344

（仮称）東扇島物流施設建設計画に係る
事　後　調　査　報　告　書

（工事中）

令和８年 11 月

ＲＷ東扇島特定目的会社

目　次

第１章　指定開発行為の概要 …… 1
１　指定開発行為者 …… 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
(1)　目的及び事業立案の経緯等 …… 5
(2)　環境配慮の内容等 …… 5
(3)　土地利用計画 …… 7
(4)　建築計画 …… 9
(5)　施設計画 …… 16
(6)　緑化計画 …… 17
(7)　交通計画 …… 21
(8)　エネルギー計画 …… 24
(9)　供給施設計画 …… 25
(10) 排水施設計画 …… 29
(11) 廃棄物処理計画 …… 29
(12) 防・消火計画 …… 29
(13) 施工計画 …… 32
５　指定開発行為の実施状況 …… 43

第２章　事後調査計画の概要 …… 45
１　事後調査の目的 …… 45
２　事後調査の項目 …… 45
３　事後調査の内容 …… 46
４　調査実施者（業務受託者） …… 46

第３章　事後調査結果 …… 47
１　廃棄物等 …… 47
1.1　産業廃棄物 …… 47

本書に掲載した地図は、川崎市発行の地形図（1/5,000、1/10,000）を使用したものです。

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：ＲＷ東扇島特定目的会社

代 表 者：取締役　田渕　安春

所 在 地：東京都中央区日本橋一丁目４番１号

２　指定開発行為の名称及び種類

名　　称：（仮称）東扇島物流施設建設計画

種　　類：大規模建築物の新設（第２種行為）

都市計画法第４条第12項に規定する開発行為（第２種行為）

埋立て（第３種行為）

３　指定開発行為を実施する区域

計画地は図1-1(1)～(2)及び写真1-1に示すとおり、川崎市川崎区東扇島の東側に位置する区域面積約66,120㎡の区域である。

計画地の現況は倉庫及び事務所等として利用されており、計画地周辺は主に運輸施設として利用されている。また、計画地の北東側には東扇島東公園がある。

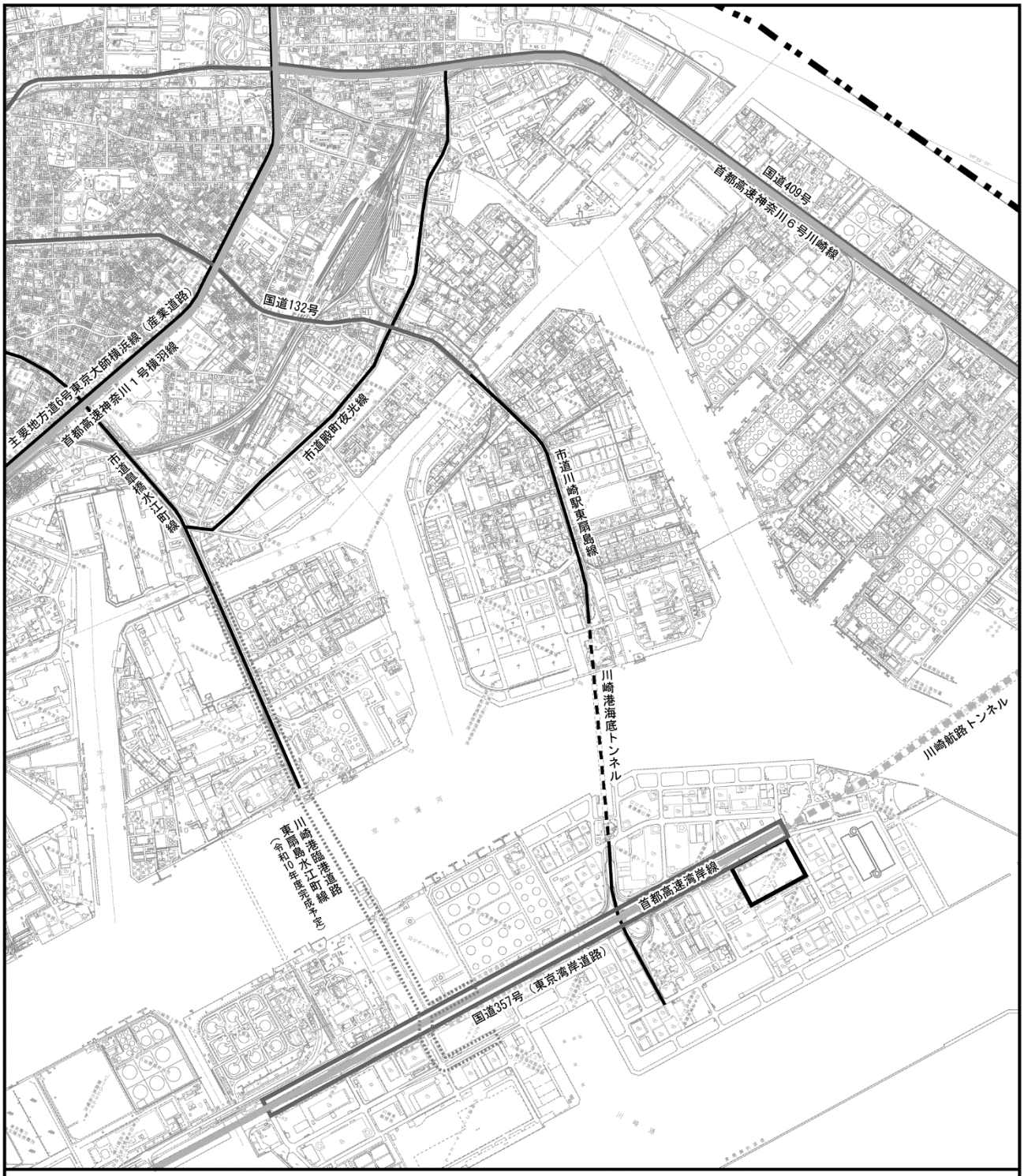
主な道路網としては、計画地の北側に首都高速湾岸線及び国道357号（東京湾岸道路）が通っている。その他、計画地周辺には、首都高速神奈川１号横羽線、国道132号、主要地方道６号東京大師横浜線（以下「産業道路」という。）、市道川崎駅東扇島線、市道皐橋水江町線等が通っている。また、川崎港臨港道路東扇島水江町線が令和10年度に完成予定となっている。

計画地の位置及び区域面積等は、以下に示すとおりである。

位　　置：川崎市川崎区東扇島23番地１号
（図1-1(1)～(2)及び写真1-1参照）

区域面積：約66,120㎡（商業地域、川崎港臨港地区）

現　　況：倉庫及び事務所等



凡　例

- 計画地
- 都県界
- 高速道路
- 国　道
- 主な主要地方道、市道
- 川崎港臨港道路東扇島水江町線の計画区間（令和10年度完成予定）

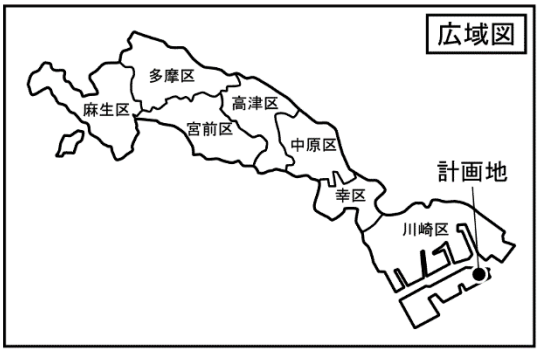
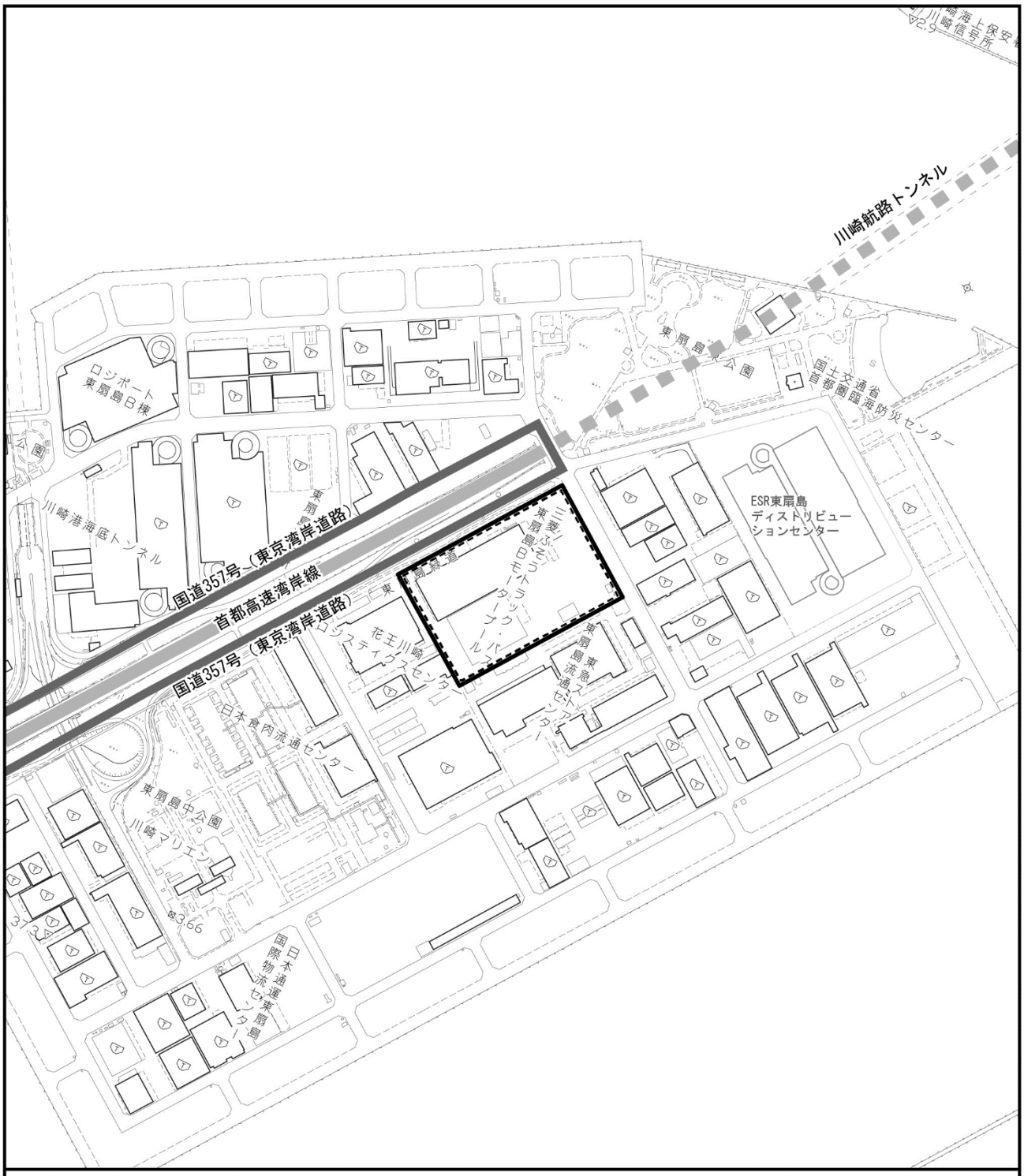


図 1-1(1)　計画地位置図（広域）

1：30，000
0　300　600　900m

N



凡　例

- 計画地（約66,120㎡）
- 開発区域（約66,120㎡）
- 高速道路
- 高速道路（トンネル）
- 国　道

図 1-1(2)　計画地位置図（詳細）

1：10，000
0　100　200　300m

N



凡　例

計画地

資料：「川崎市空中写真（垂直写真）2023年１月１日撮影」（川崎市）

写真 1-1　空中写真

1：10，000
0　100　200　300m

N

4　指定開発行為の目的、事業立案の経緯等及び内容

(1)　目的及び事業立案の経緯等

当社は、物流不動産に特化した投資会社としてお客様のために物流、運輸に関する不動産のソリューションを見つけ出し成功に導くことを第一とし、アジア圏のみならず世界で活躍する大手エンドユーザーと物流サービスプロバイダーのために高い機能を備えた物流スペースを提供することを目指している。

「（仮称）東扇島物流施設建設計画」（以下「本事業」という。）は、首都圏配送に優位性の高い物流スペースの提供を目的とし、国際戦略港湾[注1)]である川崎港や、川崎・横浜及び東京都心へのアクセスに優れた道路網を利用できる計画地の立地特性を活かし、港湾を利用する貨物（海運貨物）を取り扱うマルチテナント型物流施設を建設するものである。

また、24時間稼働可能な施設として、BCP[注2)]対策（停電時にも業務可能な容量の自家発電設備の設置や津波対策に配慮した設計）、環境配慮対策、セキュリティ対策を取り入れ、アメニティラウンジや託児所などを設置しアメニティスペースの充実を図るなど、きめ細やかな配慮を行い屋外や共用部のデザイン性を高め、先進的な物流施設とする計画である。

(2)　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　交通への配慮

・運行管理システムの導入、エコ通勤（マイカー通勤の抑制）、高速湾岸線の積極的な利用、出入車両の調整、物流効率化の推進等の交通環境配慮行動が整理された「川崎市交通環境配慮行動メニュー」（令和４月３月、川崎市環境局）をテナントに周知し、環境配慮を促す。
・施設関連車両の走行経路は首都高速湾岸線を中心に利用するようテナントに周知し、臨海部の一般道路の交通負荷の低減を図る。
・テナント従業員の通勤用に送迎バスを運行する。従業員は原則として、送迎バスもしくは公共交通機関を利用し、マイカー通勤の抑制に協力を促すよう、テナントに周知する。
・施設関連車両は、左折による出入りを原則とする。
・施設関連車両が周辺の道路で待機することがないよう、計画地内に十分な待機場所を確保する。

注 1)長距離の国際海上コンテナ運送に係る国際海上貨物輸送網の拠点となり、かつ、当該国際海上貨物輸送網と国内海上貨物輸送網とを結節する機能が高い港湾であって、その国際競争力の強化を重点的に図ることが必要な港湾として政令で定めるもの。
注 2)BCP（Business continuity plan）：事業継続計画

② 省エネルギー等の環境への配慮

・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。
・計画建築物をいくつかのゾーンに分けて照明のスイッチの範囲を設定し、必要な範囲のみ稼働させることにより効率的な運用を図る。また、ゾーンに分けて空調設備を導入し、作業空間のみでの空調使用とすることにより、効率的な運用を図る。
・ゾーンごとのエネルギー消費量を把握し、ベンチマーク比較を行い、更なる効率的運用を図る。
・冷凍冷蔵倉庫にエネルギー効率に優れた自然冷媒機器を採用する。（脱フロンの取り組み）
・「川崎市地球温暖化対策等の推進に関する条例」に定める太陽光発電設備等導入制度の設置基準に則り、特定建築物太陽光発電設備を導入する。
・EV（電気自動車）トラックの普及を目指し、物流施設内に充電設備を設け、充電用電力として太陽光発電設備による発電電力の活用を図る。
・自然エネルギーの利用として、自然通風・自然換気システムの導入を図る。
・環境認証制度のBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）の６スター、CASBEE川崎のAランクの取得を目標に、設計段階において検討を行う。
・運行管理システムの導入、低公害・低燃費車の導入、エコドライブの実施、エコ通勤（マイカー通勤の抑制）、出入車両の調整、物流効率化の推進等の交通環境配慮行動が整理された「川崎市交通環境配慮行動メニュー」をテナントに周知することにより、温室効果ガス排出量の抑制を図る。
・テナント従業員の通勤用に送迎バスを運行する。従業員は原則として、送迎バスもしくは公共交通機関を利用し、マイカー通勤の抑制に協力を促すよう、テナントに周知する。
・節水型器具の採用等により、水資源の有効利用を図る。

③ 緑化への配慮

・計画地の北側には東扇島緑道が隣接していることから、連続性に考慮し、自主管理緑地を整備する。また、その他の外周部は可能な限り緑化し、計画的な維持管理を行うことで植栽樹種の良好な生育を図る。
・植栽樹種は、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。
・「地域環境管理計画」（令和３年３月改定、川崎市）及び「川崎市緑化指針」（2022年（令和４年）２月一部改正、川崎市）に基づき、適切な緑被面積を確保する。

