

# 配 慮 市 長 意 見 書

横浜市現市庁舎街区活用事業に係る計画段階配慮書に関して横浜市環境影響評価条例第 11 条第 1 項に規定する意見は、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（代表事業者）の名称等

名 称：三井不動産株式会社

代表者：代表取締役社長 菰田 正信

所在地：東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号

### 2 事業の名称及び種類

名 称：横浜市現市庁舎街区活用事業（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 事業を実施しようとする区域（以下「計画区域」といいます。）

横浜市中区港町 1 丁目 1 番地

#### 4 事業の目的

現在、横浜市庁舎が建っている計画区域は、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の指定を受けた地区にあり、「関内駅周辺 AREA CONCEPT BOOK」（以下「エリアコンセプトブック」といいます。）において、『関内・関外地区では希少な大規模街区であることを活かし、地区全体や都心臨海部へのインパクト・波及を与える規模の大きな開発によって、「国際的な産学連携」「観光・集客」の中心的機能の積極的な誘導を目指す街区』と位置付けられています。

本事業では、横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針（以下「実施方針」といいます。）及びエリアコンセプトブックに沿った土地の活用を行い、産学連携による起業促進やその効果の波及による業務機能の再生、ここに来たくなる新たな魅力の創出による観光・集客の拠点形成等によって、関内・関外地区の賑わいの創出を図りたいとしています。事業コンセプトの提案内容は以下のとおりです。

- ・新産業創造拠点とイノベーションオフィスにより、国際的な産学連携を展開
- ・地元とともに地域資源を発掘し、体験型観光サービスにより集客力と回遊性を強化
- ・行政棟の原風景と人のアクティビティが関内の顔による、周囲に開かれたシンボル空間の形成
- ・地域団体との連携や事業者協働による、関内・関外地区の活性化とブランド向上

#### 5 事業の内容

事業の概要は下表のとおりです。

表 事業の概要

計画区域	横浜市中区港町1丁目1番地
主要用途	業務施設、教育施設、観光・集客施設、商業施設、宿泊施設ほか
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726% / 約67%
敷地面積	約16,520㎡
建築面積	約11,100㎡
延べ面積	約131,000㎡
容積対象床面積	約120,000㎡
建築物の最高高さ	約180m
建築物の高さ	約170m
階数	地下1階、地上34階、塔屋2階
工事予定期間	令和3年～令和7年
供用予定時期	令和7年

本事業は実施方針等の上位計画を踏まえ、以下の「継承」、「再生」、「創造」の3つの視点により、街並みと調和した賑わいの源泉となる関内・関外地区の新たなシンボルとなるよう計画されています。

- ・継承：60年間横浜の発展と中枢機能を担ってきた「行政棟」の歴史的価値、景観的価値を未来に継承します。
- ・再生：長年親しまれてきた「市民空間」の精神を、活気ある街の広がり的印象付ける「関内フロント」、くすのき広場を交流拠点「くすのきモール」として再生します。
- ・創造：これからの関内・関外地区の業務再生をけん引する、上昇感と品格のある「シンボルタワー」を創造します。

本事業では、横浜の戦後を代表し歴史的景観を形成する「行政棟」と大規模イベントの開催も可能とする「LVA棟」(Live Viewing Arena)、関内・関外地区の業務再生のシンボルとなる「タワー棟」の3つの計画建築物が整備されます。これら計画建築物の周囲には、現市庁舎街区における緑の軸線を構成している「くすのき広場」のコンセプトを継承して機能更新させる「くすのきモール」や、JR根岸線関内駅に面した計画区域の南西側の駅前広場、LVA棟内の屋内広場及び屋上広場で構成する開放感のある「関内フロント」と称する広場空間が整備されます。なお、「くすのき広場」の機能更新においては、樹木による緑量感と四季折々の魅力が表現されます。

## 第2 地域特性

計画区域のある中区は、総面積約21.5km<sup>2</sup>すべてが市街化区域となっており、用途地域は住居系が約7.3km<sup>2</sup>、商業系が約7.4km<sup>2</sup>、工業系が約6.8km<sup>2</sup>となっています。

計画区域は、旧水面上の埋立地に位置し、周辺地域には平坦化地、盛土地及び砂堆・砂州が見られます。計画区域がある関内駅周辺は、1859年以前から1889年にかけて埋立、整地されました。計画区域の位置する場所の地質は埋土であり、層厚30～40m程度の軟弱地盤が存在するとされています。

