

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

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

(仮称)鈴木町駅前南地区開発計画に係る条例審査書は、令和7年9月17日に川崎市より送付を受けた。

条例準備書に対する審査結果と指定開発行為者の見解、審査結果を踏まえた条例準備書の修正箇所及び内容は、表11-1(1)～(6)に示すとおりである。

表11-1(1) 条例準備書に対する審査結果と指定開発行為者の見解、審査結果を踏まえた条例準備書の修正箇所及び内容

項 目	条例準備書に対する審査結果
(1)全般的事項	本指定開発行為は、住宅及び商業施設の新設であり、工事中や供用時における環境上の配慮が求められることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置等を実施するとともに、本条例審査書の内容を確実に遵守すること。 また、工事着手前に周辺住民等に工事説明等を行い、環境影響に係る低減策、問合せ窓口等について周知すること。
(2)環境影響評価項目に関する事項	ア 温室効果ガス
	脱炭素社会の実現に向けて、温室効果ガスの削減に向けた一層の取組が求められていることから、周辺環境に配慮しつつ太陽光発電設備等の積極的な導入を図るとともに、計画建物のエネルギー使用量の削減等につながる対策を講ずるよう努めること。
	イ 大気質
	計画地及び車両ルートが福祉施設、住宅等に近接していること、建設機械のピーク稼働時における二酸化窒素の短期将来濃度が、環境保全目標に近いと予測していることから、窒素酸化物の排出量を低減するため、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底すること。
	ウ 土壌汚染
	今後、既存建物部分の土壌汚染調査を実施することから、土壌汚染が確認された場合には、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底するとともに、土壌調査・対策の実施に当たっては、市関係部署と協議すること。
	エ 騒音
	計画地及び車両ルートが福祉施設、住宅等に近接していること、施設関連車両の走行に伴い等価騒音レベルが環境保全目標と同値になると予測していることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底するとともに、工事工程、作業時間、工事用車両の運行時間等について、工事着手前に周辺住民等へ周知すること。

指定開発行為者の見解	審査結果を踏まえた条例準備書の修正箇所及び内容	
	修正箇所	修正内容
本事業の実施にあたっては、条例準備書に記載した環境保全のための措置等に加え、条例審査書の内容を確実に遵守します。 また、工事着手前に周辺住民等に工事説明等を行い、環境影響に係る低減策、問合せ窓口等について周知します。	—	—
条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底するとともに、設計等の進捗に合わせて、計画建物のエネルギー使用量のさらなる削減等につながる措置について検討します。 太陽光発電設備については、設置場所を含めて、周辺環境への影響を考慮しながら、導入の検討を行います。	—	—
条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底し、建設機械の稼働に伴う窒素酸化物の排出量をさらに低減するため、積極的に最新の排出ガス対策型建設機械を採用していくなど、一層の低減対策を実施します。	—	—
今後、既存建物部分の土壌汚染調査を実施し、土壌汚染が確認された場合には、条例準備書に記載した環境保全のための措置等を徹底します。また、土壌調査・対策の実施にあたっては、川崎市関係部署と協議の上、適切に実施します。	—	—
条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底し、騒音の影響の低減に努めるとともに、工事着手前に工事工程、作業時間、工事用車両の運行時間等について周辺住民等へ周知します。	—	—

表11-1(2) 条例準備書に対する審査結果と指定開発行為者の見解、審査結果を踏まえた条例準備書の修正箇所及び内容

項 目		条例準備書に対する審査結果
(2) 環 境 影 響 評 価 項 目 に 関 す る 事 項	オ 振動	計画地及び車両ルートが福祉施設、住宅等に近接していることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底するとともに、工事工程、作業時間、工事用車両の運行時間等について、工事着手前に周辺住民等へ周知すること。
	カ 廃棄物等 (産業廃棄物、建設発生土) (ア) 産業廃棄物	石綿含有建材等の使用が確認された場合には、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底すること。
	(イ) 建設発生土	処理する建設発生土については、再利用等を含めた処理方法について、その実施内容を市に報告すること。
	キ 緑(緑の質、緑の量) (ア) 緑の質	樹木等の植栽に当たっては、その時期、養生等について十分配慮するとともに、植栽基盤の整備に当たっては、樹木等の育成を支える十分な土壌厚の確保について、市関係部署と協議すること。
	(イ) 緑の量	新たに植栽する樹木等の適正な管理及び育成に努めること。
	ク 景観(景観、圧迫感)	建物の形状、外壁の色彩等については、川崎市景観計画を踏まえるとともに、市関係部署と協議すること。
	ケ 日照阻害	日影の影響を受ける建物については、その影響の程度について住民等に説明すること。

指定開発行為者の見解	審査結果を踏まえた条例準備書の修正箇所及び内容	
	修正箇所	修正内容
条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底し、振動の影響の低減に努めるとともに、工事着手前に工事工程、作業時間、工事用車両の運行時間等について周辺住民等へ周知します。	—	—
既存建築物の解体にあたっては、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底し、石綿の飛散・流出等がないよう適正に対応します。	—	—
建設発生土の発生量、再利用量等を含めた処理・処分の実施内容についてとりまとめ、その結果を川崎市に報告します。	—	—
樹木等の植栽にあたっては、その時期、養生等について十分配慮します。また、植栽基盤の整備にあたっては、樹木等の育成を支える十分な土壌厚の確保について、川崎市関係部署と協議の上、計画を進めます。	—	—
新たに植栽する樹木等の適正な管理及び育成に努めます。	—	—
建物の形状、外壁の色彩等は、「川崎市景観計画」を踏まえ、川崎市関係部署と協議の上、計画を進めます。	—	—
本事業の計画建物による日影の影響の程度については、引き続き説明に対応できるよう問合せ窓口を設置します。	—	—

表11-1(3) 条例準備書に対する審査結果と指定開発行為者の見解、審査結果を踏まえた条例準備書の修正箇所及び内容

項 目	条例準備書に対する審査結果
(2) 環境影響評価項目に関する事項	コ テレビ受信障害 障害が発生したときの問合せ窓口を周辺住民等に明らかにし、その対策については確実に実施すること。
	サ 風害 風環境の予測条件をより詳細に示すとともに、環境保全のための措置の表現を検討すること。 また、防風対策に当たっては、防風効果が速やかに発揮できるように所定の形状、寸法を有した常緑高木を設置するとともに、適切に維持管理を行うこと。
	シ コミュニティ施設 児童・生徒数の増加については、義務教育施設の対応が必要なことから、市関係部署へ工期、入居予定状況等について早期に情報を提供すること。

