

(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係る答申

令和 8 年 7 月 27 日

横浜市環境影響評価審査会

令和 8 年 7 月 27 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) 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係る調査審議について (答申)

令和 7 年 11 月 14 日み環評第 253 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。

第 1 対象事業の概要

1 事業者の名称等

名 称：横浜駅みなみ東口地区市街地再開発準備組合
代表者：理事長 株式会社崎陽軒 代表取締役 野並 晃
所在地：東京都千代田区大手町二丁目 3 番 1 号

2 対象事業の名称及び種類

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 (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)
飛行場の建設 (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

横浜市西区高島二丁目 14、15、16 の各一部

4 事業の目的

本事業は、「エキサイトよこはま 2 2」、「エキサイトよこはま 2 2 横浜駅みなみ東口地区地区計画」等の方向性に沿って、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、建築物の建設を

進める計画とされています。

あわせて、「空の移動」を可能とする「空飛ぶクルマ」の実現を見据えた離着陸場（パーティポート）及びオフィスやホテル等の建物利用者向けのヘリコプターの離着陸場（非公共用ヘリポート）を高層部屋上に設ける計画とされています。

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（高層建築物の建設）

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
主要用途	オフィス、商業、ホテル（一部サービスアパートメント）、駐車場・車路等、機械室、離着陸場
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％
対象事業実施区域面積	約 14,100 m ²
敷地面積	約 10,400 m ²
建築面積	約 9,250 m ²
延べ面積	約 215,000 m ²
容積対象床面積	約 176,800 m 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
供用予定時期	令和 19 年度

※容積率については、「都市再生特別地区」の提案・決定により、約 900％の容積割増を受ける予定です。

表 本事業の概要（飛行場の建設）

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
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 4,850 m 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 460 m ² 北側：非公共用パーティポート 約 460 m ²
使用予定機種・数	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）

本事業は、対象事業実施区域の京急本線より東側の区域（A街区）に計画建築物（高層部、低層部）を配置し、京急本線を含む西側の区域（B街区）には京急本線の上部を通りA街区に繋がるデッキ等を配置する計画とされています。

また、みなとみらい21地区等の都心臨海部内の連携強化として、周辺街区との接続性を図るとともに商業・業務機能等が高度に集積する横浜駅周辺の回遊性を確保するため、ターミナルコア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を構築する計画とされています。

計画建築物は、高層部の一部を低層部に比べてセットバックさせることで、風環境に配慮した配置計画とするとともに、外装デザインの分節化等の検討を行い、周辺の街並みや調和に配慮するとされています。また、低層部は周辺歩道等と一体的に環境を整備し、北側に隣接する駅前広場側を含めて敷地境界から2mセットバックすることで、圧迫感の軽減に配慮する計画とされています。

さらに、計画建築物の高層部屋上には、空飛ぶクルマの離着陸場（パーティポート）及びヘリコプターの離着陸場（非公共用ヘリポート）を設置する計画とされています。

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、対象事業実施区域南側には近接して二級河川の帷子川が流れています。また、対象事業実施区域西側には二級河川の新田間川、南西側には石崎川が、北側には帷子川分水路が東へ向かって流下し、横浜港へ注いでいます。

対象事業実施区域及びその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なっています。

対象事業実施区域周辺の旅客用鉄道は、JR線、京急本線、相鉄本線、東急東横線、横浜市営地下鉄ブルーライン、みなとみらい線等が整備され、横浜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主要な道路としては、対象事業実施区域東側には高速神奈川1号横羽線、一般国道1号があり、一般国道1号を起点として、横浜生田線が通っています。また、対象事業実施区域近傍の道路としては、対象事業実施区域東から南にかけて横浜駅根岸線が通っており、これらが対象事業実施区域への主なアクセス道路となっています。

第3 審査意見

環境影響評価の実施にあたっては、事業の内容及び地域の特性を考慮し、方法書に記載された事項に加え、次に示す事項に留意する必要があります。

1 事業計画

(1) 空飛ぶクルマ及びヘリコプターの運航に伴う影響を予測・評価する際に必要

となる機体の仕様、運航頻度及び離着陸場の機能等を準備書に記載すること。

(2) 空飛ぶクルマの離着陸場の計画については、市民等から多くの意見や懸念が寄せられていることを踏まえ、市民等への丁寧な説明に努めること。

(3) CASBEE 横浜 A ランク以上及び ZEB 認証取得を目指すとしていることから、省エネルギー対策や太陽光発電設備等の具体的な取組内容を準備書に記載すること。

