

(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

方法書説明会の開催状況、質疑、意見の概要及び事業者の説明

令和8年 1月

横浜駅みなみ東口地区市街地再開発準備組合

1 方法書に関する説明会の開催及び方法書の概要に関する周知結果

(仮称) 横浜駅みなみ東口地区第一種市街地再開発事業における環境影響評価方法書（以下、「方法書」とします。）に関する説明会の開催の周知結果は以下のとおりです。

1.1 各建物、施設等へのポスティング

令和7年11月15日（土）から令和7年11月19日（水）までに各建物、施設等へのポスティングにより、「(仮称) 横浜駅みなみ東口地区第一種市街地再開発事業における環境影響評価方法書に関する縦覧及び説明会開催のお知らせ」（別添資料1）を、表1-1及び図1-1に示す対象地域に配布しました。

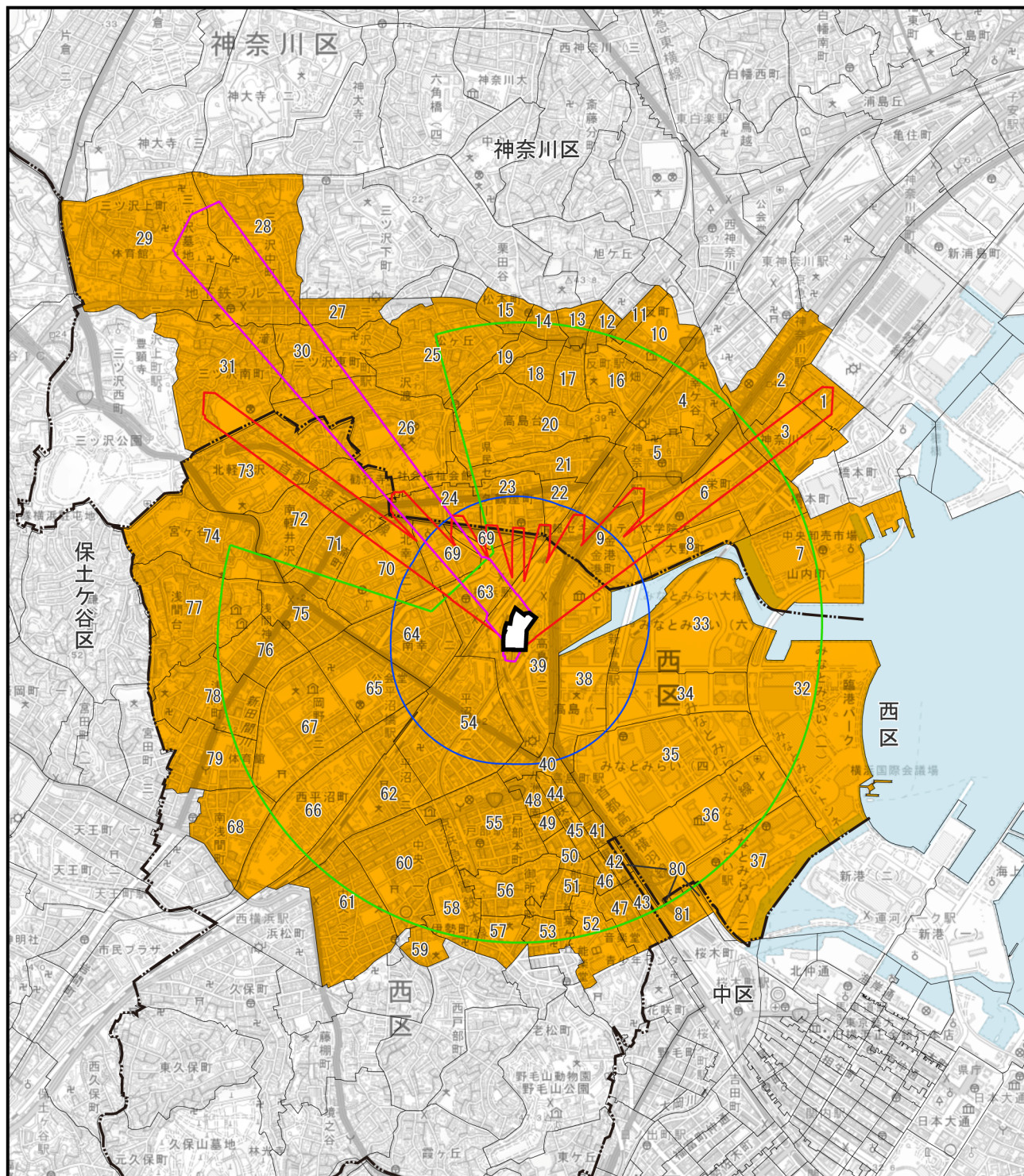
表1-1(1) 環境影響評価方法書に関する縦覧及び説明会開催のお知らせの配布部数

| 区名 | 関係町丁名 | 周知方法（周知範囲） | 配布部数 |
|------|----------|---------------------------|-------|
| 神奈川区 | 星野町の一部 | 各建物、施設等へのポスティング （対象地域） | 1 |
| | 神奈川二丁目 | | 1,172 |
| | 神奈川一丁目 | | 360 |
| | 幸ヶ谷 | | 350 |
| | 青木町 | | 1,204 |
| | 栄町 | | 3,123 |
| | 山内町 | | - |
| | 大野町 | | 504 |
| | 金港町 | | 784 |
| | 反町1丁目 | | 841 |
| | 反町2丁目 | | 333 |
| | 反町3丁目 | | 272 |
| | 松本町1丁目 | | 315 |
| | 松本町2丁目 | | 285 |
| | 松本町3丁目 | | 338 |
| | 桐畑 | | 415 |
| | 上反町1丁目 | | 320 |
| | 上反町2丁目 | | 298 |
| | 泉町 | | 316 |
| | 高島台 | | 1,388 |
| | 台町 | | 1,882 |
| | 鶴屋町1丁目 | | 578 |
| | 鶴屋町2丁目 | | 457 |
| | 鶴屋町3丁目 | | 337 |
| | 松ヶ丘 | | 1,180 |
| | 沢渡 | | 856 |
| | 三ツ沢下町の一部 | | 416 |
| | 三ツ沢中町 | | 1,580 |
| | 三ツ沢上町 | | 1,420 |
| | 三ツ沢東町 | | 864 |
| | 三ツ沢南町 | | 1,100 |

表 1-1 (2) 環境影響評価方法書に関する縦覧及び説明会開催のお知らせの配布部数









| 区名 | 関係町丁名 | 周知方法（周知範囲） | 配布部数 |
|----|------------|---------------------------|--------|
| 西区 | みなとみらい一丁目 | 各建物、施設等へのポスティング （対象地域） | - |
| | みなとみらい六丁目 | | 344 |
| | みなとみらい五丁目 | | 555 |
| | みなとみらい四丁目 | | 2,672 |
| | みなとみらい三丁目 | | 228 |
| | みなとみらい二丁目 | | - |
| | 高島一丁目 | | 98 |
| | 高島二丁目 | | 898 |
| | 桜木町7丁目 | | 437 |
| | 桜木町6丁目 | | 187 |
| | 桜木町5丁目 | | 110 |
| | 桜木町4丁目 | | 374 |
| | 花咲町7丁目 | | 97 |
| | 花咲町6丁目 | | 97 |
| | 花咲町5丁目 | | 333 |
| | 花咲町4丁目 | | 635 |
| | 戸部町7丁目 | | 376 |
| | 戸部町6丁目 | | 180 |
| | 戸部町5丁目 | | 359 |
| | 戸部町4丁目 | | 413 |
| | 紅葉ヶ丘 | | 515 |
| | 戸部町3丁目 | | 368 |
| | 平沼一丁目 | | 4,976 |
| | 戸部本町 | | 2,605 |
| | 御所山町 | | 367 |
| | 伊勢町2丁目 | | 252 |
| | 伊勢町3丁目 | | 612 |
| | 西戸部町3丁目の一部 | | 166 |
| | 中央一丁目 | | 2,497 |
| | 中央二丁目 | | 2,659 |
| | 平沼二丁目 | | 1,439 |
| | 南幸一丁目 | | 99 |
| | 南幸二丁目 | | 1,136 |
| | 岡野一丁目 | | 1,176 |
| | 西平沼町の一部 | | 754 |
| | 岡野二丁目 | | 1,384 |
| | 南浅間町の一部 | | 940 |
| | 北幸一丁目 | | 101 |
| | 北幸二丁目 | | 502 |
| | 楠町 | | 1,580 |
| | 南軽井沢 | | 578 |
| | 北軽井沢 | | 1,058 |
| | 宮ヶ谷 | | 1,378 |
| | 浅間町1丁目 | | 1,155 |
| | 浅間町2丁目 | | 1,024 |
| | 浅間台 | | 1,125 |
| | 浅間町3丁目 | | 1,035 |
| | 浅間町4丁目 | | 1,134 |
| 中区 | 内田町の一部 | - | |
| | 桜木町1丁目の一部 | 7 | |
| 合計 | | | 64,304 |

注) 配布部数が「-」となっている関係町丁に関しては、各関係町丁内において、ポスティング時に配布対象となる建物、施設等が確認されなかったほか、ポスト等の投函場所が確認されなかったことを示します。なお、「-」を含めて配布漏れが確認された建物等については、後述する追加のポスティング時に投函を行いました。



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 |  | 対象事業実施区域から約470mの範囲 |
|  | 区界 |  | 空飛ぶクルマ等の騒音の影響が及ぶと想定される範囲 |
|  | 町丁界 |  | 日影の影響が及ぶと想定される範囲 |
|  | 方法書対象地域 |  | 電波障害の影響が及ぶと想定される範囲 |



S=1/25,000

0 200 400 600m

資料：「政府統計の総合窓口(e-Stat)」(令和7年7月調べ、総務省統計局ホームページ)を加工して作成

図 1-1 方法書対象地域

1.2 周知チラシの配布漏れに係る追加のポスティング

説明会開催時に市民の方からの指摘により、周知チラシの配布漏れを確認しました。

周知チラシの配布漏れを把握した経緯は表 1-2 に示すとおりです。

表 1-2 周知チラシ配布漏れに係る把握の経緯

| 日時 | 状況 |
|------------------------------------|--|
| 令和 7 年 11 月 15 日～19 日 | 方法書説明会の開催及び方法書の概要に関する周知チラシを方法書対象地域内に配布 |
| 令和 7 年 11 月 30 日(日) 12 月 1 日(月) | 方法書説明会を開催 12 月 1 日(月)の説明会終了後、方法書説明会に参加した市民の方から、周知チラシが配布されていなかったとの指摘 |
| 令和 7 年 12 月 1 日(月) | 周知チラシの配布の依頼先である配布業者に配布状況を確認 |
| 令和 7 年 12 月 2 日(火) | 配布業者より対象事業実施区域への未配布の報告を受領 |
| 令和 7 年 12 月 9 日(火) | 配布業者より対象事業実施区域外の未配布の速報報告を受領 横浜市担当課(みどり環境局環境影響評価課)に対し報告 |
| 令和 7 年 12 月 11 日(木) | 配布業者より 11 月 15 日～19 日に実施した配布実態報告及び未配布施設リストを受領 |
| 令和 7 年 12 月 12 日(金) | 準備組合事務局にて上記報告を確認し、方法書対象地域内における配布漏れとなった建物、施設等を網羅した追加の配布対象施設を確認 |

