

第16回環境影響評価審査会
事務局資料
平成28年3月8日

(仮称) アパホテル&リゾート<横浜ベイタワー>新築工事
環境影響評価方法書に係る答申

(案)

平成28年3月 日

横浜市環境影響評価審査会

平成 28 年 3 月 日

横浜市長 林 文 子 様

横浜市環境影響評価審査会
会 長 佐 土 原 聡

(仮称) アパホテル&リゾート<横浜ベイタワー>新築工事
環境影響評価方法書に係る調査審議について (答申)

平成27年12月8日環創環評第332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。

1 対象事業の概要

(1) 事業者の名称等

名 称：アパマンション株式会社

代表者：代表取締役 元谷 外志雄

所在地：石川県金沢市大和町1番5号

(2) 対象事業の名称及び種類

名 称：(仮称) アパホテル&リゾート<横浜ベイタワー>新築工事 (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

横浜市中区海岸通五丁目25番3 (以下「計画地」といいます。)

(4) 事業の目的

北仲通地区は、新たな開発により都市機能の集積が進む“みなとみらい21地区”と、古くからの中心市街地である“関内地区”の結節点に位置し、都市計画道路栄本町線やみなとみらい線の開通にあわせて、再開発等により横浜都心部にふさわしい機能の集積

を図り、歴史的資産の保全・活用や水辺のプロムナード等の整備など、魅力ある都心づくりを進めている地区です。

本事業は、北仲通北地区のまちづくりに求められる社会的要請に寄与するため、計画地の立地特性と、当該地区の横浜市のまちづくり方針を踏まえ、「高品質」「高機能」「環境対応型」をコンセプトとする、ホテル業界では全く新しいカテゴリーである「新都市型ホテル」を新設するものとしています。

(5) 事業の内容

本事業は、北仲通北再開発等促進地区地区計画区域の B-2 地区において、主に宿泊施設客室を配置した高層部とレストランや大浴場を集約した低層部で構成される高さ約 135 メートルの高層建築物を建設するものです。その概要は、下表のとおりです。

表 事業の概要

主要用途	宿泊施設、店舗ほか
地区計画	「北仲通北再開発等促進地区地区計画」 B-2 地区の一部
用途地域	商業地域（防火地域）
指定容積率/建ぺい率	400%/80%
計画容積率/建ぺい率	約 600%*/約 48%
敷地面積	約 8,330 m ²
建築面積	約 4,000 m ²
延べ面積	約 64,500 m ²
容積対象床面積	約 50,000 m ²
建築物の最高高さ	約 145m
建築物の高さ	約 135m
階数	地下 2 階、地上 35 階、塔屋 2 階
工事予定期間	平成 29 年～平成 31 年
供用予定時期	平成 31 年

※「北仲通北再開発等促進地区地区計画」により、容積割増を受けています。

計画地が属する、北仲通地区の都市計画道路栄本町線を挟んだ北側の北仲通北地区では、都心部の新しい拠点にふさわしい土地利用の実現と、シンボル性の高い景観形成、賑わいの創出を目的に、「北仲通北再開発等促進地区地区計画」（横浜市、平成 25 年 10 月最終変更。以下、「地区計画」という。）が策定されています。

本事業では、地区計画に定める“建築物等の形態意匠の制限”に基づき、歴史的建造物やその他の建築物と一体となって形成される歴史的景観と調和した街並みを形成し、また、歴史的建造物やそれらが形成する歴史的景観と連続した低層の街並みを形成させるために、計画建物外壁は、市道万国橋通 7006 号線に対しておおむね平行又は直行させる必要があるとしています。

そのため、計画建物の低層部では、平成 25 年まで残存していた万国橋ビルディングのファサードを新築復元するとともに、計画建物を市道万国橋通 7006 号線寄りに配置させ、隣接する集合住宅（シャレール海岸通）や横浜第二合同庁舎の低層部の外壁との連続性に配慮した計画としています。

本事業では、様々な環境制御技術や、建築技術を採用していくことで、運用エネルギーの低減や、温室効果ガスの削減を図るとともに、横浜市建築物環境配慮制度（CASBEE 横浜）において、A ランク以上を目指す計画としています。

