

審 査 書

(仮称)横浜駅西口駅ビル計画に係る環境影響評価準備書及び環境影響評価書に関する、横浜市環境影響評価条例施行規則附則第 6 項により従前の例によるとされた、改正前の横浜市環境影響評価条例第 23 条第 1 項に規定する環境保全の見地からの意見は、次のとおりです。

横浜市長 林 文 子

第 1 対象事業の概要

1 事業者の名称等

名 称：東日本旅客鉄道株式会社

代表者：代表取締役社長 清野 智

住 所：東京都渋谷区代々木二丁目 2 番 2 号

名 称：東京急行電鉄株式会社

代表者：取締役社長 野本 弘文

住 所：東京都渋谷区南平台町 5 番 6 号

2 対象事業の名称及び種類

名 称：(仮称)横浜駅西口駅ビル計画 (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

横浜市西区南幸一丁目 1 番 1 号外 (以下「計画地」といいます。)

4 事業の目的

本事業の計画地は、乗降客数1日当たり200万人を超える横浜駅の直近部に位置し、「都市再生特別措置法」に基づき、平成14年10月に「都市再生緊急整備地域」に指定されています。この法律は、都市機能の高度化及び都市居住環境の向上を図ることを目的としており、事業者は、「都市再生特別地区」*の都市計画提案を予定しています。

また、平成21年に横浜駅周辺地区（約90ha）の新たなマスタープランとして官民が共有しあう将来像を示した、まちづくりの指針となる「エキサイトよこはま22（横浜駅周辺大改造計画）」がとりまとめられ、計画地は同エリアに含まれています。

本事業は、高度かつ立体的な土地利用により、横浜駅周辺地区の都市機能の更新を図るとともに、新たなまちづくりを進める先導的な役割を担う開発事業となることを目的としています。

*「都市再生特別地区」とは、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市計画制度です。都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域については、都市計画に、都市再生特別地区を定めることができます。

5 事業の内容

計画地は、駅前棟、線路上空棟、鶴屋町地区、河川横断部により構成されています。その概要は下表のとおりです。

表【対象事業の概要】

項目	駅前棟	線路上空棟	鶴屋町地区	河川横断部
主要用途	業務施設、商業施設、文化交流施設、駐車場	商業施設、文化交流施設、駅施設、駐車場	駐車場	—
対象事業 実施区域面積	約19,900㎡			
	約8,500㎡	約4,000㎡	約6,500㎡	約900㎡
建築面積	約8,500㎡	約4,000㎡	約4,000㎡	—
延床面積	約182,000㎡			
	約136,000㎡	約18,000㎡	約28,000㎡	—
最高高さ	約180m	約50m	約40m	—
建築物の高さ	約180m	約45m	約31m	—
階数	地上33階／地下3階	地上8階／地下1階	地上9階	—
駐車台数	約30台	約5台	約800台	—
着工年	平成23年度（予定）			
工期	約8年（予定）			

供用時の関係車両台数は、平日 2,429 台/日、休日 1,811 台/日となっております。
駐車場は、鶴屋町地区で約 800 台、駅前棟で約 30 台、線路上空棟で約 5 台を計画しています。

歩行者の主な計画地への動線は、横浜駅（JR 線、東急東横線、みなとみらい線、相模鉄道線、京浜急行線、横浜市営地下鉄線）及び駅周辺、隣接施設からの利用を想定しています。本事業では、横浜駅周辺における歩行者ネットワークを拡充するため各方面地下通路等との接続、地上、地下、デッキレベルなど多層にわたる歩行者空間を形成し、移動の円滑化を図るとしています。また、区域内の西口駅前広場側の地上 1 階レベルにおいては、区域境界から建築物をセットバックすることにより、歩行者空間を出来る限り確保する計画としています。

省エネルギー計画においては、省エネルギー型機器や、効率的な運用を図る管理システム、再生可能エネルギー・未利用エネルギーの導入に努め、省エネルギー対策の推進に努めることとしています。

なお、雨水貯留槽を地下に設け、大雨時の雨水を一時貯留することで、大雨時の雨水対策（公共下水道への負荷軽減）に寄与する計画としています。

「エキサイトよこはま 22」に対する本事業の取組みとしては、「駅と街の玄関口となる、ターミナルコアの形成」、「駅×街空間の魅力と利便性を高める歩行者ネットワークの構築」、「新たな都市景観の形成」、「都市機能の導入・育成」、「環境配慮・創出の取り組み」、「防災対策の取り組み」、「新たな交通計画への対応・西口駅前広場再編の寄与」が挙げられています。

