

(仮称) みなとみらい 21 中央地区 42 街区開発計画

環境影響評価準備書及び評価書に係る答申

平成 20 年 5 月 20 日

横浜市環境影響評価審査会

平成 20 年 5 月 20 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 42 街区開発計画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19年12月 7 日環創環評第383号及び平成20年 3 月25日環創環評第549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 42 街区開発計画 (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

MM42開発特定目的会社 (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 6 番 2 (以下「計画地」という。)

(5) 対象事業の目的

本事業は、丸紅株式会社と三菱商事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 中央地区 42 街区において、高層建築物を建設するものである。高層部に業務施設を、低層部に個性豊かな店舗が立ち並ぶ賑わいのある商業施設を建設することにより、「みなとみらい 21 街づくり基本協定」(以下「基本協定」という。)の趣旨に沿って、グランモール公園沿いの活性化、一般の人々への憩いと賑わいの場を提供するとともに、みなとみらい 21 地区全体として調和のとれた都市景観を形成することを目的とするとしている。

(6) 対象事業の内容

本事業は、計画地の中央に高さ約 120 メートルの高層の業務棟を配置し、その周辺の低層部に商業施設や屋内歩行者空間（ガレリア）を建設するものである。また、南東側の横浜美術館に面する部分には、公開空地として広場を整備することなどにより、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計画としている。

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さまざま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」以上の認証を目指している。

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
敷地面積	約 12,930 m ²
延べ床面積	約 112,000 m ²
建築物高さ	約 120m
階数	地下 2 階・地上 26 階
駐車場台数	455 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、基本協定に定める「プロムナードゾーン」に位置している。プロムナードゾーンは、美術館を中心に文化施設等が集まる地区、商業施設がモールに沿って並び背後に都心住宅*等が造られる地区、業務地区とされている。

計画地の北東側は、主要歩行者ネットワークであるグランモール公園に接しており、グランモール公園を挟み反対側の 39、40、41 街区には高さ約 100 メートルの高層住宅が建設されている。同一街区内北西側には高さ約 70 メートルの商業施設が、いちょう通りを挟んだ南東側には横浜美術館があり、周辺の 43 街区及び 46 街区では、業務施設を中心とした高層建築物の建設が予定されている。

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等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等が定められている。

* 都心住宅

みなとみらい 21 街づくり基本協定（昭和 63 年 7 月）では、都心住宅について、都市生活者の多様な生活像に応える特色のある住宅をめざすとともに、周辺の他の都心機能の集積を阻害しないように、その配置等についてきめ細かく配慮するとしている。

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して行う必要がある。

(1) 事業計画

ア 事業者は、資産の流動化に関する法律に基づいて資産の流動化業務を行うため設立された特定目的会社であることから、業務内容に制限があり、実質的な業務は開発等の委託を受けたものを行うことになる。

このため、事業者は、受託者である丸紅株式会社及び三菱商事株式会社に対し、当審査会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 水景施設の維持管理については、循環系で発生しやすいレジオネラ属菌等の細菌汚染及び藻類の増殖に十分注意し、管理状況について事後調査結果と合わせて報告すること。

ウ 低層部の店舗については、街の賑わいを演出するため、人々が自由に出入りできる施設の配置に配慮して計画すること。

エ 今後普及が見込まれる電気自動車等の充電への対応について検討すること。

(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

(ア) 悪臭

厨房等からの排気については、歩行者や周辺街区の居住者に配慮して、必要に応じて対策を講じること。

(イ) 風害

a 事業者は、風環境の改善のため、グランモール公園内の防風植栽について関係機関と協議を進めているとしているが、実施した保全対策について、事後調査で報告すること。

b 防風植栽については、実効性の高い植栽方法を検討し実施すること。

■ 横浜市環境影響評価条例に基づく手続経過

平成 19 年 11 月 5 日	事業者は準備書及び周知計画書を提出											
平成 19 年 11 月 22 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 1 月 7 日まで）</p> <p>縦覧場所（横浜市内） 環境創造局、鶴見区役所、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、磯子区役所、瀬谷区役所</p> <p>（横浜市外） 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</p> <p>縦覧者数 15 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 1 月 7 日まで）</p> <p>意見書数 1 通、意見陳述申出者なし</p>											
平成 19 年 11 月 22 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"> ・ 鶴見区大黒ふ頭地域にポスティング：40 枚 ・ 鶴見区大黒ふ頭以外の地域に新聞折込（日刊 7 紙） 日影と開発影響が考える地域：約 28,100 枚 テレビ電波障害の影響が考えられる地域：約 263,800 枚 ・ 横浜市 PR ボックスの利用：240 枚 ・ 西区 MM21 サービス拠点の利用：20 枚 ・ みなとみらい街づくり協議会：120 枚 ・ 近隣集合住宅：12 枚 											
平成 19 年 12 月 2 日 平成 19 年 12 月 4 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: 65%;">場所</th> <th style="width: 20%;">参加者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12 月 2 日</td> <td>株式会社みなとみらい 21 プレゼンテーションルーム</td> <td>61 名</td> </tr> <tr> <td>12 月 4 日</td> <td>横浜市開港記念会館</td> <td>47 名</td> </tr> </tbody> </table>			開催日	場所	参加者	12 月 2 日	株式会社みなとみらい 21 プレゼンテーションルーム	61 名	12 月 4 日	横浜市開港記念会館	47 名
開催日	場所	参加者										
12 月 2 日	株式会社みなとみらい 21 プレゼンテーションルーム	61 名										
12 月 4 日	横浜市開港記念会館	47 名										
平成 19 年 12 月 7 日	<p>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</p>											
平成 19 年 12 月 17 日	<p>環境影響評価審査会 事業者説明（補足資料）及び審議</p>											
平成 20 年 1 月 18 日	<p>環境影響評価審査会 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 2 月 26 日	事業者は評価書を提出											
平成 20 年 3 月 14 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 4 月 14 日まで）</p> <p>縦覧場所（横浜市内） 環境創造局、鶴見区役所、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、磯子区役所、瀬谷区役所</p> <p>（横浜市外） 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</p>											

	縦覧者数 4 名 市長は評価書に対する意見書の受付を開始(平成 20 年 4 月 14 日まで) 意見書なし
平成 20 年 3 月 25 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 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 事務局説明(検討事項一覧)及び審議
平成 20 年 5 月 20 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 給排気計画について
- 2 横浜市市街地環境設計制度の活用について
- 3 植栽計画について
- 4 排気口の外観について
- 5 水景施設について
- 6 事業所騒音の予測計算（詳細）について
- 7 大気質現地調査結果について
- 8 給排水計画について
- 9 「CASBEE 横浜」について
- 10 周辺建物の影響を考慮した大気汚染の予測について
- 11 大気汚染の予測に係るバックグラウンド濃度の設定について
- 12 水景施設の水質管理について

■ 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