

第3回環境影響評価審査会  
事務局資料  
令和4年6月13日

(仮称) 北仲通北地区 B-1 地区新築工事  
環境影響評価方法書に係る答申  
(案)

令和4年6月13日

横浜市環境影響評価審査会

令和4年 月 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)北仲通北地区B-1地区新築工事  
環境影響評価方法書に係る調査審議について(答申)

令和4年2月28日環創環評第600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、本件に係る方法市長意見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：東急不動産株式会社

代表者：代表取締役 岡田 正志

所在地：東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号

名称：京浜急行電鉄株式会社

代表者：取締役社長 原田 一之

所在地：神奈川県横浜市西区高島一丁目2番8号

名称：第一生命保険株式会社

代表者：代表取締役社長 稲垣 精二

所在地：東京都千代田区有楽町一丁目13番1号

2 対象事業の名称及び種類

名称：(仮称)北仲通北地区B-1地区新築工事(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

横浜市中区海岸通5丁目25番1(以下「計画地」といいます。)

#### 4 事業の目的

本事業の計画地は、北仲通北再開発等促進地区に属し、立地特性と、地区計画で定められた都心部の新しい拠点にふさわしい土地利用の実現、シンボル性の高い景観形成等のまちづくり方針を踏まえ、今後の横浜の国際競争力強化に資する多様な産業の受け皿となる業務機能、周辺地区とのにぎわい軸を形成する特色ある商業機能並びに幅広い居住ニーズに対応する都心型住宅機能を有する多機能複合施設を新設するものです。あわせて、水際のにぎわいを演出する水辺に開かれた魅力的な外構空間を生み出すとともに、北仲通地区及び都心臨海部に調和し、群としてまとまりのある横浜らしい品格のある眺望景観を形成することにより、まちづくりに貢献する事業を進めることが目指されています。

#### 5 事業の内容

本事業の概要は下表のとおりです。

表 本事業の概要

計画地	横浜市中区海岸通5丁目25番1
主要用途	共同住宅、事務所、店舗
用途地域	商業地域（防火地域）
指定容積率／建ぺい率	400% / 80%
計画容積率／建ぺい率	約600% / 約73%
対象事業実施区域の面積	約1.3ha（歩行者デッキ部分を含む）
敷地面積	約12,345㎡
建築面積	約9,000㎡
延べ面積	約110,000㎡
容積対象床面積	約74,100㎡
建築物の最高高さ	約170m
建築物の高さ	約150m
階数	地下1階、地上42階、塔屋2階
工事予定期間	令和5年度～令和9年度
供用予定時期	令和9年度

計画建築物の構成は、「高層棟」「低層棟」を配置し、高層棟には主に共同住宅の住戸、低層棟には主に店舗及び事務所を配する計画としています。

低層棟については、「北仲通北地区デザインガイドライン」の趣旨を踏まえ、周辺の歴史的建築物の色見から抽出した中明度程度の色彩を基調とし、周辺地区との調和を図るとされています。また、高層棟においては圧迫感を軽減する外壁面の形状や色彩の検討、基壇部計画等の配慮を行い、ファサードデザインにおいては現代的な表情を持つように工夫を図るとされています。

## 第2 地域の特性

計画地及びその周辺は、1859～1889年にかけて埋立・整地された土地で、用途地域は、商業地域に指定されています。計画地の地質は埋土で、軟弱地盤の層厚は0～5mです。

計画地周辺の、主な教育機関は、Gymboree International Preschool & Afterschool 馬車道校及びポピンズナーサリースクール馬車道があり、主な官公庁は、横浜第2合同庁舎及び横浜市役所があります。

周辺道路網は、計画地南西側は市道新港第93号線に接しており、計画地南側は、一般国道133号、市道栄本町線第7188号線及び高速神奈川1号横羽線が通っています。計画地近傍の旅客用鉄道駅は、JR線及び横浜市営地下鉄線の桜木町駅、みなとみらい線馬車道駅があります。計画地の最寄り駅は、みなとみらい線馬車道駅です。計画地周辺は、横浜市営バスのほか、民営バスや周遊バスが運行しています。

