

【陳情の審査】

陳情第128号

川崎区大師河原地区の住環境改善に関する陳情

資料1	案内図
資料2	建物概要
資料3	用途地域図
資料4	煤の発生源の対応について
資料5	浮遊粒子状物質の経年推移
資料6	大気汚染苦情発生状況の経年推移
資料7	悪臭の対応について
資料8	粉じん（煤）及び悪臭苦情対応フロー
資料9	陳情第128号（総務委員会継続審査中 陳情第85号 市道大師河原4号線から産業道路にいたる箇所への歩道 設置に関する陳情）
参考資料	陳情第128号（総務委員会継続審査中 陳情第85号 市道大師河原4号線から産業道路にいたる箇所への歩道 設置に関する陳情）

建物概要

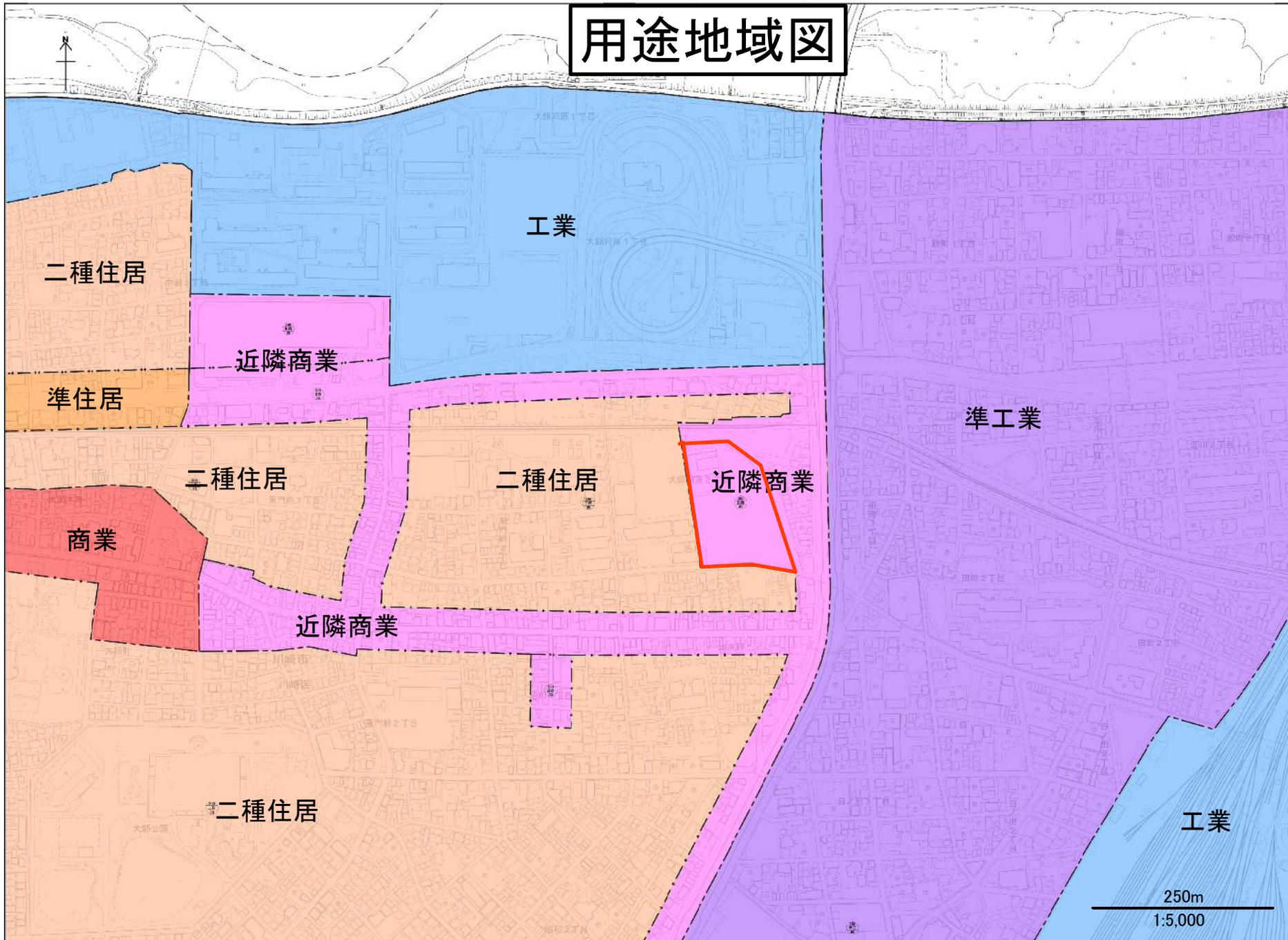
名称：グレースシアシティ川崎大師河原

住所：川崎区大師河原 2 丁目 2 番 2 号

【建物概要】

竣工年月	2016 年 5 月
敷地面積	約 14,800 m ²
建築面積	約 5,500 m ²
建築物の用途	集合住宅 ・ 店舗 ・ 保育所
建築物の構造	RC 造（鉄筋コンクリート造）
建築物の階数	地上 15 階
建築物の高さ	約 45m
床面積の合計	約 47,000 m ²
総戸数	558 戸

用途地域図



煤の発生源の対応について

煤とは、工場から出るばいじんや自動車の排出ガスに含まれる粒子状物質など、有機物の不完全燃焼によって生じる黒い粉末や埃のことである。

1 工場・事業場対策

(1) 取組内容

○法・条例等による本市の取組

- ・各施設の排出口からの濃度規制及び施設の構造や公害防止装置の基準を定めた設備基準について、届出時の適正な審査及び稼働後の立入調査の実施
- ・大気汚染防止法に基づく事業所全体の硫黄酸化物及び窒素酸化物の排出量を規制する総量規制に加えて、川崎市独自のばいじん、硫黄酸化物、窒素酸化物及び塩化水素を包括的に削減する総量削減方式を採用
