

ダイコク・ディストリビューションセンター  
開発事業に係る審査書

平成19年7月

横浜市

## 審 査 書

ダイコク・ディストリビューションセンター開発事業に係る環境影響評価準備書及び環境影響評価書に関する横浜市環境影響評価条例第 23 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 事業者の氏名及び住所

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 業務代行者の氏名及び住所

名 称：株式会社 ニューシティコーポレーション

代表者：会長兼最高経営責任者 フランク・S・オレル

社長 原 史郎

住 所：東京都港区六本木 1 丁目 6 番 1 号

名 称：AMB Property Japan, Inc.

代表者：フレデリック・エリオット・ワイラー

住 所：東京都千代田区永田町 2 丁目 11 番 1 号

#### 3 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

種 類：開発行為に係る事業（第 1 分類事業）

#### 4 事業実施区域

横浜市鶴見区大黒町 43 番の 1 ほか

## 第2 審査意見

### 1 全般的事項

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。）は、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が横浜市鶴見区大黒町43番の1ほか（以下「計画地」という。）で開発行為に係る事業を実施しようとするもので、横浜市環境影響評価条例に規定する第1分類事業である。

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、228,500平方メートルの計画地を4つの敷地に分割し、それぞれの敷地に物流倉庫を建設し、物流スペースとして入居事業者賃貸しようとするものである。

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。

附属施設としては、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。

敷地内には「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	48,000 m <sup>2</sup>	21.0%
	B敷地	59,600 m <sup>2</sup>	26.1%
	C敷地	55,900 m <sup>2</sup>	24.5%
	D敷地	44,100 m <sup>2</sup>	19.3%
	小計	207,600 m <sup>2</sup>	90.9%
道路(市に帰属)		14,000 m <sup>2</sup>	6.1%
緑地(市に帰属)		6,900 m <sup>2</sup>	3.0%
合計		228,500 m <sup>2</sup>	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	48,000 m <sup>2</sup>	19,185 m <sup>2</sup>	132,350 m <sup>2</sup> (105,544 m <sup>2</sup> )	SRC造 7階建 高さ 約55m	簡易宿泊施設 給油所 売店含
B敷地	59,600 m <sup>2</sup>	23,835 m <sup>2</sup>	163,870 m <sup>2</sup> (131,096 m <sup>2</sup> )		
C敷地	55,900 m <sup>2</sup>	22,375 m <sup>2</sup>	154,490 m <sup>2</sup> (123,088 m <sup>2</sup> )		
D敷地	44,100 m <sup>2</sup>	17,625 m <sup>2</sup>	121,200 m <sup>2</sup> (96,960 m <sup>2</sup> )		
合計	207,600 m <sup>2</sup>	83,020 m <sup>2</sup>	571,910 m <sup>2</sup> (456,688 m <sup>2</sup> )	—	—

本事業の建築計画は、4棟の物流倉庫を段階的に整備し、すべての物流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、11,360台/日を想定している。

関係車両台数の内訳は、以下のとおりである。

棟	関係車両台数		往復台数(台/日)		計
	大型車	小型車	貨物車両	通勤車両	
A棟	1,820	540	300	840	2,660
B棟	2,236	664	420	1,084	3,320
C棟	2,034	606	360	966	3,000
D棟	1,604	476	300	776	2,380
計	7,694	2,286	1,380	3,666	11,360

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、主に港湾業務に関係す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。更に、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。更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。

事業者は、資産流動化に関する法律で規定される特定目的会社であることから業務内容に制限があり、実質的な業務は業務代行者が委託契約に基づき行うことになる。

このため、業務代行者は管理会社や入居事業者等の指導を行い、審査書で指摘した事項を的確に履行する必要がある。

事業の実施にあたっては、事業内容及び地域特性を考慮し、評価書に記載された事項に加え、次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 関係車両の予測台数や方面別予測交通量等は、入居事業者等が決まっていないため不確定要素がある。このため、事業者は入居事業者等に環境影響評価の内容を伝えるだけでなく、入居事業者等の募集時に環境影響評価の内容を事前に説明し、企業努力を求めるなどの要請を行うこと。