表 1-2 に示した経緯を踏まえ、配布が漏れていた建物、施設等(複数のテナントを有する商業施設・オフィスビル、官公庁、市民利用施設、鉄道施設、教育施設、医療機関、福祉施設)を確定し、配布が漏れていた建物、施設等を対象として、令和 7 年 12 月 26 日(金)に説明会を追加開催することを決定しました。そのうえで、追加開催の説明会に関する周知チラシとして、令和 7 年 12 月 12 日(金)から令和 7 年 12 月 16 日(火)までに「(仮称)横浜駅みなみ東口地区第一種市街地再開発事業における環境影響評価方法書に関する縦覧及び説明会開催のお知らせ」(別添資料 2)を追加配布しました。

配布結果については、表 1-3 に示すとおりです。

なお、追加開催の説明会の日程については、方法書の縦覧期間が令和 8 年 1 月 5 日までとなっていること、横浜市環境影響評価条例第 19 条にて説明会開催の 10 日前までに周知が終了している必要があるとされていること、可能な限り年末年始の時期を避けるよう配慮したことから、令和 7 年 12 月 26 日(金)として設定しました。

また、追加の説明会の開催日から、横浜市環境影響評価条例に基づく意見書の提出期限までの期間が短いため、準備組合事務局にて任意にご意見を郵送のみで受け付け、その受付期限は令和 8 年 1 月 30 日(金)までとし、説明会にて周知することとしました。しかし、表 2-1 に示すとおり、説明会の参加人数は 0 名であったため、意見書の取扱いを説明していなく、追加のご意見はありませんでした。

表 1-3 環境影響評価方法書に関する縦覧及び説明会開催のお知らせの配布部数（追加）

| 区名 | 関係町丁名 | 周知方法（周知範囲） | 配布部数 | |
|------|------------|---------------------------|------|-------|
| 神奈川区 | 神奈川二丁目 | 各建物、施設等へのポスティング （対象地域） | 1 | |
| | 幸ヶ谷 | | 2 | |
| | 青木町 | | 1 | |
| | 栄町 | | 1 | |
| | 山内町 | | 68 | |
| | 反町1丁目 | | 1 | |
| | 松本町3丁目 | | 1 | |
| | 桐畑 | | 1 | |
| | 泉町 | | 1 | |
| | 高島台 | | 1 | |
| | 鶴屋町2丁目 | | 20 | |
| | 鶴屋町3丁目 | | 2 | |
| | 松ヶ丘 | | 2 | |
| | 沢渡 | | 2 | |
| | 三ツ沢下町の一部 | | 2 | |
| | 三ツ沢中町 | | 3 | |
| | 三ツ沢上町 | | 1 | |
| | 三ツ沢南町 | | 2 | |
| 西区 | みなとみらい一丁目 | 7 | | |
| | みなとみらい四丁目 | 1 | | |
| | みなとみらい三丁目 | 2 | | |
| | みなとみらい二丁目 | 418 | | |
| | 高島一丁目 | 2 | | |
| | 高島二丁目 | 487 | | |
| | 花咲町6丁目 | 1 | | |
| | 紅葉ヶ丘 | 2 | | |
| | 戸部本町 | 6 | | |
| | 御所山町 | 2 | | |
| | 西戸部町3丁目の一部 | 1 | | |
| | 中央一丁目 | 2 | | |
| | 中央二丁目 | 3 | | |
| | 平沼二丁目 | 1 | | |
| | 南幸一丁目 | 586 | | |
| | 南幸二丁目 | 5 | | |
| | 岡野一丁目 | 2 | | |
| | 岡野二丁目 | 5 | | |
| | 北幸一丁目 | 9 | | |
| | 北幸二丁目 | 1 | | |
| | 楠町 | 1 | | |
| | 北軽井沢 | 2 | | |
| | 宮ヶ谷 | 1 | | |
| | 浅間町1丁目 | 2 | | |
| | 浅間台 | 1 | | |
| | 浅間町3丁目 | 2 | | |
| | 浅間町4丁目 | 1 | | |
| | 合計 | | | 1,665 |

2 説明会の開催状況、質疑、意見の概要及び事業者の説明

2.1 説明会の開催状況

説明会は、表 2-1 に示す日時で計 3 回開催し、方法書の概要を参加者に説明しました。

なお、第 3 回は、周知チラシを追加配布した施設に対して追加の説明会を開催しました。環境影響評価条例上は、方法書の公告の日から 10 日以内の方法書の概要の周知、公告の日から 30 日以内に説明会の開催が必要であり、これらの期間から遅れているものの開催しました。

表 2-1 方法書に関する説明会の開催結果

| 回 | 開催日時 | 会場 | 参加人数 |
|-------|---|---------------------------|-------|
| 第 1 回 | 令和 7 年 11 月 30 日（日） 午前 10 時 30 分から 12 時 00 分 | ビジョンセンター横浜（西口） 301 会議室 | 92 名 |
| 第 2 回 | 令和 7 年 12 月 1 日（月） 午後 6 時 30 分から 8 時 00 分 | ビジョンセンター横浜（西口） 307 会議室 | 57 名 |
| 第 3 回 | 令和 7 年 12 月 26 日（金） 午後 6 時 30 分から 7 時 00 分 | ビジョンセンター横浜（西口） 307 会議室 | 0 名 |
| 合計 | | | 149 名 |

注) 第 3 回の説明会については、周知チラシの配布漏れを受け、未配布の施設へ周知を行い、開催したものととなります。開始から 30 分待ちましたが、参加者が 0 名であったため、説明を行わずに説明会を終了しました。

2.2 説明会における質疑、意見の概要及び事業者の説明

各開催日の質疑、意見の概要及び事業者の説明は、表 2-2～表 2-3 に示すとおりです。

なお、整理にあたっては、発言順ではなく項目別としております。

表2-2(1) 方法書説明会（第1回）における質疑、意見の概要及び事業者の説明

| 項目 | 質疑、意見の概要 | 事業者の説明 |
|------|--|--|
| 事業計画 | 非公共用陸上ヘリポート及び空飛ぶクルマの非公共用パーティポートを建設するとのことですが、具体的には誰が利用することを想定していますか。 | 空飛ぶクルマについては、国が制度等の整備を進めており、将来的には商業用として都市間の移動に利用することも想定されています。パーティポートの整備は、地域の一般の方々の移動を含めて想定しています。 |
| | 空飛ぶクルマの離着陸数が一日当たり最大150機ということは、10分に1本のペースになります。計画地から離陸する空飛ぶクルマは横浜市外の離着陸場に飛んでいくのか、道路等に着陸するのか、どのような運用になるのでしょうか。 | 2020年代後半にはより具体的な空飛ぶクルマの商業利用の指針を国土交通省が整備するとされていますが、方法書においては、現時点で想定される最大の離着陸数を記載しています。空飛ぶクルマの移動については、現段階では離着陸場間の移動を想定しています。今後、他エリアでの離着陸場の整備状況等を踏まえて離着陸数を設定します。また、観光地の周遊についても今後検討してまいります。 |
| | 空飛ぶクルマ及びヘリコプターの飛行ルートは高層建築物が干渉しないように設定しているとのことですが、フロントタワーやスカイビルなどの高層建築物が建っている部分は空飛ぶクルマ及びヘリコプターの進入表面として想定している範囲に含まれています。一方で、北西側の欠けている部分は具体的にどのような建物が干渉することを想定しているのでしょうか。 | 計画地北西側については、具体的な内容は公表されていないものの、横浜駅直近における再開発計画があり、高層建築物が建設される予定であると伺っているため、進入表面からは除いています。 |
| | 空飛ぶクルマ、ヘリコプターの離着陸数が一日当たり最大150機、5機とのことですが、未知のものであることから、特に安全性の観点、機体そのものや備品や物の落下物、騒音など、特に安全性の観点で懸念が非常に大きいと考えます。オフィスや住宅が密集している横浜駅の前に飛行場を作るというのは、そもそもリスクが大きいと感じています。計画地のような住宅やオフィス等が密集する横浜駅近傍に飛行場を建設するのはなぜですか。 また、具体的な環境配慮の内容に関する説明会は、いつを予定していますか。 | 空港間を結ぶ運用であることや、水辺に面していることから、影響が少ないと考えました。 現在、国が空飛ぶクルマに関する方針の整備を進めており、さまざまなエリアを結ぶ都市間構想が練られているという背景を踏まえて、最大台数として現在の計画で検討を進めています。今後、国において空飛ぶクルマの安全な運航を担保するために、技術的な検討がなされるため、機体の安全性に注意するとともに、先行している他事例の状況も踏まえながら、空飛ぶクルマの実現可能性を検討してまいります。 説明会の実施時期については、制度や他事例など、今後の進捗を踏まえて検討してまいります。 |
| | 高島台第206号線及び208号線の歩道の拡幅は計画されていますか。 また、進入する車両と歩行者は同じレベルで錯綜するのでしょうか。計画地から出庫する車両は細い道路を通ったのち、そごうの出口と合流することになり、さらなる交通混雑が懸念されるため、万里橋の交通状況についても整理していただきたいです。 | 現時点では、高島台第206号線及び208号線の車道及び歩道の拡幅等、断面構成の変更は計画していません。 今後、万里橋や付近の交差点における交通状況についても注意しながら車両計画を検討してまいります。 駐車場の出入口は歩道を切り下げることで、平面で車両と歩行者が交錯する計画です。なお、「エキサイトよこはま22」等の上位計画でもネットワークを構築するように定められており、それに伴い、地上の歩行者がデッキレベルの動線を利用することも想定しています。 |

