

みなとみらい21中央地区52街区開発事業計画 配慮市長意見(案)

第20回環境影響評価審査会
事務局資料
令和4年1月31日

○全般的事項

- ・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。
- ・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、アートガーデンやキング軸上の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。
- ・事業の計画、工事、供用の各段階において、周辺の住民や隣接街区等の事業者、及び小学校関係者等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。
- ・第2分類事業判定届出書以降の図書作成にあたっては、正確で分かりやすい内容となるようにしてください。

配慮指針に掲げられている 配慮事項	選 定	事業者が配慮書に記載した 配慮の内容(概要)	配慮市長意見(案)
<p>(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】</p> <p>計画地の選定や施設配置等の検討に当たっては、地形や周辺の土地利用状況等を踏まえ、周辺環境への影響を少なくする。</p> <p>「生物多様性横浜行動計画」等に基づき、生物の生息生育環境の保全や景観機能等を考慮し、まとまりや連続性のある農地・樹林地、源流域、貴重な動植物の営巣・生育地等の分断、改変を避ける。</p> <p>また、脱炭素化の実現に向けて、「横浜市地球温暖化対策実行計画」等に基づき、温室効果ガスの排出抑制を事業のあらゆる場面で実施するように計画段階から検討する。</p>	○	<p>【施設配置等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オフィス棟を北側に配置し、計画区域東側の住宅街区及び高島中央公園に対する日影の影響に配慮する。 ・計画建築物の立面のデザインは、53街区の縦基調、54街区の水平基調と統一性のある外観とする他、オフィス棟頂部のセットバックやコーナー部の面取りによって周辺への風環境に配慮する。 ・低層部の色調・素材を変化させ、高層部を分節化し、計画区機器東側の住宅街区への圧迫感を軽減する。 ・計画区域南側をアートガーデンとすることで、みなとみらい線の地下鉄軌道への工事中的の影響を最小限に抑え運行上の安全性を確保する。 <p>【緑の創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・キング軸となる空間の緑化を積極的に実施し、緑化面積3,550㎡(敷地面積の約30%)を確保し、アートガーデン、キング軸、高島中央公園のオープンスペースが一体となり、豊かでまとまりのある緑地空間を形成する。 ・生物多様性に配慮した都市構造の実現に配慮するとともに、緑を活用した賑わいのある空間の創出を図る。 ・周辺街区とつながりのある緑化空間を形成し、施設利用者や周辺住民にとって心地よい空間を提供する。 <p>【温室効果ガスの抑制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新たな地域冷暖房プラント(第3プラント)を計画区域に設置することで、みなとみらい21中央地区に供給される地域冷暖房事業の強化と高効率化を図り、低・脱炭素化に向けた地域やまちづくりに貢献する。 ・高性能な省エネルギー機器の導入、建設資材及び設備におけるグリーン購入等を通じ、様々な場面で、温室効果ガス排出量の抑制に資するよう配慮する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。アートガーデン等の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。
<p>(2)【環境資源等の現況把握】</p> <p>計画地及びその周辺の自然環境、社会文化環境等についての情報を収集し、環境資源等の現況把握を行う。</p>	○	<p>【現況把握】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画段階配慮書の作成を通じて、地域の概況について情報を収集し、現況の把握に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・53街区の環境アセスメント関係資料を有効に活用し、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。
<p>(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】</p> <p>工事計画の策定に当たっては、計画段階から安全な工法や工程等を検討し、市民への情報提供に努める。</p>	○	<p>【工事計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全な工法や工程等の検討や児童の登下校に十分注意し、近隣工事現場と情報共有し安全対策を講じる。 ・横浜高速鉄道株式会社と近接工事協議を早期に実施し、地下鉄への影響を抑えた建物配置計画及び施工時の適切な山留計画管理について、安全に工事を行う。 ・仮囲いを設置して、車両出入口に交通誘導員を配置し、歩行者や一般通行車両の安全に配慮する。 ・歩行者のバリアフリーの推進に努めるとともに、必要に応じて仮設路や迂回路を設け、高島中央声運利用者及び車いす利用者を含む歩行者及び自動車の安全で円滑な通路を確保する計画とする。 ・汚染土壌が確認されているため、掘削時の飛散防止対策、搬出車両のタイヤ洗浄といった汚染土の流出防止対策を計画する。 <p>【市民への情報提供】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・標識設置や近隣住民への説明等、情報提供を行う。 	なし