- ・大手工場を対象に、大気自動監視システムで総量規制基準の遵守状況について常時監視を実施
- ・環境性能に優れた燃焼施設を導入するよう啓発するとともに、環境の負荷を低減する燃料への転換を啓発

○事業者の取組

- ・処理設備を整備して基準を遵守するとともに、排出量を削減するため、燃料を天然ガス等に転換
- ・法・条例に基づき定められた頻度で自主測定を実施

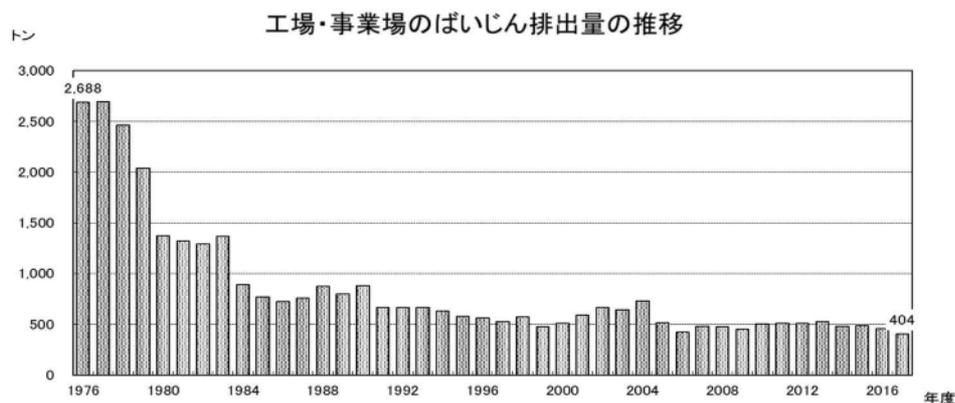
(2) 監視・指導状況（2017年度実績）

<大気汚染防止法に基づく届出状況>（2017年度末現在）

	ばい煙発生事業場数（施設数）	一般粉じん発生事業場数（施設数）
市内全域	475（1,653）	40（850）
川崎区	206（963）	31（813）
大師地区	94（518）	16（132）

- ばい煙発生施設等への立入調査件数 80件
- ばい煙発生施設の自主測定結果の報告確認件数 272件
- 発生源大気自動監視システムでの常時監視事業場数 23事業場

(3) 排出量経年推移



2 自動車排出ガス対策

(1) 対象地周辺の交通状況

周辺道路の大型車交通量

路線名	2005年度 大型車交通量 (台/24時間)	2010年度 大型車交通量 (台/24時間)	2015年度 大型車交通量 (台/24時間)	調査地点
国道409号	10,543	—	12,019	川崎区殿町3丁目
産業道路	17,487	15,753	12,357	川崎区大師河原1-3
高速横羽線	19,253	17,436	12,911	大師JCT～浜川崎出入口
(参考)高速湾岸線	30,561	29,973	38,518	浮島JCT～東扇島出入口