表 2-2(2) 方法書説明会（第 1 回）における質疑、意見の概要及び事業者の説明

| 項目 | 質疑、意見の概要 | 事業者の説明 |
|-------|--|--|
| 工事計画 | 工事工程表では、A街区の工事は3年目の途中から実施することになっていますが、2年目まではA街区の工事は全く実施しないのでしょうか。地区内に現在存在するテナントの契約についてお伺いしたい。 | 工事工程表ではA街区の工事を3年目から実施する予定ですが、アソビルとの契約については、後日、個別に回答させていただきます。 |
| | アンダーパスの工事計画について具体的に教えてください。地下を掘るのでしょうか。また、振動など、大きな影響があるのではないかと懸念しています。 | 計画地南側の現況私道の道路機能を維持するためにアンダーパス工事を計画しており、京急本線の下を道路にする計画です。 |
| | アンダーパス工事を事業の一環として実施するのはなぜですか。 | 京急本線はA街区に接する面積が広く、A街区における既存建築物の解体工事や新築工事による影響が懸念されるため、京急本線の線路を恒久的なものに受け替える工事を計画しています。それに伴い、計画地南側に位置する踏切に構造物が支障するため、道路の機能を確保するために、構造物の下部を通るアンダーパスを構築し、道路の機能を振り替えたうえで踏切を撤去する計画となっておりそのため事業の一環として実施します。 |
| | 工事中に、歩行者の通行規制はありますか。 | 工事中の通行規制を含めた交通に関する計画は、施工業者が決まった段階で具体的に検討してまいります。 |
| | 工事用車両の走行で騒音・振動・大気汚染を環境影響評価項目として挙げられていますが、周辺住民は工事中の待機車両について気になると思います。工事用車両の待機スペースが敷地内に設置されるのか、道を占有するのか、という説明があった方が良いと感じました。 | － |
| 建設発生土 | 環境影響評価項目に建設発生土とありますが、周辺環境にどのような影響があるのでしょうか。 | 今後、施工計画を踏まえて検討し、準備書段階において建設発生土の搬出量を予測・評価します。 |
| 大気質 | 一般環境大気質の現地調査地点が鉄道側にのみ設置されていますが、保全対象施設に配慮するという観点から、みなとみらい本町小学校でも調査を実施し、現在の汚染度とそれに対して工事がどの程度寄与するのかを把握した方がよいと考えます。 | 一般環境大気質については、計画地内において測定し、バックグラウンド濃度を設定する際に利用します。 |
| | 大気質の予測を実施するうえで、拡散モデルなどを用いると思いますが、風向・風速の調査は、2季調査で問題ないのでしょうか。 | 大気汚染物質の量が最も多い夏季と最も少ない冬季で調査を実施する計画であり、必要な情報を満足できると考えています。 |

表2-2(3) 方法書説明会（第1回）における質疑、意見の概要及び事業者の説明

| 項目 | 質疑、意見の概要 | 事業者の説明 |
|------------|---|---|
| 騒音・振動・低周波音 | 現状で鉄道の騒音をうるさく感じています。高層建築物が新たに建つことによって反響でさらにうるさくなるのではないかと懸念しています。現地調査では、鉄道の騒音についても考慮した地点配置としてほしいです。また、防音壁のような対策を講じていただきたいです。 | 準備書段階で、騒音についての予測・評価を実施し、ご説明させていただきます。 また、現状の鉄道の騒音については、一般環境騒音の現地調査で把握できると考えています。 |
| | 工事用車両の主な走行ルートについて、万里橋の周辺は車両が混雑するエリアですが、工事用車両の走行により交通混雑の増加の対策はありますか。また、工事用車両が夜間に走行する場合の騒音・振動の対策や調査はどのように実施されますか。 | 建築計画が定まった段階で、工事用車両の台数を時期ごとに設定する等、施工計画について検討し、工事用車両の台数を基に騒音・振動の予測・評価を実施します。 工事車両の走行による交通混雑の影響評価は、準備書段階で記載いたします。また、夜間の工事車両走行については、施工業者を決定し工事計画が定まった段階でお示しさせていただきます。 |
| | 計画地周辺で空飛ぶクルマの離着陸場が新たに整備された場合には、その度に騒音の現地調査を実施するのでしょうか。もしくは、国土交通省がそのような調査を実施するのでしょうか。 | 本事業の環境影響評価に係る現地調査としては、方法書に記載している方法で調査を計画していますが、説明会でいただいたご意見、意見書、審査会委員のご意見を反映して、調査内容を変更する可能性があります。 |
| | 空飛ぶクルマの騒音は、どのように評価するのでしょうか。 | 空飛ぶクルマの騒音については、準備書段階で、国の検討資料やメーカーの公表資料等、可能な限り空飛ぶクルマの情報を収集しながら検討してまいります。 |
| | 空飛ぶクルマとヘリコプターの騒音の数値は、各々の数値を用いるのでしょうか。 方法書対象地域は、空飛ぶクルマ及びヘリコプターの騒音の影響が及ぶと予想される範囲を踏まえて設定しているとのことですが、現段階で影響範囲がわかるものなのでしょうか。 | 騒音の予測・評価では、空飛ぶクルマ及びヘリコプターのそれぞれの騒音の数値を用います。 また、方法書対象地域は、空飛ぶクルマとヘリコプターの両方の影響範囲を包含した範囲で示しています。 |
| | 運用方法によっては、空飛ぶクルマによる騒音・低周波音の調査地点数が、現在計画している8地点では少ないと感じます。 | 調査地点については、空飛ぶクルマ及びヘリコプターの進入表面として想定している範囲における学校、病院及び福祉施設等の分布状況を踏まえたうえで、調査地点の配置バランスを考慮して設定しています。なお、審査会で専門の委員から調査地点に関するご意見をいただいた場合には、ご意見を基に調査地点を再検討する可能性もありますが、現時点では方法書に記載した8地点で計画しています。 |
| 地 盤 | ボーリング調査を実施することですが、あくまで設計に必要なものであって、地盤や周りへの影響を評価するための調査ではないと感じました。 | - |

表2-2(4) 方法書説明会（第1回）における質疑、意見の概要及び事業者の説明

| 項目 | 質疑、意見の概要 | 事業者の説明 |
|------|--|--|
| 日 影 | 日当たりについては、どの項目で把握されるのでしょうか。現況調査はないのでしょうか。 | 日当たりについては、日影の項目で予測・評価します。現況調査ではなく、供用後に日影が太陽の動きに伴ってどのように動くのかを予測します。 |
| | 高層建築物のため、日影の影響が大きいと思うが、影響範囲の図面を開示したうえで、議論いただきたいです。 また、方法書対象地域の図面について説明していただきたいです。方法書対象地域に関する資料は配布されないのでしょうか。 | 方法書対象地域は、各評価項目について影響が及ぶと想定される範囲を設定しています。 方法書対象地域の図面の青色の線は建物高さの約2倍である半径約470mの範囲、緑色の線は空飛ぶクルマ及びヘリコプターの騒音の影響が及ぶと想定される範囲、赤色の線は日影の影響が及ぶと想定される範囲、ピンク色の線は電波障害の影響が及ぶと想定される範囲です。 方法書対象地域の図面は方法書に掲載しており、横浜市ホームページ等で縦覧・閲覧いただけます。 |
| 風環境 | 風速の調査地点は、調査地点図中に▲で示された地点でしょうか。高層建築物によるビル風は様々な場所に影響が及ぶと思いますが、なぜ風速の調査地点は1地点なのでしょう。 | 風速を含む気象の調査は▲で示す地点で、一般環境大気質の調査は●で示す地点で予定しています。また、風向・風速については、現地調査結果に加えて、一般環境大気測定局における観測結果も用いて、年間の風の状況を整理するとともに風洞実験を実施します。 |
| | 風向・風速については、推測値で評価するということでしょうか。環境は建物の状況などによってエリアごとに異なると思いますが、どのようにお考えでしょうか。 付近に海や川があるなかで、自然環境の状況は計算値では出せないと思います。 | 現地調査では、風の発生頻度等、現況の風環境を調査します。 また、計画建物による風環境への影響を風洞実験で予測します。モデルは500分の1のサイズで、計画地から半径500mの範囲について作成します。そして、送風機を用いて現況の風環境を再現し、モデルに埋め込んだセンサーで測定することで、供用前後で風環境がどのように変化するかを予測、評価する手法になります。 |
| 地域交通 | 万里橋付近は、地下駐車場に入る車両と郵便局方向へ向かう車両が交錯する地点で、休日には車両が列になっていますが、このような状況を踏まえたうえで、交通量調査の調査日程はどのように設定するのでしょうか。 | 周辺の地権者からも都市計画駐車場の入り口における混雑状況について伺っています。現状の交通状況について情報を収集したうえで、適切な調査日程を設定します。 |
| 水 質 | 環境影響要因に地下掘削とありますが、環境影響評価項目で水質を選定していないのはなぜでしょうか。 | 地下水の利用がないことや、周辺での井戸水の利用がない状況を踏まえて、水質は非選定としました。 |

表2-2(5) 方法書説明会（第1回）における質疑、意見の概要及び事業者の説明

| 項目 | 質疑、意見の概要 | 事業者の説明 |
|-----|---|---|
| その他 | 意見書の内容を踏まえた計画の見直し、調査結果や予測・評価結果で大きな課題が判明した場合の計画の見直しはあるのでしょうか。 | 意見書の提出があった場合は、意見書に対する回答を事業者が作成し、横浜市の審査会で報告されます。その際、専門の委員から現地調査や予測・評価方法に問題がないかを審議いただき、審査結果を踏まえて準備書を作成します。 準備書段階においても、説明会を実施するとともに、意見書を受け付け、審査会において審議いただきます。 |
| | 空飛ぶクルマの騒音が住環境に大きな影響を及ぼすと懸念されますが、そのような点について対話をする機会はあるのでしょうか。 | 空飛ぶクルマについては、国交省が制度等を検討しており、今後、安全な運航ができるように検討してまいります。 また、準備書段階でも説明会を実施しますが、その他にも制度が変わるタイミングなど、適切な時期・方法で周知してまいります。 |
| | 説明会での質疑の内容は、後日、文章で見られるのでしょうか。 | 説明会での質問及び回答は、説明会の報告書として横浜市に提出します。報告書は審査会にも報告され、横浜市のホームページにも掲載されます。 |
| | 次回の説明会の開催は、今回の説明会と同様に周知してもらえるのでしょうか。 | 次回の環境影響評価に係る説明会では、今回と同様に説明会の周知チラシを配布する予定です。 |
| | 歩行者動線計画では、工事終了後の動線が示されています。現在、アソビルから南通路側に通じる仮設通路がありますが、相鉄線側に抜ける経路は工事期間中は使えなくなるのでしょうか。工事中の計画については、次回の環境影響評価の説明会で説明されるのでしょうか。 | 現時点で施工業者が決まっていないため、工事中の通路の利用状況については未定ですが、施工業者が決まった後、施工計画に基づいた工事に関する説明会を実施する計画です。 |
| | 影響があると判断する具体的な数値は、どのように設定し、どのようなフェーズで取り組むのでしょうか。 影響の大小は、誰が評価するのでしょうか。 | 評価指標は環境基準や条例で定められた基準とし、準備書段階において予測結果を基準と比較して評価します。 |

