

(仮称) 北仲通北地区 B-1 地区新築工事
事後調査結果報告書 (工事中その 1)

令和 7 年 9 月

東急不動産株式会社
京浜急行電鉄株式会社
第一生命保険株式会社

はじめに

横浜市による「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」（横浜市、平成 27 年 2 月）では、北仲通地区が属する関内・関外地区の他、東神奈川臨海部周辺地区、横浜駅周辺地区、みなとみらい 21 地区、山下ふ頭周辺地区の都心臨海部 5 地区をつなぐ「みなと交流軸」の形成と「地区の結節点における連携強化」を重点項目とし、都心臨海部 5 地区の一体的なまちづくりにより、港とともに発展する横浜ならではの都心形成を目指すとしています。

対象事業が実施されるべき区域（以下、「対象事業実施区域」といいます。）が位置する北仲通地区は、新たな開発により都市機能の集積が進む“みなとみらい 21 地区”と、古くからの中心市街地である“関内地区”の結節点に位置し、都市計画道路栄本町線や都市高速鉄道みなとみらい線の開通にあわせて、再開発等により横浜都心部にふさわしい機能の集積を図り、歴史的資産の保全・活用や水辺のプロムナードの整備等、魅力ある都心づくりを進めている地区です。

また、北仲通地区は、「関内・関外地区活性化ビジョン」（横浜市 関内・関外地区活性化協議会、令和 2 年 3 月）で示されているまちづくり方針である、持続的なにぎわいと活力づくり、回遊性を高める基盤づくり、誰もが安心できる環境づくりと連続性をもった拠点として発展することが期待されています。

さらに、北仲通地区の都市計画道路栄本町線を挟んだ北側の北仲通北地区は、都心部の新しい拠点にふさわしい土地利用の実現と、シンボル性の高い景観形成、にぎわいの創出を目的に、「北仲通北再開発等促進地区地区計画」（横浜市、令和 2 年 9 月最終変更）（以下、「地区計画」といいます。）として平成 19 年 10 月に策定され、その後、東日本大震災以降の防災対策への社会的要請の高まりや、都市再生緊急整備地域への指定等を受け、逐次地区計画が見直されてきました。

このような立地特性と、当該地区の横浜市のまちづくり方針を踏まえ、「（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。）では、北仲通北再開発等促進地区地区計画区域の B-1 地区において、今後の横浜の国際競争力強化に資する魅力的な業務機能、商業機能及び都心型住宅機能を有する多機能複合施設を新設し、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ています。

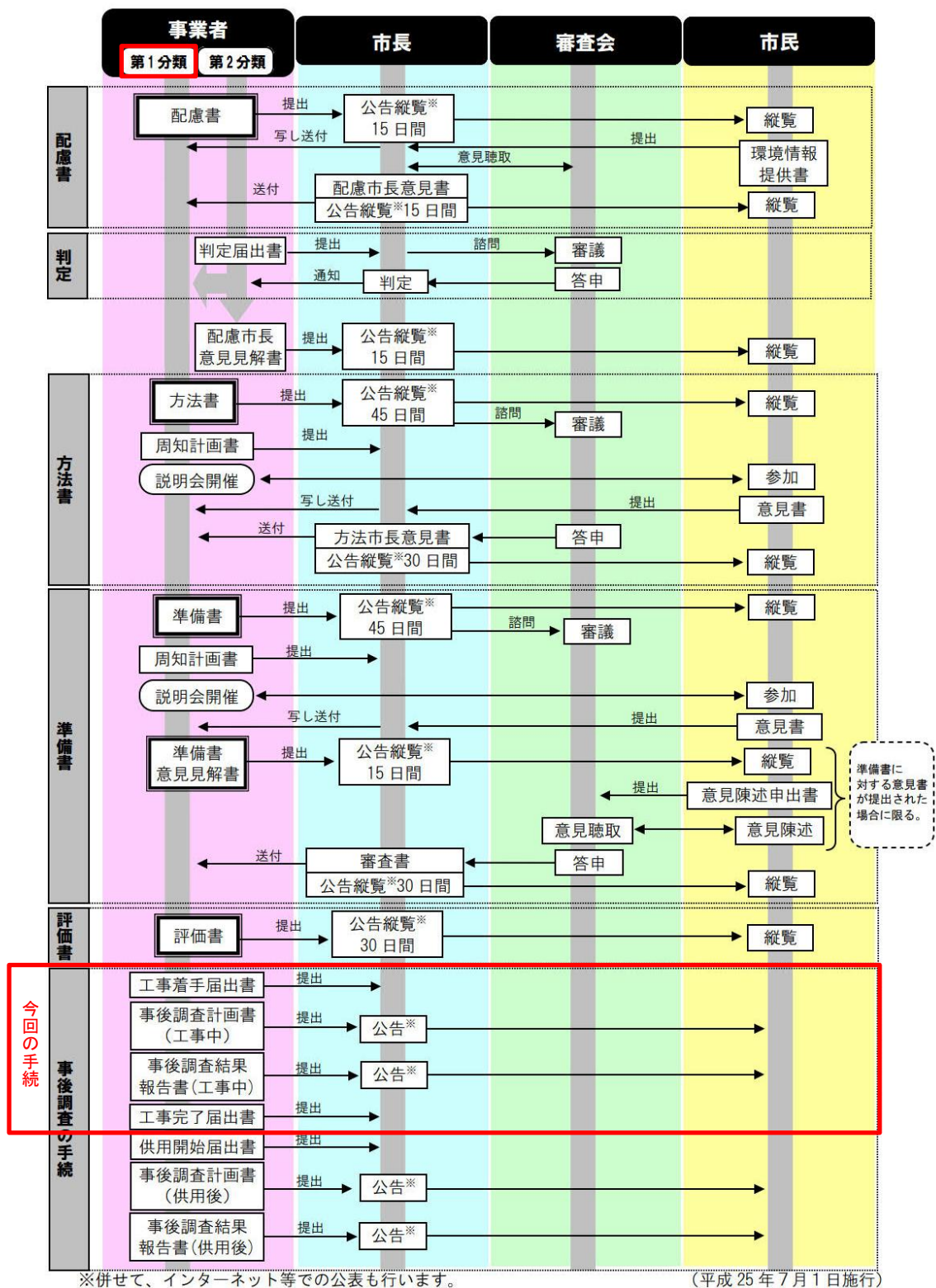
本事業は、横浜市環境影響評価条例の第 1 分類事業に該当する高層建築物の建設事業であることから、同条例に基づき「（仮称）北仲通北地区 B-1 地区新築工事 環境影響評価書」（以下、「評価書」といいます。）として取りまとめています。

また、本事業では、令和 5 年から解体、建設工事を順次行い、令和 9 年度中の供用開始を目指しており、令和 5 年 9 月に提出した「（仮称）北仲通北地区 B-1 地区新築工事 事後調査計画書（工事中）」に基づいて実施した工事中の事後調査結果を「事後調査結果報告書（工事中 その 1）」としてまとめました。今後も、横浜市から送付された審査書等の内容も踏まえつつ、環境に配慮した事業を進めていきます。

評価書提出までの環境影響評価手続き経緯一覧

	項目	日付	備考
計画段階配慮書手続	提出	令和3年8月13日	
	公告	令和3年9月3日	
	縦覧	令和3年9月3日～9月17日	縦覧期間：15日間
	環境情報提供書の受付	令和3年9月3日～9月17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3年9月15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3年10月11日	会場：横浜市庁舎
	配慮市長意見書の送付	令和3年11月12日	
	配慮市長意見書の公告	令和3年11月15日	
	配慮市長意見書の縦覧	令和3年11月15日～11月29日	縦覧期間：15日間
環境影響評価方法書手続	提出	令和4年1月25日	
	公告	令和4年2月15日	
	縦覧	令和4年2月15日～3月31日	縦覧期間：45日間
	意見書の受付	令和4年2月15日～3月31日	意見書：4通
	環境影響評価審査会（1回目）	令和4年2月28日	会場：横浜市庁舎
	説明会の開催	令和4年3月11日（平日） 3月12日（休日）	会場：神奈川中小企業 センタービル
	環境影響評価審査会（2回目）	令和4年3月29日	会場：横浜市庁舎
	環境影響評価審査会（3回目）	令和4年4月28日	会場：横浜市庁舎
	環境影響評価審査会（4回目）	令和4年5月31日	会場：横浜市庁舎
	環境影響評価審査会（5回目）	令和4年6月13日	会場：横浜市庁舎
	方法市長意見書の送付	令和4年6月27日	
	方法市長意見書の公告	令和4年7月15日	
	方法市長意見書の縦覧	令和4年7月15日～8月15日	縦覧期間：32日間
環境影響評価準備書手続	提出	令和4年10月14日	
	公告	令和4年11月4日	
	縦覧	令和4年11月4日～12月19日	縦覧期間：46日間
	意見書の受付	令和4年11月4日～12月19日	意見書：9通
	環境影響評価審査会（1回目）	令和4年11月7日	会場：横浜市庁舎
	環境影響評価審査会（2回目）	令和4年11月30日	会場：横浜市庁舎
	説明会の開催	令和4年12月2日（平日） 12月3日（休日）	会場：神奈川中小企業 センタービル
	環境影響評価審査会（3回目）	令和5年1月12日	会場：横浜市庁舎
	準備書意見見解書の提出	令和5年2月3日	
	公告	令和5年2月24日	
	縦覧	令和5年2月24日～3月10日	縦覧期間：15日間
	意見陳述の申出	令和5年2月24日～3月10日	0通
	環境影響評価審査会（4回目）	令和5年3月2日	会場：横浜市庁舎
	環境影響評価審査会（5回目）	令和5年3月27日	会場：横浜市庁舎
	環境影響評価審査会（6回目）	令和5年4月27日	会場：横浜市庁舎
	審査書の送付	令和5年5月15日	
	審査書の公告	令和5年6月5日	
	審査書の縦覧	令和5年6月5日～7月4日	縦覧期間：30日間
環境影響評価書手続	環境影響評価書の提出	令和5年7月14日	
	公告	令和5年8月4日	
	縦覧	令和5年8月4日～9月4日	縦覧期間：32日間
事後調査手続	工事着手届出書の提出	令和5年8月29日	
	事後調査計画書(工事中)の提出	令和5年9月29日	
	事後調査計画書(工事中)の公告	令和5年10月25日	

