

(仮称) 関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業  
環境影響評価方法書に係る答申

令和4年11月30日

横浜市環境影響評価審査会

令和4年11月30日

横浜市長 山中竹春様

横浜市環境影響評価審査会  
会長 奥真美

(仮称) 関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業  
環境影響評価方法書に係る調査審議について (答申)

令和4年8月18日環創環評第169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 事業者の名称等

名称：関内駅前港町地区市街地再開発準備組合

代表者：理事長 田原 仁

所在地：横浜市中区港町2丁目9番地

### 2 対象事業の名称及び種類

名称：(仮称) 関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 (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

横浜市中区尾上町2丁目、尾上町3丁目、真砂町2丁目、真砂町3丁目、港町2丁目及び港町3丁目の各一部

### 4 事業の目的

本事業では、市街地再開発により、まとまりのある建築敷地を JR 関内駅前に創出し、グローバルビジネス創造拠点、様々なシーンで来訪者を呼び込む魅力的な観光・集客の拠点、新たなコミュニティを創出する住宅機能等の整備を行い、関内・関外地区のまちづくりに貢献する計画です。併せて、交通広場を整備し、関内地区の玄関口としての魅力ある景観形成、観光・集客機能の誘導、新たな交通結節点機能の強化等の実現も目指すとされています。

## 5 事業の内容

本事業の概要は下表のとおりです。

表 本事業の概要

主要用途	業務施設、商業施設、住宅施設、観光・集客施設、交通広場
用途地域	商業地域（防火地域）
指定容積率／建ぺい率	800％ / 100％
計画容積率 <sup>※</sup> ／建ぺい率	約 1080％ / 約 75％
対象事業実施区域面積	約 13,900 m <sup>2</sup>
建築敷地面積	約 7,700 m <sup>2</sup>
建築面積	約 5,700 m <sup>2</sup>
延べ面積	約 97,200 m <sup>2</sup>
容積対象床面積	約 83,600 m <sup>2</sup>
建築物の最高高さ	約 170m
建築物の高さ	約 170m
階数	地下 2 階、地上 32 階、塔屋 1 階
工事予定期間	令和 7 年度～令和 11 年度
供用予定時期	令和 11 年度

※「都市再生特別地区」の都市計画決定により、約 280％の容積割増を受ける予定です。

計画建築物の低層部には商業施設や観光・集客施設、中層部には業務施設、高層部には住宅施設を整備する計画が検討されています。計画建築物の高層部は、市道関内本牧線第 7002 号側は道路境界から、他の方向は低層部に比べてセットバックさせる計画とし、庇の設置、防風植栽の整備により風環境にも配慮した計画とされています。

また、本事業では、対象事業実施区域に含まれる市道の一部を廃道し再編することで、市道関内本牧線第 7002 号沿いに交通広場を整備する計画となっています。

なお、本事業に隣接した区域において、(仮称) 関内駅前北口地区第一種市街地再開発事業（以下「隣接事業」といいます。）が計画されています。

## 第 2 地域の特性

対象事業実施区域は幕末から明治中期にかけて造成された古い埋立地に位置し、北側には大岡川、南側には中村川と堀川が東へ向かって流下し、横浜港へ注いでいます。

対象事業実施区域周辺は市街化が進み主に商業地域として利用されているため、まとまった樹林地は少なく、横浜公園や大通り公園等の樹木が都市環境における貴重な緑となっています。

周辺の旅客用鉄道は、JR 根岸線、京浜急行線、横浜市営地下鉄線、みなとみらい線等が整備され、JR 根岸線と横浜市営地下鉄線の関内駅が対象事業実施区域の最寄り駅となります。

対象事業実施区域周辺の道路としては、北西から南東側には高速神奈川 1 号横羽線、

一般国道 16 号、市道関内本牧線第 7002 号等があり、それらに交差するかたちで、横浜鎌倉線（県道 21 号横浜鎌倉線）等が通っており、これらが対象事業実施区域への主なアクセス道路となります。

