

みなとみらい 21 43 街区 CSKグループ本社ビル建設事業
に係る方法意見書

平成 20 年 4 月

横 浜 市

方 法 意 見 書

みなとみらい 21 43 街区 C S K グループ本社ビル建設事業環境影響評価方法書（以下「方法書」という。）に関する横浜市環境影響評価条例第 12 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 事業の概要

1 事業者の名称及び所在地

名称：株式会社 C S K ホールディングス

代表取締役社長 福山 義人

所在地：東京都港区南青山二丁目 26 番 1 号

2 対象事業の名称及び種類

名称：みなとみらい 21 43 街区 C S K グループ本社ビル建設事業

（以下「本事業」という。）

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 対象事業が実施されるべき区域

西区みなとみらい四丁目 5 番 1、5 番 2、5 番 5（以下「計画地」という。）

4 事業の目的

本事業では、みなとみらい 21 の事業目的や街づくり基本理念の実現をめざし、43 街区に C S K グループの「新本社ビル」を建設するものである。当ビルの高層棟には、情報サービス事業を核とする本社機能を設置し、一部の階に最先端のがん治療の研究等を行う「医科学系研究所」を整備する計画である。また、別棟の低層棟には、市民やみなとみらい 21 中央地区を訪れる人々が利用する「賑わいと交流のための商業施設及び文化施設」を設置するものである。

5 事業の内容

本事業は、計画地の北西側に建築物高さ約 154 メートルの高層棟と、南東側に建築物高さ約 24 メートルの低層棟を建設し、2階レベルには、隣接街区との歩行者空間の連続性を確保するペDESTリアンネットワークを整備するとしている。

また、敷地内に歩行者のための空間や市民の憩いの場として利用できる広場空間等を整備することにより、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」以上の評価ランクの認証を目指している。

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	業務施設・研究施設・商業施設
敷地面積	約 7,850 m ²
延べ床面積	約 83,460 m ²
建築物高さ	約 154m
階数	地下 2 階・地上 32 階
駐車場台数	約 330 台

高層建築物の 6 階から 11 階に設置される医科学系研究所では、遺伝子の個性を特定し、各人に最適な診断と治療の実現を目指し、一人ひとりに合った診断と治療を行う「オーダーメイド医療」の研究、難治性疾患の関連遺伝子を見つけ出し、その機能を調べることで疾患を克服する道筋を開く「疾患関連遺伝子研究」、副作用の少ないがん治療薬の開発を行い、新しい治療法の研究や創薬の研究を行う「創薬研究」を行うとしている。

第 2 地域の特性

計画地は、基本協定・地区計画で定める「ビジネスゾーン B 地区」内の 43 街区の北西側に位置している。同一街区内の南東側には、高さ約 86 メートルの業務施設を中心とした高層建築物が建設中である。計画地西側は、主要幹線道路である「みなとみらい大通り」に面している。地区街路 6 号線を挟んだ東側の 42 街区には高さ約 120 メートル、地区街路 7 号線を挟んだ北西側の 46 街区には高さ約 140 メートルの、業務施設を中心とした高層建築物が計画されている。南東側は、横浜美術館や商業施設が供用されており、多くの人に利用されている。北東側の 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、供用している。

第 3 審査意見

環境影響評価の実施にあたっては、事業内容及び地域特性を考慮し、方法書に記載された事項に加え、次に示す事項に留意する必要がある。

1 個別的事項

(1) 事業計画

- ア 研究所内で患者血液から抽出された精製後のDNAサンプル及び血液サンプル、がん標本、大腸菌、培養細胞、腫瘍細胞株等を取扱うことが考えられるとしているが、方法書における研究内容に未確定な部分が多く、研究方法や使用薬品類、発生する実験系排水及び廃棄物の性状等について確定していない。従って、研究内容等を可能な限り明らかにし、準備書に記載すること。
- イ 高層建築物の6階から11階は医科学系研究所として利用することから、一般利用者と研究所従事者等の利用動線の分離や医療系廃棄物の扱い等、安全対策については十分配慮する必要がある。駐車場を含め、施設に講じる安全対策の具体的内容について、準備書に記載すること。
- ウ 研究所の給排水計画を明らかにし、実験系排水の処理については、使用薬品の性状に合わせた処理や回収方法を検討し、準備書に記載すること。
- エ 地下駐車場からの給排気塔の高さ及び形状・排気速度等については、周辺への大気汚染や騒音、景観等を考慮して計画し、準備書に記載すること。
- オ 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が、その具体的な内容を準備書に記載すること。
- カ 地域冷暖房以外の熱源を設ける場合は、その規模及び内容等について明らかにし、準備書に記載すること。
- キ ヒートアイランド対策について、具体的な対応を準備書に記載すること。

