

(仮称) 南渡田北地区北側開発計画に係る

条 例 環 境 影 響 評 価 書

令和 7 年 3 月

ヒューリック株式会社



## 目 次

はじめに

第1章 指定開発行為の概要	1
1.1 指定開発行為者	1
1.2 指定開発行為の名称及び種類	1
1.3 指定開発行為を実施する区域	1
1.4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯及び内容	5
1.4.1 指定開発行為の目的、事業立案の経緯	5
1.4.2 環境配慮の内容等	20
1.4.3 土地利用計画	21
1.4.4 建築計画等	23
1.4.5 緑化計画	39
1.4.6 交通計画	43
1.4.7 供給施設計画	48
1.4.8 排水施設計画	52
1.4.9 廃棄物処理計画	54
1.4.10 防・消火計画	56
1.4.11 熱源計画	58
1.4.12 施工計画	59
第2章 計画地及びその周辺地域の概況並びに環境の特性	73
2.1 計画地及びその周辺地域の概況	73
2.1.1 気象の状況	73
2.1.2 地象の状況	76
2.1.3 水象の状況	76
2.1.4 植物、動物の状況	78
2.1.5 人口、産業の状況	80
2.1.6 土地利用の状況	83
2.1.7 交通、運輸の状況	89
2.1.8 主な公共施設等の状況	94
2.1.9 史跡・文化財の状況	100
2.1.10 公害等の状況	102
2.1.11 法令等の状況	117
2.2 計画地及びその周辺地域の環境の特性	120
2.2.1 立地特性	120
2.2.2 環境の特性	120
第3章 環境影響評価項目の選定等	125
3.1 環境影響要因の抽出	125
3.2 環境影響評価項目の選定	125
3.3 環境配慮項目	133
3.3.1 環境配慮項目の選定	133
3.3.2 環境配慮方針	134

第4章 環境影響評価	135
4.1 地球環境	135
4.1.1 温室効果ガス	135
4.2 大気	149
4.2.1 大気質	149
4.3 土壌汚染	215
4.3.1 土壌汚染	215
4.4 騒音・振動・低周波音	233
4.4.1 騒音	233
4.4.2 振動	289
4.5 廃棄物等	319
4.5.1 一般廃棄物	319
4.5.2 産業廃棄物	327
4.5.3 建設発生土	336
4.6 緑	341
4.6.1 緑の質	341
4.6.2 緑の量	358
4.7 景観	367
4.7.1 景観、圧迫感	367
4.8 構造物の影響	407
4.8.1 日照阻害	407
4.8.2 テレビ受信障害	421
4.8.3 風害	435
4.9 地域交通	469
4.9.1 地域交通（交通安全、交通混雑）	469
第5章 環境保全のための措置	519
第6章 環境配慮項目に関する措置	523
第7章 環境影響の総合的な評価	525
第8章 事後調査計画	535
第9章 関係地域の範囲	537
第10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	539
第11章 条例準備書に対する審査結果と指定開発行為者の見解	543
第12章 その他	559
12.1 指定開発行為の実施に必要な許認可等の種類	559
12.2 条例評価書の作成者及び業務受託者の名称及び住所	559
12.3 事業内容等に関する問い合わせ窓口	559
12.4 参考とした資料の目録	560
修正箇所一覧	565

## 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（以下「条例」という。）」（平成 11 年 12 月、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 6 年 6 月に提出した「（仮称）南渡田北地区北側開発計画に係る条例環境影響評価準備書（以下「条例準備書」という。）」に検討を加え、条例評価書として作成したものである。

### 2 条例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経緯は、下表に示すとおりである。

表 条例評価書作成までの手続き経緯

年月日	内容	備考	
令和 6 年	6 月 21 日	「指定開発行為実施届」届出	条例第 9 条第 1 項
	6 月 21 日	「条例準備書」提出	条例第 18 条第 1 項
	7 月 1 日	「条例準備書」公告、縦覧開始	条例第 19 条
	7 月 8 日	「条例準備書の説明会の開催届」届出	条例第 20 条第 1 項
	7 月 19 日 7 月 21 日	説明会開催（川崎市教育文化会館 6 階大会議室）	条例第 20 条第 1 項
	8 月 14 日	「条例準備書」縦覧終了 意見書の締切り	意見書の提出 0 通
	10 月 28 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
	—	「条例準備書」についての意見書の提出はなかった	条例第 21 条第 1 項
	10 月 1 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	条例第 24 条第 2 項
	10 月 1 日	現地視察	
	11 月 5 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）	
	12 月 18 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	
令和 7 年	1 月 9 日	「条例審査書」公告、指定開発行為宛て送付	条例第 25 条第 1 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 10 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 11 章に「条例準備書に対する審査結果と指定開発行為者の見解」を追加した。



# 第1章 指定開発行為の概要



## 第1章 指定開発行為の概要

### 1.1 指定開発行為者

名 称：ヒューリック株式会社

代表者：代表取締役 前田 隆也

所在地：東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号

### 1.2 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)南渡田北地区北側開発計画

種 類：大規模建築物の新設（第二種行為）

商業施設の新設（第三種行為）

### 1.3 指定開発行為を実施する区域

計画地は、図 1.3-1(1)～(2)及び写真 1.3-1 に示すとおり、川崎市川崎区の南渡田町の北東に位置し、JR 鶴見線及び南武線浜川崎駅の東側にある。

計画地周辺は、図 1.3-1(1)～(2)及び写真 1.3-1 に示すとおり、主な道路網として、計画地の北側約 50mに主要地方道 6 号東京大師横浜線（通称：産業道路）及び首都高速神奈川 1 号横羽線、北西側約 170mに市道南幸町渡田線（通称：市電通り）、東側約 150mに一般県道 101 号扇町川崎停車場線が通っている。

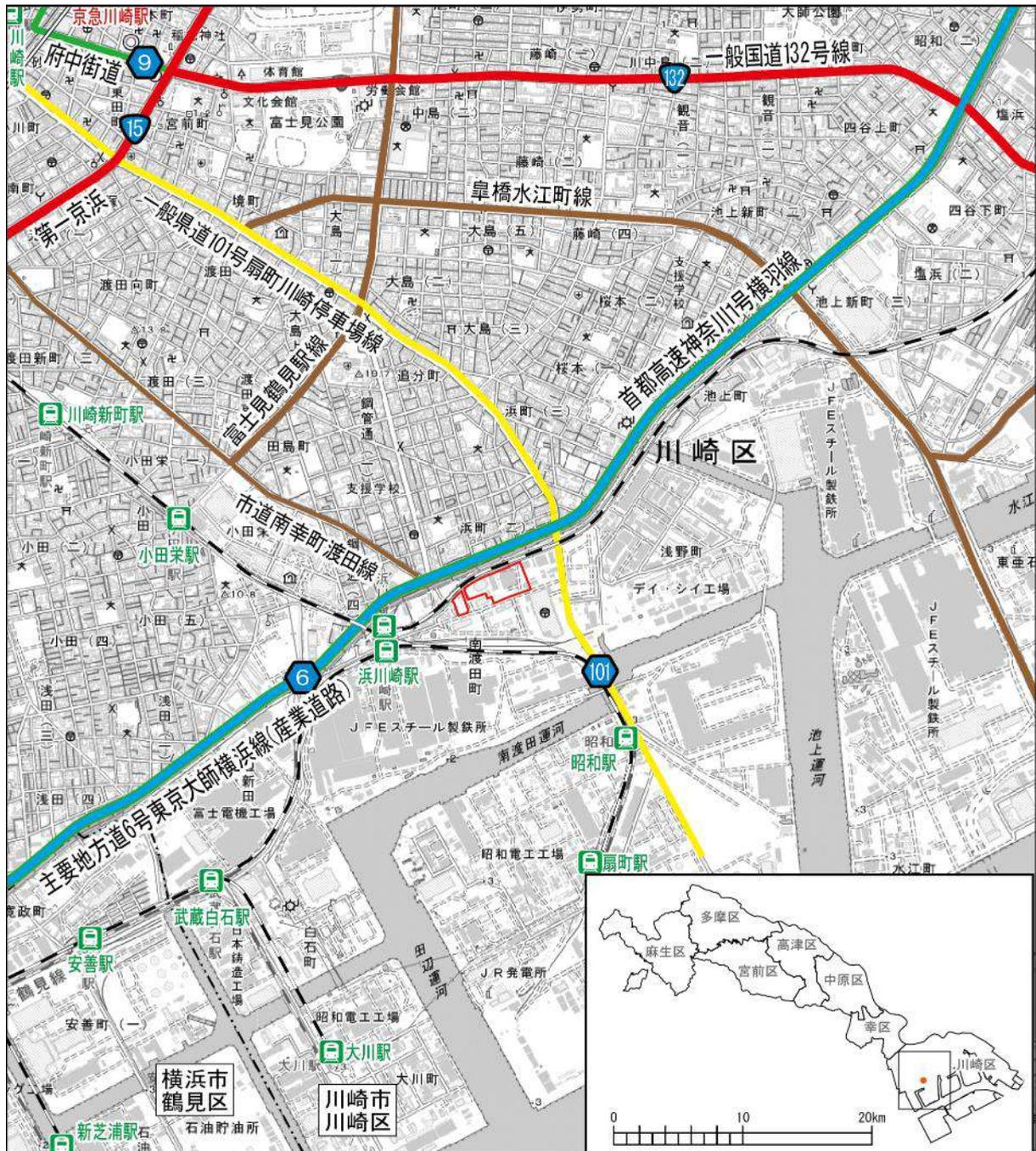
計画地の現況は、主に JFE スチール（株）の事業所、駐車場等であり、計画地周辺には、事業所等、住居が分布している。計画地の北側は主要地方道 6 号東京大師横浜線を挟んで住居が分布し、計画地の東側は一般県道 101 号扇町川崎停車場線を挟んで事業所、南側には郵便局等が存在している。

計画地の位置及び面積等は、以下に示すとおりである。

位 置：川崎市川崎区南渡田町 1 外（図 1.3-1(1)～(2)及び写真 1.3-1 参照）

計画地面積：約 25,460m<sup>2</sup>（工業地域・工業専用地域）

現 況：事業所、駐車場等（本事業の着手時は更地）

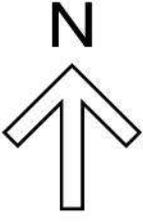


**凡例**

	計画地		市界
	J R東海道線（貨物支線）・南武線・鶴見線		
	京浜急行電鉄本線		
	首都高速神奈川1号横羽線		
	一般国道		
	県道（主要地方道）		
	県道（一般県道）		
	主要な市道		

注：本図は、国土院電子地形図 25000 を用いて作成したものである。

N



1:25,000

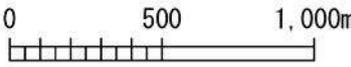
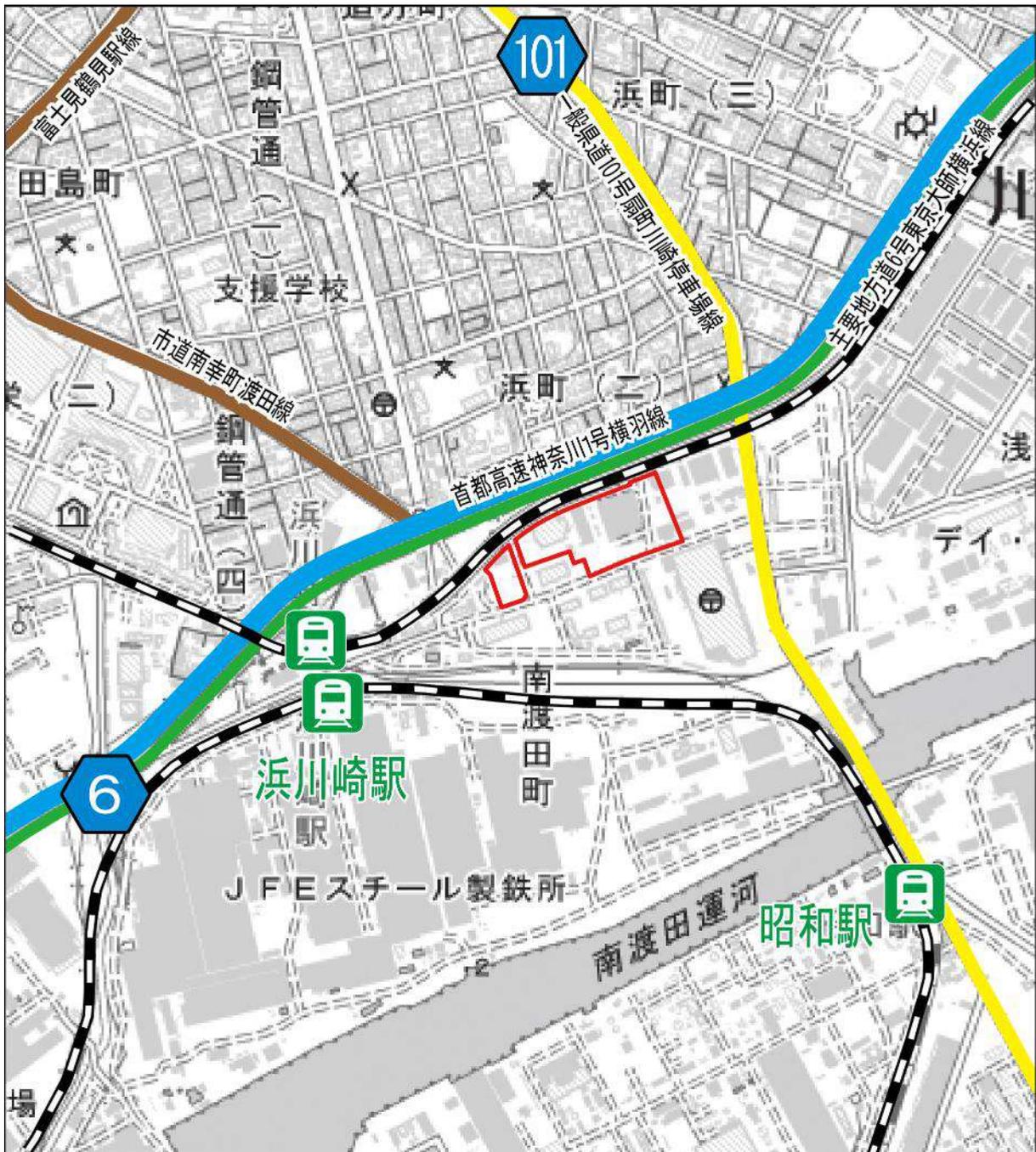
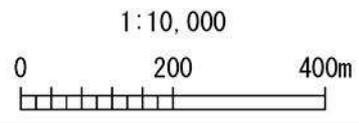
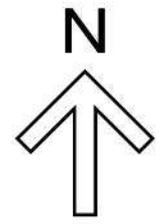


図 1.3-1(1) 計画地位置図



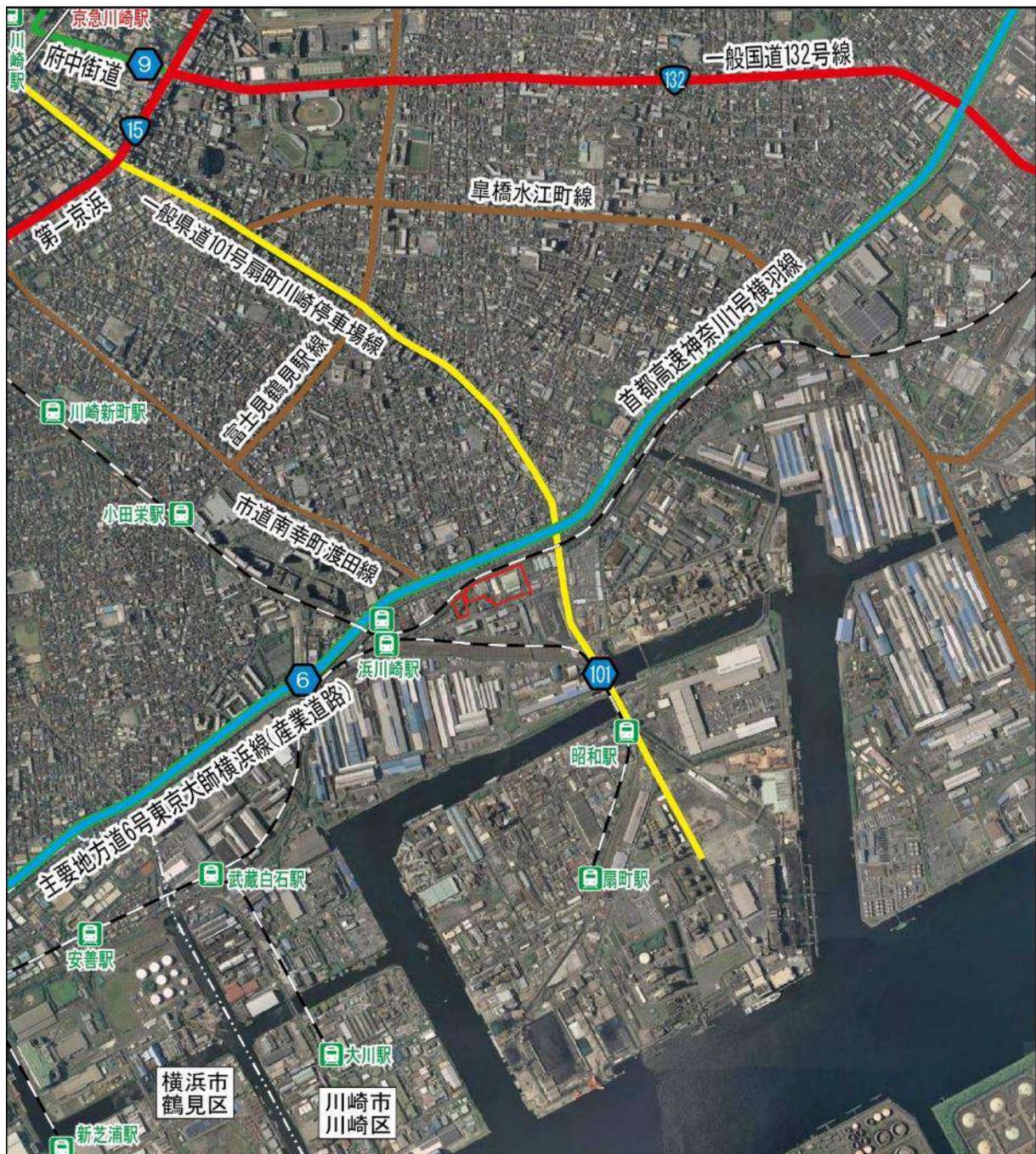
凡例

- 計画地
- JR東海道線（貨物支線）・南武線・鶴見線
- 首都高速神奈川1号横羽線
- 一般国道
- 県道（主要地方道）
- 県道（一般県道）
- 主要な市道



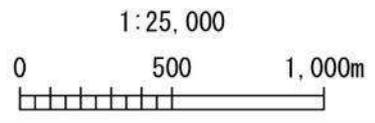
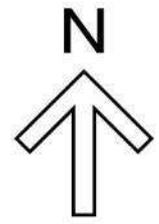
注：本図は、国土地理院電子地形図 25000 を用いて作成したものである。

図 1.3-1(2) 計画地位置図



凡例

- 計画地
- 市界
- JR東海道線（貨物支線）・南武線・鶴見線
- 京浜急行電鉄本線
- 首都高速神奈川1号横羽線
- 一般国道
- 県道（主要地方道）
- 県道（一般県道）
- 主要な市道



注：本図は、国土地理院（電子国土Web）を用いて作成したものである。（撮影時期：2019年）

写真 1.3-1 計画地位置図

## 1.4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯及び内容

### 1.4.1 指定開発行為の目的、事業立案の経緯

川崎臨海部では、首都圏における地理的優位性や羽田空港との近接性などの優れたポテンシャルを活かし、既存産業の高度化・高付加価値化を促す研究開発機能や環境・ライフサイエンス分野など先端産業の集積、及びこれらを支える都市基盤整備や土地利用の誘導により、国の経済を牽引する活力ある都市拠点の形成を進めている。

この川崎臨海部に位置する南渡田地区では、令和4年8月に「南渡田地区拠点整備基本計画」が定められ、その中で南渡田地区は川崎臨海部がこれまでに培ってきた強みや将来を見据えたポテンシャルを活かし、川崎臨海部がさらなる進化を遂げるためのトリガーとして、100年先を見据えた価値創出とそれを支える人材集積を追求し、革新的なマテリアルを生み出す研究開発機能の集積により、社会課題の解決及び国際競争力の強化を実現する「マテリアル（素材）から世界を変える産業拠点」の形成を目指すとしている。

このような位置づけがある中で、本事業は、JFE スチール株式会社東日本製鉄所京浜地区の高炉等休止に伴う川崎臨海部の大規模土地利用転換の先鞭をつける南渡田北地区北側の事業パートナーとして選定されたヒューリック株式会社が、川崎市の「南渡田地区拠点整備基本計画」のコンセプトに沿って、多様な企業・研究機関等の集積・連携による革新的な素材を生み出す研究開発拠点の形成を目指したまちづくりを行うものである。

## (1) 計画地及びその周辺地域における整備方針等

計画地を含む周辺地域における上位計画や方針等は、以下に示すとおりである。

### 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、「基本構想」、「基本計画」、「実施計画」の3層構造となっており、「基本構想」は、今後30年程度を展望し、本市が目指す都市像や、まちづくりの基本目標、5つの基本政策を定めるものとしている。「基本計画」は、今後概ね10年間を対象として、「基本構想」に定める5つの基本政策を体系的に推進するために、23の政策及び、その方向性を明らかにするものとされ、「実施計画」は、これらのビジョン・方向性に基づき、中期の具体的な取組を定めるものとしている。

その中で川崎臨海部は、首都圏における地理的優位性や羽田空港との近接性、川崎港を通じた海外とのつながりなどの優れたポテンシャルがあり、これらを活かし、既存産業の高度化・高付加価値化や、研究開発機能、環境・ライフサイエンス分野など先端産業の集積・創出、陸海空の交通結節機能を活かした物流拠点形成、これまで培った環境技術を活かした国際貢献などが進められ、今後も臨海部の持続的な発展を促すため、こうした取組を引き続き推進するとともに、これらを支える都市基盤整備や土地利用の誘導を進め、我が国の経済を牽引する活力ある臨空・臨海都市拠点の形成を進めるとしている。

### イ 「臨海部ビジョン」(令和5年6月 リーディングプロジェクト改定 川崎市)

「臨海部ビジョン」は、川崎臨海部が「力強い産業都市づくり」の中心として、さらには日本の成長をけん引する「産業と環境が高度に調和する地域」として発展し続けるため、30年後の将来像やその実現に向けた戦略、取組の方向性を示したものである。

その中で南渡田地区は、リーディングプロジェクト(大規模土地利用転換プロジェクト)において、素材産業を中心とした新産業拠点の形成を進めるとしている。

### ウ 「川崎都市計画都市再開発の方針」(平成29年3月 川崎市)

「川崎都市計画都市再開発の方針」は、健全な発展と秩序ある整備を図る上で、望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき一体の市街地の区域及び都市構造の再編や防災上の観点から土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地の区域等について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定めたものである。

