

（仮称）横浜駅みなみ東口地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価方法書に関する補足資料

〈補足資料内容〉

1. 冬季における哺乳類調査について
2. 秋季における渡り鳥等を対象とした鳥類の飛翔高度調査の調査頻度について
3. 鳥類の飛翔高度調査の調査方法について
4. 鳥類への影響に係る予測について
5. 水循環（地下水）の非選定理由の修正について
6. アスベスト以外の有害な廃棄物を含めた廃棄物の選定理由の修正について
7. 土壌汚染の非選定理由の修正について

令和7年12月

横浜駅みなみ東口地区市街地再開発準備組合

1. 冬季における哺乳類調査について

【ご意見】

哺乳類調査について、都市部に生息する哺乳類は冬眠しないため、鳥類と同じく、哺乳類の調査時期に冬季を追加した方が良い。

【事業者の見解】

対象事業実施区域は横浜駅みなみ東口地区に位置し、商業・業務施設、鉄道施設等が立地している市街化されている地域となっています。このような地域特性を有する本事業の環境影響評価を進めるうえでは、令和7年4月に改訂された「横浜市環境影響評価技術指針」において新たに創設された「緑地」の環境影響評価と関連付けながら、生物・生態系（動物）の調査を行い、その結果を踏まえて、「生物・生態系（動物）」や「緑地」の環境影響評価を進めていくことが重要と考えています。具体的には、方法書 p. 4-4 の表 4. 1-1 (3) 配慮指針に基づいて行った配慮の内容（高層建築物の建設）の(6)の配慮の内容に記載したとおり、生物多様性に配慮した樹種（地域の潜在自然植生構成種、鳥や蝶等の生き物を誘う樹種等）の選定等を検討することで、生物の生息生育環境の確保に努める計画とすることを考えており、これを検討する資料として方法書における動物の調査を計画しました。

また、方法書 p. 3-20 の表 3. 2-6 みなとみらい 21 地区における確認種では、既存資料「みなとみらい水と緑の生き物ガイドブック」によると、年間を通じた調査により哺乳類が1種のみ（資料には種名は記載されていません）となっていました。加えて、「横浜市中で捕獲されたアライグマの食性分析例」（高槻成紀, 久保昌彦, 南正人, 保全生態学研究 19 : 87-93, 2014）や「年齢構成から見た横浜市街におけるドブネズミの繁殖期」（矢部辰男, 大友忠男, 原島利光, 重岡弘, 山口健次郎, Med. Entomol. Zool. Vol. 67 No. 3 : 199-202, 2016）から、対象事業実施区域及びその周辺にはアライグマやドブネズミを含めたネズミ類が生息している可能性もありますが、いずれも冬季以外にも確認される種であり、冬季にしか確認されないような種は既存資料からは確認されませんでした。

以上のような観点や状況を踏まえると、哺乳類の調査については、哺乳類が活発に活動する時期である春季～秋季の調査を行うことにより、哺乳類相の把握が可能であると考えています。

2. 秋季における渡り鳥等を対象とした鳥類の飛翔高度調査の調査頻度について

【ご意見】

秋季は鳥類が最も多く飛翔する時期であり、種によっては渡りの時期も変わってくる。バードストライクの視点を踏まえると1回の調査では少ないと考えられるため、秋季における調査頻度を追加した方が良い。

【事業者の見解】

対象事業実施区域周辺における渡り鳥の飛翔状況等を「環境アセスメントデータベース EADAS」（環境省 HP、閲覧：令和7年11月）の内容から整理しました。整理結果は図1(1)～(5)に示すとおりです。

対象事業実施区域を含むメッシュは、センシティブティマップにおける注意喚起メッシュには該当していません（図1(1)）。猛禽類の集結地メッシュでは、対象事業実施区域より内陸側、または、沿岸側から三浦半島にかけて集中している状況となっています（図1(2)）。また、ガンカモ類に関しては対象事業実施区域より内陸側に分布している状況となっています（図1(3)）。渡り鳥は季節によって移動方向が変わりますが、集結地メッシュは図1(4)～(5)に示した鳥類の渡りルートと重なる、もしくは近接したものとなっており、このルート上における図1(2)～(3)に示したメッシュ箇所で集結、休息しながら渡りを行っているものと考えられます。このため、集結地、ルートのいずれの面から、対象事業実施区域及びその周辺は主要な渡りルートとはなっていないものと考えています。

他方で、既存資料ではすべての渡り鳥を網羅されたものではありません。ここで、「風力発電施設に衝突しやすい高度を飛翔する鳥類の分類群の傾向」（北村亘、東京都市大学横浜キャンパス紀要巻1, 20-25、2014）では、対象事業実施区域及びその周辺を飛翔すると考えられるハト目、ペリカン目、チドリ目、スズメ目の飛翔高度別の通過割合が記載されており、いずれの種も高度100m未満での利用が圧倒的に多い結果となっており、本事業においてバードストライクが懸念される高度である地上約231mを飛翔する可能性は低いと考えています。

