

方法意見書

ダイコク・ディストリビューションセンター開発事業環境影響評価方法書（以下「方法書」という。）に関する横浜市環境影響評価条例第12条第1項に規定する環境保全の見地からの意見は、次のとおりである。

横浜市長 中田 宏



第1 対象事業

1 事業者の名称及び所在地

名称：ダイコク・ディストリビューションセンター特定目的会社

代表者：取締役 栗国 正樹

住所：東京都港区六本木1丁目6番1号

2 対象事業の名称及び種類

名称：ダイコク・ディストリビューションセンター開発事業（以下「本事業」という。）

種類：開発行為に係る事業（横浜市環境影響評価条例に規定する第1分類事業）

3 対象事業が実施されるべき区域

横浜市鶴見区大黒町43番の1外（以下「計画地」という。）

第2 審査意見

1 全般的事項

本事業は、国際貿易港横浜港の持つ都市基盤を活用した物流倉庫を建設しようとするものであり、228,500平方メートルの計画地を4つの敷地に分割し、それぞれの敷地に倉庫を建設し、物流スペースとしてテナント企業に賃貸する計画となっている。

計画地の開発にあたっては、「横浜市市街地環境設計制度」の適用を受けることを予定している。

付属施設としては、トラック運転者の休憩施設としての簡易宿泊施設、売店及び給油所等の建設を予定している。

敷地内に「横浜市駐車場条例」に基づく附置義務台数以上の駐車スペースを設ける予定である。

土地利用計画と施設の概要は以下のとおりである。

土地利用計画

土地利用区分		面積	構成比
倉庫用地	A敷地	47,500 m ²	20.8%
	B敷地	59,700 m ²	26.1%
	C敷地	54,000 m ²	23.6%
	D敷地	43,800 m ²	19.2%
	小計	205,000 m ²	89.7%
道路(自主管理)		2,700 m ²	1.2%
道路(市へ帰属)		13,900 m ²	6.1%
緑地(市へ帰属)		6,900 m ²	3.0%
合計		228,500 m ²	100.0%

施設の概要

敷地	敷地面積	建築面積	延床面積(容積対象面積)	構造等	備考
A敷地	47,500 m ²	17,755 m ²	122,400 m ² (104,705 m ²)	SRC造 7階建 高さ 約55m	給油所 売店含 簡易宿泊施設 売店含
B敷地	59,700 m ²	23,860 m ²	165,325 m ² (132,380 m ²)		
C敷地	54,000 m ²	21,265 m ²	148,170 m ² (118,536 m ²)		
D敷地	43,800 m ²	17,510 m ²	120,530 m ² (96,424 m ²)		
合計	205,000 m ²	80,390 m ²	556,425 m ² (452,045 m ²)	—	—

本事業の建築計画は、4棟の倉庫を段階的に整備し、すべての倉庫の供用は工事着手後6年目を予定している。供用時において本施設を利用する車両（以下「関係車両」という。）の予測は、17,040台を想定している。

関係車両台数の内訳は、以下のとおりである。

関係車両台数 往復台数(台/日)

棟	大型車		小型車		計
	貨物車両	貨物車両	通勤車両	小計	
A棟	2,240	1,120	700	1,820	4,060
B棟	2,813	1,407	780	2,187	5,000
C棟	2,360	1,180	900	2,080	4,440
D棟	1,973	987	580	1,567	3,840
計	9,386	4,694	2,960	7,654	17,040

計画地は、平成元年までコスモ石油株式会社の製油所として操業していたが、平成2年8月に解体撤去された。現在は、主に港湾業務に係る車両の駐車場及び小型船舶の陸上置場として利用されている。計画地周辺は、「京浜臨海部再編整備マスタープラン」(平成9年 横浜市)で、国際競争力のある産業の機能強化を図る地区としている。

計画地の東側は市道大黒橋通をはさんで東京電力横浜火力発電所が立地しており、発電所内には、市民利用施設の「トゥイニー・ヨコハマ」や「スポーツ施設」が開設されている。西側は横浜港に面し、対岸にはみなとみらい 21 地区や山下公園が望まれる。南側は中古車のオークション会場や製糖会社が操業している。さらに、大黒大橋をわたると港湾機能が集積する大黒ふ頭となっている。北側は一部横浜港に面しているが、周辺の土地利用は、流通機能や研究開発機能を高度化した産業が集積する工場地帯となっている。

現在、計画地に接している主な道路としては、南北に通る市道大黒橋通があり、その上を高架上で高速神奈川 5 号大黒線が通っている。市道大黒橋通を南下すると、大黒インターチェンジで高速湾岸線や一般国道 357 号にアクセスできる構造となっている。また、北上すると新興駅交差点で市道新興通（神奈川産業道路）に接続し、生麦ランプ入口交差点で高速神奈川 1 号横羽線の生麦出入口及び県道東京大師横浜線に接続している。さらに大黒町入口交差点で一般国道 15 号につながっている。

