

(仮称)高津物流施設計画に係る
条 例 環 境 影 響 評 価 書

令和 7 年 5 月

日鉄興和不動産株式会社

目 次

第1章 指定開発行為の概要	1
1 指定開発行為者の氏名及び住所	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	5
(1) 指定開発行為の目的	5
(2) 事業立案の経緯等	5
5 指定開発行為の内容	8
(1) 環境配慮の内容等	8
(2) 施設配置及び土地利用計画.....	10
(3) 建築計画等	12
(4) 緑化計画	18
(5) 交通動線計画	22
(6) 供給施設計画	28
(7) 排水施設計画	28
(8) 熱源計画	33
(9) 廃棄物処理計画.....	33
(10) 防災機能計画	33
(11) 施工計画	36
第2章 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.....	47
1 手続き経緯	47
2 条例方法書の縦覧等	48
3 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	49
4 条例方法書に対する審査結果と指定開発行為者の見解.....	53
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	55
1 計画地及びその周辺地域の概況	55
(1) 気象の状況	55
(2) 地象の状況	57
(3) 水象の状況	57
(4) 植物、動物の状況	58
(5) 人口、産業の状況	66
(6) 土地利用状況	69
(7) 交通、運輸の状況	77
(8) 公共施設等の状況	81
(9) 史跡・文化財の状況	85
(10) 公害等の状況	87
(11) 法令等の状況	94

2	計画地及びその周辺地域の環境の特性	98
(1)	立地特性	98
(2)	環境の特性	98
第4章	環境影響評価項目の選定等	103
1	環境影響要因の抽出	103
2	環境影響評価項目の選定	103
3	環境配慮項目	112
(1)	環境配慮項目の選定	112
(2)	環境配慮方針	113
第5章	環境影響評価	115
1	地球環境	115
1. 1	温室効果ガス	115
2	大気	123
2. 1	大気質	123
3	土壌汚染	183
3. 1	土壌汚染	183
4	騒音・振動・低周波音	193
4. 1	騒音	193
4. 2	振動	245
5	廃棄物等	275
5. 1	一般廃棄物	275
5. 2	産業廃棄物	280
5. 3	建設発生土	293
6	緑	299
6. 1	緑の質	299
6. 2	緑の量	324
7	景観	331
7. 1	景観、圧迫感	331
8	構造物の影響	359
8. 1	日照障害	359
8. 2	テレビ受信障害	372
8. 3	風害	386
9	地域交通	407
9. 1	交通安全、交通混雑	407
第6章	環境保全のための措置	433
第7章	環境配慮項目に関する措置	441
第8章	環境影響の総合的な評価	443

第9章 事後調査計画	455
第10章 関係地域の範囲	459
第11章 条例準備書に対する市民意見等の概要と指定開発行為者の見解...	461
第12章 条例準備書に対する審査結果と指定開発行為者の見解.....	467
第13章 その他	477
1 指定開発行為の実施に必要な許認可等の種類	477
2 条例評価書の作成者及び業務受託者の名称及び所在地	477
(1) 条例評価書の作成者	477
(2) 業務受託者	477
3 事業内容等に関する問い合わせ窓口	477
4 参考とした資料の目録	478

資料編

第1章 指定開発行為の概要	資 1
第2章 環境影響評価	資 3
1 大気	資 3
1. 1 大気質	資 3
2 騒音・振動・低周波音	資 45
2. 1 騒音	資 45
2. 2 振動	資 56
3 廃棄物等	資 67
3. 1 産業廃棄物	資 67
4 緑	資 71
4. 1 緑の質	資 71
5 構造物の影響	資 87
5. 1 テレビ受信障害	資 87
5. 2 風害	資 91
6 地域交通	資 107
6. 1 交通安全、交通混雑	資 107
第3章 意見書全文	資 223

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 指定開発行為者の氏名及び住所

名 称 : 日鉄興和不動産株式会社
代表者 : 代表取締役社長 三輪 正浩
住 所 : 東京都港区赤坂一丁目8番1号

2 指定開発行為の名称及び種類

名 称 : (仮称)高津物流施設計画
種 類 : 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（第3種行為）
大規模建築物の新設（第1種行為）
工場又は事業所の新設（第1種行為）

3 指定開発行為を実施する区域

対象事業を実施する区域（以下「計画地」という。）は、表1.3-1、図1.3-1(1)～(2)及び写真1.3-1に示すとおりである。

計画地は、中原区と高津区の区境に位置する約46,480㎡の区域である。

計画地周辺の道路網は、国道409号（府中街道）が計画地に面していること、北西側約250mに国道466号（第三京浜道路）、北東側約300mに市道主要地方道幸多摩線（多摩沿線道路）が通っていることから、計画地は道路ネットワークに長けた交通利便性の高いエリアに立地しているといえる。

計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。

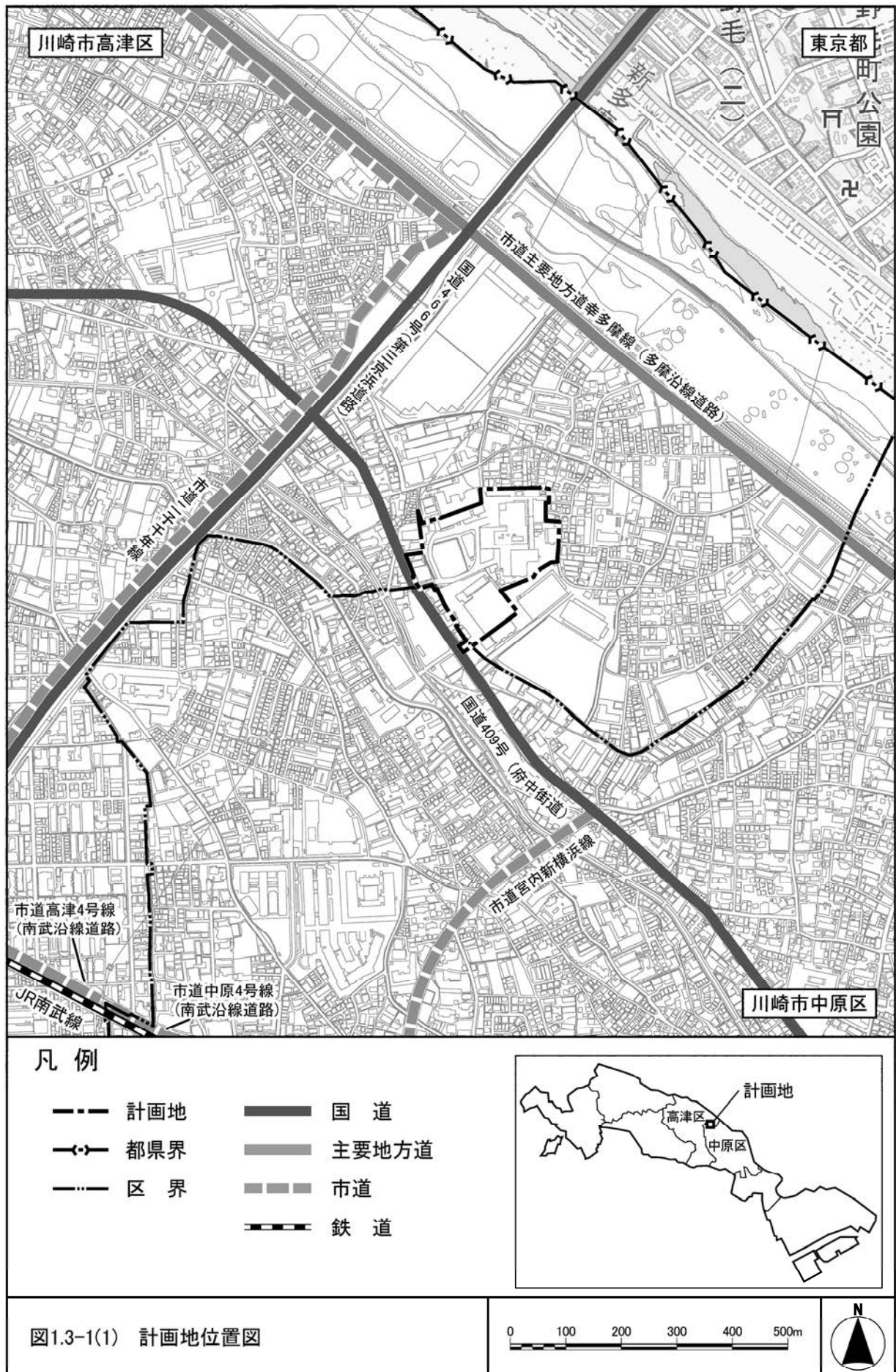
計画地の北側と南東側には大規模物流施設が複数立地しており、北東から東側には中小工場、低中層住宅がモザイク状に立地している。なお、計画地北面には医療施設が近接して立地している。

また、計画地北東側約300mには多摩川、西側約70mには二ヶ領用水といった豊かな緑地空間と自然環境を有する河川・水路がある。

なお、計画地の大部分は多摩川の旧堤道路に囲まれた旧河道エリアである。

表1.3-1 計画地の位置及び面積

項 目	内 容
位置（地番）	川崎市高津区下野毛2丁目976-1ほか、 北見方3丁目531-1ほか 中原区宮内2丁目1541番2ほか (図1.3-1(1)～(2)、写真1.3-1参照)
面 積	約46,480㎡
用途地域	準工業地域





凡 例

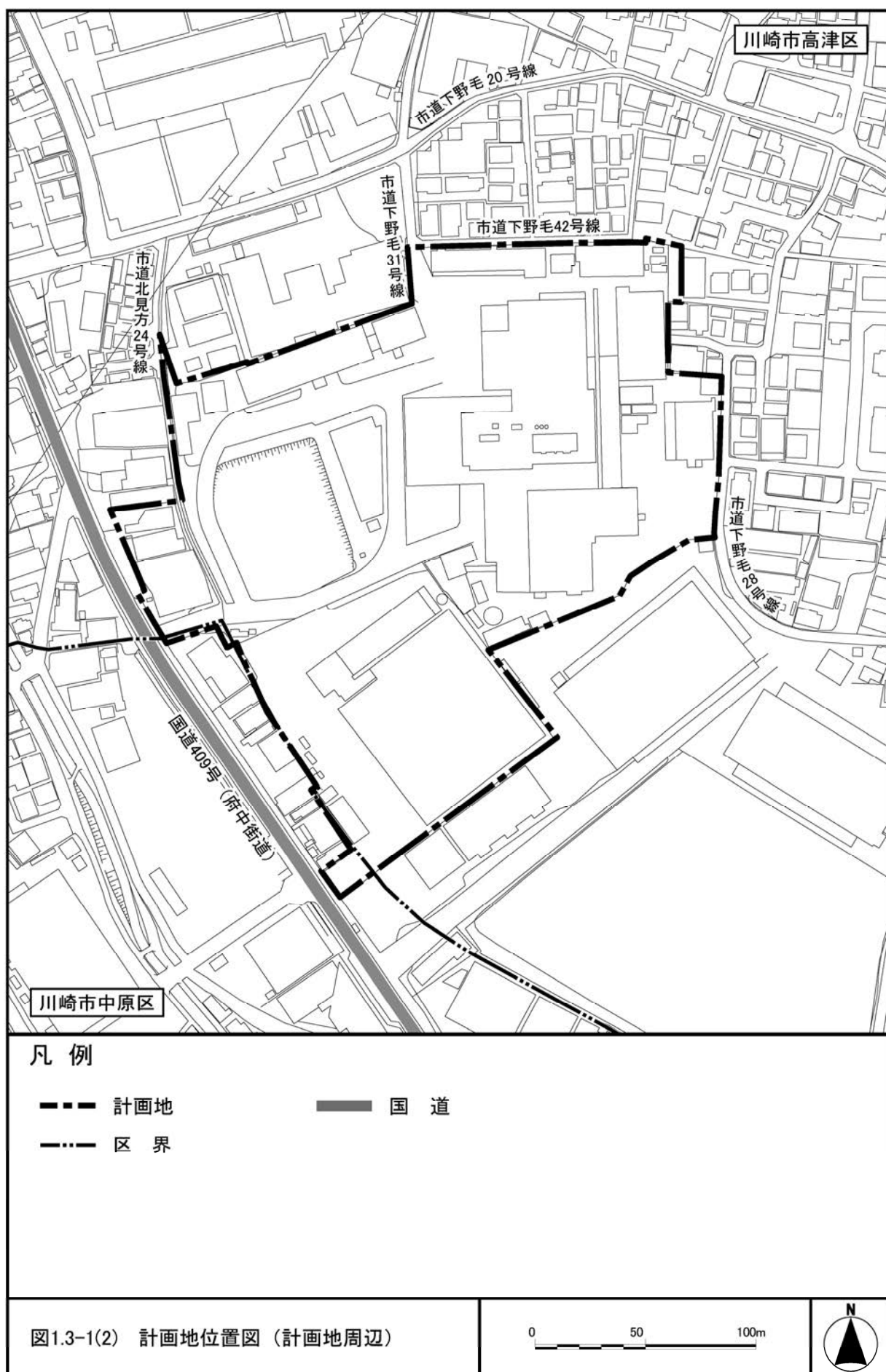
- | | |
|--|---|
| — 計画地 | — 国 道 |
| — 都県界 | — 主要地方道 |
| — 区 界 | — 市道 |
| | — 鉄 道 |

注) 川崎市発行の空中写真を使用 (令和5年1月1日撮影)

写真1.3-1 航空写真

0 100 200 300 400 500m





4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯等

(1) 指定開発行為の目的

日本の EC 市場^{注1}は平成 20(2008)年頃から急成長し、コロナ禍による巣ごもり需要も相まって増加傾向にある。物流施設に対する令和 2(2020)年の新規需要は新規供給を上回り、新規供給は過去最大を大幅に更新する見込みもある等、その需要は今後も拡大すると考えられている。

一方、計画地が位置する高津区下野毛地区は、準工業地域に指定されており、現在、ものづくりの基盤技術を持つ中小製造業等が立地しているほか、大規模物流施設が複数立地している。工場が閉鎖された際の跡地等には住宅が建設され、転入者も増加している。当該地区は、ものづくりのまちとして産業機能の集積を維持しつつ、住環境とも調和したまちづくりが課題とされている。

そのため、本事業では、国道 466 号（第三京浜道路）や国道 409 号（府中街道）といった幹線道路に近接する交通ネットワーク上の立地特性や、昨今の物流機能の需要の増加、川崎市内の中小製造業者の操業環境の整備と合わせて、計画地内の緑地の公開といった住環境との共存にも配慮した新しい物流施設の建設を目指すものである。

(2) 事業立案の経緯等

本事業では、事業特性と立地特性を活かしつつ、以降に示す川崎市の上位計画で位置づけられる計画地周辺の土地利用方針と、地域の特性等を勘案の上、既存建物の解体と合わせて、物流施設に産業支援に対応可能な用途を加えた複合施設を新設することとした。

注1：EC 市場

EC とは電子商取引のことで、インターネットなどを介してモノやサービスを売買するビジネスを指す。
EC 市場とは、この EC の取引を行う市場全体のことを指す。

ア 川崎市の上位計画における計画地周辺の土地利用方針

「川崎市総合計画 第3期実施計画」(令和4(2022)年3月、川崎市)では、めざす都市像を「成長と成熟の調和による持続可能な最幸のまち かわさき」として、その実現のために「安心のふるさとづくり(成熟)」と「力強い産業都市づくり(成長)」の調和をまちづくりの基本目標として掲げている。

また、川崎市では、「都市計画マスタープラン高津区構想」(令和2(2020)年12月改定、川崎市)において、区内の土地利用に関する基本方針として、準工業地域等におけるものづくりのまちの保全と住工調和の市街地の形成を目指すこととされている。

特に高津区内では、久地、宇奈根地区や下野毛地区の準工業地域については、研究開発を支える高度なものづくりの基盤を保有する中小製造業が立地していることから、操業環境を維持・向上すべき「住工調和エリア」として工業系土地利用を維持していくとされている。さらに、大規模な工場などの土地利用転換にあたっては、中小製造業などの市内への立地誘導とともに、道路・公園などの基盤の整備による周辺市街地の環境改善や、地区計画などを活用した計画的な土地利用の誘導に努めるとされている。