「横浜市環境影響評価条例」の手の続の流れと事後調査（工事中）の段階



出典：「横浜市環境影響評価条例の手の続の流れ」

(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)

目次

第1章 対象事業の計画内容	1-1
1.1 事業計画の概要	1-1
1.2 対象事業の概要	1-3
1.2.1 対象事業の規模等	1-3
1.2.2 施設配置計画	1-4
1.3 工事の施工計画	1-9
1.4 工事中に配慮する事項	1-13
1.5 対象事業の実施経過	1-16
第2章 事後調査の実施に関する事項	2-1
2.1 事後調査計画書で記載した事後調査の項目及び手法	2-1
2.2 事後調査の実施時期、実施期間等	2-7
第3章 事後調査結果	3.1-1
3.1 廃棄物・建設発生土	3.1-1
3.1.1 事後調査方法等	3.1-1
3.1.2 事後調査結果	3.1-1
3.1.3 事後調査結果の考察	3.1-6
3.2 大気質	3.2-1
3.2.1 事後調査方法等	3.2-1
3.2.2 事後調査結果	3.2-2
3.2.3 事後調査結果の考察	3.2-6
3.3 土壌	3.3-1
3.3.1 事後調査方法等	3.3-1
3.3.2 事後調査結果	3.3-1
3.3.3 事後調査結果の考察	3.3-2
3.4 騒音	3.4-1
3.4.1 事後調査方法等	3.4-1
3.4.2 事後調査結果	3.4-3
3.4.3 事後調査結果の考察	3.4-7
3.5 振動	3.5-1
3.5.1 事後調査方法等	3.5-1
3.5.2 事後調査結果	3.5-3
3.5.3 事後調査結果の考察	3.5-6
3.6 地域社会（交通混雑）	3.6-1
3.6.1 事後調査方法等	3.6-1
3.6.2 事後調査結果	3.6-5
3.6.3 事後調査結果の考察	3.6-10
資料編	
1.1 廃棄物	資料 1.1-1
1.2 大気質	資料 1.2-1
1.3 地域交通（交通混雑）	資料 1.3-1

第 1 章 対象事業の計画内容

第1章 対象事業の計画内容

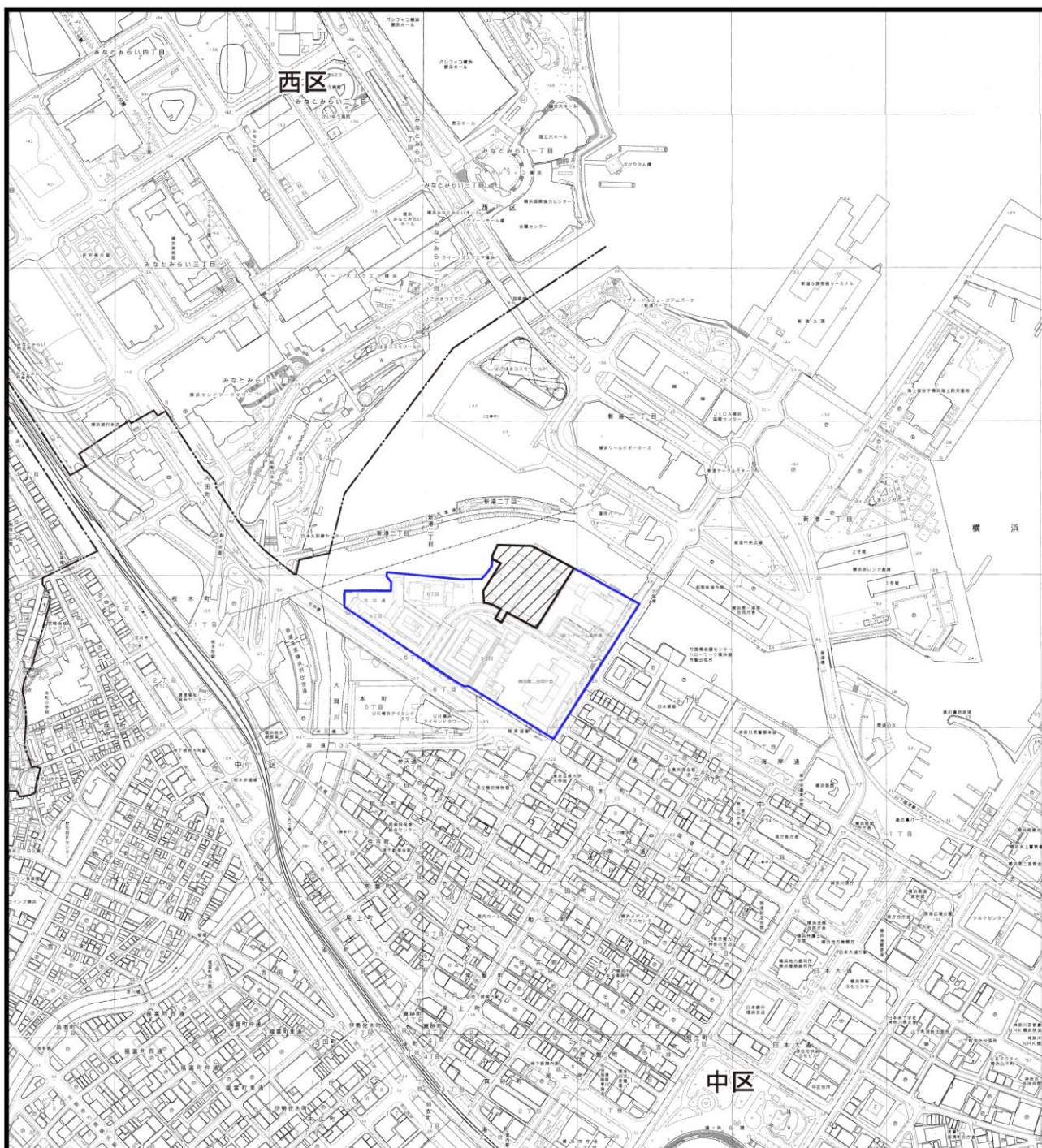
1.1 事業計画の概要

対象事業の名称等は、表 1.1-1 に示すとおりです。



また、本事業の対象事業実施区域は、図 1.1-1 に示すとおりです。

表 1.1-1 事業計画の概要

事業者の 氏名及び住所	東急不動産株式会社 東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 1 号 代表取締役社長 星野 浩明 京浜急行電鉄株式会社 神奈川県横浜市西区高島一丁目 2 番 8 号 取締役社長 川俣 幸宏 第一生命保険株式会社 東京都千代田区有楽町一丁目 13 番 1 号 代表取締役社長 隅野 俊亮
対象事業の名称	(仮称) 北仲通北地区 B-1 地区新築工事
対象事業の 種類、規模	高層建築物の建設 (第 1 分類事業) 建築物の高さ: 約 150 m 延べ面積: 約 110,000 m ²
対象事業実施区域	横浜市中区海岸通 5 丁目 25 番 1
事後調査の受託者	ムラタ計測器サービス株式会社 代表取締役 村田 叔彦 神奈川県横浜市戸塚区秋葉町 15 番



凡 例

- 区界
-  対象事業実施区域
-  北仲通北再開発等促進地区



Scale 1:10,000

0 100 200 400m

図 1.1-1 対象事業実施区域位置図

1.2 対象事業の概要

1.2.1 対象事業の規模等

対象事業の規模等は、表 1.2-1 に示すとおりです。

なお、設計の進捗により、評価書に記載していた諸元に変更があり、事後調査計画書（工事中）の作成時点で、建築物の最高高さは約 162m から約 158m、塔屋の階数を 3 階から 2 階に変更しています。また、事後調査計画書（工事中）の提出後に、建物の形状、及び地下へのスロープ部分の屋根の範囲を変更したことにより、建築面積が約 9,000m² から約 7,600m² に、建ぺい率が約 73%から約 62%に変更されています。また、工事の進捗に伴い、工事予定期間を令和 9 年 9 月までに変更しています。なお、「建築物の高さ」及び「延べ面積」の変更はないため、事業内容の軽微な修正である横浜中環境影響評価条例施行規則第 40 条第 1 項第 3 号に該当し、「建築面積」の変更については、同じく 40 条第 1 項第 4 号に該当します。