④ 計画建築物等に関する配慮、周辺環境への配慮

・計画地の北側には東扇島緑道が隣接していることから、連続性に考慮し、自主管理緑地を整備する。また、その他の外周部は可能な限り高木による緑化を行い、圧迫感の軽減を図る。

・「川崎市景観計画」（2018年12月改定、川崎市）に基づき、計画建築物は臨海部にふさわしい質の高いデザインとなるよう努める。

⑤ その他

・供用開始後にヒアリの疑いがあるアリを見つけた場合は、環境省関東地方環境事務所及び川崎市等に連絡のうえ、適切に対処する。

(3) 土地利用計画

土地利用計画の概要は表1-1に、土地利用計画図は図1-2に示すとおりである。

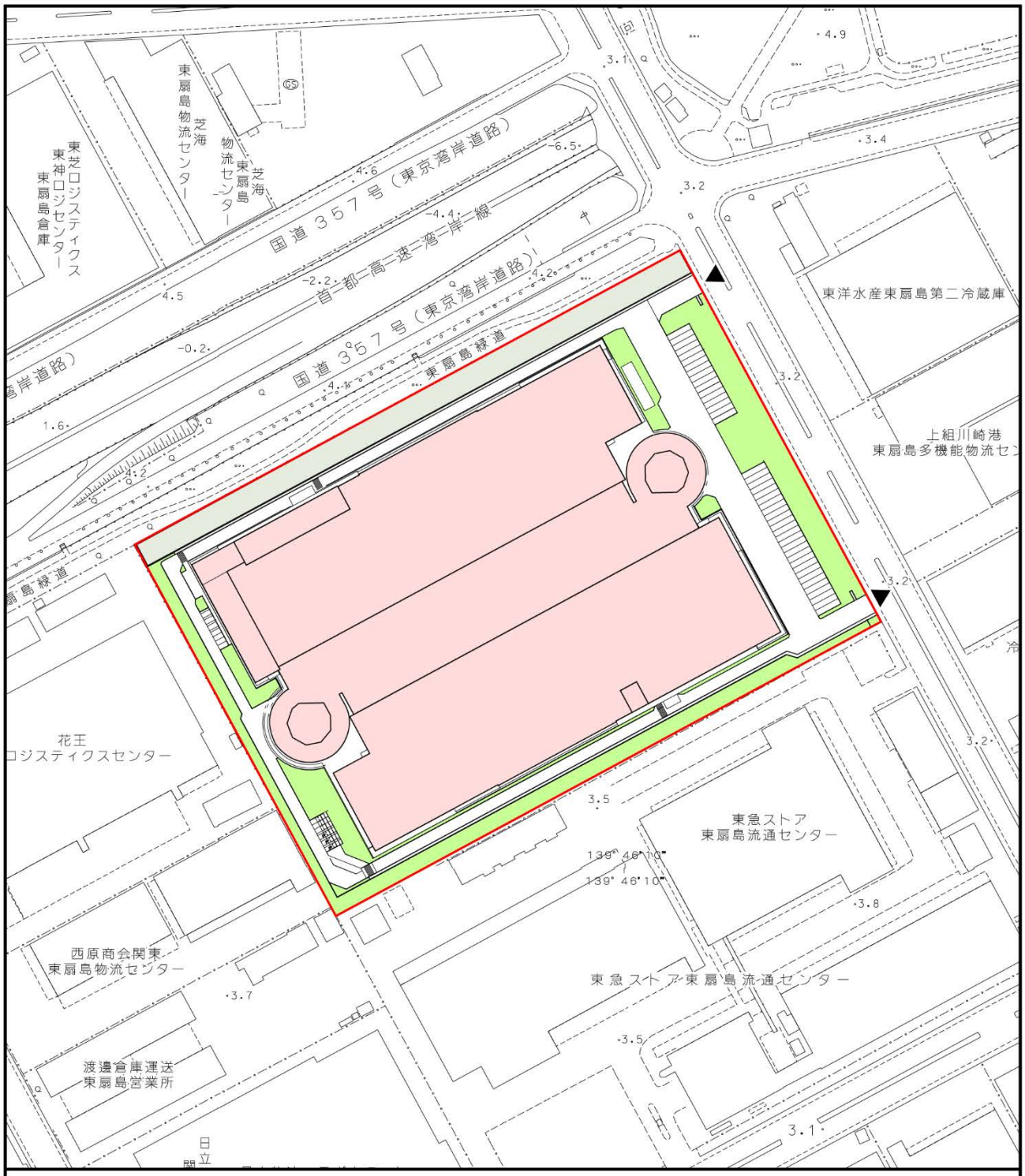
土地利用計画は、計画建築物、緑化地、駐車場・車路等として利用する。計画地の中央部に計画建築物を配置し、計画地の北側を除く外周部に緑化地を設ける計画である。北側には自主管理緑地を設ける計画である。

表 1-1　土地利用計画の概要

区　分	面　積		面積割合	
計画建築物	約 39,550 ㎡		約 59.8%	
緑化地[注 1)]	約 8,050 ㎡	約 12,020 ㎡	約 12.2%	約 18.2%
自主管理緑地[注 2)]	約 3,970 ㎡		約 6.0%	
駐車場・車路等	約 14,550 ㎡		約 22.0%	
計画地面積合計	約 66,120 ㎡		100.0%	

注 1）排水桝等の控除面積（260㎡）を含む。

注 2）自主管理緑地は、「都市計画法」（昭和 43 年 6 月、法律第 100 号）第 33 条第 1 項第 2 号に定める「公園、広場」に相当する緑地であるが、川崎市との協議により、事業者による自主管理緑地として計画する。



凡　例

計画地	計画建築物
	緑化地
	自主管理緑地
	駐車場・車路等
▲▼	施設関連車両の出入口

図 1-2　土地利用計画図

1：3，000
0　30　60　90m

N

(4) 建築計画

建築計画の概要は表1-2に示すとおり、計画建築物の主な用途は倉庫、事務所等である。計画建築物の延べ面積は約310,000㎡、最高高さは地上約63ｍ（地上９階）である。

計画建築物の完成予想図は図1-3に、平面図、立面図・断面図は図1-4(1)～(6)に示すとおりである。１～８階には倉庫、事務所、車路、荷物の積み下ろしのためのトラックバース等を設置し、屋上階には駐車場等を設置する計画である。なお、１階倉庫（約26,220㎡）を冷凍冷蔵倉庫とする計画である。

表1-2　建築計画の概要

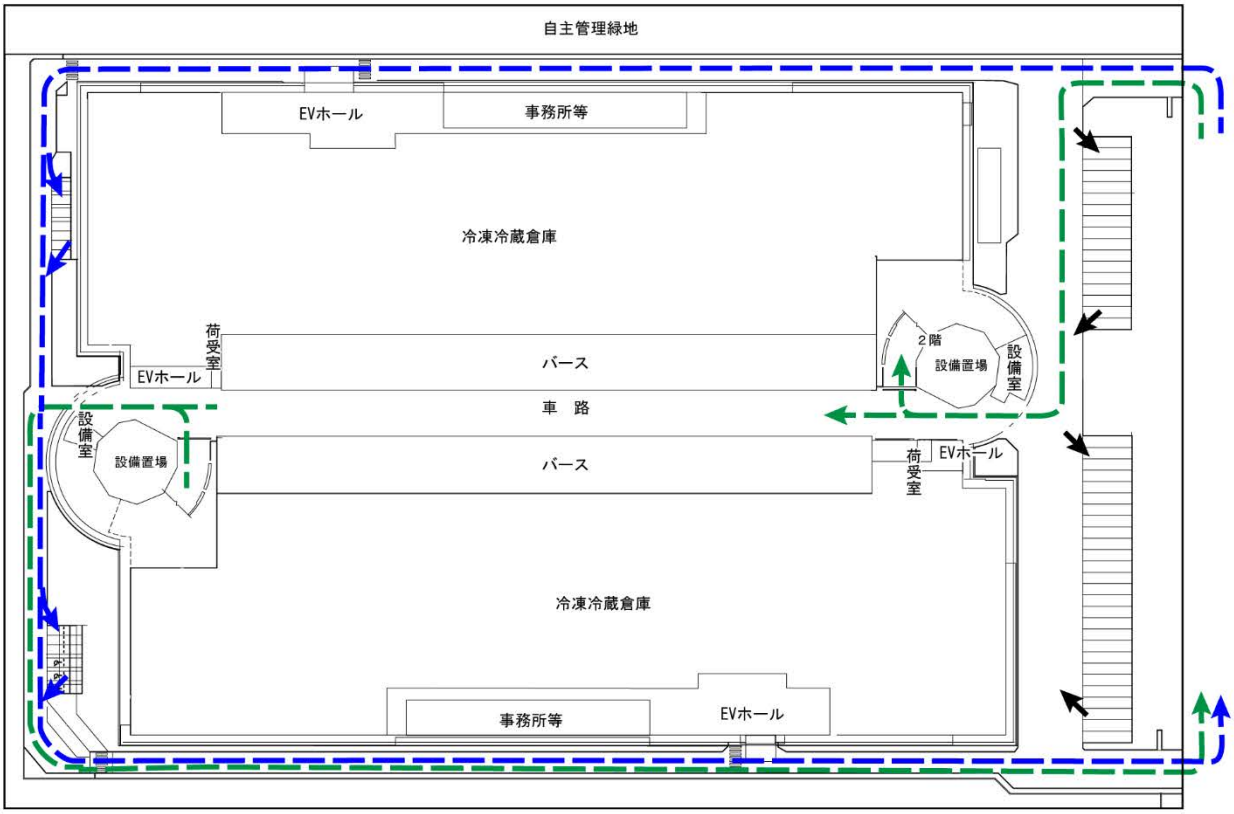
区　分	概　要
計画地面積	約 66,120㎡ （建築敷地：約62,150㎡ 自主管理緑地：約 3,970㎡）
建築面積	約 39,550㎡
延べ面積	約310,000㎡
容積対象延べ面積	約248,250㎡
建ぺい率	約 63.6％
容積率	約399.4％
最高高さ	地上約63ｍ[注1)]
階数	地上９階
構造	プレキャスト鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
主な用途	倉庫（普通倉庫、冷凍冷蔵倉庫）、事務所等
駐車場台数	約772台（屋上273台、屋内486台[注2)]、地上13台[注3)]）

注1）「建築基準法施行令」（昭和25年11月、政令第338号）第2条第1項第六号に定める屋上部分を除く高さも建築物最高高さと同じである。
注2）屋内486台は、荷さばき車両用バースと兼用
注3）地上13台の他に、地上のトラック待機場44台（変更前は50台）あり



