

# 審 査 書

(仮称) みなとみらい 21 中央地区 42 街区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 対象事業の概要

### 1 事業者の名称及び所在地

名 称：MM42 開発特定目的会社

取締役 杉本 茂

所在地：東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地さくら総合事務所内

### 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 42 街区開発計画 (以下「本事業」という。)

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

西区みなとみらい四丁目 6 番 2

### 4 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している。

### 5 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 <sup>2</sup>
延べ床面積	約 112,000 m <sup>2</sup>
建築物高さ	約 120m
階数	地下2階・地上26階
駐車場台数	455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。

### 第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

(1) 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、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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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

##### (1) 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。

##### (2) 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

(ア) 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。

(イ) 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。