指定開発行為者の見解	審査結果を踏まえた条例準備書の修正箇所及び内容	
	修正箇所	修正内容
工事着手前にテレビ電波の受信障害に関する問合せ窓口について周辺住民等へ周知します。 また、計画建物に起因する障害が発生した場合には、対策を確実に実施します。 なお、受信障害が予測される範囲においては、今後、計画建物の地上躯体工事着手前に、障害が予測される範囲の受信形態、受信アンテナの位置や高さなど詳細な調査を実施し、専門家の見解を得て、概ね確実な受信障害が予測できる建物に関しては建設前に対策(アンテナの移動、交換、増幅器の設置、CATV 等による対策など個々に応じた対策)の協議、対策を実施します。	—	—
計画建物の形状については、予測条件をより詳細に示すために、予測条件に風の影響の低減に配慮するため、B 地区の住宅棟の三層以上は隅切り形状とし、建設後及び対策後の風洞模型に反映した旨を追記し、環境保全のための措置については、予測条件に追記したB地区の住宅棟の三層以上は隅切り形状に係る記載を削除しました。 本事業の実施にあたっては、防風効果が速やかに発揮できるよう、所定の形状、寸法を有した常緑高木を設置するとともに、適切に維持管理を行います。	第 4 章 環境影響評価 8 構造物の影響 8.3 風害 (3) 予測及び評価 ア 大規模建築物の出現による風環境への影響 (ア) 予測方法等 c. 予測条件・予測方法 ① 予測条件 1)計画建物 【条例準備書 p.393】 (ウ) 環境保全のための措置 【条例準備書 p.411】 第 5 章 環境保全のための措置 表 5-1(8) 【条例準備書 p.498】	予測条件をより詳細に示すために、計画建物の形状について、追記しました。 【条例評価書 p.393】 B 地区の住宅棟の三層以上は隅切り形状に係る記載は、上記の予測条件で記載したことから、環境保全のための措置での記載を削除しました。 【条例評価書 p.411】 条例評価書 p.411 を反映しました。 【条例評価書 p.498】
川崎市関係部署と継続的に協議し、工期、入居予定状況等について早期に情報を提供するなど、川崎市の取組に協力します。	—	—

表11-1(4) 条例準備書に対する審査結果と指定開発行為者の見解、審査結果を踏まえた条例準備書の修正箇所及び内容

項 目	条例準備書に対する審査結果
(2) ス 地域交通 環境 影響 評価 項目 に 関 す る 事 項 (交通安全、交通混雑)	工事中に待機車両の発生が懸念されることから、工事用車両の待機場所の確保について検討し、条例環境影響評価書(以下「条例評価書」という。)に示すこと。 また、交通安全施設等の設置が無い車両ルートについて、事業に関係する主体ごとに交通安全対策に係る周知方法を検討し、条例評価書に示すこと。 計画地及び車両ルートが福祉施設、住宅等に近接していること、車両ルートの一部において歩車分離が行われていないこと、車両ルートの一部が通学路と並行又は横断する箇所があることから、工事に当たっては、交通安全対策を最優先するとともに、事前に周辺住民等に対し工事説明等を行い、交通安全対策や工事中の問合せ窓口等について周知すること。

指定開発行為者の見解	審査結果を踏まえた条例準備書の修正箇所及び内容	
	修正箇所	修正内容
工事用車両の待機場所については、敷地内に待機場所を確保し、工事工程上難しい場合には、近隣の土地で待機場所を確保するように施工者に指示します。 交通安全施設等の設置がない一般市道港町6号線を走行する工事用車両の関係者に対しては、安全教育や朝礼及び新規入場者教育等において、当該道路走行時の走行速度の抑制、安全確認の徹底を図り、歩行者の安全の確保に努めます。住宅棟の居住者に対しては、入居時の案内と掲示板などにより周知を図ります。商業施設来場者に対しては、掲示板のほかホームページによる周知を図ります。また、テナント運営者に対しては入居時に搬入業者や従業員に対して周知を行うよう要請します。 工事にあたっては、交通安全対策を最優先し、事前に周辺住民等に対し、交通安全対策や工事中の問合せ窓口等について周知します。	第1章 指定開発行為の概要 4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯及び内容 (14) 施工計画 イ 工事中の安全対策及び環境保全対策 (ア) 安全対策 【条例準備書 p.45】 第4章 環境影響評価 10 地域交通 10.1 交通安全、交通混雑 (3) 予測及び評価 ア 工事用車両の走行による交通安全及び交通混雑への影響 (ウ) 環境保全のための措置 【条例準備書 p.469】 イ 施設関連車両の走行による交通安全及び交通混雑への影響 (ウ) 環境保全のための措置 【条例準備書 p.481】 第5章 環境保全のための措置 表 5-1(9) 【条例準備書 p.499】	工事用車両の待機場所の確保について、工事中の安全対策及び環境保全のための措置を追加しました。 【条例評価書 p.45,469】 交通安全施設等の設置がない車両ルートについて、事業に係る主体ごとに交通安全対策に係る周知方法を具体化しました。 【条例評価書 p.469,481】 条例評価書 p.469、p.481 を反映しました。 【条例評価書 p.499,500】

表11-1(5) 条例準備書に対する審査結果と指定開発行為者の見解、審査結果を踏まえた条例準備書の修正箇所及び内容

項 目	条例準備書に対する審査結果
(3)環境配慮項目に関する事項	条例準備書に記載した「地震時等の災害」、「地球温暖化対策」、「気候変動の影響への適応」、「酸性雨」及び「資源」の各項目における環境配慮の措置については、その積極的な取組を図るとともに、具体的な実施の内容について市に報告すること。
ア 地震時等の災害	計画地は、軟弱層がやや厚い地域に位置していることから、地象の状況について丁寧に説明するとともに、これを踏まえた災害対策について検討すること。 本市では大規模なマンションにおいて在宅避難を推奨していることを踏まえて、居住者の避難方針を明らかにするとともに、施設整備等の対策について検討し、条例評価書で明らかにすること。

