

令和5年4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)北仲通北地区B-1地区新築工事
環境影響評価準備書に係る調査審議について(答申)

令和4年11月7日環創環評第299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、本件に係る審査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：東急不動産株式会社

代表者：代表取締役社長 星野 浩明

所在地：東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号

名称：京浜急行電鉄株式会社

代表者：取締役社長 川俣 幸宏

所在地：神奈川県横浜市西区高島一丁目2番8号

名称：第一生命保険株式会社

代表者：代表取締役社長 隅野 俊亮

所在地：東京都千代田区有楽町一丁目13番1号

2 対象事業の名称及び種類

名称：(仮称)北仲通北地区B-1地区新築工事(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

横浜市中区海岸通5丁目25番1(以下「計画地」といいます。)

4 対象事業の目的

本事業の計画地は、北仲通北再開発等促進地区に属し、立地特性と、地区計画で定められた都心部の新しい拠点にふさわしい土地利用の実現、シンボル性の高い景観形成等のまちづくり方針を踏まえ、今後の横浜の国際競争力強化に資する多様な産業の受け皿となる業務機能、周辺地区とのにぎわい軸を形成する特色ある商業機能並びに幅広い居住ニーズに対応する都心型住宅機能を有する多機能複合施設を新設するものです。あわせて、水際のにぎわいを演出する水辺に開かれた魅力的な外構空間を生み出すとともに、北仲通地区及び都心臨海部に調和し、群としてまとまりのある横浜らしい品格のある眺望景観を形成することにより、まちづくりに貢献する事業を進めることが目指されています。

5 対象事業の主な内容

本事業の主な内容は下表のとおりとされています。

表 本事業の主な内容

計画地	横浜市中区海岸通5丁目25番1
主要用途	共同住宅、事務所、店舗
用途地域	商業地域（防火地域）
指定容積率／建ぺい率	400% / 80%
計画容積率／建ぺい率	約600% / 約73%
対象事業実施区域の面積	約1.3ha（歩行者デッキ部分を含む）
敷地面積	約12,345 m ²
建築面積	約9,000 m ²
延べ面積	約110,000 m ²
容積対象床面積	約74,100 m ²
建築物の最高高さ	約162m
建築物の高さ	約150m
住戸数	約700戸
階数	地下1階、地上40階、塔屋3階
工事予定期間	令和5年度～令和9年度
供用予定時期	令和9年度

計画建築物の構成は、「高層棟」「低層棟」を配置し、高層棟には主に共同住宅の住戸、低層棟には主に店舗及び事務所を配置する計画としています。

低層棟については、「北仲通北地区デザインガイドライン」の趣旨を踏まえ、周辺の歴史的建築物の色見から抽出した中明度程度の色彩を基調とし、周辺地区との調和を図るとされています。また、高層棟においては圧迫感を軽減する外壁面の形状や色彩の検討、基壇部計画等の配慮を行い、ファサードデザインにおいては現代的な表情を持つように工夫を図るとされています。なお、隣接する北仲通北第二公園との接続については、関係機関等と協議を行い、詳細を検討するとされています。

第2 地域の特性

計画地及びその周辺は、1859～1889年にかけて埋立・整地された土地で、用途地域は、商業地域に指定されています。計画地の地質は埋土で、軟弱地盤の層厚は0～5mです。

計画地周辺の、主な教育機関は、Gymboree International Preschool & Afterschool 馬車道校及びポピンズナーサリースクール馬車道があり、主な官公庁は、横浜第2合同庁舎及び横浜市役所があります。

周辺道路網は、計画地南西側は市道新港第93号線に接しており、計画地南側は、一般国道133号、市道栄本町線第7188号線及び高速神奈川1号横羽線が通っています。計画地近傍の旅客用鉄道駅は、JR線及び横浜市営地下鉄線の桜木町駅、みなとみらい線馬車道駅があります。計画地の最寄り駅は、みなとみらい線馬車道駅です。計画地周辺は、横浜市営バスのほか、民営バスや周遊バスが運行しています。

第3 審査意見

本事業を進めるに当たっては、事業内容及び地域特性を考慮し、準備書（以下「準備書」といいます。）に記載された事項に加え、以下に示す事項に留意する必要があります。

1 事業計画

(1) 緑化計画

屋上及び敷地北側の緑地は、日照等の状況や管理手法を踏まえて計画を検討すること。また、広場と北仲通北第二公園との一体的な利用がしやすいような設えを、現在の利用状況も踏まえて検討すること。

