

配慮市長意見書

みなとみらい21中央地区53街区開発事業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：株式会社大林組

代表者：代表取締役 蓮輪 賢治

所在地：東京都港区港南二丁目15番2号

名 称：ヤマハ株式会社

代表者：代表執行役社長 中田 卓也

所在地：静岡県浜松市中区中沢町10番1号

名 称：京浜急行電鉄株式会社

代表者：取締役社長 原田 一之

所在地：神奈川県横浜市西区高島一丁目2番8号

名 称：日鉄興和不動産株式会社

代表者：代表取締役社長 今泉 泰彦

所在地：東京都港区赤坂一丁目8番1号

名 称：みなとみらい53EAST合同会社

代表者：代表社員 一般社団法人みなとみらい53EAST
職務執行者 鈴木 敬一

所在地：東京都港区港南二丁目15番2号

2 事業の名称及び種類

名 称：みなとみらい21中央地区53街区開発事業（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2分類事業）

3 事業を実施しようとする区域（以下「計画区域」といいます。）

横浜市西区みなとみらい五丁目1番1ほか

4 事業の目的

本事業は、計画区域である「みなとみらい 21 中央地区 53 街区」において、高層建築物を建設する事業です。

計画区域は現在更地ですが、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の指定を受けた地区にあり、「みなとみらい 21 中央地区都市景観形成ガイドライン」等により魅力的な景観形成が図られています。また、「みなとみらい 21 中央地区地区計画」において、都市内幹線道路に沿って本社機能等の集積する質の高い中心業務地区、質の高い業務を支援し就業者の利便を向上する商業サービス施設や文化施設等を立地する地区としての特徴を有する「ビジネスゾーン」に区分されていることから、質の高い業務機能を有した複合施設として活用していくことが求められています。

本事業は、本社機能、研究開発拠点等の企業集積が進む国際ビジネス拠点に相応しい競争力のある大規模業務機能を整備すると共に、低層部には都市軸に向けて商業施設を配置することで、都市軸を通してにぎわいを地域に波及させ街全体のにぎわいを創出する計画としています。

5 事業の内容

本事業では、上位計画を踏まえ、横浜駅からみなとみらい 21 中央地区への玄関口となる計画区域で、業務施設、商業施設、にぎわい施設、オープンイノベーションスペース、ホテル等からなる複合施設を建設します。

事業の概要は下表のとおりです。

表 事業の概要

計画区域	横浜市西区みなとみらい五丁目 1 番 1 ほか
主要用途	業務施設、商業施設、にぎわい施設、オープンイノベーションスペース、ホテル等
用途地域	商業地域（防火地域）
指定容積率／建ぺい率	800% / 80%（防火地域内の耐火建築物）
計画容積率／建ぺい率	約 800% / 約 70%
敷地面積	約 20,620 m ²
建築面積	約 14,500 m ²
延べ面積	約 183,000 m ²
容積対象床面積	約 165,000 m ²
建築物の最高高さ	約 161m
建築物の高さ	約 161m
階数	地下 1 階、地上 30 階、塔屋 2 階
工事予定期間	令和 2 年度～令和 5 年度（準備工事含む）
供用予定時期	令和 5 年度

第2 地域特性

計画区域周辺は1882年から1906年にかけて埋立・整地されており、現在は多くの建物が急速に建設され市街化が進んでいます。計画区域を含めたみなとみらい21中央地区は、帷子川水系河川の「洪水ハザードマップ」によると、計画規模及び想定最大規模において「浸水のおそれのない区域」に属しています。なお、みなとみらい21中央地区は、都市の基盤となる道路や宅地の造成のため、埋立時に用材として、液状化しにくい（粒径の異なる）土砂を用いる等、地震災害や地盤沈下等に配慮した各種地盤改良が実施されています。

計画区域周辺の道路網としては、計画区域西側に一般国道1号、首都高速神奈川1号横羽線、市道栄本町線7188号線が幹線道路として整備されており、横浜市営バスのほか、相鉄バス・京急バス等の路線バスが運行しています。また、鉄道網としては、みなとみらい線、JR線、市営地下鉄等が整備されており、計画区域の最寄り駅はみなとみらい線の新高島駅です。その他には、横浜駅、高島町駅が近傍の駅であり、乗降車人員は、各線、各駅ともに増加傾向にあります。

