

平成19年7月31日

(仮称)ホームズ川崎店建設事業に係る条例環境影響評価審査書の公告
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25条の規定に基づき条例環境影響評価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
埼玉県さいたま市西区三橋五丁目1555番地
株式会社 島忠
代表取締役 小島 孝雄
- 2 指定開発行為の名称及び所在地
(仮称) ホームズ川崎店建設事業
川崎市川崎区中瀬三丁目20番1
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日
平成19年7月31日(火)
- 4 問い合わせ先
埼玉県さいたま市西区三橋五丁目1555番地
株式会社 島忠 店舗開発部
048-624-6773

(環境局環境評価室 担当)
電話 044-200-2156

(仮称)ホームズ川崎店建設事業に係る条例環境影響評価審査書(概要)

平成19年7月

川 崎 市

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、川崎区中瀬三丁目20番1の工場跡地約2.8haの区域において、中瀬3丁目地区地区計画を前提に、日用雑貨、食料品、衣料品、家具等を販売する複合商業施設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(以下「条例」という。)に基づき、平成18年10月6日に指定開発行為実施届及び条例環境影響評価準備書(以下「条例準備書」という。)を提出した。

市は、この提出を受けて条例準備書の公告、縦覧を行ったところ、市民等から意見書の提出があったことから、指定開発行為者が作成した条例見解書の提出を受け、これを公告、縦覧した。

これらの結果をもって、川崎市環境影響評価審議会(以下「審議会」という。)に諮問し、平成19年7月24日に答申を得た。
市では、この答申を踏まえ、本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 1555 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 2 種行為)

大規模建築物の新設 (第 2 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
及び 15 の項に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市川崎区中瀬三丁目 20 番 1

区域面積：約 28,200 m²

用途地域：工業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

複合商業施設の建設

イ 土地利用計画

土地利用区分	面積 (m ²)	構成比 (%)	備 考
計画建築物	約 18,600	66.0	1 階屋内に設置する駐車場、駐輪場、外売場等を含む。
外 売 場	約 400	1.4	
緑 化 地	約 2,200	7.8	4 階、5 階の屋上緑化は含まない。
車 路	約 4,460	15.8	
屋外駐車場	約 600	2.1	
屋外駐輪場	約 100	0.4	
歩行者路等	約 1,800	6.4	
そ の 他	約 40	0.1	ガスガバナを含む。
合 計	約 28,200	100.0	

ウ 建築計画等

区 分	内 容	備 考
構 造	鉄骨造	
階 数	5階	
高 さ	約 22.3m	塔屋を含む最高高さ約 30.0m
敷 地 面 積	約 28,200 m ²	
建 築 面 積	約 18,600 m ²	
延 べ 面 積	約 68,500 m ²	
容積率算定床面積	約 54,800 m ²	
建 ぺ い 率	約 66%	角地緩和を適用
容 積 率	約 195%	
緑 被 率	15.0%	

エ 複合商業施設計画

区 分	内 容
売 場 面 積	約 27,200 m ² (外売場面積を含む。)
売 場 の 種 類	ホームセンターゾーン：資材、生活雑貨、 草花、植木、ペット 家具ゾーン：家具（インテリア）専門 食料品ゾーン：食料品、生鮮食品 衣料品ゾーン：衣料品 フードコート：飲食、軽食
営 業 日 数	365 日
営 業 時 間	7:00～22:00
従 業 員 数	約 500 人
駐 車 台 数	約 1,150 台
バイク置場台数	約 40 台
駐 輪 台 数	約 780 台

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、複合商業施設の建設事業であり、工事中及び供用時における大気質、騒音、交通安全対策等、周辺の住宅等に対する生活環境上の配慮が求められることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置等に加え、本審査結果の内容を確実に遵守すること。