なお、都市防災に関する基本方針としては、自然災害による被害を軽減するまちを目指すとしており、大規模な工場や事業所などの土地利用転換に際しては、避難地や防災空間の確保など、地域の防災課題を解決する視点から土地利用を適切に誘導するとされている。

イ 地域性を踏まえた川崎市による産業支援施設に係る取り組み

川崎市では、「川崎市総合計画」(平成28(2016)年3月、川崎市)を上位計画とした産業振興に関わる分野別計画を「かわさき産業振興プラン」(平成28(2016)年2月、川崎市)として取りまとめており、産業施策における他の分野別計画との整合・連携を図りつつ、「総合計画」に掲げるまちづくり基本目標のひとつである「力強い産業都市づくり」の実現に向けた産業振興の方向性を定めている。

本プランは、計画期間を10年間(平成28(2016)年度～令和7(2025)年度)としており、現在、計画期間を4年間(令和4(2022)年度から令和7(2025)年度)として「かわさき産業振興プラン第3期実行プログラム」が策定されている。

この第3期実行プログラムでは、以下に示す「かわさき産業振興プラン」の7つの政策に対し、それぞれの実施にあたっては、全ての政策を貫く共通の5つの視点に基づいて、取組の充実を図ることで、「力強い産業都市づくり」の実現を推進するとされている。

なお、この7つの政策のうち、「施策3 中小企業の活性化」の取り組みでは、中小企業の操業環境の保全に向け、廃業、移転等で空いた工場跡地に市内外の成長意欲の高い事業者を立地誘導するとともに、住宅と工場が混在する地域において、事業者が近隣の住環境との調和を図るために行う防音等の操業環境の改善への取組を支援することにより、企業間ネットワークの活性化を促進し、工業集積地としての機能や強みを向上させ、ものづくり企業の集積維持・強化を図ることが必要とされている。

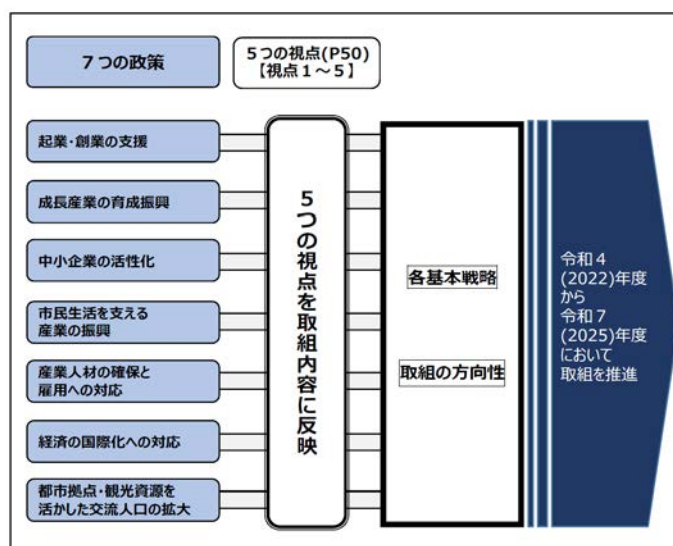
これまで、川崎市では、「かながわサイエンスパーク」、「新川崎・創造のもり」のか

わさき新産業創造センター（KBIC）などのインキュベーション施設^{注1}をはじめ、「殿町国際戦略拠点キングスカイフロント」といった研究開発機関集積地区を有するなど、多数の研究開発機関が集積し、産業振興・イノベーションを推進する基盤を整えている。高津区内においては、研究開発型企業の支援拠点である「かながわサイエンスパーク」が既に立地している。

表1.4-1 第3期実行プログラムの7つの政策と5つの視点

7つの政策	第3期実行プログラムの5つの視点
政策1 起業・創業の支援	視点1 価値創造と競争力の源泉となるイノベーションの創出と成長の促進
政策2 成長産業の育成振興	視点2 デジタル化やICT活用等による高付加価値化・業務効率化の促進を通じた生産性の向上
政策3 中小企業の活性化	視点3 多様性を尊重して誰もが活躍する魅力あるワークスタイルの実現
政策4 市民生活を支える産業の振興	視点4 地域の強みや特性を活かした地域経済の安定と好循環の創出
政策5 産業人材の確保と雇用への対応	視点5 変化に強くしなやかな企業づくりの推進
政策6 経済の国際化への対応	
政策7 都市拠点・観光資源を活かした交流人口の拡大	

出典：「かわさき産業振興プラン第3期実行プログラム」（令和4(2022)年3月、川崎市）

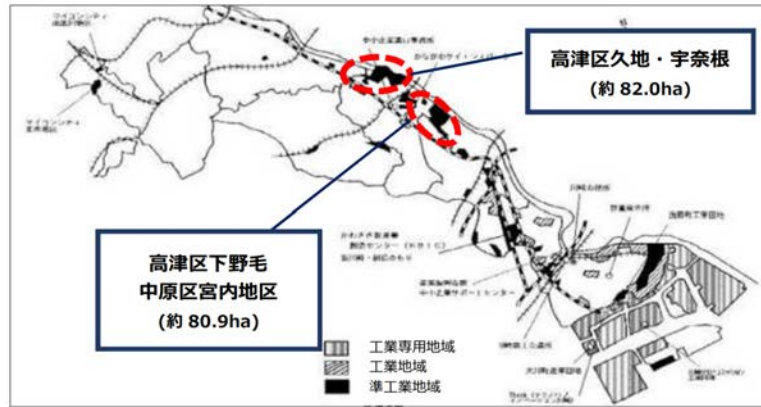


出典：「かわさき産業振興プラン第3期実行プログラム」（令和4(2022)年3月、川崎市）

図1.4-1 第3期実行プログラムの全体像

注1：インキュベーション施設

創業初期段階にある起業家の事業拡大や成功を支援する目的のもと、通常よりも安価な賃料で事務所スペースを提供したり、事業の立ち上げに関する専門家によるサポートを提供したりする施設を指す。



出典：「かわさき産業振興プラン第3期実行プログラム」
(令和4(2022)年3月、川崎市)

図1.4-2 住工混在が進展する中原区宮内・高津区久地・宇奈根・下野毛地区

5 指定開発行為の内容

(1) 環境配慮の内容等

本事業の基本計画段階における環境配慮の内容は、以下に示すとおりである。

ア 計画建物等に関する配慮

- ・日照障害、風環境、景観等、周辺環境への影響の低減と調和に配慮し、敷地境界からの離隔を確保する。
- ・計画建物の外周部に緑化地を設け、計画地周辺における圧迫感の低減や快適性の向上に努める。

イ 省エネルギー等の環境に関する配慮

- ・断熱性能に優れた部材を採用するなどの建築的配慮により、熱負荷の低減に努め、人工排熱を少なくする。
- ・空調等の設備機器はエネルギー効率の優れた機器を採用することで、エネルギー使用量を削減し、人工排熱を少なくする。
- ・最新の環境配慮技術の導入や再生可能エネルギーの積極的な利用により、エネルギー使用量及び温室効果ガス排出量の削減に努める。
- ・本事業では川崎市建築物環境配慮制度（CASBEE 川崎）の A 評価以上の取得をめざし、環境への負荷を軽減する環境配慮技術の導入に努める。
- ・太陽光による発電設備など、再生可能エネルギーを有効利用した設備の導入に努める。

ウ 緑化に関する配慮

- ・高木、中木、低木を組み合わせた緑化計画とする。
- ・植栽予定樹種は、地域特性や環境特性を考慮するとともに、花や実のなる樹種を極力選定していく。
- ・緑化地は、計画的かつ適切な維持管理を実施し、樹木等の良好な育成を図る。

エ 防災に関する配慮

【内水対策】

- ・大雨や水害を想定し、地盤レベルのかさ上げを実施することで、建築物の出入口等への浸水、冠水対策（内水氾濫規模）を図る。
- ・計画地内には、雨水貯留機能を確保する。

【外水対策】

- ・多摩川の氾濫時に想定される浸水深に配慮し、地盤レベルのかさ上げを実施する。

【防災機能の強化】

- ・一時避難施設として、水害時には計画建物の一部を、その他の有事の際には広場を開放し、地域の避難場所の拡充に寄与する。
- ・計画地内を通り抜けることが可能な歩道を整備することで、国道 409 号（府中街道）と当該地域の広域避難場所である多摩川河川敷をつなぎ、有事の防災ネットワークの強化に寄与する。

オ 周辺交通への配慮

- ・施設関連車両の駐車場は、周辺道路での入庫待ちが生じないよう必要十分な台数を確保する。
- ・計画地への出入りは、国道 409 号（府中街道）からの左折イン・左折アウトとする。
- ・関係機関と協議の上、交通混雑を緩和するための措置を検討する。
- ・テナント従業員などへの公共交通機関の利用促進を図る。
- ・計画地周辺を通行する歩行者及び自転車を含めた交通安全対策を検討する。
- ・出入口には出庫灯を整備し、歩行者や自転車に自動車走行の注意喚起を行う。

(2) 施設配置及び土地利用計画

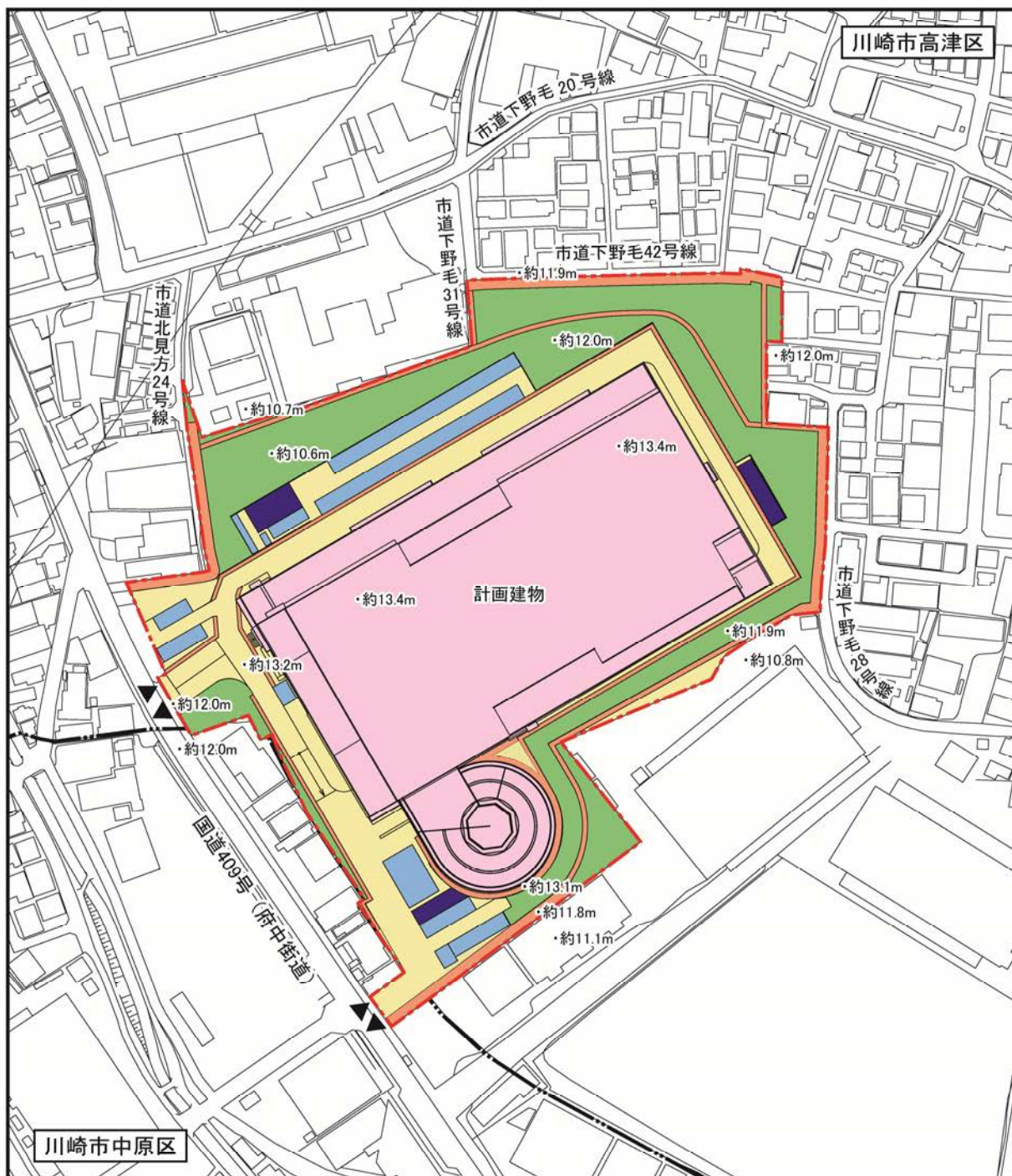
本事業の実施による土地利用計画図は図 1.5-1 に、土地利用計画表は表 1.5-1 に示すとおりである。

計画建物は、北側と東側との離隔を意識しながら、敷地境界から可能な範囲で壁面を後退させた位置に配置することとした。計画建物の上階へアプローチするランプについては南側に整備する計画とした。

また、計画建物を囲うように広場・緑地を配置するとともに、敷地境界部に計画地内を通り抜けることが可能な歩道を整備する計画である。

表 1.5-1 土地利用計画表

区 分	面 積 (ha)	割 合 (%)	備 考
計画建物	約2.08	約44.7	
広場・緑地	約0.99	約21.3	
歩 道	約0.39	約8.4	
車 路 等	約0.93	約20.0	
駐車場・駐輪場	約0.21	約4.5	自動二輪含む
変電所等	約0.05	約1.1	
計画地面積合計	約4.65	100.0	



凡 例

- | | | |
|---------|-------|-----------|
| --- 計画地 | 計画建物 | 駐車場・駐輪場 |
| --- 区 界 | 広場・緑地 | 変電所等 |
| | 歩道 | ▲ 主な車両出入口 |
| | 車路等 | |

注) mは地盤レベル(T.P.)を示す。

図1.5-1 土地利用計画図

0 50 100m



(3) 建築計画等

建築計画の概要は表 1.5-2、平面図は図 1.5-2(1)～(3)、断面図は図 1.5-3、立面図は図 1.5-4 に示すとおりである。

計画建物は、計画地中央部に 1 棟整備する計画であり、建築面積は約 20,760 m²、延べ面積は約 110,790 m²、建物高さは約 42m を計画している。

主要用途となる物流倉庫部分は 1～5 階とし、最上階である 6 階及び 2～5 階の一部には産業支援施設として利用可能な賃貸施設を計画している。この産業支援施設内には、ベンチャー企業や高度なものづくりを実現する工場等の入居が想定される。なお、計画建物は平日休日ともに 24 時間稼働する予定である。

発生集中交通量は約 2,120 台/日を想定しており、駐車場台数は、大型車及び従業員や来客用の小型車の駐車場として合計 122 台を計画している。なお、施設関連車両は、休日と比較して平日の交通量が多くなると想定している。

施設関連車両の入出庫は、計画地西側の国道 409 号（府中街道）からとし、左折イン・左折アウトを徹底する計画である。

表 1.5-2 建築計画概要

項 目	概要	備考
主要用途	物流倉庫	一部産業支援施設
計画地面積	約 46,480 m ²	
建築面積	約 20,760 m ²	
建蔽率	約 45%	
延べ面積	約 110,790 m ²	
容積対象床面積	約 92,910 m ²	
容積率	約 200%	
建物階数	6 階	
建物高さ(最高高さ)*	約 42m	
建物構造	鉄骨造	
駐車場	122 台	計画建物内のバース等は除く
駐輪場	217 台	自動二輪含む

※本事業では、計画地内に公開空地（歩道・広場・緑地）を設けることで「川崎都市計画高度地区ただし書 第 2 項第 4 号の規定に基づく許可の基準」の適用を受ける計画である。

