

# 配 慮 市 長 意 見 書

(仮称) みなとみらい 21 中央地区 37 街区開発計画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：合同会社 K R F 48

代表者：代表社員 一般社団法人カリスト

職務執行者 石本 忠次

所在地：東京都千代田区内幸町二丁目 1 番 6 号

### 2 事業の名称及び種類

名 称：(仮称) みなとみらい 21 中央地区 37 街区開発計画

(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。)

西区みなとみらい三丁目 3 番

#### 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 37 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、「みなとみらい 21 中央地区地区計画」において、「ビジネスゾーン B」に区分されており、質の高い業務施設として活用していくこととされています。また、計画区域が属するみなとみらい 21 地区は優良な民間開発を推進し、緊急かつ重点的に整備を図るべき地域として、特定都市再生緊急整備地域に指定されています。

本事業では、計画区域の整備方針を踏まえ、質の高いワークプレイスと良質な宿泊施設を有する複合ビルを開発・事業化することで、みなとみらいのまちづくりに貢献する計画を進めるとしています。

#### 5 事業の内容

計画区域に建設される高層建築物の主要用途は、オフィス、ホテル、店舗、駐車場としています。

上位計画に基づく周辺の街並みとの調和、圧迫感の低減などに配慮し、みなとみらい大通りに面する西側の壁面を三菱重工横浜ビルの高層部壁面と整列、建物ボリュームを分節・雁行させ、高層部のホテルをセットバックさせる建物配置としています。また、建物周囲及び敷地南側に隣接する三菱重工横浜ビルとの間のペデストリアンウェイを一般の人々が利用・通行できる公開空地として整備する計画としています。

事業の概要は下表のとおりです。

表 事業の概要

計画区域	横浜市西区みなとみらい三丁目 3 番
主要用途	オフィス、ホテル、店舗、駐車場
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 1,050% / 約 60% （横浜市市街地環境設計制度で容積割増予定）
敷地面積	約 10,076 m <sup>2</sup>
建築面積	約 5,800 m <sup>2</sup>
延べ面積	約 122,000 m <sup>2</sup>
容積対象床面積	約 105,700 m <sup>2</sup>
建築物の最高高さ	約 150m
建築物の高さ	約 150m
階数	地下 1 階、地上 28 階、塔屋 2 階
工事予定期間	2019 年～2023 年
供用予定時期	2023 年

## 第2 地域特性

計画区域及びその周辺は、平坦な地形となっており、以前は海と陸地に分断されていましたが、1882年～1921年にかけて埋立・整地されました。計画区域は、現在、横浜港に面する埋立地となっており、層厚0～5m程度の軟弱地盤が分布するとされています。

計画区域が位置する西区は、総面積約7.0km<sup>2</sup>全域が市街化区域となっており、用途地域は住居系が約3.0km<sup>2</sup>、商業系が約3.9km<sup>2</sup>、工業系が約0.3km<sup>2</sup>となっています。

また、周辺の主な教育機関として、計画区域の北約200mにモナーク・インターナショナル・プリスクール、北東約250mににじいろ保育園みなとみらい、東約200mにポピンズナーサリースクールみなとみらい、南東約200mにイマジン・インターナショナル・プリスクールがあり、主な医療機関として、計画区域の北東約460mに一般財団法人神奈川県警友会けいゆう病院があります。その他の市民利用施設としては、計画区域の南側隣地に三菱みなとみらい技術館があり、東約130mに横浜美術館、横浜美術館レクチャーホールがあります。

周辺の道路網として、計画区域西側に一般国道1号、一般国道16号及び高速神奈川1号横羽線が通っており、計画区域周辺には、横浜市営バス、江ノ電バス、京急バス、神奈中バスが運行しています。

計画区域の最寄り駅はみなとみらい線のみなとみらい駅で、同駅の平成25年度から平成29年度の乗降車人員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。
- (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、緑化計画の策定に当たっては、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) 環境資源等の現況把握【配慮事項(2)】

計画区域周辺の高潮についての情報を収集し、現況把握を行ってください。

#### (2) 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当たっては、計画区域周辺の交通事情を把握した上で、交通集中の回避及び歩行者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、埋立地であるため、工事計画の検討に当たっては、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に必要に応じて対策を講じるなどの検討をしてください。

#### (3) 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)】

ア 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。

イ 緑化する場所の日照条件を踏まえ、様々な緑化技術や事例を参考にした緑化に努めてください。

#### (4) 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。

#### (5) 運輸部門における二酸化炭素の排出抑制【配慮事項(8)】

ア 「みなとみらい 21 街づくり基本協定」及び「みなとみらい 2050 アクションプラン」等を踏まえ、電気自動車の充電設備の設置に努めてください。

イ 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。

ウ 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。

#### (6) 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。

**(7) ヒートアイランド現象の抑制【配慮事項(10)】**

ア 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。

イ 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。

**(8) 周辺建物との連続性、後背地との調和【配慮事項(11)】**

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。

**(9) 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 自転車駐車場の整備に当たっては、台数の設定等、歩行者への安全も踏まえつつ、適切な整備に努めてください。

イ 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。【(5)イ 再掲】

ウ 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当たっては、計画区域周辺の交通事情を把握した上で、交通集中の回避及び歩行者の安全確保に努めてください。【(2)ア 再掲】

エ 計画区域の東側からの歩行者動線を示すとともに、歩行者の安全確保に努めてください。

**(10) 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実施に当たっては、将来の周辺状況を考慮した上で、適切な条件を設定してください。

イ 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。

ウ 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、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。

エ 防風植栽の倒木リスクについて、事例を参考にして、必要に応じて対策を検討してください。

オ 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。

**(11) 施設・文化財の移転、地域分断の回避【配慮事項(15)】**

歩行者空間のネットワークの充実に当たっては、災害時の避難経路になることも想定した整備を検討してください。

**(12) 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 地下掘削工事に伴い発生する土量及び掘削土を運搬する工事用車両台数の削減を検討するとともに、発生した掘削土は可能な限り近隣の建設工事現場で再使用すること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。