

横浜市現市庁舎街区活用事業
環境影響評価準備書に係る答申

令和3年6月14日

横浜市環境影響評価審査会

令和3年6月14日

横浜市長 林 文子 様

横浜市環境影響評価審査会
会長 奥 真 美

横浜市現市庁舎街区活用事業
環境影響評価準備書に係る調査審議について（答申）

令和3年1月26日環創環評第425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あたっては、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 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 対象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 対象事業実施区域

横浜市中区港町1丁目1番地（以下「計画地」といいます。）

4 対象事業の目的

本事業は、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。）、関内駅周辺地区エリアコンセプトブック及び関内駅周辺地区エリアコンセプトプランといった上位計画等を踏まえた土地の活用を行うことで、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るものであり、事業コンセプトの内容は次のとおりとされています。

- ・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となる、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 対象事業の主な内容

本事業の主な内容は下表のとおりとされています。

表 本事業の主な内容

計画地	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 m ²
建築面積	約11,100 m ²
延べ面積	約130,200 m ²
容積対象床面積	約120,000 m ²
建築物の最高高さ	約170m
建築物の高さ	約170m
階数	地下1階、地上33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年下期

本事業では、実施方針等の上位計画を踏まえ、以下に示す「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、また、関内地区の玄関口として風格のある景観形成に寄与できるよう計画しています。

- ・「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。

第2 地域の特徴

計画地のある中区は、総面積約 21.5km²すべてが市街化区域であり、用途地域は住居系が約 7.3km²、商業系が約 7.4km²、工業系が約 6.8km²であり、計画地及びその周辺は商業地域となっています。

計画地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。計画地のある関内駅周辺は、1859年以前から1889年にかけて埋立、整地されており、計画地の地質は埋土で層厚 30～40m程度の軟弱地盤が存在するとされています。

計画地周辺には、主な教育機関として、にじいろ保育園関内及び本町小学校があり、主な医療機関として、計画地の南西約 200mにふれあい横浜ホスピタルがあります。また、主な公園・緑地として、計画地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。

周辺道路網としては、計画地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。計画地周辺の主要道路の平日 12 時間の交通量の状況は、平成 17 年度から平成 27 年度までの期間において、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、計画地の最寄り駅は JR 根岸線及び横浜市営地下鉄の関内駅です。平成 27 年度から令和元年度の乗降車人員は、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。

計画地内には、二代目横浜市庁舎基礎遺構等が存在しており、令和 2 年 12 月に埋蔵文化財包蔵地（遺構）として周知されています。

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、準備書（以下「準備書」といいます。）に記載された事項に加え、以下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（変更）について

本事業では、準備書提出後に埋蔵文化財包蔵地の周知や事業計画変更に伴う予測結果等の修正が行われた。そこで、修正内容等を精査し、特に予測、評価及び環境保全措置等について環境影響評価書に正確に記載すること。

2 環境影響評価項目

(1) 工事中

ア 大気質

本事業では、解体対象建築物にアスベストが存在する。そのため、解体工事前の調査を適切に行うとともに、施工にあたっては細心の注意を払うこと。また、地域住民等に配慮し調査結果をできる限り速やかに公表すること。

イ 生物多様性

本事業では、「くすのき広場」の機能を更新し、樹木による緑量感と四季折々の魅力を表現していくことでリズム感のある「くすのきモール」として再生する計画としている。そこで、樹種の選定においては、誘鳥木や食草の配植に配慮するとともに、横浜由来の郷土種等をできる限り採用すること。

ウ 地域社会（歩行者の安全）

(ア) 本事業では、工事用車両の出入口が最大で6か所計画されていることから、歩行者の安全を確保するために、必要最小限の出入口の使用とするとともに、全ての出入口で安全対策を徹底すること。

(イ) 計画地は、大規模な集客機能を有する横浜スタジアムがある横浜公園に近接する。そこで、歩行者の安全に配慮し、イベント開催日等には工事用車両の走行時間や台数調整を適切に行うこと。