また、工事着手前に周辺住民等に対する工事説明等を行い、環境影響に係る低減策、関係住民の問合せ窓口等について、周知を図ること。

(2) 個別事項

ア 大気質

建設機械の稼働に伴う長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素（日平均値の年間 98% 値）が 0.055ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2% 除外値）が 0.077mg/m³ で、いずれも環境基準（二酸化窒素：0.04～0.06ppm のゾーン内又はそれ以下、浮遊粒子状物質：0.10mg/m³ 以下）を満足すると予測している。また、建設機械のピーク稼働時における短期将来濃度（1 時間値）の最大値は、二酸化窒素が 0.197ppm で、中央公害対策審議会の答申による短期曝露の指針値（0.1～0.2ppm）の範囲内にあり、浮遊粒子状物質は 0.156mg/m³ で、環境基準（0.20mg/m³ 以下）を満足すると予測している。さらに、排出ガス対策型建設機械を使用するとともに、建設機械の集中稼働を避け、効率的な稼働に努めるなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の大气質に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素（日平均値の年間 98% 値）が 0.056ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2% 除外値）が 0.079mg/m³ で、いずれも環境基準を満足すると予測している。さらに、最新排出ガス規制適合車の使用に努めるなどの環境保全のための措置を講ずることから、沿道の大气質に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

一方、供用時における駐車場の利用に伴う長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素（日平均値の年間 98% 値）が 0.058ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2% 除外値）が 0.079mg/m³ で、いずれも環境基準を満足すると予測している。さらに、来店者等に対して、アイドリングストップの周知に努めるなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の大气質に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

また、関係車両の走行に伴う長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素（日平均値の年間98%値）が0.054ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.077mg/m³で、いずれも環境基準を満足すると予測している。さらに、来店者及び納品業者等に対して、不要な空ふかし、急加速等をしない等の運転方法の周知に努めるなどの環境保全のための措置を講ずることから、沿道の大気質に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

しかしながら、計画地及び車両の走行ルートが住宅等に近接していること、また、建設機械のピーク稼働時における二酸化窒素の短期将来濃度が、短期曝露の指針値の上限値に近いことから、窒素酸化物の排出量を低減するため、条例準備書に記載した環境保全のための措置を更に徹底すること。

イ 緑

(ア) 緑の質

本事業における主要な植栽予定樹種は、計画地の環境特性に適合すると予測し、また、植栽基盤を整備するなどの環境保全のための措置を講ずることから、新たな緑は活力度の高い充実したものとなり、計画地の緑は適切に回復育成されるとしている。

この評価は概ね妥当であるが、樹木の植栽に当たっては、その時期、養生等について十分配慮すること。

(イ) 緑の量

本事業における緑被率は15.0%で、地区別環境保全水準(15.0%)を満足すると予測し、また、緑の構成に配慮して、高木、中木、低木及び地被類を適切に組み合わせて特徴ある緑を創出するなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地の緑は適切に回復育成されるとしている。

しかしながら、緑被率は屋上緑化を含めたものであることから、その将来にわたる担保を図るとともに、屋上緑化を含めた樹木等の適正な管理、育成に努めること。

(ウ) 植栽土壌

本事業の植栽基盤に必要な土壌量は約1,100m³と予測し、これに対し、必要な土壌量を上回る良質な客土を使用するなどの環境保全

のための措置を講ずることから、緑の回復育成に係る適正な土壌の回復が図られるとしている。

この評価は概ね妥当であるが、植栽基盤の整備に当たっては、樹木の育成を支える十分な土壌厚や屋上緑化の構造等について、市関係部署と協議すること。

ウ 騒音

建設機械の稼働に伴う騒音レベルの最大値は、敷地境界付近において74.3デシベルで、環境保全目標（85デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、低騒音型建設機械を使用するなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に著しい支障は生じないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルは、ピーク日において71.9～72.7デシベルで、すべての予測地点で環境基準（昼間：70デシベル以下）を超えると予測しているが、これらの地点は、現況において既に環境基準を超えている状況にあり、工事用車両の走行による等価騒音レベルの増加分は最大0.2デシベルと予測している。これに対し、工事用車両が集中しないように工程等の管理や配車の計画を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、沿道の生活環境の保全に著しい支障は生じないとしている。