<p>(4) 【環境形成に関する法令等の遵守】</p> <p>環境負荷低減や、水とみどりの環境形成に関する法令や条例、指針等を遵守する。</p>	<p>○</p>	<p>【法令等の遵守】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑化及び環境関連の法令、条例、指針等に従い環境の創造や環境負荷低減に資する計画とする。 <p>【環境負荷低減技術の導入】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の長寿命化、地上部やオフィス棟低層部の緑化、高性能な省エネルギー機器の導入検討等、環境負荷低減技術を取り入れた計画とし、建築総合性能評価システム（CASBEE）においてSランク認証取得を目指すとともに、LEEDのGOLD認証取得を目指す。 	<p>なし</p>
<p>(5) 【グリーンインフラの保全と活用、健全な水循環の創出】</p> <p>生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、雨水の浸透・貯留、ヒートアイランド現象の緩和、防災・減災、さらには人々が交流し活動する場など、多様な機能を持つグリーンインフラの保全、活用を図るとともに、雨水の有効利用などによる健全な水循環の創出に努める。</p>	<p>○</p>	<p>【グリーンインフラの保全と活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・キング軸となる空間の緑化を積極的に行い、緑化面積3,550㎡（敷地面積の約30%）を確保し、アートガーデン、キング軸及び高島中央公園のオープンスペースが一体で豊かでまとまりのある緑地空間を形成する。 ・アートガーデンには、約3,000㎡の地表面に積極的に緑を盛り込み、オアシスらしい空間を創出する。 ・アートガーデンの中には小川を設ける等、鳥や蝶等の生息空間を創出し、生物多様性の創出に配慮する他、ヒートアイランド現象の緩和に貢献する計画とする。 ・地表の緑化による雨水の地下浸透や樹木の蒸散作用、雨水の植栽利用等、健全な水循環の創出に貢献する。 <p>【健全な水循環の創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地表部を緑化部とすることで、雨水の地下浸透や樹木による蒸散作用が見込まれるほか、雨水を植栽への散水に利用する計画とする等、ヒートアイランド現象の緩和及び健全な水循環の創出に貢献する計画とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・キング軸の緑化では、グランモール公園等の事例を参考にしながら検討してください。特に、水辺を作る際には地形のアンジュレーションに留意し表流水が溜まらないような環境創出に配慮してください。
<p>(6) 【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】</p> <p>低層部の屋上や壁面、敷地の緑化を図り、生物の生息生育環境の確保に努める。緑化に際しては、郷土種中心の多様な植物の植栽など、生物多様性の保全と創造に努める。</p>	<p>○</p>	<p>【緑化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・キング軸となる空間の緑化を積極的に実施するとともに、計画区域南側にアートガーデンを配置し、条例で定められている緑化率（敷地面積の5%）以上の緑化面積3,550㎡（敷地面積の約30%）を確保する計画とする。 ・キング軸となる空間の緑化は、キング軸の面積の約50%の緑化面積を確保し、隣接街区と一体的かつ立体的な緑に囲まれた空間を構築する。 <p>【生物多様性の保全と創造】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アートガーデンは、地表面に積極的に緑を盛り込み、オアシスらしい空間を創出する。 ・アートガーデン内には小川を設ける等、鳥や蝶等の生息空間を創出し、生物多様性の創出に配慮するほか、ヒートアイランド現象の緩和に貢献する計画とする。 ・樹種の選定にあたっては、華やかさのある配植となる緑化を目指して園芸種等を用いるほか、地域の潜在自然植生や「環境エコアップマスタープラン」に示される「ふるさと生物候補」等を参考に、可能な限り郷土種を採用する。さらに、臨海部になじむ景観形成樹種や耐潮性のある樹種の選定についても検討する。 ・単一種や同一規格による大規模な植栽を避けつつ、鳥や蝶等の生き物を誘う誘鳥木や食草の配植に配慮した計画とし、適切に維持管理を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・小川については、単純に水を流すということではなく、流水域や止水域といった変化や水際の植栽を工夫する等、生物多様性に配慮した計画を検討してください。 ・周辺の高島水際線公園や臨港パーク、高島中央公園等の生き物の移動に関する既存のネットワークを把握し、生物多様性に配慮した環境作りを検討してください。
<p>(7) 【エネルギー使用の合理化、再生可能エネルギー等の活用】</p> <p>高性能な省エネルギー型機器の導入などによりエネルギー使用の合理化を図る。また、太陽光発電設備などの再生可能エネルギーや、廃熱の有効利用などの未利用エネルギーの積極的な活用に努める。</p>	<p>○</p>	<p>【エネルギー使用の合理化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高性能な省エネルギー機器の導入を検討し、設備機器の冷媒のGWPやODPに配慮する。 ・自然採光の活用、高効率電気機器、LED照明の採用、自然換気システム、高性能Low-Eガラスの採用等による熱負荷低減、地域冷暖房プラントの設置、日射遮蔽効果のある庇や奥行きのある縦方向部材の方位別設置による外壁負荷削減、太陽光発電設備の設置といった環境制御技術や建築技術等の採用を検討し、運用エネルギーの低減を図った環境配慮型建築とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・最善技術、製品の採用やエネルギー使用量を把握し、適宜運用改善を図るようにしてください。
<p>(8) 【低炭素電気を選択、グリーン購入】</p> <p>使用する電気は低炭素電気を選択するよう努めるとともに、建設資材や設備等の確保に際してはグリーン購入を図る。</p>	<p>○</p>	<p>【低炭素電気を選択】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低炭素電気の利用を図る。 <p>【グリーン購入】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設資材や設備の確保については、グリーン購入を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・低炭素電気を選択も含め建物全体の運用時の温室効果ガス低減対策を包括的に含むエネルギーマネジメント計画を検討してください。