指定開発行為者の見解	審査結果を踏まえた条例準備書の修正箇所及び内容	
	修正箇所	修正内容
本事業の実施にあたっては、条例準備書に記載した環境配慮の措置について積極的な取組を図るとともに、具体的な実施内容について川崎市に報告します。	—	—
既存商業施設建設時のボーリング調査結果(図 11-1 参照)によると、計画地の地質は、表土の下は軟弱な砂層、シルト層、粘土層等で構成されており、G.L.-50m程度の砂礫層(上総層群)において N 値(地盤の硬さを表す指標)が 60 以上となっています。そのため、住宅棟については、今後改めてボーリング調査を実施して支持層を確認するとともに、支持層まで杭を打設する計画です。条例評価書では、これらの内容を環境配慮項目に関する措置として追記しました。	第1章 指定開発行為の概要 4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯及び内容 (3) 環境配慮の内容 エ 防災への配慮 【条例準備書 p.13】 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 1 計画地及びその周辺地域の概況 (2) 地象の状況 【条例準備書 p.56】 第3章 環境影響評価項目の選定等 3 環境配慮項目 (1) 環境配慮項目の選定 「地震時等の災害」 【条例準備書 p.111】 第6章 環境配慮項目に関する措置 「地震時等の災害」 【条例準備書 p.501】	計画地の地質の状況について追記しました。 【条例評価書 p.56】 計画地の地質の状況を踏まえた適切な設計の実施について記載しました。 【条例評価書 p.13,111】 既存商業施設建設時のボーリング調査結果によると支持層の上総層群は概ね G.L.-50m 程度に存在すること、住宅棟については、今後改めてボーリング調査を実施して支持層を確認し、支持層まで杭を打設する旨を追記しました。 【条例評価書 p.501】
入居者に対しては、入居時に川崎市の方針として在宅避難が推奨されていることを周知するほか、各戸への防災備品の設置等の対策を入居説明会等で啓発します。また、物件規模を考慮しながら防災備蓄倉庫を設置します。条例評価書では、これらの内容を環境配慮項目に関する措置として追記しました。	第6章 環境配慮項目に関する措置 「地震時等の災害」 【条例準備書 p.501】	住宅棟入居者に対して川崎市が在宅避難を推奨していることの周知と、施設ごとの防災施設の整備の考え方を追記しました。 【条例評価書 p.501】

表11-1(6) 条例準備書に対する審査結果と指定開発行為者の見解、審査結果を踏まえた条例準備書の修正箇所及び内容

項 目	条例準備書に対する審査結果
(4)事後調査に関する事項	事後調査については、工事中の「廃棄物等(産業廃棄物)」及び供用時の「緑(緑の質)」、「風害」を行うこととしているが、条例準備書に記載した事後調査の内容に加え、環境影響評価項目に関する事項で指摘した内容を踏まえて計画的な調査を行うこと。 また、調査結果が条例準備書で予測した数値を超えること等により、生活環境の保全に支障が生じる場合は、事後調査報告書の作成を待たず、直ちに市に連絡するとともに、生活環境を保全するための適切な措置を講ずること。

指定開発行為者の見解	審査結果を踏まえた条例準備書の修正箇所及び内容	
	修正箇所	修正内容
事後調査の実施にあたっては、「(2)環境影響評価項目に関する事項」の内容を踏まえ、計画的に実施します。 調査結果が条例準備書で予測した数値を超えること等により、生活環境の保全に支障が生じる場合は、事後調査報告書の作成を待たず、直ちに川崎市に連絡するとともに、生活環境を保全するための適切な措置を講じます。	—	—