計画地周辺の都市計画法の地域・地区の指定状況は、工業専用地域、臨港地区（工業港区）となっている。

環境影響評価の実施にあたっては、事業内容及び地域特性を考慮し、方法書に記載された事項に加え、以下に示す事項に留意する必要がある。

2 個別的事項

(1) 事業計画

ア 事業者は「特定目的会社」であるため、実際の業務は出資会社等が業務代行を行うこととなる。そのため、実際の業務を行う関係会社の名称、代表者名、代行業務の内容等を明らかにし、準備書に記載すること。

イ テナントが決まっていないなど、関係車両の台数算定の根拠に不確定要素があるため、準備書作成までに極力不確定要素を減らしたうえで、環境影響評価を実施すること。

ウ 緑地の配置や植栽計画については、緑地を確保する趣旨や地域特性に十分配慮するとともに、周辺の緑地の利用実態も踏まえて検討すること。

エ 環境性能効率の高い建築物とするとしているが、屋上緑化や太陽光発電の設置など、屋上のスペースを有効に活用することを検討すること。

オ テナント企業が輸入品を取り扱う場合、外来生物の混入の可能性があることから、その対応について検討し、準備書に記載すること。

カ 大気汚染等の環境負荷を低減する対策として、外壁等に光触媒の採用を検討すること。

キ 方法書第 8 章（63 ページ）に記載されている「事業調整要綱に基づく調整等の結果」を具体的に事業計画に盛り込み準備書に記載すること。

(2) 環境影響評価項目

ア 工事中

(7) 大気汚染

本事業は、4棟の施設を段階的に建設する計画であることから、工事期間中に供用した施設の関係車両と工事用車両による複合した影響を予測すること。

(イ) 水質汚濁

掘削に伴う地下水や雨水の排水は、地下水位や過去の気象データを参考にしてその量を予測し、濁水が海域に未処理で流れ込まないよう対策を検討し準備書に記載すること。また、工事中の生活排水の処理方法についても準備書に記載すること。

(ウ) 騒音

本事業は、4棟の施設を段階的に建設する計画であることから、工事期間中に供用した施設の関係車両と工事用車両による複合した影響を予測すること。

(エ) 廃棄物・発生土

建設発生土の量を明らかにすること。また、土壌汚染については、前の土地所有者により法令に基づく対策が実施されるとしているが、掘削土に油分等が含まれている可能性もあることから、その点も考慮して処理・処分の方法を検討し、結果を準備書に記載すること。

(オ) 地域社会

本事業は、4棟の施設を段階的に建設する計画であることから、交通渋滞に関して、工事期間中に供用した施設の関係車両と工事用車両による複合した影響を予測すること。

イ 存在・供用時

(7) 大気汚染

a 横浜市は自動車NO_x・PM法の対策地域に定められているため、登録されている車両は基準に適合しているもののみであるが、広域的な物流施設の場合には、関係車両として対策地域外からの基準に適合しない車両が走行する可能性がある。事業者等は、この地域が横浜市の環境目標を達成していない地域であることを認識し、地域外の基準に適合していない車両の流入や交通量の増加を抑制するため、管理会社及びテナントを指導監督する方策を検討し準備書に記載すること。

b 著しい渋滞の発生が予測される地点においては、車両の走行速度の低下に伴い自動車排ガスからの負荷が大きくなる可能性があることから、交通渋滞に係る予測の結果を踏まえて、大気汚染に係る予測・評価地点の追加を検討すること。

(イ) 水質汚濁

簡易宿泊施設の入浴施設の有無、給油所での洗車機の設置の有無等を明らかにするとともに、浄化槽や油水分離槽など水質汚濁防止施設を検討し、準備書にその内容や排水口での排水量及び水質を記載すること。

(ウ) 電波障害

周辺は工場地帯であるとして評価項目に選定していないが、建築物の影響が近隣事業所に及ぶことが予想されるため、選定し予測・評価すること。

(イ) 廃棄物・発生土

周辺の事業所では地域の美化活動に取り組んでいることから、同様の取組について、管理会社及びテナントを指導監督する方策を検討し準備書に記載すること。

(オ) 地域社会

a 交通渋滞については、計画地から主要な幹線道路（首都高速道路を含む）までの、主要交差点のピーク時間帯における交通処理状況を踏まえ、適切な地点を選定して渋滞状況等を調査のうえ、予測・評価を行うこと。

b 交通渋滞等の環境影響評価にあたっては、関係車両の方面別走行台数を明らかにし、準備書に記載すること。

(カ) 景観

建築物の形態、外壁の材質や色彩等において質の高い建築デザインとするとともに、みなと色彩計画に則り建築物の色彩等を検討すること。

(3) 環境影響配慮項目

ア 工事中

(7) 温室効果物質

建築物の計画にあたり、環境に配慮した建築資材を使用することを検討し、結果を準備書に記載すること。

イ 存在・供用時

(7) 光害

計画地内に船舶信号所が存在することから、事業の実施が信号所に与える影響について、関係機関との調整結果を準備書に記載すること。