

(仮称)鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業に係る  
条 例 環 境 影 響 評 価 書

令和 6 年 3 月

鷺沼駅前地区再開発準備組合



## 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、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 12 月に提出した「（仮称）鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業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緯

条例評価書作成までの手続きの経緯は、次ページの表 1 に示すとおりである。

本事業は令和元年 8 月 5 日に指定開発行為実施届、（仮称）鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業に係る条例環境影響評価方法書（以下「条例方法書」という）を提出し、条例方法書が令和元年 8 月 13 日から令和元年 9 月 26 日までの 45 日間、川崎市役所、宮前区役所にて縦覧され、市民等 1,056 名から 12,668 通の意見書の提出があった。川崎市環境影響評価審議会の審議を経て、条例審査書が令和元年 12 月 11 日に公告された。

条例準備書及び条例準備書の説明会の開催届を令和 2 年 6 月 22 日に提出し、条例準備書が令和 2 年 6 月 29 日から令和 2 年 8 月 12 日までの 45 日間、川崎市役所、宮前区役所、横浜市役所、青葉区役所にて縦覧された。令和 2 年 7 月 17 日、19 日に条例説明会を開催し、市民等 330 名から 2,419 通の意見書の提出があった。令和 2 年 10 月 2 日に条例見解書を提出し、令和 2 年 10 月 9 日から令和 2 年 10 月 23 日までの 15 日間、川崎市役所、宮前区役所、横浜市役所、青葉区役所にて縦覧され、市民等 5 名より条例準備書等に関する公聴会（以下、「条例公聴会」という。）公述申出があった。令和 2 年 11 月 14 日に条例公聴会が開催され、公述人は 5 名であった。

その後、事業計画の検証を行うため手続きを休止した。検証結果を踏まえた事業計画の見直しに伴い、環境影響評価の再検証を行ったことから、条例第 28 条第 1 項の規定に基づき、指定開発行為・条例方法書等・事後調査実施計画変更届を令和 4 年 11 月 2 日に提出した。指定開発行為・条例方法書等・事後調査実施計画変更届について川崎市環境影響評価審議会の審議を経て、変更後の条例準備書及び条例準備書の説明会の開催届を令和 4 年 12 月 5 日に提出し、条例準備書が令和 4 年 12 月 12 日から令和 5 年 1 月 25 日までの 45 日間、川崎市役所、宮前区役所、横浜市役所、青葉区役所にて縦覧された。令和 5 年 1 月 6 日、7 日に条例説明会を開催し、市民等 293 名から 1,789 通の意見書の提出があった。令和 5 年 3 月 24 日に条例見解書を提出し、令和 5 年 3 月 31 日から令和 5 年 4 月 14 日までの 15 日間、川崎市役所、宮前区役所、横浜市役所、青葉区役所にて縦覧されたが、条例公聴会公述申出はなかった。川崎市環境影響評価審議会の審議を経て、条例審査書が令和 5 年 8 月 4 日に公告された。

### 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」、第 13 章に「修正箇所一覧」を追加した。

表 1 条例評価書作成までの手続き経緯

	年月日	内容	備考	
令和元年	8月5日	「指定開発行為実施届」提出	条例第9条第1項、 条例第10条	
		「条例方法書」提出		
	8月13日	「条例方法書周知届」提出	条例第12条	
		「条例方法書」公告及び縦覧開始	条例第11条	
	9月26日	「条例方法書」縦覧終了、意見書締切り	意見書提出 1,056名 12,668通	
	10月23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」諮問	条例第14条第2項	
		川崎市環境影響評価審議会（現地視察、条例方法書事業者説明及び審議）		
	12月3日	川崎市環境影響評価審議会（「条例方法書」答申案審議）		
川崎市環境影響評価審議会から川崎市長に「条例方法書」答申				
12月11日	「条例審査書」公告	条例第15条		
令和2年	6月22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28条第1項	
		「条例準備書」提出 「条例準備書の説明会の開催届」届出	条例第18条第1項、 条例第20条第1項	
	6月29日	「条例準備書」公告及び縦覧開始	条例第19条	
	7月17日 7月19日	「条例説明会」開催	条例第20条第1項	
		「条例準備書」縦覧終了、意見書締切り	意見書提出 330名 2,419通	
	8月13日	「条例準備書の説明会の開催結果報告書」提出	条例第20条第2項	
	10月2日	「条例見解書」提出	条例第22条第1項	
	10月9日	「条例見解書」公告及び縦覧開始	条例第22条第2項	
	10月23日	「条例見解書」縦覧終了、「条例公聴会」公述申出締切り	公述申出者 5名	
	10月30日	「条例公聴会」開催公告	条例施行規則第21条	
	11月14日	「条例公聴会」開催	条例第23条第2項 公述人 5名	
	令和4年	11月2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
		11月16日	川崎市長から川崎市環境影響評価審議会に再手続諮問	条例第28条第3項
川崎市環境影響評価審議会（再手続実施市説明及び審議）				
11月28日		川崎市環境影響評価審議会（再手続実施答申案審議）		
		川崎市環境影響評価審議会から川崎市長に再手続答申		
12月5日		「条例準備書」提出 「条例準備書の説明会の開催届」届出	条例第18条第1項、 条例第20条第1項	
12月12日	「条例準備書」公告及び縦覧開始	条例第19条		
令和5年	1月6日 1月7日	「条例説明会」開催	条例第20条第1項	
		「条例準備書」縦覧終了、意見書締切り	意見書提出 293名 1,789通	
	2月13日	「条例準備書の説明会の開催結果報告書」提出	条例第20条第2項	
	3月24日	「条例見解書」提出	条例第22条第1項	
	3月31日	「条例見解書」公告及び縦覧開始	条例第22条第2項	
	4月14日	「条例見解書」縦覧終了、「条例公聴会」公述申出締切り	公述申出者 0名	
	6月6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」諮問	条例第24条第2項	
		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）		
	7月19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」答申		
8月4日	「条例審査書」公告	条例第25条第1項		

# 目 次

## 第1章 指定開発行為の概要

1 指定開発行為者の名称及び所在地	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	4
(1) 指定開発行為の目的及び事業立案の経緯等	4
(2) 本事業に関する都市計画（予定）の概要	7
(3) 環境配慮の内容等	13
(4) 土地利用計画	14
(5) 建築計画等	16
(6) 緑化計画	44
(7) 道路整備計画	48
(8) 交通計画	51
(9) 供給施設計画	66
(10) 排水施設計画	70
(11) 熱源計画	73
(12) 廃棄物処理計画	73
(13) 防・消火計画	75
(14) 施工計画	77

## 第2章 条例方法書に係る市民意見、審査結果及び指定開発行為者の見解

1 手続き経緯	93
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	95
3 条例方法審査書の審査結果と指定開発行為者の見解	181

## 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

1 計画地及びその周辺地域の概況	183
(1) 気象の状況	183
(2) 地象の状況	185
(3) 水象の状況	185

(4) 植物、動物の状況 .....	185
(5) 人口、産業の状況 .....	189
(6) 土地利用状況 .....	192
(7) 交通、運輸の状況 .....	197
(8) 公共施設等の状況 .....	201
(9) 史跡・文化財の状況 .....	206
(10) 公害等の状況 .....	208
(11) 法令等の状況 .....	216
2 計画地及びその周辺地域の環境の特性 .....	220
(1) 立地特性 .....	220
(2) 環境の特性 .....	220

#### 第4章 環境影響評価項目の選定等

1 環境影響要因の抽出 .....	225
2 環境影響評価項目の選定 .....	225
3 環境配慮項目の選定 .....	234
(1) 環境配慮項目の選定 .....	234
(2) 環境配慮方針 .....	235

#### 第5章 環境影響評価

1 地球環境	
1. 1 温室効果ガス .....	237
2 大気	
2. 1 大気質 .....	263
3 騒音・振動・低周波音	
3. 1 騒音 .....	373
3. 2 振動 .....	429
4 廃棄物等	
4. 1 一般廃棄物 .....	471
4. 2 産業廃棄物 .....	484
4. 3 建設発生土 .....	502

5	緑	
5.1	緑の質	507
5.2	緑の量	533
6	景観	
6.1	景観、圧迫感	541
7	構造物の影響	
7.1	日照障害	577
7.2	テレビ受信障害	591
7.3	風害	605
8	コミュニティ施設	
8.1	コミュニティ施設	655
9	地域交通	
9.1	交通安全、交通混雑	671
<b>第6章</b>	<b>環境保全のための措置</b>	<b>719</b>
<b>第7章</b>	<b>環境配慮項目に関する措置</b>	<b>727</b>
<b>第8章</b>	<b>環境影響の総合的な評価</b>	<b>729</b>
<b>第9章</b>	<b>事後調査計画</b>	
1	事後調査の目的	739
2	事後調査の項目	739
3	事後調査の内容	739
4	事後調査報告書の提出時期	742
<b>第10章</b>	<b>関係地域の範囲</b>	<b>743</b>
<b>第11章</b>	<b>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</b>	
1	条例準備書の縦覧等	745
2	意見書による意見と見解	745
3	市民意見等の内容と指定開発行為者の見解	746
<b>第12章</b>	<b>条例準備書に対する審査結果と指定開発行為者の見解</b>	<b>801</b>

## 第13章 その他

1	指定開発行為の実施に必要な主な許認可等の種類	823
2	条例評価書の作成者及び業務受託者の名称及び住所	823
	(1) 条例評価書の作成者	823
	(2) 業務受託者	823
3	事業内容等に関する問合せ窓口	823
4	参考とした資料の目録	824
5	修正箇所一覧	828
資料編		別冊

# 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 指定開発行為者の名称及び所在地

名 称：鷺沼駅前地区再開発準備組合

代表者：理事長 梶 稔

所在地：東京都渋谷区桜丘町 31 番 2 号 東急桜丘町ビル

### 2 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業

種 類：高層建築物の新設 (第1種行為)

住宅団地の新設 (第2種行為)

商業施設の新設 (第3種行為)

大規模建築物の新設 (第1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及び写真1-1に示すとおりであり、宮前区の中央南部に位置している。

計画地周辺の主な鉄道網は、計画地北西側に隣接して東急田園都市線鷺沼駅が位置している。道路網は、一般国道 246 号 (厚木街道) が計画地南側約 400m に、東名高速道路が計画地西側約 800m に、市道尻手黒川線が計画地北東側約 800m に位置している。

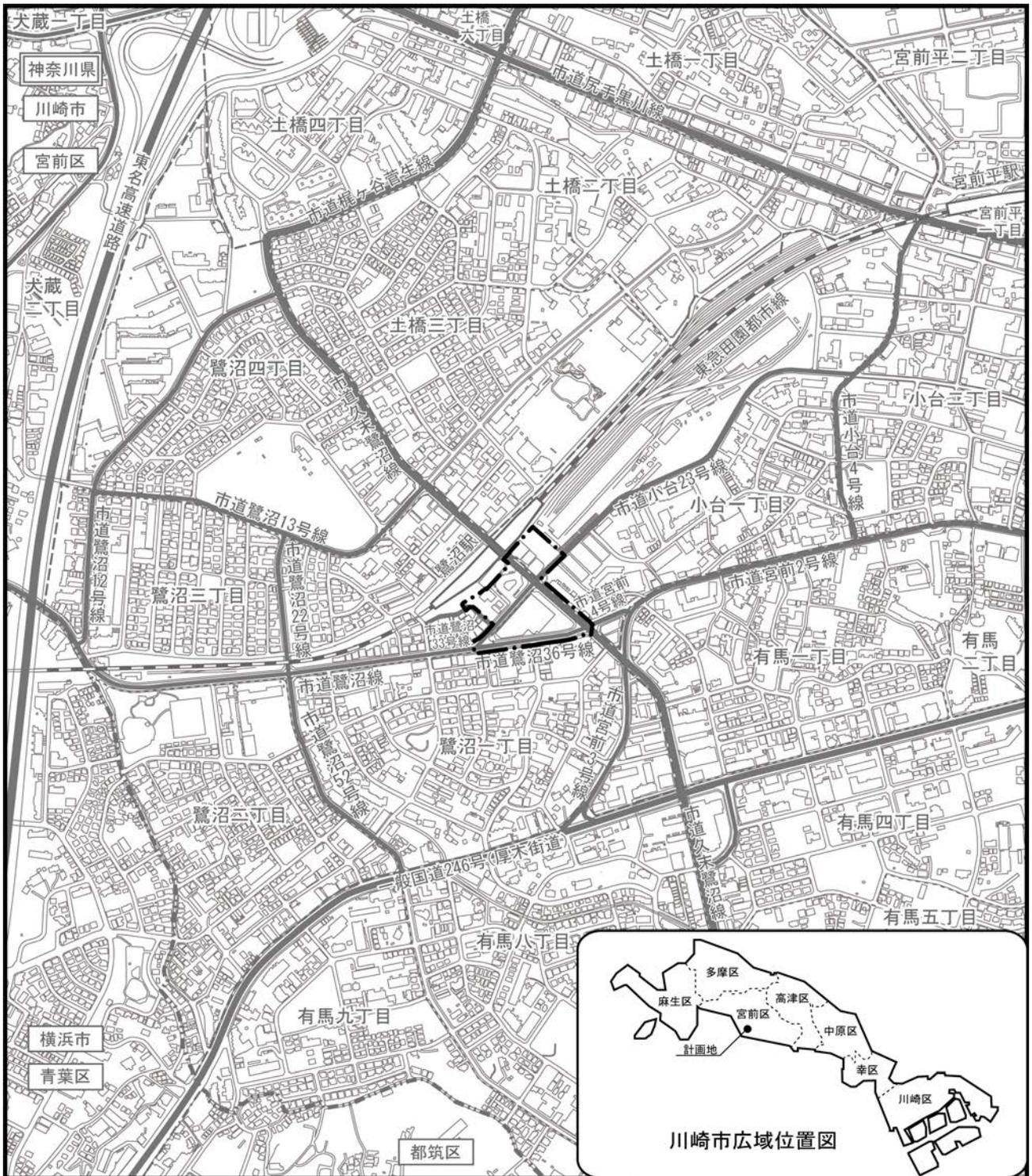
計画地は、市道久末鷺沼線を挟み、南側には商業施設、交通広場及び駐車場が立地している。また、北側には、業務施設及び駐車場がそれぞれ立地している。なお、計画地内の一部は、地権者が解体後、更地の状態で本事業を着手する計画である。

計画地の位置及び面積は、以下に示すとおりである。

位 置：川崎市宮前区鷺沼三丁目 1 番 2 外

計画地面積：約 22,530 m<sup>2</sup> (用途地域：商業地域)

現 況：商業施設、交通広場、駐車場、業務施設及び道路等



凡 例

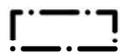
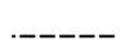
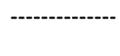
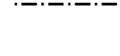
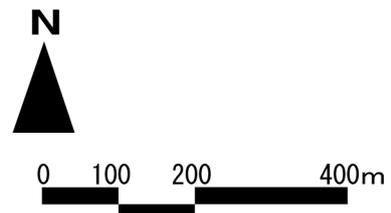
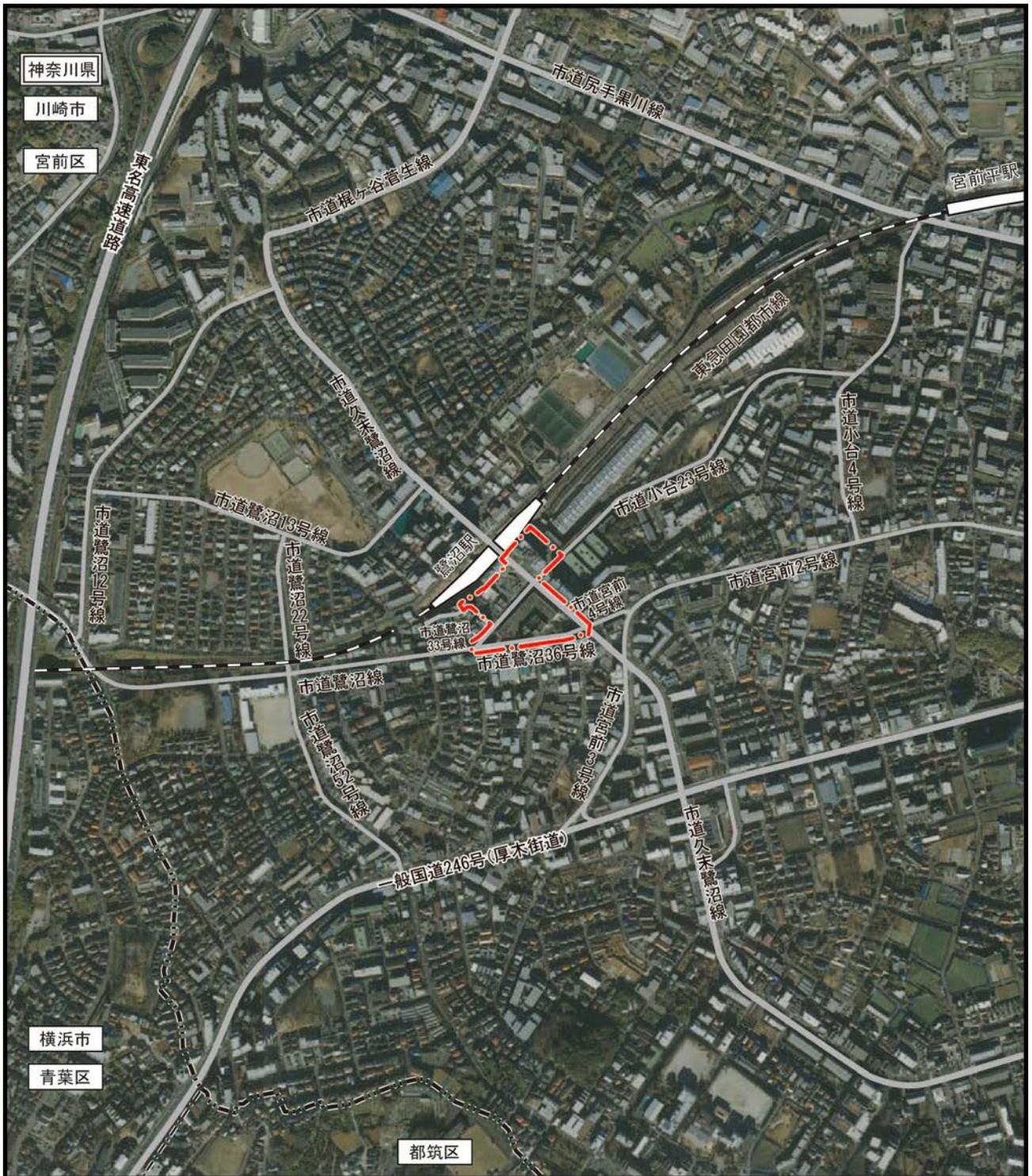
-  計画地
-  町界
-  市界
-  丁目界
-  区界
-  主要な道路
-  鉄道

図1-1 計画地位置図

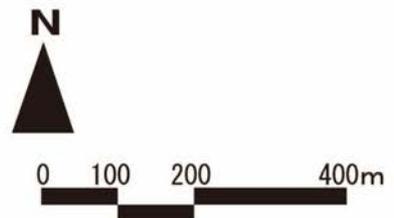




凡 例

-  計画地
-  市界
-  区界
-  主要な道路
-  鉄道

写真1-1 航空写真



注：川崎市発行の空中写真を使用（平成31年1月2日撮影）

#### 4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯等及び内容

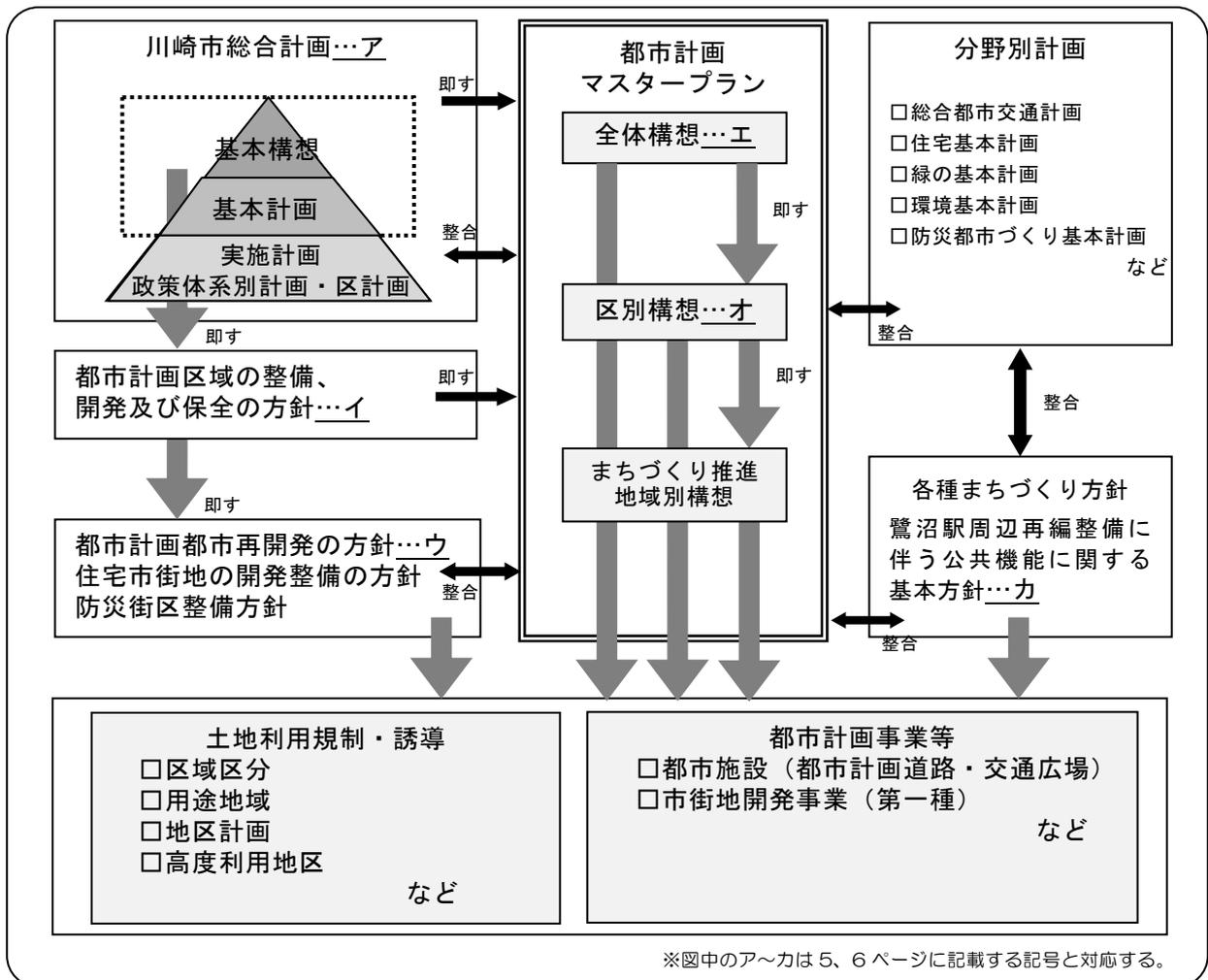
##### (1) 指定開発行為の目的及び事業立案の経緯等

鷺沼駅周辺地区は、「川崎市総合計画」(平成 28 年 3 月)において、地域生活拠点として、「鷺沼駅周辺を中心に商業、都市型住宅、文化・交流など多様な都市機能の集積及び交通結節機能の強化に向けた取組を推進する」地区として、まちづくりを推進する地区に位置づけられている。

また、「川崎市都市計画都市再開発の方針」(平成 29 年 3 月)において、本地区は、都市拠点の整備が期待されるなか、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区(2号再開発促進地区)として位置づけられている。

以上のことから、本事業の指定開発行為者として、これらの方針等に基づき、市街地再開発事業により、交通広場の拡充による交通結節機能の強化や多様な都市機能が立体的に複合した市街地の整備を図り、商業施設、業務施設、公共施設、集合住宅及び交通広場を整備することを目的とする。

鷺沼駅周辺地区の整備方針等の関係は図 1-2 に、概要は 5、6 ページに示すとおりである。



参考：「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)に一部加筆。

図 1-2 鷺沼駅周辺地区に係る整備方針等の関係

## 【計画地に係る整備方針等の概要】

### ア 「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、川崎市がめざす都市像や基本目標等を定めた「基本構想」、政策の方向性を定めた「基本計画」、令和4(2022)年度から令和7(2025)年度の具体的な施策の取組内容等を定めた「第3期実施計画」の3層で構成されている。

鷺沼駅周辺地区は、「新川崎・鹿島田駅周辺地区」、「溝口駅周辺地区」、「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区」とともに、川崎市の地域生活拠点として位置づけられており、民間活力を活かした交通広場の再整備等による、鷺沼駅周辺を中心とした商業や業務、都市型住宅、文化・交流など多様な都市機能の集積及び交通結節機能の強化に向けた取組を推進する地区として位置づけられている。

### イ 「川崎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)

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全体を対象として、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けて、都市計画の基本的な方針を定めるものであり、鷺沼駅周辺地区は、「商業・業務、都市型住宅等の機能の集積を図るとともに都市基盤等の整備を進め、安全で快適な利便性の高い都市機能がコンパクトに集約し、それぞれの地域特性や個性を活かす「地域生活拠点」の形成をめざす」地区とされている。

また、市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針として、計画地を含む鷺沼駅周辺地区は、「おおむね10年以内に市街地再開発事業を実施することを予定する地区」とされている。

### ウ 「川崎都市計画都市再開発の方針」(平成29年3月、川崎市)

「都市再開発の方針」は、計画的な再開発を行うことにより都市全体の機能の回復、向上に貢献することとなる市街地で、既成市街地を中心とする市街地について、再開発の目標や土地の高度利用に関する方針などを定めるものであり、鷺沼駅周辺地区(約11ha)を特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区(2号再開発促進地区)として位置づけ、「駅を中心に高齢者等の多様なライフスタイルに対応した都市機能集積や優良な都市型住宅の誘導を図るとともに、交通結節機能の強化をめざす」地区とされている。

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)

川崎市では都市計画法に基づき、市民の意見を反映しながら、市の都市計画に関する基本的な方針となる「都市計画マスタープラン」を平成 19 年 3 月に策定・告示した。その後、総合計画等の策定に併せて、平成 29 年 3 月に「全体構想」の見直しを行った。この都市計画マスタープランでは、川崎市総合計画との整合を図るとともに、「他の分野別計画」や「まちづくり方針」との調整を図りながら、「めざすべき都市像」や「分野別の基本方針」などが定めてある。

鷺沼駅周辺地区は、中部エリアのまちづくりの考え方として、「本市における主要な駅としての特性を活かすとともに、隣接都市(たまプラーザ等)との連携・調和のもと、商業・業務、文化、良質な都市型住宅等の諸機能の集積及び交通結節機能の強化を図り、地域生活ゾーンの核となる拠点の形成をめざす」地区とされている。

オ 「川崎市都市計画マスタープラン 宮前区構想」(令和 2 年 12 月、川崎市)

「都市計画マスタープラン」は、川崎市全体のまちづくりの方針を定めた「全体構想」、行政区ごとのまちづくりの方針を定めた「区別構想」、おおむね小・中学校区や町内会・自治会の区域等、最も身近な地域におけるまちづくりの方針を定めた「地域別構想」の 3 層で構成されている。鷺沼駅周辺地区は、土地利用の方針として、「民間事業者による再開発事業を契機とした、商業、文化・交流、都市型住宅など多様で魅力的な都市機能の集積及び交通結節機能の強化に向けた取組を促進し、宮前区の「核」としての拠点の形成を図る」地区とされている。

カ 「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本方針」(平成 31 年 3 月、川崎市)

「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本方針」は、宮前区役所・市民館・図書館の移転の有無も含めた公共機能の方向性を明らかにし、引き続き、より良い宮前区のミライに繋がる取組を推進していくことを目的として定められたもので、同基本方針においては、「公共機能の方向性」として、鷺沼駅周辺に、宮前区役所・市民館・図書館を移転・整備し、宮前区全体の活性化を促す「核」としての地域生活拠点の形成、及び、民間事業者による再開発事業との連携により、文化・交流拠点の形成と新たなコミュニティの創出を図ることが位置づけられている。

また、導入機能及び規模の方向性として、「区役所機能」については、現庁舎と同程度の施設規模を基本とし、北街区の低層部に整備すること、「市民館・図書館機能」については、現施設と同程度の施設規模を基本とし、駅前街区の低層部に整備することが示されている。

## (2) 本事業に関する都市計画（予定）の概要

鷺沼地区は、東急田園都市線鷺沼駅を中心に、宮前区の商業・業務地区の中心として発展してきた地区であり、適正かつ合理的な土地利用を図り、商業地としての健全な都市環境を形成、保持することを目的に、昭和 62 年 9 月に、「鷺沼地区地区計画（約 9.7ha）」が決定されている。

「鷺沼地区地区計画」が昭和 62 年 9 月に決定後、鷺沼駅周辺地区は、川崎市における総合計画「川崎市総合計画」において、地域生活拠点に位置づけられ、民間活力を活かした駅前広場の再整備等による、鷺沼駅周辺を中心に、商業、都市型住宅、文化・交流など多様な都市機能の集積及び交通結節機能の強化に向けた取組を推進する地区として位置づけられている。

また、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、鷺沼駅周辺地区を 2 号再開発促進地区に位置づけ、駅を中心に多様なライフスタイルに対応した都市機能集積や優良な都市型住宅の誘導を図るとともに、交通結節機能の強化をめざすとされている。

さらに、「都市計画マスタープラン全体構想」では、鷺沼・宮前平駅周辺地区は、本市における主要な駅としての特性を活かすとともに、隣接都市との連携・調和のもと、商業・業務、文化、良質な都市型住宅等の諸機能の集積及び交通結節機能の強化を図り、地域生活ゾーンの核となる拠点の形成をめざすとされている。

現在、鷺沼駅前地区においては、駅前広場が狭小であるなどの都市基盤施設等の整備水準が低く、駐車場等の低未利用地が存在し、土地の高度利用が図られていない状況にある。

こうしたことから、本事業では、交通結節機能の強化及び多様なライフスタイルに対応した都市機能集積を図るため、都市施設である都市計画道路の変更、交通広場の新設及び鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の決定にあわせて、地区計画の変更が予定されている。