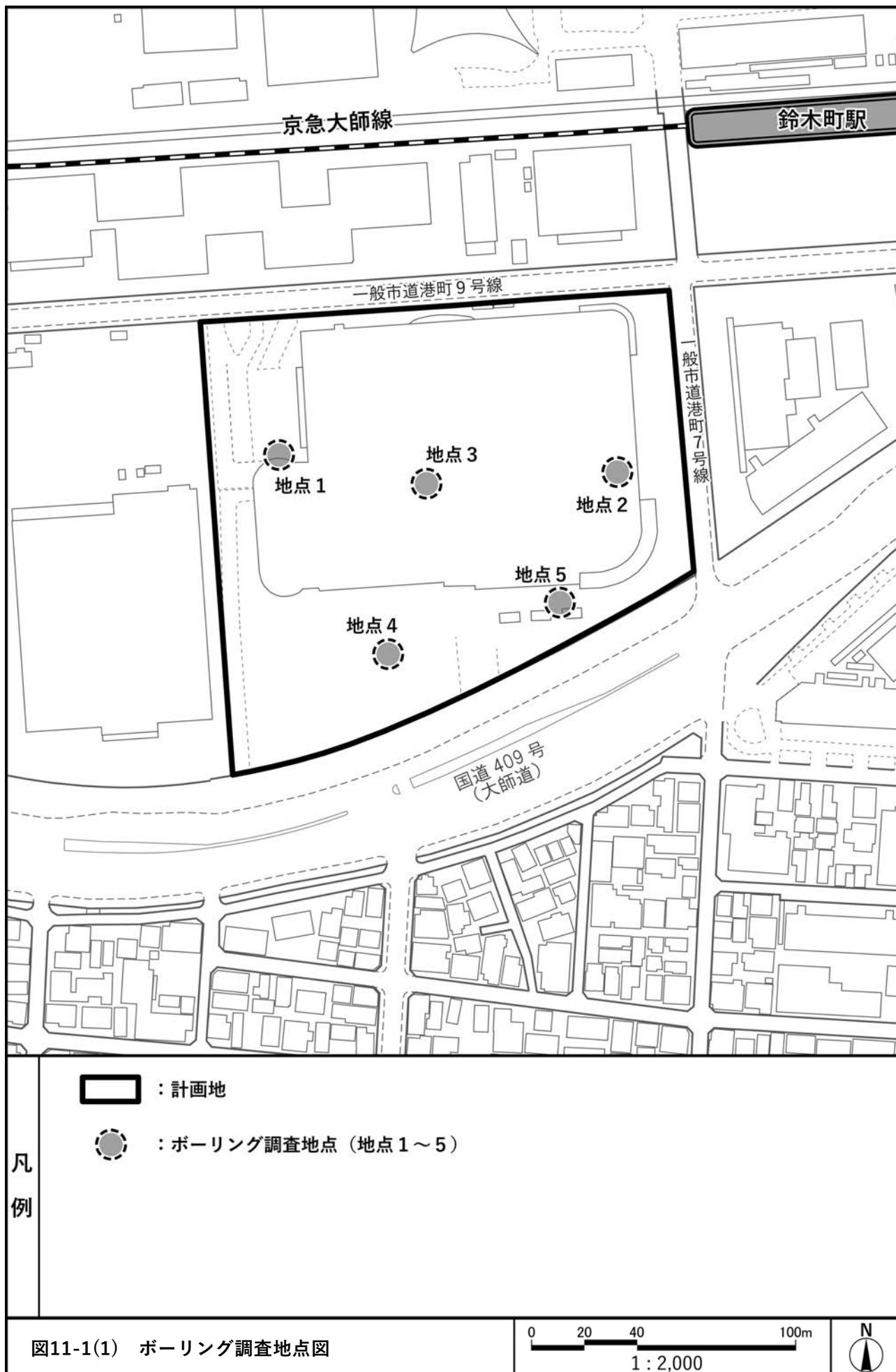
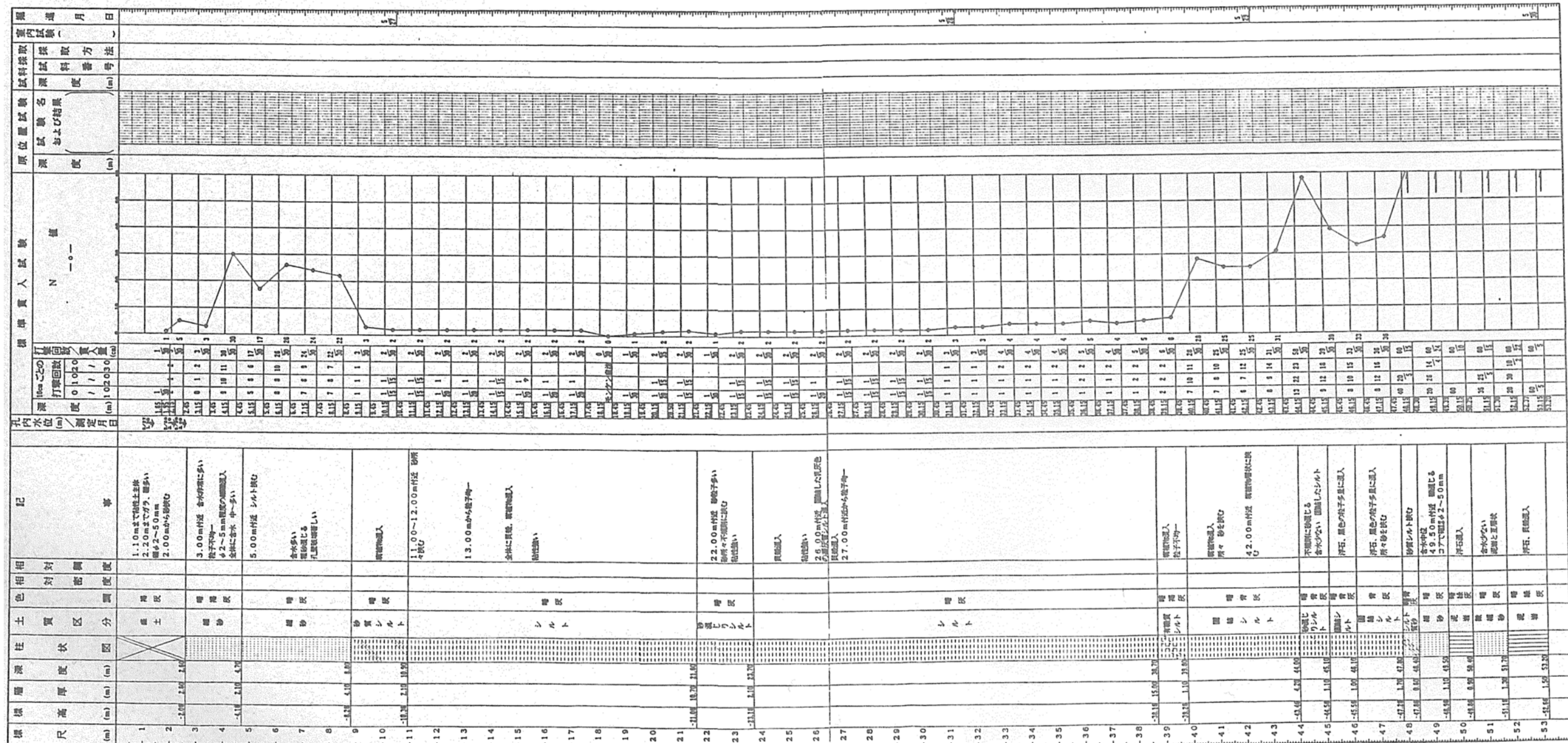


図11-1(1) ボーリング調査地点図



[illegible]

図11-1(3) ボーリング柱状図(地点2)

