

(仮称)川崎小倉ショッピングセンター計画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

合同会社ジョイントアーク13

代表社員 有限責任中間法人アークハーバー13

職務執行者 海田 雅人

東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)川崎小倉ショッピングセンター計画

川崎市幸区小倉字南耕地1658-35他

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成21年2月16日(月)

4 問い合わせ先

株式会社トーワ綜合システム

東京都港区白金一丁目4番14号

03-5420-3011

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

(仮称)川崎小倉ショッピングセンター計画に係る条例環境 影響評価審査書

平成 21 年 2 月
川 崎 市

はじめに

(仮称)川崎小倉ショッピングセンター計画(以下「指定開発行為」という。)は、合同会社ジョイントアーク 13 (以下「指定開発行為者」という。)が、幸区小倉字南耕地 1658-35 ほかの工場跡地、約 1.5 ha の区域において、食品スーパー、家電専門店等をテナントとする商業施設を建設し、併せて公共施設(道路)を整備するものである。

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 20 年 12 月 1 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、縦覧したが、市民等からの意見書の提出はなかった。

本審査書は、これらの結果を踏まえ、条例準備書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：合同会社ジョイントアーク 13

代表者：代表社員 有限責任中間法人アークハーバー13

職務執行者 海田 雅人

住 所：東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号 東京共同会計事務所内

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)川崎小倉ショッピングセンター計画

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：川崎市幸区小倉字南耕地 1658-35 ほか

区域面積：14,759 m²

用途地域：準工業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

商業施設の建設及び公共施設の整備

イ 土地利用計画

区 分		面積(m ²)	比率(%)	備 考
公共 用地	開発道路(新設道路)	1,119	7.6	幅員 9m、うち歩道部 2m (260 m ²)を含む
	拡 幅 帰 属 部 分	199	1.3	市道小倉 33 号線の拡幅部 分
計		1,318	8.9	
商業 施設 用地	計 画 建 物	8,238	55.8	駐車場 490 台 ごみ集積所等を含む
	駐 車 場	537	3.6	駐車場 90 台
	駐輪場・バイク置場	287	2.0	駐輪場 525 台 バイク置場 23 台
	緑 化 地	1,359	9.2	
	車 路	1,714	11.6	
	歩行者路・通路・その他	1,306	8.9	裸地を含む
計		13,441	91.1	
合 計		14,759	100.0	

ウ 建築計画等

区 分	内 容	備 考
構 造	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋コンクリート造	
階 数	地下1階地上4階(塔屋付き)	屋上は駐車場として利用
最 高 高 さ	19.9m	
建築敷地面積 ^{※1}	13,329 m ²	
建 築 面 積	8,235 m ²	
延 べ 面 積	34,200 m ²	
容積率算定床面積	27,360 m ²	
建 ぺ い 率	61.78%	許容建ぺい率 70% ^{※2}
容 積 率	205.27%	許容容積率 205.74% ^{※3}
緑 被 率	15.3%	

※1：建築敷地面積は、区域面積から公共用地（開発道路・拡幅帰属部分）及び計画地南東側に開発道路を挟んで飛び地となる部分の面積を除いた面積

※2：許容建ぺい率は、防火地域内にある耐火建築物の緩和により指定建ぺい率（60%）に10%を加えた値となる。

※3：許容容積率は、計画地が指定容積率の異なる二つの地域（200%、300%）にまたがるため、面積按分により算出

エ 商業施設計画

区 分	内 容
売 場 面 積	12,959 m ² * ¹
テナントの種類	食品スーパー、家電専門店、飲食店、 アミューズメント、ドラッグストア
営 業 日 数	364 日
営 業 時 間	9 : 00～翌 1:00* ²
従 業 員 数	約 300 人
駐 車 場 台 数	580 台
駐 輪 場 台 数	525 台
バイク置場台数	23 台
来 客 数	約 12,000 人／日

※ 1 : 物販店舗 : 11,620 m² 非物販店舗 : 1,339 m²

※ 2 : テナントにより異なる

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、商業施設の建設及び公共施設の整備事業であり、工事中における大気質、騒音、振動、交通安全対策等、計画地周辺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や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大気質の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0.048 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.074 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：0.10 mg/m³以下）を満足し、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0.180 ppmで、中央公害対策審議会答申による短期暴露の指針値（0.1～0.2 ppm）を、また、浮遊粒子状物質は0.162 mg/m³で、環境基準（0.20 mg/m³以下）を満足すると予測している。さらに、建設機械の適切な配置及び稼働の平準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大気質の長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素が0.048 ppm、浮遊粒子状物質が0.070 mg/m³で、いずれも環境基準を満足すると予測し、さらに、過度な車両の集中が発生しないように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、計画地及び工事用車両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こと。

イ 緑（緑の質、緑の量）

(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し、また、植栽基盤の整備に必要な土壌量は約 250 m³ と予測している。さらに、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、新たに形成される緑は活力度の高い充実したものとなり、計画地において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 15.3% で、地域別環境保全水準 (15.0%) を上回り、「川崎市緑化指針」で定められた緑の量的水準を上回ると予測している。また、高木、中木、低木及び地被類を適切に組み合わせ、多様な緑の創出を図るなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地において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、新たに植栽する樹木等の適正な管理及び育成に努めること。

ウ 騒音・振動・低周波音（騒音、振動）

(ア) 騒音

建設機械の稼働に伴う騒音レベルの最大値は 79.4 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、複数の建設機械の同時使用を可能な限り少なく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及ぼさないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルは、ピーク日において地点 A が 69.8 デシベル、地点 B が 60.0 デシベルで、全地点で環境基準 (地点 A : 70 デシベル以下、地点 B : 60 デシベル以下)

