

中外製薬株式会社 横浜研究拠点プロジェクト

環境影響評価準備書に関する補足資料

<補足資料内容>

- 9. 東西敷地の建物配置の考え方について…………… p. 1
- 10. 西側敷地の西側CGイメージについて…………… p. 4

平成 31 年 2 月 14 日

中外製薬株式会社

補足資料9 東西敷地の建物配置の考え方について

1) 配棟計画について

- ・今回計画している研究施設における新薬を創る一連の研究は、多様な研究機能が密接に連携して行われます。

新しい薬を創出するためには、薬のもととなる物質の性状（生化学特性、薬理効果や安全性など）を、様々な設備や多くの測定機器を用いて、長期間にわたって何度も実験を行い、正確に調べる必要があります。

そのための課題の一例として、温度、湿度や光などに対して非常に不安定な物質の性状を調べるために、実験に必要な設備や測定機器をなるべく近接して効率的に配置する必要があります。

また、類似した研究機能をなるべく一つの実験室に集約することで、延床面積を減らす工夫もしております。

居室や会議室、食堂、エネルギー供給施設など、研究に付随して必要となる機能の確保に関しても、効率的な配置を考えて現計画を策定しております。

- ・このように、多様な研究機能の配置とそれらが密接に連携できる環境整備および研究に付随して必要となる機能の確保を図るためには、現在計画している西側敷地でのまとまった建物配置および高さの建物が必要となります。
- ・なお、今回の計画が完了したのち、将来的には東側敷地にも研究開発拠点を整備していく考えです。
- ・グローバルな研究開発拠点の建設および整備を目指す本事業において、西側敷地の北側部分は、世界各国からの来客を迎えるメインエントランスの設置場所として最適と考えており、西側敷地に一連のまとまりある研究施設を整備する計画としています。
- ・この他、東側敷地よりも西側敷地の方が、来客や従業員の戸塚駅からの徒歩及びバス利用も含めたアクセス利便性に優れています。さらに、戸塚駅からの従業員の主な通勤ルートとなる旭町通り（戸塚駅から西側敷地までの南北の通り）沿いなどの周辺商店街への賑わいにも貢献できると考えています（図 9-1 参照）。

