

1 土地利用誘導の基本的な考え方策定の目的

○中原区西加瀬の約10haの工場敷地（以下「西加瀬地区」という。）における民間の土地利用転換のタイミングを的確に捉え、都市計画手法の活用などにより、地域課題等に対応し、都市機能や都市基盤を適切に誘導するため、土地利用誘導の基本的な考え方を策定します。

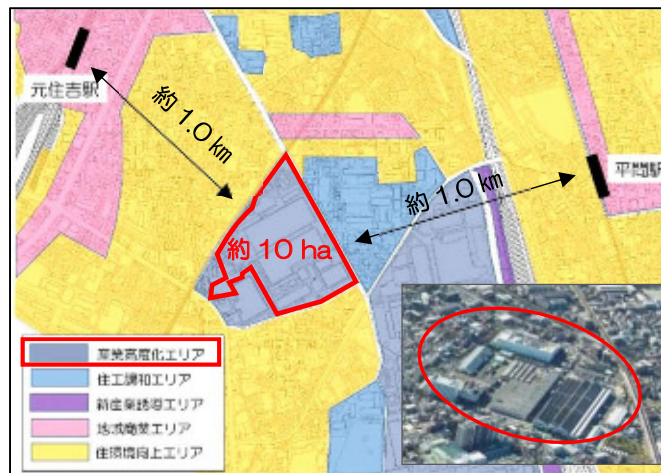
2 土地利用誘導の基本的な考え方策定の背景

○JR南武線平間駅及び東急東横線元住吉駅両駅から約1kmに位置している西加瀬地区は、三菱ふそうトラック・バス(株)の工場機能の再編整備に伴い、平成29年1月に大和ハウス工業(株)へ売却されました。土地のリース契約により、土地の引き渡しが平成31年3月末に予定されており、今後、西加瀬地区において大規模な土地利用転換が図られることとなります。

○本市総合計画では、西加瀬地区は「川崎駅・小杉駅周辺エリア」に位置し、土地利用転換を戦略的・機動的に誘導し、優れた産業機能と生活環境の調和を図りながら、民間活力を活かした駅を中心とする魅力あるまちづくりに取り組むことが示されています。

○また、都市計画マスタープランでは、西加瀬地区は『産業高度化エリア』に位置付けられ、地域環境と調和する都市型工業地の形成や大規模な土地利用転換に際して、都市基盤施設の改善や周辺市街地の環境改善の促進、周辺市街地との調和に配慮するよう、地区計画等を活用して、計画的な土地利用を誘導することが示されています。

○西加瀬地区は『工業地域』のため、現行規制上で土地利用を検討する場合、大規模な工場・物流施設や集合住宅等が想定されますが、現行規制で整備可能な施設だけでなく、周辺地域にとって有用な土地利用計画となるよう大和ハウス工業(株)と事業実現性なども踏まえた土地利用のあり方についての協議を行うとともに、周辺町内会等との意見交換等を行ってきました。



3 西加瀬地区及び周辺における現状と課題

【人口・社会構成】

○少子高齢化・人口減少社会の到来などにより、価値観やライフスタイルの多様化が今後更に進むことが想定されます。

【土地利用】

○住宅地もしくは住宅地と業務・工業用地が混在した土地利用であり、周辺の住環境への配慮が求められます。

○研究開発機関や高度なものづくり産業なども数多く立地しています。

○商業の年間販売額が駅周辺と比較すると低く、周辺町内会等から商業・サービス施設の充実が求められています。一方で、近年、消費者の市外流出やeコマースの進展などによる商業を取り巻く環境が大きく変化しています。

○周辺には、まとまった広場などの公共空間は多くありません。

【交通・都市基盤】

○元住吉駅からの路線バスの運行本数が充実しています。

○幹線道路に近接しており、市内各所や横浜、東京などへのアクセス性に優れた立地である一方で、自動車交通の集中が懸念され、周辺地域への交通環境への配慮が求められます。

【地域環境】

○老朽化した木造建築物が建ち並び、狭隘な道路も多い地域であり、災害時に住民などが安全に避難できる施設やオープンスペースなどは不足しています。

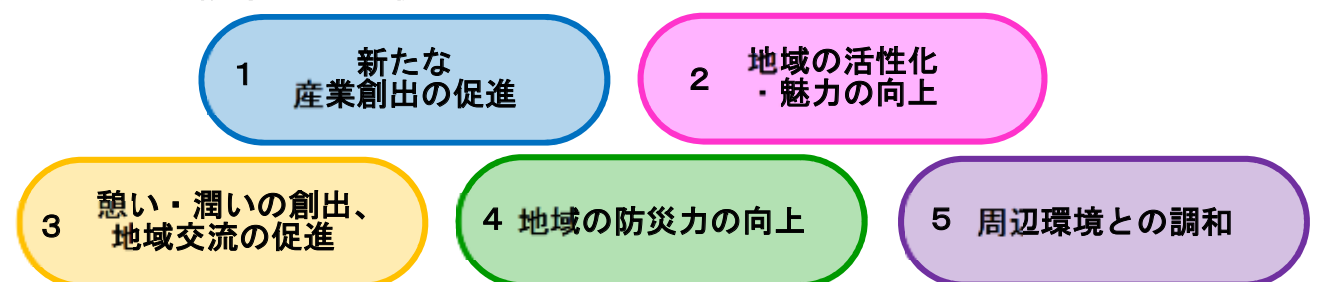
4 土地利用誘導の方向性

都市計画マスタープランや西加瀬地区及びその周辺における現状と課題を踏まえ、土地利用誘導の手法や考え方を次のように定めます。

(1) 土地利用誘導の考え方

地区計画等の都市計画手法を活用して、民間事業の事業実現性を考慮しながら、地域に必要な都市機能や都市基盤の整備、必要な取組を適切に誘導します。

(2) 土地利用誘導における視点



(3) 土地利用誘導の方向性

1 新たな産業創出の促進

□ 社会状況の変化に対応する新たな産業機能等の誘導

- ・ 研究開発機関などが多く立地している状況やアクセス性に優れた立地特性を活かした、新たな産業機能や研究開発機能、産業創出・育成機能などの誘導

2 地域の活性化・魅力の向上

□ ライフスタイルの多様化に対応する都市機能の誘導

- ・ 多様化するライフスタイルを見据えた多世代が利用できる新たな都市機能の誘導
- ・ 地域の賑わいや魅力、生活の利便性を向上させる商業施設や子育て・医療などの生活サービス施設の誘導及び地域の活性化に向けた周辺の都市機能との連携促進
- ・ 健康・体力づくり、スポーツに親しめる施設や環境の整備の誘導

3 憩い・潤いの創出、地域交流の促進

□ 緑や広場等の整備による地域交流の促進

- ・ 人が集い、憩いや潤いを感じられる空間の形成のための、質の高い緑地や広場等の整備の誘導
- ・ 周辺地域との回遊性の強化に向けた地域に開かれた街区の形成や敷地の内外を行き来できる通路等の整備の誘導
- ・ 地域交流による人のつながりやにぎわいを生み出すために、新たに誘導する都市機能と緑地・広場等との一体的な管理及びそれらを活用したイベントなどの取組の誘導

4 地域の防災力の向上

□ 緊急時の避難場所や物資提供など地域の防災力向上に寄与する空間・施設等の誘導

- ・ マンホールトイレやかまどベンチなどを整備した防災上有効な空地の整備の誘導
- ・ 周辺居住者等に対する物資提供や一時避難場所としての利用に向けた取組の誘導

5 周辺環境との調和

□ 交通環境の整備誘導

- ・ 適切な都市基盤の整備による周辺交通の負荷の軽減、バリアフリーに対応した歩道の整備などの安全で快適な交通環境の整備誘導
- ・ 自動車交通の集中による、周辺道路における渋滞対策やCO₂排出量の削減等に向けた路線バスなどの公共交通の利用促進に向けた取組の誘導

