

(仮称) 関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業
環境影響評価準備書に係る答申

令和6年2月16日

横浜市環境影響評価審査会

令和6年2月16日

横浜市長 山中竹春様

横浜市環境影響評価審査会
会長 奥真美

(仮称) 関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業
環境影響評価準備書に係る調査審議について (答申)

令和5年7月10日環創環評第114号により諮問のありました標記について、当審査会は慎重に調査審議を重ねた結果、次のとおり結論を得たので答申します。

なお、本件に係る審査書の作成に当たっては、当審査会で指摘した事項について十分に配慮されるよう申し添えます。

第1 対象事業の概要

1 事業者の名称等

名称：関内駅前港町地区市街地再開発準備組合

代表者：理事長 田原 仁

所在地：横浜市中区港町2丁目9番地

2 対象事業の名称及び種類

名称：(仮称) 関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 (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1分類事業)

3 対象事業実施区域

横浜市中区尾上町2丁目、尾上町3丁目、真砂町2丁目、真砂町3丁目、港町2丁目及び港町3丁目の各一部

4 対象事業の目的

本事業では、市街地再開発により、まとまりのある建築敷地を JR 関内駅前に創出し、グローバルビジネス創造拠点、様々なシーンで来訪者を呼び込む魅力的な観光・集客の拠点、新たなコミュニティを創出する住宅機能等の整備を行い、関内・関外地区のまちづくりに貢献する計画です。併せて、交通広場を整備し、関内地区の玄関口としての魅力ある景観形成、観光・集客機能の誘導、新たな交通結節点機能の強化等

の実現も目指すとされています。

5 対象事業の内容

本事業の概要は下表のとおりとされています。

表 本事業の概要

主要用途	業務施設、商業施設、住宅施設、観光・集客施設、交通広場
用途地域	商業地域（防火地域）
指定容積率／建ぺい率	800% / 100%（防火地域内の耐火建築物）
計画容積率 [※] ／建ぺい率	約 1080% / 約 75%
対象事業実施区域面積	約 13,900 m ²
建築敷地面積	約 7,700 m ²
建築面積	約 5,700 m ²
延べ面積	約 97,200 m ²
容積対象床面積	約 83,600 m ²
建築物の最高高さ	約 170m
建築物の高さ	約 170m
階数	地下 2 階、地上 32 階、塔屋 1 階
工事予定期間	令和 7 年度～令和 11 年度
供用予定時期	令和 11 年度

※「都市再生特別地区」の都市計画決定により、約 280%の容積割増を受ける予定

計画建築物の低層部には商業施設や観光・集客施設、中層部には業務施設、高層部には住宅施設を整備する計画が検討されています。計画建築物の高層部は、市道関内本牧線第 7002 号側は道路境界から、他の方向は低層部に比べてセットバックさせる計画とし、庇の設置、防風植栽の整備により風環境にも配慮した計画とされています。

また、対象事業実施区域に含まれる市道の一部を廃道し再編することで、市道関内本牧線第 7002 号沿いに交通広場を整備する計画となっています。

なお、本事業に隣接した区域において、(仮称) 関内駅前北口地区第一種市街地再開発事業（以下「隣接事業」といいます。）が計画されています。

第 2 地域の特性

対象事業実施区域は幕末から明治中期にかけて造成された古い埋立地に位置し、北側には大岡川、南側には中村川と堀川が東へ向かって流下し、横浜港へ注いでいます。

対象事業実施区域周辺は市街化が進み主に商業地域として利用されているため、まとまった樹林地は少なく、横浜公園や大通り公園等の樹木が都市環境における貴重な緑となっています。

周辺の旅客用鉄道は、JR 根岸線、京浜急行線、横浜市営地下鉄線、みなとみらい線等が整備され、JR 根岸線と横浜市営地下鉄線の関内駅が対象事業実施区域の最寄り駅とな

ります。

対象事業実施区域周辺の道路としては、北西から南東側には高速神奈川1号横羽線、一般国道16号、市道関内本牧線第7002号等があり、それらに交差するかたちで、横浜鎌倉線（県道21号横浜鎌倉線）等が通っており、これらが対象事業実施区域への主なアクセス道路となります。

第3 審査意見

本事業を進めるに当たっては、事業内容及び地域特性を考慮し、準備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ります。

1 事業計画

(1) 事業計画

ア 本事業は、都市再生特別地区等の都市計画の変更を前提に計画されていることを踏まえ、環境への影響の抑制のために、事業者として、より一層の努力をすること。

イ 街路樹を含めた緑化計画については、防風対策だけではなく生態系に対する配慮を検討するとともに、誘致できる生物種が均質にならないよう、緑の立体的な連続性も考慮した計画となるよう努めること。

ウ 効果的なヒートアイランド対策を検討し具体化するとともに、供用時にその取組状況を調査し、報告することを検討すること。

(2) 施工計画

隣接事業と本事業は工事工程が重複することから、工事用車両の走行経路や工事時間帯等について、両事業の連携により可能な限り配慮し、影響を低減するよう評価書に記載すること。