ア 鷺沼駅前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1-1に示すとおりである。

表1-1 市街地再開発事業に係る都市計画（案）の概要

名 称		鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業					
面 積		約 2.3 h a					
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		幹線道路	3・4・13号久末鷺沼線	16m～22m	約 190m	都市計画道路（一部拡幅）	
		幹線道路	3・4・14号鷺沼線 （鷺沼駅南口駅前広場含む）	16m～46m	約 190m	都市計画道路（付替え及び一部拡幅）	
		区画街路	市道鷺沼 33 号線	2.5～3.25m (5.0～6.5m)	約 60m	整備済み（）は全幅員	
	区画街路	市道小台 23 号線	4.25m (8.5m)	約 60m	整備済み（）は全幅員		
その他の交通施設	交通広場	1号鷺沼駅前交通広場	面積 約 4,500 m <sup>2</sup>		立体的な範囲を定める。 3・4・13号久末鷺沼線と一体的に整備。		
下水道	川崎都市計画下水道第1号公共下水道（等々力処理区）で処理する。						
建築物の整備に関する計画	建 築 物					主要用途	
	街区	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	容積率	建蔽率		高 さ
	駅前街区	約 9,150 m <sup>2</sup>	約 86,000 m <sup>2</sup> (約 55,850 m <sup>2</sup> )	約 10 分 の 50	約 10 分 の 8	約 140m	商業、住宅、文化交流施設、業務
	北街区	約 3,150 m <sup>2</sup>	約 29,000 m <sup>2</sup> (約 18,400 m <sup>2</sup> )	約 10 分 の 50	約 10 分 の 9	約 86m	業務、住宅、文化交流施設
	備考	高度利用地区の制限の概要	容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建蔽率の 最高限度	建築面積の 最低限度	壁面の 位置の制限
		10 分 の 50	10 分 の 20	10 分 の 8	200 m <sup>2</sup>	あり	
		※1 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては10分の1、同項第1号及び第2号又は第6項第1号に該当する建築物にあつては、10分の2を加えた数値とする。 ※2 建築物の敷地面積の最低限度は1,000 m <sup>2</sup> とする。					
建築敷地の整備に関する計画	街 区	建築敷地面積	整 備 計 画				
	駅前街区	約 11,170 m <sup>2</sup>	敷地東側に公共施設として交通広場を整備する。 建築物の外壁又はこれに代わる柱は、道路境界線から1m以上後退させるとともに、広場や歩行者用通路を整備することにより、良好な歩行者空間を確保し、駅周辺にふさわしい魅力ある都市空間を形成する。				
	北街区	約 3,680 m <sup>2</sup>	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、道路境界線から1m以上後退させ、良好な歩行者空間を確保し、駅周辺にふさわしい魅力ある都市空間を形成する。				

注：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 1-2 に示すとおりである。

表 1-2 高度利用地区に係る都市計画（案）の概要

種 類	高度利用地区(鷺沼駅前地区)
面 積	約 2.3ha
建築物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%以上 建ぺい率の最高限度：80%以下 建築面積の最低限度：200㎡以上
注	建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあっては 10 分の 1、同項第 1 号及び第 2 号又は第 6 項第 1 号に該当する建築物にあっては、10 分の 2 を加えた数値とする。建築物の敷地面積の最低限度は、1,000㎡とする。

注：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 鷺沼地区地区計画（予定）の概要

都市計画変更を予定している地区計画に係る都市計画（案）の概要は、表 1-3(1)・(2)に示すとおりである。計画地は、同地区計画の駅前拠点地区に位置し、地区施設については、本事業で整備する計画である（図 1-3(1)・(2)参照）。

表 1-3(1) 地区計画に係る都市計画（案）の概要（駅前拠点地区に関する事項）

名 称	鷺沼地区地区計画	
位 置	川崎市宮前区鷺沼 1 丁目、鷺沼 3 丁目、小台 1 丁目、土橋 3 丁目及び有馬 1 丁目	
面 積	約 10.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、東急田園都市線鷺沼駅を中心に宮前区の商業・業務地区の中心として発展してきた地区である。今後は、隣接する宮前平駅周辺地区と共に地域生活拠点として一層の発展が求められる地区であり、駅を中心に多様なライフスタイルに対応した都市機能の集積及び交通結節機能の強化に向けた取組が進められている。</p> <p>本地区計画は、適正かつ合理的な土地利用を図り、商業地としての健全な都市環境を形成、保持すること、また、市街地開発事業等により、バリアフリーに配慮した都市基盤の再整備及び多様な機能の集積を図ることで、安全で快適な利便性の高い都市機能がコンパクトに集約したまちづくりを進めることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>本地区を 4 つの地区に区分し、それぞれの地区の特性に応じた適切かつ良好な土地利用を実現するため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>駅前拠点地区は、合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、地区施設を適切に配置し、商業、文化・交流、都市型住宅、市民サービス等の機能の集積を促進する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地域生活拠点としてふさわしい都市基盤と良好な市街地環境の形成を図るため、地区施設の整備の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 駅前拠点地区に、安全で快適な歩行空間の確保、並びに人々が憩い、集い、語らう場としての交流機能の確保のため、駅、交通広場及び周辺道路と連携した広場及び通路を適切な位置に配置する。</p> <p>(2) 駅前拠点地区に、歩道状空地を確保し、ゆとりある都市空間を形成する。</p> <p>(3) 土地地区画整理事業により整備された道路の機能が損なわれないように維持、保全に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地域生活拠点としてふさわしい市街地環境の実現をめざすため、地区の特性に応じて、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>駅前拠点地区は、市街地再開発事業により、バリアフリーに配慮した交通広場や地区施設等と一体となった商業、文化・交流、都市型住宅、市民サービス等の機能が集積した施設を複合的に整備し、駅前にふさわしい市街地環境が形成されるよう規制誘導する。</p>

注：詳細については、今後協議により変更する可能性がある。

表 1-3(2) 地区計画に係る都市計画（案）の概要（駅前拠点地区に関する事項）

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		通路1 幅員 4m 延長約 35m 通路2 幅員 2.5m 延長約 24m 通路3 幅員 2.5m 延長約 35m 通路4 幅員 4m 延長約 16m（地下） 広場1 面積 約 500m <sup>2</sup> 広場2 面積 約 200m <sup>2</sup> 歩道状空地 幅員 1m 延長約 390m
	地区の区分	名称	駅前拠点地区
		面積	約 2.3ha
	建築物に関する事項	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) 共同住宅、寄宿舎又は下宿（2階以下に共同住宅の住戸、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室を有しないもので、かつ、1階及び2階に店舗、事務所その他これらに類する用途に供する部分を有するものを除く。） (3) 工場（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) 倉庫業を営む倉庫 (7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (8) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m <sup>2</sup> 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つては適用しない。	

注：詳細については、今後協議により変更する可能性がある。

# 川崎市計画地区計画の変更（鷺沼地区地区計画）

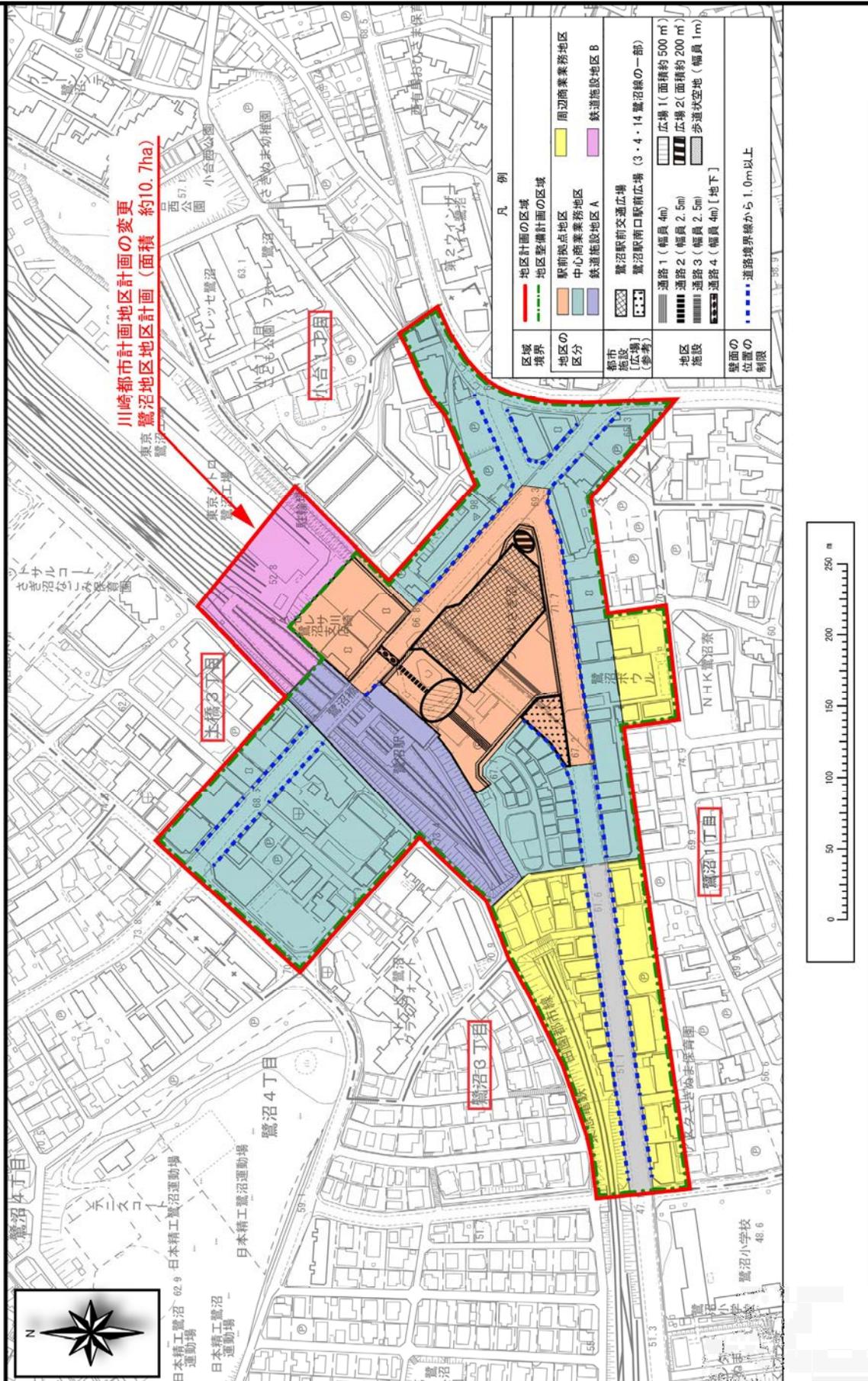
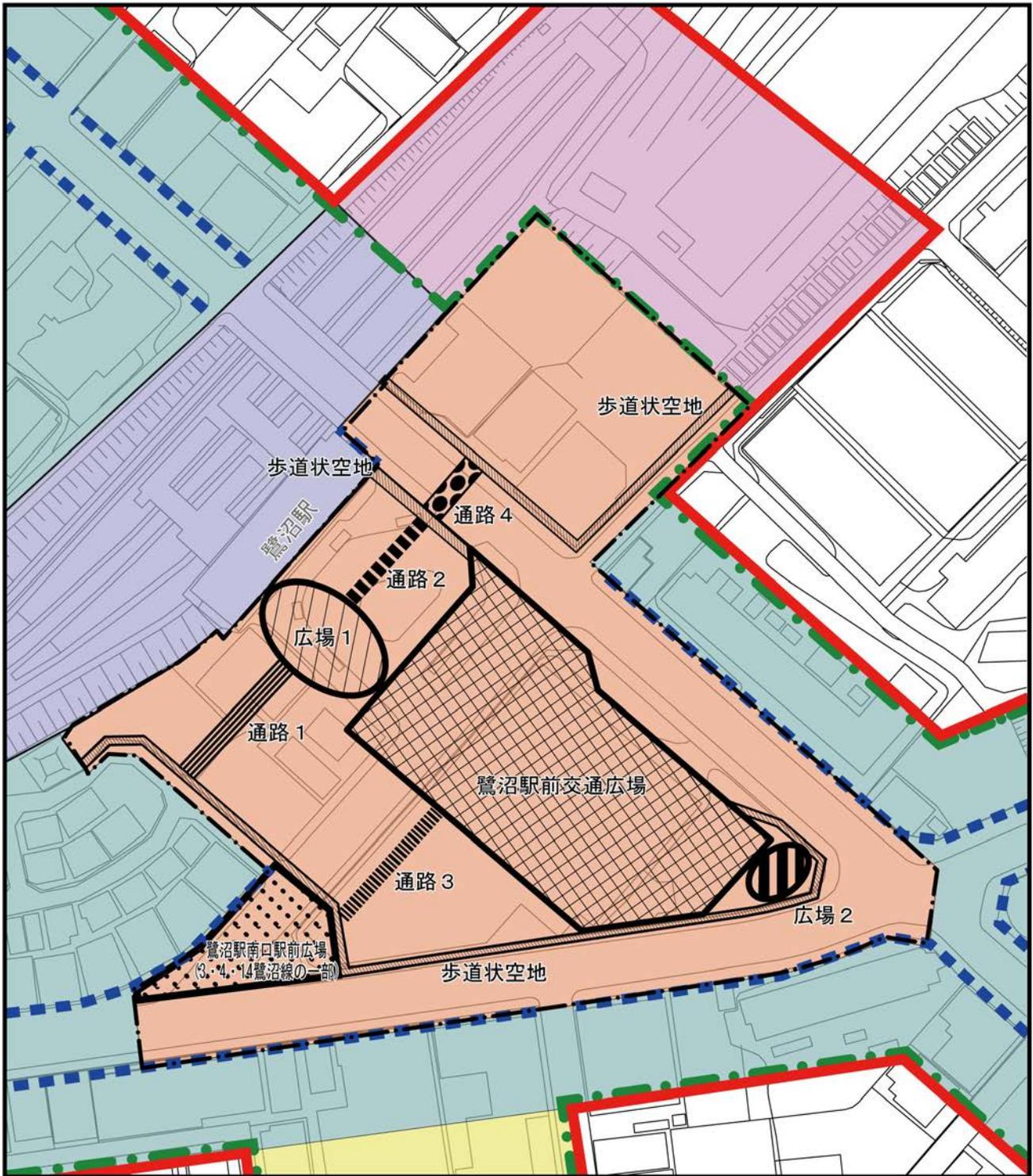


図1-3(1) 地区整備計画概要整備図 (予定)



凡

例

- |           |                         |
|-----------|-------------------------|
| 計画地       | 鷺沼駅前交通広場                |
| 地区計画の区域   | 鷺沼駅南口駅前広場(3・4・14鷺沼線の一部) |
| 地区整備計画の区域 | 通路1 (幅員4m)              |
| 駅前拠点地区    | 通路2 (幅員2.5m)            |
| 中心商業業務地区  | 通路3 (幅員2.5m)            |
| 周辺商業業務地区  | 通路4 (幅員4m) [地下]         |
| 鉄道施設地区A   | 広場1 (面積約500㎡)           |
| 鉄道施設地区B   | 広場2 (面積約200㎡)           |
| 壁面の位置の制限  | 歩道状空地 (幅員1m)            |

図1-3(2) 地区整備計画概要図  
(予定)  
(計画地周辺)



### (3) 環境配慮の内容等

基本計画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。

#### ア 計画建物に関する配慮

計画建物については、ビル風や日影等の影響に配慮した配置及び形状とし、周辺との調和に配慮した色彩を用いるなど、周辺環境への影響の低減に努める。

#### イ 緑化に関する配慮

「宮前平・鷺沼駅周辺地区緑化推進重点地区計画」に配慮し、計画建物外周等に緑化を計画し、計画地周辺の緑と連携した緑化空間の創出に努める。

#### ウ 交通環境への配慮

計画地周辺の交通環境に配慮し、以下に示すとおり、自動車及び歩行者の安全確保を図る。

- ・周辺の交通環境に配慮して、駅前街区の施設関連車両出入口は、商業・業務・公共用は、市道鷺沼 36 号線沿いに 1 箇所設け、左折イン・左折アウトとする計画である。住宅用は市道鷺沼 33 号線沿いに 1 箇所設け、安全性に配慮し、市道鷺沼線側からのインとするため、右折イン・左折アウトとする計画である。また、北街区の施設関連車両出入口は、市道小台 23 号線沿いに 1 箇所設け、入庫は左折インとし、出庫については、接続する市道小台 23 号線の幅員が狭く歩行者への左折巻き込みなどの接触を避けるため、安全性等に配慮し、右折アウトとする計画である。
- ・幹線道路である市道久末鷺沼線沿いには、公共交通機関であるバス・タクシー等の交通広場の出入口のみを設け、施設関連車両（商業施設、業務施設、公共施設、住宅の関連車両）の出入口は設けない計画とする。
- ・計画建物の壁面位置を道路境界から後退させ、歩道状空地を設けることで、安全な歩行者空間を確保する。

#### エ 雨水流出抑制への配慮

雨水貯留槽等を設置し、雨水流出抑制を行う計画である。

#### オ 地球温暖化防止への配慮

計画建物の断熱性能の向上や屋上緑化等の採用により省エネルギーに配慮するとともに、冷暖房施設等は極力省エネルギー型の設備機器を選定するなど、省エネルギー対策を検討し、地球温暖化の抑制に配慮する。

#### カ 防災に関する配慮

計画建物の耐震性等に配慮するとともに、災害時においても、最低限の施設機能が維持できるよう、非常用エレベータ、非常用発電設備、スプリンクラー設備、特殊消火設備、自動火災報知設備、連結送水管設備、避雷設備、非常用照明設備、排煙設備等の防災設備及び防災備蓄倉庫の設置を計画する。また、非常用エレベータは緊急時等に使用可能なストレッチャー対応とする。

(4) 土地利用計画

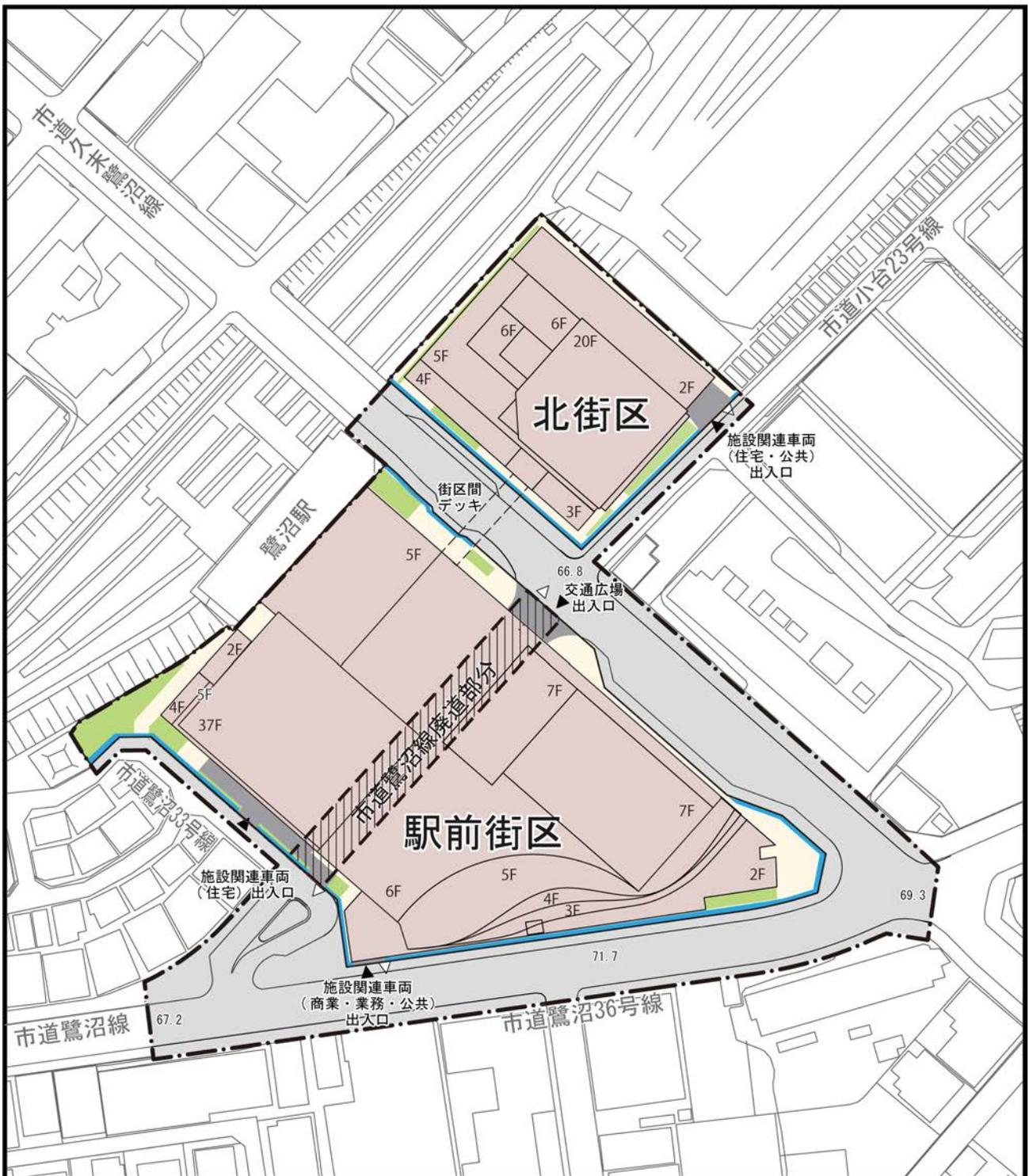
土地利用計画の概要は、表 1-4 及び図 1-4 に示すとおりである。

計画地は、市道久末鷺沼線を挟み、南側の鷺沼駅に隣接する区域を駅前街区、北側を北街区とする計画である。計画地の範囲は、道路の拡幅・改変を伴う道路工事を行う道路（市道鷺沼線、市道久末鷺沼線及び市道鷺沼 36 号線）は道路全幅とし、本事業で道路の拡幅・改変を伴う道路工事を行わない道路（市道鷺沼 33 号線及び市道小台 23 号線）は道路中心までとした。

本事業では、予定している都市計画道路の変更に伴い、市道鷺沼線の駅前の一部道路を廃道し、敷地の集約化（大街区化）を図るとともに、集約化した敷地を活かし、交通広場の配置や交差点の集約化等、周辺の交通流の改善に寄与する計画である。

表 1-4 土地利用計画表

区 分		面 積			割 合
		駅前街区	北街区	合 計	
宅 地	計画建物（建築面積）	約 9,150 m <sup>2</sup>	約 3,150 m <sup>2</sup>	約 12,300 m <sup>2</sup>	約 54.6%
	歩道状空地	約 250 m <sup>2</sup>	約 105 m <sup>2</sup>	約 355 m <sup>2</sup>	約 1.6%
	通路・アプローチ等	約 1,096 m <sup>2</sup>	約 211 m <sup>2</sup>	約 1,307 m <sup>2</sup>	約 5.8%
	車路	約 300 m <sup>2</sup>	約 70 m <sup>2</sup>	約 370 m <sup>2</sup>	約 1.6%
	緑化地	約 374 m <sup>2</sup>	約 144 m <sup>2</sup>	約 518 m <sup>2</sup>	約 2.3%
	小 計	約 11,170 m <sup>2</sup>	約 3,680 m <sup>2</sup>	約 14,850 m <sup>2</sup>	約 65.9%
公 共 用 地	道路	約 7,680 m <sup>2</sup>			約 34.1%
	小 計	約 7,680 m <sup>2</sup>			約 34.1%
合 計		約 22,530 m <sup>2</sup>			100%



凡

例



計画地



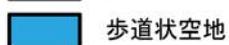
道路



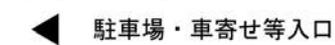
計画建物



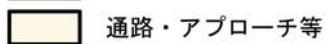
廃道部分



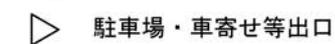
歩道状空地



駐車場・車寄せ等入口



通路・アプローチ等



駐車場・車寄せ等出口



車路



緑化地

図1-4 土地利用計画図



※図中道路上の数字は標高（T.P.）を示す。

(5) 建築計画等

ア 計画概要

建築計画等の概要は表 1-5 に、計画建物平面図は図 1-5(1)~(13)、立面図は図 1-6(1)~(5)及び断面図は図 1-7(1)・(2)、完成予想図は図 1-8 に示すとおりである。

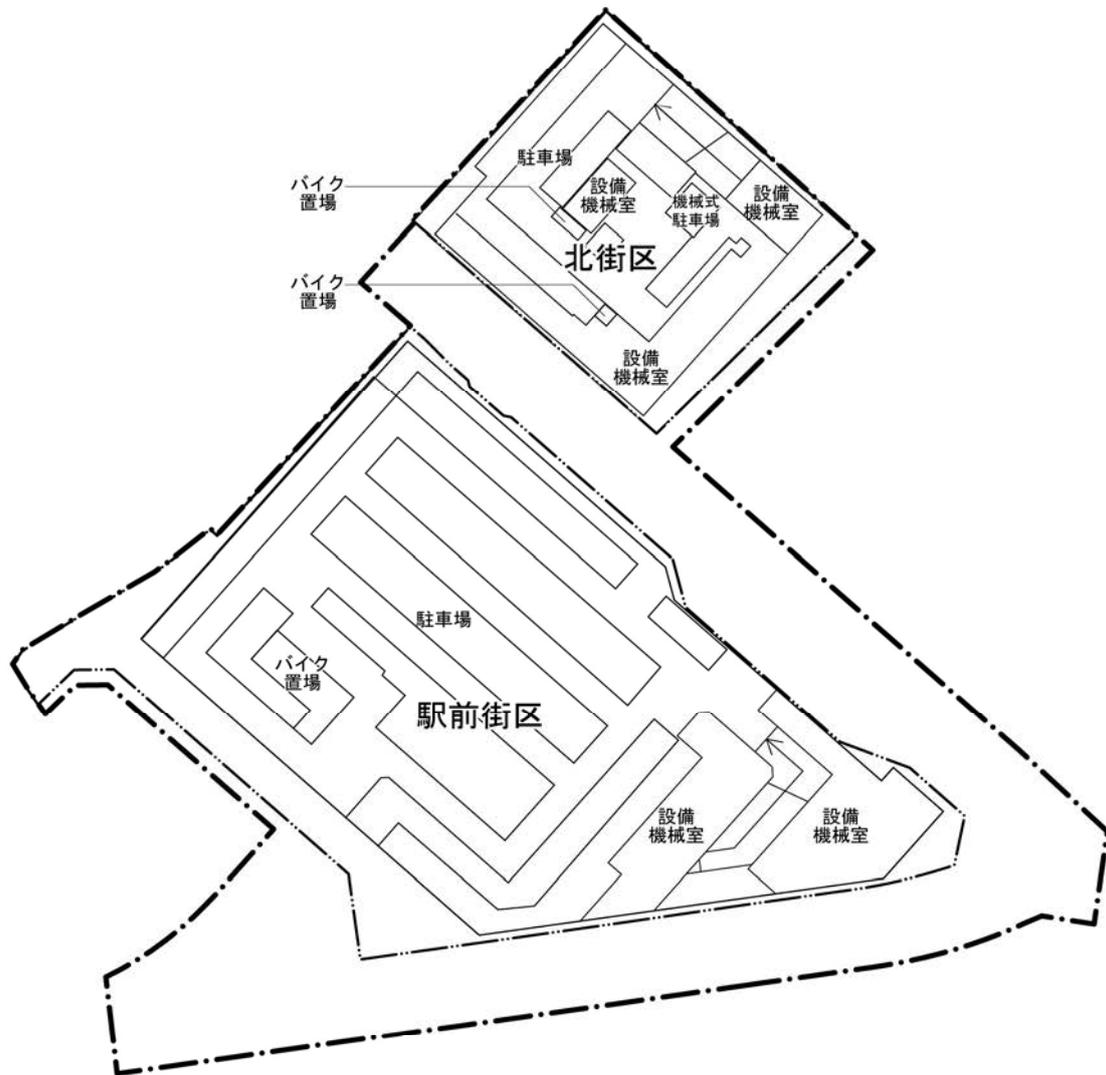
主要用途は、駅前街区に商業（子育て支援機能含む）・業務・公共・住宅・交通広場を、北街区に住宅・公共を計画する。なお、商業施設・業務施設の詳細は 38 ページ、公共施設の詳細は 40 ページ、住宅の詳細は 42 ページに示すとおりである。

表 1-5 建築計画概要

区 分	駅前街区	北街区	合 計
主要用途	商業・業務・公共・ 住宅・交通広場	住宅・公共	—
建築敷地面積	約 11,170 m <sup>2</sup>	約 3,680 m <sup>2</sup>	約 14,850 m <sup>2</sup>
建築面積	約 9,150 m <sup>2</sup>	約 3,150 m <sup>2</sup>	約 12,300 m <sup>2</sup>
建ぺい率*1	約 82%	約 86%	—
延べ面積	約 86,000 m <sup>2</sup>	約 29,000 m <sup>2</sup>	約 115,000 m <sup>2</sup>
	商 業	—	約 15,500 m <sup>2</sup>
	公 共	約 9,700 m <sup>2</sup>	約 18,100 m <sup>2</sup>
	住 宅	約 14,200 m <sup>2</sup>	約 56,500 m <sup>2</sup>
	業 務	—	約 1,800 m <sup>2</sup>
その他*2	約 18,000 m <sup>2</sup>	約 5,100 m <sup>2</sup>	約 23,100 m <sup>2</sup>
容積対象床面積	約 55,850 m <sup>2</sup>	約 18,400 m <sup>2</sup>	約 74,250 m <sup>2</sup>
容 積 率	約 500%	約 500%	—
建物階数	地下 2 階 地上 37 階	地下 2 階 地上 20 階	—
建物高さ	約 140m (最高高さ約 146m)	約 86m (最高高さ約 92m)	—
建物構造	鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造	—
計画戸数	約 380 戸	約 130 戸	約 510 戸
駐車 台数	約 400 台	約 105 台	約 505 台
	非住宅 約 200 台 住宅 約 200 台	約 45 台 約 60 台	約 245 台 約 260 台
バイク 置場 台数	約 60 台	約 8 台	約 68 台
	非住宅 約 30 台 住宅 約 30 台	約 5 台 約 3 台	約 35 台 約 33 台
駐輪 台数	約 1,170 台	約 260 台	約 1,430 台
	非住宅 約 650 台 住宅 約 520 台	約 100 台 約 160 台	約 750 台 約 680 台

\*1：建ぺい率 80%。ただし、防火地域内にある耐火建築物は、建ぺい率が 100%となる。

\*2：駅前街区は交通広場（約 4,500 m<sup>2</sup>）及び駐車場（約 13,500 m<sup>2</sup>）、北街区は駐車場の延べ面積を意味する。