表2-3(1) 方法書説明会（第2回）における質疑、意見の概要及び事業者の説明

| 項目 | 質疑、意見の概要 | 事業者の説明 |
|--------|--|---|
| 環境影響評価 | 環境影響評価を行うということですが、何らかの規模や影響を踏まえて行うことになったのでしょうか。今回のような説明会を開催している理由は何でしょうか。 | 環境影響評価条例では、対象事業の種類ごとに環境影響評価を行う規模の要件が定められております。今回のように、高層建築物の建設で100mを超える事業や、飛行場の建設事業についても、環境影響評価を実施することが求められています。 ^{注)} |
| | 環境影響評価は工事の1年目、2年目といった時系列でも変わってくると思いますが、この地域ではいろんな事業がこの10年間の間に計画されています。1つの事業者で見れば問題ないとなっても、複数事業が重なるとNGになる可能性もあるという点を加味して評価してもらいたいです。 | 周辺における開発についても、予測・評価の段階で想定できるものに関しては、加味したうえで予測・評価を行います。 |
| 事業計画 | 屋上が空飛ぶクルマとヘリコプターの離着陸場となっていますが、この空飛ぶクルマとヘリコプターの駐機場はないのでしょうか。 | 空飛ぶクルマの離発着場所に関しては検討している段階ですが、今のところ駐機場は計画していません。今後も引き続き検討してまいります。 |
| | 空飛ぶクルマやヘリコプターについては、観光目的の利用になるのでしょうか。みなとみらい地区はタワーマンションが多く、そういった場所に墜落でもしたらどうなるのでしょうか。飛行体が墜落した場合の安全は考えられているのでしょうか。 | 空飛ぶクルマについては、観光用途も含んではおりますが、観光周遊だけではなく、例えば羽田との移動といった業務上の運用についても今後検討してまいります。空飛ぶクルマは、実際に運行する段階には至っておらず、新しい試みとなるため、国による技術的な検討や先行している他事例等を参考に、安全に運行できるように実現可能性を検討してまいります。また、今回の方法書に示した調査、評価も行ったうえで検討してまいります。 |
| | 東と西に線路を跨ぐようなデッキができて良いように思いますし、駅前広場等で東西の流れを良くするのも良いかと思いますが、空飛ぶクルマのヘリポートをこの場所に作った時に、安全性はどのように考えているのでしょうか。 | 現在、この取組み自体について、国において技術的な指針等を検討している段階であり、竣工予定の2037年までに安全性が確保されていることを前提として、計画を進めております。 |
| | 海外の事例も調べましたが、ドイツでは空飛ぶタクシーの試運転は郊外又は条件を満たす限定的な専用施設が整備された区域とされており、都市部とはなっていません。また、パリの首都圏では試験運転許可が取り消され、離着陸場建設の補助金が削除され、環境問題や市民の反対により承認未取得となったようですが、現在国内では認証されているのでしょうか。 | 日本では実証実験を行っている段階であり、国の制度設計もこれからという状況です。今回のアセスの手続きが終了した段階でも検討が続いている可能性もありますが、設置可能な状態であれば設置する考えです。2020年代後半に国交省により型式認証が行われるとされており、それまでには何らかの実現可能性が固まるのではないかと考えております。 |
| | 事業に崎陽軒本店ビルの区域は含まれているのでしょうか。 | 崎陽軒本店ビルは本事業の対象区域外となります。当該地区には崎陽軒所有のビルがあり、当準備組合の理事長をお願いしています。 |

注) 対象事業実施区域は、特定の区域のため、高層建築物の建設で180mを超える事業の場合、対象となります。

表2-3(2) 方法書説明会（第2回）における質疑、意見の概要及び事業者の説明

| 項目 | 質疑、意見の概要 | 事業者の説明 |
|------|--|--|
| 事業計画 | このエリアはかなりの軟弱地盤となっています。東日本大震災の際には、郵便局やハマボウルの辺りでも液状化しており、駅の西口と東口は全部繋がっているものと思います。そういった面での安全性に関してはどう考えているのでしょうか。 | 今後、ボーリング調査を行い、その結果を基に建物の基礎・杭等を検討し、設計に反映していきます。 |
| | 軟弱な地盤である場所で計画が進められています。東北震災の時に報道されていましたが、現在でも液状化している箇所があります。既存のビルの建て替えの際には水が出て夜間にジャッキアップをしながら建て替え作業をしていたと聞いています。10年間の工事計画となっていますが、果たして実施可能なのでしょうか。 | 郵便局の地下室にも水が染み込み始めており、相当な軟弱地盤であるということは認識しております。かつ、鉄道が存在することもあり、非常に難しい地下工事になると考えております。そのため、工期を10年ほど確保しております。最新の施工技術も踏まえ、安全なビルを建設することを考えており、そのうえで津波等の震災の際に帰宅困難者を受け入れるような施設や防災広場の設置も検討しております。 |
| | ボーリング調査の結果を踏まえ、建築計画が変更になる可能性はあるのでしょうか。 | ボーリング調査の結果次第では、基礎の形状、構造の内容も含め変更する可能性がございます。 |
| | 横浜市としてより広い開発計画があり、事業者としてはその開発計画の一部としての事業という認識なのでしょうか。それとは全く関係なく、この事業単体ということで横浜市と調整されているのでしょうか。 | 横浜市において「エキサイトよこはま22」と呼ばれる広域的な計画が示されております。例えばですが、本事業では、横浜市により整備されるそごう側へ国道を横断するデッキや帷子川を跨ぐようなデッキと接続する計画としています。それを把握したうえで、その内容に沿うように開発を進めている段階となります。 また、エリアマネジメント等を踏まえた地域に根付いた開発となるよう工夫をしながら進めていければと考えておりますが、建設が終わった段階で、再開発準備組合としては解散になると考えております。 |
| | 空飛ぶクルマ等を横浜に誘致したいという気持ちは分かりますが、それと今回の計画地に建設するのはまた別問題だと思います。横浜市の都市計画全体を考えた時に、より騒音の影響が少なくなるような場所にといった、より広い視点での考え方も必要ではないかと思います。空飛ぶクルマの利用者が駅を利用するかというとそれはナンセンスではないかと思いますが、本当に空飛ぶクルマの発着点がこの場所で良いのかどうか、今回の事業をこの地域で行う妥当性については、どのように考えているのでしょうか。 | 将来的な利用状態については、2037年になるため、様々な可能性を検討しております。周遊等の観光地的な利用や、オフィスビルを利用されている方が、例えば東京や羽田に移動するといった利用も含め、今後検討してまいります。 |

表2-3(3) 方法書説明会（第2回）における質疑、意見の概要及び事業者の説明

| 項目 | 質疑、意見の概要 | 事業者の説明 |
|------|--|---|
| 工事計画 | 工事車両の待機場所が確保されていないように見受けられました。みなとみらい地区では、道路でのアイドリングにより、環境負荷と住民への健康被害を及ぼしています。工事車両の待機場所を考えていますか。工事車両の待機場所をまず用意してもらいたいです。それができないのであれば、こんな工事はやらないでください。 | 現在、施工業者が決まっておりません。施工業者にて施工計画を決定したうえで、改めてご説明いたします。 |
| | 方法書に示された工事車両の走行ルートについては、道路の現状を把握したうえで設定しているのでしょうか。事業区域の東側の道路はとても狭いですが、トラックの出入りや待機ができるのでしょうか。 | 施工業者が決まった段階でトラックやクレーンの大きさ、出入口等を検討し、別の機会にご説明いたします。 |
| 騒音 | <p>工事は10年間程度とされていますが、1回の評価で問題ないと言えるのでしょうか。</p> <p>調査地点に関してもこれで対応できているものとは思えません。標高差に関しても考慮されているのでしょうか。沢渡や高島台など周辺には高台もあり、高さが違います。そういった場所にヘリコプターが飛んできて調査を行うのでしょうか。また、高台になっている場所での騒音の差は分かるのでしょうか。資料にある数値を用いて空飛ぶクルマやヘリコプターによる騒音の予測・評価ができるのでしょうか。調査地点についても追加してもらいたいです。</p> <p>そして、それはいつ示されるのでしょうか。</p> | <p>方法書に示した環境影響評価の内容については、横浜市みどり環境局環境影響評価課とも協議を重ね、評価項目や調査回数を設定しており、条例に従って2037年の竣工時期を想定した手続きを進めている状況です。予測・評価の結果については、準備書の説明会や審査会の場でお示しし、ご意見をいただきながら、最終的に評価書を提出いたします。そして、竣工後にも調査を実施し、予測・評価した結果が合っているかどうか確認を行ってまいります。</p> <p>空飛ぶクルマについては、新しい取り組みであるため、次の準備書の段階までに制度の状況を含め進展等があれば、その内容を踏まえて予測を行ってまいります。</p> <p>ヘリコプター自体の騒音の出具合に関する資料を用いて設定、計算し、高台となっている範囲も含めた予測評価の検討を行ってまいります。</p> <p>調査地点については、現時点では明確な回答はできないので、ご意見として承らせていただきます。<u>意見書で提出されたご意見は、検討のうえ、方法書市長意見書の方へ反映いたします。</u>^{注)}</p> |
| | 空飛ぶクルマとヘリコプターに係る具体的な騒音の調査はどうなっているのでしょうか。 | ヘリコプターの騒音に関しては、ヘリコプター自体を騒音の発生源として予測評価することと考えております。また、空飛ぶクルマについては、既存資料やメーカーからの資料内容から騒音の発生源を設定し、予測評価することと考えております。 |

注) 方法書市長意見書の内容に対して、事業者見解を作成し、準備書に反映いたします。

表 2-3(4) 方法書説明会（第 2 回）における質疑、意見の概要及び事業者の説明

| 項目 | 質疑、意見の概要 | 事業者の説明 |
|-----|--|--|
| 騒音 | <p>事業区域の近くでは、事業による騒音、低周波音や地盤への大きな影響があると考えています。そのような場所において、方法書に示されている調査地点とは別に、管理組合が許せば、当初から騒音等の調査地点を設定してもらうことは可能なのでしょうか。</p> <p>また、近隣に住んでいるので、希望を出せば、調査地点の追加はしてもらえるのでしょうか。</p> | <p>今後の審査会で専門の委員の意見も伺いながら調査地点を検討してまいります。</p> |
| | <p>空飛ぶクルマやヘリコプターの騒音に関しては計算により予測・評価を行うということでしたが、調べると用途地域ごとに許容されるデシベル数が変わったり、測定は地上から 1 m の高さで行うと記載されていました。今回もそのような形で調査を実施するのでしょうか。ポートサイドやみなとみらいでは地上 100 m の所まで人が住んでいます。そのため、地上 1 m の高さでの測定は違うのではないかと考えています。また、この地域では人は住んでいても用途地域としては工業系や商業系となっており、その用途で計算してしまうと実態と合わない予測になるのではないかとこの点を気にしています。</p> | <p>予測に関しては、空飛ぶクルマやヘリコプターの航路上に発生源を設定することになります。離陸地点が高度 230 m の地点となり、機体はそこから徐々に上昇することになり、そこから地上部での予測値を予測・評価していくことを考えております。調査や予測を行う地点については、今後の審査会で専門の委員の意見も伺いながら決めていくこととなります。いただいたご意見や審査会での審議結果を踏まえ、調査や予測を進めていきたいと考えております。</p> |
| 日 影 | <p>高島台は日影の影響範囲に入っているのでしょうか。高島台や台町はビルが南側に存在するので、影響があると考えています。影響が及ぶのであれば、もう少し詳しく調査結果を示してもらいたいです。また、方法書の対象地域として示されている図面の赤い範囲が影響の及ぶ範囲とされていますが、これは何月の時点での結果から推定したものになるのでしょうか。また、細かい調査結果が示される説明会があるとは思いますが、その時期はいつ頃で、その説明会は今回のように周知されるのでしょうか。</p> | <p>日影については朝の 8 時から 16 時までの範囲であり、図の赤い線の範囲は日影が最も長くなる冬至の時期における日影の範囲を示しています。</p> <p>今回は環境アセスのうち、方法書段階の説明会ですが、準備書段階も開催時期は未定にはなりますが、説明会を開催し、日影の予測・評価の結果をお示しします。</p> <p>また、説明会については、中高層条例や開発条例といった手続きの中でも開催し、<u>そこでも日影を含めた予測・評価の結果をお示しします。</u>^{注)}</p> |
| | <p>日照権に関して、日影の範囲に入る住民の意見が反映されるリミットとしては、手続きの流れの中でいつ頃になるのでしょうか。</p> | <p>準備書の公告、縦覧後に実施される説明会となると考えております。</p> |

