

## 配 慮 市 長 意 見 書

(仮称) アパホテル&リゾート<横浜ベイタワー>新築工事に係る計画段階配慮書(以下「配慮書」といいます。)に関する横浜市環境影響評価条例第 11 条第 1 項に規定する環境の保全の見地からの意見は、次のとおりです。

横浜市長 林 文 子

### 第 1 事業計画の概要

#### 1 計画段階事業者の名称等

名 称：アパマンション株式会社

代表者：代表取締役 元谷外志雄

所在地：石川県金沢市大和町 1 番 5 号

#### 2 事業の名称及び種類

名 称：(仮称) アパホテル&リゾート<横浜ベイタワー>新築工事(以下「本事業」といいます。)

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 事業を実施しようとする区域

横浜市中区海岸通五丁目 25 番 3 (以下「計画地」といいます。)

#### 4 事業の目的

北仲通地区は、新たな開発により都市機能の集積が進む“みなとみらい 21 地区”と、古くからの中心市街地である“関内地区”の結節点に位置し、都市計画道路栄本町線やみなとみらい線の開通にあわせて、再開発等により横浜都心部にふさわしい機能の集積を図り、歴史的資産の保全・活用や水辺のプロムナード等の整備など、魅力ある都心づくりを進めている地区です。

本事業は、北仲通北地区のまちづくりに求められる社会的要請に寄与するため、計画地の立地特性と、当該地区の横浜市のまちづくり方針を踏まえ、「高品質」「高機能」「環境対応型」をコンセプトとする、ホテル業界では全く新しいカテゴリーである「新

都市型ホテル」を新設するものです。

## 5 事業の内容

本事業は、北仲通北再開発等促進地区地区計画区域の B-2 地区において、主に宿泊施設客室を配置した高層部とレストランや大浴場を集約した低層部で構成される高さ約 135 メートルの高層建築物を建設するものです。その概要は、下表のとおりです。

表 事業の概要

主要用途	宿泊施設、店舗ほか
地区計画	「北仲通北再開発等促進地区地区計画」 B-2 地区の一部
用途地域	商業地域（防火地域）
敷地面積	約 8,330 m <sup>2</sup>
建築面積	約 4,000 m <sup>2</sup>
延べ面積	約 64,500 m <sup>2</sup>
建築物の最高高さ	約 145m
建築物の高さ	約 135m
階数	地下 2 階、地上 35 階、塔屋 2 階
工事予定期間	平成 29 年～平成 31 年
供用予定時期	平成 31 年

計画地が属する、北仲通地区の都市計画道路栄本町線を挟んだ北側の北仲通北地区では、都心部の新しい拠点にふさわしい土地利用の実現と、シンボル性の高い景観形成、賑わいの創出を目的に、「北仲通北再開発等促進地区地区計画」（横浜市、平成 25 年 10 月最終変更。以下、地区計画という。）が策定されています。

本事業では、地区計画に定める“建築物等の形態意匠の制限”に基づき、歴史的建造物やその他の建築物と一体となって形成される歴史的景観と調和した街並みを形成し、また、歴史的建造物やそれらが形成する歴史的景観と連続した低層の街並みを形成させるために、計画建物外壁は、市道万国橋通 7006 号線に対しておおむね平行又は直行させる必要があるとしています。

そのため、計画建物の低層部では、平成 25 年まで残存していた万国橋ビルディングのファサードを新築復元するとともに、計画建物を市道万国橋通 7006 号線寄りに配置させ、隣接する集合住宅（シャレール海岸通）や横浜第二合同庁舎の低層部の外壁との連続性に配慮した計画としています。

本事業では、様々な環境制御技術や、建築技術を採用していくことで、運用エネルギーの低減や、温室効果ガスの削減を図るとともに、横浜市建築物環境配慮制度（CASBEE 横浜）において、A ランク以上を目指す計画としています。

## 第 2 地域特性

北仲通地区は、都心臨海部（横浜駅周辺地区、みなとみらい 21 地区、北仲通地区）

の更なる国際競争力の強化を図る事を目的に、平成 24 年 1 月に「横浜都心・臨海地域」の一部として、政令による「特定都市再生緊急整備地域」に指定されています。

さらに、「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」（横浜市、平成 27 年 2 月）では、北仲通地区が属する関内・関外地区のほか、東神奈川臨海部周辺地区、横浜駅周辺地区、みなとみらい 21 地区、山下ふ頭周辺地区の都心臨海部 5 地区をつなぐ「みなと交流軸」の形成と「地区の結節点における連携強化」を重点項目とし、都心臨海部 5 地区の一体的なまちづくりにより、港とともに発展する横浜ならではの都心形成を目指すとしています。