以上のように、対象事業実施区域及びその周辺は主要な渡りルートとはなっていないと考えられること、対象事業実施区域及びその周辺を飛翔すると考えられる種の飛翔高度はバードストライクが懸念される高度に及ぶ可能性は低いと考えられることから、バードストライクという観点からの本事業における鳥類の飛翔高度調査は、4季各1回の頻度で行うことにより、現況の把握が可能であると考えています。

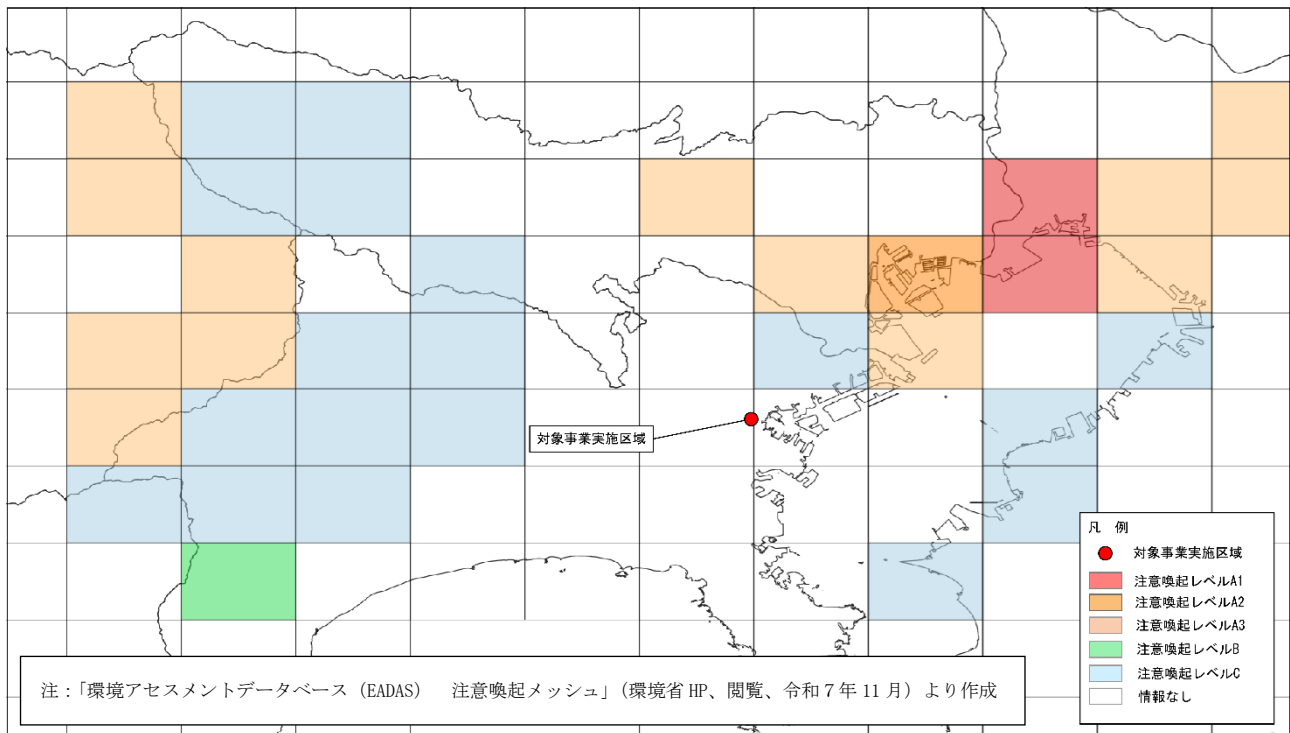


図 1(1) 鳥類の渡り状況（センシティブティマップ）

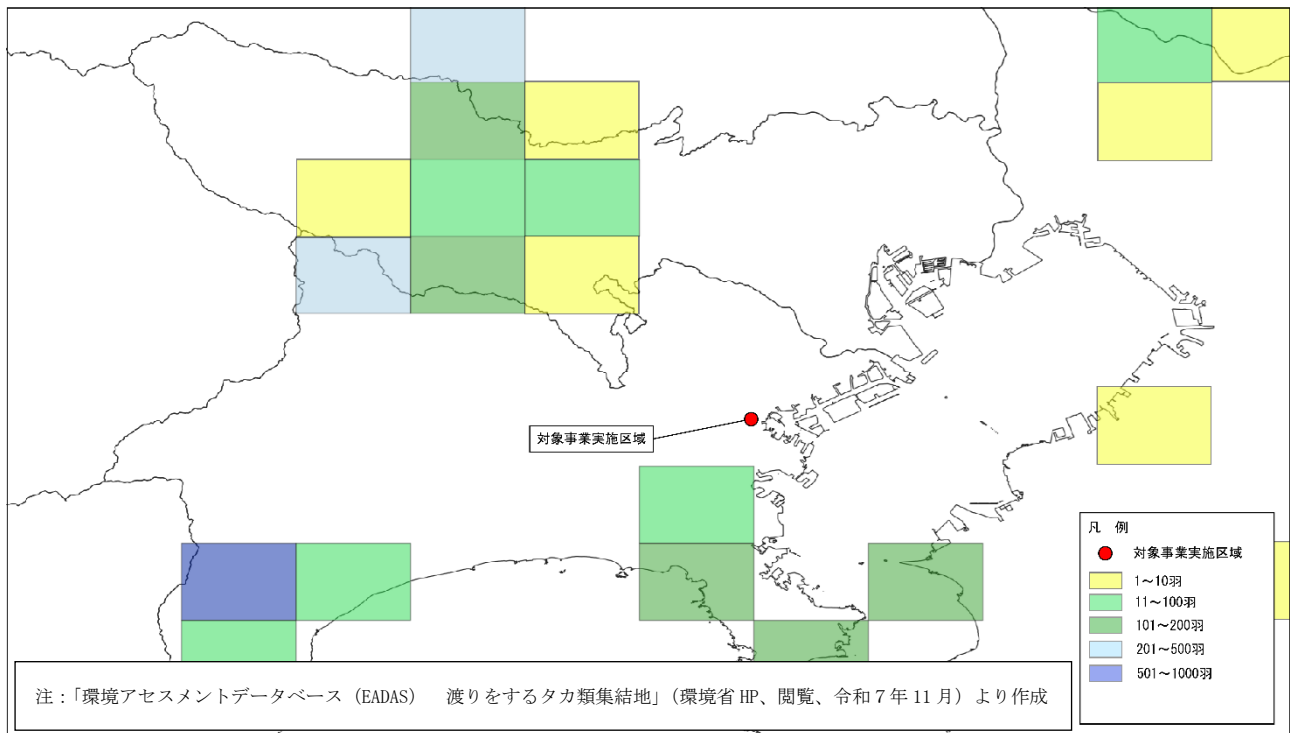


図 1(2) 鳥類の渡り状況（渡りを行う猛禽類の集結地メッシュ）

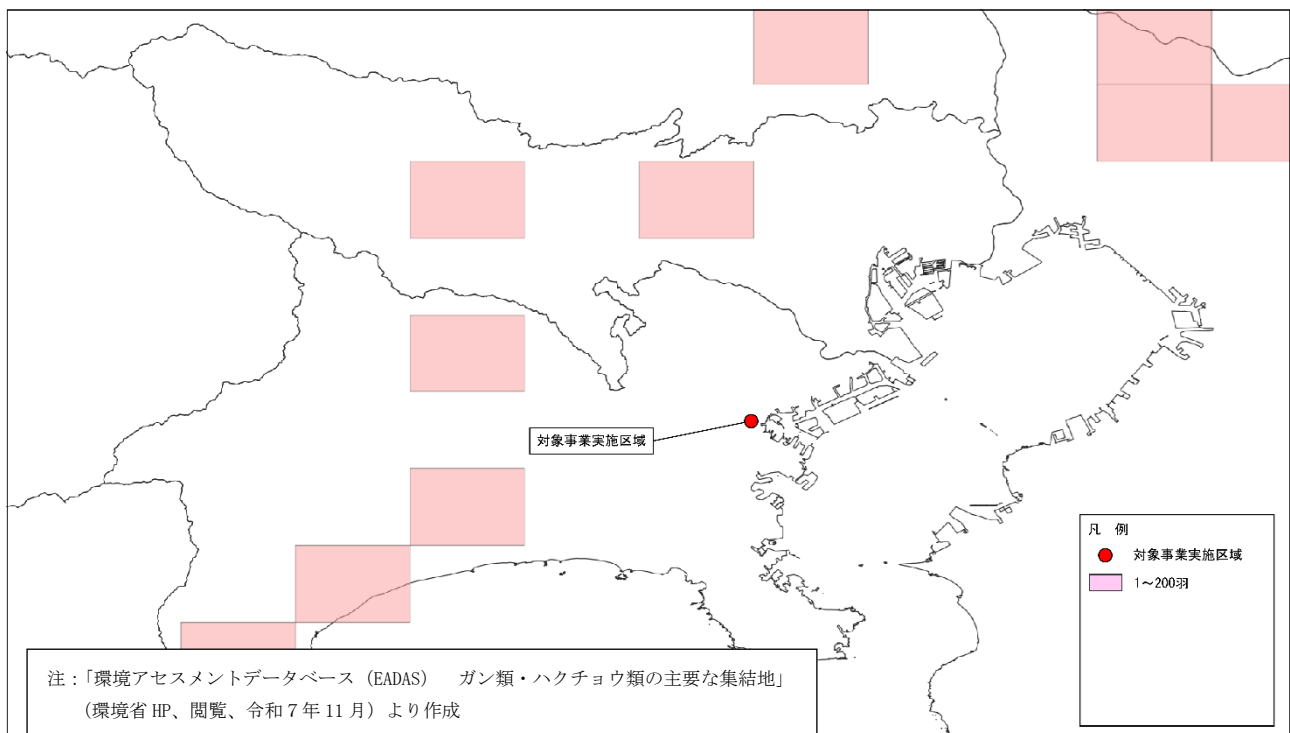


図 1(3) 鳥類の渡り状況（渡り及び越冬を行うガンカモ類の集結地メッシュ）

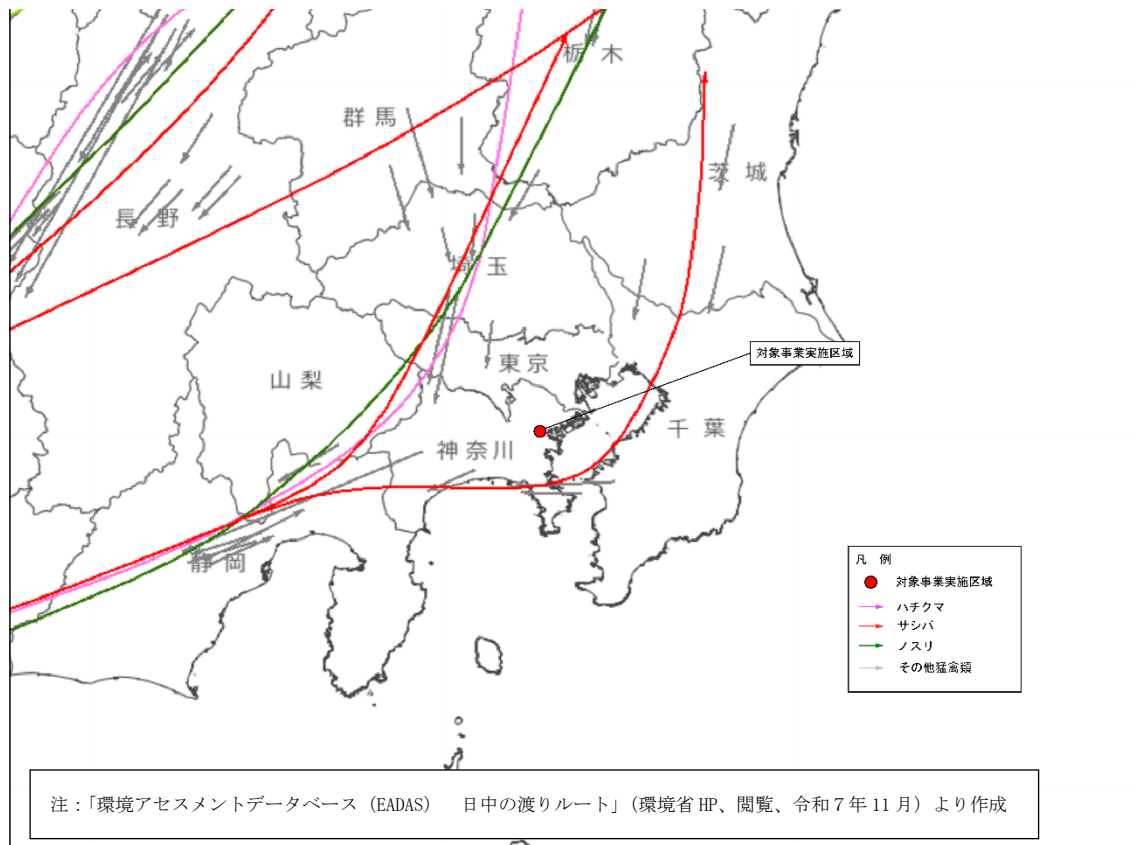


図 1(4) 鳥類の渡り状況（日中の渡りルート）

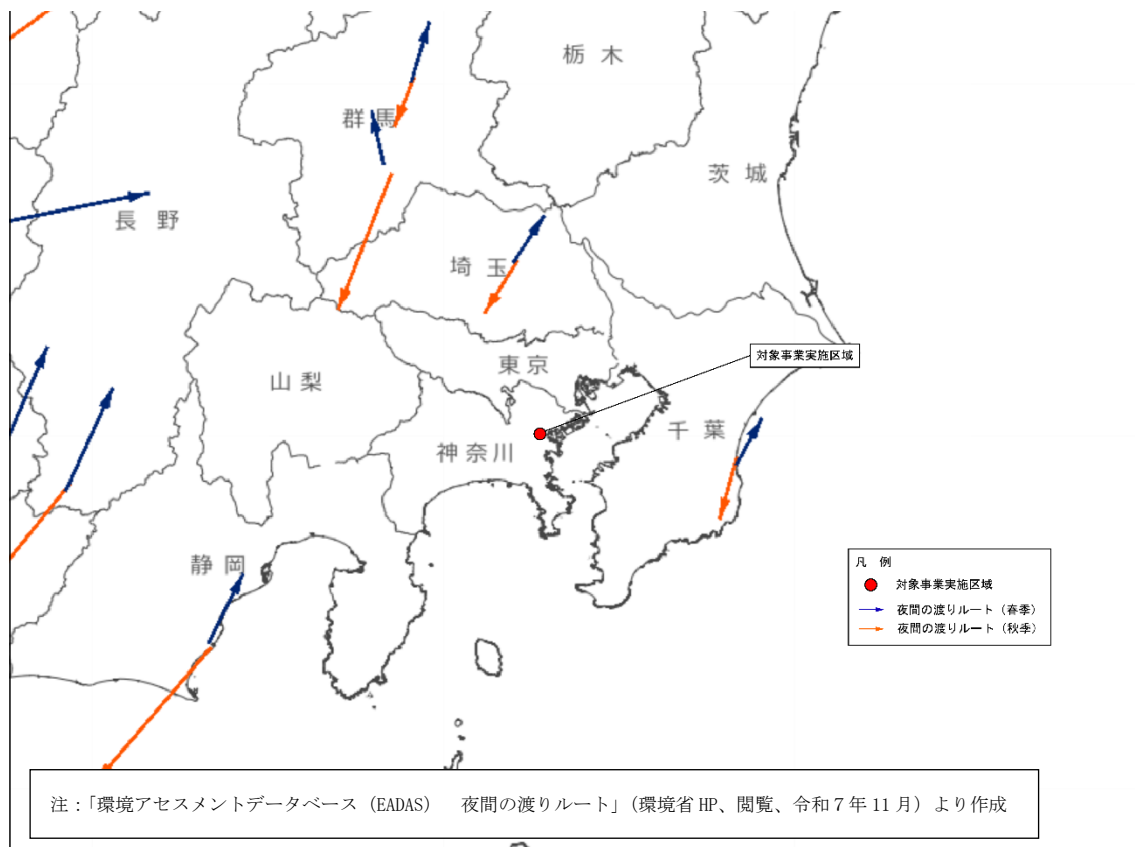


図 1(5) 鳥類の渡り状況（夜間の渡りルート）