注) 本事業は横浜市環境影響評価条例第 2 条 4 項に規定する対象事業であるため中高層建築物条例に基づく近隣説明は除外されます。また、開発関連の手続きについては調整中です。

表 2-3(5) 方法書説明会（第2回）における質疑、意見の概要及び事業者の説明

| 項目 | 質疑、意見の概要 | 事業者の説明 |
|-----|---|--|
| その他 | 昔はこのエリアに米軍が兵舎を建てており、空襲の際にはかなりの被害があった歴史がありますが、その辺りの調査はされているのでしょうか。 | 地歴調査については、今後計画してまいります。いただいた意見も踏まえて調査を実施し、対応を検討していきたいと考えております。 |
| | 今回の説明会は調査を今後実施していくという説明であって、調査結果や空飛ぶクルマの安全性といったものに関しては関係ないということでは良かったのでしょうか。 | 今回の説明会は方法書の段階のものであり、影響が生じる可能性のある各項目について、どういった調査を実施し、予測、評価を進めていくのかを決めていく段階となります。 本日の説明会を含め、意見書をいただいた場合には、その内容も含めて審査会で専門の委員により審議を受けることとなります。その審議結果を踏まえた準備書を来年度以降に提出しますが、その準備書の中に予測結果及びその評価を掲載し、再度、説明会の場を設けさせていただく流れとなります。 |
| | 調査は1回なののでしょうか。この回数は法定における最低ラインの実施回数となっており、住民目線のものではなく、最低ラインさえ確保できていれば問題ないというように聞こえます。要望としては、10年なら10年、継続して調査を実施してもらい、問題があれば都度説明をお願いしたいと考えています。 | 現地調査について、まず現況としてどの程度の騒音、振動があるかを把握するために今回の調査を実施し、そのデータ等を勘案しながら予測・評価を行ってまいります。予測・評価の結果については、準備書の説明会や審査会の場でお示しし、ご意見をいただきながら最終的に評価書を提出いたします。そして、評価書での記載内容が合っているか確認する事後調査を行ってまいります。そのため、評価書まで進めばそのままということではなく、工事中のピーク時において測定を行うとともに、竣工後にも調査を実施し、予測・評価した結果が合っているかどうかを確認し、事後調査報告書という形で提出・公告いたします。 |
| | 大変多くの方が来られている中で、今の時勢を踏まえると、名前をお伺いされるというのはコンプライアンスや個人情報の点からもうかがなものとしたいと思います。 | 今回は、差し支えなければとさせていただきましたが、今後もこのような説明会の場はございますので、ご意見いただいた点は検討事項とさせていただきます。 |

令和 7 年 11 月吉日

(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縦覧及び説明会開催のお知らせ


このたび、「(仮称)横浜駅みなみ東口地区第一種市街地再開発事業」では、横浜市環境影響評価条例に基づき、「環境影響評価方法書」(以下「方法書」という。))をとりまとめました。ついては、方法書の縦覧開始のお知らせをさせていただくとともに、その概要に関する説明会を開催いたしますので、ご案内させていただきます。

横浜駅みなみ東口地区市街地再開発準備組合

1 方法書の縦覧、閲覧及び意見書の提出について

本事業の方法書は、下記のとおり縦覧及び閲覧を行います。方法書はどなたでもご覧になれます。また、方法書の内容に関して環境の保全の見地からご意見のある方は、縦覧期間中に意見書を提出することができます。

■方法書の縦覧及び閲覧について

| | | | |
|----|----------|---|--|
| 縦覧 | 期間 | 令和7年11月14日(金)から令和8年1月5日(月)まで ※土・日・祝日、12月29日～1月3日を除く | |
| | 場所 時間 | 横浜市 みどり環境局環境影響評価課(午前8時45分から午後5時15分まで) (横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎27階) 西区役所 区政推進課 広報相談係(午前8時45分から午後5時まで) (西区中央1丁目5番10号) 神奈川区役所 区政推進課 広報相談係(午前8時45分から午後5時まで) (神奈川区広台太田町3番地8) 中区役所 区政推進課 企画調整係(午前8時45分から午後5時まで) (中区日本大通35番地) | |
| 閲覧 | 開始日 | 令和7年11月14日(金)から | |
| | 場所 | 横浜市 みどり環境局環境影響評価課ホームページ https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/kankyohozen/hozentorikumi/assessment/asesu.html 横浜市中央図書館、神奈川図書館、中図書館(閲覧時間、休館日は各施設によって異なります) | 横浜市 みどり環境局環境影響評価課 ホームページ QRコード  |

■意見書の提出について

| | |
|--------------|--|
| 提出期間 | 令和7年11月14日(金)から令和8年1月5日(月)まで ※郵送の場合 当日消印有効 ※持参の場合 土・日・祝日、12月29日～1月3日を除く ※電子申請の場合 土・日・祝日、12月29日～1月3日も提出可能 |
| 提出場所 提出方法 | 横浜市 みどり環境局環境影響評価課 郵送、持参、電子申請システムのいずれかによる提出 ※郵送の場合 住 所:〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 ※持参の場合 所在地:横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎27階 ※電子申請の場合 横浜市電子申請・届出システム 横浜市 みどり環境局影響評価課ホームページよりアクセスできます https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/kankyohozen/hozentorikumi/assessment/asesu.html |
| 意見書用紙 | 意見書用紙は、縦覧場所で配布している用紙または任意の用紙を用いて提出することができます。 |

2 説明会の開催について

●説明会開催日時

- 【第1回】令和7年11月30日(日) 午前10時30分～午前12時00分(予定)
 【第2回】令和7年12月1日(月) 午後6時30分～午後8時00分(予定)

●説明会会場

会場:ビジョンセンター横浜(西口) 301 会議室 :横浜駅西口より徒歩5分
 横浜西区北幸2-5-15 プレミア横浜西口ビル [受付:3F]

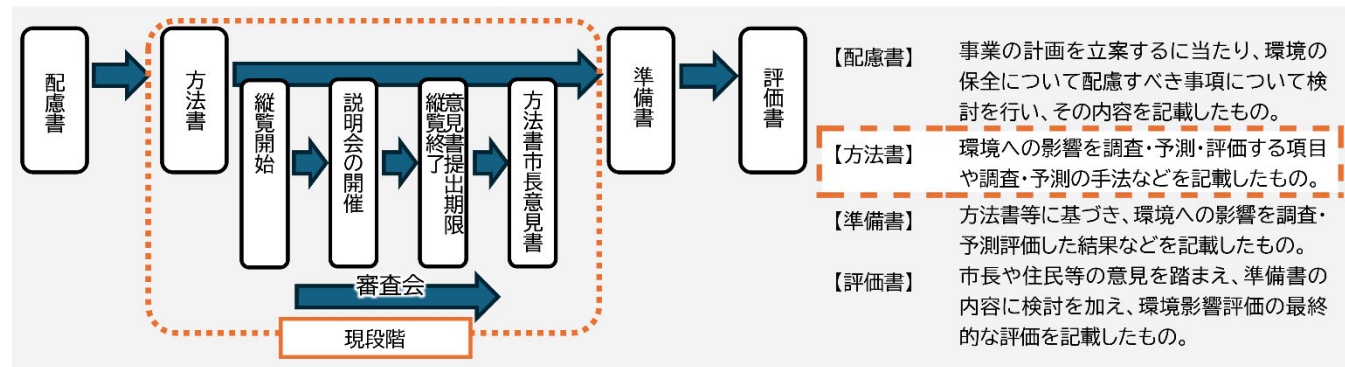
●ご連絡及びお願い事項

- ・受付は開催時間の30分前から開始いたします。
- ・事前の申込は不要です。ご都合の良い日に直接会場にお越しください。
- ・第1回、第2回とも説明の内容は同じです。
- ・当会場に駐車場、駐輪場はありませんので、公共交通機関等をご利用ください。
- ・方法書の説明は30分程度を予定し、質疑等の状況により、終了時間が早まる場合があります。
- ・会場へのお問い合わせはご遠慮ください。



3 環境影響評価条例の手続きの流れ

環境影響評価(環境アセスメント)制度は、事業者自らが、その事業が環境に及ぼす影響について事前に調査、予測、評価を行い、その結果を公表し、市民や市長から意見を聴くなどの手続を通じて、適切な環境保全対策等を検討し、事業計画に反映させる制度です。手続の流れは次のとおりで、現在は方法書の段階となります。



4 方法書対象地域

方法書の内容について周知を図る必要がある「方法書対象地域」は、次の町丁となります。

- 神奈川区
星野町の一部、神奈川一丁目～二丁目、幸ヶ谷、青木町、栄町、山内町、大野町、金港町、反町1丁目～3丁目、松本町1丁目～3丁目、桐畑、上反町1丁目～2丁目、泉町、高島台、台町、鶴屋町1丁目～3丁目、松ヶ丘、沢渡、三ツ沢下町の一部、三ツ沢中町、三ツ沢上町、三ツ沢東町、三ツ沢南町
- 西区
みなとみらい一丁目～六丁目、高島一丁目～二丁目、桜木町4丁目～7丁目、花咲町4丁目～7丁目、戸部町3丁目～7丁目、紅葉ヶ丘、平沼一丁目～二丁目、戸部本町、御所山町、伊勢町2丁目～3丁目、西戸部町3丁目の一部、中央一丁目～二丁目、南幸一丁目～二丁目、岡野一丁目～二丁目、西平沼町の一部、南浅間町の一部、北幸一丁目～二丁目、楠町、南軽井沢、北軽井沢、宮ヶ谷、浅間町1丁目～4丁目、浅間台
- 中区
内田町の一部、桜木町1丁目の一部