凡 例

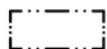
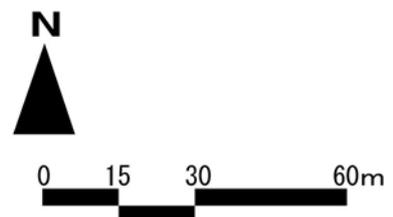
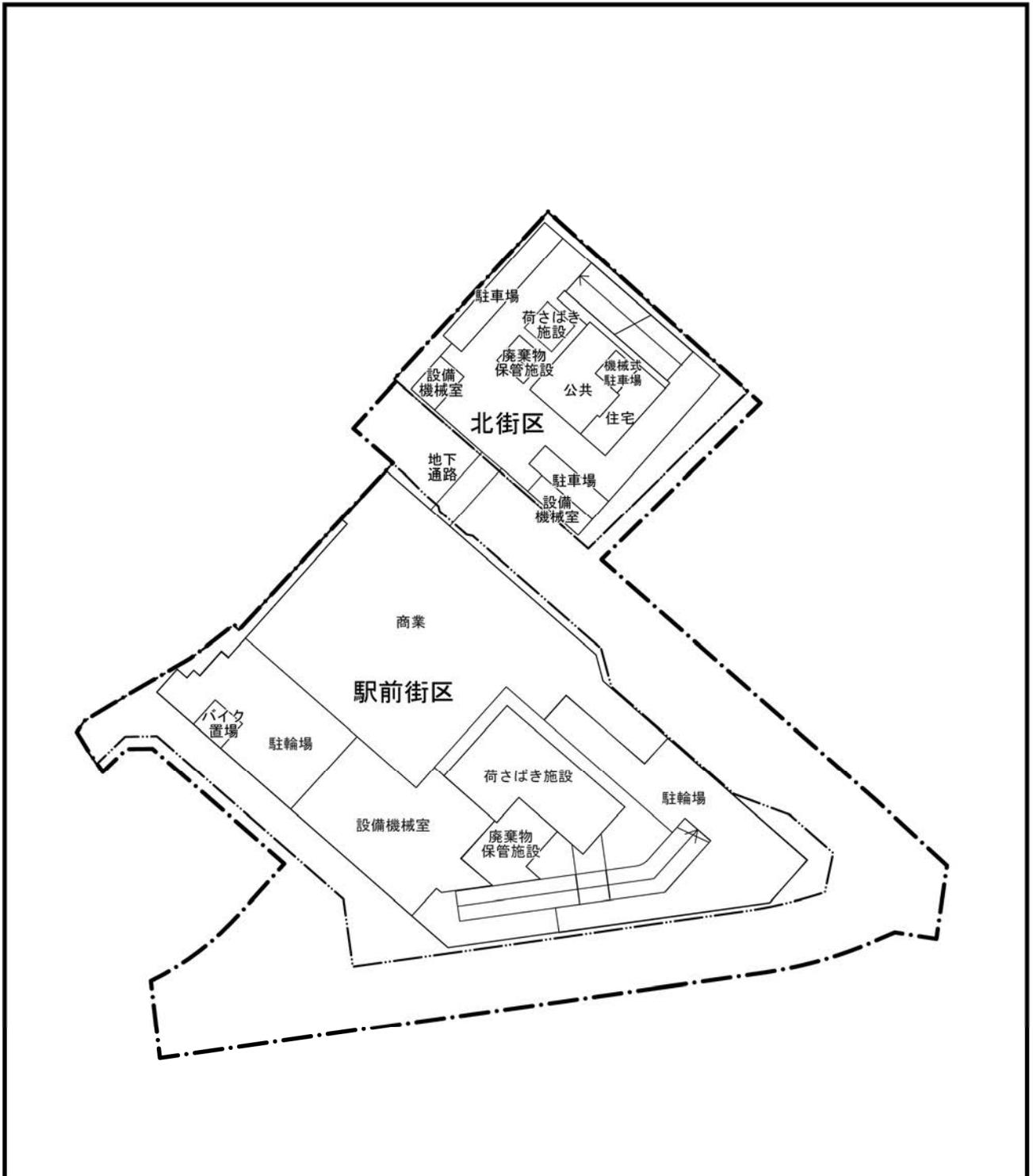
-  計画地
-  建築敷地

図1-5(1) 計画建物平面図 (地下2階)





凡 例

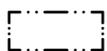
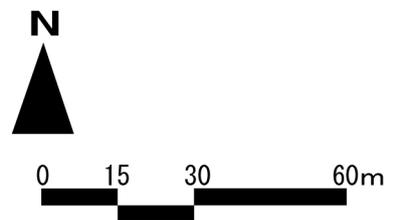
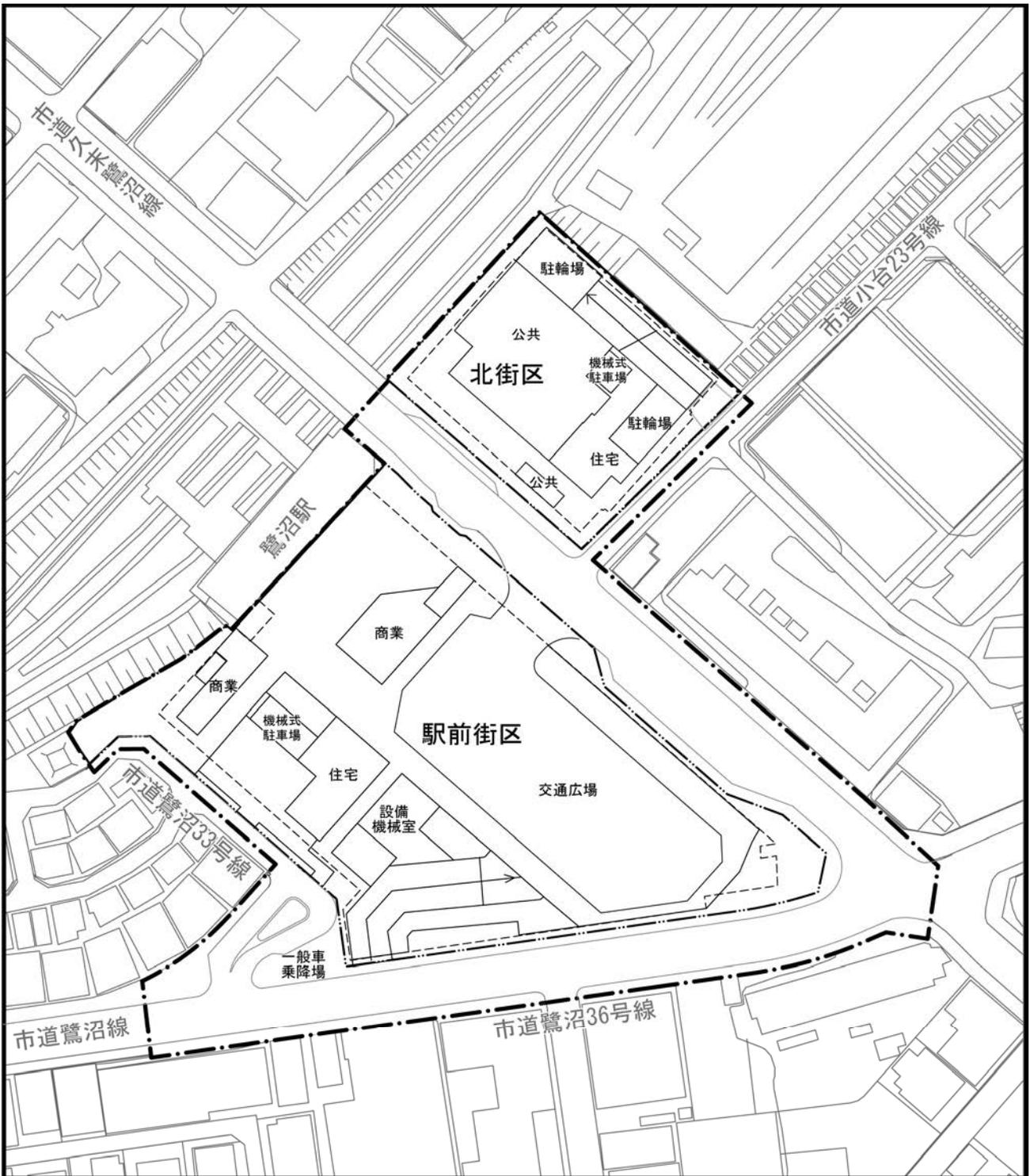
-  計画地
-  建築敷地

図1-5(2) 計画建物平面図 (地下1階)

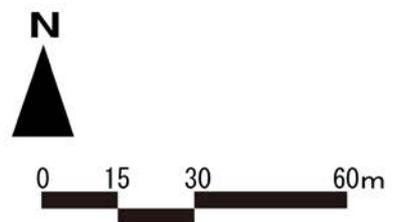


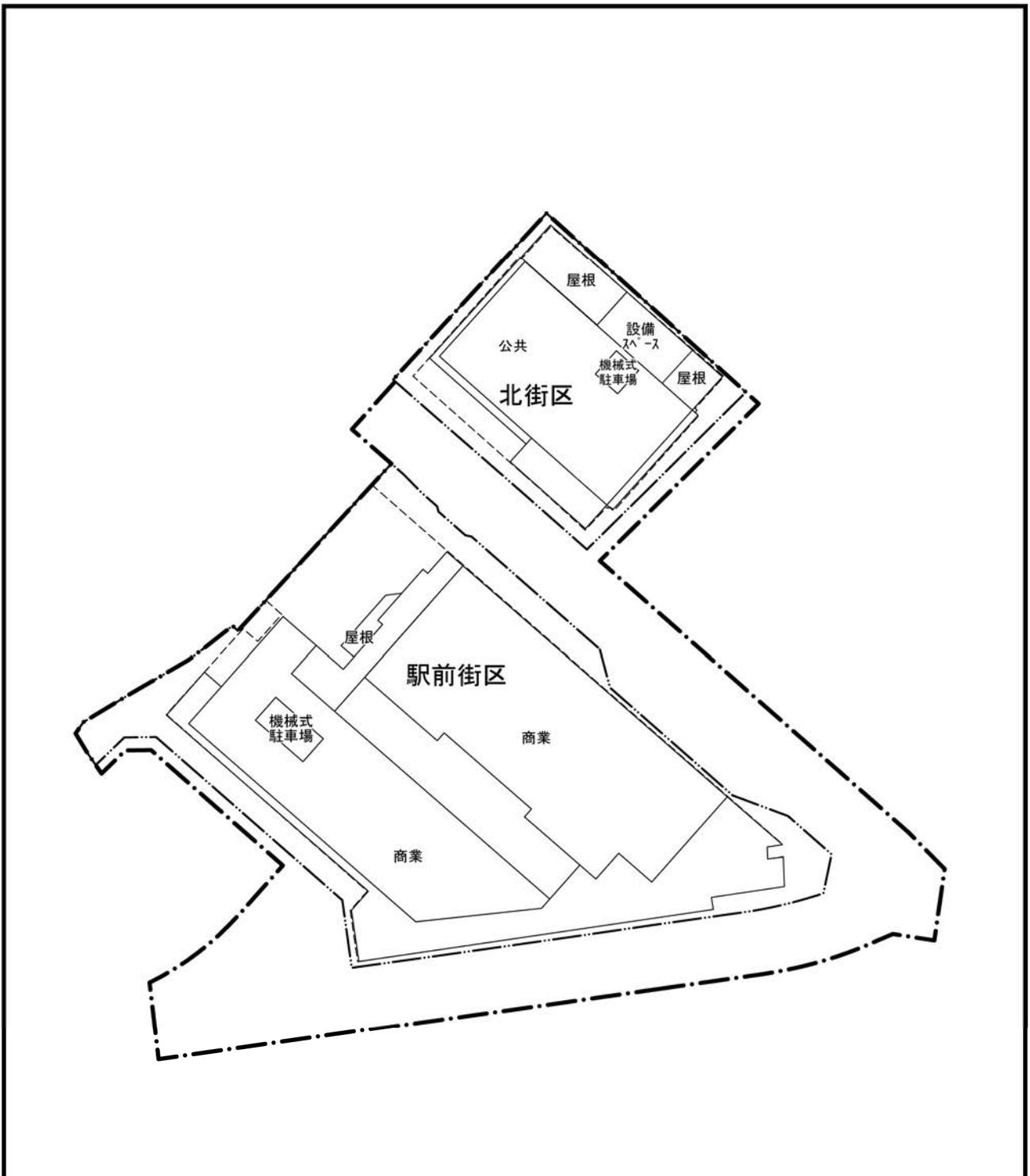


凡 例

-  計画地
-  建築敷地
-  建物外形

図1-5(3) 計画建物平面図 (1階)





凡 例

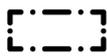
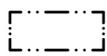
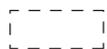
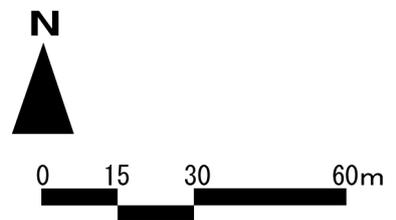
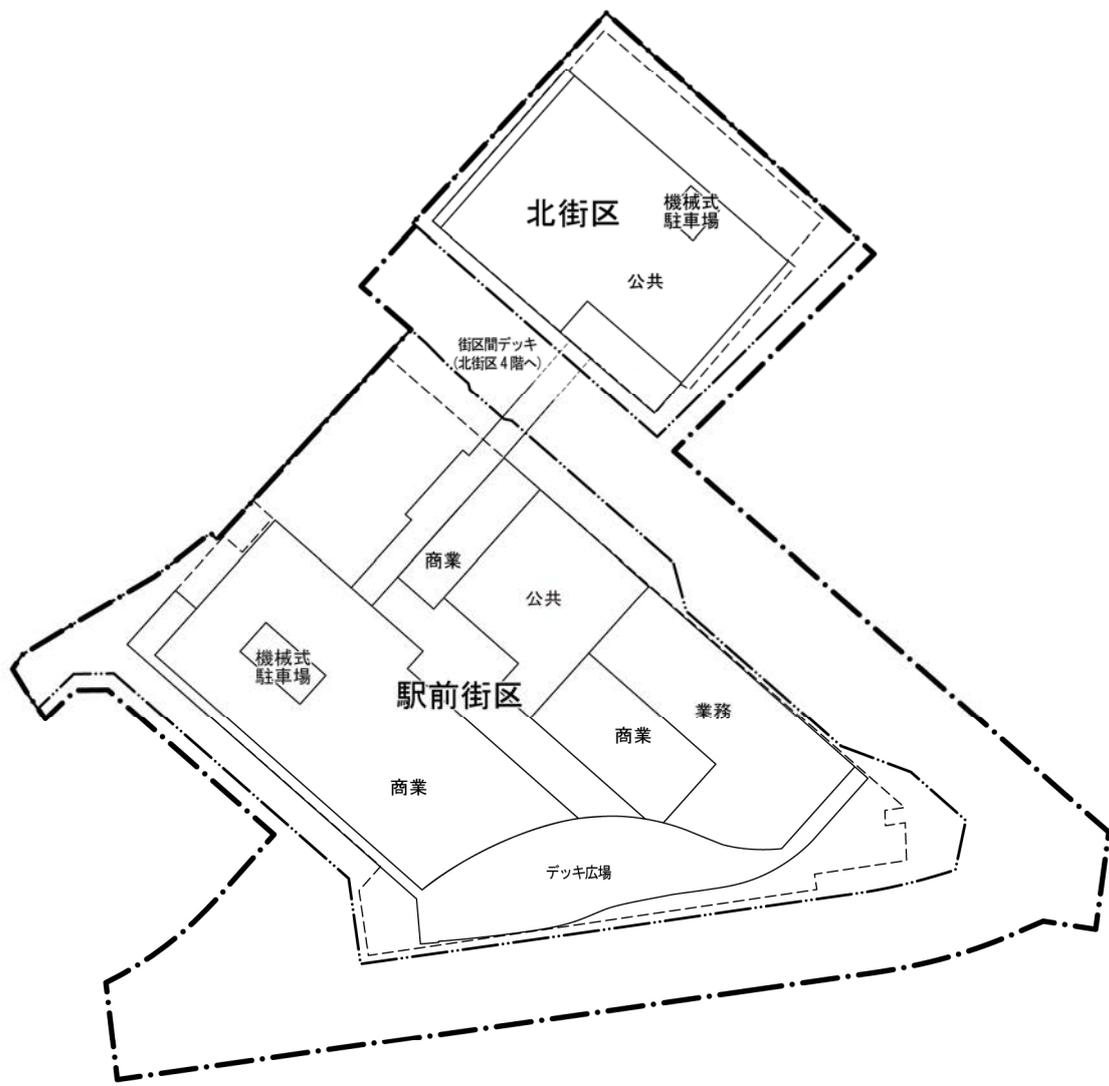
-  計画地
-  建築敷地
-  建物外形

図1-5(4) 計画建物平面図 (2階)

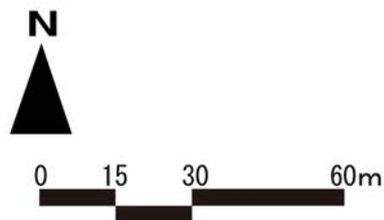


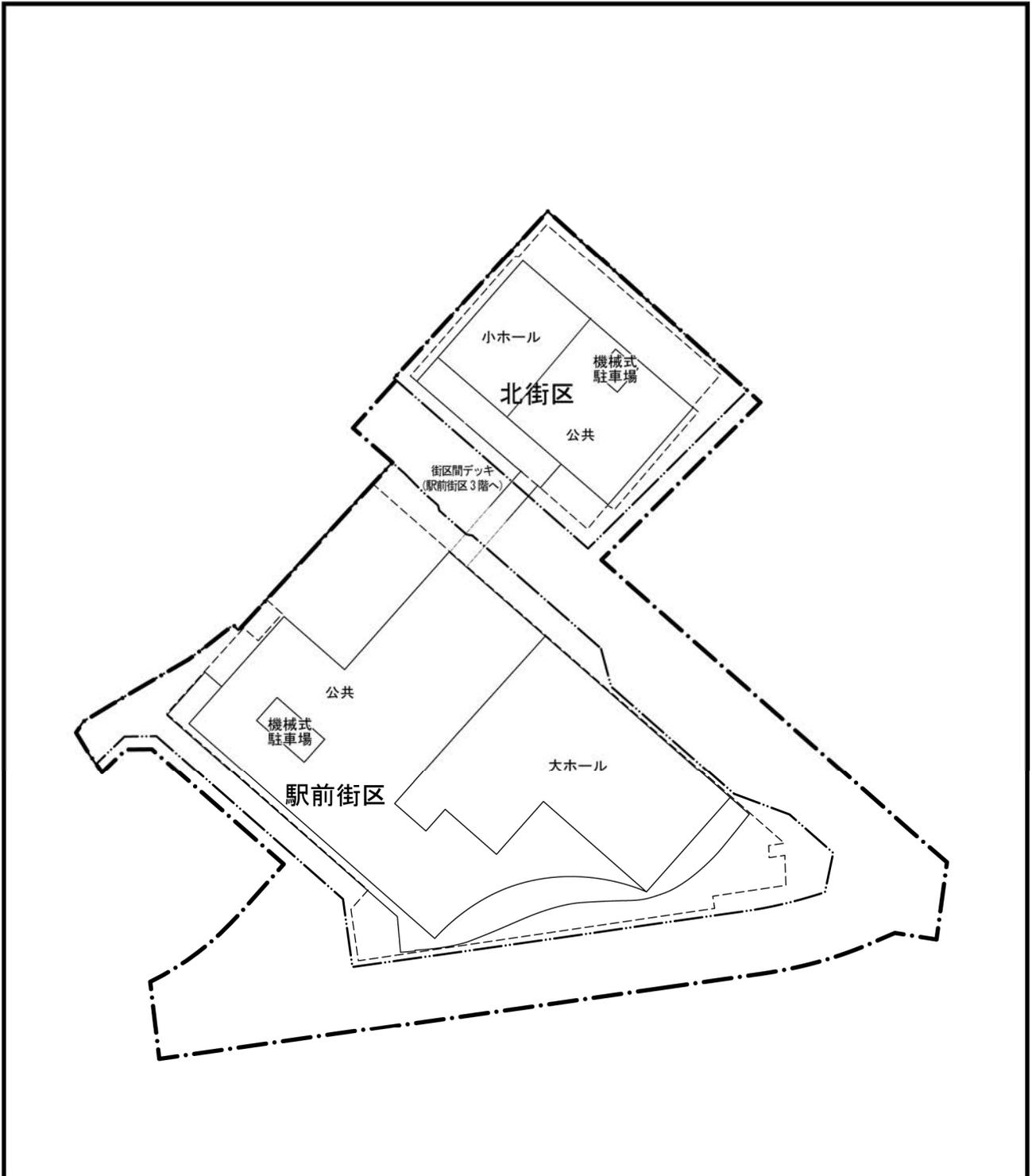


凡 例

-  計画地
-  建築敷地
-  建物外形

図1-5(5) 計画建物平面図 (3階)





凡 例

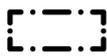
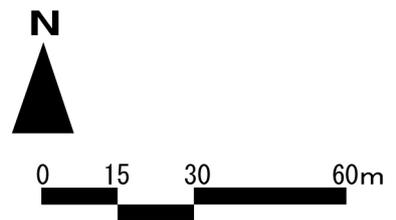
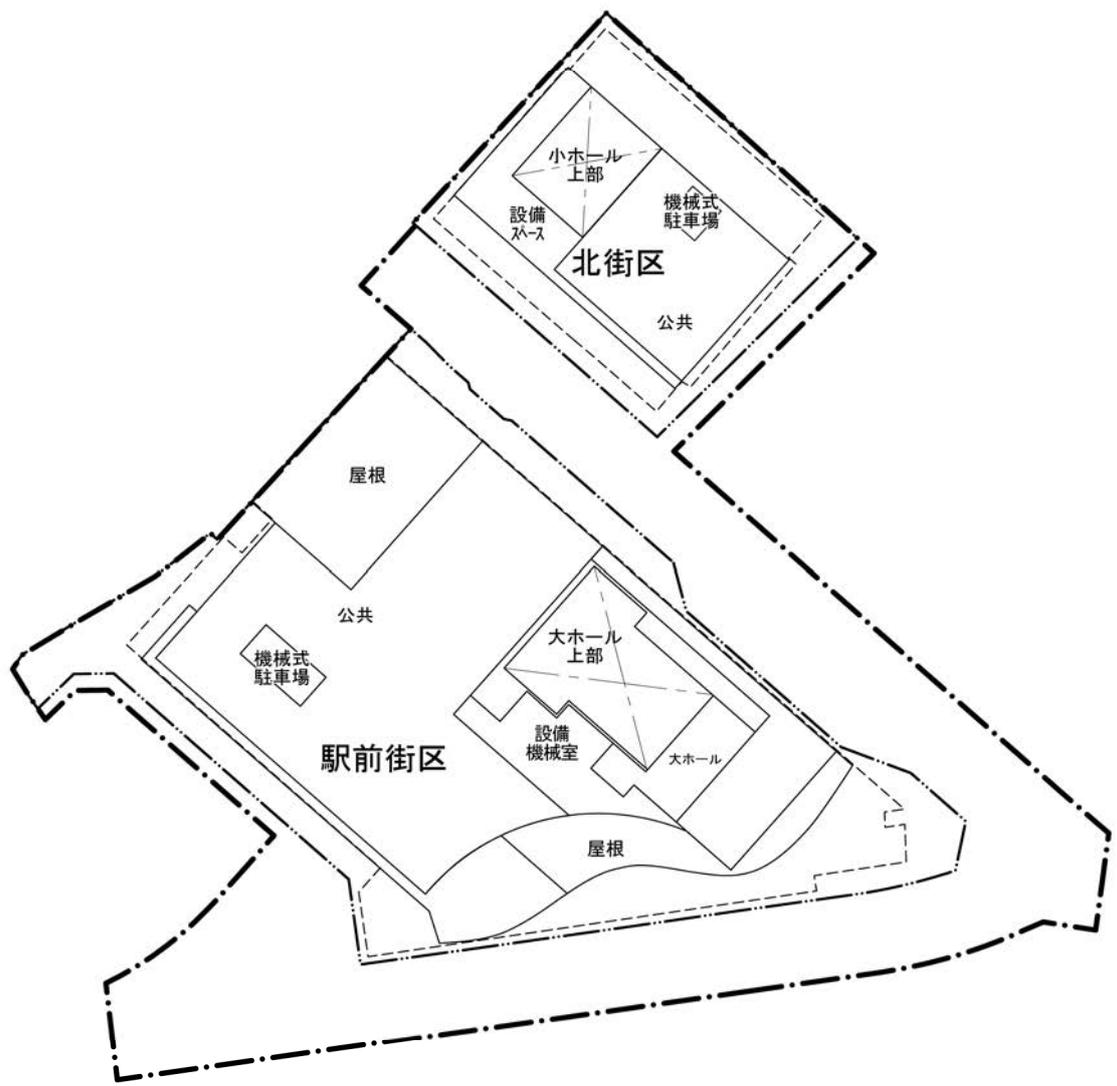
-  計画地
-  建築敷地
-  建物外形

図1-5(6) 計画建物平面図 (4階)





凡 例

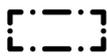
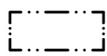
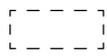
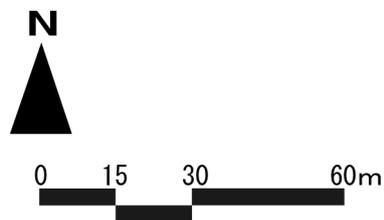
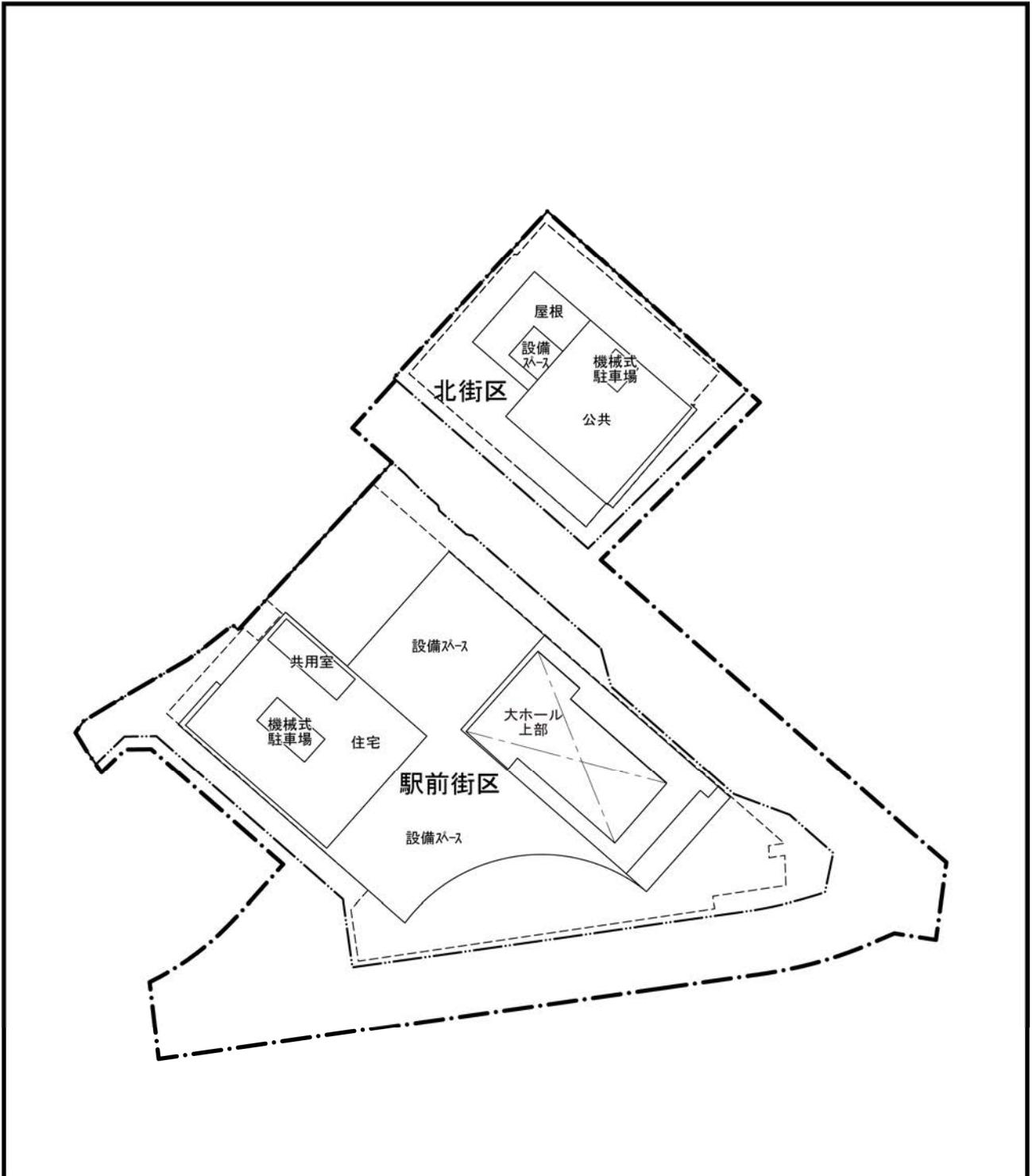
-  計画地
-  建築敷地
-  建物外形

図1-5(7) 計画建物平面図 (5階)





凡 例

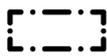
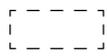
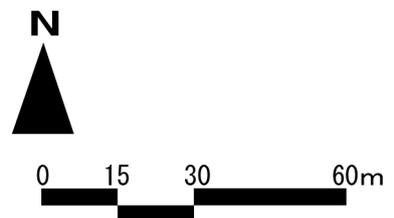
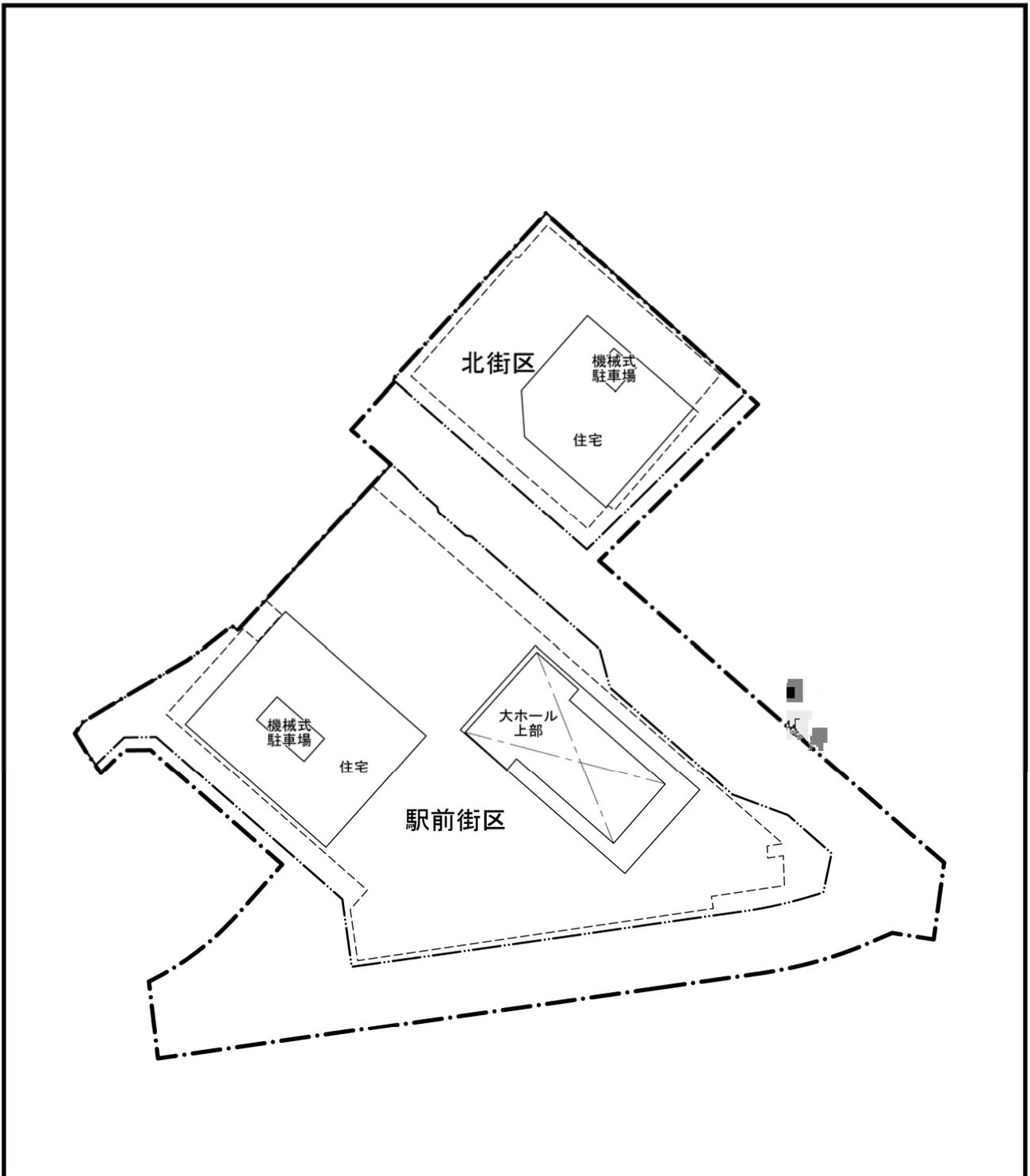
-  計画地
-  建築敷地
-  建物外形

