

配慮市長意見書

(仮称)横濱ゲートタワープロジェクトに係る計画段階配慮書(以下「配慮書」といいます。)に関する横浜市環境影響評価条例第11条第1項に規定する環境の保全の見地からの意見は、次のとおりです。

横浜市長 林 文子

第1 事業計画の概要

1 計画段階事業者の名称等

名称：鹿島建設株式会社

代表者：代表取締役社長 押味 至一

所在地：東京都港区元赤坂一丁目3番1号

名称：住友生命保険相互会社

代表者：代表執行役 佐藤 義雄

所在地：大阪府大阪府中央区城見一丁目4番35号

名称：三井住友海上火災保険株式会社

代表者：代表取締役 原 典之

所在地：東京都千代田区神田駿河台三丁目9番地

2 事業の名称及び種類

名称：(仮称)横濱ゲートタワープロジェクト(以下「本事業」といいます。)

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2分類事業)

3 事業を実施しようとする区域(以下「計画区域」といいます。)

西区高島一丁目2番50ほか

4 事業の目的

本事業は計画区域である、みなとみらい 21 中央地区 58 街区において、高層建築物を建設する事業です。計画区域は現在、更地ですが、特定都市再生緊急整備地域の指定を受けた地区に属しています。「みなとみらい 21 中央地区地区計画」及び「みなとみらい 21 街づくり基本協定」において、都市内幹線道路に沿った、本社機能等の集積する質の高い中心業務地区や、質の高い業務を支援し、就業者の利便を向上する商業サービス施設、文化施設等を立地する地区としての特徴を有する「ビジネスゾーン」に区分されていることから、質の高い業務機能を有した複合施設として活用していくとしています。

本事業では、計画区域の立地特性と、みなとみらい 21 中央地区における上位計画を踏まえ、「ビジネスゾーン」に立地する質の高い業務機能を有した複合施設に相応しい建物とするため、「新たなワークスタイルを実現する業務機能」と「横浜の新名所となるにぎわい機能」を導入する計画を進めるとしています。

5 事業の内容

本事業では、上位計画の建物配置や景観に関するルールを踏まえ、海から山への軸と、みなとみらい大通りに沿った軸の 2 つの軸に配慮してスカイラインを形成し、隣接街区と壁面線を揃え、地区全体で形成される風の道の構築に寄与していくとしています。これらにより、景観や風環境への影響の回避・低減を図るとともに、生物多様性に配慮した緑化計画や、最先端の省エネ技術、BCP 対応機能の導入により、みなとみらい 21 中央地区全体の価値を高める最新鋭のオフィスビルを目指すとしています。

事業の概要は下表のとおりです。

表 事業の概要

計画区域	横浜市西区高島一丁目 2 番 50 ほか
主要用途	業務施設、店舗、にぎわい施設ほか
地区計画	「みなとみらい 21 中央地区地区計画」 ビジネスゾーン B の一部
用途地域	商業地域（防火地域）
指定容積率／建ぺい率	800%/80%（防火地域内の耐火建築物）
計画容積率／建ぺい率	約 800%/約 63%
敷地面積	約 9,310 m ²
建築面積	約 6,600 m ²
延べ面積	約 86,000 m ²
容積対象床面積	約 76,140 m ²
建築物の最高高さ	約 114m
建築物の高さ	約 114m
階数	地下 1 階、地上 21 階、塔屋 1 階
工事予定期間	平成 31 年春頃～平成 33 年秋頃
供用予定時期	平成 33 年秋頃

第2 地域特性

計画区域は、旧水面上の埋立地に位置し、周辺地域には盛土地、平坦化地が見られません。一般国道15号及び16号よりも東側は、明治時代以降に徐々に埋立・整地が行われ、計画区域があるみなとみらい21地区は、それまで海でした。そのため、計画区域の地質は、埋土であり、層厚20～40m程度の軟弱地盤が存在するとされています。

計画区域が属する西区は、総面積約7.0km²全てが市街化区域となっており、用途地域は住居系が約3.0km²、商業系が約3.9km²、工業系が約0.3km²となっています。

また、周辺の主な教育機関として、計画区域の南側に隣接してみなとみらい本町小学校、西約190mに横浜みなとみらい保育園があり、主な医療機関として、計画区域の南西約240mに横浜第一病院があります。

周辺の道路網は、計画区域西側に一般国道1号、東側に市道栄本町線7188号線が幹線道路として整備され、北側には市道高島台241号線が通っています。周辺の主要交差点の平日12時間交通量は全体的に減少の傾向が見られます。周辺には、横浜市営バスのほか、相鉄バス・京急バス等の路線バスが運行しています。

周辺には、旅客用鉄道として、みなとみらい線、JR線、東急東横線、市営地下鉄線、京浜急行線、相模鉄道線があります。計画区域の最寄り駅はみなとみらい線の新高島駅であり、JR線ほか各線の横浜駅等が近傍にあります。乗降車人員は、みなとみらい線の新高島駅では減少傾向にありますが、同線のその他の駅では増加傾向にあります。

第3 意見

事業の実施や環境影響評価手続の実施に当たっては、事業の内容及び地域特性を考慮し、以下に示す事項に十分留意した上で、必要に応じ、配慮の内容や事業計画の見直しを行ってください。