表 1.2-1 対象事業の規模等※¹

対象事業実施区域	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
地区計画	「北仲通北再開発等促進地区地区計画」B-1 地区の一部
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※ ² /建ぺい率	約 600% / 約 62%
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 7,600 m ²
延べ面積※ ³	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※ ⁴	約 158 m
建築物の高さ※ ⁵	約 150 m
住戸数	約 700 戸
階数	地下 1 階、地上 40 階、塔屋 2 階
工事予定期間	令和 5 年 9 月～令和 9 年 9 月
供用予定時期	令和 9 年度

※1:今後の関係機関協議により、数値等は変更になる可能性があります。

※2:対象事業実施区域の容積率は、「北仲通北再開発等促進地区地区計画」により、容積割増を受けています。

※3:延べ面積は、建築物の各階（地下駐車場・機械室含む）の床面積の合計です。

※4: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。

※5: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。

1.2.2 施設配置計画

施設配置計画の平面図は図 1.2-2 に、断面図は図 1.2-3(1)～(2)に示すとおりです。

対象事業実施区域が属する北仲通北地区では、「北仲通北再開発等促進地区地区計画」の“建築物等の整備の方針”に定められているとおり、周辺地区の街並みや歴史的建造物と調和した、にぎわいのある街並みの形成が望まれています。

そのため、計画建築物の建物高さが概ね 31m 以下である低層棟においては、北仲通北再開発等促進地区内の他地区との連続性に配慮した計画としています。また、北仲通北地区が有する全長約 600m の護岸（以下、「歴史的護岸」（写真 1.2-1 参照）といいます。このうち、A-1・2 地区前面の一部は、「旧灯台寮護岸」として、平成 20 年度に横浜市認定歴史的建造物に認定。）のうち、改修が必要とされる護岸については、既に歴史的景観に配慮した整備が行われています。



写真 1.2-1 歴史的護岸（B-1 地区内）

高さ 45m 以上の高層棟については、北仲通北地区再開発協議会作成「北仲通北地区デザインガイドライン」を遵守した高層棟の規模・配置、また地区として求められる他地区との適切な隣棟間隔や各通りからの視線の抜けを確保した計画としています。

地区施設として、対象事業実施区域にある広場 C、北・西側海岸部には水際に沿って来訪者の歩行・にぎわい空間となる水際線プロムナード 3 を整備し、北仲通北第二公園を介して隣接する A-3 地区及び B-2 地区で既に整備済みの水際線プロムナードをつなぎ、潤いある歩行者ネットワーク形成に寄与します。この水際線プロムナードは、地域の環境向上のため、通行機能を阻害しない範囲での緑化も検討します。また、対象事業実施区域南側には A-4 地区と接続する歩行者デッキを設ける計画としています。なお、歩行者デッキについては、幅員等には変更はありませんが、形状について変更しています。広場 C は将来的にエリアマネジメント^{※1}活動の場としての利用が想定されており、今後の利用形態の検討と合わせ整備を進めています。

計画建築物の構成としては、「高層棟」、「低層棟」を配置し、高層棟については主に共同住宅の住戸、低層棟については主に店舗、事務所を配置する計画としています（完成イメージ図は図 1. 2-1 参照）。

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ります。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工夫を図ります。

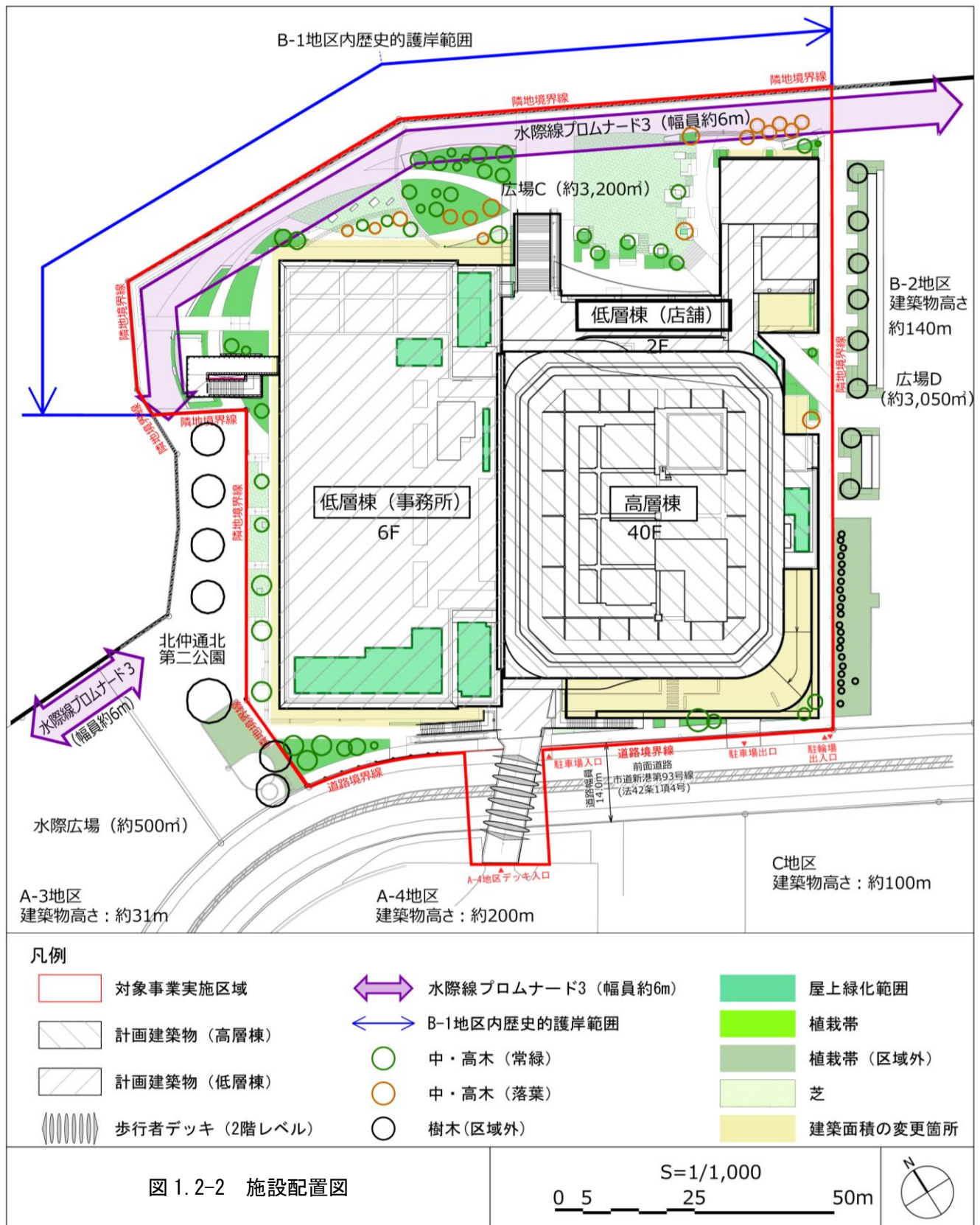
なお、隣接する北仲通北第二公園との接続については、境界のフェンスを撤去し、一体的な利用を図る他、従前の利用状況を考慮する等、関係機関等と協議を行い、詳細を検討しています。