その中で南渡田北地区は2号再開発促進地区に指定されており、臨海部の産業の発展を先導する研究開発・業務管理等の機能を中心に、新産業拠点にふさわしい複合市街地の形成と交通結節点としての機能の強化を目指すとしている。

## エ 「川崎市都市計画マスタープラン」(平成 29 年 3 月 川崎市)

「川崎市都市計画マスタープラン」は、市の都市計画に関する基本的な方針として定めるものであり、全体構想・区別構想・まちづくり推進地域別構想の3層構成となっている。

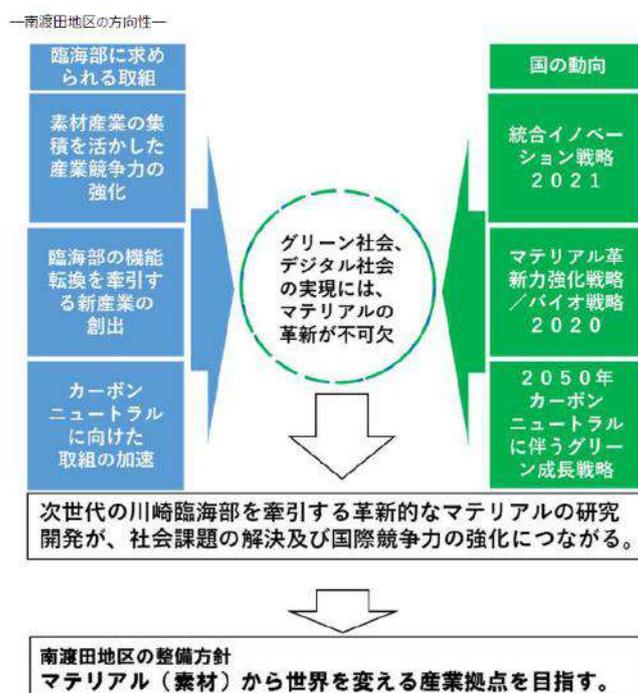
その中の区別構想に該当する「川崎都市計画マスタープラン川崎区構想」において、南渡田地区は研究開発機能の集積を図り、オープンイノベーションを促進する交流機能をはじめとした産業支援関連機能や本格的な実験・実証のための機能導入を進め、産業拠点にふさわしい複合市街地の形成を目指すこととしている。

## カ 「南渡田地区拠点整備基本計画」(令和 4 年 8 月 川崎市)

「南渡田地区拠点整備基本計画」は、次世代の川崎臨海部を牽引する新産業拠点の形成の実現及び地域経済の発展、税源涵養等による市民生活への貢献を目指して、産学官の多様な関係者と方向性を共有し、それぞれの連携により南渡田地区の拠点形成を適切に誘導するためのコンセプトや土地利用、基盤整備及び企業誘致の方向性等を一体的に取りまとめたものである。

### (ア) 南渡田地区の目指す方向性

南渡田地区は、川崎臨海部がこれまでに培ってきた強みや将来を見据えたポテンシャルを活かし、川崎臨海部がさらなる進化を遂げるためのトリガーとして、100 年先を見据えた価値創出とそれを支える人材集積を追求し、革新的なマテリアルを生み出す研究開発機能の集積により、社会課題の解決及び国際競争力の強化を実現する「マテリアル(素材)から世界を変える産業拠点」の形成を目指すとしている。



出典：「南渡田地区拠点整備基本計画」(令和 4 年 8 月 川崎市) より抜粋

図 1.4-2 南渡田地区の目指す方向性

## (イ) 土地利用方針等

南渡田地区拠点整備基本計画では、具体的な土地利用イメージとして図 1.4-3 に示すとおり、南渡田地区を北地区、南地区、操車場地区に区分し、ゾーニングしている。計画地は北地区に位置しており、研究開発複合エリアとなっている。

### (北地区の土地利用方針)

- ・南渡田地区の玄関口として、南地区や操車場地区の土地利用転換を牽引する地区であることから、拠点形成の核となる研究開発機能を中心とした集積を図り、「マテリアルから世界を変える産業拠点」として、拠点の顔となるにふさわしいまちづくりを推進する。
- ・就業環境を向上させる生活支援機能や憩い・交流機能、その他様々な産業支援機能などを複合的に導入し、イノベーションの創出、臨海部周辺地区への効果波及、拠点全体の価値向上等につながる賑わいや魅力の創出を図る。

## (ウ) 基盤整備方針等

北地区の基盤整備として図 1.4-4 に示すとおり、東西道路等の整備、高架下道路の活用や上下水道等のインフラ整備の方針を示している。

### (北地区の基盤整備方針)

#### 【道路に関する事項】

- ・土地利用方針に基づき、研究開発機能を中心に生活支援機能や交流機能などの様々な機能を複合的に導入するため、それぞれの機能の効果的な配置が可能となるよう、適切な事業手法を用いて地区内に道路を整備することを促進する。
- ・東西道路については、北地区の最も重要な基盤として、南地区や操車場地区へのアクセスやインフラ埋設等にも活用することを促進する。
- ・高架下道路は、一般交通の用に供する道路とする必要性を整理するとともに、対応について検討する。

#### 【その他インフラ整備に関する事項】

- ・北地区は、既存の老朽公設水道管を更新し、想定される必要量を確保する。
- ・適切なルートで既設下水本管に接続する。北地区は合流区域となっているが、想定する導入施設の用途・規模に合わせて合流方式又は分流方式を選択する。
- ・電気・通信・ガス等土地利用想定に応じた整備を関係事業者と調整し、適切な整備を促進する。
- ・土壌汚染対策については、調査結果に応じて、地権者が適切な対応を行う。



## (2) 現状の都市計画

現状、南渡田北地区については、用途地域は工業地域（200/60）に指定されている。また、南渡田北地区地区計画が指定されており、研究開発や管理業務等の機能を中心として、うるおいある快適な環境の創出と防災性の向上を図り、国際性豊かな研究開発拠点の形成を目標として以下のとおり地区計画を定めている。

地区計画の区域は図 1.4-5 に、地区計画の目標及び区域の整備、開発及び保全に関する方針は表 1.4-1 に示すとおりである。

なお、都市計画については、今後変更が予定されている。（詳細は p12～17 を参照）。



出典：「南渡田北地区地区計画」（平成 16 年 4 月 川崎市）より抜粋

図 1.4-5 南渡田北地区地区計画図

表 1.4-1 南渡田北地区地区計画

名称	南渡田北地区地区計画	
位置	川崎市川崎区南渡田町、浅野町及び鋼管通5丁目	
面積	約 12.5 ha	
区域の整理・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR 南武支線浜川崎駅の東約 200mに位置し、都市計画道路東京大師横浜線、都市計画道路川崎駅扇町線及び JR 鶴見線に囲まれた地区である。</p> <p>本地区では、「都市再開発の方針」において、本地区を含む 24ha の区域が、2号再開発促進地区に指定され、臨海部の産業の発展を先導する臨海部都市拠点としての整備が行われる地区である。</p> <p>本計画では、研究開発や管理業務等の機能を中心として、うるおいある快適な環境の創出と防災性の向上を図り、国際性豊かな研究開発拠点の形成を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、緑豊かな市街地環境を実現し、研究開発拠点にふさわしい安全で魅力的な都市空間の実現のため、適正な土地利用を図る。</p> <p>1 A 地区 環境科学、環境エネルギー、防災・レスキュー、バイオテクノロジー等に関連する研究開発施設並びに産学公民の連携、市民への情報発信及び国際交流を支援する施設等の集積を図る。また、商業施設の立地を促進し、コンベンション機能及び研究開発者向け居住・宿泊機能を複合的に導入し、魅力的な研究環境を創出する。</p> <p>2 B 地区 国際的な研究開発拠点の実現に向けて、管理業務機能等の導入を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区の再編整備を進めるため、地区内に新産業サイエンスパークの骨格となる快適な歩行空間を備えた敷地内通路等が整備される。これらの機能が損なわれないように維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>京浜臨海部の再生に寄与する市街地を形成するために、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限その他について必要な基準を設ける。</p>

出典：「南渡田北地区地区計画」（平成 16 年 4 月 川崎市）より抜粋

### (3) 本事業に関する都市計画（案）の概要

南渡田地区拠点整備基本計画に基づく産業拠点の形成に向けて、表 1.4-2 に示すとおり、必要な都市計画変更を行う予定である。

表 1.4-2 都市計画の変更内容（案）

都市計画の種類	変更前	変更後
用途地域	工業地域	工業地域
容積率	200%	300%
建蔽率	60%	60%
地区計画	指定あり (地区整備計画なし)	指定あり (地区整備計画の指定)

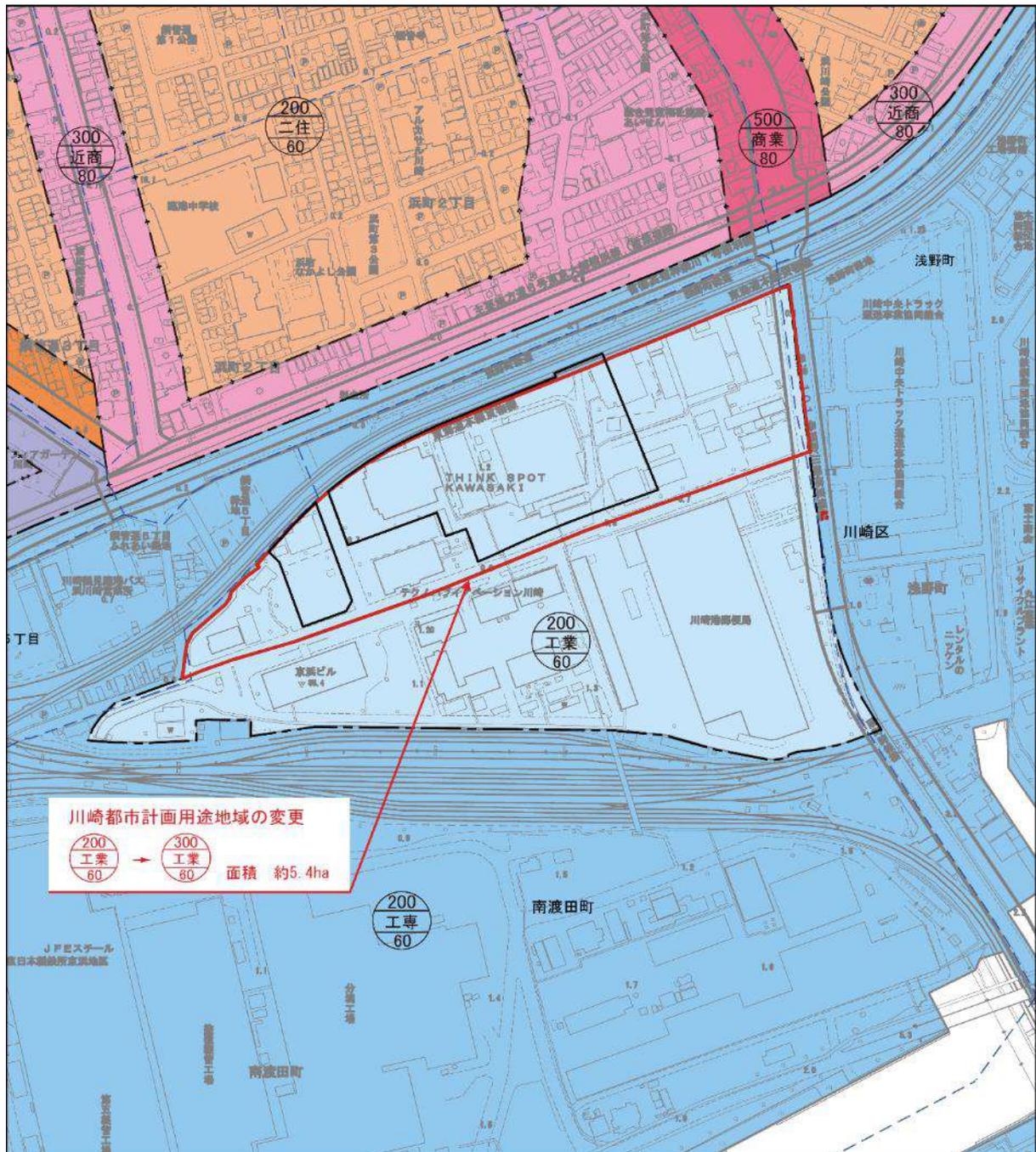
#### ア 川崎都市計画用途地域の変更（案）の概要

南渡田北地区北側における研究開発機能の高集積化、就業環境を向上させる生活支援機能等の集積、土地の高度利用を図るため、図 1.4-6 に示すとおり、用途地域を工業地域（200/60）から工業地域（300/60）に変更する。

#### イ 川崎都市計画地区計画の変更（案）の概要

産業拠点にふさわしい土地利用の実現を目指すため、平成 16 年に決定した地区計画を変更し、まちの骨格となる道路・公園を地区施設として指定するとともに、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等の必要な基準を定める。地区の区分については図 1.4-7 に、各地区の地区整備計画については表 1.4-4(1)～(2)に示すとおりである。

また、本事業の事業実施区域は、地区区分の A-1 地区及び C-1 地区内に位置している。



川崎市都市計画用途地域の変更  
 200 工業 60 → 300 商業 80 面積 約5.4ha

凡 例	
	変更後の用途地域境界
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	計画地
	用途界(距離)
	用途界(地形建物等)
	容積界(距離)

N

1:5,000

注：本図は、VectorMapMaker を用いて作成したものである。

図 1.4-6 川崎市都市計画用途地域の変更（案）図

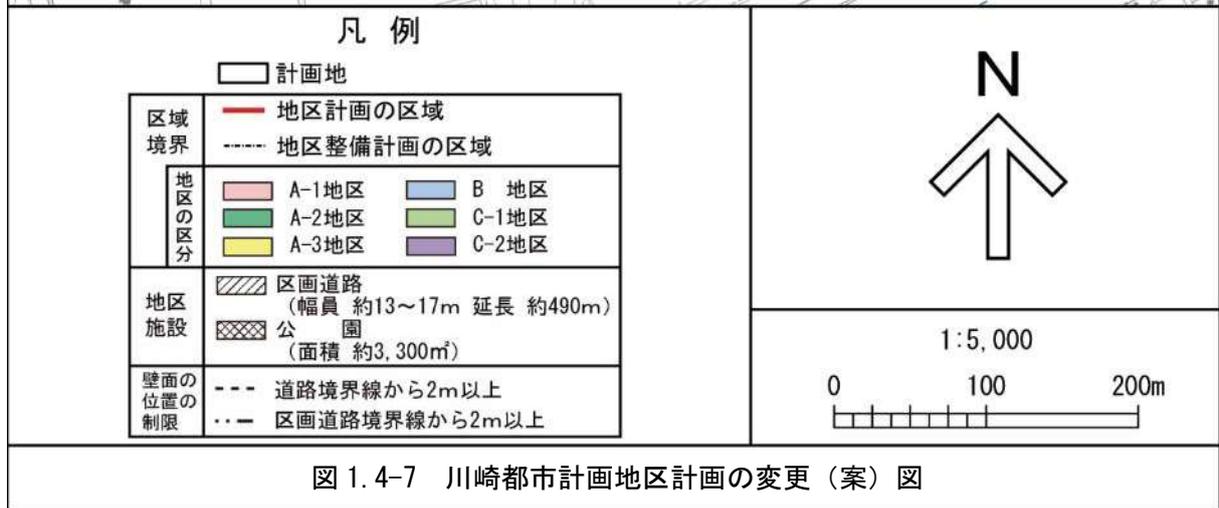
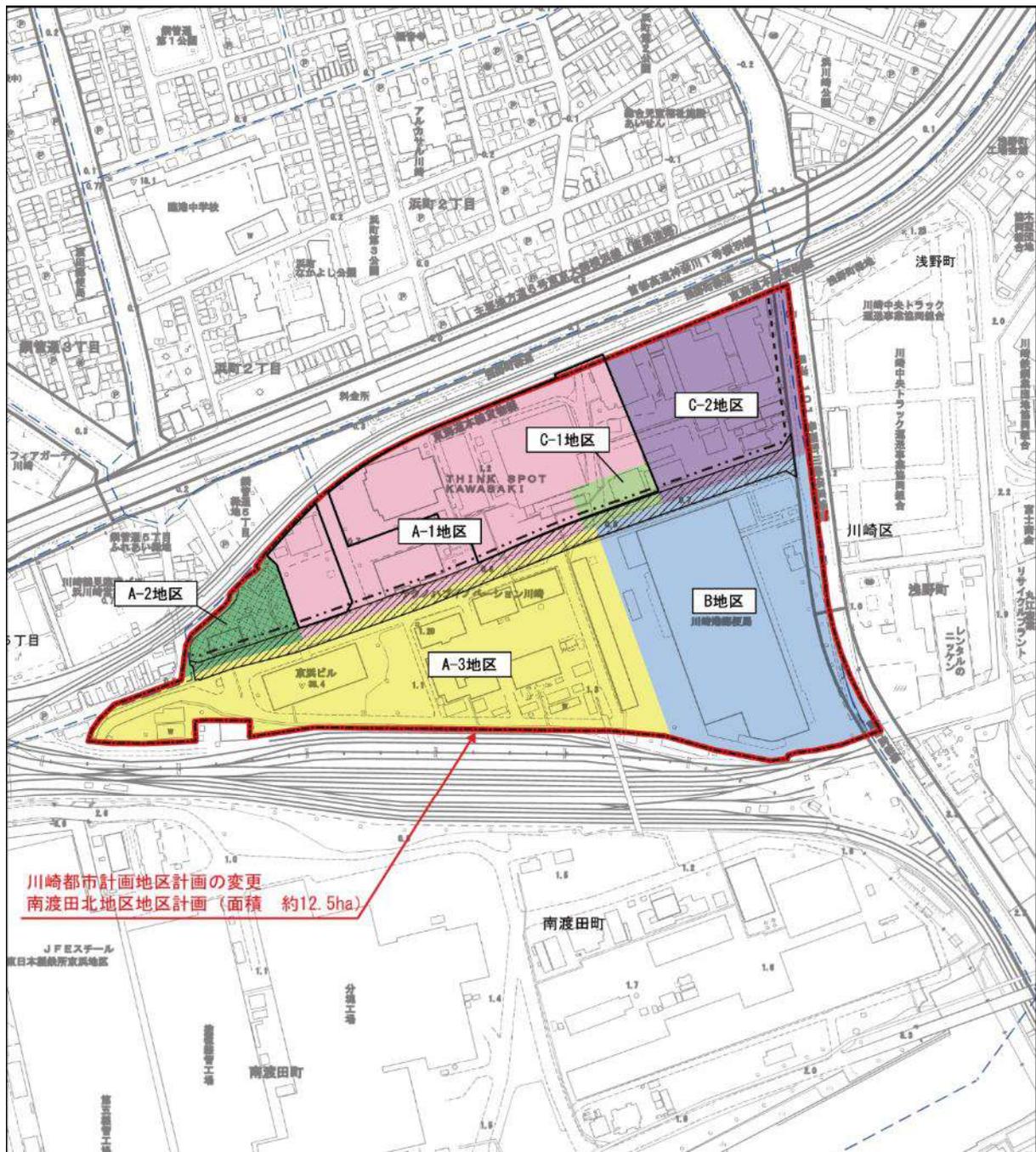


表 1.4-3 川崎市計画地区計画の変更（案）

名称	南渡田北地区地区計画	
位置	川崎市川崎区南渡田町、浅野町及び鋼管通5丁目地内	
面積	約 12.5 ha	
地区計画の目標	<p>川崎臨海部では、首都圏における地理的優位性や羽田空港との近接性などの優れたポテンシャルを活かし、既存産業の高度化・高付加価値化を促す研究開発機能や環境・ライフサイエンス分野など先端産業の集積、及びこれらを支える都市基盤整備や土地利用の誘導により、我が国の経済を牽引する活力ある都市拠点の形成を進めている。</p> <p>この川崎臨海部に位置する本地区は、「川崎都市計画都市再開発の方針」における2号再開発促進地区として、臨海部の産業の発展を先導する研究開発・業務管理等の機能を中心に、新産業拠点にふさわしい複合市街地の形成と交通結節点としての機能の強化を目指すこととしている。また、「川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想」において、本地区を含む南渡田地区では、研究開発機能の集積を図り、オープンイノベーションを促進する交流機能をはじめとした産業支援関連機能や本格的な実験・実証のための機能導入を進め、産業拠点にふさわしい複合市街地の形成を目指すこととしている。</p> <p>このような位置付けがある中で、産業構造の変化による大規模な土地利用転換、コンビナートのカーボンニュートラル化、デジタル技術の進展など、川崎臨海部を取り巻く環境は大きく変化しており、我が国有数の産業拠点である川崎臨海部の一翼を担う南渡田地区では、革新的なマテリアルを生み出す研究開発機能の集積による産業拠点の形成が求められている。</p> <p>本計画は、南渡田地区における大規模な土地利用転換の機会を捉え、国際競争力の強化等に向けて、戦略的に研究開発機能等の誘導を図るとともに、それらの機能を支える都市基盤を整備し、次世代の川崎臨海部を牽引する新産業拠点形成を推進す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3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>(1) A地区は、研究開発機能を中心に、高度技術を有する企業・研究人材の集積やオープンイノベーションの創出に資する交流機能、既存産業と親和性が高い流通、データ基盤など様々な産業支援機能を複合的に導入するとともに、道路、公園等の都市基盤を整備し、川崎臨海部を牽引する新産業拠点の形成を図る。この土地利用の実現に向けて、A-1地区においては、土地の高度利用、有効利用により産業拠点形成の核となる研究開発機能及び交流機能の導入を図る。</p> <p>(2) B地区は、国際的な研究開発拠点の実現に向け、業務管理機能等の導入を図る。</p> <p>(3) C地区は、A地区における高度技術を有する企業・人材の集積に資する拠点としての更なる魅力や価値向上をめざし、C-1地区において主として就業者のための居住機能、C-2地区において就業者等のための商業機能などを中心とした生活利便機能の導入を図る。</p> <p>(4) A-1地区には指定容積率より高い容積率を、C-2地区には指定容積率より低い容積率を定め、区域内で容積を適正に配分することにより、周辺の市街地環境へ与える影響を考慮しながら、地区全体としてのイノベーションの創出、臨海部周辺地区への効果波及、拠点全体の価値向上等につながる賑わいや魅力にあふれる新産業拠点の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>新産業拠点にふさわしい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) 地区内の交通を円滑に処理するとともに、安全・安心な歩行者空間を確保し、駅や周辺市街地との回遊性や連続性を生み出すため、区画道路を整備する。</p> <p>(2) 地区内における賑わいや憩い、地域交流の促進、地域防災力の強化に資する公園を適正な位置に整備する。</p> <p>(3) 地区施設については、その機能が損なわれないよう適切に維持及び保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>新産業拠点にふさわしい良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 土地利用の方針に沿った建築物の整備を誘導するため、地区の特性に応じて、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について必要な基準を定める。</p> <p>(2) 建築物の配置及びデザイン並びに敷地内の計画的な緑化などの工夫により、良好な景観形成に配慮する。</p> <p>(3) 災害時における就業者や来街者の避難が可能となるスペースの整備により、防災機能の強化を図る。</p>