<p>(9) 【運輸部門における二酸化炭素の排出抑制】</p> <p>次世代自動車の積極的な導入や公共交通等の利用促進などにより、運輸部門における二酸化炭素の排出抑制に努める。</p>	○	<p>【公共交通機関等の利用促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画区域中央部を東西に貫くキング軸に2階レベルのペデストリアンデッキを設けることで、高島中央公園、アートガーデン、周辺街区と連続した立体的な歩行者ネットワークを形成する。 ・従業員及び施設利用者には、公共交通機関による通勤、来場を推奨する。 <p>【次世代自動車の導入等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電気自動車の充電設備の設置について検討するほか、ベイバイクポート（10台）を設ける計画とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>(10) 【ライフサイクルを通じた温室効果ガスの抑制、長寿命化】</p> <p>建設、運用、更新、解体処分など、ライフサイクルを通して、また工作物の長寿命化により、排出される温室効果ガスの抑制に努める。</p>	○	<p>【温室効果ガスの低減】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事中は、排出ガス対策型、低燃費型の建設機械を極力採用する計画とし、高島中央歩道橋一部解体工事で発生する建設副産物についてはゼロエミッションを目標とし、リサイクル率向上を目指す管理を行う。 ・高性能な省エネルギー機器の導入を検討すると共に、設備機器の冷媒のGWPやODPに配慮し、オゾン層破壊の防止、温暖化防止対策に貢献する。 ・建築物の長寿命化等により、ライフサイクルを通して排出される温室効果ガスの抑制に努める。 	なし
<p>(11) 【ヒートアイランド現象の抑制】</p> <p>微気候に配慮し、人工排熱の抑制や緑化、保水性舗装、遮熱性舗装などの採用により、ヒートアイランド現象の抑制に努める。</p>	○	<p>【ヒートアイランド現象の抑制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・キング軸となる空間の緑化を積極的に実施するとともに、計画区域南側にアートガーデンを配置し、緑の環境をつくり育てる条例で定められている緑化率(敷地面積の5%)以上の緑化面積3,550㎡(敷地面積の約30%)を確保する計画とする。また、アートガーデン、キング軸及び高島中央公園のオープンスペースが一体で豊かでまとまりのある緑地空間を形成する。 ・アートガーデンに修景水面(小川等)を設けることで、ヒートアイランド現象の緩和に貢献する計画とする。 ・環境配慮型舗装である保水性舗装等の導入や緑陰を効果的に形成させる高木の適切な配植等、積極的なヒートアイランド対策の検討を行う。 <p>【排熱抑制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域冷暖房を使用することで、熱源設備の集中化による運転効率の向上を図り、みなとみらい21中央地区全体としての人工排熱の抑制に貢献する。 ・新たな地域冷暖房プラント(第3プラント)を計画区域に設置することで、みなとみらい21中央地区に供給される地域冷暖房事業の強化と高効率化を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ヒートアイランド対策効果が期待できるような屋上緑化や壁面緑化も検討してください。 ・新設する地域冷暖房プラントによる排熱、温室効果ガスを含む排ガス等に十分配慮する計画を検討してください。
<p>(12) 【周辺建物との連続性、後背地との調和】</p> <p>街の個性や街並みの特徴を把握し、建物外観の色彩や材質、建物の形態・高さ等について、周辺建物との連続性や後背地との調和を図る。</p>	○	<p>【周辺建物との連続性、建物の外観】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドライン」等の上位計画の建物配置や景観に関するルールを踏まえるとともに、先行する53街区及び54街区の施設配置に合わせることで、歩行者空間の基軸であるキング軸を中心として3つの街区が一体となったビジネスゾーンAの街並みを形成する。 ・計画区域北側には、53街区の高層建築物と対角に位置するようオフィス棟を配置する。 ・高さのある高層棟群からなる街区をつくることで、みなとみらい21地区のゲートゾーンとしての顔を創出し、キング軸方向の山側から海側にかけて緩やかに下るスカイラインを形成する。 ・計画建築物の立面のデザインは、53街区の縦基調、54街区の水平基調と統一性のある外観とするほか、低層部の色調・素材を変化させることで、高層部を分節化し、計画区域東側の住宅街区への圧迫感を軽減する。 ・横浜市都市美対策審議会をはじめとした景観協議も踏まえ、より良い環境を創出する計画とする。 <p>【周辺との調和】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アートガーデンは、キング軸や高島中央公園のオープンスペースと一体となる豊かでまとまりのある緑地空間と共に、住宅街区からビジネスゾーンへの緩衝帯となり広がりのある通景空間を形成する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・動物への配慮も含めて、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に努めてください。