図1-5(8) 計画建物平面図 (6階)





凡 例

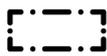
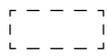
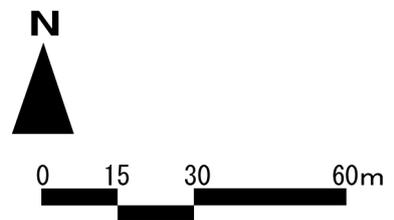
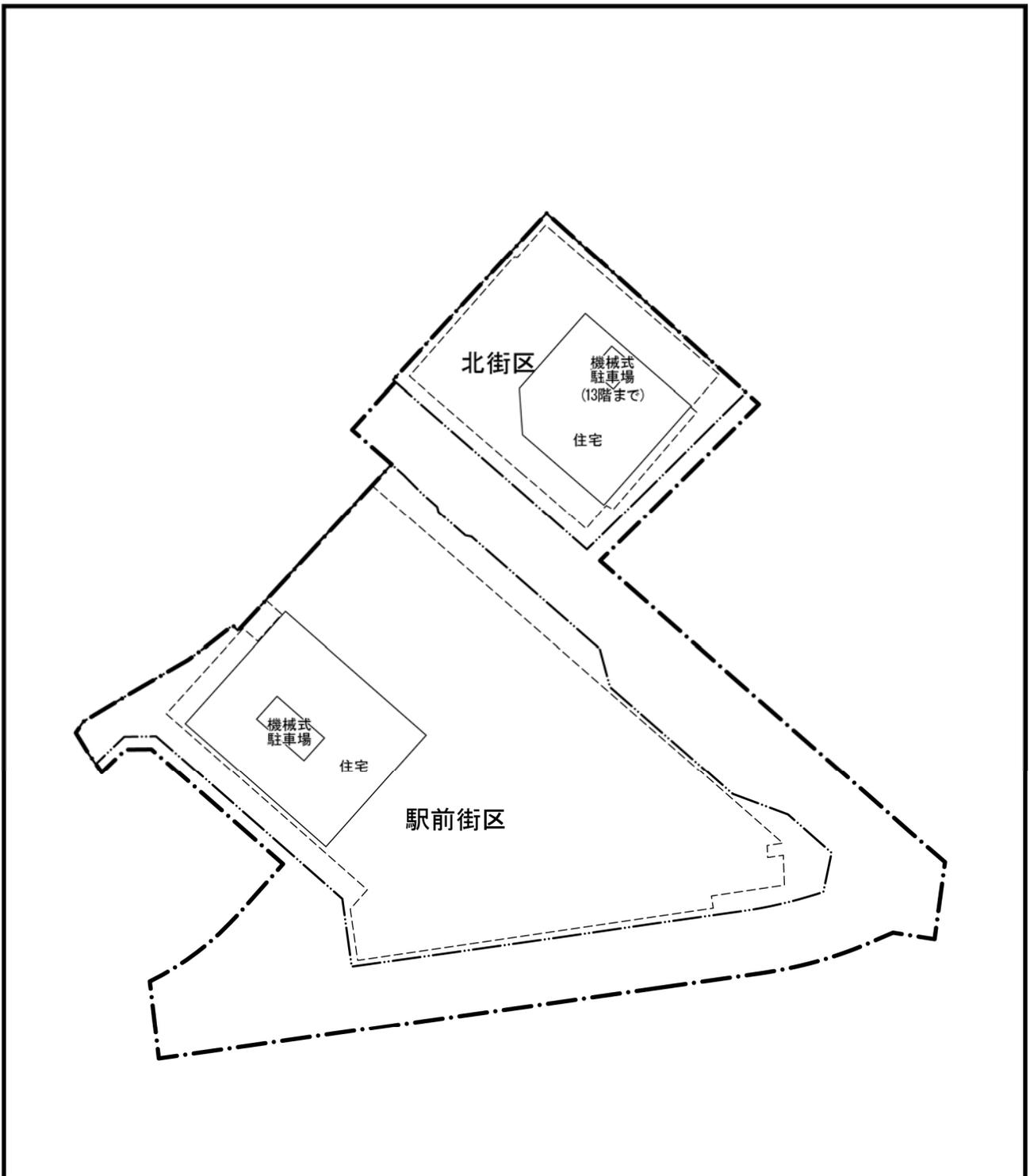
-  計画地
-  建築敷地
-  建物外形

図1-5(9) 計画建物平面図 (7階)





凡 例

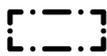
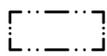
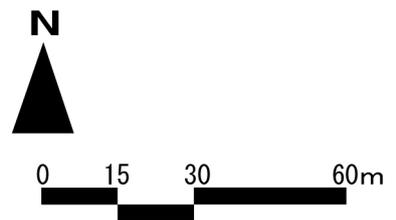
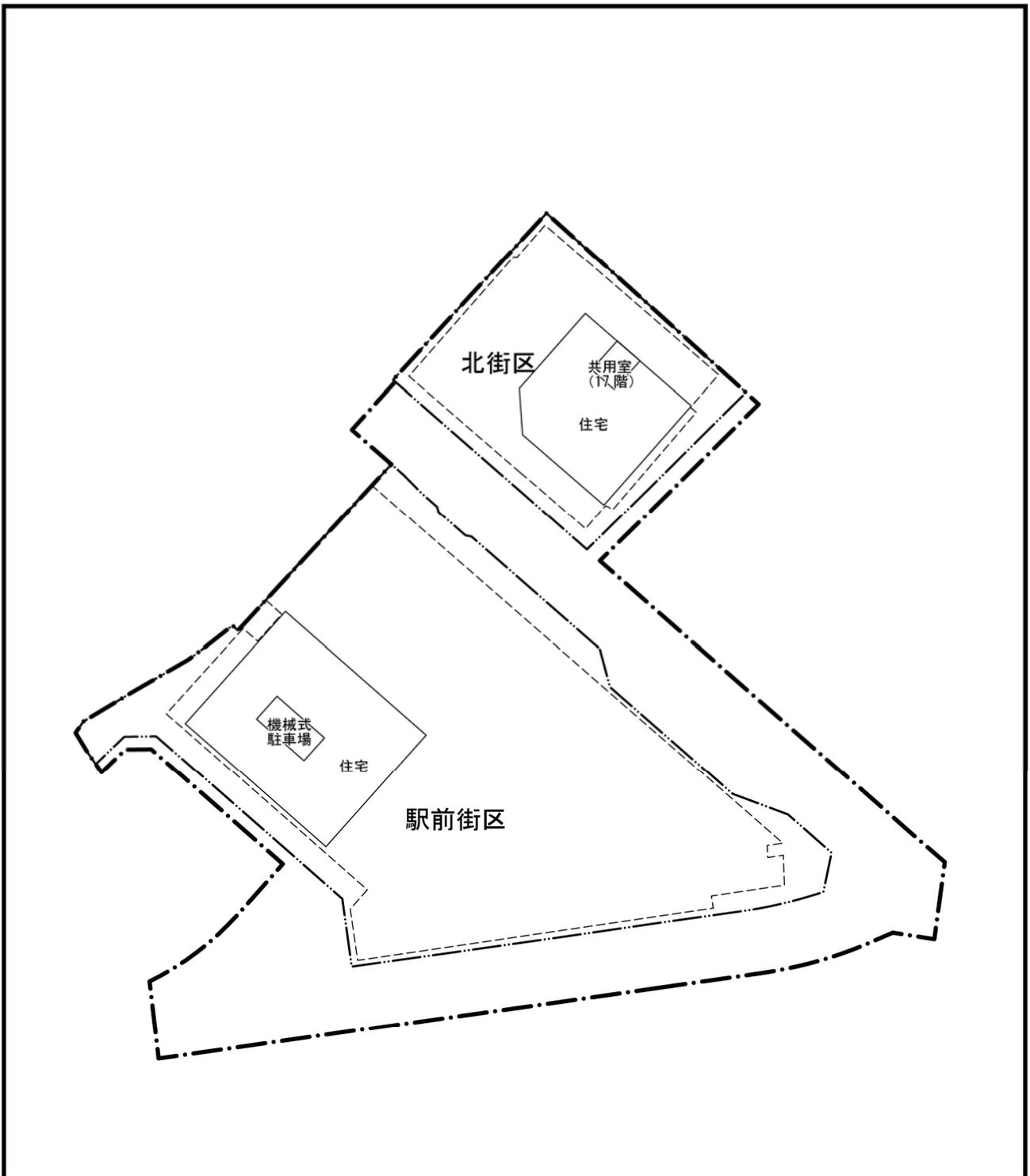
-  計画地
-  建築敷地
-  建物外形

図1-5(10) 計画建物平面図  
(8~16階)





凡 例

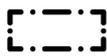
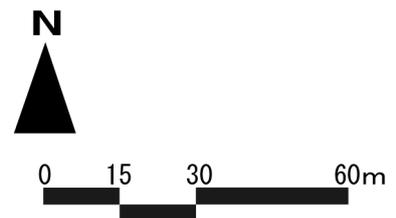
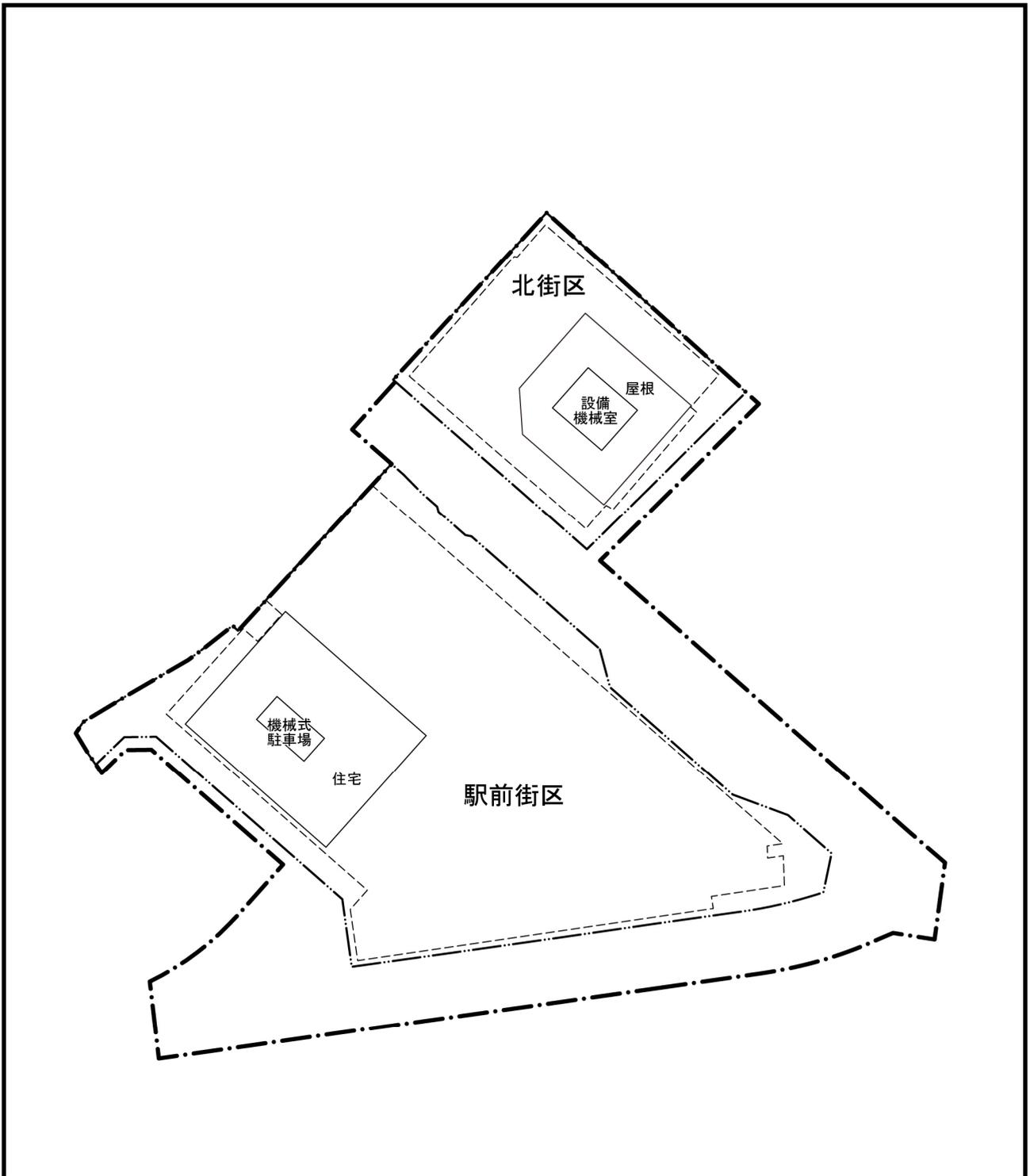
-  計画地
-  建築敷地
-  建物外形

図1-5(11) 計画建物平面図  
(17~20階)





凡 例

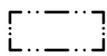
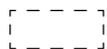
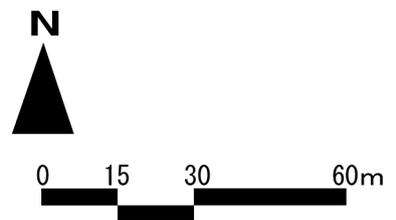
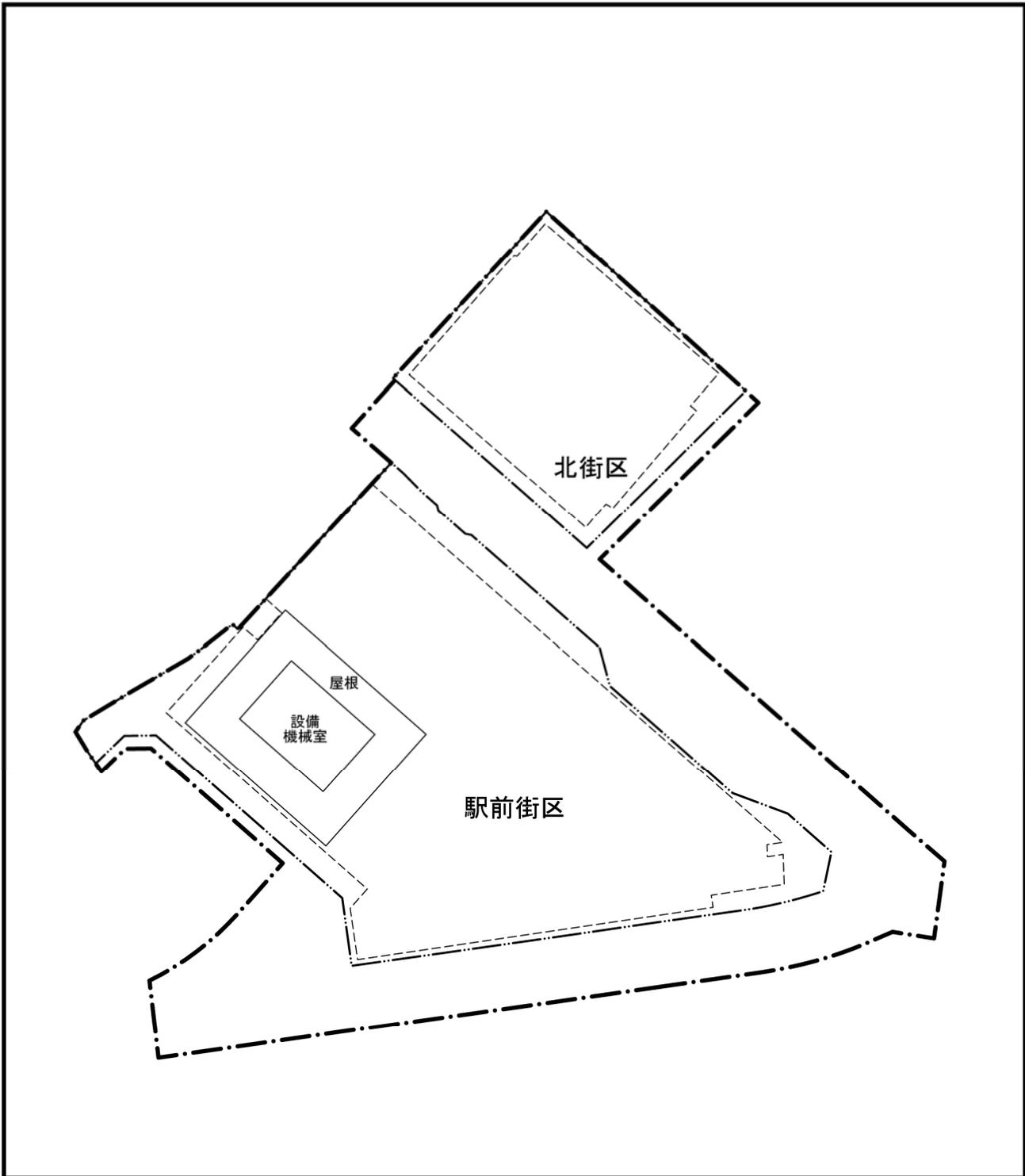
-  計画地
-  建築敷地
-  建物外形

図1-5(12) 計画建物平面図  
(駅前街区21~37階、  
北街区PH階)





凡 例

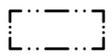
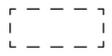
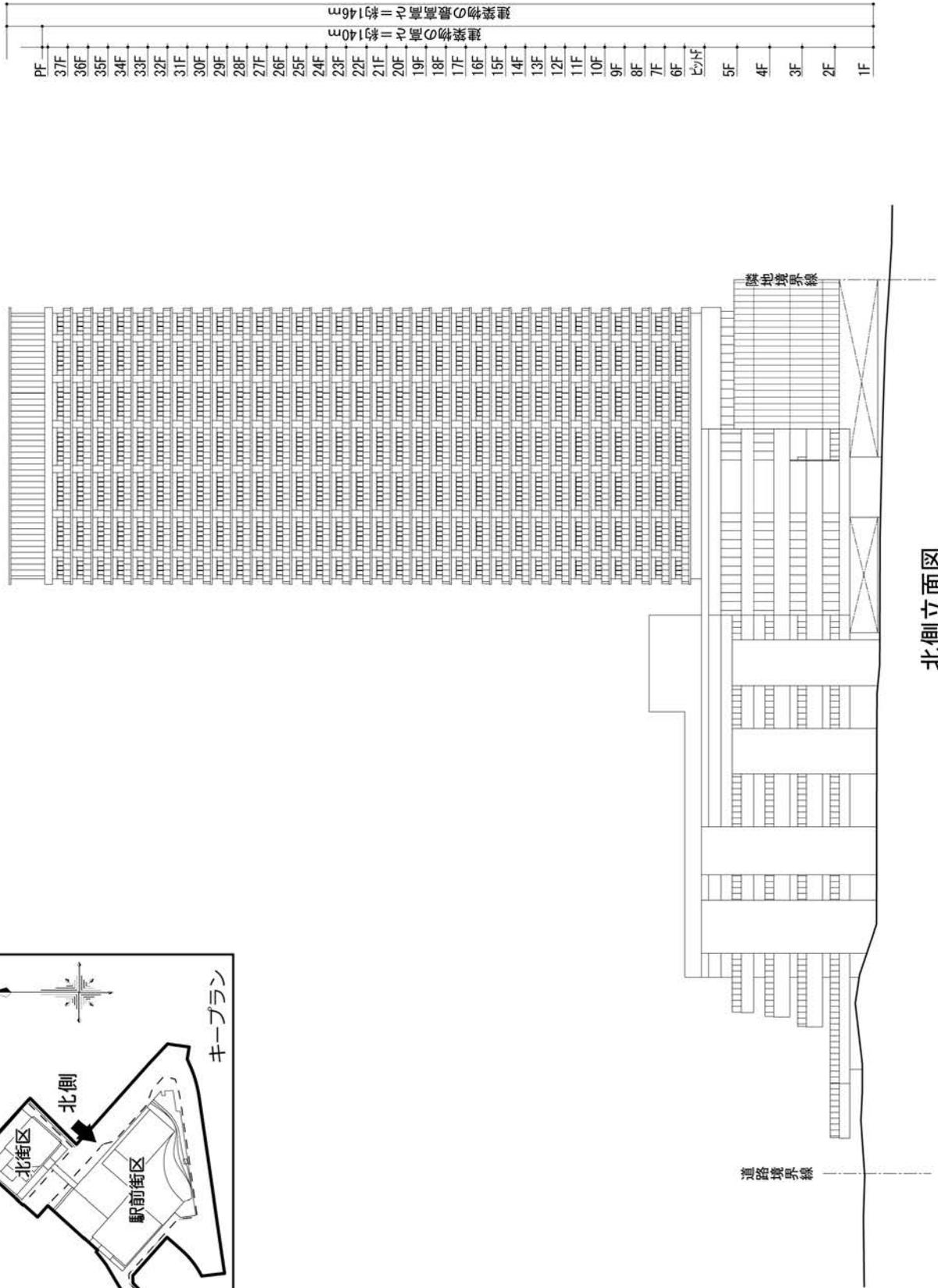
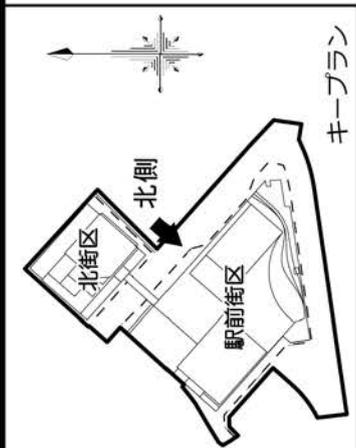
-  計画地
-  建築敷地
-  建物外形

図1-5(13) 計画建物平面図  
(駅前街区PH階)





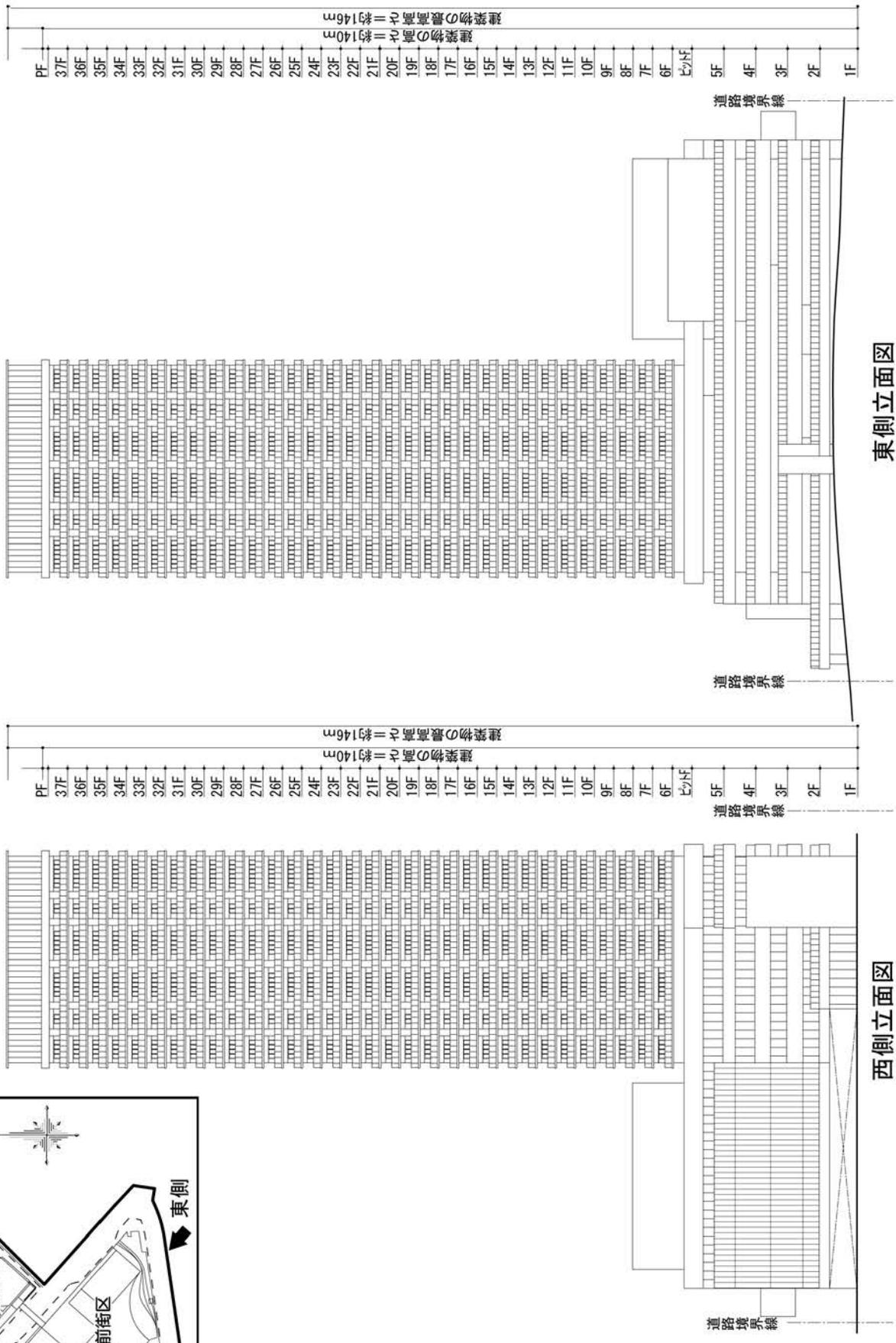
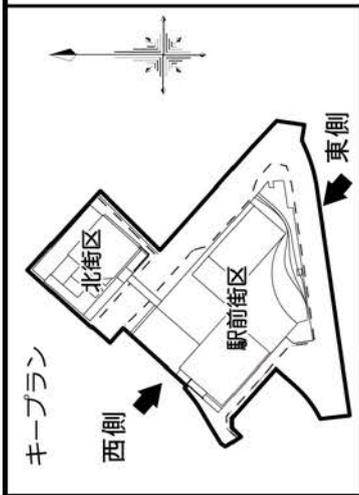
PF	37F	36F	35F	34F	33F	32F	31F	30F	29F	28F	27F	26F	25F	24F	23F	22F	21F	20F	19F	18F	17F	16F	15F	14F	13F	12F	11F	10F	9F	8F	7F	6F	ピット	5F	4F	3F	2F	1F
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	----	----	----	-----	----	----	----	----	----

隣接物の高さ約140m  
隣接物の高さ約146m

北側立面図



図1-6(1) 立面図 (駅前街区 北側)

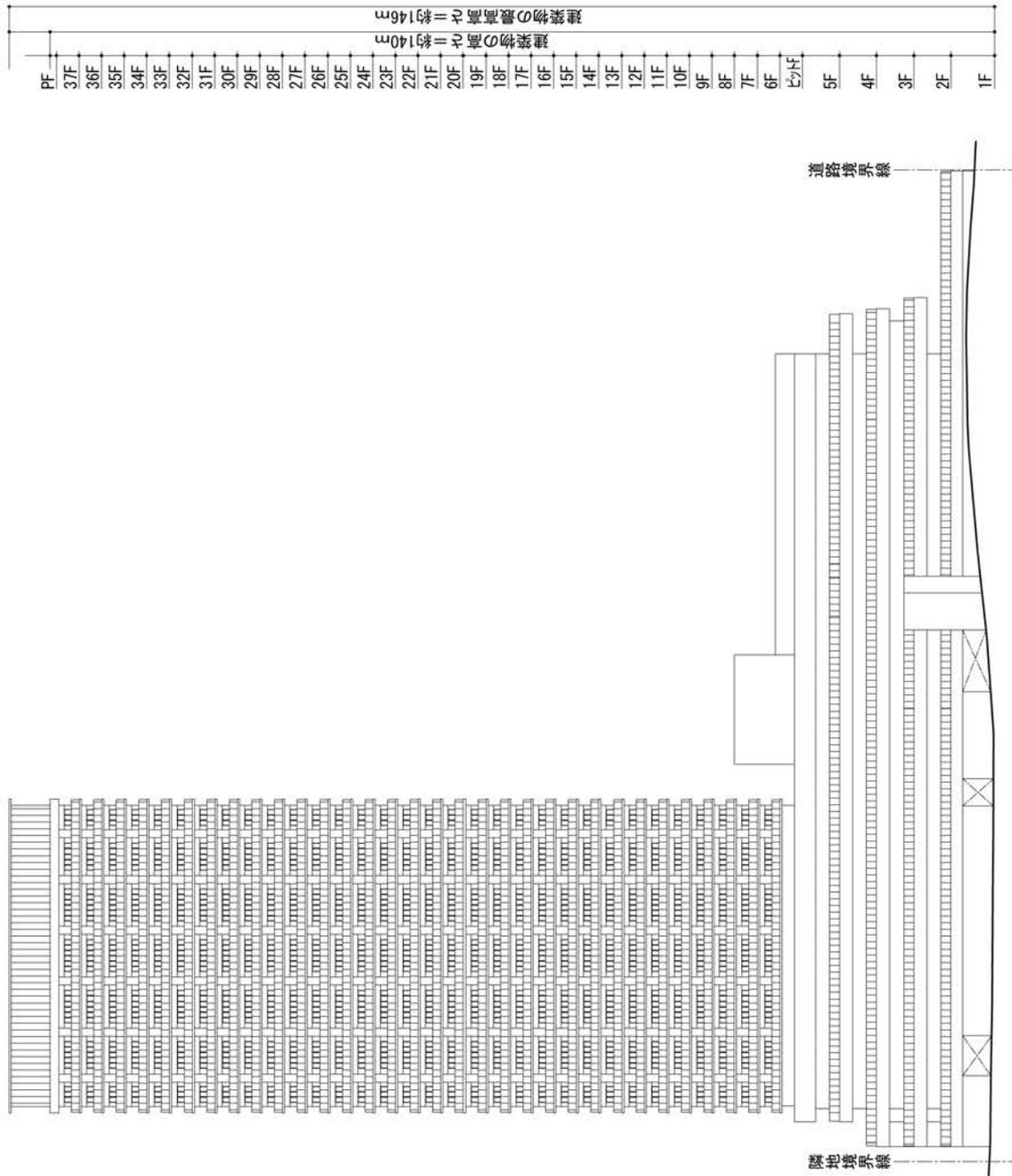
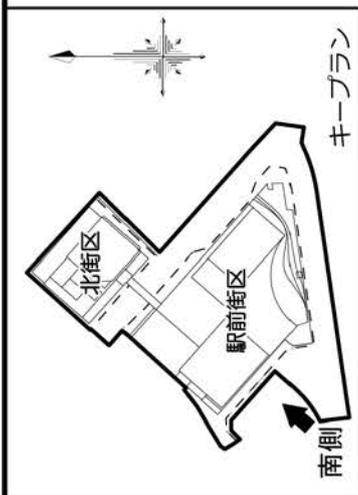


