

平成25年10月28日

**(仮称)川崎富士見商業施設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
東京都稲城市矢野口4015番地1
株式会社よみうりランド
代表取締役社長 関根 達雄
- 2 指定開発行為の名称及び所在地
(仮称)川崎富士見商業施設計画
川崎市川崎区富士見一丁目5-2外
- 3 条例環境影響評価審査書公告年月日
平成25年10月28日(月)
- 4 問合せ先
名 称 : 株式会社よみうりランド 管財部施設管理課
所 在 地 : 東京都稲城市矢野口4015番地1
電話番号 : 044-966-1117

(川崎市環境局環境評価室担当)

電話 044-200-2156

（仮称）川崎富士見商業施設計画に係る条例環境影響評価審査書

平成 25 年 10 月

川 崎 市

はじめに

（仮称）川崎富士見商業施設計画（以下「指定開発行為」という。）は、株式会社よみうりランド（以下「指定開発行為者」という。）が、川崎競馬場敷地の一部である川崎区富士見一丁目 5 - 2 外の約 1.2 ha の区域において、既存競馬場施設（3号スタンド）等を解体し、食料品、衣料品、雑貨等を取り扱う商業施設（地上 5 階建て、延べ面積約 30,212 m²）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 25 年 8 月 13 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。

本条例環境影響評価審査書（以下「条例審査書」という。）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：株式会社よみうりランド

代表者：代表取締役社長 関根 達雄

住 所：東京都稲城市矢野口 4015 番地 1

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)川崎富士見商業施設計画

種 類：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：川崎市川崎区富士見一丁目5-2外

区域面積：約 12,100 m²

用途地域：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 (㎡)	割 合 (%)	備 考
計 画 建 物	約 6,740	約 55.7	店舗及び駐車場スロープ
駐 車 ・ 駐 輪 場	約 715	約 5.9	駐車場：店舗西側及び南西側 バイク置場：計画地北東側 自転車置場：店舗西側、南側、南東側及 び駐車場スロープ下西側 (駐車場スロープ下西側の駐輪場の面 積は計画建物面積に含む)
構内車路等	約 1,695	約 14.0	計画地北西側搬出入等出入口及び計画 地北東側駐車場出入口、並びに計画地東 側駐車場入口からの車路
構内通路等	約 1,750	約 14.5	計画地西側、南西側及び店舗外周部等の 通路
緑 化 地	約 1,200	約 9.9	計画地外周部、ロータリー状車路中心 部、構内車路及び構内通路沿道
合 計	約 12,100	100.0	

ウ 建築計画等

区 分	計画概要
主要用途	店舗・駐車場
建築敷地面積	約 12,100 m ²
建築面積	約 7,250 m ²
建ぺい率	約 55.70%
延床面積	約 30,212 m ²
容積対象床面積	約 24,170 m ²
容 積 率	約 199.75%
建物階数	地上 5 階
建物高さ	約 26.2m (最高高さ 29.95m*)
建物構造	鉄骨造
駐車台数	店舗 440 台、 平置き 13 台 (従業員 5 台、荷捌き 8 台)
バイク置場台数	18 台 (うちミニバイク 7 台)
駐輪台数	約 475 台
緑被率	約 15.5%

*：消火補給水槽（目隠しルーバー）を含む。

エ 商業施設計画

区 分	計画概要
延床面積	約 30,212 m ²
販売物品種類等	食料品・衣料品・雑貨・飲食等
営 業 日	年中無休
営業時間	1 階 7:00~24:00、2・3 階 9:00~22:00 (コンビニエンスストア及び飲食店 (一部) 24 時間)

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における地域交通等、計画地周辺の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、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0.046ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.058 mg/m³で、いずれも環境基準（二酸化窒素：0.04ppm～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0.1963ppmで、中央公害対策審議会答申による短期曝露の指針値（0.1ppm～0.2ppm）を満足し、浮遊粒子状物質は0.0771mg/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、最新の排出ガス対策型建設機械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0.050ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.057mg/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、工事用車両が特定の日又は時間帯に集中しないよう、計画的な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、供用時の施設関連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0.049ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.056 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、施設利用者に対し、掲示板等によりアイドリングストップ等のエコドライブへの協力及び公共交通機関の利用を促す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、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と予測していることから、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 223 m³と予測している。

計画地内の土壌は、透水・通気性不良など植物の生育上の阻害要因が存在し、現状では植栽基盤として利用することは適当でないと予測している。これに対し、植栽基盤の整備に当たっては、良質な客土の必要量を確保するとともに、排水性の向上のため、酸素管の敷設などの排水不良対策を行い、下層基盤についても、土壌改良、耕起、礫等異物の除去などにより、良好な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、緑の適切な回復育成が図られるとしている。