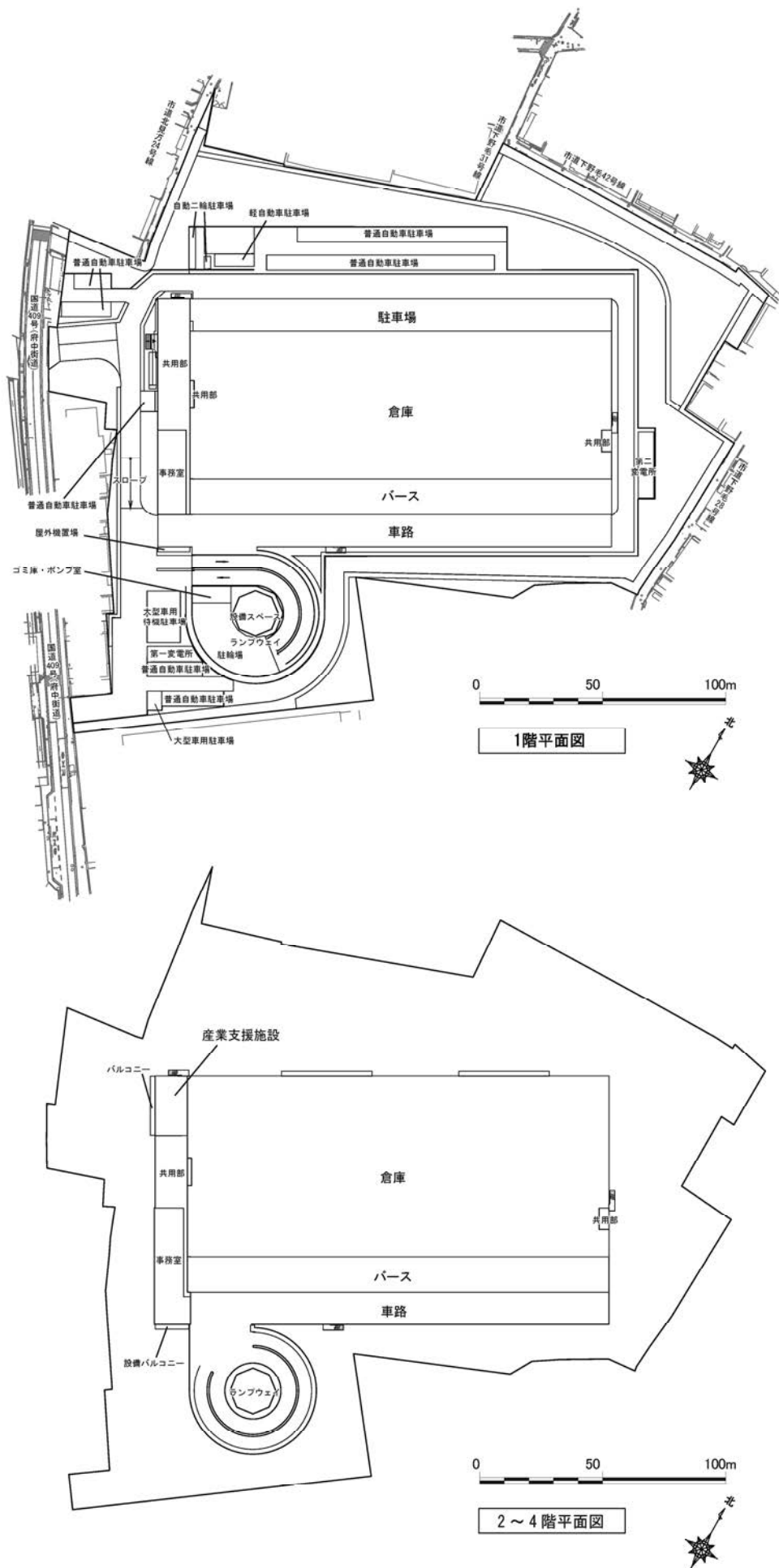


図 1.5-2(1) 計画建物平面図 (1、2～4 階)

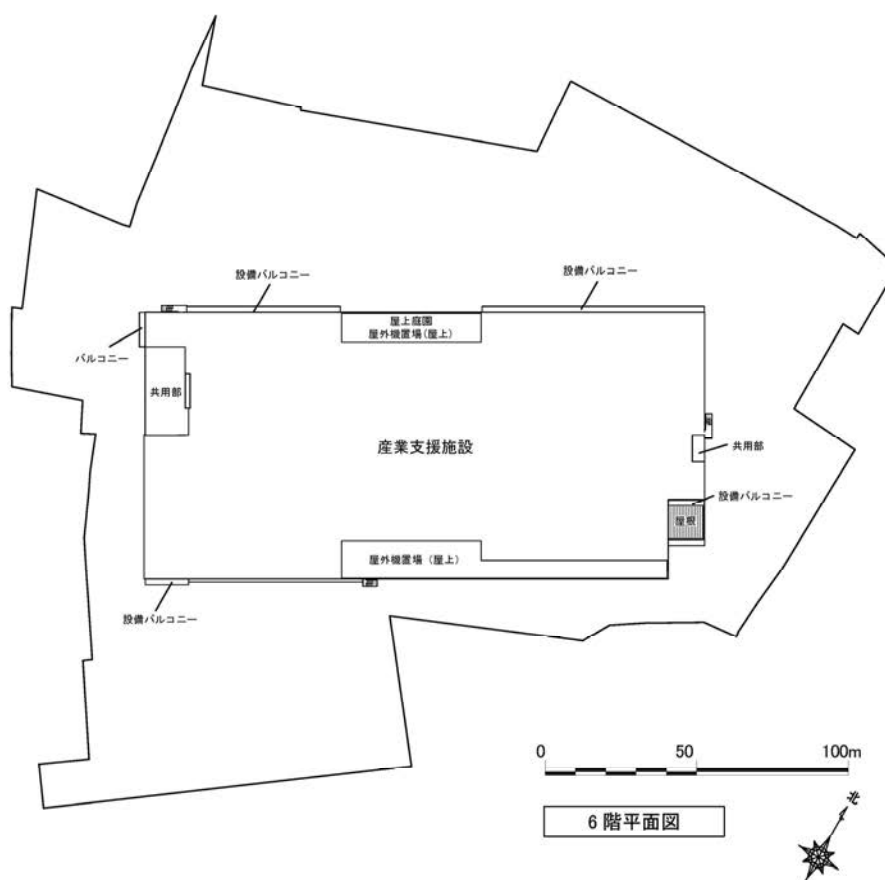
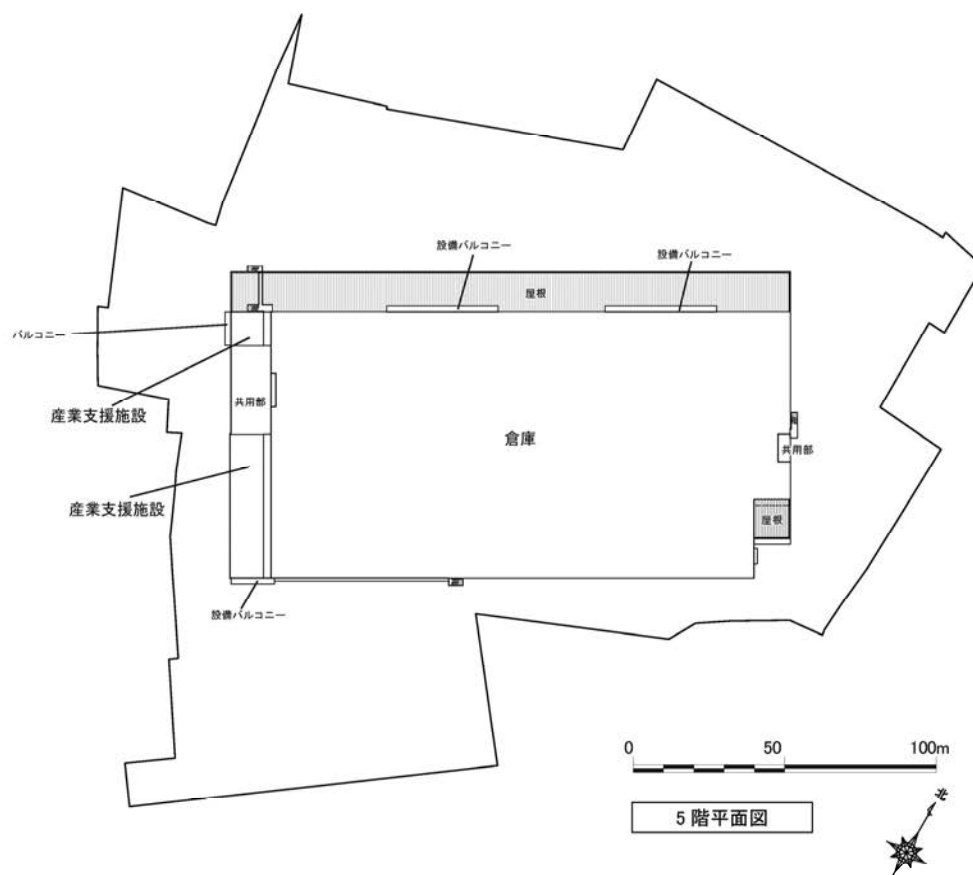


図1.5-2(2) 計画建物平面図 (5、6階)

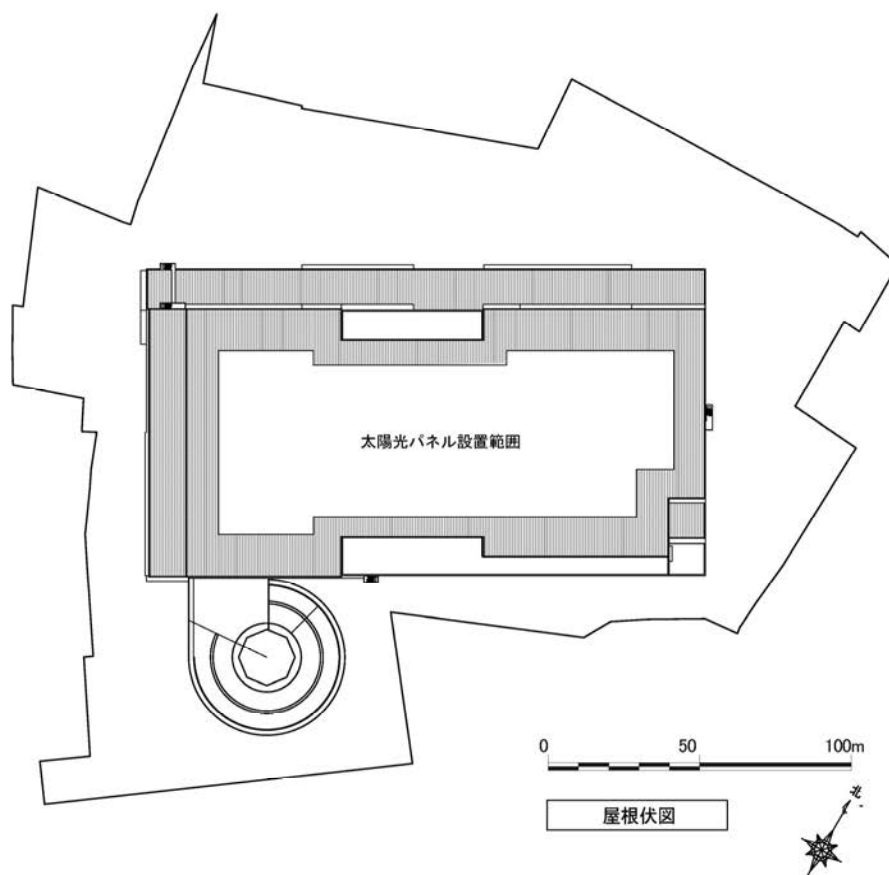
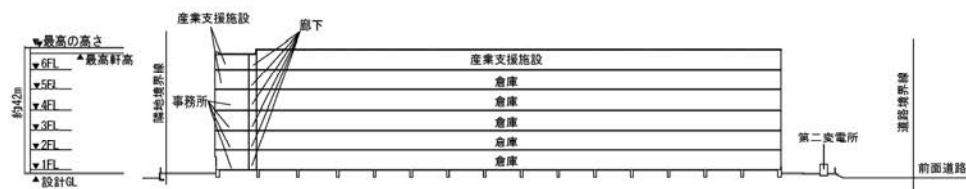
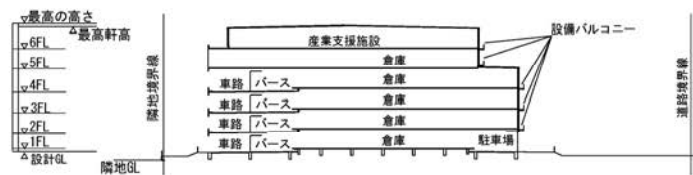


図1.5-2(3) 計画建物平面図（屋根伏図）



A-A 断面



B-B 断面

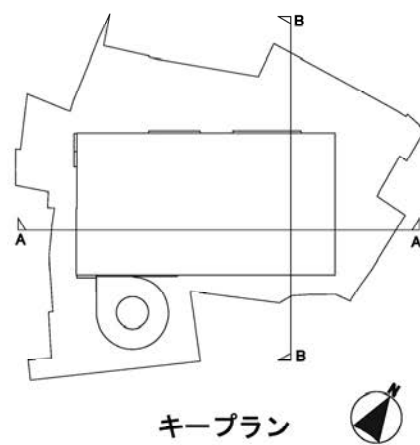
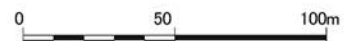
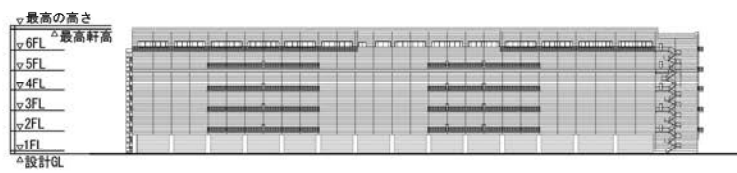
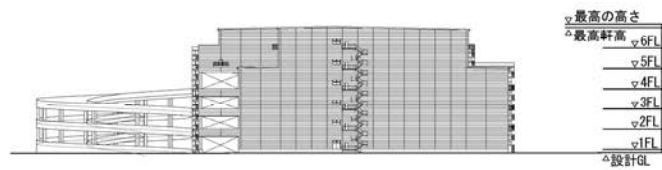


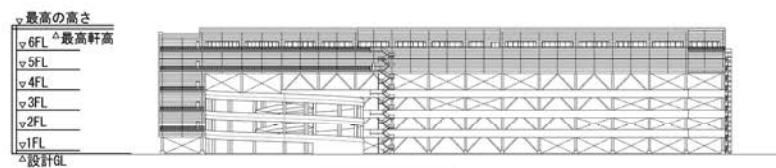
図1.5-3 計画建物断面図



①北西立面図



②北東立面図



③南東立面図



④南西立面図

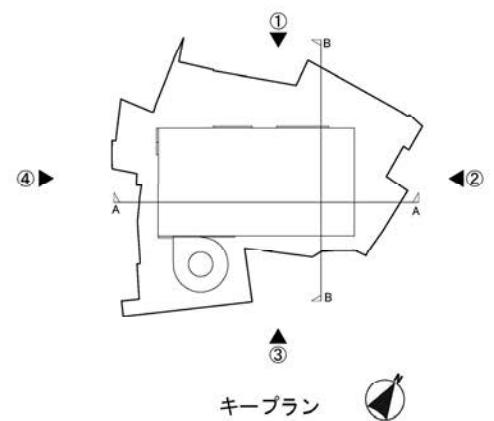


図1.5-4 計画建物立面図

(4) 緑化計画

ア 緑化計画

本事業の緑化計画の概要は表 1.5-3 に、主要植栽予定樹種及び植栽予定本数は表 1.5-4 に、緑化計画図は図 1.5-5 に示すとおりである。

本事業では、計画建物を囲うように広場・緑地を設けて、周辺住民への憩いの場を提供し、地域に開かれたオープンスペースとすることで地域コミュニティの形成に寄与する計画である。また、この広場・緑地は、近隣との緩衝帯としても機能させていく。

緑化にあたっては、新しく樹木を植栽していくこととし、その樹種は地域の在来種や環境適合性のある樹種を可能な範囲で選定し、生物多様性の視点も考慮して都市緑化に貢献していく計画である。

なお、本事業の緑被率は、「川崎市環境影響評価等技術指針」（令和 3 年 3 月改訂、川崎市）に基づき、25%以上を確保する計画とする。

また、植栽基盤は、必要土壌量を上回る良質な客土を用いて基盤の充実を図るとともに、石礫が緑化地に残らないよう十分に配慮し、樹木の生育に適した植栽基盤の確保に努める計画である。

