

平成26年6月2日

**ヨドバシカメラアッセンブリーセンター川崎増設計画に係る条例方法審査書の公告について（お知らせ）**

当該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

東京都新宿区北新宿3丁目20番1号  
株式会社ヨドバシカメラ  
代表取締役 藤沢 昭和

2 指定開発行為の名称及び所在地

ヨドバシカメラアッセンブリーセンター川崎増設計画  
川崎市川崎区殿町3丁目25番15

3 条例方法審査書公告年月日

平成26年6月2日（月）

4 問合せ先

名 称：株式会社ヨドバシカメラ（株式会社ヨドバシ開発）  
住 所：東京都新宿区北新宿3丁目20番1号  
電 話：03-3227-2153

（川崎市環境局環境評価室担当）

電話 044-200-2156

## ヨドバシカメラアッセンブリーセンター川崎増設計画に係る条例方法審査書

平成26年6月

川 崎 市

ヨドバシカメラアッセンブリーセンター川崎増設計画（以下「指定開発行為」という。）は、株式会社ヨドバシカメラ（以下「指定開発行為者」という。）が、川崎区殿町3丁目25番15の約14.9haの区域において、地上5階建ての物流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26年1月29日、川崎市長宛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。

この条例方法書について、平成26年2月19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、平成26年5月26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：株式会社ヨドバシカメラ

代表者：代表取締役 藤沢 昭和

住 所：東京都新宿区北新宿 3 丁目 20 番 1 号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：ヨドバシカメラアッセンブリーセンター川崎増設計画

種 類：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 15 の項に該当）

### (3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市川崎区殿町 3 丁目 25 番 15

区域面積：約 148,857 m<sup>2</sup>

用途地域：工業専用地域

### (4) 計画の概要

ア 目 的

物流施設の建設

イ 土地利用計画

土地利用区分		計画地		備 考
		面積 (㎡)	構成比	
建築物	計画建物	約 51,489	約 34.6%	・守衛所含む
	既設建物	約 49,482	約 33.2%	・既設2棟 ・守衛所含む
緑化地		約 12,350	約 8.3%	・新規緑化地、既存緑化地
駐車場		約 10,450	約 7.0%	—
計画地内道路 ・空地等		約 25,086	約 16.9%	・トラック待機場等含む
合 計		約 148,857	100.0%	—

ウ 建築計画

区 分	建築面積 <sup>注1)</sup> (㎡)	延べ面積 (㎡)	構造	階数	建物の 最高高さ (m)
計画建物	約 51,489	約 239,948	鉄骨造	5階	約 34
既設建物	約 49,306	約 45,019	鉄骨造	1階、2階	約 10
合 計	約 100,795	約 284,967	—	—	—
敷地面積	約 148,857 ㎡				
建ぺい率 <sup>注2)</sup>	約 68%				
容積率	約 191%				

注1) 建築基準法に基づく建築面積。

注2) 建ぺい率の限度は、建築基準法に基づく角地による緩和により当地域の60%に10%加えた70%となる。

エ 施設稼働計画

項 目	内 容	
	計画建物	既設建物
物流施設	面積：約 237,588 m <sup>2</sup>	面積：約 43,491 m <sup>2</sup>
事務所・厚生施設	事務室、電算室、食堂、 便所、警備室、休憩室、 更衣室等 面積：約 2,360 m <sup>2</sup>	事務室、電算室、食堂、 便所、警備室、休憩室、 更衣室等 面積：約 1,528 m <sup>2</sup>
取り扱う物品	パソコン・OA機器、カメラ・デジタルカメラ、オーディオ・ビデオ機器、家電、時計、携帯電話、ゲーム機及びソフト、CD/DVD ソフト、書籍、日用雑貨等	
従業員数	約 1,000 人	
営業日数及び時間	365 日/年（無休）、24 時間（3 交代制）	
トラックバース数等 <sup>注)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トラックバース 254 台 （1 階 78 台、2～5 階 各 44 台）</li> <li>・待機場 80 台（1 階 24 台、 2～5 階各 14 台）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トラックバース 72 台 （1 階）</li> </ul>
従業員用バス駐車場	2 台	1 台
来客用駐車場台数	288 台（「川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」に基づく必要台数）	
自動車発生集中量	約 1,000 台/日（現況 520 台/日）	

