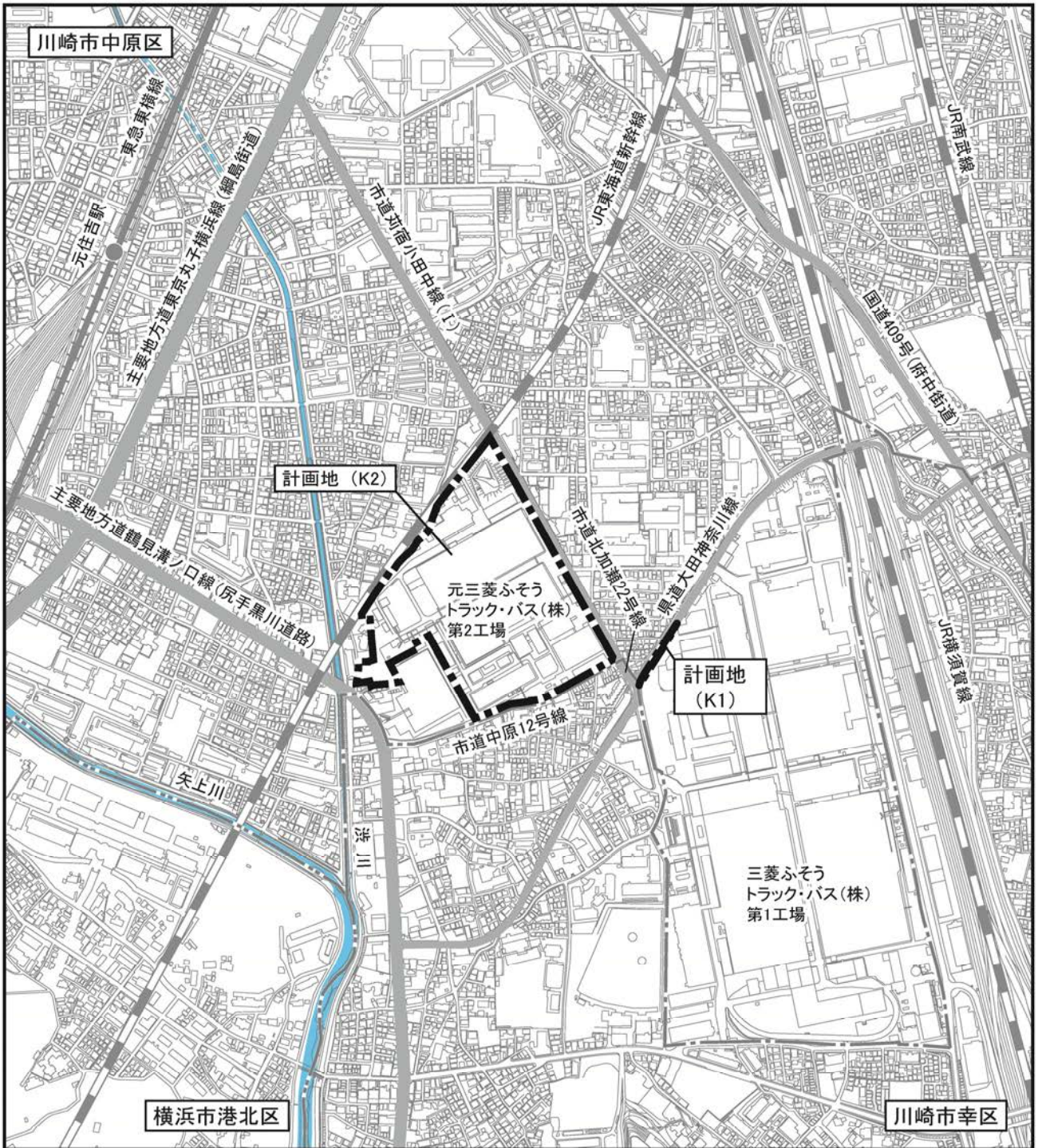
計画地（K2）の既存建物の一部は、令和元年に関東地方を直撃した2つの台風により損壊が生じたため、計画地周辺の安全確保等の観点から本事業に先立ち上屋の解体を行っているほか、計画地（K2）の敷地の一部は、駐車場としてレンタルしている。

位置：川崎市中原区西加瀬5番1 外
（図1-1(1)~(2)及び写真1-1参照）

区域面積：約100,263㎡（計画地（K2）、（K1）の合計面積。用途地域：工業地域）

現況：計画地（K2）元自動車生産工場・研究施設及び駐車場
計画地（K1）更地

※武蔵小杉特定目的会社：大和ハウス工業株式会社が設立した特定目的会社



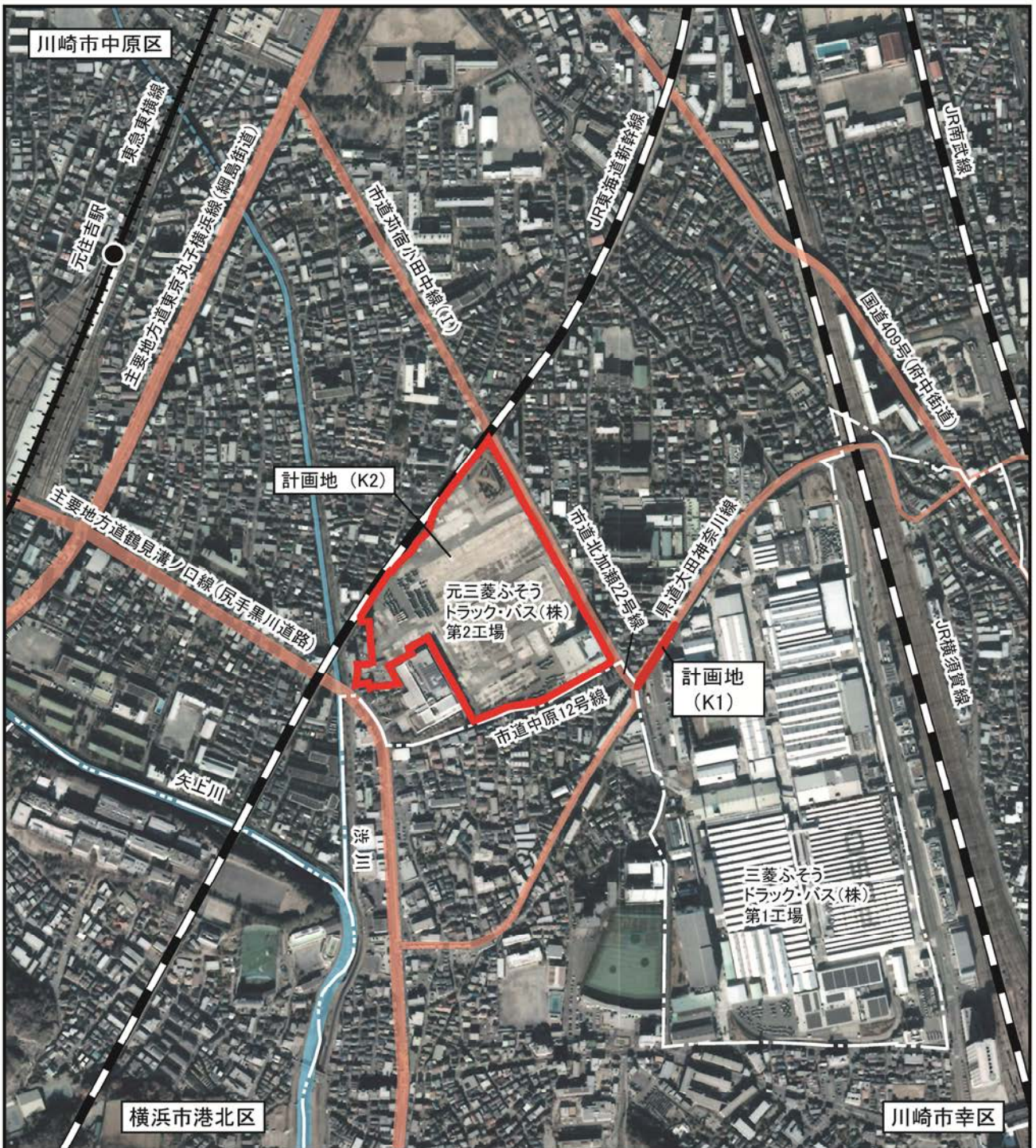
凡例

- 計画地
- 市界
- 区界
- 主要道路
- J R
- 私鉄
- 駅
- 河川



図1-1(1) 計画地位置図





凡例









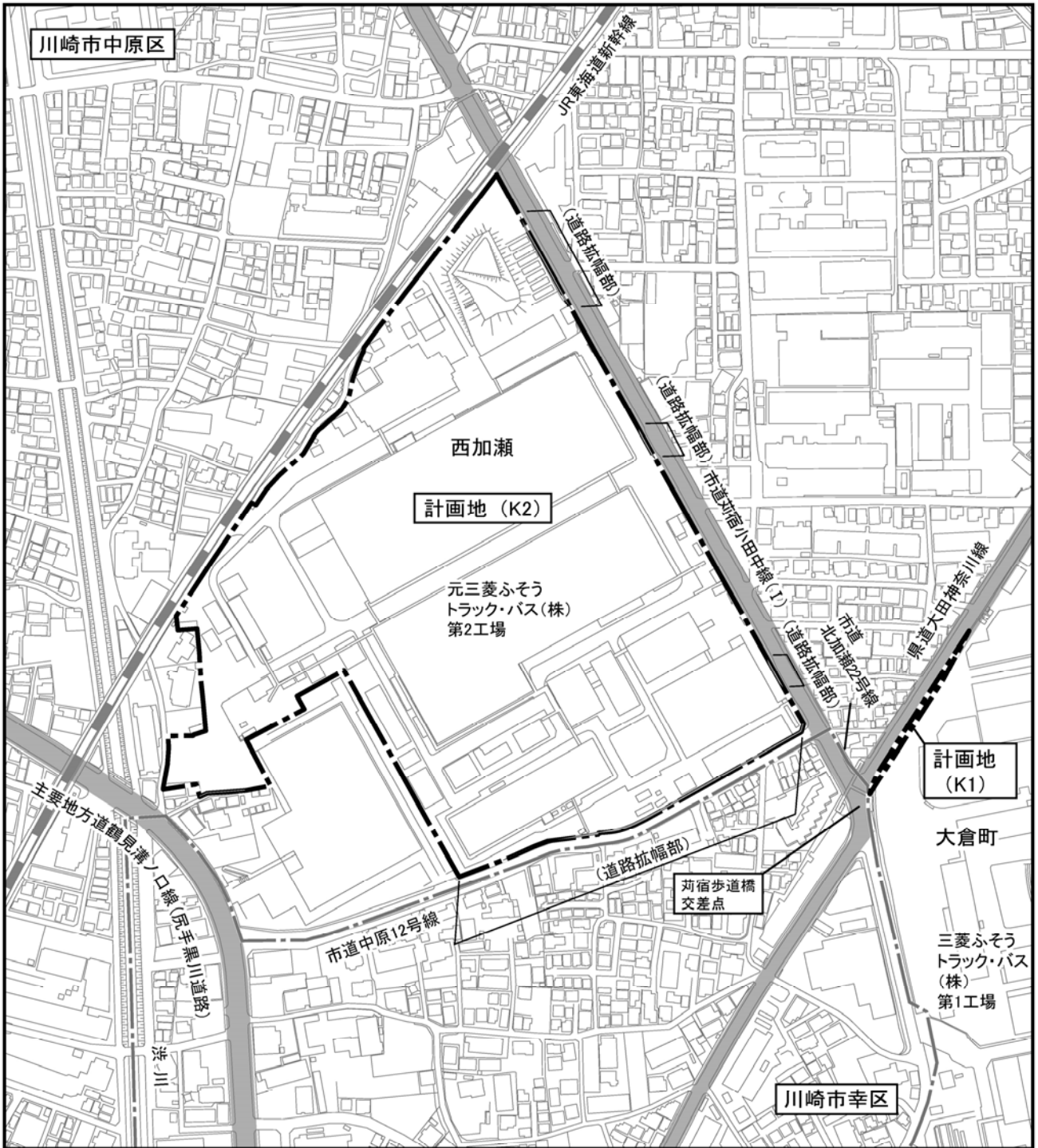
- | | |
|---|--|
|  計画地 |  主要道路 |
|  市界 |  J R |
|  区界 |  私鉄 |
| |  駅 |
| |  河川 |



写真1-1 航空写真



※ 川崎市発行の空中写真を使用（撮影：令和3年1月1日）



凡 例

- | | | | |
|---------|-----|-------|------|
| — · — · | 計画地 | —— | 主要道路 |
| - - - - | 区 界 | — J R | |

図1-1(2) 計画地位置図



4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯等及び内容

(1) 指定開発行為の目的及び事業立案の経緯等

計画地（K2）は、東急東横線元住吉駅及びJR南武線平間駅から約1km圏内の中原区西加瀬に位置している。計画地（K2）は、南東側に近接する中原区大倉町の三菱ふそうトラック・バス（株）第1工場敷地とともに、1940年代に自動車製造工場として操業が開始された大規模工場用地であったが、近年、その工場機能の一部移転、集約が進み、計画地の土地利用が転換されることとなった。

一方、社会経済状況に目を向けると、少子高齢化の進展やライフスタイルの多様化など、社会を取り巻く環境が大きく変化している。

計画地（K2）周辺地域では、主に住宅地が広がっているが、生活利便施設や地域住民の憩いの場となる広場、災害時に避難できるオープンスペースなどが不足している状況にある。

このような、社会経済状況の変化や計画地周辺の状況を踏まえ、本事業では大和ハウス工業（株）が土地を取得し、指定開発行為者の武蔵小杉特定目的会社が事業化を図ることとなった。

事業に当たっては、既存の大規模工場の機能の集約・廃止にあわせ、変化を続ける都市活動を支える新たな活動拠点の整備のための土地利用転換により、物流などの新たな産業創出の促進を図るとともに、周辺地域に寄与できる利便性の高い店舗や生活サービス機能、公園や広場などのオープンスペースを確保して、緑豊かな憩いと潤いを有した地域の生活環境の形成と地域の防災機能の強化に貢献していくことを目的とする。

なお、計画地（K1）は、一体の開発区域として、道路の拡幅整備を行う予定地となっている。

完成イメージ図は、図1-2に示すとおりである。



（南東方向より計画地（K2）を望む）

※ 完成イメージ図は、現在想定しているプランに基づき作成したものであり、川崎市との協議等を踏まえて変更する可能性がある。

図1-2 完成イメージ図

(2) 計画地及び周辺地区に係る整備方針等

<上位・関連計画における計画地の位置づけと整備方針>

「川崎市総合計画 第3期実施計画」(令和4年3月、川崎市)

「川崎市総合計画」は、めざす都市像を「成長と成熟の調和による持続可能な最幸のまちかわさき」として、その実現のために「安心のふるさとづくり(成熟)」と「力強い産業都市づくり(成長)」の調和をまちづくりの基本目標として掲げている。

また、生活行動圏ごとのまちづくりの方向性において、計画地を含む「川崎・小杉駅周辺エリア」では、“沿線の土地利用転換を戦略的・機動的に誘導し、優れた産業機能と生活環境の調和を図りながら、駅前の顔づくりの誘導や駅までのアクセスの向上など、民間活力を活かした駅を中心とする魅力あるまちづくりを推進する”ことが示されている。

「川崎市都市計画マスタープラン」

「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)、「川崎市都市計画マスタープラン中原区構想」(令和3年8月、川崎市)では、「土地利用の方針」として“生産機能の高度化、新産業の創出と産業集積構造の維持”や“大規模な工場跡地等の土地利用転換の計画的な誘導”を掲げている。

計画地は「産業高度化エリア」に位置付けられており、“生産機能の高度化や新技術を活かした研究開発・インキュベート(新事業創出)拠点としての土地利用を促進し周辺市街地と調和した工業地を維持”と、“大規模な工場等が土地利用転換する場合は、道路・公園等の基盤の整備による周辺市街地の環境改善や、周辺市街地との調和に配慮するよう、地区計画等を活用して、計画的な土地利用を誘導”が土地利用の基本的な方向として示されている。

なお、都市計画マスタープラン全体構想、区別構想の位置づけは、図1-3に示すとおりである。

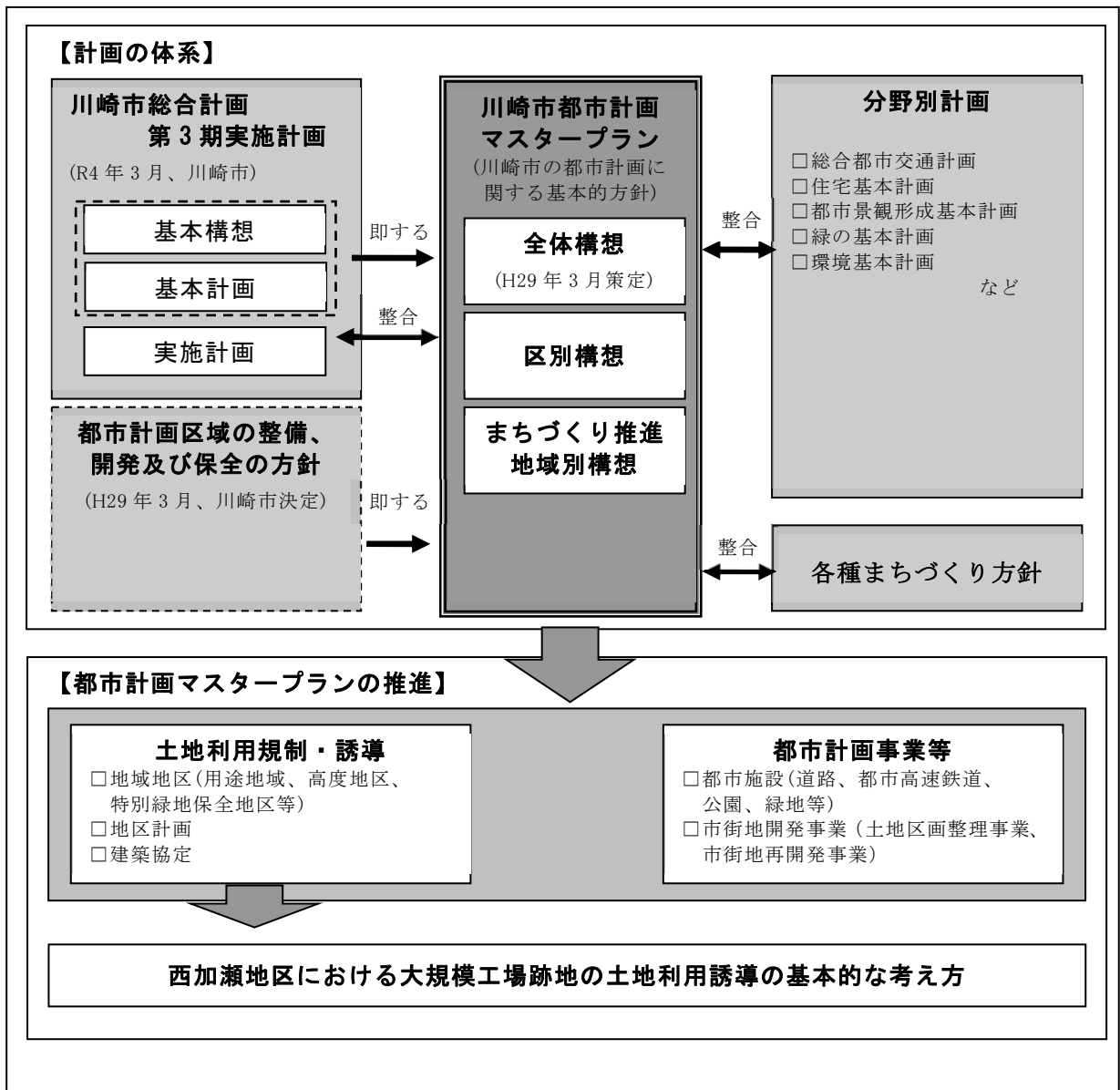


図 1-3 都市計画マスタープラン全体構想、区別構想の位置づけ

「西加瀬地区における大規模工場跡地の土地利用誘導の基本的な考え方」

「西加瀬地区における大規模工場跡地の土地利用誘導の基本的な考え方」（平成31年3月、川崎市）、では、「土地利用誘導の考え方」として、“地区計画等の都市計画手法を活用して、民間事業の事業実現性を考慮しながら、地域に必要な都市機能や都市基盤の整備、必要な取組を適切に誘導すること”が掲げられている。

また「土地利用誘導の方向性」として、“新たな産業創出の促進”“地域の活性化・魅力の向上”“憩い・潤いの創出、地域交流の促進”“地域の防災力の向上”“周辺環境との調和”の5つの視点による取組の方向性が示されている。