計画地及びその周辺地域は、1882 年から 1906 年にかけて埋立・整地された土地で、平坦な地形となっており、計画地には、0 m から 5 m の層厚で軟弱地盤が分布しています。

また、計画地には、市道万国橋通 7006 号線及び市道新港 93 号線が接しており、一般国道 133 号や市道栄本町線 7188 号線等からアクセスが可能です。各主要道路の平日 12 時間の交通量は、増減の繰り返しや減少の傾向など様々ですが、大型車混入率については、全体的に減少の傾向が見られます。

### 第 3 意見

事業の実施や環境影響評価手続の実施に当たっては、事業の内容及び地域特性を考慮し、以下に示す事項に十分留意した上で、必要に応じ配慮の内容や事業計画の見直しを行ってください。

#### 1 全般的事項

- (1) 地区計画で定められている内容を踏まえ、地区計画区域内の関係者や近隣住民と十分に調整しながら、周辺環境に配慮した事業計画としてください。
- (2) 今後の事業の進展においては、環境に関する本市の最新の計画等と整合を図るなど、適時、適切な配慮内容となるよう検討してください。
- (3) 配慮事項に対する配慮の内容について、適切に事業計画に反映させるとともに、検討するとしている事項については、各々の検討状況を方法書に記載してください。
- (4) 配慮事項に対する配慮の内容については、相互に密接に関連する複数の事項があることから、全体的な視点で引き続き検討してください。特に、緑化計画の策定に当たっては、生物多様性への配慮、ヒートアイランド対策、風害対策、景観への配慮など、可能な限り各環境要素に対し効果的な計画となるよう検討を進めてください。

#### 2 配慮指針に掲げられている配慮事項

【配慮指針 別記 事業別の配慮事項「8 高層建築物の建設」】

- (1) 周辺環境への影響、生物の生息生育環境の保全や温暖化対策への配慮【配慮事項(1)】
  - ア 隣接する B-3 地区の集合住宅に対して日影や圧迫感の低減、風環境に配慮することはもちろん、ホテルから集合住宅の居室への視線等にも配慮してください。
  - イ 生物生息環境の確保については、各地で様々な取り組みが行われています。緑の創出に当たっては、各地の取り組みを参考にして緑の質、配置等、生物生息環境の確保に向けた先進的な事例となることを目指し、計画策定に取り組んでください。
- (2) 環境資源等の現況把握【配慮事項(2)】
  - ア 隣接している北仲通北地区（A 地区）再開発計画（平成 19 年 4 月に環境影響評価書提出）において環境影響評価を実施した結果等を有効に活用し、より周辺環境に配慮した事業計画となるよう努めてください。
  - イ 計画地の海風や微気候を考慮し、局地風を捉えられるよう計画地に近い場所の気象データを使用してください。
- (3) 計画段階からの安全な工法等の検討、市民への情報提供【配慮事項(3)】
  - ア 計画地は、埋立地であるため工事計画を検討するに当たっては、地盤特性を詳細に把握するとともに、周辺に影響が生じないよう必要に応じて対策を講じるなどの検討をしてください。
  - イ 計画地周辺において同時期に複数の事業が計画されているため、周辺の道路状況を踏まえ、工事用車両の通行方法については、市や関係事業者等と十分に調整してください。
  - ウ 計画区域内の一部に確認された土壤汚染に関しては、過去の調査資料や地歴関係を調べるなど詳細を把握し、「土壤汚染対策法」や「横浜市生活環境の保全等に関する条例」に基づき、適切に対応してください。
- (4) 環境形成に関する法令等の遵守【配慮事項(4)】

事業計画の具体化に合わせ、最新の環境負荷低減技術を積極的に導入するなど、CASBEE 横浜において更なる上位ランクの取得に努めてください。
- (5) 緑化等による生物の生息生育空間の確保と生物多様性の保全と創造【配慮事項(5)】
  - ア 緑化計画については、様々な緑化技術や事例を参考にしつつ、植栽する植物の性質や生育環境を十分考慮し、良好な緑の維持が可能となるよう配慮してください。

また、誘致する鳥類や昆虫類において、市街地に適応した目標種を定め、それら生物の生息生育環境の創出に努めてください。
  - イ 施設利用者や来街者が目で見て楽しみ、緑量を感じられる効果的な緑化に努めてください。

