

(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

令和7年10月

横浜駅みなみ東口地区市街地再開発準備組合



## はじめに

横浜駅周辺地区は、JR線・京急線など鉄道6社9路線が乗り入れ、一日約200万人の乗降客数を数える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（仮称）横浜駅みなみ東口地区第一種市街地再開発事業（以下「本事業」といいます。）を実施しようとする区域（以下「対象事業実施区域」といいます。）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、更に帷子川を挟んでみなとみらい21地区及び平沼地区と隣接しています。

横浜市による「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」（平成27年2月、横浜市）では、対象事業実施区域が属する横浜駅周辺地区は、都心臨海部5地区の魅力をつなぎ合わせる「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的に進め、都心臨海部5地区の一体的なまちづくりにより、港と共に発展する横浜ならではの都心を形成することを目指すとされています。（図1、図2参照）

また横浜駅周辺地区は、平成24年1月に「横浜都心・臨海地域」の一部として、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域を定める政令による「特定都市再生緊急整備地域」に指定されています。

横浜駅周辺地区のさらなる国際化への対応・環境問題・駅としての魅力向上・災害時の安全性確保などの取り組みを進めるため策定された、「エキサイトよこはま22」（平成21年12月、横浜駅周辺大改造計画づくり委員会）において、対象事業実施区域は「世界と横浜をつなぐ玄関口、ホスピタリティあふれる横浜の顔」となる「センターゾーン」に位置しています。

横浜駅みなみ東口地区は、「エキサイトよこはま22横浜駅みなみ東口地区地区計画」（横浜市）が定められており、「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ため、土地の高度利用を図り、国内外の多様なニーズに対応した商業・業務機能等を集積する」、「ターミナルコアを中心としたデッキ、地上、地下レベルで構成される立体的な歩行者ネットワークの構築を図り、横浜駅周辺における円滑な移動・回遊性の向上に寄与する」等の方針が定められています。

対象事業実施区域内は現在、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ることや、隣接するみなとみらい21地区及び平沼地区とのアクセス性や地区内の回遊性に課題があることから、横浜市主催の「横浜駅東口地区まちづくり勉強会」等において、まちづくり推進の議論を重ねてきました。本地区の市街地再開発事業の実現に向けて更なる検討を行うため、令和6年6月に横浜駅みなみ東口地区市街地再開発準備組合の設立に至りました。

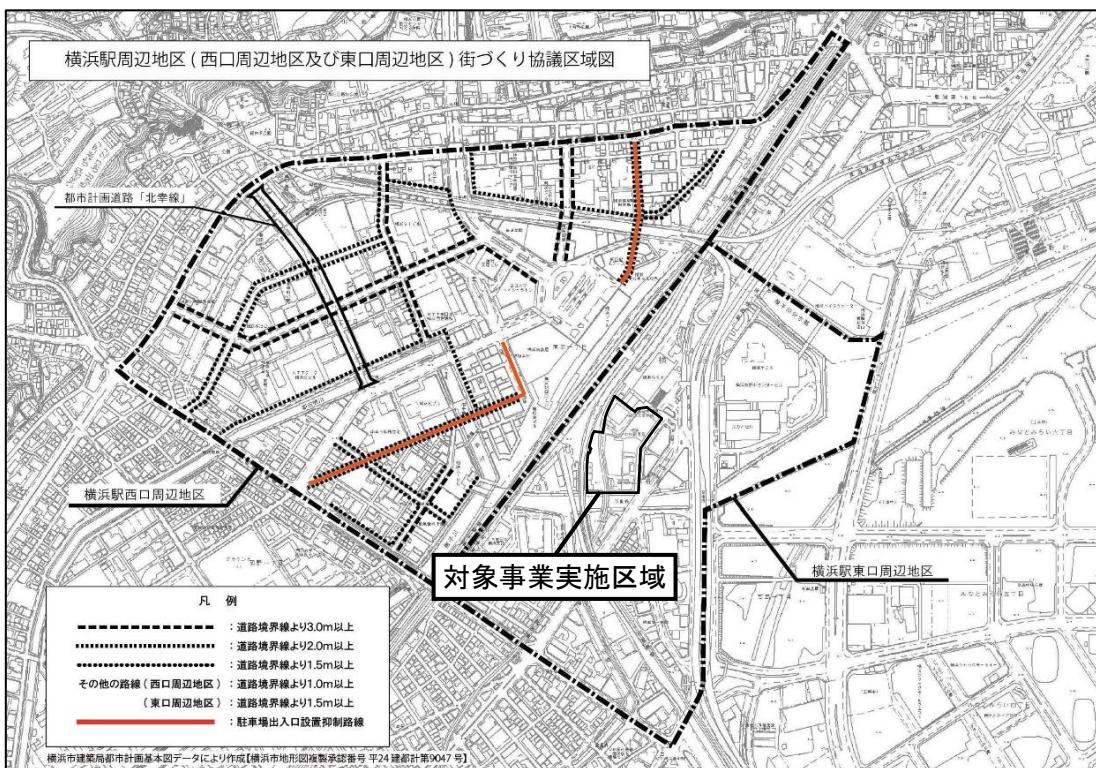
本事業では、「エキサイトよこはま22」等に位置付けられる本地区の役割を果たすとともに、地権者や周辺地区の皆さまの発展にも寄与する、国際都市横浜の玄関口に相応しいまちづくりの実現を目指した計画を進めていきたいと考えています。