<p>(13)【地下空間における浸水対策、避難設備の採用】 大雨や洪水、高潮等による浸水が想定される区域において建物に地下空間を設ける場合は、地下空間の用途及び規模を考慮し、浸水を可能な限り生じさせない構造や避難設備の採用に努める。</p>	○	<p>【浸水を生じさせない構造】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要な電気室等を2階以上に設置する。 ・人が常時利用する場所が浸水しないよう、防潮板の設置や、床の高さを浸水のおそれのないレベルに設定する等、大雨や洪水等に対する対策を行う。 	なし
<p>(14)【交通集中の回避、歩行者の安全・利便性への配慮】 駐車場整備に当たっては、充電器等のインフラ整備に努めるとともに、配置等については極力交通集中の回避や、歩行者の安全及び利便性に配慮する。</p>	○	<p>【駐車場整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各種条例に基づき、必要台数（175台）を確保すると共に、電気自動車の充電設備の設置を検討する。 <p>【交通集中の回避】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自動車交通の円滑化、路上駐車の防止のため、駐車場への適切な経路誘導に努め、あわせて従業員及び施設利用者には、公共交通機関による通勤、来場を推奨する。 ・関連車両の出入口については、計画区域の東側道路（市道高島台第243号線）沿いに整備し、左折入庫、左折出庫とする設計とする。 ・車両が滞留しないよう、計画区域内に十分な待機スペースを確保する。 <p>【歩行者の安全及び利便性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・車両出入口は、交差点・東側道路沿いのエレベーター・階段等の歩行者動線と離隔を確保することで、明確に歩車分離を図り歩行者の安全に配慮する。 ・キング軸には、2階レベルのペDESTリアンデッキを設け、高島中央公園、アートガーデン、周辺街区と連続した立体的な歩行者ネットワークを形成する。 ・アートガーデンと53街区の間には一体整備した貫通通路を設けるほか、計画区域北側のとちのき通り及び東側道路に面してエントランス、階段、エレベーターを設置し、歩行者の動線を確保することで、利便性や安全性を確保する。 ・ペDESTリアンデッキは24時間開放し、バリアフリーに配慮するとともに、隣接街区から連続する庇を設け、雨天時の快適性に配慮した計画とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者のウォークビリティの観点から、1階レベルと2階レベルの移動のしやすさ等、立体的な歩行者ネットワークに配慮した計画を検討してください。
<p>(15)【風害等への配慮】 風害、光害等の影響を少なくする。</p>	○	<p>【風害】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・風の影響をより多く受ける53街区の高層建築物とは可能な限り離隔を取り、風の複合的な影響を極力少なくなるよう配置する。 ・オフィス棟頂部のセットバックやコーナー部の面取りにより吹き降ろしの抑制を図り、必要に応じて、防風植栽を適切に配置する。 ・風洞実験を実施することで、効果的な対策を講じる。 <p>【光害】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人に優しい外構照明計画、賑わいを演出・安全性を確保する適切な照度の計画とする。 <p>【電波障害】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横浜都心電波対策協議会にて、相談、調査、CATVの送り直しや計画建築物からの再送信等を含めた対策の実施等を適切に検討、対応する。 ・工事中は、クレーン未使用時のブームを電波到来方向に向ける等の対策を講ずる計画とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・計画地周辺における建築計画も考慮し、日影や風害、電波障害等の対策を検討するとともに、日中の反射光についても考慮した計画としてください。
<p>(16)【施設・文化財の移転、地域分断の回避】 地域の住民に親しまれた施設の移転、文化財の消滅・移転及び地域の分断を避ける。</p>	×	<p>【施設・文化財の移転、地域分断の回避】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の住民に親しまれた施設の移転や、文化財の消滅・移転、地域の分断はない。 	なし
<p>(17)【廃棄物等の発生抑制、再利用及び再生利用】 廃棄物等の発生抑制、再利用及び再生利用を図る。</p>	○	<p>【廃棄物等の発生抑制、再利用及び再生利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事中においては、廃棄物の分別徹底、適正な処理、再利用及び再生利用の促進を図る。 ・木材代替型枠やリサイクル材等のエコマテリアルの活用を検討する。 ・構造計画、施工計画の工夫により掘削土を減らし、土砂搬出に伴う工事用車両の台数を極力減らすことにより、環境負荷を低減する。 ・供用時は、入居テナント等に対して廃棄物の排出抑制の協力や分別排出の徹底を促す。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>【(9)の再掲】</p>