イ 関係車両の台数や方面別交通量の配分及び走行ルート、走行速度の遵守が、大気汚染や騒音、振動及び地域社会の予測における前提条件となっていることから、これらの事項について、入居事業者へのアンケート調査等により継続的に状況の把握を行うとともに、環境影響評価書に示された関係車両の台数、方面別交通量の配分、走行ルート及び走行速度が守られるよう、入居事業者を指導すること。

ウ 緑地の配置や植栽計画については、「京浜の森づくり」の構想の趣旨を尊重し良好な緑地を整備するとともに、本市が進めている150万本植樹行動の協力企業に

登録して植樹を行うこと。

- エ 物流倉庫は、環境性能効率の高い建築物とするとして、建築物総合環境性能評価システム（CASBEE 横浜）のAランク以上を目指すとしているが、屋上緑化や太陽光発電の設置など、屋上スペースの更なる有効活用を検討すること。
- オ 海外からの取扱貨物に外来生物が非意図的に移入する可能性があることから、他地域での発生状況などの情報の収集に努め、対応方針を検討するとともに、その情報を入居事業者に適宜伝達し外来生物の移入防止に努めること。
- カ 掘削に伴う地下水や雨水の排水及び工事中の生活排水の適切な処理について、施工業者への指導監督を徹底すること。

## (2) 環境影響評価項目

### ア 工事中

#### (ア) 大気汚染

工事用車両は、「自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法」（以下「自動車NO<sub>x</sub>・PM法」という。）に適合した車両を使用するとしているが、工事が長期間にわたり段階的に行われることから、施工業者への指導を徹底し、施工業者の名称や環境保全対策等の実施状況を報告すること。

#### (イ) 廃棄物・発生土

掘削土を緑地帯の盛土に使用するとしているが、工事が長期間にわたり段階的に行われることから、工事全体の土量バランスを考慮して適切に実施すること。

#### (ウ) 地域社会

工事が長期間にわたり段階的に行われることから、工事中に一部供用した施設の関係車両の影響が加わり、交通需要が交通処理能力を超えると予測している交差点があるので、混雑する時間帯は工事用車両の走行を控えるなど適切な対応を図ること。

### イ 存在・供用時

#### (ア) 大気汚染

計画地周辺は、横浜市の大気汚染に関する環境目標を達成していない地域であることを認識し、入居事業者に対し自動車NO<sub>x</sub>・PM法に適合した車両の使用状況を調査するとともに、環境保全措置の実施状況等を把握すること。

#### (イ) 水質汚濁

排水処理にあたっては、水質及び水量の時間変動に留意して処理施設の維持



管理を行うよう、管理会社を指導・監督すること。

(ウ) 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、管理会社及び入居事業者等を指導・監督すること。

(エ) 地域社会

- a 交通状況に及ぼす影響が著しいと予測される交差点については、関係機関と十分に調整すること。
- b 関係車両の運転者に交通情報が的確に伝達されるよう、有効な方法を十分検討し、その効果を検証すること。
- c 企業バスについて、運行計画を明らかにするとともに、施設の供用後はその利用状況を把握し、報告すること。

(オ) 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、倉庫周辺に通路等の空地及び緑地帯を設けるなどのランドスケープデザインを実施し、公開空地や供用後の道路の歩行者環境に配慮すること。

(3) 環境影響配慮項目

ア 存在・供用時

(ア) 温室効果物質

最も優れた低排出ガス車の導入やバイオ燃料の使用の検討、アイドリングストップなどのエコドライブに関する従業員教育の推進など、温室効果物質の更なる削減に努めるよう、入居事業者を指導すること。

(4) 事後調査

ア 工事中、存在・供用時

評価書では、大気汚染、騒音、振動、廃棄物・発生土及び地域社会を事後調査項目に選定し事後調査をすとしてしているが、調査内容が不明確であり、また調査頻度や調査地点及び調査時期等に事業内容と整合しないものがあるので、事後調査計画書では、審査内容に配意し、環境保全措置が的確に行われていることを確認できる内容を示すこと。