

**(仮称)高津区内物流センター建設計画に係る複合開発事業環境影響評価
審査書の公告を行いました**

当該複合開発事業について、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項の規定に準じて、複合開発事業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 事業者

東京都千代田区有楽町1丁目7番1号 有楽町電気ビルディング北館9階
三菱商事都市開発株式会社
代表取締役 村田 弘一

2 事業の名称及び所在地

(仮称)高津区内物流センター建設計画
川崎市高津区北見方3丁目14番地

3 複合開発事業環境影響評価審査書公告年月日

平成28年12月22日（木）

4 事業者問合せ先

(環境影響評価について)

株式会社環境管理センター プロジェクト推進部 コンサルティンググループ
042-673-0509

(事業計画等について)

株式会社リネコ
03-6280-5751

(川崎市環境局環境評価室担当)
電話 (044) 200-2156

**(仮称) 高津区内物流センター建設計画に係る
複合開発事業環境影響評価審査書**

平成 28 年 1 2 月

川 崎 市

はじめに

(仮称) 高津区内物流センター建設計画 (以下「複合開発事業」という。) は、三菱商事都市開発株式会社 (以下「事業者」という。) が、高津区北見方 3 丁目 14 番地の約 5.4ha の区域において、地上 4 階建ての物流施設を建設するものである。

新設物流施設の事業規模は川崎市環境影響評価に関する条例 (以下「条例」という。) に定める指定開発行為には該当しない規模であるが、事業者は、条例第 72 条に定める複合開発事業として、平成 28 年 8 月 24 日に複合開発事業実施届及び複合開発事業環境影響評価準備書 (以下「準備書」という。) を提出した。

市は、この提出を受けて準備書の公告、縦覧を行ったところ、市民等からの意見書の提出があったことから、事業者が作成した複合開発事業環境影響評価見解書 (以下「見解書」という。) の提出を受け、これを公告、縦覧した。

本複合開発事業環境影響評価審査書 (以下「審査書」という。) は、これらの結果を踏まえ、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 事業の概要

(1) 事業者

名 称：三菱商事都市開発株式会社

代表者：代表取締役 村田 弘一

住 所：東京都千代田区有楽町1丁目7番1号
有楽町電気ビルヂング北館9階

(2) 事業の名称及び種類

名 称：(仮称) 高津区内物流センター建設計画

種 類：条例第72条に基づく複合開発事業（大規模建築物の新設）

(3) 事業を実施する区域

位 置：川崎市高津区北見方3丁目14番地

区域面積：約54,301 m²

用途地域：準工業地域

(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	
		面積 (㎡)	構成比 (%)
建築物	既設部分	約 17,601	約 32.4
	計画部分	約 17,332	約 31.9
緑化地	既設部分	約 2,321	約 4.3
	計画部分	約 3,861	約 7.1
駐車場	既設部分	約 2,150	約 4.0
	計画部分	約 1,350	約 2.5
車路・通路・ 空地等	既設部分	約 4,506	約 8.3
	計画部分	約 5,180	約 9.5
合計	既設部分	約 26,578	約 48.9
	計画部分	約 27,723	約 51.1
		約 54,301	約 100

注) 四捨五入の関係で、合計値が合わない場合がある。

ウ 建築計画等

区分	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	構造	階数	建物高さ (m)
既設建物	約 17,601	約 49,973	鉄骨造	4階	約 19.95
計画建物	約 17,332	約 49,641	鉄骨造	4階	約 19.95
合計	約 34,933	約 99,614	-	-	-
敷地面積	約 54,301 ㎡				
建ぺい率	約 64.3%				
容積率	約 183.4%				
駐車場等台数	駐車場約 170 台、バイク置場約 13 台、駐輪場約 100 台				
主要施設	物流施設				
緑被率	約 15.4%				

注) 計画地は川崎市建築基準条例に基づく角地に該当し、建ぺい率の制限が 10%緩和される。

エ 施設計画

項目	内 容	
	既設建物	計画建物
倉庫	物流倉庫、トラックバース等	物流倉庫、トラックバース等
事務所	事務室、休憩室、便所、更衣室等	事務室、休憩室、便所、更衣室等
駐車場	自動車駐車場 (1階駐車場台数 112 台)	自動車駐車場 (1階駐車場台数 58 台)
その他	受水槽等	特高電気室、受水槽等