この評価はおおむね妥当であるが、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とともに、樹木の育成を支える十分な土壌厚の確保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。

(イ) 緑の量

本計画における緑被率は約 15.5%で、地域別環境保全水準（15.0%）を上回り、植栽本数は、「川崎市緑化指針」に基づく緑の量的水準を満足すると予測している。さらに、高木、中木、低木、

地被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。

この評価はおおむね妥当であるが、緑被率は屋上緑化を含めたものであり、その将来にわたる担保を図るとともに、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 77.7 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、可能な限り最新の低騒音型建設機械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、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

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 66.5～69.8 デシベルで、予測した全ての地点で環境基準（70 デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、特定の日又は時間帯に工事車両が集中しないよう、計画的な運行管理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ないとしている。

一方、供用時の施設関連車両の走行に伴う等価騒音レベルは、昼間が 64.6～69.8 デシベル、夜間が 61.4～67.3 デシベルで、夜間が環境基準（昼間：70 デシベル以下、夜間：65 デシベル以下）を超えるものの、この地点は供用時基礎交通量による等価騒音レベルで環境基準を超える状況にあり、施設関連車両の走行による増加分は 0.1 デシベル未満と予測している。これに対し、施設利用者に公共交通機関の利用を促す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ないとしている。

また、冷暖房施設等の設置に伴う騒音レベルの最大値は、計画地南側の敷地境界において昼間及び夕方 61.8 デシベルで、夕方が環境保全目標（昼間：65 デシベル以下、朝・夕：60 デシベル以下、夜

間：50 デシベル以下) を超えるものの、計画地南側は川崎競馬場の敷地であり、影響は少ないと予測している。これに対して、設備の整備・点検を定期的を実施し、整備不良・機器の劣化による騒音を防止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ないとしている。

しかしながら、供用時基礎交通量による等価騒音レベルが環境基準を超えると予測していることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を更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。

(イ) 振 動

建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値は 72.7 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、建設機械の使用に当たっては、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、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う振動レベルは、ピーク日のピーク時間帯において昼間が 46.8～50.1 デシベル、夜間が 42.7～45.9 デシベルで、環境保全目標（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、特定の日又は時間帯に工事用車両が集中しないよう、計画的な運行管理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支障はないとしている。

一方、供用時の施設関連車両の走行に伴う振動レベルは、昼間が 41.6～50.1 デシベル、夜間が 45.0～48.1 デシベルで、環境保全目標（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、施設利用者に対して公共交通機関の利用を促す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ないとしている。

しかしながら、計画地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

供用時における一般廃棄物の年間発生量は、紙製廃棄物等約 474 トン、生ごみ等約 403 トン等、約 1,085 トンと予測し、これらについては、適切な規模の廃棄物保管施設を配置し、商業施設管理者の管理・責任により、一括して川崎市の許可を受けた一般廃棄物処理業者等に委託することから、適正に収集、運搬及び処分されるとしている。さらに、各テナントによるごみの減量化及びリサイクルのための分別推進を徹底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ないとしている。

この評価はおおむね妥当である。

(イ) 産業廃棄物

工事中に発生する産業廃棄物は、解体工事で約 936 トン（コンクリートがら約 293 トン、金属くず約 272 トン等）、本体工事で約 785 トン（コンクリートがら約 326 トン、廃プラスチック類約 115 トン、木くず約 91 トン等）、杭工事に伴う汚泥約 3,638 m³と予測している。これらについて、産業廃棄物処理業者に委託し、適正に処理するとともに、分別排出及び資源化を徹底することにより、汚泥以外の産業廃棄物の資源化量は合計約 1,368 トン、汚泥の資源化量は約 3,096 m³と予測している。

また、解体時の詳細調査において、石綿含有建材等の使用が確認された場合には、その撤去・収集・運搬及び処分に当たっては、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」等に基づき、産業廃棄物処理業の許可を得た業者に委託して、適正に処理としている。さらに、建設資材等の搬入に際しては、過剰な梱包を控え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

はないとしている。

一方、供用時における産業廃棄物の年間発生量は、プラスチック製廃棄物等約 49 トン、金属廃棄物等約 20 トン等、約 85 トンと予測している。これらについて、適切な規模の分別集積所を整備し、各テナントに対し、ごみ分別の徹底など廃棄物の適正処理、資源化等の基本方針を示すとともに、その促進について要請することから、適正処理及び資源化されるとしている。さらに、商品搬入時には過剰な梱包等を控え、発生抑制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ないとしている。

この評価はおおむね妥当である。

(ウ) 建設発生土

工事中に発生する建設発生土は約 22,312 m³と予測し、このうち約 7,270 m³は計画地内で埋戻し等に再利用し、それ以外は「神奈川県土砂の適正処理に関する条例」等に基づき、許可を得た処分地にて適正に処理するとしている。さらに、搬出に際しては、搬出車両の荷台にカバーシート等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はないとしている。