計画区域の周辺には、主な教育機関として、本町小学校及びにじいろ保育園関内があり、主な医療機関として、計画区域の南西約200mにふれあい横浜ホスピタル、また主な公園・緑地として、計画区域の東側に横浜公園が隣接しているほか、南西約100mには大通り公園、南東約150mには扇町公園等が分布しています。

道路網としては、計画区域北側から東側に市道関内本牧線第7002号線、南側に高速神奈川1号線(地下部)、北東側に市道新港第78号線が、幹線道路として整備されています。計画区域周辺の主要道路の平日12時間交通量は一部の路線で増加傾向にあるものの、概ね横ばいまたは減少傾向がみられます。周辺には、横浜市営バスのほか、相鉄バス、京急バス等の路線バスが運行しています。

旅客用鉄道として、JR根岸線、京浜急行電鉄線、横浜市営地下鉄線、みなとみらい線があり、計画区域の最寄り駅はJR根岸線及び横浜市営地下鉄の関内駅です。乗降車人員は、JR根岸線及び横浜市営地下鉄の関内駅では概ね横ばいの推移となっています。

### 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) 方法書以降の図書の作成に当たっては、分かりやすく丁寧な説明に努めてください。
- (2) 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るとともに、検討するとしている事項については、各々の検討状況を方法書に記載してください。
- (3) 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。
- (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、緑化計画の策定にあたっては、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。
- (5) 事業の計画、工事、供用の各段階において、相互に事業者間で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。

#### 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) 周辺環境への影響、生物の生息生育環境の保全や温暖化対策への配慮【配慮事項(1)】  
近隣に横浜公園や JR 根岸線関内駅がある計画区域周辺の土地利用状況及び地域社会等を踏まえ、周辺環境への影響も考慮し、施設配置等の検討に努めてください。
- (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あたっては、歩行者及び一般車両の安全確保に努めてください。特に、隣接する横浜公園でのイベント時における鉄道駅の利用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。
- (3) 環境形成に関する法令等の遵守【配慮事項(4)】  
環境負荷低減技術を積極的に導入する等により、CASBEE 横浜において更なる上位ランクの取得に努めてください。

- (4) **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 緑化による生物の誘致については、生物の種類等の特性を踏まえた生育環境の創出に努めてください。
- イ 屋上緑化について、検討してください。
- ウ 緑化に際しては、様々な緑化技術や事例、周辺樹木を参考にして検討してください。
- エ 計画区域内に、水辺環境の創出を検討してください。
- (5) **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 BEMS 等により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。
- (6) **グリーン購入、グリーン電力の導入【配慮事項(7)】**
- 積極的にグリーン購入及びグリーン電力導入に努めてください。
- (7) **運輸部門における二酸化炭素の排出抑制【配慮事項(8)】**
- 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。
- (8) **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 掘削土等の運搬に伴う温室効果ガスの排出量を低減するため、掘削土等は可能な限り発生を抑制したうえで、近隣の建設工事現場での使用を検討してください。
- (9) **周辺建物との連続性、後背地との調和【配慮事項(11)】**
- ア 今後、計画区域周辺で開発する事業者も含めた関係者等と十分調整し、景観軸の形成に配慮してください。
- イ 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、圧迫感の低減に努めるとともに、動物への配慮についても検討してください。
- (10) **地下空間における浸水対策、避難設備の採用【配慮事項(12)】**
- 浸水させない構造や避難設備の採用を更に検討してください。
- (11) **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 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あたっては、歩行者及び一般車両の安全確保に努めてください。特に、隣接する横浜公園でのイベント時における鉄道駅の利用者の安全確保に努めてください。＜(2)ア 再掲＞
- 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。＜(7) 再掲＞

(12) **風害等への配慮【配慮事項(14)】**

日照障害についての配慮の内容を検討してください。

(13) **廃棄物等の発生抑制、再利用及び再生利用、雨水の有効利用【配慮事項(16)】**

雨水の有効利用を検討してください。

(14) **地震、液状化等に対する安全性の検討【配慮事項(17)】**

ア 計画区域は埋立地であるため、工事計画の検討にあたっては、地盤特性を詳細に把握するとともに、計画区域及びその周辺に影響が生じないよう液状化対策を検討してください。

イ 計画区域周辺と一体的な防災機能の整備に努めてください。