なお、計画地における土地利用のゾーニングは、図1-4に示すとおりである。

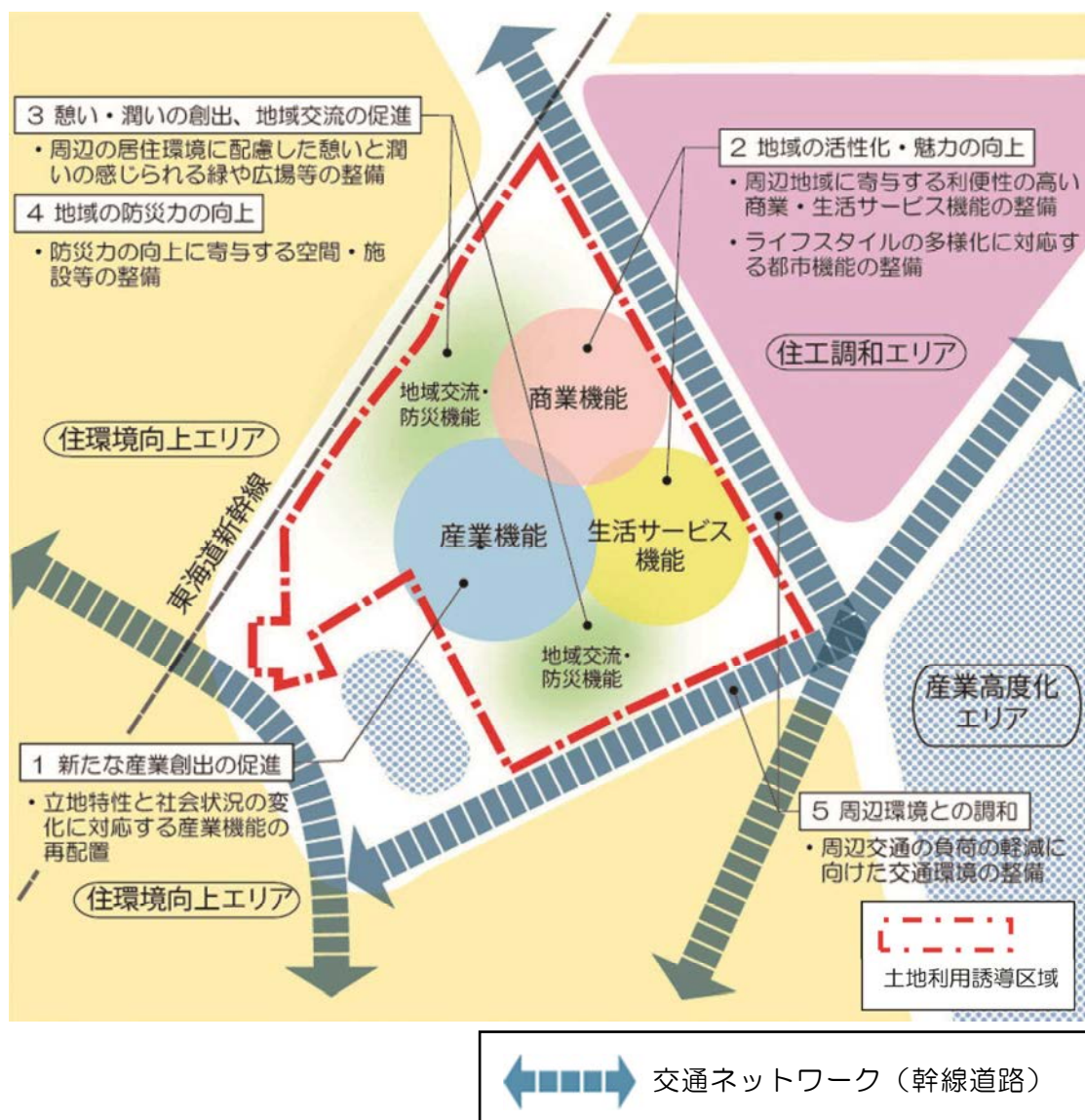


図 1-4 土地利用のゾーニング図

<地区計画>

本事業では、上位・関連計画を踏まえた土地利用計画を適切に誘導するため、「地区計画」が定められる予定である。

(3) 西加瀬地区地区計画の概要（予定）

本事業に係る地区計画の整備概要は表1-1(1)～(2)に示すとおりである。

地区計画においては、上位・関連計画に基づき、区域の整備、開発及び保全の方針及び地区整備計画が定められる予定である。

本事業に係る地区施設の概要については、図1-5に示すとおりである。

表1-1(1) 本事業に係る地区計画（予定）の整備概要

名	称	西加瀬地区地区計画
位	置	川崎市中原区西加瀬地内
面	積	約 10.4 ha
地区計画の目標		<p>本地区は、JR 南武線平間駅と東急東横線元住吉駅からそれぞれ約1kmに位置し、これまで大規模な工場用地として利用されてきた地区である。</p> <p>川崎市都市計画マスタープラン中原区構想において、本地区は「産業高度化エリア」として、周辺市街地と調和した工業地の維持を目指すこと、また、周辺市街地の環境改善や地域課題の改善に資する計画的な土地利用の誘導に努めることが位置付けられている。</p> <p>本計画は、工場機能の集約化・移転による土地利用転換の機会を捉え、都市活動を支える産業創出の促進とともに、地域の活性化や魅力の向上、憩い・潤いの創出、地域防災力の向上などに資する適切な土地利用の誘導を図ることにより、地域と共存する地区を形成し、これを維持及び保全することを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	都市活動を支える産業機能及び周辺地域の利便性・魅力の向上に寄与する店舗、生活サービス機能等の集積を図り、新たな活動拠点の形成を図るとともに、多様な活動や憩いの場となる緑豊かなオープンスペースを創出し、良好な市街地環境の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	<p>地域と共存する良好な市街地環境の形成を図るため、以下の方針のもと地区施設の整備を行い、その機能が損なわれないよう適切に維持保全を図る。</p> <p>① 地域のにぎわいの創出、憩い・潤い空間の形成、地域交流の促進、また、災害時の避難空間となるよう、公園や広場等のオープンスペースを適切な位置に配置する。</p> <p>② 歩行者の回遊性を高め、安心で・安全な歩行者動線等を確保するため、バリアフリーに配慮した歩道状空地や通路を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	周辺環境と調和した良好な市街地環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限について必要な基準を定める。

表 1-1(2) 本事業に関する地区計画（予定）の整備概要

地区 整備 計画	地区施設の 配置及び規模	通 路 歩道状空地 公園 1 公園 2 広 場
----------------	-----------------	-------------------------------------

※詳細については、今後の協議等により決定する予定である。

川崎市都市計画地区計画（予定）の整備概要（地区施設）

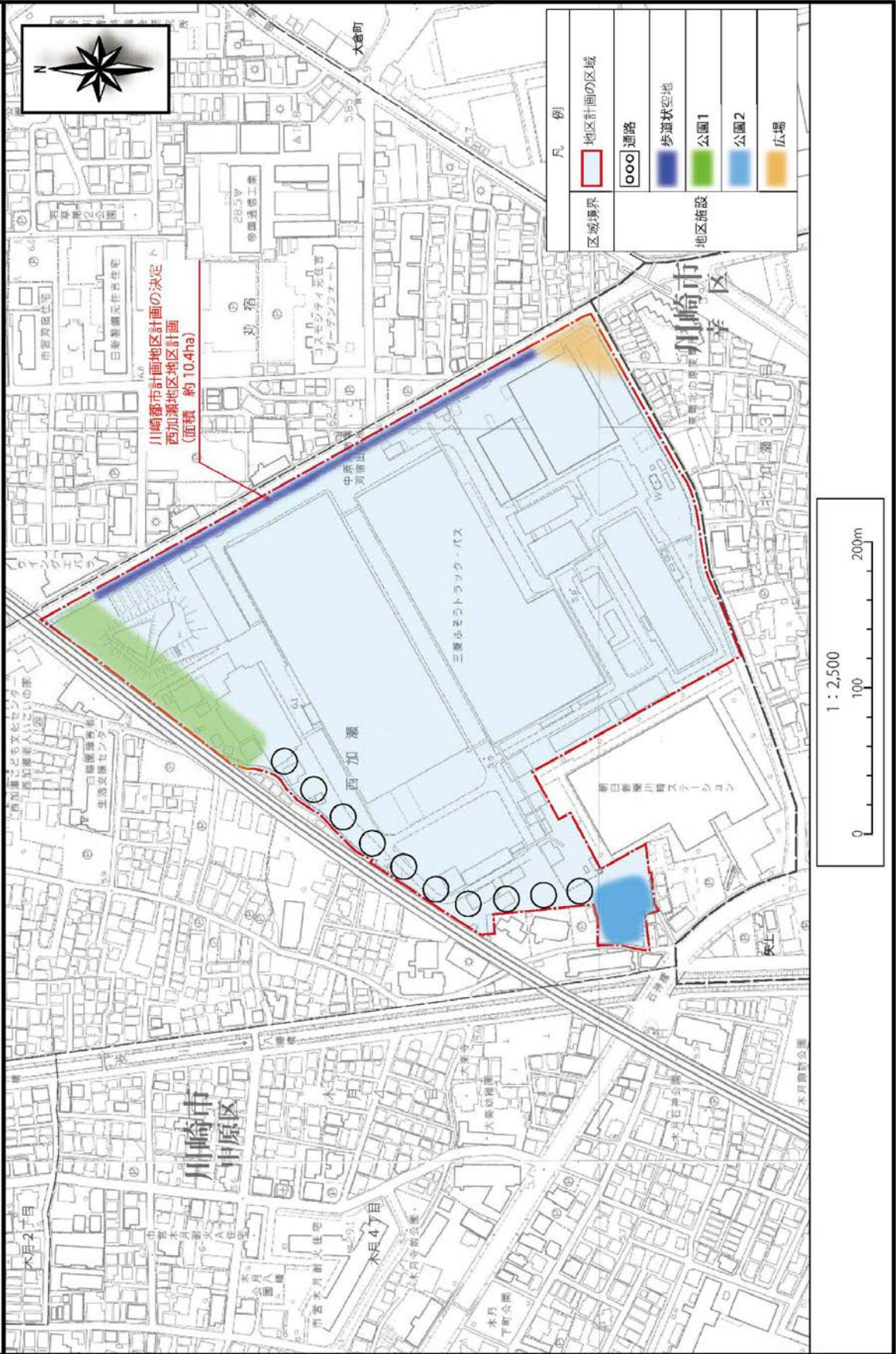


図1-5 本事業に関する地区計画の概要（案）

(4) 環境配慮の内容等

本事業の基本計画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。

ア 計画建物等に関する配慮

- ・日照障害、風環境、景観等、周辺環境への影響の低減と調和に配慮し、敷地境界からの離隔を確保する。
- ・計画地東側の店舗等については、3 階までの低層建物とし、敷地境界に向け、階段状にセットバックすることで、計画建物の圧迫感を低減する。
- ・住宅に近接する敷地境界付近には植栽等を設けるなど、近隣住宅の居住環境に配慮する。

イ 緑化に関する配慮

- ・計画建物外周等を緑化することで、計画地及びその周辺の快適性の向上に努める。

ウ 防災に関する配慮

- ・災害時の一時的な避難場所を確保するとともに、防災倉庫を整備する。
- ・災害時においても、最低限の施設機能が維持できるよう、非常用発電設備の設置等の対策を検討する。

エ エネルギーに関する配慮

- ・可能な限り高効率な省エネルギー機器を導入する。
- ・自然光の有効利用、計画建物の断熱性能向上などを検討する。
- ・太陽光発電システムなどの再生可能エネルギーを導入する。
- ・蓄電池等（蓄エネルギー）を導入し、計画地内での利用を図る。

オ 周辺交通への配慮

- ・施設関連車両の駐車場は、周辺道路での入庫待ちが生じないよう必要十分な台数を確保する。
- ・関係機関と協議の上、交通混雑を緩和するための措置を検討する。
- ・テナント従業員などへの公共交通機関の利用促進を図る。
- ・計画地周辺を通行する歩行者及び自転車を含めた交通安全対策を検討する。
- ・市道中原 12 号線沿いの車両出入口は、施設関連車両が市道中原 12 号線を走行する距離が短くなるよう周辺の住宅に配慮して計画地西寄りに設置する。

(5) 土地利用計画

本事業における土地利用計画は、表 1-2 及び図 1-6 に示すとおりである。

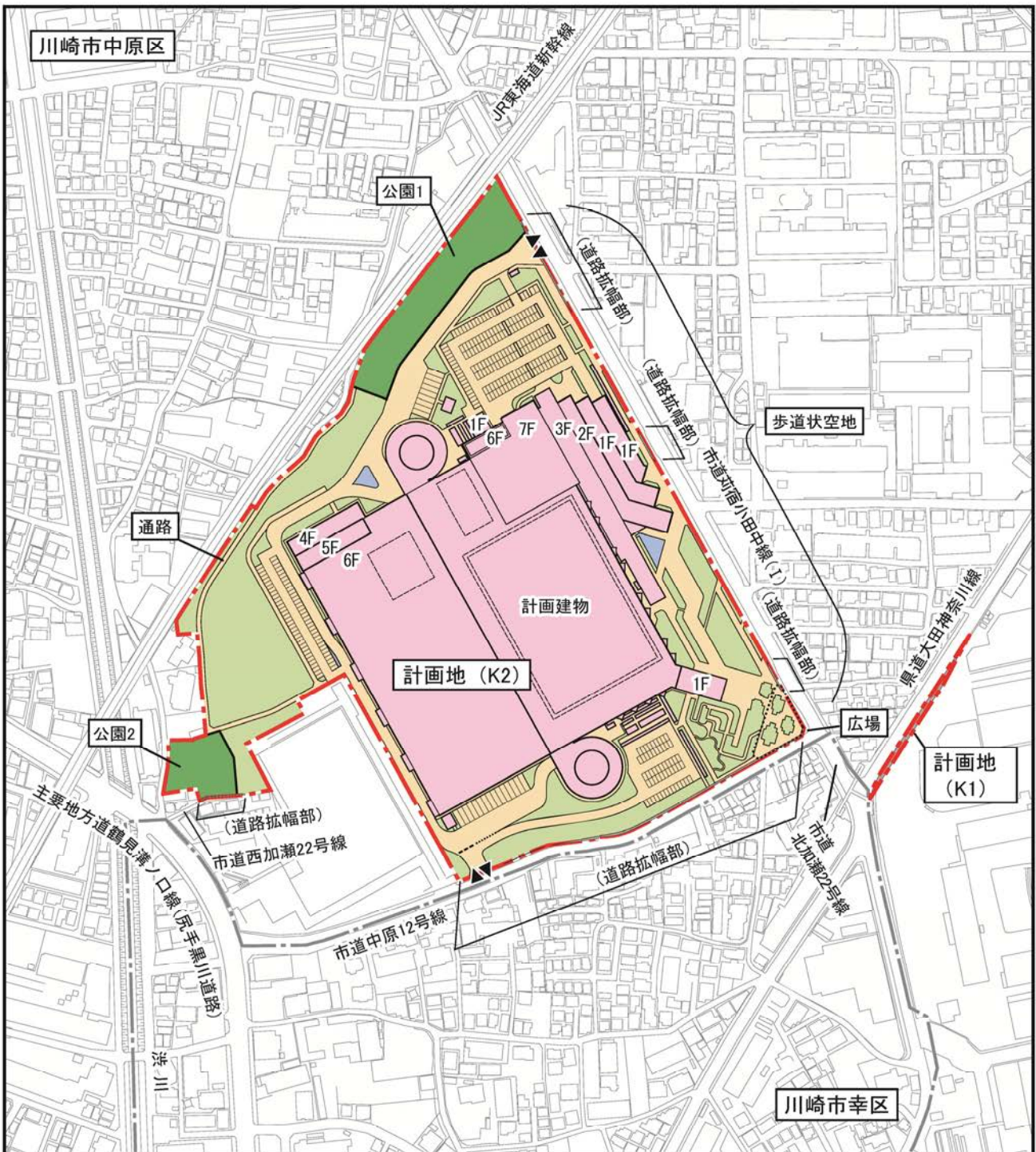
計画地 (K2) は、敷地中央に計画建物を配置し、計画建物の外周部には計画建物へアクセスする通路及び車路並びに駐車場などを配置するほか、計画地東側の市道荻宿小田中線 (I) 沿いは、広場や歩行者空間を確保する計画である。

また、計画地北側及び計画地西側に公園を整備し、周辺住民が通行可能な通路で結ぶほか、計画地北側から計画地西側にかけてと南側にまとまった緑化地を配置する。

計画地 (K1) は、県道大田神奈川線の拡幅整備部分であり、川崎市に移管する予定である。

表 1-2 土地利用計画表

区 分		面 積 (㎡)	割 合 (%)	備 考
宅地	計画建物	約47,406	約47.3	
	緑化地	約18,470	約18.4	公園1、公園2を除く
	通路、 車路など	約26,664	約26.6	駐車場などを含む
	その他	約1,129	約1.1	池等 緑化地以外の緑地を含む
公共用地 (川崎市に 移管)	提供公園	約6,017	約6.0	公園1：約4,389㎡ 公園2：約1,628㎡
	道路	約577	約0.6	既存道路の拡幅 計画地 (K2)：約321㎡ 計画地 (K1)：約256㎡
計画地面積合計		約100,263	100.0	計画地 (K2)：約100,007㎡ 計画地 (K1)：約256㎡



凡例










- | | | |
|---|---|---|
|  計画地 |  計画建物 |  その他
(緑化地以外の緑地、池等) |
|  区界 |  緑化地 |  主な車両出入口 |
| |  通路、車路など | |
| |  提供公園 | |
| |  道路 | |

図1-6 土地利用計画図



(6) 道路整備計画

計画地周辺の道路については、関係機関と協議の上、以下に示す道路整備を行い、計画地内の道路となる部分は整備後、川崎市に移管する計画である。

道路整備の内容は、一時停止車両が通行車両を妨げないように車両の通行をスムーズにすることを目的として道路の拡幅を行うことや安全な通行を促すため歩車道の整備を行う計画であり、周辺交通の転換や誘導は行わない計画である。

ア 県道大田神奈川線

県道大田神奈川線の道路幅員構成は、図 1-7(1)に示すとおりである。

県道大田神奈川線は、平間駅入口交差点方面からの右折に対して右折レーンを設けることにより苅宿歩道橋交差点を改良する計画である。なお、拡幅する部分は計画地 (K1) である。

イ 市道苅宿小田中線 (I)

市道苅宿小田中線 (I) の道路幅員構成は、図 1-7(2)~(3)に示すとおりである。

計画地 (K2) 東側に接する市道苅宿小田中線 (I) は、計画地 (K2) に入場する車両のための左折レーンを設ける計画であり、計画地 (K2) 側の三菱ふそう前バス停及び西加瀬バス停は、交通事故の抑制の観点から、バス停に停車中のバスの横を走行する際、車両が車線内で走行できるようにするために、既存バスベイの切り込み幅を拡幅する計画である。

いずれも既存の歩道幅員を確保するとともに、計画地 (K2) 敷地内に歩道状空地を設けることで新たな歩行者空間を創出する計画である。

また、計画地 (K2) の向かい側にある苅宿バス停については、既存の歩道幅員を確保できるよう、既存植樹帯の幅分に切り込みを入れ新たにバスベイを設ける計画である。

ウ 市道中原 12 号線

市道中原 12 号線の道路幅員構成は、図 1-7(4)に示すとおりである。

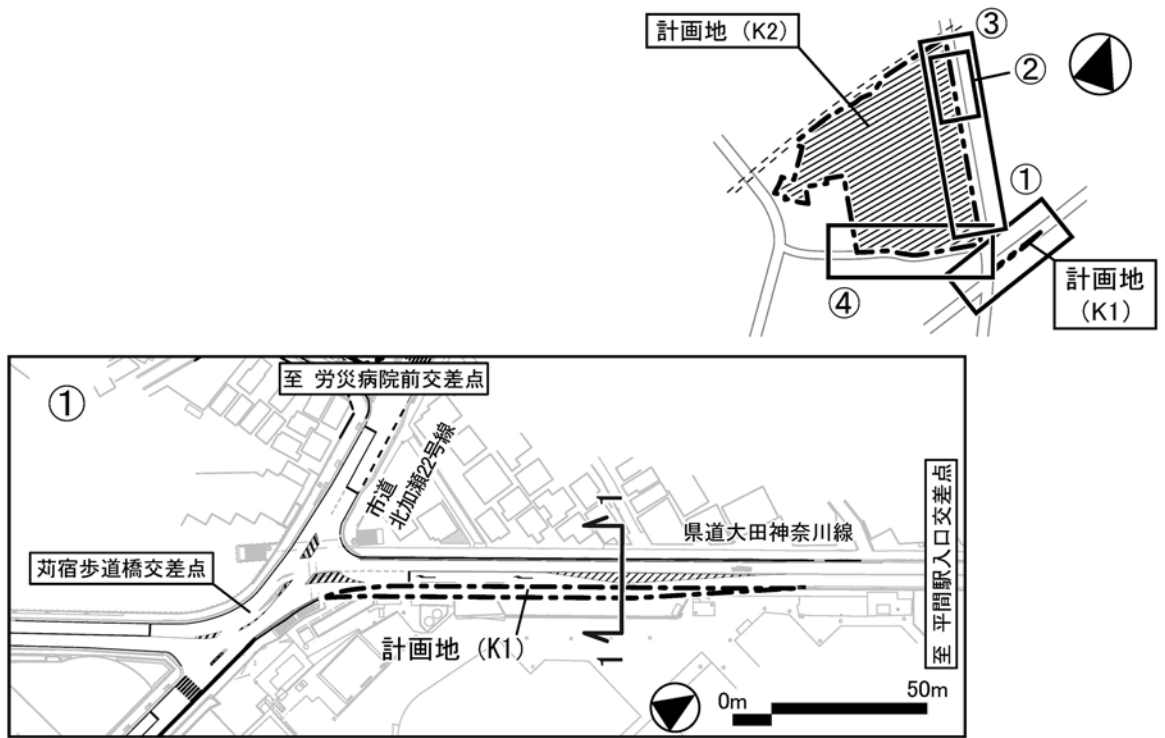
計画地 (K2) 南側に接する市道中原 12 号線は、計画地 (K2) に接する範囲は車道、歩道を拡幅し、自転車ナビライン^{*}を設置する計画である。

また、計画地 (K2) から計画地 (K2) 西側の主要地方道鶴見溝ノ口線に至るまでの区間は、新たな道路幅員構成にあわせた白線などの路面表示とする計画である。

エ 市道西加瀬 22 号線 (二項道路)

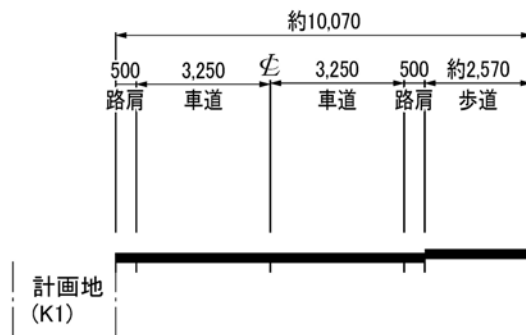
市道西加瀬 22 号線は、幅員が 4m 未満の建築基準法第 42 条第 2 項に基づく、二項道路であることから、本事業に伴い、道路の拡幅を行う計画である。