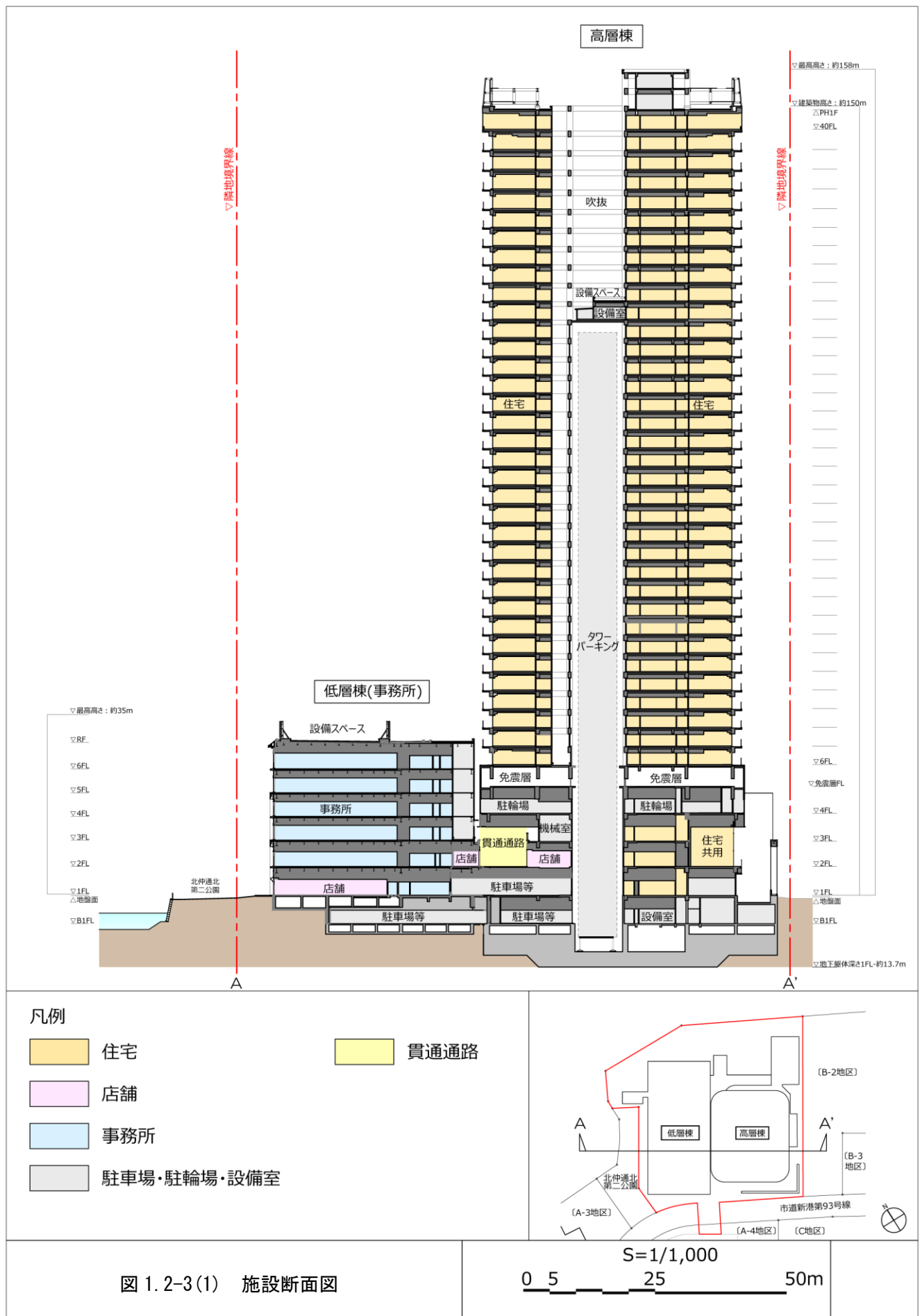


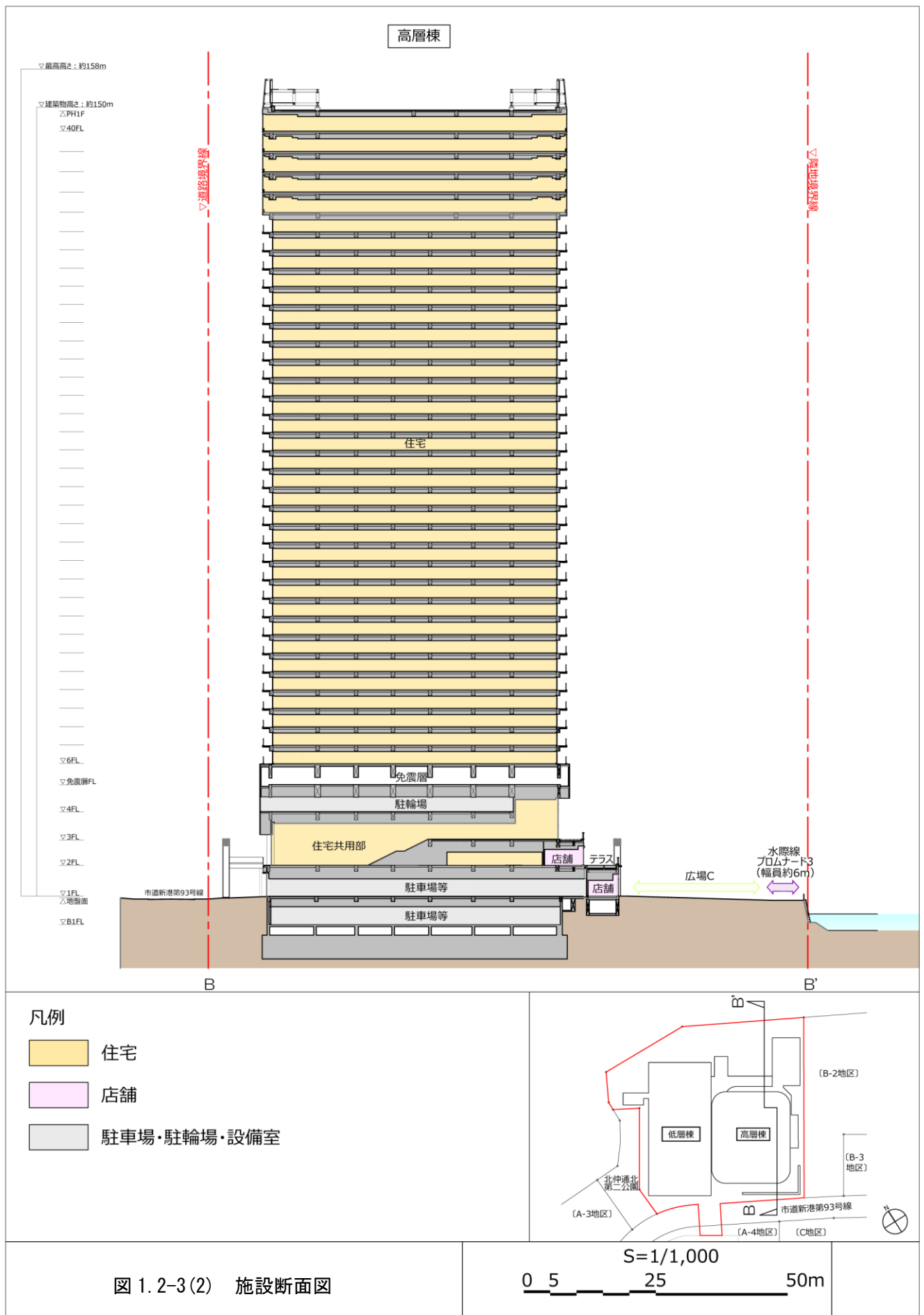
注）完成イメージ図であり、実際の形状・色彩とは異なります。

図 1. 2-1 計画建築物の完成イメージ図（汽車道上空より）

※1:エリアマネジメント：「地域の美化活動」や「広場におけるイベント」等、地域の環境や価値を維持・向上させるために行う住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みのこと。







1.3 工事の施工計画

(1) 工事概要

本事業の工事概要は、表 1.3-1 に示すとおりです。

施工計画の策定及び工事の実施にあたっては、対象事業実施区域の外周に仮囲いを設置し、車両出入口には適宜、交通誘導員を配置することで、周辺利用者や一般歩行者の安全に配慮しています。

なお、工事の施工において、解体工事終了後に柱状改良をする段階で、旧建築物の解体物の地中障害物（コンクリートがら等）（以下「地中障害物」といいます。）が存在することが判明しました。地中障害物については、その範囲や深さが不明であったことから、試掘を行い、地中障害物を破砕・撤去しながら、順次柱状改良を行う工程に変更しました。

表 1.3-1 工事概要

工種	主な工事内容
解体工事	対象事業実施区域の既存構造物の杭のうち新築工事に障害となる部分の撤去及び舗装等を解体します。
準備工事	対象事業実施区域の外周に防護壁を兼ねた鋼製仮囲いを設置し、工事を行うための整地及び仮設事務所の設置、仮設給排水・電気設備の引込み等を行います。また、必要に応じて液状化対策工事を行います。
山留工事	山留壁として、剛性が高く、遮水性に優れたソイルセメント柱列壁の構築、または親杭横矢板及び鋼矢板を構築し、掘削に伴う周辺地盤の変形を防止していきます。
試掘・地中障害物撤去工事	ケーシングドライバで破砕した後、クラムシェル、またはバックホウにて掘削除去を行います。地中障害物の場所や深さが不明であるため、試掘調査を行いながら施工します。なお、着工後、旧建築物の解体物の地中障害物が埋設されていることが発見されたため追加した工事です。
柱状改良工事 （高層棟、 低層棟（事務所））	支持地盤と同等以上の強度の改良体を造成する「深層混合処理工法」にて実施する地盤改良です。基礎下から支持地盤までの部分をセメント及び固化材と土を攪拌することにより柱状に改良体を作成し、この改良体を連続させることで支持地盤となりうる地盤を造成するものです。
杭工事 （低層棟（店舗））	杭工事は、既製杭を採用する計画です。既製杭は、あらかじめ杭孔を支持地盤まで掘削しておき、この掘削孔に既製杭を挿入し、圧入して杭先端を支持層に確実に定着させます。
土工事	油圧ショベル（バックホウ）を用い、表層より順次掘削を行います。2次掘削以降は、根徹底から掘削した土を、構台上のクラムシェル、またはバックホウにて揚土し、搬出用のダンプに積載・搬出します。
基礎躯体工事	掘削工事完了後、構台上より主に移動式クレーンを使用して鉄筋及び型枠の組立工事を行い、組立の完了した部分から順次コンクリートポンプ車を用いてコンクリートの打設工事を行います。
地下躯体工事	基礎躯体工事完了後、基礎躯体工事と同様に、主に構台上の移動式クレーンを使用して、鉄筋・型枠の組立工事を行い、順次コンクリートを打設します。
地上鉄骨工事、 地上躯体工事、 外装工事	タワークレーン、または移動式クレーンを用いて、地上鉄骨の建方工事、鉄筋コンクリート工事、高層部分のPC躯体工事、外装材の取付工事を行います。
内装・設備工事	地上躯体工事・外装工事が完了した部分から、内装仕上工事・設備工事を行います。
外構工事	地上躯体工事及び外装工事が完了した後、植栽工事や舗装工事等、建屋周辺の外構工事を進めます。

