

(仮称)川崎池上新町商業施設及び物流センター事業に係る条例方法
審査書の公告について(お知らせ)

標記指定開発行為について、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条の規定に基づき条例方法審査書を公告いたしましたのでお知らせいたします。

1 指定開発行為者

- ・川崎プロパティ―特定目的会社
取締役 森内 ナンシー 千代
東京都千代田区永田町二丁目13番10号
- ・ラサールインベストメントマネジメント株式会社
代表取締役 内山 裕敬
東京都千代田区永田町二丁目13番10号

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)川崎池上新町商業施設及び物流センター事業
川崎市川崎区池上新町三丁目1番6

3 条例方法審査書公告年月日

平成17年10月13日(木)

4 問い合わせ先

川崎プロパティ―特定目的会社
ジョーンズラングラサール株式会社
東京都千代田区永田町二丁目13番10号
電話 03-5501-9380

**（仮称）川崎池上新町商業施設及び物流センター事業
に係る条例方法審査書**

（概要）

平成17年10月

はじめに

(仮称)川崎池上新町商業施設及び物流センター事業(以下「指定開発行為」という。)は、川崎プロパティ―特定目的会社及びラサーラインベストメントマネージメント株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、川崎区池上新町三丁目1番6の工場跡地約6.4 haの区域において、卸売りの販売方式をとる商業施設と川崎港等で陸揚げされた素材を仕分け、再梱包及び物流加工し、関東圏に物品を供給する物流倉庫施設を建設するものである。

商業施設の売場面積は約12,300 m²で、食料品、衣料品、園芸用品等を取り扱い、また、物流倉庫施設の倉庫面積は約78,800 m²で、宅配便に供する物品や精密機械、電気・電子機器、食料品等を取り扱うものである。

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17年7月15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、この提出を受けて条例方法書の公告、縦覧を行ったところ、市民等から意見書5通の提出があった。

この条例方法書について、平成17年7月27日に川崎市環境影響評価審議会(以下「審議会」という。)に諮問したところ、同年10月4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：川崎プロパティ－特定目的会社

代表者：取締役 森内 ナンシー 千代

住 所：東京都千代田区永田町二丁目 13 番 10 号

名 称：ラサールインベストメントマネージメント株式会社

代表者：代表取締役 内山 裕敬

住 所：東京都千代田区永田町二丁目 13 番 10 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)川崎池上新町商業施設及び物流センター事業

種 類：商業施設の新設(第3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：川崎市川崎区池上新町三丁目 1 番 6

区域面積：64,194.2 m²

用途地域：工業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

卸売りの販売方式をとる商業施設及び宅配便に供する物品や精密機械等を取り扱う物流倉庫施設の建設

イ 土地利用計画

区 分	面 積 (m ²)	構成比 (%)	備 考
建築物 (商業施設)	約 15,100	約 23.5	
建築物(物流倉庫施設)	約 26,900	約 41.9	
緑 地	約 7,900	約 12.3	
車 路	約 11,800	約 18.4	
屋外駐車場・駐輪場	約 1,100	約 1.7	駐車場約 50 台 駐輪場約 40 台
通路・アプローチ等	約 1,400	約 2.2	
合 計	64,194.2	100.0	

ウ 商業施設計画の概要

区 分	内 容
売場面積	約 12,300 m ²
販売する物品の種類	食料品、衣料品、園芸用品、家電品、日用品等
駐車場台数	屋外：約 10 台、2 階：約 300 台、屋上：約 400 台
駐輪場台数	屋外：約 40 台
営業日数及び時間	365 日/年、午前 10 時から午後 8 時 30 分まで

エ 物流倉庫施設計画の概要

区 分	内 容	
倉庫面積	約 78,800 m ²	
取扱う物品の種類	宅配便に供する物品、精密機械、電気・電子機器、アルミ製品、ゴム加工品、衣料品、食料品等	
駐車場台数	屋外：約 40 台、屋上：約 400 台	
営業日数 及び時間	混載・宅 配便	30 日/月、24 時間/日
	専用貨物	20 日/月、8 時間/日

オ 建築計画の概要

区 分	内 容			備 考
	商業施設	物流倉庫施設	合 計	
構 造	柱：鉄骨鉄筋コンクリート造 梁：鉄骨造	鉄筋コンクリート造	-	
階 数	2 階（事務所部分4 階）	5 階	-	屋上駐車場
高 さ	約 14 m（事務所部分約 25 m）	約 35 m	-	
建築面積	約 15,100 m ²	約 26,900 m ²	約 42,000 m ²	屋上緑化 約 3,300 m ²
延べ面積	約 31,100 m ²	約 129,000 m ²	約 160,100 m ²	
容積率算定延べ面積	約 128,100 m ²			
敷地面積	64,194.2 m ²			
建ぺい率	約 65.4 %			建ぺい率は角地緩和を適用
容積率	約 199.6 %			