注）計画建築物の色彩や意匠等の詳細は、今後の協議等により変更する可能性がある。

図1-3　完成予想図（北西側より）



凡　例

計画地

車両動線（小型車来客車両、送迎バス）

車両動線（１～８階屋内バースを利用する車両、屋上駐車場を利用する小型車）

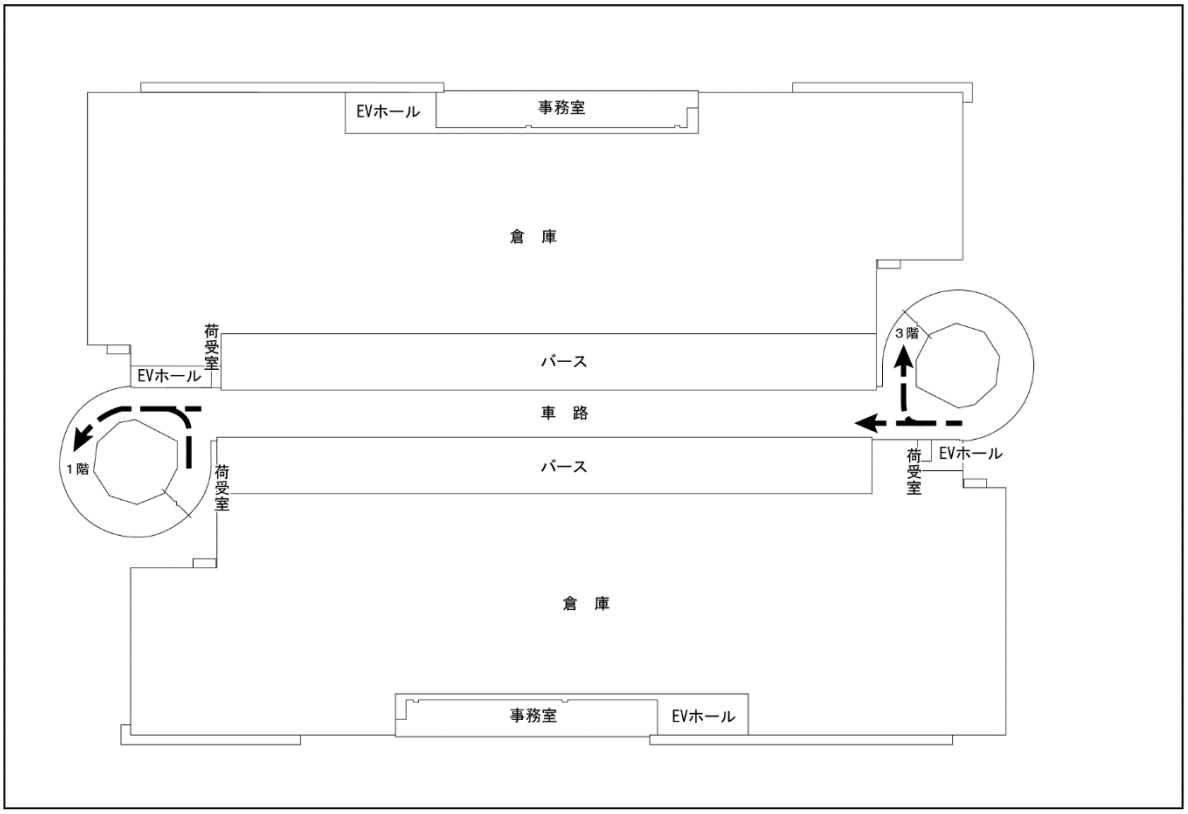
その他の車両動線（大型車待機車両）

図 1-4(1)　平面図（１階）

1：2，000

0　20　40　60m

N



凡　例

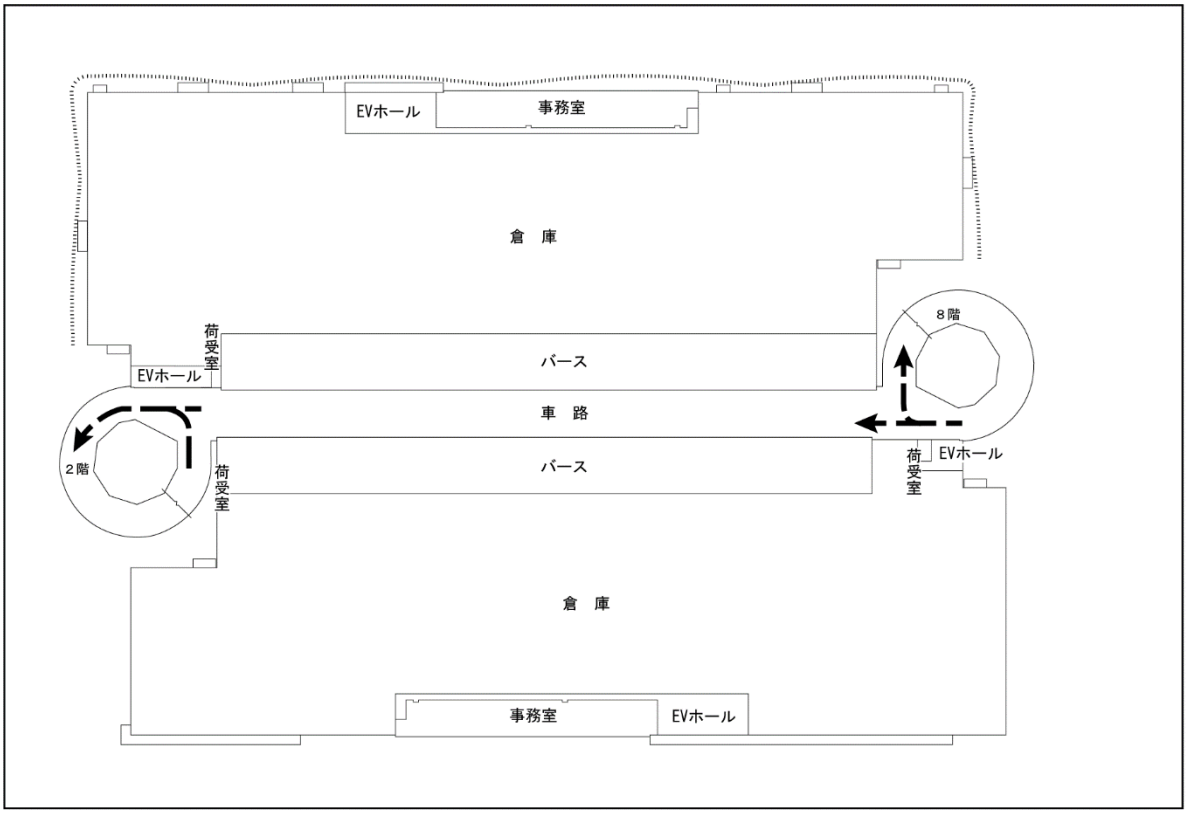
計画地

車両動線

図 1-4(2)　平面図（２階）

1：2，000
0　20　40　60m

N



凡　例

計画地

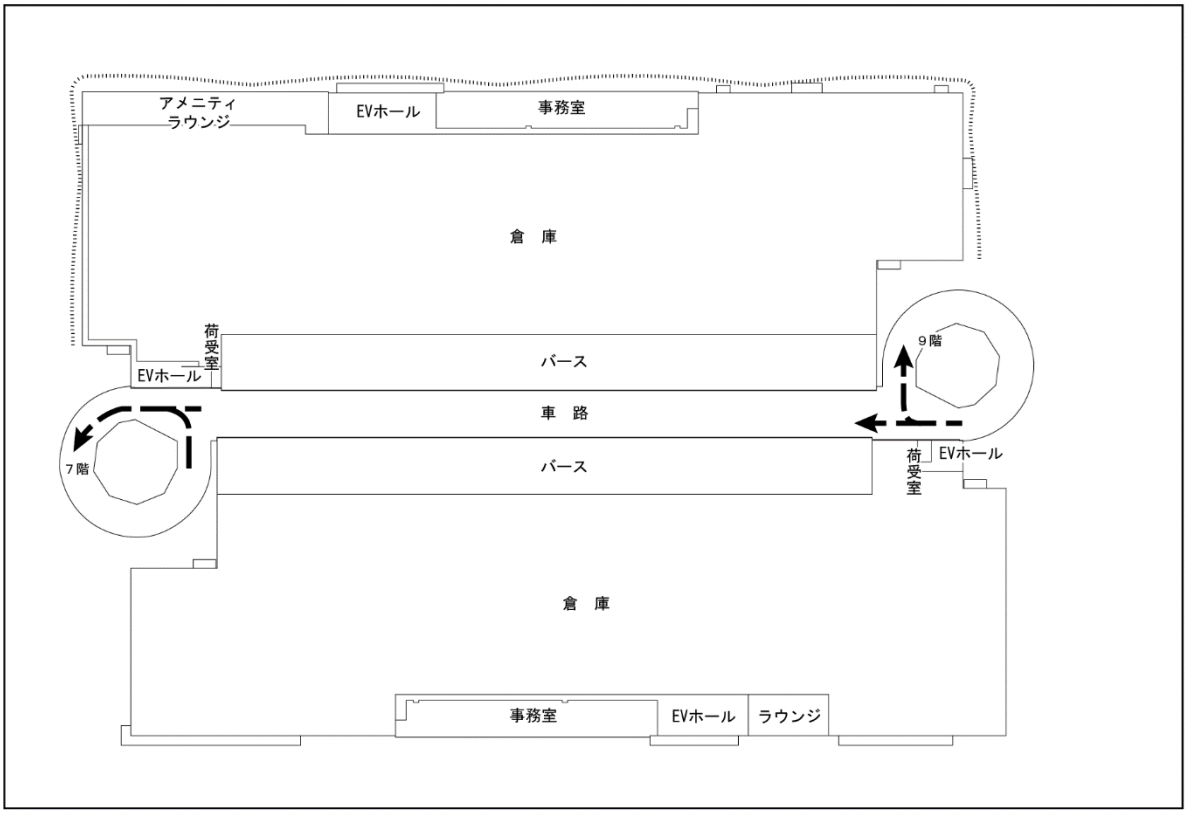
車両動線

図 1-4(3)　平面図（３～７階）

1：2，000

0　20　40　60m

N



凡　例

計画地

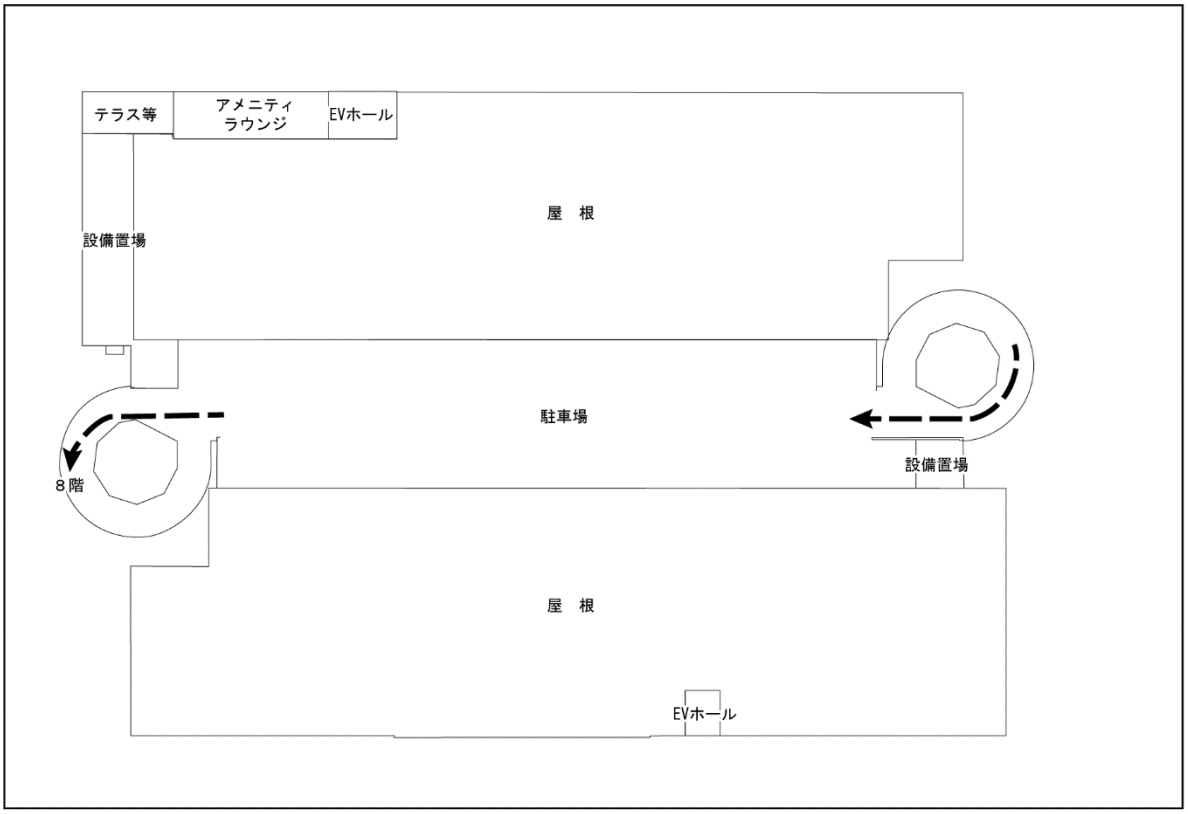
車両動線

図 1-4(4)　平面図（８階）

1：2，000

0　20　40　60m

N



凡　例

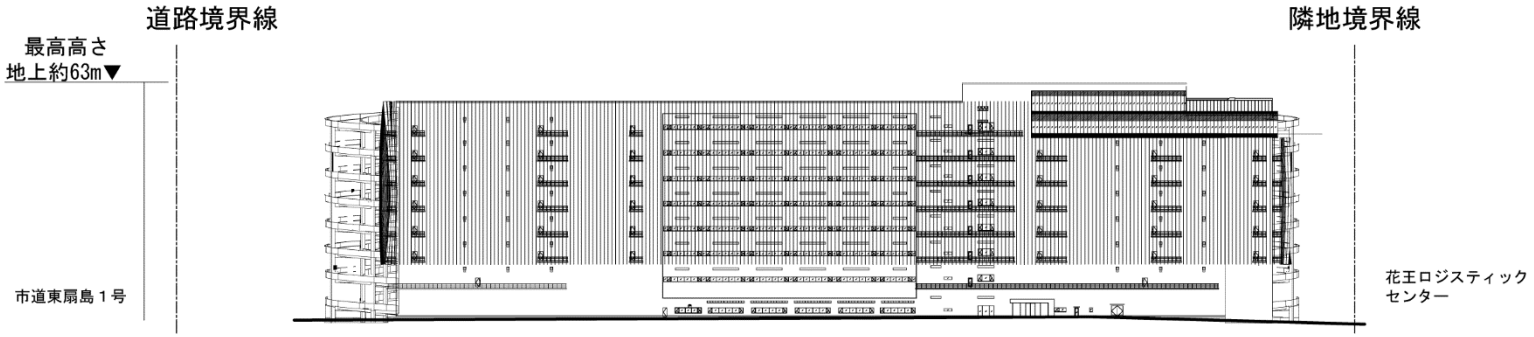
計画地

車両動線

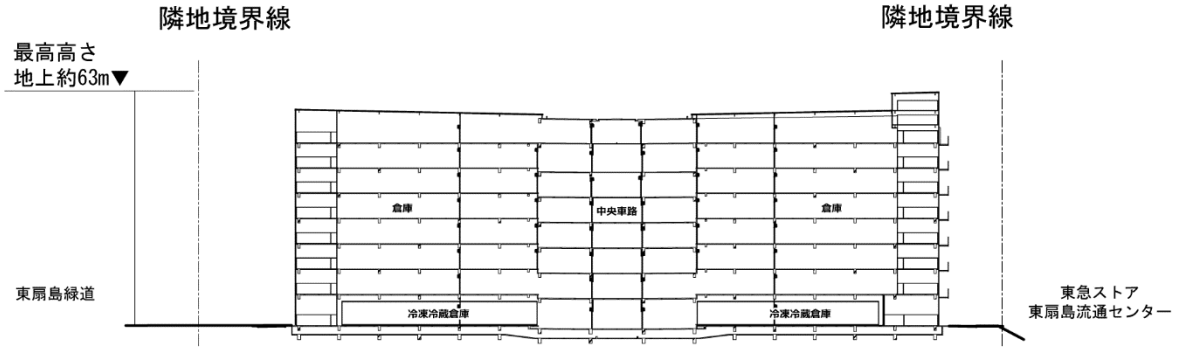
図 1-4(5)　平面図（屋上階・９階）

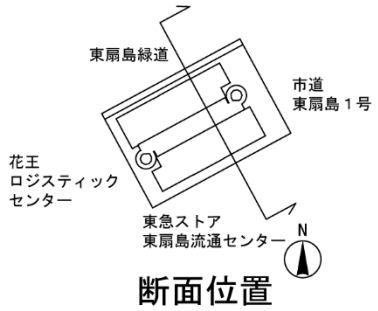
1：2，000
0　20　40　60m

N



立面図（北側）





断面位置

断面図（南北）

注）「建築基準法施行令」（昭和25年11月、政令第338号）第2条第1項第六号に定める屋上部分を除く高さも建築物最高高さと同じである。

図 1-4(6)　立面図・断面図

1：2，000
0　20　40　60m

(5) 施設計画

施設計画の概要は、表1-3に示すとおりである。

表1-3 施設計画の概要

区 分	概 要
倉 庫	倉庫（普通倉庫、冷凍冷蔵倉庫）、トラックバース 等
事 務 所	事務室、休憩室、トイレ、更衣室 等
駐 車 場 （従業員・来客用）	約772台（屋上273台、屋内486台[注1)]、地上13台[注2)]）
そ の 他	特別高圧受変電設備、受水槽 等
従業員数	約1,360人
営業日数	365日/年
稼働時間	24時間（交代制）

注1）屋内486台は、屋内駐車場は荷さばき車両用バースと兼用
注2）地上13台の他に、地上のトラック待機場44台あり

(6) 緑化計画

① 緑化計画

緑化計画の概要は表1-4に、緑化計画図は図1-5に示すとおりである。

緑被面積は約19,729㎡を確保する計画である。

計画地及びその周辺は、「『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）において緑のゾーン（緑と海にふれあう産業・流通・港ゾーン）に設定されており、“拠点公園に至る沿道に、海と一体となった景観をつくる彩りある緑の保全・育成を図る”等の方向性が示されている。

計画地の北側には東扇島緑道が隣接していることから、連続性を考慮し、自主管理緑地を整備する。また、計画地東側の接道部には高木（常緑樹）による厚みのある植栽帯と生垣を設け、視線の制御、歩道やバス停への風害の低減等に配慮する。計画地の西側、南側の外周部は可能な限り植栽帯（高木の列植）を形成する。

また、自主管理緑地の群植範囲の一部にマウンド（土塁）を形成する方針である。

表1-4　緑化計画の概要

区　分			面　積	建築敷地に対する面積割合	計画地に対する面積割合
緑被面積	建築敷地内	緑化地	約　8,050 ㎡	―	―
		控除分	-約　260 ㎡		
		接道部緑化（割増分）	約　738 ㎡	―	―
		生垣緑化（割増分）	約　326 ㎡	―	―
		大景木（割増分）	約　6,905 ㎡	―	―
		合　計	約 15,759 ㎡	25.3%	―
	自主管理緑地		約　3,970 ㎡	―	―
	合　計		約 19,729 ㎡	―	29.8%
建築敷地面積			約 62,150 ㎡	100.0%	―
計画地面積			約 66,120 ㎡	―	100.0%

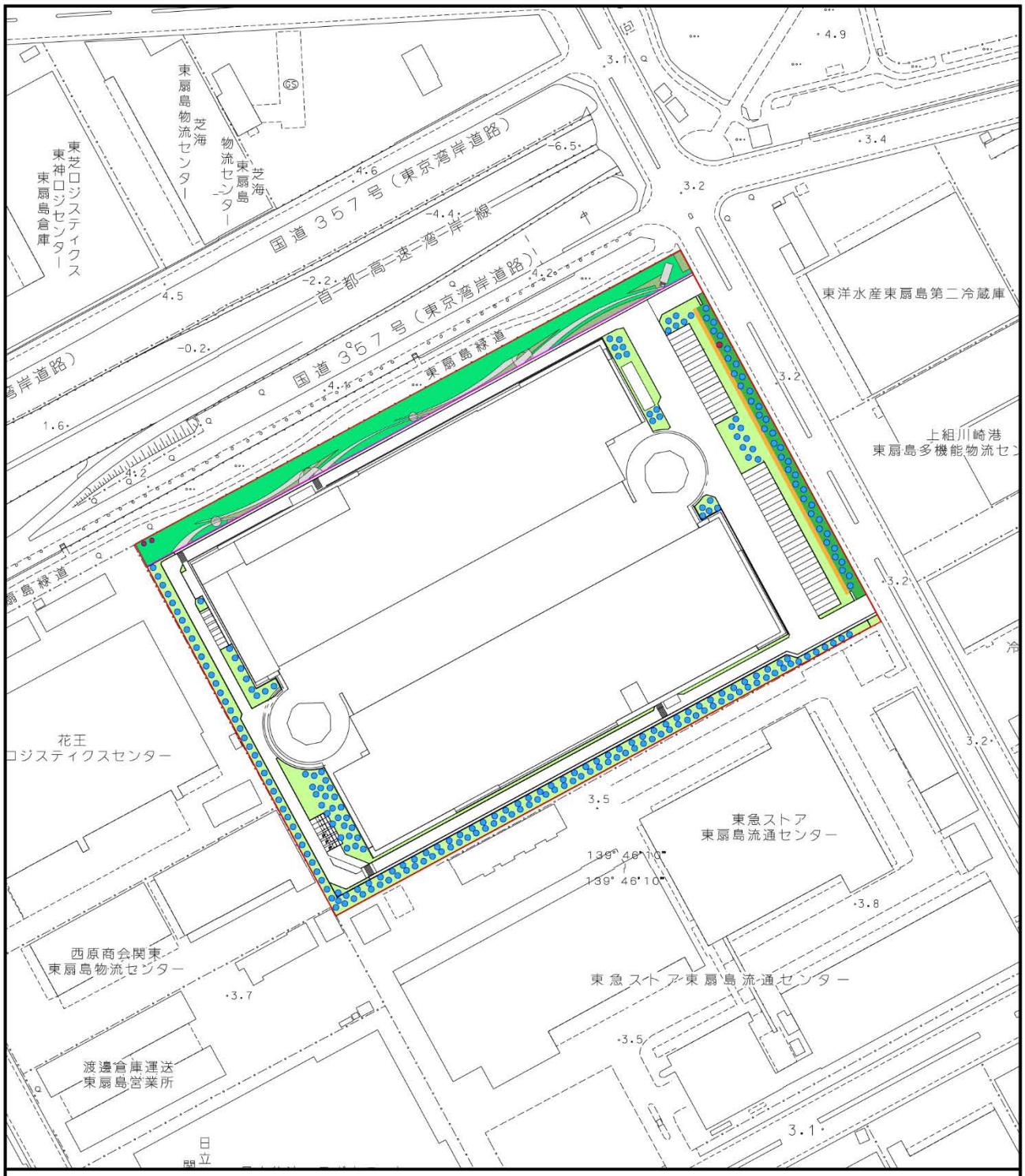
注 1）緑被面積の算定にあたっての緑被の考え方は、「川崎市環境影響評価等技術指針[解説付]」（令和３年３月改訂、川崎市）に基づき、「川崎市緑化指針」（2022 年（令和４年）２月一部改正、川崎市）に定める緑化面積の考え方によるものとする。