^{*}自転車ナビライン：自転車の安全な通行を促すための青い矢羽型路面標示



1-1断面

改良前



改良後

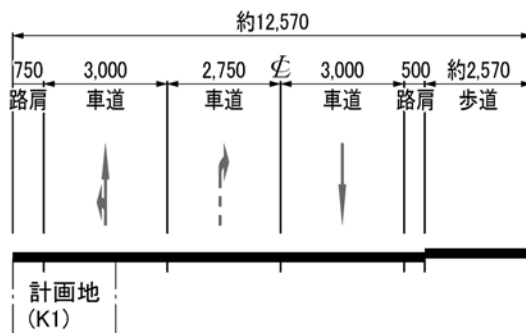
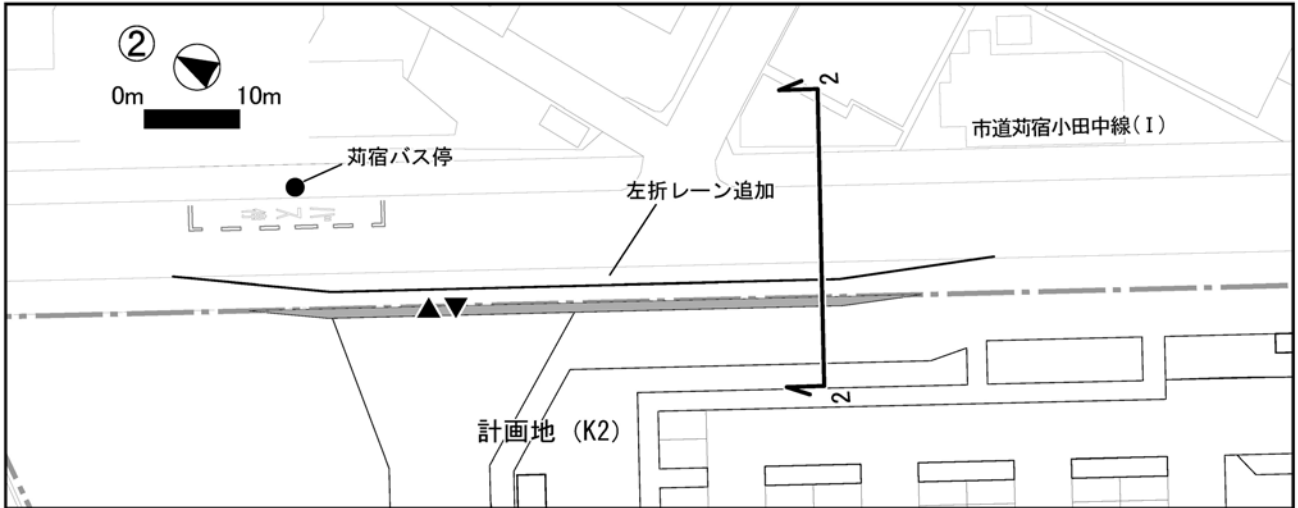
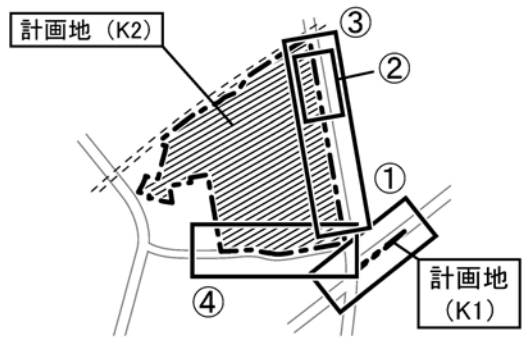
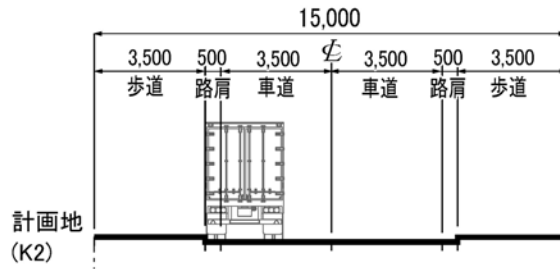


図 1-7(1) 県道大田神奈川線道路拡幅部詳細図



2-2 断面 (左折レーン)

改良前



改良後

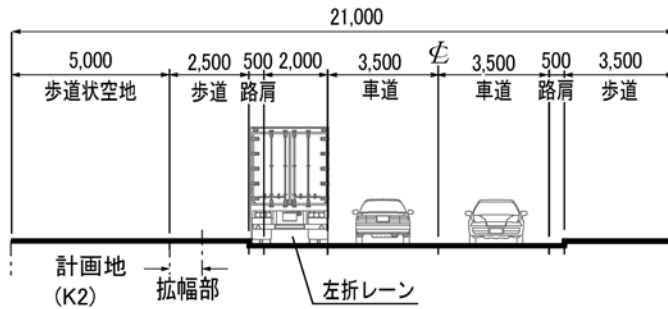
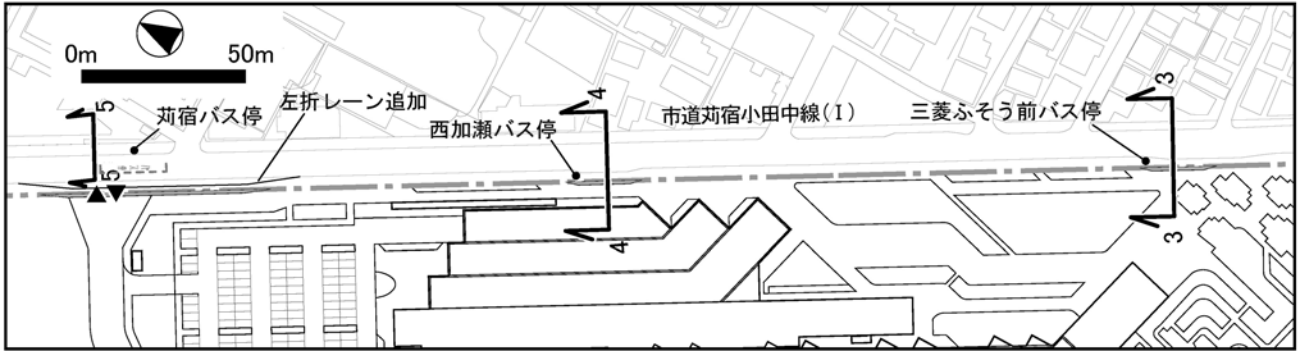
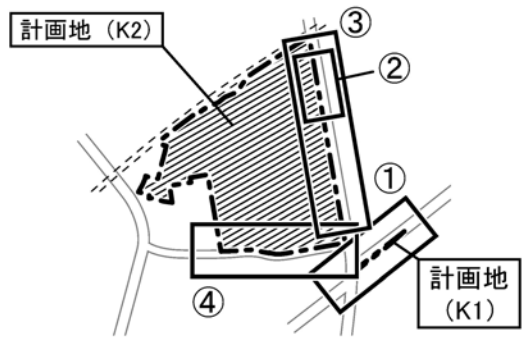


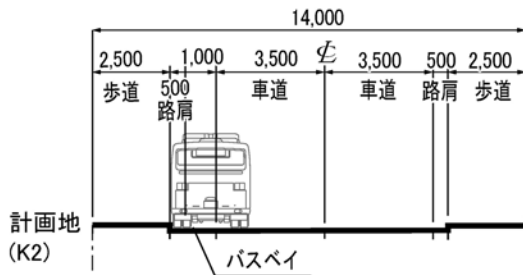
図 1-7(2) 市道苧宿小田中線 (I) 道路拡幅部詳細図 (左折レーン)



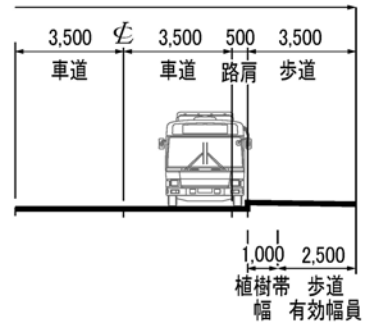
3-3 断面 (三菱ふそう前バス停)
4-4 断面 (西加瀬バス停)

5-5 断面 (苧宿バス停)

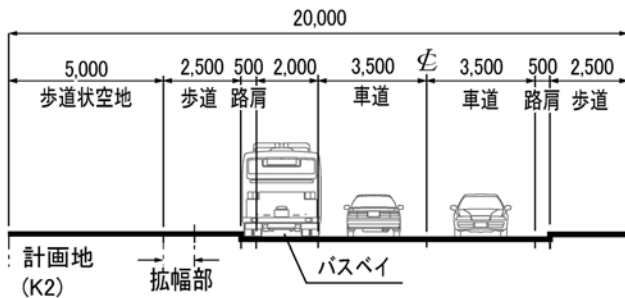
改良前



改良前



改良後



改良後

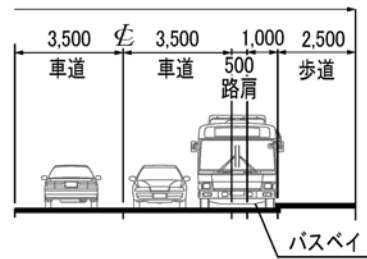
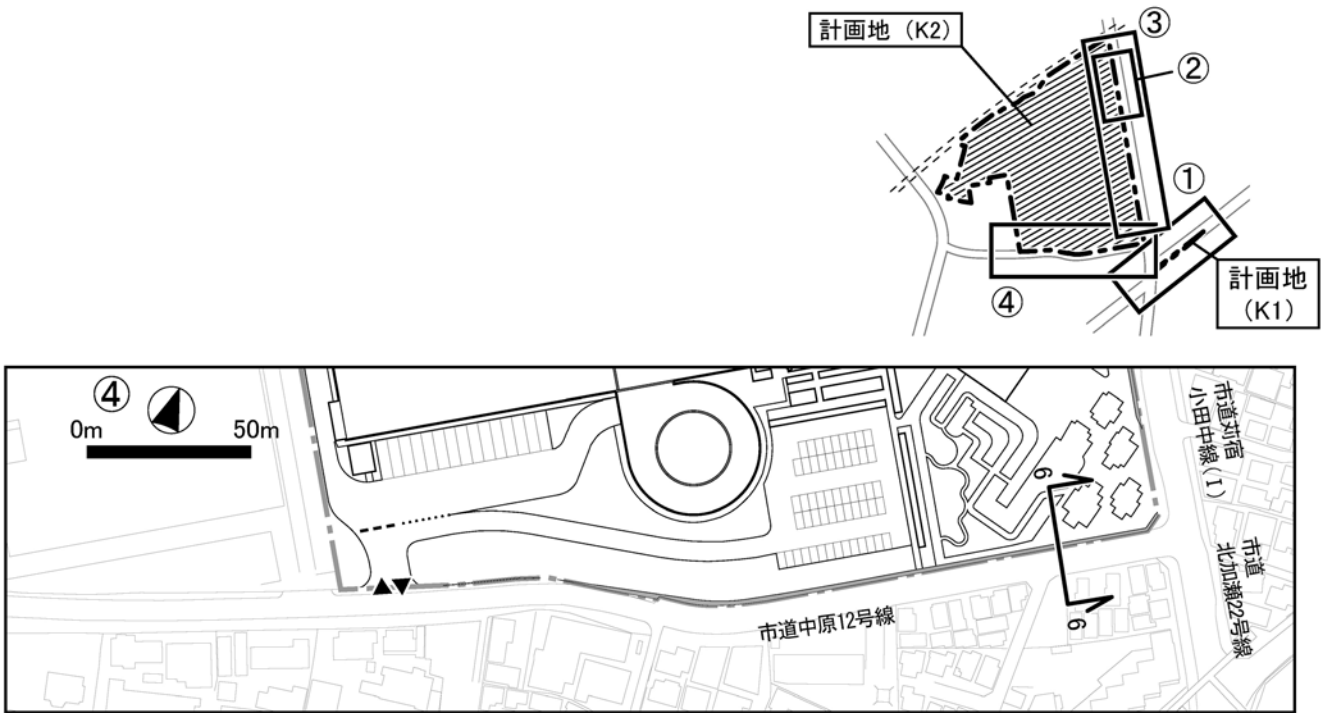
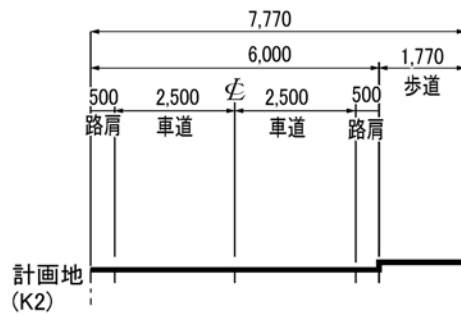


図 1-7(3) 市道苧宿小田中線 (I) 道路拡幅部詳細図 (バスベイ)



6-6 断面

改良前



改良後

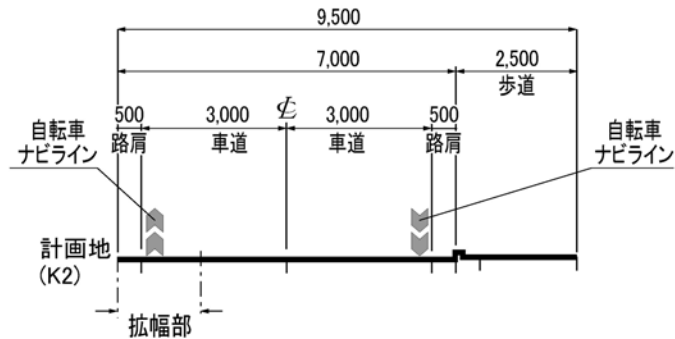


図 1-7(4) 市道中原 12 号線道路拡幅部詳細図

(7) 建築計画等

建築計画の概要は表 1-3 に、平面図は図 1-8(1)~(4)に、断面図は図 1-9 に、立面図は図 1-10(1)~(2)に示すとおりである。

主な計画建物は、計画地 (K2) の中央に配置する計画である。

計画建物の主な用途となる物流倉庫部分は 2~6 階とし、南北方向軸の車路を挟み東西方向のそれぞれに荷捌きスペースと倉庫を配置し、1 階には主に従業員などが利用する駐車場を設ける。また、1 階柱頭部分には免震装置を備えた免震構造とし、1 階ランプ(下り) 横には、地域住民が利用できる防災備蓄倉庫及び会議スペースを設ける計画である。

計画地東側の市道苅宿小田中線 (I) に面する店舗等の部分は、3 階建てとし、地域密着型のスーパーマーケットといった地域住民などが利用できる施設とする計画である。

また、6 階屋上には、屋上スポーツ広場を設けるとともに、インドアスポーツに利用するスポーツ施設を 7 階に設けて市民などが利用できる施設とする計画である。

物流倉庫への大型車の入庫は、計画地東側の市道苅宿小田中線 (I) 及び計画地南側の市道中原 12 号線から行う計画とし、出庫は計画地東側の市道苅宿小田中線 (I) へ行う計画である。計画建物内の大型車の移動は、物流倉庫の中央部の南北方向に通る車路及び計画建物の南北に設けるらせん状のランプ(傾斜路) を利用する計画である。

建築敷地面積は約 93,700 m²、延べ面積は約 232,720 m²、建物高さは約 50.15m とする計画である。

駐車場台数は、大型車が 24 台(地上) 及び小型車が約 695 台(計画建物 1 階及び地上)、合計約 719 台を確保する計画である。

表 1-3 主要建築計画概要

項目	概要	備考
主要用途	物流倉庫	その他：店舗等、スポーツ施設
建築敷地面積	約 93,700 m ²	
建築面積	約 46,360 m ²	
建ぺい率	約 49%	
延べ面積	約 232,720 m ²	物流倉庫：約 223,780 m ² (1階駐車場などを含む) 店舗等：約 6,040 m ² (うち、物販は約 900 m ²) スポーツ施設(屋内)：約 2,900 m ²
容積対象床面積	約 186,620 m ²	
容積率	約 199%	
建物階数	7階	
建物高さ	約 50.15m	約 54.05m (防球ネットを含む)
建物構造	PCa・PC造 ^{※1} 、S造	
駐車場	約 719 台 ^{※2}	大型車：24 台 小型車：約 695 台 (内、屋内約 400 台)
駐輪場	約 694 台	うち、店舗利用など約 456 台

※1 PCa・PC造：プレキャスト・プレストレストコンクリート造（工場や敷地内で高強度な鉄筋コンクリート部材を予め作成し、組み立てる工法）、S造：鉄骨造

※2 駐車場台数に建物内の荷捌きトラックバース（約 430 台分）は含まない。

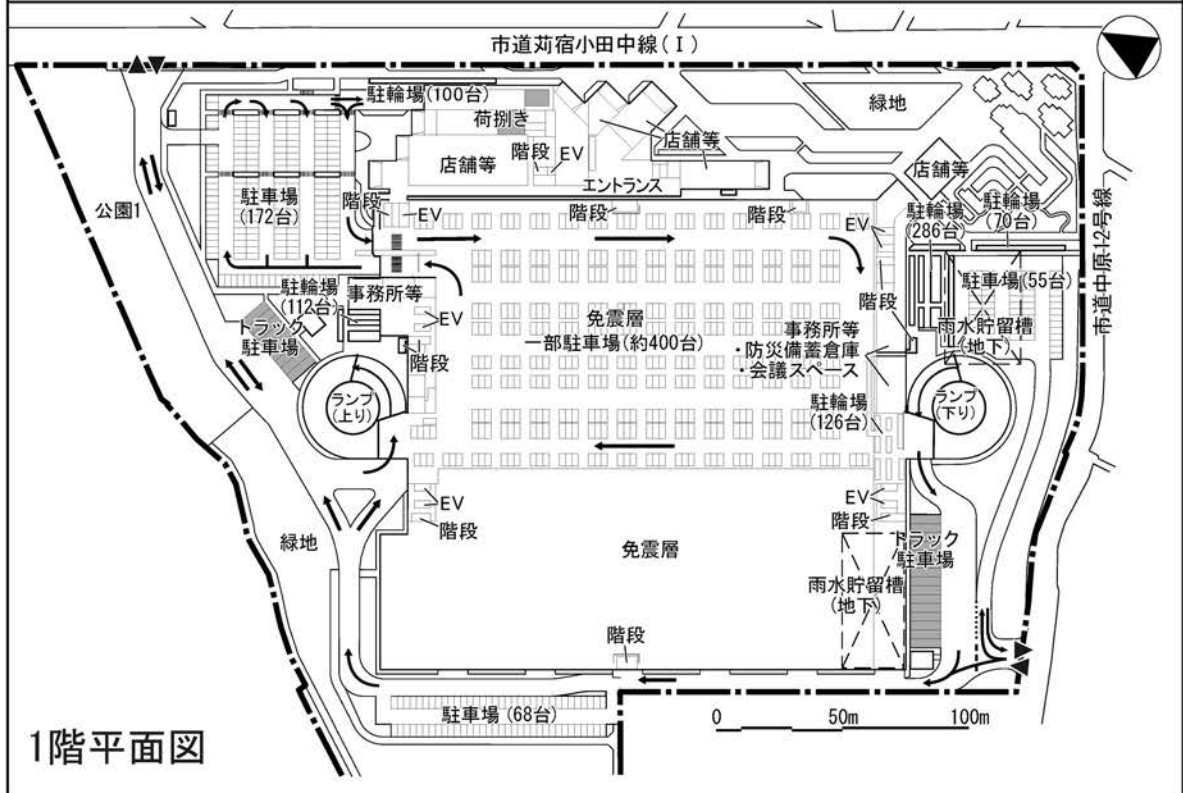
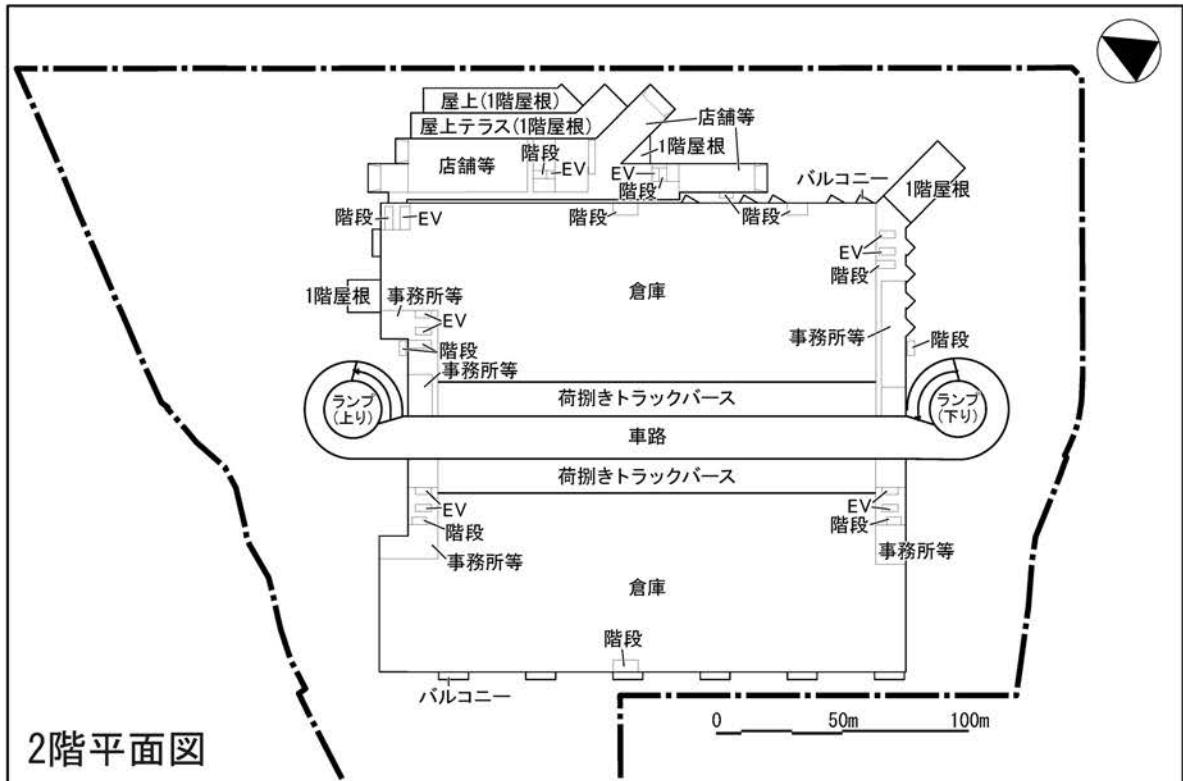


図 1-8(1) 計画建物平面図 (1、2 階)

