

方 法 意 見 書

(仮称) 横浜駅西口駅ビル計画環境影響評価方法書 (以下「方法書」という。) に関する横浜市環境影響評価条例第 12 条第 1 項に規定する環境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：東日本旅客鉄道株式会社

代表者：代表取締役社長 清野 智

所在地：東京都渋谷区代々木二丁目 2 番 2 号

名 称：東京急行電鉄株式会社

代表者：取締役社長 越村 敏昭

所在地：東京都渋谷区南平台町 5 番 6 号

(2) 対象事業の名称及び種類

名 称：(仮称) 横浜駅西口駅ビル計画 (以下「本事業」という。)

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

横浜市西区南幸一丁目 1 番 1 号外 (以下「計画地」という。)

(4) 事業の目的

本事業の計画地は、乗降客数 1 日当たり 200 万人を越える横浜駅の直近部に位置し、「都市再生特別措置法」に基づき、平成 14 年 10 月に「都市再生緊急整備地域」の指定がされています。この法律は、都市機能の高度化及び都市居住環境の向上を図ることを目的としており、事業者は、「都市再生特別地区」*の提案を予定しています。

また、平成 21 年に横浜駅周辺地区 (約 90ha) の新たなマスタープランとして官民

が共有しあう将来像を示した、まちづくりの指針となる「エキサイトよこはま22（横浜駅周辺大改造計画）」がとりまとめられ、計画地は同エリアに含まれています。

本事業は、高度かつ立体的な土地利用により、横浜駅周辺地区の都市機能の更新を図るとともに、新たな街づくりを進める先導的な役割を担う事業となることを目的としています。

(5) 事業の内容

計画地は、駅前棟、線路上空棟、鶴屋町地区、河川横断部により構成されています。その概要は下表のとおりです。

項目	駅前棟	線路上空棟	鶴屋町地区	河川横断部
計画地位置	横浜市西区南幸一丁目1番1号外			
用途地域	商業地域（防火地域）			
主要用途	業務施設、商業施設、文化交流施設、駐車場	商業施設、文化交流施設、駅施設、駐車場	駐車場	—
対象事業 実施区域面積	約 19,700 m ²			
	約 8,500 m ²	約 4,000 m ²	約 6,500 m ²	約 700 m ²
建築面積	約 8,500 m ²	約 4,000 m ²	約 4,000 m ²	—
延床面積	約 184,000 m ²			
	約 136,000 m ²	約 18,000 m ²	約 30,000 m ²	—
容積対象床面積	約 127,500 m ²	約 14,000 m ²	約 24,000 m ²	—
最高高さ	約 195m	約 50m	約 40m	—
建築物の高さ	約 195m	約 45m	約 31m	—
階数	地上 33 階 地下 4 階	地上 8 階	地上 9 階 地下 1 階	—
駐車場台数	約 30 台	約 5 台	約 800 台	—
着工年	平成 23 年度（予定）			
工期	約 8 年（予定）			

供用時の関係車両台数は、平日 2,432 台/日、休日 1,813 台/日となっております。

駐車場は、鶴屋町地区で約 800 台、駅前棟で約 30 台、線路上空棟で約 5 台を計画しています。

歩行者の主な計画地への動線は、横浜駅（JR線、東急東横線、みなとみらい線、相模鉄道線、京浜急行線、横浜市営地下鉄線）及び駅周辺、隣接施設からの利用を想定しています。本事業では、横浜駅周辺における歩行者ネットワークを拡充するため各方面地下通路等との接続、地上、地下、デッキレベルなど多層にわたる歩行者空間を形成し、移動の円滑化を図るとしてしています。

省エネルギー計画は、省エネルギー型機器の導入や建物の高断熱化等により省資源・省エネルギー対策の推進に努めるとしてあります。また、効率的運用を図るための管理システムの導入に努めるとしてあります。

工事期間は、着手後概ね8年を予定しています。

* 「都市再生特別地区」とは、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市計画制度です。都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域については、都市計画に、都市再生特別地区を定めることができます。

2 地域の特性

計画地及びその周辺地域は、明治時代に水面を埋立て造成した土地で、平坦な地形となっています。河川の状況は、帷子川の分水路が北西側から流下し計画地を横断して横浜港に注いでいます。