を満足すると予測し、さらに、過度な車両の集中が発生しないように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及ぼさないとしている。

一方、供用時において、冷暖房施設等の設置に伴う等価騒音レベルの最大値は、昼間が 52.0 デシベル、夜間が 48.5 デシベルで、環境保全目標（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、設備機器の定期的な点検整備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著しい支障は及ぼさないとしている。

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、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルの最大値が環境基準の上限値であると予測し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。

(イ) 振 動

建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値は 61.0 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、複数の建設機械の同時使用を可能な限り少なく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及ぼさないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う振動レベルの最大値は、ピーク日ピーク時において、地点Aが昼間 48.1 デシベル、夜間 45.1 デシベルで、地点Bが昼間 44.4 デシベル、夜間 34.1 デシベルで、全地点で環境保全目標（地点A：昼間 70 デシベル以下、夜間 65 デシベル以下、地点B：昼間 65 デシベル以下、夜間 60 デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、過度な車両の集中が発生しないように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及ぼさないとしている。

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。

エ 廃棄物等（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）

(ア) 一般廃棄物

供用時に発生する一般廃棄物は、1日当たり約3,100kgと予測し、これらについては、各テナントが廃棄物の種類に従って分別を行い、川崎市の許可を受けた業者に収集・運搬を委託し、適正に処理されるとしている。さらに、ごみの減量化、分別及び資源の再利用を行うよう、各テナントに対し指導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。

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は、再資源化の具体的な実施内容を市に報告すること。

(イ) 産業廃棄物

工事中に発生する産業廃棄物は、がれき類約124トン、ガラスくず及び陶磁器くず約46トン等及び杭孔掘削泥土約3,231m³と予測し、これらについては、可能な限り再資源化を図り、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・処分するとしている。さらに、運搬時においては、荷崩れや飛散、落下等が生じないようにコンテナボックス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。

一方、供用時に発生する産業廃棄物は、1日当たり約240kgと予測し、これらについては、各テナントが廃棄物の種類に従って分別を行い、川崎市の許可を受けた業者に収集・運搬を委託し、適正に処理されるとしている。さらに、ごみの減量化、分別及び資源の再利用を行うよう、各テナントに対し指導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、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は、その実施内容を市に報告すること。

(ウ) 建設発生土

工事中に発生する建設発生土は約 41,800 m³と予測し、これについては、「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づいて、保管、運搬等を行い、計画地外で適正に処理するとしている。さらに、運搬時においては、荷崩れや飛散等が生じないように適宜シート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、その実施内容を市に報告すること。

オ 景 観

本計画の実施に伴い、新たな景観構成要素となる商業施設が出現するが、計画地周辺は、すでに店舗や事業所が建ち並ぶなどの市街地景観が形成されていることから、主要な景観構成要素の改変の程度は小さく、地域景観の特性に変化は生じないと予測している。

また、計画建物の出現により、眺望は変化するが、計画地周辺の既存建物とのスカイラインの変化の程度は小さく、既存建物と一体となった景観を形成すると予測している。さらに、計画地周辺の住宅や街並みに配慮し、計画建物の色彩、素材等を採用するなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺環境との調和を保てるとしているが、建物の形状、外壁の色彩等については、市関係部署と協議すること。

カ 日照阻害

本計画の実施に伴い日影の影響を受ける建物棟数は、冬至日の平均地盤面において、住宅が 36 棟、非住宅が 29 棟で、3 時間以上の日影の影響を受ける住宅は存在しないと予測している。また、計画建物の配置及び形状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は与えないとしている。

しかしながら、日影の影響が比較的大きくなる建物については、その影響の程度について説明すること。

キ テレビ受信障害

本計画の実施に伴うテレビ受信障害については、地上アナログ放送及び地上デジタル放送でしゃへい障害が発生し、反射障害は発生しないと予測している。これに対し、地上躯体工事の進捗に合わせて、障害の実態を調査、確認の上、障害の発生状況に応じて、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、かつ、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て、その対策については確実に実施すること。

ク 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ピーク日ピーク時における交差点需要率は 0.436～0.737 で、交通処理が可能とされる交差点需要率 0.9 を下回ると予測している。さらに、適切な工程管理と配車計画を行い、過度な車両の集中が発生し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としている。

交通安全については、工事用車両ルートである市道小倉 33 号線の一部が指定通学路となっており、また、道路幅員が狭く、歩道も未整備であることから、安全対策が必要であると予測している。これに対し、計画地の出入口に必要な応じて交通整理員を配置するとともに、工事用車両の走行に当たっては、低速走行を行うよう、運転者への指

導・教育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。

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、計画地及び工事用車両ルートが住宅等に近接していること、また、交通安全対策が必要であると予測している工事用車両ルートがあることから、工事に当たっては、交通安全対策を最優先するとともに、事前に周辺住民等に対して工事説明等を行い、交通安全対策や工事中の問合せ窓口等について周知を徹底すること。

ケ その他

本計画では、公共施設（道路）を整備するとしているが、供用時の施設関連車両の発生集中により、特に、市道小倉 33 号線における交通混雑、交通安全への影響が懸念されていることから、供用時には、出入口等への誘導員の配置、主要地方道鶴見溝ノ口への交通誘導などの交通混雑・交通安全対策を講ずること。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例準備書に記載した「ヒートアイランド現象」、「光害」、「地球温暖化」、「酸性雨」、「資源」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は、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経過

平成 20 年	1 2 月	1 日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	1 2 月	8 日	条例準備書公告、縦覧開始
平成 21 年	1 月	2 1 日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 なし
	2 月	1 6 日	条例審査書公告、指定開発行為者あて送付