2 環境影響評価項目

(1) 工事中

ア 廃棄物・建設発生土

建設発生土の発生量の抑制について、具体的な対策を評価書に記載すること。

イ 大気質

建設機械の稼働の影響により、環境保全目標を超過する予測結果が出ていることから、準備書に記載した環境の保全のための措置を徹底すること。

ウ 地盤

地震による液状化や、工事により周辺の地下水位が低下する可能性を踏まえた、適切な設計、施工計画とすること。

(2) 供用時

ア 温室効果ガス

(ア) 「ZEBにつながる取組」は、どの程度の水準を目指して行う取組かが分かるように評価書に記載すること。

(イ) 実質脱炭素化が目指されている 2050 年以降も、長期間にわたり使用されることが想定される建築物であるため、高い省エネ性能を持つ建築物とすることを目指して、温室効果ガスの排出抑制の取組を具体化すること。

BEI 値は 0.6 を目指してできる限り低くなるよう努めるとともに、将来的に、より高い性能を持つ設備を導入することも見据えた計画とすること。

イ 廃棄物・建設発生土

供用時の一般廃棄物及び産業廃棄物について、発生抑制及びリサイクル推進にかかる取組を、具体的に評価書に記載すること。

ウ 電波障害

影響を受ける市民等に対しては、丁寧に対応すること。

エ 風害

他の事例も参考にして、判断基準等の情報を客観的な根拠として記載するなど、事業による影響が分かりやすい評価書となるよう努めること。

3 事後調査項目

(1) 工事中

ア 廃棄物・建設発生土

解体する既存建築物にアスベスト含有建材が使用されていた場合は、アスベストを含有する廃棄物の発生量、処理方法、及び処分量について調査し、報告することが分かるように、評価書に記載すること。

(2) 供用時

ア 温室効果ガス

BEI 値を含めた建築物の省エネルギー性能を報告することを評価書に記載すること。

イ 風害

事後調査により予測を上回る影響が明らかになった場合には、新たな環境の保全のための措置を検討し、対応を行うことを評価書に記載すること。

■ 横浜市環境影響評価条例に基づく手続経過

令和5年6月19日	事業者が環境影響評価準備書を提出		
令和5年7月3日	事業者は準備書周知計画書を提出		
令和5年7月5日	市長は準備書の提出を受けた旨を市報公告し、準備書の写しの縦覧を開始（令和5年8月18日までの45日間）		
	市長は準備書に対する意見書の受付を開始（令和5年8月18日までの45日間） 意見書数 13通		
令和5年7月5日 ～7月14日	事業者は対象地域内に準備書の概要及び説明会の開催を周知（対象地域の住宅等へ資料配布（24,794部））		
令和5年7月10日	環境影響評価審査会 市長は準備書に係る調査審議について審査会に諮問 事業者説明（準備書）、質疑及び審議		
令和5年7月28日 7月29日	事業者は準備書説明会を開催		
	開催日	場所	参加者
	7月28日(金)	神奈川県中小企業センター	71名
7月29日(土)	神奈川県中小企業センター	51名	
令和5年8月8日	環境影響評価審査会 事務局説明（指摘事項等一覧）、事業者説明（補足資料）、質疑及び審議		
令和5年9月11日	環境影響評価審査会 事務局説明（指摘事項等一覧）、事業者説明（補足資料、準備書説明会の開催状況）、質疑及び審議		
令和5年9月27日	事業者は準備書意見見解書を提出		
令和5年10月13日	市長は準備書意見見解書の提出を受けた旨を市報公告し、準備書意見見解書の写しの縦覧を開始（令和5年10月27日まで15日間）		
	市長は準備書に対する意見陳述申出書の受付を開始（令和5年10月27日まで15日間） 意見陳述申出書数 1通		
令和5年10月18日	環境影響評価審査会 事務局説明（指摘事項等一覧）、事業者説明（準備書意見見解書）、質疑及び審議		
令和5年11月15日	環境影響評価審査会 事務局説明（準備書の調査審議に係る意見の聴取について）、意見陳述人の選定、審議		
令和5年12月6日	環境影響評価審査会 事務局説明（準備書の調査審議に係る意見の聴取について）、意見陳述人1者からの意見聴取、質疑及び審議		
令和6年1月10日	環境影響評価審査会 事務局説明（指摘事項等一覧）、事業者説明（補足資料）、質疑及び審議		
令和6年1月31日	環境影響評価審査会 事務局説明（指摘事項等一覧、検討事項一覧）、審議		
令和6年2月16日	環境影響評価審査会 事務局説明（答申案）、審議		

■ 事業者が当審査会に提出した補足資料

- 1 (仮称) 関内駅前北口地区第一種市街地再開発事業(隣接事業)及び旧横浜市庁舎街区と本事業の事業スケジュールについて
- 2 渋滞長が観測された交差点における飽和交通流率について
- 3 アスベスト含有建材が確認された際の事後調査の対応について
- 4 建設発生土及び供用後の廃棄物の更なる低減について
- 5 温室効果ガスの排出抑制について
- 6 ヒートアイランド現象の抑制計画について

■ 横浜市環境影響評価審査会委員

石川 義弘

稲垣 景子

上野 佳奈子

◎ 奥 真美

片谷 教孝

○ 菊本 統

酒井 暁子

田中 稲子

田中 修三

田中 伸治

中西 正彦

藤井 幹

藤倉 まなみ

宮澤 廣幸

横田 樹広

◎会長 ○副会長 五十音順 敬称略