

横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業  
事後調査結果報告書（供用後）

令和 7 年 10 月

横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発組合



## はじめに

1日に延べ約200万人の乗降客数があり首都圏有数のターミナルである横浜駅の周辺は、交通結節機能の強化・質の向上、自然災害に対する脆弱性の克服と合わせて、立地環境や機能の集積等、横浜駅周辺の持つ資源を活用するとともに、新たな魅力や価値を創出するための機能の更新や再生、魅力ある都市空間づくり等により、まち全体の価値を高めていく必要があります。

横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発組合では、平成21年12月に学識経験者、民間、横浜市により策定された「エキサイトよこはま22(横浜駅周辺大改造計画)」(まちづくりガイドラインが平成24年度に改定・平成30年4月に一部追加・修正)で検討区域とされた「鶴屋町地区」において、地域の就業者や新たな居住者の利便性を高め、にぎわい機能を誘導するとともに、多世代の活動や交流を支援する機能や安全・安心をサポートする機能の集積、横浜駅西口との連携を図ることを目的とした商業・サービス施設等で構成される複合施設や宿泊施設とあわせ、住宅施設の建設(高層建築物)の事業を実施しました。

本事業は、平成31年(2019年)4月の工事着手後、施設の部分的な供用を経て、令和6年(2024年)6月20日に高層建築物の工事完了をもって施設全体が供用開始となりました(本事業の関連事業である交通広場等は令和7年(2025年)3月から供用を開始しています。)。

なお、本事業では、平成28年(2016年)7月に公告・縦覧した「(仮称)横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価書」(以下、「評価書」といいます。)に掲載した予測評価や環境の保全のための措置を検証するため、工事中並びに供用後に事後調査を実施することとしています。

今回は、令和6年(2024年)6月に提出した「横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業 事後調査計画書(供用後)」に基づいて実施した供用後の事後調査の結果を「事後調査結果報告書(供用後)」としてまとめました。事業の供用により生じる環境への影響を可能な限り回避又低減できるように、注意をはらいながら運営に努めています。

**本書提出までの環境影響評価手続経緯一覧（1）**

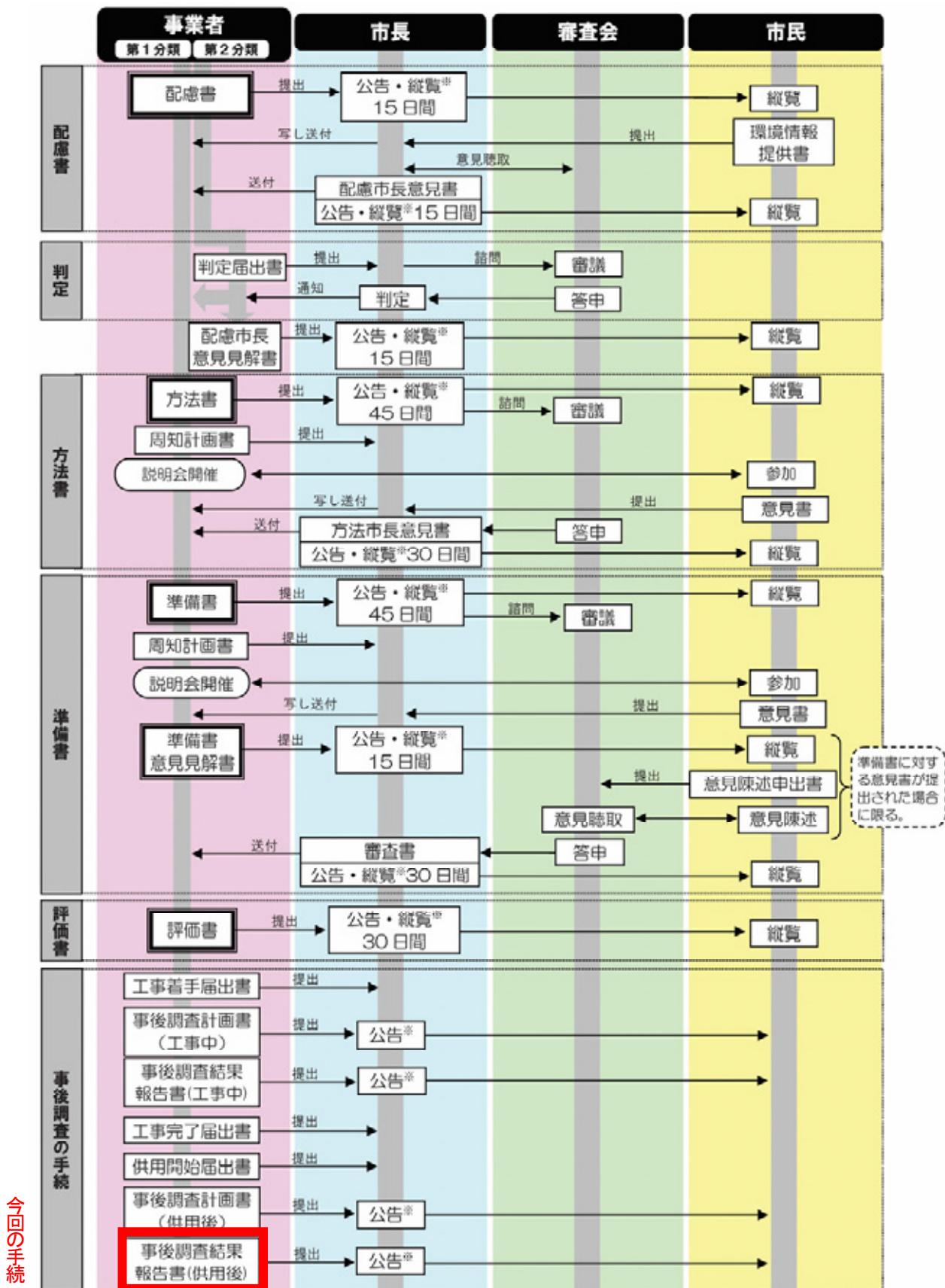
	項目	日付	備考
計画段階配慮書の手続	計画段階配慮書の届出	平成27年6月19日	
	公告	平成27年7月3日	
	縦覧	平成27年7月3日～7月17日	15日間
	環境情報を記載した書面の受付	平成27年7月3日～7月17日	0通
	環境影響評価審査会(1回目)	平成27年7月10日	産業貿易センター
	環境影響評価審査会(2回目)	平成27年7月24日	青少年育成センター
	配慮市長意見書の送付	平成27年7月29日	
	配慮市長意見書の公告	平成27年8月14日	
	配慮市長意見書の縦覧	平成27年8月14日～8月28日	15日間
環境影響評価方法書の手続	環境影響評価方法書の届出	平成27年9月7日	
	公告	平成27年9月25日	
	縦覧	平成27年9月25日～11月9日	45日間
	意見書の受付	平成27年9月25日～11月9日	4通
	環境影響評価審査会(1回目)	平成27年9月29日	関内中央ビル
	説明会の開催	平成27年10月4日(休日) 平成27年10月5日(平日)	かながわ県民 センターホール
	環境影響評価審査会(2回目)	平成27年10月30日	産業貿易センター
	環境影響評価審査会(3回目)	平成27年11月13日	関内中央ビル
	環境影響評価審査会(4回目)	平成27年12月8日	関内中央ビル
	方法市長意見書の送付	平成27年12月11日	
	方法市長意見書の公告	平成27年12月25日	
	方法市長意見書の縦覧	平成27年12月25日 ～平成28年1月25日	32日間
環境影響評価準備書の手続	環境影響評価準備書の届出	平成28年1月27日	
	公告	平成28年2月5日	
	縦覧	平成28年2月5日～3月22日	45日間
	意見書の受付	平成28年2月5日～3月22日	29通
	環境影響評価審査会(1回目)	平成28年2月9日	関内中央ビル
	説明会の開催	平成28年2月19日(平日) 平成28年2月20日(休日)	かながわ県民 センターホール
	環境影響評価審査会(2回目)	平成28年3月8日	関内中央ビル
	準備書意見見解書の届出	平成28年3月25日	
	公告	平成28年4月5日	
	縦覧	平成28年4月5日～4月19日	15日間
	環境影響評価審査会(3回目)	平成28年4月8日	関内中央ビル
	環境影響評価審査会(4回目)	平成28年4月26日	関内中央ビル
	環境影響評価審査会(5回目)	平成28年5月9日	関内中央ビル
	審査書の送付	平成28年5月31日	
	審査書の公告	平成28年6月15日	
	審査書の縦覧	平成28年6月15日～7月14日	30日間
評環境影響手續	環境影響評価書の届出	平成28年6月21日	
	公告	平成28年7月5日	
	縦覧	平成28年7月5日～8月3日	30日間
	対象事業承継届出書の届出*	平成30年2月28日	