表 1.5-3 緑化計画の概要

区 分			面積等
緑被面積	緑化地面積		約 5,841 m ²
	保全緑地		約 124 m ²
	多様な緑化手法	接道部緑化※ ¹	約 1,168 m ²
		大景木植栽※ ²	約 537 m ²
		プレイロットなど※ ³	約 3,950 m ²
合計		約 11,620 m ²	
計画地面積			約 46,480 m ²
計画地面積に対する緑被面積の割合（緑被率）			約 25%

※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、接道部分の緑化地面積を 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、幅員は接道長の 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。

緑化面積約 1,168 m²は、約 2,336 m²の緑化面積の割り増し分（×0.5）を計上している。

※2：大景木（高さ 6m 以上、目通周 0.4m 以上、葉張り 2.5m 以上の高木）を植栽した場合には、高さを直径とした円の面積を緑化面積として計上することができる。緑化面積約 537 m²は、樹高 6m（19 本：約 28.26 m²/本）の大景木を計上している。

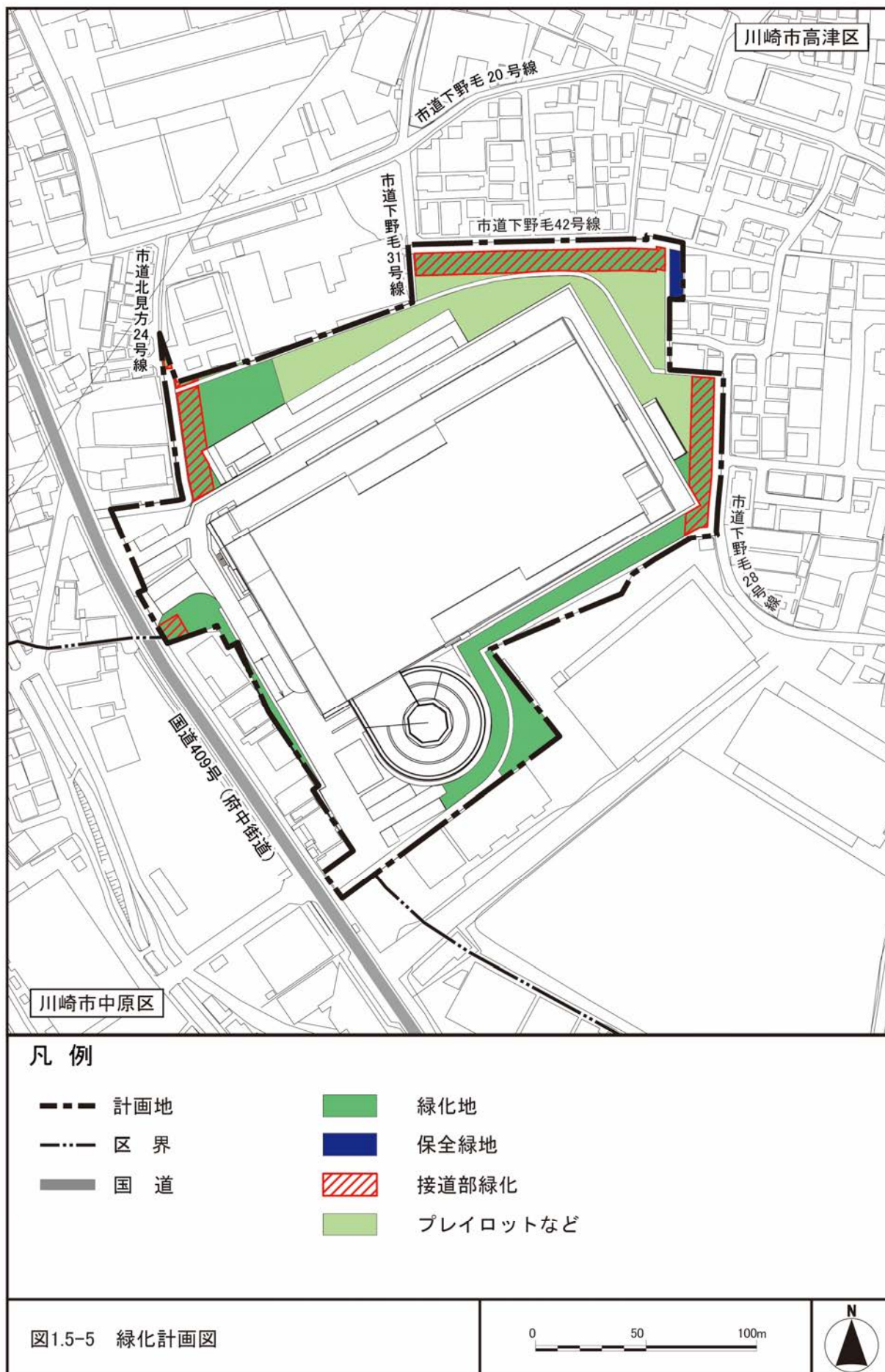
※3：プレイロットとは、遊戯施設を備えた自主管理による公開性の強い空間を差す。本事業では、地域に開かれたオープンスペースとして広場・緑地内に新設することとし、関係課との協議を経て緑化面積に計上している。

表 1.5-4 主要植栽予定樹種及び植栽予定本数等

区分※1		主要植栽予定樹種	植栽予定 本数
大景木 ・高木	常緑広葉樹	クスノキ、クロガネモチ、モッコク 等	234 本
	落葉広葉樹	イロハモミジ、エゴノキ、エノキ、ケヤキ 等	
中木	常緑広葉樹	キンモクセイ、ゲッケイジュ、サザンカ 等	468 本
	落葉広葉樹	ムクゲ、ライラック	
低木	常緑広葉樹	アオキ、アベリア、クチナシ、ジンチョウゲ 等	5,652 本※2
	落葉広葉樹	アジサイ、マユミ 等	
地被植物		フッキソウ、ヤブラン 等	約 11,000 m ²

※1 大景木：樹高6m以上、目通周0.4m以上、葉張り2.5m以上
 高 木：樹高3m以上、目通周0.18m以上、葉張り0.8m以上
 中 木：樹高1.5m以上3m未満、葉張り0.3m以上
 低 木：樹高0.3m以上1.5m未満、葉張り0.3m以上

※2 株立ちのものも「本」として計上している。



イ 維持管理計画

緑地の維持管理については、表 1.5-5 に示す年間維持管理計画により、適切に剪定、刈込み、施肥、病虫害防除、除草・刈草、灌水等を実施することにより、樹木等の健全な育成を図る計画である。

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

表 1.5-5 年間維持管理計画

作業種	作 業 時 期												年間作業回数
	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	
剪定 (常緑広葉樹)													1～2 回
剪定 (落葉広葉樹)													1～2 回
刈込み													1～2 回
施 肥													1～2 回
病虫害防除													1～2 回
除草・刈草													3～4 回
灌 水													適 宜

(5) 交通動線計画

ア 自動車動線計画

本事業の供用時における自動車動線計画は、図 1.5-6～7 に示すとおりである。

施設関連車両の入出庫は、計画地西側の国道 409 号（府中街道）からとし、入庫は北見方第三下交差点にて各方面からの施設関連車両を集中させて計画地に至るルート、出庫は西下橋交差点にて各方面に分散させるルートを計画している。

なお、現在施工中の市道宮内新横浜線および等々力大橋が完成した際には、施設関連車両の走行ルートとして使用する可能性がある。

また、施設関連車両の出入口は、国道 409 号（府中街道）沿いに 2 箇所設ける計画であり、北側の出入口は主に物流施設用車両の出入口として、南側の出入口は産業支援施設の利用者向けの駐車場出入口として利用する計画である。

イ 歩行者動線計画

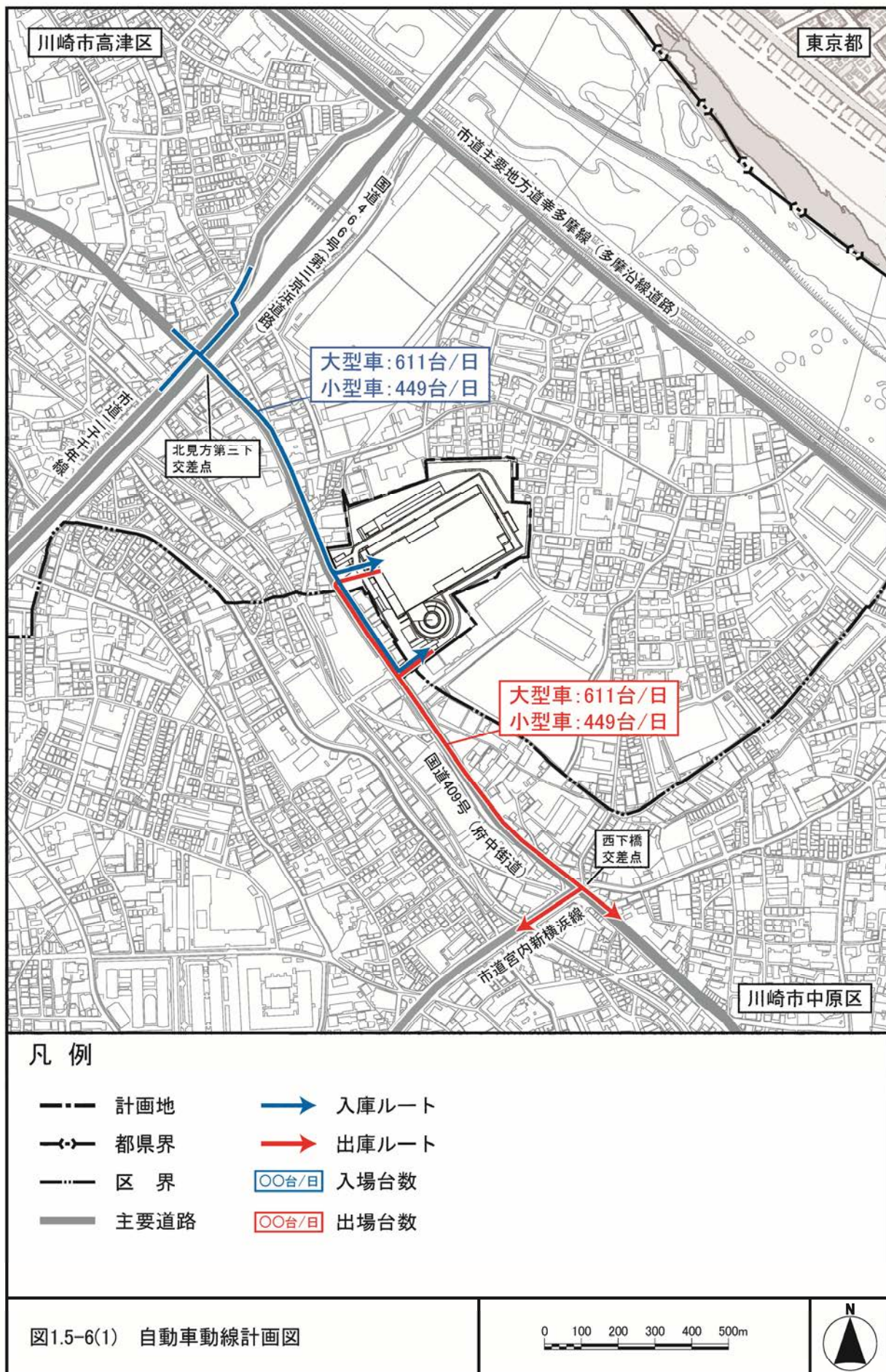
供用時における計画地内の歩行者動線は、図 1.5-7(3)に示すとおりである。

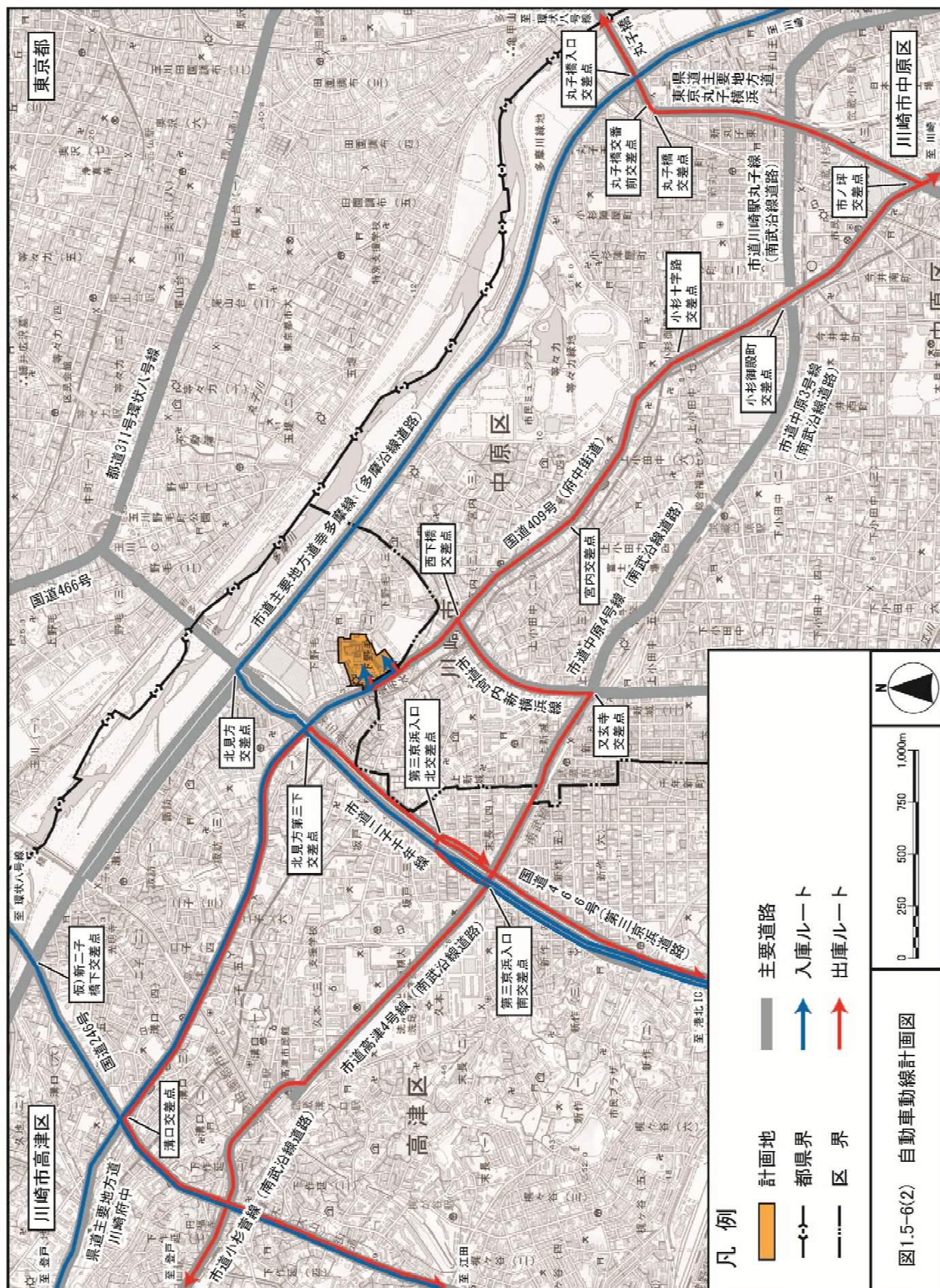
本事業では、敷地境界部に計画地内を通り抜けることが可能な歩道を整備する計画である。この歩道は、地域に開かれた散策ルートとしての機能だけではなく、国道 409 号（府中街道）と当該地域の広域避難場所である多摩川河川敷をつなぎ、有事の防災ネットワークの強化に寄与させる計画である。

ウ 駐車場計画

駐車場は、図 1.5-1(p.11 参照)に示したとおり周辺道路への影響や、計画地内の歩行者と自動車の交錯解消にも配慮しながら、施設利用者の利便性を考慮して計画建物の北側、南西側に分散させて配置する計画である。

計画地内には、物流施設及び産業支援施設用として大型車の駐車・待機場を 8 台、物流施設及び産業支援施設用の小型車の駐車場として 114 台、原付・自動二輪車を含めた駐輪場を 217 台整備する計画である。なお、駐車場は 24 時間利用される計画である。