(2) 工事工程表

本事業は、令和 5 年（2023 年）9 月から令和 9 年（2027 年）9 月までの工事期間を予定しています。

工事工程は、表 1.3-2(1)～(2)に示すとおりです。

表 1.3-2 (1) 工事工程

	工種	1 年目 (2023 年)			2 年目 (2024 年)			3 年目 (2025 年)			4 年目 (2026 年)			5 年目 (2027 年)		
		1-4 月	5-8 月	9-12 月	1-4 月	5-8 月	9-12 月	1-4 月	5-8 月	9-12 月	1-4 月	5-8 月	9-12 月	1-4 月	5-8 月	9-12 月
高層棟	解体工事															
	準備工事															
	土工事、 柱状改良工事															
	試掘・地中 障害物撤去工事															
	山留工事															
	基礎躯体工事															
	地下躯体工事															
	地上躯体工事															
	地上 PC 躯体工事															
	外装工事															
	内装工事															
	外構工事															

	工種	1 年目 (2023 年)			2 年目 (2024 年)			3 年目 (2025 年)			4 年目 (2026 年)			5 年目 (2027 年)		
		1-4 月	5-8 月	9-12 月	1-4 月	5-8 月	9-12 月	1-4 月	5-8 月	9-12 月	1-4 月	5-8 月	9-12 月	1-4 月	5-8 月	9-12 月
低層棟 (事務所)	解体工事															
	準備工事															
	土工事、 柱状改良工事															
	試掘・地中 障害物撤去工事															
	山留工事															
	基礎躯体工事															
	地下躯体工事															
	地上躯体工事															
	外装工事															
	内装工事															
	外構工事															

表 1.3-2 (2) 工事工程

	工種	1 年目 (2023 年)			2 年目 (2024 年)			3 年目 (2025 年)			4 年目 (2026 年)			5 年目 (2027 年)		
		1-4 月	5-8 月	9-12 月	1-4 月	5-8 月	9-12 月	1-4 月	5-8 月	9-12 月	1-4 月	5-8 月	9-12 月	1-4 月	5-8 月	9-12 月
低層棟 (店舗)	解体工事															
	準備工事															
	試掘・地中 障害物撤去工事															
	杭工事															
	基礎躯体工事															
	地上躯体工事															
	外装工事															
	内装工事															
	外構工事															

(3) 工事用車両の主な走行ルート

本事業の工事に伴い、工事関係者の通勤車両や資機材の運搬、土砂、建設廃材等の建設副産物の搬出を行う車両（以下、「工事用車両」といいます。）が対象事業実施区域周辺を走行します。

本事業の工事用車両の主な走行ルートは、図 1.3-1 に示すルートで運用しています。工事用車両の出入口は、対象事業実施区域に接する市道新港第 93 号線沿いに 3 箇所整備し、全ての車両が左折イン左折アウトで入出庫させる計画としていましたが、新港第 7 号線（万国橋通り）への負荷、特に万国橋の重量制限への配慮を行うため、警察との協議を行い、一部の車両は右折アウトとし、市道栄本町線を通行するルートに変更しました。また、3 箇所の出入口は、同時使用にならないように、搬出入時間を調整するとともに、対象事業実施区域周辺における他の工事施工者と工事用車両の通行等について調整を図ることにより、歩行者や一般通行車両の安全に配慮する計画としています。さらに、路上待機車両を発生させないように、対象事業実施区域内に施工段階に応じた待機車両スペースを設けています。

なお、工事用車両の走行では、対象事業実施区域の周辺において待機車両が発生しないよう運行管理を行っていく他、交通安全について教育を徹底しています。

(4) 工事排水計画

本事業において、河川及び海域の水質へ影響を及ぼす工事はありません。また、工事中の排水は、沈砂槽等により排水基準以下に処理を行ってから公共下水道に放流する計画としています。

(5) 工事時間帯

工事時間は、原則として午前 8 時から午後 6 時までとします。

なお、祝日には工事を行い、夜間及び日曜日は原則工事を行いません。

1.4 工事中に配慮する事項

評価書において、工事中に実施することとした環境の保全のための措置は、表 1.4-1(1)～(3)に示すとおりです。

表 1.4-1(1) 評価書において工事中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	建設機械の稼働 工事用車両の走行	<ul style="list-style-type: none"> ・建設機械は、低炭素型建設機械の採用に努めるとともに、可能な範囲で省エネモードでの作業に努めます。 ・工事用車両は、低燃費かつ低排出ガス認定自動車の採用に努めます。 ・建設機械や工事用車両の使用に際しては、点検・整備を十分行います。 ・屋内工事では、バッテリー式の建設機械の採用を検討します。 ・工事で使用する電気については、低炭素電気を積極的に採用します。 ・工事関係者に対して、建設機械や工事用車両のアイドリングストップの徹底を周知し、無用な空ぶかし、過積載や急加速等の高負荷運転をしないための指導・教育も徹底します。 ・交通誘導員を適宜配置し、工事用車両の円滑な走行に努めます。 ・資材等の調達には、可能な限り対象事業実施区域に近い場所の選定に努めます。
廃棄物・ 建設発生土	地下掘削 建物の建設	<ul style="list-style-type: none"> ・建設資材等の搬入にあたっては、過剰な梱包を控え、産業廃棄物の発生抑制を図ります。 ・高層棟躯体部の工事においては、プレキャストコンクリート工法（PCa）※1や、一部の仕上げ材及び下地材のプレカットを行い、廃棄物となるものをできる限り現場に持ち込まない施工を行います。 ・工事現場内に廃棄物保管場所を設置して、飛散防止等の環境保持と分別保管に配慮することで、再利用・再生利用に寄与します。 ・工事関係者に対して、廃棄物の減量化及び分別を徹底するため表示、教育を実施します。なお、ペットボトルは配送業者による回収を徹底する等、資源化を推進できるように適正に処理します。 ・特定建設資材廃棄物については「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」に基づき、工事現場内で分別を行い、極力資源化に努めます。 ・「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき、許可を受けた産業廃棄物収集運搬業者及び産業廃棄物処分業者に委託し、産業廃棄物管理票を交付して運搬・処分先を明確にし、適正に処理します。 ・産業廃棄物の搬出運搬時には、荷崩れや飛散等が生じないように荷台カバー等を使用する等適切な対策を講じます。 ・建設発生土は、搬出運搬時に飛散等が生じないように荷台カバー等を使用する等適切な対策を講じ、適切な処分場等の受入先へ搬出していきます。 ・「プラスチックに係る資源循環の促進等に関する法律」に基づき、容器・包装プラ等を確実に分別しリサイクルを行なえるようにします。なお、弁当容器等は、食べ残しを事業系一般廃棄物として分別する等、再資源化が行いやすいように配慮します。 ・再資源化率が低いとされる混合廃棄物の排出率について、既存資料に基づき予測した排出率 22.7%よりも高い水準（約 17%）を目標値として設定します。混合廃棄物の発生を抑制することで、廃棄物の最終処分量の削減に努めます。

※1: プレキャストコンクリート工法は、工場でコンクリート部品を作り、現場へ運んで組み立てるという工法で、型枠を必要としないことから、工期の短縮や産業廃棄物の削減に有効です。