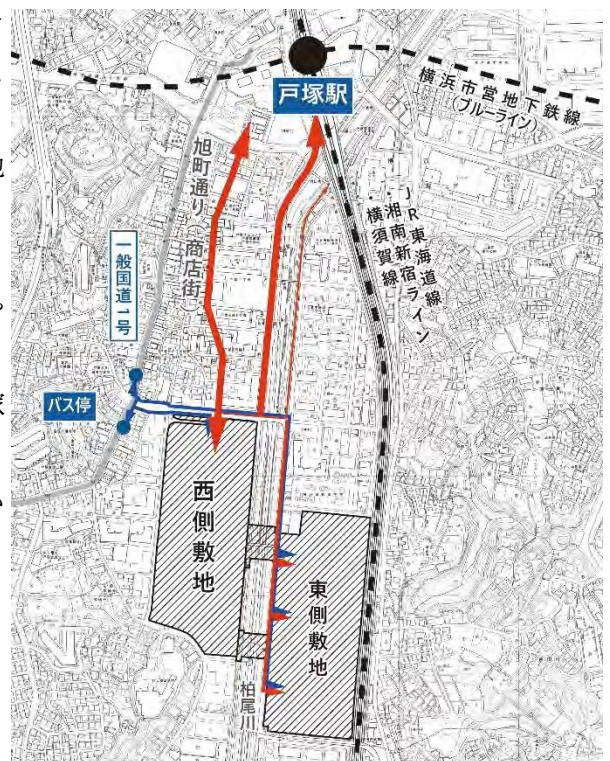


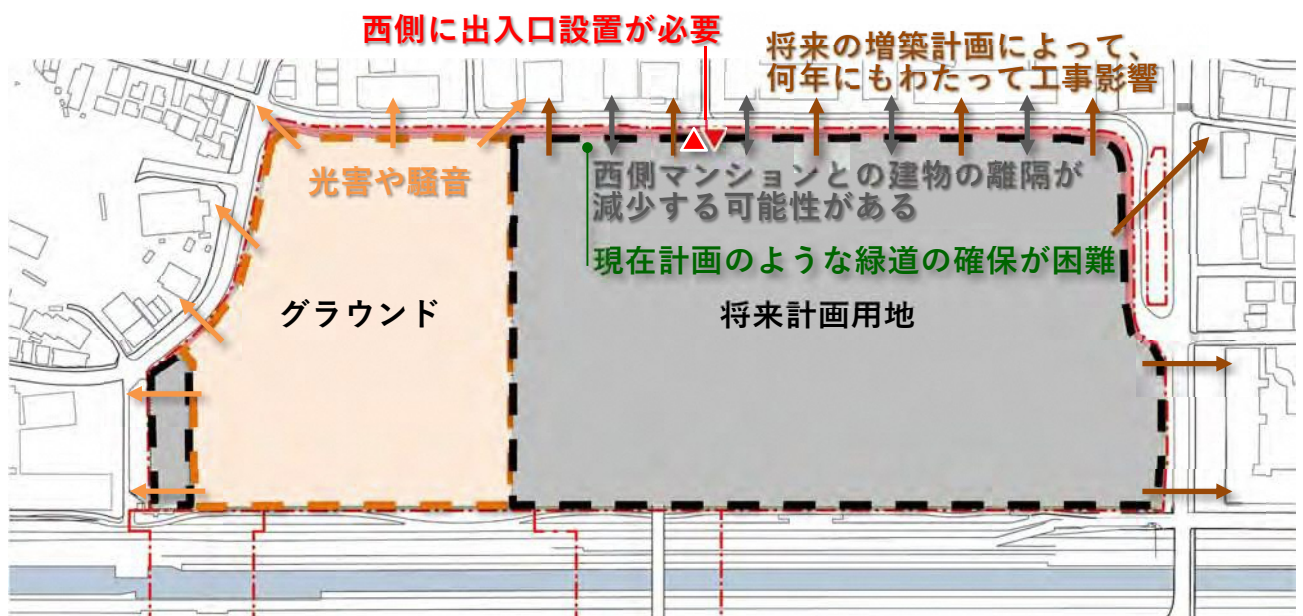
図 9-1 施設関係者の主な歩行ルート

2) 東西敷地について

- ・本事業計画では、主に以下の理由から西側敷地への建物集約配置を計画しました。
- ・東側敷地には、旧土地所有者の頃からグラウンドが設置され、地域のクラブなどに開放されていました。今回計画でも同様にグラウンドを計画しておりますが、弊社従業員の利用の他、夜間も含め地域の方々からの利用要望も多く、空いている時間帯については、地域の皆様や団体に利用いただく予定としています。
ラグビー、サッカー、テニス、ソフトボールなど多様なスポーツに対応し、夜間でもクラブ利用が可能な照明設備も検討しています。また防球対策として高さ最高約 15m の防球ネットをグラウンド周囲に設置する計画です。
- ・グラウンドと今回建設建物の両方を、東側敷地に建設することは敷地スペースが足りず出来ないことから、西側敷地に研究棟を集中して建設する計画です。

<仮に西側敷地にグラウンド及び将来計画用地を設けた場合の懸念事項等（図 9-2 参照）>

- ・将来計画用地西側（マンション側）に出入口の設置が必要となります。
- ・夜間照明を設けたグラウンド設備により、光害や騒音が懸念されます。
- ・将来計画用地を西側敷地に確保した場合、将来の増築計画によって、何年にもわたって住民の方への工事影響が発生することとなります。
- ・現計画と比べて西側マンションとの建物の離隔が減少する可能性があります。
- ・将来計画が未確定なため、現在西側で計画しているような緑道の確保が困難となります。
- ・来客や従業員の戸塚駅からの交通利便性が低下します。
- ・従って、上記も考慮して、グラウンド及び将来計画用地を東側敷地に配置しております。



注）本図は、本事業計画を示すものではありません。

また、あくまで仮に西側敷地にグラウンド及び将来用地を設けた場合の仮定的な概念図であり、設計行為を伴った計画ではありません。

図 9-2 仮に西側敷地にグラウンド及び将来用地を設けた場合の懸念事項（仮定的な概念図）

3) 建物高さについて

- ・建物高さを現在高さから 15m とした場合、必要な延床面積を確保するためには、現在の西側敷地内には実験棟が納まらず、東側敷地にも建物配置をしなければなりません。
- ・この場合、東西 2 敷地に建物が分散してしまうことで、実験に必要な設備や測定機器も分散し、柏尾川にかかる橋を移動しての動線となるため、研究機能の集約・効率的な研究業務が出来なくなります。
- ・また、東側敷地に将来計画用地を確保できなくなることは、新しい薬を創出するための将来計画に支障が出ることとなります。