3. 鳥類の飛翔高度調査の調査方法について

【ご意見】

目視だと調査員によって鳥類の飛翔高度の記録にばらつきが出てしまうので、高度計等を使って把握してはどうか。

【事業者の見解】

鳥類の飛翔高度の把握については、簡易な高度計を用いての計測について事前に検証したところ、特に不規則に飛翔する鳥類そのものの飛翔高度の計測は難しく、調査全体の質を考慮しても実用上困難と考えています。他の調査手法として、航空機やドローン、レーダーによる追跡といった手法が挙げられますが、調査地が横浜駅周辺の都市部であること、周辺にビルといった障害物が多いことから、これらの手法による調査実施は困難と考えています。このため、調査地点の周辺の既存建物の高さを目安とした目視による記録として実施する計画としています。調査の際には、事前に各調査員に周辺の既存建物の高さを示した資料を共有し、その内容を基に周辺の建築物以上の高さを通じた場合の飛翔高度の目安等を含めた共通認識を持つよう、打合せ等を通じて周知、徹底して対応します。なおかつ、調査に際しては、鳥類調査への従事経験が豊富な調査員を編成します。このように各調査員による飛翔高度記録の均質化を図ることで、調査の精度向上に努めます。

4. 鳥類への影響に係る予測について

【ご意見】