表 1.4-1(2) 評価書において工事中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	建設機械の稼働	<ul style="list-style-type: none"> 最新の排出ガス対策型建設機械を選定します。 工事計画の策定にあたっては、施工計画を十分に検討し、工事の平準化、集中稼働を回避する等の建設機械の効率的稼働に努めます。 工事関係者に対して、入場前教育や作業前ミーティングにおいて建設機械のアイドリングストップの徹底を周知し、無用な空ぶかしや高負荷運転をしないための指導・教育も徹底します。 建設機械の省燃費運転を推進します。 正常な運転を実施できるよう、建設機械の整備及び点検を定期的に行います。 工事区域境界には仮囲いを設置します。 建設発生土の搬出の際は、荷台カバーの活用等の飛散防止のための措置を行います。
	工事用車両の走行	<ul style="list-style-type: none"> 工事用車両が特定の日、または時間帯に集中しないよう、合理的な搬出搬入計画の策定に努めます。 工事関係者に対して、入場前教育や作業前ミーティングにおいて工事用車両のアイドリングストップの徹底を周知し、無用な空ぶかし、過積載や急加速等の高負荷運転をしないための指導・教育も徹底します。 工事用車両の整備及び点検を定期的に行います。 建設発生土の搬出の際は、荷台カバーの活用等の飛散防止のための措置を行います。
土壌	地下掘削	<ul style="list-style-type: none"> 現状の土壌汚染については、土壌汚染対策法第4条第1項（一定規模以上の土地の形質変更届）の届出を行い、区域指定を受けた後、土壌汚染対策法第12条第1項（区域内における土地の形質の変更届）及び同16条第1項（汚染土壌の区域外搬出届）に基づいて適正に対応します。 掘削工事にあたっては、施工範囲を養生シート等で囲います。 汚染土壌を掘削除去する場合には、止水壁を設ける等の地下水汚染物質の拡散防止策を適切に講じます。 汚染土壌の搬出にあたっては、積み込み後の土壌表面のシートによる養生や搬出車両のタイヤ洗浄等により汚染土壌の拡散の防止に努めます。 搬出する汚染土壌は、法令等に基づき、適正に処理します。 対策の実施にあたり、具体的な対策については、横浜市関係課と協議して行います。
騒音	建設機械の稼働	<ul style="list-style-type: none"> 最新の低騒音型建設機械を使用します。 施工計画を十分に検討し、建設機械の集中稼働を回避します。 工事関係者に対して、入場前教育や作業前ミーティングにおいて建設機械のアイドリングストップの徹底を周知し、無用な空ぶかしや高負荷運転をしないための指導・教育も徹底します。 工事区域境界には仮囲い（防音パネル）を設置します。 正常な運転を実施できるよう、建設機械の整備及び点検を定期的に行います。 工事中は騒音計を用いて常時監視します。 万が一、地中障害物が確認され、解体が必要となった場合は、工法の選定にも配慮していきます。
	工事用車両の走行	<ul style="list-style-type: none"> 工事用車両が特定の日、または時間帯に集中しないよう、合理的な搬出搬入計画の策定に努めます。 工事関係者に対して、入場前教育や作業前ミーティングにおいて工事用車両のアイドリングストップの徹底を周知し、無用な空ぶかし、過積載や急加速等の高負荷運転をしないための指導・教育も徹底します。 工事用車両の整備及び点検を定期的に行います。

表 1.4-1(3) 評価書において工事中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
振動	建設機械の稼働	<ul style="list-style-type: none"> 最新の低振動型建設機械を使用します。 施工計画を十分に検討し、建設機械の集中稼働を回避します。 建設機械に無理な負荷をかけないようにします。 建設機械のオペレーターに対し、低速走行等の徹底を指導します。 正常な運転を実施できるよう、建設機械の整備及び点検を定期的に実施します。 工事中は振動計を用いて常時監視します。 万が一、地中障害物が確認され、解体が必要となった場合は、工法の選定にも配慮していきます。
	工事用車両の走行	<ul style="list-style-type: none"> 工事用車両が特定の日、または時間帯に集中しないよう、合理的な搬出搬入計画の策定に努めます。 工事関係者に対し、工事用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、エコドライブの実施を指導します。 工事用車両の整備及び点検を定期的に実施します。
地盤	地下掘削	<ul style="list-style-type: none"> 地下掘削では、剛性と止水性の高い土留め壁を用い、その先端を透水性の低い沖積粘性土層(Ac)に根入れすることで、掘削面からの地下水浸出を最小限にする計画とします。 工事中は、土留め壁と地下水の変位を可能な範囲で計測管理し、異常がないよう監視します。また、対象事業実施区域周辺の歩道において地盤沈下の有無を目視確認します。 計画建築物は堅固な地盤に支持させます。
電波障害	建物の存在	<ul style="list-style-type: none"> 工事中におけるテレビジョン電波障害に対しては、クレーン未使用時のブームを電波到来方向に向ける等の適切な障害防止対策を講じます。 工事中において、本事業に起因するテレビジョン電波障害が発生した場合には、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等の適切な対策を行うこととします。 連絡窓口を明確にし、迅速な対応を図ります。
地域社会 (交通混雑、歩行者の安全)	工事用車両の走行に伴う交通混雑	<ul style="list-style-type: none"> 対象事業実施区域周辺における他の工事施工者と工事用車両の通行等について調整を図ることにより、工事用車両が特定の日、特定の時間帯に集中しないよう、計画的な運行管理に努めます。 工事にあたっては、周辺交通状況を勘案し、適宜、工事用車両の走行時間や台数の調整に努めます。 工事用車両の運転者に対する交通安全教育を十分行い、対象事業実施区域周辺での路上駐車を防止します。 対象事業実施区域周辺で工事用車両を待機させないように、対象事業実施区域に施工段階に応じた待機スペースを確保します。
	工事用車両の走行に伴う歩行者の安全	<ul style="list-style-type: none"> 仮囲いを設置することや、工事用車両の出入りする時間帯においては原則として車両出入口に交通誘導員を配置することにより、一般通行者や一般通行車両の安全管理に努めます。また、車両出入口に関しては、左折イン左折アウトとします。 対象事業実施区域の外周には、必要に応じて案内板の設置や仮設歩道等を設け、安全で円滑な歩行空間を確保していきます。 工事用車両の運転者に対する交通安全教育を十分行い、規制速度、走行ルート of 厳守を徹底します。また、周辺地区でのイベント開催時等の歩行者増加が見込まれる際には、運転者への注意喚起を行います。

1.5 対象事業の実施経過

本事業は、令和 5 年 7 月 14 日に横浜市環境影響評価条例に基づく評価書を提出し、令和 5 年 8 月 4 日に公告され、令和 5 年 9 月 4 日の縦覧終了をもって評価書までの手続きが終了しました。

現在は、建築基準法や土壤汚染対策法等に基づく計画の許可を得て、工事を進めています。

主な経過は、表 1.5-1 に示すとおりであり、土壤汚染については、工事の進捗に合わせて、土壤汚染対策法第 12 条第 1 項（区域内における土地の形質の変更届出）及び同 16 条第 1 項（汚染土壤の区域外搬出届出）に基づく対策を進めています。

表 1.5-1 対象事業の主な許可等の状況

許可内容及び根拠法令	許可等手続き状況（令和 7 年 7 月時点）
【建築物の確認】 建築基準法第 6 条第 1 項	令和 5 年 10 月 本申請 令和 5 年 11 月 確認済証
【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 5 年 3 月 届出
【再開発等促進区等内の制限の緩和等】 建築基準法第 68 条の 3	令和 5 年 8 月 申請図書提出 令和 5 年 9 月 認定通知書受領
【指定施設新設等事前協議書】 横浜市福祉のまちづくり条例第 28 条第 1 項	令和 5 年 8 月 協議完了
【一定の規模以上の土地の形質の変更届出】 土壤汚染対策法第 4 条第 1 項、第 2 項	令和 5 年 7 月 届出書提出 令和 5 年 9 月 形質変更時要届出区域の指定
【形質変更時要届出区域内における土地の形質の変更届出】 土壤汚染対策法第 12 条第 1 項	令和 6 年 6 月 届出書提出
【汚染土壤の区域外搬出届出】 土壤汚染対策法第 16 条第 1 項、第 2 項	令和 6 年 6 月 届出書提出 令和 6 年 7 月 変更届出書提出

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

事後調査とは、環境影響が予測されるとして調査・予測・評価を行った環境影響評価項目に対して、予測・評価の不確実性を補い、環境の保全のための措置等の適正な履行状況を確認することを目的とし、対象事業実施区域及びその周辺の環境調査、施設の状況調査等を実施するものです。

事後調査は、環境影響評価において環境に及ぼす影響が比較的大きいと想定された環境影響評価項目、並びに予測・評価において不確実性が大きい環境影響評価項目を対象として行います。

2.1 事後調査計画書（工事中）で記載した事後調査の項目及び手法

工事中の事後調査項目及びその選定・非選定理由は、表 2.1-1 に示すとおりです。

工事中の事後調査として、産業廃棄物、建設発生土、大気質、土壌、騒音、振動及び地域社会（交通混雑）を選定しており、選定した工事中の事後調査項目の調査内容は、表 2.1-2(1)及び表 2.1-2(2)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（工事中）

時期	項目	環境影響要因	選定・非選定	選定・非選定の理由
工事中	温室効果ガス	建設機械の稼働 工事用車両の走行	×	建設機械の稼働及び工事用車両の走行に伴い発生が想定される二酸化炭素排出量は約 6.6 千 t-CO ₂ /期間であり、横浜市の 2020 年度における温室効果ガス（二酸化炭素）の排出量速報値（1609.4 万 t-CO ₂ ）に対し、約 0.04%程度と考えられるため、選定しません。
	一般廃棄物	建物の建設	×	工事の実施に伴い発生する一般廃棄物は、分別の徹底及び排出抑制を行うため、選定しません。
	産業廃棄物	建物の建設	○	リサイクル率等、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。
	建設発生土	地下掘削	○	
	大気質	建設機械の稼働	○	建設機械の稼働に伴う大気汚染の影響は、環境基準を達成するものの、環境保全目標を上回るため、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ため選定します。
		工事用車両の走行	×	本事業の工事用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。
	土壌	地下掘削	○	環境の保全のための措置の実施状況を確認するため、選定します。
	騒音	建設機械の稼働	○	建設機械の稼働に伴う騒音の影響は、環境保全目標を達成するものの、比較的高い予測値となっているため、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ため選定します。
		工事用車両の走行	×	本事業の工事用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	建設機械の稼働	○	建設機械の稼働に伴う振動の影響は、環境保全目標を達成するものの、比較的高い予測値となっているため、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ため選定します。
		工事用車両の走行	×	本事業の工事用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。
	地盤	地下掘削	×	工事においては止水性の高い山留壁等を構築して掘削工事等を行うことから、周辺の地下水位低下による地盤沈下は生じないものと考えられるため、選定しません。
	地域社会（交通混雑）	工事用車両の走行	○	本事業は、近隣事業と工事期間が重なる可能性があるため、予測結果の補完、並びに待機車両防止等の環境の保全のための措置の実施状況、及びその効果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）	工事用車両の走行	×	工事中の歩行者の安全性は、警備員の設置や仮設歩道を整備する等の対応によって確保できるため、選定しません。