4) 圧迫感への配慮等について

- ・西側敷地の計画建物については、近隣建物への圧迫感等の影響を少しでも低減するため、西側敷地内の東側に配置し、西側周辺のマンション外壁から 50m 以上離す計画としています。また、西側敷地の西側に配置する建物については、下記の工夫を図ります。
 - ・研究棟の西側外壁の幅をそれぞれ約 7 m 小さくします。
 - ・研究棟の西側最上階の壁面を約 10m 後退させ、西側敷地西側のマンション等に相對する前面部の高さを約 26m とします。
 - ・圧迫感の低減のため、壁面の分節化により視覚的な変化をつけ、外観デザインを工夫します。
 - ・周辺建物の色調と調和するよう建物の外壁にはアースカラーを取り入れます。
- ・この他、敷地外周の既存の万年塀を撤去するとともに、西側敷地西側には、近隣の皆様方がご利用いただける緑道・提供公園等を配置して、連続するまとまった緑の空間を創出します。さらに、道路拡幅整備により、道路の両側に歩道を設置し、歩行空間の安全性・利便性の向上に貢献するなど、街の魅力向上に寄与する計画としてまいります。
- ・圧迫感の観点以外にも、グリーンインフラの導入(雨水貯留浸透植栽基盤・レインガーデン)により、地域の治水対策に貢献します。

以上のとおり、研究開発拠点としての持続的展開を目指す事業計画上の側面はもとより、周辺環境への配慮を考慮の上、総合的に検討して施設配置を計画してまいりました。

補足資料10 西側敷地の西側CGイメージについて

西側敷地の西側歩道上（図 10-1 参照）からのCGイメージについて、下記を示します。

なおCGイメージは、焦点距離 35mm(水平画角 54°・垂直画角 38°)のイメージのほか、「人間の視野には、頭と眼球を固定した場合の視野(静視野)と、頭や眼球を動かした場合の視野等があるが、静視野は左右各々60°、上下各々70°～80°」(「自然環境アセスメント技術マニュアル」(財団法人自然環境研究センター 平成7年9月))との記述も踏まえ、周辺視野を補う参考として、より広角の焦点距離 14mm(水平画角 104°・垂直画角 81°)のイメージも示します。

<西側敷地の西側歩道上からのイメージ>

- ・図 10-2(1) 西側敷地の西側歩道上からのイメージ
(W-03 前方：焦点距離 35mm 相当の画角：竣工時点の想定)
- ・図 10-2(2) 西側敷地の西側歩道上からのイメージ
(W-03 前方：焦点距離 35mm 相当の画角：竣工から概ね 15 年後の想定※)
- ・図 10-3(1) 西側敷地の西側歩道上からのイメージ
(W-03 前方：焦点距離 14mm 相当の画角：竣工時点の想定)
- ・図 10-3(2) 西側敷地の西側歩道上からのイメージ
(W-03 前方：焦点距離 14mm 相当の画角：竣工から概ね 15 年後の想定※)

※：竣工時点で樹高が概ね 4 m の高木は、竣工から概ね 15 年後に高いもので概ね 10m に生長することを想定しています。



図 10-1 西側敷地の西側CGイメージの視点場

また、緑道の鳥瞰イメージについて、下記を示します。

<緑道の鳥瞰イメージ>

- ・図 10-4(1) 緑道の鳥瞰イメージ (竣工時点の想定)
- ・図 10-4(2) 緑道の鳥瞰イメージ (竣工から概ね 15 年後の想定※)



注）本計画は計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により変更する可能性があります。供用時の道路等の詳細計画は、今後の関係機関との協議等によります。

図 10-2(1) 西側敷地の西側歩道上からのイメージ（W-03 前方：焦点距離 35mm 相当の画角：竣工時点の想定）



注）本計画は計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により変更する可能性があります。供用時の道路等の詳細計画は、今後の関係機関との協議等によります。