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本事業は、物流施設の建設であり、工事中における大気質、騒音、交通安全対策や供用時の騒音、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、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計画地周辺地域における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0.042ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の年間2%除外値）が0.044mg/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0.134ppm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、浮遊粒子状物質が0.079mg/m³で、環境基準（0.20mg/m³以下）をそれぞれ満足すると予測している。さらに、建設機械の集中的な稼働を抑制し、待機中のアイドリングストップ等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、計画地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。

工事用車両の走行に伴う沿道における長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素が0.046ppm、浮遊粒子状物質が0.044mg/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、一時期に工事用車両の運行が集中しないように努め、アイドリングストップ、加減速の少ない運転を行う等のエコドライブ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。

供用時の駐車場等の利用に伴う計画地周辺地域における長期将来濃

度の最大値は、二酸化窒素が 0.038ppm、浮遊粒子状物質が 0.041mg/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、関連車両に対してアイドリングストップ等のエコドライブの周知徹底を行う、計画地内の制限速度遵守等の標識を設置して運転者の注意喚起を促すなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地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。

供用時の施設関連車両の走行に伴う沿道における長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素が 0.046ppm、浮遊粒子状物質が 0.045mg/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、エコ運搬の要請や物流の合理化等について取りまとめた「川崎市交通環境配慮行動メニュー」をテナントに対し提示し、周辺の道路に対する環境配慮の実施について啓発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、計画地及び車両ルートが住宅等に近接していることから、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

計画地における主な植栽予定樹種は、計画地の環境特性に適合するものと予測している。植栽基盤の適否については、現況の緑化地の土壌の上層はほとんどが砂壤土であり、物理的な改良は必要ないが、腐植質、窒素分に乏しく植栽に使用する場合は窒素分の施肥を施す必要があるため、これらを補えば緑化地として利用可能であると予測している。また、新設緑化地の植栽基盤の整備に必要な土壌量は約 567 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、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、市関係部署と協議すること。

(イ) 緑の量

本事業における供用時の緑被率は約 15.4%で、「地域環境管理計画」の地域別環境保全水準（15%）を上回り、植栽本数は、低木及び中木を高木に換算することによって、「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、多摩川の自然環境との連続性等に配慮し、量感の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、緑の現状を活かし、かつ、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、植栽樹木等の適正な管理・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、計画地北西側敷地境界付近で 75.0 デシベルであり、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、建設機械の集中的な稼働を抑制し、待機中のアイドリングストップ等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、計画地周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

工事中の車両の走行に伴う沿道における等価騒音レベルは、No. 2 地点は 55.7 デシベル、No. 4 地点は 63.1 デシベルで環境保全目標（65 デシベル以下）を満足すると予測している。一方、No. 1 地点は 74.8 デシベル、No. 3 地点は 67.0 デシベルであり環境保全目標を上回るが、どちらも現況において既に環境保全目標を上回っており、工事中の車両による増加レベルは 0.1～0.2 デシベルと予測している。これに対して、一時期に工事中の車両の運行が集中しないように努め、アイドリングストップ、加減速の少ない運転を行う等のエコドライブ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、沿道の生活環境の保全に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

供用時の冷暖房施設等の設置に伴う騒音レベルは、東側の敷地境界で最大 49.0 デシベルであり、環境保全目標（50～65 デシベル以下）

を満足すると予測し、さらに、設備機器については、定期的な整備点検を行い、整備不良等による騒音の増加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、計画地周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

供用時の駐車場等の利用に伴う計画地敷地境界における等価騒音レベルの最大値は、昼間 64.2 デシベル、夜間 64.0 デシベルであり、環境保全目標（昼間 60 デシベル以下、夜間 50 デシベル以下）を超過するものと予測している。これに対して、待機中のアイドリングストップ等のエコドライブの周知を徹底する、計画地内の制限速度遵守等の標識の設置により場内の低速走行を徹底する、施設関連車両のバックブザーをオフにする、「川崎市交通環境配慮行動メニュー」をテナントに対し提示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。

供用時の施設関連車両の走行に伴う沿道における等価騒音レベルは、No. 2 地点の昼間 56.4 デシベル、夜間 56.4 デシベル、No. 4 地点の昼間 63.1 デシベルで環境保全目標（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ている。一方、No. 1 地点の昼間 75.0 デシベル、夜間 74.0 デシベル、No. 3 地点の昼間 67.3 デシベル、夜間 64.5 デシベル、No. 4 地点の夜間 60.7 デシベルであり環境保全目標を上回るが、3 地点とも現況において既に環境保全目標を上回っており、施設関連車両による増加レベルは 0.0～1.6 デシベルと予測している。これに対して、アイドリングストップ等のエコドライブの周知徹底を行う、施設関連車両の整備・点検の啓発を行い、整備不良等による騒音の増加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、沿道の生活環境の保全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、計画地及び車両ルートが住宅等に近接していること、車両の走行に伴う沿道における等価騒音レベル及び駐車場等の利用に伴う計画敷地境界における等価騒音レベルが環境保全目標を超過すると予測していることから、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、周辺住民等に周知を図ること。また、工事中及び供用時の問合せ窓口を関係住民に明らかにし、適切な対応を図ること。