### 第 3 審査意見

本事業を進めるにあたっては、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

他の事業との関連性に強い関心が寄せられているため、準備書において、隣接事業や旧横浜市庁舎街区の事業との関連性についての配慮を記載すること。

##### (2) 緑化計画

植栽する樹種の選定にあたっては、動物の調査結果も踏まえること。

##### (3) 施工計画

土壌調査により汚染が確認された場合を想定し、法令やガイドライン等に基づく具体的な対応を、準備書に記載すること。

#### 2 環境影響評価項目

##### (1) 全般

###### ア 全般

隣接事業や旧横浜市庁舎街区の事業との関連性を踏まえた調査、予測及び評価を行い、環境配慮の具体的な内容を準備書に記載すること。

##### (2) 工事中及び供用時

###### ア 大気質

近隣の旧横浜市庁舎街区事業の影響も考慮して、調査、予測及び評価し、必要な環境保全措置を記載すること。

###### イ 地域社会

混雑が予測される交差点では、実測値を用いた飽和交通流率を算出すること。また、滞留長が十分に確保できるかを予測及び評価すること。

##### (3) 供用時

###### ア 景観

周辺の歴史的な景観との調和にかかる配慮の内容について、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4年7月4日	事業者が環境影響評価方法書（以下「方法書」といいます。）及び方法書周知計画書を提出													
令和4年7月25日	<p>市長は方法書の提出を受けた旨を市報公告※し、方法書の写しの縦覧を開始（令和4年9月7日までの45日間）</p> <p>※その他、広報よこはま7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、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、 環境影響評価課ウェブページで方法書の全文を公開）</p> <p>市長は方法書に対する意見書の受付を開始 （令和4年9月7日までの45日間） 意見書数 2通</p>													
令和4年7月29日 ～8月3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 （方法書対象地域の住宅等へ資料配布（15,457枚））													
令和4年8月21日 22日	<p>事業者は方法書説明会を開催</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>開催日</th> <th>場所</th> <th>参加者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8月21日(日)</td> <td>神奈川県産業振興センター</td> <td>37名</td> </tr> <tr> <td>8月22日(月)</td> <td>14階多目的ホール</td> <td>66名</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">合計</td> <td>103名</td> </tr> </tbody> </table>		開催日	場所	参加者	8月21日(日)	神奈川県産業振興センター	37名	8月22日(月)	14階多目的ホール	66名	合計		103名
開催日	場所	参加者												
8月21日(日)	神奈川県産業振興センター	37名												
8月22日(月)	14階多目的ホール	66名												
合計		103名												
令和4年8月18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4年9月15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、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）、質疑及び審議													
令和4年10月14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（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													
令和4年11月7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）及び審議													
令和4年11月30日	環境影響評価審査会 事務局説明（答申案）及び審議													

■ 事業者が当審査会に提出した補足資料

- 1 環境影響評価項目に対する評価の手法について
- 2 本事業の道路再編に伴う一方通行道路となる市道について
- 3 交差点における飽和交通流率を用いた予測・評価について
- 4 景観調査地点の選定について
- 5 水循環の環境影響評価項目の選定について
- 6 対象事業実施区域周辺の形質変更所要届出区域について
- 7 土壌汚染の評価項目選定について
- 8 大気質のバックグラウンド濃度の設定について
- 9 旧横浜市庁舎街区の埋蔵文化財包蔵地について

■ 横浜市環境影響評価審査会委員

上野 佳奈子

◎ 奥 真美

押田 佳子

片谷 教孝

○ 菊本 統

五嶋 良郎

酒井 暁子

田中 稲子

田中 修三

田中 伸治

中西 正彦

藤井 幹

藤倉 まなみ

宮澤 廣幸

横田 樹広

◎会長 ○副会長 五十音順 敬称略

以上