本事業の計画建築物は「横浜市環境影響評価条例」の第1分類事業に該当する高層建築物及び飛行場の建設であることから、これまで同条例に基づき、令和7年3月に「（仮称）横浜駅みなみ東口地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮書」を提出し、配慮市長意見書の送付を受けました。今回、本事業の環境影響評価を行うに当たっての調査・予測の手法等を示した図書として、同条例に基づき「（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」を取りまとめました。

今後、事業計画の策定、並びに事業の実施にあたり、先般取りまとめた計画段階配慮事項及び配慮市長意見書を踏まえつつ、環境未来都市にふさわしいまちづくりを目指した事業を進めていきたいと考えています。

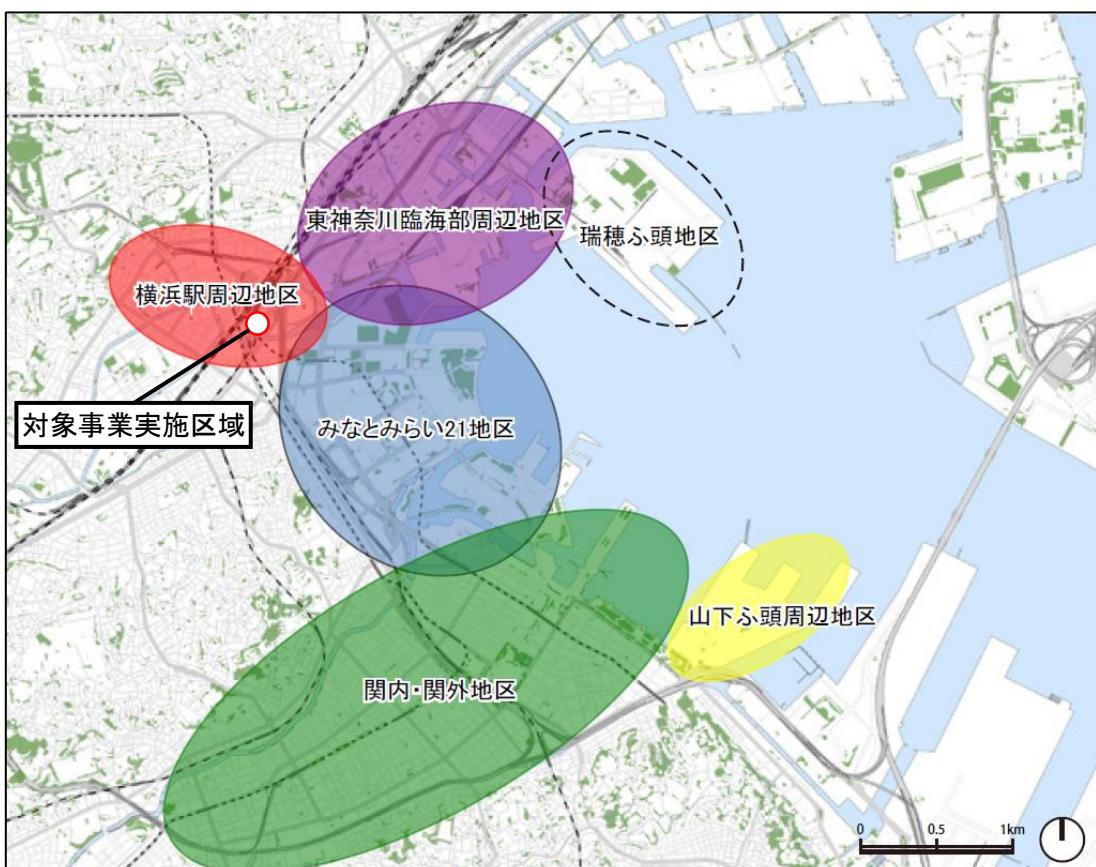
#### 本書提出までの横浜市環境影響評価条例に基づく手続経過一覧

項目	日付	備考
計画段階配慮書の提出	令和7年3月25日	
計画段階配慮書の公告	令和7年4月15日	
計画段階配慮書の縦覧	令和7年4月15日～4月30日	縦覧期間：16日間
環境情報提供書の受付	令和7年4月15日～4月30日	環境情報提供書：0通
計画段階配慮書に係る 環境影響評価審査会（1回目）	令和7年4月21日	会場：横浜市庁舎
計画段階配慮書に係る 環境影響評価審査会（2回目）	令和7年5月21日	会場：横浜市庁舎
配慮市長意見書の送付	令和7年6月12日	
配慮市長意見書の公告	令和7年7月4日	
配慮市長意見書の縦覧	令和7年7月4日～7月18日	縦覧期間：15日間