表 2.1-2(1) 事後調査の内容（工事中）

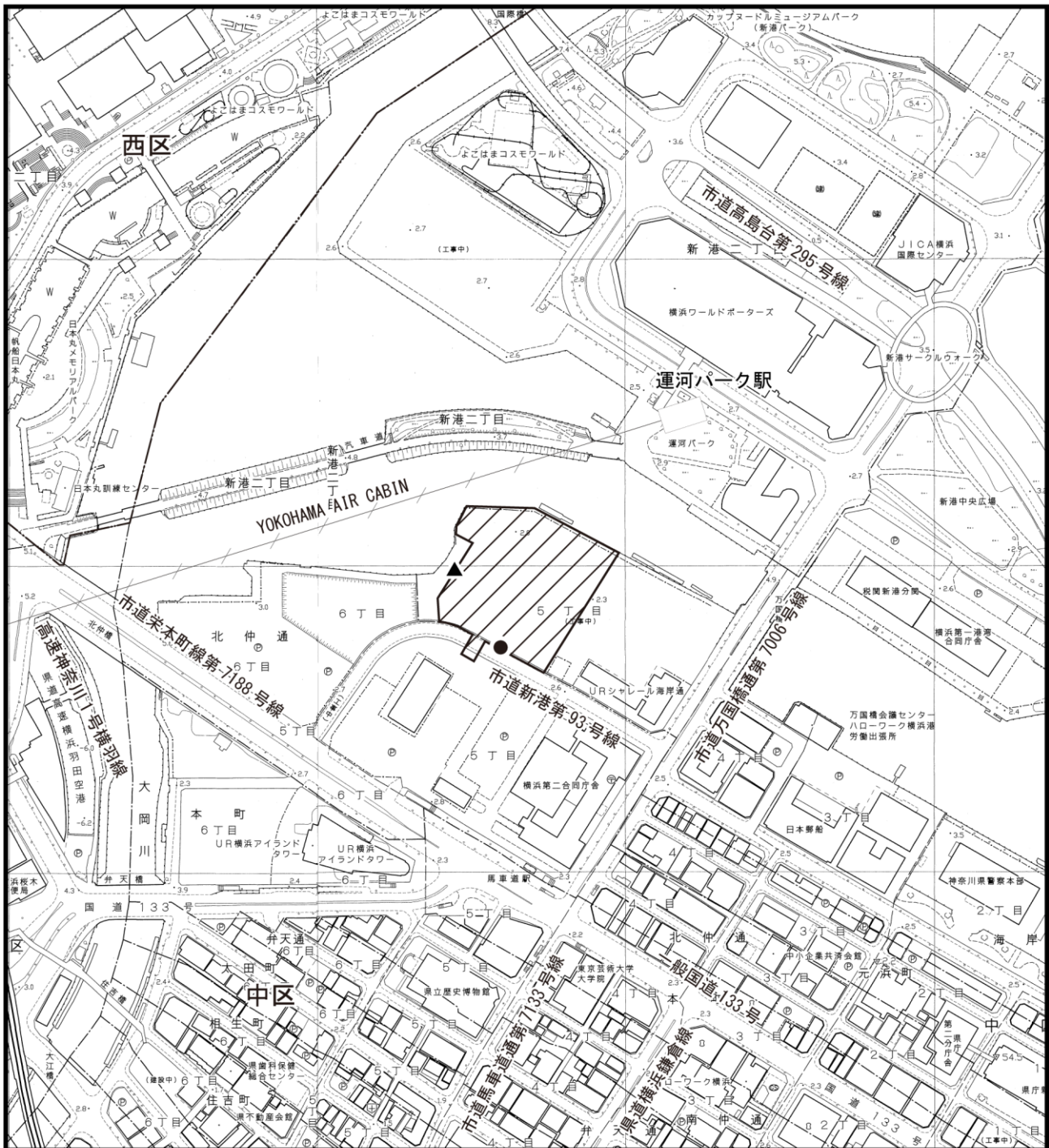
項目	調査項目	調査頻度	調査位置	調査時期	調査方法
廃棄物・建設発生土	産業廃棄物、建設発生土の発生量及び処分量	工事期間中全般	工事敷地内	工事期間中全般	工事現場の廃棄物処理計画に基づき、廃棄物の分別項目ごとに月単位で集計します。
	環境の保全のための措置の実施状況	適宜			工事資料の整理及び工事関係者へのヒアリングにより把握します。 また、実施状況の写真撮影等、必要に応じて、現地調査を行います。
大気質	建設機械の稼働に伴う大気質（二酸化窒素）濃度	1週間	影響が最大と想定される工事敷地境界の1地点（図2.1-1参照）	工事の最盛期（令和6年3月）	「二酸化窒素に係る環境基準について」に定められている測定方法により調査します。
	環境の保全のための措置の実施状況	適宜	工事敷地内	工事開始から上記、現地調査日まで	工事資料の整理及び工事関係者へのヒアリングにより把握します。 また、実施状況の写真撮影等、必要に応じて、現地調査を行います。
土壌	環境の保全のための措置の実施状況	土壌汚染対策工事期間中	工事敷地内	土壌汚染対策工事期間中	工事資料の整理及び工事関係者へのヒアリングにより把握します。 また、実施状況の写真撮影等、必要に応じて、現地調査を行います。
騒音	建設機械の稼働に伴う騒音レベル	平日1日	居住環境等に近接し、かつ、影響が最大と想定される工事敷地境界の1地点（図2.1-1参照）	予測時点（工事の最盛期（令和6年3月））において、工事時間に前後1時間を加えた時間帯	「騒音に係る環境基準」等に基づく手法により調査します。
	建設機械の稼働台数・概ねの稼働位置	平日1日	工事敷地内	上記、現地調査日と同日に実施	現地調査による目視並びに工事資料の整理により把握します。
	環境の保全のための措置の実施状況	適宜		工事開始から上記、現地調査日まで	工事資料の整理及び工事関係者へのヒアリングにより把握します。 また、実施状況の写真撮影等、必要に応じて、現地調査を行います。

※1:下線は、事後調査計画書（工事中）の記載内容から変更した箇所です。


表 2.1-2(2) 事後調査の内容（工事中）

項目	調査項目	調査頻度	調査位置	調査時期	調査方法
振動	建設機械の稼働に伴う振動レベル	平日 1 日	居住環境等に近接し、かつ、影響が最大と想定される工事敷地境界の 1 地点（図 2.1-1 参照）	予測時点（工事の最盛期（令和 6 年 3 月））において、工事時間に前後 1 時間を加えた時間帯	「JISZ8735」等に基づく手法により調査します。
	建設機械の稼働台数・概ねの稼働位置	平日 1 日	工事敷地内	上記、現地調査日と同日に実施	現地調査による目視並びに工事資料の整理により把握します。
	環境の保全のための措置の実施状況	適宜		工事開始から上記、現地調査日まで	工事資料の整理及び工事関係者へのヒアリングにより把握します。 また、実施状況の写真撮影等、必要に応じて、現地調査を行います。
地域社会（交通混雑）	工事用車両の走行台数	平日 1 日	現地調査を行った主要交差点のうち、下記の 3 交差点と工事現場ゲート（図 2.1-2 参照） ・市役所交差点 ・海岸通四丁目交差点（市道新港第 93 号線出入口部） ・サークルウォーク交差点	予測時点（工事の最盛期（令和 6 年 8 月））において、工事時間に前後 1 時間を加えた時間帯	工事現場ゲートでは大型・小型別の入・出庫の記録を 15 分ごとに集計、3 交差点では、方向別、車種別、時間帯別にカウンターを用いて 15 分ごとに集計します。
	待機車両の有無	平日 1 日	市道栄本町線のみなとみらい二丁目～横浜市役所前付近（図 2.1-2 参照）	上記、現地調査日と同日に実施	15 分ごとに調査位置を目視で調査します。
	環境の保全のための措置の実施状況	適宜	工事敷地内	工事開始から上記、現地調査日まで	工事資料の整理及び工事関係者へのヒアリングにより把握します。 また、実施状況の写真撮影等、必要に応じて、現地調査を行います。

