

(仮称) みなとみらい 21 中央地区 46 街区開発事業

環境影響評価方法書に係る答申

平成 20 年 5 月 9 日

横浜市環境影響評価審査会

平成 20 年 5 月 9 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 46 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20年3月7日環創環評第513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 対象事業の概要

### (1) 対象事業の名称

(仮称) みなとみらい 21 中央地区 46 街区開発事業 (以下「本事業」という。)

### (2) 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)

### (3) 事業者の名称

横浜みらい46特定目的会社 (以下「事業者」という。)

### (4) 対象事業の実施区域

西区みなとみらい四丁目 4 番 11 号 (以下「計画地」という。)

### (5) 対象事業の目的

本事業は、野村不動産株式会社及び野村ホールディングス株式会社 (以下「共同事業者」という。) が、「みなとみらい 21 街づくり基本協定」(以下「基本協定」という。) の趣旨に沿い、「情報都市のシンボルとなる最先端かつ国際的な業務施設の誘致・実現」及び「周辺街区を先導する緑の拠点と都市景観づくり」を目指し、みなとみらい 21 中央地区 46 街区において、高層の業務施設と、その低層部に商業施設を計画するものとしている。

その後、本事業は、共同事業者の出資により設立した「横浜みらい 46 特定目的会社」に引継がれている。

## (6) 対象事業の内容

本事業は、計画地の南西側（みなとみらい大通り沿い）に建築物高さ約 140 メートルの高層棟を配置し、北東側（横浜ジャックモール側）には緑を配した広場を配置する計画としている。高層部には、最先端の情報サービス企業を核としたオフィスやアジア企業の誘致拠点、国内外のビジネス交流拠点となる施設を計画し、低層部には、屋内・屋外に積極的な緑化を図った上、未来、環境、健康、自然をテーマとした空間・店舗を配置するとしている。

また、歩行者のための空間や市民の憩いの場として利用できる広場空間等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予定としている。

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様々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」以上を目指すとしている。

本事業における建築計画は次表のとおりである。

### 建築計画

主要用途	業務施設・商業施設
敷地面積	約 9,000 m <sup>2</sup>
延べ床面積	約 103,000 m <sup>2</sup>
建築物高さ	約 140m
階数	地下 2 階・地上 29 階
駐車場台数	約 310 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」内の 46 街区に位置している。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。

計画地は主要幹線道路である「みなとみらい大通り」と、地域住民の利用が多い「地区街路 7 号線」に面している。同一街区には商業施設（横浜ジャックモール）が暫定利用され、北側には高さ約 85 メートルの高層建築物が建設中である。また、周辺街区においても地区街路 7 号線を挟んだ 43 街区には高さ約 154 メートル、42 街区には高さ約 120 メートルの高層建築物が計画されている。

### 3 審査意見

環境影響評価の実施にあたっては、事業の内容及び地域の特性を考慮し、方法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。

#### (1) 事業計画

ア 事業者が「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、実質的な業務は、共同事業者のグループ企業である野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社が委託契約に基づいて行うとしている。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 地下駐車場からの給排気塔の位置、高さ及び形状・排気速度等については、騒音、景観等を考慮して計画し、準備書に記載すること。

ウ 北東側に緑を配した中庭広場や、低層部の屋上に質の高い緑化を行う計画としているが、緑化計画について具体的な内容を準備書に記載すること。

エ 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。

オ 横浜市建築物環境配慮制度に基づき、環境性能効率「Aランク」以上を目指すとしているが、環境への負荷低減に関する取組みについて準備書に記載すること。

#### (2) 環境影響評価項目

##### ア 工事中

###### (7) 廃棄物・発生土

建設発生土について、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

###### (7) 風害

a 防風植栽については、みなとみらい 21 中央地区の高層建築物等の建設状況や植栽の生育状況等を踏まえ検討すること。

b 地区街路 7 号線を挟み高層建築物が同時期に建設されることから、みなとみらい大通りとの交差点の歩道部についても風環境を予測し、準備書に記載すること。

###### (イ) 地域社会

関係車両の走行ルートについて選定した前提条件を含めた根拠を明らかにし、そのルートに誘導するための方策について準備書に記載すること。

(ウ) 景観

予測地点の選定にあたっては、桜木町方面からの歩行者動線に沿った近景の視点場を加えること。

(3) 環境影響配慮項目

ア 温室効果物質

建築物の省エネルギー対策について具体的に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 20 年 2 月 5 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 20 年 2 月 25 日	市長は方法書の提出を受けた旨市報公告 <sup>※</sup> し、方法書の写しの縦覧を開始（4月9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 11名 市長は方法書に対する意見書の受付を開始（4月9日まで45日間） 意見書数 1通
平成 20 年 2 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PRボックス、西区MM21サービス拠点の利用） 配布枚数 対象地域を含む範囲：約36,350部
平成 20 年 3 月 7 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 20 年 4 月 3 日	環境影響評価審査会 事業者説明（補足資料）及び質疑、審議
平成 20 年 4 月 17 日	事業者は対象事業廃止等届出書（事業の引継ぎ）提出
平成 20 年 4 月 22 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）及び質疑、審議 事務局説明（検討事項一覧）及び審議
平成 20 年 5 月 9 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 関係車両の走行ルートについて
- 2 騒音・振動に係る調査・予測手法について

■ 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

○ 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