建築物が建つと、建築物を避け、鳥類の飛翔ルートが変化する可能性があるため、飛翔ルートの変化を予測すると良い。

【事業者の見解】

鳥類の飛翔高度に関する現地調査結果等を踏まえ、鳥類の飛翔ルートの変化に関する予測方法の検討を行い、準備書に記載します。

5. 水循環（地下水）の非選定理由の修正について

【ご意見】

対象事業実施区域の周辺において現在使用されている井戸はあるか。ある場合の取水深さあるいは地下水位と、今回の事業における地下掘削工事及び地下構造物の深さの関係を教えていただきたい。

地下3階の躯体と一体化した基礎構造なのか、地下構造物の深さは決まっているか。

水循環の非選定理由について、工事中の地下掘削の際の山留壁の設置は工事に対する対策であり、この内容だけでは非選定とする理由が弱い。供用時にも地下水の水位や流れを変化させる要因はないという根拠も記載するべきではないか。

【事業者の見解】

対象事業実施区域周辺における揚水施設の許可・届出内容は表1(1)～(2)に、その設置位置は図2に示すとおりです。対象事業実施区域に最も近い揚水施設は、北西側約400mに位置する地点Dであり、井戸深度は100m、ストレーナー位置はG.L. -68.3～98.3mであることから、計画建築物の底盤深さよりも深い位置となっています。なお、地点Dは、対象事業実施区域と同様に、地形は旧水部（方法書 p. 3-5 の図 3. 2-3 地形分類図参照）、表層地質は埋土（方法書 p. 3-7 の図 3. 2-5 表層地質図参照）であり、軟弱地盤の分布域（方法書 p. 3-9 の図 3. 2-7 軟弱地盤図参照）に位置する取水施設です。

表1(1) 対象事業実施区域周辺における許可対象揚水施設の許可内容

| 地点 | 事業場名 | 事業場所在地 | さく井年月日 | 井戸深度 | ストレーナー位置 (m) | 揚水機断面積 (cm ²) | 揚水量 (m ³ /日) |
|----|-----------|----------------------|------------|------|---------------------|---------------------------|-------------------------|
| ① | 横浜市長野山動物園 | 西区老松町 63-10 | S48. 3. 31 | 100 | 23-34, 62-78, 84-89 | 10 | 36 |
| ② | 中乃湯 | 西区藤棚町 2 丁目 197 番地 37 | S30. 4. 1 | 10 | - | 8 | 3 |