緑地の整備にあたっては、地区計画区域内の 3 つの公園や地区間を結ぶ並木等、周辺緑地との調和と連続性に配慮するとし、生物多様性の保全の観点から樹種選定にあたっては、海に近いという地域性を考慮しつつ、郷土種を中心に、周辺の広場や公園等でみられているヒヨドリやメジロなどの鳥類やアゲハチョウ類などを誘引できる樹種選定を検討し、それらが良好に生育できる環境づくりに努めていくとしています。

また、地区計画で定められた「建築物の緑化率の最低限度」は 5 % ですが、対象事業実施区域においては約 16.9% の緑化率とし、地区計画策定時に環境への貢献の観点から検討されていた各地区の基準緑化率 15.33% 以上になるとしています。地上部や計画建物の低層部の屋上等を緑化し、高木・中木・低木を組み合わせることで見た目の楽しさと緑量感を創出し、対象事業実施区域の西側にある 2 本の桜は残存させ、供用後においても、出入口のシンボルとして活用していくとしています。

2 地域の特性

北仲通地区は、都心臨海部（横浜駅周辺地区、みなとみらい 21 地区、北仲通地区）の更なる国際競争力の強化を図る事を目的に、平成 24 年 1 月に「横浜都心・臨海地域」の一部として、政令による「特定都市再生緊急整備地域」に指定されています。

さらに、「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」（横浜市、平成 27 年 2 月）では、北仲通地区が属する関内・関外地区のほか、東神奈川臨海部周辺地区、横浜駅周辺地区、みなとみらい 21 地区、山下ふ頭周辺地区の都心臨海部 5 地区をつなぐ「みなと交流軸」の形成と「地区の結節点における連携強化」を重点項目とし、都心臨海部 5 地区の一体的なまちづくりにより、港とともに発展する横浜ならではの都心形成を目指しています。

計画地及びその周辺地域は、1882 年から 1906 年にかけて埋立・整地された土地で、平坦な地形となっており、計画地には、0m から 5m の層厚で軟弱地盤が分布しています。

また、計画地には、市道万国橋通 7006 号線及び市道新港 93 号線が接しており、一般国道 133 号や市道栄本町線 7188 号線等からアクセスが可能です。各主要道路の平日 12 時間の交通量は、増減の繰り返しや減少の傾向など様々ですが、大型車混入率については、全体的に減少の傾向が見られます。

3 審査意見

環境影響評価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、以下に示す事項に留意してください。

(1) 事業計画

ア 地区計画に定められる地区施設の広場D（広場状空地D）について

地区計画や北仲通地区まちづくりガイドラインを踏まえ、具体的な利用方法や緑化計画、駐輪場の計画等の最新の検討状況を準備書に記載してください。

イ 地下水利用について

供用時に地下水利用をする場合、地下水の用途や採取量、水質、排水方法等を準備書に記載してください。

ウ 隣地への視線、圧迫感について

意見書の内容も踏まえ、客室等からの隣地への視線、建物が存在することによる圧迫感の低減について行った具体的な配慮を準備書に記載してください。

(2) 環境影響評価項目

ア 工事中

(ア) 土壌

旧地権者による土壌調査及び対策結果の報告書が土壌汚染対策法に基づくものであることを準備書に記載してください。

(イ) 騒音・振動

意見書の内容も踏まえ、工事中は騒音計及び振動計を用いて常時監視し、近隣住民の生活や保育園の運営実態に配慮した自主規制値を設けるといった具体的な対策を検討し、準備書に記載してください。

(ウ) 地域社会（歩行者の安全）

意見書の内容も踏まえ、工事用車両往来時における歩行者の安全を確保するための具体的な対策を準備書に記載してください。

イ 供用時

(ア) 生物多様性

都心部における生物多様性への配慮やその効果を科学的に検証するために、環境影響評価項目として「生物多様性」を選定してください。

(イ) 安全（浸水）

a 「横浜市防災計画－風水害等対策編」等の既存資料で過去の災害を整理、把握した上で、今後起こるであろう大規模災害を想定し、より安全性に優れた事業計画となるよう対策を検討して準備書に記載してください。

b 津波に関する既存資料として、神奈川県が作成した「津波浸水予測図」や横浜市が作成した「横浜市地震被害想定調査報告書」、「横浜市防災計画－震災対策編」等を整理して津波による影響を予測・評価してください。

