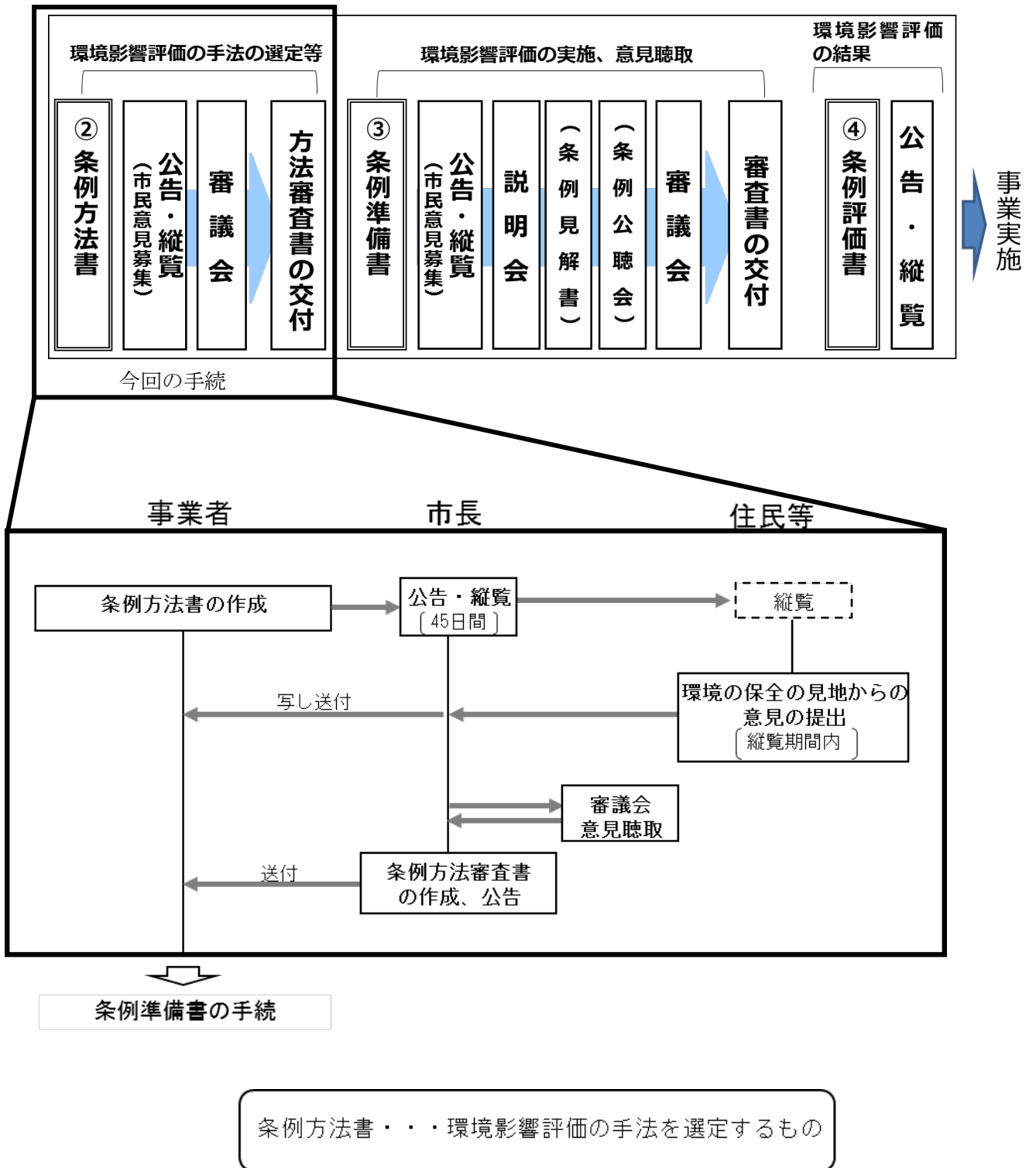


(仮称)川崎市幸区堀川町A地区開発計画に係る
条例環境影響評価方法書

令和8年6月

京浜急行電鉄株式会社
関電不動産開発株式会社
日鉄興和不動産株式会社
大和ハウス工業株式会社
三菱地所レジデンス株式会社

川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続（第1種行為）



目 次

第1章 指定開発行為の概要

1 指定開発行為者	1
2 指定開発行為の名称及び種類	1
3 指定開発行為を実施する区域	1
4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯等及び内容	5
4.1 指定開発行為の目的及び事業立案の経緯等	5
4.2 計画地及びその周辺における整備方針等	5
4.3 環境配慮の内容等	10
4.4 土地利用計画	11
4.5 建築計画	13
4.6 緑化計画	22
4.7 交通計画	22
4.8 供給施設計画	27
4.9 排水施設計画	27
4.10 熱源計画	27
4.11 廃棄物処理計画	27
4.12 防・消火計画	27
4.13 計画地周辺の指定開発行為	28
4.14 施工計画	29

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	33
1.1 気象の状況	33
1.2 地象の状況	36
1.3 水象の状況	36
1.4 植物、動物の状況	39
1.5 人口、産業の状況	39
1.6 土地利用状況	43
1.7 交通、運輸の状況	50
1.8 公共施設等の状況	58

1.9 史跡・文化財の状況	64
1.10 公害等の状況	66
1.11 法令等の状況	77
2 計画地及びその周辺地域の環境の特性	83
2.1 立地特性	83
2.2 環境の特性	83

第3章 環境影響評価項目の選定等

1 環境影響要因の抽出	87
2 環境影響評価項目の選定	87
3 環境配慮項目	95
3.1 環境配慮項目の選定	95
3.2 環境配慮方針	96

第4章 環境影響評価の調査、予測及び評価の手法

1 地球環境	
1.1 温室効果ガス	98
2 大気	
2.1 大気質	102
3 土壌汚染	
3.1 土壌汚染	112
4 騒音・振動・低周波音	
4.1 騒音	118
4.2 振動	126
5 廃棄物等	
5.1 一般廃棄物	132
5.2 産業廃棄物	134
5.3 建設発生土	136
6 緑	
6.1 緑の質	138
6.2 緑の量	146
7 景観	
7.1 景観、圧迫感	152

8	構造物の影響	
8.1	日照障害	162
8.2	テレビ受信障害	166
8.3	風害	170
9	コミュニティ施設	
9.1	コミュニティ施設	174
10	地域交通	
10.1	交通安全、交通混雑	178
第5章 関係地域の範囲		187
第6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	189
2	条例方法書の作成者及び業務受託者の名称及び所在地	189
2.1	条例方法書の作成者	189
2.2	業務委託者	189
3	事業内容等に関する問い合わせ窓口	189
4	参考とした資料の目録	190

第1章 指定開発行為の概要

第1章 指定開発行為の概要

1 指定開発行為者

名称：京浜急行電鉄株式会社

代表者：取締役社長 川俣 幸宏

住所：横浜市西区高島一丁目2番8号

名称：関電不動産開発株式会社

代表者：首都圏事業本部長 真屋 功

住所：東京都中央区京橋一丁目11番1号

名称：日鉄興和不動産株式会社

代表者：代表取締役 三輪 正浩

住所：東京都港区赤坂一丁目8番1号

名称：大和ハウス工業株式会社 南関東支社

代表者：執行役員支社長 小島 由光

住所：横浜市西区みなとみらい三丁目6番1号

名称：三菱地所レジデンス株式会社

代表者：代表取締役 明嵐 二郎

住所：東京都千代田区大手町一丁目9番2号

2 指定開発行為の名称及び種類

名称：(仮称)川崎市幸区堀川町A地区開発計画

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)

大規模建築物の新設(第2種行為)

3 指定開発行為を実施する区域

指定開発行為を実施する区域(以下「計画地」という。)は図1-1、2及び写真1-1に示すとおり、川崎市幸区の東部に位置しており、現況は事務所ビル、駐車場及び公開空地(歩行者通路)等として利用されており、北側約60mには多摩川が流れている。

計画地の周辺の主な道路網としては、計画地西側は川崎府中線(主要地方道9号)に接しており、北側約20mに国道409号、東側約680mに国道15号(第一京浜)が通っている。

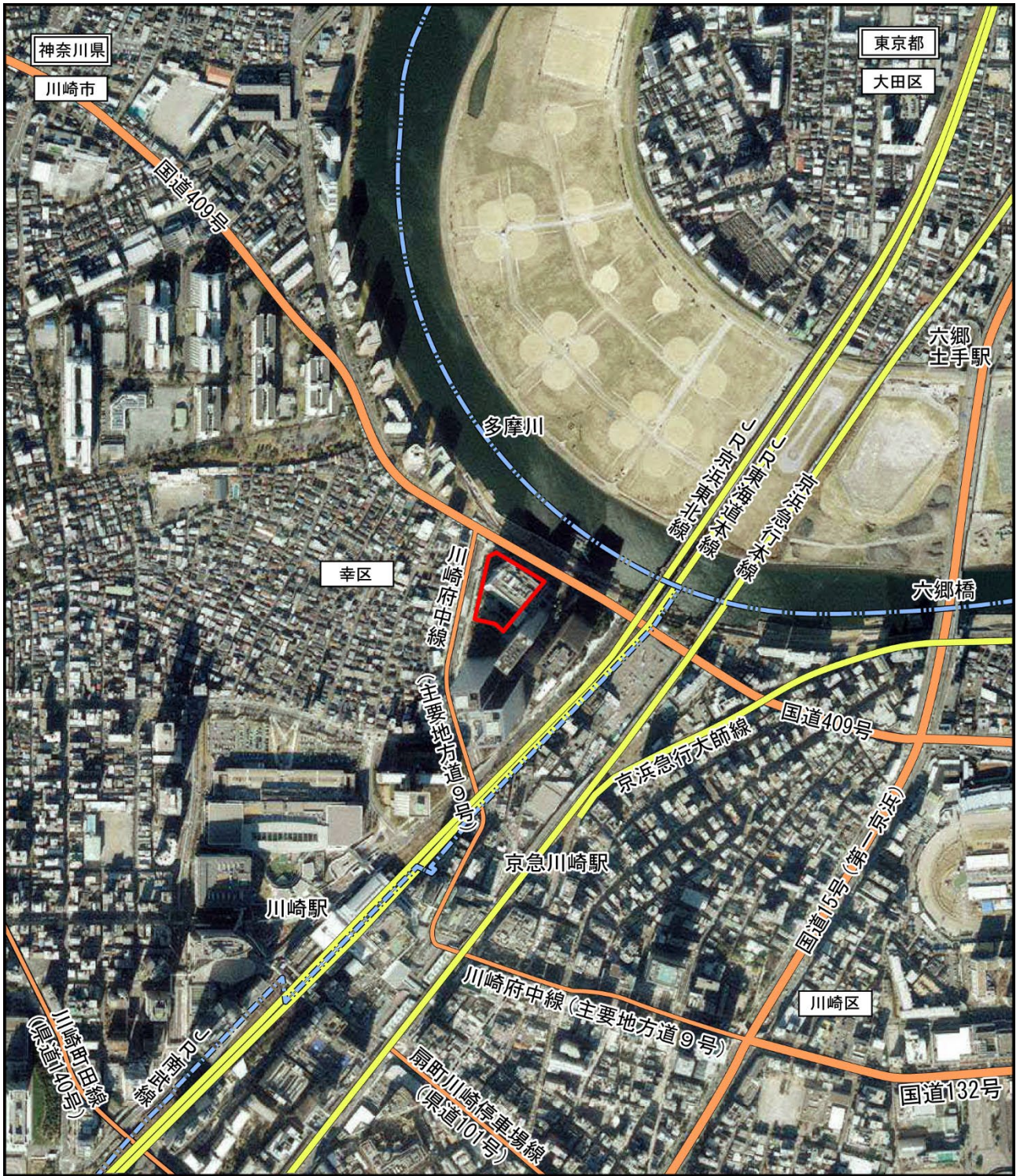
鉄道網としては、計画地東側に京浜急行本線及び京浜急行大師線、JR東海道本線及びJR京浜東北線が通っている。最寄り駅は、京急川崎駅である。

計画地の位置及び面積は、以下に示すとおりである。

位置：川崎市幸区堀川町580番地1ほか(図1-1、2及び写真1-1参照)

計画地面積：約8,620㎡(用途地域：商業地域)