一方、供用時における駐車場の利用に伴う等価騒音レベルの最大値は、敷地境界上において平日64.1デシベル、休日67.3デシベルで、環境基準（昼間：60デシベル以下）を超えると予測しているが、計画地周辺の保全対象となる住居等がある位置での最大値は、計画地の西側で平日51.5デシベル、休日54.7デシベルで、環境基準を満足すると予測している。これに対し、アイドリングストップの周知に努めるなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に著しい支障は生じないとしている。

また、空調機の室外機の稼働に伴う騒音レベルの最大値は37.7デシベルで、環境基準（昼間：60デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、低騒音型の機器の採用に努めるなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に著しい支障は生じないとしている。

さらに、関係車両の走行に伴う等価騒音レベルは、平日においては、予測地点No.1が72.3～72.5デシベル、No.2が71.6デシベル、No.3

が 65.5～65.6 デシベルで、すべての予測地点で環境基準（No. 1 及び No. 2 : 70 デシベル以下、No. 3 : 65 デシベル以下）を超えると予測し、休日においては、予測地点 No. 1 が 70.6～70.7 デシベル、No. 2 が 69.6 デシベル、No. 3 が 65.8 デシベルで、No. 2 以外は環境基準を超えると予測しているが、No. 1 及び No. 2 は現況において既に環境基準を超えている状況にあり、関係車両の走行による等価騒音レベルの増加分は平日よりも休日の方が大きく、No. 1 が最大 1.0 デシベル、No. 2 が 0.6 デシベル、No. 3 が 2.6 デシベルと予測している。これに対し、来店者及び納品業者等に、不要な空ふかし、急加速等をしない等の運転方法を周知するなどの環境保全のための措置を講ずることから、沿道の生活環境の保全に著しい支障は生じないとしている。

しかしながら、計画地及び工事用車両ルートが住宅等に近接していること、また、供用時における関係車両の走行に伴う等価騒音レベルの増加分が 2.6 デシベルに上り、環境基準を超過すると予測している地点があることから、工事工程、作業時間、工事用車両の運行時間等について、工事着手前に周辺住民等への周知を図るとともに、騒音による影響を極力低減するため、条例準備書に記載した環境保全のための措置を更に徹底すること。

エ 振 動

建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値は、敷地境界線上において 64.3 デシベルで、環境保全目標（75 デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、低振動型建設機械を使用するなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に著しい支障は生じないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う振動レベルは、ピーク日ピーク時において 52.2～53.7 デシベルで、環境保全目標（No. 1 : 65 デシベル以下、No. 2 : 70 デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、工事用車両が集中しないように工程等の管理や配車の計画を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、沿道の生活環境の保全に著しい支障は生じないとしている。

一方、供用時における関係車両の走行に伴う振動レベルは、ピーク時間において、平日が 36.6～53.5 デシベル、休日が 35.7～48.6 デシベルで、環境保全目標（No. 1 : 昼間 65 デシベル以下、夜間 60 デシベル以下、No. 2 及び No. 3 : 昼間 70 デシベル以下、夜間 65 デシベル以下）

を満足すると予測し、さらに、来店者及び納品業者等に対し、急加速等をしない等の運転方法の周知に努めるなどの環境保全のための措置を講ずることから、沿道の生活環境の保全に著しい支障は生じないとしている。

しかしながら、計画地及び車両の走行ルートが住宅等に近接していることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底するとともに、工事工程、作業時間、工事用車両の運行時間等について、工事着手前に周辺住民等への周知を図ること。