(2) 取組内容

○国の主な取組

- ・新車に対する自動車排出ガス規制の強化

新車に対する規制年別の粒子状物質規制値（平成6年規制を100とした割合）

規制年	H6年規制 (1994～)	H9-11年規制 (1997～)	H15-16年規制 (2003～)	H17年規制 (2005～)	H21年規制 (2009～)	H28年規制 (2016～)
PM規制値	100.0	35.7	25.7	3.9	1.4	1.4

- ・低公害車の取得等に関する税の軽減措置、低利融資、補助の実施
- ・自動車交通を臨海部へ誘導するための道路ネットワークの整備、道路構造の改善等

○首都高速道路株式会社の主な取組

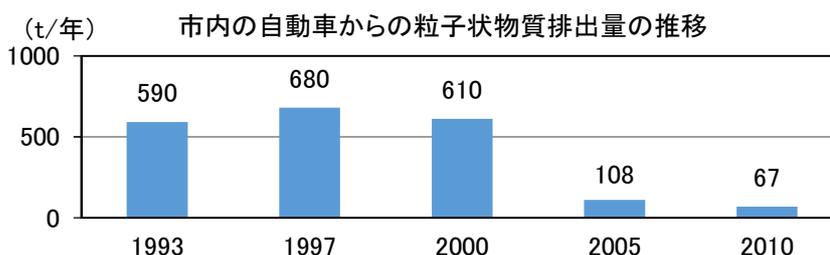
- ・環境ロードプライシングの実施（横羽線沿道の環境改善のため、湾岸線を利用する大型車等の料金を割引し、横羽線から湾岸線への転換を図る）

○川崎市の主な取組

- ・神奈川県条例に基づく粒子状物質の排出基準を満たさないディーゼル車の運行規制の運用（2003.10～）
- ・低公害車導入助成制度の実施などによる低公害車の普及促進
- ・産業道路沿道の環境改善に向けて、連携した取組の推進

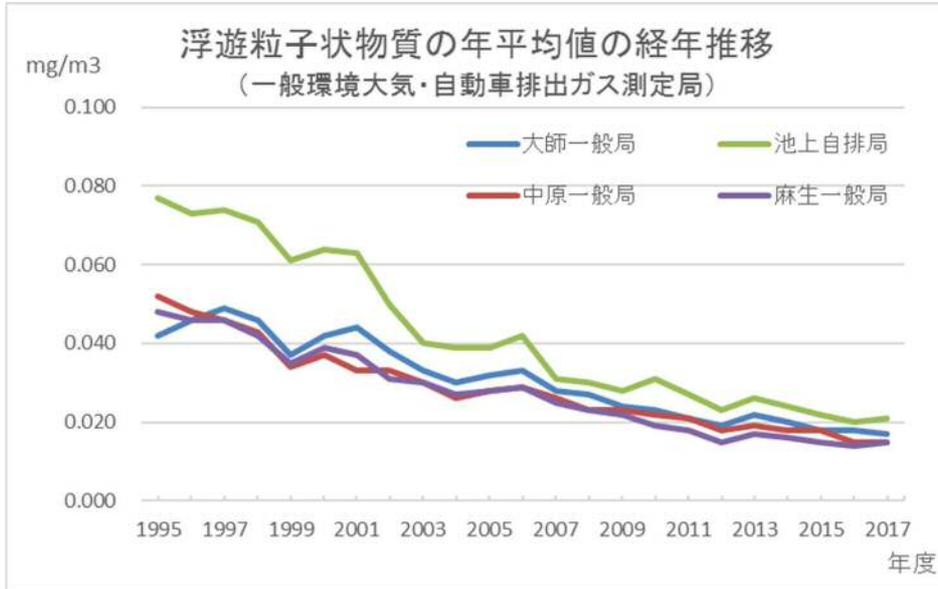
〔市民、事業者、関係団体、関係行政機関が連携したかわさき自動車環境対策推進協議会による取組推進
産業道路の歩道寄り車線を沿道環境に配慮する「環境レーン」とし、大型車に中央寄り車線の通行促進〕