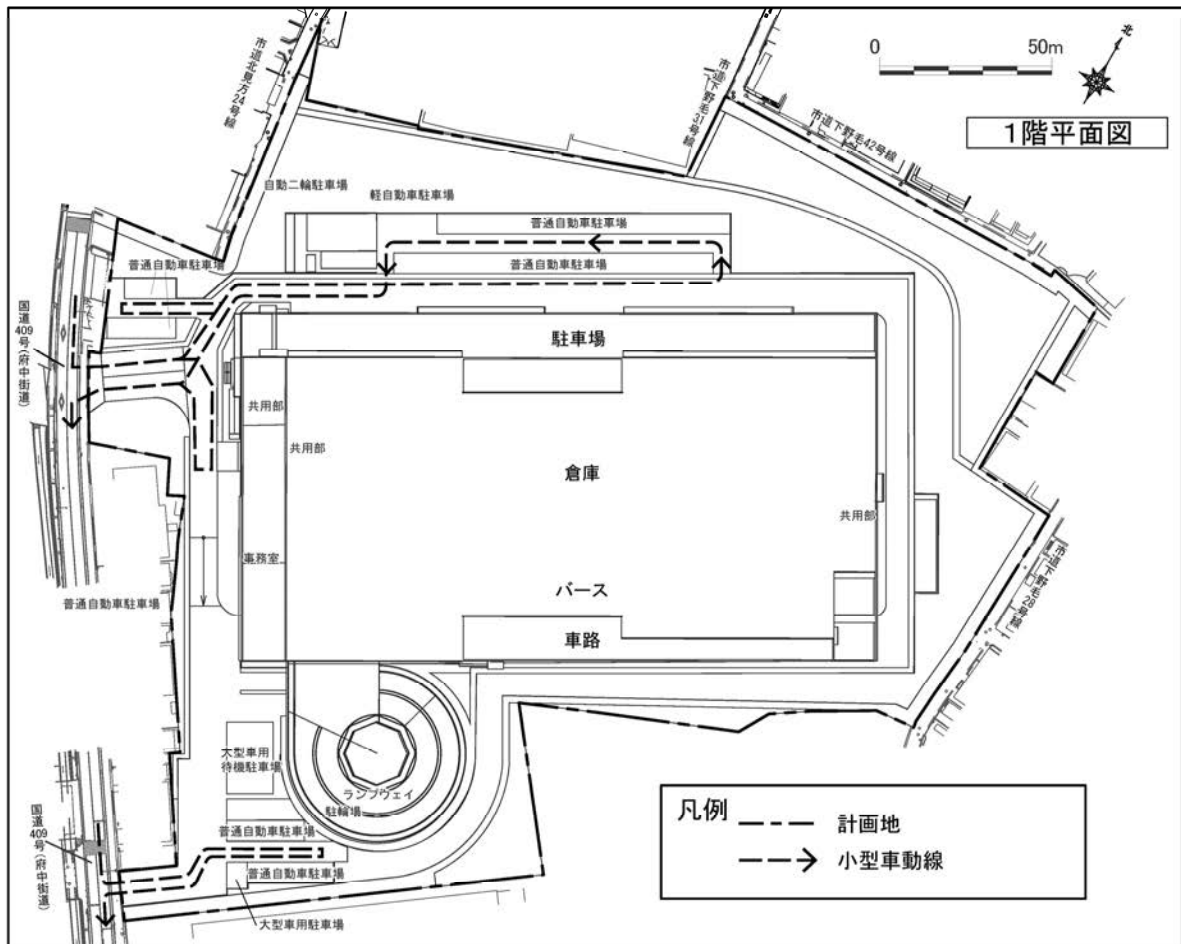


図1.5-7(2) 自動車動線計画図 供用時(計画地内、小型車)

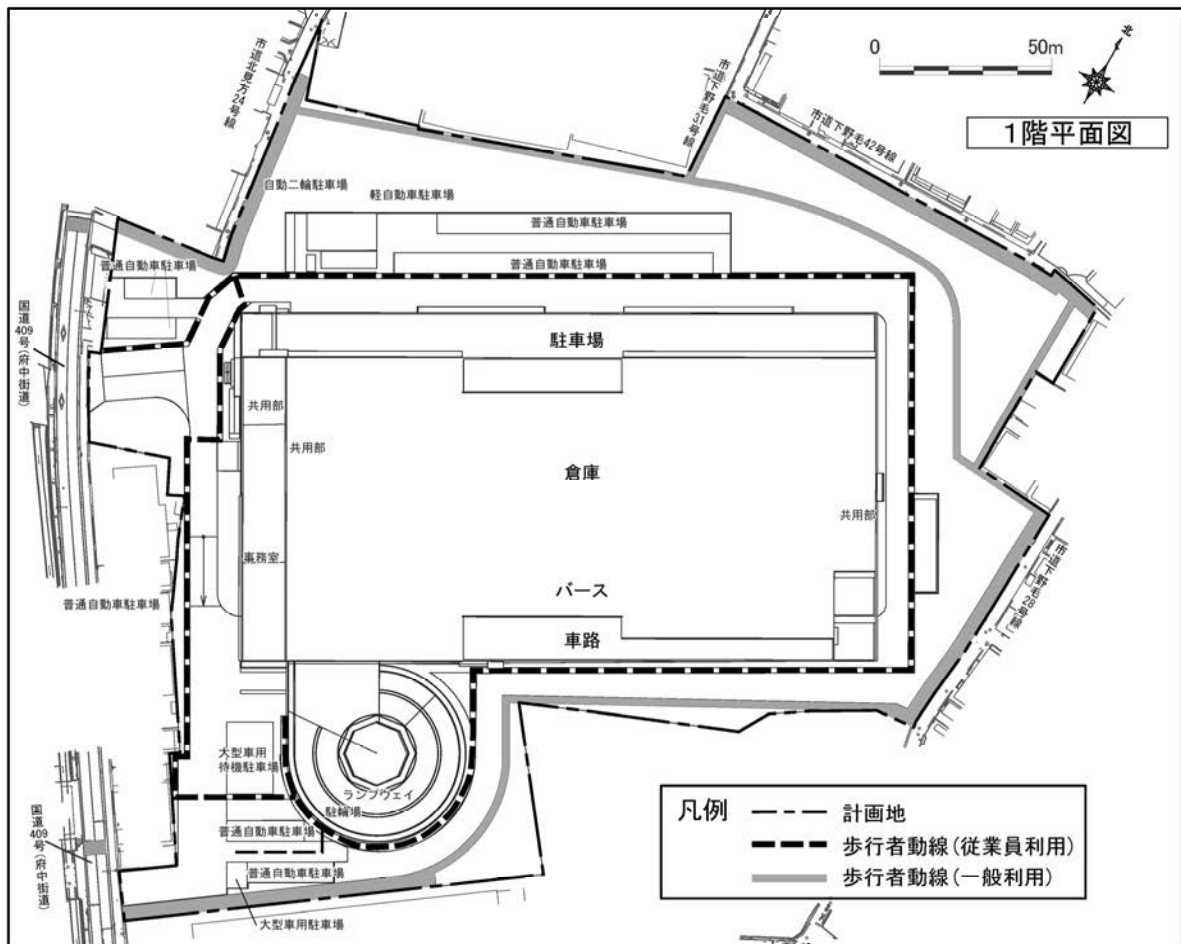


図1.5-7(3) 歩行者動線計画図 供用時(計画地内)

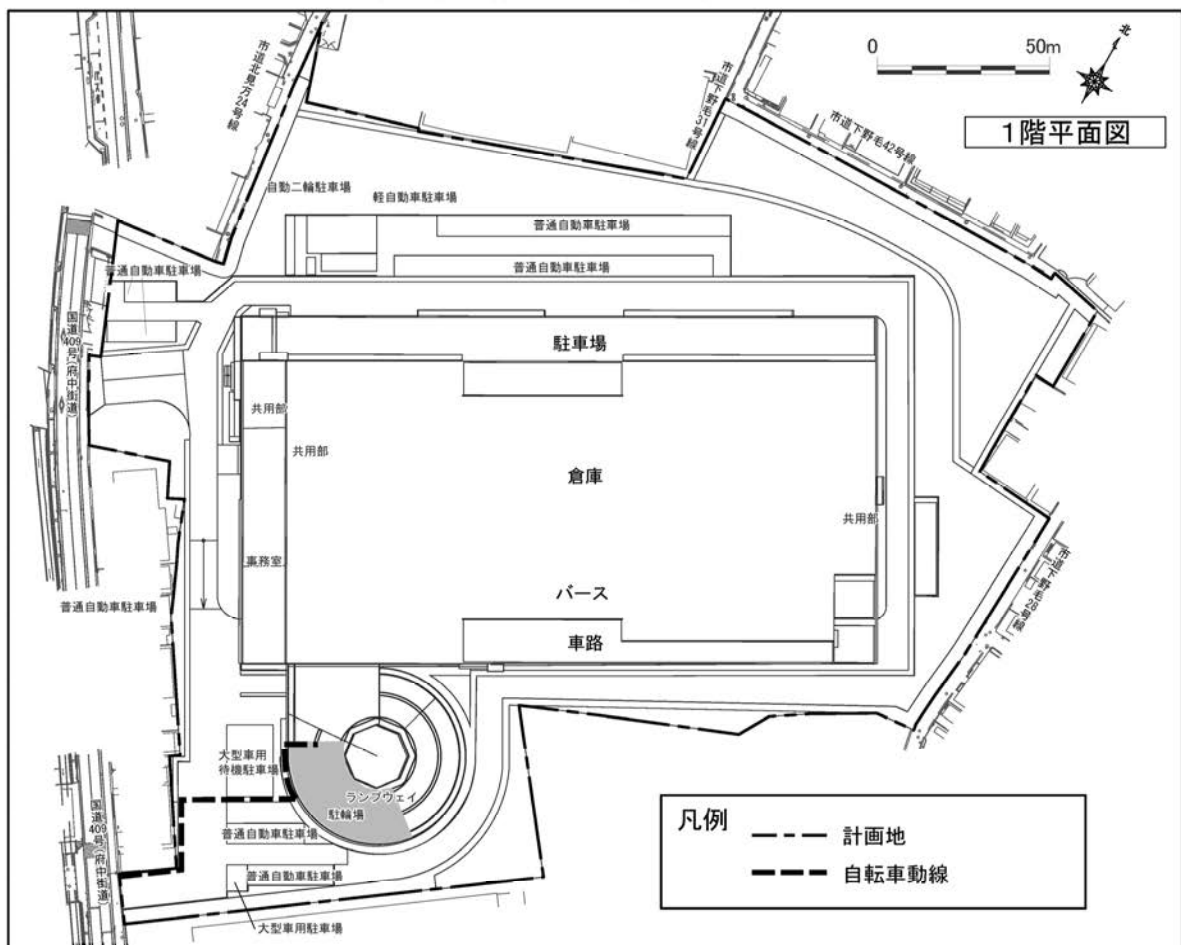


図1.5-7(4) 自転車動線計画図 供用時(計画地内)

(6) 供給施設計画

ア 給水施設計画

給水施設計画は、図 1.5-8 に示すとおりである。計画地への給水は、市道北見方 24 号線沿いに埋設されている既設の給水管（φ150）から引き込む計画である。

イ 電力・電話供給計画

電力・電話供給計画は、図 1.5-9 に示すとおりである。計画地への電力供給は、隣接する東京電力パワーグリッド（株）下野毛変電所から地中線にて供給を受ける計画である。

電話供給は、国道 409 号（府中街道）沿いの電柱から供給を受ける計画である。

また、再生可能エネルギー（太陽光発電）の活用を図る計画である。

ウ ガス供給計画

ガス供給計画は、図 1.5-10 に示すとおりである。計画地へのガスの供給は、市道下野毛 28 号線沿いに埋設されている既設のガス管から供給を受ける計画である。

(7) 排水施設計画

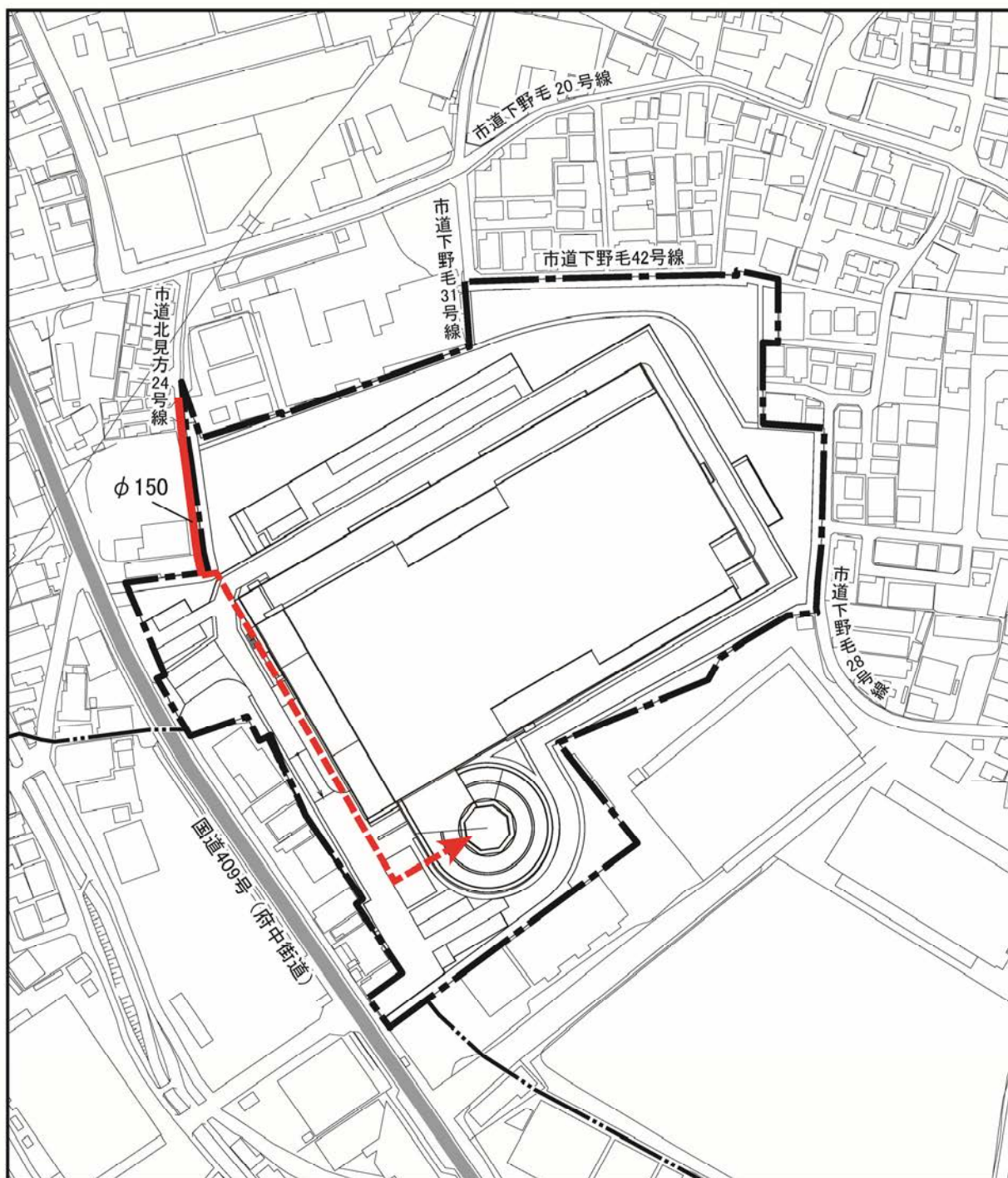
排水計画は、図 1.5-11 に示すとおりである。なお、計画地周辺の下水道は分流式で整備されているため、汚水及び雨水は別々の管路にて放流する計画である。

計画建物から発生する汚水は、計画地内に新設する汚水排水管（宅地内排水設備）を経て、市道北見方 24 号線沿いに埋設されている既設公共下水道管（污水管）及び市道下野毛 28 号線沿いに埋設されている既設公共下水道管（污水管）に放流する計画である。

また、雨水は、広域的な治水対策を勘案し、雨水貯留槽による雨水流出抑制対策を行う計画である。

雨水貯留槽は、計画地内の地下部に 3 か所設ける計画である。

放流量を一定以下に調整した後、計画地内等にも新設する雨水排水管（宅地内雨水排水設備）を経て、隣接道路に埋設されている既設公共下水道管（雨水管）及び現況水路に放流する計画である。



