

(仮称) 横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業  
環境影響評価方法書に係る答申

平成 27 年 12 月 9 日

横浜市環境影響評価審査会

平成 27 年 12 月 9 日

横浜市長 林 文 子 様

横浜市環境影響評価審査会  
会 長 佐 土 原 聡

(仮称) 横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業  
環境影響評価方法書に係る調査審議について (答申)

平成27年 9 月29日環創環評第226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。

## 1 対象事業の概要

### (1) 事業者の名称等

名 称：横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発準備組合

代表者：理事長 中山 久招

所在地：横浜市西区南幸二丁目 1 番 22 号

### (2) 対象事業の名称及び種類

名 称：(仮称) 横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発事業 (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)

### (3) 対象事業実施区域

横浜市神奈川区鶴屋町一丁目の一部 (以下「計画地」といいます。)

### (4) 事業の目的

本事業の計画地は、1 日に延べ約 200 万人の乗降客数がある首都圏有数のターミナルである横浜駅の北側に位置し、横浜都心の核にあたる地区である「鶴屋町地区」の一部を担っています。

また、横浜駅周辺は、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、立地環境や機能の集積など街全体の価値を高めることを目的として「エキサイトよこはま 22（横浜駅周辺大改造計画）」が平成 21 年 12 月に策定されています。

「エキサイトよこはま 22」では、本事業の計画地が属する鶴屋町地区を地域の就業者や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、さらに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ています。

そのため、本事業では、計画建物を高層化させて土地の有効活用を図り、低層部に複合施設、中層部に宿泊施設、高層部に住宅施設を配置した段階的な建物構成を形成させることで、横浜駅からつながる街のにぎわいを継承させるとともに、活動の拠点としても機能させていくことを目的としています。

なお、本事業は「東京圏国家戦略特別区域<sup>※</sup>（素案）」（平成 26 年 10 月）に盛り込まれています。

※ 「国家戦略特別区域」とは、平成 25 年 6 月に閣議決定された「日本再興戦略」において、国家戦略としてふさわしいプロジェクトを推進することにより、「民間投資の喚起により日本経済を停滞から再生へ」導くことを目的とした区域のことです。

#### (5) 事業の内容

本事業は、住宅施設と宿泊施設である高層部と複合施設を含む低層部で構成される高さ約 190 メートルの高層建築物を建設するものです。その概要は、下表のとおりです。

表 事業の概要

主要用途	住宅施設、複合施設、宿泊施設
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/建ぺい率	約 850%/75%
敷地面積	約 6,650 m <sup>2</sup>
建築面積	約 4,980 m <sup>2</sup>
延べ面積	約 80,000 m <sup>2</sup>
容積対象床面積	約 55,000 m <sup>2</sup>
建築物の最高高さ	約 190m
建築物の高さ	約 180m
階数	地下 2 階/地上 44 階/搭屋 2 階
工事予定期間	平成 30 年度～平成 33 年度
供用予定時期	平成 34 年春

本計画の容積率については、「国家戦略住宅整備事業」の特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る予定になっています。

計画地北側と西側は、本事業において敷地の一部をタクシーの待機場となる交通広場や歩車分離したバリアフリー通路を整備することで、交通利便性の向上に寄与していきます。

また、建物東側に整備するペDESTリアンデッキを「(仮称) 横浜駅西口駅ビル計画」によって整備されるペDESTリアンデッキに接続させることで、横浜駅西口・きた西口から環状1号線までの区間を安全で快適な歩行者空間として整備し、横浜駅周辺の利便性の向上に寄与していく計画としています。

本事業では、建築物が環境に与える負荷を低減するため、省エネルギー機器の導入、再生可能エネルギーの利用等、さまざまな環境配慮事項に取り組み、横浜市建築物環境配慮制度(CASBEE 横浜)において、Sランクを目指す計画としています。

## 2 地域の特性

計画地の位置する横浜駅周辺は、1882年から1906年にかけて埋立・整地されており、現在は市街化が進んでいます。計画地及びその周辺の平坦地は、主として商業地域に指定されています。北側の高台は第二種中高層住居地域、第一種住居地域及び準住居地域といった住居系の用途指定、東側の湾岸地域は工業地域や工業専用地域の指定がされています。

計画地周辺の道路網としては、北側に主要地方道青木浅間線(環状1号線)が東西に通っており、当該道路が計画地への主なアクセス道路になります。また鉄道網としては、計画地南端で接する帷子川分水路を挟んで横浜駅が隣接しており、JR線、相模鉄道線、京浜急行電鉄、東京急行電鉄、横浜市営地下鉄及びみなのみらい線の利用が可能となっています。

## 3 審査意見

環境影響評価を進めるに当たっては、事業内容及び地域特性を考慮し、方法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) 事業計画

