

審 査 書

(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 事業の概要

1 事業者の名称及び所在地

名称：横浜みらい46特定目的会社

取締役 田中 稔

所在地：東京都中央区八重洲一丁目4番22号

2 対象事業の名称及び種類

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。)

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 対象事業が実施されるべき区域

西区みなとみらい四丁目4番11(以下「計画地」という。)

4 対象事業の目的

本事業は、野村不動産株式会社と野村ホールディングス株式会社の共同出資によって設立された事業者が、「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。

5 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 ²
延べ床面積	約 100,600 m ²
建築物高さ	約 140m
階数	地下2階・地上29階
駐車場台数	約 325 台

第2 地域の特性

みなとみらい 21 中央地区は、基本協定・地区計画でまちづくりの基本的な考え方が示されており、計画地の 46 街区は、基本協定で、本社機能等が集積する質の高い業務地区である「ビジネスゾーン」に位置している。

計画地の南西側は、主要幹線道路である「みなとみらい大通り」に面し、南東側は、地域住民の利用が多い「地区街路7号線」に面している。同一街区内の北東側には商業施設（横浜ジャックモール）が暫定利用され、北西側には高さ約 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。

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が定められている。

第3 審査意見

事業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、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。

1 事業計画

- (1) 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い、供用後は、野村不動産グループ企業が、運用、運営、管理を行う計画としている。

このため、事業者は、受託者に対し、審査書で指摘した事項を的確に履行するよう義務づけること。

- (2) 緑化・空地計画については、基本方針として「人々の憩いの場となる空間づくり」や「歩行者ネットワークの構築」などを掲げているが、詳細な計画を検討するにあたっては、これらの基本方針を反映させること。
- (3) 緑化計画については、ボリュームのある緑を配した広場を整備し、低層部屋上に緑化を行う計画としているが、壁面緑化についても積極的に検討すること。
- (4) 水景施設の管理については、滞留・循環系で利用することにより発生しやすい細菌汚染に配慮して十分な衛生管理を行うこと。

2 環境影響評価項目

(1) 工事中

ア 廃棄物・発生土

場外に搬出する建設発生土については、同時期に実施される他の工事との調整を行い、極力有効利用を図るよう検討すること。

(2) 存在・供用時

ア 風害

(ア) 防風植栽として、シマトネリコを計画しているが、実効性のある植栽方法を実施すること。

(イ) 事後調査により防風対策の効果を検証し、必要に応じて適切な対策を実施すること。