資料：「横浜駅周辺地区（西口周辺地区及び東口周辺地区）街づくり協議指針」  
(令和7年7月調べ、横浜市都市整備局ホームページ)

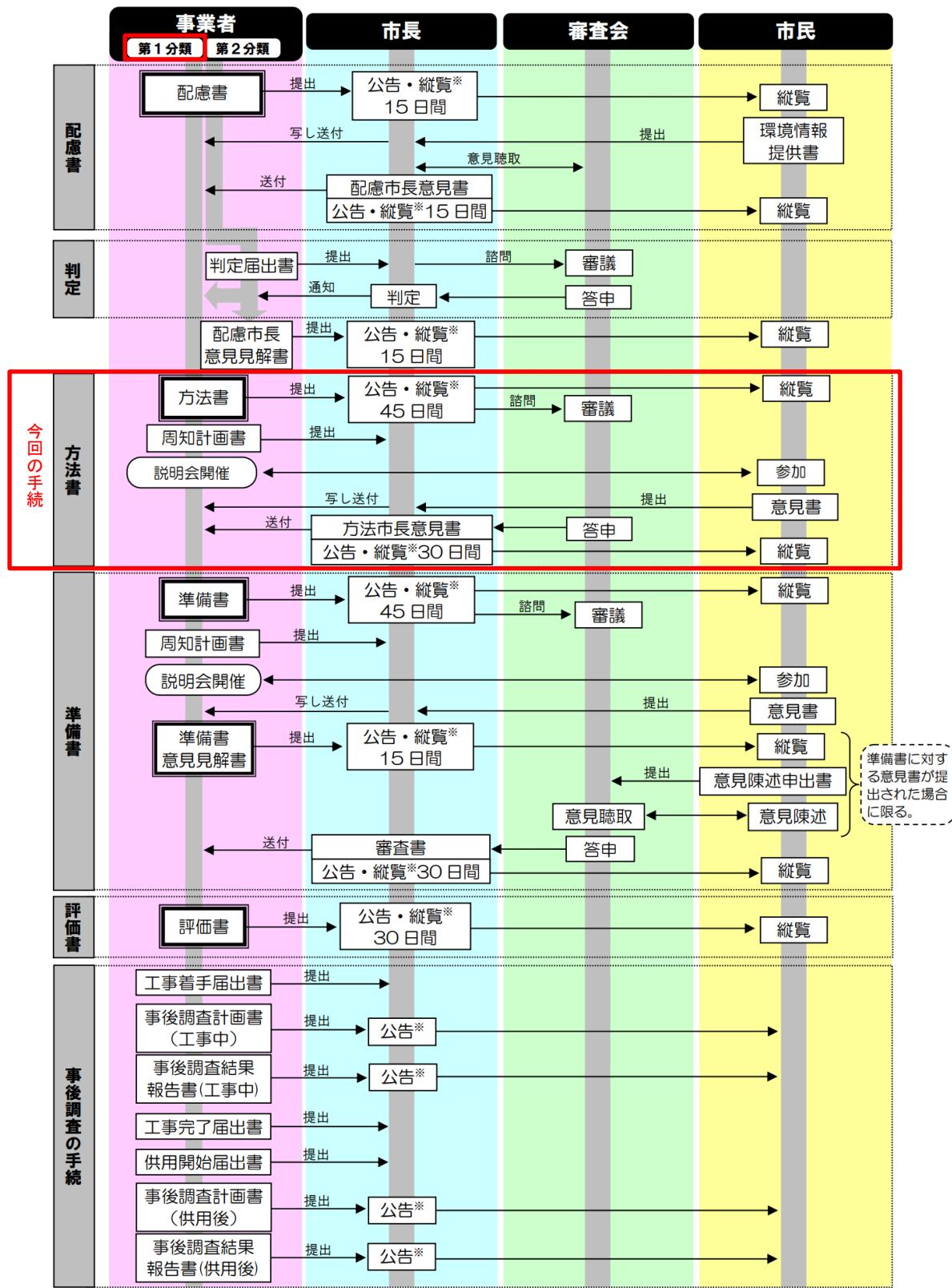
図1 横浜駅周辺地区



資料：「輝き続ける世界都市横浜の実現に向けて 横浜市都心臨海部再生マスタープラン」  
(令和7年7月調べ、横浜市都市整備局ホームページ)