\*事業名称が「横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業」、事業者名称が「横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発組合」に変更になりました。

**本書提出までの環境影響評価手続経緯一覧（2）**

	項目	日付	備考
事後調査手続	工事着手届出書	平成 31 年 4 月 1 日	
	事後調査計画書(工事中の届出)	平成 31 年 4 月 15 日	
	事後調査計画書(工事中の公告)	平成 31 年 4 月 25 日	
	事後調査結果報告書(工事中) 【その 1】の届出	令和 3 年 6 月 21 日	
	事後調査結果報告書(工事中) 【その 1】の公告	令和 3 年 7 月 15 日	
	工事完了届出書の届出	令和 6 年 6 月 20 日	
	供用開始届出書の届出	令和 6 年 3 月 28 日 令和 6 年 6 月 20 日	一部供用開始 完全供用開始
	事後調査計画書(供用後の届出)	令和 6 年 6 月 20 日	
	事後調査計画書(供用後の公告)	令和 6 年 7 月 12 日	
	事後調査結果報告書(工事中) 【その 2】の届出	令和 7 年 6 月 4 日	
	事後調査結果報告書(工事中) 【その 2】の公告	令和 7 年 6 月 25 日	

## 横浜市環境影響評価条例の事後調査結果報告書(供用後)に関する手続の段階



資料：「横浜市環境影響評価条例における対象事業の手続の流れ」

(横浜市 みどり環境局 環境保全部 環境影響評価課ホームページ、令和7年8月調べ)

## 目 次

### 第1章 対象事業の計画内容等

1.1 事業者の名称及び所在地 .....	1
1.2 対象事業の名称 .....	1
1.3 対象事業の種類、規模 .....	1
1.4 対象事業実施区域 .....	1
1.5 対象事業の概要 .....	3
1.6 対象事業の実施経過 .....	7
1.7 供用後に配慮するとした事項 .....	8

### 第2章 事後調査の実施に関する事項

2.1 評価書で記載した事後調査の項目及び手法 .....	13
2.2 事後調査スケジュール .....	14
2.3 事後調査の内容 .....	16

### 第3章 事後調査の結果

3.1 風害 .....	21
3.2 地域社会 .....	27
3.3 景観 .....	40
3.4 供用後に配慮するとした環境保全のための措置の実施状況 .....	57

### 第4章 その他

4.1 事後調査の受託者 .....	77
--------------------	----

### 資料編

#### 風害

1 建物供用後の風向・風速の観測結果 .....	資-1
--------------------------	-----

#### 地域社会

1 自動車交通量調査結果 .....	資-9
2 信号現示階梯図 .....	資-104
3 道路現況図 .....	資-108
4 交差点需要率の算定 .....	資-112