(イ) 振動

建設機械の稼働に伴う計画地周辺地域における振動レベルの最大値は、計画地西側敷地境界で 67.2 デシベルであり、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、建設機械の集中的な稼働を抑制するなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

工事用車両の走行に伴う沿道における振動レベルの最大値は 47.7 デシベルであり、いずれの地点においても環境保全目標（55 デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、一時期に工事用車両の運行が集中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。

供用時の施設関連車両の走行に伴う沿道における振動レベルの最大値は 48.4 デシベルであり、いずれの地点においても環境保全目標（55 デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、施設関連車両の整備・点検の啓発を行い、整備不良等による振動の増加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、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、計画地及び車両ルートが住宅等に近接していることから、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（産業廃棄物、建設発生土）

(ア) 産業廃棄物

工事（閉鎖中建物等の撤去工事及び建設工事）の実施に伴い発生する産業廃棄物発生量は約 5,505t（がれき類約 4,516 t、金属くず

約 517 t 等)、汚泥約 2,338 m³と予測し、許可を受けた産業廃棄物処理業者等に委託し、適正に運搬・処理する計画としている。石綿含有産業廃棄物は約 3 t 発生すると予測し、法令に基づき適切に撤去するとともに、飛散・流出等がないようにシート掛け等を行い適正に運搬し、安定型又は管理型最終処分場で適正に埋立処分するとしている。また、再利用量の合計は約 5,465t (約 99.3%、がれき類約 4,516 t、金属くず約 516 t 等)と予測し、さらに、プレキャスト製品(壁等の完成品)等の採用による建設廃棄物の発生抑制、型枠の再利用等により、可能な限り型枠の使用量を削減する、杭地業工事の杭孔を小さくして汚泥発生量を抑制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、石綿を含有する廃棄物の取扱いについては、法令等に基づき適切に対応すること。

(イ) 建設発生土

工事中に発生する建設発生土の量は約 5,916 m³で、搬出する建設発生土の量は計画地内での保管が困難であるため全量の約 5,916 m³と予測しているが、可能な限り他の工事現場の埋戻し土として使用し、場外から搬入する埋戻し土及び盛土については、可能な限り他の工事現場の建設発生土を使用するとともに建設発生土の場外運搬時には、荷台にシートを被覆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

本事業では計画建物は現状の景観構成要素を著しく変化させないよう、建物高さ及び外壁の色調等を既設建物と同様のものとし、南側及

び東側の住宅等から隔離距離をとり、敷地境界の接道部には高木、中木、低木を適切に組み合わせた緑化地を設けることにより、開けた景観が形成され、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は小さいと予測している。

代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度については、近景域においては、計画建物により、一部の眺望の状況が変化するが、計画建物は現状の景観構成要素を著しく変化させないよう、建物高さ及び外壁の色調等を既設建物と同様のものとし、南側及び東側の住宅等から隔離距離をとり、敷地境界の接道部には高木、中木、低木を適切に組み合わせた緑化地を設けることにより、開けた景観が形成されるものと予測している。中景域においては、計画建物上部により、一部の眺望の状況が変化するが、現状の景観構成要素は住宅等の構造物が中心となっており、計画建物の存在による眺望の変化の程度は小さいと予測している。また、遠景においては、計画建物が可視できる範囲は既設建物の奥のごく一部であることから、眺望の変化の程度は小さいと予測している。

さらに、多摩川や周辺の住宅等との接道部に緑化を施し、良好な景観形成を図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、周辺環境と調和が保たれるとしているが、多摩川景観形成ガイドラインを踏まえ、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 日照障害

