

横浜市現市庁舎街区活用事業
環境影響評価方法書に係る答申

令和2年7月13日

横浜市環境影響評価審査会

令和2年7月13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
環境影響評価方法書に係る調査審議について（答申）

令和2年6月2日環創環評第23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 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 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（以下「コンセプトプラン」といいます。）等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

るものであり、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 事業の内容

本事業の概要は下表のとおりです。

表 本象事業の概要

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131,000 m ²
容積対象床面積	約120,000 m ²
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

本事業では、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、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。

本事業では、横浜の戦後建築を代表し歴史的景観を形成する「行政棟」を現位置で

保全し、ホテル及び商業施設として活用します。また、J R 根岸線関内駅に近接し、大規模イベントの開催も可能とする「L V A 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つの計画建築物を整備します。

「タワー棟」は、J R 根岸線関内駅の敷地境界から約 50m 後退した配置とし、駅前から全貌を視認できるシンボル性をもたせながらも、歩行者の視点からの圧迫感の軽減に配慮した形態意匠とします。

また、3つの計画建築物の周囲には、「関内フロント」と称する広場空間や、交流拠点「くすのきモール」を整備します。「関内フロント」は、J R 根岸線関内駅に面した計画地の南西側の駅前広場、L V A 棟内の屋内広場及び屋外広場で構成する開放感のある広場空間として整備します。「くすのきモール」は、現市庁舎街区において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、緑豊かな回遊動線であり、かつ、交通結節拠点、来街者の交流拠点等として機能更新します。

これら全体で関内地区の玄関口としての風格や、活気と賑わいのある周囲に開かれたシンボル空間とします。

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、J R 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 J R 根岸線及び横浜市営地下鉄の関内駅です。乗降車人員は、J R 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 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) 事業計画について

コンセプトプランや実施方針等の市の上位計画を踏まえ、具体的な整備内容やこれら上位計画に寄与する部分等を準備書に明瞭に記載すること。

また、地域と環境への貢献について準備書に記載すること。

2 環境影響評価項目

(1) 工事中

ア 地盤

周辺に地盤沈下が生じないように、地盤の確認及び対策を検討すること。

イ 風害

突風等により周辺に悪影響が出ないよう適切な養生等を行うこと。

ウ 地域社会

a 工事用車両の想定台数及び走行ルートを明らかにすると共に、歩行者の安全を第一に考慮し、適切な予測、評価、環境保全措置等を準備書に記載すること。

b 横浜スタジアムの最大集客人数を考慮して歩行者混雑について検討し、準備書に記載すること。

(2) 供用後

ア 生物多様性

生物、生態系について、周辺市街地に生息・生育する一般的な種を確認のうえ、緑化計画等と合わせて検討し、準備書に記載すること。

イ 大気質

予測、評価する際には周辺建築物を考慮するように努めること。

ウ 地域社会

a 横浜スタジアムとLVA棟の最大集客人数を考慮して歩行者混雑について検討し、準備書に記載すること。

b 快適で安全な広場空間形成のため、滞留者を想定した対策及び運用等を検討し、準備書に記載すること。

■ 横浜市環境影響評価条例に基づく手続経過

令和2年4月20日	事業者が環境影響評価方法書（以下「方法書」といいます。）、方法書周知計画書、概要チラシを提出		
令和2年5月15日	市長は方法書の提出を受けた旨市報公告※し、方法書の写しの縦覧を開始（令和2年6月29日まで45日間） ※その他、広報よこはま5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		
	<ul style="list-style-type: none"> ・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) ・縦覧者数 2名 		
	市長は方法書に対する意見書の受付を開始（令和2年6月29日まで45日間） 意見書数 3通		
令和2年5月19日 ～同年5月21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(24,201部))		
令和2年6月12日 6月13日	事業者は方法書説明会を開催		
	開催日	場所	参加者
	6月12日(金)	横浜市技能文化会館	47名
	6月13日(土)	2階 多目的ホール	23名
	合計		70名
令和2年6月2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2年6月16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2年6月30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)、事業者説明(方法書説明会の開催状況、意見書の内容意見、事業者の見解)、質疑及び審議		
令和2年7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「上位計画と対象事業の関係」

■ 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

以上