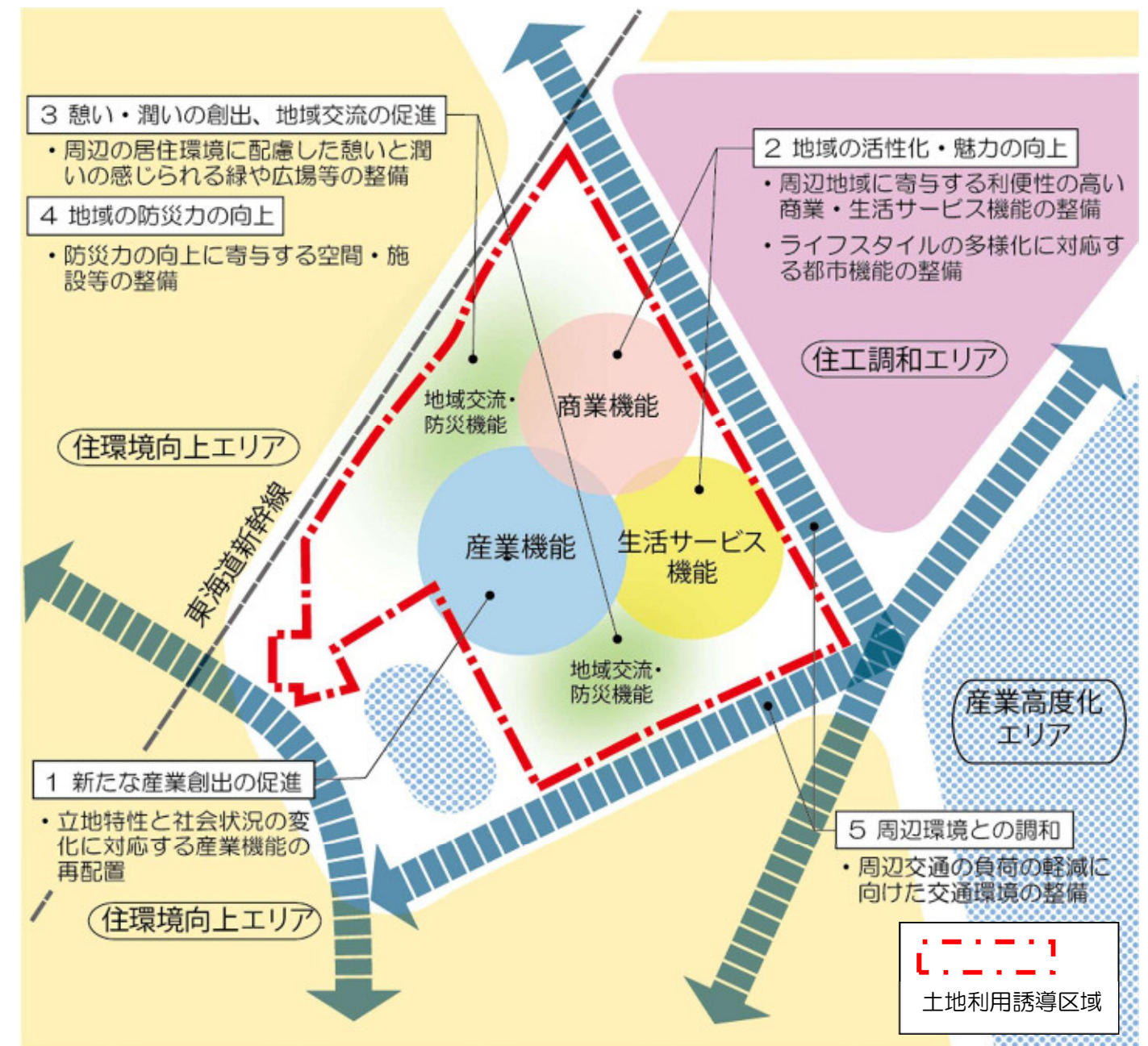
□ 地球環境や景観配慮への取組誘導

- ・ 環境負荷の軽減を図るため、省エネルギー対策として、再生可能エネルギーの活用やエネルギーのマネジメントシステムの導入を促進
- ・ 土地利用転換に伴う周辺環境との調和を図るため、建築物の色彩や屋外広告物等などの景観への配慮の促進

□ 周辺の住環境に配慮した取組誘導

- ・ 建物の配置の検討や周辺の住環境に対する影響緩和のための空間や緑地などの整備誘導

土地利用誘導イメージ



(4) 今後の進め方

土地利用誘導の基本的な考え方に基づき、事業者と詳細な協議を行うとともに、具体的な都市機能の計画段階や都市計画手続き等の状況に応じて、周辺住民等に対して適切な対応が図られるよう調整を行ってまいります。

(仮称)西加瀬プロジェクトに係る 条例環境影響評価準備書のあらまし

武蔵小杉特定目的会社

1. 事業の目的

本事業は、川崎市中原区西加瀬における大規模工場の機能の集約・廃止にあわせて都市活動を支える新たな活動拠点の整備のための土地利用を目指し、物流などの新たな産業創出の促進を図るとともに、周辺地域に寄与する利便性の高い店舗や生活サービス機能を整備し、公園広場やオープンスペースを確保して緑豊かな憩いと潤いを有した地域の生活環境の形成と地域の防災機能の強化に貢献していくことを目的として計画を進めています。

2. 指定開発行為者

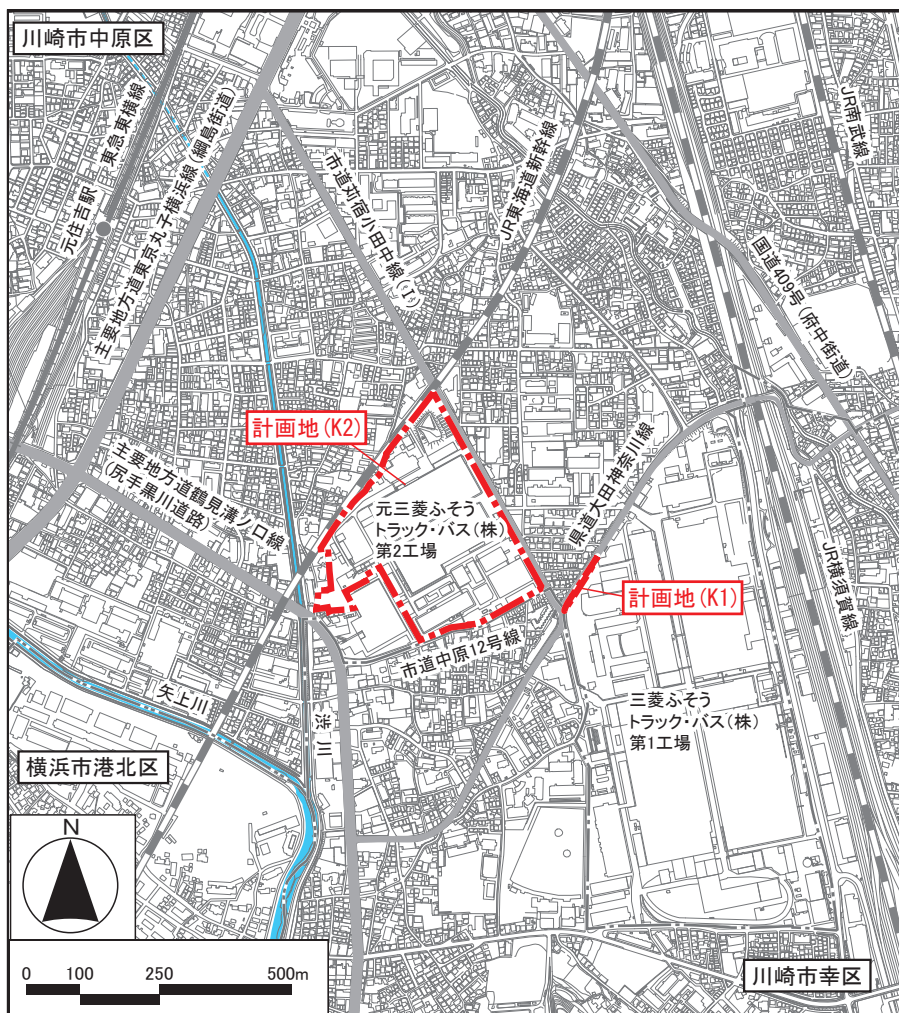
名称 武蔵小杉特定目的会社
 代表者 取締役 西川 康洋
 所在地 東京都中央区日本橋一丁目4番1号

●指定開発行為の名称及び種類
 名称 (仮称)西加瀬プロジェクト
 種類 都市計画法第4条第12項
 に規定する開発行為 第1種行為
 大規模建築物の新設 第1種行為
 商業施設の新設 第2種行為

3. 計画地の位置

計画地は、中原区の南端に位置し(川崎市中原区西加瀬5番1外)、幸区との境に接しています。現在、計画地(K1)は更地、計画地(K2)は元自動車生産工場・研究施設及び駐車場となっています。

■ 計画地の位置



4. 土地利用計画

計画地 (K2) は、敷地中央に計画建物を配置し、計画建物の外周部には計画建物へアクセスする通路及び車路並びに駐車場などを配置するほか、計画地東側の市道荻宿小田中線(1)沿いは、広場や歩行者空間を確保する計画です。