出典：「川崎市計画地区計画の変更（南渡田北地区）」（令和6年6月 川崎市）より抜粋

表 1.4-4(1) 地区整備計画（案）の概要

地区施設の配置及び規模		区画道路（幅員 13～17m 延長 約 490m） 公園（面積 約 3,300 m <sup>2</sup> ）			
建築物等に関する事項	地区の名称	A-1 地区	A-2 地区	A-3 地区	
	地区の面積	約 3.1ha	約 0.4ha	約 3.8ha	
	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) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m <sup>2</sup> を超えるもの (7) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (8) 自動車教習所 (9) 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 (10) カラオケボックスその他これに類するもの (11) 倉庫業を営む倉庫		—	—
	建築物の容積率の最高限度	10 分の 40	—	—	
	建築物の容積率の最低限度	10 分の 20 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を除く	—	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	2,500 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っては適用しない。	—	—	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えてはならない。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 (1) 地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分 (2) 道路上空に設けられる横断歩道橋又は渡り廊下と一体となる歩廊又は渡り廊下の用に供する建築物の部分 (3) 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物又は建築物の部分		—	—
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の外観に使用する色彩は、マンセル表色系（日本産業規格に定める色の表示方法）で次の各号（略）のいずれかに該当するものとする。ただし、建築物等の外観の各面の面積のうち 5 分の 1 未満の面積で使用する色彩又は表面に着色していない自然石、木材、土壁、ガラス等の素材本来が持つ色彩については、この限りでない。 2 建築物の上部を利用する屋外広告物は、設置しないこと。 3 臨海部の夜間景観を意識し、それぞれの施設の特徴を活かしながら、街なみに調和する照明計画を行う。 4 歩行者が安心して通行できるよう、敷地内に暗がりをつくらぬよう配慮する。 5 道路境界部を中心に積極的な緑化に努め、緑豊かなゆとりのある景観を形成する。		—	—

出典：「川崎都市計画地区計画の変更（南渡田北地区）」（令和 6 年 6 月 川崎市）より抜粋

注：網掛けは計画地に係る事項である。

表 1.4-4(2) 地区整備計画（案）の概要

	地区の名称	B 地区	C-1 地区	C-2 地区
		地区の面積	約 3.3ha	約 0.2ha
建築物等に関する事項	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)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4)老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5)公衆浴場 (6)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500㎡を超えるもの (7)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (8)自動車教習所 (9)畜舎 (10)マージャン屋、ばちんこ屋、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 (11)カラオケボックスその他これに類するもの (12)倉庫業を営む倉庫	次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 (1)図書館、博物館その他これらに類するもの (2)保育所 (3)診療所 (4)店舗、飲食店その他これらに類するもの (5)自動車車庫 (6)事務所 (7)工場 (8)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (9)畜舎で床面積の合計が 150㎡以内のもの (10)倉庫（倉庫業を営むものを除く。） (11)危険物の貯蔵又は処理に供するもの (12)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (13)前各号の建築物に附属するもの
	建築物の容積率の最高限度	—	—	10分の10
	建築物の敷地面積の最低限度	—	1,000㎡ 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。	
	壁面の位置の制限	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えてはならない。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 (1)地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分 (2)道路上空に設けられる横断歩道橋又は渡り廊下と一体となる歩廊又は渡り廊下の用に供する建築物の部分 (3)巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物又は建築物の部分	
	建築物等の高さの最高限度	—	30m	20m
			ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8分の1以内のときは、その部分の高さは、12mを限度として算入しない。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	1 建築物等の外観に使用する色彩は、マンセル表色系（日本産業規格に定める色の表示方法）で次の各号（略）のいずれかに該当するものとする。ただし、建築物等の外観の各面の面積のうち 5分の1未満の面積で使用する色彩又は表面に着色していない自然石、木材、土壁、ガラス等の素材本来が持つ色彩については、この限りでない。 2 建築物の上部を利用する屋外広告物は、設置しないこと。 3 臨海部の夜間景観を意識し、それぞれの施設の特徴を活かしながら、街なみに調和する照明計画をおこなう。 4 歩行者が安心して通行できるよう、敷地内に暗がりをつくらないよう配慮する。 5 道路境界部を中心に積極的な緑化に努め、緑豊かなゆとりのある景観を形成する。	

出典：「川崎市都市計画地区計画の変更（南渡田北地区）」（令和 6 年 6 月 川崎市）より抜粋

注：網掛けは計画地に係る事項である。

#### (4) 基盤整備の実施

南渡田地区北地区の基盤整備は図 1.4-8 に示すとおり、実施される計画である。

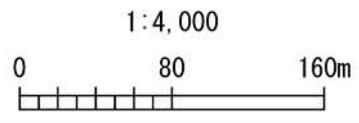
東西道路、南北道路の整備工事及びインフラ等の整備工事が実施される。これらの工事は本事業の工事が開始される前に着手され、事業主体は JFE スチール株式会社である。



凡例

- 計画地
- 新設地中送電線
- インフラ整備 (上・下水道、ガス)
- 基盤整備道路

※各種基盤整備はJFE側にて実施する計画である。



注：本図は、VectorMapMaker を用いて作成したものである。

図 1.4-8 南渡田地区北地区の基盤整備

## 1.4.2 環境配慮の内容等

本事業計画の策定段階における環境配慮の内容は、以下に示すとおりである。

### (1) 省エネルギー等環境への配慮

- ・建築物の外壁や屋根には断熱性をもつ部材を使用し、建築物の断熱性を高める。
- ・施設で使用するエネルギー機器（空調機器、給湯機器等）は、エネルギー効率の良いものを採用するように努める。

### (2) 緑化への配慮

- ・「川崎市緑の基本計画」（平成 30（2018）年 3 月、川崎市）、「川崎市緑化指針」（2022 年（令和 4 年）2 月一部改正、川崎市）等を踏まえ、地上部に可能な限り緑化地を設ける。
- ・植栽にあたっては、臨海部に適した樹種を選定し植栽場所に応じて耐風性、耐陰性、耐湿性の樹種を適宜取り入れる計画とする。
- ・大景木、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせるなど、地域の生態系に配慮して多様な緑の創出を図る。
- ・緑化空間については、計画的な維持管理を実施し、樹木等の良好な育成を図る。
- ・緑化地となる部分は、良質な客土を用いることにより透水性を確保しつつ、植栽予定樹種に応じた適切な植栽基盤の整備を図る計画である。
- ・道路境界部を中心に積極的な緑化に努め、緑豊かなゆとりのある景観を形成する計画とする。

### (3) 交通への配慮

- ・通勤者は極力、鉄道及び川崎市営バス等の公共交通機関を利用するよう呼びかけを行う。

### (4) 計画建築物等に関する配慮、周辺環境への配慮

- ・「川崎市景観計画」（2018 年 12 月改定、川崎市）内の臨海部ゾーンにおける景観形成方針、「臨海部色彩ガイドライン」（川崎市）を踏まえ、調和のとれた活力のある景観の創出に努める。
- ・景観に配慮し、計画地内に緑地を設ける。
- ・臨海部の夜間景観を意識し、それぞれの施設の特徴を活かしながら、街なみに調和する照明計画を行う。

### 1.4.3 土地利用計画

本事業における土地利用計画は表 1.4-5 及び図 1.4-9 に示すとおりである。また本事業は、研究棟 A、B、C 及び寄宿舍棟の合計 4 建築物から構成される。また、研究棟 B には店舗等の用途となるコミュニティ棟が付随する計画である。

計画地は、計画建築物、緑化地、車路・駐車場、広場・通路・駐輪場等及びその他空地で構成されている。

表 1.4-5 土地利用計画の概要

土地利用区分	面積 (m <sup>2</sup> )	構成比 (%)
計画建築物 (合計)	約 14,110	約 55.4
緑化地	約 2,380	約 9.3
車路・駐車場	約 4,970	約 19.5
広場・通路・駐輪場等	約 1,960	約 7.7
その他空地	約 2,040	約 8.0
合計	約 25,460	100.0

注：1. 四捨五入の関係により合計が合わない場合がある。

注：2. 十の位で丸め処理を施した値を記載。



## 1.4.4 建築計画等

### (1) 建築計画

建築計画の各々の棟の概要は表 1.4-6 に、平面図は図 1.4-10(1)～(6)、立面図は図 1.4-11(1)～(5)、断面図は図 1.4-12(1)～(4)に示すとおりである。

研究棟 A の建築面積は約 2,200 m<sup>2</sup>、延べ面積は約 13,160 m<sup>2</sup>、建蔽率は約 66%、容積率は約 399%である。研究棟 B の建築面積は約 8,190 m<sup>2</sup>、延べ面積は約 60,390 m<sup>2</sup>、建蔽率は約 54%、容積率は約 398%である。研究棟 C の建築面積は約 2,850 m<sup>2</sup>、延べ面積は約 22,020 m<sup>2</sup>、建蔽率は約 53%、容積率は約 400%である。寄宿舍棟の建築面積は約 870 m<sup>2</sup>、延べ面積は約 4,040 m<sup>2</sup>、建蔽率は約 53%、容積率は約 230%である。

川崎都市計画地区計画の変更(案)において、研究棟 A、研究棟 B、研究棟 C が属する A-1 地区は建築物の容積率の最高限度が 10 分の 40 と変更される計画である。研究棟 A の敷地については、角地緩和を想定しており、建蔽率の限度が 70%となる計画である。

表 1.4-6 建築計画概要(建築物)

建築物名称	研究棟 A	研究棟 B	研究棟 C	寄宿舍棟
主要用途	研究所	研究所、店舗	研究所	寄宿舍
建築敷地面積	約 3,320 m <sup>2</sup>	約 15,090 m <sup>2</sup>	約 5,410 m <sup>2</sup>	約 1,640 m <sup>2</sup>
建築面積	約 2,200 m <sup>2</sup>	約 8,190 m <sup>2</sup>	約 2,850 m <sup>2</sup>	約 870 m <sup>2</sup>
建蔽率	約 66%	約 54%	約 53%	約 53%
延べ面積	約 13,160 m <sup>2</sup>	約 60,390 m <sup>2</sup>	約 22,020 m <sup>2</sup>	約 4,040 m <sup>2</sup>
容積率	約 399%	約 398%	約 400%	約 230%
建築物階数	地上 8 階	地上 10 階	地上 10 階	地上 6 階
建築物の高さ	約 33m	約 57m	約 51m	約 24m
最高高さ(四捨五入)	約 34m	約 57m	約 51m	約 25m
建築物構造	S 造	S 造	S 造	RC 造
寮室数	—	—	—	137 室
駐車場(※1)	10 台(※2)	225 台(※3)	38 台(※2)	1 台(※2)
駐輪場	10 台	40 台	20 台	137 台

※1 荷捌き用、身障者用、特定自動二輪車用を含む

※2 研究棟 B への隔地駐車により附置義務台数を確保

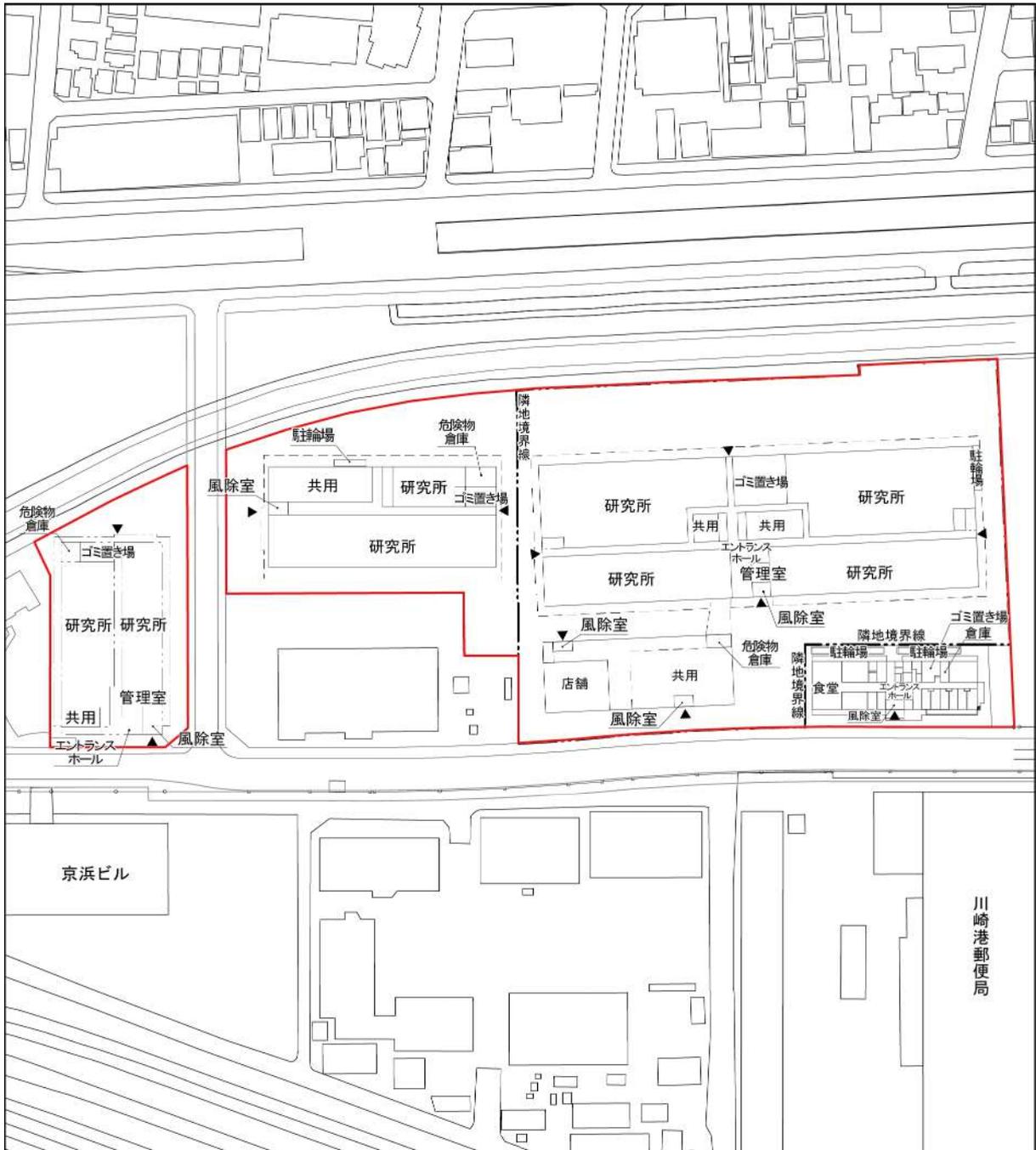
※3 研究棟 A、C 及び寄宿舍棟からの隔地駐車台数を含む

注：1. 研究棟 B は、研究棟 B とコミュニティ棟の 2 棟から構成される

注：2. 容積率について、研究棟 A と研究棟 B の敷地は工業地域(400%)と工業専用地域(200%)にまたがっており、敷地面積の割合に応じて加重平均にて計算する。そのため、正確には研究棟 A 敷地の容積率の上限は 399.69%、研究棟 B 敷地の容積率は 398.25%となる。

### (2) 寄宿舍計画

本事業では、研究施設に付随して単身者用の寄宿舍棟の建設も予定しており、寮室数は 137 室を計画している。



凡 例

	計画地
▲	歩行者出入口
- - -	隣地境界線

1:2,000

注：本図は、VectorMapMaker を用いて作成したものである。

図 1.4-10(1) 全体平面図 (1階)

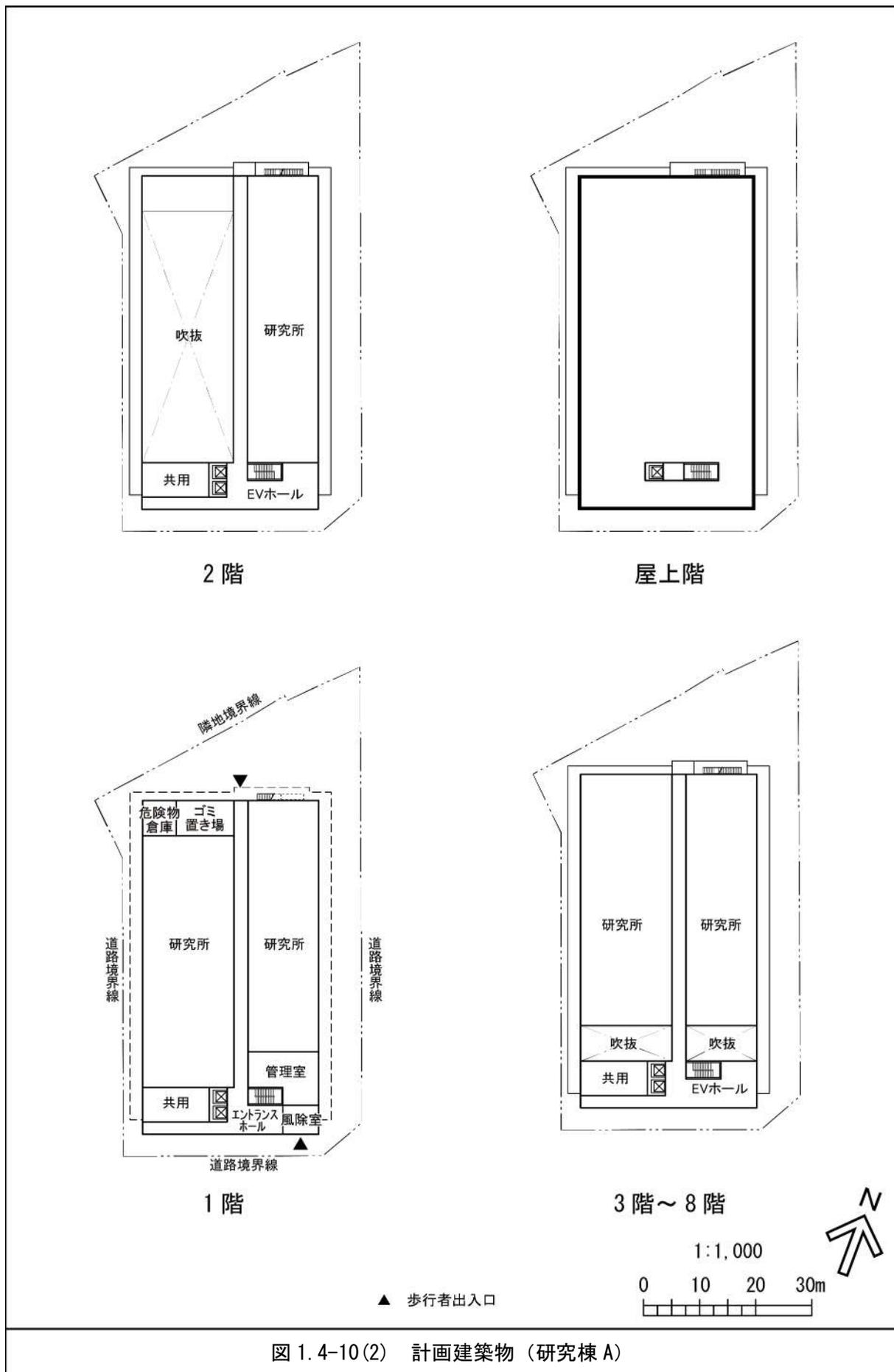


図 1.4-10(2) 計画建築物 (研究棟 A)