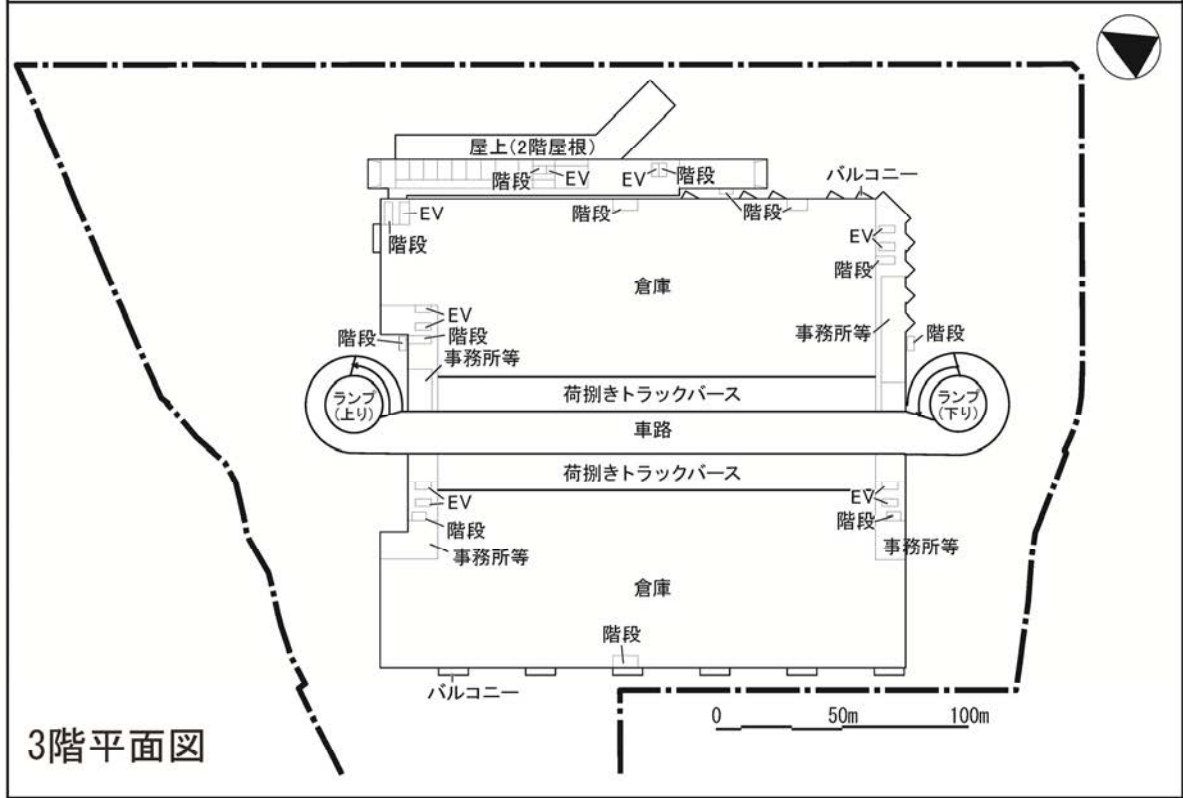
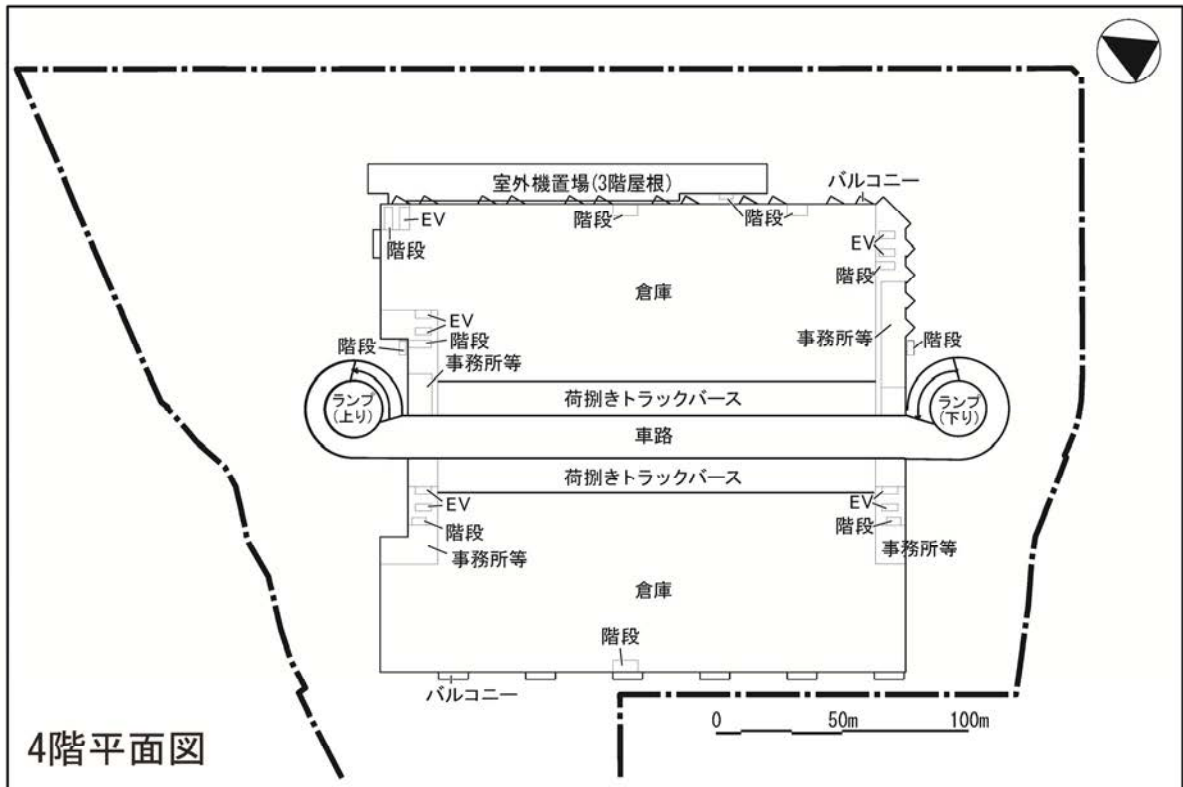


図 1-8(2) 計画建物平面図 (3、4 階)

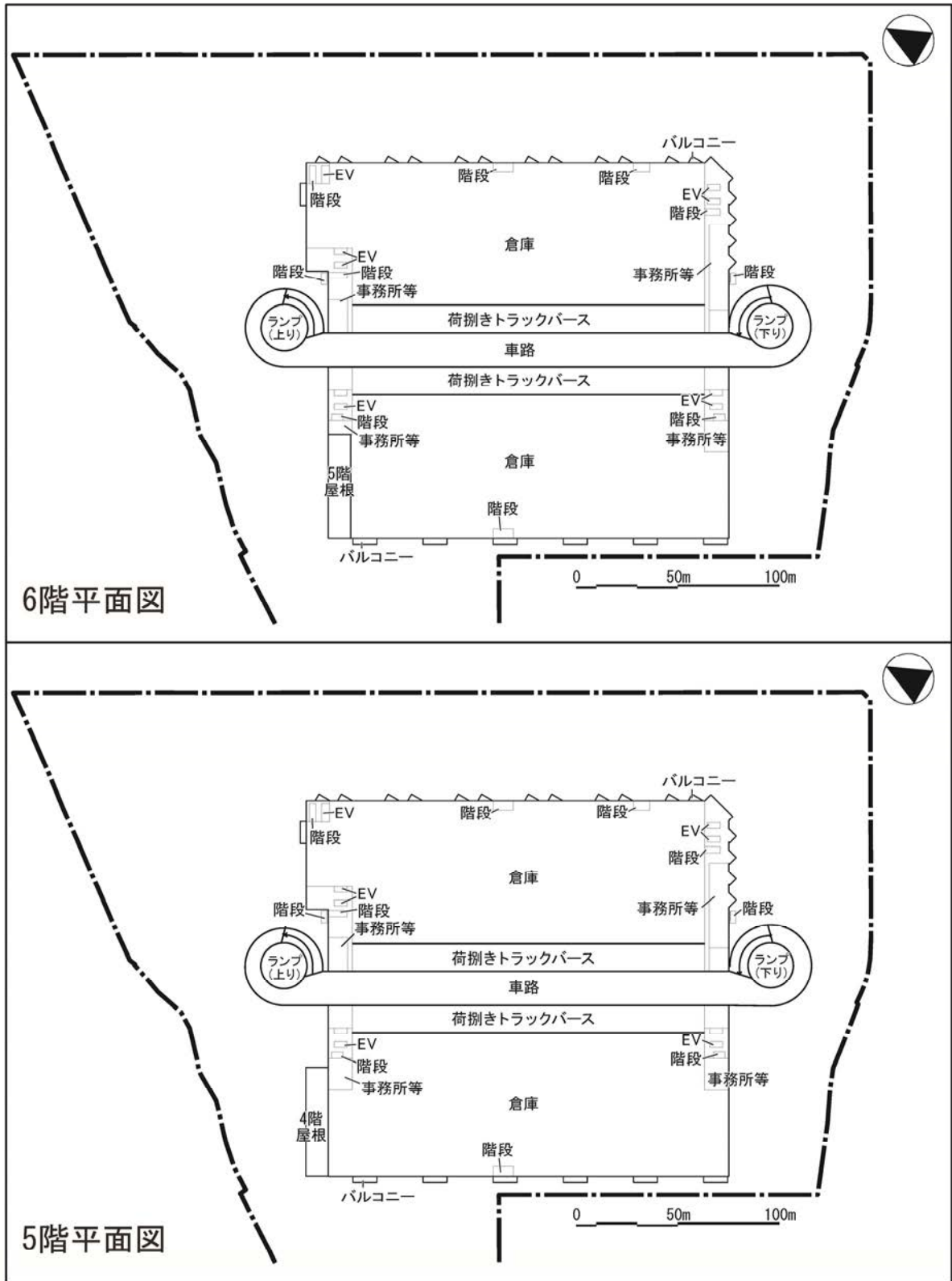


図 1-8(3) 計画建物平面図 (5、6 階)

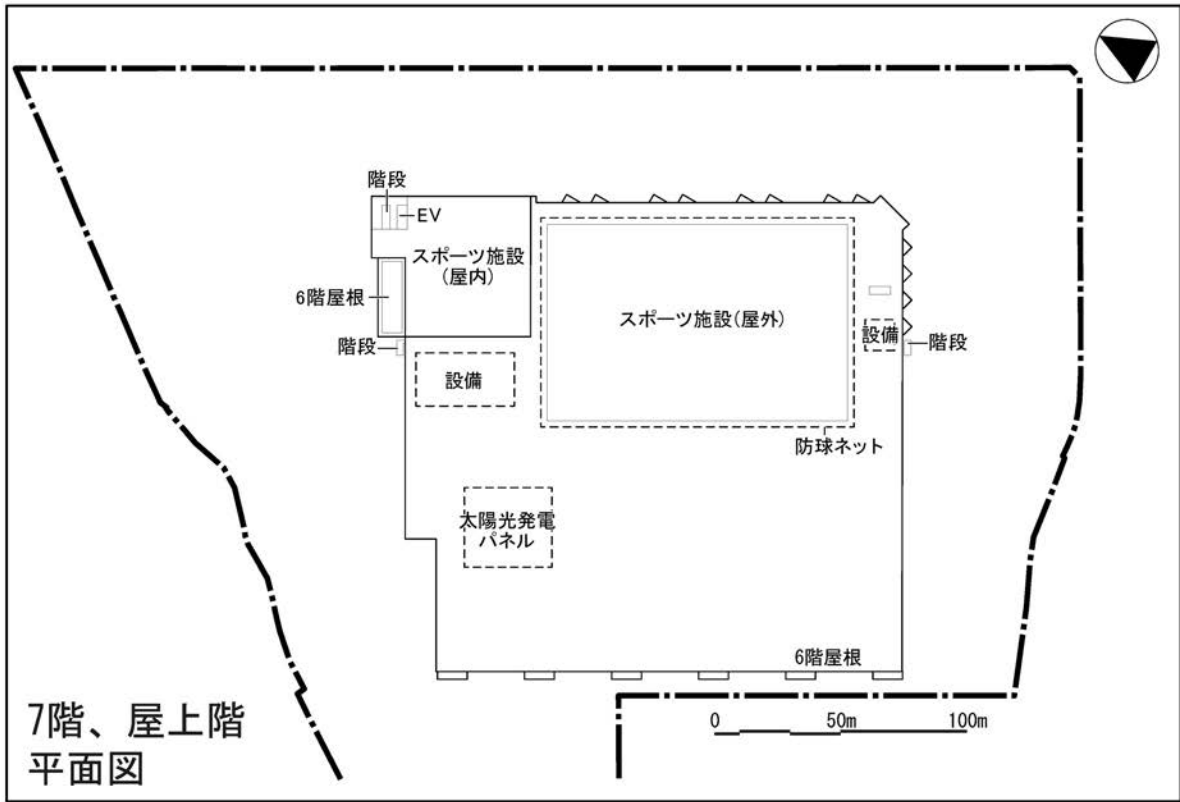
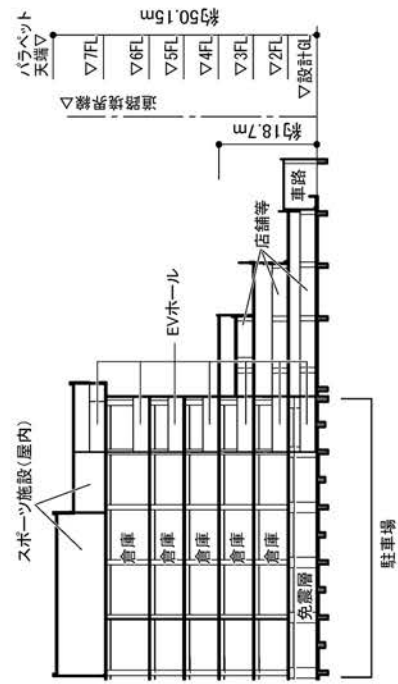
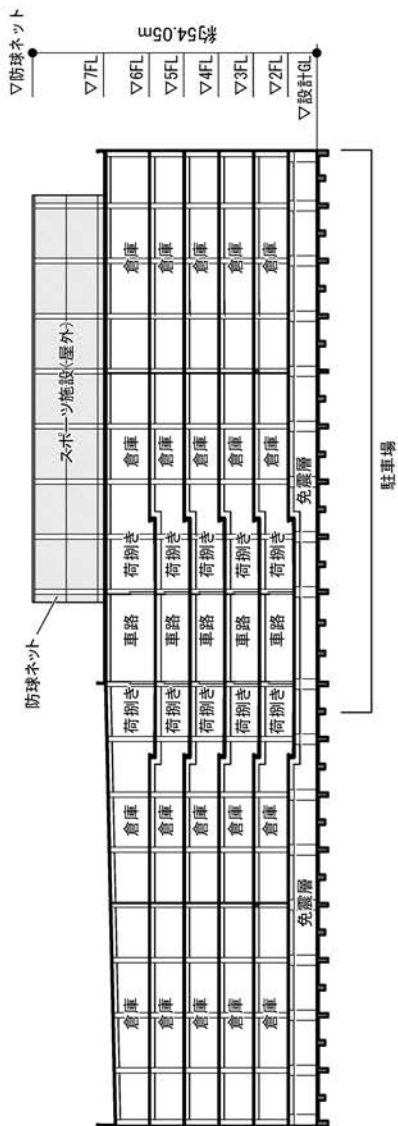


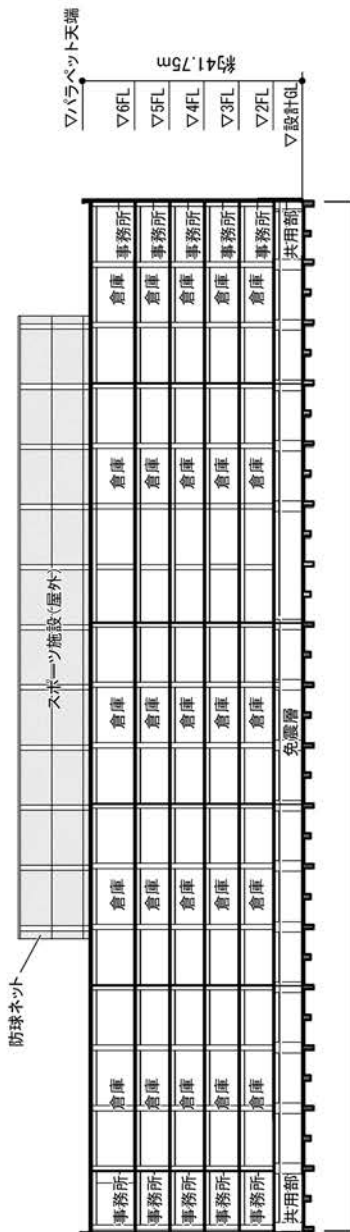
図 1-8(4) 計画建物平面図 (7 階、屋上階)



C-C'断面図



A-A'断面図



B-B'断面図

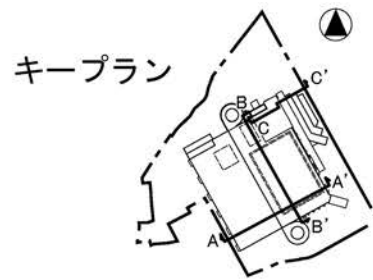
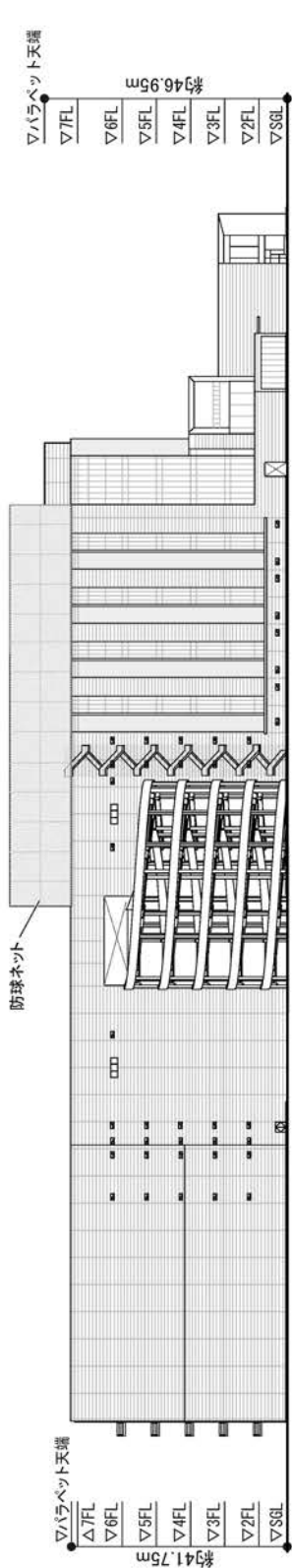
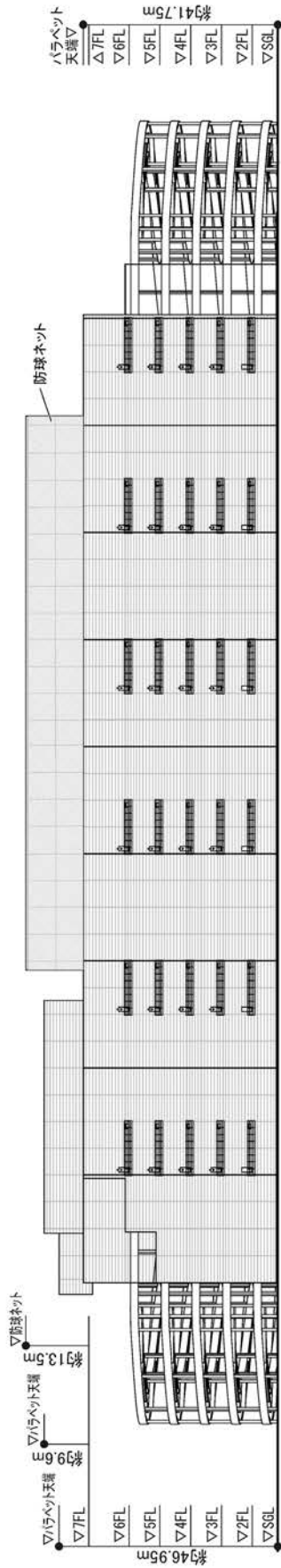


図 1-9 計画建物断面図



①南側立面図



②西側立面図

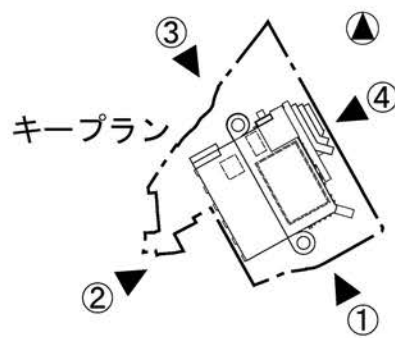
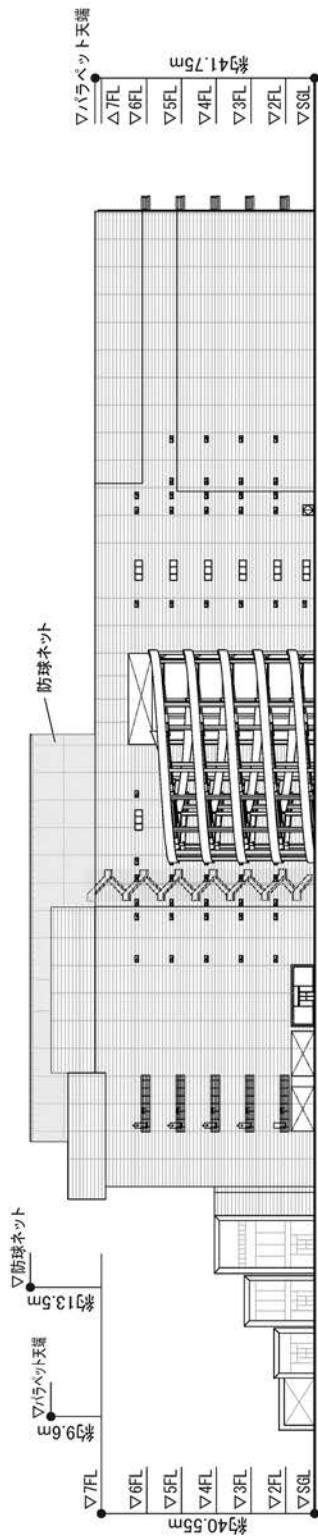
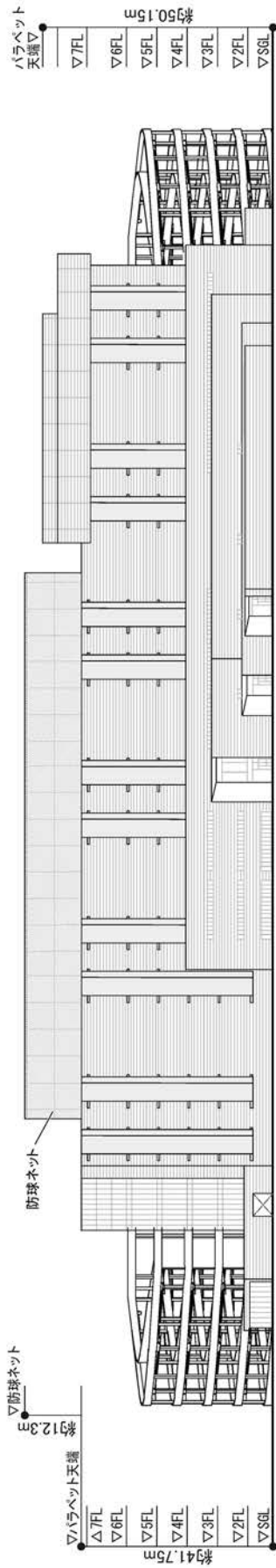