資料：「工場用水法・横浜市生活環境の保全等に関する条例に基づく揚水施設の名簿」

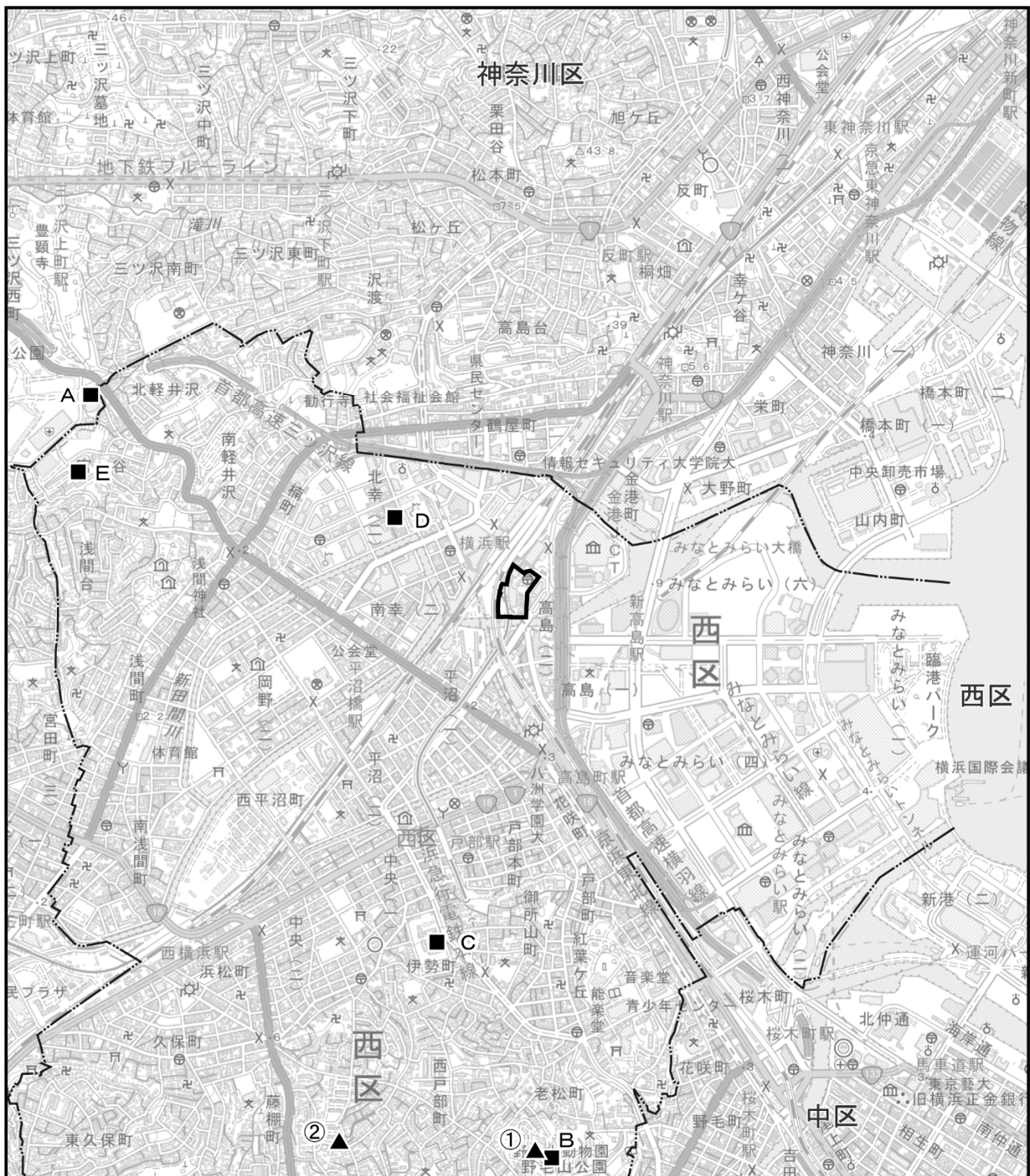
(令和7年4月1日現在、横浜市みどり環境局水・土壌環境課)

表1(2) 対象事業実施区域周辺における届出揚水施設の届出内容

| 地点 | 事業場名 | 事業場所在地 | さく井年月日 | 井戸深度 | ストレーナー位置 (m) | 揚水機断面積 (cm ²) | 揚水量 (m ³ /日) |
|----|---------------|---------------|-------------|------|-----------------|---------------------------|-------------------------|
| A | 横浜市環境創造局 | 神奈川区三ツ沢西町 3-1 | H3. 2. 1 | - | - | 4. 9 | 100 |
| B | 野毛山公園 | 西区老松町 63-20 | - | 150 | - | 6 | 30 |
| C | (仮称)横浜戸部計画 | 西区伊勢町 3-133-1 | H30. 7. 30 | 30 | 17-29 | 4. 9 | 30 |
| D | グランパーク・イン横浜 | 西区北幸二丁目 1-5 | H29. 1. 30 | 100 | 68. 3-98. 3 | 4. 9 | 10 |
| E | 三沢ハイタウン住宅管理組合 | 西区宮ヶ谷 25-2 | H17. 11. 30 | 80 | 56-67, 72. 5-78 | 4. 9 | 18 |

資料：「工場用水法・横浜市生活環境の保全等に関する条例に基づく揚水施設の名簿」

(令和7年4月1日現在、横浜市みどり環境局水・土壌環境課)