注 2）接道部緑化は、道路空間と一体となった緑化で、「川崎市緑化指針」に定められる条件を満たす場合に緑化地面積の 1.5 倍を緑被面積として計上することができる。本事業では、条件を満たす緑化地約 1,476㎡を対象とし、約 1,476㎡×0.5＝約 738㎡を計上した。

注 3）生垣緑化は、接道部の生垣について、「川崎市緑化指針」に定められる条件を満たす場合に、生垣の高さ×延長の面積を緑被面積として計上することができる。本事業では、条件を満たす生垣（高さ約 2.0m、総延長約 163m）を対象とし、約 2.0m×約 163m＝約 326㎡を計上した。

注 4）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）を植栽した場合は、「川崎市緑化指針」より高さを直径とした円の面積を緑被面積として計上することができる。本事業では、大景木 244 本を対象とし、243 本×(6.0m÷2)²×3.14＋1 本×(7.0m÷2)²×3.14＝約 6,905㎡を計上した。

注 5）自主管理緑地は、「都市計画法」（昭和 43 年 6 月、法律第 100 号）第 33 条第１項第２号に定める「公園、広場」に相当する緑地であるが、川崎市との協議により、事業者による自主管理緑地として計画する。高木、中木、低木を植栽する群植範囲の面積は約 2,600㎡を計画している。



凡　例

- 計画地
- 緑化地
- 緑化地（接道部緑化）
- 緑化地（生垣緑化）
- 大景木
- 既存樹木（大景木）
- 自主管理緑地
- 自主管理緑地内 群植範囲（高木、中木、低木、地被類）
- 自主管理緑地内（地被類）
- 自主管理緑地内 歩道、広場
- 自主管理緑地内既存樹木（高木）

図 1-5　緑化計画図

1：3，000
0　30　60　90m

N

② 植栽予定樹種

主な植栽予定樹種は、表1-5(1)～(2)に示すとおりである。

自主管理緑地以外の計画地外周部は、耐潮性、耐風性、耐陰性に優れるヤマモモやマテバシイ等を中心とした高木（常緑樹）による植栽帯を設け、視線の制御、歩道への風害の低減等に配慮する。また、ムクノキ、サクラ類等の鳥が好む実のなる高木や、キョウチクトウ等の花や実の生る中木（常緑樹）を植栽し、動物の生息環境としての機能向上とともに、周囲の目を楽しませる植栽計画とする。

地被類は耐潮性のあるヤブラン等を用いる計画である。また、計画建築物の周囲はオオムラサキツツジ、カンツバキ、アジサイ等を植栽し、季節感のある植栽計画とする。

自主管理緑地については、群植範囲（約2,600㎡）に高木、中木、低木を植栽する計画であり、2ヶ所にマウンド（土塁）を形成する計画とする。

植栽予定樹種は、表1-5(2)に示す環境適合性の高い種の他、東扇島緑道との調和を考慮して選定する方針である。また、既存樹木の活用を図る計画とする。

表1-5(1)　主な植栽予定樹種（自主管理緑地以外）

区　分		主な植栽予定樹種	植栽予定本数、植栽面積	樹　高	目通周	葉張
大景木	常緑樹	マテバシイ、フサアカシア、タブノキ、ヤマモモ	計　243本	6.0m以上	0.4m以上	2.5m以上
(既存)	常緑樹	ウバメガシ	1本	7.0m	0.86m	5.0m
高木	常緑樹	マテバシイ、モチノキ、フサアカシア、ヤマモモ	計　88本	3.0～6.0m	0.18m以上	0.8m以上
	落葉樹	ムクノキ、サクラ類				
中木	常緑樹	キョウチクトウ、ウバメガシ	計　745本	1.5～3.0m	0.1～0.15m	0.3m以上
低木	常緑樹	オオムラサキツツジ、ハクチョウゲ、アオキ、カンツバキ、ハマヒサカキ	計 9,020本	0.3～1.5m	0.1m未満	0.3m以上
	落葉樹	ユキヤナギ、アジサイ				
地被類	常緑	ヤブラン	約 3,950㎡	－	－	－

注）既存樹木は現状保存し、植栽するものではないが、表に含めた。

表1-5(2)　主な植栽予定樹種（自主管理緑地）

区　分		主な植栽予定樹種	植栽予定本数、植栽面積	樹　高	目通周	葉張
高木	常緑樹	マテバシイ、モチノキ、フサアカシア、ヤマモモ	計　48本	3.0～6.0m	0.18m以上	0.8m以上
	落葉樹	サクラ類				
(既存)	常緑樹	マテバシイ	2本			
中木	常緑樹	キョウチクトウ、ウバメガシ	計　96本	1.5～3.0m	0.1～0.15m	0.3m以上
低木	常緑樹	オオムラサキツツジ、ハクチョウゲ、アオキ、カンツバキ、ハマヒサカキ	計 3,200本	0.3～1.5m	0.1m未満	0.3m以上
地被類	常緑	ヤブラン	約 1,930㎡	－	－	－

注）既存樹木は現状保存し、植栽するものではないが、表に含めた。

③ 維持管理計画

維持管理計画は表1-6に示すとおり、毎年適切な時期に剪定、刈込み、施肥、病虫害防除、草刈・除草、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。

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」に基づき、緑化の将来目標を明示した看板（緑化地等表示板）を設置する。

表1-6　維持管理計画

管理作業	作業頻度	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（常緑樹）	1～2回					■	■			■	■		
剪定（落葉樹）		■	■					■	■	■			
刈込み	1～3回					■	■	■	■	■	■	■	
施　肥	1～2回	■	■	■			■						
病虫害防除		■	■			■	■	■	■	■	■		
草刈・除草	2回						■		■	■			
灌　水	適宜							■	■	■			

(7) 交通計画

計画地は川崎港臨港地区（商港区）に指定されており、本施設には港湾を利用する貨物（海運貨物）を取り扱うテナントが入居する計画である。しかし、現時点では、海運貨物の輸送にあたり、貨物船の寄港場所、利用割合等が決まっていない。そのため、川崎港を利用する施設関連車両の台数及び走行経路を設定することが出来ないことから、川崎港を利用する施設関連車両についてもすべて陸上輸送とする想定とした。

施設関連車両台数（片道）は表1-7に示すとおり、全体で約2,200台/日（大型車：約1,002台/日、小型車：約1,198台/日）を計画している。

自動車動線計画図は図1-6に示すとおり、施設関連車両の走行経路は、「川崎市交通環境配慮行動メニュー」に掲げられている「高速湾岸線の積極的な利用」を踏まえ、首都高速湾岸線を中心に利用するようテナントに周知し、臨海部の一般道路の交通負荷の低減を図る。その他の主な走行経路としては、国道357号（東京湾岸道路）、市道川崎駅東扇島線、川崎港臨港道路東扇島水江町線（令和10年度完成予定）等を利用する計画である。

また、施設関連車両の出入口は、入口・出口をそれぞれ１ヶ所設置（図1-2（p.8参照））する計画であり、左折による出入りを原則とする。また、計画地内の自動車動線は、図1-4(1)～(5)（p.10～14参照）に示したとおりである。小型車来客用車両と送迎バスは、１階屋外の車路を利用する計画である。また、計画建築物１～８階の屋内バースを利用する大型車は、建築物東側のスロープを使用して各階のトラックバースに至り、西側のスロープから屋外南側車路を使用する計画である。屋上駐車場を利用する小型車も同様に、建築物東側のスロープを使用して屋上に至り、西側のスロープから屋外南側車路を使用する計画である。なお、地上部の大型車用駐車場は待機スペース、小型車用駐車場は来客者用として使用する。

表1-7　施設関連車両台数（片道）

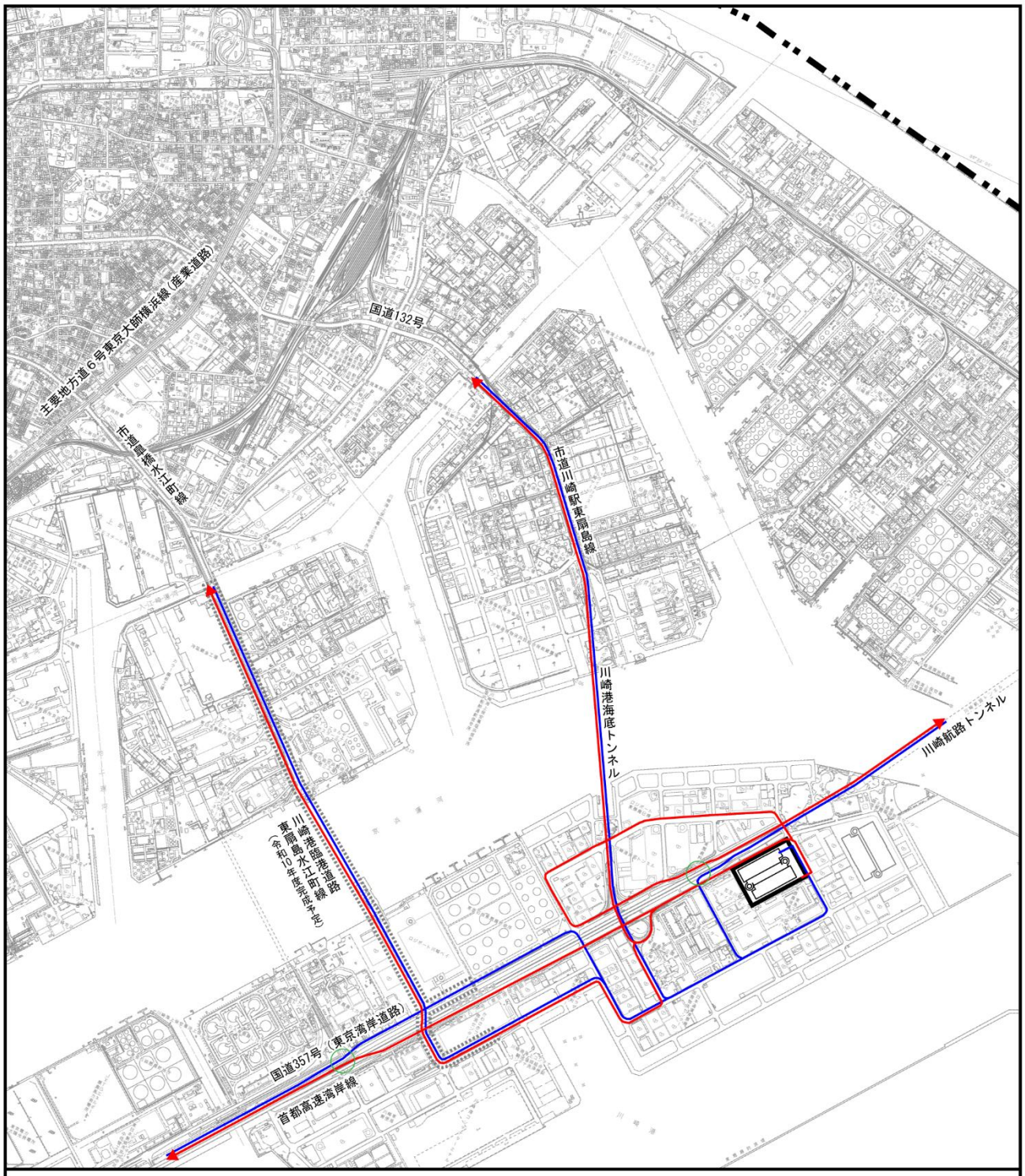
単位：台/日

区　分	施設関連車両台数（片道）
大型車	約1,002
小型車	約1,198
合　計	約2,200

注1）車種区分は全国道路交通情勢調査（道路交通センサス）に準拠した。
大型車：プレート頭番号１，２，９，０　小型車：プレート頭番号３，４，５，６，７
プレート頭番号8車両については、車両の形状に従い大型車、小型車のいずれにも分類される。
注2）小型車には従業員の通勤車両台数（440台/日）及び来客用車両を含む。

歩行者動線計画図は、図1-7に示すとおりである。

従業員は原則として通勤用の送迎バスもしくは公共交通機関を利用し、マイカー通勤の抑制に協力を促すようテナントに周知する。なお、送迎バスのバス停は計画地内に設ける計画である。



凡　例

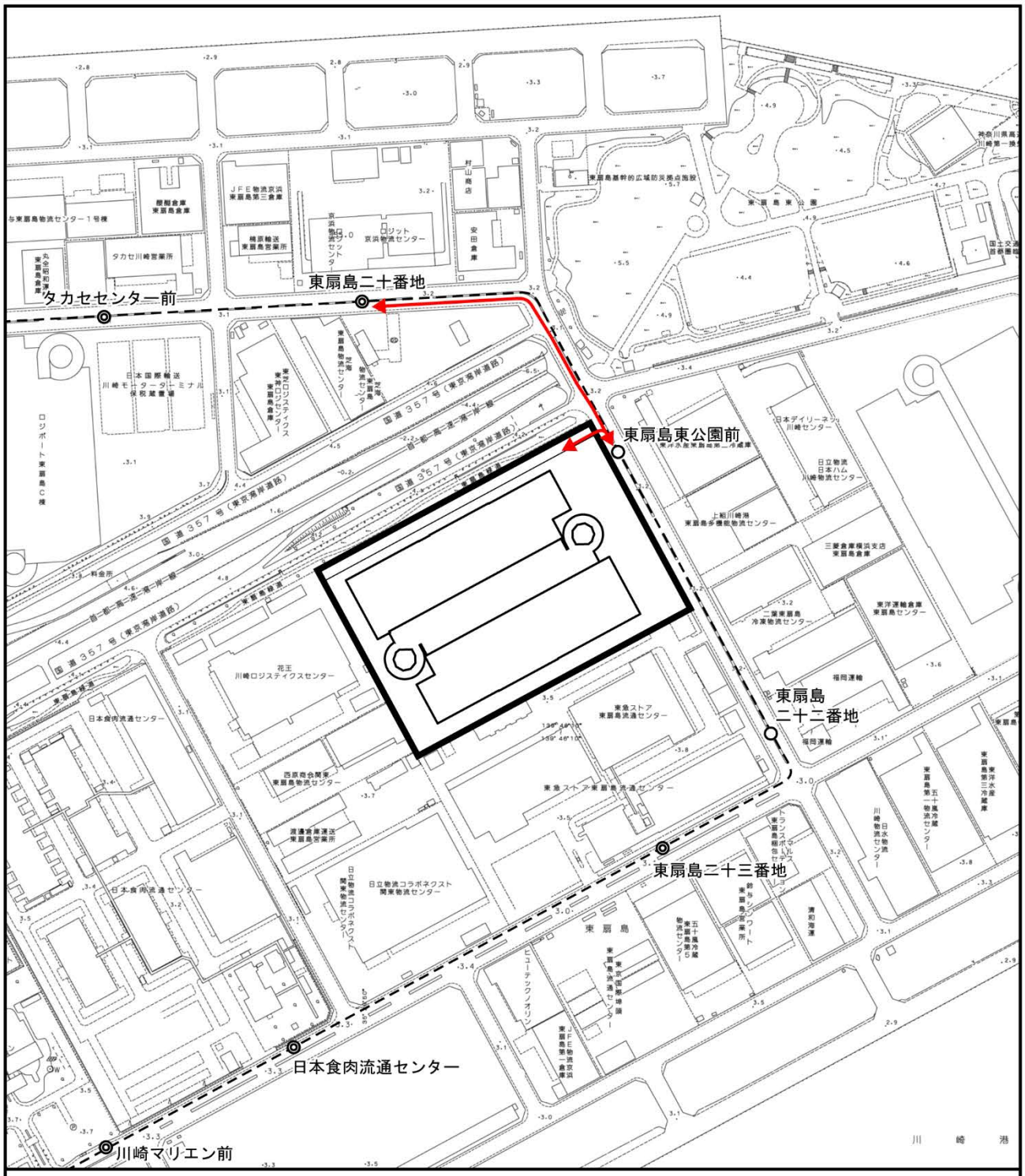
- 計画地
- 都県界
- 施設関連車両の主な走行経路（集中）
- 施設関連車両の主な走行経路（発生）
- 川崎港臨港道路東扇島水江町線の計画区間（令和10年度完成予定）
- 首都高速湾岸線の出入口

