

川崎市公告第 号

(仮称)ホームズ川崎店建設事業に係る条例方法書審査書について

川崎市環境影響評価に関する条例(平成11年川崎市条例第48号)第15条の規定に基づき、標記指定開発行為に係る条例方法審査書を次のとおり公告します。

平成17年 3月9日

川崎市長 阿部孝夫

**(仮称)ホームズ川崎店建設事業
に係る条例方法審査書**

平成17年3月

川崎市

目 次

はじめに	1
1 指定開発行為の概要	2
2 審査結果及び内容	4
(1) 全般的事項	4
(2) 個別事項	4
ア 大気質	4
イ 緑（緑の質、緑の量、植栽土壌）	4
ウ 騒音及び振動	4
エ 廃棄物（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）	5
オ 景 観	5
カ 日 照	5
キ 電波障害	5
ク 地域交通（交通混雑、交通安全）	6
(3) 環境配慮項目に関する事項	6
3 川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続き経過	7
4 川崎市環境影響評価審議会の審議経過	7

はじめに

(仮称)ホームズ川崎店建設事業(以下「指定開発行為」という。)は、株式会社島忠(以下「指定開発行為者」という。)が、川崎区中瀬3丁目20番1の約6.1haの区域において、ホームセンター、家具店等を出店する商業施設(5階建て、建築面積約40,600㎡、延べ床面積約152,000㎡、売場面積:外売場面積を含め約74,000㎡)を建設するものである。

指定開発行為者は、川崎市環境影響評価に関する条例に基づき、平成16年11月1日、川崎市長あて本指定開発行為に係る指定開発行為実施届及び条例環境影響評価方法書(以下「条例方法書」という。)を提出した。

市は、この提出を受け、条例方法書の公告、縦覧を行ったところ市民等から意見の提出がなかった。

この条例方法書について、平成16年12月9日に川崎市環境影響審議会(以下「審議会」という。)に諮問したところ、平成17年2月15日に審議会から答申があったことから、この答申を踏まえ、条例第14条に基づき、条例方法審査書を作成したものである。

1 指定開発行為の概要

(1) 指定開発行為者

名 称：株式会社 島忠

代表者：代表取締役 小島 孝雄

住 所：埼玉県さいたま市西区三橋五丁目 1,555 番地

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)ホームズ川崎店建設事業

種 類：商業施設の新設(第1種行為)

大規模建築物の新設(第1種行為)

(川崎市環境影響評価に関する条例施行規則別表第1の13の項、15の項に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市川崎区中瀬3丁目20番1

区域面積：約 61,200 m²

用途地域：工業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

ホームセンター、家具店等を出店する商業施設(5階建て、建築面積約 40,600 m²、延べ床面積約 152,000 m²、売場面積：外売場面積を含め約 74,000 m²)を建設するものである。

イ 土地利用計画

・ 建築物	40,600 m ² (66.3%)	駐車場 3,400 台含む
・ 外売場	4,800 m ² (7.8%)	
・ 緑 地	6,400 m ² (10.5%)	
・ 車 路	5,000 m ² (8.2%)	
・ 屋外駐車場	1,600 m ² (2.6%)	約 100 台
・ 駐輪場	1,500 m ² (2.5%)	約 1,000 台
・ 通路、アプローチ等	1,300 m ² (2.1%)	

ウ 商業施設計画

区分	内容
販売面積	約 74,000 m ² (外売場面積を含む)
販売する物品の種類	ホームセンターゾーン：資材、生活雑貨、草花、植木 家具ゾーン：家具 その他
駐車場台数	約 3,500 台
駐輪場台数	約 1,000 台

エ 建築計画の概要

- ・ 構造 鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造
- ・ 階数 5 階
- ・ 高さ 約 20m
- ・ 建築面積 約 40,600 m²
- ・ 延べ床面積 約 152,000 m²
- ・ 容積対象面積 約 121,600 m²
- ・ 敷地面積 約 61,200 m²
- ・ 建ぺい率 約 66% (角地緩和を適用)
- ・ 容積率 約 199%