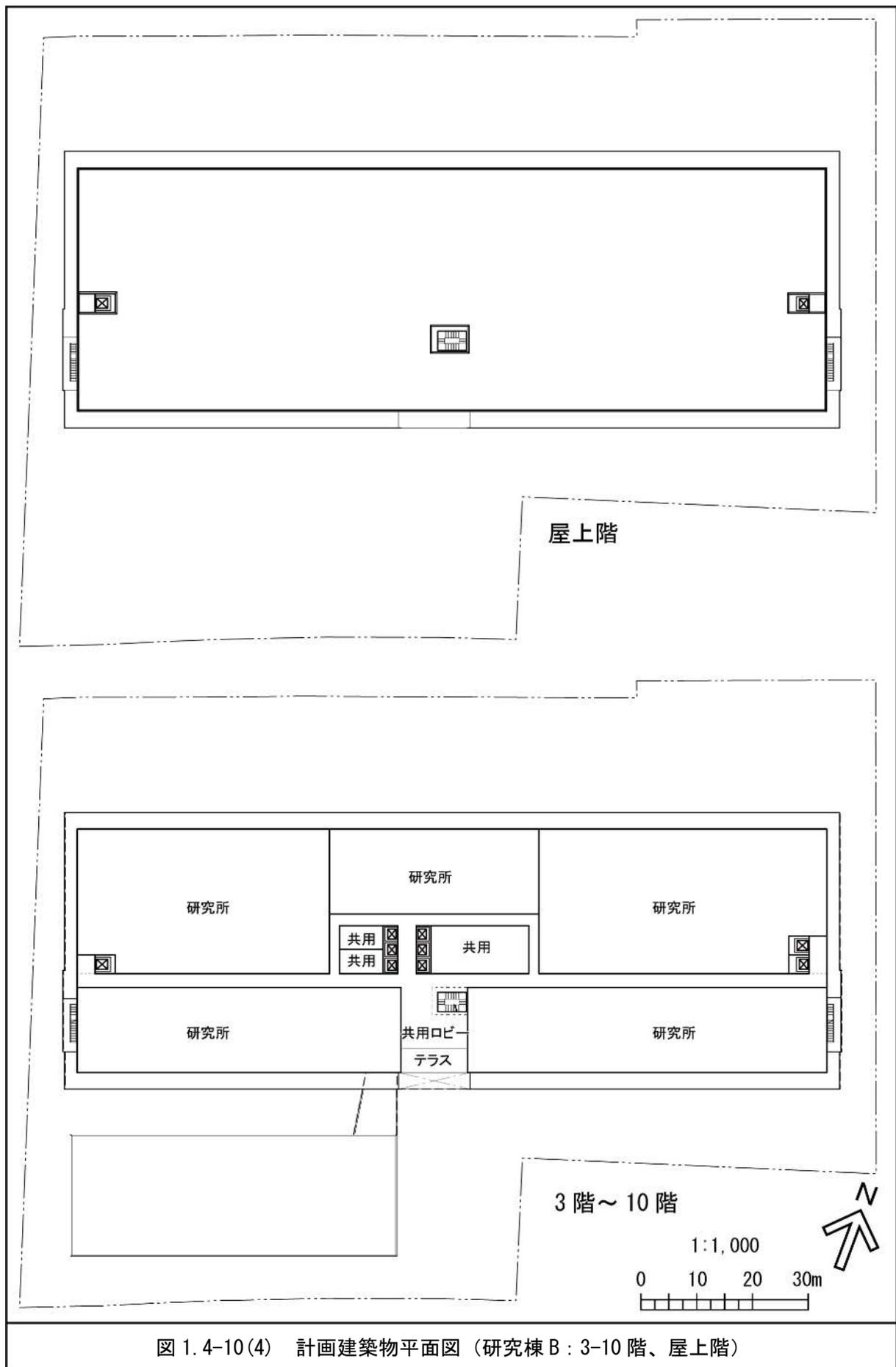
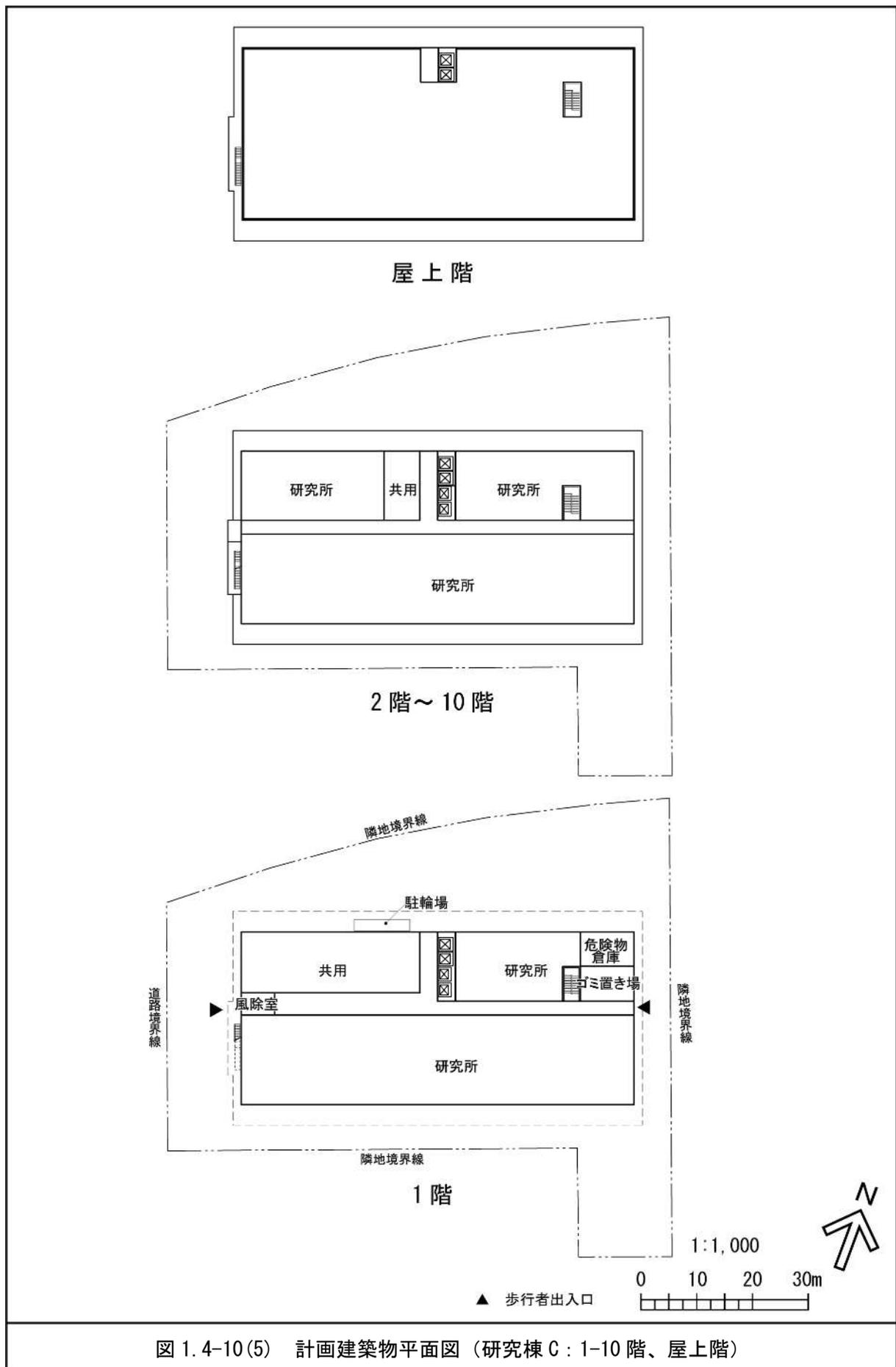
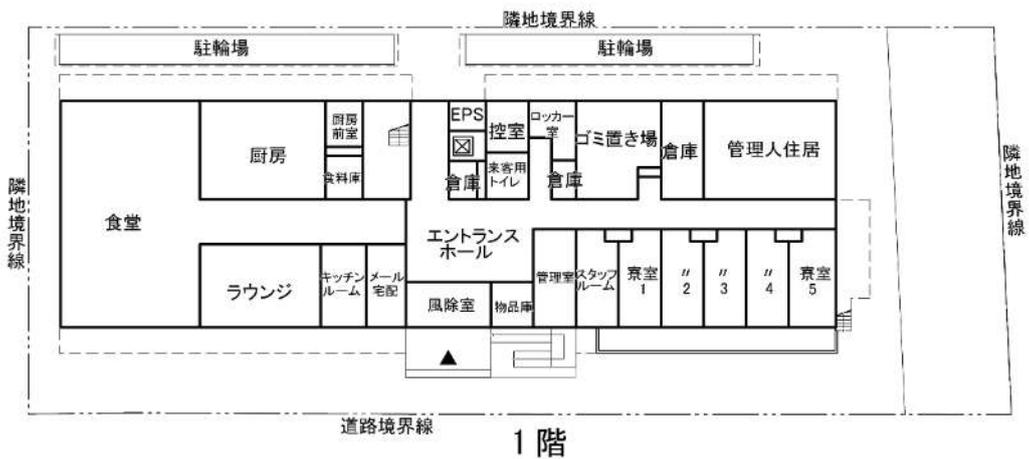
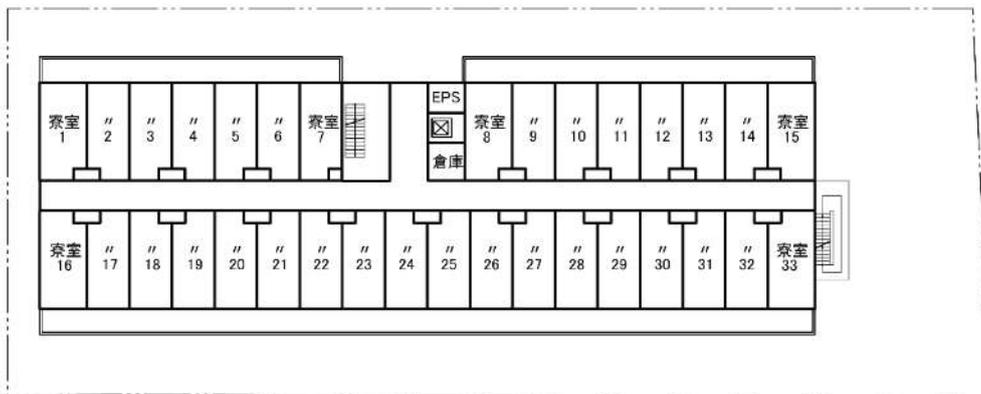


図 1.4-10(4) 計画建築物平面図 (研究棟 B : 3-10 階、屋上階)





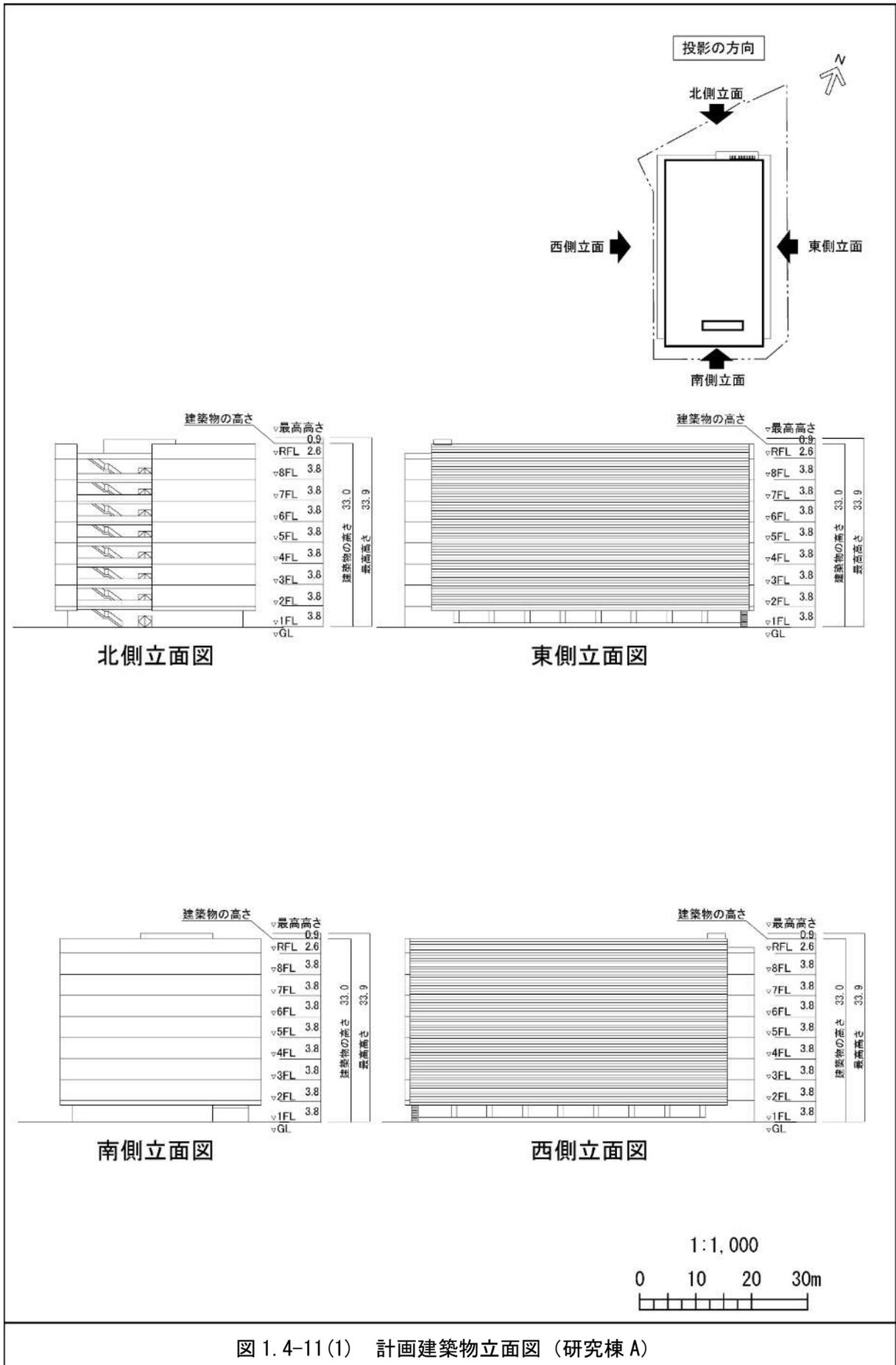
▲ 歩行者出入口

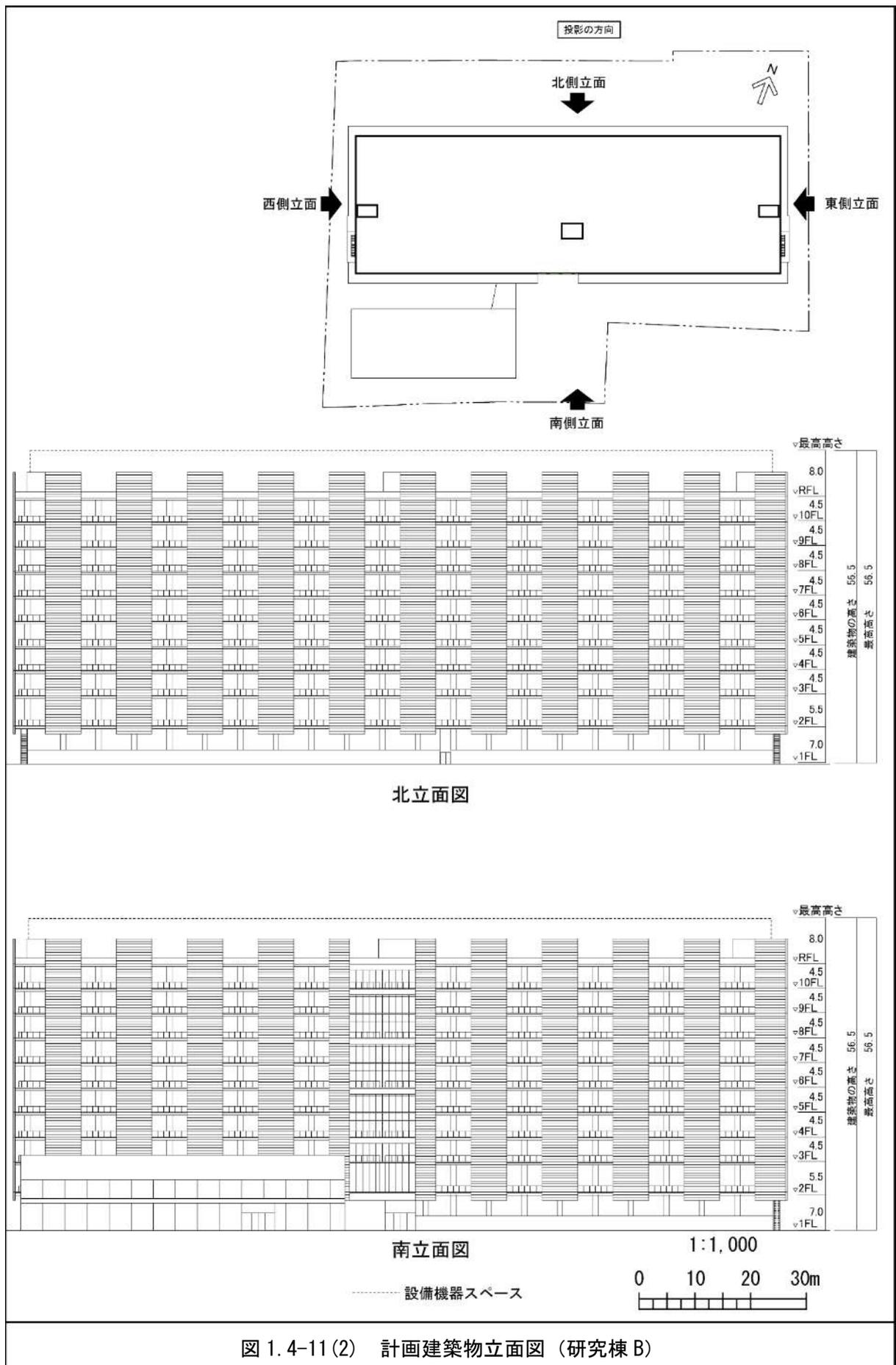
1:500

0 5 10 15m



図 1.4-10(6)\_計画建築物平面図 (寄宿舍棟 : 1-6 階)





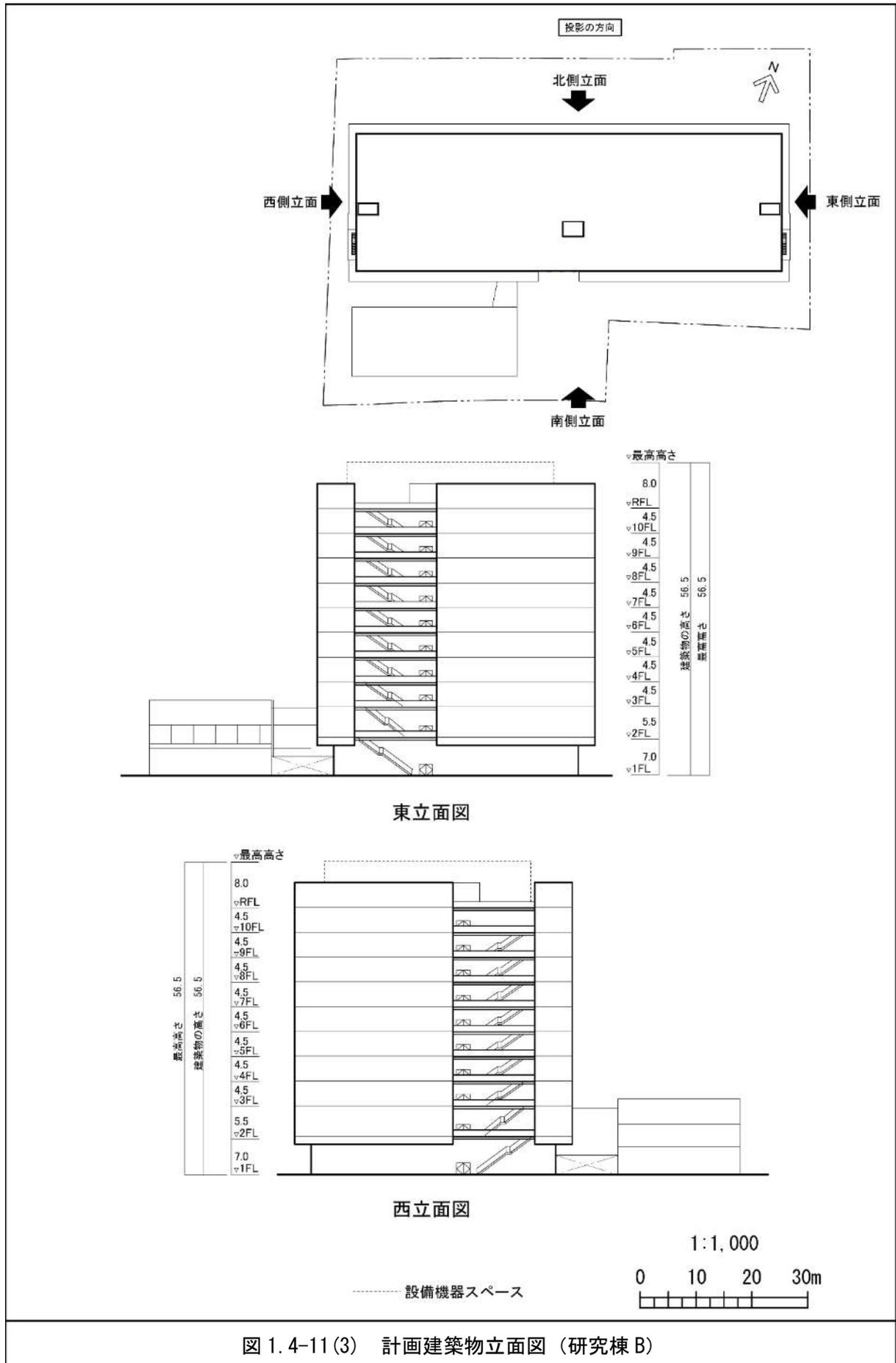
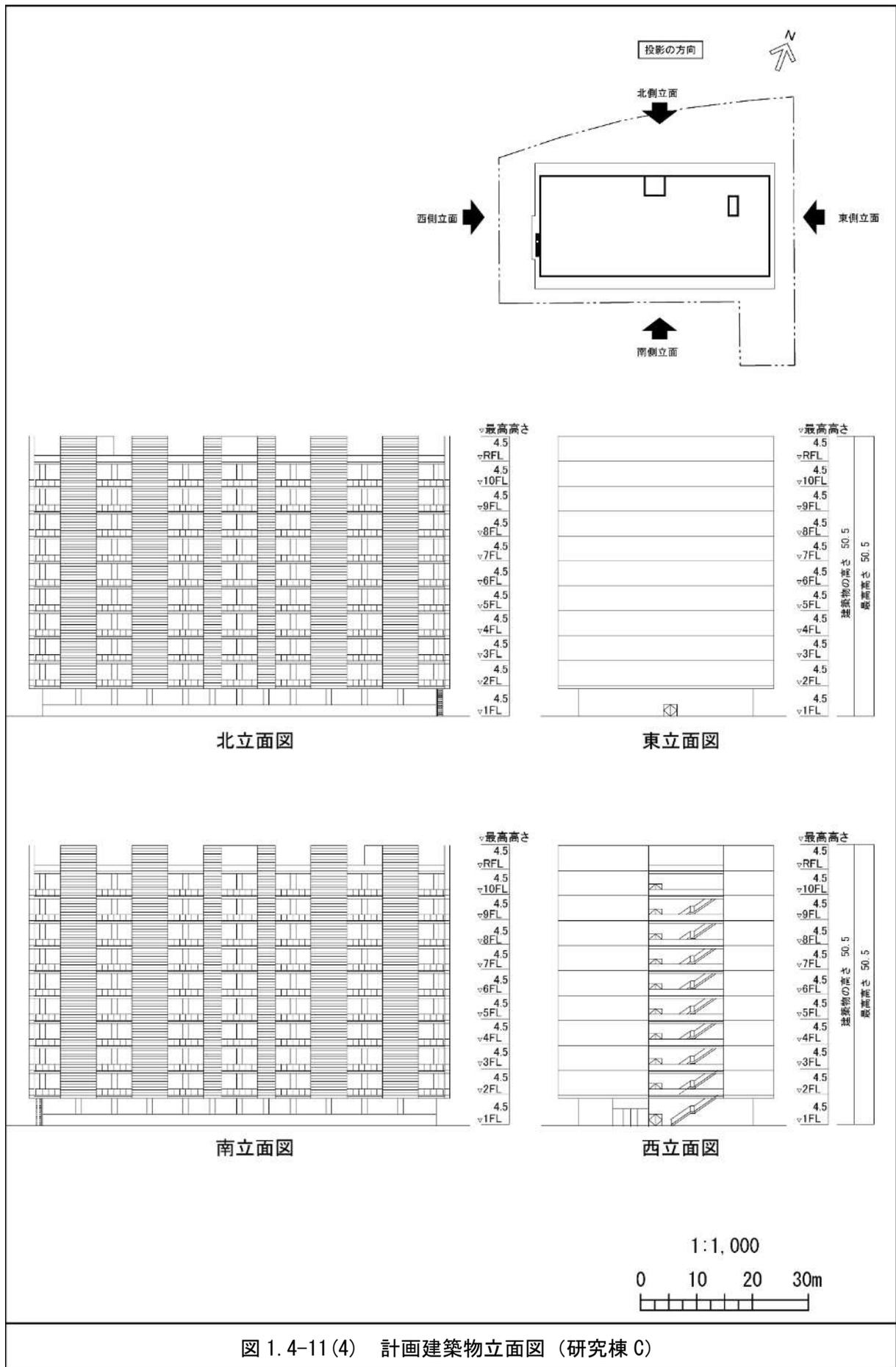
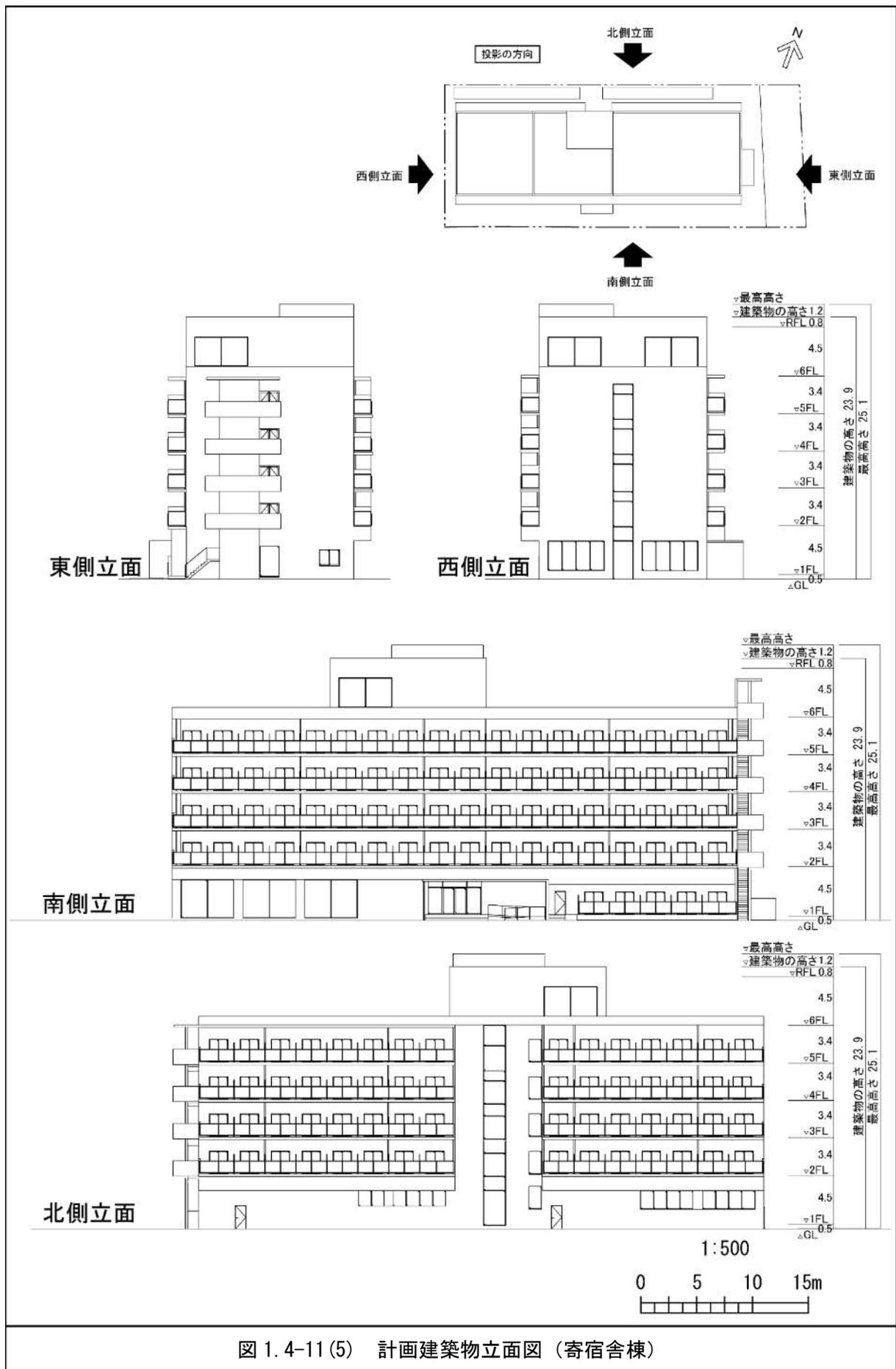
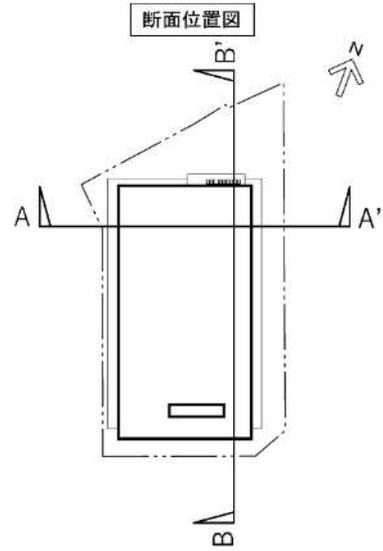