注）現時点では、海運貨物の輸送にあたり、貨物船の寄港場所、利用割合等が決まっていない。
そのため、川崎港を利用する施設関連車両の台数及び走行経路を設定することが出来ないことから、
川崎港を利用する施設関連車両についてもすべて陸上輸送とする想定とした。

図 1-6　自動車動線計画図

1：30，000
0　300　600　900m

N



凡　例

- 計画地
- 歩行者動線
- バス路線（川崎市営バス（JI05）／YCAT（東扇島））
- バス停（川崎市営バスおよびYCAT）
- バス停（川崎市営バス）

図 1-7　歩行者動線計画図

1：6，000
0　60　120　180m

N

(8) エネルギー計画

計画地で使用するエネルギーは、環境性、安定供給性、経済性等を総合的に勘案し、電力とする。

主な設備機器の概要は表1-8に示すとおり、空調は個別制御性に優れたビル用マルチシステムとする計画である。また、冷凍冷蔵倉庫用には、設備効率に優れた自然冷媒(CO_2)を用いた冷凍冷蔵コンデンシングユニットを採用する計画である。なお、給湯は小型電気温水器による局所給湯システムとするため、ボイラー等の大型熱源設備機器の設置はない。

本事業では太陽光発電設備を設置し、計画地内で使用する電力の一部に充当することを予定している。太陽光発電設備の設置台数等の詳細については、「川崎市地球温暖化対策等の推進に関する条例」に定める特定建築物太陽光発電設備等導入制度の設置基準に則り計画する。また、EV（電気自動車）トラックの普及を目指し、物流施設内に充電設備を設け、充電用電力として太陽光発電設備による発電電力の活用を図る。

自然エネルギーの利用として、自然通風・自然換気システムの導入を図る。

さらに、環境認証制度のBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）の6スター、CASBEE川崎のAランクの取得を目標に、設計段階において検討を行う

表1-8　主な設備機器の概要

系　統	設置場所	設備機器の種類	設置台数
共用部	９階（屋上）	ビル用マルチ室外機（16HP）ほか	8台
普通倉庫 ・事務所 ・共用部	８階	ビル用マルチ室外機（14～16HP）ほか	34台
	７階	ビル用マルチ室外機（14～16HP）ほか	30台
	６階	ビル用マルチ室外機（12HP）ほか	62台
	５階	ビル用マルチ室外機（12HP）ほか	66台
	４階	ビル用マルチ室外機（12HP）ほか	66台
	３階	ビル用マルチ室外機（12HP）ほか	66台
	２階	ビル用マルチ室外機（12HP）ほか	73台
冷凍冷蔵倉庫	１階	CO_2冷凍冷蔵コンデンシングユニットほか	128台
共用部	９階（屋上）	単結晶シリコン太陽電池（45kW）	98枚

(9) 供給施設計画

① 給水施設計画

給水施設計画図は、図1-8に示すとおりである。

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上水本管（φ300㎜）に上水引込管（φ75㎜）を接続し、計画建築物内に設置する受水槽を経て供給する計画である。また、供用時の給水量は約240m^3/日を計画している。

② 電力供給計画

電力供給計画図は、図1-9に示すとおりである。

計画建築物への電力供給は、計画地の隣接道路に敷設予定の特別高圧線から地中埋設配管配線で引き込み、計画建築物内に設置する特別高圧受変電設備を経て供給する計画である。

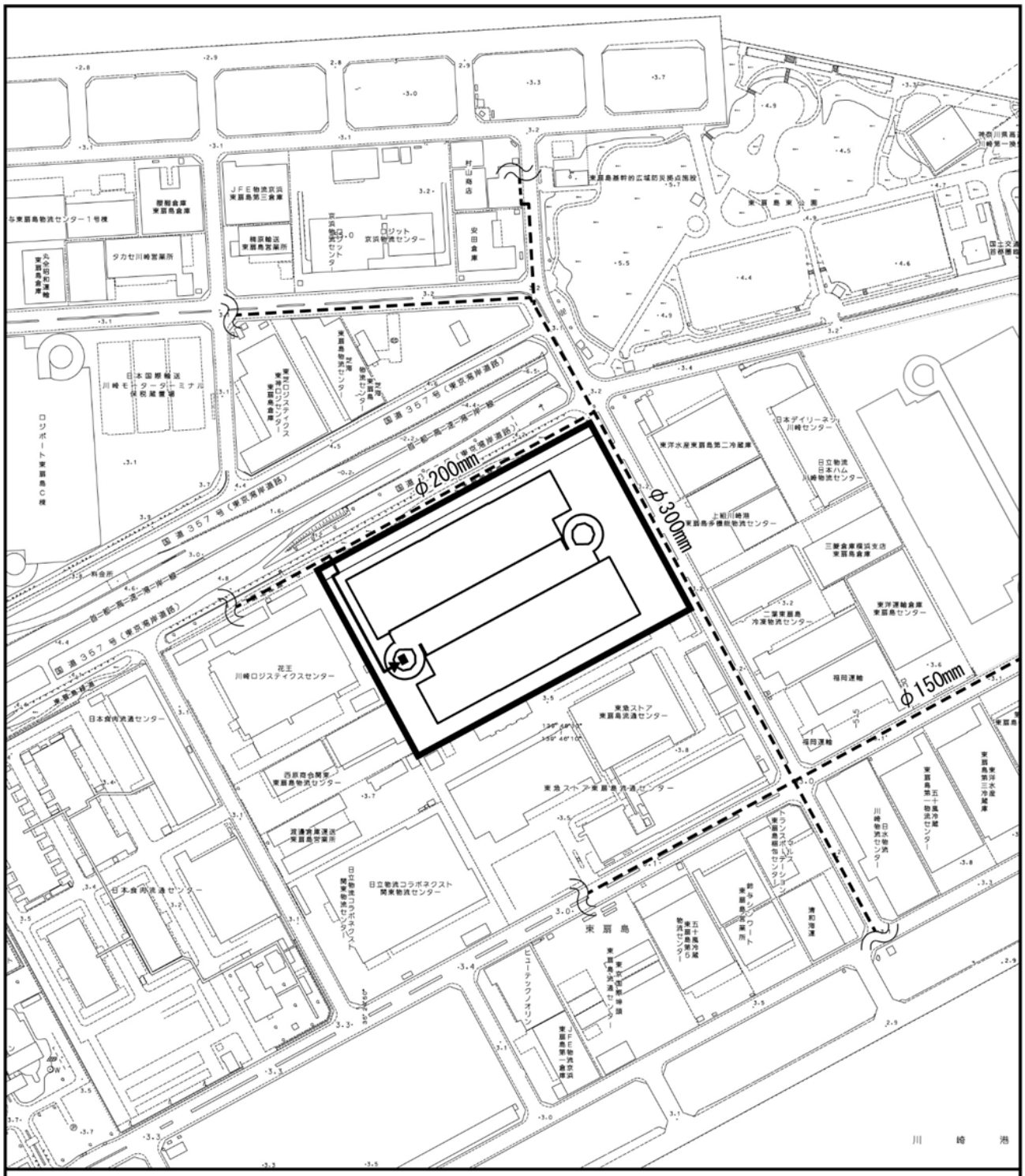
また、BCP対策として、停電時にも業務可能な容量の自家発電設備を設置する。

③ 電話供給計画

電話供給計画図は、図1-10に示すとおりである。

計画建築物への電話供給は、計画地の隣接道路に敷設されている電話線から架空配線にて引き込み、地中埋設配管配線、ピット内配管配線にて、計画建築物に設置する主配線盤（MDF[注)]）を経て供給する計画である。

注）MDF（Main Distributing Frame）：主配線盤



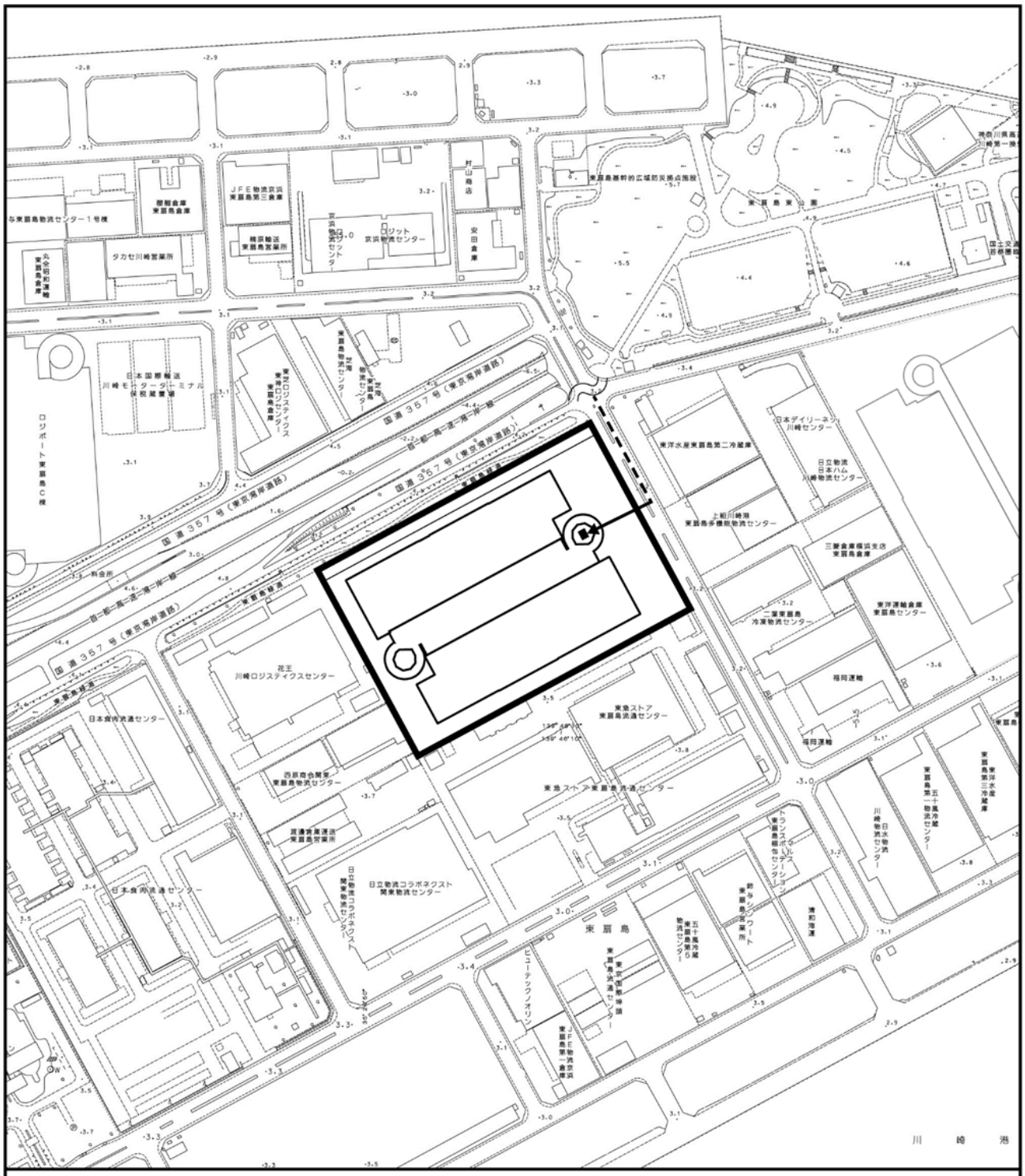
凡　例

- 計画地
- 上水本管（φ150mm、φ200mm、φ300mm：既設）
- 上水引込管（φ75mm：新設）
- 受水槽

図 1-8　給水施設計画図

1：6，000
0　60　120　180m

N



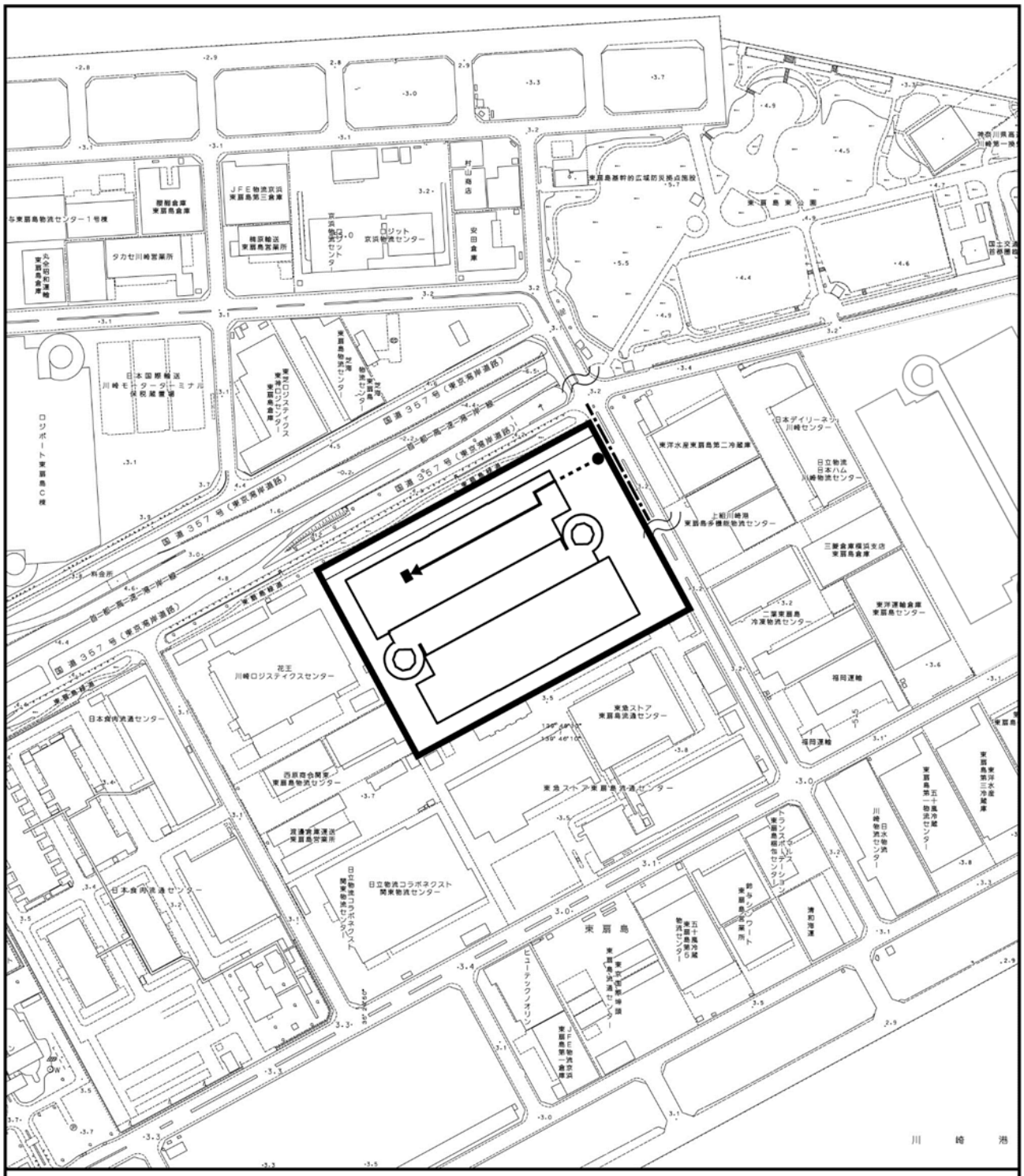
凡　例

- 計画地
- 特別高圧線（地中埋設配管配線：新設）
- 特別高圧引込線（地中埋設配管配線：新設）
- 特別高圧受変電設備

図 1-9　電力供給計画図

1：6，000
0　60　120　180m

N



凡　例

- 計画地
- 電話線（架空線：既設）
- 電話線（地中埋設配管配線：新設）
- 電話引込線（ピット内配管配線：新設）
- ■ 主配線盤（MDF）
- ● 架空引込柱（新設）