第 2 地域の特性

計画地及びその周辺地域は、明治時代に水面を埋立て造成した土地で、平坦な地形となっています。河川の状況は、帷子川分水路（派新田間川）が北西側から流下し計画地を横断して横浜港に注いでいます。

計画地及びその周辺はすべて市街化区域で、横浜駅周辺は商業地域となっており、計画地の北側から西側にかけては住居系の用途地域となっています。

計画地周辺の道路は、一般国道 1 号と青木浅間線（環状 1 号線）が通っており、さらに高速神奈川 1 号・2 号も通っている交通の要衝の地区となっています。

計画地は、横浜駅に位置しており、平成 16 年のみなとみらい線開通により、近年、駅利用者数が増加しています。

平成 23 年 4 月に策定された「横浜市環境管理計画」において、横浜が目指す将来の「都心臨海部」は、「都心部のみどりの創造」、「市民生活・事業活動における地球温暖化対策」、「環境を基軸とした地域経済の活性化」、「海の環境改善」が進められている地域と位置付けられています。

第3 審査意見

事業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、評価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 全般的事項

- (1) 本事業は、都市計画提案等の手続や、関係機関との協議を経て、その計画の詳細が具体化されることから、「エキサイトよこはま22」のリーディングプロジェクトとして、「まちづくりガイドライン」に記載されている「環境配慮・創出の取組み」、「防災の取組み」などを着実に実現するよう努めてください。
- (2) 解体工事や具体的な事業計画については、今後予定されている都市計画提案やその他手続等において、駅利用者並びに周辺地域に対する周知・説明等の充実を図ってください。

2 個別的事項

(1) 事業計画

ア 緑化計画

- (ア) 緑化については、アメニティ面への配慮のみならず、緑のネットワーク化や都市生態系に寄与する計画としてください。
- (イ) 様々な最新事例を参考にしつつ、立体的かつ郷土種を中心とした多様な植栽としてください。
- (ウ) 緑化に関して、周辺の歩行者や駅利用者に対して、環境意識の啓発等に寄与する取組を実施してください。

イ 防災への取組み

- (ア) 計画建築物の設計に際しては、最新の知見を活かし、長周期地震動を考慮した設計を行ってください。
- (イ) 大雨時の雨水流出抑制など浸水対策に貢献する計画としてください。また、津波・高潮などによる浸水被害に対する対策を検討し、計画に反映してください。
- (ウ) 計画建築物内の一時滞留者スペースの確保など、地震などの大規模災害時における帰宅困難者への支援・対応に寄与する取組を実施してください。

ウ 計画地を含む「エキサイトよこはま22」に基づく広域的なエネルギーネットワークの構築に貢献するため、積極的かつ継続的な検討を行ってください。

エ 計画建築物供用後における駅前広場等の風環境について、風向・風速等の状況把握とその状態に関する考察を事後調査結果報告書に記載してください。

オ 充電設備の充実などの電気自動車への対応策は、供用時の社会状況等に応じた柔軟な対応を図ってください。

カ 新設する駐車場の利用者に対し、円滑な駐車場利用を促すため、案内地図、看板等の複数の手段による案内、誘導を行ってください。

(2) 環境影響評価項目

ア 工事中

(ア) 大気汚染

アスベスト等について、解体工事における飛散防止の実施など適切な施工を行ってください。

(イ) 地盤沈下

地盤特性に応じた施工方法の採用と、地盤変動の計測など監理体制を強化し、地盤沈下の防止を図ってください。

(ウ) 地域社会

工事期間が約 8 年に及ぶため、工事期間中の歩行者動線については、バリアフリーの観点も踏まえ、駅利用者の安全性や利便性に配慮した切回し計画としてください。

イ 存在・供用時

(ア) 地域社会

a 青木橋交差点について、計画建築物供用前の交通状況を踏まえ、本事業による影響への対応について、関係機関と協議を行ってください。

b 計画建築物外部の道路に面するセットバック空間については、駅前広場と一体となった歩行者空間として確保できるよう関係機関と協議を行い、歩行者の利便性・回遊性の更なる向上を図ってください。

c 駅利用者の分散・混雑緩和に寄与するアトリウムなどの計画建築物内の歩行者動線について、柔軟な通行の確保に努めてください。

(イ) 景観

デザインについては、壁面緑化を含め圧迫感の低減を図るとともに、駅前広場と一体感のあるデザインとなるよう検討してください。

(3) 環境影響配慮項目

ア 光害

計画建築物の設計及び施工時においては、低反射ガラスの採用など外壁材の種類に配慮してください。

イ 温室効果物質

最新の高効率機器の積極的な導入等により、温室効果物質の排出抑制を図ってください。