(2) 供用後

ア 温室効果ガス（低炭素電気）

本事業では、電力由来の二酸化炭素を年間8千t-CO₂以上排出することが予測されている。そこで、使用する電気そのものの低炭素化を進めるため、低炭素電気の使用を積極的に図ること。

イ 地域社会（歩行者の安全）

本事業におけるライブビューイングアリーナに加え、近接する横浜公園でイベントが開催される場合には、多数の集客が予想されるので配慮内容を環境影響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2年12月21日	事業者は準備書を提出						
令和3年1月25日	<p>市長は準備書の提出を受けた旨市報公告*し、準備書の写しの縦覧を開始（令和3年3月10日まで45日間）</p> <p>※その他、広報よこはま1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</p> <p>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 南区役所区政推進課 （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準備書の全文公開）</p> <p>市長は準備書に対する意見書の受付を開始（令和3年3月10日まで45日間） 意見書数 1通</p>						
令和3年1月26日	<p>環境影響評価審査会</p> <p>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</p>						
令和3年1月29日	事業者は準備書周知計画書、概要チラシを提出						
令和3年2月1日 ～同年2月3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（35,172部））						
令和3年2月12日 2月14日	<table border="1"> <thead> <tr> <th>開催予定日</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2月12日（金）</td> <td>関内ホール</td> </tr> <tr> <td>2月14日（日）</td> <td>小ホール</td> </tr> </tbody> </table> <p>事業者は準備書説明会開催を予定していたが、緊急事態宣言を踏まえ新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、開催を中止。任意に、インターネットにて説明動画を配信し質問受付。</p>	開催予定日	場所	2月12日（金）	関内ホール	2月14日（日）	小ホール
開催予定日	場所						
2月12日（金）	関内ホール						
2月14日（日）	小ホール						
令和3年3月2日	<p>環境影響評価審査会</p> <p>事務局説明（指摘事項等一覧）、事業者説明（「準備書における質疑及び意見の概要、事業者の説明等」、補足資料）、質疑及び審議</p>						
令和3年3月30日	<p>環境影響評価審査会</p> <p>事務局説明（指摘事項等一覧）、事業者説明（意見書の概要と事業者の見解、補足資料）、質疑及び審議</p>						
令和3年4月9日	事業者は準備書意見見解書を提出						
令和3年4月22日	<p>環境影響評価審査会</p> <p>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</p>						
令和3年4月23日	<p>市長は準備書意見見解書の提出を受けた旨市報公告し、準備書意見見解書の写しの縦覧を開始（令和3年5月7日まで15日間）</p> <p>※その他、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</p> <p>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、南区役所区政推進課 （横浜市中心図書館、中図書館及び南図書館で閲覧を実施、環境影響評価課ウェブページで準備書の全文公開）</p>						

	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3年5月7日まで15日間) 意見陳述申出書数 0通
令和3年6月3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)及び質疑
令和3年6月14日	環境影響評価審査会 事務局説明(答申案)及び質疑

■ 事業者が当審査会に提出した補足資料

- 1 新型コロナウイルス感染症を考慮した人流の分散等について
- 2 令和2年度第15回横浜市環境影響評価審査会における質疑応答に基づく準備書の修正案
- 3 令和2年度第17回横浜市環境影響評価審査会における質疑応答に基づく準備書の修正案
- 4 令和2年度第17回横浜市環境影響評価審査会における御質問等への回答
- 5 その他(埋蔵文化財包蔵地の周知に伴う準備書の修正案)
- 6 事業計画の変更について
- 7 事業計画の変更に伴う環境影響評価準備書の記載内容の変更について
- 8 事業計画の変更に伴う地点4(不老町交差点)の交通処理について

■ 横浜市環境影響評価審査会委員 (五十音順 敬称略)

岡部 とし子
 奥 真美 (会長)
 押田 佳子
 片谷 教孝
 菊本 統 (副会長)
 木下 瑞夫
 五嶋 良郎
 田中 稲子
 田中 伸治
 中村 栄子
 藤井 幹
 堀江 侑史
 宮澤 廣幸
 横田 樹広