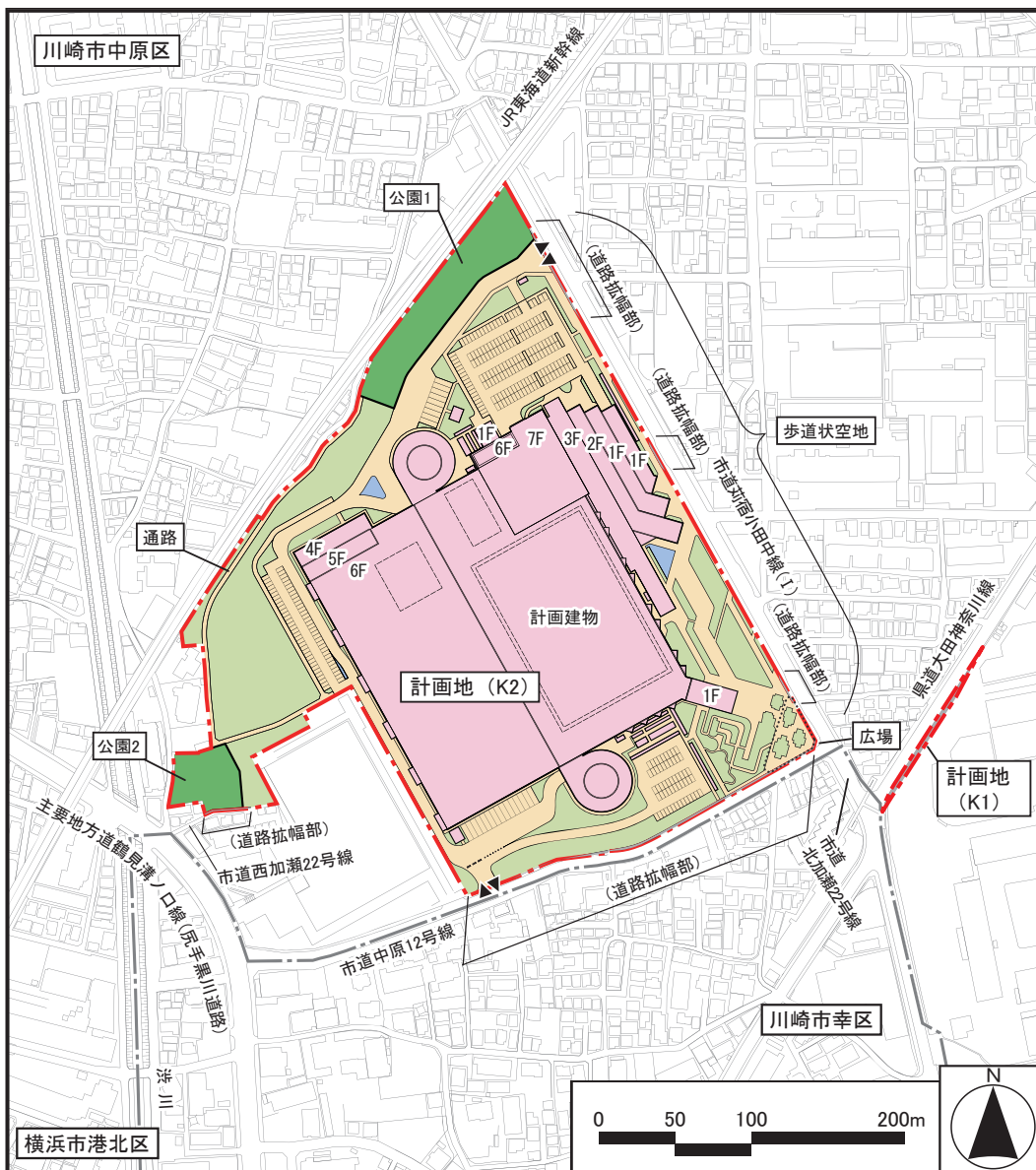
また、計画地北及び計画地西側に公園を整備し、周辺住民が通行可能な通路で結ぶほか、計画地北側から計画地西側にかけてと南側にまとまった緑化地を配置する計画です。

計画地 (K1) は、県道大田神奈川線の拡幅整備を行い、川崎市に移管する予定です。

■ 土地利用計画の概要

区分		面積	割合
宅地	計画建物	約47,406㎡	約47.3%
	緑化地	約18,470㎡	約18.4%
	車路、通路など	約26,664㎡	約26.6%
	その他	約1,129㎡	約1.1%
公共用地 (川崎市に移管)	提供公園	約6,017㎡	約6.0%
	通路	約577㎡	約0.6%
計画地面積合計		約100,263㎡	100.0%

■ 土地利用計画図



凡例

- 計画地
- 計画建物
- 道路
- 区界
- 緑化地
- その他
(緑化地以外の緑地、池等)
- 通路、車路など
- 提供公園
- ▲ 主な車両出入口

5. 建築計画

計画建物の主な用途となる物流倉庫部分は2～6階とし、1階には主に従業員などが利用する駐車場を設け、ランプ(下り)横には、市民が利用できる防災備蓄倉庫及び会議スペースを設ける計画です。店舗等の部分は、3階建てとし、地域住民などが利用できる施設とする計画です。6階屋上には、屋上スポーツ広場を設けるとともに、インドアスポーツに利用するスポーツ施設を7階に設けて地域住民などが利用できる施設とする計画です。

■ 建築計画等の概要

区分	概要
主要用途	物流倉庫
建築敷地面積	約93,700㎡
建築面積	約46,360㎡
延べ面積	約232,720㎡
容積率	約199%
建物階数	7階
建物高さ	約50.15m (防球ネットを含む最高高さ約54.05m)
建物構造	PCa・PC造、S造*
駐車場	約719台
駐輪場	約694台

* PCa・PC造:プレキャスト・プレストレストコンクリート造(工場や敷地内で高強度な鉄筋コンクリート部材を予め作成し、組み立てる工法)、S造:鉄骨造

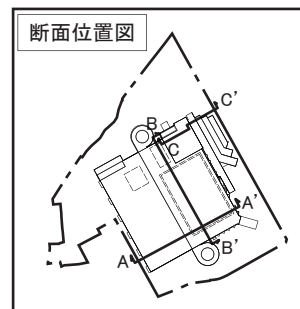
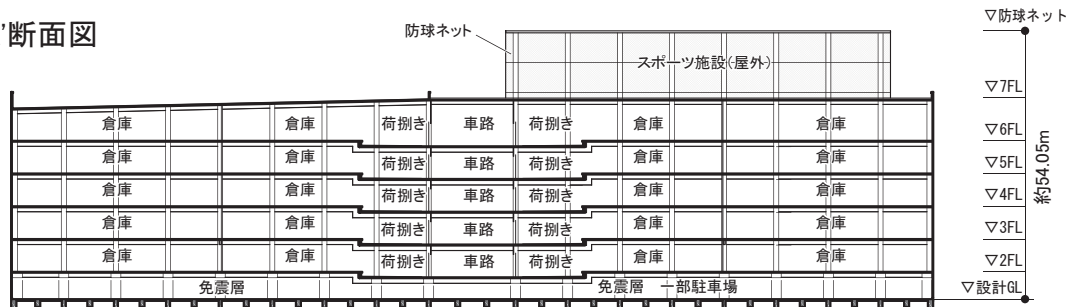
■ 計画建物完成イメージ図



* 本イメージ図は、現在想定しているプランに基づき作成したものであり、川崎市との協議等を踏まえて変更する可能性があります。

■ 計画建物断面図

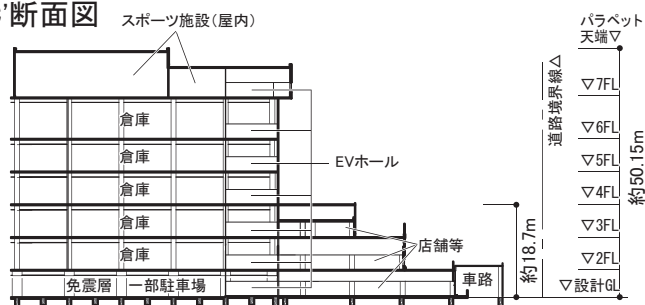
A-A'断面図



B-B'断面図



C-C'断面図



6. 緑化計画

本事業では、「川崎市緑の基本計画」及び「川崎市緑化指針」等を踏まえ、計画建物外周には地上部にまとまった緑地を設け、可能な限り大景木の植栽に努める計画です。

また、周辺住民が利用できる公園を計画地北側と西側に2箇所設ける計画です。

緑化面積は、計画地面積に対して約30.0%を確保す

る計画です。植栽にあたっては、地域の活性化、魅力の向上、憩い・潤いの創出及び周辺環境との調和に適した樹種を選定するほか、日照条件に応じた樹種、花や紅葉等が美しい樹木など季節が感じられる樹種を選定する計画です。また、緑の構成を考慮し、大景木、高木、中木、低木、地被植物を適切に組み合わせるなど、多様な緑の創出を図る計画です。