(3) 排出量経年推移

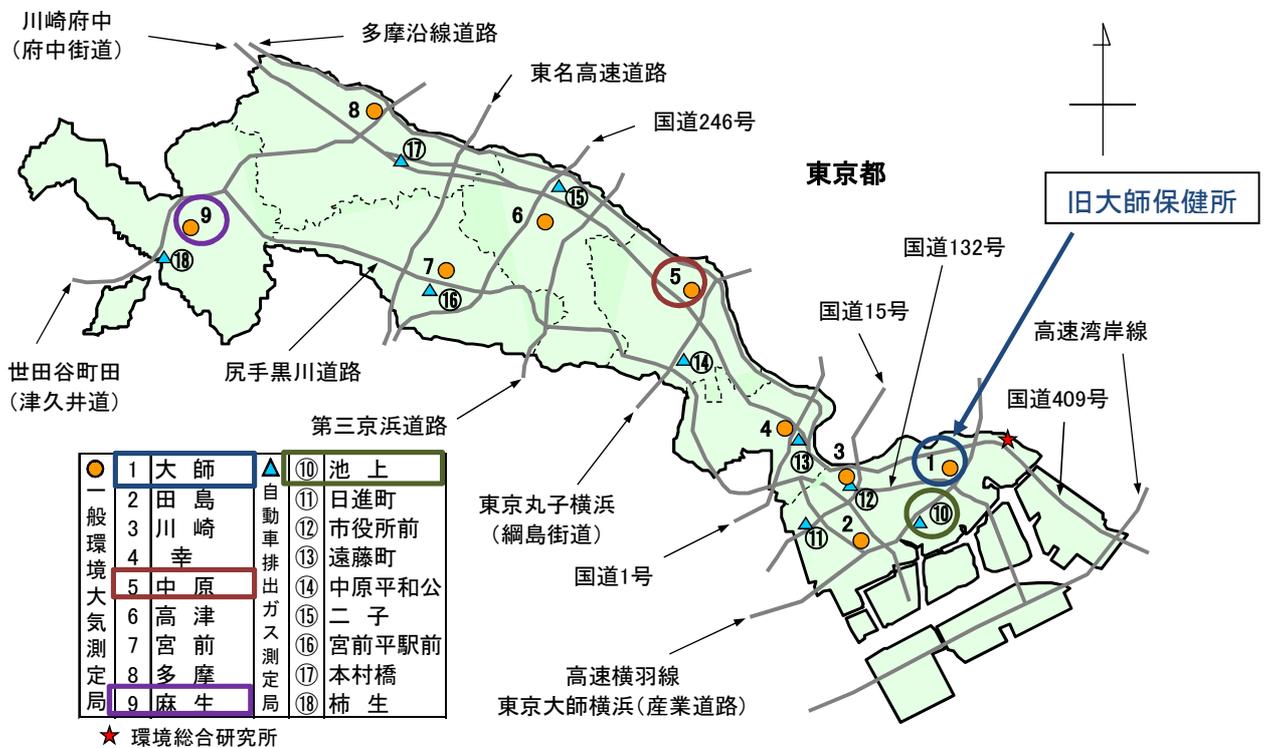


出典：平成23年度NOx等排出量算定業務委託報告書（平成24年2月、川崎市）

浮遊粒子状物質の経年推移



*浮遊粒子状物質とは、大気中に浮遊する粒径が $10\mu\text{m}$ 以下の粒子のことで、発生源は工場のばい煙や自動車排出ガスなどの人の活動に伴うものその他、土壌の巻き上げ等、自然界のものがある。



大気常時監視測定網図

大気汚染苦情発生状況の経年推移

＜ばい煙・粉じんの苦情件数の経年推移（市内全域、川崎区及び大師地区）＞

年度	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
市内全域	70	76	59	58	96	67	45	50	51	60
川崎区 (大師地区)	10 (4)	9 (4)	14 (7)	5 (2)	11 (7)	9 (3)	14 (5)	7 (3)	10 (3)	15 (6)