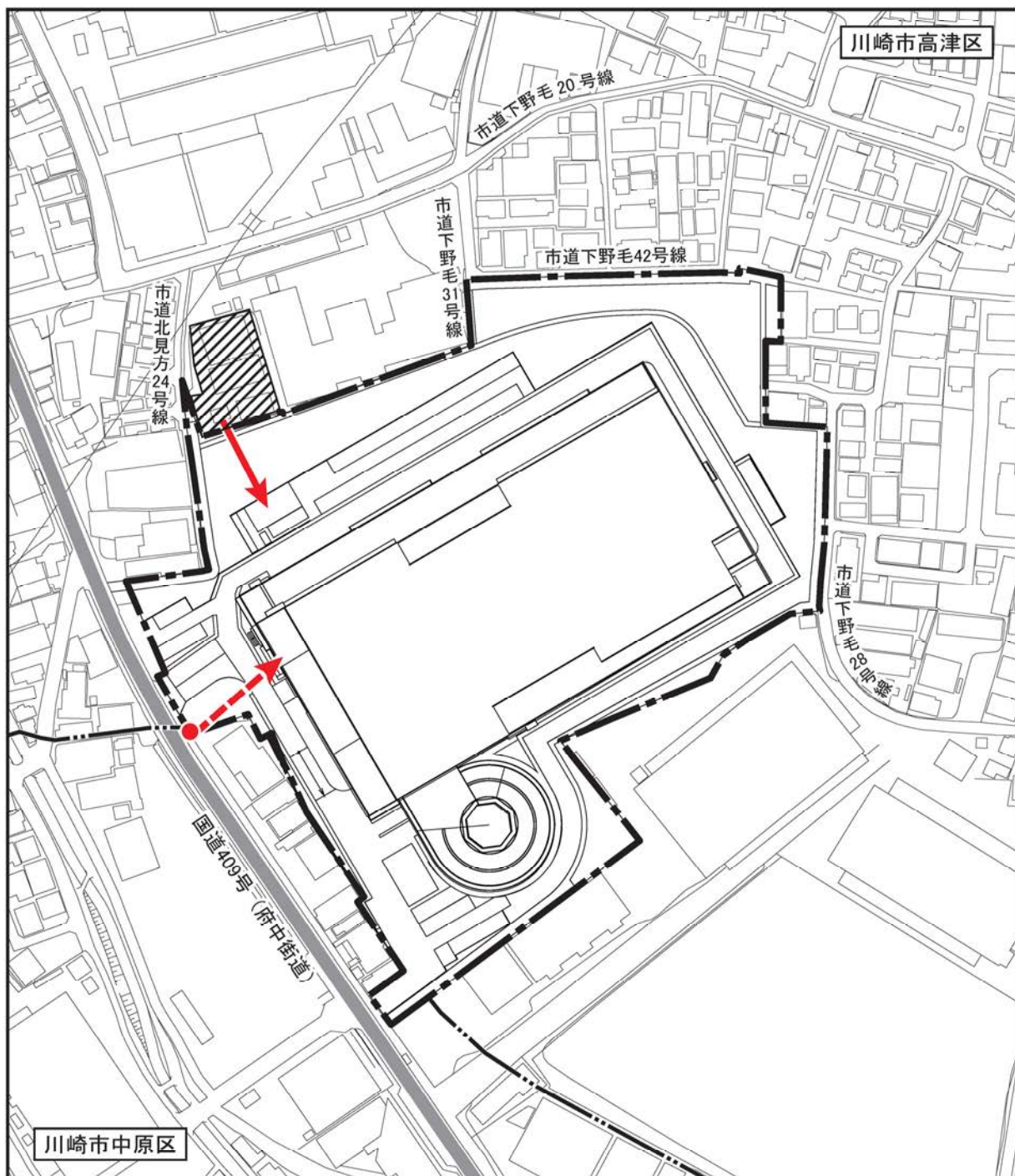
凡 例

- | | |
|-----------|----------------|
| --- 計画地 | — 既設給水管 |
| - - - 区 界 | - - -> 新設給水引込管 |
| — 国 道 | |

図1.5-8 給水計画図

0 50 100m





凡 例

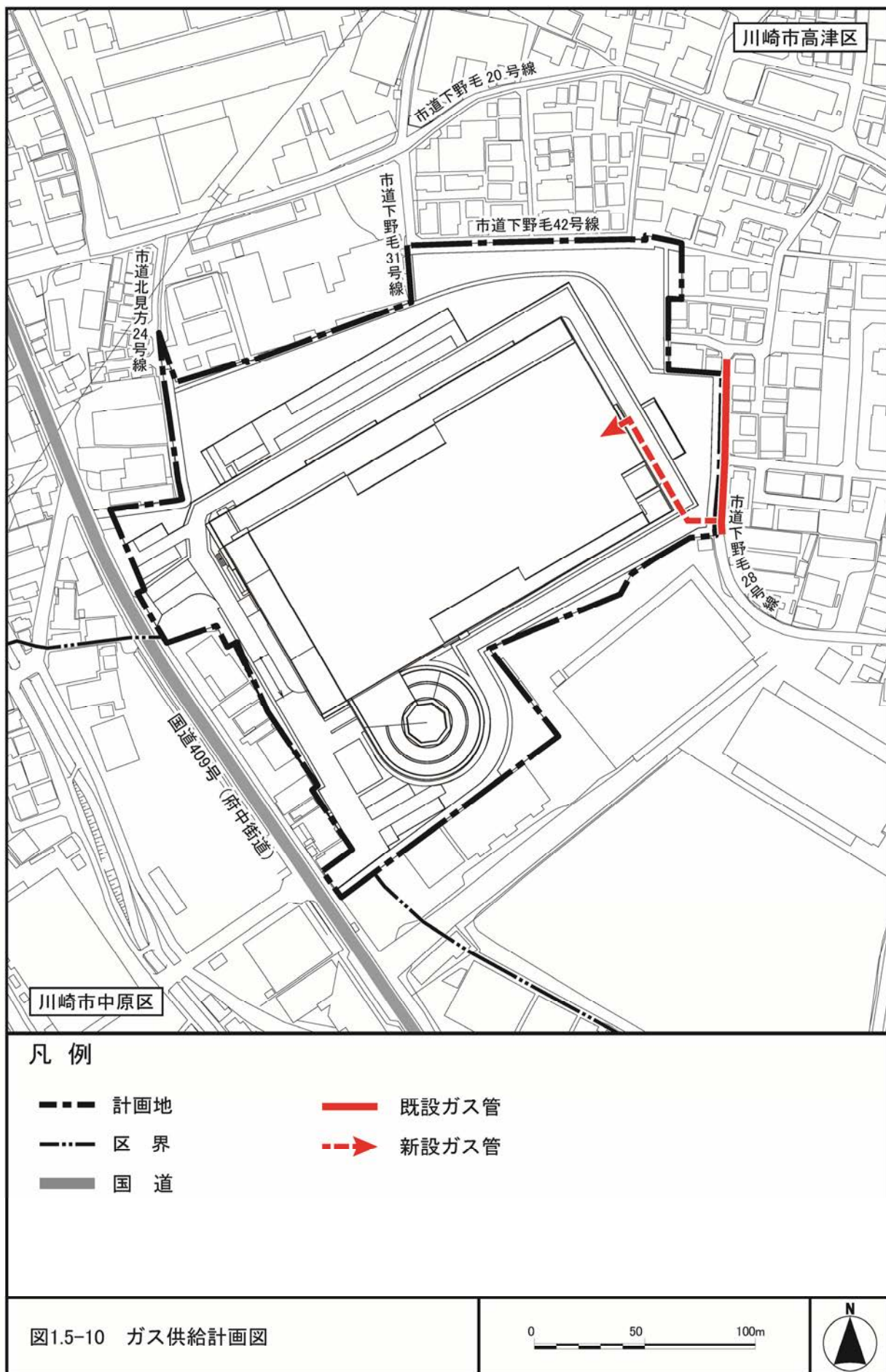
- 計画地
- .-.- 区 界
- 国 道

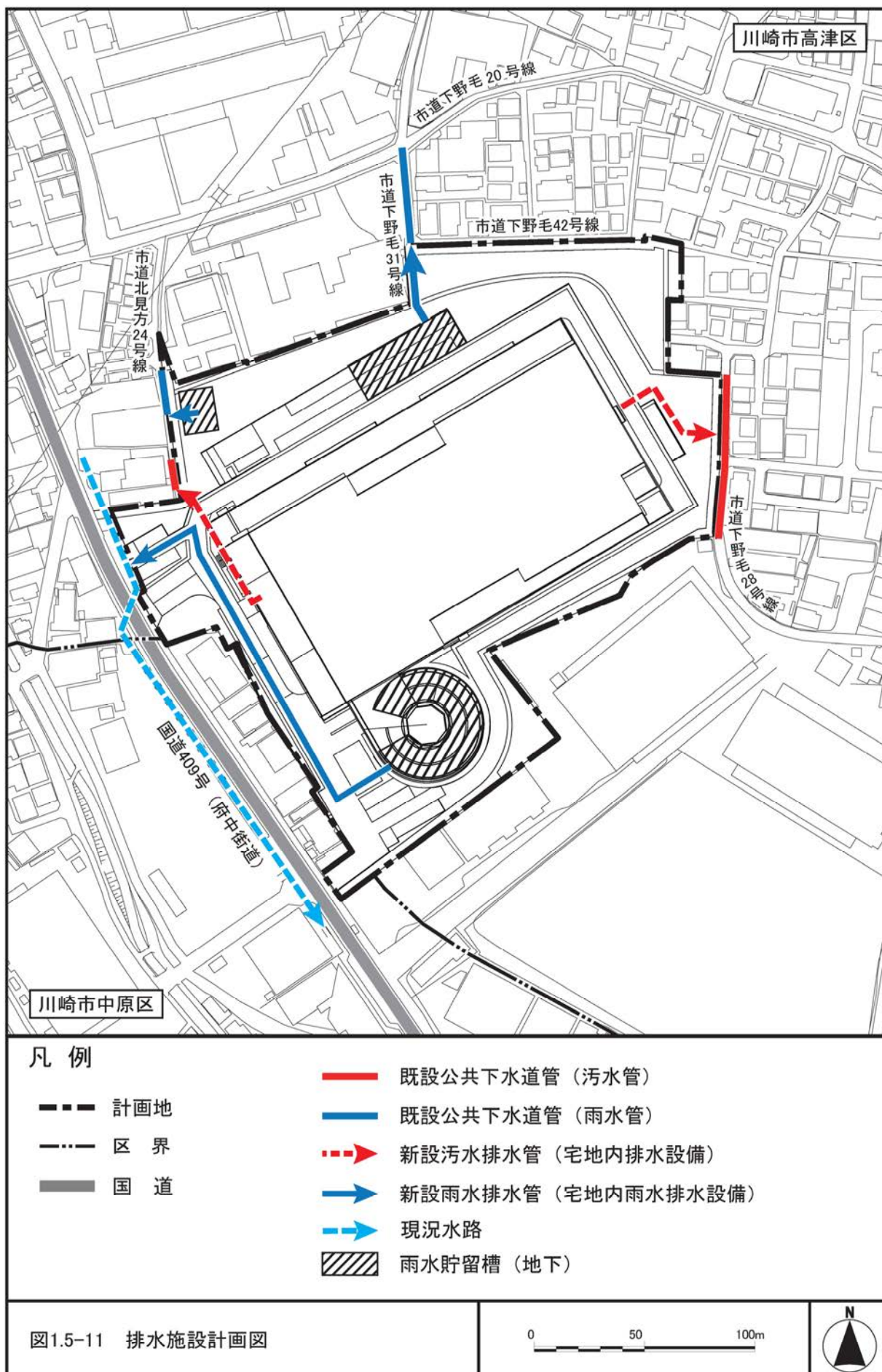
- 既設変電所
- 既設引込柱
- 新設電力引込線
- 新設電話引込線

図1.5-9 電力・電話供給計画図

0 50 100m







(8) 熱源計画

本事業で使用する主な熱源及び設備機器の概要は、表 1.5-6 に示すとおりである。

計画建物の熱源は電気とし、物流倉庫の熱源としては、EHP^{注1}を導入する計画である。

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

表 1.5-6 主な熱源及び設備機器の概要

区 分	種類・規格等	台数
冷暖房設備	EHP 設備（3HP～52HP）	125 台
空調換気設備	有圧換気扇	156 台
再生可能エネルギー設備	太陽光発電パネル（1,000kW）	1 台

(9) 廃棄物処理計画

廃棄物保管施設計画は、図 1.5-12 に示すとおりである。

本事業の供用時に発生する事業系一般廃棄物及び産業廃棄物については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「川崎市廃棄物の処理及び再生利用等に関する条例」及び「廃棄物保管施設設置基準要綱」等に基づき、それぞれの施設用途ごとの廃棄物保管場所を確保し、事業系一般廃棄物（紙くず、厨芥、繊維くずなど）及び産業廃棄物（廃プラスチック類、金属くず、ガラス陶磁器くずなど）を種類別に分別できるよう整備する計画である。また、許可を受けた廃棄物収集運搬業者及び廃棄物処分業者に委託する等、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」等に従い適正に処理する計画である。

(10) 防災機能計画

防・消火計画は、図 1.5-13 に示すとおりである。

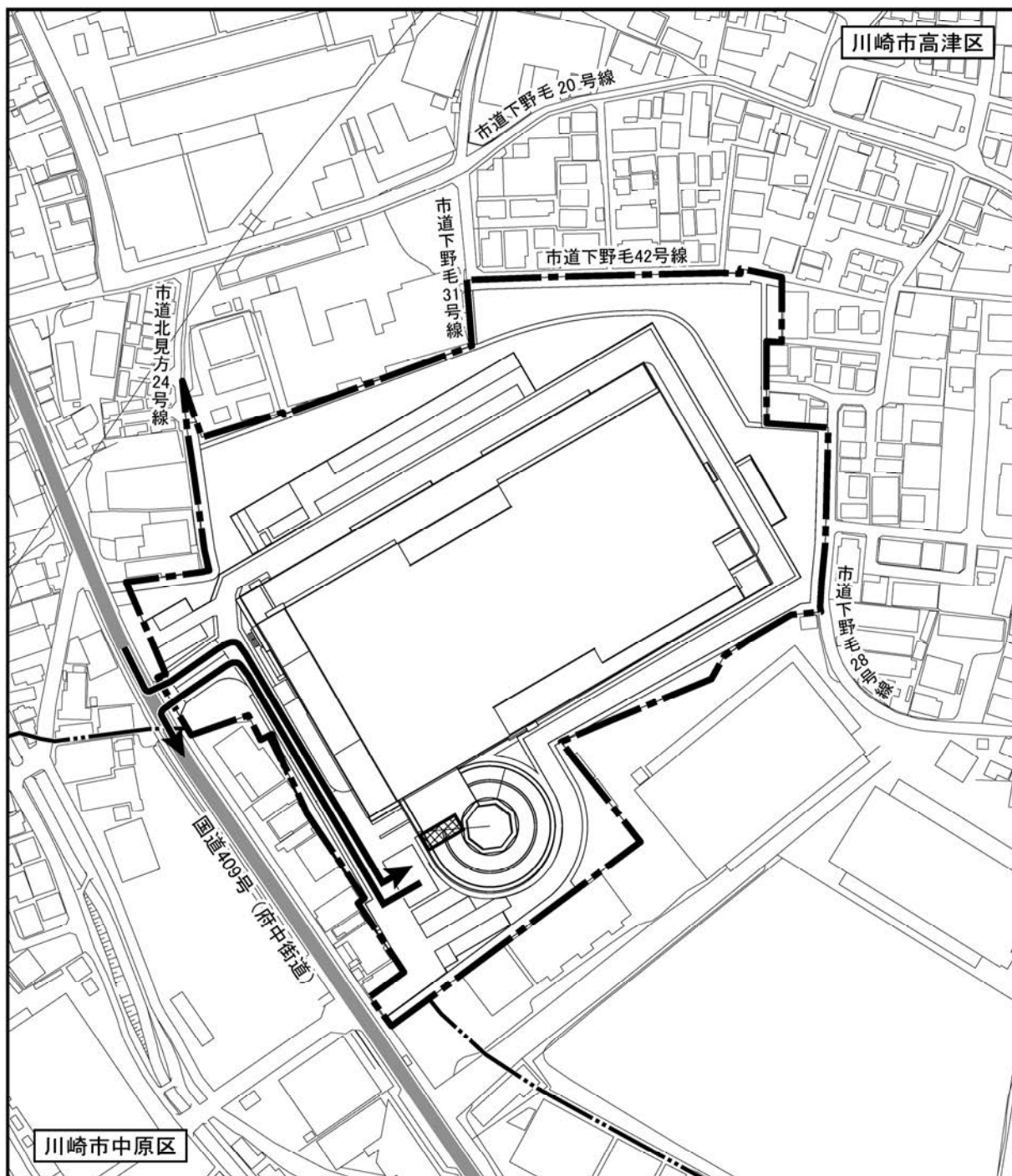
消防水利は、既設の消火栓に加えて新たに防火水槽を設置することで、有効消防水利を充足させる計画である。

