

審 査 書

北仲通北地区（A 地区）再開発計画に係る環境影響評価準備書及び環境影響評価書に関する横浜市環境影響評価条例第 23 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：森ビル株式会社

所在地：東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号

代表取締役 森 稔

株式会社大和地所

所在地：横浜市中区山下町 74 番地 1

代表取締役 押川 雅幸

2 対象事業の名称及び種類

名 称：北仲通北地区（A 地区）再開発計画

種 類：高層建築物の建設（第 1 分類事業）

3 対象事業の実施区域

中区北仲通 6 丁目外

第 2 審査意見

1 全般的事項

本事業は、森ビル株式会社が所有する旧帝蚕倉庫跡地と株式会社大和地所が所有する、みなとみらい 2 1 地区に隣接した土地約 3 ヘクタールに住宅、業務、商業施設等の機能を複合した高層建築物や旧帝蚕倉庫を保存活用した文化・商業施設、区画道路、水辺の歩行者空間等を整備し、都心臨海部の活性化を図るとともに周辺地域と調和のとれた街づくりを進めることを目的としている。

建築計画は、区画道路を挟み住宅、商業の複合した高層建築物（A-2 地区）、住宅、ホテル、商業、業務の複合した高層建築物（A-4 地区）2 棟、及び業務、商業

からなる2棟の中層建築物を建築するとしている。

計画地に現存する旧帝蚕倉庫の歴史的建造物は、倉庫1棟は曳き屋移転を行い、事務所棟1棟は現在の位置のままで文化・商業棟（A-4地区）として隣接する高層建築物と一体として保存・活用する予定である。

また、交通動線を確保するため区画道路を整備するほか、プロムナード、都市公園、緑化スペース等を合わせて整備して水際プロムナードを形成するとしている。

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

用途	延べ床面積	高さ	階数	住戸数	駐車台数
A-1地区 業務施設 商業施設	約 10,880 m ²	約 45m	地上 11 階 地下 1 階		約 50 台
A-2地区 共同住宅 商業施設	約 68,450 m ²	約 150m	地上 42 階 地下 2 階	約 520 戸	約 370 台
A-3地区 業務施設 商業施設	約 21,740 m ²	約 31m	地上 6 階 地下 2 階		約 260 台
A-4地区 共同住宅 ホテル 業務施設 商業施設 文化施設	約 159,470 m ²	約 200m	地上 52 階 地下 3 階	約 730 戸	約 710 台

計画地は、高層建築物が多数建築されているみなとみらい 21 地区と既成市街地である関内地区を結ぶ結節点にある。北側は、自動車道や日本丸メモリアルパーク、ランドマークタワー等みなとみらい 21 地区を望み、大岡川下流域に面するとともに、都市再生機構海岸通団地に接している。南側は都市計画道路栄本町線、みなとみらい線馬車道駅に接し、都市計画道路栄本町線の向い側の北仲通南地区は一部高層建築物が建築されている。

周辺は業務・商業系の土地利用が多いが、最近では集合住宅など住居系の土地利用も増えている。

北仲通北地区には今回高層建築物が計画されている A 地区に連続してほぼ同規模の敷地面積を有する B 地区がある。平成 12 年 1 月には両地区を含めた北仲通北地区の地権者

により北仲通北地区再開発協議会(以下「協議会」という)が発足し、街づくり協議指針に基づき、両地区一体とした開発コンセプトや整備構想を検討してきた。また、横浜市においては、北仲通北再開発等促進地区地区計画の変更に向けた手続が進められている。

今回、整備計画が明らかになったA地区について共同事業者が先行して事業を実施し、残りのB地区については整備計画が具体化した時点で別の事業者が事業に着手するという段階的整備を行うとしている。

A・B両地区は北仲通北地区として一体的な街づくりが行われ、区画道路等、共用する施設もあることから、可能な限り両地区全体としての影響を考えていくことが必要と考える。

B地区については、現在の地権者により協議会として計画検討を進めているが、開発時期、具体的な事業計画、事業を実施する事業者等が未定である。

A地区の共同事業者は、建物の規模により予測が可能な、大気汚染、騒音、振動、風害、地域社会及び景観の6項目について、A・B地区複合で予測、評価を行い、参考資料として取りまとめており、これらを踏まえ、北仲通北地区全体で環境への配慮が行われるよう協議会と連携して取り組む必要がある。

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、次に示す事項について留意する必要がある。

2 個別的事項

(1) 事業計画

ア 周辺地域と連携・調整した街づくりについては、地域コミュニティの形成等を推進するためのタウンマネジメント組織の設立と運営に積極的に取り組むこと。

イ ディスポーザ排水処理システムの導入については、処理能力の優れた設備を導入するとともに、十分な管理体制を構築すること。

ウ 緑化計画については、地域特性を踏まえた生物の生息環境や、ヒートアイランド対策、風害対策、景観の向上、良好な歩行者空間の形成に十分配慮した植栽計画を策定すること。

(2) 環境影響評価項目

ア 工事中

(7) 水質汚濁

a 局地的な豪雨等における濁水の海域への流出防止については、大岡川下流域への流出が起らないよう必要な措置を講じること。

b 護岸工事に伴う水質への影響については、濁水が拡散しないよう必要な措置を講じること。

(イ) 土壌汚染

土壌汚染対策の調査結果と具体的な処理方法については、周辺地域に対し十分な説明を行うこと。

イ 存在・供用時

(ア) 騒音

計画建築物に設置された設備機器の稼働等による騒音については、十分な対策を施すとともに、入居者に対し十分な説明を行うこと。

(イ) 電波障害

計画建築物による電波障害については、影響が広範囲に及ぶことから住民等からの問い合わせに対しては、十分な対応を行うこと。

(ウ) 地域社会

交通混雑については、先詰まりを起こしている本町4丁目交差点と、その直近下流に位置する本町5丁目交差点を、同一サブエリアに組み込み系統制御する等の対応について、B地区の交通量も考慮し、関係機関と十分協議すること。

(エ) 景観

a 圧迫感の低減については、高層部の形態意匠、色彩等デザイン上の工夫はもとより低層部における緑化等の工夫を行い、圧迫感の更なる低減に努めること。

b B地区を含めた景観デザインについては、両地区全体でデザインをコーディネートできるよう協議会と調整を進めるとともに、照明デザイン、音環境についても、タウンマネジメントの中で検討すること。

(3) 環境影響配慮項目

ア 温室効果物質

最新の省エネルギー型機器の導入や建築物の高断熱化、効率的な運用を図るための管理システムの導入等により、温室効果物質の排出抑制により一層取り組むこと。