* 市内全域としては、近年 50 件前後で推移

* 大師地区は過去 10 年、5 件前後で推移

＜市内の主な大気汚染苦情の事例＞

○ばい煙の苦情

- ・ 近所で野焼きをしている煙で困っている。
- ・ 隣の工場から煤が飛んできて困っている。

○粉じんの苦情

- ・ 近所の解体工事現場の養生不良及び散水不足が原因で粉じんが飛んでくる。
- ・ 近所の建設現場から粉じんが飛んでくる。

○発生源不明の苦情

- ・ 夏に南風が吹くと煤が飛んでくる。
- ・ マンションのベランダに黒い粉じんが飛んでくる。

悪臭の対応について

1 取組内容

- 悪臭防止法に基づく**特定悪臭物質 2 2 物質の濃度規制**と併せて、特定悪臭物質以外の悪臭に関しても、人間の嗅覚で臭気を感じ取る嗅覚測定（臭気指数測定）を実施
- 悪臭防止対策の措置**を講じることを定めた**規制基準の遵守**に向けた工場・事業場への指導
- 広域悪臭の防止と原因究明のための、**悪臭パトロールの実施**
- 悪臭防止法に基づく**一般環境における特定悪臭物質調査**の実施

2 監視・指導状況

- 事業者への悪臭に関する監視指導は苦情があった場合に実施
 - ・**特定悪臭物質**に関しては、それに起因する悪臭苦情の発生がなく、**5年以上濃度測定は未実施**
 - ・**臭気指数測定**に関しては、飲食店の臭いや野焼きの苦情を除くと原因者を特定できるケースが少なく、過去5年で測定を行ったのは**1件**（この1件は基準を遵守）
 - ・**一般環境**において測定した悪臭物質の濃度は、**概ね定量できる値では検出されず**

＜悪臭苦情件数の経年推移（市内全域、川崎区及び大師地区）＞

年度	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
市内全域	80	97	74	49	63	59	72	42	56	57
川崎区 (大師地区)	19 (10)	16 (8)	24 (13)	14 (3)	10 (5)	9 (3)	32 (14)	10 (5)	16 (5)	20 (12)

*市内全域としては、近年50件前後で推移

*川崎区及び大師地区は年度による変動が大きい

＜市内の主な悪臭苦情の事例＞

○飲食店からの臭い

- ・近所の焼き肉屋が窓を開けて営業しているため、洗濯物に臭いがついて困っている。
- ・隣の焼き鳥屋の煙と臭いで困っている。
- ・近所のラーメン屋の臭いがひどくて困っている。

○野焼きの臭い

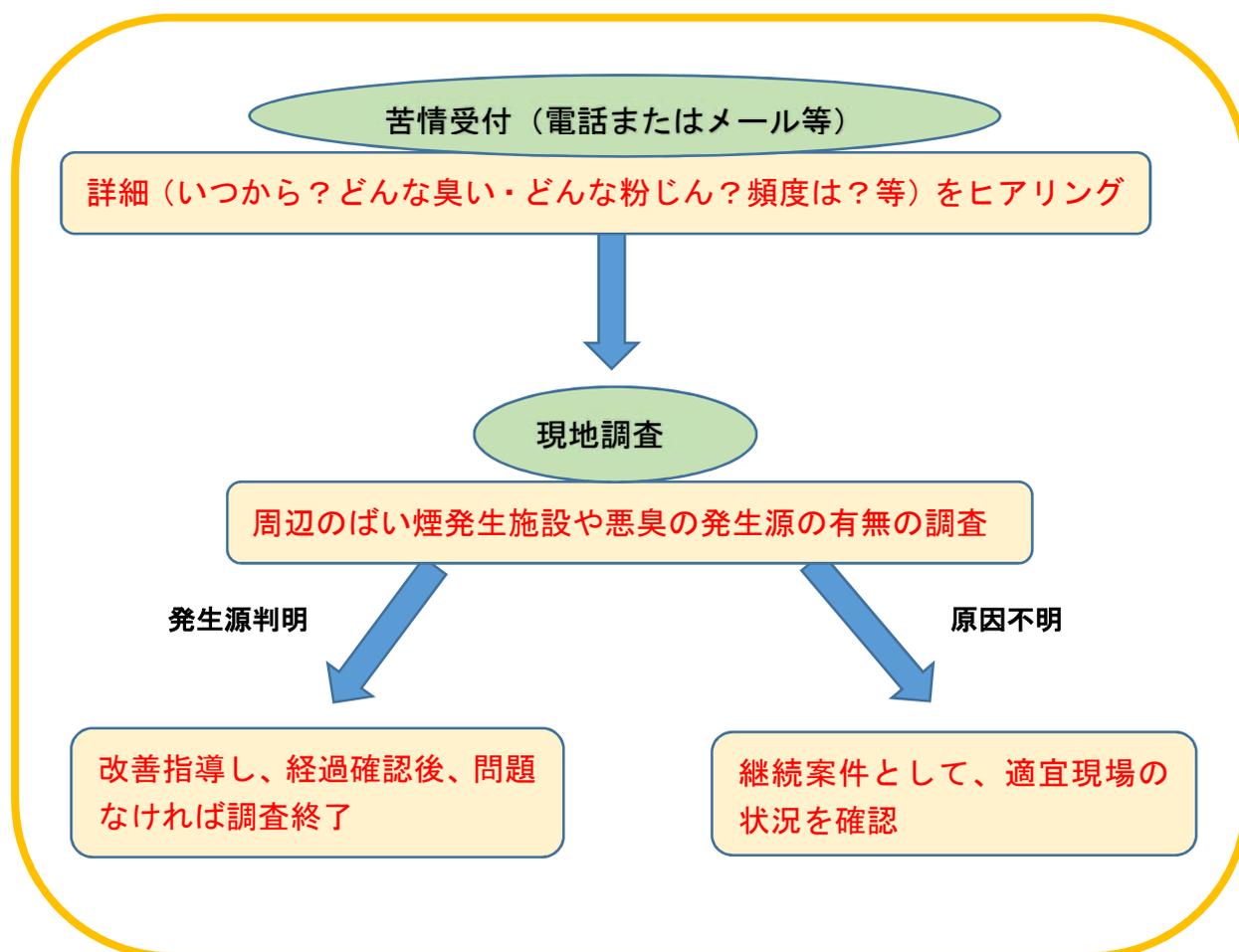
- ・近所の個人宅で野焼きをしているので洗濯物を干せなくて困っている。
- ・畑で野焼きをしていて、室内に臭いが入ってきて困っている。