東側立面図

西側立面図



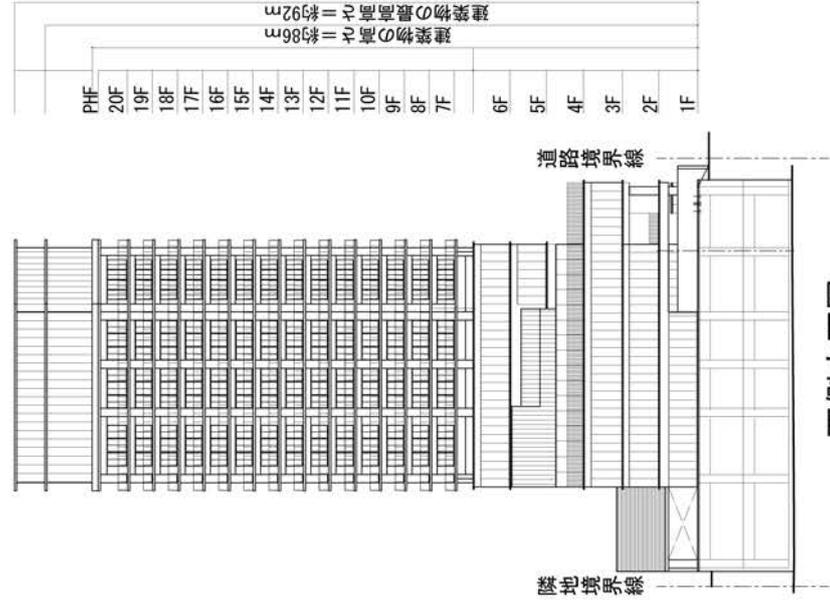
図1-6(2) 立面図 (駅前街区 西側・東側)



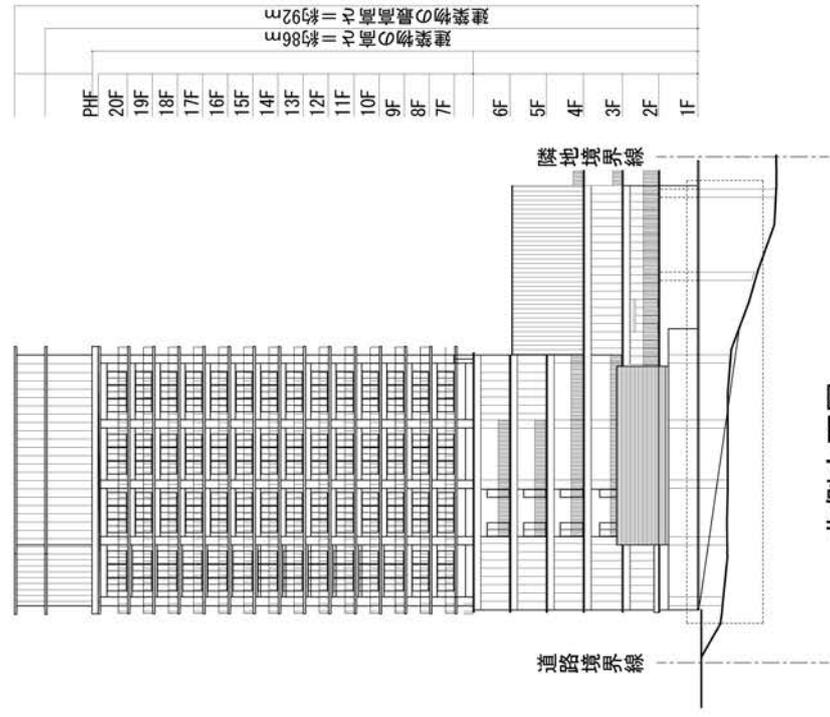
南側立面図

図1-6(3) 立面図 (駅前街区 南側)



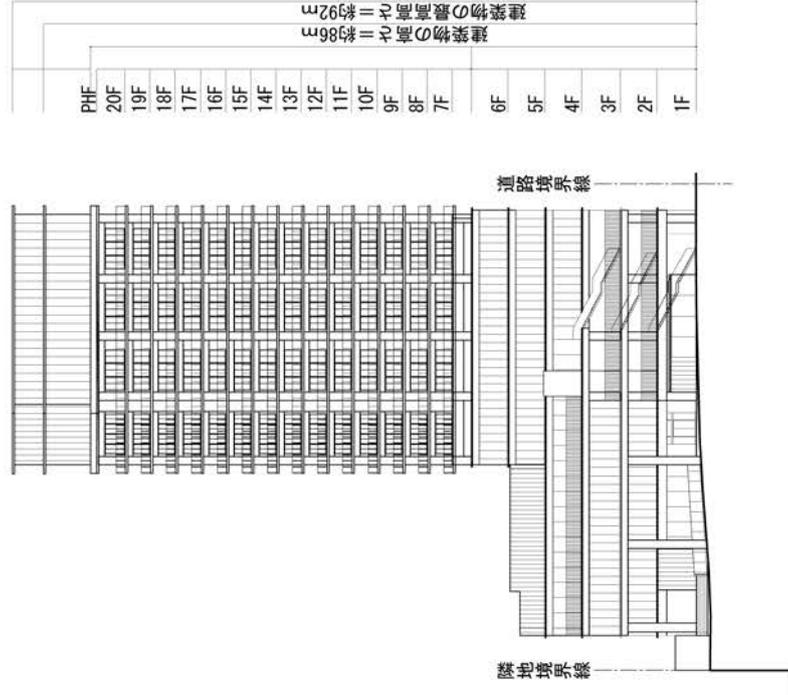
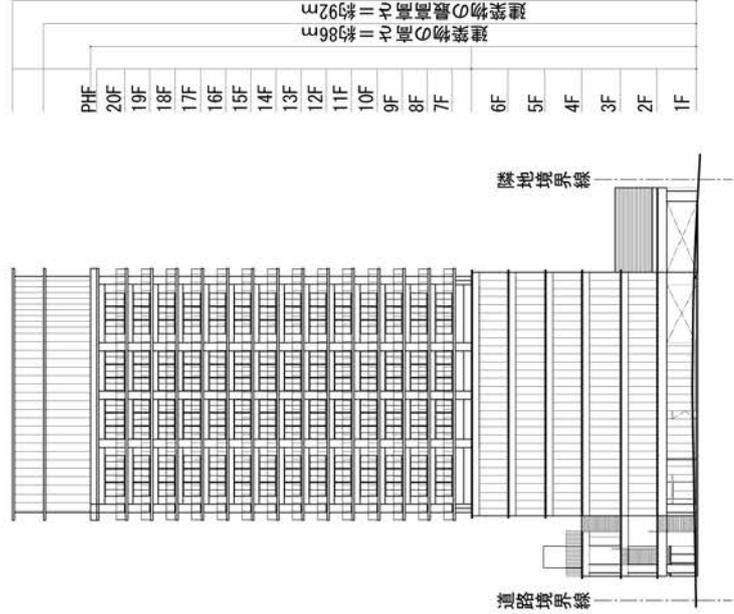
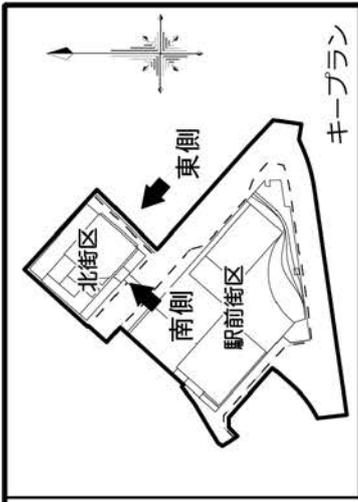


西側立面図



北側立面図

図1-6(4) 立面図 (北街区 北側・西側)



東側立面図

南側立面図



図1-6(5) 立面図 (北街区 南側・東側)







注：計画建物の色彩等詳細については、今後変更の可能性がある。

図 1-8 完成予想図（計画地南東側から見た鳥瞰図）

イ 商業施設・業務施設計画

駅前街区に計画されている商業施設・業務施設の概要は表 1-6(1)に、商業施設・業務施設関連車両台数は表 1-6(2)に、また、商業施設・業務施設関連車両走行ルートは図 1-9 に示すとおりである。

商業施設（子育て支援機能含む）は延べ面積約 15,500 m<sup>2</sup>であり、販売物品種類は食料品・衣料品・雑貨・生活関連等を計画している。

業務施設は延べ面積約 1,800 m<sup>2</sup>であり、事務所等（営業日は平日のみ）を計画している。

商業施設・業務施設関連車両台数は、全体で平日 876 台/日・片道、休日 1,050 台/日・片道を計画している。

商業施設・業務施設関連車両走行ルートは、市道鷺沼 36 号線からの左折イン・左折アウトとする計画である。商業施設・業務施設関連車両（入庫）については、北方面からは市道梶ヶ谷菅生線、市道久末鷺沼線、市道鷺沼 13 号線、同 22 号線、市道鷺沼線を、南方面からは市道鷺沼 52 号線、市道鷺沼線を使用し、商業施設・業務施設にアプローチする。また、商業施設・業務施設関連車両（出庫）については、市道鷺沼 36 号線より、北方面へは市道久末鷺沼線、市道梶ヶ谷菅生線を、南方面へは市道久末鷺沼線、市道宮前 3 号線を、東方向は市道宮前 4 号線、同 2 号線を通るルートを計画している。

表 1-6(1) 商業施設・業務施設概要表

区 分	駅前街区（商業施設）	駅前街区（業務施設）
延べ面積	約 15,500 m <sup>2</sup>	約 1,800 m <sup>2</sup>
用途	物品販売（食料品・衣料品・雑貨・生活関連等）	事務所等
駐車場台数	約 200 台	
バイク置場台数	約 30 台	
駐輪台数	約 650 台	
営業日	年中無休（一部店舗のみ）	平日
営業時間	24 時間（一部店舗のみ）	24 時間（一部施設のみ）
従業員数	延べ約 400 人	未定

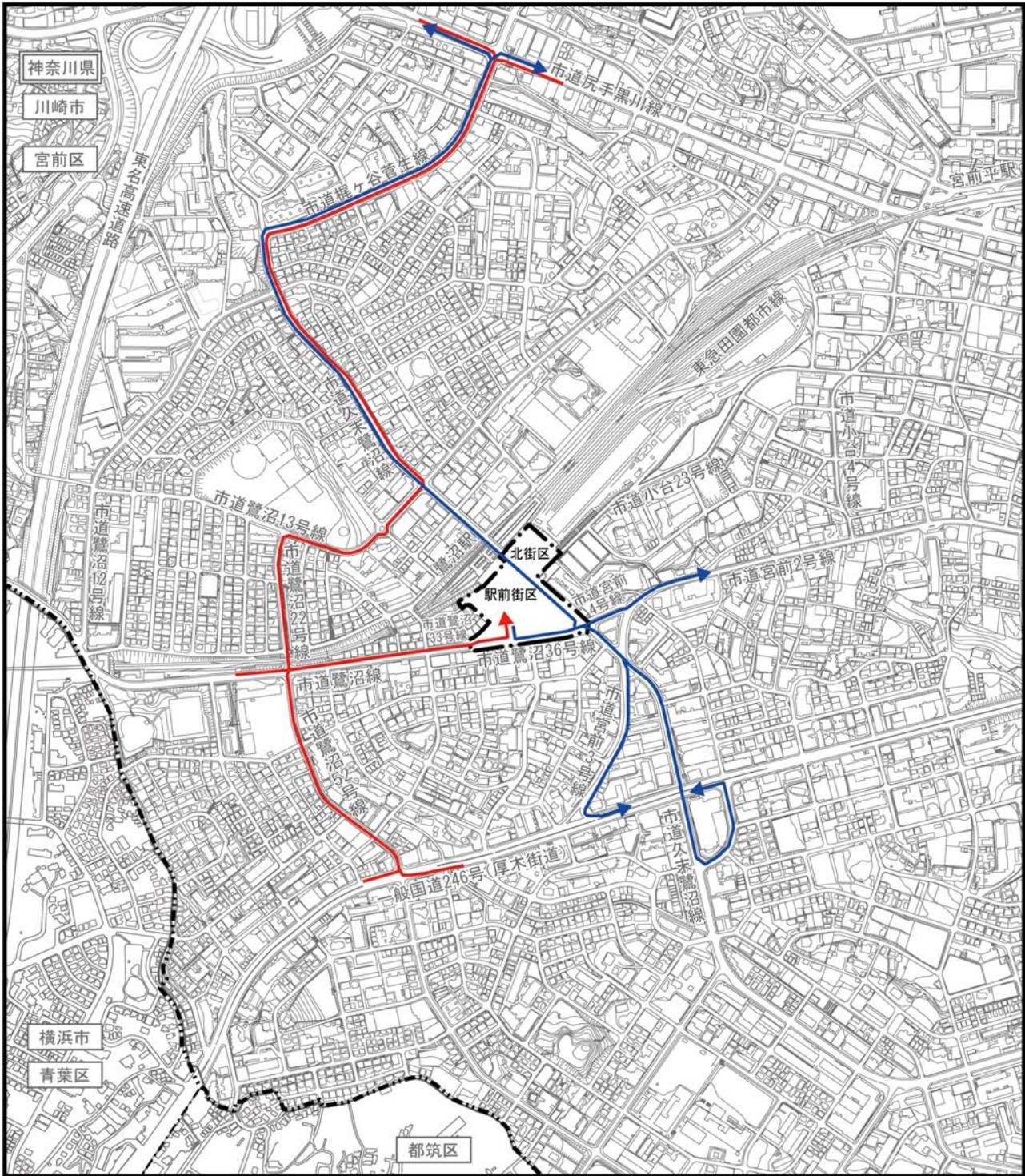
注 1：駐車場台数・バイク置場台数・駐輪台数は駅前街区の公共施設と共用の台数である。

注 2：詳細については、今後の計画により変更する可能性がある。

表 1-6(2) 商業施設・業務施設関連車両台数

区 分	平日 (台/日・片道)	休日 (台/日・片道)
商業施設・業務施設 関連車両	876	1,050

注：施設関連車両台数の算出根拠は第 5 章 2.1(3)エ「駐車場の利用に伴う大気質濃度」（344 ページ）参照。



凡 例

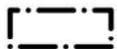
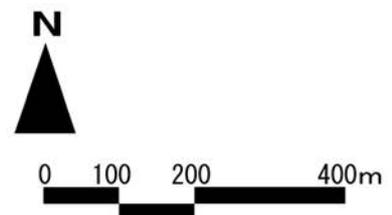
-  計画地
-  市界
-  区界
-  入庫動線
-  出庫動線

図1-9 商業施設・業務施設  
関連車両  
走行ルート図



※各方面からの施設関連車両の走行ルートの詳細は資料編（資-739 ページ）参照。

## ウ 公共施設計画

駅前街区及び北街区に計画されている公共施設の概要は表 1-7(1)に、公共施設関連車両台数は表 1-7(2)に、また、公共施設関連車両走行ルートは図 1-10 に示すとおりである。

公共施設の延べ面積は、駅前街区では約 8,400 m<sup>2</sup>であり、北街区では約 9,700 m<sup>2</sup>である。用途種別は駅前街区では市民館（大ホール含む）・図書館、北街区では区役所・小ホールを計画している。

公共施設関連車両台数は、駅前街区では平日 350 台/日・片道、休日 350 台/日・片道、北街区では平日 278 台/日・片道、休日 28 台/日・片道を計画している。

公共施設関連車両走行ルートは、駅前街区については商業施設・業務施設関連車両走行ルートと同様、市道鷺沼 36 号線からの左折イン・左折アウトとする計画である。公共施設関連車両（入庫）については、北方面からは市道梶ヶ谷菅生線、市道久末鷺沼線、市道鷺沼 13 号線、同 22 号線、市道鷺沼線を、南方面からは市道鷺沼 52 号線、市道鷺沼線を使用し、公共施設にアプローチする。また、公共施設関連車両（出庫）については、市道鷺沼 36 号線より、北方面へは市道久末鷺沼線、市道梶ヶ谷菅生線を、南方面へは市道久末鷺沼線、市道宮前 3 号線を、東方面へは市道宮前 4 号線、同 2 号線を通るルート进行計画している。

北街区については市道小台 23 号線からの入庫は左折インとし、出庫については、接続する市道小台 23 号線の幅員が狭く歩行者への左折巻き込みなどの接触を避けるため、安全性等に配慮し、右折アウトとする計画である。公共施設関連車両（入庫）については、北方面からは、市道梶ヶ谷菅生線、市道久末鷺沼線、市道小台 23 号線を、南方面からは、市道宮前 3 号線、市道久末鷺沼線、市道小台 23 号線を、東方面からは、市道宮前 2 号線を使用し、公共施設にアプローチする。また、公共施設関連車両（出庫）については、市道小台 23 号線より、北方面へは市道久末鷺沼線、市道梶ヶ谷菅生線を、南方面へは市道久末鷺沼線、市道宮前 3 号線を、東方面へは市道宮前 4 号線、同 2 号線を通るルート进行計画している。

表 1-7 (1) 公共施設概要表

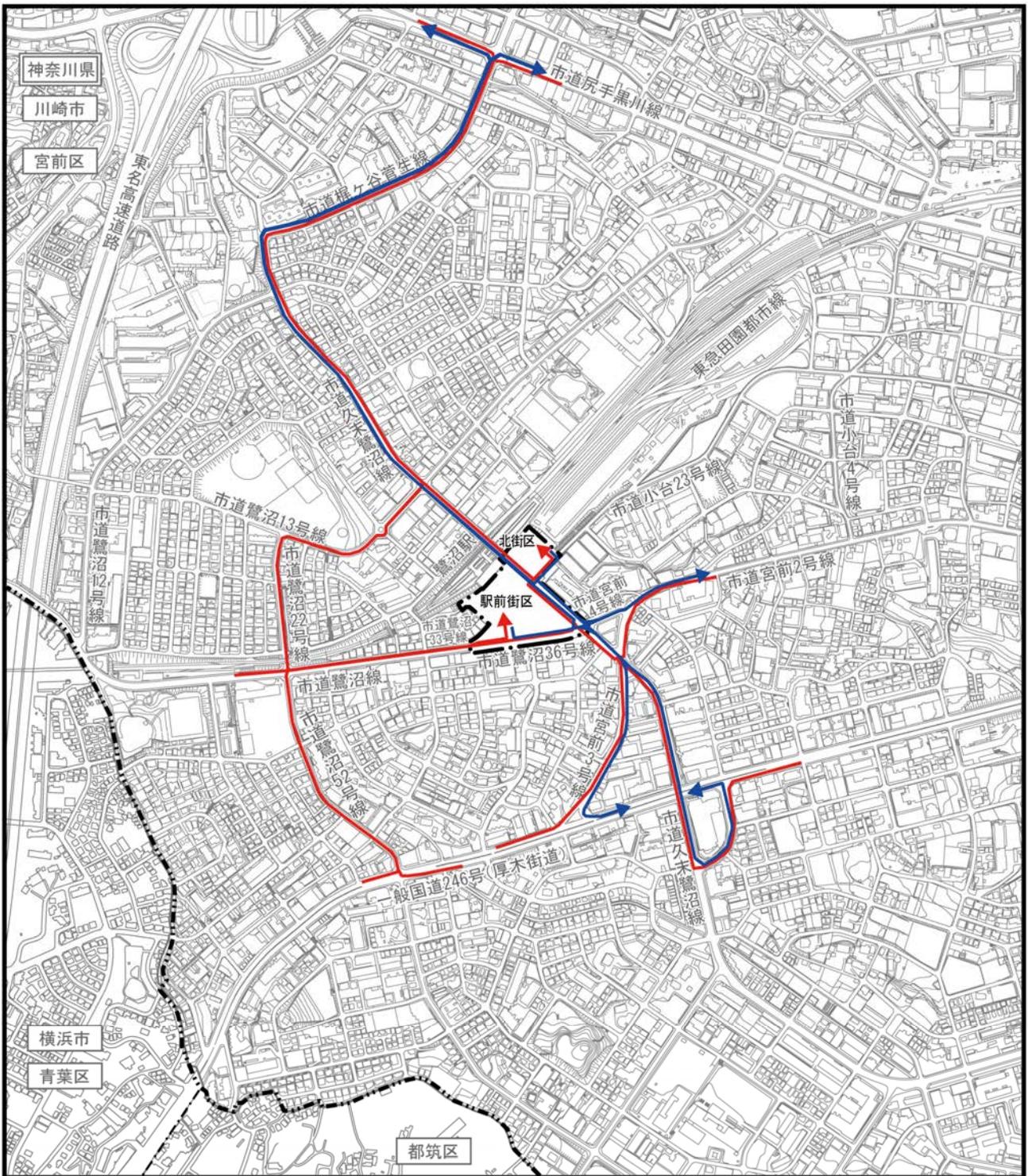
区 分	駅前街区	北街区
延べ面積	約 8,400 m <sup>2</sup>	約 9,700 m <sup>2</sup>
用途種別	市民館（大ホール含む）・図書館	区役所・小ホール
駐車場台数	約 245 台 ※駅前街区は商業施設・業務施設と共用	
バイク置場台数	約 35 台 ※駅前街区は商業施設・業務施設と共用	
駐輪台数	約 750 台 ※駅前街区は商業施設・業務施設と共用	

注 1：詳細については、今後の計画により変更する可能性がある。

表 1-7 (2) 公共施設関連車両台数

区 分	平 日 (台/日・片道)		休 日 (台/日・片道)	
	駅前街区	北街区	駅前街区	北街区
施設関連車両	350	278	350	28

注 1：施設関連車両台数の算出根拠は第 5 章 2.1(3)エ「駐車場の利用に伴う大気質濃度」(344 ページ) 参照。



凡 例

-  計画地
-  市界
-  区界
-  入庫動線
-  出庫動線

図1-10 公共施設関連車両  
走行ルート図



0 100 200 400m

※各方面からの施設関連車両の走行ルートの詳細は資料編（資-739 ページ）参照。

エ 住戸計画

計画戸数及び1戸あたりの専有面積は表1-8(1)に、標準住戸タイプ平面は図1-11に、住戸関連車両台数は表1-8(2)に、また、住戸関連車両走行ルートは図1-12に示すとおりである。

住戸関連車両台数は、平日200台/日・片道、休日200台/日・片道を計画している。

1戸あたりの専有床面積は、駅前街区で30㎡以上～120㎡未満、北街区で30㎡以上～100㎡未満で、総戸数は約510戸である。

表1-8(1) 計画戸数及び1戸あたりの専有面積

区分	計画戸数	1戸あたり専有床面積
駅前街区	約380戸	30㎡以上～120㎡未満
北街区	約130戸	30㎡以上～100㎡未満

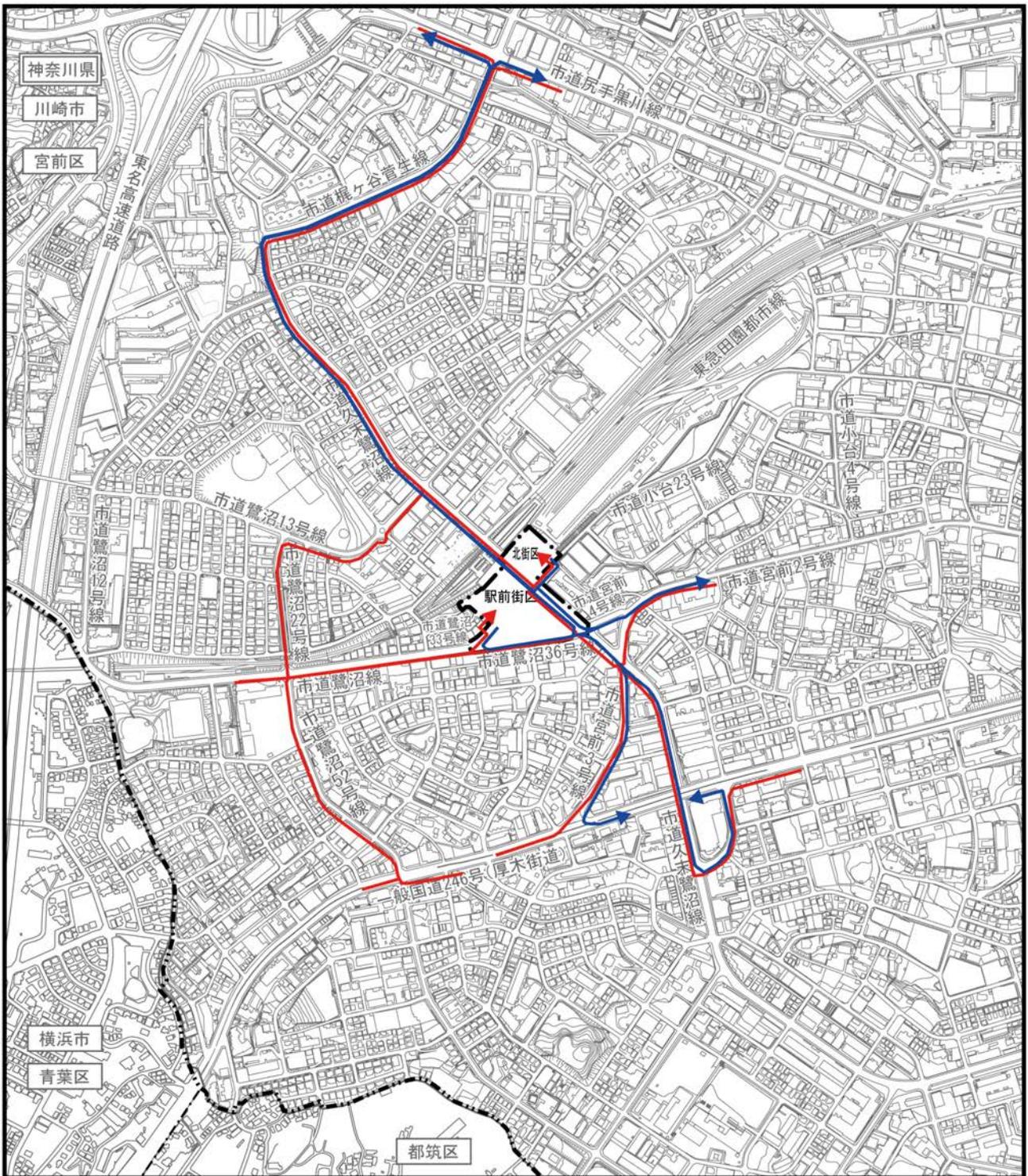


図1-11 標準住戸タイプ平面図(3LDK)(参考)

表1-8(2) 住戸関連車両台数

区分	平日 (台/日・片道)		休日 (台/日・片道)	
	駅前街区	北街区	駅前街区	北街区
施設関連車両	150	50	150	50

注：施設関連車両台数の算出根拠は第5章2.1(3)エ「駐車場の利用に伴う大気質濃度」(344ページ)参照。



凡 例

-  計画地
-  市界
-  区界
-  入庫動線
-  出庫動線

図1-12 住戸関連車両  
走行ルート図



0 100 200 400m

※各方面からの施設関連車両の走行ルートの詳細は資料編（資-739 ページ）参照。

## (6) 緑化計画

### ア 緑化計画

緑化面積は表 1-9 に、主要な植栽予定樹種及び植栽予定本数は表 1-10 に、緑化計画は図 1-13 に、屋上緑化標準断面イメージ及び壁面緑化標準立面・標準断面イメージは図 1-14(1)・(2)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」及び「宮前平・鷺沼駅周辺地区緑化推進重点地区計画」等を踏まえた緑化を図る計画である。

駅前街区、北街区ともに、計画地周辺の緑との連携による緑化空間の広がりを図るとともに、歩道状空地などに接する緑化地については歩行機能の確保を前提として、高木・大景木の下部の枝剪定など、歩行者に配慮した維持管理を行う計画である。また、屋上緑化、壁面緑化、大景木、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせ、まちの顔にふさわしい、良質な花と緑の緑化空間の創出を図る計画である。

植栽予定樹種については、耐陰性・耐風性・地域の自然植生等を考慮するとともに、季節が感じられる樹種を選定する。屋上緑化に使用する樹種については、耐乾性・耐陰性・耐風性等を考慮し、環境適合性に配慮して選定する。壁面緑化に使用する樹種については、過去の壁面緑化植栽事例等を踏まえ、環境適合性に配慮して選定する。

計画地内の建築敷地内、廃道部分（市道鷺沼線の駅前部）、道路拡幅部分（市道久末鷺沼線の一部）、施設関連車両出入口部分（市道鷺沼 36 号線の一部）等に植栽されている既存樹木については、一部、樹形不良、枯損等があることや、道路下へ根が入り込んでおり移植が難しいことなどから伐採撤去するが、それ以外の市道鷺沼線、市道久末鷺沼線、市道鷺沼 36 号線の既存街路樹は可能な限り残存させる計画である。また、駅前街区及び北街区の外周部に新たな植栽を施し、鷺沼駅周辺における良好な緑化空間の創出を図る計画である。

駅前街区においては、市道鷺沼 33 号線接道部、市道鷺沼 36 号線接道部に大景木、高木を中心に列植し、歩行者動線を妨げずに道路空間と一体になった緑化を行う。2 階～5 階には大景木、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせた屋上緑化を行う。また、敷地外から目視可能な 2 階の市道鷺沼 33 号線側の壁面に壁面緑化を行う。市道久末鷺沼線接道部は日影となる時間帯が多いことを考慮して、耐陰性のある樹種を中心に、市道鷺沼 33 号線接道部及び市道久末鷺沼線交通広場出入口付近は風の影響を考慮して、耐風性のある樹種を中心に緑化を行う。