図 1-10(1) 計画建物立面図



③北側立面図



④東側立面図

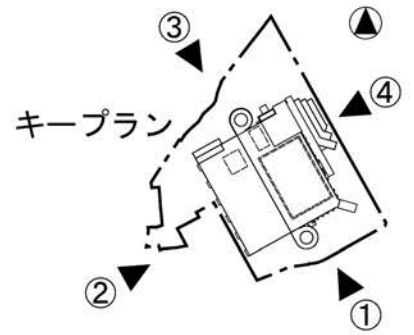


図 1-10(2) 計画建物立面図

(8) 施設計画

施設計画の概要は表 1-4 に示すとおりである。

計画建物の管理運営は、大和ハウスグループの管理会社である大和ハウスプロパティマネジメント株式会社が行う予定である。

また、施設内には、警備員が常駐する防災センターを設ける計画であり、防災センターは周辺住民の問い合わせ窓口としても利用できるようにする予定である。

物流倉庫の従業員数は、約 1,200 人、店舗等及びスポーツ施設の従業員は、約 300 人を想定する。

また、従業員は、地元から多くの雇用が期待できるものと想定する。

表 1-4 施設計画概要

項目	内容		
施設	物流倉庫	店舗等	スポーツ施設
従業員数	約 1,200 人	約 300 人	
年間稼働日	365 日	年末年始を除く約 360 日	
営業時間	24 時間 (交代制)	8 : 00 ~ 22 : 00	9 : 00 ~ 21 : 00
駐車場 (従業員・来客用)	約 523 台 (屋内・屋外)	172 台 (屋外)	

※施設計画概要は想定であり、入居するテナントにより内容は変化する。

(9) 緑化計画

ア 緑化計画

本事業の緑化面積は表 1-5 に、主要植栽予定樹種及び植栽予定本数は表 1-6 に、緑化計画図は図 1-11 に示すとおりである。

本事業では、「川崎市緑の基本計画」及び「川崎市緑化指針」等を踏まえ、計画建物外周には地上部にまとまった緑地を設け、可能な限り大景木の植栽に努める計画である。

計画地内に設ける 2 箇所の公園のうち、計画地北側に位置する公園 1 は、市道荻宿小田中線（I）沿いであることから、多目的に利用できる開かれた空間を確保する計画である。

一方で、計画地西側に位置する公園 2 は、周辺住民が利用しやすく、憩いと親しみを感じられる空間とする計画である。

なお、公園は、関係機関と協議の上、ベンチや遊具等の整備を行い川崎市に移管する計画である。

また、緑化面積は、計画地面積に対して約 30.0%を確保する計画である。

植栽にあたっては、地域の活性化、魅力の向上、憩い・潤いの創出及び周辺環境との調和に適した樹種を選定するほか、日照条件及び風環境に応じた樹種を選定し、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、緑の構成を考慮し、大景木、高木、中木、低木、地被植物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。

植栽基盤は、地下水位を踏まえて高木植栽箇所は水捌けに配慮し、マウンドアップするなど、十分な土壌厚を確保して本事業の植栽にあたって必要な土壌量を上回る客土とする計画である。また、土壌汚染対策工事箇所についても同様に十分な土壌厚を確保する計画である。

土壌汚染対策工事箇所の緑化地断面模式図は、資料編（p.資 1 参照）に示すとおりである。

表 1-5 緑化面積

区 分		面積	計画地面積に対する割合
緑化面積	緑化地面積	約 18,470 m ²	約 18.4%
	大景木植栽による緑化面積計上分※	約 5,659 m ²	約 5.6%
公園		約 6,017 m ²	約 6.0%
合計		約 30,146 m ²	約 30.0%

※ 大景木（高さ 6m 以上、目通周 0.4m 以上、葉張り 2.5m 以上の高木）を植栽した場合には、高さを直径とした円の面積を緑化面積として計上することができる。緑化面積約 5,659 m²は、樹高 10m（1 本：約 78.5 m²/本）、8m（10 本：約 50.24 m²/本）、7m（38 本：約 38.465 m²/本）、6m（128 本：約 28.26 m²/本）の大景木を計上している。

表 1-6 主要植栽予定樹種及び植栽予定本数等

区分		主要植栽予定樹種	植栽予定本数
大景木	常緑広葉樹	アラカシ、クスノキ、クロガネモチ、シマトネリコ、シラカシ、タブノキ、ホソバタイサンボク、ホルトノキ、マテバシイ、ヤマモモ	約 130 本
	落葉広葉樹	オオシマザクラ、カツラ、ケヤキ、ヒメシャラ、モミジバフウ	約 47 本
高木	常緑広葉樹	アラカシ、キンモクセイ、クスノキ、クロガネモチ、ゲッケイジュ、シマトネリコ、シラカシ、ソヨゴ、タブノキ、ヒサカキ、ホルトノキ、マテバシイ、モチノキ、モッコク、ヤマモモ 等	約 378 本
	落葉広葉樹	アオハダ、アカシデ、イロハモミジ、エゴノキ、クヌギ、クロモジ、ケヤキ、コナラ、コブシ、サルスベリ、ソメイヨシノ、ハウチワカエデ、モミジバフウ、ヤマボウシ 等	約 200 本
中木	常緑広葉樹	トキワマンサク、ベニカナメモチ 等	約 1,522 本
	落葉広葉樹	イチジク、ブルーベリー、マルバノキ、ミツバツツジ、ヤマツツジ、ロウバイ 等	約 45 本
低木	常緑広葉樹	アオキ、アセビ、ジンチョウゲ、ツツジ類、トベラ、ハマヒサカキ、ヒメシャリンバイ、ビヨウヤナギ、ファイリアオキ、マルバシャリンバイ 等	約 15,906 本 ^{※2}
	落葉広葉樹	アジサイ類、コデマリ、シモツケ、ヒュウガミズキ、ユキヤナギ 等	約 8,446 本 ^{※2}
地被植物	—	オオバジャノヒゲ、キチジョウソウ、コウライシバ、セージ、ツワブキ、ニシキテイカ、ノシラン、フェネル、フッキソウ、ベニシダ、ヤブラン、ラベンダー、ローズマリー 等	約 12,905 m ²

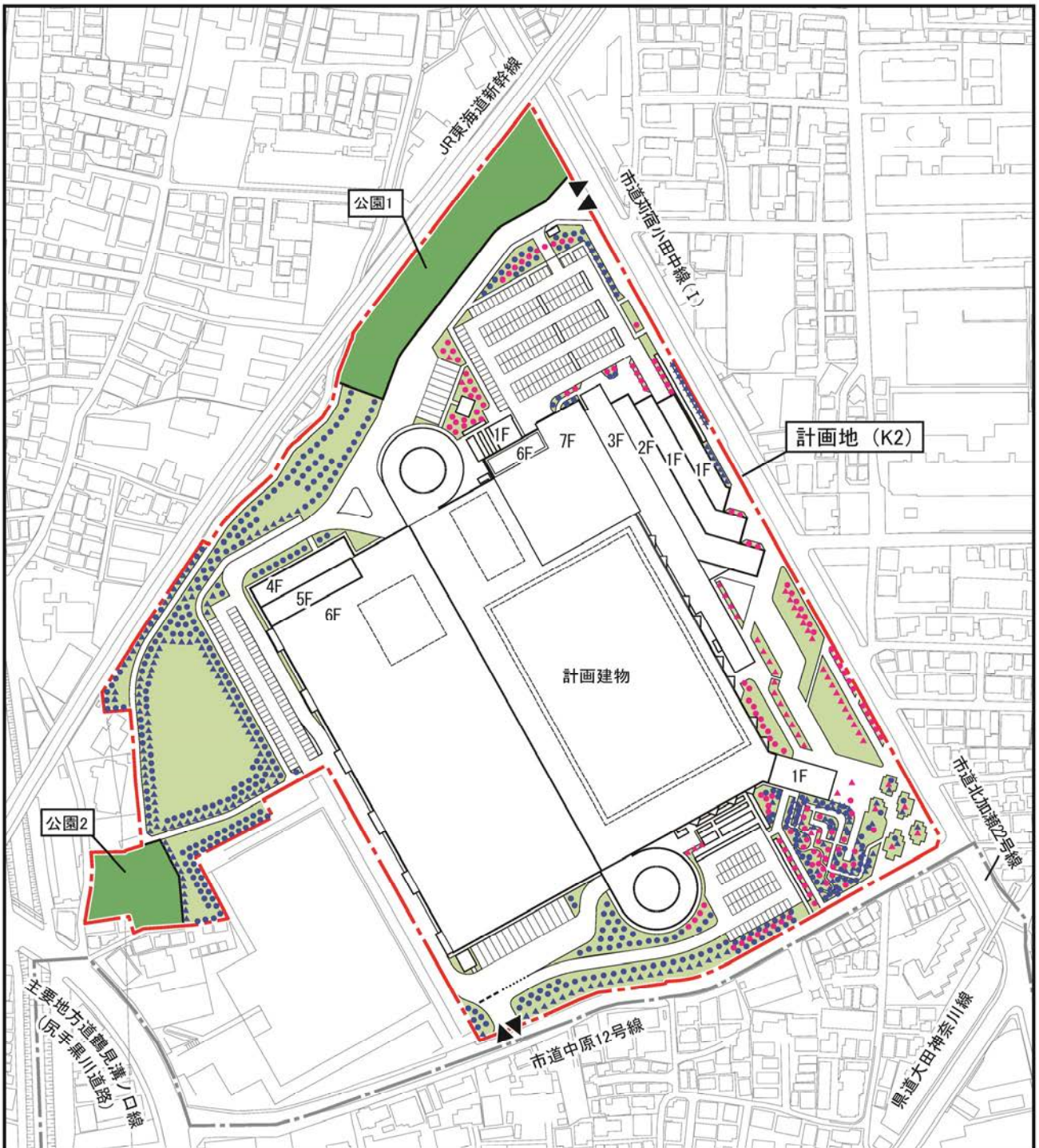
※1 大景木：樹高6m以上、目通周0.4m以上、葉張り2.5m以上

高木：樹高3m以上、目通周0.18m以上、葉張り0.8m以上

中木：樹高1.5m以上3m未満、葉張り0.3m以上

低木：樹高0.3m以上1.5m未満、葉張り0.3m以上

※2 株立ちのものも「本」として計上している。



凡 例









- | | |
|--|---|
|  計画地 |  大景木 (常緑広葉樹) |
|  区 界 |  大景木 (落葉広葉樹) |
|  緑化地 |  高木 (常緑広葉樹) |
|  提供公園 |  高木 (落葉広葉樹) |

図1-11 緑化計画図(計画地(K2))



イ 維持管理計画

緑地の維持管理については、表 1-7 に示す年間維持管理計画により、適切に剪定、刈込み、施肥、病虫害防除、除草・刈草、灌水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。

なお、緑化地には「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、周知を図ることとする。

表 1-7 年間維持管理計画

作業種	作業時期												年間作業回数
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
剪定 (常緑広葉樹)					■	■			■	■			1~2回
剪定 (落葉広葉樹)	■	■										■	1~2回
刈込み					■	■	■	■	■	■	■	■	1~2回
施肥	■	■	■			■						■	1~2回
病虫害防除	■	■			■	■	■	■	■	■			1~2回
除草・刈草					■	■	■	■	■	■			1~2回
灌水	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	適宜

(10) 造成計画等

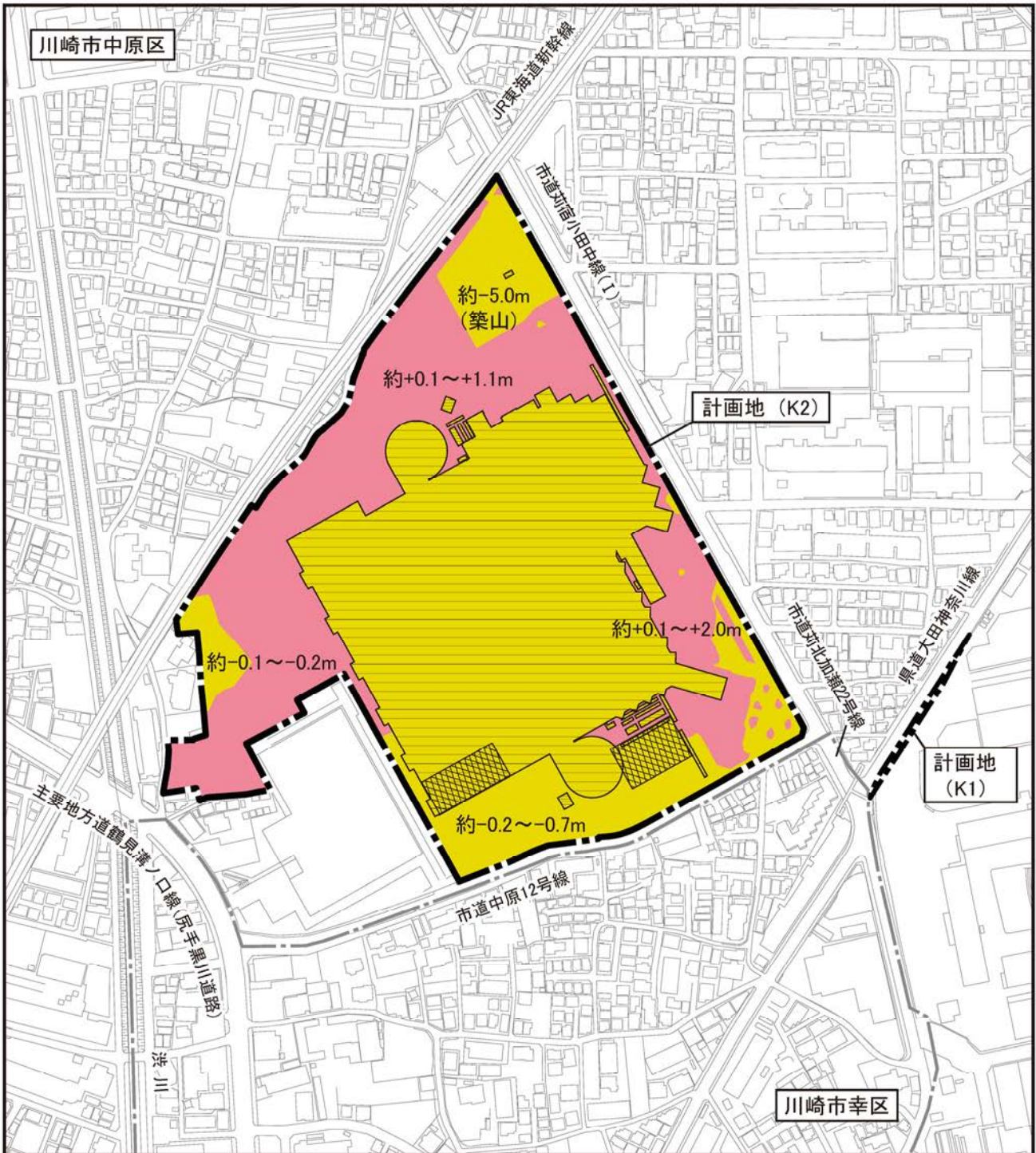
造成計画における土工の概要は、表 1-8 に、造成計画平面図は、図 1-12 に示すとおりである。

計画地 (K2) は、ほぼ平坦な地形であるが、計画地に接する道路に緩やかな勾配があるため、築山を除いた高低差が約 0.1~2.0m の擦りつけ整地の造成工事を行う計画である。

また、計画建物基礎掘削、雨水貯留槽などの地下構造物築造に伴う切土が発生する計画である。

表 1-8 土工概要

項目	数量 (m ³)	備考
切土	約 10,700	造成工事、新築工事、雨水貯留槽等
盛土	約 16,000	造成工事



凡例

- | | |
|----------|---------|
| --- 計画地 | ▭ 計画建物 |
| - - - 区界 | ▨ 雨水貯留槽 |
| ■ 盛土 | |
| ■ 切土 | |

図1-12 造成計画平面図



(11) 交通動線計画

ア 自動車動線計画

供用時における自動車動線は、図 1-13(1)~(6)に示すとおりである。

車両出入口は、計画地東側の市道荻宿小田中線（Ⅰ）及び計画地南側の市道中原 12 号線に設置し、自動車の出入りは、左折 IN、左折 OUT とする計画である。

なお、施設関連車両の設定は、資料編（p.資 1~4 参照）に示すとおりである。

(ア) 大型車

計画地に入出庫する大型車は、入場は計画地東側の市道荻宿小田中線（Ⅰ）及び計画地南側の市道中原 12 号線からとし、出場は計画地東側の市道荻宿小田中線（Ⅰ）のみとする計画である。

入場ルートは、東方面からは平間駅入口交差点付近の隘路を避けて計画地北西側の綱島街道を通り、木月四丁目交差点を左折して計画地に向かい、北方面、西方面からは木月四丁目交差点から計画地南西側の尻手黒川道路を南下して計画地に向かい、南方面からは矢上交差点から計画地南側の県道大田神奈川線を通り、計画地に向かうルートとする計画である。

なお、県道大田神奈川線の道路沿道環境の負荷低減を図るために、交通規制の範囲内で計画地南側に接する市道中原 12 号線を通る計画である。

出場ルートは、計画地から左折 OUT となることから、計画地から計画地東側に接する市道荻宿小田中線（Ⅰ）を北上して労災病院前交差点へ向かうルートとする計画である。

なお、車両の走行ルートについては、これらのルートを走行するものとし、個別住宅などへの配送を除き細街路を走行しない計画である。

計画地に入出庫する大型車の合計は、平日は 1 日当たり約 761 台/日で、休日は約 268 台/日で平日の約 35%と想定する。また、入出庫する大型車は、21 時以降の深夜に集中させる計画としていない。

物流倉庫に入出庫する大型車は既存施設の実績より 4 トン車と 10 トン車以上と想定している。大型車の合計は、平日は 1 日当たり約 736 台/日で、休日は約 243 台/日で平日の約 33%と想定し、駐車場台数は、24 台（地上）を確保するほか、計画建物内の荷捌きトラックバースを約 430 台分確保する計画である。

なお、市道中原 12 号線は最大積載量 5 トン以上の大型貨物自動車[※]等進入禁止の交通規制が設定されているため、交通規制の対象となる最大積載量 5 トン以上の大型車は矢上交差点及び荻宿歩道橋交差点を通り、市道荻宿小田中線（Ⅰ）から入場する計画である。

その他、店舗等及びスポーツ施設への搬入車両（大型車）の入出庫は、計画地東側の市道荻宿小田中線（Ⅰ）とし、その車両台数は、店舗等は平日、休日ともに 1 日当たり約 24 台/日、スポーツ施設は平日、休日ともに 1 日当たり約 1 台/日と想定し、店舗の北東側に専用の荷捌きスペースを確保する計画である。

※環境影響評価における大型車は、0、1、2、9 ナンバーの車両である。一方で、交通規制における大型車は最大積載量が 5 トン以上の「大型貨物自動車」「大型特殊自動車」「特定中型貨物自動車」であり、市道中原 12 号線の通行については、交通規制における大型車の分類を適用している。

(イ) 小型車

計画地に入出庫する小型車の合計は、平日は1日当たり約586台/日、休日は約316台/日で平日の約54%と想定する。

通勤する小型車の出入りは、計画地東側の市道苅宿小田中線（I）及び計画地南側の市道中原12号線とする計画である。その車両台数は、既存施設の実績から計画地の立地特性を勘案し、平日は1日当たり約500台/日、休日は約165台/日で平日の約33%と想定し、駐車場は計画建物1階及び地上部に、約523台を確保する計画である。

なお、駐車場の一部は来客なども利用する計画である。

店舗等及びスポーツ施設へ来店する小型車の出入りは、計画地東側の市道苅宿小田中線（I）のみとする計画であり、その車両台数は、店舗等は、平日は1日当たり約62台/日、休日は約109台/日で平日の約176%、スポーツ施設は、平日は約24台/日、休日は約42台/日で平日の約175%と想定し、駐車場は地上部に、172台を確保する計画である。

イ 歩行者・自転車動線計画

歩行者・自転車動線は、道路から段差のないアプローチとし、計画地内は自動車と歩行者・自転車の動線を分離して利用者の安全に配慮する計画である。

(ア) 歩行者

供用時における計画地内の歩行者動線は、図1-13(7)に示すとおりである。計画建物にアクセスする歩行者は、計画地東側の市道苅宿小田中線（I）から計画建物にアクセスする計画である。

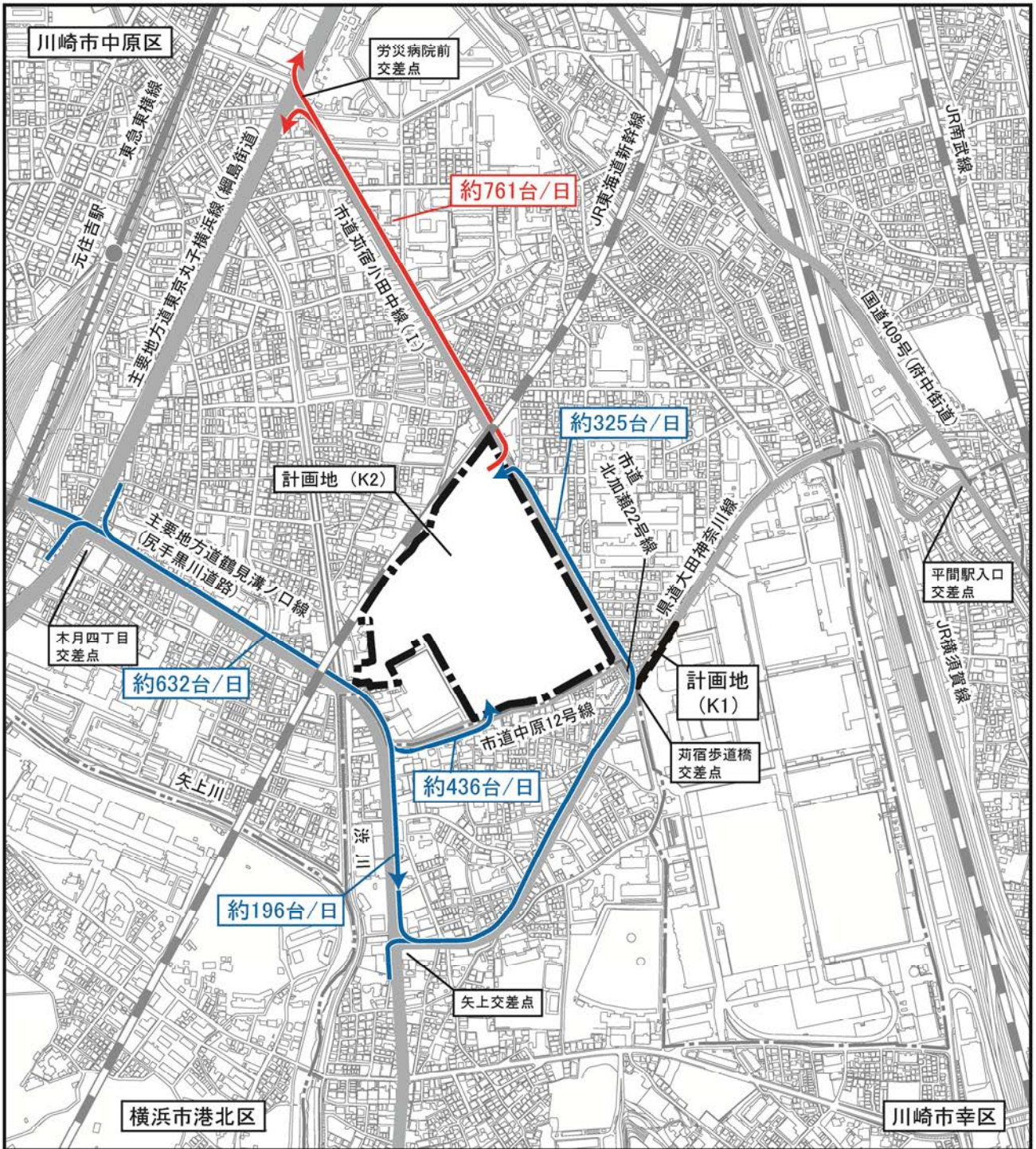
また、計画建物の店舗部分が面する計画地東側の市道苅宿小田中線（I）沿道には、歩行者がゆとりをもって歩行できるように歩道状空地や広場を確保する計画である。