計画区域がある西区は、総面積約7.0km²全てが市街化区域となっており、用途地域は住居系が約3.0km²、商業系が約3.9km²、工業系が約0.3km²となっています。周辺の主な教育機関としては、計画区域の西側に本町小学校及びも、の保育園みなとみらいがあり、主な医療機関としては、計画区域の西約380mに横浜第一病院、南東約450mにけいゆう病院があります。

このような状況下、みなとみらい線新高島駅周辺は、その利便性からグローバル企業の集積等によって、広く注目を集めている地区となっています。

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) 配慮事項に対する配慮の内容や検討するとしている事項について、適切に事業計画に反映させてください。
- (2) 今後の事業の進展においては、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努めてください。
- (3) 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、緑化計画の策定にあたっては、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してください。

- (4) 事業の計画、工事、供用の各段階において、周辺の住民や事業者、また小学校関係者とのコミュニケーションを図り、積極的な情報提供や丁寧な説明に努めてください。

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 計画建築物と周辺街区との一体的な群造形の創出に留意してください。
- イ 計画地の緑化面積を基準以上に確保すると共に、周辺緑地を考慮して生物多様性の保全と創造に努めてください。

(2) 環境資源等の現況把握【配慮事項(2)】

計画地の緑化面積を基準以上に確保すると共に、周辺緑地を考慮して生物多様性の保全と創造に努めてください。【(1)イ 再掲】

(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 計画地の工事だけでなく、周辺地域の工事も考慮して、児童の登下校をはじめ歩行者等の安全を確保してください。
- イ 工事中の建設作業に伴う騒音及び振動について、周辺環境を踏まえ、影響を低減するための対策を検討してください。
- ウ 計画区域は、埋立地であり、また地下に鉄道が通っているため、工事計画の検討にあたっては、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。

(4) 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)】

計画地の緑化面積を基準以上に確保すると共に、周辺緑地を考慮して生物多様性の保全と創造に努めてください。【(1)イ, (2) 再掲】

(5) 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)】

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ことに加えて、導入後もエネルギー使用量を把握・分析し、適宜運用改善を図るとともに、定期的に内容を見直すよう努めてください。

(6) 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及びグリーン電力導入に努めてください。

(7) 運輸部門における二酸化炭素の排出抑制【配慮事項(8)】

- ア 従業員に限らず、施設利用者にも公共交通機関の利用を促すなど、自動車の利用をできるだけ抑えるよう検討してください。
- イ 荷捌き車両等に対するアイドリングストップの励行など、運輸部門における二酸化炭素の排出抑制を検討してください。

- (8) **ライフサイクルを通じた温室効果ガスの低減、長寿命化【配慮事項(9)】**
- ア ライフサイクルを通して排出される温室効果ガスを低減するために建築資材等に留意し適宜運用を見直すと共に、建築物の長寿命化を検討してください。
 - イ 建設工事に伴う温室効果ガスの排出量を低減するため、低炭素型あるいは低燃費型の工事用車両及び建設機械の使用を検討してください。
 - ウ 掘削土等の運搬に伴う温室効果ガスの排出量を低減するため、掘削土等は可能な限り発生を抑制したうえで、近隣の建設工事現場での使用を検討してください。
- (9) **ヒートアイランド現象の抑制【配慮事項(10)】**
- 自然の風が通り抜けるオープンエアな空間の創出等をはじめ、ヒートアイランド現象の抑制に努めてください。
- (10) **周辺建物との連続性、後背地との調和【配慮事項(11)】**
- 地域全体の景観計画を踏まえて、計画建築物の外観を検討してください。
- (11) **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 駐車場形式を検討するに際しては、前面道路が渋滞しないよう入出庫の処理能力を検討してください。
 - イ 従業員に限らず、施設利用者にも公共交通機関の利用を促すなど、自動車の利用をできるだけ抑えるよう検討してください。【(7)ア 再掲】
- (12) **風害等への配慮【配慮事項(14)】**
- 周辺の建築物を考慮して、風害や日照対策を検討してください。
- (13) **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(16)】**
- ア 掘削土等の運搬に伴う温室効果ガスの排出量を低減するため、掘削土等は可能な限り発生を抑制したうえで、近隣の建設工事現場での使用を検討してください。【(8)ウ 再掲】
 - イ 雨水の有効利用を積極的に検討してください。
- (14) **地震、液状化等に対する安全性の検討【配慮事項(17)】**
- ア 表層地質や軟弱地盤分布等を考慮し、基礎形式に反映してください。
 - イ 大地震を想定した配慮をすると共に、外装のガラス落下に十分注意してください。
 - ウ 積極的に防災機能の整備に努めてください。

以上