

(仮称) みなとみらい 21 中央地区 67 街区開発事業
環境影響評価方法書に係る答申

平成 19 年 10 月 26 日

横浜市環境影響評価審査会

平成 19 年 10 月 26 日

横浜市長 中 田 宏 様

横浜市環境影響評価審査会
会 長 猪 狩 庸 祐

(仮称) みなとみらい 21 中央地区 67 街区開発事業
環境影響評価方法書に係る調査審議について (答申)

平成 19 年 8 月 27 日環創環評第 242 号により諮問のありました標記について、当審査会は慎重に調査審議を重ねた結果、次のとおり結論を得たので答申します。

なお、本件に係る方法意見書の作成にあたっては、当審査会で指摘した事項について十分に配慮されるよう申し添えます。

1 全般的事項

(1) 対象事業の内容

ア 対象事業の名称

(仮称) みなとみらい 21 中央地区 67 街区開発事業 (以下「本事業」という。)

イ 対象事業の種類

高層建築物の建設 (横浜市環境影響評価条例に規定する第 1 分類事業)

ウ 事業者の名称

三井不動産株式会社 (以下「事業者」という。)

エ 対象事業の実施区域

西区高島一丁目 1 番 20 (以下「計画地」という。)

オ 対象事業の目的

本事業は、横浜駅とみなとみらい 21 地区との結節点に位置する希少性の高い立地を活かしたオフィスビルを建設することにより、「世界に通用する企業の誘致」「横浜の未来の新産業を創生するシステム」「国際交流を促す仕組み」を持つ、新産業創生と世界への発信の核となる“場”になること、世界に通用する技術・人材・情報の集積・交流の拠点とすることを目指すとしている。

カ 対象事業の概要

本計画は、みなとみらい 21 中央地区 67 街区に業務施設を中心とし、商業施設、文化施設を含む高層建築物を建築するもので、横浜駅とみなとみらい 21 地区との結節点に位置することを踏まえたものとしている。

また、周辺からの景観に配慮し、みなとみらい 21 中央地区のスカイラインを意識した建物高さとするとともに、帷子川沿いの水際線プロムナードを活かした公開空地を整備するとしている。

このような歩行者空間の整備と周辺環境との調和を図ることなどにより、横浜市市街地環境設計制度を利用し、容積率の割増を受ける予定としている。

さらに、横浜市建築物環境配慮制度を利用し、高位の評価値の取得を目指すなど、省資源・省エネルギーの工夫を取り入れ、環境への負荷が少ない都市形成に寄与することを目指すとしている。

本事業における建築計画は次のとおりである。

建築計画

用途	業務施設・商業施設・文化施設
敷地面積	約 7,800 m ²
延べ床面積	約 93,000 m ²
建築物高さ	約 144 m
階数	地下 2 階・地上 31 階
駐車場台数	305 台

(2) 地域の特性

みなとみらい 21 中央地区は基本協定・地区計画で街づくりの基本的な考え方が示されており、計画地は、基本協定・地区計画に定める「ビジネスゾーン」に位置している。ビジネスゾーンは本社機能等が集積する質の高い業務地区等とされている。

計画地の北側は帷子川に隣接し、対岸は大規模商業施設が立地する横浜駅東口地区で、東側に隣接する街区には高さ約 100m の本社機能施設が建設されており、横浜駅東口地区と結ぶペDESTリアンデッキも併せて整備が進められている。

計画地の南側は、とちのき通りを挟んで未利用地に総合エンタテインメント施設の計画があり、西側は国道 1 号と首都高速横羽線を挟んで高層住宅を含む高島二丁目地区第一種市街地再開発事業が進められている。

みなとみらい 21 中央地区の都市計画法の地域・地区の指定状況は、全域が商業地域となっており、地区計画で土地利用方針や建築物等の整備方針、地区施設の配置や建築物等の用途制限、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度等が定められている。