(ロ) 地域社会（交通混雑・歩行者の安全）

a 周辺の交通混雑や歩行者の安全を考慮し、北側から市道新港7号線を通って対象事業実施区域に入庫する車両に対し、左折での入庫を誘導するため、対象事業実施区域の南側へ迂回してから左折で入庫するようホームページ等で広く周知するほか、カーナビゲーションシステムの案内経路に同様の迂回ルートを設定するといった具体的な対策を準備書に記載してください。

b 方面別の警察協議の結果を踏まえ、迂回車両が周辺交通に与える影響を加味し、可能な限り実態に近い交通混雑を予測・評価してください。

(ハ) 景観

a 北仲通北第三公園並びに対象事業実施区域内の地区内貫通動線の入口及び水際線プロムナードといった近景視点場を景観調査地点に追加し、地区内緑地等による圧迫感の低減効果を予測・評価してください。

b 地区計画の計画図にある「港への見通しの視点場」を景観調査地点に追加し、景観軸としての「港への見通し景観」の確保を予測・評価してください。

■ 横浜市環境影響評価条例に基づく手続経過

平成 27 年 11 月 9 日	事業者は方法書を提出									
平成 27 年 11 月 9 日	事業者は方法書周知計画書を提出									
平成 27 年 11 月 25 日	<p>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（平成 28 年 1 月 8 日まで 45 日間）</p> <p>縦覧場所 <横浜市> 環境創造局環境影響評価課 中区役所、西区役所の区政推進課 （横浜市中心図書館、中図書館で閲覧を実施） 縦覧者数 0 名</p> <p>市長は方法書に対する意見書の受付を開始 （平成 28 年 1 月 8 日まで 45 日間） 意見書数 2 通</p>									
平成 27 年 12 月 4 日	<p>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</p> <p>周知方法：「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」を対象地域に各戸配布（2,527 部）</p>									
平成 27 年 12 月 18 日 平成 27 年 12 月 19 日	<p>事業者は方法書説明会を開催</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">開催日</th> <th style="width: 40%;">場所</th> <th style="width: 30%;">参加者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12 月 18 日（金）</td> <td>波止場会館</td> <td>20 名</td> </tr> <tr> <td>12 月 19 日（土）</td> <td>同上</td> <td>11 名</td> </tr> </tbody> </table>	開催日	場所	参加者	12 月 18 日（金）	波止場会館	20 名	12 月 19 日（土）	同上	11 名
開催日	場所	参加者								
12 月 18 日（金）	波止場会館	20 名								
12 月 19 日（土）	同上	11 名								
平成 27 年 12 月 8 日	<p>環境影響評価審査会</p> <p>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</p>									
平成 28 年 1 月 8 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（環境影響評価方法書説明会における質疑及び意見の概要、事業者の説明等）、質疑及び審議</p>									
平成 28 年 1 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（方法書に対する意見書の内容及び事業者の見解）、質疑及び審議</p>									
平成 28 年 2 月 9 日	<p>環境影響評価審査会</p> <p>事務局資料配布（検討事項一覧）、後日、質疑及び修正事項等を委員と個別調整</p>									
平成 28 年 3 月 8 日	<p>環境影響評価審査会</p> <p>事務局説明（答申案）及び審議</p>									

※その他、広報よこはま 11 月号「お知らせ」欄への掲載、及び環境創造局ツイッター・横浜市ホームページへの掲載により周知

横浜市環境影響評価審査会委員

池邊 このみ

井上 登美夫

岡部 とし子

○ 奥 真美

小熊 久美子

木下 瑞夫

小長井 一男

◎ 佐土原 聡

田中 稲子

田中 伸治

津谷 信一郎

中村 栄子

葉山 嘉一

堀江 侑史

水野 建樹

横田 樹広

◎会長 ○副会長 五十音順 敬称略