5 環境影響要因の抽出及び環境影響評価項目の選定

事業の内容、周辺地域の特性等から判断して、環境への影響を予測・評価する項目を15項目選定しました。
選定した項目については、現地調査や資料収集により現況を把握した上、事業による環境への影響を予測・評価し、より適切な環境への配慮を行います。

| 環境影響評価項目 環境影響要因 細目 | | 区分 | | | | 工事中 | | | | 存在・供用時 | | | |
|--------------------------|-----------|-------|--------|------|----------|--------|-------|--------|-------|--------|--|---|--|
| | | 稼働機械の | 両工事走行車 | 地下掘削 | 解体建築物の建設 | 存在建築物の | 施設の供用 | 走行連車両の | 運航空機の | | | | |
| 温室効果ガス | 温室効果ガス | ● | ● | | | | ● | | | | | | |
| 生物・生態系 | 動物 | | | | | ● | | | | | | ● | |
| 緑地 | 緑地 | | | | | ● | | | | | | | |
| 廃棄物・建設発生土 | 一般廃棄物 | | | | ● | | ● | | | | | | |
| | 産業廃棄物 | | | | ● | | ● | | | | | | |
| | 建設発生土 | | | ● | | | | | | | | | |
| 大気質 | 大気汚染 | ● | ● | | ● | | ● | ● | | | | | |
| 騒音 | 騒音 | ● | ● | | | | ● | ● | ● | | | | |
| 振動 | 振動 | ● | ● | | | | | ● | | | | | |
| 地盤 | 地盤沈下 | | | ● | | | | | | | | | |
| | 土地の安定性 | | | | ● | ● | | | | | | | |
| 低周波音 | 低周波音 | | | | | | | | | | | ● | |
| 電波障害 | テレビ電波障害 | | | | | ● | | | | | | | |
| 日影 | 日照阻害 | | | | | ● | | | | | | | |
| 風環境 | 局地的な風向・風速 | | | | | ● | | | | | | | |
| 安全 | 浸水 | | | | | | ● | | | | | | |
| | 火災・爆発 | | | | | | ● | | | | | | |
| 地域交通 | 交通混雑 | | ● | | | | | ● | | | | | |
| | 歩行者等の安全 | | ● | | | | ● | ● | | | | | |
| 景観 | 景観 | | | | | ● | | | | | | | |

6 対象事業の概要

横浜駅周辺地区は、日本有数のターミナル駅である横浜駅を中心とする地区です。その中でも対象事業実施区域が位置する横浜駅みなみ東口地区は、中低層の商業・業務施設が立地した市街地となっており、南側は帷子川に面しています。対象事業実施区域内は商業・業務施設、鉄道施設等が立地しているものの、鉄道により地区が分断され、低・未利用地が多く、駅直近の立地特性を生かした土地利用がなされていない状況にあります。

本事業では、「エキサイトよこはま22」、「エキサイトよこはま22横浜駅みなみ東口地区地区計画」等の上位計画の方向性に沿って、都心臨海部内各地区との連携強化及び横浜駅周辺の回遊性の向上を図るとともに、国内外の多様なニーズに対応した、都心にふさわしい高度な商業・業務機能等の集積を図ることにより、国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある都市空間を形成することを目標として、高層建築物の建設を進める計画です。

また、「空の移動」を可能とする「空飛ぶクルマ」の実現を見据えて、本事業では空飛ぶクルマの離着陸場(パーティポート)を計画します。加えて、ヘリコプターの離着陸場(非公共用ヘリポート)も計画します。

■対象事業の概要

| | |
|----------------|--|
| 事業者の氏名 及び住所 | 横浜駅みなみ東口地区市街地再開発準備組合 理事長 株式会社崎陽軒 代表取締役 野並 晃 東京都千代田区大手町二丁目3番1号 |
| 対象事業の 名称 | (仮称)横浜駅みなみ東口地区第一種市街地 再開発事業 |
| 対象事業実施 区域 | 横浜市区高島二丁目 14、15、16 の各一部 |
| 対象事業の 種類、規模 | 高層建築物の建設(第1分類事業) 建築物の高さ:約 231m 延べ面積 :約 215,000m ² 飛行場の建設(第1分類事業) 飛行場の面積:約 4,850m ² (高層部屋上全体) |

■位置図



注)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。

■「高層建築物の建設」の事業概要

| | |
|-------------|--|
| 主要用途 | オフィス、商業、ホテル(一部 SA (サービスアパートメント))、駐車場・車路等、機械室、離着陸場等 |
| 地区計画 | 「エキサイトよこはま22横浜駅みなみ東口地区地区計画」の一部 |
| 用途地域 | 商業地域(防火地域) |
| 指定容積率/建ぺい率 | 800% / 80% |
| 計画容積率/建ぺい率 | 1,700% / 89% |
| 対象事業実施区域の面積 | 約 1.41ha |
| 敷地面積 | 約 10,400m ² |
| 建築面積 | 約 9,250m ² |
| 延べ面積 | 約 215,000m ² |
| 容積対象床面積 | 約 176,800m ² |
| 建築物の最高高さ | 約 231m |
| 建築物の高さ | 約 231m |
| 階数 | 地下3階、地上 45 階、塔屋1階 |
| 工事予定期間 | 令和10年度～令和19年度 (計画建築物の新築工事は令和 14 年度着工) |
| 供用開始時期 | 令和19年度 |

■「飛行場の建設」の事業概要

| | |
|-----------|--|
| 飛行場の種類・種別 | 【南側】 非公共用陸上ヘリポート(屋上)(ヘリコプターの離着陸場)、非公共用パーティポート(屋上)(空飛ぶクルマの離着陸場) 【北側】 非公共用パーティポート(屋上)(空飛ぶクルマの離着陸場) |
| 飛行場の規模 | 飛行場の面積 約4,850m ² (高層部屋上全体) 着陸帯の面積 【南側】 非公共用陸上ヘリポート兼非公共用パーティポート 約460m ² 【北側】 非公共用パーティポート 約460m ² |
| 使用予定機種 | 空飛ぶクルマ 垂直離着陸飛行機、マルチローター(最大150機/日) ヘリコプター 中型機(全長 約17m、主回転翼直径 約14m) 小型機(全長 約13m、主回転翼直径 約11m)(最大5機/日) |

注)本書作成時点のものであり、今後の関係機関との協議や経済情勢等により変更になる可能性があります。

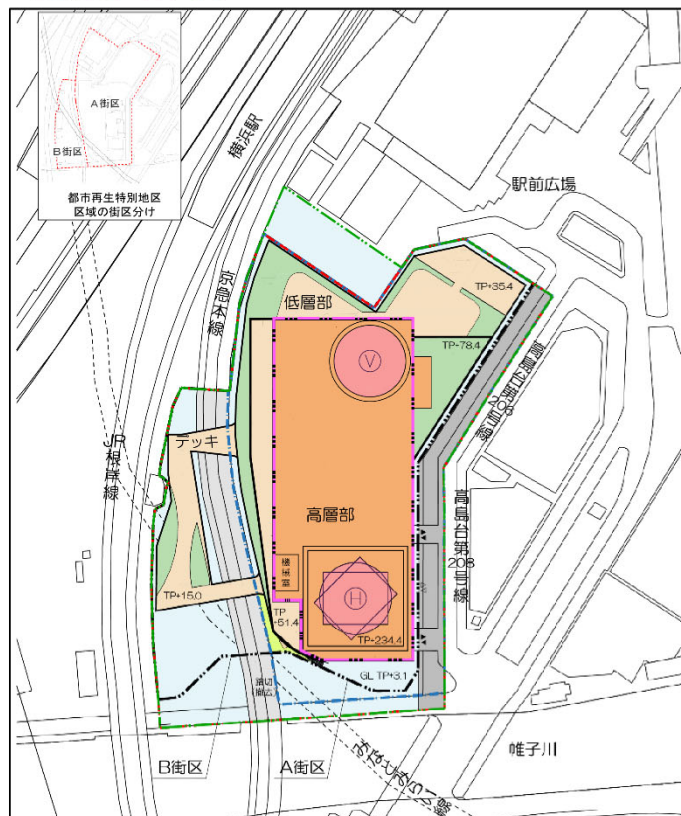
7 施設配置計画

対象事業実施区域は、A街区には計画建築物(高層部、低層部)を配置し、B街区には京急本線の上部をA街区と繋がるデッキ等を配置する計画です。また、横浜駅周辺の回遊性を確保し、ターミナルコア^{注1)}を中心とした利便性の高い立体的な歩行者ネットワーク^{注2)}を構築する計画です。また、高層部屋上には、空飛ぶクルマ及びヘリコプターの離着陸場の設置を計画しています。

注1)ターミナルコアとは、デッキ・地上・地下の移動や回遊、賑わいを円滑に分かりやすく結ぶ、象徴的な結節空間です。

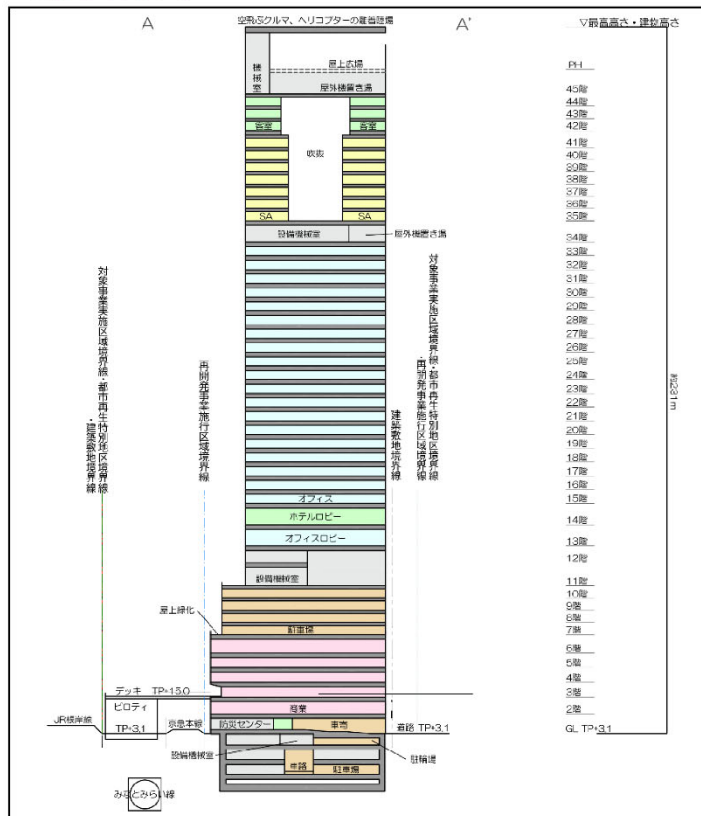
注2)立体的な歩行者ネットワークとは、駅を中心に、デッキ・地上・地下によるネットワークです。