## **第1章 対象事業の計画内容等**



## 第1章 対象事業の計画内容等

### 1.1 事業者の名称及び所在地

名 称：横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発組合

理事長 中山 久招

所在地：神奈川県横浜市西区南幸二丁目 1 番 22 号

### 1.2 対象事業の名称

名 称：横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業

### 1.3 対象事業の種類、規模

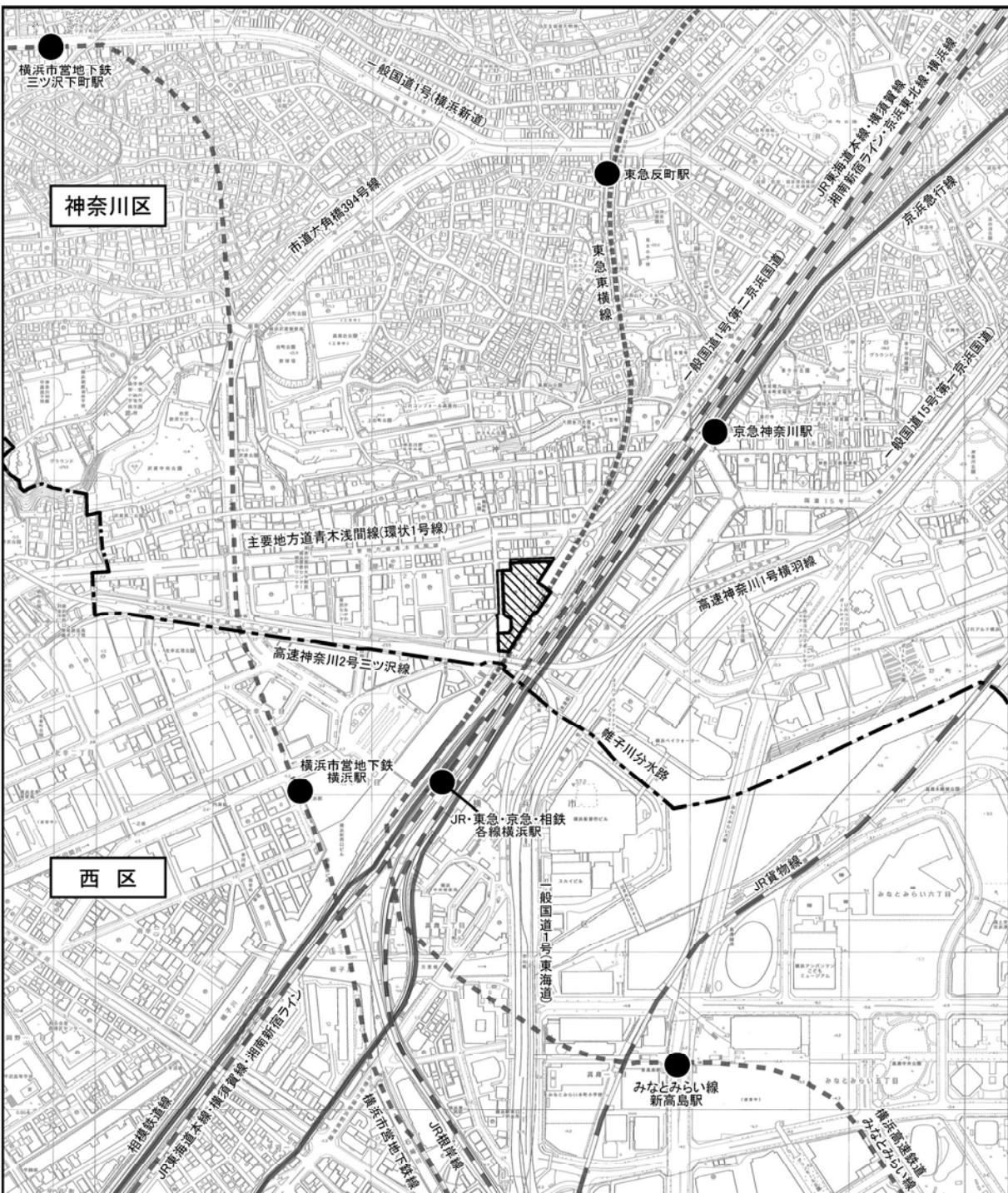
種 類：高層建築物の建設（第1分類事業）

規 模：建築物の高さ：177.51m

延べ面積：79,082.18 m<sup>2</sup>

### 1.4 対象事業実施区域

対象事業実施区域：横浜市神奈川区鶴屋町一丁目の一部（図 1.4-1 参照）



## 凡 例

- — 区境
- ▨ 対象事業実施区域
- 関連事業区域※

※関連事業区域：本事業では、事業実施とともに都市機能の強化の一環として道路等の公共施設の更新・新設を行っており、これらの整備範囲を関連事業区域としました。具体的には、市道高島台116号線と市道高島台106号線の拡幅、並びに交通広場を整備しました。

図1.4-1 計画地位置図

S=1/10,000

0 50 250 500m



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。（横浜市地形図複製承認番号 令7建都計第9102号）

## 1.5 対象事業の概要

### 1.5.1 対象事業の規模等

対象事業の規模等は、表 1.5-1 に示すとおりです。

表 1.5-1 対象事業の規模等

対象事業実施区域	横浜市神奈川区鶴屋町一丁目の一部
主要用途	住宅施設、複合施設 <sup>注5)</sup> 、宿泊施設
地区計画	エキサイトよこはま 22 横浜駅西口駅前・鶴屋町地区地区計画
用途地域	商業地域（防火地域）
指定容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
計画容積率 <sup>注1)</sup> / 建ぺい率	850% / 75%
敷地面積	6,687.15 m <sup>2</sup>
建築面積	4,925.05 m <sup>2</sup>
延べ面積 <sup>注2)</sup>	79,082.18 m <sup>2</sup>
容積対象床面積	56,643.19 m <sup>2</sup>
建築物の最高高さ <sup>注3)</sup>	177.51m
建築物の高さ <sup>注4)</sup>	177.51m
階数	地下 2 階、地上 43 階、塔屋 1 階
工事期間	平成 31 年（2019 年）度～令和 6 年（2024 年）度
供用時期	令和 6 年（2024 年）6 月 20 日

注 1) 本事業の容積率については、「国家戦略住宅整備事業」の認定を受けることで基準容積率 500%から 850%への特例措置を受けております。

注 2) 延べ面積は、建築物の各階の床面積の合計であり、駐車場等の床面積を含みます。

注 3) 建築物の最高高さは、塔屋（屋上の機械室等）の部分を含む高さです。

注 4) 建築物の高さは、建築基準法施行令第 2 条第 6 号の規定による高さです。

注 5) 複合施設は、商業・サービスなどの機能を有した施設構成を指します。本施設では、クリニックモール、小規模保育園、飲食、物販の機能を有しています。

## 1.5.2 施設配置計画

施設配置計画の平面図は図 1.5-2 に、断面図は図 1.5-3 に示すとおりです。

対象事業実施区域が属する「鶴屋町地区」は、「エキサイトよこはま 22 (横浜駅周辺大改造計画)」(横浜市、平成 21 年 12 月 (まちづくりガイドラインが平成 24 年度に改定・平成 30 年 4 月に一部追加・修正))において、地域の就業者や居住者の利便性を高め、にぎわいと界隈性をもった機能を誘導するとともに、多世代の活動や交流を支援する機能や安全・安心をサポートする機能の集積、横浜駅西口のセンターゾーンとの連携を図るべき地区として位置づけられています。そのため、対象事業実施区域の中央に建物低層部、その上部に高層部を整備し、低層部には主に複合施設、高層部には下層に宿泊施設、中・上層に住宅施設を配置しました。

また、本事業で整備した計画建物東側の歩行者デッキ (以下、「ペデストリアンデッキ」といいます。) は、その両側を「JR 横浜タワー計画」<sup>\*1</sup>によって整備されたペデストリアンデッキに接続させました。この接続により、横浜駅西口・きた西口から環状 1 号線 (一般国道 1 号) までの区間を歩車分離させ、かつ、安全で快適な歩行者空間として横浜駅周辺の利便性の向上に寄与させていきます。本事業で整備したペデストリアンデッキと JR 横浜タワー計画との位置関係等については、図 1.5-1 に示すとおりです。ペデストリアンデッキは計画建物の 2 階レベルに接続していますが、2 階から上階へつながる階段を整備し、住宅施設、宿泊施設、複合施設へのアプローチを極力分散させています。

さらに、対象事業実施区域北側と西側は、それぞれ市道高島台 116 号線及び市道高島台 106 号線に接しており、本事業の関連事業<sup>\*2</sup>としてこれら市道に接する敷地の一部を交通広場や道路として整備することで交通利便性の向上を図りました。完成したこれら交通広場や道路は令和 7 年 10 月に横浜市に移管しました。

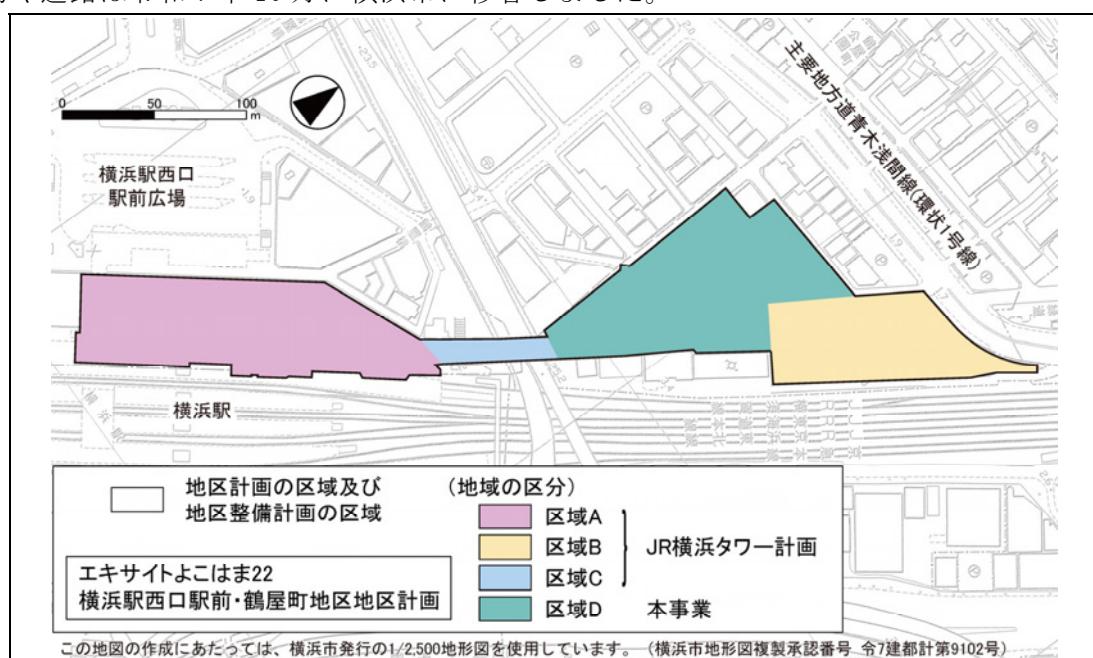


図 1.5-1 対象事業実施区域と「JR 横浜タワー計画」との位置関係

\*1 旧事業名称は「(仮称) 横浜駅西口駅ビル計画 (JR 横浜タワー・JR 横浜鶴屋町ビル)」です。平成 23 年 12 月 22 日に環境影響評価報告書が公告され、平成 24 年 1 月に工事着手、令和 2 年 4 月に工事が完了しています。