(4) 駐車場が対象事業実施区域及びその周辺に多くあると、施設利用者が自動車を使って来訪する傾向があることから、自動車が駅周辺に集中しすぎないように、近隣駐車場と連携した運用等の対策を準備書に記載すること。

(5) 工事用車両の路上待機は周辺交通の支障となることから、対象事業実施区域内に待機場所を確保する等の対策を準備書に記載すること。

(6) 地盤の状況を考慮した基礎形式や圧密沈下対策を踏まえた施工計画を準備書に記載すること。

(7) 対象事業実施区域は帷子川沿いであり、極端な大雨の発生が増加していることから、緑地の機能の活用を含めた内水氾濫対策を準備書に記載すること。

(8) 方法書説明会での説明内容の訂正については、訂正内容を準備書に記載し、広く周知を行うこと。

準備書の周知及び説明会開催にあたっては、対象市民等に対して確実に周知を行い、丁寧な説明を行うこと。

2 環境影響評価項目

(1) 工事中及び存在・供用時

ア 水循環

水循環の環境影響評価項目については、周辺の状況や施工方法を踏まえて、選定した理由・選定しない理由をより分かりやすく準備書に記載すること。

イ 地域交通

対象事業実施区域は横浜駅に隣接しており、駅利用者等が多く通行することから、工事用車両及び関連車両と経路が交わる地点を追加して調査し、歩行者等の安全についての予測・評価を行うこと。

また、無信号交差点の交通混雑の予測・評価については、歩行者の影響を考慮すること。

(2) 工事中

ア 地盤

対象事業実施区域及びその周辺は軟弱地盤であり、地盤沈下の可能性が考えられることから、対象事業実施区域と合わせて周辺の地下水位も把握し、定量的な予測・評価を行うこと。

(3) 存在・供用時

ア 生物・生態系

(7) 都市部の哺乳類は冬季も活動しているため、冬季の哺乳類調査を追加し、年間を通して調査を実施すること。

(イ) バードストライクが発生する可能性や原因について事例を参考に整理し、対策の検討に必要な情報を収集できるよう、調査地点、調査回数及び飛翔高度等の調査手法を検討し、調査を行うこと。

(ウ) 秋季における鳥類の調査については、バードストライクの視点から、種によって渡りの時期が異なることを考慮して調査時期及び回数を設定して実施し、調査結果を踏まえた予測・評価を行うこと。

イ 緑地

緑地の調査の手法及び調査地域については、エコロジカルネットワークを考慮して設定すること。

ウ 騒音

空飛ぶクルマ及びヘリコプターの運航に伴う騒音については、周辺の住居階数を考慮した高さも追加して予測・評価を行うこと。

エ 景観

主要な眺望地点からの景観の調査については、対象事業実施区域が視認できる地点として、ヨコハマポートサイド地区及び横浜ベイクォーター方面からの地点を追加すること。

■ 横浜市環境影響評価条例に基づく手続経過

令和7年10月24日	事業者が環境影響評価方法書（以下「方法書」といいます。）を市長に提出		
令和7年11月7日	事業者が方法書周知計画書を市長に提出		
令和7年11月14日	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8年1月5日まで53日間） 縦覧場所：みどり環境局環境影響評価課、 神奈川、西、中区役所 区政推進課 公表等：横浜市ホームページで方法書の全文公表 横浜市中心、神奈川、中図書館で閲覧		
	市長は方法書に対する意見書の受付を開始 （令和8年1月5日まで53日間） 意見書数 7通		
令和7年11月14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 事務局説明（方法書に係る手続について）、事業者説明（方法書）、 質疑及び審議		
令和7年11月15日 ～11月19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（64,304枚））		
令和7年11月30日 12月1日	事業者は方法書説明会を開催		
	開催日	場所	参加者
	11月30日（日）	ビジョンセンター横浜（西口） 301会議室	92名
	12月1日（月）	ビジョンセンター横浜（西口） 307会議室	57名
	合計		149名
令和7年12月12日 ～12月16日	事業者は方法書対象地域内の未配布施設等を対象に方法書の概要及び方法書説明会（追加）の開催を周知 [※] （方法書対象地域の住宅等へ資料配布（1,665枚））		
令和7年12月25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）、質疑及び審議		
令和7年12月26日	事業者は方法書説明会（追加）を開催 [※]		
	開催日	場所	参加者
	12月26日（金）	ビジョンセンター横浜（西口） 307会議室	0名
令和7年2月2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）、質疑及び審議		
令和7年2月27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）、質疑及び審議		
令和8年2月28日 ～3月4日	事業者は方法書対象地域内の未配布施設等を対象に方法書の概要及び方法書説明会（個別）の開催を周知 [※] （方法書対象地域の住宅等へ資料配布（1,689枚））		