計画地に隣接する(仮称)横浜駅西口駅ビル計画による環境影響も考慮し、(仮称)横浜駅西口駅ビル計画の事業者や近隣住民等と十分に調整しながら周辺環境に配慮した事業計画とし、準備書以降の図書に記載してください。

### (2) 環境影響評価項目

#### ア 工事中

#### (7) 評価項目全般

本事業の工事時期と、隣接する（仮称）横浜駅西口駅ビル計画の工事時期が重なることから、双方の工事による影響を考慮して、予測・評価を行ってください。

(イ) 温室効果ガス

温室効果ガスについては、工事期間が長期に渡ることから、工事中の評価項目として選定してください。

(ウ) 大気質

a 既存建築物に含まれるアスベストについては、今後法律に基づき調査することを準備書に記載してください。

b 大気質の予測・評価に当たっては、計画地周辺は複雑な地形のため、周辺建物を考慮した予測式を使用してください。

イ 供用時

(ア) 大気質

大気質の予測・評価に当たっては、計画地周辺は複雑な地形のため、周辺建物を考慮した予測式を使用してください。

(イ) 風害

a 風害の予測・評価に当たっては、最近の特異な気象状況が頻発していることを考慮してください。

b 風環境が樹木に与える影響については、植栽地盤の確保などの倒木対策を準備書に記載してください。

(ウ) 安全

浸水については、最近の特異な気象状況によって各地で起きた地下浸水の状況などを踏まえ、供用時の評価項目として選定してください。

(エ) 地域社会

交通混雑については、方法書に記載した内容に加え、駐車場の入庫待ちの行列についても予測を行ってください。

(オ) 景観

景観については、方法書に記載した内容に加え、周辺住宅やオフィスといった日常生活の窓辺から見た本高層建築物への景観対策についても、準備書に記載してください。

■ 横浜市環境影響評価条例に基づく手続経過

平成 27 年 9 月 7 日	事業者は方法書を提出									
平成 27 年 9 月 7 日	事業者は方法書周知計画書を提出									
平成 27 年 9 月 25 日	<p>市長は方法書の提出を受けた旨市報公告*し、方法書の写しの縦覧を開始（平成 27 年 11 月 9 日まで 46 日間）</p> <p>縦覧場所          &lt;横浜市&gt; 環境創造局環境影響評価課          神奈川区役所、西区役所の区政推進課          （横浜市中心図書館、神奈川区の図書館で閲覧を実施）          縦覧者数 0 名</p> <p>市長は方法書に対する意見書の受付を開始（平成 27 年 11 月 9 日まで 46 日間）          意見書数 4 通</p>									
平成 27 年 9 月 20～24 日	<p>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</p> <p>周知方法：「環境影響評価方法書に関する縦覧及び説明会開催のお知らせ」を対象地域内各戸配布（16,970 部）</p>									
平成 27 年 10 月 4 日 平成 27 年 10 月 5 日	<p>事業者は方法書説明会を開催</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>開催日</th> <th>場所</th> <th>参加者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10 月 4 日（日）</td> <td>神奈川県民センターホール</td> <td>40 名</td> </tr> <tr> <td>10 月 5 日（月）</td> <td>同上</td> <td>39 名</td> </tr> </tbody> </table>	開催日	場所	参加者	10 月 4 日（日）	神奈川県民センターホール	40 名	10 月 5 日（月）	同上	39 名
開催日	場所	参加者								
10 月 4 日（日）	神奈川県民センターホール	40 名								
10 月 5 日（月）	同上	39 名								
平成 27 年 9 月 29 日	<p>環境影響評価審査会</p> <p>市長は方法書に係る調査審議について審査会に諮問          事業者説明（方法書）、質疑及び審議</p>									
平成 27 年 10 月 30 日	<p>環境影響評価審査会</p> <p>事業者説明（環境影響評価方法書における質疑及び意見の概要、事業者の説明等）、質疑及び審議</p>									
平成 27 年 11 月 13 日	<p>環境影響評価審査会</p> <p>事務局説明（検討事項一覧）、事業者説明（環境影響評価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</p>									
平成 27 年 12 月 8 日	<p>環境影響評価審査会</p> <p>事務局説明（答申案）及び審議</p>									

※その他、広報よこはま 9 月号「お知らせ」欄への掲載、及び環境創造局ツイッター・横浜市ホームページへの掲載により周知

■ 横浜市環境影響評価審査会委員

池邊 このみ

井上 登美夫

岡部 とし子

○ 奥 真美

小熊 久美子

木下 瑞夫

小長井 一男

◎ 佐土原 聡

田中 稲子

田中 伸治

津谷 信一郎

中村 栄子

葉山 嘉一

堀江 侑史

水野 建樹

横田 樹広

◎会長 ○副会長 五十音順 敬称略