図 1-10　電話供給計画図

1：6，000
0　60　120　180m

N

(10) 排水施設計画

排水施設計画図は、図1-11に示すとおりである。

① 雨水排水計画

計画地からの雨水排水は、計画地内に敷設する雨水排水管（φ200㎜、φ250㎜、φ450㎜）及び計画地内の車路に設置するU型側溝（W450㎜～W600㎜）を経て、既設の公共雨水管を通じて東京湾に放流する計画である。

なお、雨水排水の一部は、計画地内で浄化槽設備処理後の汚水排水と合流する計画である。

② 汚水排水計画

計画建築物からの汚水排水は、計画地内に敷設する汚水排水管（φ65㎜～φ75㎜）を経て、浄化槽設備で「水質汚濁防止法」（昭和45年12月、法律第138号）等の関係法令に基づく排水基準値以下に処理した上で、既設の公共雨水管を通じて東京湾に放流する計画である。また、供用時の汚水排水は、生活排水である。

なお、浄化槽設備処理後の汚水排水は、計画地内で雨水排水と合流する計画である。

(11) 廃棄物処理計画

計画地から発生する事業系一般廃棄物及び産業廃棄物は、各テナントの責任で廃棄物保管施設に分別保管し、運搬及び処理に関しては、許可を受けた業者等に委託して再資源化を図り、再資源化が難しい廃棄物については、適正に処理・処分する計画である。

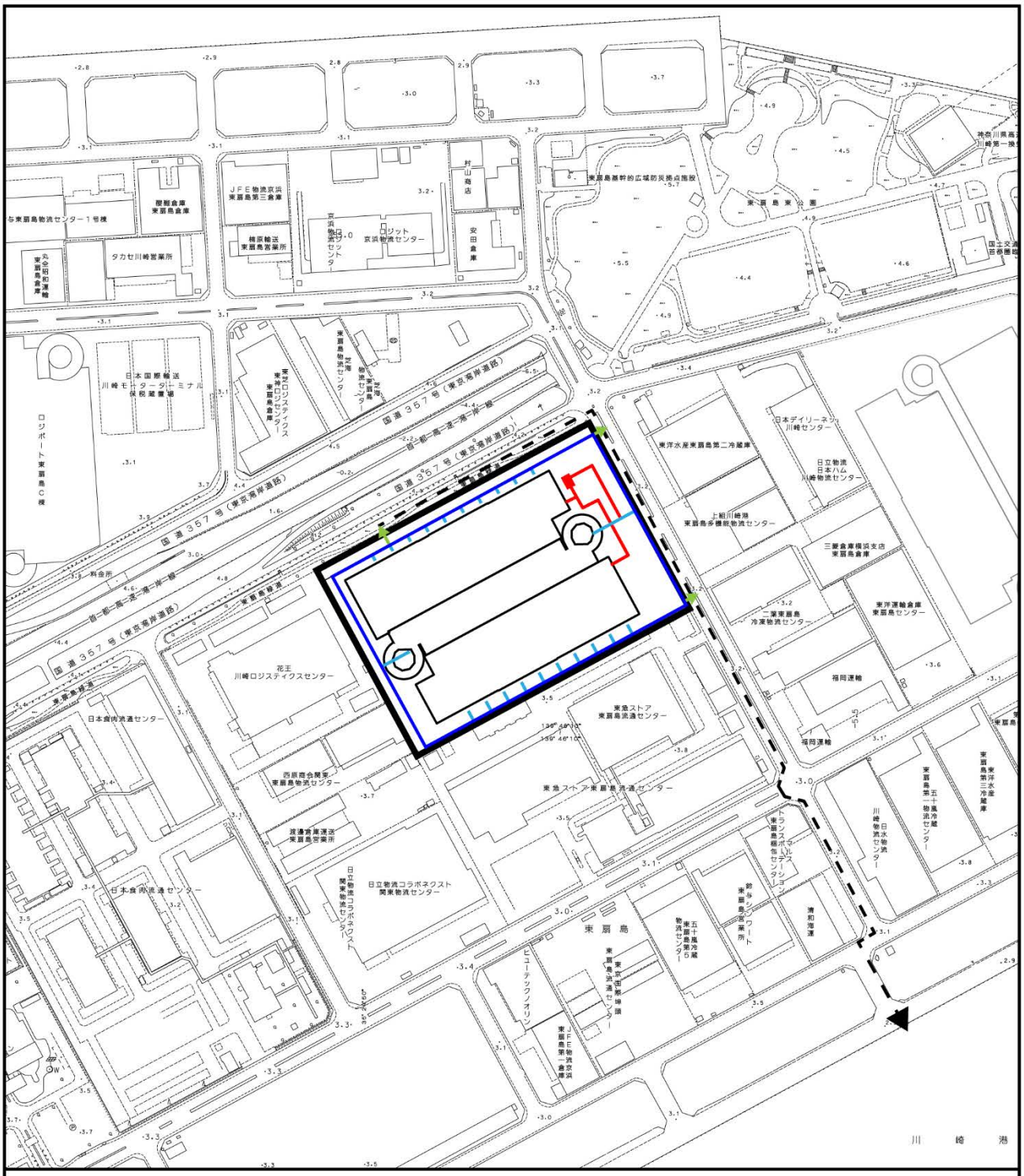
供用時に発生する廃棄物の種類としては、紙くず（事業系一般廃棄物）及び廃プラスチック類（産業廃棄物）等を想定している。

(12) 防・消火計画

防・消火計画図は、図1-12に示すとおりである。

消防水利については、「都市計画法」（昭和43年6月、法律第100号）及び「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」（平成15年７月、条例第29号）に基づき協議を実施し、有効消防水利により計画地を包含するよう計画する。

計画建築物の消火設備として、屋外に消防用水を設置するほか、屋内及び屋外に消火栓を設置する計画である。また、高さが地上31ｍを超える階には、スプリンクラー設備を設置する計画である。



凡　例

- 計画地
- 公共雨水管（既設）
- 雨水排水管（φ200mm、φ250mm、φ450mm）
- U型側溝（W450mm～W600mm）
- 取付管（φ450mm、φ900mm）
- 汚水排水管（φ65mm～φ75mm）
- 浄化槽設備

図 1-11　排水施設計画図

1：6，000
0　60　120　180m

N

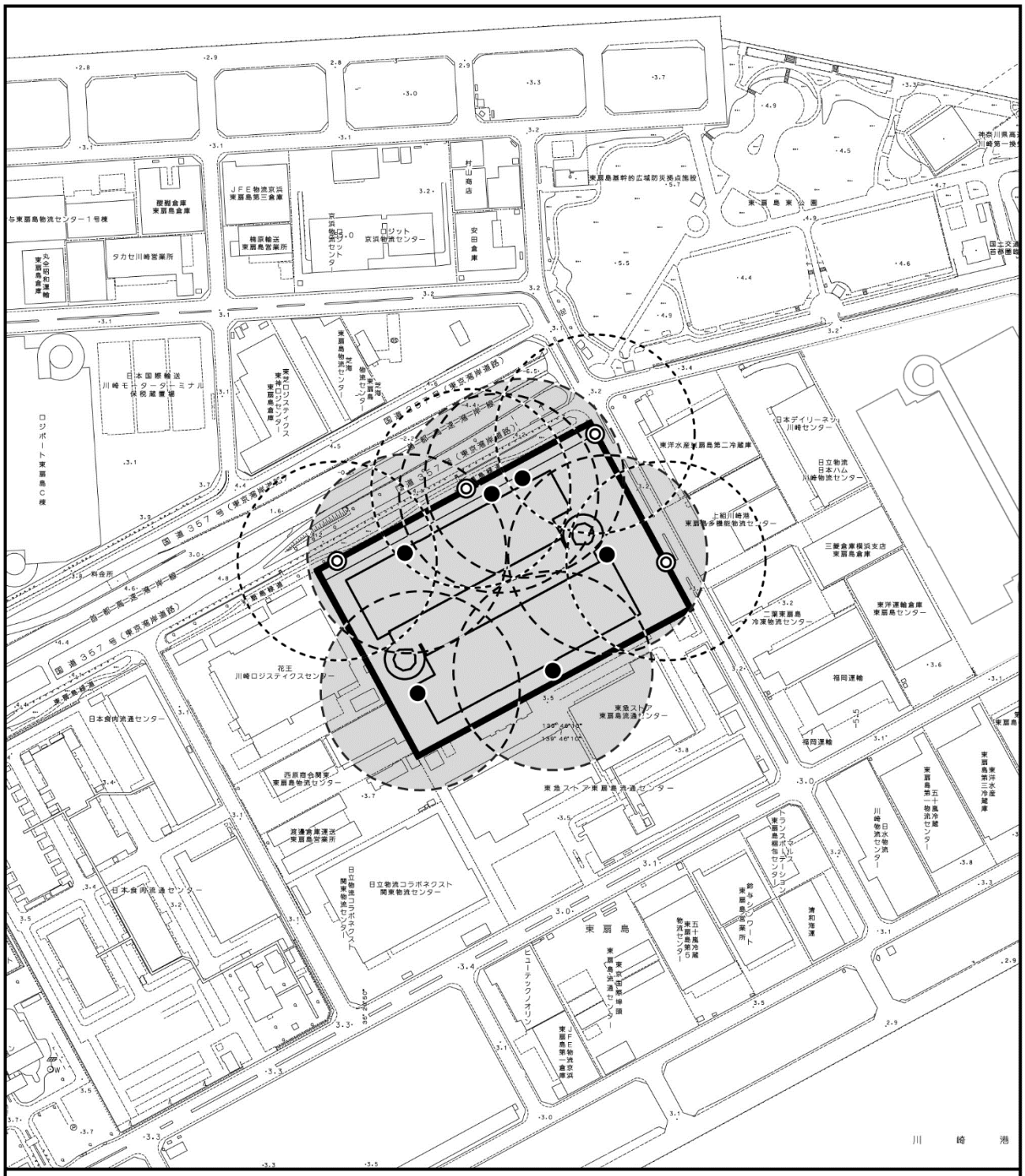

凡　例
計画地
既設消火栓（公設）
消防用水（新設）
既設消火栓の受持範囲
（半径100m）
新設消防用水の受持範囲
（半径100m）
1：6，000
0　60　120　180m
N

図 1-12　防・消火計画図

(13) 施工計画

① 工事概要

主な工種別工事内容は、表1-9に示すとおりである。

表1-9 主な工種別工事内容

工　種	工事内容	主な建設機械
準備工事	計画地の外周に防音壁を兼ねた鋼製仮囲い（高さ約３ｍ）を設置し、整地、現場事務所の設置、仮設電源及び給排水設備関係の整備等を行う。また、計画地内の残置物等の撤去・片付け、荷物の移動等を行う。	バックホウ、ブルドーザ、ラフタークレーン、クローラークレーン、ミニクレーン、フォークリフト、発電機
解体工事	既存施設の解体する部分を防音シート等で囲み、建築物上部から解体する。	バックホウ、クローラークレーン、ミニクレーン、高所作業車、フォークリフト、発電機、コンプレッサ、コンクリートブレーカ
開発工事	切土、盛土及び整地工事を行う。	バックホウ、ブルドーザ、タイヤショベル、ロードローラ、ラフタークレーン、発電機
山留工事	掘削工事中の地下水流入や土砂の崩壊を防止するため、止水性・剛性を持った鋼矢板で山留壁を構築する。	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
杭工事	先端拡大根固め鋼管杭工法にて杭を構築する。建設汚泥処理土は、場内の盛土に使用し、場外搬出は行わない。	バックホウ、ラフタークレーン、クローラークレーン、杭打機、発電機
掘削工事・盛土工事	バックホウを用いて掘削を行う。建設発生土は、場内の盛土に使用し、場外搬出は行わない。	バックホウ、ラフタークレーン、クローラークレーン、ブルドーザ、タイヤショベル、ロードローラ、発電機
基礎躯体工事	主にクローラークレーンを使用して鉄筋組立、型枠建込を行なった後、コンクリートを打設する。	ラフタークレーン、クローラークレーン、ポンプ車、コンクリートミキサー車、発電機、コンプレッサ、コンクリートチッパー
地上躯体工事	主にクローラークレーンを用いて、鉄筋組立、型枠建込・敷設、鉄骨建方等を行った後、コンクリートを打設する。	ラフタークレーン、クローラークレーン、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、発電機、コンプレッサ、コンクリートチッパー
外装工事	地上躯体工事が完了した階から、クローラークレーン、ラフタークレーンを用いて外装パネルの取り付けを行う。	ラフタークレーン、クローラークレーン、ポンプ車、コンクリートミキサー車、フォークリフト、コンプレッサ、コンクリートチッパー
内装・設備工事	地上躯体工事、外装工事が完了した部分から、内装建具工事、内装仕上工事、設備工事を行う。資材の揚重は、主に高所作業車を使用する。	フォークリフト、高所作業車
外構工事	地上躯体工事及び外装工事の主要部分が完了した後、車路の舗装や植栽を行う。	バックホウ、ブルドーザ、タイヤショベル、ロードローラ、アスファルトフィニッシャ、ラフタークレーン、オルテレーン、ポンプ車、コンクリートミキサー車、発電機