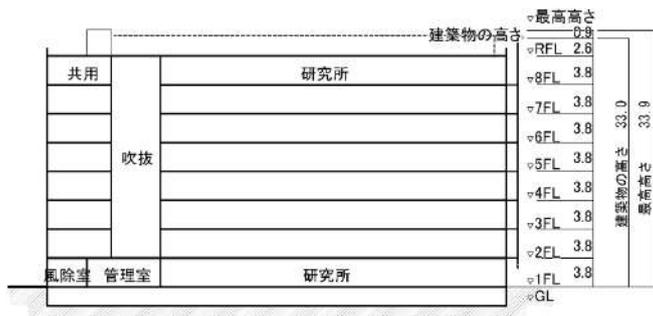
図 1.4-11 (3) 計画建築物立面図 (研究棟 B)







A-A' 断面図



B-B' 断面図



図 1.4-12(1) 計画建築物断面図 (研究棟 A)

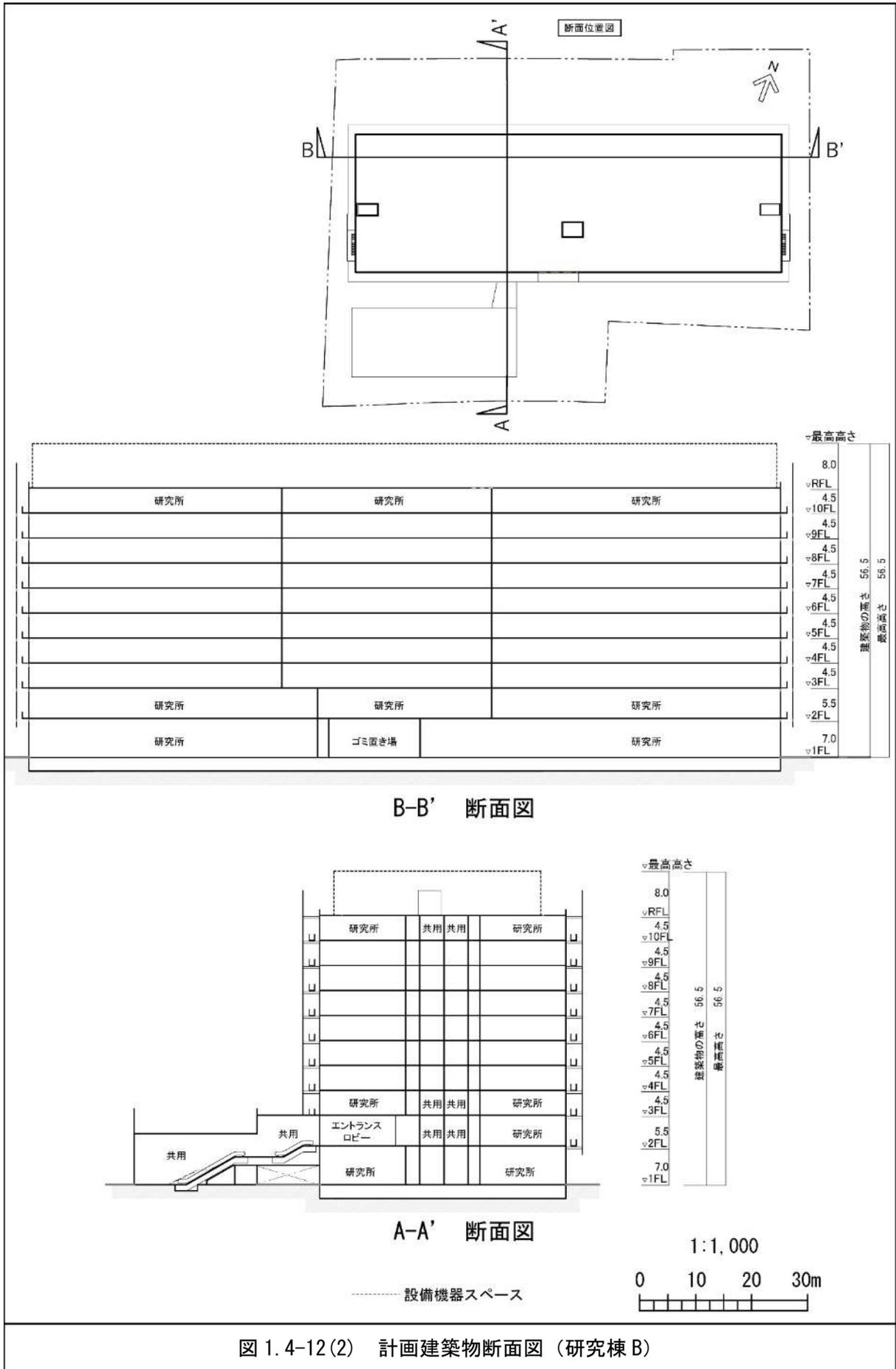


図 1.4-12(2) 計画建築物断面図 (研究棟 B)

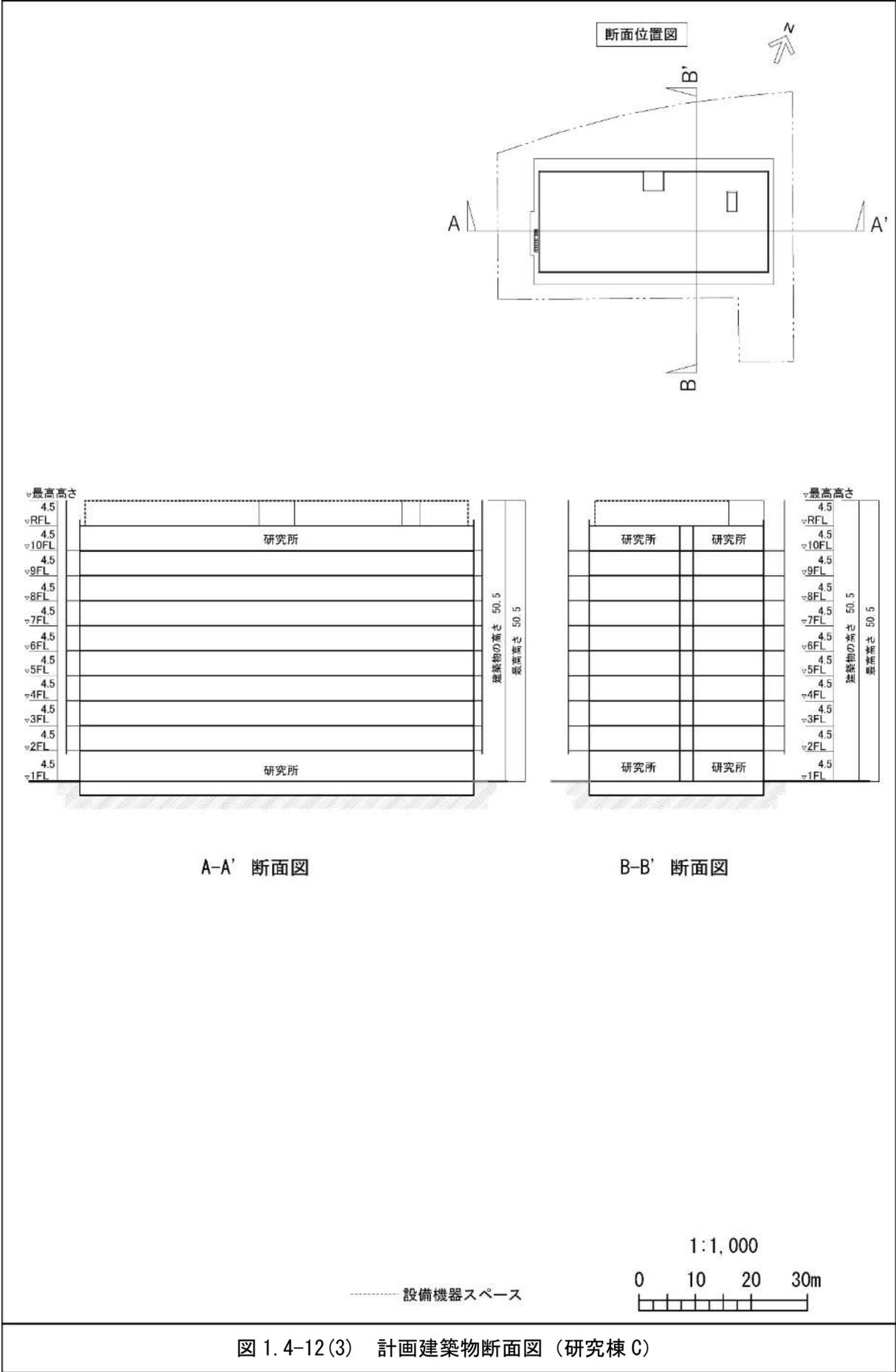
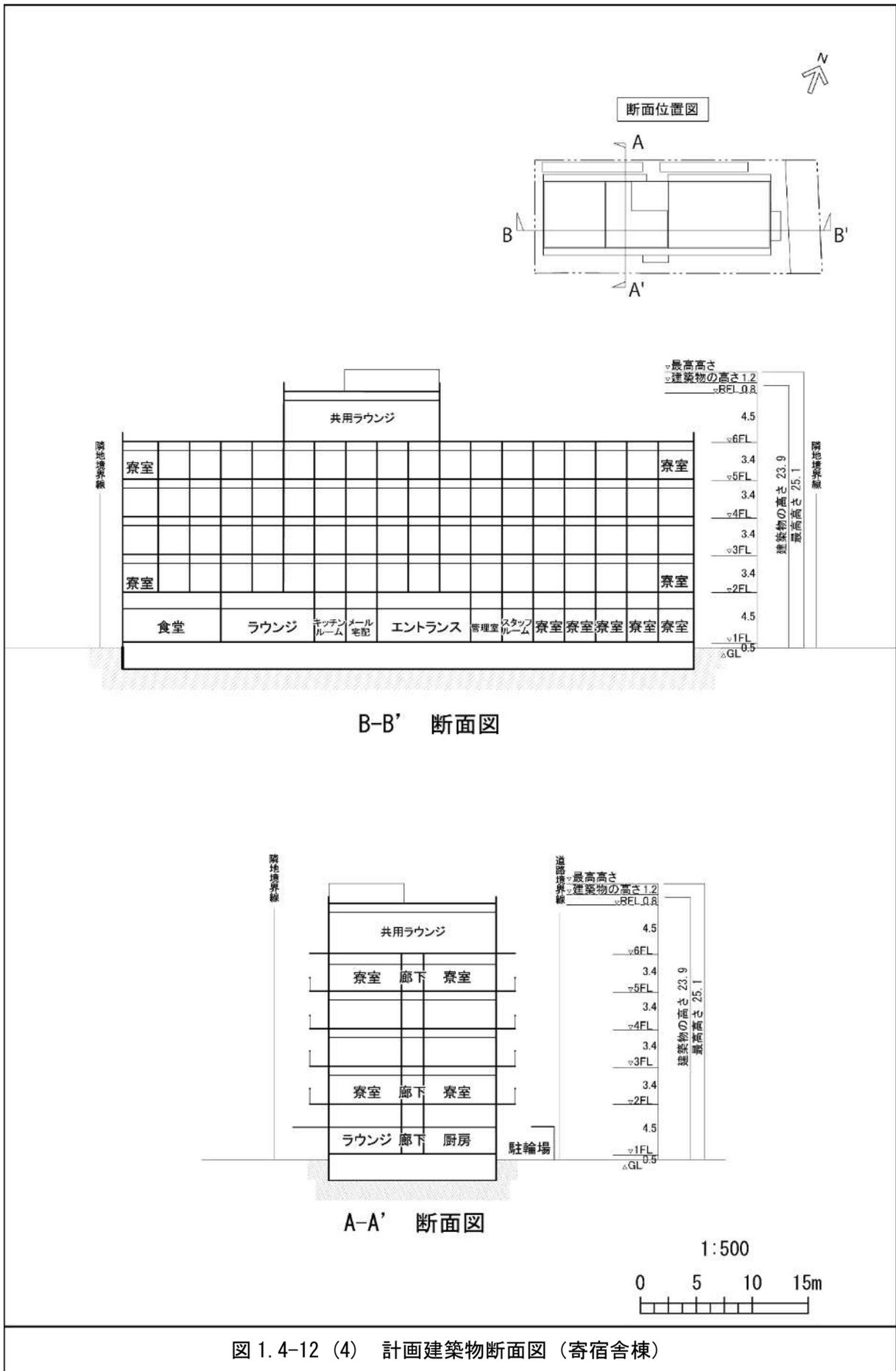


図 1.4-12(3) 計画建築物断面図 (研究棟 C)



## 1.4.5 緑化計画

### (1) 緑化計画

緑化計画は表 1.4-7 及び図 1.4-13 に、主な植栽予定樹種は表 1.4-8 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」、「かわさき臨海のもりづくり」緑化推進計画（2012（平成 24）年 6 月、川崎市）を踏まえ、可能な限り緑地を設け、緑化空間の創出に努める計画である。

本事業の緑化面積は、約 3,830 m<sup>2</sup>であり、計画地敷地面積約 25,460 m<sup>2</sup>に対して約 15.0%の緑被率を確保する計画である。また各敷地の緑化面積は表 1.4-7 に示すとおりである。

植栽にあたっては、立地条件を考慮して耐風性、耐陰性、耐湿性の樹種を選定する計画である。また、緑の構成を配慮し、大景木、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせるなど、多様な緑の創出を図る計画である。

表 1.4-7 緑化計画

建築物名	緑化地	多様な緑化手法で 確保する面積		緑化面積 (緑化地+多様な緑化)
	地上(m <sup>2</sup> )	接道部割増(m <sup>2</sup> ) <sup>注1</sup>	大景木割増(m <sup>2</sup> ) <sup>注2</sup>	合計(m <sup>2</sup> )
研究棟A	約 307	約 14	約 283	約 604
研究棟B	約 1,371	約 158	約 622	約 2,151
研究棟C	約 550	-	約 226	約 776
寄宿舎棟	約 156	約 59	約 85	約 300
合計	約 2,384	約 231	約 1,215	約 3,830

注：1. 接道部緑化は道路空間と一体となった緑化で次の条件を満たすことにより、接道部分の緑化空間を 1.5 倍に割り増しして計上することができる。

[条件]

ア 接道長が 0.5m 以上確保されていること。

イ 緑化地の幅員が 1.0m 以上確保されていること。ただし接道長の 2 倍まで、最大 10m までとする。

ウ 道路側から低木、中木、高木の順に樹木が配置されており、道路からの見通しが妨げられていないこと。

エ フェンスや構造物等により道路から見通しが妨げられていないこと。

オ 道路と緑化地の高さが概ね同一（0.5m まで）であること。

※接道条件を満たす緑化地の合計：約 462 m<sup>2</sup>×0.5（割り増し分）=約 231 m<sup>2</sup>

注：2. 大景木（高さ 6.0m 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割り増しして計上することができる。

※大景木の合計本数：43 本×28.26 m<sup>2</sup>（高さ 6m の場合の一本当たりの割り増し緑化面積）=約 1,215 m<sup>2</sup>

注：3. 四捨五入の関係により合計が合わない場合がある。

表 1.4-8 主な植栽予定樹種

区分		主要植栽 予定樹種	規格			建築物名称			
			樹高	目通周	葉張	研究棟A	研究棟B	研究棟C	寄宿舍棟
大景木	常緑	クスノキ スダジイ	6.0m 以上	0.4m 以上	2.5m 以上	10本	22本	8本	3本
	落葉	ケヤキ トウカエデ							
高木	常緑	クロガネモチ ソヨゴ	3.0m 以上	0.18m 以上	0.8m 以上	15本	58本	36本	10本
	落葉	サルスベリ オオシマザクラ							
中木	常緑	—	1.5～ 2.5m	—	0.3m 以上	25本	171本	44本	24本
	落葉	ムラサキシキブ ガマズミ							
低木	常緑	アベリア ローズマリー	0.3～ 0.6m	—	0.3m 以上	225本	992本	397本	84本
	落葉	ドウダンツツジ							
地被類		ギボウシ アジュガ	—	—	—	—	約 15 m <sup>2</sup>	—	—



## (2) 維持管理計画

確実な緑の回復育成を図るべく適切な維持管理を行う。

維持管理計画は次のような考え方を基本とする。

- ・植栽された樹木の目的、機能を十分に発揮させるため、樹木の特質に応じた維持管理を行う。
- ・健全育成を図るため、樹木の生育状況に応じた維持管理を行う。

年間の維持管理は、表 1.4-9 に示すとおりである。

緑化地の維持管理にあたっては、剪定、刈込み、施肥を行うとともに、病虫駆除、除草・草刈及び灌水等を計画的に行う。また、状況に応じて樹木の保護、枯損木の撤去、撤去後の植樹を行う。

また、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」（平成 11 年川崎市条例第 49 号）に基づき、緑化の将来目標を明示した緑化地等表示板を設置し、周知を図る。

表 1.4-9 樹木の年間維持管理計画

管理作業	回数	作業時期											
		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	1～2回	■								■	■		■
刈込み	1～2回							■	■	■	■		
施肥	1～2回			■	■					■	■		
病虫駆除	1～2回				■	■				■	■		
除草・草刈	1～2回						■	■		■	■		
灌水	適宜	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

## (3) 植栽基盤整備計画

植栽基盤は、必要土壌以上の良質な客土を用いて整備する計画である。また緑化地は透水性を確保しつつ、樹木等の育成に必要な土壌厚以上を確保し、植栽予定樹種に応じた適切な植栽基盤の整備を行う。

## 1.4.6 交通計画

### (1) 自動車等動線計画

本事業の供用時における自動車等動線計画は、図 1.4-14、図 1.4-15 に示すとおりである。また、方面別の走行台数は表 1.4-10 に示すとおりである。

施設関連車両の主要な走行ルートは、主要地方道 6 号東京大師横浜線、市道南幸町渡田線、一般県道 101 号扇町川崎停車場線、市道鋼管通 66 号線を想定している。

表 1.4-10 方面別の走行台数

区 分	方面別走行台数（台/日、片道）				合 計
	①川崎駅方面	②羽田方面	③横浜方面	④矢向方面	
施設関連車両	約 44	約 73	約 125	約 128	約 370