北街区においては、敷地外周部道路沿いに大景木による列植を計画している。2 階、4 階には高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせた屋上緑化を行う。また、敷地外から目視可能な 2 階の市道久末鷺沼線側及び市道小台 23 号線側の壁面に壁面緑化を行う。市道久末鷺沼線接道部は日影となる時間帯が多いことを考慮して、耐陰性のある樹種を中心に、市道小台 23 号線接道部は風の影響を考慮して、耐風性のある樹種を中心に緑化を行う。

表 1-9 緑化面積

区分	駅前街区		北街区		道路部分	合計	
	緑化面積	区域面積に対する割合	緑化面積	区域面積に対する割合	緑化面積	緑化面積	区域面積に対する割合
緑化地	約 374 m <sup>2</sup>	3.34%	約 144 m <sup>2</sup>	3.91%	—	約 518 m <sup>2</sup>	2.29%
接道部緑化	約 165 m <sup>2</sup>	1.47%	約 48 m <sup>2</sup>	1.30%	—	約 213 m <sup>2</sup>	0.94%
生け垣緑化	約 43 m <sup>2</sup>	0.38%	—	—	—	約 43 m <sup>2</sup>	0.19%
大景木	約 1,184 m <sup>2</sup>	10.60%	約 296 m <sup>2</sup>	8.04%	—	約 1,480 m <sup>2</sup>	6.56%
壁面緑化	約 28 m <sup>2</sup>	0.25%	約 92 m <sup>2</sup>	2.50%	—	約 120 m <sup>2</sup>	0.53%
屋上緑化	約 805 m <sup>2</sup>	7.20%	約 253 m <sup>2</sup>	6.87%	—	約 1,058 m <sup>2</sup>	4.69%
合計	約 2,599 m <sup>2</sup>	23.26%	約 833 m <sup>2</sup>	22.63%	—	約 3,432 m <sup>2</sup>	15.23%
区域面積	約 11,170 m <sup>2</sup>		約 3,680 m <sup>2</sup>		約 7,680 m <sup>2</sup>	約 22,530 m <sup>2</sup>	

注 1：接道部緑化は、道路空間と一体となった緑化で、「川崎市緑化指針」（令和 4 年 2 月一部改正、川崎市）に定められる条件を満たす場合に緑化地面積の 1.5 倍を緑化面積として計上することができる。本事業では、条件を満たす駅前街区緑化地約 330 m<sup>2</sup>、北街区約 97 m<sup>2</sup>を対象とし、約 330 m<sup>2</sup>×0.5=約 165 m<sup>2</sup>、約 97 m<sup>2</sup>×0.5=約 48 m<sup>2</sup>を接道部緑化として計上した。

注 2：生け垣緑化は、接道部の生け垣について、「川崎市緑化指針」（令和 4 年 2 月一部改正、川崎市）に定められる条件を満たす場合に、生け垣の高さ×延長の面積を緑化面積として計上することができる。本事業では、駅前街区の生け垣（高さ約 1.5m、総延長約 29m）を対象とし、高さ約 1.5m×約 29m=約 43 m<sup>2</sup>を計上した。

注 3：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。本事業においては、駅前街区 36 本、北街区 9 本を計上した。

駅前街区大景木植栽面積

= 樹高 8m（約 50 m<sup>2</sup>）×8 本+樹高 6m（約 28 m<sup>2</sup>）×28 本=合計 約 1184 m<sup>2</sup>

北街区大景木植栽面積

= 樹高 8m（約 50 m<sup>2</sup>）×2 本+樹高 6m（約 28 m<sup>2</sup>）×7 本=合計 約 296 m<sup>2</sup>

注 4：壁面緑化は、敷地外から目視可能であれば、高さ 4m についてまで、壁面の高さ×延長の面積を緑化面積として計上することができる。本事業では、駅前街区は、高さ 4m×総延長約 7m=約 28 m<sup>2</sup>、北街区は、高さ 4m×総延長約 23m=約 92 m<sup>2</sup>を計上した。

注 5：屋上緑化は、地被類のみでなく樹木を植栽した場合には緑化面積として計上することができる。本事業では、駅前街区は約 805 m<sup>2</sup>、北街区は約 253 m<sup>2</sup>を計上した。

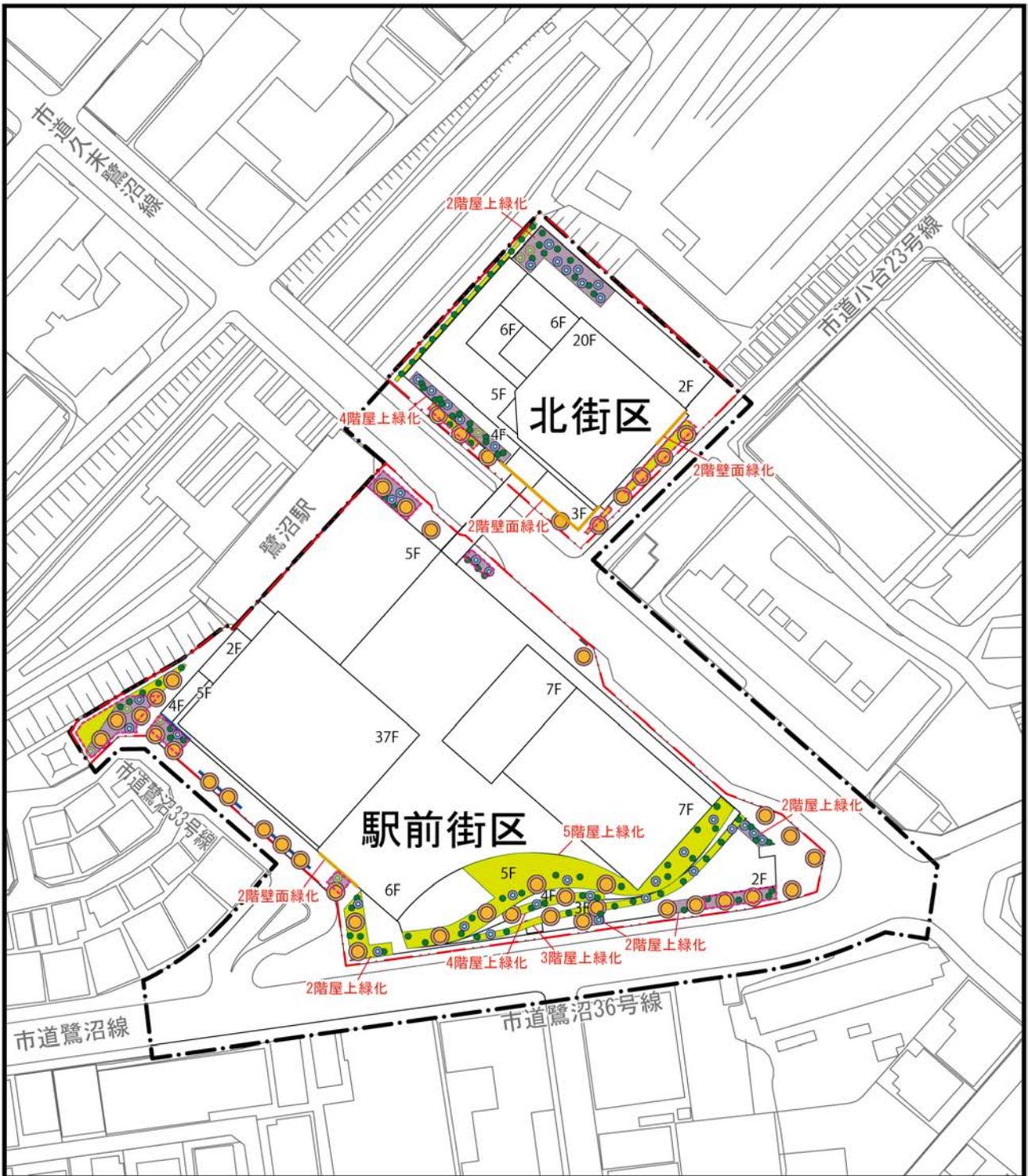
注 6：区域面積に対する割合は、小数点第 3 位を切り捨てとしているため、各区分の区域面積に対する割合の合計値と、合計の区域面積に対する割合の値が一致しない場合がある。

表 1-10 主要な植栽予定樹種及び植栽予定本数

区分		主要植栽予定樹種	植栽予定本数			
			駅前街区	北街区	道路部分	合計
大景木	常緑 広葉樹	シラカシ、ヤブニッケイ、ヤマモモ等	36 本	9 本	—	45 本
高木	常緑 広葉樹	アラカシ、シラカシ、モチノキ、ヤブニッケイ等	25 本	13 本	—	38 本
	落葉 広葉樹	ケヤキ、コブシ等	4 本	3 本	—	7 本
中木	常緑 広葉樹	アカガシ、ウバメガシ、シラカシ、ネズミモチ等	114 本	37 本	—	151 本
低木	常緑 広葉樹	シャリンバイ、ヤツデ等	1,120 本	400 本	—	1,520 本
	落葉 広葉樹	ウツギ、ニシキギ、ミツバツツジ等	280 本	100 本	—	380 本
地被類 (壁面緑化含む)		イタビカズラ、キツタ（ヘデラ）、コトネアスター、スイカズラ、フッキソウ、モッコウバラ、ヤブラン等	815 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>	—	959 m <sup>2</sup>

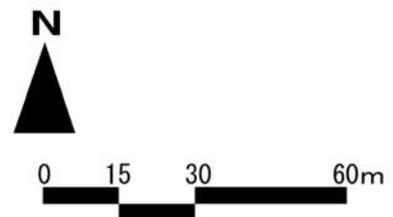
注：「川崎市緑化指針」（令和 4 年 2 月一部改正、川崎市）には、緑化樹木の標準規格について、次の形状寸法以上の規格で計画するよう定められている。また、大景木については、高さ 6m 以上、目通周 0.4m 以上、葉張り 2.5m 以上の高木とされている。

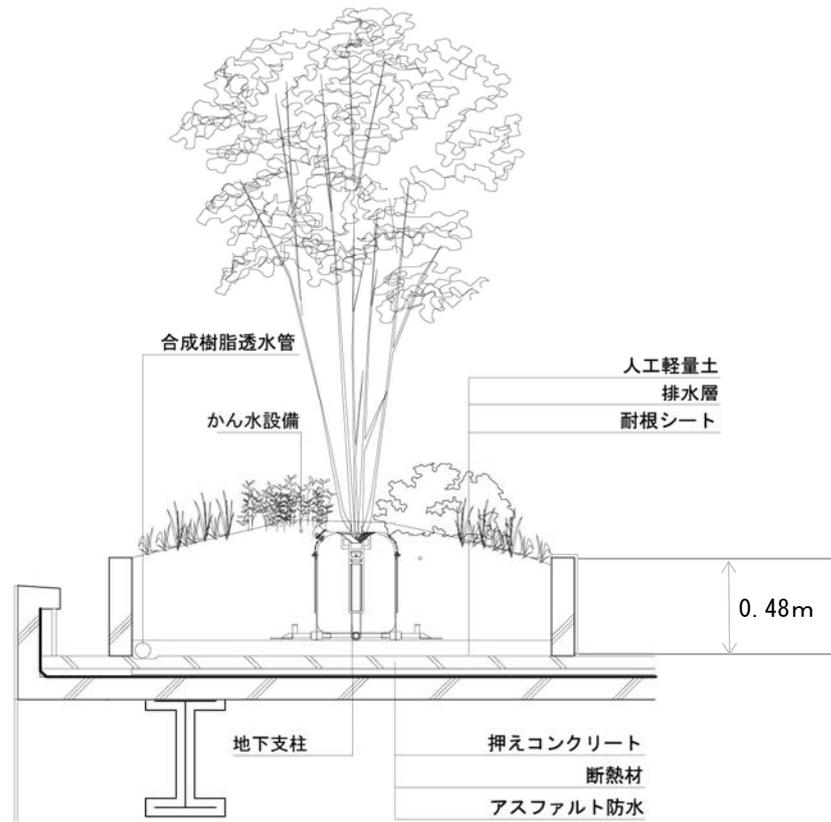
- ・高 木：樹高 3.0m 以上、目通周 0.18m 以上、葉張り 0.8m 以上
- ・中 木：樹高 1.5m 以上 3m 未満、葉張り 0.3m 以上
- ・低 木：樹高 0.3m 以上 1.5m 未満、葉張り 0.3m 以上



- | 凡     | 例           |
|-------|-------------|
| 計画地   | 大景木 (常緑広葉樹) |
| 計画建物  | 高木 (常緑広葉樹)  |
| 建築敷地  | 高木 (落葉広葉樹)  |
| 低木    | 中木 (生け垣緑化)  |
| 地被類   | 中木          |
| 接道部緑化 | 壁面緑化        |

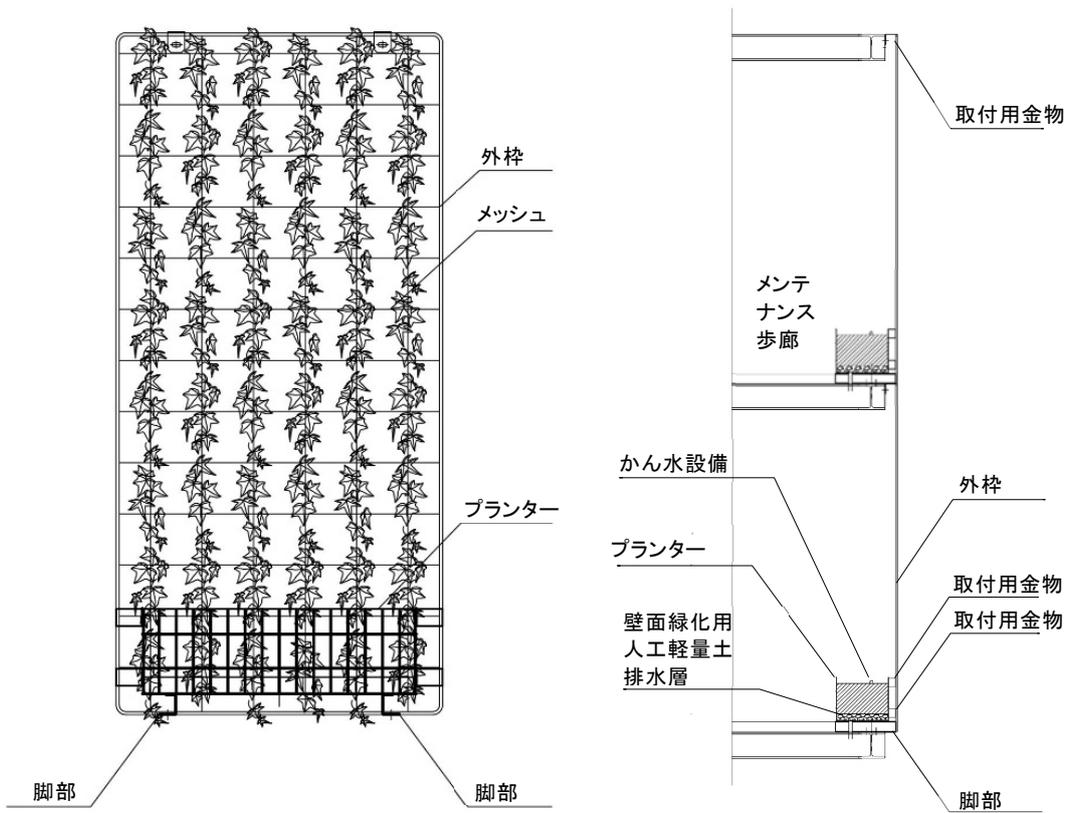
図1-13 緑化計画図





※詳細については今後の詳細検討により変更となる可能性がある。

図 1-14(1) 屋上緑化標準断面イメージ (樹高 3m)



※詳細については今後の詳細検討により変更となる可能性がある。

図 1-14(2) 壁面緑化標準立面・標準断面イメージ

## イ 維持管理計画

緑地の維持管理計画は、表 1-11 に示す樹木の年間維持管理計画に基づき、適切に剪定、刈込み、施肥、病虫害防除、除草・草刈、散水・かん水等を行い、樹木等の健全な育成を図る計画である。

屋上及び壁面の人工地盤等の緑化については、散水・かん水に配慮するとともに、排水溝の目詰まり点検、土壌飛散防止対策を実施する。

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 1-11 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)					■	■			■	■			1~2回
剪定(落葉)	■	■					■	■			■	■	1~2回
刈込み					■				■	■			1~2回
施肥	■	■										■	1~2回
病虫害防除	■	■			■	■	■	■	■	■			適宜
除草・草刈			■										1~2回
散水・かん水	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	適宜

## (7) 道路整備計画

道路標準断面計画（市道久末鷺沼線及び市道鷺沼線）は図 1-15(1)に、道路断面位置図は図 1-15(2)に示すとおりである。

道路整備計画は、図 1-4（15 ページ参照）に示すとおり、市道鷺沼線の駅前部を廃道すると共に、計画交通広場へのアクセス路となる市道久末鷺沼線を現況幅員の 16.0m から最大 22.0m に拡幅し交通広場進入時の車両滞留空間として右左折の付加車線を整備する。また、交通広場を市道久末鷺沼線及び市道小台 23 号線の交差点を出入口とする形で移設する。これにより現況交通広場の入口交差点および出口交差点を廃止し、現況 2 つの信号交差点と 1 つの無信号交差点を 1 つの信号交差点に集約する。これらの計画により交通広場へのアクセス性、駅前の交通混雑の改善を図る。

計画地へのアクセスを担う市道鷺沼 36 号線は、幅員は現況の 16.0m のままであるが、車道部の車線位置を変更し、道路中央部に右折付加車線を設けることで、計画地へのアプローチを改善するとともに、駅前の交通混雑の改善を図る。

加えて、現状では約 2,200 m<sup>2</sup>の交通広場を約 4,500 m<sup>2</sup>に拡充し、交通結節機能の強化、拡充を図るとともに、敷地の外周に歩道状空地を設けるなど、利用者の動線・利便性・バリアフリー等にも配慮する。

なお、廃道部分（市道鷺沼線の駅前部）、道路拡幅部分（市道久末鷺沼線の一部）、施設関連車両出入口部分（市道鷺沼 36 号線の一部）等に植栽されている既存樹木については、一部、樹形不良、枯損等があることや、ほとんどが道路下へ根が入り込んでおり移植が難しいことなどから伐採撤去するが、それ以外の市道鷺沼線、市道久末鷺沼線、市道鷺沼 36 号線の既存街路樹は可能な限り残存させる計画である。

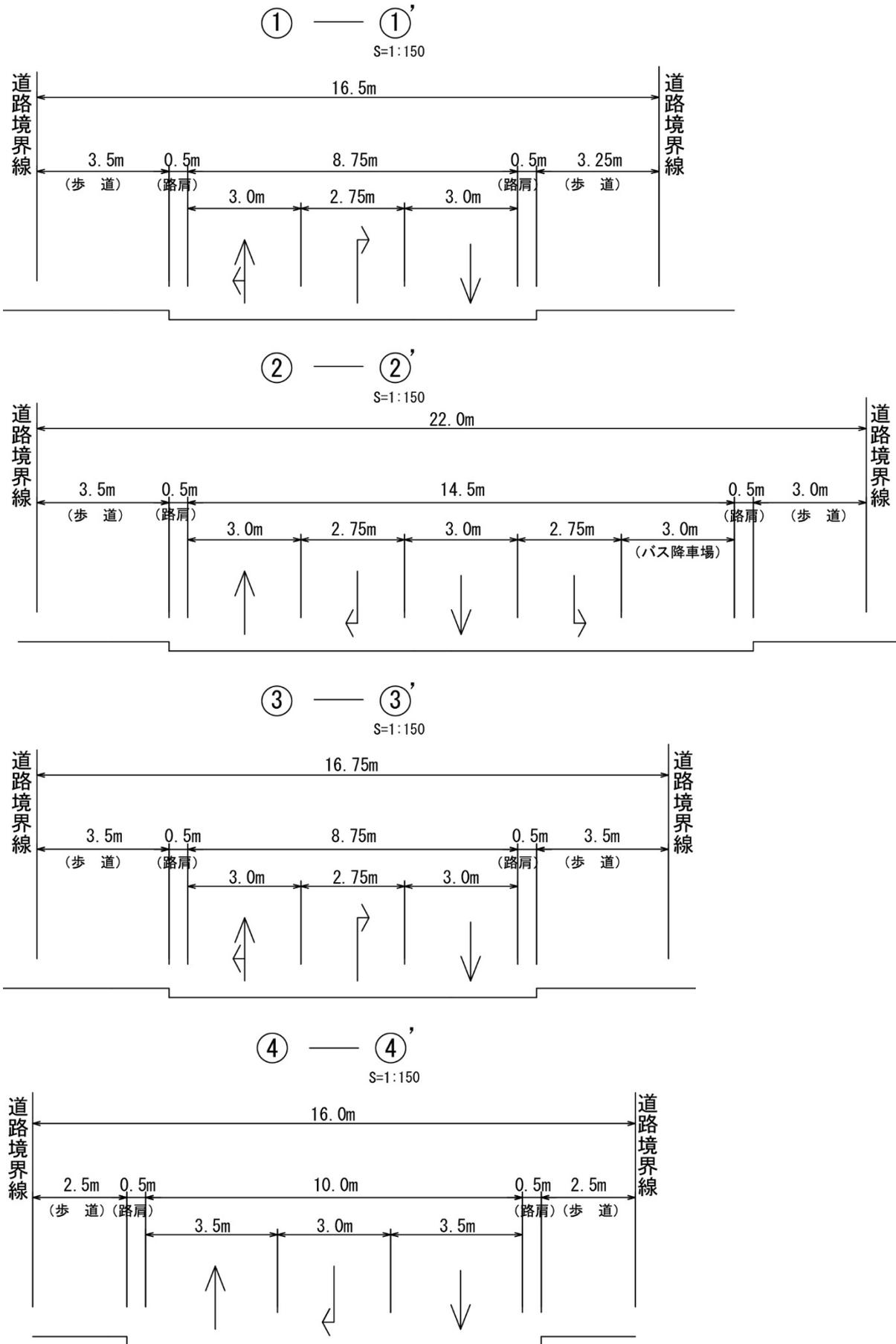
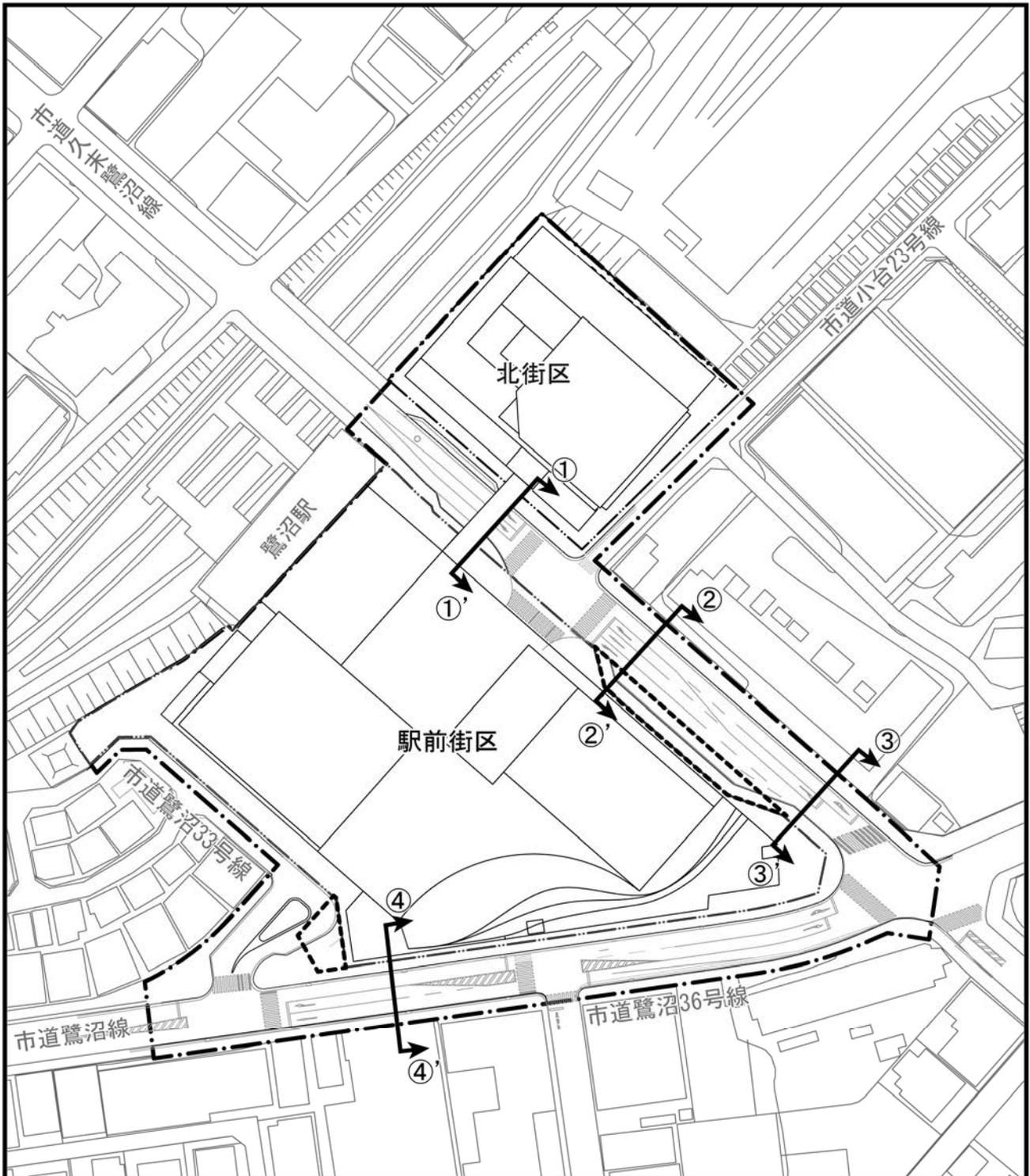


図 1-15(1) 道路標準断面計画図



凡 例

⋯⋯ 計画地

⋯⋯ 建築敷地

↑↑ 道路断面位置

⋯⋯ 主な道路拡幅部分

注：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1-15(2) 道路断面位置図



0 15 30 60m

## (8) 交通計画

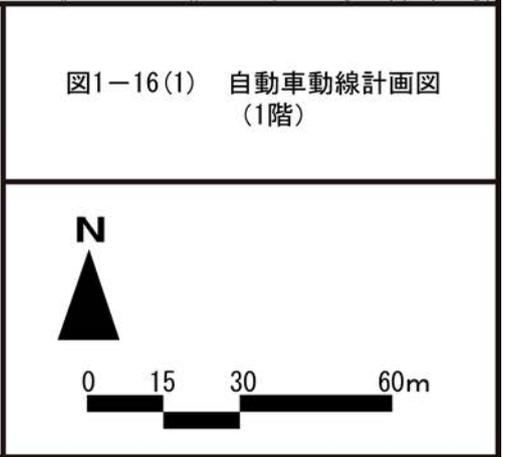
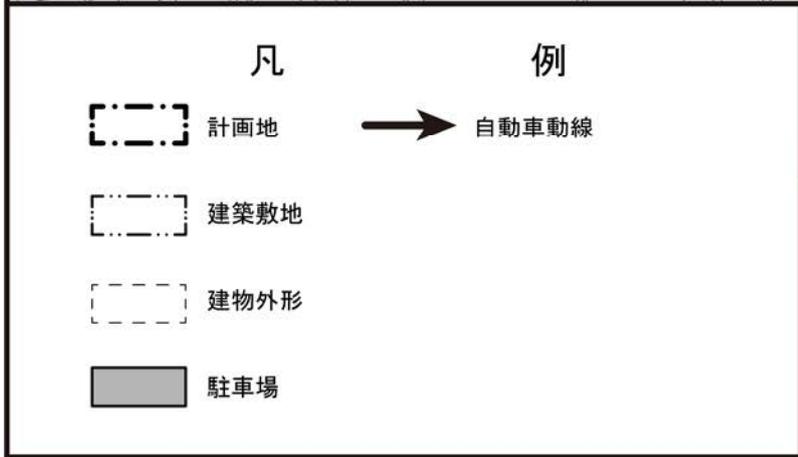
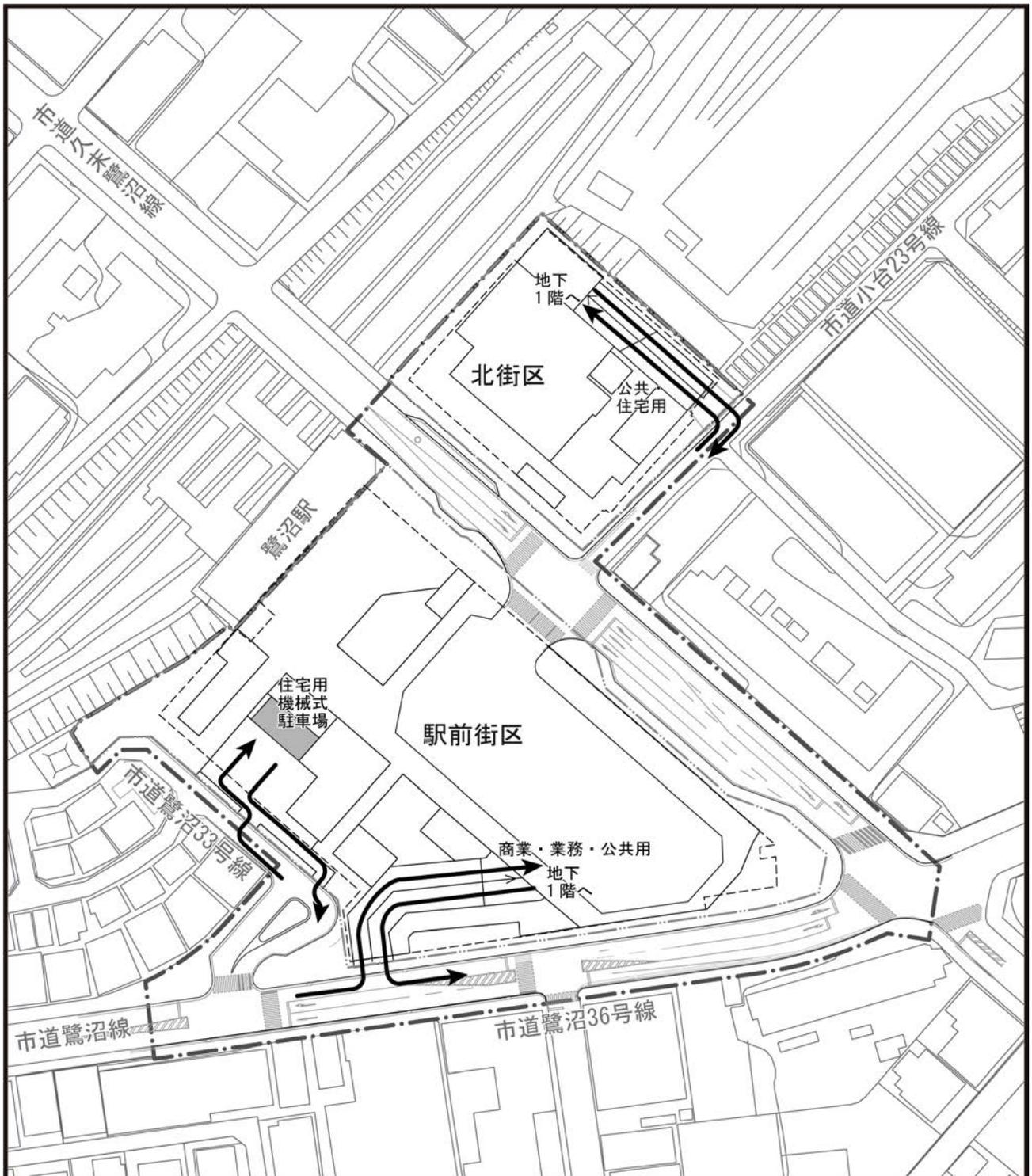
### ア 自動車動線計画（施設関連車両）