\*2 施工の効率性を考慮し、本事業と関連事業は、同一の施工者により実施しました。なお、関連事業は、本体工事との調整で令和 5 年 10 月に着工しました。



## 凡例

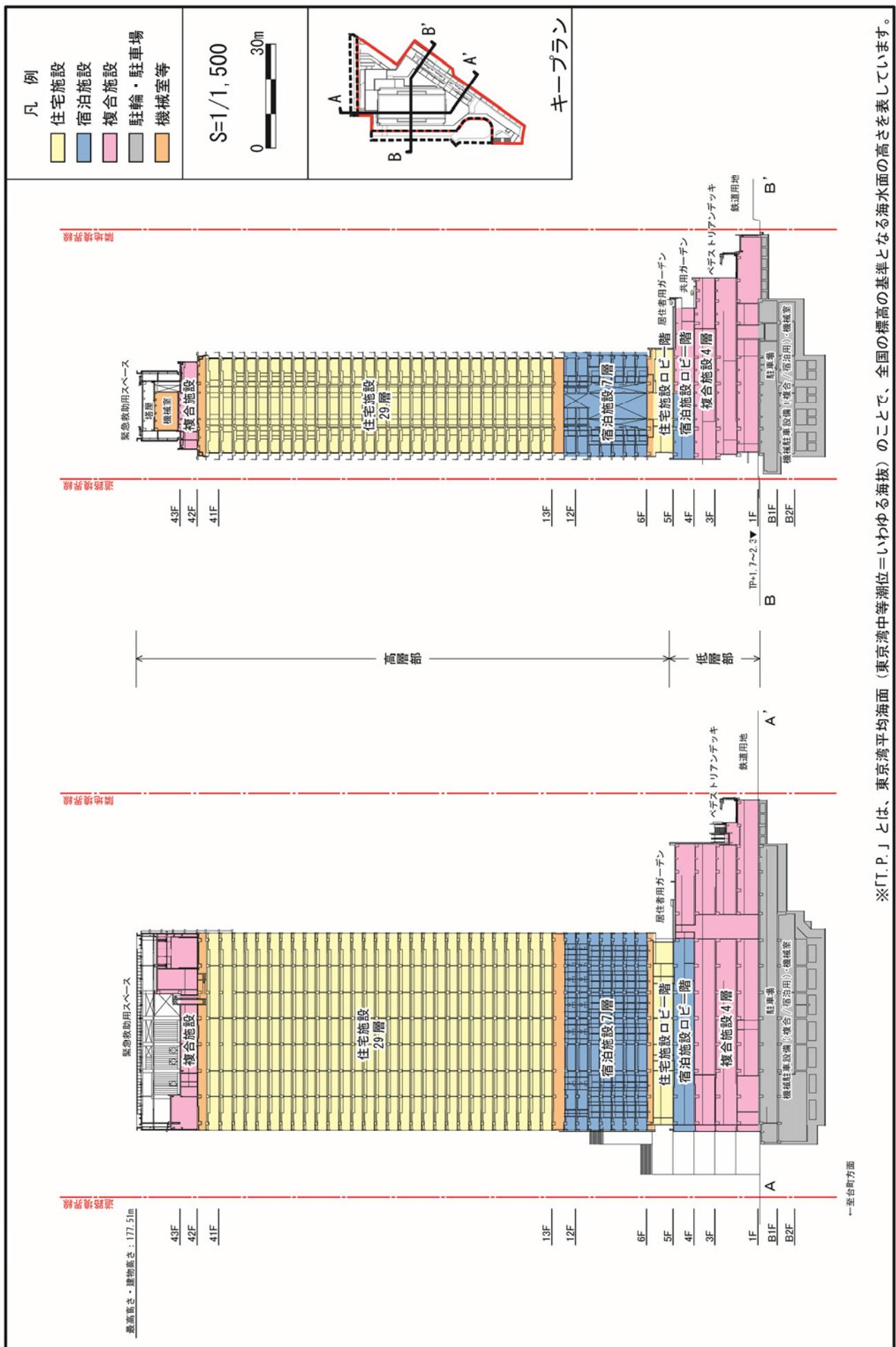
<span style="border: 2px solid red; padding: 2px;">■</span>	対象事業実施区域	<span style="background-color: #f0e6ff; border: 1px solid black; padding: 2px;">■</span>	歩行者デッキ (ペデストリアンデッキ)
<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">■</span>	関連事業区域	<span style="background-color: #9acd32; border: 1px solid black; padding: 2px;">■</span>	緑地 (地上部)
<span style="background-color: #ffcc00; border: 1px solid black; padding: 2px;">■</span>	計画建物 (高層部)	<span style="background-color: #008000; border: 1px solid black; padding: 2px;">■</span>	緑地 (人工基盤部)
<span style="background-color: #ffff00; border: 1px solid black; padding: 2px;">■</span>	計画建物 (低層部)	<span style="background-color: #808080; border: 1px solid black; padding: 2px;">■</span>	道路用地 (整備済、横浜市に移管済)
		<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">■</span>	施設内通路及び車路

図1.5-2 施設配置図

S=1/1,000

0 50m





## 1.6 対象事業の実施経過

本事業は、平成 28 年（2016 年）6 月に横浜市環境影響評価条例に基づく評価書を提出し、平成 28 年（2016 年）7 月 5 日の同書の公告をもって環境影響評価手続が終了しました。

その後、平成 31 年（2019 年）4 月 1 日に工事着手届出書を提出し、令和 6 年（2024 年）6 月 20 日の工事完了届出書をもって工事完了となりました。なお、関連事業は令和 5 年（2023 年）10 月に着工し、令和 6 年（2024 年）11 月に工事完了となりました。

主な経過は表 1.6-1 に示すとおりです。

表 1.6-1 対象事業の主な許可等の状況

許可内容及び根拠法令	許可等手続状況
【建築物の確認】 建築基準法第 6 条第 1 項	令和元年（2019 年）10 月 確認済証交付 令和 5 年（2023 年）12 月 確認済証交付 令和 6 年（2024 年）1 月 檢査済証交付
【地区計画等の区域内における建築物等の届出等】 都市計画法第 58 条の 2 第 1 項	令和元年（2019 年）7 月 届出 令和 5 年（2023 年）12 月 変更届出
【一定の規模以上の土地の形質の変更届出】 土壌汚染対策法第 4 条第 1 項	平成 30 年（2018 年）11 月 届出書提出