本事業の実施に伴う冬至日の平均地盤面±0 mにおいて日影の影響を受ける住宅等の建物棟数は、住宅 26 棟、特に配慮すべき施設 0 棟、事業所等 17 棟の合計 43 棟であり、日影時間別影響棟数は、日影時間 1 時間未満が 39 棟（住宅 25 棟、事業所等 14 棟）、2 時間以上 3 時間未満が 1 棟（事業所等 1 棟）、3 時間以上 4 時間未満が 2 棟（住宅 1 棟、事業所等 1 棟）、4 時間以上 5 時間未満が 1 棟（事業所等 1 棟）と予測し、計画建物による日照障害の影響に特に配慮すべき施設に日影はかからないことから、影響はないものと予測している。また、日影が近

隣住宅の住環境に及ぼす影響の低減を図るために、北西側の敷地境界との間に間隔を設けるなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地周辺地域の住環境に著しい影響を与えないとしている。

しかしながら、冬至日の平均地盤面において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

本計画の実施に伴い、地上デジタル放送の遮蔽障害について、東京スカイツリーの広域局は、遮蔽障害予測範囲が計画地内に収まると予測している。東京スカイツリーの県域局は、南西方向の遮蔽障害予測範囲内の建物 34 棟のうちケーブルテレビ等に未加入の 24 棟に遮蔽障害が生じる可能性があるとして予測している。東京タワーは、南西方向の遮蔽障害予測範囲内の建物 22 棟のうちケーブルテレビ等に未加入の 16 棟に遮蔽障害が生じる可能性があるとして予測している。横浜局は、北北西方向の遮蔽障害予測範囲内の建物 4 棟のうちケーブルテレビ等に未加入の 2 棟に遮蔽障害が生じる可能性があるとして予測している。

地上デジタル放送の反射障害については、伝送方式が持つ特性等から、地域的な反射障害としてはほとんど生じないものと予測している。

衛星放送については、BS 放送及び CS 放送の遮蔽障害予測範囲は全て計画地内に収まると予測している。

これに対して、地上デジタル放送の電波障害について、問合せ窓口の設置を周知し、電波障害が発生した時には、その原因を確認するなどの環境保全のための措置を講ずることから、計画地周辺地域の良好な受像画質が維持され、かつ、現状を悪化させないとしている。

この評価はおおむね妥当であるが、準備書に記載した環境保全のための措置については、確実に実施すること。

ク 人と自然とのふれあい活動の場

北見方交差点は、多摩川沿いの散策路へ行く歩行者等の主要な経路として利用されており、工事用車両及び施設関連車両の走行ルートと

交差し、車両の走行が集中するが交差点までの歩道部分についてはマウンドアップされており、歩車分離が図られているとしている。

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施工計画を管理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、準備書に記載した環境保全のための措置については、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、工事中の交差点需要率の最大値は0.580であり、「円滑な交通処理が可能とされる交差点需要率0.9」を下回り、工事中の混雑度の最大値は0.731であり、「円滑な交通処理が可能とされる混雑度1.0」を下回ると予測している。供用時の交差点需要率の最大値は0.601であり、0.9を下回り、供用時の混雑度の最大値は0.812であり、1.0を下回ると予測している。さらに、多摩沿線道路からの車両は全て左折での出入りと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、多摩沿線道路の南東側は部分的にガードレールが設置されており、北西側はマウンドアップされた歩道にガードレール等が整備され、北見方交差点から二子橋交差点の間には横断歩道橋も2箇所設置されている。また、二子千年線は北見方交差点から北見方第三下交差点の間にマウンドアップされた歩道に植栽が整備され、部分的に中央分離帯も設置されていることから、工事用車両及び施設関連車両の走行に伴う周辺地域の交通安全は確保されると予測している。さらに、多摩沿線道路からの車両は全て左折での出入りとし、工事用車両及び施設関連車両の運転者に対し、周辺の「指定通学路」の位置及び通学時間帯、走行ルート上の事故多発箇所、近隣住居から多摩川への利用経路等を周知し、通学児童、歩行者、自転車、一般車両の安全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。

これらのことから、計画地周辺地域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、計画地及び車両ルートが住宅等に近接していること、車両ルートの一部が指定通学路となっている箇所があることから、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工事説明等を行い、工事中の問合せ窓口等について周知徹底し、供用時にはテナントに対して定期的な交通安全対策の周知を行うこと。

(3) 環境配慮項目に関する事項

準備書に記載した「ヒートアイランド現象」、「地震時等の災害」、「地球温暖化」、「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28年	8月24日	複合開発事業実施届の受理及び準備書の受領
	8月31日	準備書公告、縦覧開始
	10月14日	準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 5名、3通
	11月25日	見解書受領
	12月 2日	見解書公告、縦覧開始
	12月16日	見解書縦覧終了
	12月22日	審査書公告、事業者宛て送付