7. 施工計画

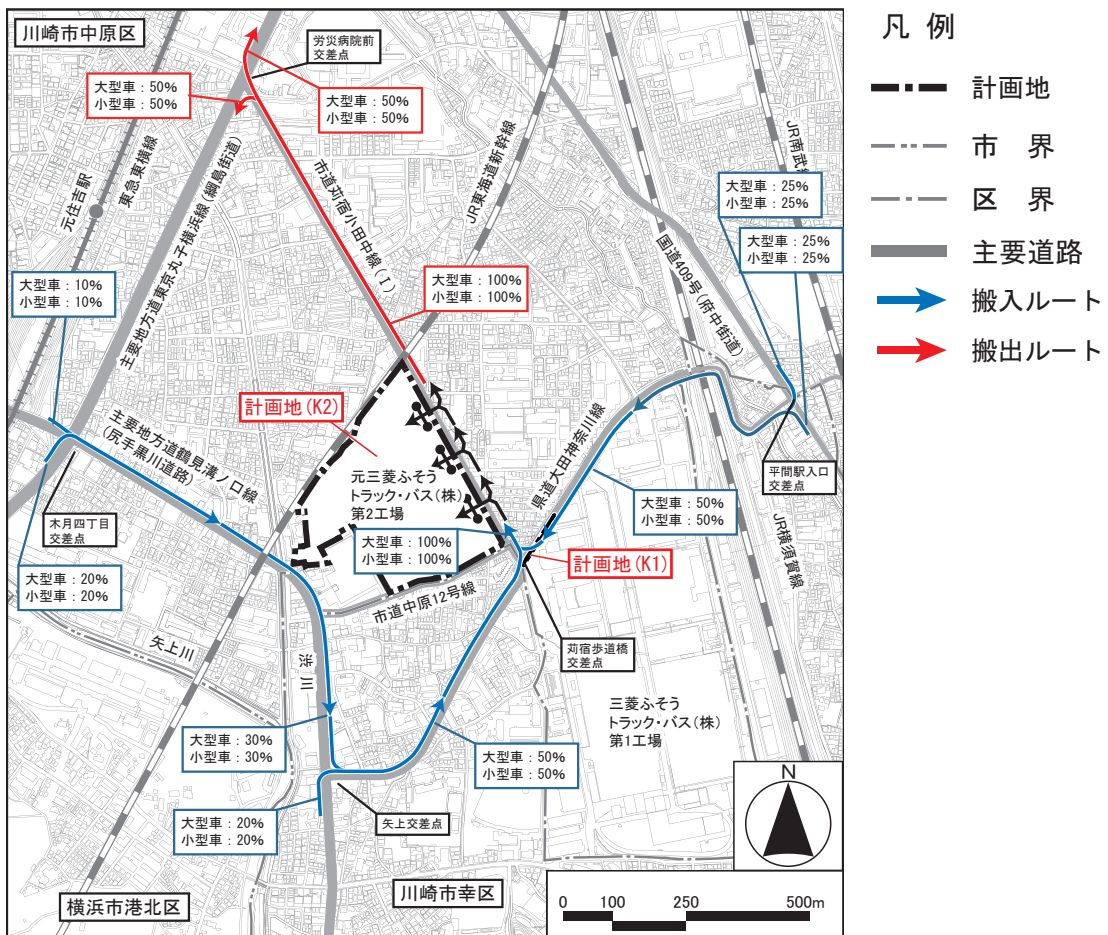
工事期間は、準備・仮設工事、解体工事及び土壌汚染対策工事が約12ヶ月、建設工事が約27ヶ月、全体で39ヶ月を予定しています。

工事用車両は計画地東側の市道荻宿小田中線(1)を利用する計画とし、工事用車両の出入口は、計画地東側に3箇所設ける計画である。出入りにあたっては、左折イン・左折アウトとする計画です。

■ 工事工程

	1年目	2年目	3年目	4年目
		← 39ヶ月 →		
準備・仮設工事、解体工事 土壌汚染工事	12ヶ月			
建設工事		27ヶ月		

■ 工事用車両走行ルート図



8. 環境影響評価項目の選定

環境影響評価の調査・予測及び評価にあたっては、事業計画の内容と計画地及びその周辺の環境特性、地域特性を考慮して、事業実施に伴う環境影響要因（環境影響が想定される行為）を抽出し、川崎市「地域環境管理計画」に掲げられている環境影響評価項目の中から環境影響の調査、予測及び評価項目を選定しました。

■ 環境影響要因と環境影響評価項目の関連

環境影響評価項目		環境影響要因			供用時					
		工事中			施設の存在		施設の供用			
		建設機械の稼働	工事用車両の走行	工事の影響	緑の回復育成	建築物等の存在	施設の供用	冷暖房施設の稼働	駐車場の利用	施設関連車両の走行
大気	大気質	●	●						●	●
土	土壌汚染			●						
緑	緑の質				●					
	緑の量				●					
騒音・振動・低周波音	騒音	●	●					●	●	●
	振動	●	●							●
廃棄物等	一般廃棄物						●			
	産業廃棄物			●			●			
	建設発生土			●						
構造物の影響	景観(景観、圧迫感)					●				
	日照障害					●				
	テレビ受信障害					●				
	風害					●				
地域社会	地域交通(交通混雑、交通安全)		●							●
	温室効果ガス						●			

注) ●印は選定した項目を示します。

9. 環境影響評価

大気質

建設機械の稼働に伴う長期予測濃度及び短期予測濃度

建設機械の稼働に伴う排出ガスを含めた計画地周辺の大気汚染物質濃度は、長期予測では二酸化窒素及び浮遊粒子状物質ともに、環境保全目標を満足します。短期予測では、浮遊粒子状物質濃度は、環境保全目標を満足しますが、二酸化窒素濃度は、環境保全目標を0.001超過するため、右記の環境保全のための措置を講ずることで影響低減に努めるとともに、工事に事後調査を実施します。

		予測結果	環境保全目標
二酸化窒素	長期 (日平均値の年間98%値)	0.045ppm	0.06ppm以下
	短期 (1時間値)	0.201ppm	0.2ppm以下
浮遊粒子状物質	長期 (日平均値の2%除外値)	0.041mg/m ³	0.10mg/m ³ 以下
	短期 (1時間値)	0.029mg/m ³	0.20mg/m ³ 以下

工事用車両の走行に伴う長期予測濃度

工事用車両の走行に伴う排出ガスを含めた道路沿道の二酸化窒素濃度及び浮遊粒子状物質濃度は、環境保全目標をそれぞれ満足します。

		予測結果	環境保全目標
二酸化窒素		0.038ppm (日平均値の年間98%値)	0.06ppm以下
浮遊粒子状物質		0.039mg/m ³ (日平均値の2%除外値)	0.10mg/m ³ 以下

駐車場の利用に伴う長期予測濃度

駐車場の利用に伴う排気ガスを含めた計画地周辺の二酸化窒素濃度及び浮遊粒子状物質は、環境保全目標を満足します。

		予測結果	環境保全目標
二酸化窒素		0.037ppm (日平均値の年間98%値)	0.06ppm以下
浮遊粒子状物質		0.039mg/m ³ (日平均値の2%除外値)	0.10mg/m ³ 以下

施設関連車両の走行に伴う長期予測濃度

施設関連車両の走行に伴う排出ガスを含めた道路沿道の二酸化窒素濃度及び浮遊粒子状物質濃度は、環境保全目標をそれぞれ満足します。

	予測結果	環境保全目標
二酸化窒素	0.038ppm (日平均値の年間98%値)	0.06ppm以下
浮遊粒子状物質	0.039mg/m ³ (日平均値の2%除外値)	0.10mg/m ³ 以下

環境保全のための措置

建設機械の稼働に係る措置

- ◆施工計画を十分に検討し、建設機械の集中稼働を回避します。
- ◆建設機械のオペレーターに対し、アイドリングストップの徹底や建設機械に無理な負荷をかけないよう指導します。
- ◆正常な運転ができるよう、建設機械の使用前の整備・点検及び定期点検を徹底します。 など