## 1.7 供用後に配慮するとした事項

評価書において、供用後に実施することとしている環境の保全のための措置は、表1.7-1(1)～(4)に示すとおりです。

表 1.7-1(1) 評価書において供用後に実施することとした環境の保全のための措置

環境影響評価項目	環境影響要因	環境の保全のための措置
温室効果ガス	施設の供用	<p><b>【計画立案時】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に適用される基準に適合させた建物計画とし、横浜市にその内容を届け出ます（省エネルギーのための措置に関する届出）。</li> <li>高効率機器（ガスコーチェネレーション、ボイラー、冷温水器、空冷チラー等）を採用して、消費エネルギーの削減に努めます。</li> <li>高効率機器（LED 照明、トップランナー変圧器等）を積極的に採用していきます。</li> <li>エネルギー管理システムを採用して、維持管理、計量等に積極的に利用していきます。</li> <li>太陽光パネルの設置を具体化していきます。</li> <li>高性能断熱材の採用などを検討していきます。</li> <li>駐車場内には、電気自動車の充電設備などの設置を検討していきます。</li> </ul> <p><b>【計画建物供用後】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>入居テナント等に対し、荷捌き車両等については、使用用途に応じた適切な排気量の自動車や、次世代自動車、低燃費自動車の採用を依頼していきます。</li> <li>従業員に対しては、通勤時や業務の移動等において、可能な限り公共交通機関の利用を依頼していきます。</li> <li>入居テナントの従業員や施設利用者に対しては、駐車場におけるアイドリングストップや、急発進・急加速、空ぶかしをしない等、エコドライブの取組を促します。</li> <li>エネルギー管理システムを用いた最適運用を行い、年間エネルギー使用量の削減を図ります。</li> <li>住宅施設においては、カーシェアリングの導入についても検討を進めています。</li> <li>本事業では、「横浜市生活環境の保全等に関する条例」に基づく地球温暖化対策計画書及び実施状況報告書の制度に従い、温室効果ガスの排出量及びその削減の程度等について横浜市に報告していきます。</li> </ul>
廃棄物・建設発生土	建物の供用	<p><b>【計画立案時】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>計画建物内に整備する廃棄物保管施設は、飛散防止等の環境保持と分別保管に配慮した適切な規模の一時保管施設を設けます。</li> </ul> <p><b>【計画建物供用後】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅施設の入居者に対しては、ごみの発生抑制の協力及び分別排出の徹底を依頼し、減量化や資源の再利用・再生利用に努めます。</li> <li>宿泊施設の運営会社及び複合施設の各入居テナントには、事業系一般廃棄物並びに産業廃棄物の発生抑制及び分別排出の徹底と、減量化や資源の再利用・再生利用に努めるよう協力を促していきます。</li> </ul>

表 1.7-1(2) 評価書において供用後に実施することとした環境の保全のための措置

環境影響評価項目	環境影響要因	環境の保全のための措置
大気質	建物の供用	<p>【計画立案時】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設備機器については、極力最新の低公害型設備を採用するなど、排出ガス対策に努めます。</li> <li>・省エネルギー型機器の導入や建築物の高断熱化により、設備機器利用による排出ガスの排出量を抑制します。</li> </ul> <p>【計画建物供用後】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居テナント等に対し、荷捌き車両等については、使用用途に応じた適切な排気量の自動車や、次世代自動車、低燃費自動車の採用を依頼していきます。</li> <li>・従業員に対しては、通勤時や業務の移動等において、可能な限り公共交通機関の利用を依頼していきます。</li> <li>・入居テナントの従業員や施設利用者に対しては、駐車場におけるアイドリングストップや、急発進・急加速、空ぶかしをしない等、エコドライブの取組を促します。</li> </ul>
	関連車両の走行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居テナント等に対し、荷捌き車両等については、使用用途に応じた適切な排気量の自動車や、次世代自動車、低燃費自動車の採用を依頼していきます。</li> <li>・従業員に対しては、通勤時や業務の移動等において、可能な限り公共交通機関の利用を依頼していきます。</li> <li>・施設利用者に対しては、ホームページでの鉄道利用推奨PRなどにより、公共交通の利用を促し、自動車利用の抑制に努めます。</li> <li>・入居テナントの従業員や施設利用者に対しては、駐車場におけるアイドリングストップや、急発進・急加速、空ぶかしをしない等、エコドライブの取組を促します。</li> </ul>
騒音	建物の供用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設備の整備・点検を定期的に実施します。</li> </ul>
	関連車両の走行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従業員に対しては、通勤時や業務の移動等において、可能な限り公共交通機関の利用を依頼していきます。</li> <li>・施設利用者に対しては、ホームページでの鉄道利用推奨PRなどにより、公共交通の利用を促し、自動車利用の抑制に努めます。</li> <li>・入居テナントの従業員や施設利用者に対しては、駐車場におけるアイドリングストップや、急発進・急加速、空ぶかしをしない等、エコドライブの取組を促します。</li> </ul>
振動	関連車両の走行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従業員に対しては、通勤時や業務の移動等において、可能な限り公共交通機関の利用を依頼していきます。</li> <li>・施設利用者に対しては、ホームページでの鉄道利用推奨PRなどにより、公共交通の利用を促し、自動車利用の抑制に努めます。</li> <li>・入居テナントに対しては、荷捌き車両に過積載をしないよう、また、急発進・急加速をしない等、エコドライブの取組を促します。</li> </ul>
電波障害	建物の存在	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業に起因するテレビジョン電波障害に対しては、障害の実態を調査、確認の上、必要に応じて受信アンテナの改善や共同受信施設の設置等の適切な対策を行うこととします。</li> <li>・供用後の一定期間、連絡窓口を設け、迅速な対応を図ります。</li> </ul>
日影	建物の存在	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象事業実施区域周辺への日照阻害を低減させるため、計画建物の高層部を南北に長い形状とし、南中時に太陽光があたる建物面積を可能な範囲で最小化します。</li> </ul>

表 1.7-1(3) 評価書において供用後に実施することとした環境の保全のための措置

環境影響評価項目	環境影響要因	環境の保全のための措置
風害	建物の存在	<p><b>【計画立案時】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地上部やペデストリアンデッキ部における計画建物の高層部からの吹き下ろし風や回り込み風の低減を目的として、裾が広い低層部を配置します。</li> <li>風環境評価結果を踏まえ、防風効果のある高さ 5~6m 程度の防風植栽（常緑樹）に加え、更なる植栽を行います。</li> <li>風環境評価結果を踏まえ、ペデストリアンデッキから各階にアプローチする階段に防風効果のある高さ 3.5m、幅 3.0m程度の庇を設けます。</li> <li>風環境評価結果を踏まえ、交通広場に面したペデストリアンデッキ上には、高さ 1.5m程度の手すり等を設けます。</li> </ul> <p><b>【計画建物供用後】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>供用後においては、防風植栽の効果が継続的に確保されるよう、防風植栽を含めた植栽について、適正な維持管理を行います。</li> </ul>
安全 (浸水)	建物の存在	<p><b>【計画立案時】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>過去の極端な気象現象の状況を再認識した上で、「エキサイトよこはま 22（横浜駅周辺大改造計画）」において定められている基本方針を踏まえた雨水排水施設等を整備し、地下階への水の流入を防止できるよう配慮します。</li> <li>「エキサイトよこはま 22（横浜駅周辺大改造計画）」のガイドラインを踏まえ、現在の対象事業実施区域周辺の平均地盤高さ T.P.+1.78 mに対し、帷子川河口の計画高水位（T.P.+2.3m）を基準に、計画建物の 1 階フロアレベルで T.P.+2.3m 以上を確保し、高潮や洪水時の地上階部分への浸水を抑制します。</li> <li>地下駐車場や地下駐輪場等への出入口に防潮板等を設置し、平常時の機能性を確保しながらも、高潮や洪水時に地下階への水の流入を防止できるよう配慮します。</li> <li>巨大地震等の発生で誘発する津波により計画建物が倒壊しないよう、計画建物は堅固な地盤で支持させます。</li> <li>横浜駅西口駅ビル及び駅ビル駐車場棟を結ぶペデストリアンデッキを計画建物の 2 階レベルに接続させることで、津波、高潮時の避難場所、避難経路としての機能を確保させます。</li> <li>ライフライン（エネルギー、電気、通信関係）設備については、地上 3 階等に配置し、T.P.+2.3m以上 の想定を超える高潮や洪水時にも継続使用が可能としていきます。</li> </ul> <p><b>【計画建物供用後】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>計画建物内には防災センターを設置し、社会的影響が大きいと見られる極端な気象現象に即座に対応できる体制を構築します。</li> <li>計画建物内及び外周には、看板や施設案内図等に有事の際の避難経路等をわかりやすく示し、施設利用者等に注意喚起していきます。</li> <li>有事の際は、災害等の状況の速やかな把握を行うとともに、施設利用者・居住者に対してその情報や、避難情報の提供に努めます。</li> </ul>