図2 都心臨海部5地区

## 横浜市環境影響評価条例の手続の流れと方法書の段階



※併せて、インターネット等での公表も行います。

資料：「横浜市環境影響評価条例の手続の流れ」（令和7年7月調べ、横浜市ホームページ）

## 目 次

第 1 章 配慮市長意見書等を総合的に検討して 計画段階配慮書の内容を変更した事項 .....	1-1
第 2 章 対象事業の計画内容 .....	2-1
2.1 対象事業の計画概要 .....	2-1
2.2 対象事業の目的及び必要性 .....	2-9
2.3 対象事業の内容 .....	2-17
2.3.1 対象事業実施区域の位置及び面積等 .....	2-17
2.3.2 施設配置計画 .....	2-19
2.3.3 交通計画 .....	2-23
2.3.4 駐車場計画 .....	2-24
2.3.5 自動二輪・自転車駐車場計画 .....	2-24
2.3.6 歩行者動線計画 .....	2-24
2.3.7 热源計画 .....	2-28
2.3.8 給排水・供給施設計画 .....	2-28
2.3.9 排気・換気計画 .....	2-28
2.3.10 廃棄物処理計画 .....	2-28
2.3.11 省エネルギー・再生可能エネルギー利用計画 .....	2-29
2.3.12 「横浜市建築物環境配慮制度」の活用 .....	2-29
2.3.13 緑化・空地計画 .....	2-29
2.3.14 防災等に関する計画 .....	2-31
2.3.15 施工計画 .....	2-32
2.4 計画を策定した経緯 .....	2-37
2.4.1 開発計画の策定経緯 .....	2-37
2.4.2 事業スケジュール案 .....	2-37
第 3 章 地域の概況及び地域特性 .....	3-1
3.1 調査対象地域等の設定 .....	3-1
3.2 地域の概況 .....	3-2
3.2.1 気象の状況 .....	3-2
3.2.2 地形、地質、地盤の状況 .....	3-4
3.2.3 水循環の状況 .....	3-10
3.2.4 植物、動物の状況 .....	3-12
3.2.5 人口、産業の状況 .....	3-24
3.2.6 土地利用状況 .....	3-27
3.2.7 交通、運輸の状況 .....	3-32

3.2.8 公共施設等の状況	3-40
3.2.9 文化財等の状況	3-58
3.2.10 公害等の状況	3-65
3.2.11 災害の状況	3-84
3.2.12 廃棄物の状況	3-105
3.2.13 法令等の状況	3-108
3.3 調査対象地域等の地域特性	3-112
 第4章 配慮指針に基づいて行った配慮の内容	4-1
4.1 環境情報提供書及び配慮市長意見を 総合的に検討して変更した配慮の内容	4-1
4.1.1 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）	4-2
4.1.2 配慮指針に基づいて行った配慮の内容（飛行場の建設）	4-9
4.1.3 配慮指針に追加して行った配慮の内容	4-11
4.2 環境情報提供書の概要	4-12
4.2.1 配慮書の縦覧等	4-12
4.2.2 環境情報提供書の概要	4-12
4.3 配慮市長意見書に記載された市長の意見及び事業者の見解	4-13
 第5章 環境影響要因の抽出及び環境影響評価項目の選定	5-1
5.1 環境影響要因の抽出	5-1
5.2 環境影響評価項目の選定	5-1
 第6章 環境影響評価項目に係る調査、予測及び評価の手法の選定	6-1
6.1 温室効果ガス	6-1
6.2 生物・生態系（動物）	6-3
6.3 緑地	6-6
6.4 廃棄物・建設発生土	6-8
6.5 大気質	6-10
6.6 騒音	6-14
6.7 振動	6-18
6.8 地盤	6-20
6.9 低周波音	6-23
6.10 電波障害	6-24
6.11 日影（日照阻害）	6-25
6.12 風環境	6-26
6.13 安全（浸水、火災・爆発）	6-28
6.14 地域交通（交通混雑、歩行者等の安全）	6-29

6.15 景観 ..... 6-34

第7章 方法書対象地域 ..... 7-1

#### 資料編

1. 空飛ぶクルマ関連.....	資-1
1.1 空飛ぶクルマとは.....	資-1
1.2 空飛ぶクルマに関する制度整備の概要.....	資-2
1.3 Vertiport 設置のための環境アセスメント方針 .....	資-13
1.4 空飛ぶクルマに関する基準の方向性の整理.....	資-35
2. 上位計画関連.....	資-43
2.1 エキサイトよこはままちづくりガイドライン.....	資-43
3. 既存ボーリング調査関連.....	資-94
3.1 対象事業実施区域内の既存ボーリング調査.....	資-94
3.2 対象事業実施区域周辺の既存ボーリング調査.....	資-100