② 工事工程

工事工程の概要は表1-10に示すとおり、工事期間は全体で約47ヶ月（約３年11ヶ月）を想定している。また、詳細工事工程は、表1-11に示すとおりである。

表1-10 工事工程の概要

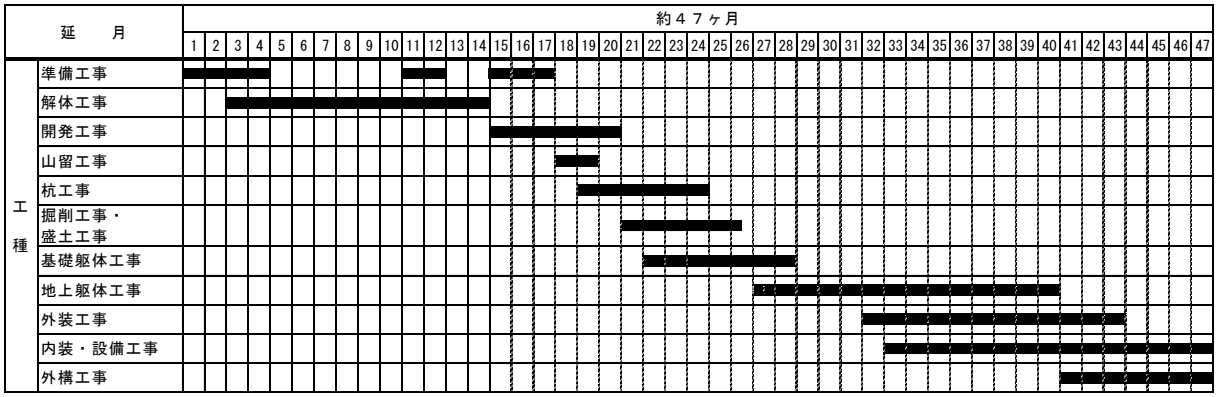
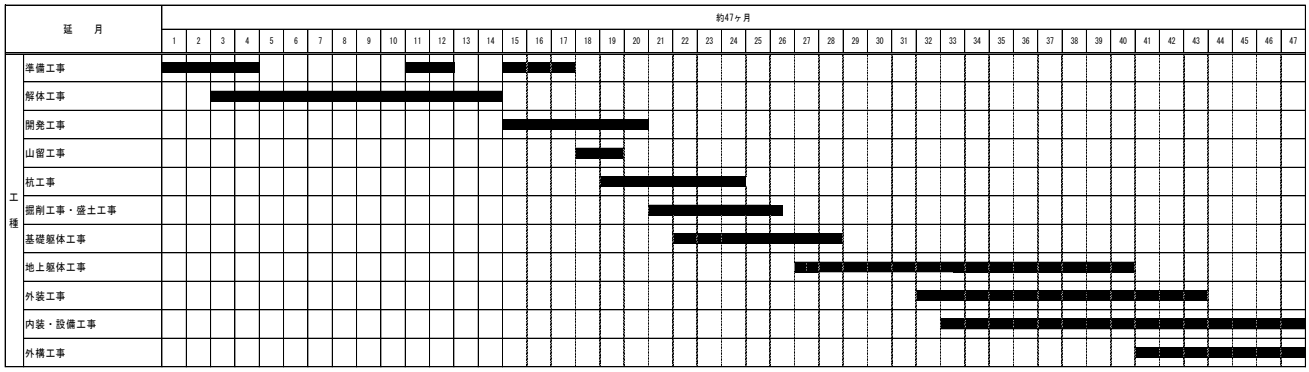


表1-11　詳細工事工程



建設機械稼働台数（台／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	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
ﾊﾞｯｸﾎｳ (0.9m³)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44	44	44	44	44	44	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ﾊﾞｯｸﾎｳ (0.7m³)	60	60	165	176	176	176	176	176	176	176	176	176	286	286	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	60	60	20
ﾊﾞｯｸﾎｳ (0.4m³)	20	20	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	154	154	0	0	0	22	60	88	110	110	88	88	44	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	66	66	20	20	20	20
ﾊﾞｯｸﾎｳ (0.25m³)	10	10	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	154	154	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ﾌﾞﾙﾄﾞｰｻﾞ (1.9m³)	25	25	22	22	0	0	0	0	0	0	44	44	0	0	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	30	0	0
ﾀｲﾔｼｮﾍﾞﾙ (1.0m³)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40	40	40	0
ﾛｰﾄﾞﾛｰﾗ (2.8-10t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	30	30	0
ｱｽﾌｧﾙﾄﾌｨﾆｯｼｬ (11t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48	48	48	48
ﾗﾌﾃｰｸﾚｰﾝ (50t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	10	10	10	20	20	66	88	88	88	88	88	88	88	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
ｸﾛｰﾗｰｸﾚｰﾝ (500t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	44	0	0	0	0
ｸﾛｰﾗｰｸﾚｰﾝ (350t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	0	0	0	0	0	0	0
ｸﾛｰﾗｰｸﾚｰﾝ (80t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	88	110	110	88	88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ｸﾛｰﾗｰｸﾚｰﾝ (50t)	0	0	0	0	0	0	0	0	20	20	20	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ﾐﾆｸﾚｰﾝ (4.9t)	10	10	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	44	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ｵﾙﾃﾚｰﾝ (350t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44	44	0	0	0	0	0	0
杭打機	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	88	110	110	88	88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ﾎﾞｰﾝﾌﾞﾗ車 (20t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	0	0	0	0
ﾎﾞｰﾝﾌﾞﾗ車 (10t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	5	0
ｺﾝｸﾘｰﾄﾐｷｻｰ車	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	20	40	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	82	82	72	72	72	40	40	40	40	20	0	0
高所作業車 (6-10m)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120	220	440	440	660	880	880	880	880	880	660	660	660	660	220	30
ﾌｫｰｸﾘﾌﾄ (3t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	44	44	44	44	44	44	50	50	50	50	45	40	40	40	30
ﾌｫｰｸﾘﾌﾄ (0.9t)	10	10	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	22	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
発電機 (150kVA)	110	132	110	110	132	88	0	0	0	0	0	0	0	0	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	0	0
ｺﾝﾌﾟﾚｯｻ (50ps)	0	0	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	88	88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	10	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	0	0
ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾚｰｶ (空圧式)	0	0	88	88	100	100	100	100	100	100	100	100	176	176	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ｺﾝｸﾘｰﾄﾌｨﾆｯｼｬｰ (空圧式)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	20	20	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	0	0	0	0
合　計	245	267	695	706	718	674	586	586	606	606	650	634	990	990	296	318	318	340	542	636	702	778	734	796	574	456	389	389	389	345	345	515	609	829	829	1101	1321	1311	1317	1339	1351	1087	992	1094	1074	557	242

建設機械稼働台数（台／日）	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	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
ﾊﾞｯｸﾎｳ (0.9m³)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ﾊﾞｯｸﾎｳ (0.7m³)	3	3	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	13	13	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	3	1
ﾊﾞｯｸﾎｳ (0.4m³)	1	1	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	7	7	0	0	0	1	3	4	5	5	4	4	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	3	1	1	1	1
ﾊﾞｯｸﾎｳ (0.25m³)	1	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	7	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ﾌﾞﾙﾄﾞｰｻﾞ (1.9m³)	2	2	1	1	0	0	0	0	0	2	2	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0
ﾀｲﾔｼｮﾍﾞﾙ (1.0m³)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	0
ﾛｰﾄﾞﾛｰﾗ (2.8-10t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	0
ｱｽﾌｧﾙﾄﾌｨﾆｯｼｬ (11t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	3	3
ﾗﾌﾃｰｸﾚｰﾝ (50t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	3	4	4	4	4	4	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
ｸﾛｰﾗｰｸﾚｰﾝ (500t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	2	0	0	0	0
ｸﾛｰﾗｰｸﾚｰﾝ (350t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0
ｸﾛｰﾗｰｸﾚｰﾝ (80t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	4	5	5	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ｸﾛｰﾗｰｸﾚｰﾝ (50t)	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ﾐﾆｸﾚｰﾝ (4.9t)	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ｵﾙﾃﾚｰﾝ (350t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0
杭打機	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	4	5	5	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ﾎﾞｰﾝﾌﾞﾗ車 (20t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0
ﾎﾞｰﾝﾌﾞﾗ車 (10t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0
ｺﾝｸﾘｰﾄﾐｷｻｰ車	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	0
高所作業車 (6-10m)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	10	20	20	30	40	40	40	40	40	30	30	30	30	10	2
ﾌｫｰｸﾘﾌﾄ (3t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	2	2	2	2	2
ﾌｫｰｸﾘﾌﾄ (0.9t)	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
発電機 (150kVA)	5	6	5	5	6	4	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0
ｺﾝﾌﾟﾚｯｻ (50ps)	0	0	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0
ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾚｰｶ (空圧式)	0	0	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ｺﾝｸﾘｰﾄﾌｨﾆｯｼｬｰ (空圧式)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	0	0	0
合　計	14	15	35	35	36	34	30	30	31	31	33	33	45	45	14	15	15	16	26	29	32	36	34	37	28	22	20	20	20	18	18	27	30	40	40	52	62	62	63	64	64	52	48	54	53	29	14

工事用車両台数（台/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	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
	大型車	140	230	710	700	610	610	610	610	610	610	610	630	650	910	639	659	666	881	2516	2478	2506	2758	2919	2950	2780	2280	1980	1884	2414	1820	1926	1946	1946	1946	2766	2766	3016	3816	3426	3076	2676	2576	2456	2644	2024	2019	1394
	小型車	50	50	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	200	200	200	500	500	500	500	500	600	600	600	500	500	500	700	1000	1000	1000	1000	1230	1000	1000	800	600	600	600	600	600	600
	合　計	190	280	850	840	750	750	750	750	750	750	750	770	790	1050	779	799	806	1021	2716	2678	2706	3258	3419	3450	3280	2780	2580	2484	3014	2320	2426	2446	2646	2946	3766	3766	4016	5046	4426	4076	3476	3176	3056	3244	2624	2619	1994

工事用車両台数（台/日）		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	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
	大型車	10	14	35	34	29	29	29	29	29	29	29	30	31	44	31	32	33	43	117	115	116	129	136	137	129	106	92	88	112	84	90	91	91	91	128	128	139	176	158	142	124	120	115	124	95	95	65
	小型車	3	3	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	10	10	10	23	23	23	23	28	28	28	23	23	23	32	46	46	46	46	56	46	46	37	28	28	28	28	28	28	28
	合　計	13	17	42	41	36	36	36	36	36	36	36	37	38	51	38	39	40	50	127	125	126	152	159	160	152	129	120	116	140	107	113	114	123	137	174	174	185	232	204	188	161	148	143	152	123	123	93

注）□は、工事用車両の走行台数が最大となる時期を示す。

③ 工事時間

工事は、原則として土曜日、日曜日を除く８～18時までを基本とし、前後約１時間は工事のための準備または片付け等を行う場合がある。

なお、騒音・振動を伴わない作業、コンクリート打設等の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・日程に変更が生じる場合は、周辺環境に配慮した上で、作業時間を延長して工事を行うことがある。

④ 管理体制

事業者及び施工者を中心とした管理体制を整えるとともに、計画地内に現場事務所を設置して、工事に関する周辺事業所との調整事項等について対応する。

⑤ 工事用車両

大型車の台数が最大となる時期（表1-11（p.34）参照）の工事用車両台数（片道）は、表1-12に示すとおりである。

工事用車両の主な走行経路は図1-13に示すとおり、首都高速湾岸線、国道357号（東京湾岸道路）、市道川崎駅東扇島線等を利用する計画である。

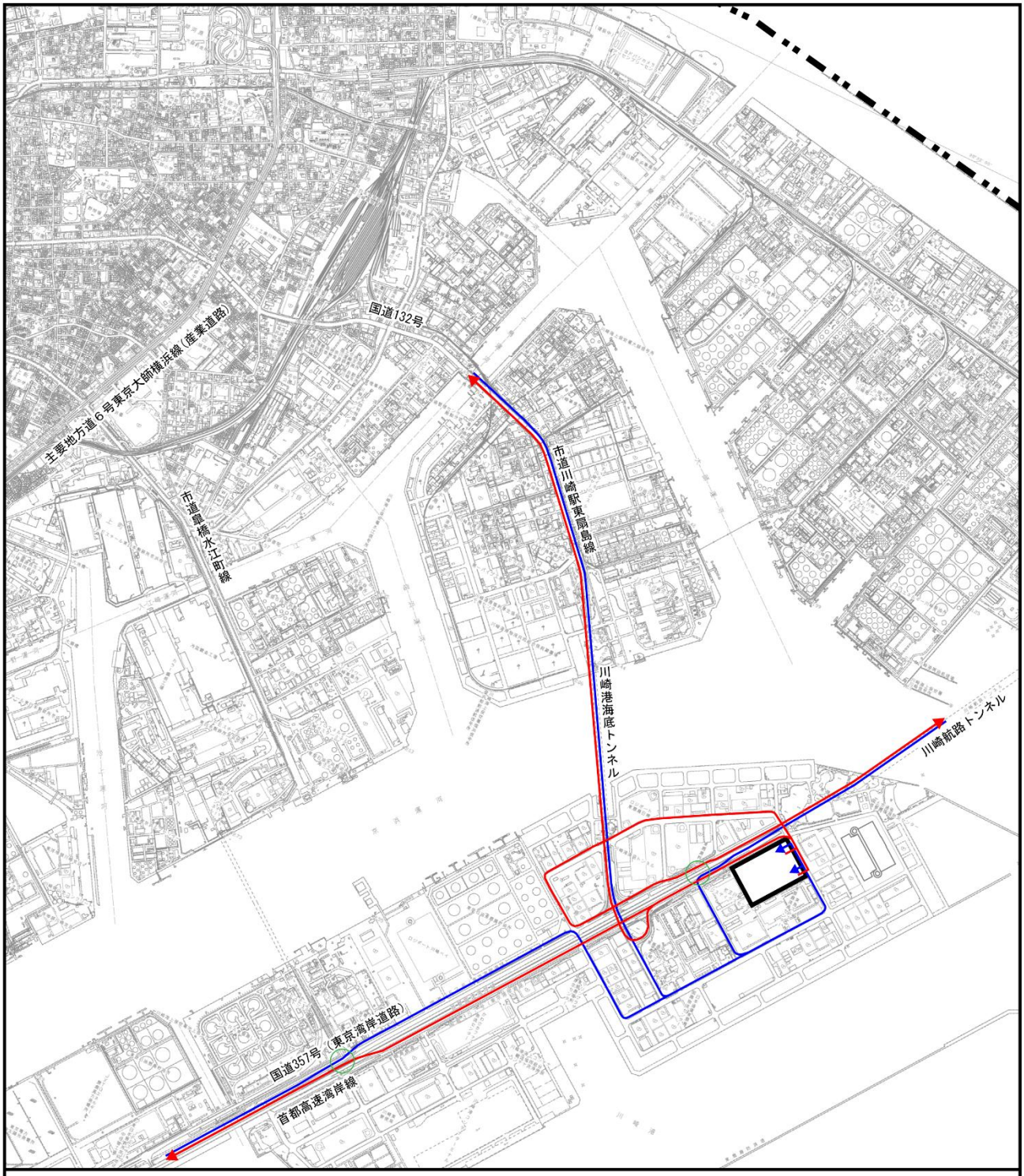
工事用車両の出入口は２ヶ所設置する計画であり、左折による出入りを原則とする。

また、工事用車両の運転者に対して、首都高速湾岸線を利用するよう促し、臨海部の一般道路の交通負荷の低減に努める。

表1-12　大型車の台数が最大となる時期の工事用車両台数（片道）

単位：台/日

区　分	工事用車両台数（片道） ［工事開始38ヶ月目］
大型車	176
小型車	56
合　計	232



凡　例

- 計画地
- 都県界
- 工事用車両の主な走行経路（搬入）
- 工事用車両の主な走行経路（搬出）
- 首都高速湾岸線の出入口

図 1-13　工事用車両の主な走行経路

1：３０，０００
0　300　600　900m

N

⑥ 廃棄物処理計画

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、法律第104号）等の関係法令に基づき、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。また、産業廃棄物の許可を受けた業者等に委託し、適正に処理する。

なお、既存施設の解体工事にあたり、石綿含有建材の使用が確認された場合は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」（昭和45年12月、法律第137号）、「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）等に基づき、飛散・流出等のないよう適正に対応する。