工所用車両の走行に係る措置

- ◆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います。
- ◆周辺交通状況を勘案し、適宜、工所用車両の走行時間や走行台数を調整します。
- ◆可能な限り最新の排出ガス規制適合車を使用します。 など

駐車場の利用に係る措置

- ◆施設駐車場内にアイドリングストップ等、エコドライブの看板を設置し、運転者に対し実施を促します。
- ◆入居するテナントに対し、計画地内を走行する車両のエコドライブを要請します。
- ◆周辺の混雑状況を把握した上で、極力、車両の出入りの時間帯を分散させるようテナントへの要請を行います。 など

施設関連車両の走行に係る措置

- ◆施設駐車場内にアイドリングストップ等、エコドライブの看板を設置し、運転者に対し実施を促します。
- ◆入居するテナントに対し、計画地内を走行する車両のエコドライブを要請します。
- ◆周辺の混雑状況を把握した上で、極力、車両の出入りの時間帯を分散させるようテナントへの要請を行います。 など

土壌汚染

本事業では、新築工事に先立ち、「土壌汚染対策法」及び「川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例」に基づく調査及び手続きを実施の上、VOC、重金属については関係部署との協議及び指導などに基づいた適切な対策を行う計画であり、油分については、封じ込めを行う計画であるため、適正に処理・処分されると予測しました。

また、汚染土壌を敷地外に搬出する場合は、「汚染土壌の運搬に関するガイドライン」(平成31年3月、環

境省)を遵守し、汚染土壌の適正な運搬を行うとともに、搬出した汚染土壌は都道府県知事から汚染土壌処理業の許可を受けた業者等に委託することから、適正に処理・処分されると予測しました。

工事の実施にあたっては、周辺環境に影響が生じないように汚染土壌の適切な保管・管理を行います。また、計画地内や周辺道路への散水・清掃等を十分にを行い、埃や粉じんの飛散を防止します。

緑の質

主要植栽予定樹種は、「計画地及びその周辺地域の環境特性」及び「新たに創出される生育環境の特性」に適合し、良好な生育を示すものと予測します。

事業の実施にあたっては、花や紅葉の美しい樹木など季節が感じられる樹種を選定するほか、植栽の維持管理計画を作成し、適切な剪定、刈込み、施肥、病虫害防除、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ります。

計画地内の土壌は、現地調査結果より、計画地内の土壌は植栽土壌としては良好ではなく、土壌の入れ替えが必要と予測します。また、本事業の植栽にあたって必要な土壌量は、約8,523.5m³と予測します。

地上部の植栽基盤の整備にあたっては、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ります。

供用時に、事後調査を実施する計画です。

緑の量

本事業における緑被率は約30.0%であり、「川崎市環境影響評価等技術指針」に基づく緑被率(29.8%)を確保できると予測します。また、植栽樹木本数は、「川崎市緑化指針」に基づく緑の量的水準を確保できると予測します。

事業の実施にあたっては、全体の緑の構成を考慮し、計画建物外周には地上部にまとまった緑地を設け、可能な限り大景木の植栽に努めるほか、高木、中木、低木、地被植物を適切に組み合わせ、多様な緑の創出を図ります。

騒音・振動

建設機械の稼働に伴う騒音レベル(L₅)及び振動レベル(L₁₀)

建設機械の稼働に伴う騒音レベル及び振動レベルの最大値は、環境保全目標を満足すると予測します。

予測時期		予測結果	環境保全目標
工事開始後7ヶ月目	騒音	81.7デシベル	85デシベル以下
		64.9デシベル	
工事開始後17ヶ月目	振動	61.7デシベル	75デシベル以下
		58.8デシベル	

工事用車両の走行に伴う等価騒音レベル(L_{Aeq})及び振動レベル(L₁₀)

本事業の工事用車両を含めた自動車の走行に伴う道路端の等価騒音レベルは、一部の予測地点で環境保全目標を超過するため、右記の環境保全のための措置を講ずることで影響低減に努めるとともに、供用時に事後調査を実施します。

また、振動レベルは、全ての予測地点において環境保全目標を満足します。

予測時期		予測結果	環境保全目標
工事開始後17ヶ月目	騒音	64.3～69.0デシベル	65～70デシベル以下
	振動	38.4～47.1デシベル	65～70デシベル以下
	動	34.6～43.6デシベル	60～65デシベル以下

※騒音は、昼間：6時～22時
振動は、昼間：8時～19時、夜間：19時～翌8時

冷暖房施設等の稼働に伴う騒音レベル(L₅)

冷暖房施設等の稼働に伴う騒音レベルの最大値は、環境保全目標を満足すると予測します。

予測時期	予測結果	環境保全目標
供用後定常時	49.2～55.0デシベル	昼間：70デシベル以下 朝・夕：65デシベル以下
	48.6～55.0デシベル	夜間：55デシベル以下

※朝：6時～8時、昼間：8時～18時、夕：18～23時、夜間：23時～翌6時

駐車場の利用に伴う騒音レベル(L₅)

駐車場の利用に伴う騒音レベルの最大値は、昼間は東側、夜間は東側、南側それぞれの駐車場出入口の正面の道路沿道付近の範囲において、環境保全目標を超過するため、右記の環境保全のための措置を講ずることで影響低減に努めるとともに、供用時に事後調査を実施します。

予測時期	予測結果	環境保全目標
供用後定常時	昼間	48.9～55.9デシベル
	夜間	42.3～48.3デシベル

※騒音は、昼間：6時～22時、夜間：22時～翌6時

施設関連車両の走行に伴う等価騒音レベル(L_{Aeq})及び振動レベル(L₁₀)

本事業の施設関連車両を含めた自動車の走行に伴う道路端の等価騒音レベルは、一部の予測地点で環境保全目標を満足しないと予測します。これらの地点は、将来基礎交通量でも環境保全目標の値に近い、あるいは満足していない地点であり、施設関連車両の走行による増加分は、最大で1.8デシベルです。騒音については、右記の環境保全のための措置を講ずることで影響低減に努めるとともに、供用時に事後調査を実施します。

また、振動レベルは、全ての予測地点において環境保全目標を満足します。

予測時期		予測結果	環境保全目標
供用後定常時	騒音	昼間	63.0～69.4デシベル
		夜間	57.2～66.6デシベル
	振動	昼間	37.7～47.8デシベル
		夜間	34.4～47.0デシベル

※騒音は、昼間：6時～22時、夜間：22時～翌6時
振動は、昼間：8時～19時、夜間：19時～翌8時

環境保全のための措置

建設機械の稼働に係る措置

- ◆施工計画を十分に検討し、建設機械の集中稼働を回避します。 など

工事用車両の走行に係る措置

- ◆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います。 など

工事中に、事後調査を行う計画です。

冷暖房施設等の稼働に係る措置

- ◆設備機器は、可能な限り低騒音型の機器を採用します。
- ◆異音等の発生がないよう、設備機器の整備・点検を定期的に行います。 など

駐車場の利用に係る措置

- ◆施設駐車場内にアイドリングストップ等、エコドライブの看板を設置し、運転者に対し実施を促します。
 - ◆入居するテナントに対し、計画地内を走行する車両の低速走行及びエコドライブを要請します。 など
- 供用時に、事後調査を行う計画です。

施設関連車両の走行に係る措置

- ◆施設駐車場内にエコドライブの看板を設置し、運転者に対し実施を促します。
- ◆周辺の混雑状況を把握した上で、極力、車両の出入りの時間帯を分散させるようテナントへの要請します。 など

供用時に、事後調査を行う計画です。

一般廃棄物

供用時に発生する事業系一般廃棄物の量は約416.5kg/日と予測します。これらは、計画建物内に整備する廃棄物保管施設で分別保管、分別排出を図るほか、処理にあたっては、川崎市の許可を受けた一般廃棄物収集運搬業者等に委託し、適正に処理される予定です。

事業の実施にあたっては、施設利用者や入居テナントに対して、ごみの発生抑制の協力及び分別排出の徹底を依頼し、減量化や資源の再利用・再生利用に努めます。

産業廃棄物

工事中に発生する産業廃棄物は、撤去工事では約98,196.8 t、新築工事では約5,265.3 t のがれき類などが発生するとともに、汚泥が28,407.0m³が発生すると予測します。

