

(仮称) みなとみらい 21 中央地区 46 街区開発事業

環境影響評価準備書及び評価書に係る答申

平成 21 年 2 月 2 日

横浜市環境影響評価審査会

平成 21 年 2 月 2 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 46 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 7 月 25 日環創環評第142号及び平成20年12月15日環創環評第306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46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

横浜みらい46特定目的会社 (以下「事業者」という。)

(4) 対象事業の実施区域

西区みなとみらい四丁目 4 番11 (以下「計画地」という。)

(5) 対象事業の目的

本事業は、野村不動産株式会社と野村ホールディングス株式会社の共同出資によ
って設立された事業者が、「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。

(6) 対象事業の内容

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 ² |
| 延べ床面積 | 約 100,600 m ² |
| 建築物高さ | 約 140m |
| 階数 | 地下 2 階・地上 29 階 |
| 駐車場台数 | 約 325 台 |

2 地域の特性

みなとみらい 21 中央地区は、基本協定・地区計画でまちづくりの基本的な考え方が示されており、計画地の 46 街区は、基本協定で、本社機能等が集積する質の高い業務地区である「ビジネスゾーン」に位置している。

計画地の南西側は、主要幹線道路である「みなとみらい大通り」に面し、南東側は、地域住民の利用が多い「地区街路 7 号線」に面している。同一街区内の北東側には商業施設（横浜ジャックモール）が暫定利用され、北西側には高さ約 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。

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の用途制限や敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度が定められている。

3 審査意見

事業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、評価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

ア 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い、供用後は、野村不動産グループ企業が、運用、運営、管理を行う計画としている。

このため、事業者は、受託者に対し、審査書で指摘した事項を的確に履行するよう義務づけること。

イ 緑化・空地計画については、基本方針として「人々の憩いの場となる空間づくり」や「歩行者ネットワークの構築」などを掲げているが、詳細な計画を検討するにあたっては、これらの基本方針を反映させること。

ウ 緑化計画については、ボリュームのある緑を配した広場を整備し、低層部屋上に緑化を行う計画としているが、壁面緑化についても積極的に検討すること。

エ 水景施設の管理については、滞留・循環系で利用することにより発生しやすい細菌汚染に配慮して十分な衛生管理を行うこと。

(2) 環境影響評価項目

ア 工事中

(ア) 廃棄物・発生土

場外に搬出する建設発生土については、同時期に実施される他の工事との調整を行い、極力有効利用を図るよう検討すること。

イ 存在・供用時

(イ) 風害

a 防風植栽として、シマトネリコを計画しているが、実効性のある植栽方法を実施すること。

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実施すること。

■ 横浜市環境影響評価条例に基づく手続経過

| 平成 20 年 7 月 9 日 | 事業者は準備書を提出 | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|--|------|----|-----|----------|---------|------|----------|-----------|------|
| 平成 20 年 7 月 22 日 | 事業者は準備書周知計画書を提出 | | | | | | | | | |
| 平成 20 年 7 月 25 日 | <p>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（平成 20 年 9 月 8 日まで）</p> <p>縦覧場所（横浜市内） 環境創造局、西区役所、中区役所、南区役所、港南区役所、保土ヶ谷区役所、旭区役所、栄区役所、瀬谷区役所 （横浜市内） 大和市役所環境保全課、桜丘学習センター 綾瀬市リサイクルプラザ、綾瀬市役所情報公開コーナー、北の台地区センター、寺尾いずみ会館、早園地区センター</p> <p>縦覧者数 28 名</p> <p>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（平成 20 年 9 月 8 日まで）</p> <p>意見書数 2 通、意見陳述申出者なし</p> | | | | | | | | | |
| 平成 20 年 7 月 25 日 | <p>環境影響評価審査会</p> <p>市長は準備書に係る調査審議について審査会に諮問</p> <p>事業者説明（準備書）及び審議</p> | | | | | | | | | |
| 平成 20 年 8 月 4 日 | <p>事業者は対象地域内に準備書の概要及び説明会の開催を周知</p> <p>周知方法及び配布枚数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新聞折込（日刊 7 紙）：約 320,800 枚 ・横浜市市民情報センターの利用：20 枚 ・横浜市 PR ボックスの利用：14 箇所各 20 枚、合計 240 枚 ・西区 MM21 サービス拠点の利用：50 枚 | | | | | | | | | |
| 平成 20 年 8 月 8 日 | <p>環境影響評価審査会</p> <p>事業者説明（補足資料）及び審議</p> | | | | | | | | | |
| 平成 20 年 8 月 23 日 平成 20 年 8 月 28 日 | <p>事業者は説明会を開催</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">開催日</th> <th style="width: 60%;">場所</th> <th style="width: 25%;">参加者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8 月 23 日</td> <td>パシフィコ横浜</td> <td>43 名</td> </tr> <tr> <td>8 月 28 日</td> <td>横浜市開港記念会館</td> <td>35 名</td> </tr> </tbody> </table> | 開催日 | 場所 | 参加者 | 8 月 23 日 | パシフィコ横浜 | 43 名 | 8 月 28 日 | 横浜市開港記念会館 | 35 名 |
| 開催日 | 場所 | 参加者 | | | | | | | | |
| 8 月 23 日 | パシフィコ横浜 | 43 名 | | | | | | | | |
| 8 月 28 日 | 横浜市開港記念会館 | 35 名 | | | | | | | | |
| 平成 20 年 9 月 19 日 | <p>環境影響評価審査会</p> <p>事業者説明（意見の概要と事業者見解及び補足資料）及び審議</p> | | | | | | | | | |
| 平成 20 年 11 月 4 日 | 事業者は評価書を提出 | | | | | | | | | |
| 平成 20 年 11 月 25 日 | <p>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（平成 20 年 12 月 24 日まで）</p> <p>縦覧場所（横浜市内） 環境創造局、西区役所、中区役所、南区役所、港南区役所、保土ヶ谷区役所、旭区役所、栄区役所、瀬谷区役所 （横浜市内） 大和市役所環境保全課、桜丘学習センター 綾瀬市リサイクルプラザ、綾瀬市役所情報公開コーナー、北の台地区センター、寺尾いずみ会館、早園地区センター</p> <p>縦覧者数なし</p> <p>市長は評価書に対する意見書の受付を開始（平成 20 年 12 月 24 日まで）</p> | | | | | | | | | |

| | |
|-------------------|--|
| | 意見書なし |
| 平成 20 年 12 月 15 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 21 年 1 月 19 日 | 環境影響評価審査会 事務局説明（補足資料、検討事項一覧）及び審議 |
| 平成 21 年 2 月 2 日 | 環境影響評価審査会 事務局説明（答申案）及び審議 |

※ その他、広報よこはまお知らせ欄への掲載、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補足資料

- 1 広場計画の考え方について（平成 20 年 8 月 8 日提出）
- 2 緑化面積について（平成 20 年 8 月 8 日提出）
- 3 容積対象床面積の内訳について（平成 20 年 8 月 8 日提出）
- 4 供用後の管理体制予定について（平成 20 年 8 月 8 日提出）
- 5 広場計画の考え方について（平成 20 年 9 月 19 日提出）

■ 横浜市環境影響評価審査会委員

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

◎ 会長 ○ 副会長 五十音順 敬称略