<p>(18) 【地震、液状化等に対する安全性の検討】 地震やそれに起因する液状化等の災害に対して、安全性への影響を計画段階から検討する。</p>	<p>○</p>	<p>【地震】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中間免震を採用するほか、架構バランスのとれたセンターコア内にブレースを集中配置する。 ・建物基礎部分は軟弱な地盤に対応するため支持基盤までの杭支持形式とし、大規模な巨大地震においても建物を被害から守る。 ・実施したボーリング調査結果により地盤状況をしっかり把握した上で、施設の設計に反映する。 <p>【防災性の強化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・帰宅困難者の一時待機スペースとして、2、3階のインノベーションプラットフォームを開放する。また、防災備蓄倉庫、非常用発電機や汚水貯留槽等を設置し、72時間滞在可能な生活インフラを整備する計画とする。 ・施設運営にあたっては、災害時の避難・誘導マニュアルを検討・策定し、防災イベントや防災訓練を定期的を開催することで、避難・誘導手順、滞留者や帰宅困難者への対応手順等の情報共有を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ボーリング調査のデータから、液状化の判定を行ってください。 ・計画区域周辺と一体的な防災機能の整備に努めてください。
<p>(19) 【周辺環境の向上に資する対策】 周辺環境の向上に資する対策を検討する。</p>	<p>○</p>	<p>【周辺環境の向上に資する対策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・先進的なオフィスや世界初のゲームアートミュージアムを設けて来街者を誘致することで、多様で多彩な文化交流の発信の拠点となることを目指す。 ・緑を活用した賑わいのある空間の創出を図り、インノベーションプラットフォームを整備することで賑わいを創出し、地域の発展に寄与する。 ・新たな地域冷暖房プラント(第3プラント)を計画区域内に設置することで、地域冷暖房事業の強化と高効率化を図り、地域やまちづくりに貢献する。 	<p>なし</p>

<p>環境情報提供書の概要 【総数0件】</p>	<p>なし</p>
--------------------------	-----------