○発生源不明の臭い

- ・一過性の悪臭で原因者を特定することができない。
- ・南風が吹くと臨海部から化学的な臭い及び魚の腐ったような臭いがする。

粉じん（煤）及び悪臭苦情対応のフロー

公害に関する苦情は、その種類も多岐にわたっており、公害問題が産業型から生活型公害へとその比率を移しつつある中、一方で工場跡地等にマンション等が増えているため、引き続き産業型公害も問題となっている。



<原因不明の場合の対応ケース>

- 粉じん（煤）及び悪臭が発生する可能性がある事業場に対して、口頭又は文書で注意喚起
- 継続して粉じん（煤）及び悪臭の苦情があった場合、現地調査を継続して実施するとともに、悪臭に関しては、定期パトロールにより確認
- 広域からの粉じん（煤）の場合、成分分析を実施し、他の地点と比較して特異性の有無を確認

1 産業道路駅周辺 現況図



現地写真①



現地写真②



現地写真③

2 今後のスケジュール (予定)

年度	産業道路 駅前交通広場	市道 大師河原第4号線	京急大師線 連続立体交差事業
H30年度	・詳細設計 ・地区計画変更 (A地区の地区整備方針を策定)	・用地取得 ※取得後、暫定整備	・産業道路立体交差化
H31年度	・用地取得	・詳細設計	・産業道路駅駅舎完成
H32年度	・工事着手	・工事着手	

1 これまでの主な経緯

年月	内容
H17.3	新総合計画「川崎フロンティアプラン」において、国際競争力を持った臨海都市拠点機能の形成に向けた取組の推進を位置付け
H21.3	川崎臨海部土地利用誘導ガイドラインにおいて、 産業道路駅前地区での交通結節点整備を位置付け 。京浜急行電鉄と連携した取組を開始
H23.10	暫定バスパーズ(2パーズ)の供用を開始 。川崎鶴見臨港バスによる殿町・浮島方面へのバス運行実施
H24.1	国の都市再生緊急整備地域「川崎殿町・大師河原地域」の区域に、当該地区を含むエリアを拡大指定。当該地区の地域整備方針として、 産業道路駅の周辺整備とバスアクセスの向上を位置付け
H24.9	市道大師河原第4号線の道路区域変更を告示 。当該路線の 拡幅に向けた取組を開始
H26.3	地区計画等都市計画決定
H28.6	B地区の分譲マンション(グレーシアシティ川崎大師河原)完成、入居開始
H28.11	区画道路(市道大師河原第8号線)供用開始
H29.4	川崎市と京浜急行電鉄による 包括連携協定の締結(駅前再開発、沿線まちづくり等)