1 全般的事項

- (1) 配慮事項に対する配慮の内容について、適切に事業計画に反映させてください。
- (2) 今後の事業の進展においては、本市の最新の計画等と整合を図るなど、適時、適切な配慮内容となるよう努めてください。
- (3) 事業の計画、工事、供用の各段階において、周辺の住民や事業者とのコミュニケーションを図り、積極的な情報提供や丁寧な説明に努めてください。特に、隣接するみなとみらい本町小学校に対しては、十分に配慮してください。
- (4) 配慮事項に対する配慮の内容については、相互に密接に関連する複数の事項があることから、全体的な視点で引き続き検討してください。特に、緑化計画の策定にあたっては、生物多様性への配慮、ヒートアイランド対策、風害対策、景観への配慮など、可能な限り各環境要素に対し効果的な計画となるよう検討してください。

2 配慮指針に掲げられている配慮事項

【配慮指針 別記 事業別の配慮事項「8 高層建築物の建設」】

(1) 計画段階からの安全な工法等の検討、市民への情報提供【配慮事項(3)】

ア 工事中及び供用時の車両走行ルートや入出庫等の検討にあたっては、歩行者、特に児童の安全確保に努めてください。

イ 工事中の建設作業に伴う騒音及び振動について、周辺環境を踏まえ、影響を低減するための対策を検討してください。

ウ 計画区域は、埋立地であり、また地下に鉄道が通っているため、工事計画の検討にあたっては、地盤特性を詳細に把握するとともに、周辺に影響が生じないよう必要に応じて対策を講じるなどの検討をしてください。

(2) 緑化等による生物の生息生育空間の確保と生物多様性の保全と創造【配慮事項(5)】

計画区域周辺の都市生態系の構成を踏まえ、誘致する鳥類や昆虫類等の目標とする種を定め、それらの生物の生息生育環境の創出に努めてください。

(3) エネルギー使用の合理化、再生可能エネルギー等の活用【配慮事項(6)】

省エネルギー型機器や再生可能エネルギー設備等は、導入時点で利用可能な最善の技術や製品を用いることに加えて、導入後もエネルギー使用量を把握・分析し、適宜運用改善を図るとともに、定期的に内容を見直すよう努めてください。

(4) 運輸部門における二酸化炭素の排出抑制【配慮事項(8)】

ア 従業員に限らず、施設利用者にも公共交通機関の利用を促すなど、自動車の利用をできるだけ抑えるよう検討してください。

イ 荷捌き車両等に対するアイドリングストップの励行など、運輸部門における二酸化炭素の排出抑制を検討してください。

(5) ライフサイクルを通じた温室効果ガスの低減、長寿命化【配慮事項(9)】

ア 建設工事に伴う温室効果ガスの排出量を低減するため、低炭素型あるいは低燃費型の工事用車両及び建設機械の使用を検討してください。

イ 掘削土の運搬に伴う温室効果ガスの排出量を低減するため、掘削土は可能な限り発生を抑制した上で、近隣の建設工事現場での再使用を検討してください。

ウ 建物、設備等の更新の際にも、導入時点で利用可能な最善の技術、製品等の採用により温室効果ガスの排出量を低減するよう努めてください。

(6) ヒートアイランド現象の抑制【配慮事項(10)】

ア 保水性舗装や遮熱塗装等、ヒートアイランド現象の抑制に資する対策を積極的に導入するよう努めてください。

イ ヒートアイランド対策効果が期待できるような緑量、緑化面積を確保するよう努めてください。その際、ヒートアイランド対策効果をより一層高めるために、高木・中低木・地被といった多様な植栽を効果的に配植するよう努めてください。

(7) 周辺建物との連続性、後背地との調和【配慮事項(11)】

- ア 計画区域東側の空地と新高島駅の接続性において、JR貨物線が分断要素になっているため、歩行者ネットワークの向上や災害時の避難経路の確保等の観点から、関係機関との協議等により、周辺との連続性に配慮した空地計画を検討してください。
- イ 建物壁面の分節化や壁面緑化の採用、外観の色彩やデザイン上の工夫により、更なる圧迫感の低減に努めてください。

(8) 交通集中の回避、歩行者の安全・利便性への配慮【配慮事項(13)】

- ア 関連車両の主な走行ルートについて、一般国道1号からの入庫ルート及び計画区域の北側に向かう出庫ルートも示してください。
- イ 計画区域にアクセスする自転車の主な走行ルートも示してください。
- ウ 自転車駐車場の整備にあたっては、歩行者の安全に配慮した上で、台数の設定等、適切な整備に努めてください。
- エ 従業員に限らず、施設利用者にも公共交通機関の利用を促すなど、自動車の利用をできるだけ抑えるよう検討してください。【(4)ア 再掲】

(9) 風害等への配慮【配慮事項(14)】

- ア 風環境シミュレーションの結果を踏まえ、実効性のある風害対策となるよう努めてください。
- イ 防風植栽を計画する際は、樹木に対する風の影響を考慮し、単植や1列の列植は避け、可能な限り多様な階層構造を持つ群植や重列の列植とし、個々の樹木に対する風の負担を低減させるよう努めてください。
- ウ 防風植栽だけでなく、建物の形状や配置の工夫、防風パネルの設置等、更なる風環境の改善への取組を検討してください。
- エ 周辺への日照障害の影響を把握するとともに、日照障害についての配慮の内容を検討してください。

(10) 廃棄物等の発生抑制、再使用及び再生利用、雨水の有効利用【配慮事項(16)】

- ア 掘削土及び工事用車両台数の削減について、配慮の内容を具体化して実施に努めるとともに、発生した掘削土は、可能な限り近隣の建設工事現場での再使用を検討してください。
- イ 降水量を把握した上で、雨水の有効利用に努めてください。