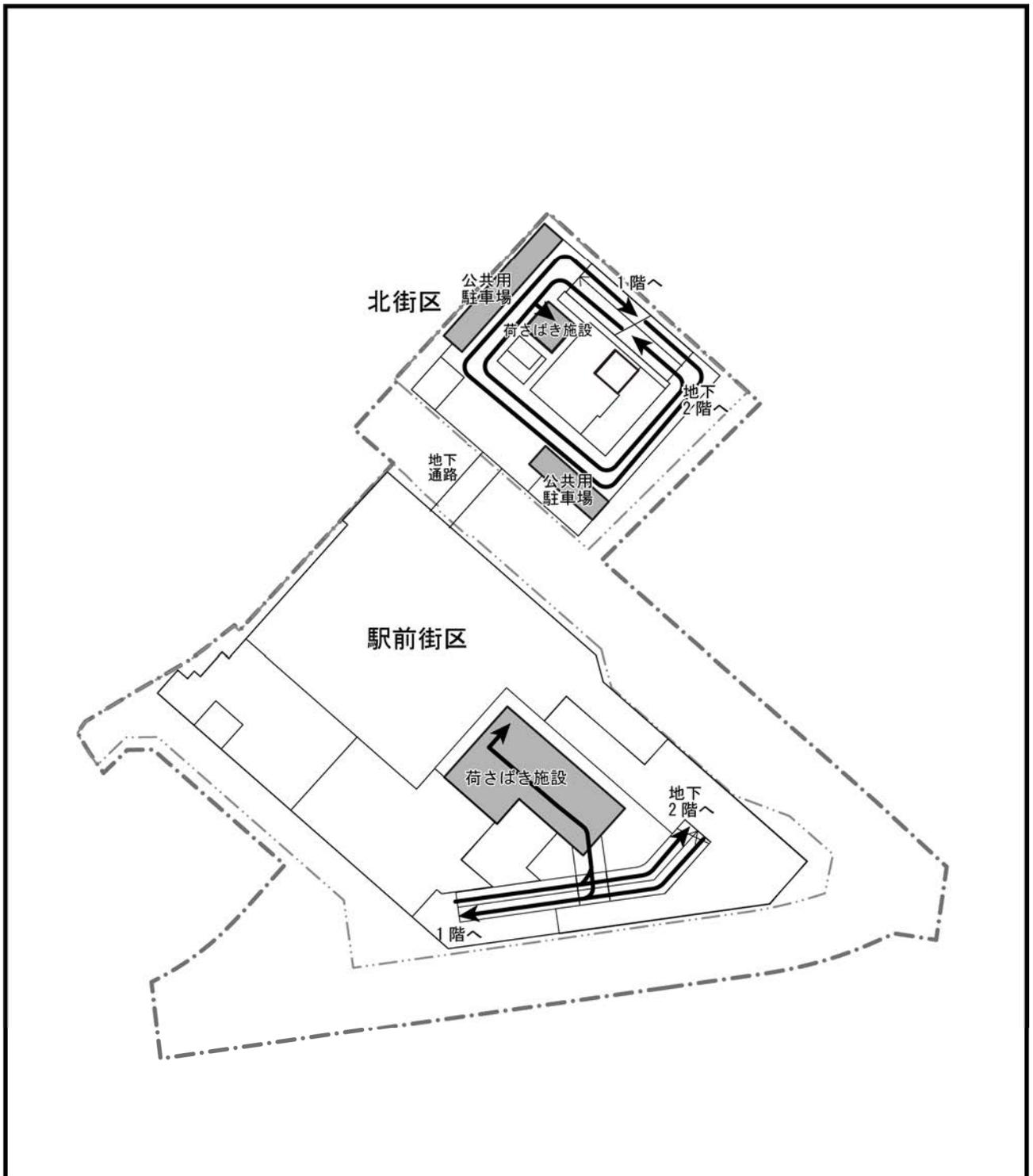
本事業の供用時における自動車動線計画は、図 1-16(1)~(3)に示すとおりである。

駅前街区の施設関連車両出入口は、商業・業務・公共用として、市道鷺沼 36 号線沿いに 1 箇所設け、左折イン・左折アウトとする計画である。また、住宅用は市道鷺沼 33 号線沿いに 1 箇所設け、安全性に配慮し、市道鷺沼線側からのインとするため、右折イン・左折アウトとする計画である。

北街区の施設関連車両出入口は、市道小台 23 号線沿いに 1 箇所設け、入庫は左折インとし、出庫については、接続する市道小台 23 号線の幅員が狭く歩行者への左折巻き込みなどの接触を避けるため、安全性等に配慮し、右折アウトとする計画である。

駐車台数は、駅前街区では商業・業務・公共施設用及び送迎等のために一時駐車する車両用として、地下 2 階に約 200 台、住宅用として、1 階で乗降する機械式駐車場約 200 台、合計約 400 台を計画している。また、北街区では公共施設用として、地下 1 階、地下 2 階に約 45 台、住宅用として、地下 2 階で乗降する機械式駐車場約 60 台、合計約 105 台を計画している。本事業における駐車台数の合計は、約 505 台を整備する計画である。

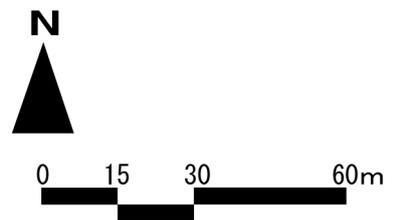


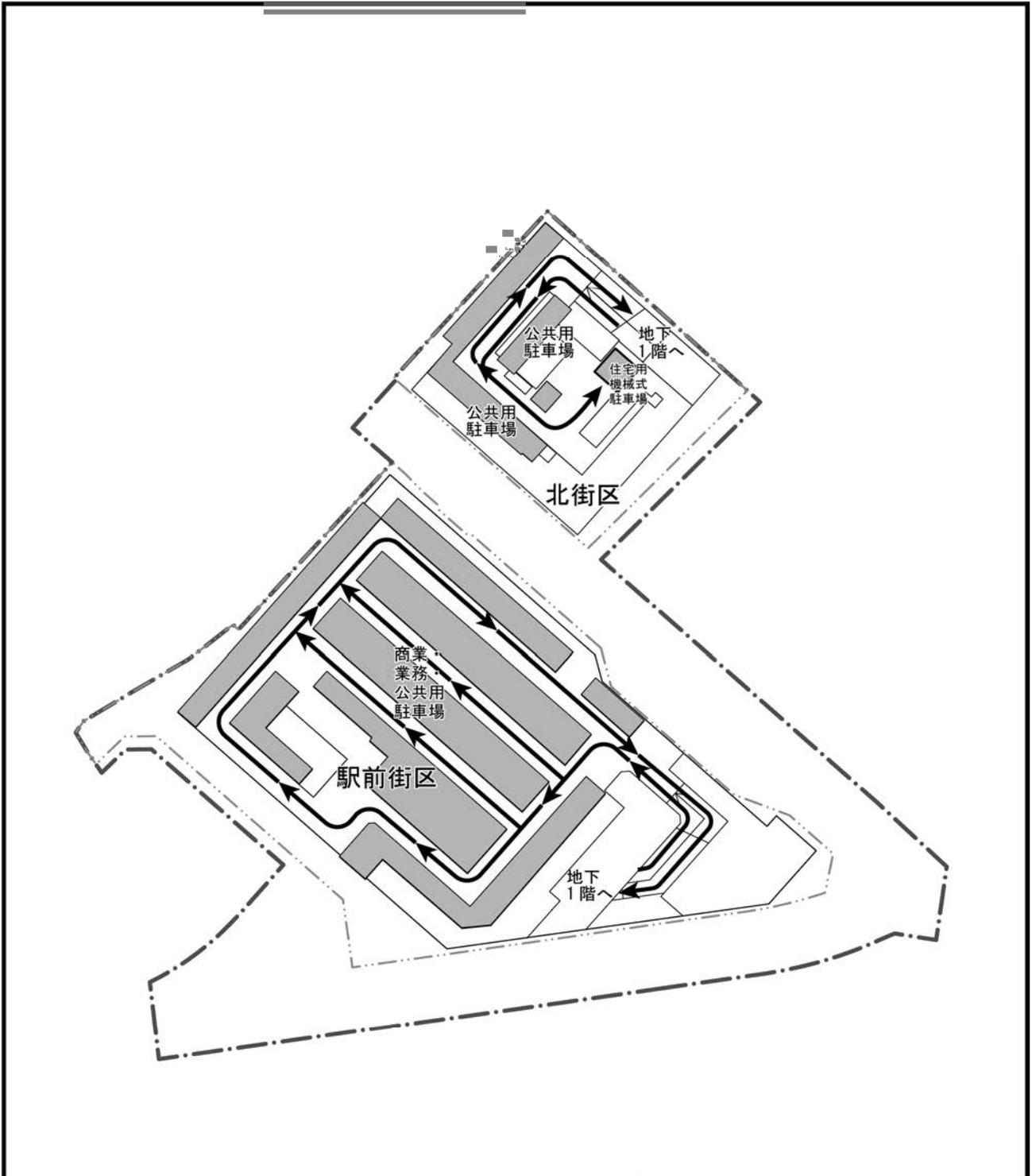


凡 例

-  計画地
-  建築敷地
-  駐車場
-  自動車動線

図1-16(2) 自動車動線計画図  
(地下1階)

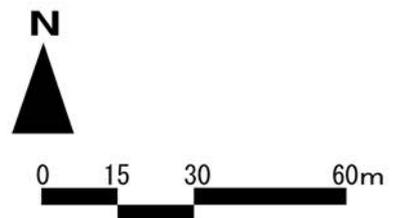




凡 例

-  計画地
-  建築敷地
-  駐車場
-  自動車動線

図1-16(3) 自動車動線計画図  
(地下2階)



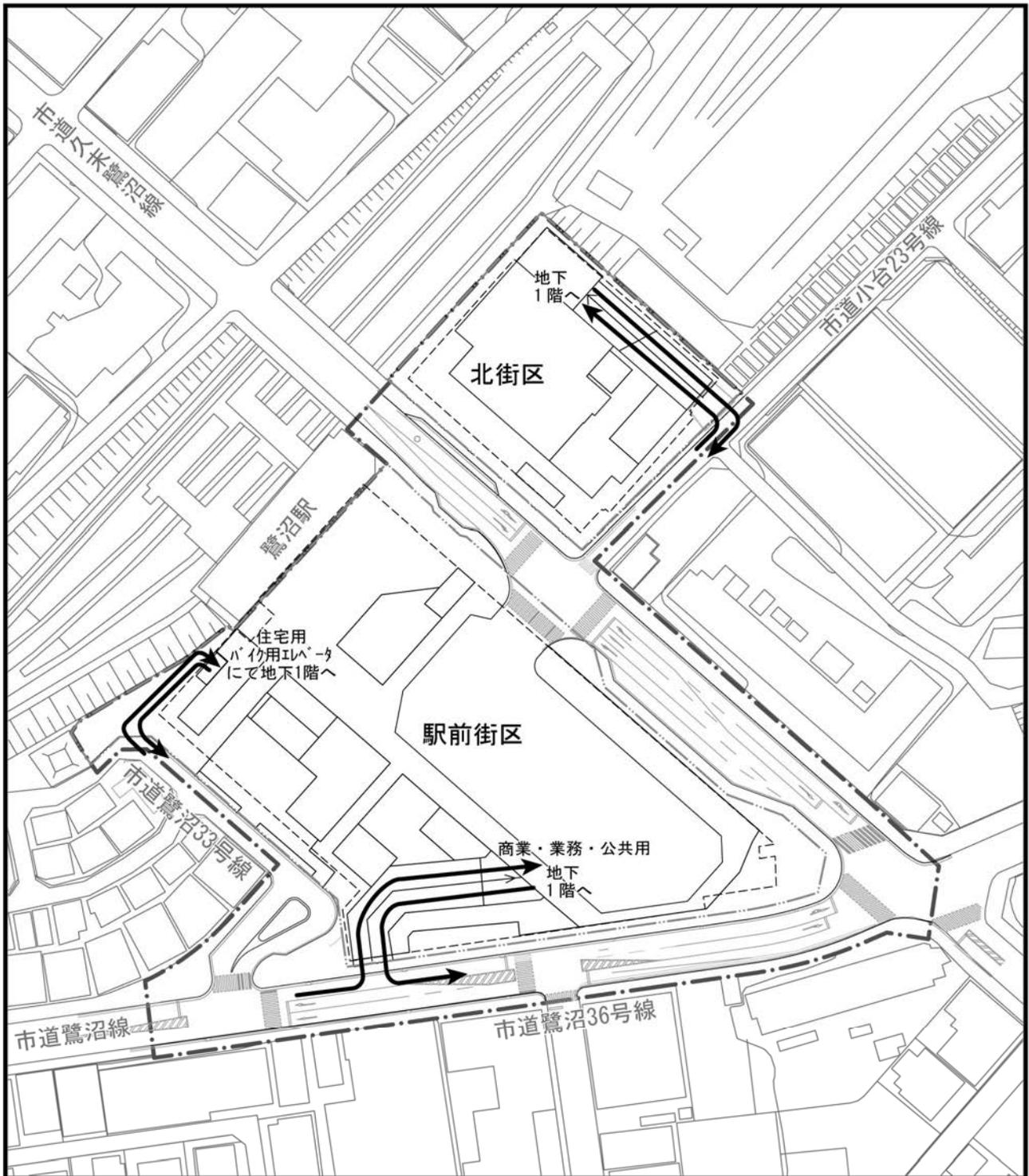
## イ バイク動線計画

本事業の供用時におけるバイク動線計画は、図 1-17(1)～(3)に示すとおりである。

駅前街区バイク出入口は、商業・業務・公共用は、市道鷺沼 36 号線沿いに 1 箇所設け、左折イン・左折アウトとする計画である。また、住宅用は市道鷺沼 33 号線沿いに 1 箇所設け、安全性に配慮し、市道鷺沼線側からのインとするため、右折イン・左折アウトとする計画である。

北街区バイク出入口は、市道小台 23 号線沿いに 1 箇所設け、入庫は左折インとし、出庫については、接続する市道小台 23 号線の幅員が狭く歩行者への左折巻き込みなどの接触を避けるため、安全性等に配慮し、右折アウトとする計画である。

バイク置場台数は、駅前街区では、商業・業務・公共施設用として、地下 2 階に約 30 台、住宅用として、地下 1 階に約 30 台、合計約 60 台を計画している。また、北街区では公共施設用として、地下 2 階に約 5 台、住宅用として、地下 2 階に約 3 台、合計約 8 台を計画している。本事業におけるバイク置場台数の合計は、約 68 台を整備する計画である。



凡

例



計画地



バイク動線



建築敷地

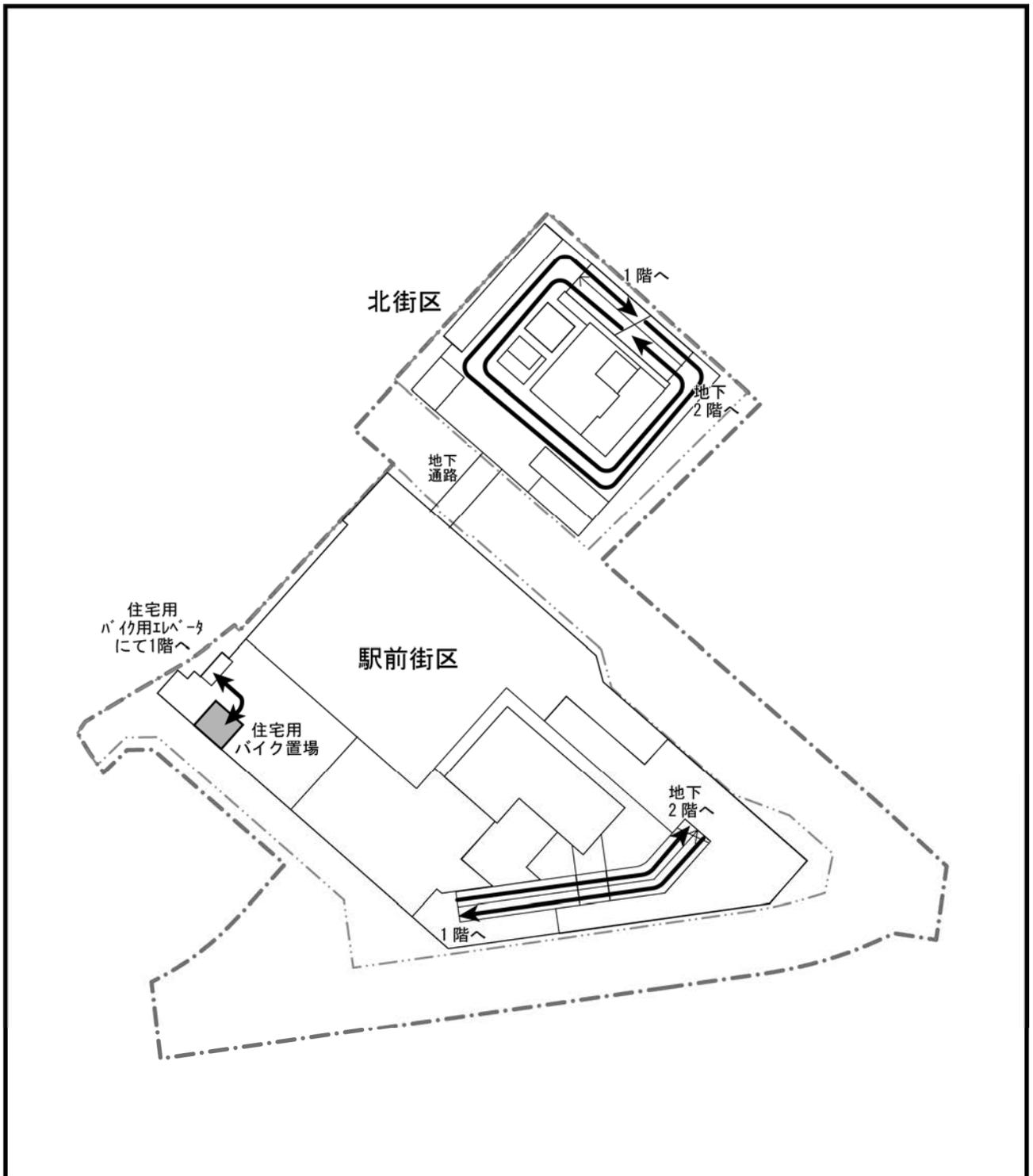


建物外形

図1-17(1) バイク動線計画図 (1階)



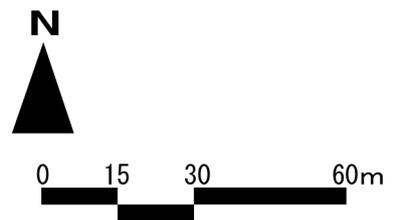
0 15 30 60m

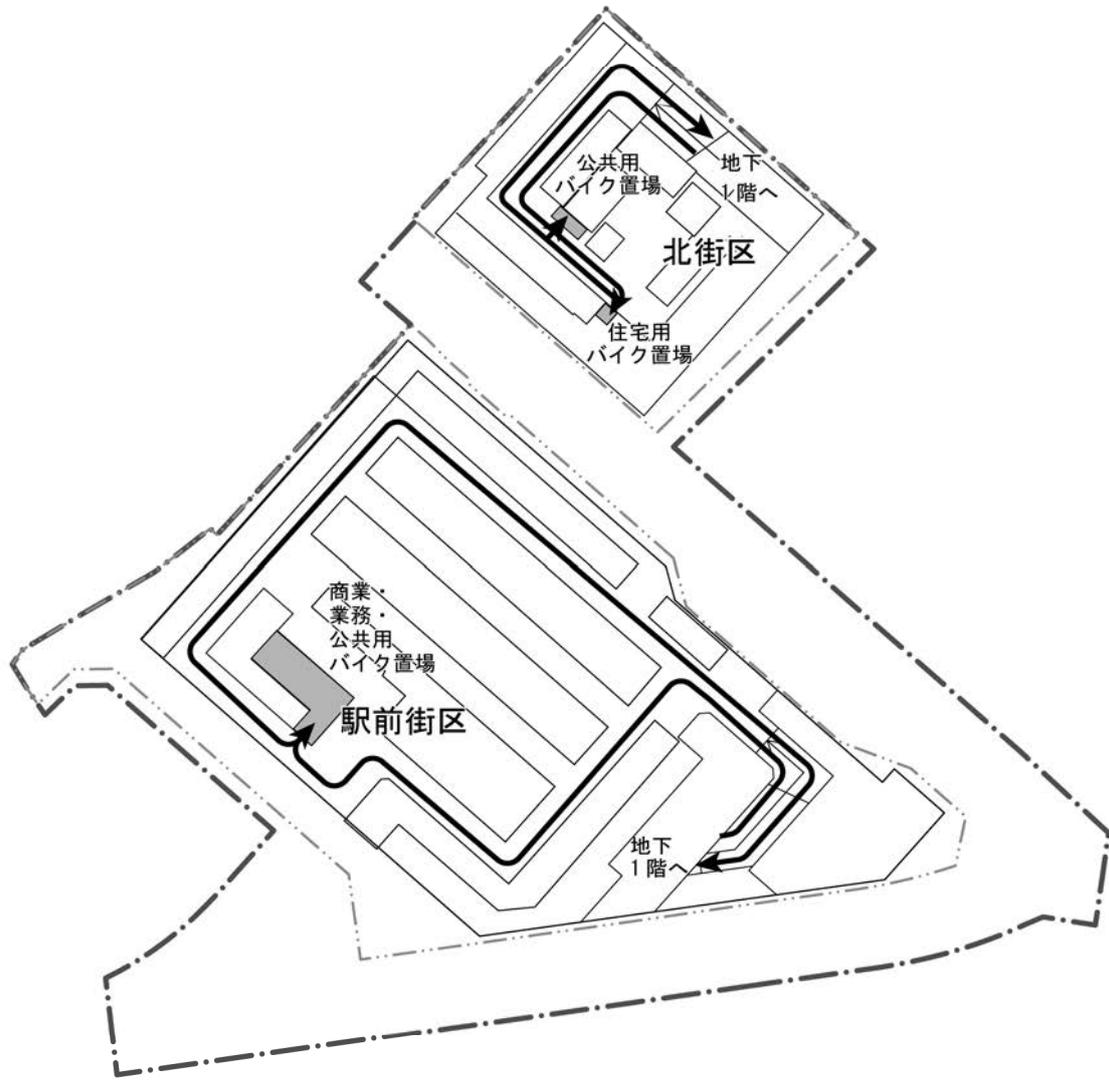


凡 例

-  計画地
-  建築敷地
-  バイク置場
-  バイク動線

図1-17(2) バイク動線計画図  
(地下1階)

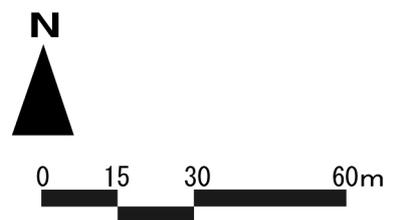




凡 例

-  計画地
-  建築敷地
-  バイク置場
-  バイク動線

図1-17(3) バイク動線計画図  
(地下2階)



#### ウ 自転車動線計画

本事業の供用時における自転車動線計画は、図 1-18(1)~(2)に示すとおりである。

駅前街区自転車出入口は、商業・業務・公共用は、市道久末鷺沼線沿いに 1 箇所設ける計画であり、住宅用は市道鷺沼 33 号線沿いに 1 箇所設ける計画である。

北街区自転車出入口は、公共用は市道久末鷺沼線沿いに 1 箇所設ける計画であり、住宅用は市道小台 23 号線沿いに 1 箇所設ける計画である。

駐輪台数は、駅前街区では商業・業務・公共施設用として、地下 1 階に約 650 台、住宅用として、地下 1 階に約 520 台、合計約 1,170 台を計画している。また、北街区では公共施設用として、1 階に約 100 台、住宅用として、1 階に約 160 台、合計約 260 台を計画している。本事業における駐輪台数の合計は、約 1,430 台を整備する計画である。

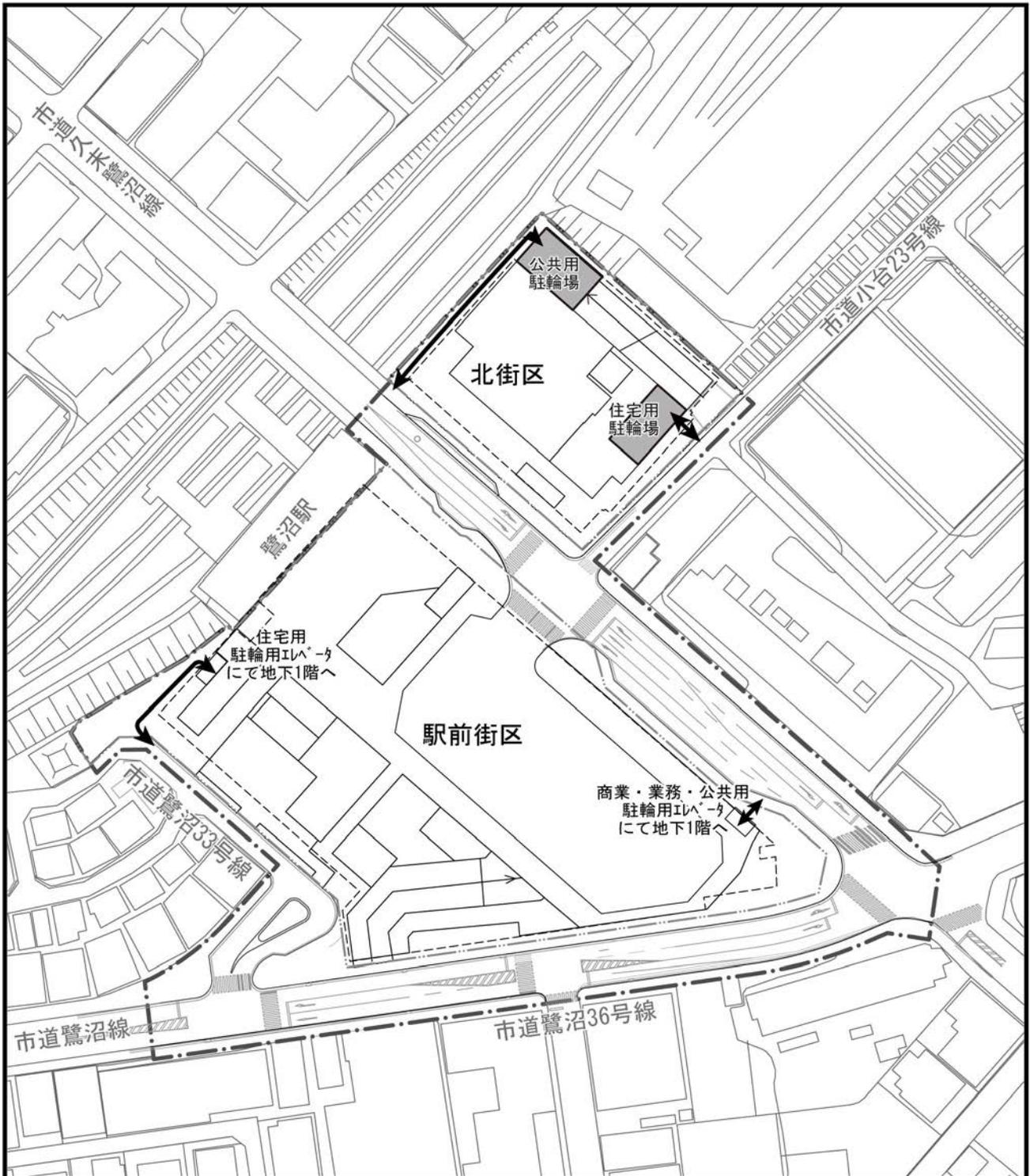
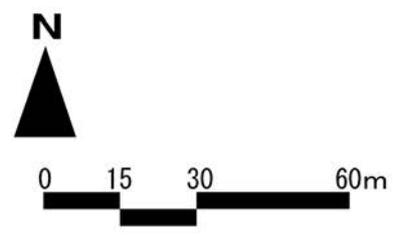
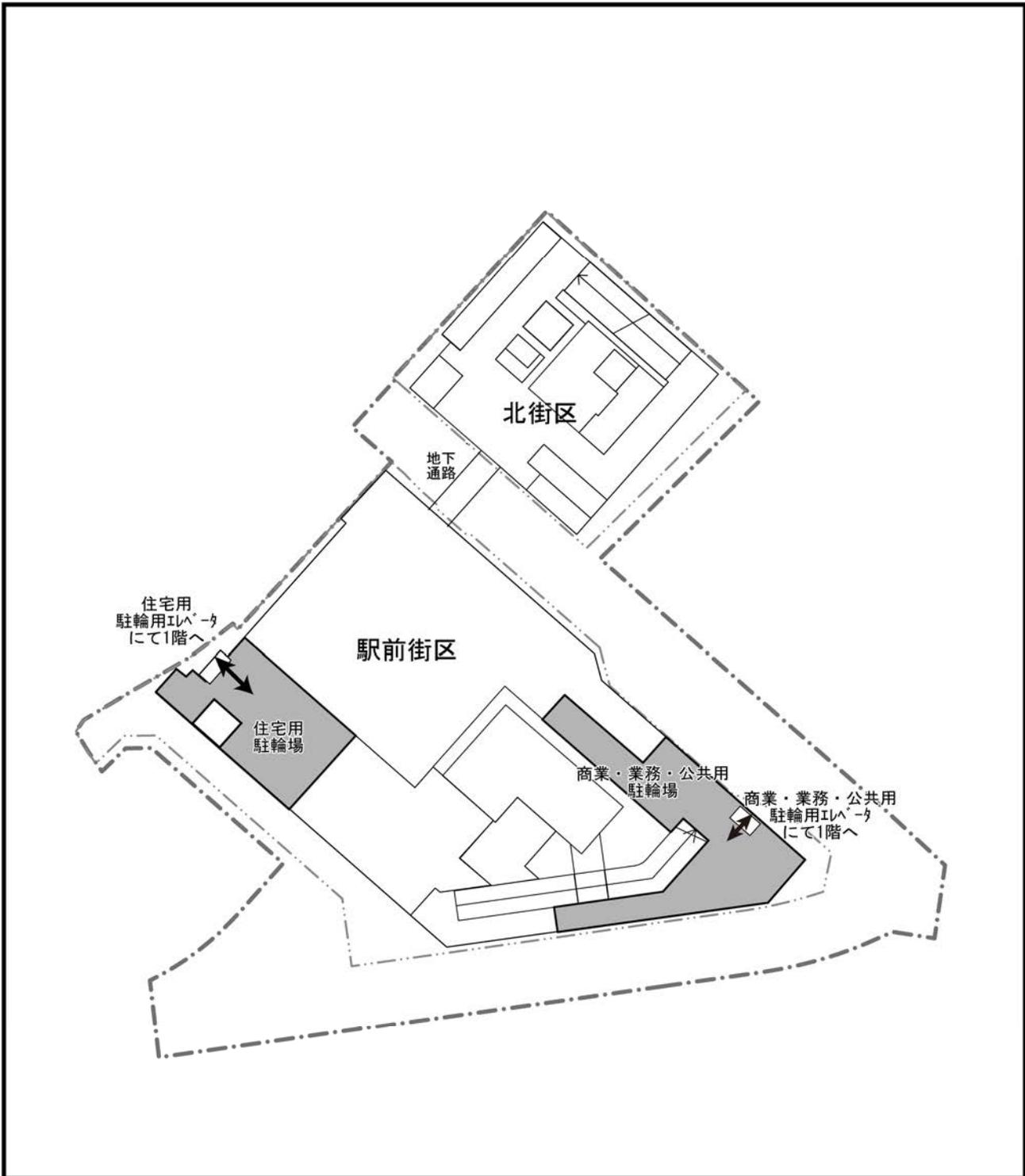