(イ) 自転車

供用時における計画地内の自転車動線は、図1-13(8)に示すとおりである。

駐輪場出入口は自動車出入口と分離を図る計画である。

駐輪場は約694台を確保し、不特定多数が利用する店舗等及びスポーツ施設の来店者用の駐輪場は、計画地外周に約456台を確保する計画である。

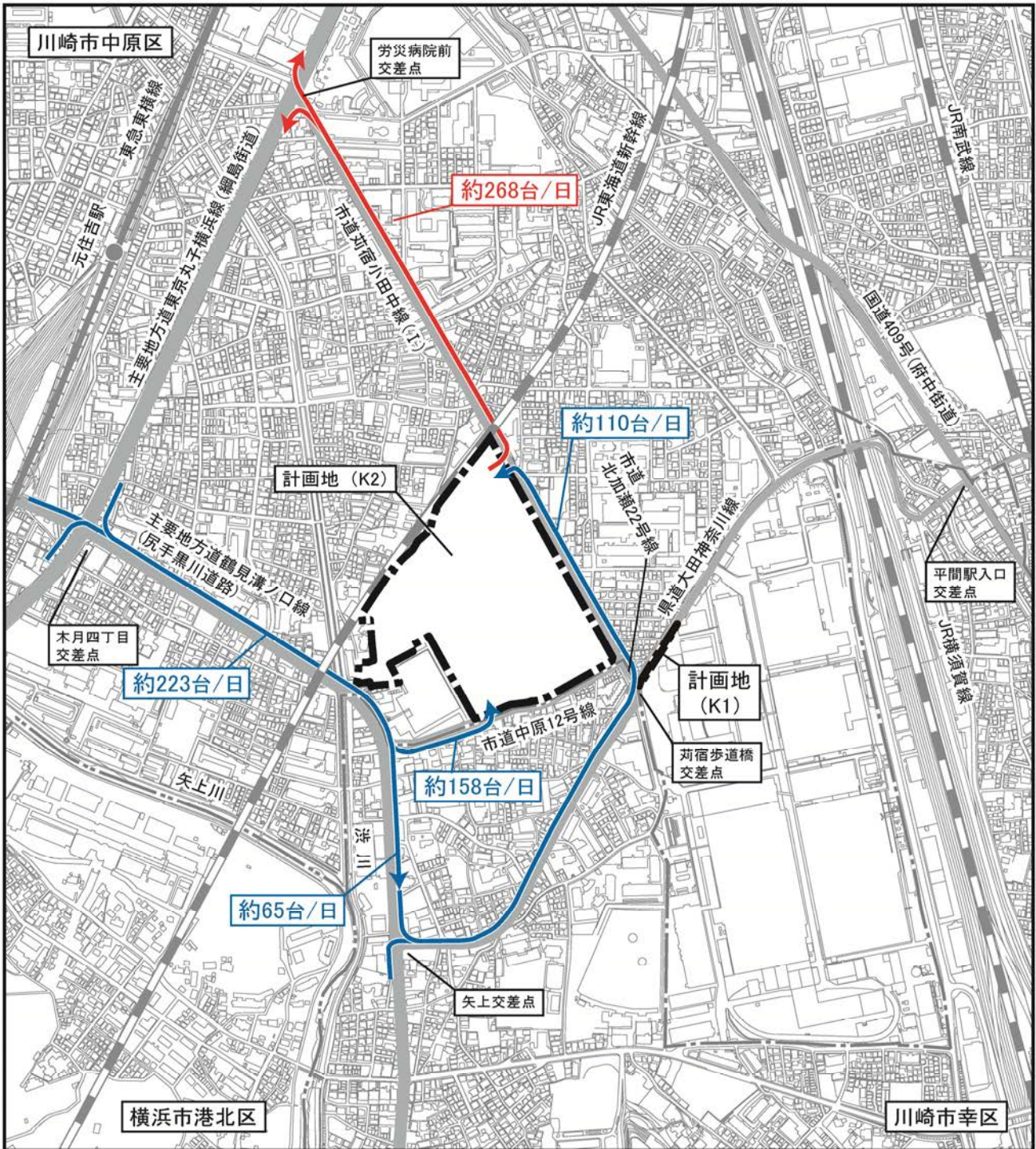


凡例

- 計画地
- 市界
- 区界
- 主要道路
- 入場ルート
- 出場ルート
- 〇〇台/日 入場台数
- 〇〇台/日 出場台数

図1-13(1) 自動車動線計画図 供用時 (大型車、平日)



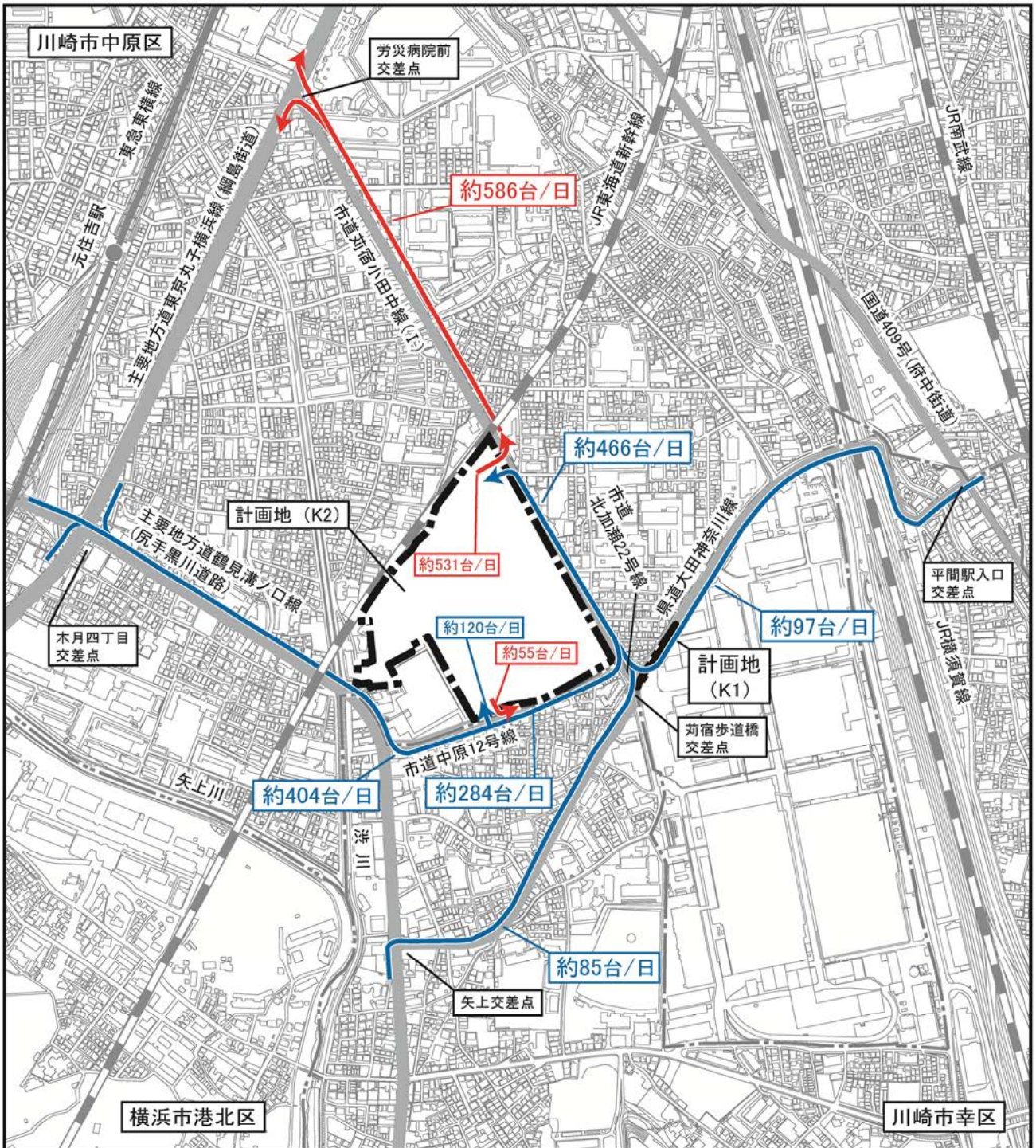


凡例

- 計画地
- 市界
- 区界
- 主要道路
- 入場ルート
- 出場ルート
- 〇〇台/日 入場台数
- 〇〇台/日 出場台数

図1-13(2) 自動車動線計画図 供用時 (大型車、休日)





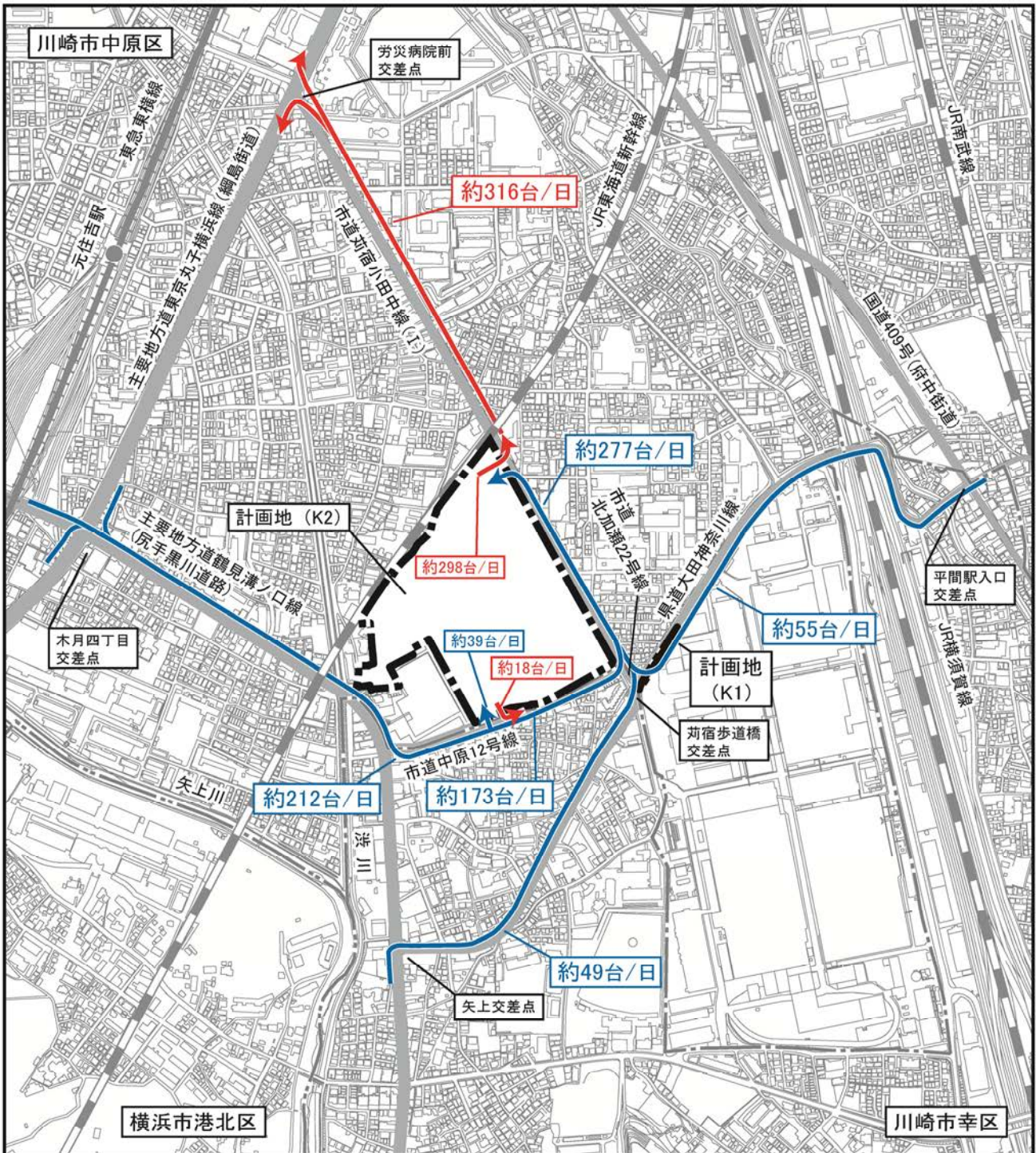
凡例

- | | | | |
|-------|------|---|-------|
| — — — | 計画地 | → | 入場ルート |
| - - - | 市界 | → | 出場ルート |
| - - - | 区界 | ○ | 入場台数 |
| — | 主要道路 | ○ | 出場台数 |

図1-13(3) 自動車動線計画図 供用時 (小型車、平日)

0 100 250 500m





凡例

- 計画地
- 市界
- 区界
- 主要道路
- 入場ルート
- 出場ルート
- 台/日 入場台数
- 台/日 出場台数

図1-13(4) 自動車動線計画図 供用時 (小型車、休日)

0 100 250 500m



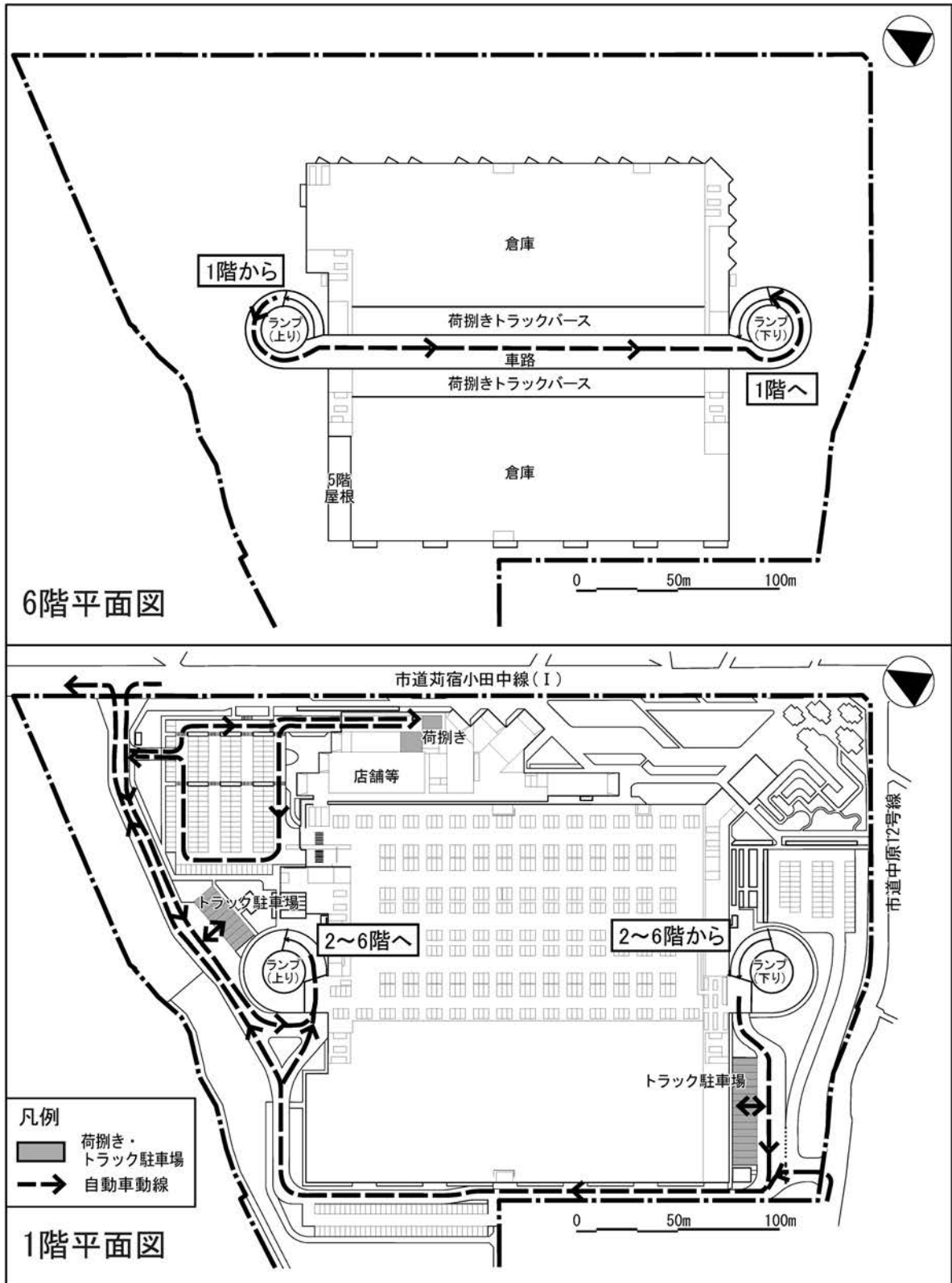


図 1-13(5) 自動車動線計画図 供用時 (計画地内、大型車)

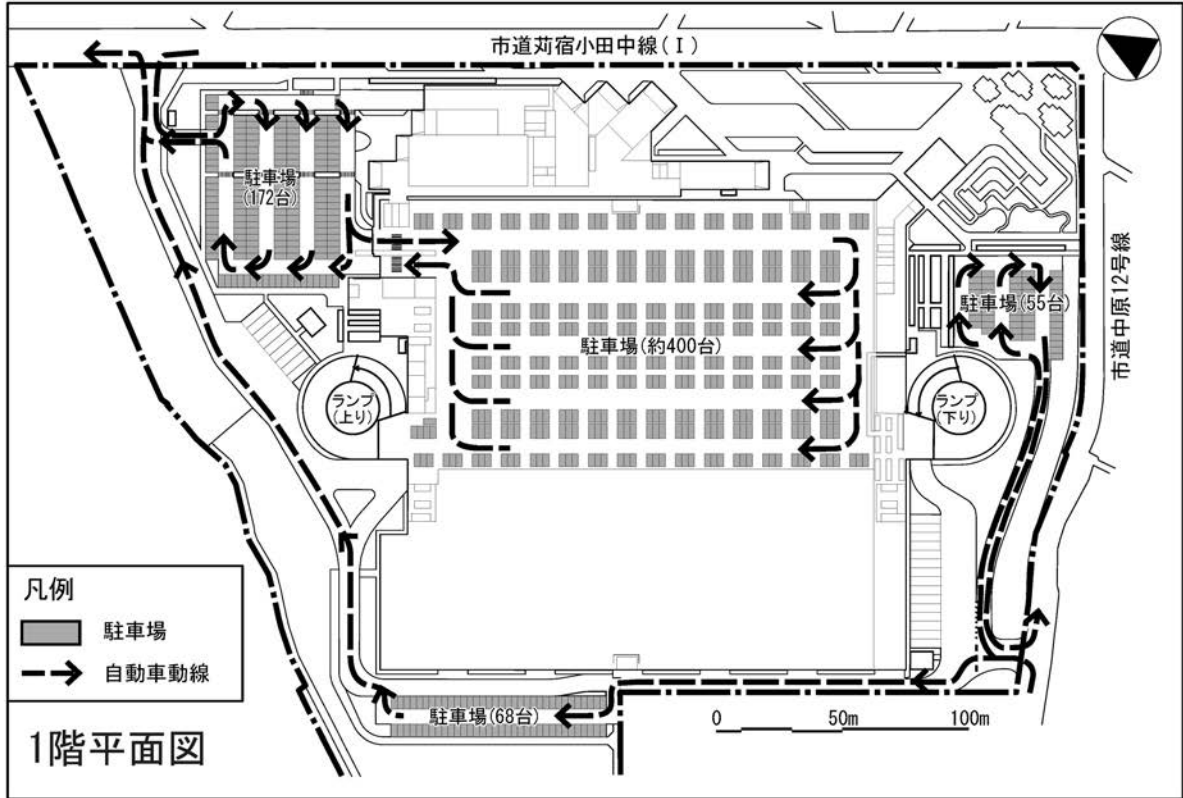


図 1-13(6) 自動車動線計画図 供用時 (計画地内、小型車)

