

(仮称) みなとみらい 21 中央地区 67 街区開発事業
環境影響評価準備書及び環境影響評価書に係る答申

平成 20 年 8 月 8 日

横浜市環境影響評価審査会

平成 20 年 8 月 8 日

横浜市長 中 田 宏 様

横浜市環境影響評価審査会
会 長 猪 狩 庸 祐

(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準備書
及び環境影響評価書に係る調査審議について (答申)

平成 20 年 3 月 7 日環創環評第 508 号及び平成 20 年 6 月 9 日環創環評第 73 号により諮問のありました標記について、当審査会は慎重に調査審議を重ねた結果、次のとおり結論を得たので答申します。

なお、本件に係る審査書の作成にあたっては、当審査会で指摘した事項について十分に配慮されるよう申し添えます。

1 対象事業の概要

(1) 対象事業の名称

(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。)

(2) 対象事業の種類

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) 事業者の名称

三井不動産株式会社 (以下「事業者」という。)

(4) 対象事業の実施区域

西区高島一丁目 1 番 20 (以下「計画地」という。)

(5) 対象事業の目的

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。

(6) 対象事業の内容

本事業は、みなとみらい 21 中央地区 67 街区に、業務施設を中心とした高層部と商業施設や文化施設 (鉄道模型博物館) を含む低層部で構成される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するとしている。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において、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 ²
延べ床面積	約 93,000 m ²
建築物高さ	約 144 m
階数	地上 31 階（高層部）、地上 4 階（低層部） 地下 2 階
駐車場台数	約 305 台

2 地域の特性

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。

また、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、計画地は本社機能等が集積する質の高い業務地区等とされる「ビジネスゾーン」に位置している。

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となっている。東側には隣接して高さ約 100 メートルの業務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に面しており、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しゅん工している。

3 審査意見

事業の実施にあたっては、事業内容及び地域特性を考慮し、評価書に記載された事項に加え、次に示す事項に留意して行う必要がある。

(1) 事業計画

ア 横浜市建築物環境配慮制度において、高位の評価値の取得を目指しているが、さらに横浜市の認証を受けるよう努めること。

イ 今後普及が見込まれる電気自動車等の充電への対応に努めること。

(2) 環境影響評価項目

ア 工事中

(ア) 地盤沈下

計画地が帷子川に隣接することから、河川管理者等と協議のうえ、地下水の湧出や地盤変形を監視するなど、地下掘削にあたって十分配慮すること。

(イ) 廃棄物・発生土

建設発生土については、再利用が可能となる工法等の採用に努め、極力有効利用を図るよう検討すること。

イ 存在・供用時

(ア) 風害

a みなとみらい地区に適した常緑広葉樹を主体とした、実効性のある防風植栽を実施すること。

b 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検討し実施すること。

(イ) 景観

建物周囲の公開空地等については、水際線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十分検討し、周辺と調和のとれた景観形成に努めること。