注) 荷捌きを行うための駐車場所。

## 2 審査結果及び内容

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、物流施設の建設であり、本事業に係る環境影響評価項目としては、大気質、土壌汚染、緑の質、緑の量、騒音、振動、一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土、景観、日照障害、地域交通及び温室効果ガスについて予測及び評価を行うとしており、その選定はおおむね妥当である。

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て、環境影響の調査、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並びに供用時における冷暖房施設等の設置、駐車場等の利用及び施設関連車両の走行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。ガスヒートポンプ 255 台の設置が予定されており、設置場所によっては、その排気ガスが計画建築物の影響を受けてダウンウォッシュ現象により地表に高濃度の汚染を引き起こす可能性があるため、北側のサイクリングコースなどについては、ISC モデル等によりダウンウォッシュ時の汚染濃度について予測及び評価を行うことを検討すること。また、条例準備書において、ガスヒートポンプを選定した理由を明らかにすること。

#### イ 土壌汚染

本計画では、工事中における汚染土壌の内容及びその処理・処分方法について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当である。

## ウ 緑（緑の質、緑の量）

### （ア）緑の質

本計画では、緑の回復・育成に伴う植栽予定樹種の環境適合性、植栽基盤の適否及び必要土壌量について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当である。

### （イ）緑の量

本計画では、緑の保全及び回復・育成に伴う緑被の変化及び全体の緑の構成について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当である。

## エ 騒音・振動・低周波音（騒音、振動）

### （ア）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並びに供用時における冷暖房施設等の設置、駐車場等の利用及び施設関連車両の走行に伴う騒音の影響について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当である。

### （イ）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並びに供用時における冷暖房施設等の設置及び施設関連車両の走行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、その方法はおおむね妥当である。

## オ 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

本計画では、施設の供用に係る一般廃棄物の種類、発生量及び処理・処分方法について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当である。

(イ) 産業廃棄物

本計画では、建設工事に係る産業廃棄物の種類、発生量及び処理・処分方法について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当である。

(ウ) 建設発生土

本計画では、建設工事に係る建設発生土の量及び処理・処分方法について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当である。

カ 景観（景観、圧迫感）

本計画では、計画建築物による主要な景観構成要素の改変の程度及び地域景観の特性の変化の程度、代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度並びに圧迫感の変化の程度について予測及び評価を行うとしているが、北側のサイクリングコースには、幅約 249m、高さ約 34mの外壁面が出現することから、計画建築物中央部前のサイクリングコースからも圧迫感の予測及び評価を行うこと。

キ 日照障害

本計画では、計画建築物による冬至日における日影の範囲、日影となる時刻及び時間数等の日影の状況の変化の程度について予測及び評価を行うとしているが、計画建築物による日影が計画地西側の殿町三丁目土地区画整理事業区域だけでなく、計画地北側の干潟に与える影響についても予測及び評価を行うこと。

ク 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に伴う交通流及び交通安全並びに供用時における施設関連車両の走行に伴う交通流及び交通安全について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当である。



## ケ 温室効果ガス

本計画では、計画施設における温室効果ガスの排出量及びその削減の程度について予測及び評価を行うとしているが、ガスヒートポンプ 255 台の設置が予定されており、条例準備書において、ガスヒートポンプを選定した理由を明らかにすること。

### (3) 環境配慮項目に関する事項

条例方法書に記載した「ヒートアイランド現象」、「地震時等の災害」、「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については、その積極的な取組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措置の内容を明らかにすること。特に、計画建築物の屋上を活用した雨水利用（トイレ用水、計画地内道路清掃用など）などの取組を検討すること。

## 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26年	1月29日	指定開発行為実施届及び条例方法書の受理
	2月5日	条例方法書公告、縦覧開始
	2月19日	市長から審議会に条例方法書について諮問
	3月24日	縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 なし
	5月26日	審議会から市長に条例方法書について答申
	6月2日	条例方法審査書公告、指定開発行為者宛て送付

## 4 川崎市環境影響評価審議会における審議経過

平成26年	2月19日	審議会（現地視察）
	4月11日	審議会（事業者説明及び審議）
	5月23日	審議会（答申案審議）