現況：事務所ビル、駐車場及び公開空地(歩行者通路)等



凡 例

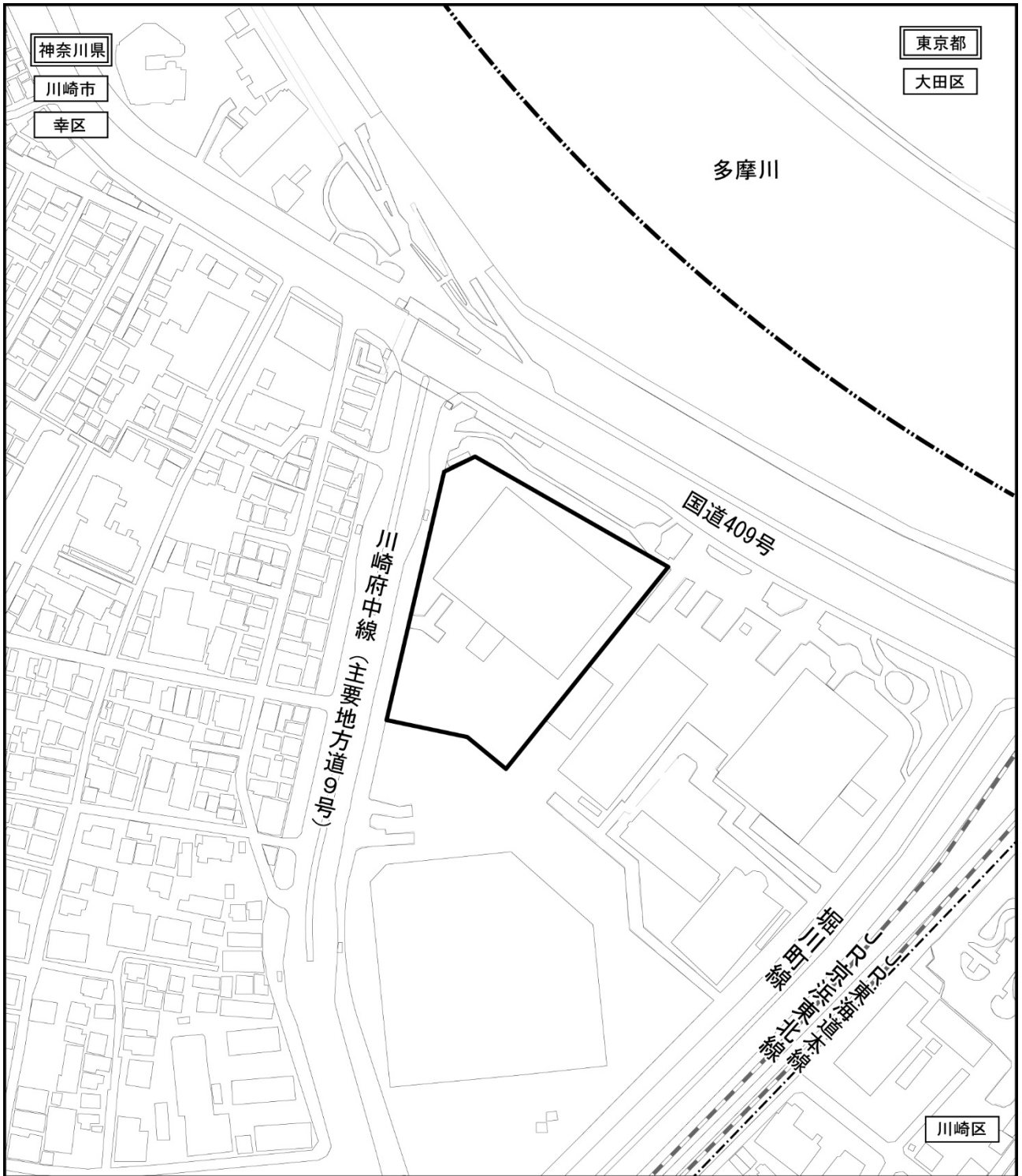
- | | | | |
|---|-----|---|----------|
|  | 計画地 |  | 国道 |
|  | 都県界 |  | 主要地方道・県道 |
|  | 区界 |  | 鉄道 |

写真1-1 計画地周辺航空写真



0 100 200 400m

出典：「川崎市空中写真 垂直写真」（令和6年1月、川崎市）



神奈川県
川崎市
幸区

東京都
大田区

多摩川

国道409号

川崎府中線
(主要地方道)

葛甲三筋
葛七洲新洲二筋
葛六洲新洲二筋

川崎区

凡 例





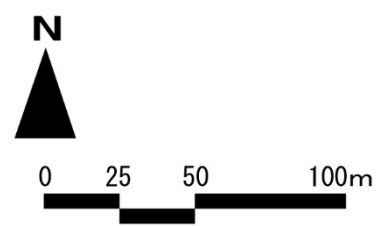
-  計画地
-  都県界
-  区 界
-  鉄 道 (JR線)

図1-2 計画地位置図 (詳細図)



4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯及び内容

4.1 指定開発行為の目的及び事業立案の経緯等

川崎駅周辺地区は、市の中心的な広域拠点として、「川崎駅周辺総合整備計画」（平成 28 年 3 月改定、川崎市）に基づき、中枢業務機能や広域的な商業機能、文化・交流、行政等の高次な都市機能の集積が進んでいる。

計画地周辺は、多摩川の低水護岸整備による河川敷等の有効活用やカワサキ文化公園の新設による賑わいの創出が期待されるとともに、高規格堤防の整備に併せた都市型住宅の整備など、自然に寄り添った住環境の整備が進められており、また、計画地南側では、京急川崎駅西口周辺を中心に、アリーナ計画等の開発が進められている。

その中で、計画地周辺の課題として、「多摩川との連携不足・分断」、「快適な歩行者空間の不足」、「溜まり空間の連携不足」、「賑わい機能の不足」の 4 つの課題と計画地周辺の立地特性を踏まえ、本事業はこの地域の重要な資源である多摩川の自然環境とのつながりを大切にしながら、様々な人が集い、文化・交流を育むリバーサイドの拠点を計画地に生み出す「自然環境に寄り添い文化・交流を育むリバーサイドの拠点形成 ～まちと多摩川をつなぎ、地域全体の交流を活性化～」を目標とし、「既存機能と新規機能が融合した賑わいある複合市街地の形成」、「多摩川と連携した回遊性の高い歩行者空間・オープンスペースの確保」、「多摩川を借景として自然・文化を継承した魅力のある都市空間の形成」の整備を行い、共同住宅及び商業施設の新設を行うものである。

4.2 計画地及びその周辺における整備方針等

計画地を含む川崎駅周辺地区は、「川崎市総合計画 第 3 期実施計画」（令和 4 年 3 月、川崎市）において広域拠点の一つとして位置づけられているとともに、「川崎都市計画都市再開発の方針」（令和 7 年 3 月、川崎市）において 2 号再開発促進地区に位置づけられている。

川崎駅周辺地区では、羽田空港や東京、横浜へのアクセスの良さを活かした広域的な集客機能を備えたまちづくりが段階的かつ戦略的に進められており、駅前広場、地下街、東西の連絡通路等の公共事業や民間再開発による都市的な土地利用を連鎖的に積み重ね、土地利用の誘導と民間事業のタイミングにあわせた都市基盤の整備が進められてきている。

(1) 「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まちづくりの基本目標を定めた「基本構想」、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政策の方向性を明らかにする「基本計画」、これらのビジョン・方向性に基づき、中期の具体的な取組や目標を定める「実施計画」で構成されている。

計画地を含む「川崎駅周辺地区」は、小杉駅周辺地区、新百合ヶ丘駅周辺地区とともに「広域拠点」として位置づけられており、首都圏の好位置に立地し、鉄道や道路などの恵まれた都市基盤を有する強みを最大限に活かした拠点整備や、時代の変化に応じた都市機能の集積・更新や高度化を進めることで、都市の活力を高め持続可能なまちづくりを推進することとしている。

(2) 「川崎都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(令和7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、広域的・根幹的な都市計画に関する基本的な方針であり、市街化区域と市街化調整区域の区分や主要な都市計画の決定の方針、おおむね10年以内に整備する主要な施設等を定めるもので、川崎市がめざす都市像の実現に向けた都市づくりの方向性を示している。

計画地を含む「川崎駅周辺地区」は、「広域拠点」に位置付けられており、グローバル化の進展も見据え、首都圏の好位置に立地し、鉄道や道路などの恵まれた都市基盤を有する本市の強みを最大限に活かすとともに、時代の変化に応じた都市機能の集積や更新を引き続き進め、魅力にあふれた「広域拠点」の形成をめざすこととされている。また、計画地を含む「川崎駅周辺地区」が「おおむね10年以内に実施することを予定する市街地再開発事業」に挙げられている。

(3) 「川崎都市計画都市再開発の方針」(令和7年3月、川崎市)

「川崎都市計画都市再開発の方針」は、土地の高度利用に関する方針や再開発を促進すべき区域等を定めるものであり、広域拠点の再開発に関する方針として、商業・業務・医療・福祉・文化・都市型住宅等の機能を充実し、活力あふれる広域的な拠点として育成するため、土地の合理的な高度利用を図り、地域特性を踏まえた計画的な整備を進めるとしている。

計画地を含む「川崎駅周辺地区」は、「1号市街地(都心部1号市街地)」及び「2号再開発促進地区(川崎駅周辺地区)」に位置付けられている。

1号市街地では、首都圏の広域的な役割を担う地区として、商業業務機能等の集積を図ることが目標とされている。その中で川崎駅周辺地区は、更なる回遊性の向上や都市における交流を支えるとともに、民間開発等を適切に誘導することで、商業・業務・文化施設等を中心とした都市機能の強化を図るとされている。

2号再開発促進地区では、重要な交通結節点である川崎駅とその周辺地区の都心機能の強化を図るため、高水準の公共施設整備等と中枢業務機能や広域的な商業・業務、文化・交流、行政等の高次な都市機能の集積と、優良な都市型住宅を適切に誘導し、広域的な拠点の形成をめざすとしている。

(4) 「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)

「都市計画マスタープラン 全体構想」は、「都市計画法」に基づき「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、市民の意見を反映したうえで、将来の都市像(市街地像)を展望し、土地利用の方針や都市施設整備の方針、市街地整備の方針を定めている。

計画地を含む「川崎駅周辺地区」では、魅力と活力にあふれる「広域拠点」の形成をめざし、次のような内容等が定められている。

- ・川崎市の玄関口としてふさわしい多様な賑わいや交流が生み出す魅力と活力あふれた拠点の形成をめざす。
- ・中枢業務機能や広域的な商業機能、文化・交流、行政等の高次な都市機能の集積を図るとともに、良質な都市型住宅の建設を適切に誘導し、計画的な複合的土地利用による都市機能の強化を図り、「商業業務エリア」の形成をめざす。
- ・中心街区では、市街地再開発事業や地区計画等の活用により、土地の計画的な高度利用を図り、市街地環境の改善や都市機能の集積、道路、交通広場、公園、オープンスペースなどの都市基盤整備、都市景観の向上などに資する計画的な土地利用を誘導する。
- ・川崎駅周辺における回遊性・利便性の向上を図り、歩いて移動しやすい歩行者空間の整備を推進する。

(5) 「川崎市都市計画マスタープラン幸区構想」(令和 3 年 8 月、川崎市)

「都市計画マスタープラン 幸区構想」は「全体構想」に即し、幸区の地域特性を活かしたまちづくりの方針を定めている。

計画地を含む「川崎駅周辺地区」では、「広域拠点」としての地区の活性化と魅力の向上をめざし、次のような内容等が定められている。

- ・川崎市の玄関口として、民間活力を活かしながら中枢業務機能や広域的な商業・宿泊機能、文化・交流、行政などの高次な都市機能の集積を図るとともに、国際化に対応したまちづくりや、職住が近接したまちとして良質な都市型住宅の適切な誘導などによる計画的な複合的土地利用を図り、多様な賑わいや交流が生み出す魅力と活力にあふれた拠点の形成をめざす。
- ・「音楽のまち・かわさき」の取組の中核施設がある立地特性を活かし、音楽を始めとする文化芸術活動の拠点の形成をめざす。
- ・周辺の市街地や商店街には、地区コミュニティを基盤とする下町的な特徴が残されていることから、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、地域の個性を活かしながら今と昔の街なみが調和した親しみを持てる拠点の形成をめざす。

(6) 「川崎駅周辺総合整備計画」(平成28年3月改定、川崎市)

「川崎駅周辺総合整備計画」の基本方針及び基本施策は、以下のとおりである。

■基本方針

- | | |
|------------------|----------------------|
| ①魅力と活力ある広域拠点の形成 | ④人と環境にやさしく持続可能なまちづくり |
| ②地区内を往来しやすいまちづくり | ⑤個性的でにぎわいのあるまちづくり |
| ③安全・安心に過ごせるまちづくり | ⑥市民協働のまちづくり |

■基本施策

- | | | |
|-----------|--------------|-------------------|
| 1 再開発の推進 | 4 防災機能の強化 | 7 環境に配慮したまちづくりの推進 |
| 2 回遊性の強化 | 5 少子高齢社会への対応 | 8 美しい都市景観・都市環境の形成 |
| 3 交通環境の整備 | 6 グローバル化への対応 | 9 商業活性化の推進 |

「川崎駅周辺総合整備計画」における計画地周辺の基本施策と施策課題の位置図を図1-3に示す。計画地は、「研究開発・業務核」に位置するが、計画地では、以下の基本施策及び施策課題を推進する。

