

# 審査書

(仮称)横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業に係る環境影響評価準備書(以下「準備書」という。)に関する横浜市環境影響評価条例第31条第1項に規定する環境の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

## 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㎡
建築面積	約4,980㎡
延べ面積	約80,000㎡
容積対象床面積	約55,000㎡
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/塔屋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く計画となっています。

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なっています。

本事業は、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むことで、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なっています。

## 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専用地域、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、京浜急行電鉄線、東京急行電鉄線、横浜市営地下鉄線及びみなとみらい線の利用が可能となっています。

## 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、準備書に記載された事項に加え、次に示す事項に留意してください。

### (1) 事業計画

ア 建物の規模、配置計画等の事業内容について、周辺住民等に丁寧な説明を行ってください。

イ 防災について、災害時に建物内が安全であれば中に留まる等の情報提供を行うことを評価書に記述してください。

## (2) 環境影響評価項目

### 供用時

#### ア 温室効果ガス

建物の構造等が決まり次第、断熱材や太陽光発電の利用等の環境配慮による温室効果ガスの排出量及びその削減の程度について算出してください。

#### イ 日影

本事業で建設する高層建築物は、計画地近傍で長時間の日影を及ぼすことから、近隣住民等に対する丁寧な説明を行ってください。

#### ウ 地域社会

- (ア) 供用時のピーク時発生集中交通量及び駐車場の処理台数について、隣接する（仮称）横浜駅西口駅ビル計画の影響を合わせて評価してください。
- (イ) 来訪者に公共交通機関の利用を促すなど、車の利用を出来るだけ抑える取組を検討してください。