

# 方法意見書

(仮称) みなとみらい21中央地区67街区開発事業環境影響評価方法書(以下「方法書」という。)に関する横浜市環境影響評価条例第12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 対象事業

### 1 事業者の名称及び所在地

名称：三井不動産株式会社

代表者：代表取締役社長 岩沙 弘道

住所：東京都中央区日本橋二丁目1番1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67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

横浜市西区高島町一丁目1番20(以下「計画地」という。)

## 第2 審査意見

### 1 全般的事項

本事業は、横浜駅とみなとみらい21地区との結節点に位置する希少性の高い立地を活かしたオフィスビルを建設することにより、「世界に通用する企業の誘致」「横浜の未来の新産業を創生するシステム」「国際交流を促す仕組み」を持つ、新産業創生と世界への発信の核となる“場”になること、世界に通用する技術・人材・情報の集積・交流の拠点とすることを目指すとしている。

本計画は、みなとみらい21中央地区67街区に業務施設を中心とし、商業施設、文化施設を含む高層建築物を建築するもので、横浜駅とみなとみらい21地区との結節点に位置することを踏まえたものとしている。

また、周辺からの景観に配慮し、みなとみらい 21 中央地区のスカイラインを意識した建物高さとするとともに、帷子川沿いの水際線プロムナードを活かした公開空地を整備している。

このような歩行者空間の整備と周辺環境との調和を図ることなどにより、横浜市市街地環境設計制度を利用し、容積率の割増を受ける予定としている。

さらに、横浜市建築物環境配慮制度を利用し、高位の評価値の取得を目指すなど、省資源・省エネルギーの工夫を取り入れ、環境への負荷が少ない都市形成に寄与することを目指すとしている。

本事業における建築計画は次のとおりである。

#### 建築計画

用途	業務施設・商業施設・文化施設
敷地面積	約 7,800 m <sup>2</sup>
延べ床面積	約 93,000 m <sup>2</sup>
建築物高さ	約 144 m
階数	地下2階・地上31階
駐車場台数	305 台

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」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。

計画地の北側は帷子川に隣接し、対岸は大規模商業施設が立地する横浜駅東口地区で、東側に隣接する街区には高さ約 100mの本社機能施設が建設されており、横浜駅東口地区と結ぶペDESTリアンデッキも併せて整備が進められている。

計画地の南側は、とちのき通りを挟んで未利用地に総合エンタテインメント施設の計画があり、西側は国道 1 号と首都高速横羽線を挟んで高層住宅を含む高島二丁目地区第一種市街地再開発事業が進められている。

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等の用途制限、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度等が定められている。

環境影響評価の実施にあたっては、事業内容及び地域特性を考慮し、方法書に記載された事項に加え、以下に示す事項に留意する必要がある。

## 2 個別的事項

### (1) 事業計画

- ア 横浜市市街地環境設計制度を利用する計画としているが、事前調整の結果を準備書に記載すること。
- イ 雨水利用の用途、貯留方法について、準備書で明らかにすること。
- ウ 敷地内の公開空地等に植栽する計画としているが、具体的な内容を準備書に記載すること。
- エ ヒートアイランド対策について、具体的な対策内容を準備書に記載すること。
- オ 給排気塔の設置位置、高さについては、周辺への大気汚染や騒音の影響を考慮して計画し、準備書に記載すること。
- カ 工事計画では、約2年半の工事期間を見込んでいるが、計画地は横浜駅とみなとみらい21地区を結ぶ結節点であることから、工事中の仮囲い等についても周辺と調和したものとする。

### (2) 環境影響評価項目

#### ア 工事中

##### (ア) 地盤沈下

地下掘削については、帷子川に隣接することも考慮して、止水及び地盤変形に十分配慮し、施工方法を準備書で明らかにすること。

##### (イ) 廃棄物・発生土

建設発生土については、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

##### (ア) 大気汚染

排気塔からの拡散予測については、方法書に記載しているモデルの他、ISC-ST3モデル\*の併用を検討すること。

##### (イ) 地域社会

横浜スカイビルの南側の市道から国道1号への出口の交通混雑など、無信号交差点について適切に予測・評価すること。

##### (ウ) 景観

- a 景観の評価について、みなとみらい21地区の色彩計画に配慮するとともに、計画地と水辺プロムナードやとちのき通りの歩道との一体性について検討すること。
- b 圧迫感の評価については、仰角図のみでなく歩行者の視線を考慮して行い、方法書記載の候補地点よりも近い地点で予測・評価すること。

(3) 環境影響配慮項目

ア 温室効果物質

省エネルギー対策については、建築物の断熱性を高めることやエネルギーの効率的な運用を図る管理システムの導入等、CO<sub>2</sub>排出量を抑制する対策について準備書に記載すること。

\* ISC-ST3モデル

アメリカ合衆国環境保護庁認定の大気拡散予測モデル