調査名

ボーリング

事業・工事名

ボーリング

ボーリング名

調査位置

北緯

NO.3

川崎市川崎区南町12番1号

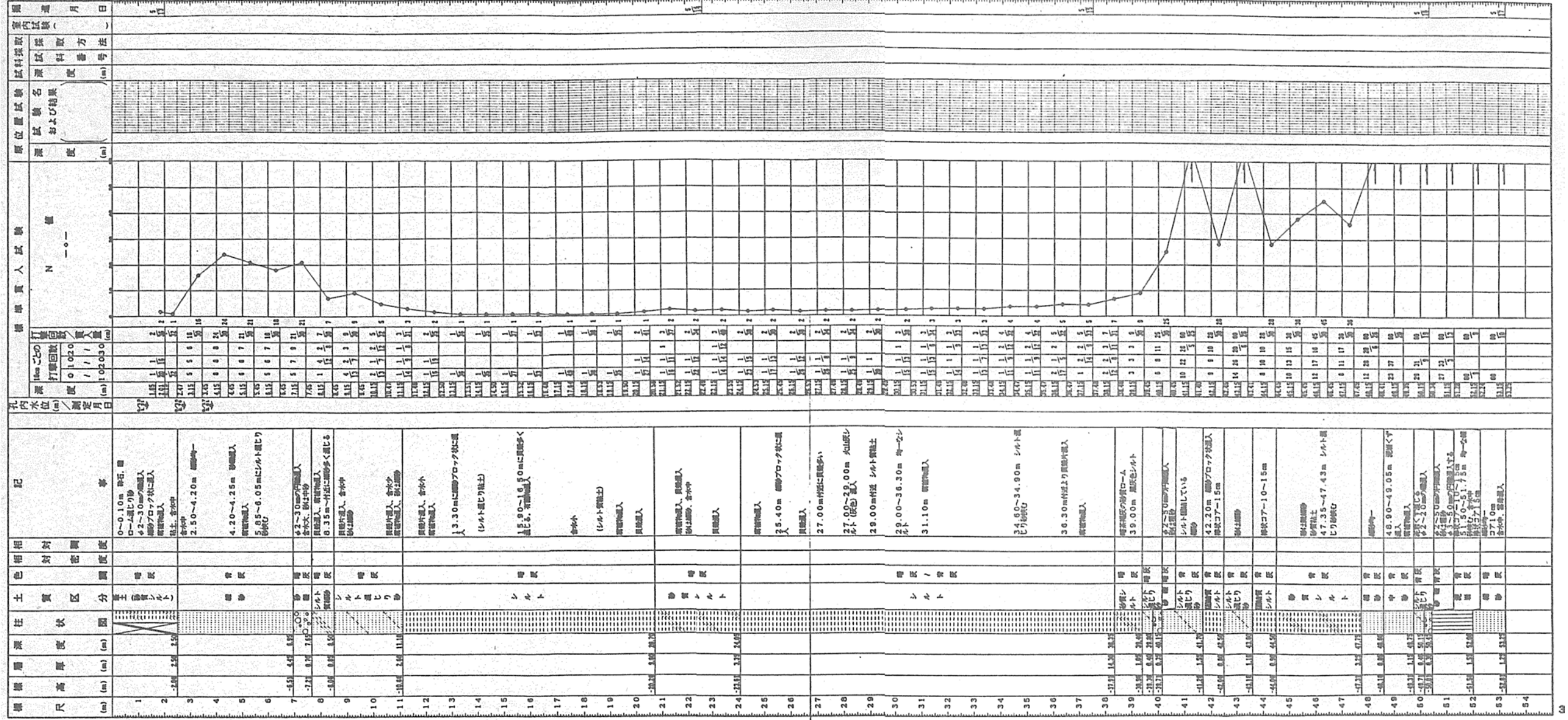


図11-1(4) ボーリング柱状図 (地点3)

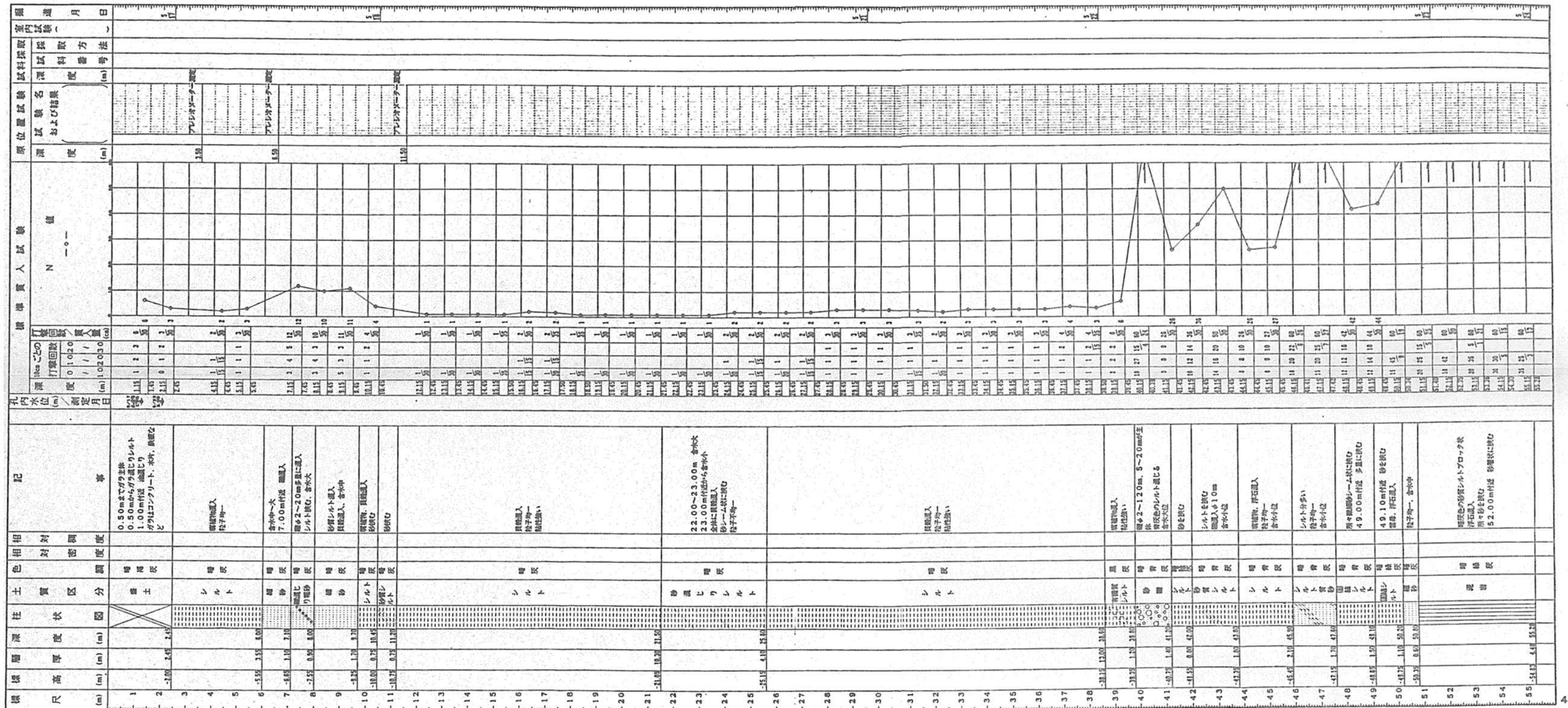


図11-1(5) ボーリング柱状図 (地点 4)

[illegible]

図11-1(6) ボーリング柱状図 (地点5)

第12章 その他

第12章 その他

1 指定開発行為の実施に必要な許認可等の種類

指定開発行為の実施に必要な許認可等の種類は、表12-1に示すとおりである。

表12-1 指定開発行為の実施に必要な許認可等の種類

根拠法令	許認可等の種類
建築基準法第6条	建築物の建築等に関する申請及び確認
景観法第16条	建築物の新築の届出
都市計画法第58条の2	地区計画の区域内における行為の届出

2 条例評価書の作成者及び業務委託者の名称及び住所

(1) 条例評価書の作成者

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

所在地：東京都港区赤坂一丁目8番1号

(2) 業務受託者

名 称：株式会社日本設計

代表者：代表取締役 篠崎 淳

所在地：東京都港区虎ノ門一丁目23番1号

3 事業内容等に関する問合せ窓口

窓 口：株式会社ユーエスアイ・エンジニアリング

所在地：東京都中央区新川二丁目3番1号

電 話：03-6222-9898

F A X：03-6222-9890

4 参考とした資料の目録

- ・「都市再生緊急整備地域(羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域)」
(平成28年11月拡大 内閣府)
- ・「川崎都市計画 都市再開発の方針」(令和6年4月 川崎市 素案公表)
- ・「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の見直し素案の公表と都市計画素案
説明会及び公聴会の開催について(川崎市)
- ・「川崎市総合計画 第3期実施計画」(令和4年3月 川崎市)
- ・「川崎市都市計画マスタープラン 川崎区構想」(令和3年8月 川崎市)
- ・「多摩川リバーサイド地区整備構想」(2019年9月 川崎市)
- ・「川崎市地図情報システム ガイドマップかわさき」(川崎市)
- ・「まちマップおおた」(大田区)
- ・「国土数値情報(用途地域データ)」(国土交通省)
- ・「雨水流出抑制施設技術指針」(川崎市)

