

(仮称) みなとみらい 21 中央地区 42 街区開発計画

環境影響評価方法書に係る答申

平成 19 年 9 月 7 日

横浜市環境影響評価審査会

平成 19 年 9 月 7 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 42 街区開発計画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6月11日環創環評第86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 42 街区開発計画 (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

MM42開発特定目的会社 (以下「事業者」という。)

エ 対象事業の実施区域

西区みなとみらい四丁目 6 番 2 (以下「計画地」という。)

オ 対象事業の目的

本事業は、丸紅株式会社と三菱商事株式会社 (以下「共同事業者」という。) が、みなとみらい 21 中央地区 42 街区において、「みなとみらい 21 街づくり基本協定」 (以下「基本協定」という。) の趣旨に沿って、高層建築物の業務施設と低層部に飲食店や物販店が立ち並ぶ商業施設を建設することにより、グランモール沿いの活性化、人々への憩いと賑わいの場の提供、みなとみらい 21 地区全体として調和のとれた都市景観を形成することを目的とするとしている。

その後、本事業は、共同事業者が出資するMM42 開発特定目的会社に引継がれている。

カ 対象事業の概要

本計画は、みなとみらい 21 中央地区 42 街区に高層のオフィス棟とその低層部に商業施設を建築するもので、建物高さを地区計画で定められている「高さの最高限

度 120m」とすることでみなとみらい 21 地区全体としてスカイラインを調和させた計画とするとしている。

また、南東側のいちょう通（みなとみらい 2 号線）に面する部分は公開空地として広場を整備することや、北西側の低層部に屋内歩行者空間（ガレリア）を整備することにより、横浜市市街地環境設計制度を活用し、容積率の割増を受ける計画としている。

その際、横浜市建築物環境配慮制度に基づき建築物が環境に与える負荷を低減するためのさまざまな環境配慮に取り組み、建築物総合環境性能評価システムにおいて環境性能効率「Aランク」以上の認証を目指している。

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
敷地面積	約 12,930 m ²
延べ床面積	約 111,000 m ²
建築物高さ	約 120m
階数	地下 2 階・地上 27 階
駐車場台数	450 台

(2) 地域の特性

みなとみらい 21 中央地区は基本協定で街づくりの基本的な考え方が示されており、計画地は、基本協定に定める「プロムナードゾーン」に位置している。プロムナードゾーンは、美術館を中心に文化施設が集まる地区、商業施設がモールに沿って並び、背後に都心住宅*が造られる地区、業務地区とされている。

計画地の北東側は、主要歩行者ネットワークであるグランモール公園に接しており、グランモール公園を挟み反対側の 39、40、41 街区には高さ約 100m の高層住宅が建設されている。南東側には横浜美術館が、北西側には高さ 70m の商業施設があり、南西側の 43 街区は現在空地となっているが、業務施設を中心とした高層の建築物が建設される予定である。

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や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。

*都心住宅

みなとみらい 21 街づくり基本協定（昭和 63 年 7 月）では、都心住宅について、都市生活者の多様な生活像に応える特色のある住宅をめざすとともに、周辺の他の都心機能の集積を阻害しないように、その配置等についてきめ細かく配慮するとしている。

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、資産の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、実質的な開発業務は出資者である丸紅株式会社と三菱商事株式会社が委託契約に基づいて共同で行うとしている。この委託内容等について明確にし、準備書に記載すること。

イ 敷地内の広場や周辺部、低層部の屋上等を緑化する計画としているが、具体的な植栽計画を準備書に記載すること。

ウ 横浜市市街地環境設計制度を活用し、容積率の割増を受ける計画としているが、その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、グランモール公園に面した歩行者の多い地区であることを考慮し、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) 大気汚染

大気汚染の現地調査の時期を春季と秋季としているが、大気環境を更に詳しく把握するため冬季の調査についても検討すること。

イ 存在・供用時

(ア) 大気汚染

大気汚染の現地調査の時期を春季と秋季としているが、大気環境を更に詳しく把握するため冬季の調査についても検討すること。

(イ) 風害

周辺で計画されている建築物も含めて風環境を評価し、効果的な風害対策を検討すること。

(ウ) 地域社会

a 交通量調査の調査地点は、交通の状況を確認した上で選定し、十分に交通需要のある交差点では飽和交通流率の実測をすること。

b 交通量調査の結果を考慮して関係車両の走行ルートを設定すること。

(エ) 景観

- a グランモール公園からの圧迫感の調査地点として、横浜美術館に隣接した歩道付近を追加すること。
- b 横浜美術館やグランモール公園と計画地との景観の一体性についてフォトモンタージュ等により検討し、準備書に記載すること。

(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。

■ 横浜市環境影響評価条例に基づく手続経過

平成 19 年 5 月 22 日	事業者は方法書提出書及び方法書周知計画書を提出
平成 19 年 6 月 5 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（7 月 19 日まで 45 日間） 縦覧場所 環境創造局、西区役所、中区役所 縦覧者数 13 名 市長は方法書に対する意見書の受付を開始（7 月 19 日まで 45 日間） 意見書数 1 通
平成 19 年 6 月 5 日	事業者は対象地域内に方法書の概要を周知（新聞 7 紙に折込みにて配布及び横浜市の P R ボックス利用） 配布枚数 対象地域を含む範囲：約 41,050 枚
平成 19 年 6 月 8 日	事業者は対象事業廃止等届出書（事業承継）を提出
平成 19 年 6 月 11 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）及び審議
平成 19 年 6 月 20 日	環境影響評価審査会 事業者説明及び質疑
平成 19 年 6 月 29 日	環境影響評価審査会 事業者説明及び質疑
平成 19 年 7 月 9 日	環境影響評価審査会 事業者説明及び質疑
平成 19 年 8 月 27 日	環境影響評価審査会 事業者説明（方法書に対する意見の概要と事業者見解）及び審議 事務局説明（検討事項一覧）及び審議
平成 19 年 9 月 7 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、広報よこはまお知らせ欄への掲載、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補足資料

- 1 事業の委託内容について
- 2 計画建築物の容積率について
- 3 工事中における仮囲いのデザインについて
- 4 圧迫感の調査・予測候補地点について
- 5 大気質現地調査時期について
- 6 みなとみらいの地域冷暖房システムについて

■ 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 (平成 19 年 6 月 24 日から)

○ 猿 田 勝 美

谷 和 夫

田 丸 重 彦

田 村 美 幸

土 井 陸 雄 (平成 19 年 6 月 23 日まで)

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