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 横浜市市街地環境設計制度を利用する計画としているが、事前調整の結果を準備書に記載すること。
- イ 雨水利用の用途、貯留方法について、準備書で明らかにすること。
- ウ 敷地内の公開空地等に植栽する計画としているが、具体的な内容を準備書に記載すること。
- エ ヒートアイランド対策について、具体的な対策内容を準備書に記載すること。
- オ 給排気塔の設置位置、高さについては、周辺への大気汚染や騒音の影響を考慮して計画し、準備書に記載すること。
- カ 工事計画では、約2年半の工事期間を見込んでいるが、計画地は横浜駅とみなとみらい21地区を結ぶ結節点であることから、工事中の仮囲い等についても周辺と調和したものとする。

(2) 環境影響評価項目

ア 工事中

(ア) 地盤沈下

地下掘削については、帷子川に隣接することも考慮して、止水及び地盤変形に十分配慮し、施工方法を準備書で明らかにすること。

(イ) 廃棄物・発生土

建設発生土については、搬出量を抑制するよう計画するとともに、処理方法を準備書で明らかにすること。

イ 存在・供用時

(ア) 大気汚染

排気塔からの拡散予測については、方法書に記載しているモデルの他、ISC-S T 3モデル*の併用を検討すること。

(イ) 地域社会

横浜スカイビルの南側の市道から国道1号への出口の交通混雑など、無信号交差点について適切に予測・評価すること。

(ウ) 景観

- a 景観の評価について、みなとみらい21地区の色彩計画に配慮するとともに、計画地と水辺プロムナードやとちのき通りの歩道との一体性について検討すること。
- b 圧迫感の評価については、仰角図のみでなく歩行者の目線を考慮して行い、方法書記載の候補地点よりも近い地点で予測・評価すること。

(3) 環境影響配慮項目

ア 温室効果物質

省エネルギー対策については、建築物の断熱性を高めることやエネルギーの効率的な運用を図る管理システムの導入等、CO₂排出量を抑制する対策について準備書に記載すること。

* ISC-ST3モデル

アメリカ合衆国環境保護庁認定の大気拡散予測モデル

■ 横浜市環境影響評価条例に基づく手続経過

平成 19 年 7 月 20 日	事業者は方法書を提出
平成 19 年 7 月 27 日	事業者は方法書周知計画書を提出
平成 19 年 8 月 3 日	市長は方法書の提出を受けた旨市報公告 [※] し、方法書の写しの縦覧を開始（9 月 18 日まで） 縦覧場所 環境創造局、神奈川区役所、西区役所 縦覧者数 16 名 意見書数 2 通
	事業者は対象地域内に方法書の概要を周知 ・対象地域において新聞 7 紙に折込配布 ・横浜市 PR ボックスを利用した周知及び地元協議会や商店会等の組織を通して周知
平成 19 年 8 月 27 日	環境影響評価審査会 市長は方法書に係る調査審議について審査会に諮問 事業者説明（方法書）及び質疑、審議
平成 19 年 9 月 7 日	環境影響評価審査会 事業者説明（補足資料）及び質疑 事務局説明（方法書に関する主な指摘事項等について）及び審議
平成 19 年 9 月 28 日	環境影響評価審査会 事業者説明（補足資料及び意見書の概要と事業者見解）及び質疑、審議
平成 19 年 10 月 16 日	環境影響評価審査会 事務局説明（検討事項一覧）及び審議
平成 19 年 10 月 26 日	環境影響評価審査会 事務局説明（答申案）及び審議

※その他、新聞広告（日刊 3 紙）及び本市ホームページへの掲載により周知

■ 事業者が当審査会に提出した資料

- 1 景観（圧迫感）の調査予測候補地点について
- 2 横羽線の道路交通騒音が計画建物で反射することによる周辺影響について
- 3 方法書に対する意見書の概要と、意見書の内容に対する事業者見解

■ 横浜市環境影響評価審査会委員

赤 羽 弘 和

◎ 猪 狩 庸 祐

小 沢 弘 子

工 藤 信 之

後 藤 英 司

○ 猿 田 勝 美

谷 和 夫

田 丸 重 彦

田 村 美 幸

野 知 啓 子

広 谷 浩 子

藤 原 一 繪

横 山 長 之

◎ 会長 ○ 副会長 五十音順 敬称略