また、一時避難施設として、水害時には計画建物の一部を、その他の有事の際には広場（公開空地）を開放し、地域の避難場所の拡充に寄与する計画である。

敷地境界付近に整備する歩道については、通り抜け通路とすることにより、当該地域の広域避難場所である多摩川緑地と、国道 409 号をつなぎ、安全な防災ネットワークの一部として寄与していく計画である。

注1

EHP とは Electric Heat Pump の略で、電気モーターでコンプレッサーを駆動させ、ヒートポンプサイクルにより冷房・暖房を行うシステムのことである。



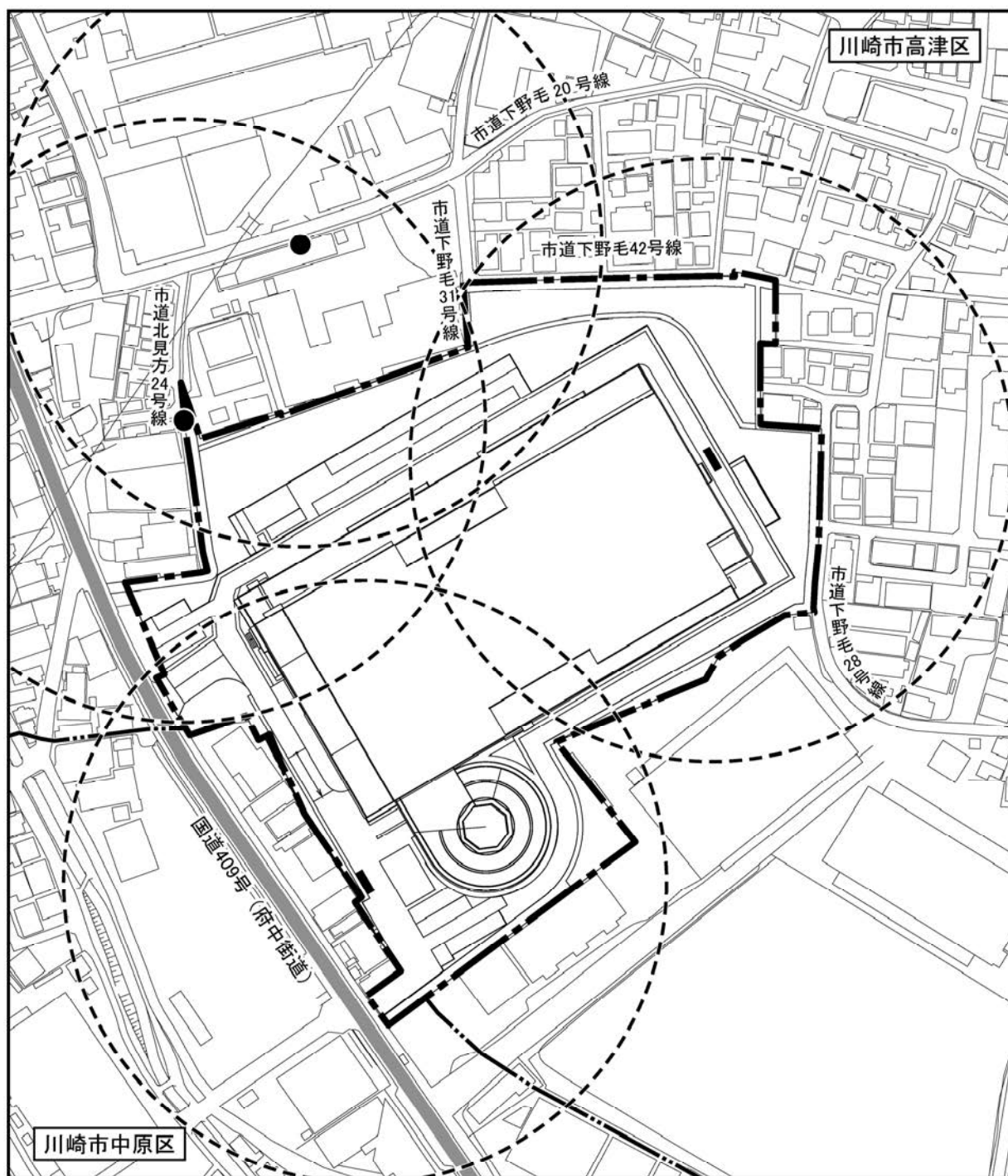
凡 例

- | | |
|-----------|------------|
| --- 計画地 | → 廃棄物収集車動線 |
| -.-.- 区 界 | ▨ 廃棄物保管場所 |
| — 国 道 | |

図1.5-12 廃棄物保管場所計画図

0 50 100m





凡 例

- | | |
|-----------|-------------------------------|
| --- 計画地 | ● 既設消火栓 |
| -.-.- 区 界 | ■ 新設防火水槽 |
| — 国 道 | ○ 既設消火栓及び新設防火水槽を中心とした半径120mの円 |

図1.5-13 防・消火計画図

0 50 100m



(11) 施工計画

ア 工事概要

本事業の工事概要は表 1.5-7 に、工事工程は表 1.5-8 に、仮設防災計画は、図 1.5-14(1)～(2)に示すとおりである。

工事期間は、全体で約 33 ヶ月の工事期間を計画している。

作業日及び作業時間は、原則として土曜、日曜日を除く 8 時から 17 時まで（12 時から 13 時は休憩）とする。ただし、騒音及び振動を伴わない作業、コンクリート打設等工事の性質上、作業の中断が困難である場合、あるいは天候等の事情により作業時間及び日程に変更が生ずる場合には、事前に看板等で周知を行い、周辺環境に配慮したうえで工事を行う。

工事は、既存建物の上屋等の解体・撤去を行い、計画建物の新築工事に入る。新築工事には、杭工事、土工事、基礎躯体工事等が含まれる。

また、工事中は工事区域の外周に仮囲い（高さ 2m）を設置し、仮設ゲートは国道 409 号（府中街道）沿いに 2 箇所、計画区域北側に 1 か所設ける計画である。

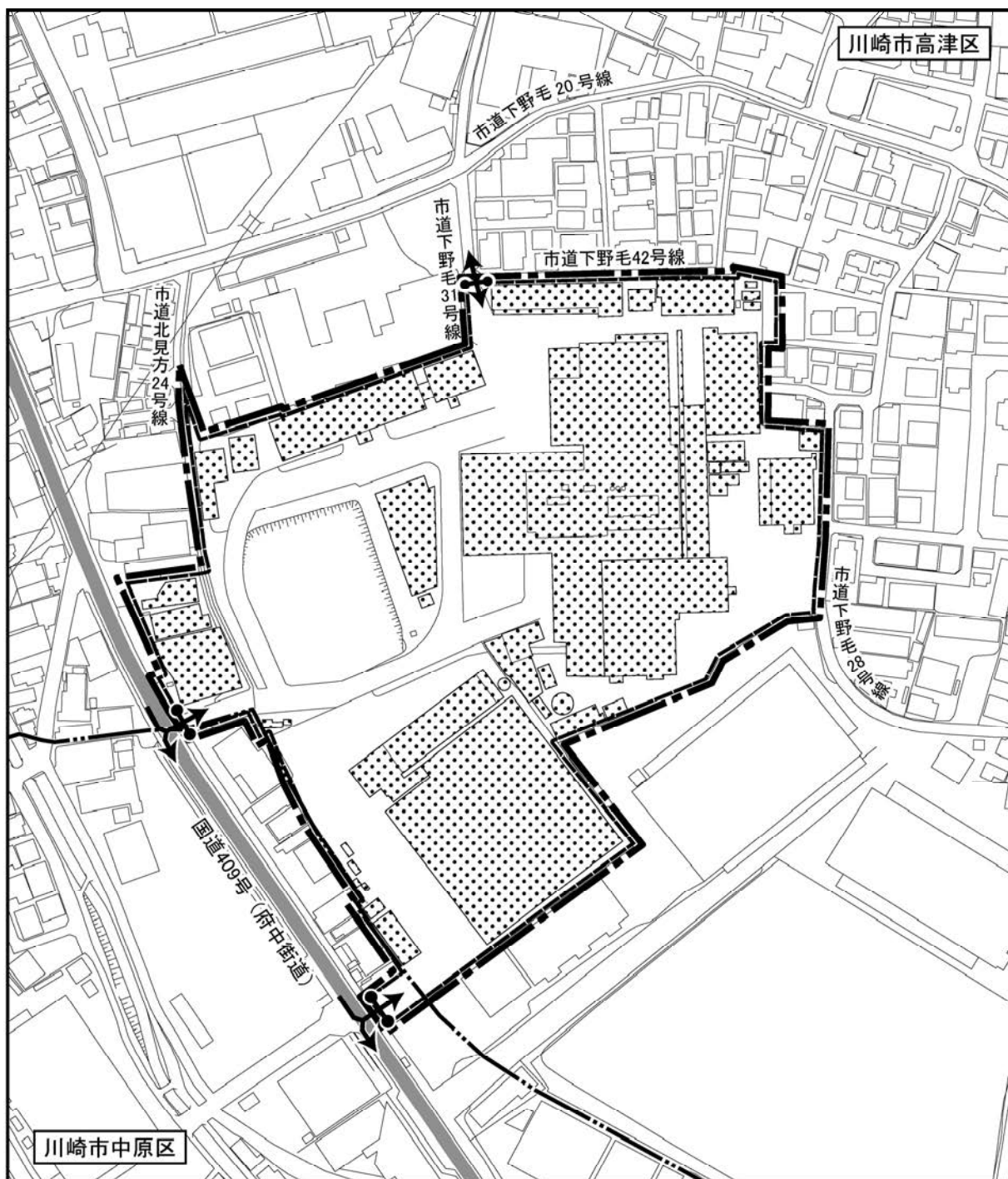
なお、計画地内の撤去構造物には石綿含有建材が存在しているため、法令等に基づき適切に対応する計画である。

表 1.5-7 工事概要

工事工程		工事内容	主要建設機械
準備・ 仮設工事 解体工事	準備・ 仮設工事	仮囲い、工事事務所 仮設備設置等	バックホウ、コンクリートミキサー車、 ロードローラー、発電機
	解体工事	既存建物等の解体 撤去工事等	バックホウ、ラフタークレーン、 杭打ち機
開発・ 新築工事	杭工事	杭の打ち込み等	バックホウ、クローラークレーン、 杭打ち機、発電機
	土工事	整地等	バックホウ、ロードローラー
	基礎躯体工事	鉄筋工事等	バックホウ、ラフタークレーン、 クローラークレーン、 コンクリートポンプ車、 コンクリートミキサー車
	鉄骨・PC、 地上躯体工事	コンクリート工事等	バックホウ、ラフタークレーン、 クローラークレーン、 コンクリートポンプ車、 コンクリートミキサー車、 高所作業車、フォークリフト
	外装工事	外装仕上げ等	バックホウ、ラフタークレーン、 クローラークレーン、発電機、高所作 業車、フォークリフト
	内装工事	内装仕上げ等	発電機、高所作業車、フォークリフト
	設備工事	設備機器設置等	ラフタークレーン、 クローラークレーン、 発電機、高所作業車
	外構工事	通路、駐車場 植栽、外構設備等	バックホウ、ラフタークレーン コンクリートミキサー車 ロードローラー、アスファルトフィ ニッシャー、発電機
検査			バックホウ、ラフタークレーン ロードローラー、 アスファルトフィニッシャー

表 1.5-8 工事工程表

月 数 (ヶ月目)		工事開始後																																		
		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	30	31	32	33		
工 事 工 程	準備・仮設工事																																			
	仮設工事																																			
	解体工事																																			
	杭工事																																			
	土工事																																			
	基礎躯体工事																																			
	開発・鉄骨・PC、地上躯体工事																																			
	新築工事																																			
	外装工事																																			
	内装工事																																			
	設備工事																																			
	外構工事																																			
	検査																																			
	主 要 機 械	バックホウ	3.4㎡																																	
1.6㎡				40	40	80	80	40	40	20	10																									
0.7㎡		50	70	120	70	120	140	140	160	90	150	305	210	155	115	90	70	70	65	30							25	25	20	25	25	10	10	10	10	
0.45㎡		25	35	40	15	20	45	155	180	115	55	165	150	180	255	90	100	90	85	65	20	20	25	25	20	70	45	40	45	45	25	20	20	20		
0.25㎡																																				
ラフタークレーン		60t														50	40	45	45	130	85	90	100	125	70	55	45	25	20	25						
25t		10	10													15	10	15	15																	
200t																50	55	70	70	65	65	60	60	70	25											
90t																70	70																			
25t																																				
コンクリートポンプ車		径1,600mm														70	70																			
コンクリートミキサー車		80～165m ³ /h														10	20	35	35	20	20	40	50	20	10	5										
10t																90	880	870	1,160	1,080	860	1,170	1,210	1,210	650	40	10	20	20	10	10					
ロードローラー		10～13t																25	25	25	25	10														
アスファルトフィニッシャー		8～14t																																		
発電機	125kVA																																			
100kVA																																				
高所作業車	—																																			
フォークリフト	—																																			
工 事 用 車 両	搬出入車両 (大型)	3	4	17	14	40	42	17	22	22	29	139	141	141	104	59	50	63	87	81	104	111	98	55	28	26	21	22	16	15	10	10	10	10		
	月間台数(台/月・片道)	70	160	250	310	685	750	350	345	480	390	2,185	1,910	2,200	1,765	1,035	1,020	1,340	1,630	1,465	1,815	1,905	1,975	1,025	350	365	350	290	285	265	220	130	130			
	通勤用車両 (小型)	25	25	25	20	20	25	30	25	20	15	37	44	51	75	75	75	85	97	102	124	136	143	167	179	179	174	174	174	138	92	68	68			
	月間台数(台/月・片道)	350	350	400	300	300	400	600	400	300	200	465	535	750	1,245	990	1,210	1,210	1,365	1,360	1,500	1,740	2,235	2,575	2,290	2,795	2,795	2,290	2,795	2,020	1,455	795	795			
	ピーク日(台/日・片道)	28	29	42	34	60	67	47	47	42	44	176	185	192	179	134	125	148	184	183	228	247	241	222	207	205	195	196	190	154	107	78	78			
	月間台数(台/月・片道)	420	510	650	610	985	1,150	950	745	780	590	2,650	2,445	2,950	3,010	2,025	2,230	2,550	2,995	2,825	3,315	3,645	4,210	3,600	2,640	3,160	3,145	2,580	3,080	2,285	1,675	925	925			
	合計																																			