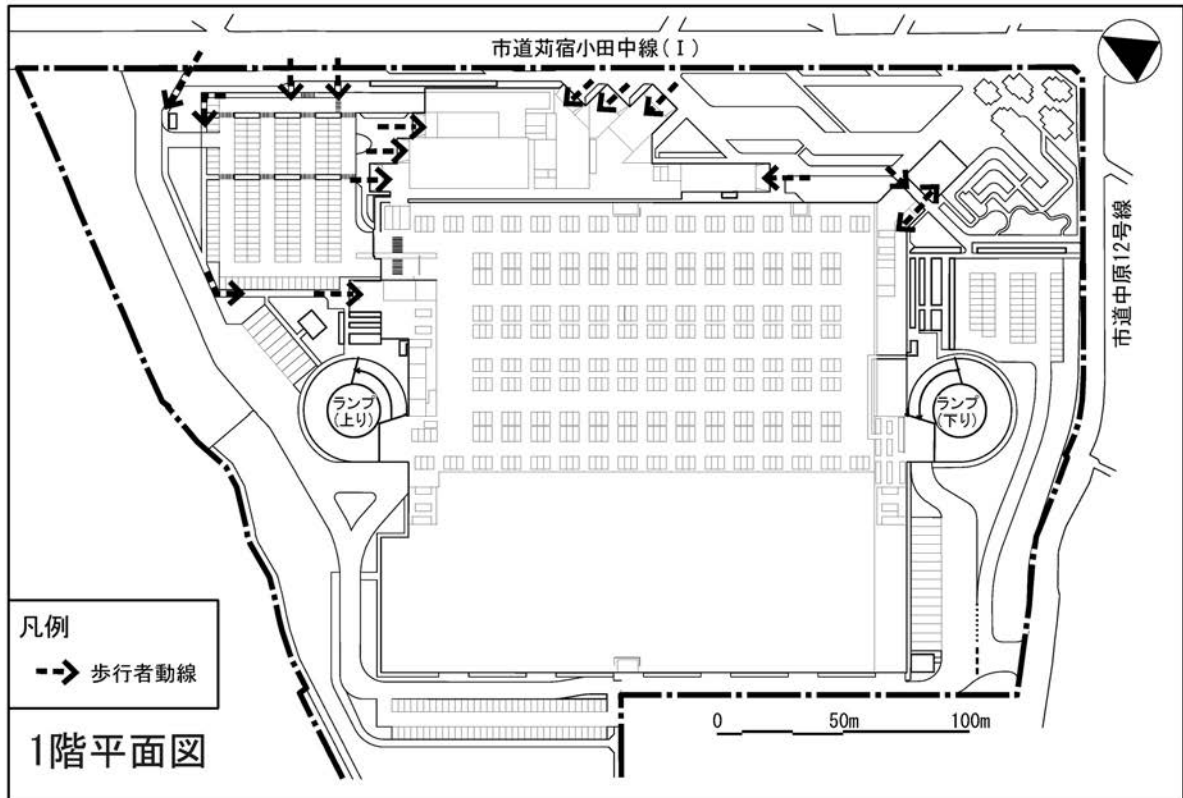


図 1-13(7) 歩行者動線計画図 供用時 (計画地内)

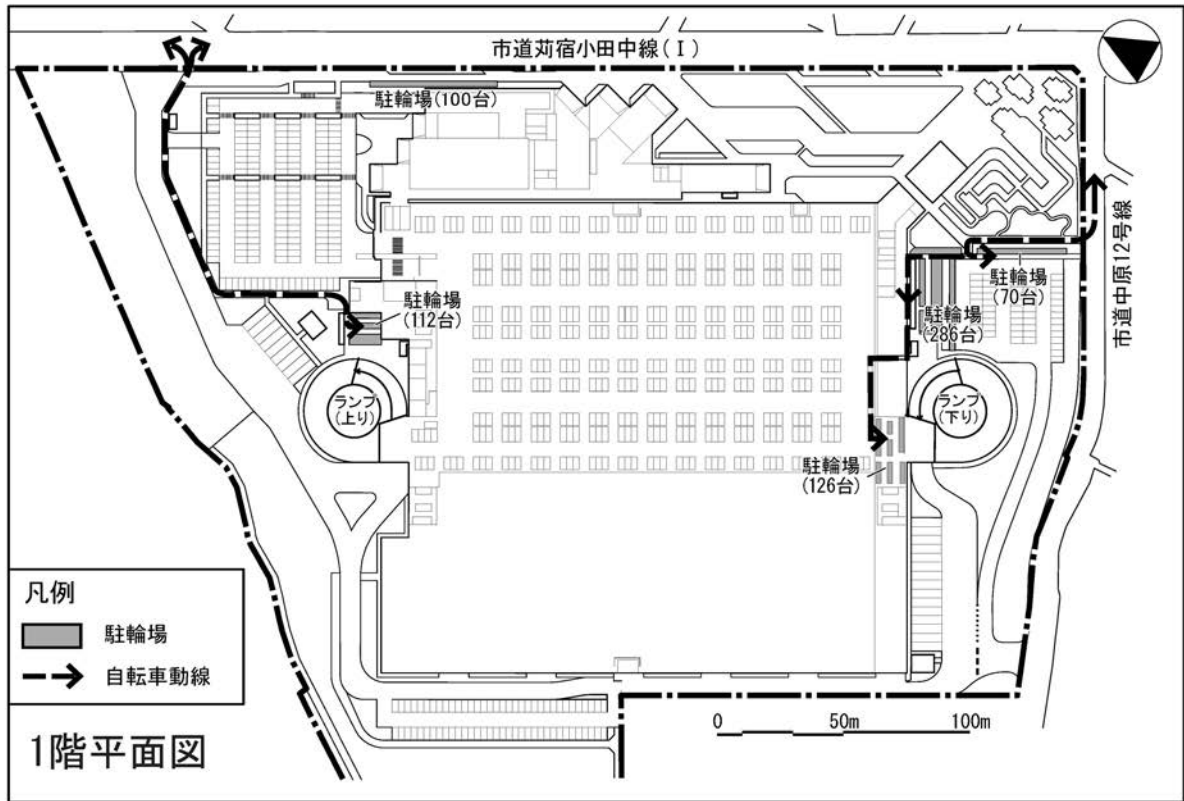


図 1-13(8) 自転車動線計画図 供用時 (計画地内)

(12) 供給施設計画

ア 給水施設計画

給水計画は、図 1-14 に示すとおりである。

計画地への給水は、計画地南側の市道中原 12 号線に埋設されている既設配水管より、新設引込管にて計画地内の屋上高架受水槽に引き込む計画である。

なお、詳細については、今後関係部署と協議の上決定する。

イ 電力・電話供給計画

電力・電話供給計画は、図 1-15 に示すとおりである。

計画地への電力の供給は、計画地南側の市道中原 12 号線から地下ケーブルにて引き込む計画である。

また、電話の供給は、計画地東側の市道荏宿小田中線（Ⅰ）及び計画地南側の市道中原 12 号線から架空線にて引き込む計画である。

ウ ガス供給計画

ガス供給計画は、図 1-16 に示すとおりである。

計画地へのガスの供給は、計画地東側の市道荏宿小田中線（Ⅰ）沿いに埋設されている既設ガス管より、新設引込管にて引き込む計画である。

(13) 排水施設計画

排水施設計画は、図 1-17 に示すとおりである。

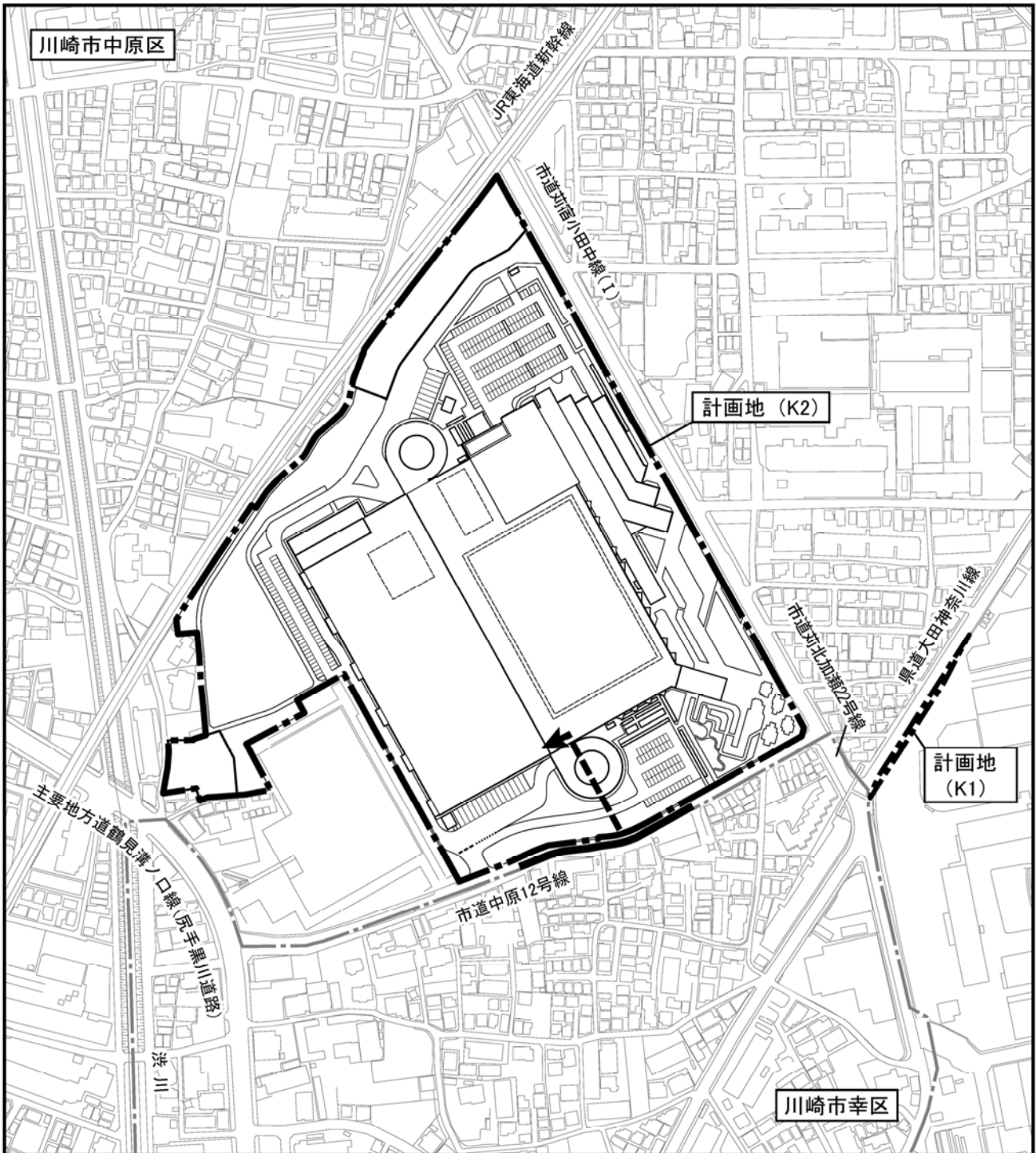
計画建物から発生する汚水は、計画地内流末に設置する最終柵を経て、計画地東側の市道荏宿小田中線（Ⅰ）沿いに埋設されている既設公共下水管（合流式：φ 1,000mm）及び計画地南側の市道中原 12 号線沿いに埋設されている既設公共下水管（合流式：φ 2,200mm）に放流する計画である。

雨水は、広域的な治水対策を勘案し、雨水貯留槽（約 2,530 m³及び約 2,900 m³）による雨水流出抑制対策を行う計画である。

雨水貯留槽を地下に設け、放流量を一定以下に調整した後、計画地南側の市道中原 12 号線沿いに埋設されている既設公共下水管（合流式：φ 2,200mm）に放流する計画である。

また、川崎市に移管する公園の排水については、公園 1 の汚水及び雨水は、敷地内の各最終柵を経て市道荏宿小田中線（Ⅰ）沿いに埋設されている既設公共下水管（合流式：φ 1,000mm）及び計画地西側の既設公共下水管（合流式：φ 250mm）に直接放流し、公園 2 の汚水及び雨水は、敷地内の最終柵を経て計画地西側の既設公共下水管（合流式：φ 1,650mm）に直接放流する計画である。

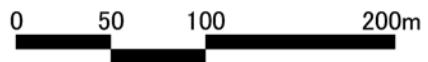
なお、詳細については、今後関係部署と協議の上決定する。

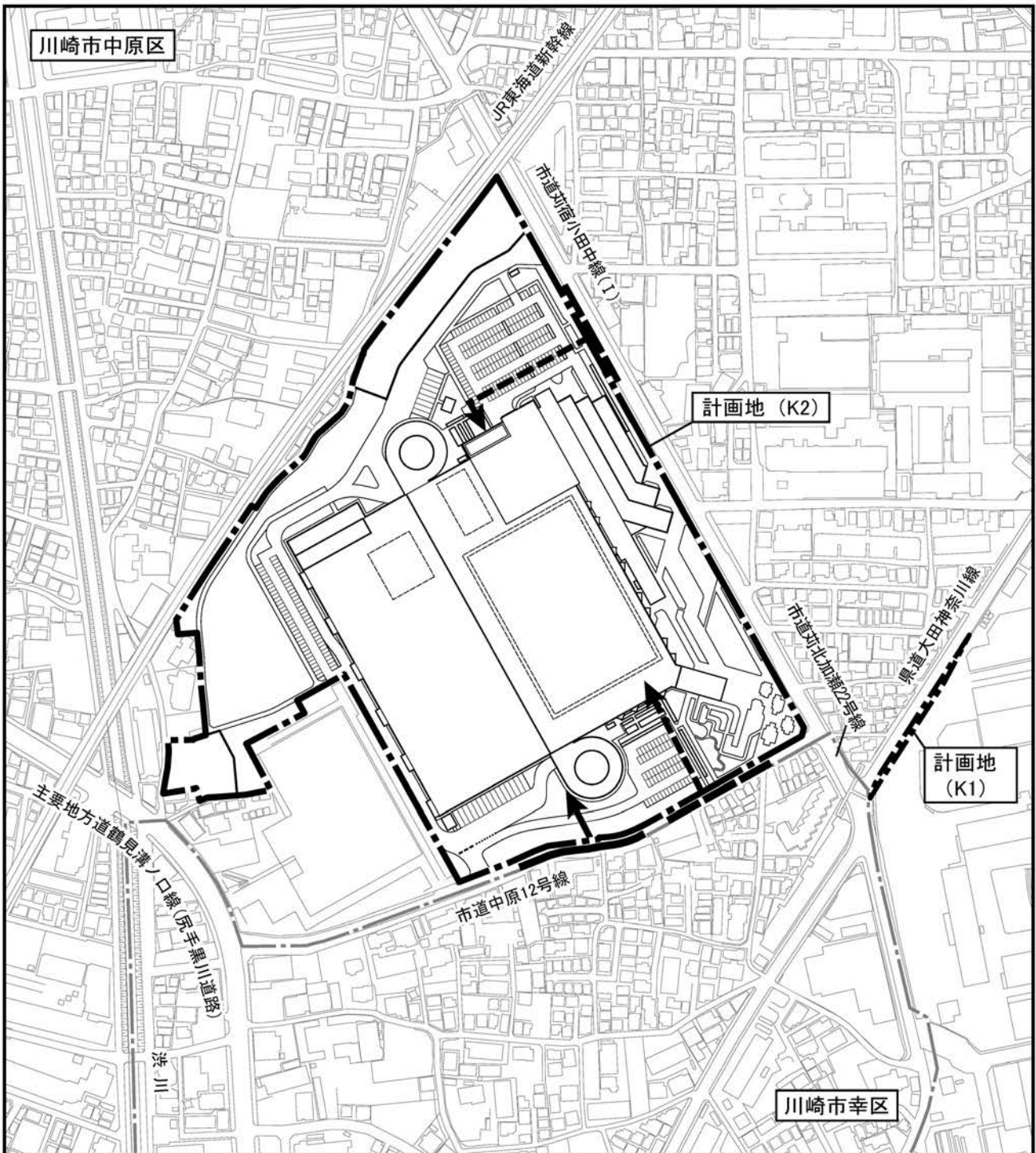


凡 例

- - - 計画地
- 既設配水管 (φ100)
- - - 区 界
- -> 新設給水引込管

図1-14 給水計画図



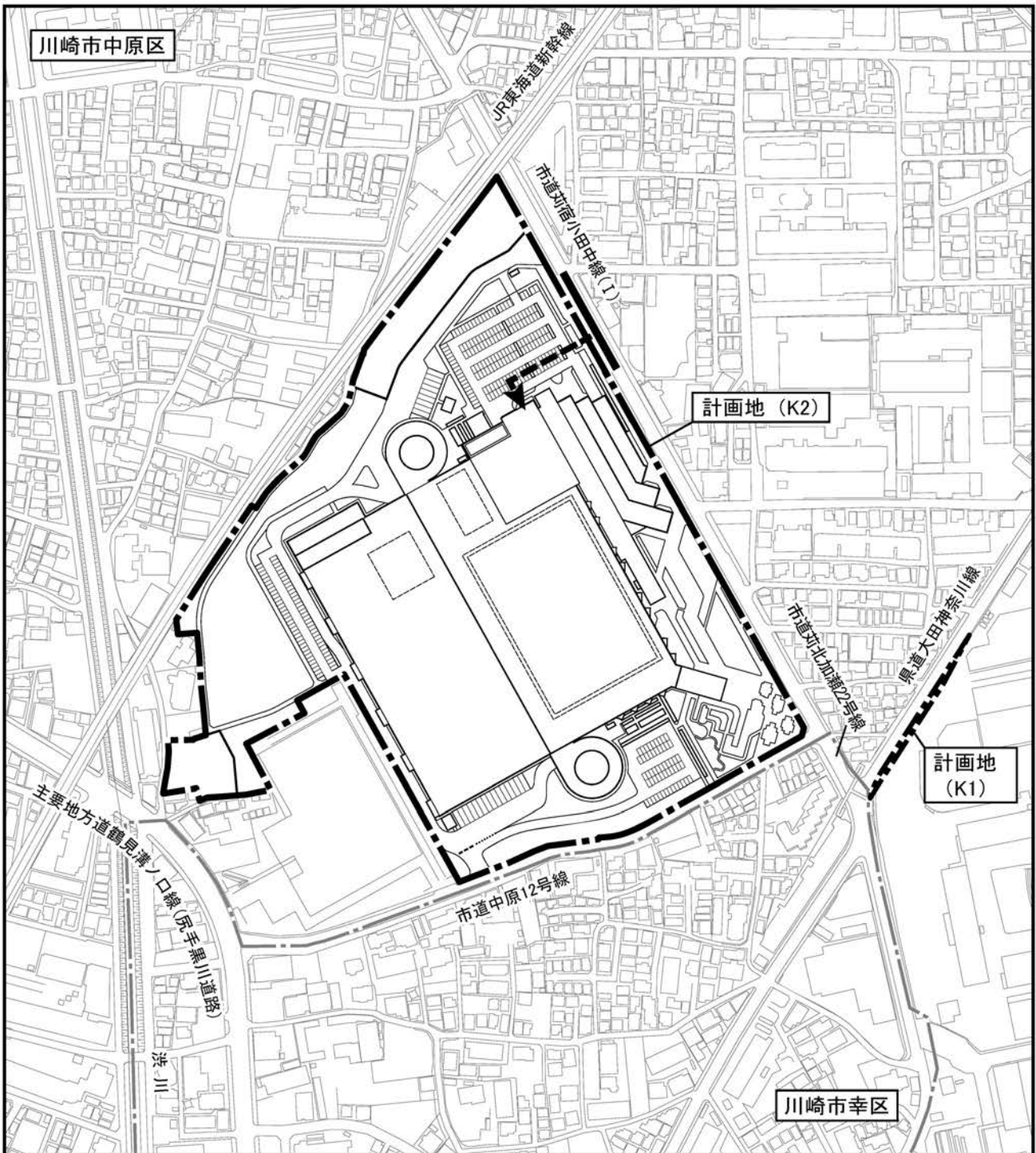


凡 例

- | | |
|-----------|----------------|
| --- 計画地 | —— 既設電力線（地中埋設） |
| - - - 区 界 | —— 既設電話線 |
| | ➔ 新設電力引込線 |
| | ➔ 新設電話引込線 |

図1-15 電力・電話供給計画図

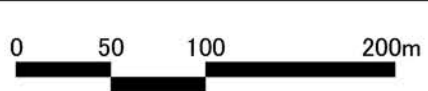


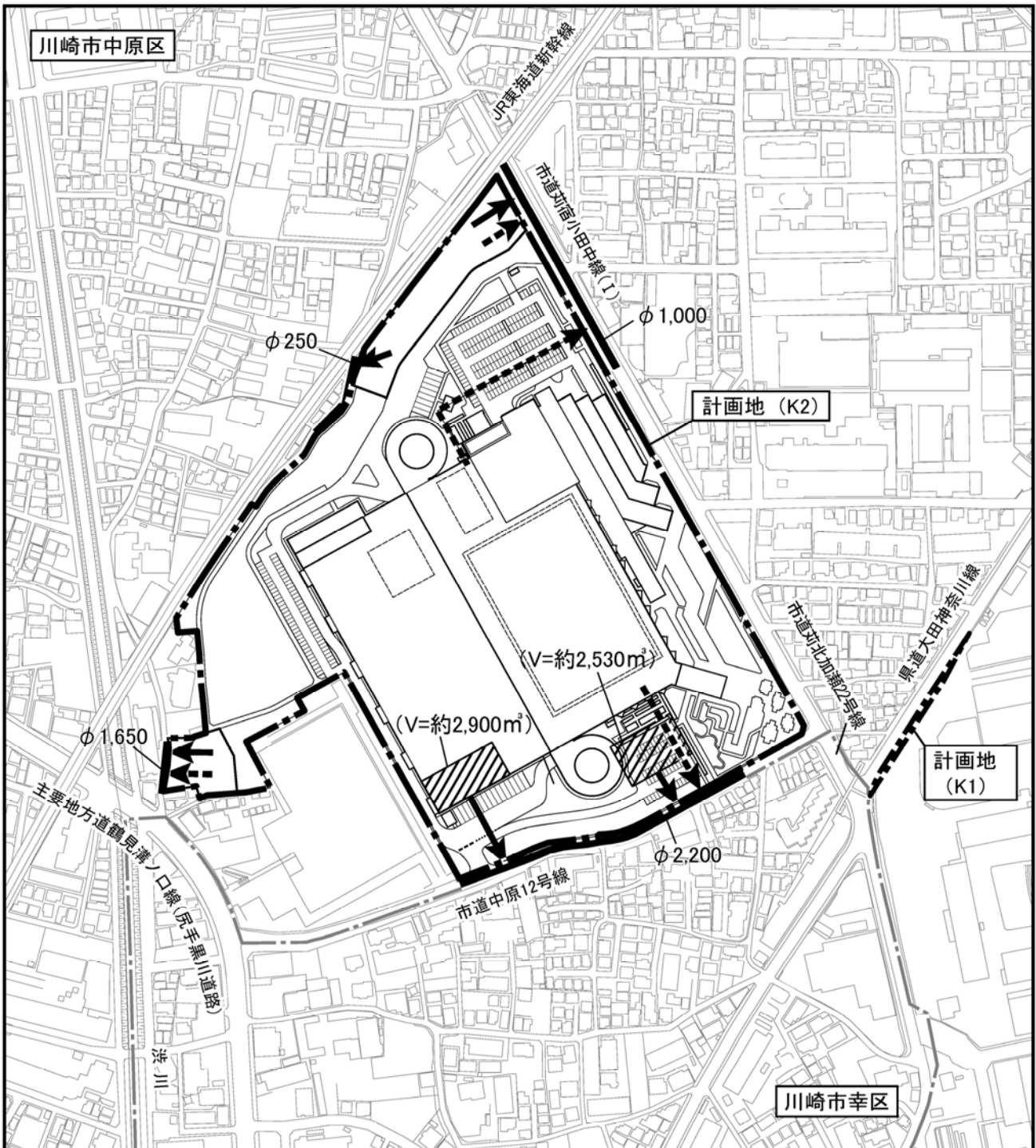


凡 例

- 計画地
- 区 界
- 既設ガス管
- ▶ 新設ガス引込線

図1-16 ガス供給計画図





凡 例

- 計画地
- 区 界
- 既設公共下水道管
(合流式φ2,200、φ1,650、φ1,000、φ250)
- - -> 新設汚水排水管
- - -> 新設雨水排水管
- ▨ 雨水貯留槽 (地下)