この評価はおおむね妥当であるが、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、新たに計画建物が出現するが、解体撤去する競馬場施設（3号スタンド）と形状が類似しており、また、計画地西側に存在する競馬場施設（2号スタンド）と形状、規模が類似した景観構成要素であることから、地域景観の特性の変化の程度は小さいと予測している。また、代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度について、近景域では、計画地周辺の植栽により可視範囲が少ないこと、計画地西側の競馬場施設（2号スタンド）と景観の連担性がみられ、連続したスカイラインとなることから眺望の変化の程度は小さいと

予測し、さらに、計画地内の高木植栽により、人工的景観が緩和されることなどから、良好な商業施設景観が形成されるとしている。また、中景域では、計画建物は業務用ビル等により遮られ、わずかしか見えないことから眺望の変化の程度は小さいと予測している。さらに、計画地北側に確保する緑化地により、一般国道 409 号（大師道）沿道に快適で安らぎのある歩行者空間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、周辺環境との調和を保つとしているが、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

本計画の実施に伴う冬至日の平均地盤面における日影の影響を受ける建物は 86 棟で、2 時間以上日影の影響を受ける既存建物はなく、また、特に配慮すべき施設である保育施設についても日影の影響を及ぼすことはないと予測している。さらに、日影に配慮して、可能な限り道路境界及び隣地境界からの離隔距離を確保していることから、周辺地域の住環境に著しい影響を与えないとしているが、冬至日の平均地盤面における日影の影響を受ける住宅等については、その影響の程度について住民等に説明すること。

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、地上デジタル放送及び衛星放送の遮へい障害範囲に位置する棟数は 2 棟と予測し、これらには受信アンテナの設置がないことから、影響を受ける可能性はないとしている。さらに、本計画の実施に当たっては、クレーンの未使用時に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。

この評価はおおむね妥当であるが、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。

ク 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑について、工事用車両の走行に伴うピーク日のピーク時間帯における交差点需要率の最大は 0.500、車線混雑度の最大は 0.929 で、交通量の処理が可能とされる目安である交差点需要率 0.9 及び車線混雑度 1.0 を下回ると予測している。供用時において、施設関連車両の走行に伴うピーク時間帯における交差点需要率の最大は 0.580 で交通量の処理が可能な目安である交差点需要率 0.9 を下回り、車線混雑度の最大は 1.000 で、交通量の処理が可能な目安である車線混雑度 1.0 以下を満足すると予測している。さらに、工事用車両出入口には必要に応じて交通誘導員を配置するとともに、供用時は、周辺道路上で搬出入車両が待機しないよう十分な荷捌きスペースを確保す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、工事用車両ルートは一般国道 409 号(大師道)及び市道富士見鶴見駅線においてはマウントアップ、ガードパイプ等の交通安全施設が設置されていることから、交通安全は確保されると予測している。さらに、登校時間に工事用車両が集中しないように工程等の管理や配車計画を行うとともに、供用時は、車両出入口・駐車場出入口に回転警告灯を設置し、必要に応じて交通整理員を配置するなどの環境保全のための措置を講ずるとしている。

供用時における歩行者のサービス水準は、平日が自由歩行可能なサービス水準 A（～27 人/m・分）、休日がやや制約のあるサービス水準 B で（27～51 人/m・分）で、歩行者・自転車の通行に与える影響は小さいと予測している。さらに、来客、駐輪場入口には看板等を設置し、計画地へ速やかに取り込めるよう適切な誘導を行うとしている。

これらのことから、沿道の生活環境の保全に支障はないとしている。

しかしながら、車両ルートが住宅等に近接していること、施設関連車両の走行に伴う車線別混雑度が、交通量の処理が可能な目安である車線混雑度 1.0 と予測している車線があることから、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こと。また、事業の実施に当たっては、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 温室効果ガス

本計画における温室効果ガス排出削減量は、省エネルギー設備の導入により、426,572kg-CO₂/年で、その削減の程度は14.6%と予測している。さらに、断熱性能に優れた部材の採用等により、省エネルギーや冷暖房効率に配慮した構造とするなどの環境保全のための措置を講ずることから、温室効果ガス排出量の抑制が図られるとしている。

この評価はおおむね妥当であるが、温室効果ガスの排出抑制等の技術向上に応じて、温室効果ガス排出量のより少ない設備を採用するよう努めること。

(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」、「地震時等の災害」、「地球温暖化」、「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、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25年	8月13日	指定開発行為実施届及び条例準備書の受理
	8月20日	条例準備書公告、縦覧開始
10月	3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
	10月28日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付