この地図は国土地理院ウェブサイト(令和6年8月時点、電子地形図(タイル)標準地図)を使用して作成したものです。

凡 例

- | | | | |
|---|----------|---|----------------|
|  | 対象事業実施区域 |  | 許可対象揚水施設 (①～②) |
|  | 区界 |  | 届出揚水施設 (A～E) |



S=1/20,000

0 200 400 600m

資料：「工場用水法・横浜市生活環境の保全等に関する条例に基づく揚水施設の名簿」
(令和7年4月1日現在、横浜市みどり環境局水・土壌環境課)

図2 対象事業実施区域周辺における地下水揚水施設の設置位置

また、対象事業実施区域内及びその近傍における既存ボーリング調査結果（土質ボーリング柱状図）（方法書資料編 p. 94～105 参照）によると、地表（G.L.）から 10m 程度まで埋土層等、細砂層等（帯水層）が、その下位 30m 程度までシルト層（難透水層）が分布しています。なお、対象事業実施区域内の既存ボーリング調査時の孔内水位は、G.L. -4.3～-3.9m の埋土層で確認されています。

本事業では、遮水性に優れたソイルセメント柱列壁等を構築したうえで施工する計画であり、掘削範囲内の G.L. -10m 程度まで分布する帯水層をソイルセメント柱列壁で外部と分離・遮水することで、掘削範囲への地下水の湧出を抑制する計画です。なお、計画建築物の地下構造物の深さ及び基礎形式を検討し、準備書に記載します。

このため、対象事業実施区域及びその周辺の地下水の水位及び流況の変化は小さいと考えています。

以上を踏まえ、方法書 p. 5-3 の表 5.2-2(1) 環境影響評価項目を選定した理由・選定しない理由（工事中）の水循環（地下水）を選定しない理由、方法書 p. 5-6 の表 5.2-2(4) 環境影響評価項目を選定した理由・選定しない理由（存在・供用時）の水循環（地下水）を選定しない理由を修正します。

方法書 p. 5-3 修正前

表5.2-2(1) 環境影響評価項目を選定した理由・選定しない理由（工事中）（抜粋）

| 環境影響評価項目 | | 選定の 有無 | 選定した理由・選定しない理由 |
|----------|---------------------|-----------|--|
| 大項目 | 細目 | | |
| 水循環 | 地下水位 及び湧水の 流量 | × | <p>本事業では地下に構造物を建設する計画としていますが、工事に当たっては、掘削区域の周囲に遮水性に優れた山留壁を構築し、地下水の循環等への影響を軽減していく計画としています。また、対象事業実施区域周辺に湧水地点はありません。</p> <p>そのため、本事業が地域の水循環に対し、著しい影響を及ぼすことはないと考え、環境影響評価項目として選定しません。</p> |

方法書 p. 5-3 修正後

表5.2-2(1) 環境影響評価項目を選定した理由・選定しない理由（工事中）（抜粋）

| 環境影響評価項目 | | 選定の 有無 | 選定した理由・選定しない理由 |
|----------|---------------------|-----------|--|
| 大項目 | 細目 | | |
| 水循環 | 地下水位 及び湧水の 流量 | × | <p>対象事業実施区域及びその近傍の既存ボーリング調査結果（土質ボーリング柱状図）（資料編 p. 94～105 参照）によると地下 10m 程度まで帯水層（埋土層、細砂層等）が、その下位 30m 程度まで難透水層（シルト層）が分布しています。</p> <p>本事業では、帯水層より下に地下構造物を建設する計画としていますが、工事に当たっては、掘削区域の周囲に遮水性に優れた山留壁を構築し、地下水の循環等への影響を軽減していく計画としていることから、対象事業実施区域及びその周辺の地下水の水位及び流況の変化は小さいと考えます。また、対象事業実施区域周辺に湧水地点はありません。</p> <p>そのため、本事業が地域の水循環に対し、著しい影響を及ぼすことはないと考え、環境影響評価項目として選定しません。</p> |

方法書 p. 5-6 修正前

表5. 2-2(4) 環境影響評価項目を選定した理由・選定しない理由（存在・供用時）

| 環境影響評価項目 | | 選定の 有無 | 選定した理由・選定しない理由 |
|----------|---------------------|-----------|--|
| 大項目 | 細目 | | |
| 水循環 | 地下水位 及び湧水の 流量 | × | 本事業の供用時に、地下水及び湧水を利用する施設の計画はなく、また、地下水位及び湧水の流量、河川の形態、流量並びに海域の流況に変化を生じさせる要因はないことから、環境影響評価項目として選定しません。 |
| | 河川等の 形態、流量 | × | |
| | 海域の流況 | × | |

方法書 p. 5-6 修正後

表5. 2-2(4) 環境影響評価項目を選定した理由・選定しない理由（存在・供用時）

| 環境影響評価項目 | | 選定の 有無 | 選定した理由・選定しない理由 |
|----------|---------------------|-----------|--|
| 大項目 | 細目 | | |
| 水循環 | 地下水位 及び湧水の 流量 | × | 対象事業実施区域及びその近傍の既存ボーリング調査結果（土質ボーリング柱状図）（資料編 p. 94～105 参照）によると地下 10m程度まで帯水層（埋土層、細砂層等）が、その下位 30m程度まで難透水層（シルト層）が分布しています。 本事業では、山留壁を構築した上で、帯水層より下に地下構造物を建設する計画としていますが、地下構造物等が占める範囲は計画地内のみの限定的なものであり、地下構造物等が建築されても地下水流は地下構造物等の周囲を迂回するものと想定されることから、対象事業実施区域及びその周辺の地下水の水位及び流況の変化は小さいと考えます。また、本事業の供用時に、地下水及び湧水を利用する施設の計画はないことから、環境影響評価項目として選定しません。 |
| | 河川等の 形態、流量 | × | |
| | 海域の流況 | × | |

