

(仮称)はるひ野ショッピングセンター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条第1項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
栃木県小山市卒島1293番地
株式会社カワチ薬品
代表取締役 河内伸二
- 2 指定開発行為の名称及び所在地
（仮称）はるひ野ショッピングセンター建設事業
川崎市麻生区はるひ野四丁目2番
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日
平成19年5月15日（火）
- 4 問合せ先
 - ・工事中
東鉄工業株式会社 高崎支店
群馬県高崎市東町172番地9
電話 027-323-4630
 - ・供用時
株式会社カワチ薬品 店舗開発部
栃木県小山市卒島1293番地
電話 0285-37-1111

（環境局環境評価室 担当）

電話 044-200-2156

**(仮称)はるひ野ショッピングセンター建設事業
に係る条例環境影響評価審査書
平成19年5月
川崎市**

はじめに

(仮称)はるひ野ショッピングセンター建設事業(以下「指定開発行為」という。)は、株式会社カワチ薬品(以下「指定開発行為者」という。)が、黒川特定土地区画整理事業区域内の麻生区はるひ野四丁目2番の約1.4haの区域において、黒川地区地区計画を踏まえ、医薬品、化粧品、育児用品、日用雑貨品、食品等を取り扱う商業施設(地上1階建て、延べ面積約4,192m²、売場面積約2,890m²)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19年1月25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を公告、縦覧したところ、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。

本審査書は、これらの結果を踏まえ、条例準備書等の内容を総合的に審査し、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：株式会社カワチ薬品
代表者：代表取締役 河内 伸二
住 所：栃木県小山市卒島 1293 番地

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) はるひ野ショッピングセンター建設事業
種 類：都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為（第 3 種行為）
商業施設の新設（第3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 1
の項及び 13 の項に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市麻生区はるひ野四丁目 2 番
区域面積：約 14,146m²
用途地域：近隣商業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

商業施設の建設

イ 土地利用計画

区 分	面積 (m ²)	割合 (%)	備 考
計画建物	約 4,192	29.6	計画建物底下に設置している駐輪場約 16 m ² を含む。
駐車場・駐輪場等	約 2,072	14.7	計画建物底下に設置している駐輪場約 16 m ² を含まない。
車 路	約 4,092	28.9	—
通 路	約 592	4.2	—
緑化地	約 2,979	21.1	—
その他	約 219	1.5	擁壁等
合 計	約 14,146	100.0	—

ウ 商業施設計画

区 分	内 容
売場面積	約 2,890 m ² (カワチ薬品店舗：約 2,258 m ² 、 テナント店舗：約 632 m ²)
販売する物品の種類	カワチ薬品店舗：医薬品、化粧品、育児用品、 日用雑貨品、食品等 テナント店舗：生鮮食品等
駐車場台数	来客者用 115 台 (身体障害者用 2 台を含む。) 従業員用 17 台 (業務用 1 台を含む。)
駐輪場台数	87 台
バイク置場台数	20 台
営業日数及び時間	365 日／年、午前 9 時から午後 10 時まで
総従業員数	30 名 (交代勤務のため同時最大勤務人数 15 名)

エ 建築計画等

区 分	内 容	備 考
建築敷地面積	約 14,146 m ²	
構 造	鉄骨造	
階 数	地上 1 階	
建物高さ	8.5 m	
建築面積	約 4,192 m ²	
容積率算定床面積	約 4,192 m ²	
延べ面積	約 4,192 m ²	カワチ薬品店舗：約 2,258 m ² テナント店舗：約 632 m ² その他の施設：約 1,302 m ²
建ぺい率	29.6 %	
容 積 率	29.6 %	
緑 被 率	21.1 %	

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、商業施設の建設事業であり、工事中における大気質、騒音、振動、交通安全対策や供用時の大気質、騒音、交通混雑、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 0.04107 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.06634 mg/m³で、いずれも環境基準（二酸化窒素：0.04～0.06 ppmのゾーン内又はそれ以下、浮遊粒子状物質：0.1 mg/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 0.1964 ppmで、中央公害対策審議会答申による短期曝露の指針値（0.1～0.2 ppm）の範囲内にあり、浮遊粒子状物質は 0.0674 mg/m³で、環境基準（0.2 mg/m³以下）を満足すると予測している。さらに、可能な限り排出ガス対策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、周辺地域の大気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 0.040113 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.065512 mg/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、沿道の大気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 0.03796 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.06504 mg/m³で、いずれも環境基準を満足すると予測している。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