※1:下線は、事後調査計画書（工事中）の記載内容から変更した箇所です。



凡 例

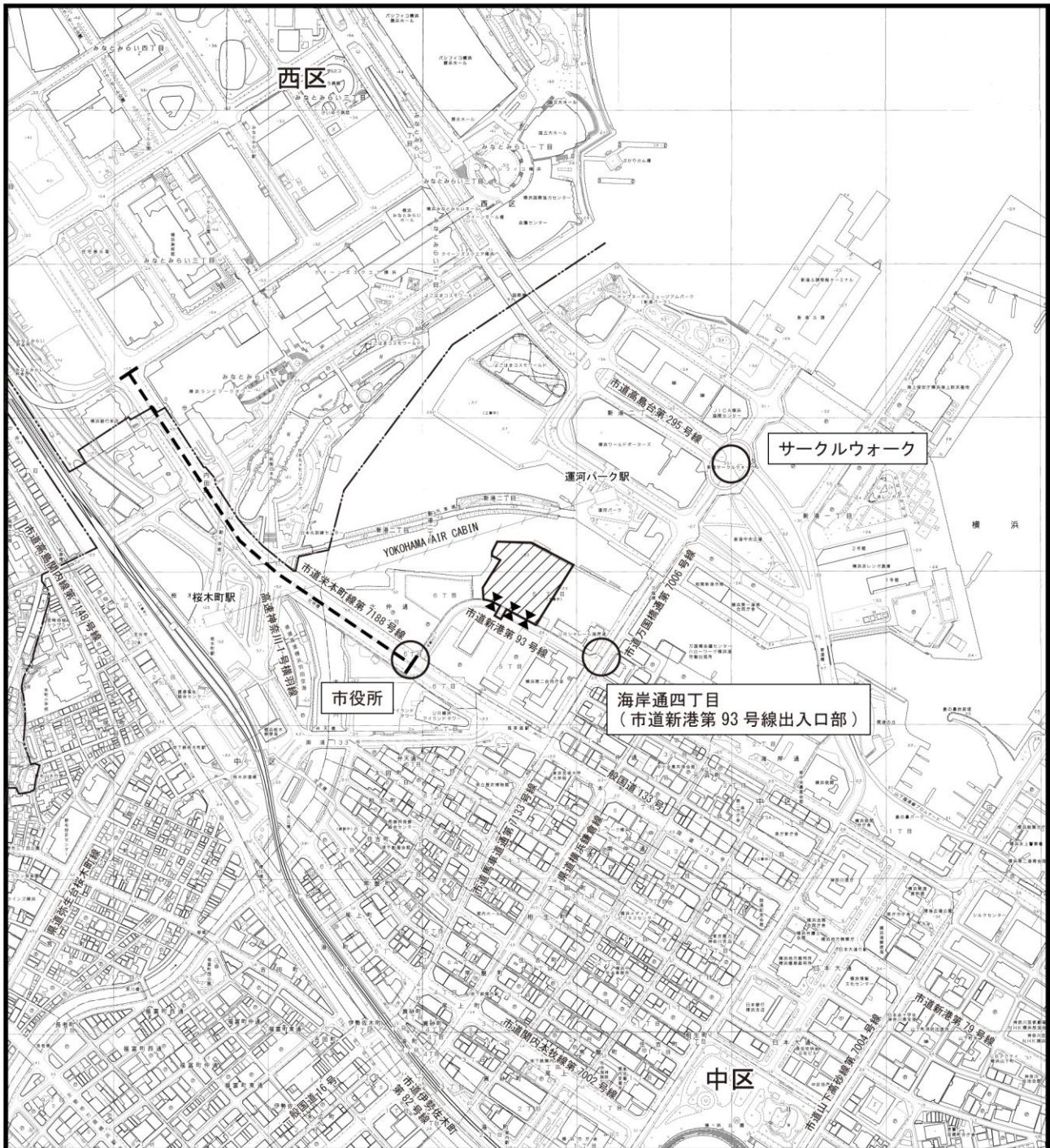
- 区界
-  対象事業実施区域
- 大気調査地点
- ▲ 騒音・振動調査地点





Scale 1:5,000

0 50 100 200m

図 2.1-1 大気、騒音、振動
調査地点



凡 例

- 区界
-  対象事業実施区域
-  自動車交通量調査地点
- └─┐ 待機車両の有無調査区間
- ◀▶ 工事用車両出入口



Scale 1:10,000

0 100 200 400m

図 2.1-2 自動車交通量等
調査地点

2.2 事後調査の実施時期、実施期間等

工事中の事後調査の実施予定時期及び事後調査結果報告書の提出予定時期は、表 2.2-3 に示すとおりです。本報告書では、廃棄物・建設発生土、大気質、土壌、騒音、振動及び地域社会（交通混雑）が対象です。

工事の施工において、解体工事終了後、柱状改良を実施する段階で、地中障害物が存在することが判明しました。地中障害物については、その範囲や深さが不明であったことから、試掘を行い、地中障害物を破碎・撤去しながら、順次柱状改良を行う工程に変更しました。事後調査計画書（工事中）の段階では、複数の柱状改良を同時に施工する予定であり、その時期を大気汚染、騒音、振動の影響が最大となる時期と想定していましたが、柱状改良の複数同時施工が不可能となったこと、及びその後の工程についても地中障害物の撤去完了の見通しが予測不能なことから、地中障害物撤去工事と柱状改良工事を同時期に行い、かつ、保全対象に近接した場所で施工する時期を選んで、調査を実施しました。

以上により、事後調査の実施時期を「事後調査計画書（工事中）」（令和 5 年 9 月）時点から更新しました。変更内容は、表 2.2-1 に、調査時期に行われている主な工種は表 2.2-2 に示すとおりです。なお、表 2.2-3 に示すように、工事予定期間、調査の実施時期、実施期間の変更に伴い、事後調査結果報告書（工事中その 1）及び事後調査結果報告書（工事中その 2）の提出時期についても変更をしています。

表 2.2-1 事後調査計画書（工事中）からの変更内容

調査項目		変更事項	変更前 （事後調査計画書 （工事中）時）	変更後 （事後調査結果報告書 （工事中その 1）時）
廃棄物 建設発生土	産業廃棄物、建設発生土の発生量及び処分量	調査時期	工事期間中全般 （令和 5 年度末まで）	工事期間中全般 （令和 6 年 12 月まで）※1
大気質	建設機械の稼働に伴う大気質（二酸化窒素）濃度	調査時期	令和 5 年 12 月 （工事開始後 4 か月目）	令和 6 年 3 月 （工事開始後 7 か月目）
騒音	建設機械の稼働に伴う騒音レベル	調査時期	令和 5 年 12 月 （工事開始後 4 か月目）	令和 6 年 3 月 （工事開始後 7 か月目）
振動	建設機械の稼働に伴う振動レベル	調査時期	令和 5 年 12 月 （工事開始後 4 か月目）	令和 6 年 3 月 （工事開始後 7 か月目）
地域社会	工事用車両の走行台数 待機車両の有無	調査時期	令和 6 年 5 月 （工事開始後 9 か月目）	令和 6 年 8 月 （工事開始後 12 か月目）

※1: 地中障害物撤去工事が終了し、及び掘削工事が概ね終了する時期までで集計した。

表 2.2-2 調査時期に行われている主な工種

項目		変更前 (事後調査計画書 (工事中) 時)	変更後 (事後調査結果報告書 (工事中その1) 時)
大気質	調査時期	工事開始後 4 ヶ月目	工事開始後 7 ヶ月目
	主な工事	高層棟：山留工事、土工事、 柱状改良工事 低層棟 (事務所)：山留工事、土工事、 柱状改良工事 低層棟 (店舗)：杭工事	高層棟：試掘・地中障害物撤去 工事、柱状改良工事 低層棟 (事務所)：試掘・地中障害物撤去 工事、柱状改良工事 低層棟 (店舗)：試掘・地中障害物撤去工事
騒音	調査時期	工事開始後 4 ヶ月目	工事開始後 7 ヶ月目
	主な工事	高層棟：山留工事、土工事、 柱状改良工事 低層棟 (事務所)：山留工事、土工事、 柱状改良工事 低層棟 (店舗)：杭工事	高層棟：試掘・地中障害物撤去 工事、柱状改良工事 低層棟 (事務所)：試掘・地中障害物撤去 工事、柱状改良工事 低層棟 (店舗)：試掘・地中障害物撤去工事
振動	調査時期	工事開始後 4 ヶ月目	工事開始後 7 ヶ月目
	主な工事	高層棟：山留工事、土工事、 柱状改良工事 低層棟 (事務所)：山留工事、土工事、 柱状改良工事 低層棟 (店舗)：杭工事	高層棟：試掘・地中障害物撤去 工事、柱状改良工事 低層棟 (事務所)：試掘・地中障害物撤去 工事、柱状改良工事 低層棟 (店舗)：試掘・地中障害物撤去工事
地域社会 (交通 混雑)	調査時期	工事開始後 9 ヶ月目	工事開始後 12 ヶ月目
	主な工事	高層棟：掘削構台切梁工事 低層棟 (事務所)：掘削構台切梁工事 低層棟 (店舗)：なし	高層棟：掘削構台切梁工事 低層棟 (事務所)：なし 低層棟 (店舗)：なし

表 2.2-3 事後調査の実施予定時期及び事後調査結果報告書の提出予定時期（工事中）

[illegible]

※1:➡ : 事後調査結果を報告書に取りまとめる時期を示しています。