図1-17 排水施設計画図



(14) 熱源計画等

本事業で使用する主な熱源及び設備機器の概要は、表 1-9 に示すとおりである。

冷暖房及び冷凍庫は、電気による個別の熱源方式とし、物流倉庫事務所や店舗等の給湯や厨房等は都市ガスによる小規模な個別方式とする計画である。

なお、室外機等については、主に計画建物の屋上部及びテラス等に設置する計画である。

また、再生可能エネルギーとして太陽光発電施設を計画建物屋上に設置する計画である。

表 1-9 主な熱源及び設備機器の概要

区 分	種類・規格等	台数
冷暖房設備	電気式空冷ヒートポンプ式エアコン（8HP～52HP）	200 台
冷凍設備	冷凍冷蔵コンデンシングユニット一体空冷式	38 台
空調換気設備	軸流ファン（5.5kW）	10 台
再生可能エネルギー設備	太陽光発電パネル（100kW）	1 台

(15) 廃棄物処理計画

本事業の供用時に発生する事業系一般廃棄物及び産業廃棄物については、「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生利用に関する条例」及び「廃棄物保管施設設置基準要綱」等に基づき、入居テナントが用途ごとの廃棄物保管施設を設け、それぞれ一般廃棄物（紙くず、厨芥など）と産業廃棄物（廃プラスチック類、金属くずなど）を分別できるようにする計画である。

事業系一般廃棄物は、川崎市の許可を受けた一般廃棄物収集運搬業者等に委託し、産業廃棄物は、許可を受けた産業廃棄物収集運搬業者及び産業廃棄物処分業者に委託する等、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に従い、適正に処理する計画である。

(16) 防・消火計画

防・消火計画は、図 1-18 に示すとおりである。

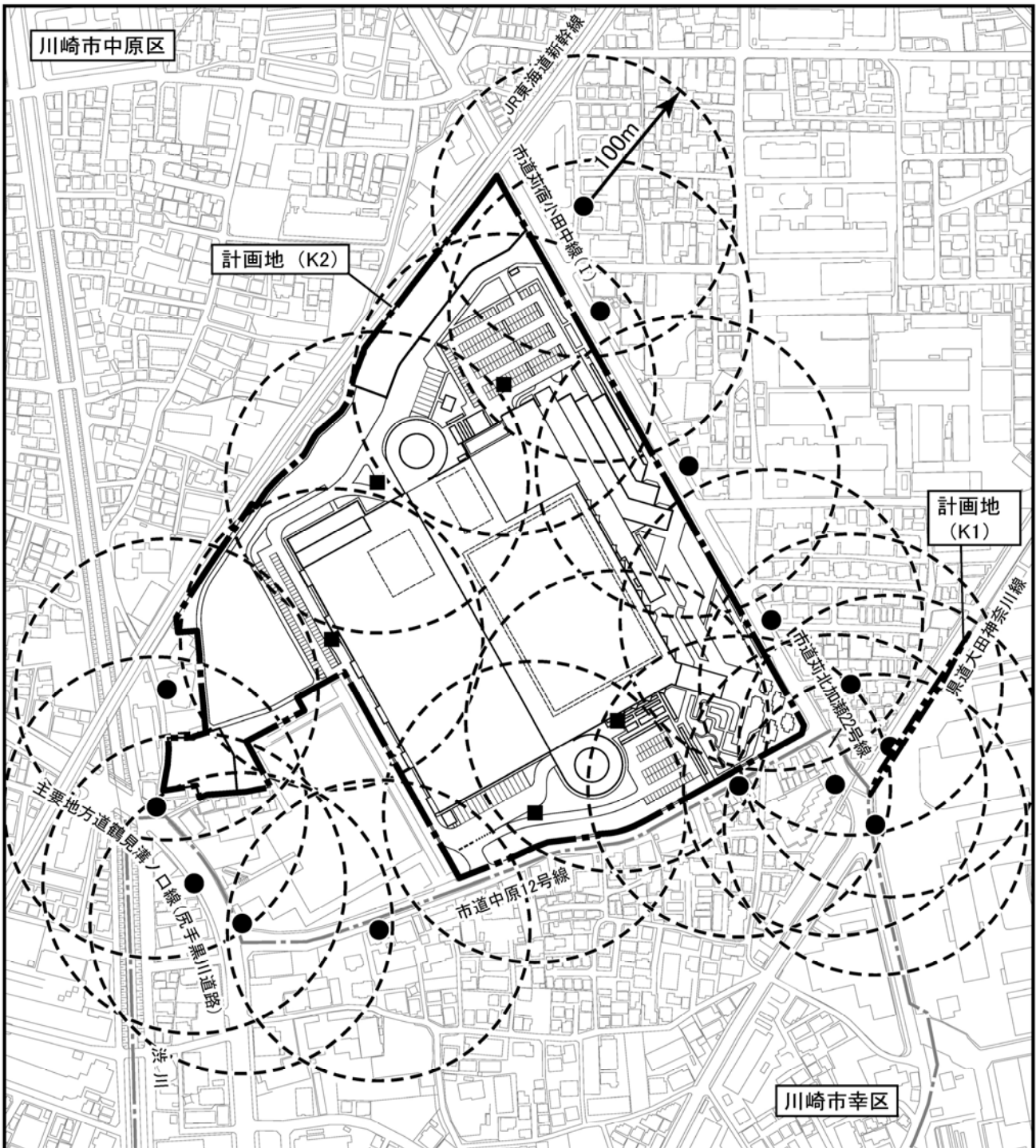
本事業では、火災時に備え、建築基準法及び消防法に基づいた消防設備を設置する計画である。

消防水利は、計画地外の既設消火栓に加えて新たに計画地内に防火水槽を設置する計画であり、計画建物には、自動火災報知設備や防火シャッター、屋内消火栓など、法令に準拠した消防設備を設置する計画である。

また、今後、防火・防災計画を策定し、定期的な防災訓練の実施や運用をする計画である。

なお、本施設の防火センターは警備員が常駐しており、火災発生時は速やかに消防に連絡する体制とする計画である。

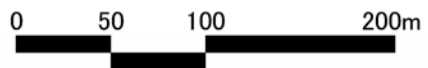
消防設備の詳細については、今後、関係機関と協議の上、決定する。



凡 例

- 計画地
- 区 界
- 既設消火栓
- 新設防火水槽
- 既設消火栓及び新設防火水槽を中心とした半径100mの円

図1-18 防・消火計画図



(17) 施工計画

ア 工事概要

本事業における主な工事内容は、表 1-10 に、工事工程の概要は、表 1-11 に、仮設防災計画は、図 1-19(1)～(2)に示すとおりである。

工事期間は、準備・仮設工事、解体工事及び土壌汚染対策工事が 12 ヶ月、建設工事が 27 ヶ月、全体で 39 ヶ月を予定している。

作業日及び作業時間は、原則として日曜日を除く午前 8 時から午後 6 時までとする。

ただし、騒音及び振動を伴わない作業、コンクリート打設等工事の性質上、作業の中断が困難である場合、あるいは天候等の事情により作業時間及び日程に変更が生ずる場合には、事前に看板等で周知を行い、周辺環境に配慮したうえで工事を行う。

計画地 (K2) は、準備・仮設工事、解体工事及び土壌汚染対策工事を経て建設工事などを行う計画である。

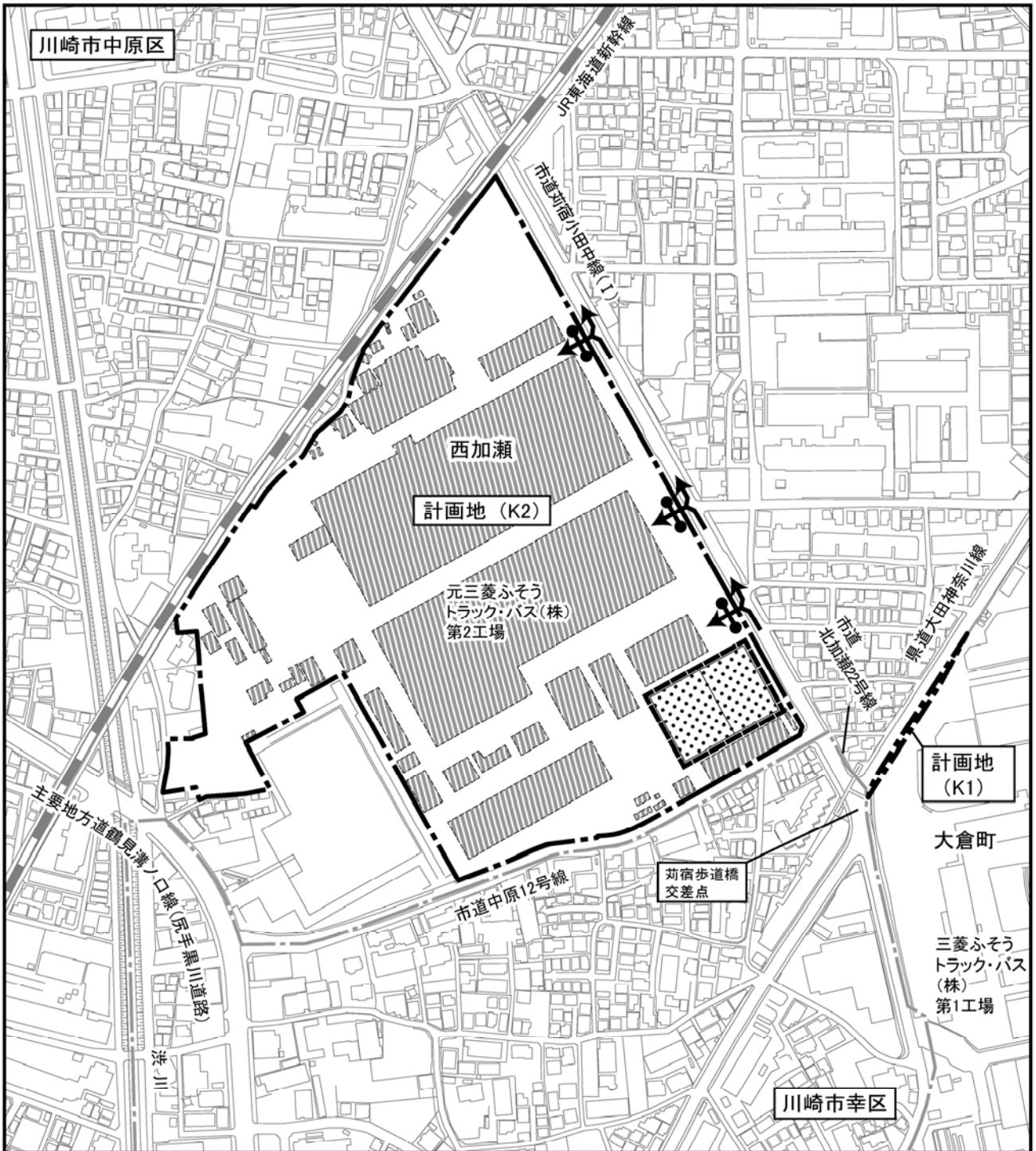
また、計画地 (K1) は、適宜、道路工事を行う計画である。

表 1-10 工事概要

工事工程		工事内容	主要建設機械
準備・ 仮設工事 解体工事	準備・ 仮設工事	仮囲い、工事事務所 仮設備設置等	バックホウ
	解体工事	既存建物等の解体 撤去工事等	バックホウ、ラフタークレーン クローラークレーン、ジャイアント ニブラー※1、杭抜き機、発電機
土壌汚染 対策工事	遮水壁設置、 浄化、不溶化	「土壌汚染対策法」及び 「川崎市公害防止等生 活環境の保全に関する 条例」に基づく調査結果 に基づく対策工事	バックホウ、クローラークレーン 大型等厚壁施工機※2、発電機
建設工事	杭工事	杭の打ち込み等	バックホウ、ラフタークレーン 杭打機、コンクリートポンプ車 コンクリートミキサー車、発電機
	土工事	整地等	バックホウ
	基礎躯体 工事	鉄筋工事等	バックホウ、ラフタークレーン クローラークレーン、コンクリート ポンプ車、コンクリートミキサー車
	PCaPc・ 躯体工事	コンクリート工事等	クローラークレーン、コンクリート ポンプ車、コンクリートミキサー車
	外装工事	外装仕上げ等	バックホウ、ラフタークレーン クローラークレーン、コンクリート ポンプ車、コンクリートミキサー車、 発電機、高所作業車
	内装工事	内装仕上げ等	ラフタークレーン、クローラーク レーン、発電機、高所作業車 フォークリフト
	設備工事	設備機器設置等	ラフタークレーン、クローラーク レーン、発電機、高所作業車
	外構工事	通路、駐車場 植栽、外構設備等	バックホウ、ラフタークレーン コンクリートミキサー車 ロードローラー、アスファルトフィ ニッシャー
	道路拡幅 工事	路床・路盤・ 舗装工事等	バックホウ、コンクリートミキサー 車、ロードローラー アスファルトフィニッシャー
	検査	完成検査等	—

※1 ジャイアントニブラーで解体できない場合のみ一時的にジャイアントブレイカーを使用する場合がある。

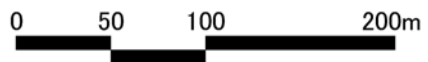
※2 大型等厚壁施工機：溝掘りから遮水壁築造までを一連で施工する大型の建設機械



凡 例

- 計画地
- 区 界
- 仮囲い（防音シート、既存建物外周、建物高さまで）
- 工事用車両出入口
- 既存建物
- 既存建物基礎

図1-19(1) 仮設防災計画図（1~12ヶ月目）





凡例

-  計画地
-  区界
-  仮囲い (H=2m)
-  工事用車両出入口

図1-19(2) 仮設防災計画図 (13~39ヶ月目)



イ 工事中の環境保全対策

工事中の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

- ・工事の実施に先立ち、指揮・命令系統の組織表を作り、責任体制を明確にし、外部からの問い合わせに適切かつ迅速に対応する。
- ・建設工事時には、工事区域の周囲に仮囲い（高さ約 2m）を設置し、関係者以外の立ち入りを制限する。
- ・工事用車両出入口に誘導員を配置し、歩行者の安全確保と交通渋滞等の発生防止に努める。
- ・登校及び通勤時間帯には工事用車両の出入りを極力調整する。
- ・工事用車両（資材運搬等車両）にステッカー等を貼り、他の車両との識別を図り、運転者の意識を向上させ、交通安全の徹底を図る。
- ・工事用車両の運転者には随時、安全教育を実施し、交通法規の遵守及び安全運転を徹底させる。
- ・作業員には新規入場者教育を行い、毎日の作業開始時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。

(イ) 排出ガス及び騒音、振動対策

- ・可能な限り最新の排出ガス対策型、低騒音型の建設機械を使用し、排出ガスや騒音の低減に努める。
- ・可能な限り低振動型工法を採用し、振動の低減に努める。
- ・工事用車両については、可能な限り最新の低公害・低燃費車を使用する。
- ・工事用車両の集中稼働を回避するとともに、アイドリングストップ等のエコドライブの実施を指導し、窒素酸化物及び粒子状物質等の大気汚染物質の発生抑制や騒音、振動の発生低減に努める。
- ・工事スケジュール及び作業内容を周辺住民に周知する。なお、作業上やむを得ない一時的な騒音・振動等の発生についても周知していく。
- ・解体工事時には、必要に応じて住居方向に対して防音シートを設置する。

(ウ) 粉じん等への対策

- ・計画地内や周辺道路への散水・清掃等を十分に行い、埃や粉じんの飛散を防止する。
- ・工事用車両の退出の際にはタイヤの洗浄を行い、周辺道路の汚損を防止するとともに、適宜、道路清掃を行う。

(エ) 廃棄物処理

- ・工事に伴って発生する廃棄物は、適切に分別するとともに、極力、再生利用を図る。
- ・廃棄物の処理にあたっては、法令に基づいた適切な処理業者を選定し、委託処理する。
- ・建設発生土の搬出にあたっては、土壌の性状を確認したうえで、飛散防止の対策を行って搬出する。
- ・アスベストの使用状況に関する調査を既存建物解体工事の前に実施し、アスベストが確認された場合は届出の上、適切な対策工事を行う。

- ・解体工事にあたっては、フロン類を使用している業務用冷凍空調機器がある場合は、解体工事前に専門業者が機器またはフロンを撤去・回収したことを確認の上、解体工事を行う。

(オ) 水質汚濁対策

- ・工事中の排水は、仮設沈砂施設等により処理した上、「川崎市下水道条例」の排除基準を遵守して公共下水道（合流式）に排水し、適正な排水を維持する計画である。

(カ) 悪臭対策

- ・舗装工事や防水工事等の実施にあたっては、材料及び施工方法を検討し、悪臭の発生抑制に努める。
- ・塗装工事の際には、低 VOC 塗料の使用に努める。

ウ 工事用車両運行計画

工事用車両（資材等の搬出入及び通勤関連車両）動線計画は、図 1-20 に示すとおりである。

工事用車両は計画地東側の市道荻宿小田中線（I）を利用する計画とし、工事用車両の出入口は、計画地東側に 3 箇所設ける計画である。

工事用車両の出入りは、左折 IN、左折 OUT とする計画である。

搬入ルートは、矢上交差点から計画地南側の県道大田神奈川線を通り計画地に至るルートのほか、平間駅入口交差点から県道大田神奈川線を通る搬入ルートは、矢上交差点からの搬入ルート沿道の環境負荷低減を図るために採用することとした。

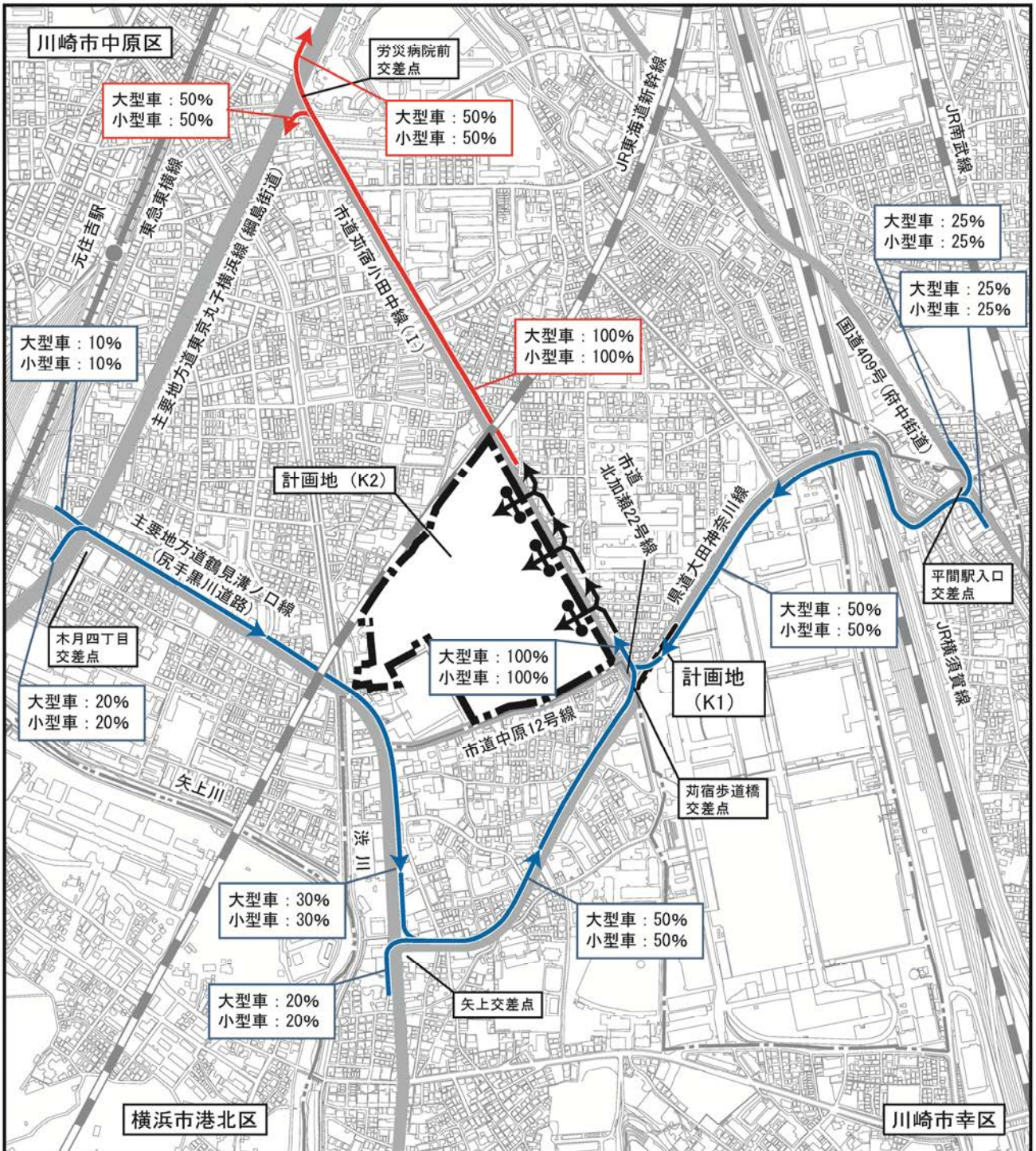
計画地南側に接する市道中原 12 号線は、計画地との高低差があり車両出入口が設けられないことと敷地境界に隣接する道路であり、計画地内の工事と工事用車両の通行による二重の影響を避けるために使用しない計画である。

搬出ルートは、計画地から左折 OUT となることから、計画地から計画地東側に接する市道荻宿小田中線（I）を北上して労災病院前交差点へ向かうルートとする計画である。

工事用車両のピークは工事開始後 17 ヶ月目で、片道 480 台/日（大型車 426 台、小型車 54 台）である。

エ 土壌汚染対策工事

新築工事に先立ち、「土壌汚染対策法」及び「川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例」に基づく調査及び手続きを実施の上、関係部署との協議の上、適切な土壌汚染対策工事を行う計画である。



凡例

- 計画地
- 市界
- 区界
- 主要道路
- 工事用車両出入口
- 搬入ルート
- 搬出ルート

図1-20 工事用車両動線計画図