0.039757 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.065412 mg/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、来店客及び納品業者等に対し、アイドリングストップの励行、不要な空ふかし、急加速等をしないなど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、周辺地域及び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さらに徹底すること。

イ 緑

（ア）緑の質

本計画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、さらに、良質な客土により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、回復する新たな緑は、活力度の高い充実したものとなり、緑の適切な回復育成が図られるとしている。

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

本計画における緑被率は21.1%で、地区別環境保全水準（15.0%）を上回るとともに、黒川特定土地区画整理事業に係る環境影響評価において定められた計画地の緑被率（20.0%）を上回ると予測し、また、高木、中木、低木、地被・芝類を適切に組み合わせ、多様な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、緑の適切な回復育成が図られるとしている。

この評価は概ね妥当であるが、事業の実施に際しては、植栽する樹木等の適正な管理・育成に努めること。

（ウ）植栽土壌

本計画の植栽基盤に必要な土壌量は約351 m³と予測し、これに対して、良質な客土を行うことにより必要以上の土壌量を確保する

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の確保について、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、敷地境界線上において79.1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・超低騒音型建設機械を可能な限り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60.2～64.5デシベルで、予測した3地点のうち1地点で環境基準（60デシベル以下）を超えると予測しているが、この地点は現況の交通量による等価騒音レベルが既に環境基準を超える状況にあり、工事用車両の走行に伴う増加分は0.1デシベルと予測している。これに対し、配車計画の徹底により過度な車両の集中を抑制するよう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。

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、敷地境界線上において、昼間が平日57.5デシベル、休日57.8デシベル、夜間が平日、休日ともに37.3デシベルで、環境基準（昼間60デシベル以下、夜間50デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、来店客及び納品業者等に対し、アイドリングストップの励行、不要な空ふかし、急加速等をしないなど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、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。

空調機等の稼働に伴う騒音レベルの最大値は、朝、夜が48.7デシベル、昼、夕は53.8デシベルで、環境保全目標（昼：65デシベル以下、朝・夕：60デシベル以下、夜：50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、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。

関係車両の走行に伴う等価騒音レベルは、No.1地点で昼間が61.1

～63.4 デシベル、夜間が 55.0～57.9 デシベルで、環境基準（昼間 60 デシベル以下、夜間 55 デシベル以下）を超えると予測しているが、この地点は現況の交通量による等価騒音レベルが既に環境基準を超える状況にあり、関係車両の走行による増加分は最大で 0.5 デシベルと予測している。一方、No. 2 及び No. 3 地点は、昼間及び夜間において環境基準（No. 2 地点：昼間 65 デシベル以下、夜間 60 デシベル以下、No. 3 地点：昼間 60 デシベル以下、夜間 55 デシベル以下）を満足すると予測している。これに対し、来店客及び納品業者等に対し、アイドリングストップの励行、不要な空ふかし、急加速等をしないなど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、また、沿道の等価騒音レベルが現況で環境基準を超えている地点があることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置をさらに徹底するとともに、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。

エ 振 動

建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値は、敷地境界線において 59.2 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、可能な限り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振動レベルは、ピーク日ピーク時間において 42.0～53.9 デシベルで、環境保全目標（55 デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、配車計画の徹底により過度な車両の集中を抑制するよう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。

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、ピーク日ピーク時において、昼間が 40.7～48.8 デシベル、夜間が 36.9～42.8 デシベルで、環境保全目標（55 デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、来店客及び納品業者等に対し、急加速等をしないなど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

本計画の供用時に発生する一般廃棄物は、1日当たり約864kgと予測し、これらについては、廃棄物保管庫にて分別保管後、川崎市の許可を受けた業者に収集運搬を委託すること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に努めるとともに、ダンボール等については、業者に委託し、再資源化を図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は生じないとしている。