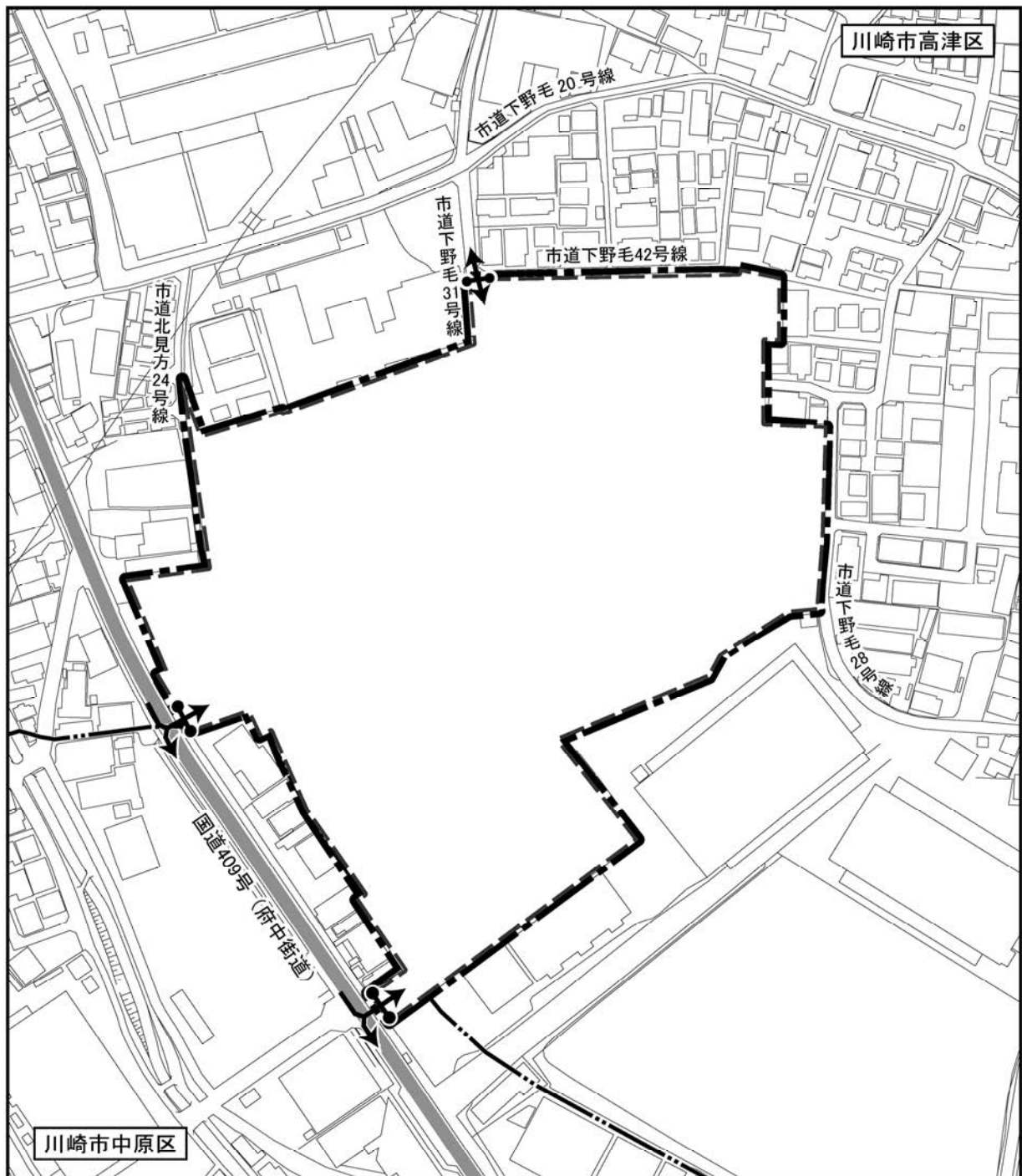
凡 例

- | | |
|-----------|----------------|
| --- 計画地 | --- 仮囲い (H=2m) |
| - - - 区 界 | 工事用車両出入口 |
| — 国 道 | 既存建物 |

図1.5-14(1) 仮設防災計画図
(準備・仮設工事、解体工事)

0 50 100m





凡 例

- | | |
|-----------|----------------|
| --- 計画地 | --- 仮囲い (H=2m) |
| - - - 区 界 | ⇄ 工事用車両出入口 |
| — 国 道 | |

図1.5-14(2) 仮設防災計画図 (開発・新築工事)

0 50 100m



イ 造成計画等

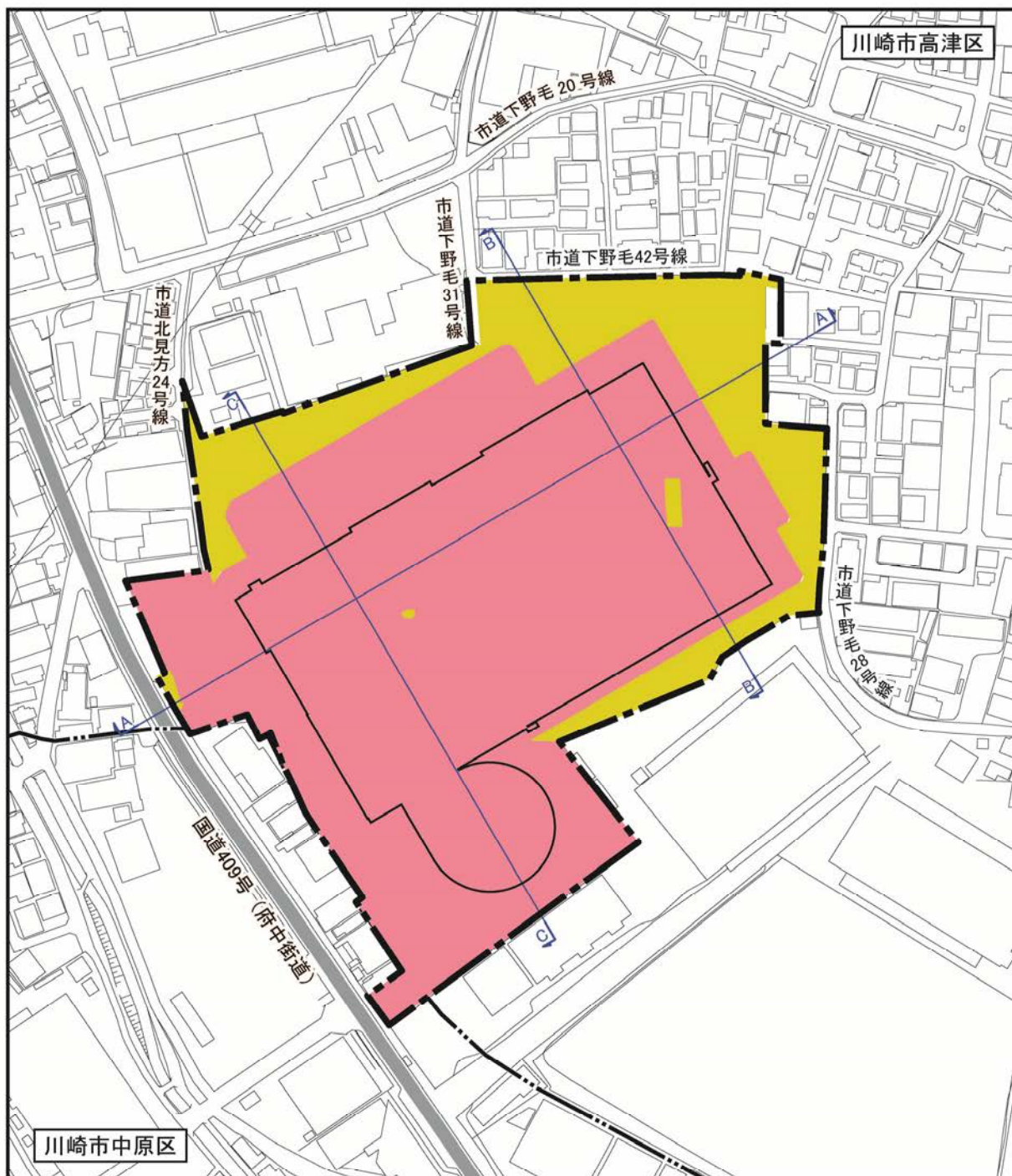
造成計画における土工の概要は表 1.5-9 に、造成計画平面図は図 1.5-15(1)～(2)に示すとおりである。

計画地内は、工場・倉庫として利用されていたため、現状で平坦な地形であるが、当地区周辺は、洪水ハザードマップ（高津区）の洪水浸水想定区域において、多摩川水系の河川の氾濫時に広範囲の浸水が想定されていることを受け、一時避難場所としても機能させるために造成工事を行う計画である。

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

表 1.5-9 土工概要

項 目	数 量	備 考
切 土	約 5,200 m ³	造成工事、建築工事、雨水貯留槽工事等
盛 土	約 32,700 m ³	造成工事



凡 例

- | | |
|-----------|------|
| --- 計画地 | 盛土 |
| -.-.- 区 界 | 切土 |
| — 国 道 | 計画建物 |
| | 断面位置 |

図1.5-15(1) 造成計画図

0 50 100m



ウ 工事中の安全対策及び環境保全対策

工事中の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組織表を作り、責任体制を明確にし、外部からの問い合わせに対して適切かつ迅速に対応する。
- ・工事区域の外周部では、既存の塀等を活用するほか、メッシュフェンス・仮囲い等を設置することで、歩行者や自転車等の安全を確保する。
- ・曜日や時間等に配慮した施工計画を策定し、工事用車両が特定の日または時間帯に集中しないよう計画的な運行管理を行う。
- ・工事用車両の走行時間や走行台数を適宜調整する。
- ・工事用車両の出入口付近には、必要に応じて交通誘導員を配置し、一般車両及び歩行者の安全を確保するとともに、周辺道路の円滑な交通流の確保に努める。
- ・工事用車両の運転者への工事用車両走行ルート上の危険箇所の周知、運転時間の指示及び低速走行等の安全運転並びに周辺道路での駐停車禁止等の指導を徹底し、一般車両及び歩行者の安全の確保に努める。
- ・計画地内に工事用車両の待機スペースを確保する。
- ・作業員に対して新規入場者教育を行い、毎日の作業開始前には危険予知活動や作業前点検を行うことを徹底するなど、安全教育を実施する。

(イ) 粉じん、排出ガス及び騒音、振動対策

- ・建設機械は、可能な限り最新の排出ガス対策型及び低騒音型の機械を使用する。
- ・曜日や時間等に配慮した施工計画を策定し、建設機械の稼働や工事用車両が一時的に集中せず平準化するよう配慮する。
- ・建設機械は、作業休止中のアイドリングストップを徹底する。
- ・粉じん等の発生・飛散を抑制するために、計画地内や周辺道路への散水・清掃等を適宜行うとともに、工事用車両の退出の際にはタイヤの洗浄を行う。
- ・工事区域の外周部では、既存の塀等を活用するほか、仮囲い等を設置することで、粉じん飛散防止や騒音低減に努める。
- ・工事用車両の運転者に対して、「川崎市エコ運搬制度」に基づくエコドライブや低公害・低燃費車の積極的使用等の指導を徹底する。
- ・計画地内の撤去構造物には石綿含有建材が存在しているため、法令等に基づき適切に対応する。

(ウ) 水質汚濁対策

- ・工事中の敷地に降った雨水が直接敷地外に流出しないように配慮する。
- ・工事中の雨水排水は、仮設沈砂施設等により処理した上、既設の雨水排水管に排水し、適正な排水の維持に努める。
- ・主に土工事の際の湧水の処理について、仮設沈砂施設による処理の後、既設の雨水排水管に放流する等、適正な排水処理を徹底する。

(エ) 土壌汚染対策

- ・杭工事を行う場合は、汚染土壌を含んだ汚泥等が発生する可能性があるため、法令に基づき適正に処理する。
- ・積み込み後の土壌表面のシートによる養生や搬出車両のタイヤ洗浄などにより汚染土壌の拡散の防止に努める。

(オ) 悪臭対策

- ・防水工事を行う際は、可能な限り悪臭の発生抑制に努める。
- ・塗装工事を行う際は、低 VOC（揮発性有機化合物）塗料等による塗装を指定し、VOC の排出抑制に努める。

(カ) 資源・廃棄物対策

- ・建築計画や施工計画の策定段階から、建設廃棄物や残土の発生量の低減やリサイクル材の積極的利用を念頭に計画し、循環型の仕組みづくりに配慮する。
- ・建設工事に伴い発生する廃棄物は分別を徹底し、再資源化を図るとともに、許可を受けた廃棄物処理業者等に委託し、適正に処理する。

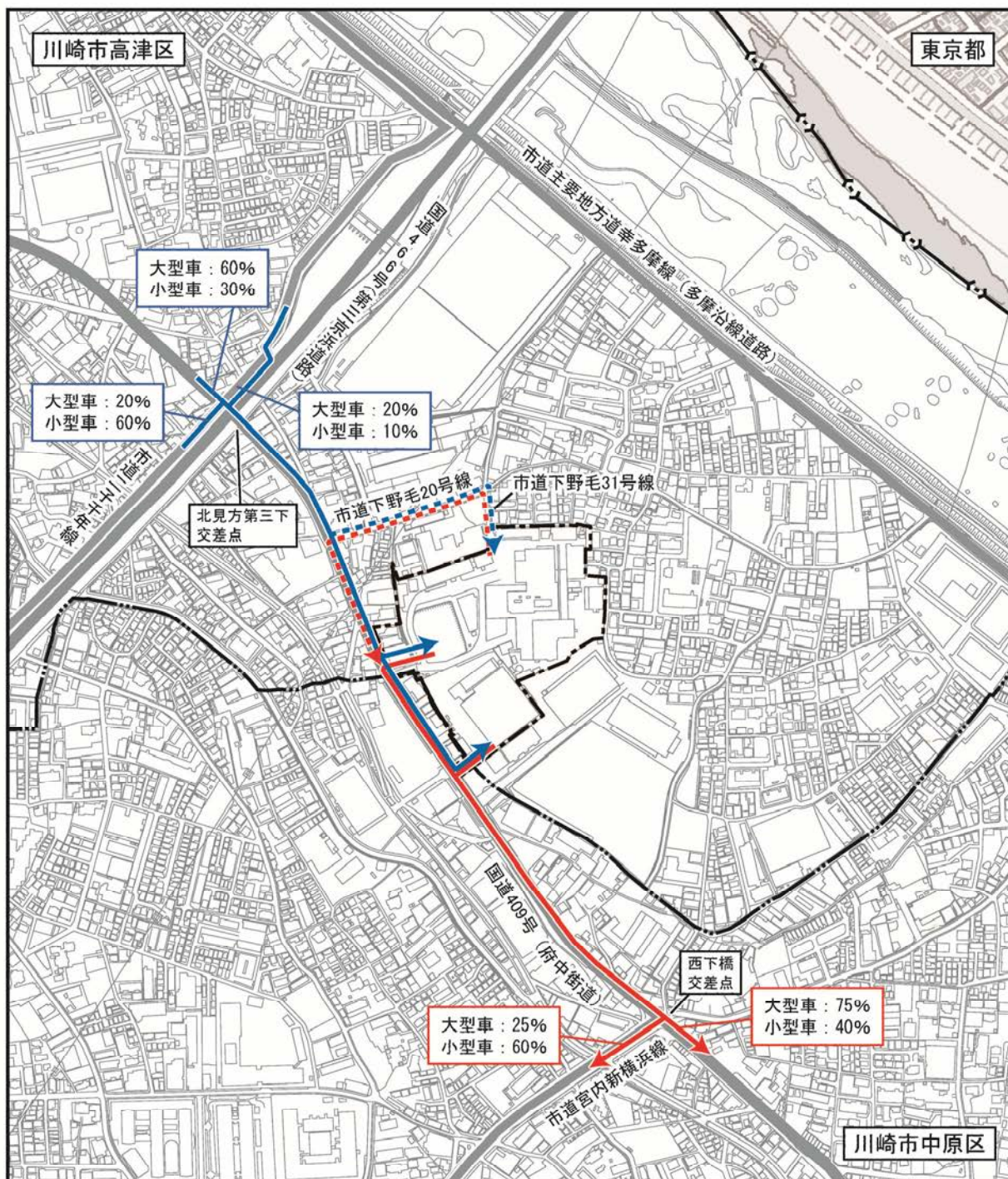
エ 工事用車両走行ルート

工事用車両の主な走行ルートは、図 1.5-16 に示すとおりである。

工事用車両の入出庫は、計画地西側の国道 409 号（府中街道）に面した 2 箇所をメインとし、左折イン・左折アウトを徹底する計画である。

なお、工事上の安全性や効率性を鑑み、一時的な通勤用車両等の走行の可能性を考慮して、小型車に限定し、計画地北側の出入口を補助動線として確保する。

工事用車両の大型車のピークは工事開始後 13 ヶ月目であり、日台数の合計値は片道 192 台/日（大型車 141 台、小型車 51 台）である。なお、工事用車両（大型車）走行台数は、工事開始後 12 ヶ月目と 13 ヶ月目で同じ台数であるが、工事用車両（小型車）の走行台数が 13 ヶ月目の方が多いため、13 ヶ月目を予測時期とした。



凡 例

- | | |
|----------|----------------|
| --- 計画地 | → 搬入ルート |
| --- 都県界 | → 搬出ルート |
| --- 区 界 | → 搬入ルート (補助動線) |
| --- 主要道路 | → 搬出ルート (補助動線) |

図1.5-16 工事用車両ルート図

0 100 200 300 400 500m