2 回遊性の強化 (6) 誰もが安全・安心に通行できる環境の実現

民間開発を活かした再開発や既存ストックの更新機会を捉え、連続したにぎわい空間を創出する取組を推進する。

7 環境に配慮したまちづくりの推進 (17) 低炭素社会を目指した環境技術の導入

省エネ機器等の導入等、低炭素社会を目指した環境技術の導入を推進する。

8 美しい都市景観・都市環境の形成 (19) 緑化空間の形成

川崎駅周辺のイメージ向上と良好な都市環境の形成を図るため、富士見公園や多摩川などの自然的空間を活かすとともに、市民・事業者・行政の協働による緑の充実に向けて、街路の緑化など緑化空間の形成と適正な維持管理を行う。

8 美しい都市景観・都市環境の形成 (22) 多摩川の自然を活かしたまちづくり

民間開発の機会を捉え、高規格堤防整備による洪水対策等を進めるとともに、多摩川沿いの市有地の活用などにより、まちと水辺空間の回遊性・連続性の向上を図り、多摩川を身近に感じられる憩い空間と多摩川への人の流れの創出を誘導する。

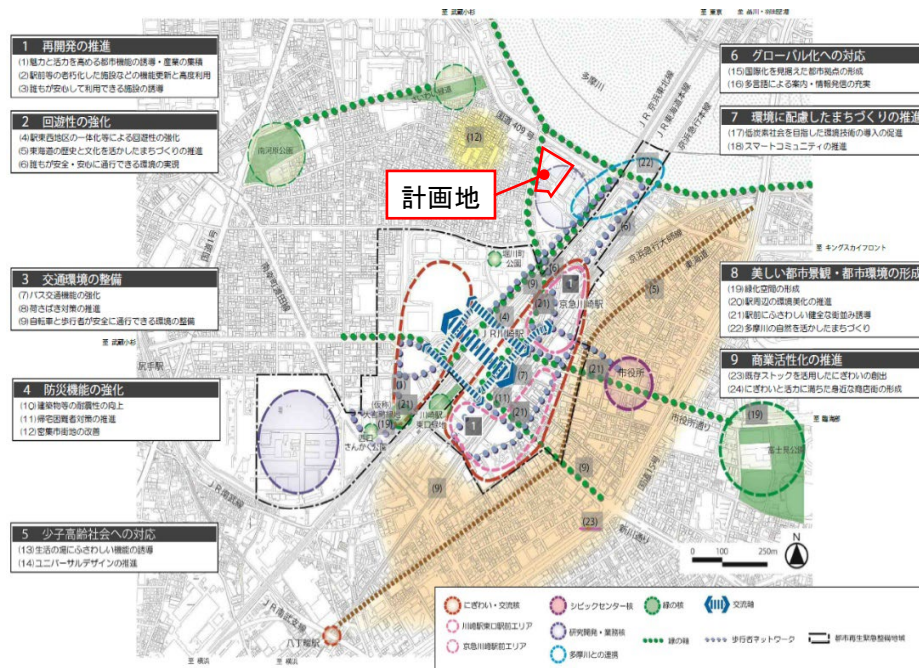


図1-3 基本施策と施策課題の位置図

(7) 「かわさきテクノピア第1特定街区」(昭和60年5月決定、川崎市)

「かわさきテクノピア第1街区」は、川崎駅周辺・かわさきテクノピア地区の核であり、業務機能の集積と市街地の整備改善を図るため都市計画特定街区として定められている。

特定街区の計画図は図1-4に、特定街区の容積率及び高さの最高限度等は表1-1に示すとおりである。なお、今後、特定街区を廃止することを想定している。

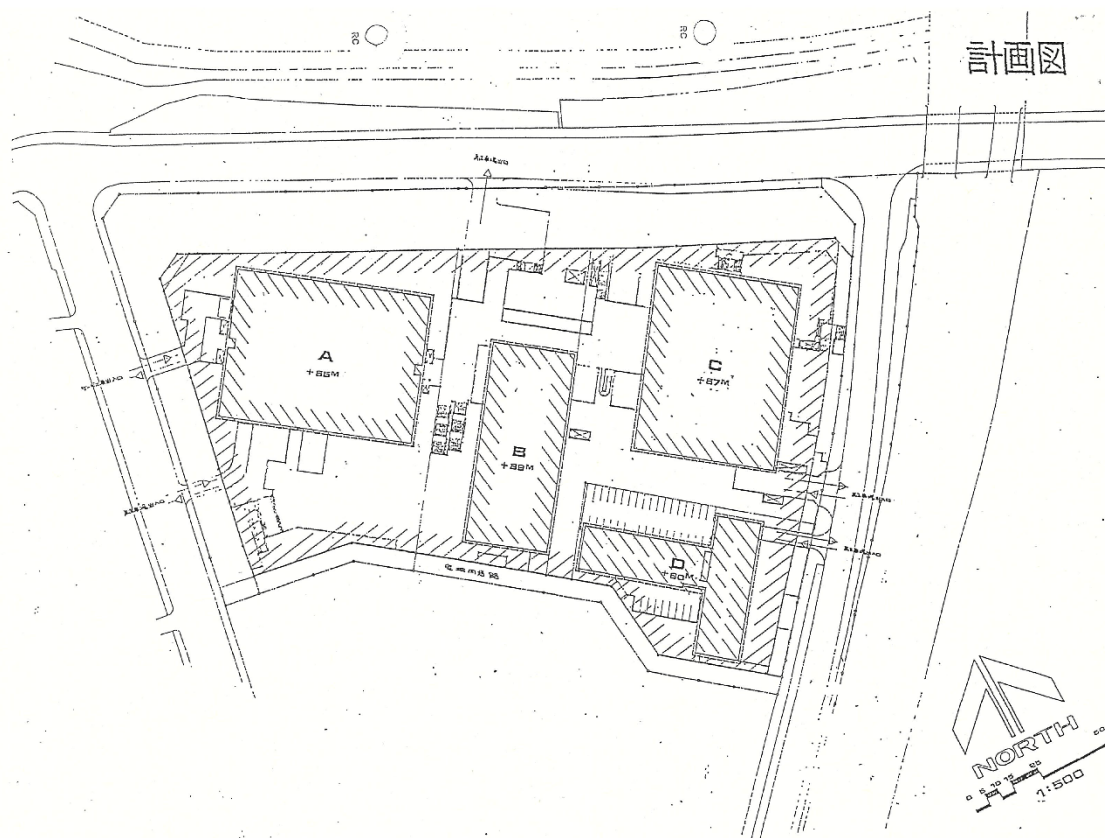


図1-4 かわさきテクノピア第1特定街区計画図

表1-1 かわさきテクノピア第1特定街区の概要

名称	かわさきテクノピア第1特定街区
位置	川崎市幸区堀川町及び幸町2丁目
面積	約3.3ha
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	64/10以下 A画地 60/10以下 B画地 70/10以下 C画地 70/10以下 D画地 50/10以下
建築物の高さの最高限度	A画地 高層部 65m 低層部 12m B画地 高層部 89m 低層部 12m C画地 高層部 87m 低層部 12m D画地 高層部 60m 低層部 12m

(8) 地区計画の決定

本事業では、上位計画等を踏まえた土地利用計画を適切に誘導するため、「地区計画」等が定められることを想定している。

4.3 環境配慮の内容等

事業計画の策定段階における環境配慮の内容等は、以下に示すとおりである。

(1) 地域への配慮

- ・事業の構想、事業規模等の検討にあたっては、上位計画との整合を図り、国道 409 号線による市街地と多摩川河川敷の分断を解消する河川デッキ^{※1}の整備やカワサキ文化公園へのシームレスな接続を可能とする広場・歩行者空間、バリアフリーに配慮した歩行者動線の再整備を行うことで、多摩川やカワサキ文化公園へ人の流れを誘導する集客施設と一体感のある溜まり空間を創出する。
- ・オープンスペースの確保を図り、防災・減災に向けた安全対策の取組を強化するとともに、災害発生時における帰宅困難者対策に努める。

(2) 計画建築物に関する配慮

- ・計画建築物の設計にあたっては、地盤に配慮するとともに、ビル風による周辺環境への影響が小さくなるよう、配置や形状を工夫する。
- ・計画建築物のデザインは、周辺との調和を図るとともに、色彩や外壁の素材についても周辺との調和に配慮する。
- ・計画建築物の低層部は外部空間との連続を意識した景観とし、広場を中心に、緑化による良好な景観形成を目指す。

(3) 省エネルギー等の環境への配慮

- ・計画建築物の配置やコア^{※2}形状を工夫し熱負荷を低減するとともに、外壁や屋根の建築部材の断熱性を高める。また、窓ガラス部材は、夏期の日射遮蔽及び断熱性向上を図る。
- ・太陽光発電等の再生可能エネルギーを導入し、「かわさきカーボンゼロチャレンジ 2050」（令和 2 年 11 月、川崎市）の推進を図る。
- ・計画建築物は、「川崎市建物環境配慮制度（CASBEE 川崎）」（令和 7 年 4 月改訂、川崎市）の A ランク以上の獲得を目指し、積極的に環境配慮に取り組む。
- ・エネルギー効率の優れた機器を積極的に採用するとともに、適切な空調ゾーニングによって、建築物全体として建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）☆☆☆相当の性能を有する施設とする。

(4) 緑化への配慮

- ・「川崎市緑化指針」（令和 4 年 2 月一部改正、川崎市）及び「川崎市環境影響評価等技術指針」（令和 3 年 3 月 7 次改訂、川崎市）に基づき、適切な緑化面積を確保する。
- ・植栽樹種の選定にあたっては、計画地及びその周辺で良好に生育している樹種、潜在自然植生や代償植生の構成種を主体とし、生育環境に適合する樹種とするとともに、都市景観に配慮する。

(5) その他の環境への配慮

- ・地域の環境特性を十分把握し、大気汚染、騒音・振動等による地域環境への影響が小さくなるよう配慮するとともに、事業による温室効果ガス排出量の抑制に努める。
- ・廃棄物の発生抑制、再資源化等に配慮し、適切に分別保管できるよう廃棄物保管施設を設置する。

注) ※1 河川デッキの形状・管理等については未定である。(以下、同様)

※2 コアとはエレベーター、エスカレーター、階段、設備スペース等の共有部を意味する。

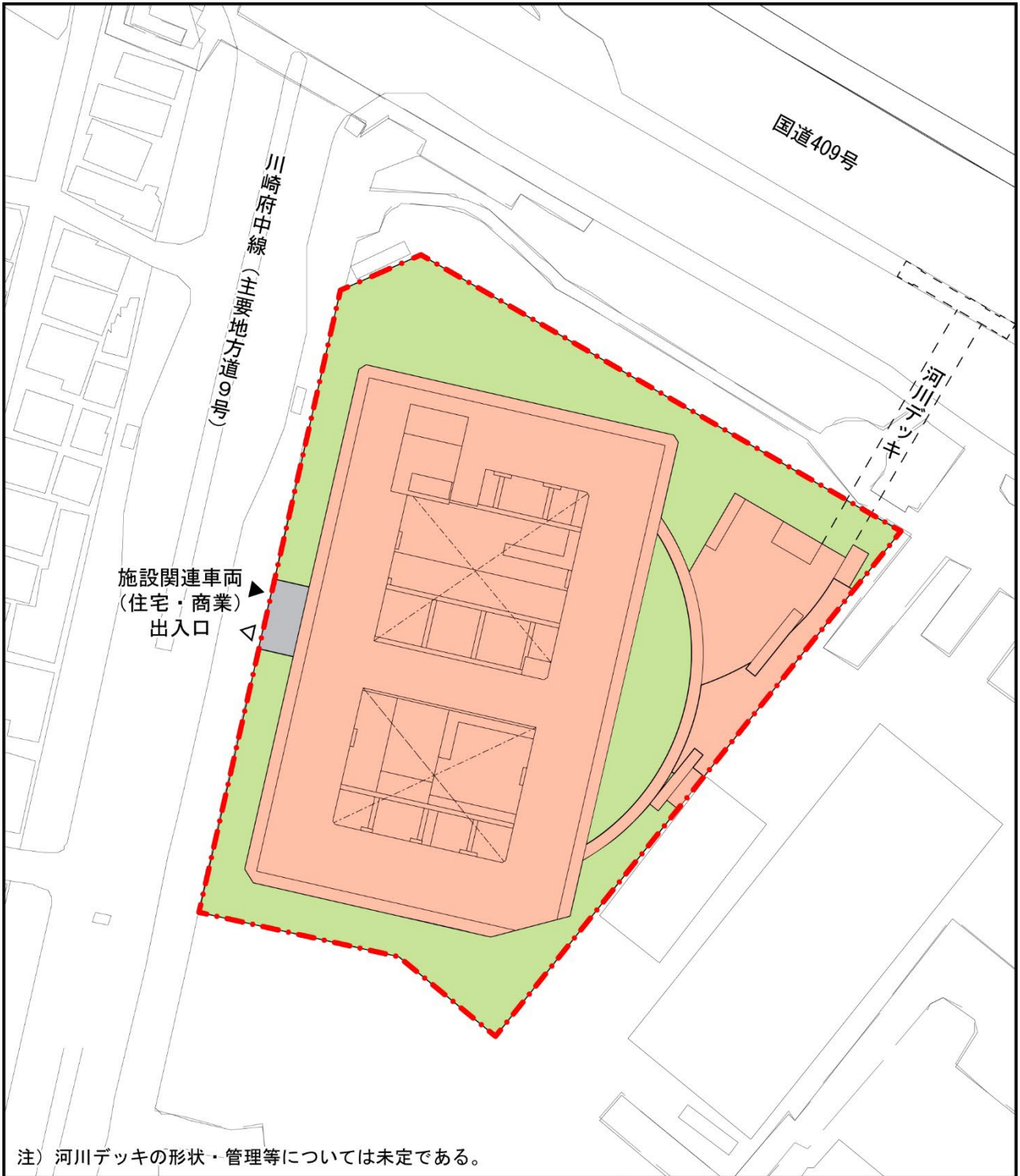
4.4 土地利用計画

本事業における土地利用計画は、表 1-2 及び図 1-5 に示すとおりである。

計画地は、計画建築物、車路、通路・アプローチ等で構成されている。また、地上 3 階部分で国道 409 号北側と河川デッキで接続する計画である。

表 1-2 土地利用計画の概要

土地利用区分	面積(m ²)	構成比(%)	備考
計画建築物	約 6,030	約 70.0	建築面積を示す
車路	約 80	約 0.9	
通路・アプローチ等	約 2,510	約 29.1	広場、緑化地を含む
合計	約 8,620	約 100.0	