## 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、方法書に記載された事項に加え、次に示す事項に留意してください。

### 1 事業計画

#### (1) 事業計画

周辺の開発状況を踏まえた計画、住宅の専有部での低炭素電気の選択を促す仕組み、隣接する公園との接続等について、更なる環境配慮を積極的に検討し、準備書を作成すること。

#### (2) 地球温暖化対策

ZEHを目指す取組等により温室効果ガスの抑制を検討すること。

#### (3) 施工計画

対象事業実施区域周辺で工事用車両を待機させないように、対象事業実施区域内で待機スペースを確保した施工計画を検討すること。

### 2 環境影響評価項目

#### (1) 工事中

##### ア 土壌

調査、予測及び評価並びに環境保全目標の設定等を適切に行い、準備書に記載すること。

#### (2) 供用時

##### ア 温室効果ガス

住宅の共用部及び専有部についても、低炭素電気の選択を前提とする予測及び評価を検討すること。

■ 横浜市環境影響評価条例に基づく手続経過

令和4年1月25日	事業者が環境影響評価方法書（以下「方法書」といいます。）を提出												
令和4年2月14日	事業者が方法書周知計画書等を提出												
令和4年2月15日	市長は方法書の提出を受けた旨を市報で公告*し、方法書の写しの縦覧を開始（令和4年3月31日までの45日間） ※その他、広報よこはま2月号「お知らせ欄」への掲載並びに環境影響評価課ウェブページ及び環境創造局ツイッターへの掲載により周知  ・縦覧場所 環境創造局環境影響評価課 中区役所区政推進課、西区役所区政推進課 （横浜市中心図書館及び中図書館で閲覧を実施、環境影響評価課ウェブページで方法書の全文公開）												
	市長は方法書に対する意見書の受付を開始（令和4年3月31日までの45日間） 意見書数 4通												
令和4年2月15日 ～同年2月25日	事業者は方法書対象地域内に方法書の概要及び方法書説明会の開催を周知 （方法書関係地域の住宅等へ資料配布（5,527部））												
令和4年3月11日 3月12日	事業者は方法書説明会を開催												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>開催日</th> <th>場所</th> <th>参加者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3月11日（金）</td> <td>神奈川中小企業センタービル</td> <td>5名</td> </tr> <tr> <td>3月12日（土）</td> <td>13階 第2会議室</td> <td>11名</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合計</td> <td>16名</td> </tr> </tbody> </table>	開催日	場所	参加者	3月11日（金）	神奈川中小企業センタービル	5名	3月12日（土）	13階 第2会議室	11名	合計		16名
	開催日	場所	参加者										
	3月11日（金）	神奈川中小企業センタービル	5名										
3月12日（土）	13階 第2会議室	11名											
合計		16名											
令和4年2月28日	環境影響評価審査会 市長は方法書に係る調査審議について審査会に諮問 事業者説明（方法書）、質疑及び審議												
令和4年3月29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（下記））、質疑及び審議												
令和4年4月28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（方法書説明会の開催状況、意見書の内容及び見解）、質疑及び審議												
令和4年5月31日	環境影響評価審査会 事務局説明（検討事項一覧）、質疑及び審議												
令和4年6月13日	環境影響評価審査会 事務局説明（答申案）、質疑及び審議												

■ 事業者が当審査会に提出した補足資料

- 1 工事用車両及び関連車両の走行ルートについて
- 2 景観の圧迫感の調査、予測及び評価地点について
- 3 共同住宅の低炭素に対する取り組みについて
- 4 風害の予測に関する検討ケース及び気象条件について
- 5 大気質の予測に関する気象条件について

■ 横浜市環境影響評価審査会委員

上野 佳奈子

◎ 奥 真美

押田 佳子

片谷 教孝

○ 菊本 統

五嶋 良郎

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

以上