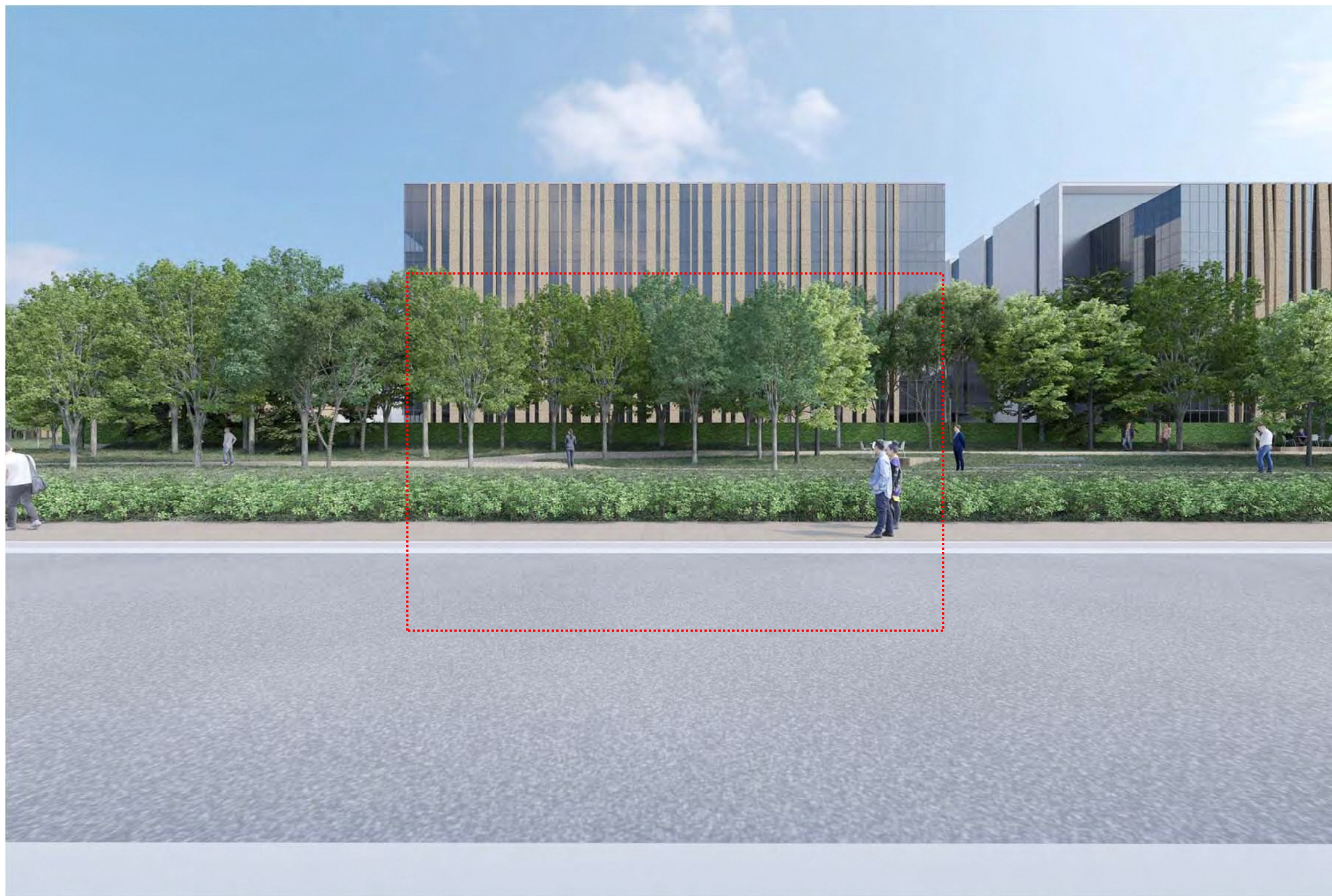
図 10-2(2) 西側敷地の西側歩道上からのイメージ（W-03 前方：焦点距離 35mm 相当の画角：竣工から概ね 15 年後の想定）



注）本計画は計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により変更する可能性があります。供用時の道路等の詳細計画は、今後の関係機関との協議等によります。

赤点線枠は、焦点距離 35mm の範囲を示します。

図 10-3(1) 西側敷地の西側イメージ（W-03 前方：焦点距離 14mm 相当の画角：竣工時点の想定）



注) 本計画は計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により変更する可能性があります。供用時の道路等の詳細計画は、今後の関係機関との協議等によります。

赤点線枠は、焦点距離 35mm の範囲を示します。

図 10-3(2) 西側敷地の西側イメージ (W-03 前方：焦点距離 14mm 相当の画角：竣工から概ね 15 年後の想定)



注）本計画は計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により変更する可能性があります。供用時の道路等の詳細計画は、今後の関係機関との協議等によります。

図 10-4(1) 緑道の鳥瞰イメージ（竣工時点の想定）



注）本計画は計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により変更する可能性があります。供用時の道路等の詳細計画は、今後の関係機関との協議等によります。

図 10-4(2) 緑道の鳥瞰イメージ（竣工から概ね 15 年後の想定）