凡 例


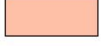




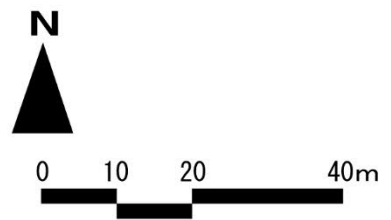
-  計画地
-  計画建築物
-  車路
-  通路・アプローチ等
(広場、緑化地を含む)
-  : 駐車場入口
-  : 駐車場出口

図 1-5 土地利用計画図



4.5 建築計画

(1) 計画概要

建築計画の概要は、表 1-3 に示すとおりである。また、計画建築物の各階平面図は図 1-6(1)～(11)に、断面図は図 1-7(1)～(2)に示すとおりである。

計画建築物の主な用途は共同住宅、商業施設、延べ面積は約 99,000 m²、高さは約 118m（地上 34 階、地下 1 階）である。

表 1-3 建築計画の概要

項目	概要
主要用途	共同住宅・商業施設
敷地面積	約 8,620 m ²
建築面積	約 6,030 m ²
建蔽率	約 70%
延べ面積	約 99,000 m ²
住宅 ^{※1}	約 89,500 m ²
商業 ^{※1}	約 2,000 m ²
駐車場	約 6,200 m ²
住宅	約 6,050 m ²
商業	約 150 m ²
駐輪場	約 1,300 m ²
住宅	約 1,250 m ²
商業	約 50 m ²
容積対象床面積	約 68,950 m ²
容積率	約 800% ^{※2}
建築物の階数	地上 34 階、地下 1 階
建築物の高さ	約 118m 塔屋等含む最高高さ 約 121m
建築物の構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
計画戸数	約 930 戸
駐車場台数	約 320 台
駐輪場台数	約 1,400 台

注) ※1 住宅及び商業の延べ面積には、共用部分の面積も含む。

※2 都市計画手法を活用することにより800%を想定している。

(2) 住戸計画

本事業における住戸計画は、1 戸あたりの専有床面積は約 30～200 m²、ファミリー向けを主とし、住戸数は約 930 戸を計画している。

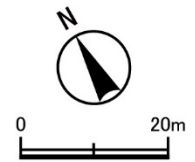
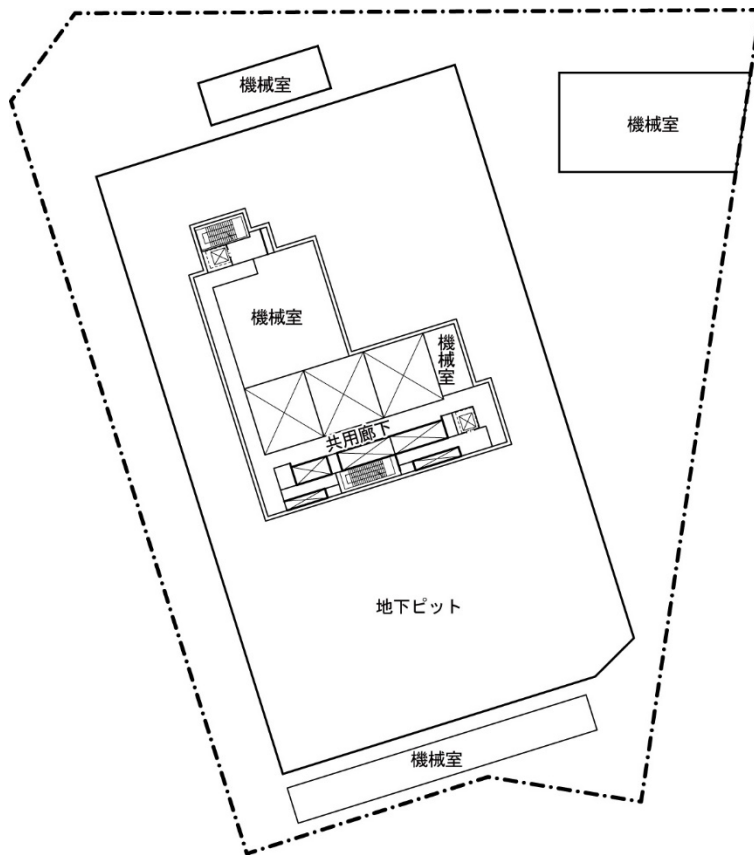


図1-6(1) 各階平面図 (地下1階)

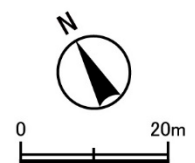
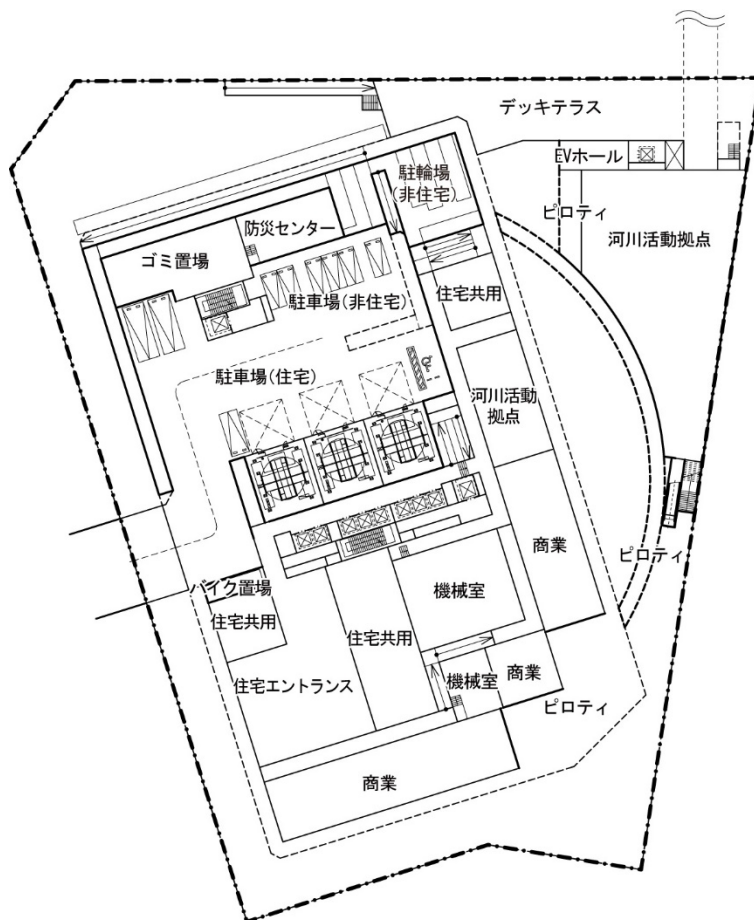


図1-6(2) 各階平面図 (1階)

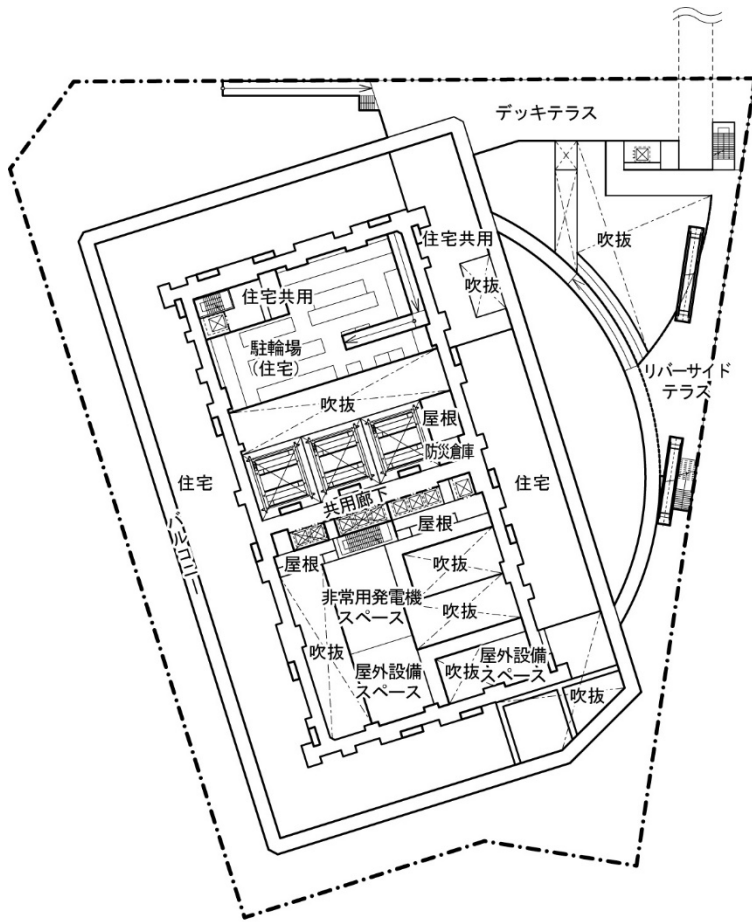


図1-6(3) 各階平面図 (2階)

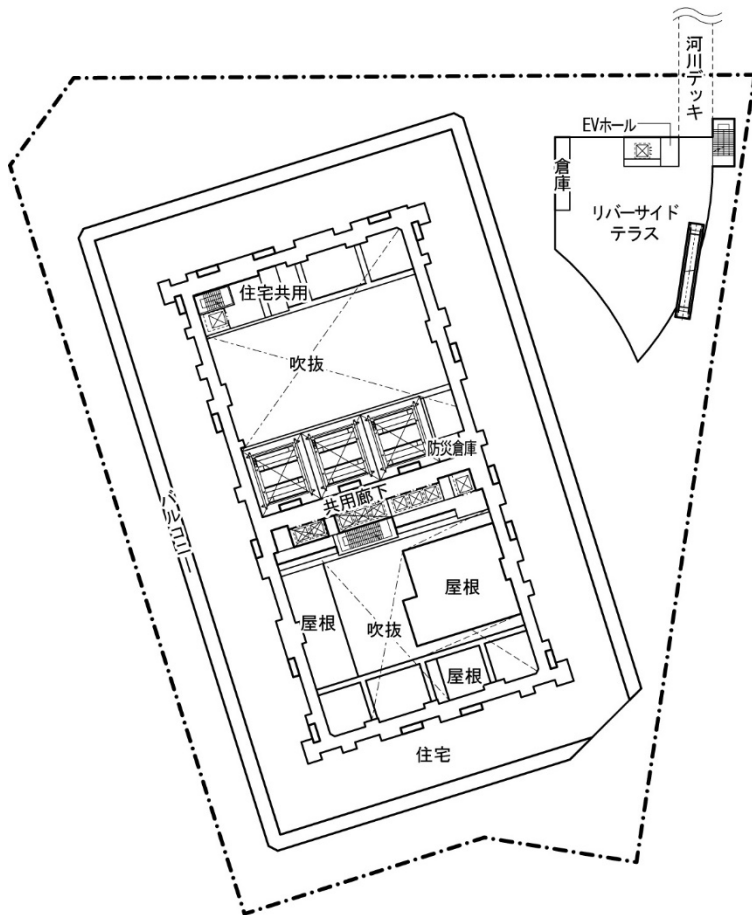


図1-6(4) 各階平面図 (3階)