### (2) 歩行者等動線計画

本事業の供用時における歩行者等動線計画は、図 1.4-16(1)～(2)に示すとおりである。

歩行者は各棟の接道である南北道路及び東西道路の歩道を通行し、計画建築物に出入りする計画である。

自転車駐輪場は各棟に設ける計画であり、研究棟 A は敷地東側、研究棟 C は敷地西側、研究棟 B 及び寄宿舍棟は敷地南側より出入りする計画である。

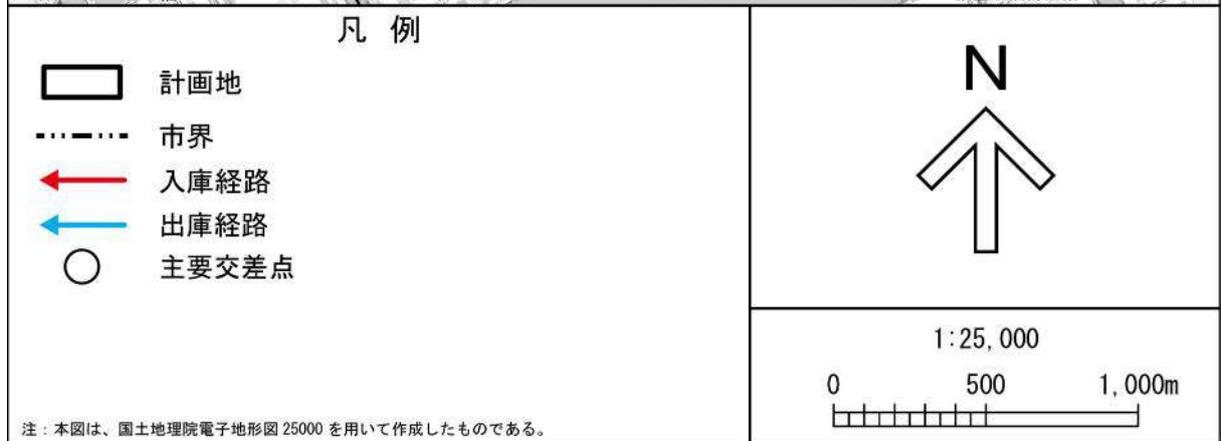
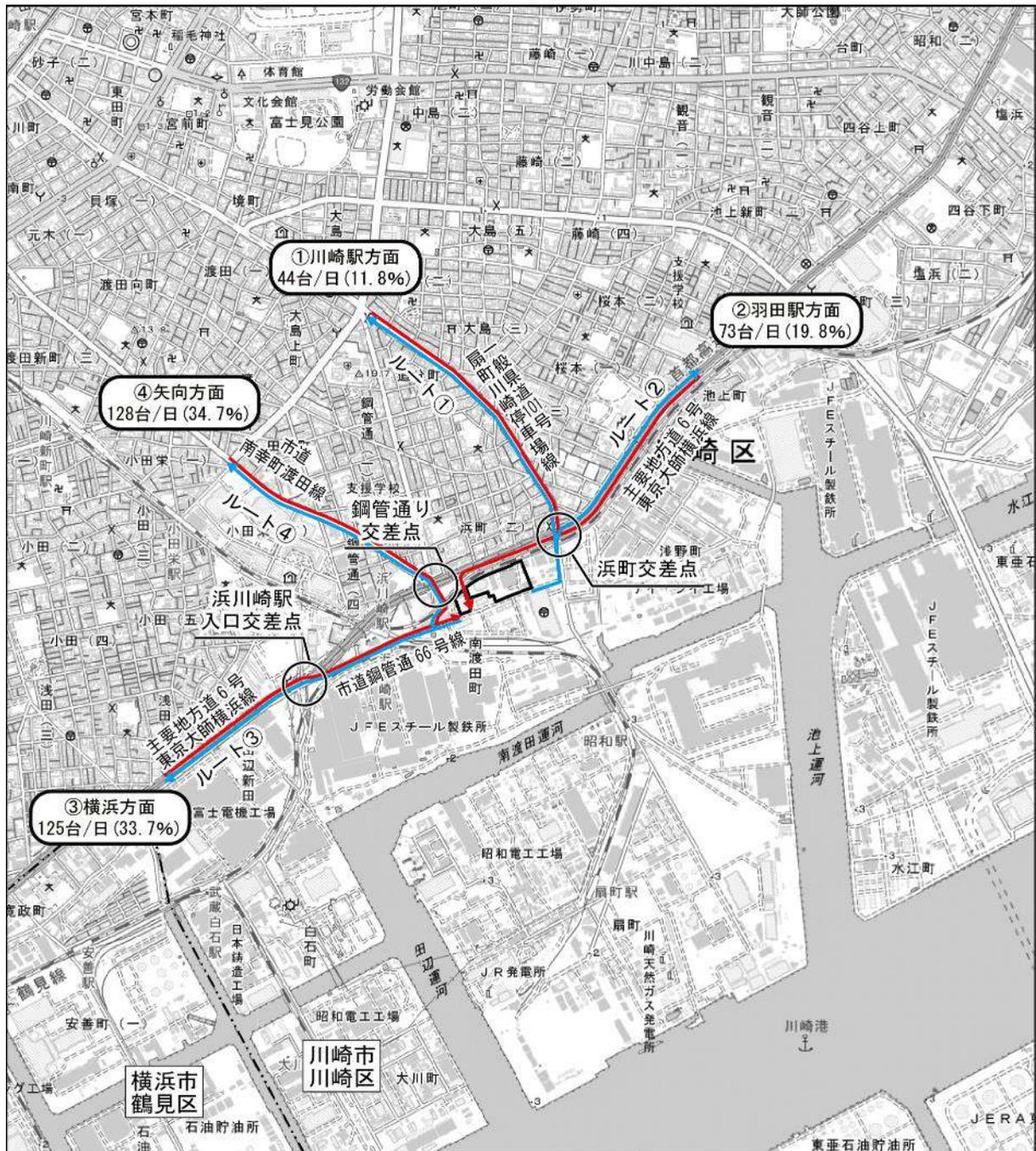
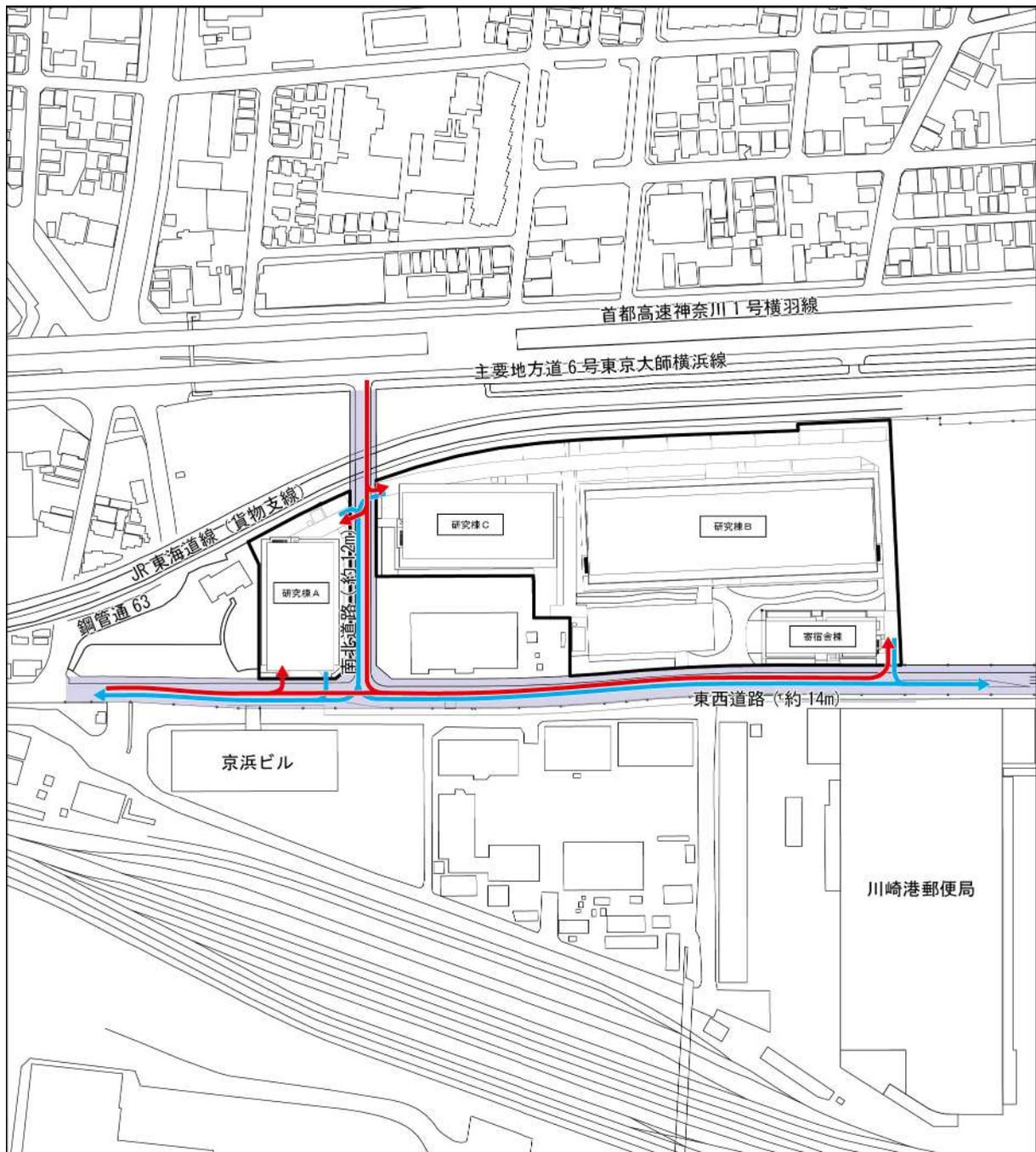


図 1.4-14 供用時における自動車等動線計画

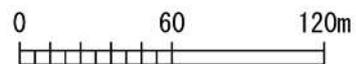


凡例

-  計画地
-  小型車・二輪車入庫経路
-  小型車・二輪車出庫経路
-  基盤整備道路(開発工事)

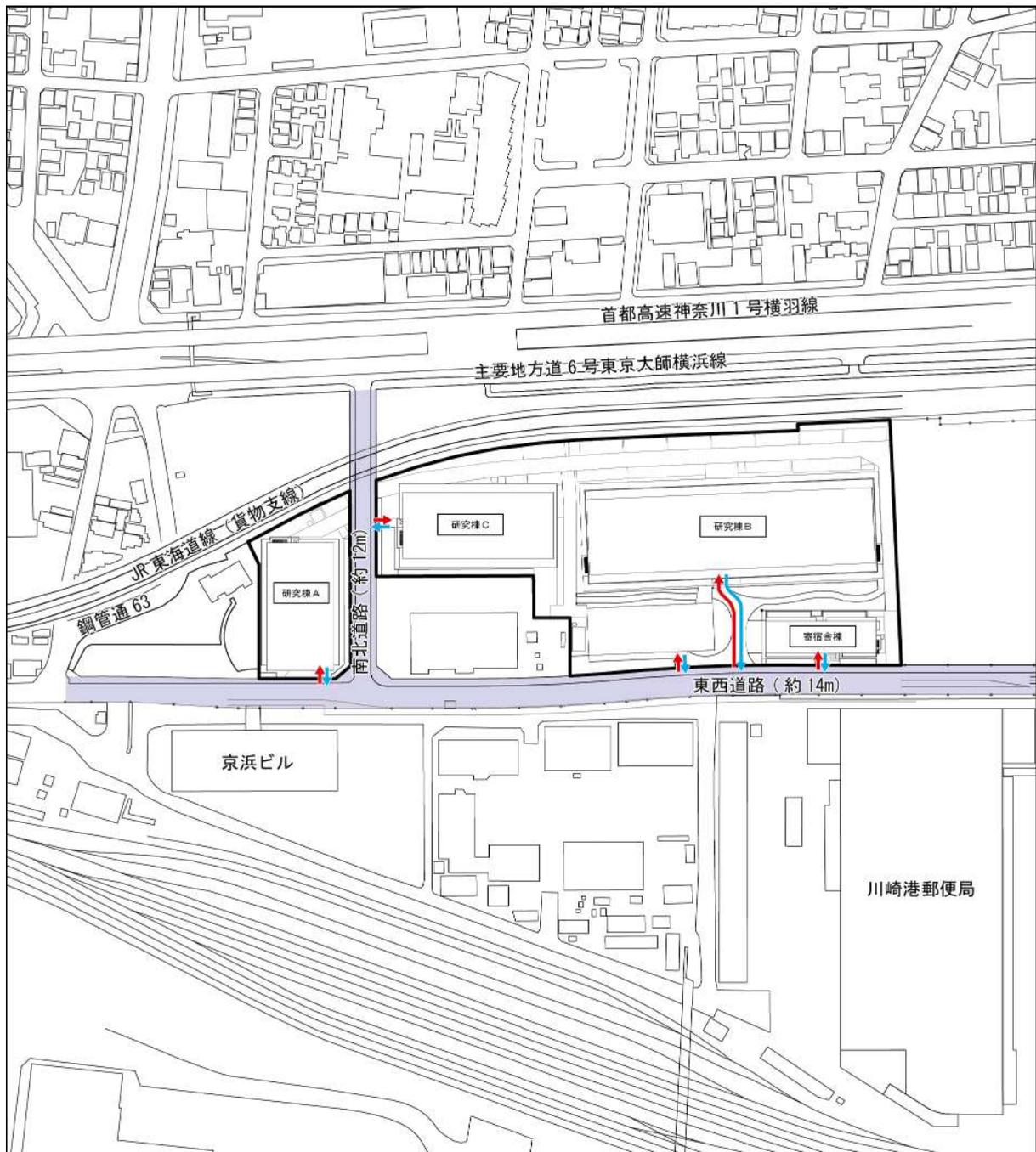


1:3,000



注：本図は、VectorMapMaker を用いて作成したものである。

図 1.4-15 供用時における自動車等動線計画（小型車、二輪車）

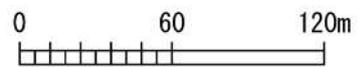


凡例

- 計画地
- ← 歩行者入場動線
- ← 歩行者退場動線
- 基盤整備道路(開発工事)

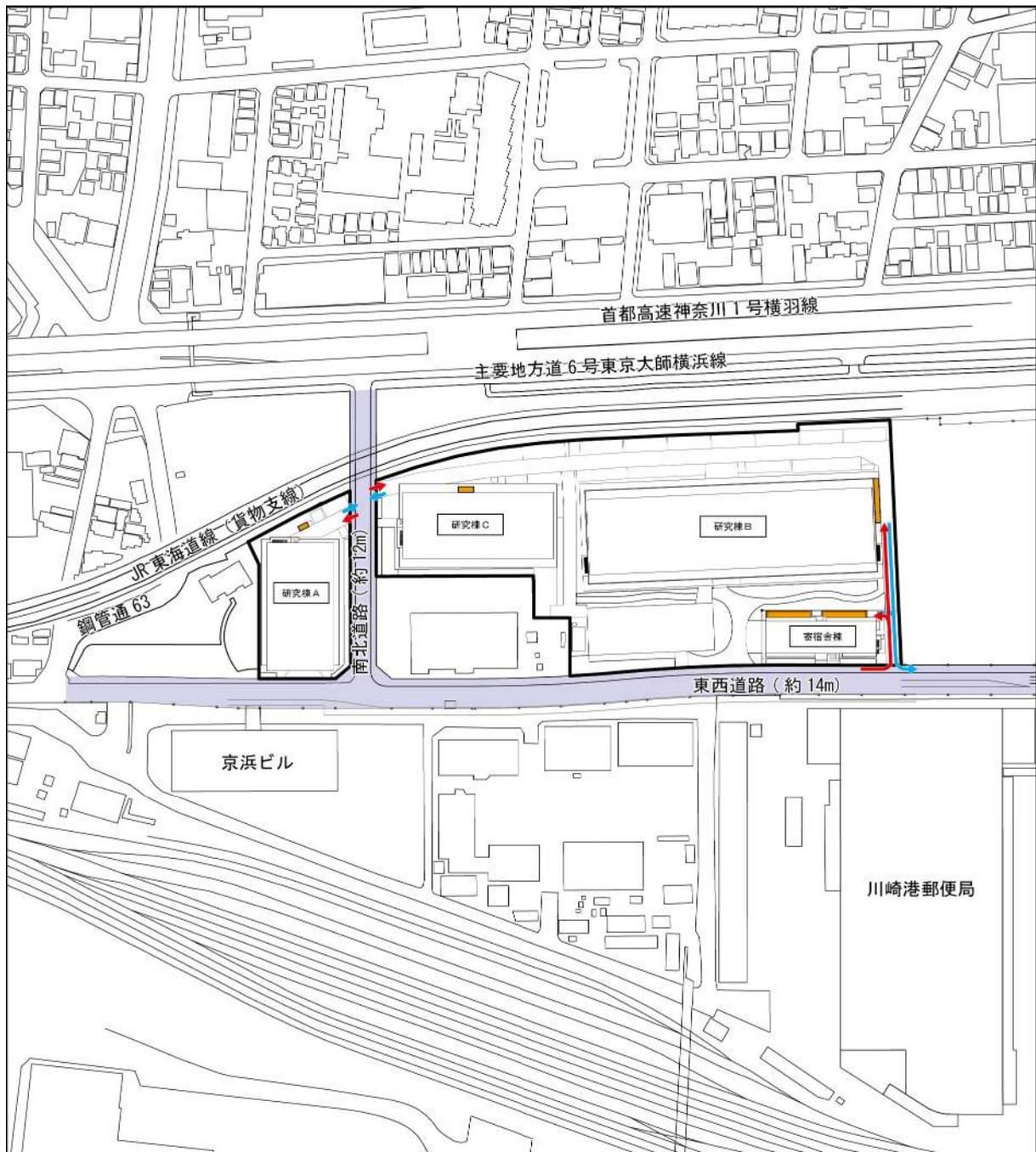


1:3,000



注：本図は、VectorMapMaker を用いて作成したものである。

図 1.4-16(1) 供用時における歩行者等動線計画 (歩行者)

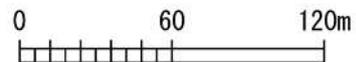


凡例

-  計画地
-  自転車入庫経路
-  自転車出庫経路
-  駐輪場
-  基盤整備道路(開発工事)



1:3,000



注：本図は、VectorMapMaker を用いて作成したものである。

図 1.4-16(2) 供用時における歩行者等動線計画（自転車）

## 1.4.7 供給施設計画

### (1) 給水施設計画

給水施設計画は図 1.4-17 に示すとおりである。

研究棟 A は 50A、研究棟 B は 100A、研究棟 C は 75A、寄宿舍棟は 50A にて前面道路より給水管を引き込む計画である。

### (2) 電力供給計画

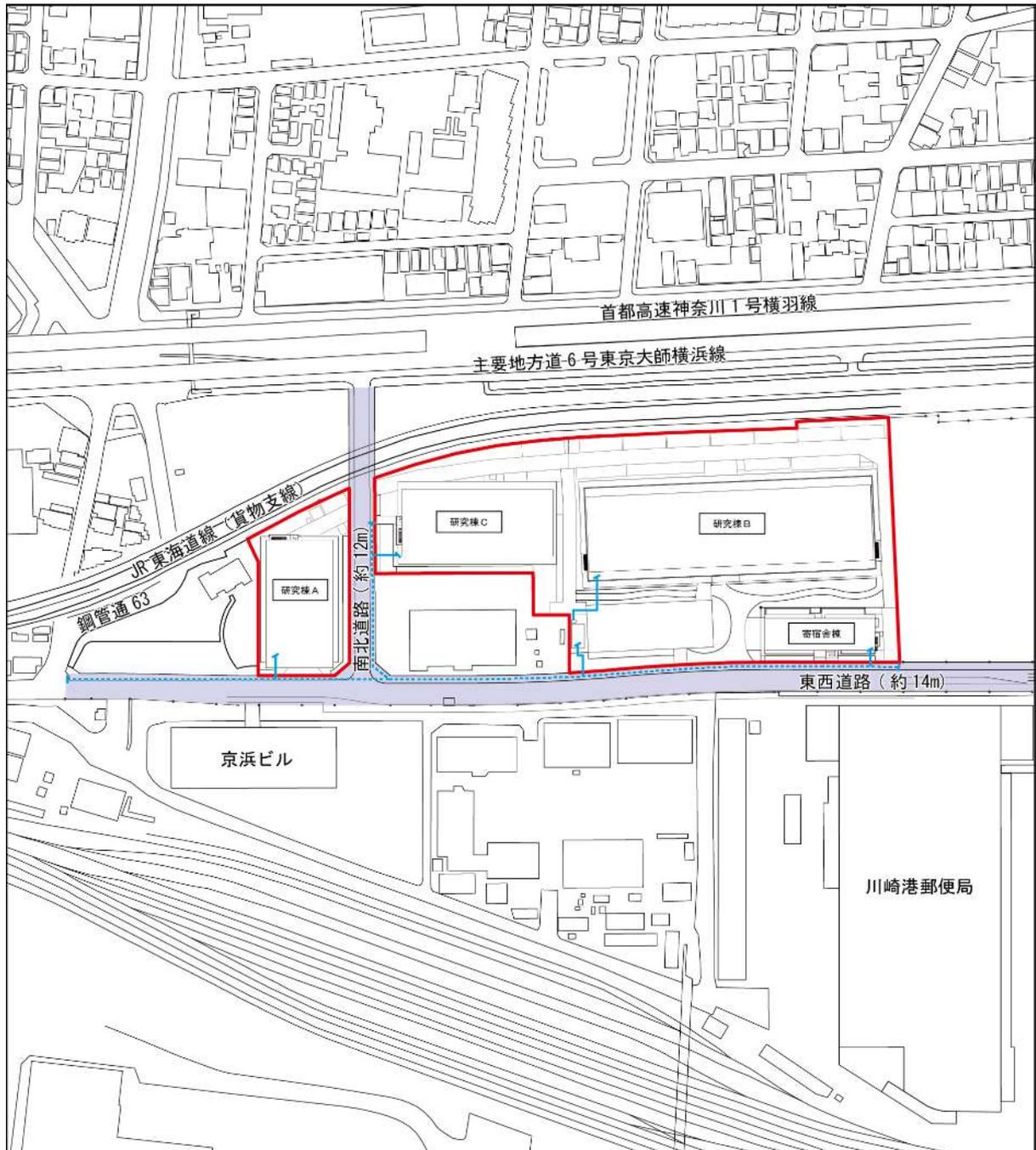
電気供給計画は図 1.4-18 に示すとおりである。

研究棟 A は普通高圧 1 回線、研究棟 B は特別高圧 2 回線、研究棟 C は特別高圧 2 回線、寄宿舍棟は普通高圧 4 回線を前面道路より地中送電線にて引き込む計画である。

### (3) ガス供給計画

ガス供給計画は図 1.4-19 に示すとおりである。

研究棟の各テナント用及び寄宿舍棟で都市ガスの利用を予定している。研究棟 A は 100φ、研究棟 B は 200φ、研究棟 C は 150φ、寄宿舍棟は 100φ のガス引込管で引き込みを行い、低圧にて研究棟の各テナント及び寄宿舍棟に供給する計画である。

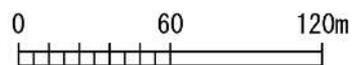


凡例

- 計画地
- 給水管
- 給水本管(開発工事)
- 基盤整備道路(開発工事)