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、ホームセンター、家具店等を出店する商業施設の建設事業であり、本事業に係る環境影響評価項目として、大気質、緑、騒音、振動、廃棄物、景観、日照障害、電波障害及び地域交通について予測、評価を行うとしており、その選定は概ね妥当である。

条例準備書の作成に際しては、条例方法書に記載した内容に加え、本審査結果の内容を踏まえ、環境影響評価の調査、予測及び評価を行うこと。

なお、計画地周辺では、複数の開発事業が進行中であることから、これらの事業の諸元が明らかになった場合には、諸条件を調査の上、複合的な影響についても考慮することが望まれる。

(2) 個別事項

ア 大気質

本計画は、建設時における建設機械及び工事用車両の走行に伴う大気質への影響、供用時における関連車両の発生集中、駐車場の利用及び施設の稼動に伴う大気への影響について、予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

なお、条例準備書においては、設備関連施設の諸元を明らかにし、適切に予測及び評価すること。

イ 緑（緑の質、緑の量、植栽土壌）

本計画では、供用時における植栽樹木の適合性の予測について、現地調査に加え、川崎市緑化指針及び造園施工管理指針の文献資料により行うとしているが、この予測にあたっては、潜在自然植生の文献資料も調査し、予測すること。

ウ 騒音及び振動

条例方法書では、建設時及び供用時の施設関連車両の騒音及び振動の環境保全目標を、「現状を悪化させないこと」としているが、建設時の騒音及び振動の影響については、現状に負荷を与えることとなるため、地

域環境管理計画の地区別環境保全水準との整合性を確認し、条例準備書において、適正な環境保全目標を設定すること。

また、建築計画において、空調設備等の設置場所が3～5階の各端部に計画されているが、計画地西側には住宅等が近接していることから、これら住宅等に対する騒音の影響を考慮した環境保全目標の設定を検討するとともに、環境保全対策を含め、評価すること。

エ 廃棄物（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）

本計画では、建設時に発生する産業廃棄物及び建設発生土について、また、供用時に発生する一般廃棄物及び産業廃棄物の影響について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当であると考えるが、それらの処理、処分方法及び低減策について条例準備書に具体的な内容を明らかにすること。

オ 景観

主要な眺望地点からの景観の変化については、計画建物の眺望が可能で、人が集まる道路や公園等の公共性のある地点において、近景及び中景の5地点を選定しているが、本計画は5階建てとはいえ、大規模建築物であることから、前面道路における歩行者の視点を考慮するとともに、街並み景観の視点を踏まえ、遠方からの景観についても適地の選定を検討し、予測及び評価すること。

カ 日照

計画建物による日照障害の調査及び予測の方法については、平均地盤面として日影予測を行うとしており、概ね妥当である。

キ 電波障害

計画建物による電波障害の調査及び予測の方法については妥当である
と考えるが、影響に対する対策方法、躯体の建ち上がり状況に応じて発生が予想される障害への対応策等について、条例準備書で明らかにすること。

ク 地域交通（交通混雑、交通安全）

本計画は、建設時における工事用車両の走行及び供用時の関連車両の発生集中による地域交通への影響について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当であるが、大規模な商業施設であることから、特に交通安全については、その対策を条例準備書で明らかにすること。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例方法書に記載した「地球温暖化」、「酸性雨」、「資源」、「光害」及び「エネルギー」の各項目における環境配慮方針については、その積極的な取り組みが望まれることから、環境配慮の具体的な実施の内容について、条例準備書で明らかにすること。

3 川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続き経過

- 平成16年11月 1日 指定開発行為実施届及び条例方法書の受理
- 11月10日 条例方法書公告、縦覧開始
- 12月 9日 市長から条例方法書について、審議会あて諮問
- 平成17年 2月15日 審議会から条例方法書について、市長に答申

4 川崎市環境影響評価審議会の審議経過

- 平成16年12月 9日 市長から（仮称）ホームズ川崎店建設計画に係る条例方法書について、審議会あて諮問
- 平成16年12月15日 審議会（現地視察）
- 平成17年 1月19日 審議会（事業者説明及び審議）
- 2月14日 審議会（答申案審議）
- 2月22日 審議会から（仮称）ホームズ川崎店建設計画に係る条例方法書について、市長に答申