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、商業施設及び物流倉庫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、電波障害、風害、地域交通等について予測及び評価を行うとしており、その選定は概ね妥当である。

条例環境影響評価準備書（以下「条例準備書」という。）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。

(2) 個別事項

ア 大気質

本計画では、工事中における建設機械の稼働及び工事用車両の走行、供用時における関連車両の発生集中、駐車場の利用及び設備機器の稼働に伴う大気質への影響について予測及び評価を行うとしている。

しかしながら、計画地周辺は産業道路における総合的な道路沿道環境対策が進められている地域であり、産業道路沿道の大気質への影響をできる限り低減する配慮が望まれることから、条例準備書において、供用時における施設関連車両の走行ルート、交通量及び環境負荷の低減策を明らかにした上で適切に予測及び評価を行うこと。

イ 緑（緑の質、緑の量、植栽土壌）

本計画では、供用時における緑の質、緑の量、植栽土壌について予測及び評価を行うとしているが、条例準備書において、緑化計画の具体的な内容を明らかにし、適切に予測及び評価を行うこと。

ウ 騒音

本計画では、工事中における建設機械の稼働及び工事用車両の走行、供用時における関連車両の発生集中、駐車場の利用及び設備機器の稼働に伴う騒音の影響について予測及び評価を行うとしている。

しかしながら、商業施設の荷捌き場が計画地西側の福祉施設に近接しており、荷捌き作業により発生する騒音の影響が懸念されることから、

条例準備書において、設備機器の稼働に加えて、荷捌き音についても予測及び評価を行い、その結果を明らかにすること。

エ 振 動

本計画では、工事中における建設機械の稼働及び工事用車両の走行、供用時における関連車両の発生集中に伴う振動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。

オ 廃棄物（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）

本計画では、工事中に発生する産業廃棄物及び建設発生土、供用時に発生する一般廃棄物及び産業廃棄物による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、条例準備書において、それらの処理、処分方法及び低減策について具体的な内容を明らかにすること。

カ 景 観

本計画では、建築物完成後の景観特性の変化、主要な眺望地点からの景観の変化及び圧迫感の変化について予測及び評価を行うとしているが、条例準備書において、適切な環境保全目標を設定し、評価すること。

キ 日 照

本計画では、建築物による計画地周辺への日影状況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。

ク 電波障害

本計画では、建築物完成後におけるテレビ電波の受信障害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、躯体の建ちあがりの状況に応じて障害の発生が予想されることから、必要な対策について配慮すること。

ケ 風 害

本計画では、建築物の存在に伴う風環境の変化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。

コ 地域交通（交通混雑、交通安全）

本計画では、工事中における工事用車両の走行、供用時における関連車両及び歩行者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いる。

しかしながら、計画地周辺は産業道路の交通流対策が行われている地域であり、産業道路の交通流への影響をできる限り低減する配慮が望まれる。また、商業施設関連車両について想定される走行ルートには計画地周辺の生活道路が含まれ、生活環境への影響が懸念されている。これらのことから、条例準備書において、供用時における商業施設及び物流倉庫施設の関連車両に係る走行ルート、交通量及び交通負荷の低減策を明らかにするとともに、走行ルートとなる生活道路の交通混雑及び交通安全についても地点を追加して調査、予測及び評価を行うこと。

サ その他

条例方法書に記載はないが、審議会での事業者説明において、計画地にてコアジサシの営巣が確認されたことから、「動物（特筆すべき個体）」についての予測及び評価を行い、その結果を条例準備書で明らかにするとしており、その対応は概ね妥当である。

(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については、その積極的な取り組みが望まれることから、条例準備書において、環境配慮の具体的な実施の内容を明らかにすること。

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17年 7月15日 指定開発行為実施届及び条例方法書の受理
7月27日 条例方法書公告、縦覧開始
7月27日 市長から条例方法書について審議会に諮問
9月 9日 縦覧終了、意見書の締切り
縦覧者：18名 意見書の提出：5通
10月 4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における審議経過

平成17年 7月27日 市長から（仮称）川崎池上新町商業施設及び物流センター事業に係る条例方法書について、審議会あて諮問
8月 1日 審議会（事業者説明及び審議、現地視察）
10月 3日 審議会（答申案審議）
10月 4日 審議会から（仮称）川崎池上新町商業施設及び物流センター事業に係る条例方法書の審査結果について、市長あて答申