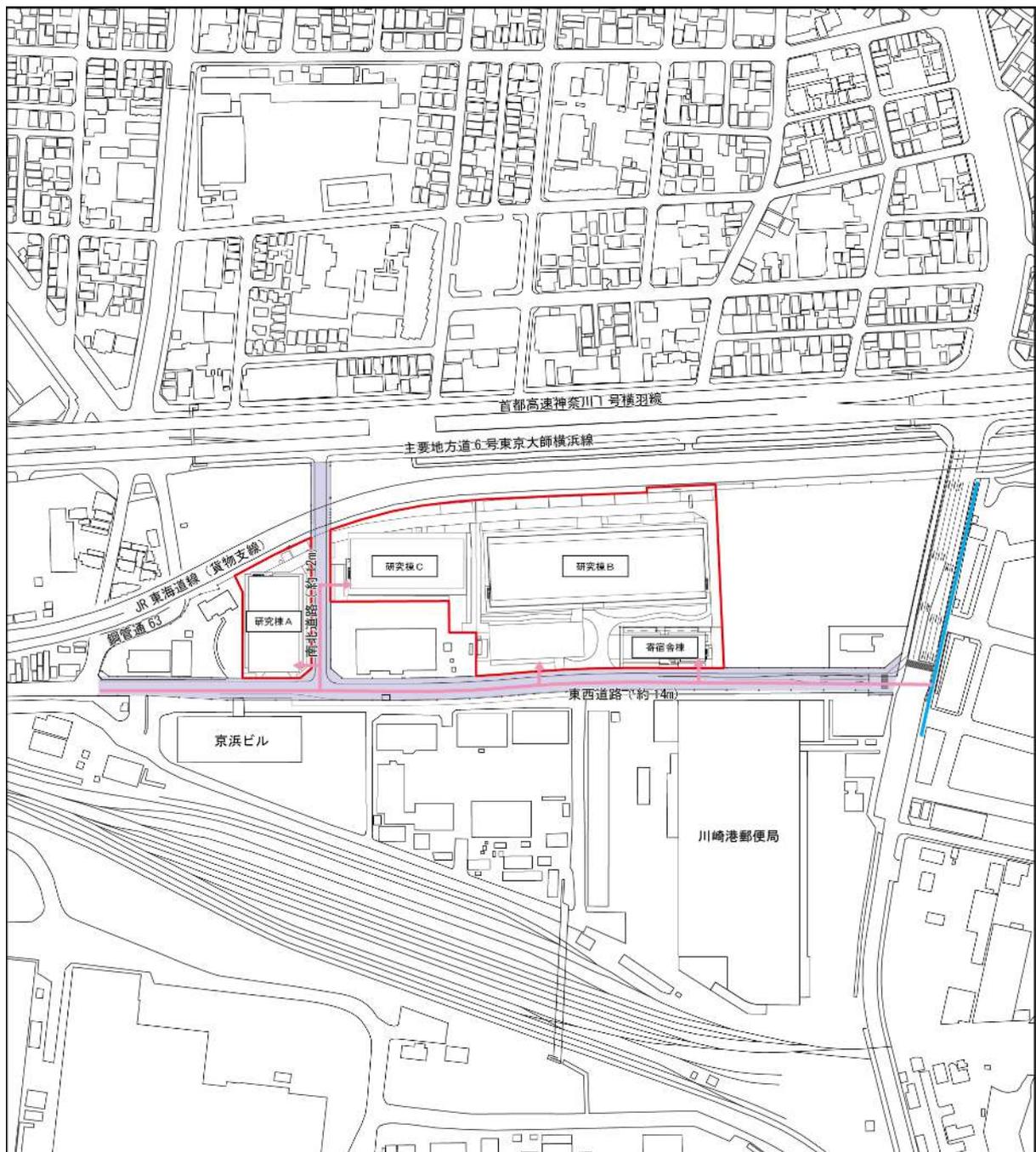


1:3,000



注：本図は、VectorMapMaker を用いて作成したものである。

図 1.4-17 給水施設計画図

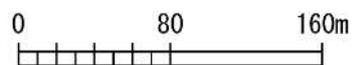


凡例

- 計画地
- 既設地中送電線
- 新設地中送電線 (開発工事)
- 基盤整備道路 (開発工事)

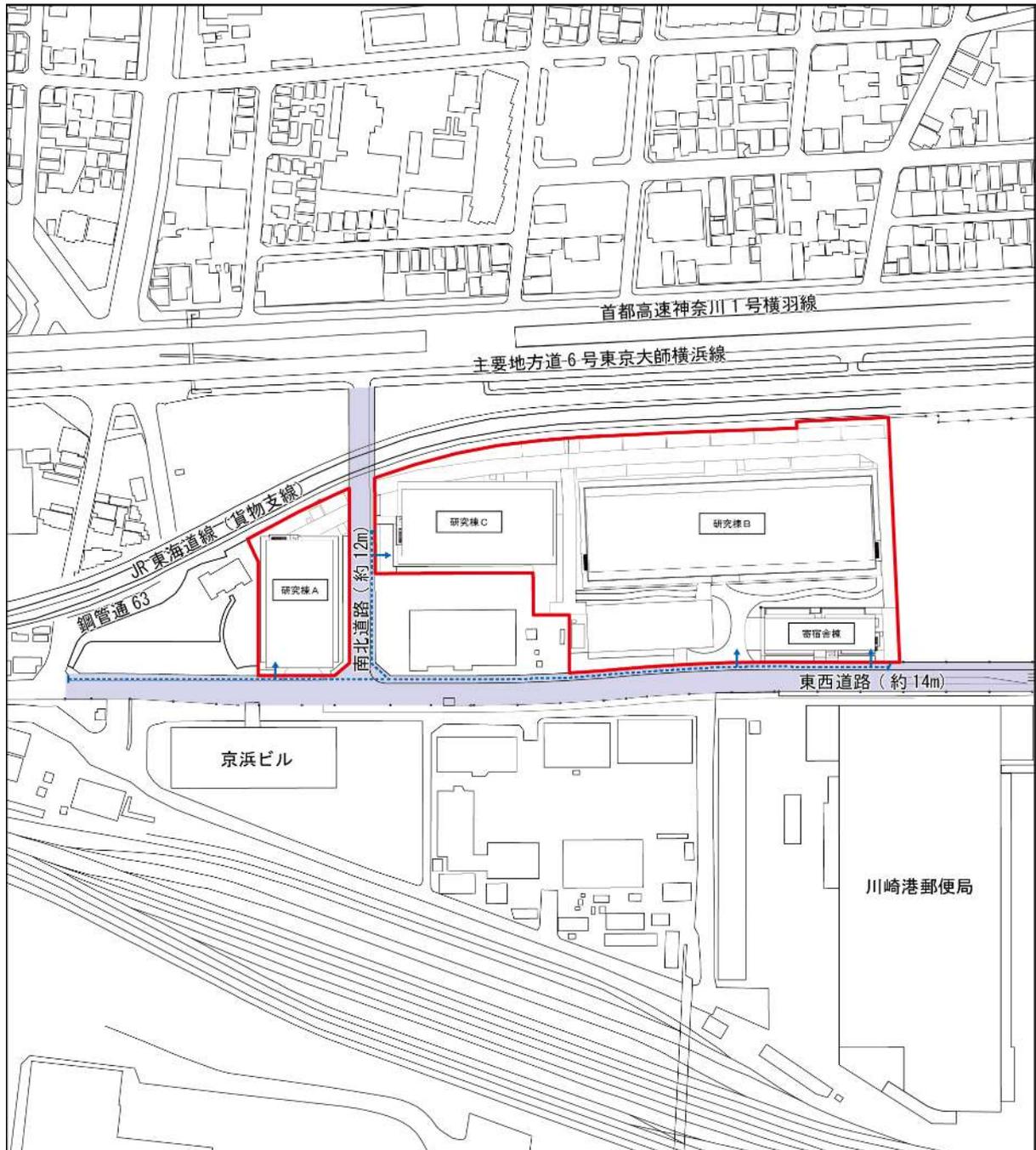


1:4,000



注：本図は、VectorMapMaker を用いて作成したものである。

図 1.4-18 電力供給計画図

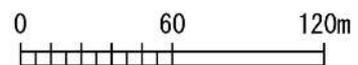


凡例

- 計画地
- ← ガス引込管
- ⋯ ガス本管 (開発工事)
- 基盤整備道路 (開発工事)



1:3,000



注：本図は、VectorMapMaker を用いて作成したものである。

図 1.4-19 ガス供給計画図

## 1.4.8 排水施設計画

### (1) 生活排水計画

生活排水計画は図 1.4-20 に示すとおりである。

各研究棟及び寄宿舍棟の生活排水は、下水管を利用し前面道路の下水本管に接続する計画である。

### (2) 雨水排水計画

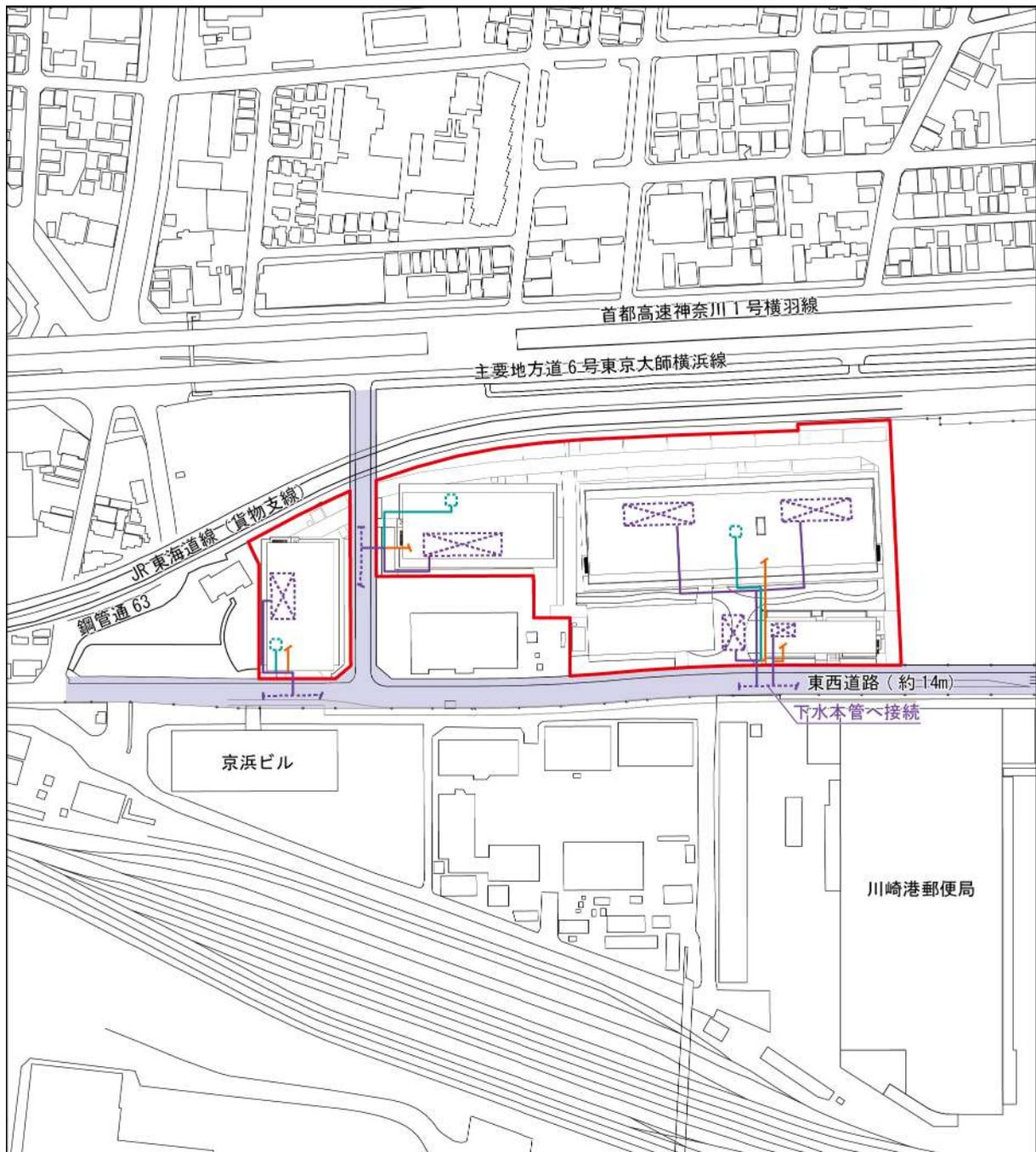
雨水排水計画は図 1.4-20 に示すとおりである。

各計画建築物の敷地内建築物地下または屋外の地下に雨水貯留槽を設ける計画であり、研究棟 A は約 200m<sup>3</sup>、研究棟 B は約 900m<sup>3</sup>、研究棟 C は約 320m<sup>3</sup>、寄宿舍棟は約 100m<sup>3</sup> の容量で計画している。排水は下水本管へ接続する計画である。

### (3) 汚水排水計画

汚水排水計画は図 1.4-20 に示すとおりである。

実験排水は、実験器具の 3 次洗浄水以降を対象とする。実験排水は地下ピットへ貯め、排水処理設備により pH 処理をして下水本管へ放流する。他の実験排水である重金属排水やスクラバー排水、濃厚酸・アルカリ、有機溶媒等は別途テナント毎に回収し、廃棄物として適切に処理する計画である。



凡 例

- 計画地
- 雨水貯留槽
- 地下ピット
- 下水管
- 生活排水
- 実験排水
- 下水本管 (開発工事)
- 基盤整備道路 (開発工事)

注：本図は、VectorMapMaker を用いて作成したものである。



1:3,000

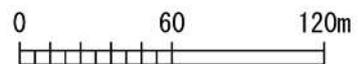


図 1.4-20 生活排水・雨水排水・汚水排水計画図

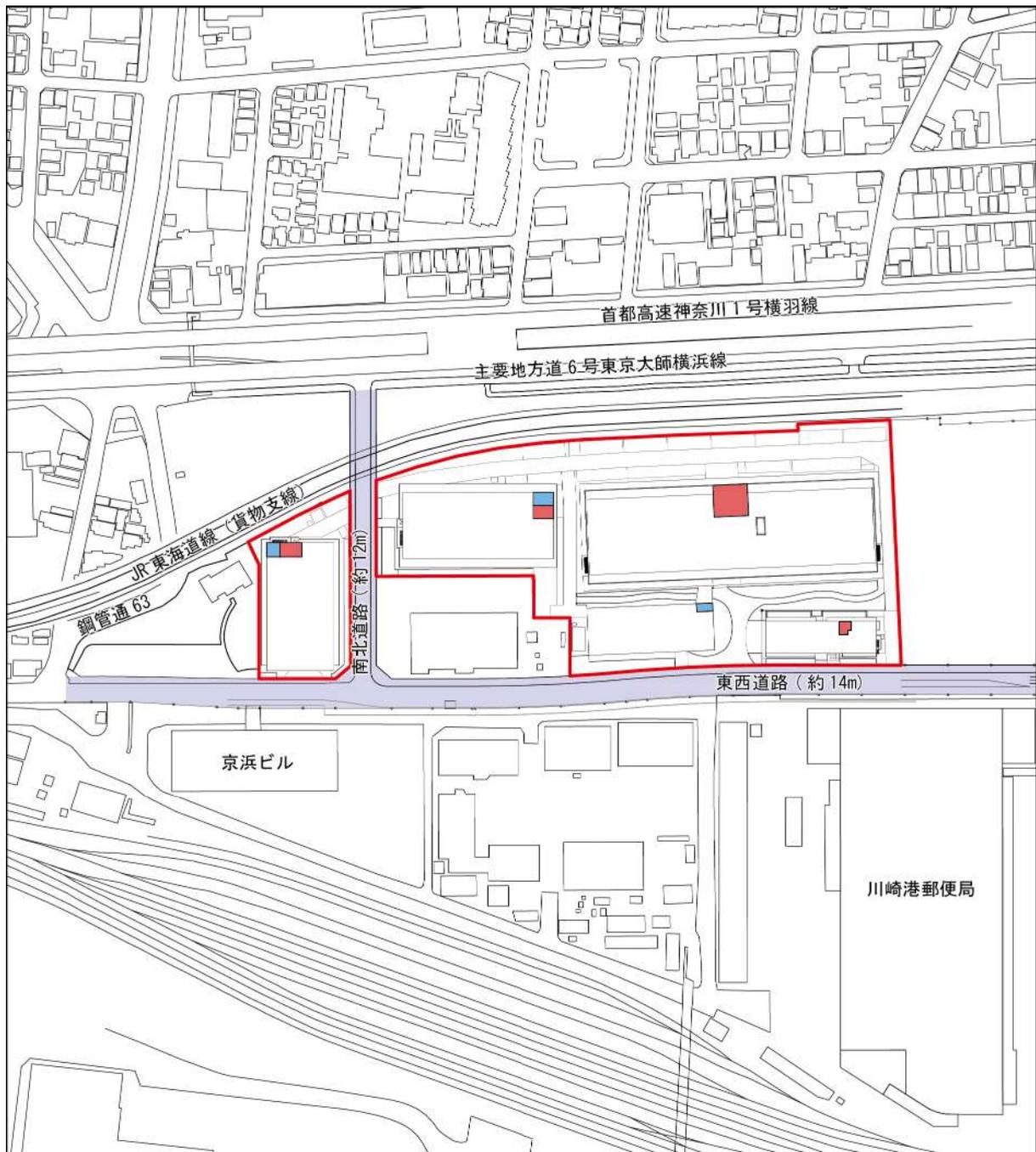
#### 1.4.9 廃棄物処理計画

ゴミ置き場・危険物倉庫の位置は図 1.4-21 に示すとおりである。

計画建築物内のスペースにゴミ置き場、危険物倉庫を設置する計画である。

本事業ではオフィススペースでの事業系一般廃棄物の発生があるほか、研究スペースからの産業廃棄物、少量危険物の排出を予定しているがテナントが未決定であるため、詳細は計画中である。寄宿舎棟については、家庭系の一般廃棄物、事業系一般廃棄物及び産業廃棄物として廃油や家電類、グリストラップの汚泥等が出る可能性がある。

産業廃棄物等は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」(昭和 45 年法律第 137 号)に基づき、廃棄物処理業の許可を受けた収集運搬業者及び処分業者等に委託し、適切に処理する計画である。事業系一般廃棄物は、廃棄物の種類に応じ、自己搬入による川崎市の処理センターへの持ち込み、又は川崎市の許可を受けた収集運搬業者・古紙業者等に委託し、適切に処理する計画である。

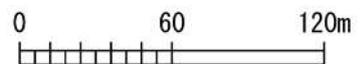


凡例

- 計画地
- ゴミ置き場
- 危険物倉庫
- 基盤整備道路(開発工事)



1:3,000



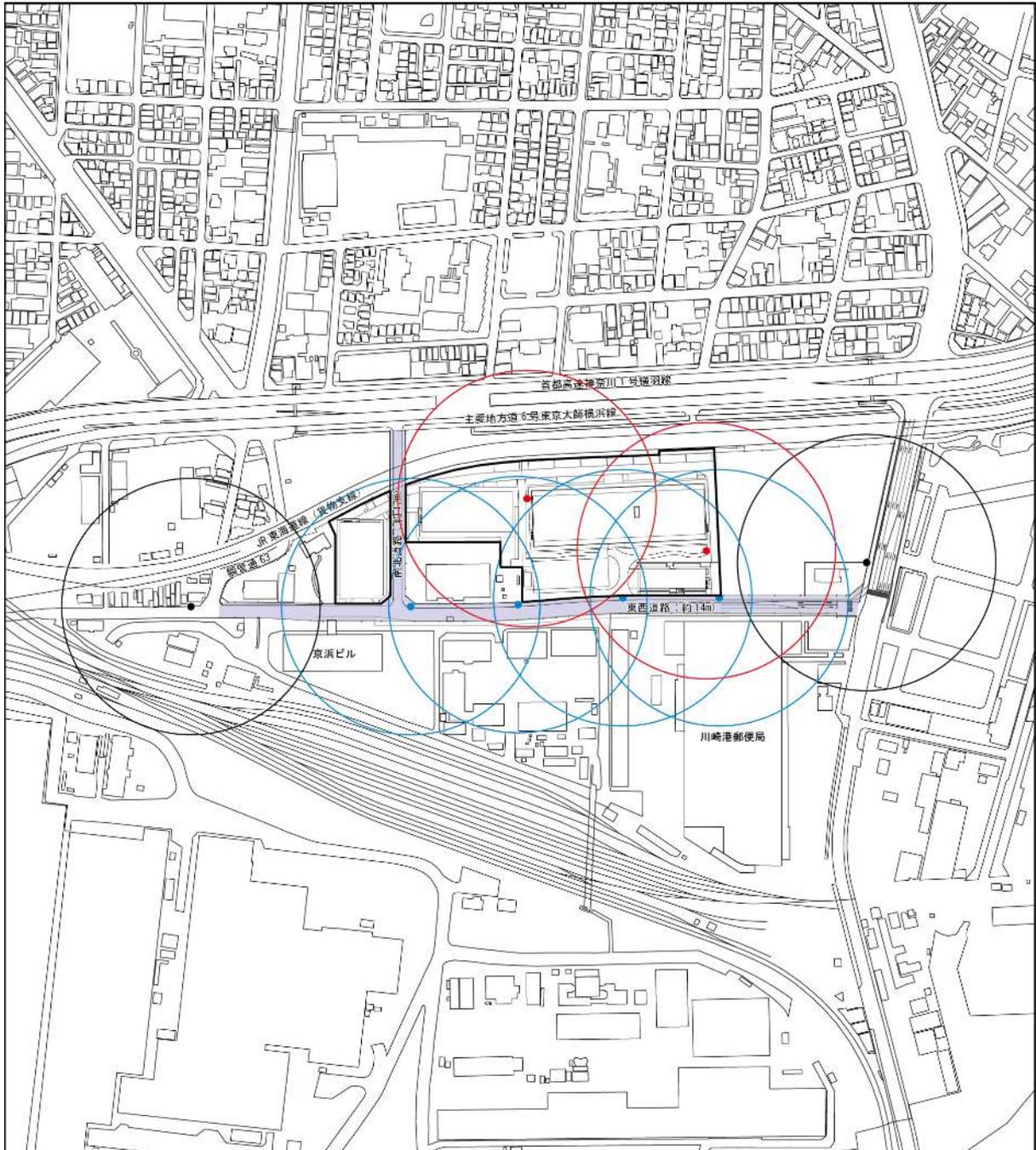
注：本図は、VectorMapMaker を用いて作成したものである。

図 1.4-21 ゴミ置き場・危険物倉庫位置図

#### 1.4.10 防・消火計画

防・消火計画は図 1.4-22 に示すとおりである。

消火栓は既存消火栓の 100m 範囲に計画地が含まれていないため、JFE 側にて実施する開発工事にて道路上に新設する計画である。また研究棟 B に防火水槽を二箇所新設する計画である。新設する消火栓、防火水槽の位置は、今後関係機関と協議の上決定する。

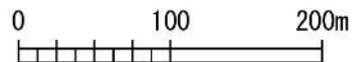


凡例

- 計画地
- 既設消火栓位置
- 既設消火栓の消防水利圏域
- 新設消火栓位置 (開発工事)
- 新設消火栓の消防水利圏域 (開発工事)
- 新設消火栓位置 (建築工事)
- 新設消火栓の消防水利圏域 (建築工事)
- 基盤整備道路 (開発工事)



1:5,000



注：本図は、VectorMapMaker を用いて作成したものである。

図 1.4-22 防・消火計画図

#### 1.4.11 熱源計画

本事業で利用する空調は電気による熱源方式とし、「大気汚染防止法」に定めるばい煙発生施設及び「川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例」に定める排煙に係る指定施設に該当する設備は設置しない計画である。