計画地及びその周辺はすべて市街化区域で、横浜駅周辺は商業地域となっており、計画地の北側から西側にかけては住居系の地域となっています。

計画地周辺には、一般国道1号と青木浅間線が通っており、さらに高速神奈川1号・2号も通っている交通の要衝の地区となっています。

計画地は、横浜駅に位置しており、平成16年のみなとみらい線開通により、近年、駅利用者数が増加傾向を示しています。

「横浜市環境管理計画」において当該地域は、「業務機能の強化が予定されている地域であり、開発事業等に伴う自動車の発生・集中交通量の増加や、エネルギー消費の増加に適切に対応し、大気環境への負荷の増大を抑制すると共に、事業場の更新の機会をとらえて、いっそうの大気汚染物質の排出量の低減や省エネ化に取り組む地域」と位置づけられています。

3 審査意見

本事業は、上位計画である「エキサイトよこはま22」のリーディングプロジェクトであることから、同計画の「環境形成方針」に示されている「環境モデル都市にふさわしいエネルギー対策による低炭素型のまちづくり」、「水、緑、風を活用した快適な環境形成」の着実な実現に向けた検討を進める必要があります。環境影響評価の実施にあたっては、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

ア 「エキサイトよこはま22」、都市再生特別措置法に基づく都市計画提案手続き等の、本事業に関連する計画、必要となる手続きについて、本事業との関係を踏まえ、時系列に沿ってわかりやすく準備書に記載してください。

イ 「エキサイトよこはま22」の浸水対策の方針に従い、計画地における大雨時の雨水対策について検討し、準備書に記載してください。

ウ 緑化に関して、具体的な計画を示し、緑のネットワーク化や、屋上緑化の考え方について準備書に記載してください。

エ 線路上空棟建設時における、鉄道の運行や乗降客への安全対策について、取組方針を準備書に記載してください。

オ 本事業において、アトリウム空間は横浜の顔としてのシンボリック空間とすることとしていますが、計画の内容についてわかりやすく準備書に記載してください。

カ 計画建物が高層建築物であることに鑑み、長周期地震動に対する考え方について準備書に記載してください。

(2) 環境影響評価項目

ア 工事中

(ア) 大気汚染

工事用車両の走行に際して、予測地点の道路周辺は、両側が中高層のビルに囲まれていることから、地形等を考慮した予測方法も検討してください。

(イ) 騒音・振動

工事期間が約8年と長期間に渡ることから、解体工事時、建設工事時、それぞれの最盛期を勘案して、予測時期を複数設定することを検討してください。

(ウ) 電波障害

保全対策について、対応方法を準備書に記載してください。

(エ) 廃棄物・発生土

廃棄物及び建設発生土の低減方法について、準備書に記載してください。

イ 存在・供用時

(ア) 大気汚染

- a 関係車両の走行に際して、予測地点の道路周辺は、両側が中高層のビルに囲まれていることから、地形等を考慮した予測方法も検討してください。
- b 熱源施設からの排出ガスについては、排出源高さと同層部の高さとの関係から、ダウンドラフトを考慮した予測を検討してください。

(イ) 地域社会

- a 計画地周辺においては、「エキサイトよこはま22」の中で、横浜駅周辺地域の基盤整備についての基本方針が示されています。関係機関と協議の上、横浜駅周辺地域における交通計画との整合が取れるよう検討を行い、本事業に係る内容については準備書に記載してください。
- b 計画地から帰る関係車両のルートを広域的に図示し、準備書に記載してください。
- c 関係車両について、青木橋における滞留スペースが十分に確保されているかを検証するため、青木通り交差点を調査・予測地点として追加してください。
- d 駐車場に入る関係車両の影響が道路上に生じないかを検討し、準備書に記載してください。また、その確認方法については、事後調査の実施に関する事項として準備書に記載してください。
- e 歩行者ネットワークについては、周辺施設との関係が明確になるよう、各階層における歩行者動線計画を準備書に記載してください。

(ウ) 景観

駅正面、青木橋上など、近景・中景域における調査地点の追加について検討し、準備書に記載してください。

(3) 環境影響配慮項目

ア 存在・供用時

(ア) 温室効果物質

省エネルギー、二酸化炭素排出削減など、温室効果物質の排出抑制に関する具体的な取組方法について、準備書に記載してください。