表 1.7-1(4) 評価書において供用後に実施することとした環境の保全のための措置

環境影響評価項目	環境影響要因	環境の保全のための措置
地域社会 (交通混雑・歩行者の安全)	関連車両の走行に伴う交通混雑	<p><b>【計画立案時】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本事業で整備する駐車場は、対象事業実施区域内に横浜市駐車場条例の附置義務に基づく必要台数を確保します。</li> <li>用途ごとの駐車場に至るまでに十分な待機スペースを確保し、入庫車両が市道高島台 106 号線にあふれることがないよう配慮します。</li> <li>対象事業実施区域内の駐車場へのアプローチ道は、十分な待機スペースを確保し、路上駐車を防止します。</li> </ul> <p><b>【計画建物供用後】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>従業員に対しては、通勤時や業務の移動等において、可能な限り公共交通機関の利用を依頼していきます。</li> <li>施設利用者に対しては、ホームページでの鉄道利用推奨PRなどにより、公共交通の利用を促し、自動車利用の抑制に努めます。</li> <li>施設利用者には、周辺交差点の交通混雑の状況を施設内において周知するなど、更なる交通混雑を回避できる方策を講じます。</li> <li>地下駐車場の運用にあたっては、平常時は機械式駐車場を優先的に使用していきます。</li> <li>建物竣工後には、「エキサイトよこはま 22」の駐車場ルールに基づき、周辺地区の駐車場と連携していきます。</li> <li>主要地方道青木浅間線（環状 1 号線）及び市道高島台 106 号線等において路上駐車等が生じないよう、横浜市と神奈川タクシーセンター等へ働きかけます。</li> </ul>
	関連車両の走行に伴う歩行者の安全	<p><b>【計画立案時】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内の歩行者の安全確保、バリアフリーについて配慮します。</li> <li>駐車場の出入口には出庫灯等の整備により、歩行者や自転車に自動車走行の注意喚起を行っていきます。</li> </ul> <p><b>【計画建物供用後】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場出入口付近は、適宜植栽の剪定を行い、十分な見通しを確保していきます。</li> </ul>
	建物の供用に伴う歩行者の交通混雑	<p><b>【計画立案時】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>横浜駅西口駅ビル計画と連続するペデストリアンデッキは、十分な幅員を確保します。</li> <li>敷地内の歩行者の安全確保、バリアフリーについて配慮します。</li> </ul> <p><b>【計画建物供用後】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場の出入口には出庫灯等の整備により、歩行者や自転車利用者に対し、自動車走行の注意喚起を行っていきます。</li> </ul>
景観	建物の存在	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物配置や形状等について、周辺景観との調和や圧迫感による影響を少なくするよう配慮します。特に、計画建物の北側と西側は、現在の道路端（歩行空間）から 3~6m のセットバック、また、高層棟の東側も主な歩行者動線となるペデストリアンデッキからセットバックさせ、圧迫感の低減を図ります。</li> <li>外壁については高層部・低層部の高さを意識したデザイン上の分節を検討するなど、今後の詳細検討の中で、色彩や外壁材、デザイン等の工夫を行うことにより、眺望の調和や圧迫感の低減に努めます。</li> <li>「エキサイトよこはま 22（横浜駅周辺大改造計画）」における景観形成の考え方を踏まえて、横浜の玄関口に隣接する地区にふさわしい都市景観の創造に努めます。</li> <li>「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」や「横浜市景観ビジョン」、「横浜市景観計画」等を踏まえて魅力ある都市景観の創造に努めます。</li> </ul>



## **第2章 事後調査の実施に関する事項**



## 第2章 事後調査の実施に関する事項

### 2.1 評価書で記載した事後調査の項目及び手法

評価書において予測評価を行った環境影響評価項目のうち、供用後を対象に事後調査項目として選定した項目は、表 2.1-1 に示すとおりです。

表 2.1-1 事後調査項目の選定・非選定の理由（供用後）

時期	項目	環境影響要因	選定・非選定	選定・非選定の理由
供用後	温室効果ガス	建物の供用	×	横浜市の 2014 年度における温室効果ガス（二酸化窒素）の排出量速報値（2136.5 万 tCO <sub>2</sub> ）に対し、本事業による排出量は最大でも年間 0.8 万 tCO <sub>2</sub> （0.04%）程度と考えられるため、選定しません。
	一般廃棄物	建物の供用	×	住宅施設からの廃棄物は横浜市に、宿泊施設及び複合施設からの廃棄物は入居テナント等によって適正な処理・処分が行われると考えられるため、選定しません。
	産業廃棄物	建物の供用	×	建物の供用（設備機器等の稼働）に伴う一般大気環境への影響の程度としては小さいと考えられるため、選定しません。
	大気汚染	建物の供用	×	
		関連車両の走行	×	本事業の関連車両の走行に伴う沿道大気環境への影響の程度は小さいと考えられるため、選定しません。
	騒音	建物の供用	×	建物の供用（設備機器等の稼働）に伴う騒音の影響の程度は小さいと考えられるため、選定しません。
		関連車両の走行	×	本事業の関連車両の走行に伴う道路交通騒音の影響の程度は小さいと考えられるため、選定しません。
	振動	関連車両の走行	×	本事業の関連車両の走行に伴う道路交通振動の影響の程度は小さいと考えられるため、選定しません。
	電波障害	建物の存在	×	本事業に起因するテレビ電波受信障害に対しては、必要に応じて適切な対策を行うため、選定しません。
	日影 (日照阻害)	建物の存在	×	公共性の高い施設における日影時間は短時間であり、本事業による日影が居住環境に著しい影響を及ぼさないと考えられるため、選定しません。
	風害	建物の存在	○	風は常に変化するため、予測の不確実性の補完、及び環境の保全のための措置の実施状況を把握するため選定します。
	安全(浸水)	建物の存在	×	計画建物は、「エキサイトよこはま 22」等の横浜市の上位計画に整合させた計画としており、安全性に関しても十分配慮した建物となるため、選定しません。
	地域社会 (交通混雑)	建物の供用	×	計画建物を利用する歩行者による交通混雑は、主として横浜駅とつながるペデストリアンデッキに概ね集約されるため、周辺交通に著しい影響を及ぼさないと考えられることから、選定しません。
		関連車両の走行	○	対象事業実施区域周辺の主要交差点では交通混雑が現況において発生していることを鑑み、予測結果の補完、並びに環境の保全のための措置の実施状況を把握することを目的として選定します。
	地域社会 (歩行者の安全)	関連車両の走行	×	本事業の供用後には、歩車分離されたペデストリアンデッキが整備され、歩行者の安全性及び利便性は現状よりも向上すると考えられるため、選定しません。
	景観	建物の存在	○	計画建物が出現することによる周辺景観との調和の状態と、圧迫感の状況を確認するため、選定します。