各研究棟において使用する室外機等について、研究棟 A は 1 階～8 階の設備バルコニー及び屋上に設置、研究棟 B は 1 階～10 階の設備バルコニー及び屋上に設置、研究棟 C は 1 階～10 階の設備バルコニー及び屋上に設置予定である（詳細は「4.4.1 騒音」（p.264～274）を参照）。

## 1.4.12 施工計画

### (1) 工事概要

計画建築物における主な工種別工事内容は表 1.4-11 に、工種概要は以下に示すとおりである。

計画地の既存建築物の杭、基礎等の地中埋没物等を撤去する「解体工事」（既存建築物の上物の解体工事は JFE スチール株式会社が実施）、計画建築物を建設する「新築工事」を行う計画である。

また、各棟の工事着工時期は表 1.4-12 に示すとおりである。

表 1.4-11 主な工種別工事内容

工 種		主要工事内容	主要建設機械
解体工事	①準備工事	仮囲い等設置	バックホウ(0.1~1.6m <sup>3</sup> ) ラフタークレーン(20~100t)
	②解体工事	木・鉄筋コンクリート・ 鉄骨破碎・小割・廃材積込	バックホウ(0.1~1.6m <sup>3</sup> ) ラフタークレーン(20~100t) クローラクレーン(80~200t)
新築工事	①山留・土工事	山留、根切り工事・埋戻し工事	バックホウ(0.1~1.6m <sup>3</sup> ) ラフタークレーン(20~140t) クローラクレーン(80~200t) 発電機(125kVA) 杭施工機
	②杭工事	杭工事	バックホウ(0.1~1.6m <sup>3</sup> ) ラフタークレーン(20~100t) クローラクレーン(80~200t) 発電機(125kVA) 杭施工機
	③躯体工事	基礎躯体・地下躯体・地上躯体	ラフタークレーン(20~100t) クローラクレーン(80~200t) タワークレーン(480t) 仮設エレベーター(0.9t) コンクリートポンプ車 コンクリートミキサー車 発電機(125kVA)
	④仕上・設備工事	外装・内装・各種設備	ラフタークレーン(20~100t) クローラクレーン(80~200t) タワークレーン(480t) 仮設エレベーター(0.9t) コンクリートポンプ車 コンクリートミキサー車 発電機(125kVA)
	⑤外構工事	車路・駐輪場・植栽・ 外構設備	バックホウ(0.1~1.6m <sup>3</sup> ) ラフタークレーン(20~100t) ホイールローダ(3~8t) タイヤローラー(10t) アスファルトフィニッシャー(4.5m)

表 1.4-12 各棟の工事着工時期（予定）

区分	着工後延べ月		
	未着工	3~	着工済
研究棟 A	未着工	3~	着工済
研究棟 B	1~	着工済	着工済
研究棟 C	1~	着工済	着工済
寄宿舎棟	未着工	未着工	10~

注：研究棟 B 及び C の工事開始時からみた着工後延べ月を示す。

## ア 解体工事

### (ア) 準備工事

仮囲い等の設置を行う。

### (イ) 解体工事

新築工事に先立ち、計画地の既存建築物の杭、基礎等の地中埋没物等の撤去を行う。

汚染土壌について、計画地は形質変更時要届出区域に指定されているため、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）等に準拠し、適切に処理する。

※研究棟B及び研究棟Cの建設工事で計画されている解体工事は、既存建築物の上物の解体工事をJFEスチール株式会社が実施する関係から、現時点では実施内容、実施範囲が明確になっていない。

## イ 新築工事

### (ア) 山留・土工事

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

### (イ) 杭工事

杭工事を行う。

### (ウ) 躯体工事

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

### (エ) 仕上・設備工事

躯体工事完了後、順次外装工事を行い、躯体工事及び先行設備配線・配管作業が完了した部分より、順次内装工事を行う。また、電気、照明、空調等各種設備の設置を行う。

### (オ) 外構工事

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

各棟の工事工程は、表1.4-13～16に示すとおりである。

全体を統合した工事工程は、表1.4-17に示すとおりである。









表 1.4-17 工事工程表 (各棟合計)

		着工後延べ月																													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
工事工種 研究棟A	解体工事																														
	準備工事																														
	杭工事																														
	山留・土工																														
	躯体工事																														
工事工種 研究棟B	仕上・設備工事																														
	外構工事																														
	解体工事																														
	準備工事																														
	杭工事																														
工事工種 研究棟C	山留・土工																														
	躯体工事																														
	仕上・設備工事																														
	外構工事																														
	解体工事																														
工事工種 寄宿舎等	準備工事																														
	杭工事																														
	山留・土工																														
	躯体工事																														
	仕上・設備工事																														
建築機械	外構工事																														
	準備工事																														
	杭工事																														
	山留・土工																														
	躯体工事																														
	仕上・設備工事																														
	外構工事																														
	準備工事																														
	杭工事																														
	山留・土工																														
	躯体工事																														
	仕上・設備工事																														
	外構工事																														
	工事車両	バックホウ	1	3	6	1	2	4	5	11			2	2	2	2							2	3	6	9	2	7	7	3	
		トラック	1	2	10	8	7	3	1	3	7	10	11	4	1	1	4	2	3	1	1	2	2	4	2	3	3	1		1	
発電機					3	3	3	2	3			6	5	5	3	3	2	2	2	1	1	1	1	1							
コンクリートポンプ車		1											2	4	2	2	2	3	3	3	2										
杭施工機				2	1	2	4	3					1	2																	
クレーン												3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	2	2								
仮設エレベーター																															
コンクリートポンプ車											3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	1	1	1	1						
コンクリートポンプ車										36	71	62	62	82	77	92	71	66	66	52	14	12	7	3							
ボイラー																							1	1	1	3	1	2			
クレーン																						1	1	1	2	2					
バックホウ																						1	1	1	3	2					
バックホウ																						1	1	1	3	2					
バックホウ																						1	1	1	3	2					
合計(月延べ台数)	合計(日台数)	2	6	18	13	15	18	14	17	46	84	87	83	103	93	110	86	85	84	69	29	27	22	18	22	10	10	9	5	2	
	月間合計(台/月)	50	150	450	325	375	450	350	425	1,150	2,100	2,175	2,075	2,575	2,325	2,750	2,150	2,125	2,100	1,725	725	675	550	450	550	250	250	225	125	50	
	搬出入車両	4	4	11	8	22	68	128	257	10	15	29	34	57	66	53	66	100	134	130	116	119	129	127	107	73	54	41	33	20	
	通勤車両	95	108	273	188	543	1,703	3,200	6,425	250	363	713	850	1,425	1,650	1,638	2,500	3,350	3,250	2,900	2,963	3,233	3,163	2,685	1,813	1,358	1,025	500	825	500	
	合計	200	200	425	475	475	425	500	600	1,263	1,363	1,375	1,400	1,325	1,400	1,700	1,675	1,950	2,300	2,725	3,125	3,075	3,150	2,975	2,850	2,250	1,800	1,400	875	525	
合計	12	12	28	27	41	85	148	281	61	69	84	90	110	122	121	133	178	226	239	241	242	255	246	221	163	126	97	68	41		
合計	295	308	698	663	1,018	2,128	3,700	7,025	1,513	1,725	2,088	2,250	2,750	3,050	3,313	4,450	5,650	6,038	6,383	6,038	5,535	4,063	3,158	2,425	1,700	1,025	1,025	1,025	1,025		

## (2) 仮設計画

仮設計画は図 1. 4-23 に示すとおりである。

工事中は、各棟の敷地外周には鋼版製の仮囲い（高さ約 3m）を設置する計画である。また、工事ゲートについて、研究棟 A は敷地東側に 2 箇所、研究棟 B は敷地南側に 2 箇所、研究棟 C は敷地西側に 1 箇所、寄宿舍棟は敷地南側に 1 箇所設置する計画である。

## (3) 工事中排水計画

工事中の雨水排水は、仮設沈砂施設等により濁水処理及び pH 処理し基準値以下を確認後、公共下水へ放流処理し、適正な排水の維持に努める。

## (4) 工事の作業時間

工事の作業時間は、内装工事などの屋内での静作業を除き、原則として午前 8 時～午後 6 時（休憩時間 正午から午後 1 時、日曜日を除く）までとし、前後 1 時間程度は工事の準備及び片付け等を実施する。

ただし、コンクリート打設等のように工事の性質上、作業の中断が困難である場合や天候などの事情により作業時間及び日程に変更が生ずる場合等の事情により作業時間及び日程に変更がある場合には、工事を行うことがある。

## (5) 交通安全対策

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

## (6) 工事用車両運行計画

工事用車両の出入口は図 1. 4-23、走行ルートは図 1. 4-24(1)～(2)に示すとおりである。

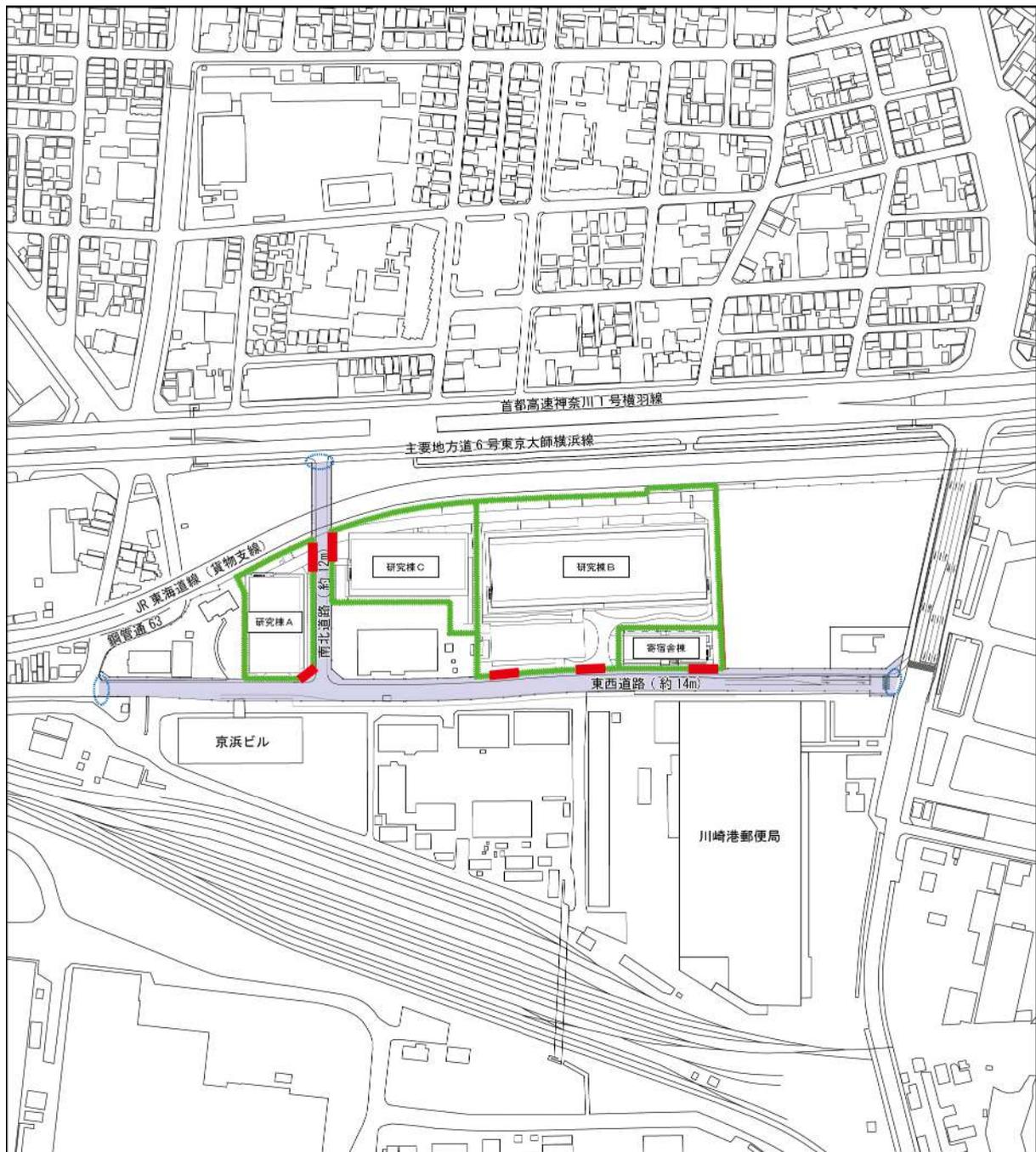
工事用大型車両は、一般県道 101 号扇町川崎停車場線から計画地へ入場する。退場時は入場時と同様に一般県道 101 号扇町川崎停車場線から浜町交差点方向へ走行する計画である。

工事用小型車両は、一般県道 101 号扇町川崎停車場線、主要地方道 6 号東京大師横浜線及び浜川崎駅方面から市道鋼管通 66 号線を走行し計画地へ入場する計画である。退場時は、一般県道 101 号扇町川崎停車場線及び主要地方道 6 号東京大師横浜線通り各方向へ退場する計画である。

工事用車両の計画ピーク日台数を、表 1. 4-18 に示す。1 日あたりの工事用車両のピーク日台数は、工事開始後 8 ヶ月目の 281 台/日である。搬出入車両（大型車）が 257 台/日、通勤用車両（小型車）が 24 台/日を計画している。

表 1. 4-18 工事用車両の計画ピーク日台数（片道台数）

区分	工事開始後 8 ヶ月目
搬出入車両（大型車）	257 台/日
通勤用車両（小型車）	24 台/日
合計	281 台/日

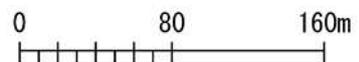


凡例

- 仮囲い
- 工事用ゲート
- 工事用車両出入口
- 基盤整備道路(開発工事)



1:4,000



注: 本図は、VectorMapMaker を用いて作成したものである。

図 1.4-23 仮設計画及び工事車両出入口図

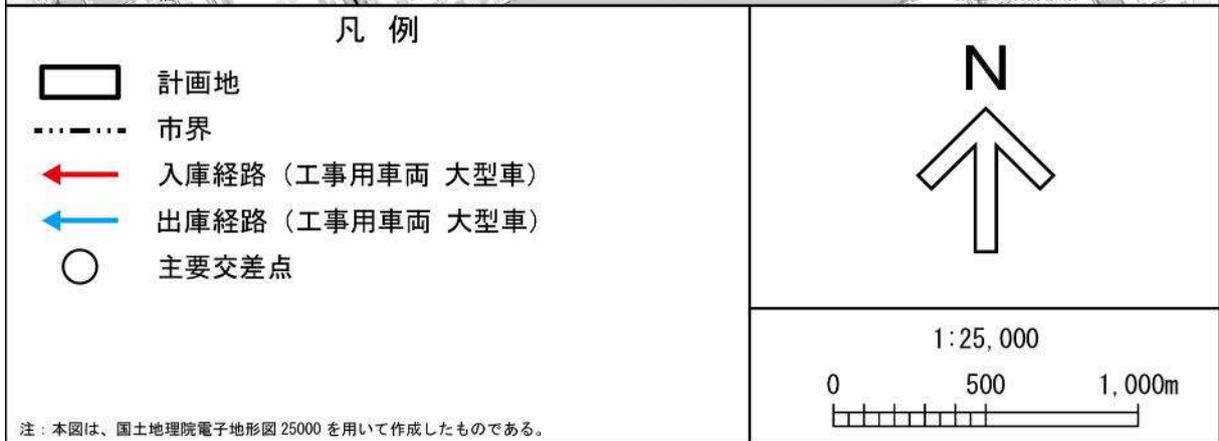
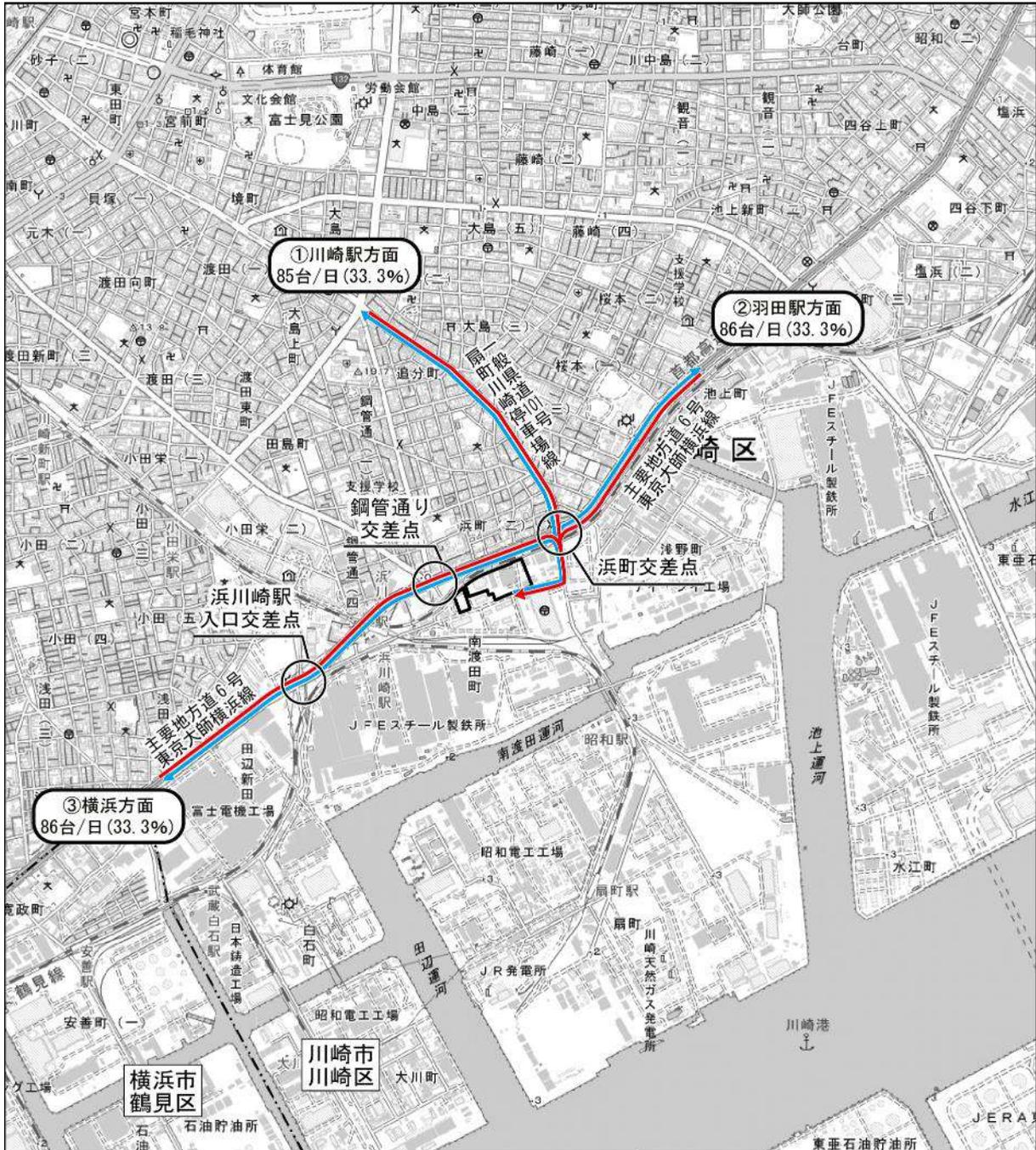


図 1.4-24(1) 工事用車両走行ルート (大型車)



**凡 例**

- 計画地
- 市界
- ← 入庫経路 (工事用車両 小型車)
- ← 出庫経路 (工事用車両 小型車)
- 主要交差点

N

1:25,000

注：本図は、国土院電子地形図 25000 を用いて作成したものである。

図 1.4-24 (2) 工事用車両走行ルート (小型車)

## (7) 工事中の安全対策及び環境保全対策

工事に係る安全対策及び環境保全対策として、次の事項を実施する計画である。

### ア 安全対策

- ・工事実施に先立ち、指揮・命令系統を記載した現場体制表を作成し、責任体制を明確にし、外部からの問い合わせにも適切かつ迅速に対応できるようにする。
- ・資材運搬等の車両による搬出入が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行管理に努める。
- ・工事用車両出入口に誘導員を配置し、歩行者等の安全確保と交通渋滞等の発生防止に努める。
- ・工事用車両の運転者に対し、適宜安全運転教育を実施し、交通法規を遵守することはもとより交通安全施設が十分でない箇所などでは特に徐行運転を心がけることや横断歩道前では歩行者等の確認を十分に行うなどの安全運転を徹底し、歩行者及び自転車、一般車両の安全を確保する。
- ・工事用車両の運行管理を適切に実施し、計画地周辺における待機車両の発生防止を徹底する。
- ・工事用車両の待機場所を工事区域内に極力確保し、周辺に待機車両が発生しないよう努める。

### イ 環境保全対策

- ・解体工事、新築工事の土工事等では粉じん等の発生及び拡散が生じないようにするため、計画地内の散水及び清掃を適切に実施する。
- ・建設機械については、可能な限り最新の排出ガス対策型・低騒音型を使用し、工法についても極力騒音及び振動の影響が小さい工法を採用する。
- ・計画的かつ効率的な工事計画を検討し、建設機械が稼働する時間帯や場所の効率化・平準化に努め、建設機械の集中的な稼働を抑制する。
- ・工事用車両については、可能な限り最新の排出ガス規制適合車を使用する。
- ・適切な施工計画により、工事用車両の集中的な運行を抑制する。
- ・建設機械の運転者に対しては、適宜運転教育を実施し、待機中のアイドリングストップ、負荷の少ない運転を徹底する。
- ・工事用車両の運転者に対しては、適宜運転教育を実施し、待機中のアイドリングストップ、加減速の少ない運転を行うこと等のエコドライブを徹底する。
- ・定期的な建設機械の整備及び点検を実施し、装置の不具合や高負荷等を防止することにより、大気汚染物質排出量、騒音、振動の増加を抑制する。
- ・定期的な工事用車両の整備及び点検を実施し、車両の不具合等の防止による大気汚染物質排出量、騒音、振動の増加を抑制する。
- ・土砂等の運搬時には、必要に応じて車両の荷台等をシートで被覆する。
- ・舗装工事及び防水工事等は、材料及び施工方法を検討し、悪臭の発生抑制に努める。
- ・工事中の雨水排水は、仮設沈砂施設等により処理した上、基準を遵守して道路側溝等に排水し、適正な排水の維持に努める。

## ウ 廃棄物等処理計画

- ・産業廃棄物は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」を遵守して、産業廃棄物処理業の許可を得た処理業者へ委託し、適正な処理を行う。
- ・産業廃棄物は、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（平成12年法律第104号）、「建設副産物適正処理推進要綱」（平成14年5月30日改正、国土交通省）等に基づき資源化の促進を図る。
- ・建設発生土は、「神奈川県土砂の適正処理に関する条例」（平成11年神奈川県条例第3号）、「資源の有効な利用の促進に関する法律」（平成3年法律第48号）、「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づき資材の有効な利用の促進を図るとともに、適正な処理を行う。

(空白ページ)