令和8年3月15日 3月16日	事業者は方法書説明会（個別）を開催※		
	開催日	場所	参加者
	3月15日（日）	ビジョンセンター横浜（西口） 310会議室	1名
	3月16日（月）	ビジョンセンター横浜（西口） 310会議室	9名
	合計		10名
令和8年4月9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）、質疑及び審議		
令和8年5月18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8年6月29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8年7月27日	環境影響評価審査会 事務局説明（答申案）及び審議		

※事業者が実施した条例手続外の説明会等

■ 事業者が当審査会に提出した補足資料

- 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
- 8 空飛ぶクルマ及びヘリコプターの運航頻度の根拠、運航頻度を踏まえた騒音の予測評価について
- 9 空飛ぶクルマ及びヘリコプターの運航に伴う騒音の予測高さについて
- 10 空飛ぶクルマ及びヘリコプターの墜落の危険性について
- 11 ガス・コージェネレーションを取りやめた理由及び今後の省エネルギー計画等に関する検討方針について
- 12 建築物の解体時における騒音及び振動の扱いについて
- 13 基礎構造、基礎形式について
- 14 工期が伸びる可能性に対する工事用車両の走行の影響について
- 15 ボーリング調査地点の設定について
- 16 評価項目としての地下水位の扱いについて
- 17 駐車場マネジメントの具体的な取り組み内容について
- 18 工事中における工事用車両の待機場所の確保について

- 19 歩行者交通量の調査地点の設定について
- 20 冬季における哺乳類調査について
- 21 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
- 22 鳥類の飛翔高度調査の調査方法について
- 23 空飛ぶクルマの機種・機能について
- 24 空飛ぶクルマ及びヘリコプターの運航頻度の根拠、運航頻度を踏まえた騒音の予測評価について
- 25 空飛ぶクルマ及びヘリコプターの運航に伴う騒音の予測高さについて
- 26 空飛ぶクルマ及びヘリコプターの墜落の危険性について
- 27 ボーリング調査地点の設定について
- 28 評価項目としての地下水位の扱いについて
- 29 工事中における工事用車両の待機場所の確保について
- 30 歩行者交通量の調査地点の設定について
- 31 自動車交通量の交差点1（無信号交差点）の予測評価方法について
- 32 緑地における樹木活力度の調査範囲について
- 33 エコロジカルネットワークの観点を踏まえた緑地の位置づけ等の分析について
- 34 内水リスクを踏まえた雨水貯留の取組み方針について
- 35 景観の主要な眺望地点の設定について
- 36 景観に関する関係法令、計画の調査内容について
- 37 景観に関する予測評価の手法について
- 38 方法書説明会の周知チラシの配布漏れに伴う追加の説明会の開催時期の設定、周知方法等について
- 39 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
- 40 鳥類の飛翔高度調査の調査方法について
- 41 エコロジカルネットワークと鳥類について
- 42 説明会における誤回答に関する報告書の訂正について
- 43 説明会における誤回答に関する対応方針について
- 44 個別説明会の開催状況、質疑、意見の概要及び事業者の説明

■ 横浜市環境影響評価審査会委員

稲垣 景子

稲森 正彦

上野 佳奈子

大島 正寿

◎ 奥 真美

片谷 教孝

菊本 統

酒井 暁子

田中 修三

田中 伸治

○ 中西 正彦

藤井 幹

藤倉 まなみ

山口 温

横田 樹広

◎会長 ○副会長 五十音順 敬称略

以上