オ 廃棄物

(ア) 一般廃棄物

本事業の供用時における 1 日当たりの一般廃棄物の発生量は、紙くず約 860kg、生ごみ等約 160kg、その他約 50kg の合計約 1,070kg と予測し、これらについては、再資源化に配慮して分別し、廃棄物の発生量に応じて適切な規模で設置したごみ集積所に保管した後、川崎市の許可を受けた業者に収集を委託し、川崎市等により適正に処理されるとしている。さらに、一般廃棄物の減量化及び資源の再利用に努めるとともに、新聞紙、雑誌、ダンボール等については、回収業者に委託して再資源化を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障を及ぼさないとしている。

しかしながら、量的にまとまって発生が予測されている生ごみ等についても、再資源化の具体的な内容を条例評価書で明らかにすること。

(イ) 産業廃棄物

本事業の工事中における産業廃棄物の発生量は、廃プラスチック類が約 114 トン、木くずが約 191 トン、金属くずが約 153 トン、混合廃棄物が約 1,174 トン等と予測している。

一方、供用時における 1 日当たりの産業廃棄物の発生量は、廃プラスチック類が約 290kg、金属くずが約 20kg 等と予測している。

これらについては、発生抑制、再利用等に努めるとともに、分別排出を徹底し、極力再資源化を図り、再資源化が困難なものについては、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づく許可を受けた業者に委託して適正に処理することから、周辺地域の生活環境の保

全に支障を及ぼさないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、工事中に発生する産業廃棄物の具体的な再資源化の実施内容について、市に報告すること。

(ウ) 建設発生土

本事業の工事に伴う建設発生土は約 40,900m³と予測し、このうち、約 7,800m³は計画地内で埋戻し土として有効に再利用し、それ以外のものは、「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づき適正に処理するとしている。さらに、搬出時においては、荷くずれや飛散等が生じないように、荷台カバーを使用するなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障を及ぼさないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、処理する建設発生土については、再利用等を含めた処理方法について、その内容を市に報告すること。

カ 景 観

本計画建築物の出現により、新たな景観が創出されるが、遠景からの眺望では、計画建築物の高さが周囲の既存建築物の高さと同程度となり、また、外壁の色も突出したものでないため、既存の市街地景観と調和すると予測し、近景からの眺望では、計画建築物をセットバックするとともに、計画地周辺を緑化することにより、圧迫感が軽減されると予測している。また、計画建築物の色彩、素材については、周辺景観との調和に配慮するなどの環境保全のための措置を講ずるとしているが、建物の形状、外壁の色彩等については、市関係部署と十分協議すること。

キ 日照阻害

本事業は、法令に定める日影規制の内容を満足し、さらに、冬至日における平均地盤面において既存の周辺住宅等に及ぼす日影時間を 3 時間未満とするよう、計画建築物の高さや塔屋の形状等に配慮していることから、計画地周辺の住環境に著しい影響を与えることはないとしている。

しかしながら、冬至日において平均地盤面における日影の影響を受ける建物については、その影響の程度について説明すること。

ク 電波障害

本事業に伴うテレビ受信障害に対しては、障害の実態を調査、確認の上、原状回復措置の方法、時期等について、関係者と十分協議を行い、受信アンテナの改善や共同受信施設の設置等の環境保全のための措置を講ずることから、良好な受像画質が維持され、現状を悪化させることはないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、障害が発生したときの問合せ窓口を関係住民に明らかにし、その対策については確実に実施すること。

ケ 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑については、工事用車両の走行に伴う交通混雑度は、ピーク日ピーク時間において0.215で、円滑な交通量の処理が可能とされる交通混雑度1.0を下回り、交差点飽和度は0.344で、交通量の処理が可能とされる交差点飽和度0.9を下回ると予測し、さらに、工事用車両が集中しないよう、工程等の管理や配車の計画を行うなどの環境保全のための措置を講ずるとしている。