## 2.2 事後調査スケジュール

本事業の供用後の事後調査実施時期及び事後調査結果報告書の提出時期は、表 2.2-1 に示すとおりです。

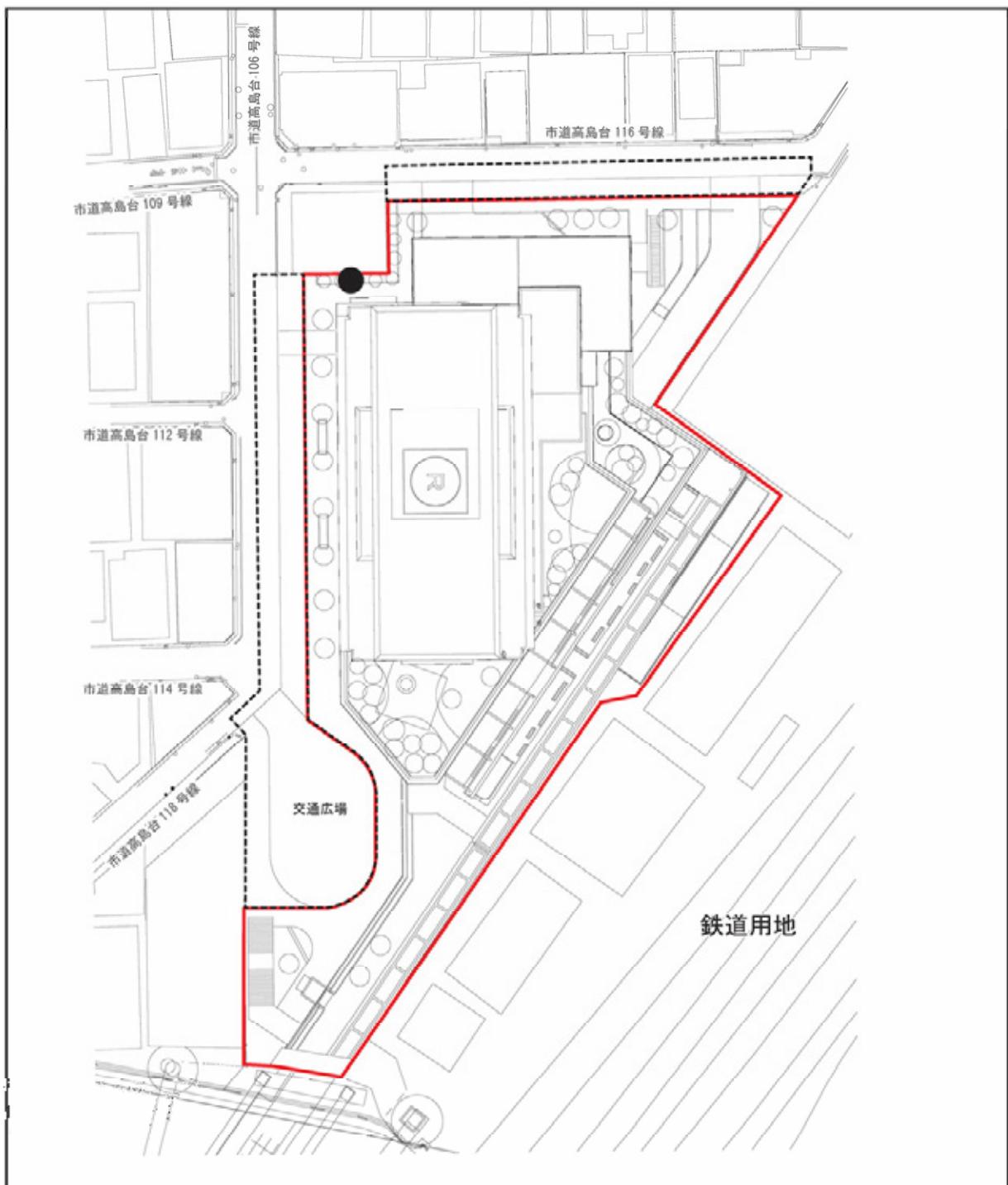
表 2.2-1 事後調査スケジュール（供用後）

### 2.3 事後調査の内容

評価書に記載している本事業で選定した事後調査項目の調査内容は、表 2.3-1 に示すとおりです。

表 2.3-1 事後調査の内容（供用後）

項目	調査項目	調査頻度	調査位置	調査時期	調査方法
風害	建物供用後の風向・風速	1年間連続	風洞実験の防風対策により改善が見込まれた地点のうち適切な地点の付近 1 地点(図 2.3-1 参照)	計画建物の竣工月から 1 年間とします。	「気象観測指針」等に基づく調査手法
	環境の保全のための措置の実施状況	適宜	対象事業実施区域内	上記、調査期間中とします。	防風対策等が適切に実施、維持されているかを現地調査により確認
地域社会	建物供用後の関連車両台数	平日・休日 1回	現地調査を行った主要交差点のうち、下記の 4 交差点(図 2.3-2 参照) ・青木橋 ・鶴屋町 3 丁目 ・鶴屋町 1 丁目 ・台町入口	建物供用後の適切な時期(1 年以内)の各 24 時間とします。	方向別、車種別、時間帯別にカウンターを用いて 15 分ごとに集計
	環境の保全のための措置の実施状況	適宜	対象事業実施区域内	建物供用後から、上記、調査期間中までとします。	現地調査並びに運営会社等へのヒアリング
景観	主要な眺望地点からの景観、及び圧迫感の変化	1回	予測を行った 10 地点(図 2.3-3 参照)	計画建物の竣工年の夏季とします。	予測地点と同地点における写真撮影
	環境の保全のための措置の実施状況	適宜	対象事業実施区域内	建物供用後	現地調査(目視)により、実施状況を把握