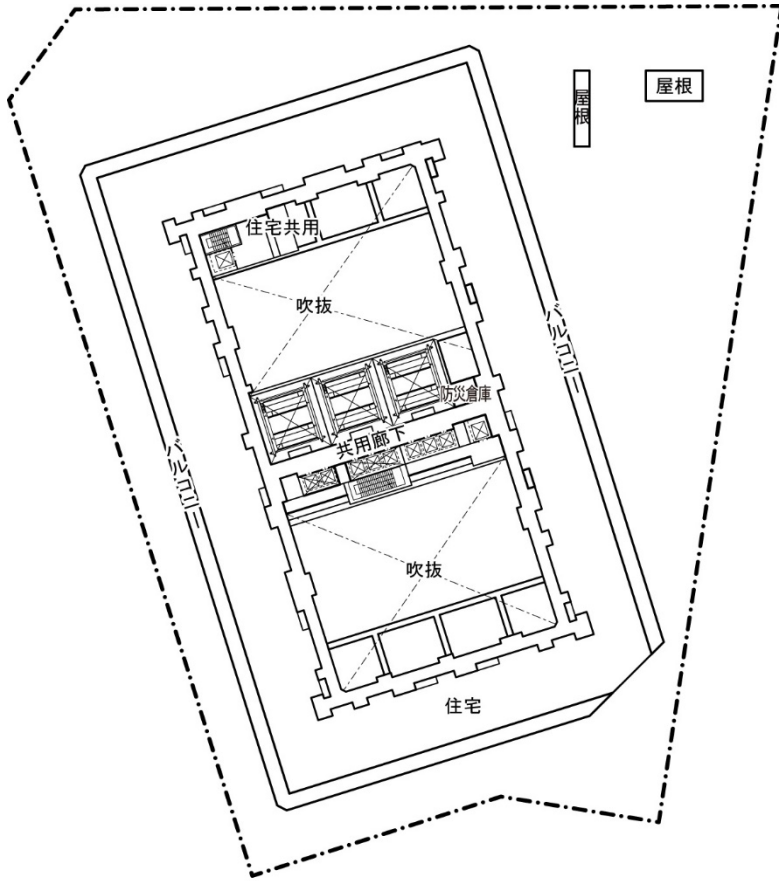


图1-6(5) 各階平面図 (4階)

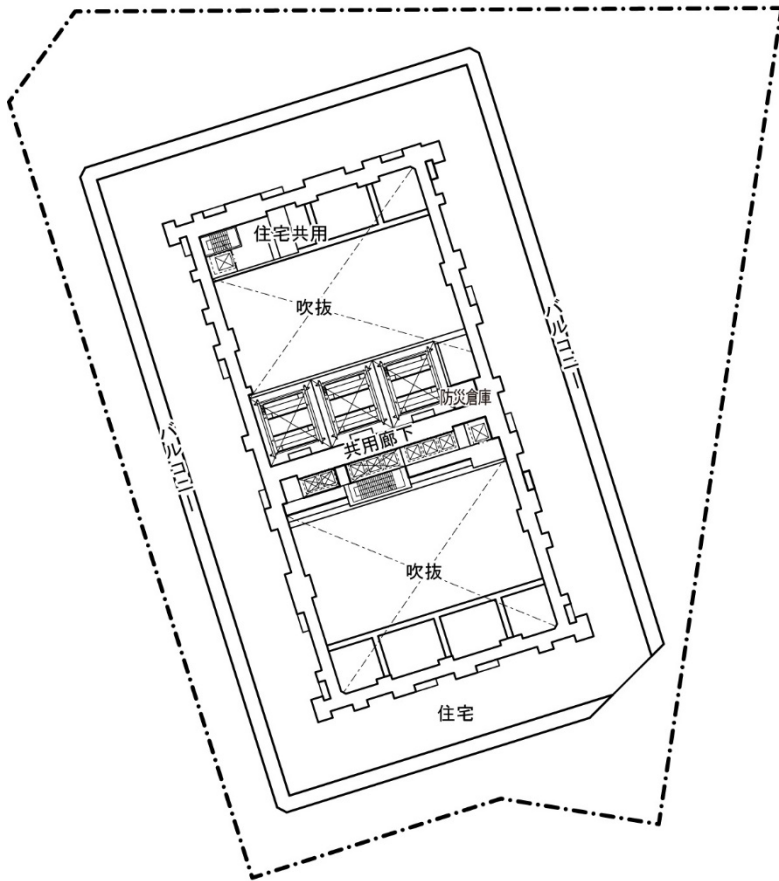


图1-6(6) 各階平面図 (5~16階)

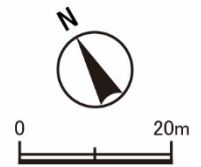
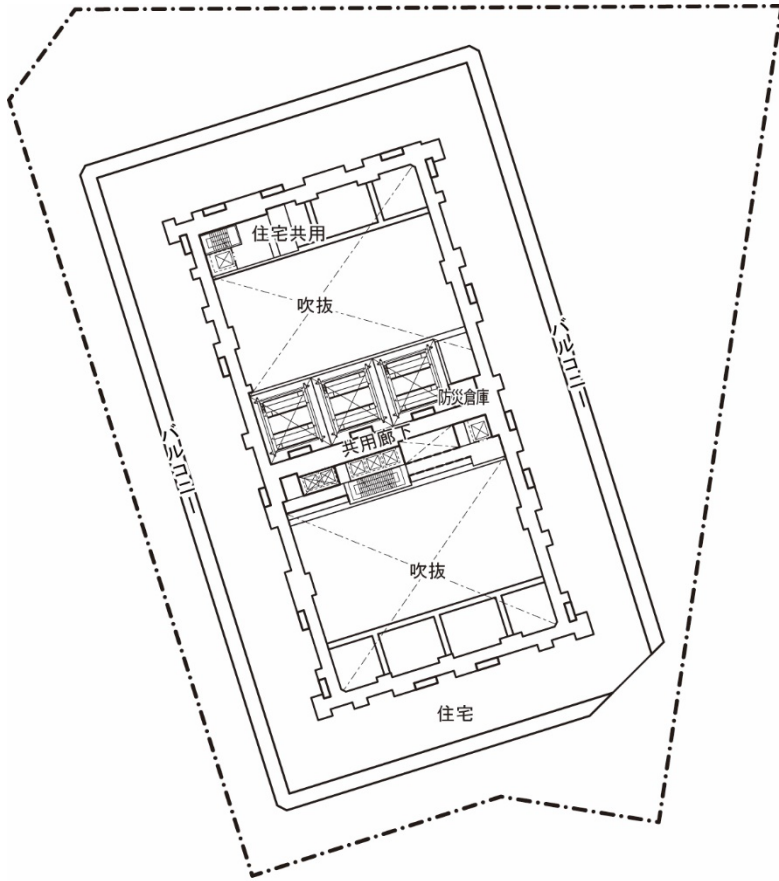


图1-6(7) 各階平面図 (17~29階)

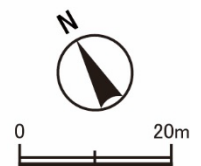
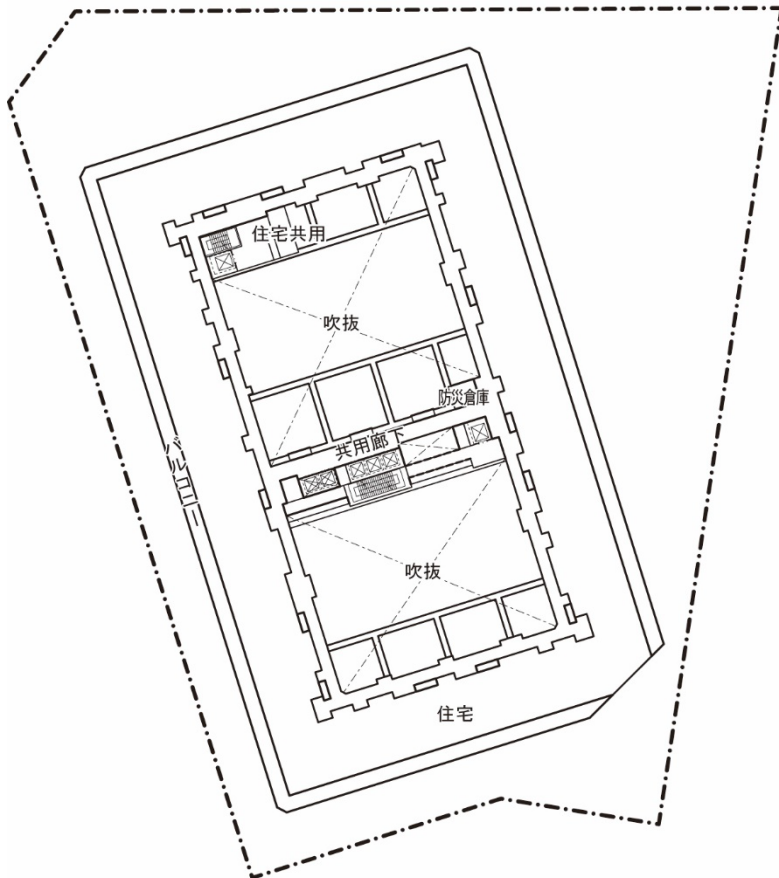


图1-6(8) 各階平面図 (30~31階)

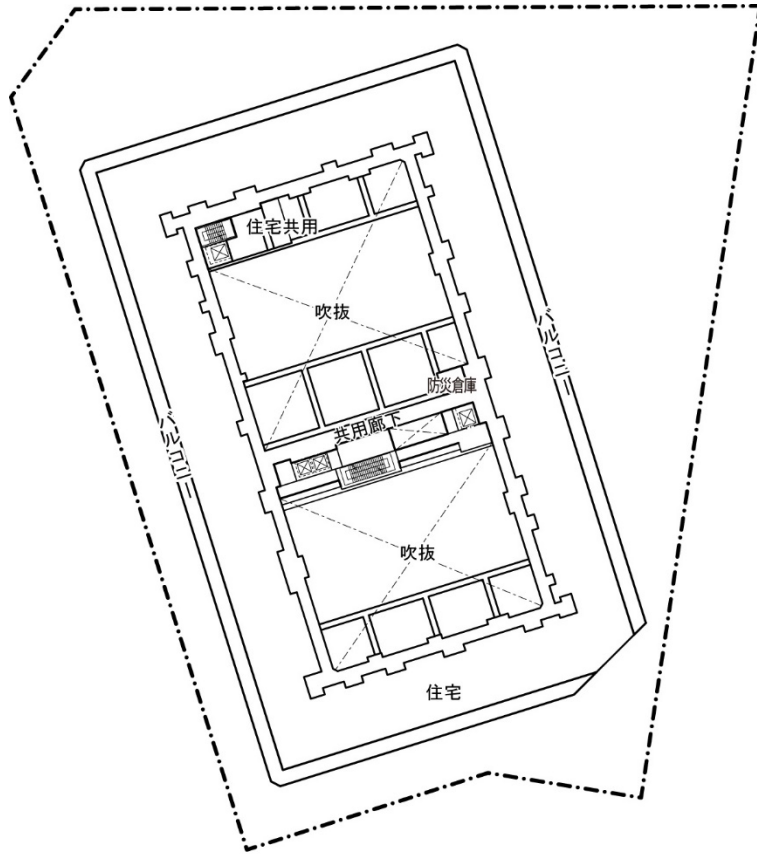


図1-6(9) 各階平面図 (32~33階)

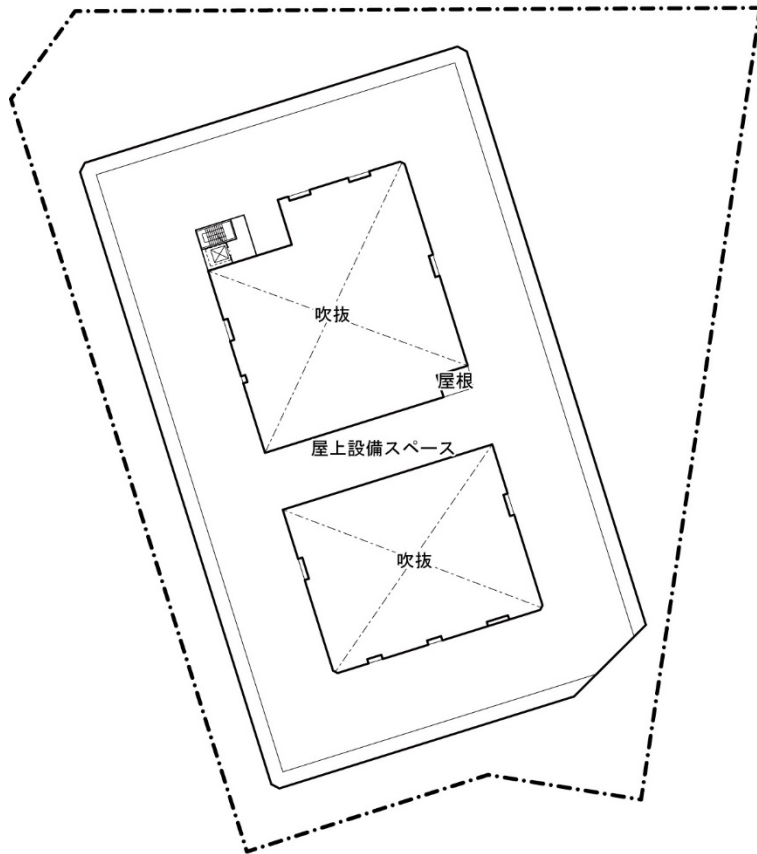


図1-6(10) 各階平面図 (34階)