図1-18(1) 自転車動線計画図 (1階)

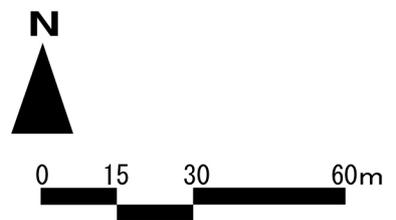




凡 例

-  計画地
-  建築敷地
-  駐輪場
-  自転車動線

図1-18(2) 自転車動線計画図  
(地下1階)



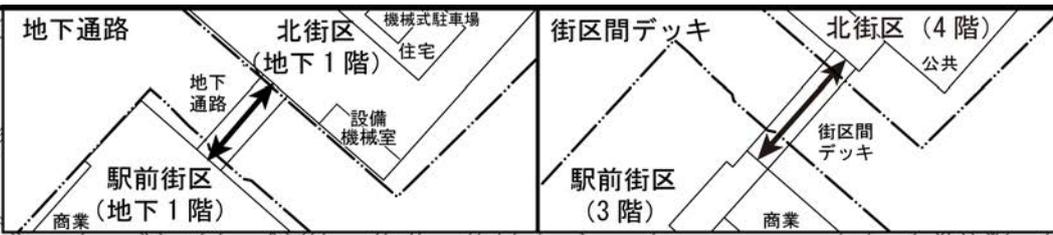
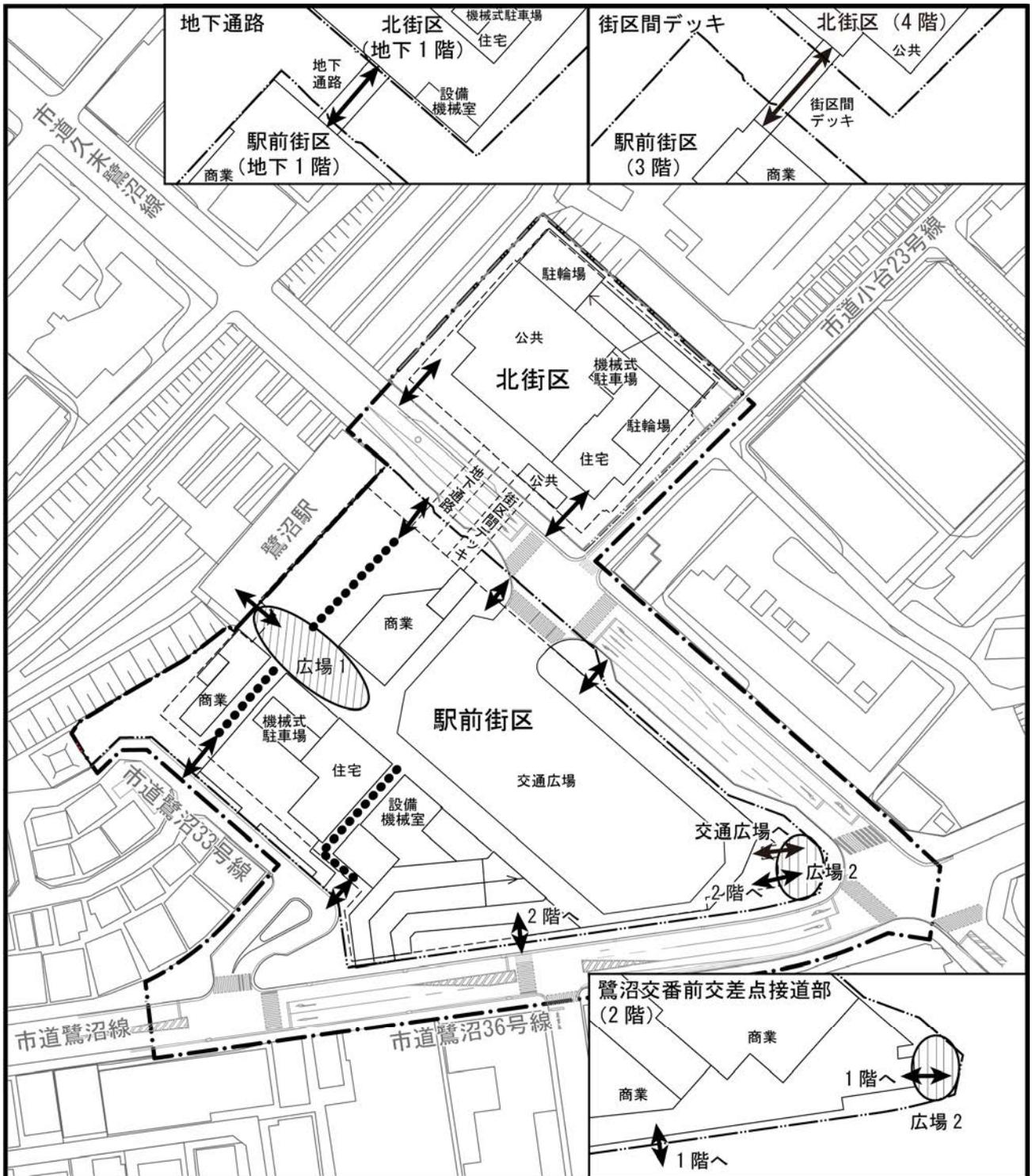
## エ 歩行者動線計画

本事業の供用時における歩行者動線計画は、図 1-19 に示すとおりである。

周辺地域からの歩行者のアクセスに配慮した動線を確保し、計画建物への歩行者の出入口については、1 階部分は建物外壁に面して、複数個所の出入口を設ける計画である。

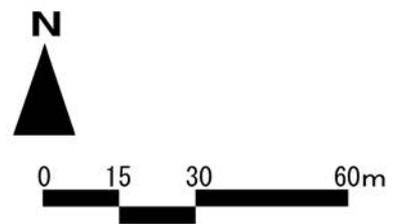
駅前街区は敷地の高低差を活かして、2 階部分にも出入口を設ける計画である。また、地下 1 階に駅前街区と北街区をつなぐ地下通路及び駅前街区 3 階と北街区 4 階をつなぐ街区間デッキを設ける計画である。

なお、敷地の外周部には歩道状空地を設け、計画地内には、バリアフリー等に配慮し、エレベータやスロープ等を設ける計画である。



- | 凡    | 例             |
|------|---------------|
| 計画地  | 歩行者動線         |
| 建築敷地 | 歩行者通路 (都市計画上) |
| 建物外形 | 広場 (都市計画上)    |

図1-19 歩行者動線計画図 (1階)

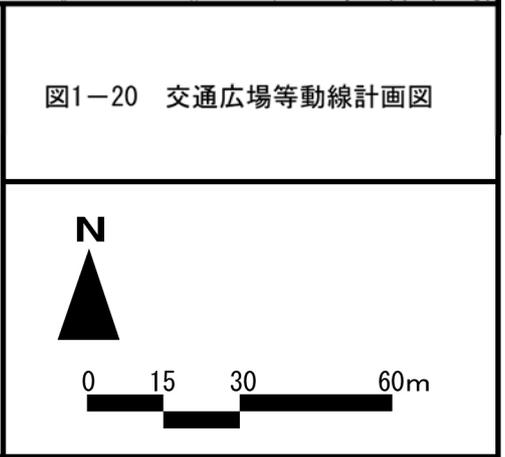
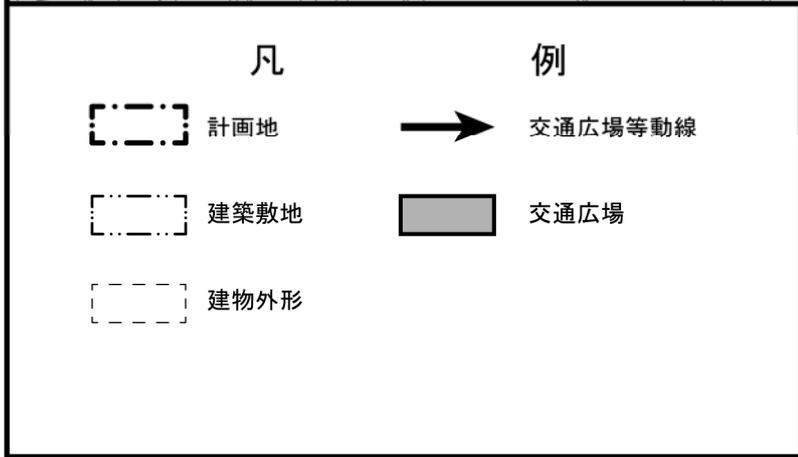
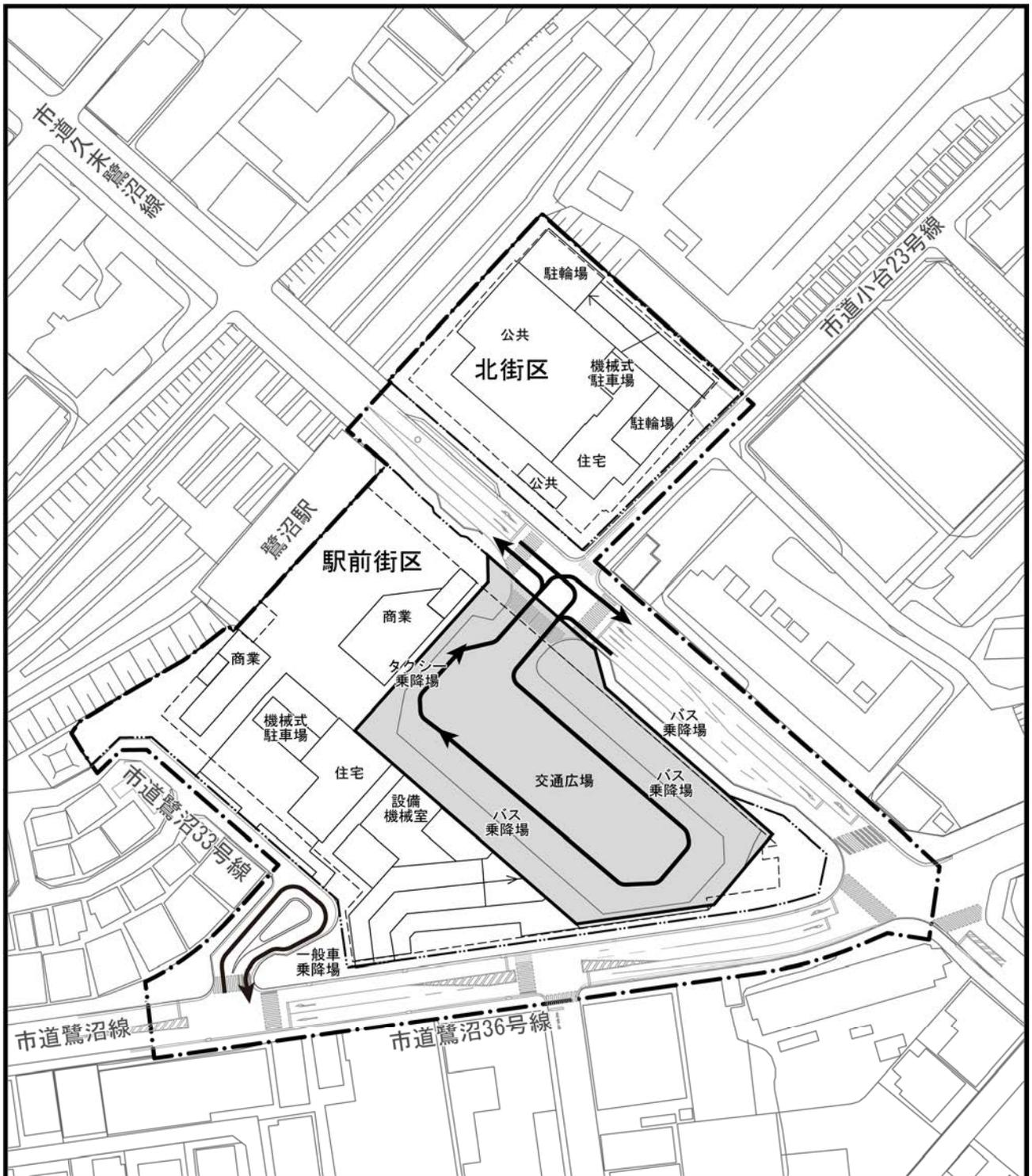


#### オ 交通広場等動線計画

本事業の供用時における交通広場等動線計画は、図 1-20 に示すとおりである。

駅前街区 1 階に整備する交通広場内には、バス・タクシー乗降場等を整備し、出入口を市道久末鷲沼線と市道小台 23 号線の信号交差点に集約する計画である。よって、現況より信号機が減るため、自動車の流れが改善され、各方面からのバス・タクシー等の公共交通のよりスムーズなアクセス性を確保する計画である。

また、一般車の乗降場を駅前街区南側の計画地内に整備する計画である。



## (9) 供給施設計画

### ア 給水計画

給水計画は、図 1-21 に示すとおりである。

計画地への給水は、駅前街区については市道鷺沼 36 号線埋設の既設配水管から新設給水引込管（φ150）にて、建物地下に設ける受水槽（住宅約 110 m<sup>3</sup>、非住宅約 220 m<sup>3</sup>）に貯留した後、ポンプ圧送給水方式により各階へ供給する計画である。

北街区については市道久末鷺沼線埋設の既設配水管から新設給水引込管（φ50）にて、建物地下に設ける受水槽（住宅約 40 m<sup>3</sup>、非住宅約 20 m<sup>3</sup>）に貯留した後、ポンプ圧送給水方式により各階へ供給する計画である。

なお、詳細については、今後関係部署との協議の上決定する。

### イ 電気・電話供給計画

電気・電話供給計画図は、図 1-22 に示すとおりである。

計画地への電力の供給は、駅前街区については市道鷺沼 36 号線埋設の電力会社電力ケーブルから、北街区については市道小台 23 号線埋設の電力会社電力ケーブルから、新設電力引込線にて、それぞれ引き込む計画である。

また、電話の供給は、駅前街区については市道鷺沼 36 号線埋設の通信事業者通信ケーブルから新設電話通信引込線にて、北街区については市道久末鷺沼線埋設の通信事業者通信ケーブルから新設電話通信引込線にて、それぞれ引き込む計画である。

なお、詳細については、今後関係部署との協議の上決定する。

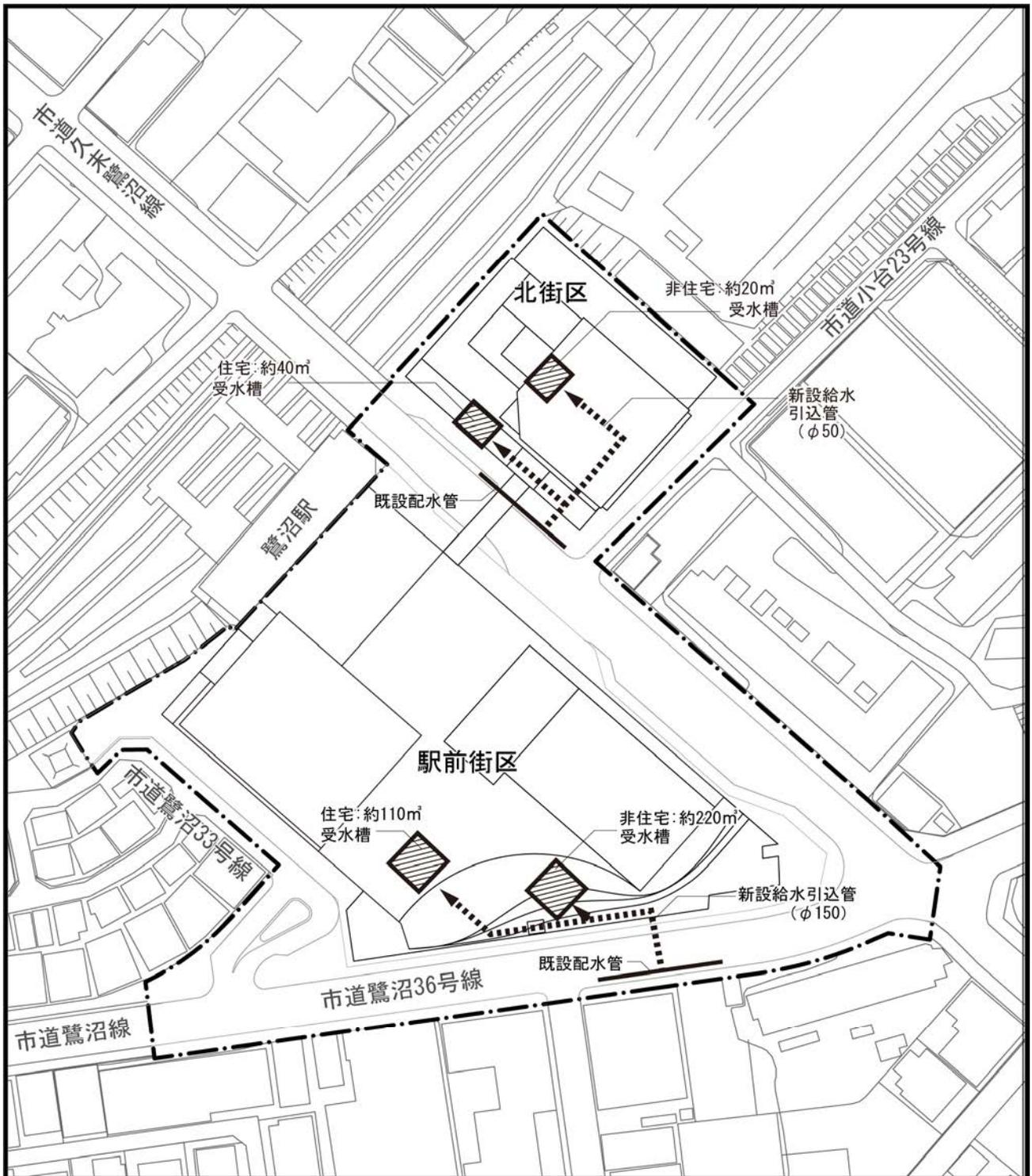
### ウ ガス供給計画

ガス供給計画図は、図 1-23 に示すとおりである。

計画地へは都市ガスを使用し、供給は、駅前街区については市道鷺沼 36 号線埋設の既設ガス本管から、新設ガス引込管（φ200）にて引き込む計画である。

北街区については市道小台 23 号線埋設の既設ガス本管から、新設ガス引込管（φ150）にて引き込む計画である。

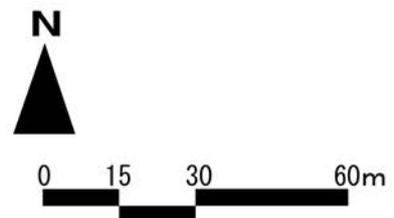
なお、詳細については、今後関係部署との協議の上決定する。

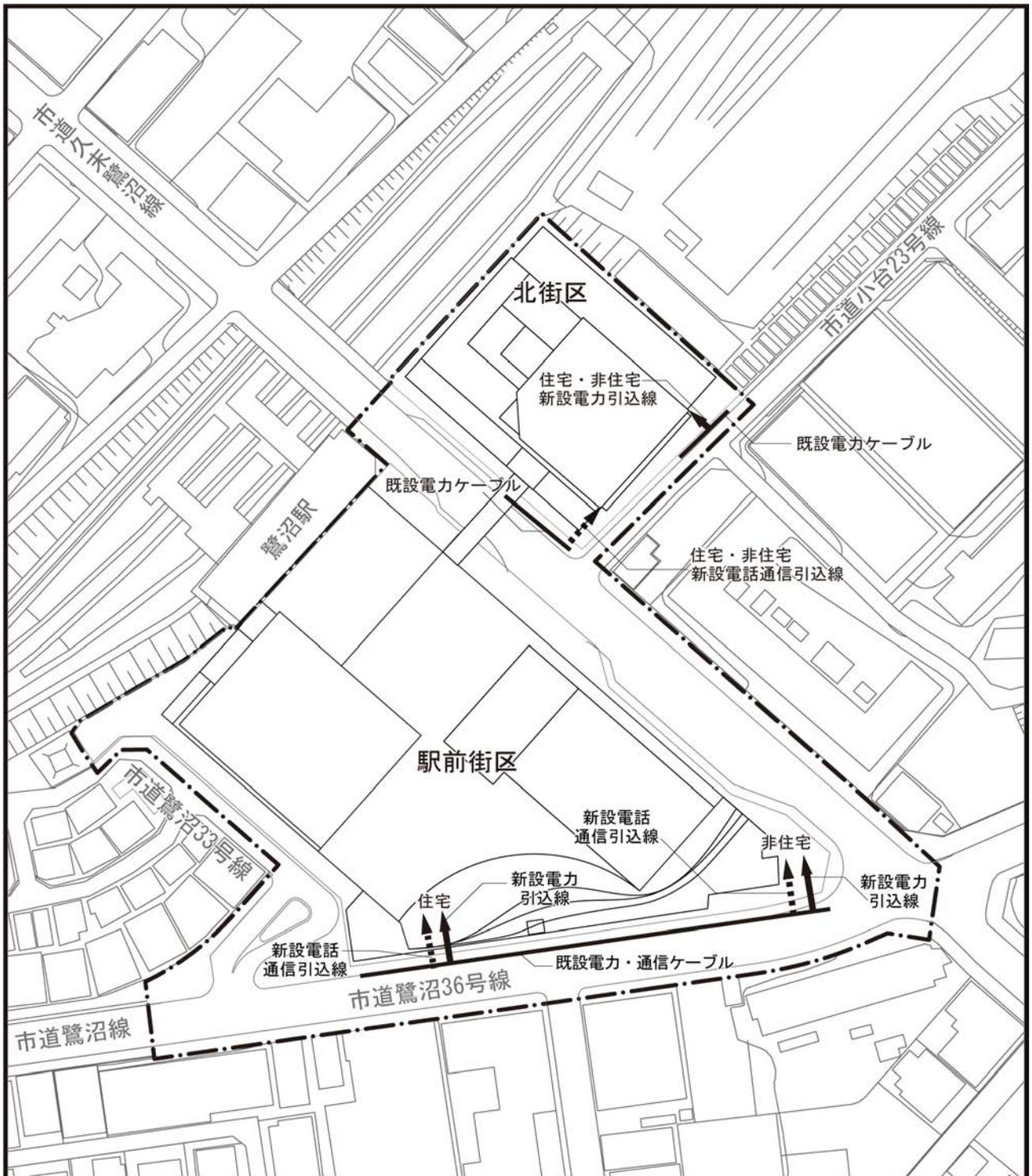


凡 例

-  計画地
-  既設配水管
-  新設給水引込管
-  受水槽

図1-21 給水計画図

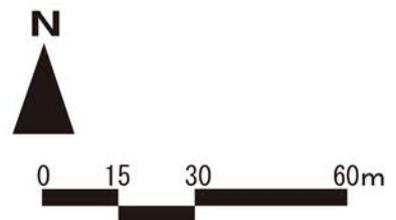


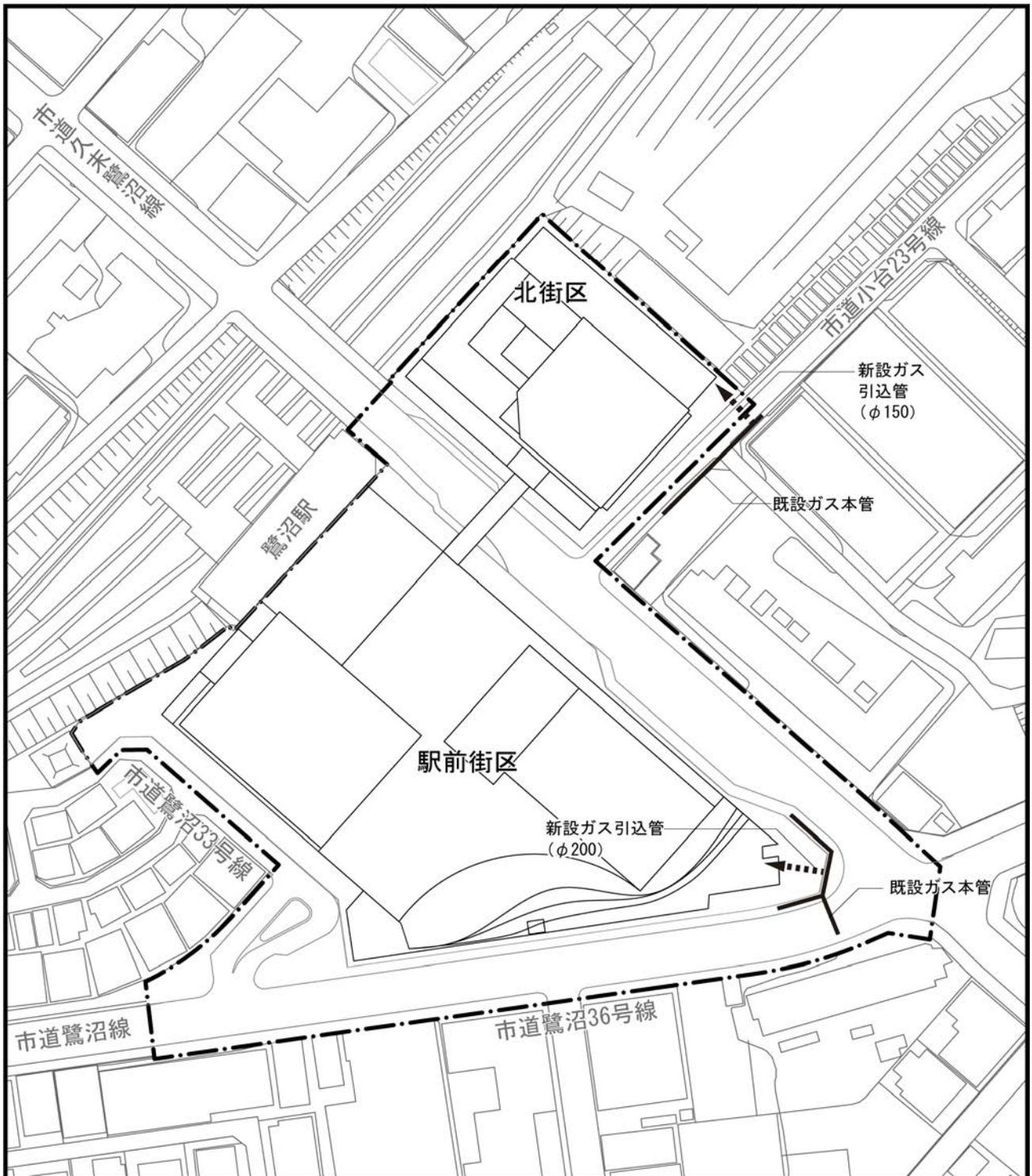


凡 例

-  計画地
-  既設電力・通信ケーブル
-  新設電力引込線
-  新設電話通信引込線

図1-22 電気・電話供給計画図

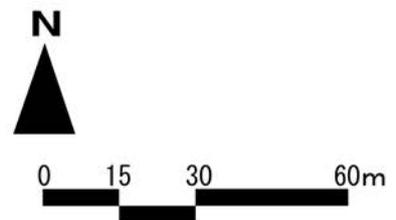




凡 例

-  計画地
-  既設ガス本管
-  新設ガス引込管

図1-23 ガス供給計画図



## (10) 排水施設計画

### ア 雨水排水計画

雨水排水計画については、図 1-24 に示すとおりである。

雨水排水は、既設側溝への直接放流及び緑化地等に浸透を図る以外は、広域的な治水対策を勘案し、「雨水流出抑制施設技術指針」(川崎市)に基づき、建物の地下に設ける雨水貯留槽にいったん貯留し、放流量を調整した後、計画地周辺の公共下水道(分流式)に放流する計画である。

駅前街区については、雨水貯留槽(約 520 m<sup>3</sup>及び約 200 m<sup>3</sup>の 2 箇所)を設け、新設雨水排水管(φ 300、φ 250×2)により、市道久末鷺沼線、市道鷺沼 36 号線及び市道鷺沼線埋設の公共下水道に放流する計画である。

北街区については、雨水貯留槽(約 155 m<sup>3</sup>)を設け、新設雨水排水管(φ 250)により、市道小台 23 号線の既設側溝に放流する計画である。

なお、詳細については、今後関係部署との協議の上決定する。

### イ 汚水排水計画

汚水排水計画については、図 1-25 に示すとおりである。

汚水排水は、駅前街区については、地区内に地下汚水槽を設け、市道鷺沼 36 号線埋設の既設公共下水道に新設汚水管(φ 200×4)、市道鷺沼 33 号線埋設の既設公共下水道に新設汚水管(φ 250、φ 200×3)にて放流する計画である。

北街区については、地区内に地下汚水槽を設け、新設汚水管(φ 200×2)により市道小台 23 号線埋設の既設公共下水道に放流する計画である。

なお、詳細については、今後関係部署との協議の上決定する。

また、「ディスポーザの取扱いに関する要領」(川崎市)に基づき、ディスポーザ排水処理槽を駅前街区、北街区にそれぞれ設置する計画である。