工事中に発生する産業廃棄物は、分別後、産業廃棄物処理業の許可を有する業者に委託し、収集・運搬・処分を適正に行う計画です。処分については、がれき類は特定建設資材廃棄物として骨材等に、金属くずは原材料に、木くずは特定建設資材廃棄物としてチップ化する

など原材料や燃料等への資源化を図る予定です。また、汚泥については、産業廃棄物処理業の許可を有する業者に委託し、収集・運搬のほか、中間処理施設での処理を適正に行う計画です。

また、供用時に発生する産業廃棄物は、約2,250.6 kg/日と予測します。これらの産業廃棄物は、廃棄物保管施設で一時的に分別保管後、産業廃棄物処理業の許可を有する業者に委託し、収集・運搬・処分を適正に行う計画です。

環境保全のための措置

工事中

- ◆特定建設資材廃棄物については「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」に基づき、計画地内で分別を行い、極力資源化するとともに、その他の廃棄物や汚泥についても可能な限り資源化に努めます。 など

供用時

- ◆発生抑制及び資源化促進のため、施設利用者や入居テナントに対して、発生抑制の協力及び分別排出の徹底を依頼します。
- ◆入居テナントが用意する産業廃棄物の廃棄物保管施設は、飛散防止等の環境保持及び分別保管に配慮した適切な規模の一時保管施設を設けるよう要請します。

建設発生土

建設工事に伴い発生する建設発生土の量は、約12,500m³と予測します。

建設発生土の処理・処分については、「神奈川県土砂の適正処理に関する条例」等に基づき、許可を得た処

分地に搬出し、適正に処理します。

工事の実施にあたっては、建設発生土は、計画地内で汚染土と区別し、盛土としての再利用を検討します。

景観

事業の実施により、主要な景観構成要素として大規模建築物が新たに加わることから、主要な景観構成要素は変化するものと予測します。

また、計画地を含む西加瀬地区が、軽工業用地が近接した文教・厚生用地と、住宅用地や集合住宅用地などにより形成される既成市街地であることから、事業実施後は、計画建物及び新たに計画される緑化地などにより、この地域景観と調和し、一体となった市街地景観が形成されていくと予測します。

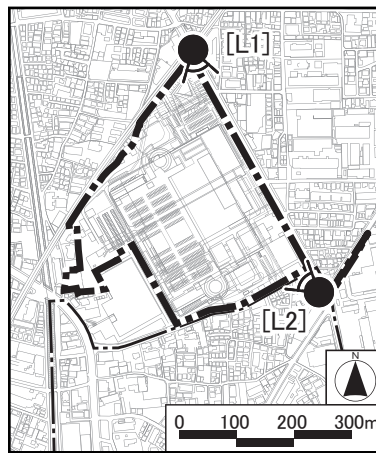
代表的な眺望地点からの眺望は、近景域では、計画建物の出現により眺望は変化しますが、計画建物を敷地境界からセットバックし、緑化地や広場、公園を配置することにより、新たな都市空間が形成されるものと予測しました。

また、本事業の計画建物の出現により、現況と比較して圧迫感を感じやすくなる地点もあると予測しますが、計画建物を、敷地境界からセットバックし、計画建物による圧迫感の低減に努めます。

環境保全のための措置

- ◆ 計画建物の形態デザインや外壁の色彩等については、川崎市都市景観条例、川崎市景観計画、西加瀬地区地区計画(予定)を踏まえ、良好な市街地景観の形成を図ります。
- ◆ 計画地東側の市道荏宿小田中線(1)沿道の店舗等については、3階までの低層建物とし、敷地境界に向け、階段状にセットバックすることで、計画建物の圧迫感の低減に努めます。
- ◆ 圧迫感を感じにくいデザインや外壁の色彩を用います。
- ◆ 計画建物の外周部に緑化地を設け、緑による景観形成を図ります。 など

景観調査地点位置図



凡例

- 計画地
- - - 区界
- 景観調査地点

新幹線高架下からの眺望の変化(L1)



荏宿歩道橋上からの眺望の変化(L2)



日照障害

冬至日(平均地盤面±0m)における本事業の計画建物による等時間日影は、下図に示すとおりです。日影の範囲に含まれる既存建物は539棟であり、その内訳は、日影時間1時間未満が463棟、1時間以上2時間未満が57棟、2時間以上3時間未満が17棟、3時間以上4時間未満が2棟、4時間以上5時間未満が0棟であると予測します。

それらの既存建物のうち、日影の影響を受ける特に配慮すべき施設は含まれないと予測します。

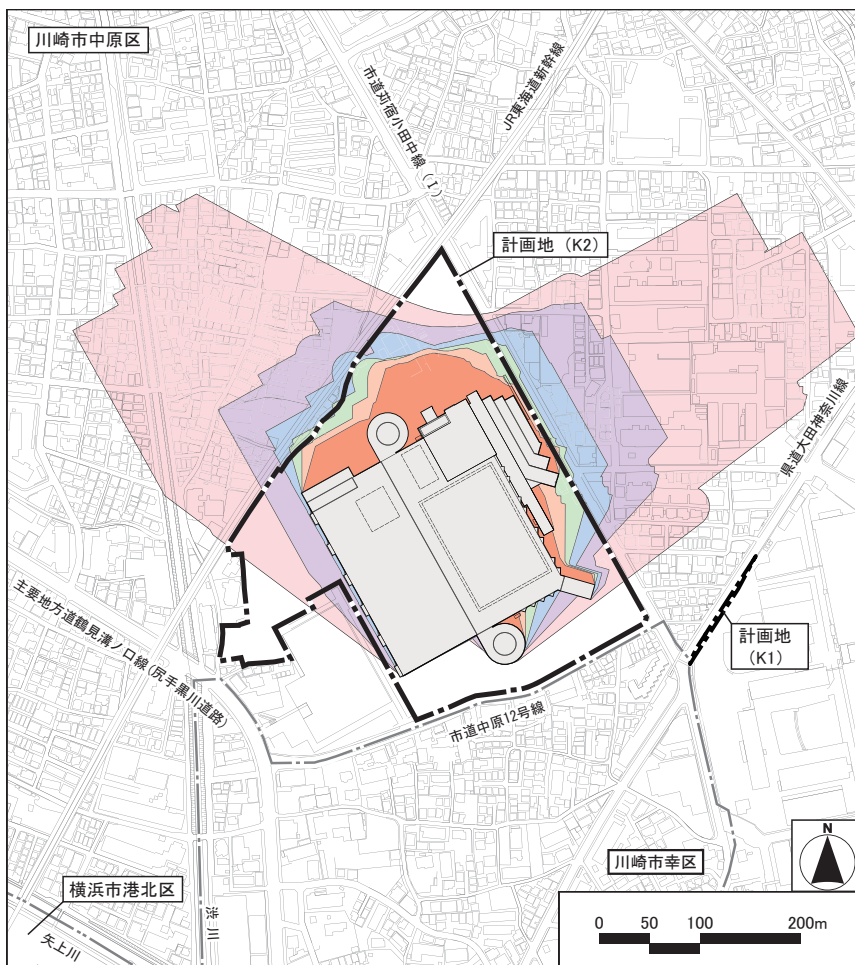
また、関係法令に基づく日影規制の測定水平面における日影(冬至日の平均地盤面+4m)は、日影規制が定められている区域に及ぶことはないと予測します。

環境保全のための措置

◆計画建物を、敷地境界からセットバックし、さらにできるだけ南に配置することで、日影の影響に配慮した建物配置とします。

◆計画地東側の市道荻宿小田中線(1)沿道は、店舗等の低層建物にすることで、日影の影響に配慮します。

■ 等時間日影図



※日影条件：冬至日・真太陽時・平均地盤面±0m

凡例

— · — · —	計画地	■	1時間未満	■	3時間以上4時間未満
— · — · —	市界	■	1時間以上2時間未満	■	4時間以上5時間未満
— · — · —	区界	■	2時間以上3時間未満	■	5時間以上6時間未満