- ・「大気環境測定データダウンロード」(川崎市)
- ・「大気測定地点」(川崎市ホームページ)
- ・「令和4年度 水環境データ集」(令和6年6月 川崎市)
- ・「川崎市町丁別世帯数・人口」(川崎市ホームページ)
- ・「第66回 川崎市統計書 令和5(2023)年版」(令和6年3月 川崎市)
- ・「川崎市地図情報システム ガイドマップかわさき」(川崎市)
- ・「川崎市の土地利用と建物現況 令和2年度調査結果」(川崎市)
- ・「令和3年度 全国道路・街路交通情勢調査」(国土交通省)
- ・「第66回 川崎市統計書 令和5(2023)年版」(令和6年3月 川崎市)
- ・「市バス 路線図 川崎区・一部幸区(2024年3月26日現在)」(川崎市交通局)
- ・「臨港バス路線図 2024.4」(川崎鶴見臨港バス)
- ・「臨港バスナビ」(川崎鶴見臨港バスホームページ)
- ・「川崎区マップ(令和6年3月発行)」(川崎市)
- ・「川崎の公園(令和6年3月31日現在)」(川崎市)
- ・「かわさきの文化財 川崎市内文化財案内」(川崎市教育委員会)
- ・「令和5(2023)年度 大気・水環境対策の取組(令和4(2022)年度の実績)」
(令和6年3月 川崎市)
- ・「令和4(2022)年度の大気環境及び水環境の状況等について」
(令和5(2023)年7月 川崎市)
- ・「道路政策・基礎データ」(令和6年6月閲覧 川崎国道事務所ホームページ)
- ・「令和4年度水環境の状況について」(令和5年7月 神奈川県)
- ・「川崎区経年成果(平成23年度以降) 水準測量成果一覧表」(川崎区)
- ・「川崎市都市計画マスタープラン全体構想」(平成29年3月改定)
- ・「電気事業者別排出係数(特定排出者の温室効果ガス排出量算定用)-R4年度実績-
R5.12.22 環境省・経済産業省公表、R6.7.19一部追加・更新」
(令和6年8月 環境省・経済産業省)
- ・「ガス事業者別排出係数(特定排出者の温室効果ガス排出量算定用)-R5年度実績-
R6.6.28 環境省・経済産業省公表」(令和6年6月 環境省・経済産業省)
- ・「建築物環境計画書作成マニュアル」(平成29年3月 川崎市)
- ・「開発事業地球温暖化対策等計画書作成マニュアル」(令和6年3月 川崎市)
- ・「川崎市地球温暖化対策推進基本計画」(令和4年3月 川崎市)
- ・「川崎市建築物環境配慮制度(CASBEE川崎)」(令和5年4月改定 川崎市)
- ・「地域環境管理計画に定められる地域別環境保全水準」(令和3年3月改定 川崎市)
- ・「地域環境管理計画」(令和3年3月改定 川崎市)
- ・「大気環境及び水環境の状況等について」(川崎市)
- ・「二酸化窒素に係る環境基準について」(昭和53年7月 環境庁告示第38号)
- ・「大気の汚染に係る環境基準について」(昭和48年5月 環境庁告示第25号)
- ・「地上気象観測指針」(2002年7月 気象庁編集 気象業務支援センター)
- ・「汚染土壌の運搬に関するガイドライン(改訂第4.2版)」(令和6年4月 環境省)
- ・「騒音規制法」(昭和43年6月 法律第98号)

- ・「騒音に係る環境基準について」(平成10年9月 環境庁告示第64号)
- ・「建設工事に伴う騒音振動対策ハンドブック 第3版」
(平成13年2月 (社)日本建設機械化協会)
- ・「地域の音環境計画」(平成9年4月 (社)日本騒音制御工学会)
- ・「振動規制法施行規則」及び「JIS Z 8735 振動レベル測定方法」
- ・「道路環境影響評価の技術手法(平成24年度版)」
(平成25年3月 国土交通省 国土技術政策総合研究所、独立行政法人土木研究所)
- ・「建設作業振動対策マニュアル」(平成6年4月 (社)日本建設機械化協会)
- ・「建設騒音及び振動の防止並びに排除に関する調査試験報告書」
(昭和54年10月 建設省土木研究所)
- ・「令和6年度 環境局事業概要 -廃棄物編-」(令和6年8月 川崎市環境局)
- ・「収集日一覧(川崎区)」(令和6年6月閲覧 川崎市ホームページ)
- ・「川崎市一般廃棄物処理基本計画」(平成28年3月 川崎市)
- ・「建設リサイクル推進計画2020 ～「質」を重視するリサイクルへ～」
(令和2年9月 国土交通省)
- ・「産業廃棄物適正処理の手引き(排出事業者用)」(令和5年3月 川崎市)
- ・「石綿含有廃棄物等処理マニュアル(第3版)」
(令和3年3月 環境省環境再生・資源循環局)
- ・「川崎市建築物等の解体等作業におけるアスベストの飛散防止ガイドライン」
(令和5年11月 川崎市)
- ・「地域環境管理計画」(令和3年3月改定 川崎市)
- ・「建築物の解体に伴う廃棄物の原単位調査報告書」
(平成16年3月 (社)建築業協会 環境委員会副産物部会)
- ・「建築系混合廃棄物の原単位調査 2020年度データ」
(令和4年2月 (一社)日本建設業連合会)
- ・「事業系一般廃棄物性状調査(その8)」(平成6年12月 杉山、田口、立藺、明松)
- ・「平成11年度排出源等ごみ性状調査」(平成12年11月 及川、三森、谷川)
- ・「平成30年度 建設副産物実態調査結果」(令和2年1月 国土交通省)
- ・「川崎市環境影響評価等技術指針」(令和3年3月 川崎市)
- ・「造園施工管理 技術編 改訂27版」(平成27年6月 (一社)日本公園緑地協会)
- ・「自然環境アセスメント指針」(平成2年1月 (社)環境情報科学センター)
- ・「植栽基盤整備技術マニュアル」(2013年12月 (一財)日本緑化センター)
- ・「川崎市緑化指針」(令和4年2月一部改正 川崎市)
- ・「川崎市および周辺の植生 -環境保全と環境保全林創造に対する植生学的研究-」
(昭和56年3月 宮脇ら編、横浜植生学会)
- ・「神奈川県潜在自然植生」(昭和51年3月 宮脇昭編、神奈川県教育委員会)
- ・「建築外観の視覚構造Ⅱ－夜における建築の見え方、図と地の逆転－」
(昭和53年9月 日本建築学会大会学術講演梗概集 芦原義信他)
- ・「川崎市景観計画」(平成30年12月改定 川崎市)
- ・「建築基準法」(昭和25年5月 法律第201号)