- ウ 地区計画の緑化の方針を踏まえ、生物多様性の保全に寄与するために北側から水際線プロムナード、広場状空地、南側地上部の緑地へと水と緑のネットワークを形成し、一体感のある緑化計画としてください。
- エ 生物の生息生育環境を確保するための具体的な配慮を方法書以降で示してください。
- (6) エネルギー使用の合理化、再生可能エネルギー等の活用【配慮事項(6)】
- ア 省エネルギー型機器や再生可能エネルギー設備等は、導入時点で利用可能な最善の技術や製品を用いるとともに、導入後も定期的に内容を見直すなどの配慮を行ってください。
- イ 災害時にも機能するエネルギーについて、具体的な対応を検討してください。省エネルギー型機器や再生可能エネルギー設備の導入に当たっては、災害時の非常用設備としても利用できるように配慮してください。
- (7) グリーン購入、グリーン電力の導入【配慮事項(7)】
- 積極的にグリーン購入を推進してください。
- (8) ライフサイクルを通じた温室効果ガスの低減【配慮事項(9)】
- ア 低炭素型の工事用車両及び建設機械の使用により、建設工事に伴う温室効果ガスの低減に努めてください。
- イ 建設発生土の運搬にかかる温室効果ガス排出量の低減のため、地下掘削において発生する建設発生土については、「土壌汚染対策法」や「横浜市生活環境の保全等に関する条例」に基づいて適切に対応した上で、できるだけ近隣の建設工事現場での再利用を検討してください。
- ウ 建物、設備等の更新の際には、導入時点で利用可能な最善の技術、製品等の採用により温室効果ガスの低減に努めてください。
- (9) ヒートアイランド現象の抑制【配慮事項(10)】
- ア 「ヒートアイランド対策の手引き」等を参照し、ミスト冷却装置の採用やさらなる緑化、保水性舗装や遮熱塗装等、ヒートアイランド現象の抑制に資する対策を積極的に導入してください。
- イ 空調機器や給湯器等の設備導入について、人工排熱抑制のため、高効率仕様の機種を導入を検討してください。また、排熱位置については歩行者に配慮した計画としてください。
- ウ ヒートアイランド対策効果が期待できるような緑量、緑化面積を確保するよう努めてください。その際、ヒートアイランド対策効果をより一層高めるために、高木・中低木・地被といった多様な植栽を効果的に配植してください。
- (10) 周辺建物との連続性、後背地との調和【配慮事項(11)】
- 建物壁面の分節化や壁面緑化の採用、外観の色彩やデザイン上の工夫により、更

なる圧迫感の低減を図ってください。

(11) 地下空間における浸水対策、避難設備の採用【配慮事項(12)】

津波などによる浸水の影響により、各設備の機能が停止することのないように機械室の配置等を検討してください。

(12) 交通集中の回避、歩行者の安全・利便性への配慮【配慮事項(13)】

ア 計画地周辺において、同時期に複数の事業が計画されているため、これらの事業による環境影響も考慮し、周辺の交通渋滞に配慮してください。

イ 駐車場の整備に当たっては、公共交通機関利用促進の観点を考慮した駐車場台数の設定等、適切な整備に努めてください。

(13) 風害等への配慮【配慮事項(14)】

ア 防風植栽だけでなく、建物の形状や配置の工夫、防風パネルの設置等、更なる風環境の改善に努めてください。

イ 風害対策の検討に当たっては、予測結果を踏まえるとともに、防風植栽の樹種選定や植栽方法について専門家等の意見を聴いたうえで、実効性のある風害対策となるよう十分に検討してください。

ウ 防風植栽を計画する際は、樹木に対する風の影響を考慮し、単植や1列の列植は避け、可能な限り多様な階層構造を持つ群植や重列の列植とし、個々の樹木に対する風の負担を低減させる緑化計画としてください。

エ 計画建物が隣接する B-3 地区の集合住宅の玄関や共用廊下といった住民が出入りする場所に風の影響が及ばないよう留意してください。みなとみらい 21 地区の風環境及び歩行者の状況を考慮し、防風植栽だけでなく、建物の形状や配置の工夫、防風パネルの設置等、更なる風環境への影響の低減に努めてください。

(14) 廃棄物等の発生抑制、再使用及び再生利用、雨水の有効利用【配慮事項(15)】

雨水利用の検討に当たっては、計画地における降水量を把握し、用途や雨水使用量、施設計画といった具体的な内容について方法書以降の図書に記載してください。

(15) 地震、液状化等に対する安全性の検討【配慮事項(17)】

地震が発生した際の電気、水道、ガスといったライフラインの確保について、全国各地で発生した過去の震災の記録を調査した上で、対応を検討してください。