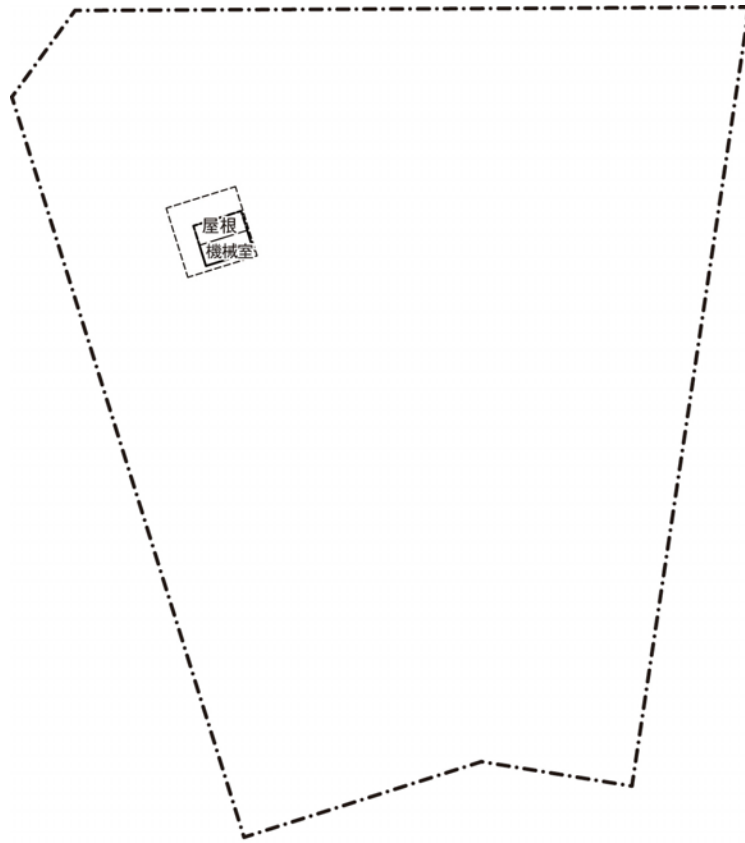


图1-6(11) 各階平面図 (塔屋)

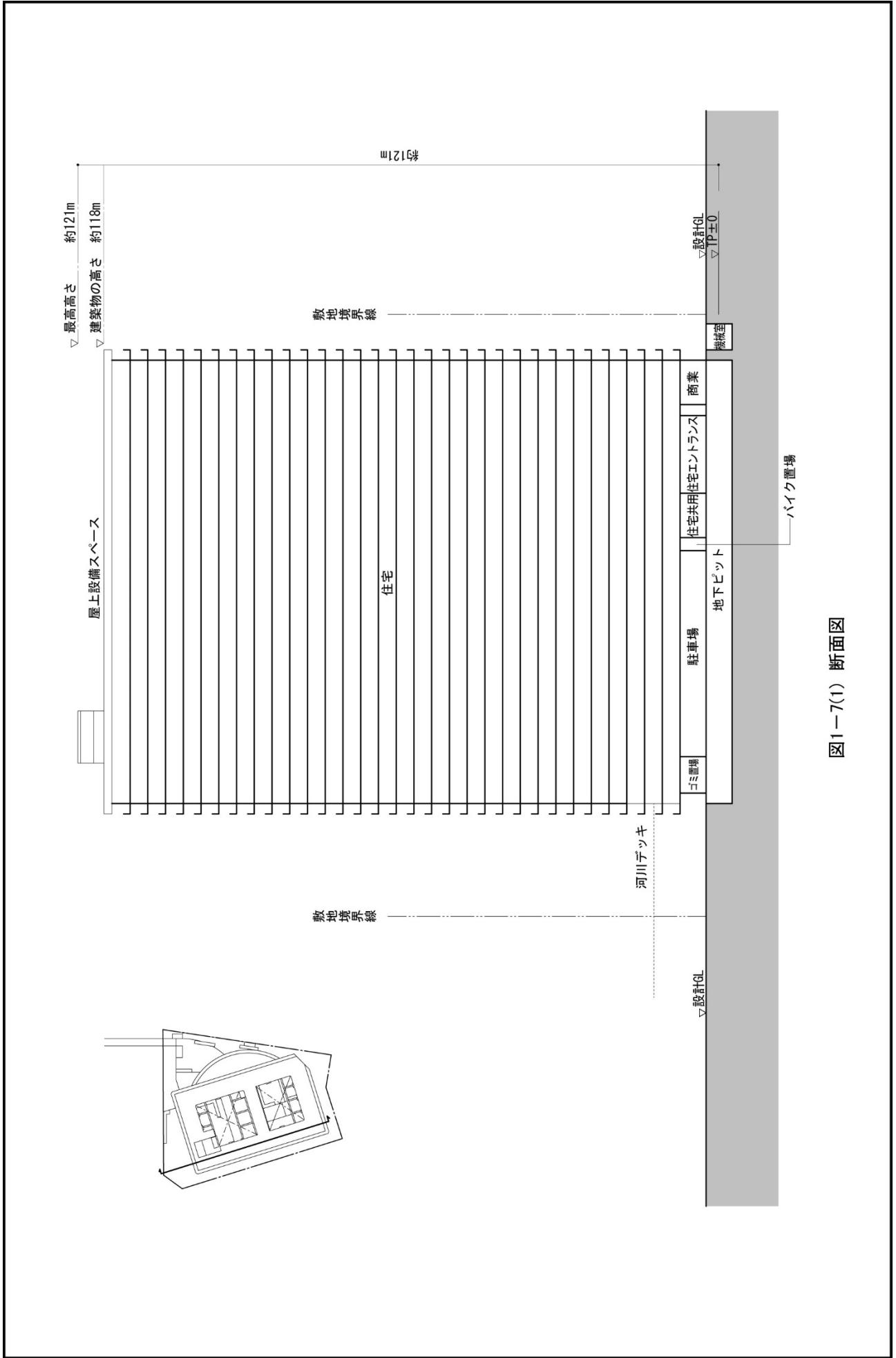


図1-7(1) 断面図

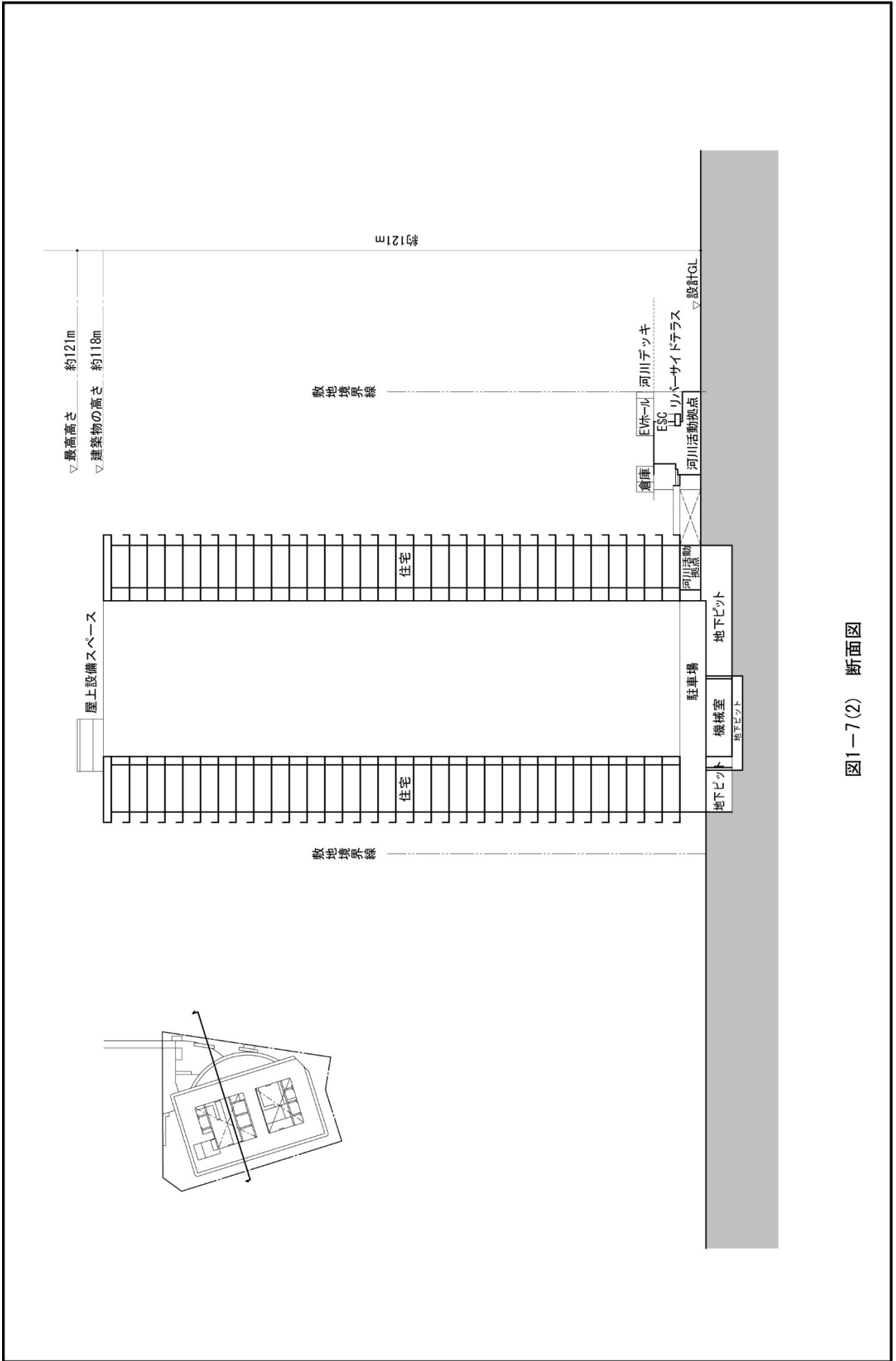


図1-7(2) 断面図

4.6 緑化計画

本事業では、「川崎市緑の基本計画」（平成30年3月、川崎市）、「川崎駅周辺地区緑化推進重点地区計画」（令和3年3月改定、川崎市）等を踏まえ、敷地の外周等に可能な限り緑化を行うことで緑の量を確保する計画である。

また、「川崎市緑化指針」及び「川崎市環境影響評価等技術指針」に基づき、適切な緑化面積を確保する計画であり、植栽樹種の選定にあたっては、計画地及びその周辺で良好に生育している樹種、潜在自然植生や代償植生の構成種を主体とし、生育環境に適合する樹種とするとともに、都市景観に配慮する計画である。