テレビ受信障害

計画建物により地上デジタル放送の遮へい障害を及ぼす可能性のある範囲と衛星放送のテレビ受信障害予測範囲は、右表に示すとおりです。

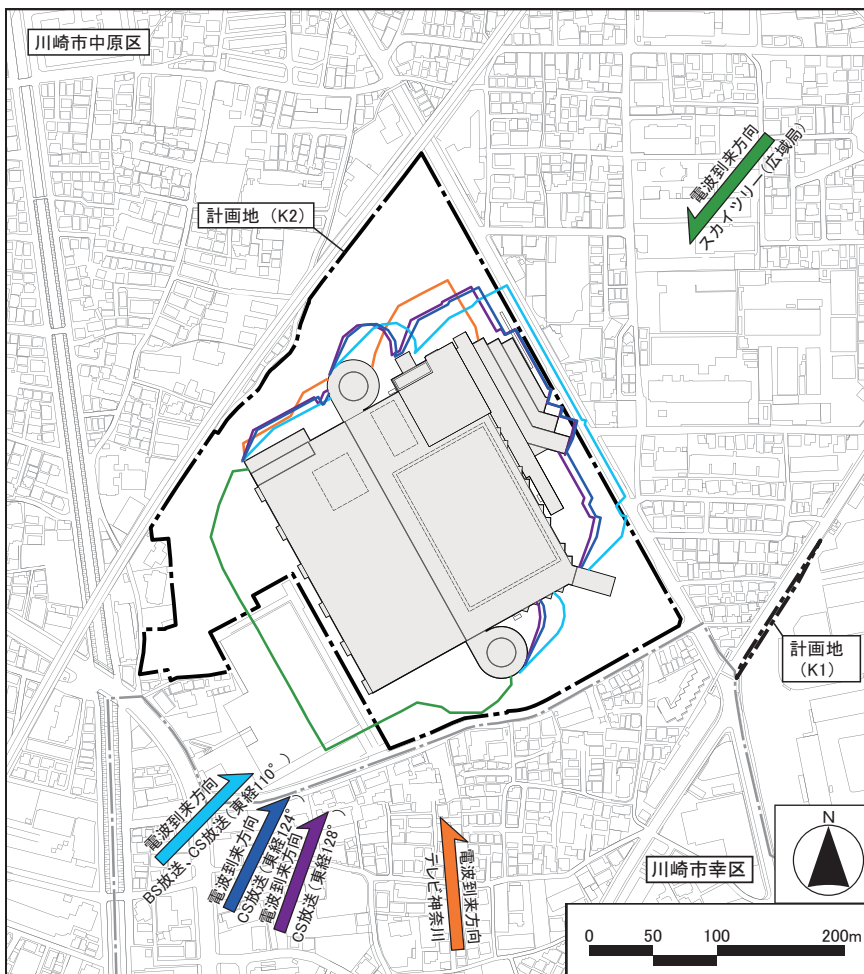
また、地上デジタル放送の反射障害については、地上デジタル放送波が電気的な雑音の影響を受けにくく、反射障害に強い伝送方式を採用しているため、影響はないものと予測します。

区 分		計画建物からの遮へい障害の方向	遮へい障害の最大距離
地上デジタル放送	スカイツリー(広域局)	南西方向	約40m
	テレビ神奈川	北方向	約0m
衛星放送(BS・CS)		北東方向	約5m

環境保全のための措置

- ◆ 工事中におけるクレーンの未使用時は、ブームを電波到来方向に向けるなど、適切な障害防止対策を講じます。
- ◆ 受信障害に関する問い合わせがあった場合には、受信障害の改善方法、時期等について関係者と十分協議し、必要な対策を実施します。
- ◆ 連絡窓口を明確にし、迅速な対応を図ります。

テレビ受信障害予測範囲図(地上デジタル放送・衛星放送)



凡 例

- 計画地
- 市 界
- 受信障害(遮へい障害)予測範囲
- <地上デジタル放送>
- スカイツリー(広域局)
- テレビ神奈川
- <衛星放送>
- BS放送・CS放送(東経110°)
- CS放送(東経124°)
- CS放送(東経128°)

風 害

本事業の対策後の風環境は、計画地内及び計画地周辺において、領域Aは40.3%、領域Bは5.1%、領域Cは0.1%、領域Dは該当なしであり、防風植栽による対策を行うことで領域B及び領域Cの範囲が縮小すると予測します。

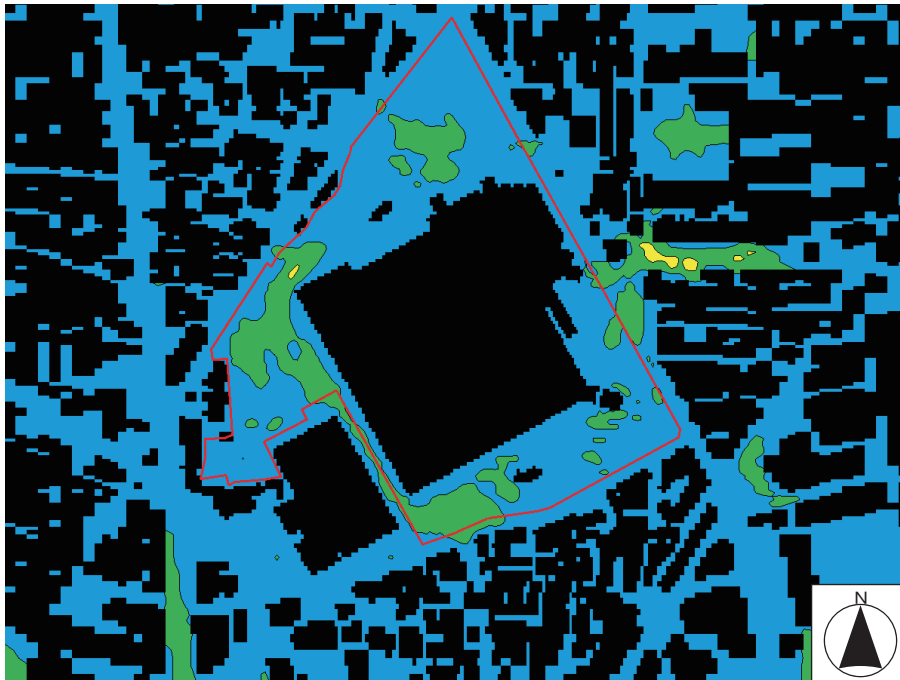
計画地内にはわずかに領域Cが残るものの、人の立ち入りが少ない緑化地であり、風環境の変化による影響は小さいものと予測する。また、計画地周辺でも領域Cが残るが、計画地内の現況の中規模以上の建物が無くなることによる影響と予測します。

環境保全のための措置

◆植栽にあたっては、防風植栽以外にも計画地及び周辺の土地利用並びに季節ごとの卓越風向も踏まえ、高木、中木、低木を適切に組み合わせて植栽することにより、歩行者などへのさらなる風環境の緩和を図ります。

◆防風植栽は、防風効果が維持するよう、剪定、施肥、病虫害防除等適切な管理を行います。

風環境評価図 対策後(平均風速の累積頻度に基づく風環境評価尺度)



凡 例

- 計画地
 - 領域A (住宅地相当)
 - 領域B (低中層市街地相当)
 - 領域C (中高層市街地相当)
- ※計画地を中心に約550mの範囲の市街地をモデル化した。

平均風速の累積頻度に基づく風環境評価尺度 (風工学研究所による風環境評価指標)

領域区分 ^{※1}		累積頻度55%の風速 ^{※2}	累積頻度95%の風速 ^{※3}
領域A	住宅地相当	≤1.2m/s	≤2.9m/s
領域B	低中層市街地相当	≤1.8m/s	≤4.3m/s
領域C	中高層市街地相当	≤2.3m/s	≤5.6m/s
領域D	強風地域相当	>2.3m/s	>5.6m/s

※1 領域A:住宅地で見られる風環境
 領域B:領域Aと領域Cの中間的な街区で見られる風環境
 領域C:オフィス街で見られる風環境
 領域D:好ましくない風環境

※2 累積頻度55%の風速:年間の平均風速に相当

※3 累積頻度95%の風速:日最大平均風速の年間の平均値に相当

※4 累積頻度とは、風速データを低風速から順に積算し、全体に対する割合を示すもの
 資料:「ビル風の基礎知識」平成17年12月、風工学研究所

地域交通 (交通混雑、交通安全)

工사용車両の走行に伴う影響

工事中交通量のピーク時間帯における信号交差点の交差点需要率は、交通量の処理が可能とされる交差点需要率0.9を下回ると予測します。また、流入車線の混雑度は、円滑な交通処理が可能とされる道路の車線混雑度1.0を下回ると予測します。

施設関連車両の走行に伴う影響

将来交通量のピーク時間帯における信号交差点の交差点需要率は、交通量の処理が可能とされる交差点需要率0.9を下回ると予測します。また、流入車線の混雑度は、円滑な交通処理が可能とされる道路の車線混雑度1.0を下回ると予測します。

また、無信号交差点でのピーク時における市道中原12号線から市道荏宿小田中線(1)に流入(左折)する交通量は、交通容量を下回ることから、交通処理は可能であると予測します。