- ・「川崎市建築基準条例」(昭和35年 9 月 条例第20号)
- ・「建造物によるテレビ受信障害調査要領(地上デジタル放送)(改訂版)」
(平成30年 6 月 (一社)日本CATV技術協会)
- ・「全国テレビジョン、FM・ラジオ放送局一覧」
(日本放送協会・(一社)日本民間放送連盟監修・NHKテクノロジーズ編集)
- ・「衛星放送の現状〔令和 6 年度版〕」(令和 6 年 4 月 総務省)
- ・「建造物障害予測の手引き」(平成17年 3 月 (社)日本CATV技術協会)
- ・「建築物荷重指針・同解説(2015)」(平成27年 2 月 日本建築学会)
- ・「ビル風の基礎知識」(平成17年12月 風工学研究所 編著)
- ・「令和 6 年度市立学校統計調査速報」(令和 6 年 5 月 川崎市教育委員会事務局)
- ・「年刊 教育調査統計資料No.51 令和 5 (2023)年度)」(川崎市教育委員会ホームページ)
- ・「川崎市教育委員会ヒアリング」(令和 6 年 5 月、8 月)
- ・「令和 4 年度活動報告書 教育文化会館・市民館」(川崎市教育委員会)
- ・「川崎市年齢別人口 -令和 5 (2023)年10月 1 日現在-」(令和 5 年12月 川崎市)
- ・「川崎市の世帯数・人口、区別人口動態、区別市外移動人口(令和 6 年 3 月 1 日現在)」
(令和 6 年 3 月 川崎市)
- ・「川崎市の人口(1) 令和 2 年国勢調査結果報告書(人口等基本集計結果)」
(令和 4 年 3 月 川崎市)

修正箇所一覧

修正箇所一覧

条例評価書修正箇所		修正内容等	条例準備書の記載内容 【条例準備書の記載ページ】	条例評価書の記載内容 【条例評価書の記載ページ】
第 1 章	4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯及び内容 (3) 環境配慮の内容等 エ 防災への配慮	審査結果を踏まえて、環境配慮の内容を追記しました。	【条例準備書 p.13】	3～4行目 ・ <u>軟弱層がやや厚い地域に位置していることから、計画地の地質調査結果及び関係法令を踏まえた適切な設計を実施する。</u> 【条例評価書 p.13】
	(14) 施工計画 イ 工事中の安全対策及び環境保全対策 (7) 安全対策	審査結果を踏まえて、工事中の安全対策の内容を追記しました。	⑤ 工事用車両については、下記の事項を施工者に指示する。 ・ (略) ・ (略) 【条例準備書 p.45】	⑤ 工事用車両については、下記の事項を施工者に指示する。 ・ (略) ・ (略) ・ 工事用車両の待機場所については、敷地内に待機場所を確保し、工事工程上難しい場合には、近隣の土地で待機場所を確保する。 【条例評価書 p.45】
第 2 章	1 計画地及びその周辺地域の概況 (2) 地象の状況	審査結果を踏まえて、環境配慮の内容を追記しました。	【条例準備書 p.56】	5～8行目 <u>既存商業施設建設時のボーリング調査結果(図 11-1(p.562～571)参照)によると、計画地の地質は、表土の下は軟弱な砂層、シルト層、粘土層等で構成されており、G.L.-50m程度の砂礫層(上総層群)において N 値(地盤の硬さを表す指標)が 60 以上となっている。</u> 【条例評価書 p.56】

条例評価書修正箇所		修正内容等	条例準備書の記載内容 【条例準備書の記載ページ】	条例評価書の記載内容 【条例評価書の記載ページ】
第3章	3 環境配慮項目 (1) 環境配慮項目の選定 「地震時等の災害」	審査結果を踏まえて、環境配慮項目の選定理由を追記しました。	表3-4(1) 環境配慮項目の選定 ・ 供用時は商業施設、住宅、保育所、生活利便施設等としての利用であることから、地震時等の災害が発生した場合における地域の安全確保等、環境配慮を行う必要があることから、環境配慮項目として選定する。 【条例準備書 p.111】	表3-4(1) 環境配慮項目の選定 ・ <u>計画地は軟弱層がやや厚い地域に位置していることから、地質の状況を踏まえた適切な設計が必要であること、供用時は商業施設、住宅、・・・(中略)・・・選定する。</u> 【条例評価書 p.111】
第4章	5 廃棄物等 5.2 産業廃棄物 (3) 予測及び評価 ア 工事中に発生する建設廃棄物の発生量又は排出量及びその処理・処分方法 (ウ) 環境保全のための措置	条例見解書を踏まえて、環境保全のための措置を追記しました。	 【条例準備書 p.278】	14～15 行目 ・ <u>廃棄物の種類に応じて、散水の実施後に積み込み、専用コンテナ又はフレコンバッグで積み込みを行うなど、廃棄物に伴う粉じんの飛散防止に努める。</u> 【条例評価書 p.278】
	8 建造物の影響 8.2 テレビ受信障害 (3) 予測及び評価 ア 対象事業の供用により発生するテレビ受信障害(地上デジタル放送、衛星放送)の程度及び範囲 (ウ) 環境保全のための措置	条例見解書を踏まえて、環境保全のための措置を追記しました。	 【条例準備書 p.388】	9～13 行目 ・ <u>受信障害が予測される範囲においては、今後、計画建物の地上躯体工事着手前に、障害が予測される範囲の受信形態、受信アンテナの位置や高さなど詳細な調査を実施し、専門家の見解を得て、概ね確実な受信障害が予測できる建物に関しては建設前に対策(アンテナの移動、交換、増幅器の設置、CATV 等による対策など個々に応じた対策)の協議、対策を実施する。</u> 【条例評価書 p.388】