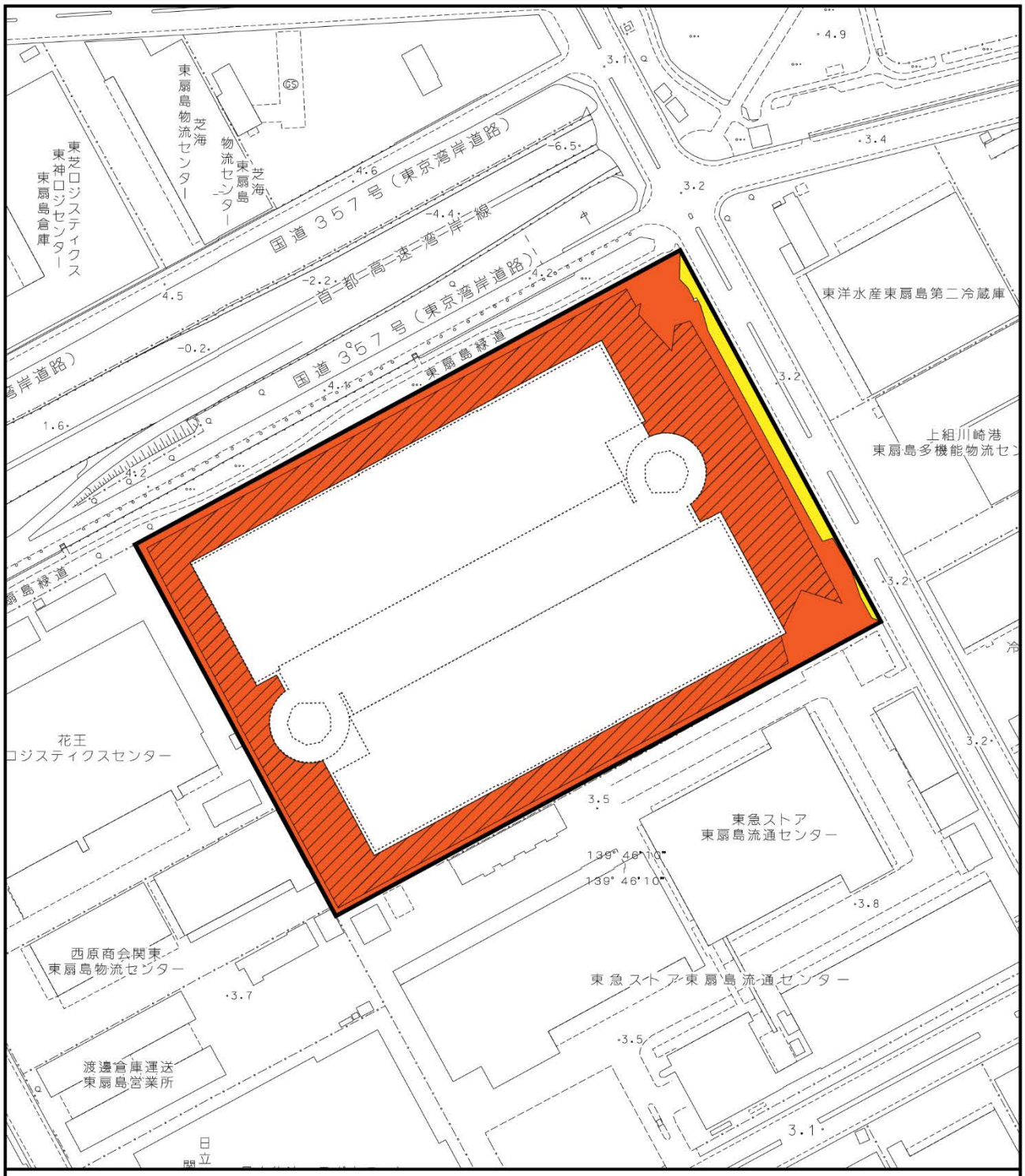
⑦ 造成計画

本事業では、建設発生土と杭工事に伴い発生する建設汚泥処理土の場内利用のため、計画地全体（計画建築物の範囲を除く）に盛土（一部切土を含む）を行う。なお、現況地盤への平坦な盛土であり、盛土の最高高さは約3.8m、切土の最高高さは１m未満で、大規模な斜面の形成はない。隣地境界及び道路境界付近は、擁壁または30度以下の斜面部とし、斜面部は風化及び雨水その他の浸食に対する保護のため、植栽による法面保護工を行う等、「宅地造成に関する工事の技術指針　第二次改訂版」（平成22年８月、川崎市）に則った計画とする。

造成計画平面図は図1-14に、造成計画断面図は図1-15(1)～(2)に示すとおりである。

盛土（1.5m以上）範囲が約17,700m^2、盛土（1.5m未満）範囲が約5,800m^2、切土範囲が約1,200m^2の計画である。

切土工事と計画建築物の範囲の掘削工事による建設発生土は約3,700m^3、建設汚泥処理土は約46,400m^3、合計約50,100m^3であり、すべて計画地内の盛土として再利用する計画である。客土も含めた計画地内の盛土量は約53,700m^3（うち客土量:約3,185m^3）を計画している。



凡　例

- 計画地
- 盛土（1.5m以上：約17,700㎡）
- 盛土（1.5m未満：約 5,800㎡）
- 切土（約1,200㎡）
- 計画建築物の範囲

図 1-14　造成計画平面図

1：3,000
0　30　60　90m

N

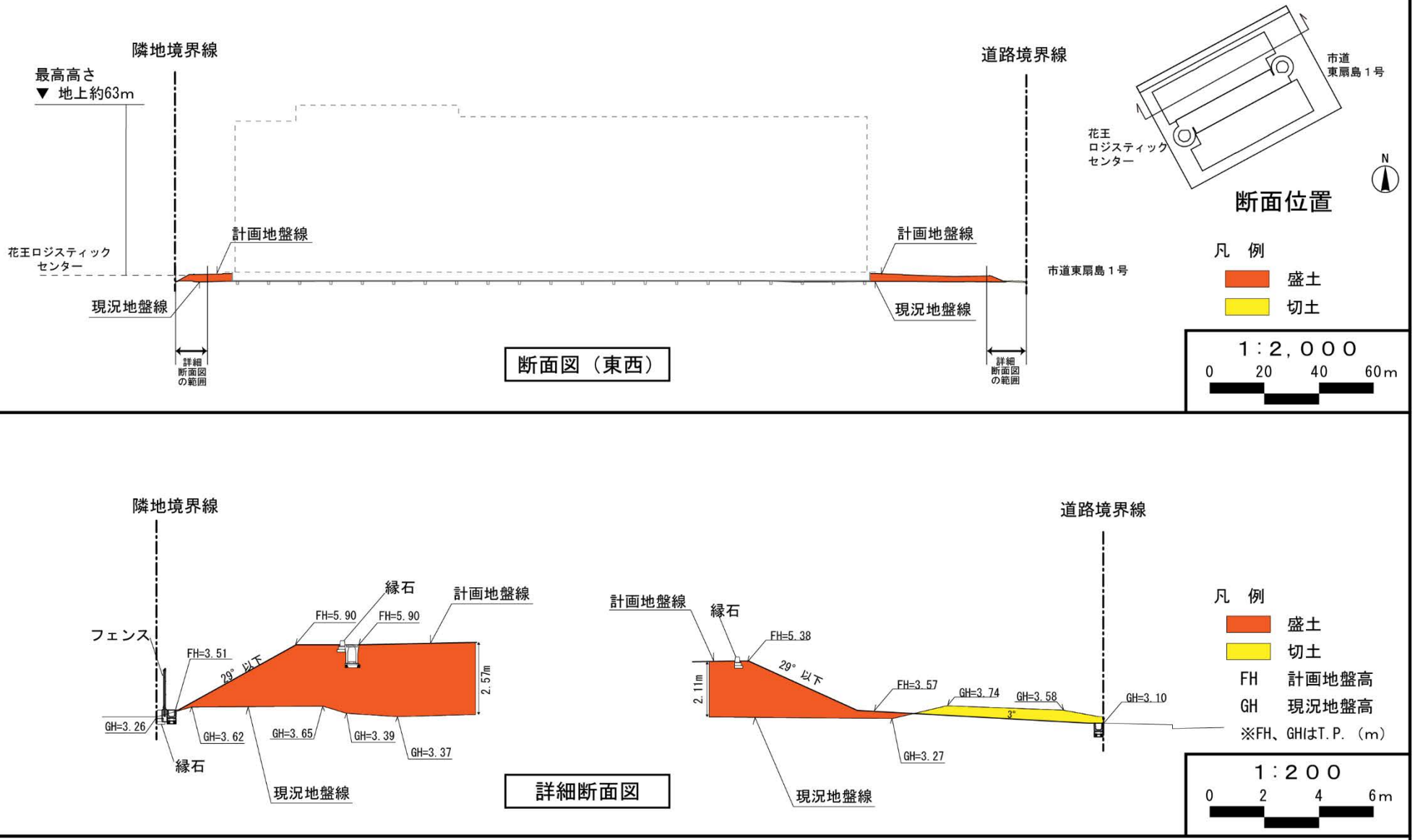
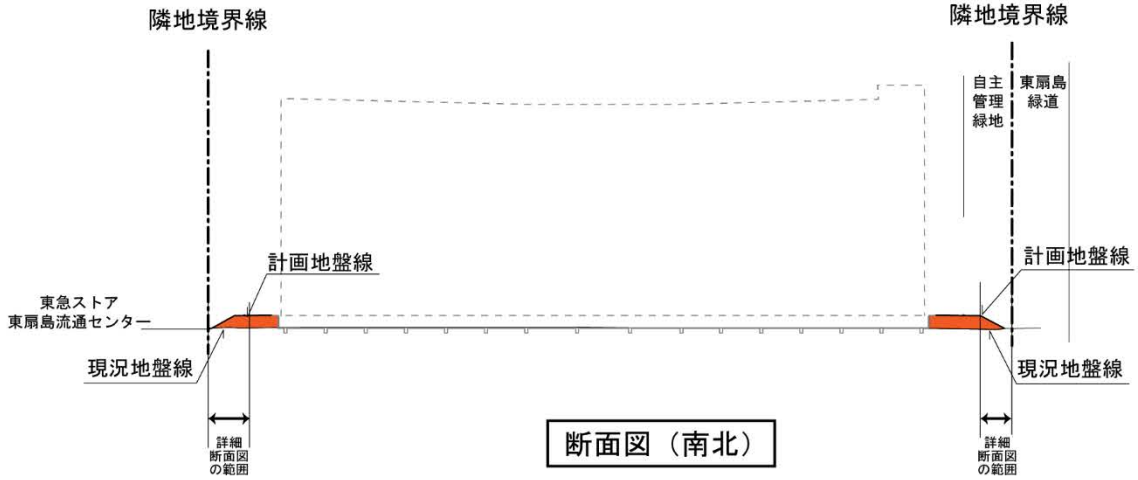
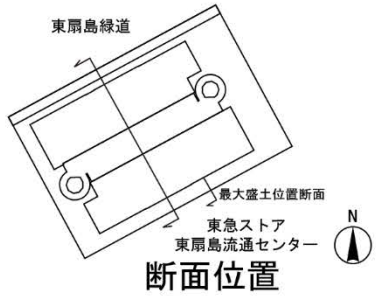


図 1-15 (1)　造成計画断面図（東西断面）



断面図（南北）



断面位置

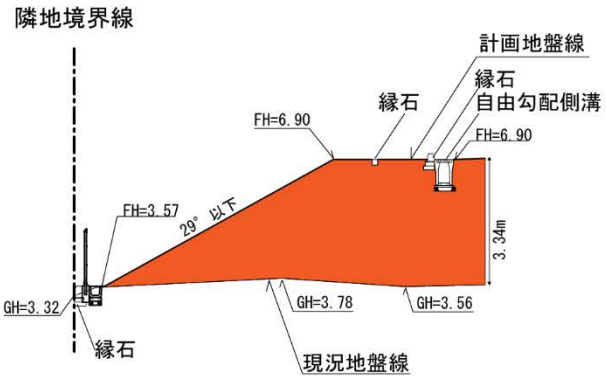
凡　例

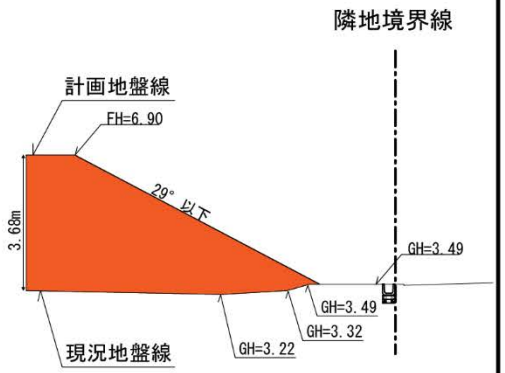
盛土

切土

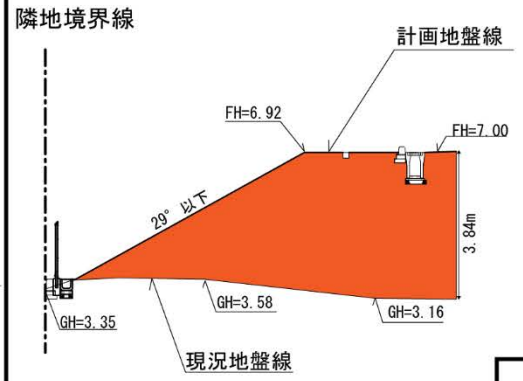
1：2，000

0　20　40　60m





詳細断面図



最大盛土位置断面図

凡　例

盛土

切土

FH　計画地盤高

GH　現況地盤高

※FH、GHはT.P.（m）

1：200

0　2　4　6m

図 1-15(2)　造成計画断面図（南北断面）

⑧　工事中の安全対策及び環境保全対策

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。
・計画地外周には防音壁を兼ねた仮囲いを設置し、歩行者等の安全を確保する。
・工事用車両にステッカー等を貼り、他の車両との識別を図る。
・車両出入口には誘導員を配置して、歩行者等の安全確保と交通渋滞等の発生防止に努める。
・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、労働災害防止に努める。
・工事用車両の運転者には随時安全教育を実施し、交通法規を遵守させるとともに、安全運転を徹底させる。

イ　環境保全対策

【建設機械に係る対策】

・最新の排出ガス対策型建設機械及び低騒音型建設機械の使用に努める。
・低騒音工法及び低振動工法の選択、建設機械の配置への配慮等の適切な工事方法を検討する。
・建設機械の集中稼働を行わないよう、工事工程の平準化及び稼働の効率化に努める。
・アイドリングストップを周知・徹底するため、計画地内に看板等を設置し、運転者への注意喚起を行う。
・正常な運転ができるよう、建設機械の整備・点検を十分に行う。

【工事用車両に係る対策】

・工事用車両の運転者に対して走行経路を周知・徹底するとともに、計画的な運行により影響の低減を図る。
・最新の低排出ガス車の使用に努める。
・工事用車両の運転者に対して、首都高速湾岸線を走行するよう促し、臨海部の一般道路の交通負荷の低減、住居地域への影響の低減を図る。
・工事用車両の運転者に対して、エコドライブを実施するよう周知・徹底する。
・工事用車両の運行が一時的に集中しないよう、工事工程の平準化に努める。
・アイドリングストップを周知・徹底するため、計画地内に看板等を設置し、運転者への注意喚起を行う。
・正常な運転ができるよう、工事用車両の整備・点検を十分に行う。

【その他の対策】

・粉じんの発生が想定される場合には、散水の実施、粉じん飛散防止シートの設置等、粉じんの飛散防止対策を講じる。
・シートカバーを使用し、出入口でタイヤに付着した泥土の洗浄を行うなど、工事用車両による粉じん飛散を防止する。
・工事用車両が周辺の道路で待機することがないよう、計画地内に十分な待機場所を確保する。
・塗装及び防水等の工事にあたっては、材料及び施工方法を検討し、悪臭の発生抑制に努める。
・塗装工事にあたっては、低VOC（揮発性有機化合物）塗料等による塗装を指定し、VOCの発生抑制に努める。
・既存施設の解体する部分を防音シート等で囲む。
・掘削工事中の地下水流入や土砂の崩壊を防止するため、止水性・剛性を持った鋼矢板で山留壁を構築する。

５　指定開発行為の実施状況

本事業は、令和７年６月16日に条例環境影響評価書(以下「条例評価書」という。)を提出し、同年７月１日に公告された。

条例評価書提出から現在までの手続き経緯は、表1-13に示すとおりである。

令和７年７月１日に指定開発行為着手届を提出し、工事着手した。

また、工事着手後の令和８年８月27日に、指定開発行為・条例方法書等変更届を提出し、指定開発行為の種類の追加（埋立）、施行期間、土地利用計画、建築計画等の変更を行った。令和８年11月13日には、事後調査実施計画変更届を提出し、事後調査計画の変更を行った。

現在は、既存建築物のアスベスト除去と解体が終了し、令和８年９月より、建築工事に着手している。なお、計画地内の土壌汚染状況調査の結果、土壌汚染は確認されなかった。

表 1-13　条例評価書提出から現在までの手続き経緯

年月日		内　容	備　考
令和 ７年度	６月16日	「条例評価書」提出	－
	7月１日	「条例評価書」公告、縦覧開始	30日間縦覧
	7月１日	「指定開発行為着手届」提出	
令和 ８年度	８月27日	「指定開発行為・条例方法書等変更届」提出	・指定開発行為の種類（追加） ・指定開発行為の施行期間 ・土地利用計画 ・建築計画 ・施設計画 ・緑化計画 ・エネルギー計画 ・供給施設計画 ・排水施設計画 ・防・消火計画 ・施工計画
	11月13日	「事後調査実施計画変更届」提出	・事後調査計画