■施設配置計画図

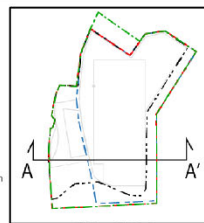


- 凡 例
- 対象事業実施区域
 - 都市再生特別地区区域の街区分け
 - 再開発事業施行区域
 - 飛行場の区域
 - 建築敷地境界
 - 計画建築物 (低層部)
 - 計画建築物 (高層部)
 - 屋上緑化
 - 地上緑化
 - 空地 (広場等)
 - 空飛ぶクルマの離着陸場
 - ヘリコプターの離着陸場
 - 着陸帯
 - 車面出入口
 - 自転車出入口
 - 道路
 - 鉄道施設

■断面図(東西)



- 凡 例
- ホテル
 - SA (サービスアパートメント)
 - オフィス
 - 商業
 - 駐車場・駐輪場・車路等
 - 機械室等



断面位置

※1 本事業は、本書作成時点のものであり、今後の関係機関との協議や経済情勢等により変更になる可能性があります。

※2 T.P.とは、東京湾平均海面です。

※3 対象事業実施区域内の南側の踏切を撤去し、アンダーパスを構築する計画です。

お問合せ先

<方法書、事業計画の内容、説明会の開催等について>

●横浜駅みなみ東口地区市街地再開発準備組合事務局

東京都千代田区大手町二丁目3番1号

TEL:090-3113-2001 (9:00~17:00/土・日・祝日及び12/29~1/3を除く)

<環境影響評価手続について>

●横浜市 みどり環境局環境影響評価課

横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎27階

TEL:045-671-2495 / FAX:045-663-7831(8:45~17:15/土・日・祝日及び12/29~1/3を除く)

令和 7 年12月吉日

(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縦覧及び説明会開催のお知らせ


このたび、「(仮称)横浜駅みなみ東口地区第一種市街地再開発事業」では、横浜市環境影響評価条例に基づき、「環境影響評価方法書」(以下「方法書」という。)をとりまとめました。ついては、方法書の縦覧開始のお知らせをさせていただくとともに、その概要に関する説明会を開催いたしますので、ご案内させていただきます。

横浜駅みなみ東口地区市街地再開発準備組合

1 方法書の縦覧、閲覧及び意見書の提出について

本事業の方法書は、下記のとおり縦覧及び閲覧を行います。方法書はどなたでもご覧になれます。また、方法書の内容に関して環境の保全の見地からご意見のある方は、縦覧期間中に意見書を提出することができます。

■方法書の縦覧及び閲覧について

| | | | |
|----|----------|---|--|
| 縦覧 | 期間 | 令和7年 11 月14日(金)から令和8年1月5日(月)まで ※土・日・祝日、12月 29 日～1 月 3 日を除く | |
| | 場所 時間 | 横浜市 みどり環境局環境影響評価課(午前8時 45 分から午後5時 15 分まで) (横浜市中区本町6丁目 50 番地の 10 市庁舎 27 階) 西区役所 区政推進課 広報相談係(午前8時 45 分から午後5時まで) (西区中央1丁目 5 番 10 号) 神奈川区役所 区政推進課 広報相談係(午前8時 45 分から午後5時まで) (神奈川区広台太田町 3 番地 8) 中区役所 区政推進課 企画調整係(午前8時 45 分から午後5時まで) (中区日本大通 35 番地) | |
| 閲覧 | 開始日 | 令和7年 11 月14日(金)から | |
| | 場所 | 横浜市 みどり環境局環境影響評価課ホームページ https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/kankyohozen/hozentorikumi/assessment/asesu.html 横浜市中央図書館、神奈川図書館、中図書館(閲覧時間、休館日は各施設によって異なります) | 横浜市 みどり環境局環境影響評価課 ホームページ QR コード  |

■意見書の提出について

| | |
|--------------|---|
| 提出期間 | 令和7年 11 月14日(金)から令和8年1月5日(月)まで ※郵送の場合 当日消印有効 ※持参の場合 土・日・祝日、12月 29 日～1 月 3 日を除く ※電子申請の場合 土・日・祝日、12月 29 日～1 月 3 日も提出可能 ※説明会の開催日から意見書の提出期間の締切までの期間が短いためご注意ください。 |
| 提出場所 提出方法 | 横浜市 みどり環境局環境影響評価課 郵送、持参、電子申請システムのいずれかによる提出 ※郵送の場合 住 所:〒231-0005 横浜市中区本町6丁目 50 番地の10 ※持参の場合 所在地:横浜市中区本町6丁目 50 番地の 10 市庁舎 27 階 ※電子申請の場合 横浜市電子申請・届出システム 横浜市 みどり環境局環境影響評価課ホームページよりアクセスできます https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/kankyohozen/hozentorikumi/assessment/asesu.html |
| 意見書用紙 | 意見書用紙は、縦覧場所で配布している用紙または任意の用紙を用いて提出することができます。 |

2 説明会の開催について

●説明会開催日時

令和7年 12 月26 日(金) 午後 6 時 30 分～午後 8 時 00 分(予定)

●説明会会場

会場:ビジョンセンター横浜(西口) 307会議室 :横浜駅西口より徒歩5分
横浜市西区北幸 2-5-15 プレミア横浜西口ビル [受付:3F]

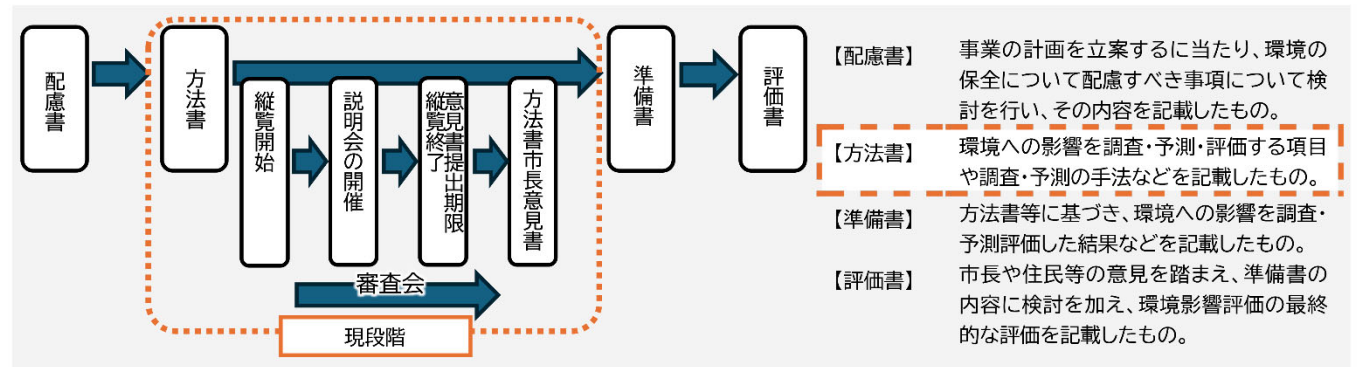
●ご連絡及びお願い事項

- ・受付は開催時間の30 分前から開始いたします。
- ・事前の申込は不要ですため、直接会場にお越しください。
- ・当会場に駐車場、駐輪場はありませんので、公共交通機関等をご利用ください。
- ・方法書の説明は 30 分程度を予定し、質疑等の状況により、終了時間が早まる場合があります。
- ・会場へのお問い合わせはご遠慮ください。



3 環境影響評価条例の手続きの流れ

環境影響評価(環境アセスメント)制度は、事業者自らが、その事業が環境に及ぼす影響について事前に調査、予測、評価を行い、その結果を公表し、市民や市長から意見を聴くなどの手続を通じて、適切な環境保全対策等を検討し、事業計画に反映させる制度です。手続の流れは次のとおりで、現在は方法書の段階となります。



4 方法書対象地域

方法書の内容について周知を図る必要がある「方法書対象地域」は、次の町丁となります。

- 神奈川区
星野町の一部、神奈川一丁目～二丁目、幸ヶ谷、青木町、栄町、山内町、大野町、金港町、反町1丁目～3丁目、松本町1丁目～3丁目、桐畑、上反町1丁目～2丁目、泉町、高島台、台町、鶴屋町1丁目～3丁目、松ヶ丘、沢渡、三ツ沢下町の一部、三ツ沢中町、三ツ沢上町、三ツ沢東町、三ツ沢南町
- 西区
みなとみらい一丁目～六丁目、高島一丁目～二丁目、桜木町4丁目～7丁目、花咲町4丁目～7丁目、戸部町3丁目～7丁目、紅葉ヶ丘、平沼一丁目～二丁目、戸部本町、御所山町、伊勢町2丁目～3丁目、西戸部町3丁目の一部、中央一丁目～二丁目、南幸一丁目～二丁目、岡野一丁目～二丁目、西平沼町の一部、南浅間町の一部、北幸一丁目～二丁目、楠町、南軽井沢、北軽井沢、宮ヶ谷、浅間町1丁目～4丁目、浅間台
- 中区
内田町の一部、桜木町1丁目の一部

5 環境影響要因の抽出及び環境影響評価項目の選定

事業の内容、周辺地域の特性等から判断して、環境への影響を予測・評価する項目を15項目選定しました。
選定した項目については、現地調査や資料収集により現況を把握した上、事業による環境への影響を予測・評価し、より適切な環境への配慮を行います。

| 環境影響評価項目 | 環境影響要因 細目 | 区分 | | | | 工事中 | | | 存在・供用時 | | | |
|-----------|--------------|------|------|-------|------|-------|--------|-------|--------|------|------|------|
| | | 稼働設備 | 建設機械 | 両工事走行 | 地下掘削 | 解体建築物 | 建築物の建設 | 存在建築物 | 施設の併用 | 走行車両 | 連行車両 | 航空機の |
| 温室効果ガス | 温室効果ガス | ● | ● | | | | | | ● | | | |
| 生物・生態系 | 動物 | | | | | | | ● | | | | ● |
| 緑地 | 緑地 | | | | | | | ● | | | | |
| 廃棄物・建設発生土 | 一般廃棄物 | | | | | ● | | ● | | | | |
| | 産業廃棄物 | | | | | ● | | ● | | | | |
| | 建設発生土 | | | | ● | | | | | | | |
| 大気質 | 大気汚染 | ● | ● | | | ● | | ● | ● | | | |
| 騒音 | 騒音 | ● | ● | | | | | ● | ● | | | ● |
| 振動 | 振動 | ● | ● | | | | | | | ● | | |
| 地盤 | 地盤沈下 | | | | ● | | | | | | | |
| | 土地の安定性 | | | | | ● | | ● | | | | |
| 低周波音 | 低周波音 | | | | | | | | | | | ● |
| 電波障害 | テレビ電波障害 | | | | | | | ● | | | | |
| 日影 | 日照障害 | | | | | | | ● | | | | |
| 風環境 | 局地的な風向・風速 | | | | | | | ● | | | | |
| 安全 | 浸水 | | | | | | | | ● | | | |
| | 火災・爆発 | | | | | | | | ● | | | |
| 地域交通 | 交通混雑 | | ● | | | | | | | ● | | |
| | 歩行者等の安全 | | ● | | | | | | ● | ● | | |
| 景観 | 景観 | | | | | | | ● | | | | |