■ 横浜市環境影響評価条例に基づく手続経過

平成 20 年 2 月 18 日	事業者は環境影響評価準備書（以下「準備書」という。）を提出									
平成 20 年 2 月 29 日	事業者は準備書周知計画書を提出									
平成 20 年 3 月 5 日	市長は準備書の提出を受けた旨市報公告 [*] し、準備書の写しの縦覧を開始（4 月 18 日まで） 縦覧場所 （横浜市内） 横浜市環境創造局、神奈川区役所、西区役所、南区役所、港南区役所、青葉区役所、都筑区役所、栄区役所 （横浜市内） 川崎市環境局、宮前区役所、宮前区役所向丘出張所、多摩区役所、多摩区役所生田出張所、麻生区役所 縦覧者数 28 名 市長は準備書に対する意見書及び意見陳述申出の受付を開始（4 月 18 日まで） 意見書数 1 通、意見陳述申出者なし									
平成 20 年 3 月 7 日	環境影響評価審査会 市長は準備書に係る調査審議について審査会に諮問 事業者説明（準備書）及び審議									
平成 20 年 3 月 29 日 平成 20 年 4 月 4 日	事業者は説明会を開催 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>開催日</th> <th>会 場</th> <th>参加者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3 月 29 日</td> <td>横浜みなとみらい 21 プレゼンテーションルーム</td> <td>18 名</td> </tr> <tr> <td>4 月 4 日</td> <td>神奈川県民センター 2 階ホール</td> <td>15 名</td> </tr> </tbody> </table>	開催日	会 場	参加者	3 月 29 日	横浜みなとみらい 21 プレゼンテーションルーム	18 名	4 月 4 日	神奈川県民センター 2 階ホール	15 名
開催日	会 場	参加者								
3 月 29 日	横浜みなとみらい 21 プレゼンテーションルーム	18 名								
4 月 4 日	神奈川県民センター 2 階ホール	15 名								
平成 20 年 4 月 3 日	環境影響評価審査会 事業者説明（補足資料）及び審議									
平成 20 年 4 月 22 日	環境影響評価審査会 事業者説明（補足資料）及び審議									
平成 20 年 5 月 9 日	環境影響評価審査会 事業者説明（補足資料及び意見の概要と事業者見解）及び審議									
平成 20 年 5 月 22 日	事業者は環境影響評価書（以下「評価書」という。）を提出									
平成 20 年 6 月 5 日	市長は評価書の提出を受けた旨市報公告 [*] し、評価書の写しの縦覧を開始（7 月 4 日まで） 縦覧場所 （横浜市内） 横浜市環境創造局、神奈川区役所、西区役所、南区役所、港南区役所、青葉区役所、都筑区役所、栄区役所 （横浜市内） 川崎市環境局、宮前区役所、宮前区役所向丘出張所、多摩区役所、多摩区役所生田出張所、麻生区役所 縦覧者数 28 名 市長は評価書に対する意見書の受付を開始（7 月 4 日まで） 意見書なし									
平成 20 年 6 月 9 日	環境影響評価審査会 市長は評価書に係る調査審議について審査会に諮問 事業者説明（評価書）及び審議									
平成 20 年 6 月 20 日	環境影響評価審査会 事務局説明（事務局資料）及び審議									

平成 20 年 7 月 7 日	環境影響評価審査会 事業者説明（補足資料）及び審議
平成 20 年 7 月 25 日	環境影響評価審査会 事業者説明（補足資料）、事務局説明（検討事項一覧）及び審議
平成 20 年 8 月 8 日	環境影響評価審査会 事務局説明（事務局資料及び答申案）及び審議

※その他、広報よこはまお知らせ欄に掲載、新聞広告（日刊3紙）及び本市ホームページへの掲載により周知

■ 事業者が当審査会に提出した資料

- ・ 準備書に対する意見書の概要及び事業者の見解
- ・ 準備書に関する補足資料
 - 1 飲食店の臭気対策について
 - 2 高層部6階の機械室の騒音・排ガス対策について
 - 3 駐車場からの排出ガス予測の初期拡散幅について
 - 4 山留壁の設置深さについて
 - 5 掘削土の再使用について
 - 6 非常用発電機の排気場所、排気口の排気速度について
 - 7 高層部6階の機械室の大きさについて
 - 8 工事用車両におけるDPF装着車両の把握について
 - 9 非常用発電機の排気口の排気条件について
- ・ 評価書に関する補足資料
 - 1 準備書から変更した主な内容について
 - 2 非常用発電機の排気ガスによる大気質検討結果について
 - 3 非常用発電機の排気ガスによる大気質検討結果について(短期(1時間値)検討結果)
 - 4 予定容積率について
 - 5 非常用発電機の排気ガスによる大気質検討結果について(短期検討結果)

■ 横浜市環境影響評価審査会委員（◎：会長　○：副会長　五十音順　敬称略）

赤　羽　弘　和

◎ 猪　狩　庸　祐

小　沢　弘　子

工　藤　信　之

後　藤　英　司

○ 猿　田　勝　美

　　谷　和　夫

田　丸　重　彦

田　村　美　幸

野　知　啓　子

広　谷　浩　子

藤　原　一　繪

横　山　長　之