### 凡例

対象事業実施区域

風環境調査地点

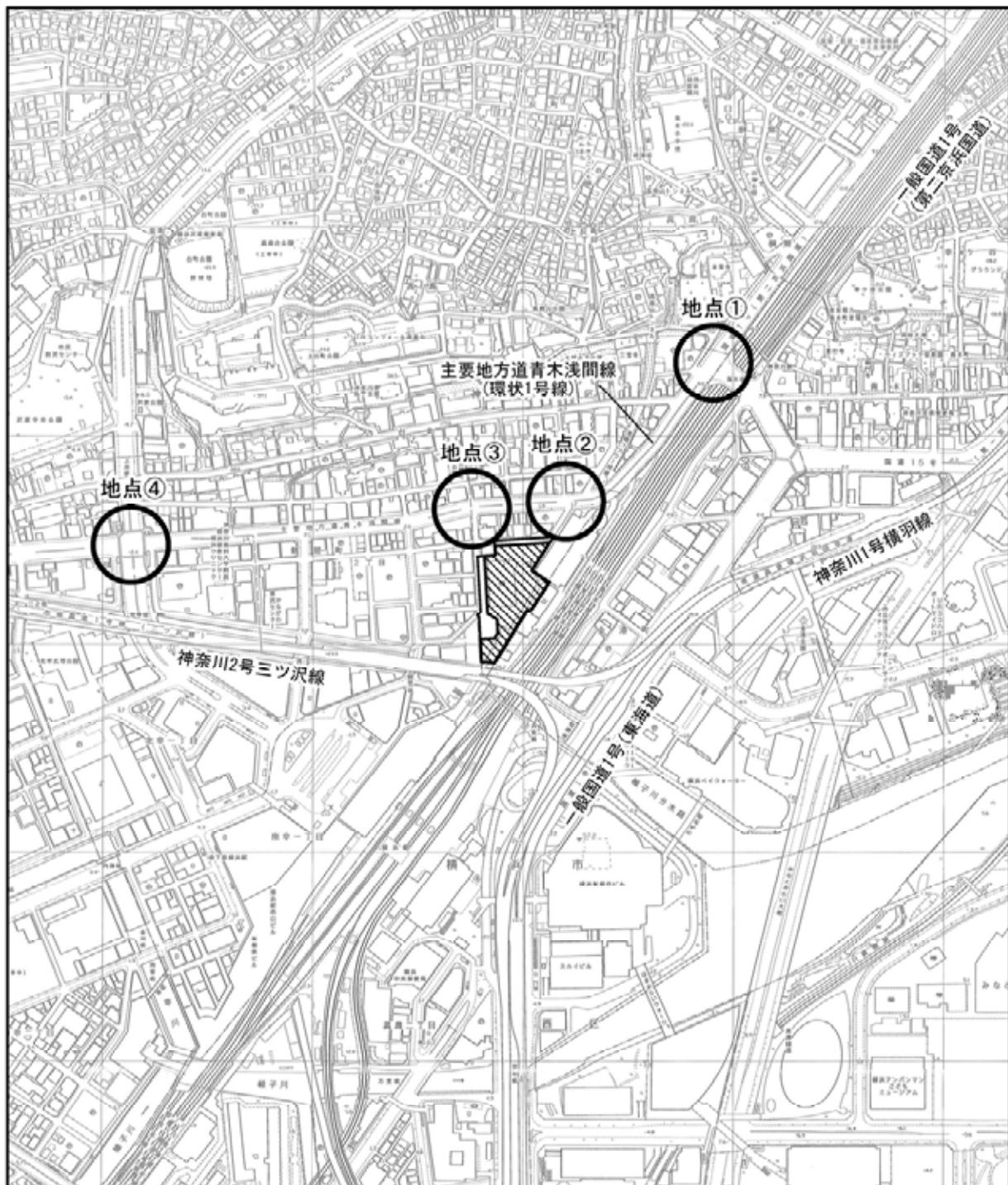
関連事業区域

図2.3-1 風環境調査地点

S=1/1,000

0 50m





### 凡 例

対象事業実施区域

関連事業区域

自動車交通量調査地点 (24h調査)

地点①：青木橋交差点

地点②：台町入口交差点

地点③：鶴屋町1丁目交差点

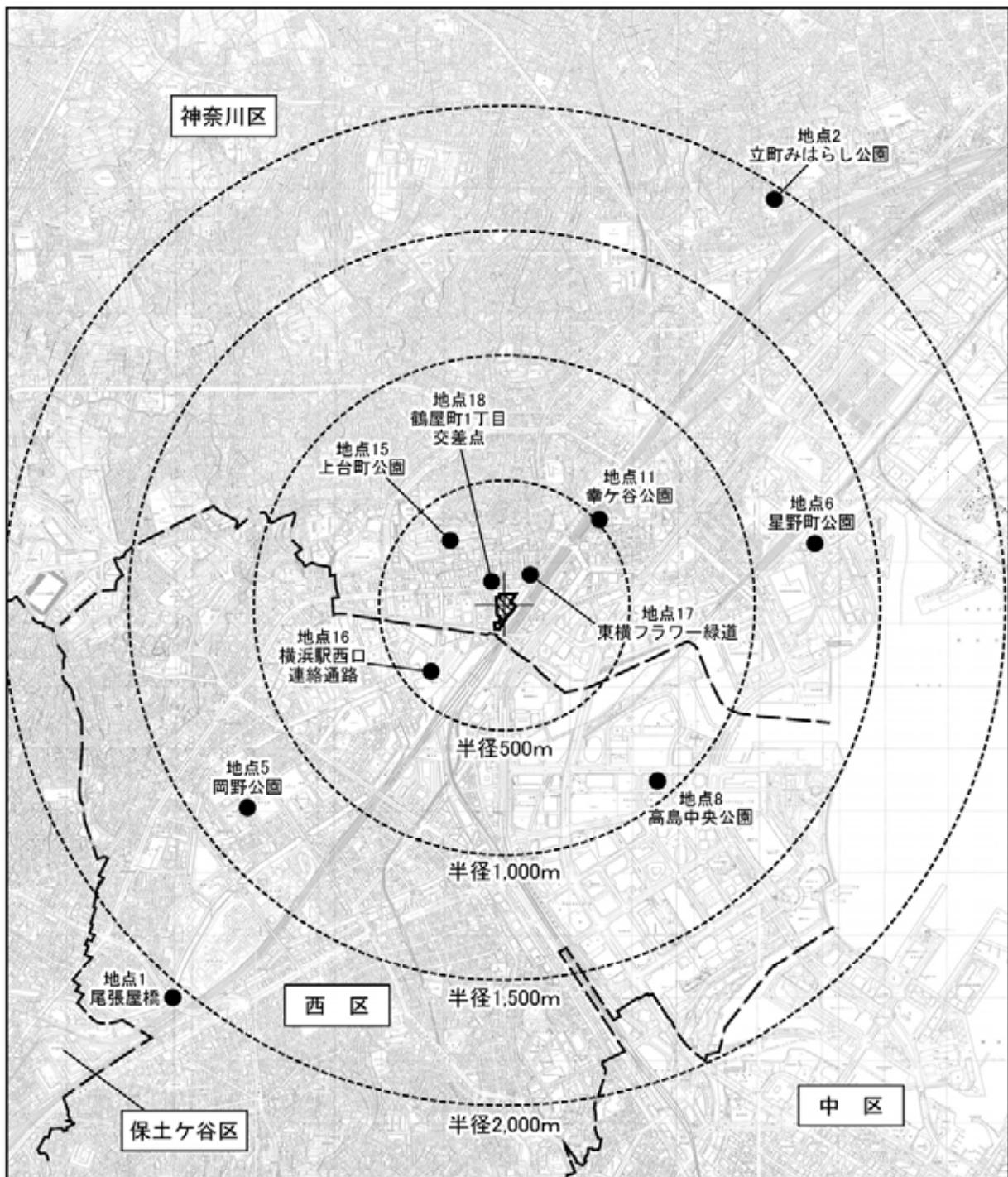
地点④：鶴屋町3丁目交差点

図2.3-2 自動車交通量調査地点

S=1/7,500  
0 50 300m



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。 (横浜市地形図複製承認番号 令7建都計第9102号)



### 凡 例



対象事業実施区域



景観調査地点(眺望の変化)

※図中の円の中心は、計画建物の高層部を中心にしています。  
地点番号は、評価書において選定した番号を踏襲しています。

図2.3-3 景観調査地点位置図

S=1/25,000

0 100 500 1000m



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。（横浜市地形図複製承認番号 令7建都計第9102号）