この評価は概ね妥当である。

(イ) 産業廃棄物

本計画の工事中に発生する産業廃棄物は、コンクリートから21.8トン、混合廃棄物13.7トン等約53トンと予測し、これらについては、可能な限り再資源化施設に搬出し、それ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処理業者に委託し、適切な処理を行うなどのことから、周辺地域の生活環境の保全に支障は生じないとしている。

また、供用時に発生する産業廃棄物は、1日当たり約95kgと予測し、これらについては、廃棄物保管庫にて分別保管後、「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収集運搬及び処分を委託し、適正に処理するとしている。さらに、ペットボトル、缶及びビンについては、納入業者に回収させ、再資源化を図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は生じないとしている。

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方法について、その実施内容を市に報告すること。

カ 景観

本計画建物の出現により、主要な眺望地点からの景観が変化するが、

敷地外周部には緑化地を設け、高木、中木、低木、地被・芝類を適切に組み合わせて植栽を行うことにより、市街地景観として違和感はないと予測している。さらに、建物外壁の色彩や仕上げの素材等は、周辺地域との調和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、周辺環境と調和が保たれるとしているが、建物及び屋外広告物の色彩等については、周囲の環境に調和するよう配慮すること。

キ 日照障害

本計画建物による日影は、計画建物を南側に配置するなどの配慮により、冬至日の平均地盤面レベルにおいて日影の影響を1時間以上受ける建物はないと予測し、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。

この評価は概ね妥当である。

ク 電波障害

本計画建物の出現によるテレビ受信の影響範囲は、計画地及び隣接道路内であり、テレビ受信障害が発生する建物はないと予測し、さらに、工事中については、クレーンの未使用時には、ブームを電波到来方向に向けるなどの環境保全のための措置を講ずることから、良好な受信画質が維持され、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、工事中の問合せ窓口等について周知を図ること。

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差点飽和度の最大値は0.645、交通混雑度の最大値は0.717で、いずれも交通量の処理が可能とされる交差点飽和度0.9及び円滑な交通量の処理が可能とされる交通混雑度1.0を下回ると予測し、さらに、工事用車両が特定の時間帯に集中しないよう、運行管理を徹底するなどの環境保全のための措置を講ずるとしている。

また、供用時における関係車両の走行に伴う交差点飽和度の最大値は0.565、交通混雑度の最大値は0.709で、いずれも交通量の処理が可能とされる交差点飽和度0.9及び円滑な交通量の処理が可能とされる交通混雑度1.0を下回ると予測し、さらに、場内に十分な待ちスペースを設けて来店客車両が入場の際に周辺道路に並ばないように

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支障は生じないとしている。

交通安全については、車両の走行ルートはマウンドアップにより車道と歩道が分離された道路であり、さらに、工事中においては工事用車両の出入口等に必要に応じて交通整理員を配置し、供用時においては、繁忙期、混雑時など必要に応じて交通整理員を出入口等に配置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、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などから、交通安全対策を最優先するとともに、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こと。また、工事用車両ルートの周辺住民等に対し、事前に工事説明等を行い、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。

コ 歴史的文化的遺産

計画地内の周知の埋蔵文化財包蔵地は、既に遺跡調査が実施されていることなど、包蔵地への影響はないと予測し、さらに、工事中に新たな遺跡が確認された場合には、遅滞なく川崎市に届出を行い、適正に処理するなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地の価値ある歴史的文化的文化財について周辺環境を含めて保全を図ることができるとしている。

この評価は概ね妥当である。

サ その他

本計画は、周辺開発事業と工事時期が重なることから、周辺開発事業者と協議の上、工事工程の平準化や工事用車両の集中回避等の大気質、騒音、振動及び地域交通に係る影響の低減策を徹底すること。

(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。

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19年	1月25日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	2月1日	条例準備書公告、縦覧開始
	3月19日	条例準備書縦覧終了、意見書の提出締切り 意見書の提出 1名 1通
	4月9日	条例見解書公告、縦覧開始
	5月8日	条例見解書縦覧終了
	5月15日	条例審査書公告、指定開発行為者あて送付