(2) 環境影響評価項目

ア 工事中

(7) 廃棄物・発生土

建設発生土の発生量を把握し、減量化及び計画地内処理を検討した上で、再資源化等を行い、処分場に搬入する量を可能な限り削減すること。

イ 存在・供用時

(7) 風害

防風用の植栽樹種の選定や植栽方法の検討にあたっては、建築中の建物及び計画されている建物を含めたみなとみらい21中央地区の状況を踏まえること。

(4) 景観

予測地点の選定にあたっては、みなとみらい 21 中央地区内の歩行者動線に沿った近景及び中景の視点場を加えること。

(3) 環境影響配慮項目

ア 供用時

(7) 有害化学物質

研究で使用する薬品等について、使用量を把握し、回収及び適正管理等に対する具体的な配慮方法を準備書に記載すること。

(イ) バイオハザード

遺伝子組換え実験については、P 1 レベル(※)の実験を P 2 レベル(※)の拡散防止措置を執った施設で行う計画としているが、遺伝子組換え生物等の取扱いに係る体制の整備に関する事項も含めて、具体的な拡散防止に対する配慮方法を準備書に記載すること。

(ウ) 温室効果物質

省エネルギー対策について、建築物での対策を含め、具体的な対策を準備書に記載すること。

※遺伝子組換え等の実験を行う場合、「遺伝子組換え生物等の使用等の規制による生物の多様性の確保に関する法律」並びに同法に基づいた文部科学省省令「研究開発等に係る遺伝子組換え生物等の第二種使用等に当たって執るべき拡散防止措置等を定める省令」に規定されているバイオハザード（生物災害／生物的危险）のレベルに応じて、拡散防止措置（物理的封じ込め）が規定されている。P 1 ・ P 2 レベルについては、次表のとおりである。

拡散防止措置の区分	拡散防止措置の内容
P 1 レベル	イ 施設等について、実験室が、通常の生物の実験室としての構造及び設備を有すること。 ロ 遺伝子組換え実験の実施に当たり、次に掲げる事項を遵守すること。 (1) 遺伝子組換え生物等を含む廃棄物（廃液を含む。以下同じ。）については、廃棄の前に遺伝子組換え生物等を不活化するための措置を講ずること。 (2) 遺伝子組換え生物等が付着した設備、機器及び器具については、廃棄又は再使用（あらかじめ洗浄を行う場合にあつては、当該洗浄。以下「廃棄等」という。）の前に遺伝子組換え生物等を不活化するための措置を講ずること。 (3) 実験台については、実験を行った日における実験の終了後、及び遺伝子組換え生物等が付着したときは直ちに、遺伝子組換え生物等を不活化するための措置を講ずること。

	<p>(4) 実験室の扉については、閉じておくこと（実験室に出入りするときに除く。）。</p> <p>(5) 実験室の窓等については、昆虫等の侵入を防ぐため、閉じておく等の必要な措置を講ずること。</p> <p>(6) すべての操作において、エアロゾルの発生を最小限にとどめること。</p> <p>(7) 実験室以外の場所で遺伝子組換え生物等を不活化するための措置を講じようとするときその他の実験の過程において遺伝子組換え生物等を実験室から持ち出すときは、遺伝子組換え生物等が漏出その他拡散しない構造の容器に入れること。</p> <p>(8) 遺伝子組換え生物等を取り扱う者に当該遺伝子組換え生物等が付着し、又は感染することを防止するため、遺伝子組換え生物等の取扱い後における手洗い等必要な措置を講ずること。</p> <p>(9) 実験の内容を知らない者が、みだりに実験室に立ち入らないための措置を講ずること。</p>
P 2 レベル	<p>イ 施設等について、次に掲げる要件を満たすこと。</p> <p>(1) 前号イに掲げる要件</p> <p>(2) 実験室に研究用安全キャビネットが設けられていること(エアロゾルが生じやすい操作をする場合に限る。)</p> <p>(3) 遺伝子組換え生物等を不活化するために高圧滅菌器を用いる場合には、実験室のある建物内に高圧滅菌器が設けられていること。</p> <p>ロ 遺伝子組換え実験の実施に当たり、次に掲げる事項を遵守すること。</p> <p>(1) 前号ロに掲げる事項</p> <p>(2) エアロゾルが生じやすい操作をするときは、研究用安全キャビネットを用いることとし、当該研究用安全キャビネットについては、実験を行った日における実験の終了後に、及び遺伝子組換え生物等が付着したときは直ちに、遺伝子組換え生物等を不活化するための措置を講ずること。</p> <p>(3) 実験室の入口及び遺伝子組換え生物等を実験の過程において保管する設備（以下「保管設備」という。）に、「P 2 レベル実験中」と表示すること。</p> <p>(4) 執るべき拡散防止措置がP 1 レベル、P 1 A レベル又はP 1 P レベルである実験を同じ実験室で同時に行うときは、これらの実験の区域を明確に設定すること、又はそれぞれP 2 レベル、P 2 A レベル若しくはP 2 P レベルの拡散防止措置を執ること。</p>