グレーシアシティ川崎大師河原 重要事項説明書 抜粋

21. 近隣環境および周辺施設について

(1) 近隣環境について

①買主は本物件の購入にあたり、現地および図面等により、周辺環境等(昼夜間の騒音・振動等の状況、隣接地の建築物等の距離、電柱・支線・トランス・電線、街灯、標識、交通状況等)を十分ご確認ください。また、この重要事項説明書交付日以降、都市計画の変更あるいは近隣土地所有者等が建物を建築する等、周辺の住環境に変化が生じる場合があります。また、周辺道路が工事用道路として使用される場合があり、工事等の進行に伴い、騒音、振動、塵埃、排気ガス等が生じる場合や通行や往来が制限される場合があります。

②買主はこの重要事項説明書交付日以降、都市計画の変更あるいは近隣土地所有者等が建物を建築する等、本物件の住環境に変化が生じることも、売主および販売代理人に対して一切の損害賠償の請求、その他異議を申し立てることはできません。

(2) 電柱移設について

本物件に隣接する既存道路および予定道路の整備により既設の電柱のうち移設されるものがあります。一部の電柱は移設先が未定となっており、今後移設先が決定したときは敷地配置図と相違が生じることとなります。

(3) 周辺施設等について

本物件周辺には、学校、住宅、商店、飲食店、幼稚園、保育園、物流センター、駅舎、駐車場、事務所等があります。これらの中には深夜・早朝および24時間営業している施設もあります。

(4) 産業道路駅と本物件の間の通行について

京浜急行大師線産業道路駅～「産業道路駅前」バス停留所～本物件間の経路に存在する道路形状の土地は私有地(第三者所有地)であり、一般通行の用に供するための承諾を得ていないため進入禁止となっております。同駅と本物件の間の通行は、神奈川県道6号線・東京大師横浜線(産業道路)出来野交差点交差点を經由するルートをご利用ください。

(5) 主要道路および軌道について

本物件東側に首都高速神奈川1号横羽線および神奈川県道6号線・東京大師横浜線(産業道路)があり、車両等の通過による騒音、振動、臭気等が生じる場合があります。また北側には京浜急行大師線が敷設されており、車両(保守車両を含みます。)の通過時には騒音、振動等が生じる場合があります。

(6) 大師中学校について

本物件西側に隣接して大師中学校があります。学校活動および地域交流活動等により騒音、振動、塵埃等が発生する場合があります。なお、本物件敷地ガーデンアベニューに接して大師中学校避難出口が設けられ、

グレーシアシティ川崎大師河原

重要事項説明書

相鉄不動産株式会社
ジェイアール日本不動産株式会社
西日本鉄道株式会社
株式会社長谷川コーポレーション
相鉄不動産若狭株式会社
株式会社長谷川アーベスト

2 産業道路駅前地区地区計画の概要(平成26年3月27日計画決定)



(1) 概要

本地区を含む周辺地域は、羽田空港に近接した地域特性を活かし、商業・業務、研究開発機能等の集積を図り、国際競争力を持った臨海都市拠点機能の形成に向け、都市再生緊急整備地域への指定と合わせ、様々な取組を促進している。

このような中、本計画は、駅前広場・道路等の都市基盤を京浜急行大師線の連続立体交差事業の進捗に併せ整備し、臨海部全体の交通アクセスの向上を図りながら、周辺環境と調和した商業・業務、都市型住宅等の立地を計画的に誘導するため、必要な都市計画を定めている。

(2) 主な内容

項目	従前	現在
地区計画の決定		【A地区、C地区】目標、方針を決定 ※A地区の一部に駅前交通広場等を整備 【B地区】目標、方針、地区整備計画を決定
用途地域の変更	第二種住居地域 (容積率200%、建ぺい率60%)	近隣商業地域 (容積率300%、建ぺい率80%)
高度地区の変更	第3種高度地区 (最高高さ20m)	指定なし(高さ制限なし) ※B地区は地区計画で制限

※B地区における地区整備計画の内容

項目	内容
地区施設	区画道路、歩道状空地、通路、広場
建物用途の制限	共同住宅、事務所・店舗等の商業・業務施設、保育所等は建築可能
建ぺい率の最高限度	50%
敷地面積の最低限度	1000㎡
壁面の位置の制限	区画道路沿い: 7m その他の敷地境界: 10m
高さの最高限度	45m