4.7 交通計画

(1) 自動車動線計画

自動車動線計画図は、図1-8に示すとおりである。

施設関連車両の出入口は、川崎府中線（主要地方道9号）に面して設置する計画である。

また、施設関連車両の主な走行経路は、国道409号及び川崎府中線（主要地方道9号）等を利用する計画である。

(2) 歩行者等動線計画

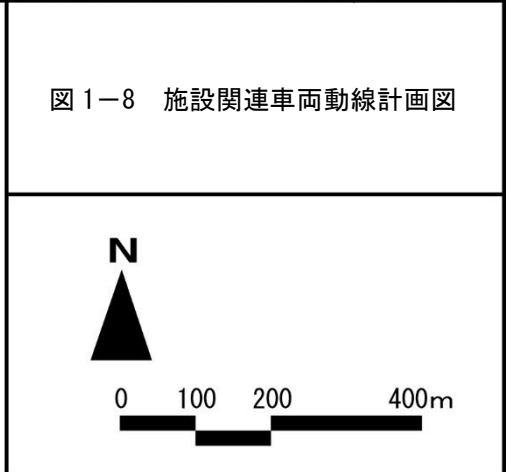
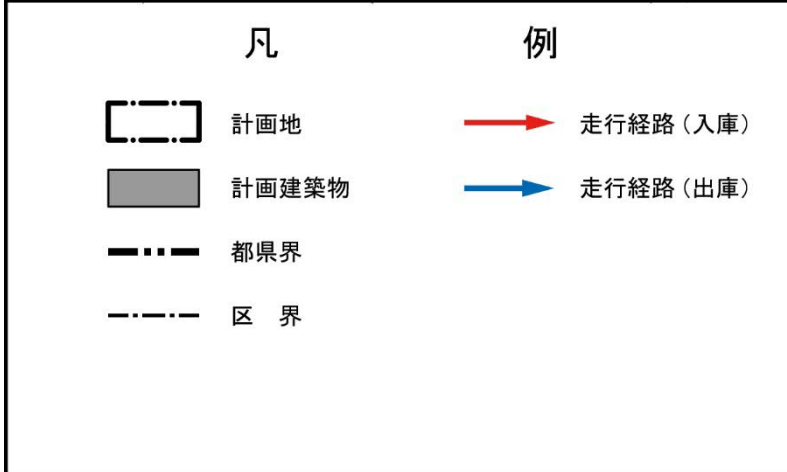
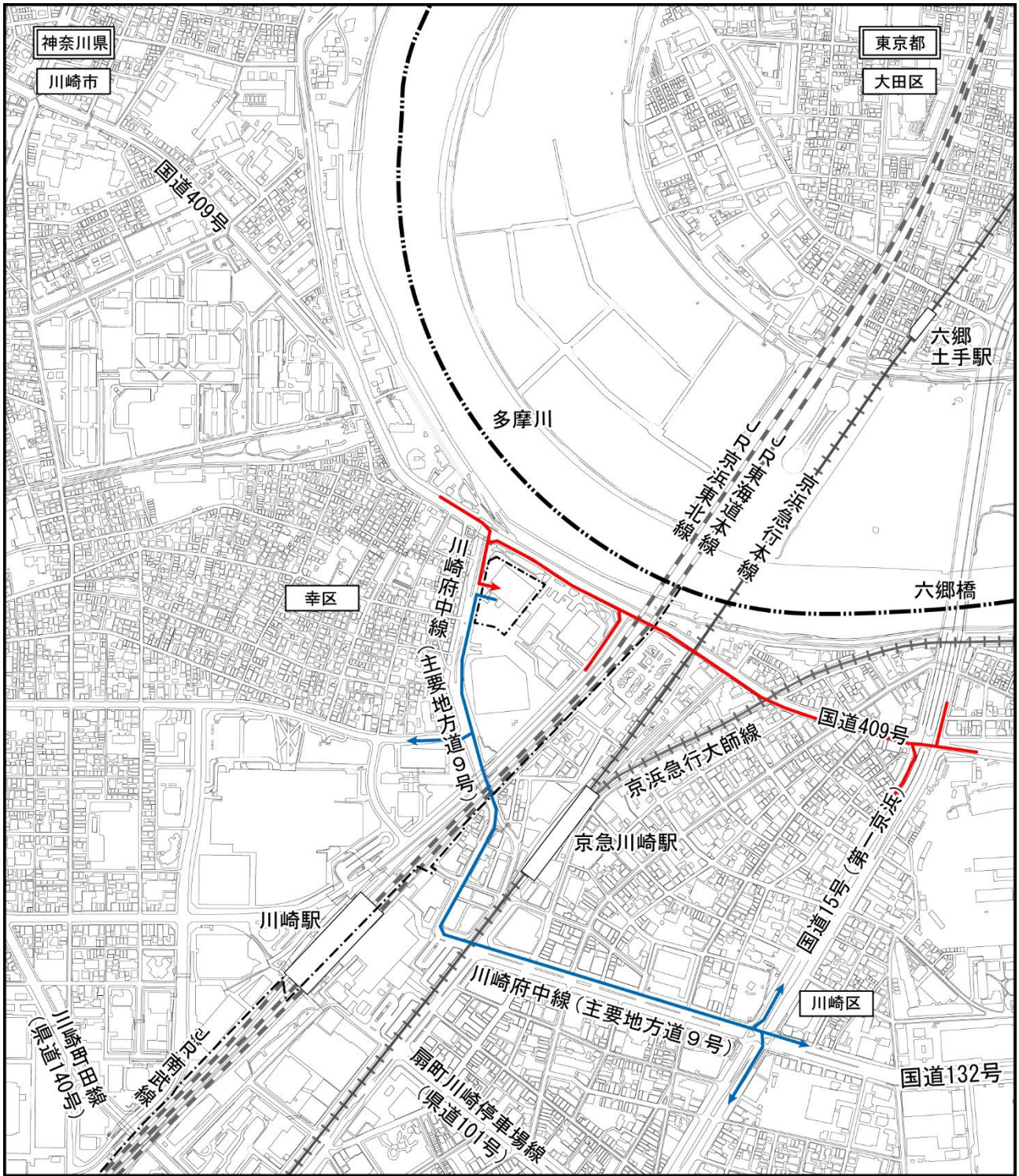
歩行者動線等計画図は、図1-9(1)～(3)に示すとおりである。

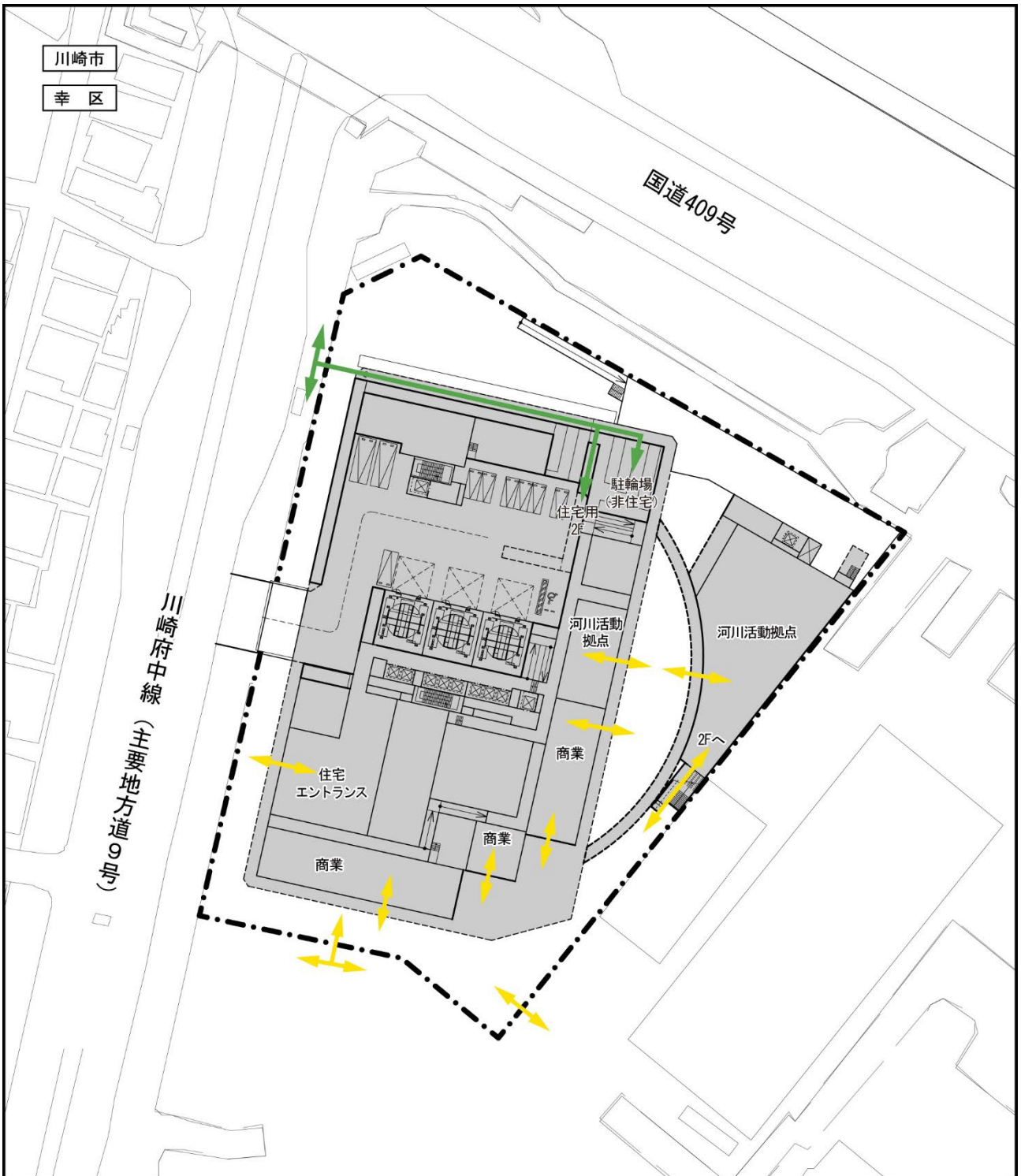
歩行者の計画建築物への出入口は、住宅は計画建築物西側に設置し、商業は南側及び東側に整備する歩道状空地や広場等を経由する動線を計画している。また、2階で東側隣地と3階で北東側に設置する河川デッキにより多摩川側と接続する計画である。

自転車の計画建築物への出入口は、計画地北西側の川崎府中線（主要地方道9号）沿いに設置する計画である。

(3) 駐車場計画

駐車場は1階に自走式駐車場及び機械式駐車場を設置し、駐車場台数は約320台を確保する計画である。





凡 例



計画地



計画建築物



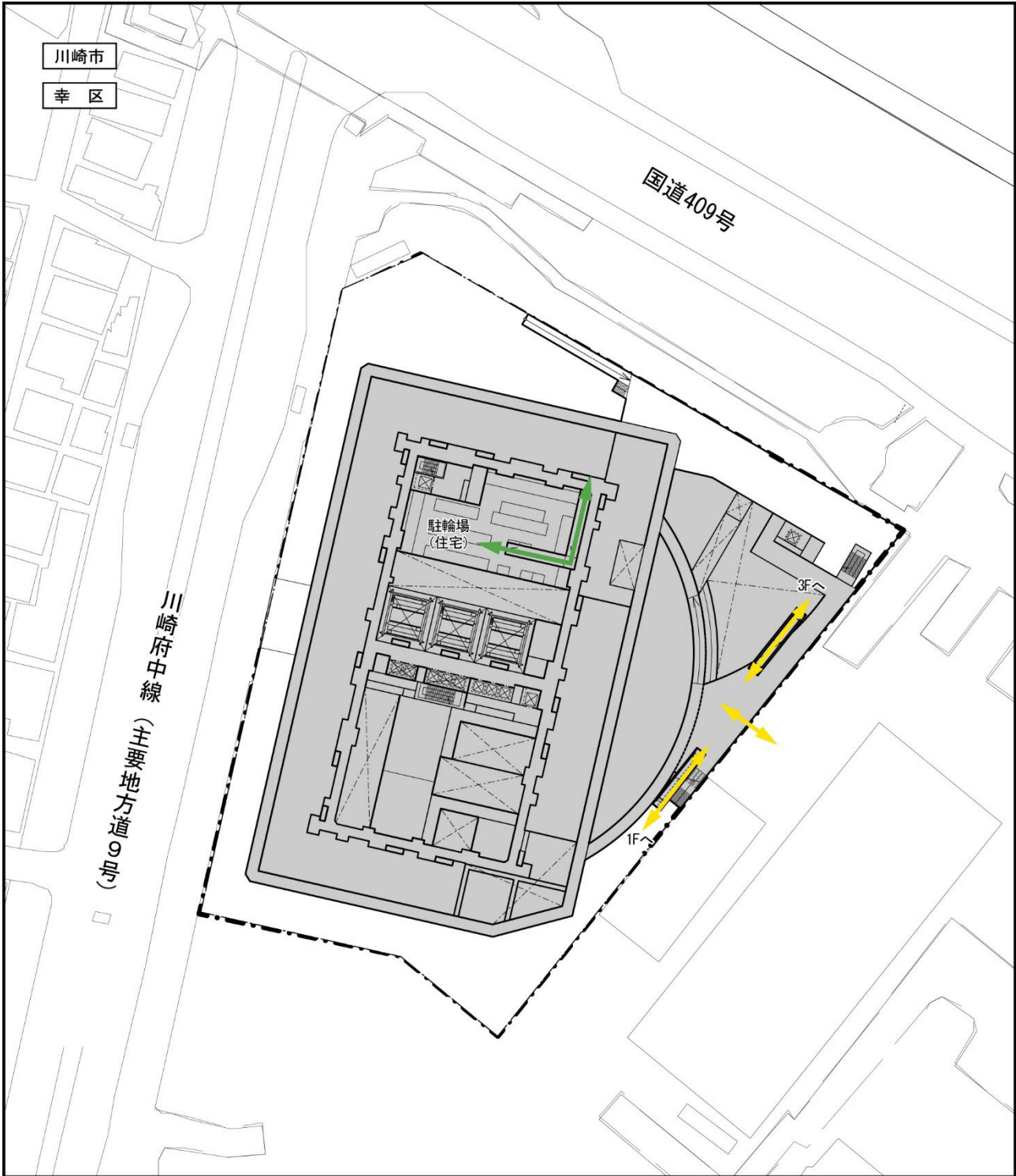
歩行者動線



自転車動線

図1-9(1) 歩行者動等線計画図(1階)