工사용車両及び施設関連車両の走行に伴う交通安全に及ぼす影響

工사용車両及び施設関連車両走行ルートである市道荏宿小田中線(1)や主要地方道鶴見溝ノ口線の一部では、歩道と植栽が、主要地方道東京丸子横浜線では、主に歩道とガードパイプと植栽が、県道大田神奈

川線は、平間交差点付近を除く箇所では歩道もしくは歩道とガードレールが設置されており、歩車分離が図られていることから、交通安全は確保されるものと予測します。一方、労災病院前交差点付近は歩道とガードパイプの設置が片側のみ、平間交差点付近は安全施設の設置がないことから、歩行者に対する安全への配慮が必要であると予測します。

なお、市道中原12号線は、計画地(K2)に接する範囲は車道、歩道を拡幅し、自転車ナビラインを設置する計画であり、計画地(K2)から計画地(K2)西側の主要地方道鶴見溝ノ口線に至るまでの区間は、新たな道路幅員構成にあわせた白線などの路面表示とする計画であることから、施設関連車両の走行に伴う交通安全は確保されるものと予測します。

また、工사용車両ルート及び施設関連車両走行ルート上には複数指定通学路が横断する箇所があるが、横断歩道や信号、歩道橋が整備されていることから、交通安全は確保されるものと予測します。

歩行者・自転車の交通安全については、平日のピーク時間交通量は、39~78人/15分であり、周辺道路の歩車分離が図られ、供用後は市道中原12号線が拡幅されることなどから、交通安全は確保されるものと予測します。

予測時期	信号交差点の交差点需要率	信号交差点の流入車線の混雑度	無信号交差点の交通容量検討
工事中	0.194~0.689	最大0.870	—
供用時	0.155~0.679	最大0.883	処理可能

環境保全のための措置

工事中

- ◆工사용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います。
- ◆周辺交通状況を勘案し、適宜、工사용車両の走行時間や走行台数を調整します。
- ◆工사용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ます。
- ◆工사용車両の運転者への工사용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ます。

供用時

- ◆周辺の混雑状況を把握した上で、極力、車両の出入りの時間帯を分散させるようテナントへの要請を行います。
- ◆物流倉庫へ入出庫する大型車の出入口付近には、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ます。
- ◆従業員に対し、路線バスや電車等の公共交通機関の利用を促す。
- ◆施設利用者に対し、路線バスや電車等の公共交通機関の利用を促します。
- ◆施設利用者に対し、スムーズな交通誘導が行える看板等の設置を検討します。

温室効果ガス

事業の実施にあたっては、温室効果ガス排出量の削減対策を講じる計画です。

本事業の温室効果ガス排出量は、事業全体の標準的な温室効果ガスの排出量17,403.0t-CO₂/年に対して、

導入予定設備のエネルギー効率等から1,164.2t-CO₂/年が削減され、17,403.0t-CO₂/年と予測します。このときの削減の程度は約6.3%です。

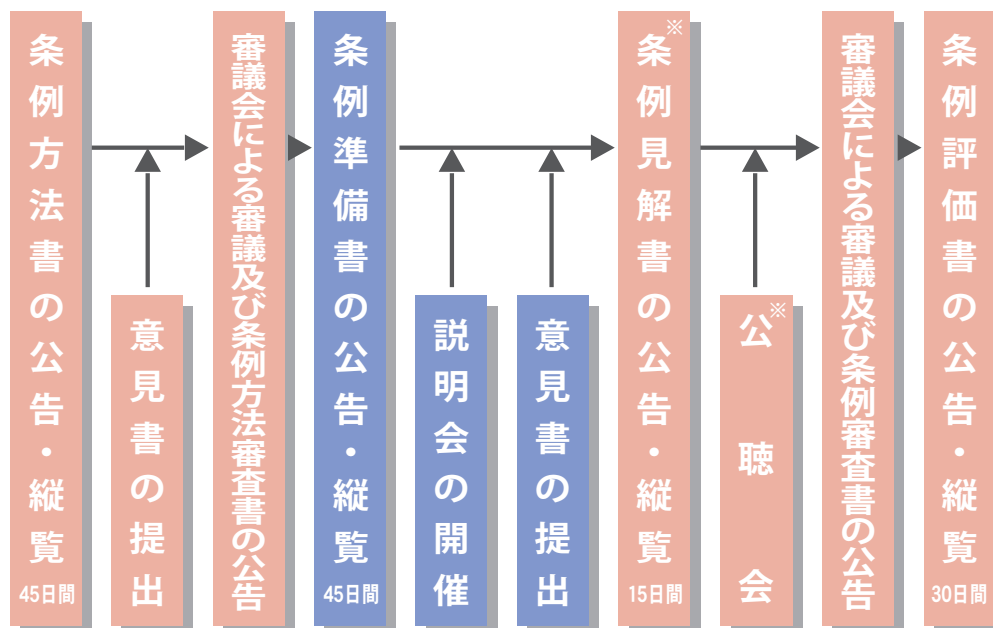
	標準的な温室効果ガス排出量	温室効果ガス排出量の削減量	本事業の温室効果ガス排出量	温室効果ガス排出量の削減の程度
	(t-CO ₂ /年)	(t-CO ₂ /年)	(t-CO ₂ /年)	(%)
	i	ii	iii = i - ii	iv = ii / i × 100
計画建物全体	18,567.2	1,164.2	17,403.0	6.3

環境保全のための措置

- ◆冷暖房施設等は、極力最新の省エネルギー型の設備を選定するとともに、計画建物の断熱性の向上等に努め、省エネルギー対策を検討します。
- ◆計画建物内は、可能な限り設定温度等を定めて、過度な冷房・暖房を控えます。
- ◆冷蔵庫及び冷凍庫は、日照の影響を受けにくい低層階に設置します。
- ◆施設利用者に対し、路線バスや電車等の公共交通機関の利用を促します。
- ◆施設駐車場内に看板を設置し、運転者に対しアイドリングストップ等、エコドライブの実施を促します。
- ◆太陽光発電の追加導入を検討し、再生可能エネルギーの更なる導入に努めます。
- ◆計画建物の外周部に緑化地を設け、温室効果ガスの削減に努めます。
- ◆蓄電池等(蓄エネルギー)を導入し、計画地内での利用を図ります。

11. 手続の流れ

本事業は、『川崎市環境影響評価に関する条例』で定められた指定開発行為の種類のうち、第1種行為に該当することから、環境影響評価手続は下図のように進められます。



※『条例見解書の公告・縦覧』は、意見書が提出された場合に、『公聴会』は、開催の申出があり、市長が必要があると認める場合に、川崎市により実施されます。

12. 条例環境影響評価準備書の写しの縦覧について

■ 縦覧期間

令和4年5月23日(月)から令和4年7月6日(水)

	縦覧場所	縦覧時間
川崎市	・中原区役所 ・幸区役所 ・幸区役所日吉出張所 ・環境局環境対策部環境評価課 (市役所第3庁舎15階)	午前8時30分から午後5時まで(土曜日及び日曜日は除きます。) ※1 幸区役所においては、上記縦覧時間以外に第2・第4土曜日の午前8時30分から午後0時30分も縦覧できます。 ※2 上記期間中、川崎市ホームページにて内容を御覧になれます。 http://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/29-2-12-1-0-0-0-0-0-0.html
横浜市	・港北区役所 ・環境創造局政策調整部 環境影響評価課(市庁舎28階)	午前8時45分から午後5時まで(土曜日及び日曜日は除きます。)

13. 意見書の提出について

条例環境影響評価準備書について環境保全上の見地から意見のある方は、意見書を提出することができます。

■ 意見書の提出先及び環境影響評価手続に係るお問い合わせ先

川崎市環境局環境対策部環境評価課

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地 電話 044-200-2156

(意見書の用紙は、各縦覧場所に用意されています。)

なお、提出年月日、郵便番号、住所、氏名、電話番号、指定開発行為の名称、図書の名称及び意見が記入されていれば、意見書の用紙は問いません。意見書の提出は郵送、持参または川崎市ホームページから行うことができます。)

■ 意見書提出期限

令和4年7月6日(水)(郵送の場合は、令和4年7月6日消印有効)

●お問い合わせ●

○株式会社GSコーポレーション

〒211-0063 神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目529番1号

電話 090-4915-8250

(担当:垂水(タルミ))

※受付時間 午前10時より午後5時まで(土・日・祝日を除きます。)

本書の地形図は「川崎市発行の地形図及びデジタル地形図」「横浜市地形図 複製承認番号 平30建都計第9124号」を使用しています。