2 環境影響評価項目

(1) 工事中

ア 廃棄物・建設発生土

混合廃棄物等の排出抑制について、設定した数値目標を評価書に記載し、その達成に向けて努めること。また、数値目標を設定できない廃棄物についても、環境の保全のための措置を徹底し、排出量の一層の抑制に努めること。

イ 土壌

既存資料により、土壌汚染が明らかになっているため、施工計画に応じた詳細な対策を、評価書に記載すること。

ウ 地域社会

対象事業実施区域周辺に工事車両を待機させない計画としていることから、その検証のため、事後調査の項目に、路上の待機車両の台数の調査を加えること。

(2) 供用後

ア 騒音

予測に見込まれていた防音パネルの設置位置及び防音効果等を、予測条件として評価書に記載すること。また、地上 31m における予測結果の根拠についても、評価書に記載すること。

イ 地域社会

通学路等への影響も確認していることが分かるように、歩行者交通量調査地点の選定理由を、評価書に記載すること。

■ 横浜市環境影響評価条例に基づく手続経過

令和4年10月14日	事業者は準備書を提出											
令和4年10月31日	事業者は準備書周知計画書、概要チラシを提出											
令和4年11月4日	市長は準備書の提出を受けた旨を市報公告し、準備書の写しの縦覧を開始（令和4年12月19日まで46日間） 市長は準備書に対する意見書の受付を開始（令和4年12月19日まで46日間） 意見書数 9通											
令和4年11月4日 ～11月13日	事業者は対象地域内に準備書の概要及び説明会の開催を周知（対象地域の住宅等へ資料配布（32,521部））											
令和4年11月7日	環境影響評価審査会 市長は準備書に係る調査審議について審査会に諮問、事業者説明（準備書）、質疑及び審議											
令和4年11月30日	環境影響評価審査会 事務局説明（指摘事項等一覧）、事業者説明（補足資料）、質疑及び審議											
令和4年12月2日 12月3日	事業者は準備書説明会を開催 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>開催日</th> <th>場所</th> <th colspan="2">参加者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12月2日（金）</td> <td>神奈川県産業振興センター</td> <td>35名</td> <td rowspan="2">合計 69名</td> </tr> <tr> <td>12月3日（土）</td> <td>同上</td> <td>34名</td> </tr> </tbody> </table>	開催日	場所	参加者		12月2日（金）	神奈川県産業振興センター	35名	合計 69名	12月3日（土）	同上	34名
開催日	場所	参加者										
12月2日（金）	神奈川県産業振興センター	35名	合計 69名									
12月3日（土）	同上	34名										
令和5年1月12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（「準備書説明会の開催状況、質疑、意見の概要及び事業者の説明」、補足資料）、質疑及び審議											
令和5年2月3日	事業者は準備書意見見解書を提出											
令和5年2月24日	市長は準備書意見見解書の提出を受けた旨を市報公告し、準備書意見見解書の写しの縦覧を開始（令和5年3月10日まで15日間） 市長は準備書に対する意見陳述申出書の受付を開始（令和5年3月10日まで15日間） 意見陳述申出書数 0通											
令和5年3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（準備書意見見解書、補足資料）、質疑及び審議											
令和5年3月27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）、質疑及び審議											
令和5年4月27日	環境影響評価審査会 事務局説明（答申案）、質疑及び審議											

■ 事業者が当審査会に提出した補足資料

- 1 計画建築物の形状及びデザイン
- 2 北仲ノット展望フロアからの眺望
- 3 供用時における上空の騒音予測
- 4 公共施設を考慮した歩行者混雑の予測及び評価
- 5 既存の護岸の構造等
- 6 土壌汚染の残置範囲と計画建築物の配置及び対策方針
- 7 工事用車両の待機スペース
- 8 工事中に発生する廃棄物のリサイクル
- 9 設備の稼働による上空の騒音予測
- 10 地域社会の補足説明
- 11 太陽光発電施設の概要
- 12 工事用車両の待機スペース（仕上げ工事等の工事期間）
- 13 工事中に発生する廃棄物削減の取り組み

■ 横浜市環境影響評価審査会委員（五十音順 敬称略）

上野 佳奈子

奥 真美（会長）

押田 佳子

片谷 教孝

菊本 統（副会長）

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