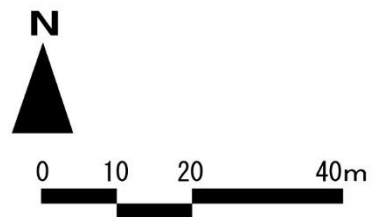


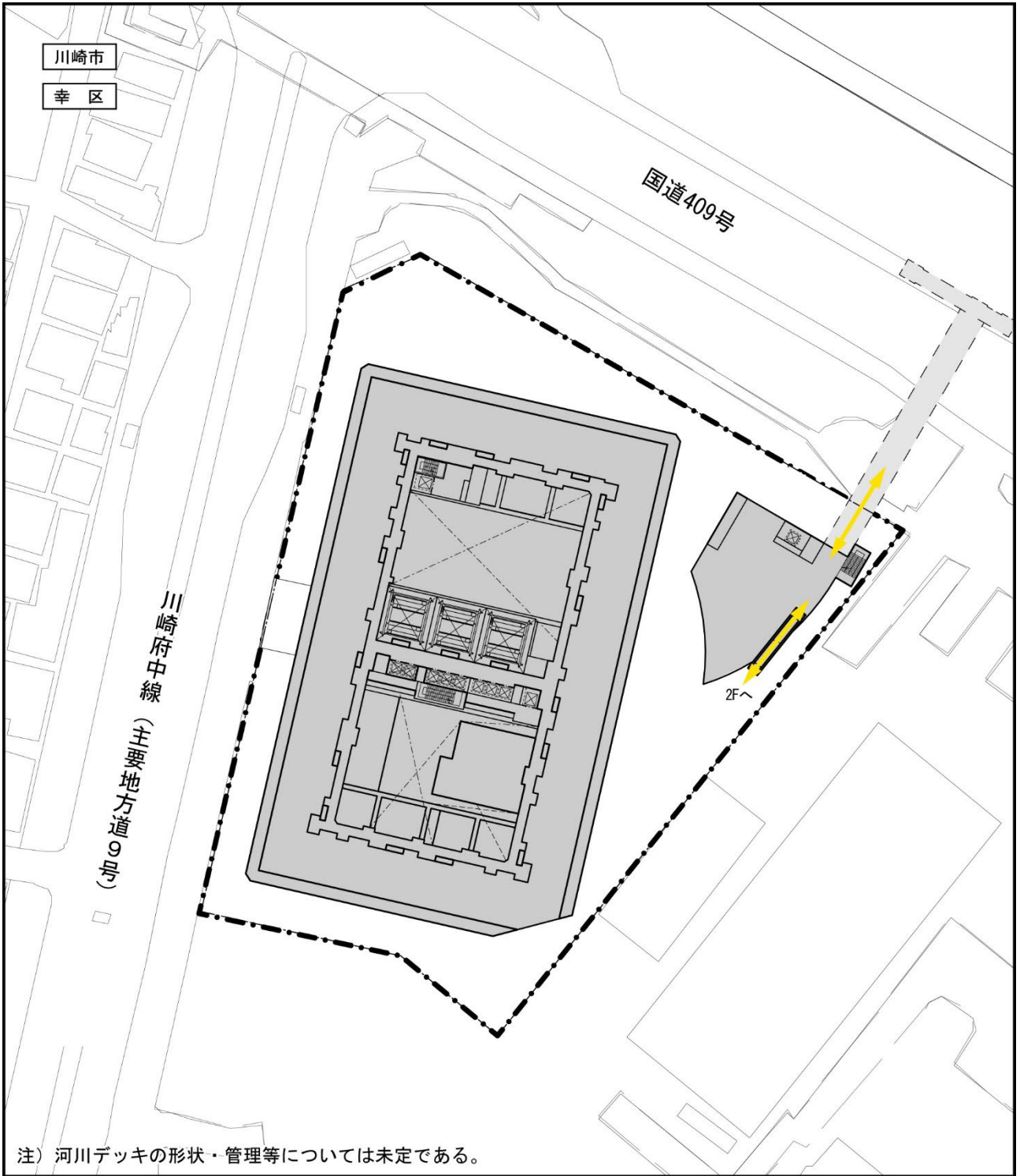


凡 例

- 計画地
- 計画建築物
- ↔ 歩行者動線
- ↔ 自転車動線

図1-9(2) 歩行者等動線計画図(2階)





注) 河川デッキの形状・管理等については未定である。

凡 例





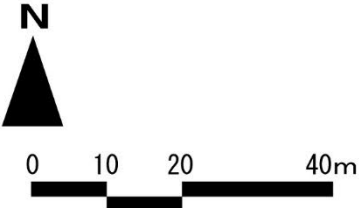
-  計画地
-  歩行者動線
-  計画建築物
-  河川デッキ

図 1-9(3) 歩行者等動線計画図 (3階)



4.8 供給施設計画

(1) 給水計画

計画建築物への給水（上水）は、計画地の隣接道路に敷設されている既設の給水管から供給を受ける計画である。

(2) 電気・電話供給計画

計画建築物への電気・電話の供給は、計画地の隣接道路に敷設されている既設のケーブルから供給を受ける計画である。

(3) ガス供給計画

計画建築物へのガスの供給は、計画地の隣接道路に敷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。

4.9 排水施設計画

計画地からの汚水・雨水排水は、計画地の隣接道路に敷設されている既設の公共下水道に接続し、放流する計画である。なお、雨水は、「雨水流出抑制施設技術指針」（平成 29 年 10 月改定、川崎市建設緑政局）に基づき、雨水貯留槽を地下ピット内に設置し、排水量を調整しながら公共下水道に放流する計画である。

4.10 熱源計画

熱源は電気及び都市ガスを併用し、エネルギー効率の優れた機器を使用する計画である。

4.11 廃棄物処理計画

事業系一般廃棄物（紙くず、厨芥、繊維くず、古紙等）と産業廃棄物（ガラスくず、金属くず、廃プラスチック類等）を分別した廃棄物保管施設を設置する計画である。

また、事業系一般廃棄物は川崎市の許可を受けた一般廃棄物収集運搬業者に委託し、産業廃棄物は許可を受けた産業廃棄物収集運搬業者及び産業廃棄物処分業者に委託し、適正に処理する計画である。

4.12 防・消火計画

消防水利は、既設の消火栓等の利用により有効消防水利を充足させる計画である。

4.13 計画地周辺の指定開発行為

計画地周辺においては、表 1-4 に示す 2 件の指定開発行為が存在する。

これらの指定開発行為の位置は、第 2 章 1.6 土地利用状況 (3) 周辺地域の開発動向 図 2-12 (49 ページ) に示すとおりである。

表 1-4 に示した 2 件の指定開発行為は、条例環境影響評価書が提出されており、指定開発行為の実施区域から発生した車両の走行ルートが、本事業で発生する工事用車両及び施設関連車両の走行ルートである国道 409 号、川崎府中線（主要地方道 9 号）等で重複する可能性があるため、第 3 章で選定している環境影響評価項目のうち、大気質、騒音、振動、地域交通において、既存資料調査を行い、必要に応じて、複合影響の検討を行う。

表 1-4 計画地周辺の指定開発行為

名称	指定開発行為者	実施区域	目的	施行期間
(仮称) 京急川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業	京急川崎駅西口地区市街地再開発準備組合	川崎市川崎区駅前本町 21 番地ほか	業務、商業を主な用途とする建築物の建設及び新設道路等の整備	令和 7 年度～令和 11 年度(予定)
川崎新！アリーナシティ・プロジェクト	株式会社ディー・エヌ・エー 京浜急行電鉄株式会社	川崎市川崎区駅前本町 25 番地ほか	アリーナ施設、宿泊施設、商業施設等を含む複合エンターテインメント施設の建設、歩行者デッキの整備及び道路の拡幅整備	令和 9 年～令和 12 年

4.14 施工計画

(1) 工事概要

本事業における主な工事内容は表 1-5 に、工事工程の概要は表 1-6 に示すとおりである。

本事業は、対象敷地に存在する既存建物を解体し計画建築物の新築工事を行う計画であり、工事期間は解体工事約 26 ヶ月、新築工事約 47.5 ヶ月、全体で約 73.5 ヶ月を予定している。

また、本事業における工種は、解体工事として、準備・仮設工事、内装解体、建屋解体、外構解体・既存地下解体・杭撤去を、新築工事として、準備・仮設工事、杭・土工事、躯体工事、仕上げ工事、外構工事・検査を想定している。

表 1-5 工事概要

工 種		主な工事内容
解体 工事	① 準備工事・仮設工事	解体工事用仮囲い、現場事務所、仮設設備設置
	② 内装解体	内装仕上げ材撤去、アスベスト除去、解体材搬出
	③ 建屋解体	躯体解体（圧砕・切断）、解体材搬出
	④ 外構解体・既存地下 解体・杭撤去	外構施設・既存地下躯体・既存杭解体、解体材搬出、整地、土壌汚染対策工事
新築 工事	① 準備工事・仮設工事	新築工事用仮囲い盛替、現場事務所、仮設設備設置
	② 杭・土工事	杭、山留、掘削、残土搬出
	③ 躯体工事	基礎躯体、地下躯体、地上躯体
	④ 仕上げ工事	設備機器設置、外装仕上げ、内装仕上げ
	⑤ 外構工事・検査	植栽、外構施設、検査

表 1-6 工事工程表

工 種		工事期間（約 73.5 ヶ月）
解体 工事	① 準備工事・仮設工事	1.0 ヶ月
	② 内装解体	5.0 ヶ月
	③ 建屋解体	14.0 ヶ月
	④ 外構解体・既存地下 解体・杭撤去	6.0 ヶ月
新築 工事	① 準備工事・仮設工事	1.0 ヶ月
	② 杭・土工事	14.0 ヶ月
	③ 躯体工事	22.0 ヶ月
	④ 仕上げ工事	9.0 ヶ月
	⑤ 外構工事・検査	5.5 ヶ月（上記仕上げ工事に含む）

(2) 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等として、次の事項を実施する計画である。

① 安全対策

- ・工実施に先立ち、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。
- ・工事期間中は、計画地外周に工事の予定表を掲示し、周知を図る。
- ・計画地敷地境界付近に仮囲いを設置し、歩行者の安全確保を図る。
- ・車両出入口には交通誘導員を配置して、歩行者の安全確保、一般車両等の安全運行を図る。
- ・工用大型車両は本工事の関係車両であることが識別できるような表示を行い、運転者の意識を向上させ、交通安全の徹底を図る。
- ・作業員には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、労働災害防止を図る。
- ・工用車両の運転者に対し、随時安全運転教育を実施し、交通法規を遵守する事はもとより安全運転を徹底し、一般車両、歩行者及び自転車の安全を確保する。
- ・工用車両の待機場所については、必要に応じて計画地内外に確保するよう検討する。
- ・工事の際は火気等の使用に注意し、安全に万全を期し作業を行う。

② 環境保全対策

- ・既存建物解体や新築工事の際には、粉塵等の発生及び拡散が生じないようにするため、作業場所や計画地内及び周辺道路の散水及び清掃を定期的実施する。
- ・建設機械及び工用車両の稼働及び運転においては、待機中のアイドリングストップ等のエコドライブを徹底する。
- ・使用する建設機械や工法の選定にあたっては、可能な限り排出ガス対策型、低騒音型の建設機械や低振動工法を採用し、無理な作業方法及び走行の禁止を周知徹底するなど、排出ガスや騒音・振動の低減に努める。
- ・建設機械及び工用車両の整備及び点検を実施し、大気汚染物質排出量、騒音、振動の発生を抑制する。
- ・掘削工事の際は過剰な揚水は行わず、地下水位以深の掘削工事においては、遮水性の高い土留壁を構築するなどにより、側方及び下方からの地下水の流出を抑制し、周辺地域の地下水位の低下及びそれに伴う地盤沈下の防止に努める。また、山留支保工等を設けて土留め壁を構築し、地盤変状の防止に努め、併せて地盤変状の監視を行う計画である。
- ・工事現場からの雨水等の排水については、「開発行為等に関する工事公害の防止に関する指針（平成 12 年、川崎市告示第 620 号）」を遵守し、仮設沈砂槽等の設置等、適切な処理を行い、既設の公共下水道へ放流する。
- ・防水工事等においては、悪臭の発生を抑制する材料及び施工方法を採用する。また、塗装工事等においては、低 VOC（揮発性有機物化合物）塗料等による塗装を指定し、悪臭の発生防止に努める。

- ・解体作業時や廃棄物の集積の際には、散水を十分に行うとともに、解体する建物の周囲に防音パネル等を設置し、粉じんの飛散防止や騒音の低減に努める。
- ・使用されていた空調機器の廃棄については、「フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律」(平成 13 年 6 月 22 日、法律第 64 号)に基づき、空气中に放出しないよう第一種フロン類回収業者へ委託する等、適正な措置を講ずる。

③ 廃棄物等処理計画

- ・工事中に発生する産業廃棄物は、「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 5 月 31 日、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、積極的な発生抑制に努めるとともに、分別を徹底し、可能な限り再資源化を図る。
- ・工事中に発生する特定建設資材廃棄物(コンクリート、コンクリート及び鉄からなる建設資材、アスファルト・コンクリート、木材の廃棄物)は、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」等に基づき、積極的な発生抑制に努めるとともに、分別を徹底し、可能な限り再資源化を図る。
- ・工事中に発生する産業廃棄物は、収集・運搬や処分の業の許可を受けた産業廃棄物処理業者へ委託し、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」(昭和 45 年 12 月 25 日、法律第 137 号)を遵守して適正な収集・運搬及び処分を行う。
- ・産業廃棄物管理票により、廃棄物の適正な運搬・処分を確認する。
- ・場外に搬出する建設発生土は、「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づき、適正に処理・処分を行う。

(3) 工事中車両運行計画

工事中車両動線計画は、図 1-10 に示すとおりである。

工事中車両出入口は、今後の関係機関との協議・調整により決定するが、出入りにあたっては左折イン・左折アウトを基本とする計画である。