一方、供用時における関係車両の走行に伴う交通混雑度は、ピーク時間において平日が0.006～0.252、休日が0.080～0.241で、円滑な交通量の処理が可能とされる交通混雑度1.0を下回り、交差点飽和度は、平日が0.314～0.317、休日が0.345～0.504で、交通量の処理が可能とされる交差点飽和度0.9を下回ると予測している。さらに、一般国道409号側の入口に減速車線を設け、安全な入車ができる構造とし、また、関係車両が周辺道路に滞留しないよう、案内板の設置や誘導員により適切な交通誘導を行うなどの環境保全のための措置を講ずるとしている。

交通安全については、工事用車両の走行ルートは、マウンドアップ、ガードレール等により歩行者の安全が確保されていると予測し、供用時においては、関係車両の走行ルートの一部が指定通学路になっており、児童等に影響を及ぼすと予測している。これらに対し、工事中は、工事区域の出入口や主要な箇所に適宜誘導員を配置し、供用時は、案内板や誘導員を配置し、車両及び歩行者の交通誘導を行うなどの環境保全のための措置を講ずるとしている。

これらのことから、周辺地域の生活環境の保全に著しい支障がないとしている。

しかしながら、計画地及び車両の走行ルートが住宅等に近接してい

ること、また、関係車両の走行ルートの一部が指定通学路となっていることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底するとともに、工事着手前に周辺住民等に対し工事説明等を行い、交通安全対策や工事の問合せ窓口等について、周知を徹底すること。

さらに、指定通学路となっている市道中瀬 9 号線は、関係車両の施設への出入による交通安全が懸念されること、また、一般国道 409 号東側から右折して市道中瀬 9 号線に入り、さらに右折して施設に入る来客車両の動線については、当該国道の交通流への影響が懸念されることから、交通安全対策及び交通流対策について検討すること。

コ その他

(ア) 施工計画

計画地にて絶滅危惧種に指定されているコアジサシの営巣が確認されており、工事開始の時期によっては、コアジサシの繁殖に影響を及ぼすおそれがあることから、工事实施による繁殖への影響を回避すること。

また、計画地周辺では、複数の大規模な開発事業が進行中であることから、周辺開発事業の工事期間が本事業の工事期間と重なる場合は、周辺開発事業者と協議の上、大気質、騒音、振動及び地域交通に係る環境影響の回避、低減に努めること。

(イ) 交通動線計画

「ケ 地域交通」で指摘した検討に当たっては、条例見解書で示した内容も考慮して行い、その結果を条例評価書で明らかにすること。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例準備書に記載した「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の措置については、その積極的な取組を図るとともに、具体的な実施の内容について、市に報告すること。

(4) 事後調査に関する事項

事後調査については、工事中の「騒音」及び「振動」を、また、供用時の「緑」、「騒音」及び「地域交通」を行うとしており、これらの調査

項目の選定は概ね妥当であるが、個別事項で指摘した内容を踏まえ、目的を明確にして計画的な事後調査を行うこと。

また、事後調査の結果、条例準備書で予測した数値を超えること等により、生活環境の保全に支障が生ずる場合は、直ちに市にその結果を報告するとともに、生活環境の保全のための適切な措置を講ずること。

3 川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過

平成18年10月	6日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	10月16日	条例準備書公告、縦覧開始
	11月29日	縦覧終了、意見書の提出締切り 意見書の提出 4名2通
	12月4日	指定開発行為者あて意見書の内容の送付
平成19年	4月12日	条例見解書受理
	4月19日	条例見解書公告、縦覧開始
	5月18日	縦覧終了、公聴会開催申出締切り 申出者 なし
	6月26日	市長から条例準備書の審査について審議会に 諮問
	7月24日	審議会から条例準備書の審査結果について市 長に答申
	7月31日	条例審査書公告、指定開発行為者あて送付

4 川崎市環境影響評価審議会における審議経過

平成19年	6月26日	審議会（現地視察、事業者説明及び審議）
	7月23日	審議会（答申案審議）