6. アスベスト以外の有害な廃棄物を含めた廃棄物の選定理由の修正について

【ご意見】

アスベストのみを予測することになっている。他の鉄道基地などでは土壌汚染が見られ、PCBなどを過去に使用していた可能性もあるため、アスベスト以外の有害な廃棄物も対象とする記載にする方が良い。

【事業者の見解】

PCBの保管状況等を踏まえ、アスベスト以外の有害な廃棄物も対象として予測評価します。

以上を踏まえ、方法書 p. 6-9 の表 6. 4-2 廃棄物・建設発生土に係る予測・評価手法の建築物の解体・建設の予測方法を修正します。

方法書 p. 6-9 修正前

表6. 4-2 廃棄物・建設発生土に係る予測・評価手法（抜粋）

| 環境影響要因 | | 予測の手法 | | | |
|--------|-----------|--|--------|----------|--|
| | | 予測項目 | 予測時期 | 予測地域・地点 | 予測方法 |
| 工事中 | 建築物の解体・建設 | 建築物の解体・建設に伴う、一般廃棄物及び産業廃棄物の種類ごとの発生量、排出量、資源化量及び最終処分量 | 工事期間全体 | 対象事業実施区域 | 既存資料から整理した工事に係る一般廃棄物及び産業廃棄物の発生原単位を用いて算定します。既存建築物のアスベストについては、施工計画（処理・処分方法）を基に定性的に予測します。 |

方法書 p. 6-9 修正後

表6. 4-2 廃棄物・建設発生土に係る予測・評価手法（抜粋）

| 環境影響要因 | | 予測の手法 | | | |
|--------|-----------|--|--------|----------|--|
| | | 予測項目 | 予測時期 | 予測地域・地点 | 予測方法 |
| 工事中 | 建築物の解体・建設 | 建築物の解体・建設に伴う、一般廃棄物及び産業廃棄物の種類ごとの発生量、排出量、資源化量及び最終処分量 | 工事期間全体 | 対象事業実施区域 | 既存資料から整理した工事に係る一般廃棄物及び産業廃棄物の発生原単位を用いて算定します。既存建築物のアスベストなど有害な廃棄物については、施工計画（処理・処分方法）を基に定性的に予測します。 |

7. 土壌汚染の非選定理由の修正について

【ご意見】

対象事業実施区域は商業施設の部分が多いため問題ないと思うが、土壌汚染を現時点で非選定として良いのか。非選定とするのであれば、市民の方にも分かりやすいよう丁寧な説明が必要である。

【事業者の見解】

現在、対象事業実施区域内は既存建物が供用中のため詳細調査が困難な状況です。

以上を踏まえ、方法書 p. 5-4 の表 5. 2-2(2) 環境影響評価項目を選定した理由・選定しない理由（工事中）の土壌汚染を選定しない理由を修正します。

方法書 p. 5-4 修正前

表5. 2-2(2) 環境影響評価項目を選定した理由・選定しない理由（工事中）（抜粋）

| 環境影響評価項目 | | 選定の 有無 | 選定した理由・選定しない理由 |
|----------|------|-----------|--|
| 大項目 | 細目 | | |
| 土壌 | 土壌汚染 | × | <p>対象事業実施区域内には、「土壌汚染対策法」に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はありません。また、本事業では工事において土壌汚染物質の使用や排出は行わないことから、環境影響評価項目として選定しません。</p> <p>なお、本事業の実施に当たっては、「土壌汚染対策法」及び「横浜市生活環境の保全等に関する条例」に基づき、解体工事の着手前に必要な手続き及び調査を行い、結果に応じて適切な対応を行います。</p> |

方法書 p. 5-4 修正後

表5. 2-2(2) 環境影響評価項目を選定した理由・選定しない理由（工事中）（抜粋）

| 環境影響評価項目 | | 選定の 有無 | 選定した理由・選定しない理由 |
|----------|------|-----------|--|
| 大項目 | 細目 | | |
| 土壌 | 土壌汚染 | × | <p>対象事業実施区域内には、「土壌汚染対策法」に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はありません。</p> <p>現在、対象事業実施区域内は既存建物が供用中のため詳細調査が困難ですが、本事業の実施に当たっては、「土壌汚染対策法」及び「横浜市生活環境の保全等に関する条例」に基づき、解体工事の着手前に必要な手続き及び調査を行います。土壌汚染が確認された場合には、法や条例、国が定めるガイドライン等に従い、適切な対応を行います。</p> <p>また、本事業では工事において土壌汚染物質の使用や排出は行わないことから、環境影響評価項目として選定しません。</p> |