6 対象事業の概要

横浜駅周辺地区は、日本有数のターミナル駅である横浜駅を中心とする地区です。その中でも対象事業実施区域が位置する横浜駅みなみ東口地区は、中低層の商業・業務施設が立地した市街地となっており、南側は帷子川に面しています。対象事業実施区域内は商業・業務施設、鉄道施設等が立地しているものの、鉄道により地区が分断され、低・未利用地が多く、駅直近の立地特性を生かした土地利用がなされていない状況にあります。

本事業では、「エキサイトよこはま22」、「エキサイトよこはま22横浜駅みなみ東口地区地区計画」等の上位計画の方向性に沿って、都心臨海部内各地区との連携強化及び横浜駅周辺の回遊性の向上を図るとともに、国内外の多様なニーズに対応した、都心にふさわしい高度な商業・業務機能等の集積を図ることにより、国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある都市空間を形成することを目標として、高層建築物の建設を進める計画です。

また、「空の移動」を可能とする「空飛ぶクルマ」の実現を見据えて、本事業では空飛ぶクルマの離着陸場（パーティポート）を計画します。加えて、ヘリコプターの離着陸場（非公共用ヘリポート）も計画します。

■対象事業の概要

| | |
|------------|--|
| 事業者の氏名及び住所 | 横浜駅みなみ東口地区市街地再開発準備組合 理事長 株式会社崎陽軒 代表取締役 野並 晃 東京都千代田区大手町二丁目3番1号 |
| 対象事業の名称 | (仮称)横浜駅みなみ東口地区第一種市街地再開発事業 |
| 対象事業実施区域 | 横浜市西区高島二丁目 14、15、16 の各一部 |
| 対象事業の種類、規模 | 高層建築物の建設(第1分類事業) 建築物の高さ:約 231m 延べ面積 :約 215,000m ² 飛行場の建設(第1分類事業) 飛行場の面積:約 4,850m ² (高層部屋上全体) |

■位置図



注)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。

■「高層建築物の建設」の事業概要

| | |
|-------------|--|
| 主要用途 | オフィス、商業、ホテル(一部 SA (サービスアパートメント))、駐車場・車路等、機械室、離着陸場等 |
| 地区計画 | 「エキサイトよこはま22横浜駅みなみ東口地区地区計画」の一部 |
| 用途地域 | 商業地域(防火地域) |
| 指定容積率／建ぺい率 | 800% / 80% |
| 計画容積率／建ぺい率 | 1,700% / 89% |
| 対象事業実施区域の面積 | 約 1.41ha |
| 敷地面積 | 約 10,400m ² |
| 建築面積 | 約 9,250m ² |
| 延べ面積 | 約 215,000m ² |
| 容積対象床面積 | 約 176,800m ² |
| 建築物の最高高さ | 約 231m |
| 建築物の高さ | 約 231m |
| 階数 | 地下3階、地上 45 階、塔屋1階 |
| 工事予定期間 | 令和10年度～令和19年度 (計画建築物の新築工事は令和 14 年度着工) |
| 供用開始時期 | 令和19年度 |

■「飛行場の建設」の事業概要

| | |
|-----------|--|
| 飛行場の種類・種別 | 【南側】 非公共用陸上ヘリポート(屋上)(ヘリコプターの離着陸場)、非公共用パーティポート(屋上)(空飛ぶクルマの離着陸場) 【北側】 非公共用パーティポート(屋上)(空飛ぶクルマの離着陸場) |
| 飛行場の規模 | 飛行場の面積 約4,850m ² (高層部屋上全体) 着陸帯の面積 【南側】 非公共用陸上ヘリポート兼非公共用パーティポート 約460m ² 【北側】 非公共用パーティポート 約460m ² |
| 使用予定機種 | 空飛ぶクルマ 垂直離着陸飛行機、マルチローター(最大150機/日) ヘリコプター 中型機(全長 約17m、主回転翼直径 約14m) 小型機(全長 約13m、主回転翼直径 約11m)(最大5機/日) |

注)本書作成時点のものであり、今後の関係機関との協議や経済情勢等により変更になる可能性があります。

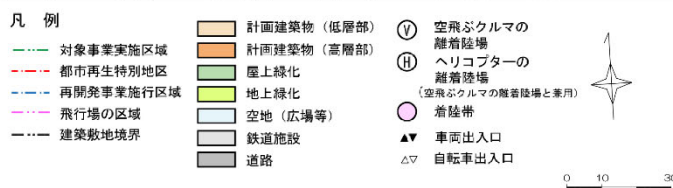
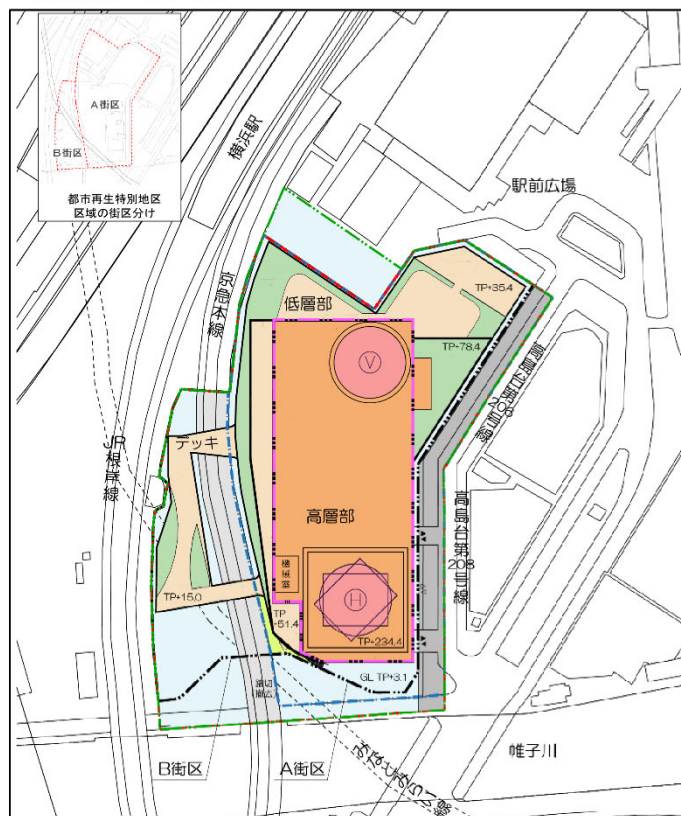
7 施設配置計画

対象事業実施区域は、A街区には計画建築物(高層部、低層部)を配置し、B街区には京急本線の上部をA街区と繋がるデッキ等を配置する計画です。また、横浜駅周辺の回遊性を確保し、ターミナルコア^{注1)}を中心とした利便性の高い立体的な歩行者ネットワーク^{注2)}を構築する計画です。また、高層部屋上には、空飛ぶクルマ及びヘリコプターの離着陸場の設置を計画しています。

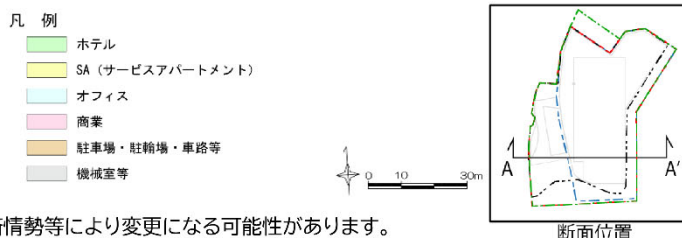
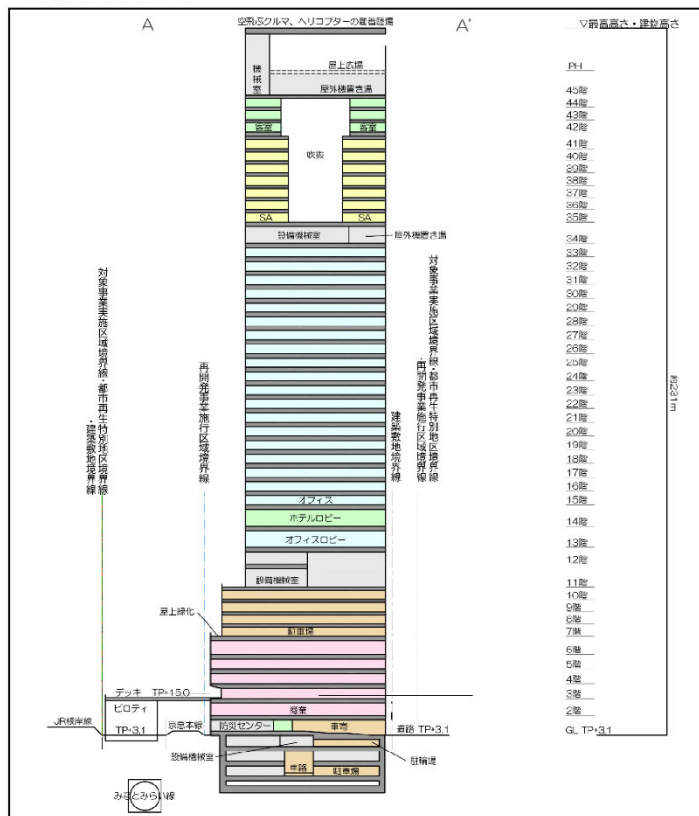
注1)ターミナルコアとは、デッキ・地上・地下の移動や回遊、賑わいを円滑に分かりやすく結ぶ、象徴的な結節空間です。

注2)立体的な歩行者ネットワークとは、駅を中心に、デッキ・地上・地下によるネットワークです。

■施設配置計画図



■断面図(東西)



※1 本事業は、本書作成時点のものであり、今後の関係機関との協議や経済情勢等により変更になる可能性があります。

※2 T.P.とは、東京湾平均海面です。

※3 対象事業実施区域内の南側の踏切を撤去し、アンダーパスを構築する計画です。

お問合せ先

<方法書、事業計画の内容、説明会の開催等について>

●横浜駅みなみ東口地区市街地再開発準備組合事務局

東京都千代田区大手町二丁目3番1号

TEL:090-3113-2001 (9:00~17:00/土・日・祝日及び12/29~1/3を除く)

<環境影響評価手続について>

●横浜市 みどり環境局環境影響評価課

横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎27階

TEL:045-671-2495 / FAX:045-663-7831(8:45~17:15/土・日・祝日及び12/29~1/3を除く)