条例評価書修正箇所		修正内容等	条例準備書の記載内容 【条例準備書の記載ページ】	条例評価書の記載内容 【条例評価書の記載ページ】
第 4 章	8 建造物の影響 8.3 風害 (3) 予測及び評価 ア 大規模建築物 の出現による風 環境への影響 (7) 予測方法等 c. 予測条件・予 測方法 ① 予測条件 1) 計画建物	審査結果を踏まえ て、予測条件を追記 しました。	1～2行目 計画建物の配置、形状及 び高さについては、「第 1章 4 (5)建築計画等」 (p.16～24 参照)に示した とおりとした。 【条例準備書 p.393】	1～4行目 計画建物の配置、形状及 び高さについては、「第 1章 4 (5)建築計画等」 (p.16～24 参照)に示した とおりとした。 <u>なお、計 画建物の形状について は、風の影響の低減に配 慮するため、B 地区の住 宅棟の三層以上は隅切り 形状とし、建設後及び対 策後の風洞模型に反映し た。</u> 【条例評価書 p.393】
	(ウ) 環境保全のた めの措置	審査結果を踏まえ て、環境保全のため の措置を見直しまし た。	4～5行目 ・ B地区の住宅棟の三層 以上は隅切り形状と し、地上部への吹き降 ろしが近傍に及ぼす影 響を低減するよう配慮 する。 【条例準備書p.411】	削除 【条例評価書p.411】
	10 地域交通 10.1 交通安全、 交通混雑 (3) 予測及び評価 ア 工事用車両の 走行による交通 安全及び交通混 雑への影響 (ウ) 環境保全のた めの措置	審査結果を踏まえ て、表現を修正しま した。	5～7行目 ・ 工事用車両の出入口等 に交通誘導員を配置す るとともに、一般市道 港町6号線を走行する 工事用車両の関係者に 対して、当該道路走行 時の走行速度の抑制、 安全確認の徹底を図 り、歩行者の安全の確 保に努める。 【条例準備書 p.469】	5～8行目 ・ 工事用車両の出入口 等に交通誘導員を配置 するとともに、一般市 道港町6号線を走行す る工事用車両の関係者 に対しては、 <u>安全教育 や朝礼及び新規入場者 教育等において、当該 道路走行時の走行速度 の抑制、安全確認の徹 底を図り、歩行者の安 全の確保に努める。</u> 【条例評価書 p.469】

条例評価書修正箇所		修正内容等	条例準備書の記載内容 【条例準備書の記載ページ】	条例評価書の記載内容 【条例評価書の記載ページ】
第4章	ア 工事用車両の走行による交通安全及び交通混雑への影響 (ウ) 環境保全のための措置	審査結果を踏まえて、環境保全のための措置を追加しました。		16～19行目 ・工事用車両の待機場所については、敷地内に待機場所を確保し、工事工程上難しい場合には、近隣の土地で待機場所を確保するように施工者に指示する。 ・工事中の大型車両については、極力国道側での搬出入とする。 ・登下校時間帯への配慮、交通誘導員の配置等、安全には十分配慮する。
	イ 施設関連車両の走行による交通安全及び交通混雑への影響 (ウ) 環境保全のための措置	審査結果を踏まえて、表現を修正しました。また、環境保全のための措置の記載順を対象ごとに整理しました。	4～7行目 ・施設利用者(来客者)に対し、スムーズな交通誘導が行えるよう、ホームページ等でのアクセス方法の周知や施設内に案内看板の設置を検討する。 ・施設利用者(来客者)に対し、ホームページ等で路線バスや電車等の公共交通機関の利用を促す。	5～7行目 ・商業施設来場者に対し、スムーズな交通誘導が行えるよう、ホームページ等でのアクセス方法の周知や施設内に案内看板を設置するとともに、ホームページ等で路線バスや電車等の公共交通機関の利用を促す。
			【条例準備書 p.469】	【条例評価書 p.469】
			【条例準備書 p.481】	【条例評価書 p.481】

条例評価書修正箇所		修正内容等	条例準備書の記載内容 【条例準備書の記載ページ】	条例評価書の記載内容 【条例評価書の記載ページ】
第4章	イ 施設関連車両の走行による交通安全及び交通混雑への影響 (ウ) 環境保全のための措置	審査結果を踏まえて、表現を修正しました。 また、環境保全のための措置の記載順を対象ごとに整理しました。	11～12行目 ・施設関係者に対し、一般市道港町6号線走行時の走行速度の抑制、安全確認の徹底を周知する。 【条例準備書p.481】	11～14行目 ・一般市道港町6号線走行時の走行速度の抑制、安全確認の徹底のために、 <u>住宅棟の居住者に対しては入居時の案内と掲示板等により、商業施設来場者に対しては掲示板のほかホームページ等により周知を図る。また、テナント運営者に対してはテナント入居時に搬入業者や従業員に対して周知を行うよう要請する。</u> 【条例評価書p.481】
	(エ) 評価	環境保全のための措置の修正内容を反映しました。	17行目 施設利用者に対し、 【条例準備書p.481】	17行目 商業施設来場者に対し、 【条例評価書 p.481】
第5章	第5章 環境保全のための措置	第4章の修正内容を反映しました。	表5-1(5)(8)(9) 環境保全のための措置 【条例準備書 p.495,498,499】	表5-1(5)(8)(9)(10) 環境保全のための措置 【条例評価書 p.495,498,499,500】

条例評価書修正箇所		修正内容等	条例準備書の記載内容 【条例準備書の記載ページ】	条例評価書の記載内容 【条例評価書の記載ページ】
第6章	第6章 環境配慮項目に関する措置 「地震時等の災害」	審査結果を踏まえて、計画地内の地象の状況及びその対策、入居者の在宅避難方針等について追記しました。	表6-1(1) 環境配慮項目に関する措置 ・地震時等の災害時の避難経路を考慮した動線の確保に努めるとともに、一時的な避難場所の確保、防災備蓄倉庫等の整備に努める。 【条例準備書 p.501】	表6-1(1) 環境配慮項目に関する措置 ・既存商業施設建設時のボーリング調査結果(図11-1(1)～(6)(p.562～571)参照)によると、支持層の上総層群はG.L.-50m程度に存在する。住宅棟については、今後改めてボーリング調査を実施して支持層を確認し、支持層まで杭を打設する。 ・商業施設については、地震時等の災害時の避難経路を考慮した動線の確保に努めるとともに、一時的な避難場所の確保、防災備蓄倉庫等の整備に努める。 ・住宅棟入居者に対しては、入居時に川崎市の方針として在宅避難が推奨されていることを周知するほか、各戸への防災備品の設置等の対策を入居説明会等で啓発する。 ・住宅棟の物件規模を考慮しながら防災備蓄倉庫を設置する。 【条例評価書p.501】
第7章	第7章 環境影響の総合評価	第4章の修正内容を反映しました。	表7-1(10) 環境影響評価の結果 【条例準備書p.514】	表7-1(10) 環境影響評価の結果 【条例評価書p.514】

図書に使用した地図は、「基盤地図情報 縮尺レベル
2500」(国土地理院)をもとに、必要に応じて加筆修
正を行っています。

この冊子は古紙配合の再生紙を使用しています。