

(仮称) みなとみらい 21 中央地区 46 街区開発事業  
に係る方法意見書

平成 20 年 5 月

横 浜 市

# 方 法 意 見 書

(仮称) みなとみらい 21 中央地区 46 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 事業の概要

### 1 事業者の名称及び所在地

名称：横浜みらい46特定目的会社

取締役 田中 稔

所在地：東京都中央区八重洲 1 丁目 4 番 22 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 46 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

西区みなとみらい四丁目 4 番 11 号 (以下「計画地」という。)

### 4 事業の目的

本事業は、野村不動産株式会社及び野村ホールディングス株式会社 (以下「共同事業者」という。) が、「みなとみらい 21 街づくり基本協定」(以下「基本協定」という。) の趣旨に沿い、「情報都市のシンボルとなる最先端かつ国際的な業務施設の誘致・実現」及び「周辺街区を先導する緑の拠点と都市景観づくり」を目指し、みなとみらい 21 中央地区 46 街区において、高層の業務施設と、その低層部に商業施設を計画するものとしている。

その後、本事業は、共同事業者の出資により設立した「横浜みらい 46 特定目的会社」に引継がれている。

## 5 事業の内容

本事業は、計画地の南西側（みなとみらい大通り沿い）に建築物高さ約 140 メートルの高層棟を配置し、北東側（横浜ジャックモール側）には緑を配した広場を配置する計画としている。高層部には、最先端の情報サービス企業を核としたオフィスやアジア企業の誘致拠点、国内外のビジネス交流拠点となる施設を計画し、低層部には、屋内・屋外に積極的な緑化を図った上、未来、環境、健康、自然をテーマとした空間・店舗を配置するとしている。

また、歩行者のための空間や市民の憩いの場として利用できる広場空間等を整備することにより、横浜市市街地環境設計制度を活用し、容積率の割増を受ける予定としている。

その際、横浜市建築物環境配慮制度に基づき、建築物が環境に与える負荷を低減するための様々な環境配慮に取り組み、建築物総合環境性能評価システムにおいて環境性能効率「Aランク」以上を目指すとしている。

本事業における建築計画は次表のとおりである。

### 建築計画

主要用途	業務施設・商業施設
敷地面積	約 9,000 m <sup>2</sup>
延べ床面積	約 103,000 m <sup>2</sup>
建築物高さ	約 140m
階数	地下 2 階・地上 29 階
駐車場台数	約 310 台

## 第 2 地域の特性

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」内の 46 街区に位置している。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。

計画地は主要幹線道路である「みなとみらい大通り」と、地域住民の利用が多い「地区街路 7 号線」に面している。同一街区には商業施設（横浜ジャックモール）が暫定利用され、北側には高さ約 85 メートルの高層建築物が建設中である。また、周辺街区においても地区街路 7 号線を挟んだ 43 街区には高さ約 154 メートル、42 街区には高さ約 120 メートルの高層建築物が計画されている。

### 第3 審査意見

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

#### 1 事業計画

- (1) 事業者が「資産の流動化に関する法律」で規定される特定目的会社であることから、実質的な業務は、共同事業者のグループ企業である野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社が委託契約に基づいて行うとしている。この委託内容等について明確にし、準備書に記載すること。
- (2) 地下駐車場からの給排気塔の位置、高さ及び形状・排気速度等については、騒音、景観等を考慮して計画し、準備書に記載すること。
- (3) 北東側に緑を配した中庭広場や、低層部の屋上に質の高い緑化を行う計画としているが、緑化計画について具体的な内容を準備書に記載すること。
- (4) 横浜市市街地環境設計制度を活用し、容積率の割増を受ける計画としているが、その具体的な内容を準備書に記載すること。
- (5) 横浜市建築物環境配慮制度に基づき、環境性能効率「Aランク」以上を目指すとしているが、環境への負荷低減に関する取組みについて準備書に記載すること。

#### 2 環境影響評価項目

##### (1) 工事中

###### ア 廃棄物・発生土

建設発生土について、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。

##### (2) 存在・供用時

###### ア 風害

(ア) 防風植栽については、みなとみらい 21 中央地区の高層建築物等の建設状況や植栽の生育状況等を踏まえ検討すること。

(イ) 地区街路 7 号線を挟み高層建築物が同時期に建設されることから、みなとみらい大通りとの交差点の歩道部についても風環境を予測し、準備書に記載すること。

###### イ 地域社会

関係車両の走行ルートについて選定した前提条件を含めた根拠を明らかにし、そのルートに誘導するための方策について準備書に記載すること。

## ウ 景観

予測地点の選定にあたっては、桜木町方面からの歩行者動線に沿った近景の視点場を加えること。

## 3 環境影響配慮項目

### (1) 温室効果物質

建築物の省エネルギー対策について具体的に準備書に記載すること。