

令和7年度 第1回 横浜市環境影響評価審査会 会議録

日時	令和7年4月21日（月）13時30分～14時35分
開催場所	横浜市役所18階 みなと4・5会議室
出席委員	奥委員（会長）、菊本委員（副会長）、上野委員、酒井委員、田中修三委員、田中伸治委員、中西委員、藤井委員、藤倉委員、水嶋委員、宮澤委員、横田委員
欠席委員	稲垣委員、片谷委員、田中稲子委員
開催形態	公開（傍聴者 7人）
議題	1 （仮称）横浜駅みなみ東口第一種市街地再開発事業 計画段階配慮書について
決定事項	

1 議題

（1）（仮称）横浜駅みなみ東口第一種市街地再開発事業 計画段階配慮書について

ア 意見聴取の依頼

イ 計画段階配慮書に係る手続について事務局が説明した。

質疑 特になし

ウ 計画段階配慮書について事業者が説明した。

エ 質疑

【奥会長】 御説明どうもありがとうございました。それではただいまの御説明について、委員の方から御質問や御意見がありましたら、お願いしたいと思います。

中西委員がもう退室されていますかね。中西委員から御意見を頂戴しているということですので、最初に事務局からそちらの御意見の説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、中西委員からの御意見を代読させていただきます。

計画区域及び周辺地域は、今回のような高容積、高層の建築物を計画するには、地盤の弱さ、道路の貧弱さ、河川や鉄道用地の隣接、計画区域内の通過等、都市基盤がぜい弱な地区であり、開発にあたっては、これらの条件への十分な配慮と同時に、都市再生特区などの制度の趣旨上も、配慮だけでなく改善に十分資することが必要と考えます。さしあたって次のような点について、必要であるにもかかわらず配慮書上の記述が欠けている、若しくは弱いと考えますので、今後の計画進行の中で改善を要望します。

1つ目は、計画区域南側の道路・踏切の通行の確実な確保と改善についてです。計画区域のB街区は容積緩和の算定など事業性に資する土地ですが、その立地や性格上、防災設備等の公共的役割を付加するべきと考えます。また、計画区域の西側、JR根岸線を挟んだ奥の地区には、東急東横線廃止区間の跡地及び民間利用の敷地が位置しています。これらの土地・地区への車両アクセスは計画区域南側の道路・踏切しかないと思受けられますが、工事中を含め、アクセスを失わないような配慮をしつつ、将来の西側の土地の利活用を阻害しないよう交通の機能を十分確保し、むしろ改善を図っておくべきと考えます。配慮書16ページの1.3.2施設配置計画、配慮書144、145ページ以降の3.1計画段階配慮の内容の(1)や(3)などにそれらの記述があつてしかるべきですが、現配慮

書の記述では薄いように思われます。

2つ目は、計画区域東側道路への配慮についてです。高島台第 206 号線、第 208 号線の半分ほどが計画区域に入っています。この道路への配慮と、歩行環境の改善をより目指すべきと考えます。配慮書 16 ページの 1.3.2 施設配置計画ではデザイン・景観的な観点から歩行者環境への配慮方針が述べられていると思いますが、それだけではない、例えば、開口部・歩行者の出入り空間をしっかりと確保するなどといった、建物計画上の配慮、事業に合わせた同道路の歩行機能強化などが計画・設計上の方針として早くから打ち出されていてほしいと思います。特に、車両の敷地内へのアクセス動線はこの道路を使うので、歩行者動線との錯綜によって、歩行環境が悪化してしまうことを懸念します。視察の際に、帷子川南側からデッキ・歩道橋で計画地内をつなぐ構想もあると伺いましたが、車両動線と歩行者動線を立体的に分けるそのような工夫をより盛り込めるよう、配慮段階から記述を御検討ください。

御意見は以上となります。

【奥会長】 ありがとうございます。ただいま大きく2点、中西委員から御指摘、御意見がございましたけれども、こちらについて事業者の方から御回答はございますでしょうか。

【事業者】 頂いた御意見、御指摘、たくさんございましたので、それらの内容を十分に把握して方法書段階では盛り込めるように、検討を進めさせていただきたいと思っております。

【奥会長】 よろしく願いいたします。それではそれ以外若しくは今の点と関連してでも構いませんが、他の委員から御意見、御質問がございましたらお願いいたします。

藤井委員、どうぞ。

【藤井委員】 屋上緑化ということで、屋上に緑地面を確保していただくという計画を出していただいているのですけれども、一方で（飛行場の建設による）バードストライクの問題も事業者の方で認識して、これから調べていただけるということで、それが両立できるのかどうかという疑問が少しありました。

要は、屋上緑化をするということは、鳥を初めとした動物を誘致する方向性が出ている一方で、バードストライクが起こる懸念もあるということで、方向性として矛盾していることも考えられると思われました。今後検討していく中で、屋上緑化とバードストライクをそれぞれ別々に検討するのではなくて、両方を踏まえて、屋上緑化とバードストライク両方を加味した上で、どうしていくかを検討していただくとうまいかと思われました。よろしく願いします。

【奥会長】 いかがでしょうか。事業者の方は。

【事業者】 アセスの調査を十分に踏まえて、矛盾のないような計画になるように、検討を進めていきたいと思っております。

【事業者】 緑化の部分については、屋上緑化と言いつつ、低層部の部分に極力配置をしようと思っております。高層部については、バードストライク等、懸念されると思っておりますので、極力低層部を中心に進めていこうと考えております。以上です。

【奥会長】 藤井委員、いかがでしょうか。

- 【藤井委員】 了解いたしました。よろしく申し上げます。
- 【奥会長】 では他の委員、ございますか。御意見、御質問お願いいたします。
菊本副会長、お願いします。
- 【菊本副会長】 いくつかの項目でお伺いしたいと思っておりますけれども、中西委員と同様に後で回答いただくという形でも構いませんので、質問させていただきます。
- 1つ目は地盤の揺れ方ですね。地震が起きたときの揺れやすさに関するお話ですけれども、配慮書（128～131 ページ）を見ますと、当地は地震による揺れの程度が大きいという判定になっていて、比較的軟弱な地盤で、堆積している地盤の上に人工地盤が造成されているので、揺れが増幅されやすいというような判定になっていると思います。それで液状化の判定は最高の判定ではないですけれども、PL（液状化可能性指数）の値が5から15で液状化の可能性が示唆されています。
- それで、現地で液状化に対する詳細判定を行うような必要があるのではないかと思うのですけれども、現地の地盤調査の過去のデータとかをどのくらい把握されているかということと、それと地盤調査をこれからどう行っていく計画なのか。そちらについて、お伺いできればと思います。これが1つ目の質問です。
- いくつかあるので1つずつがよろしいでしょうか。
- 【奥会長】 では、今の1点目お願いします。
- 【事業者】 今後、設計を進めるにあたって、地盤調査の方も進めていきたいと思っております。ありがとうございます。
- 【菊本副会長】 2つ目ですね。地下水のくみ上げに関するお話をお伺いしたいと思います。（配慮書 110 ページのとおり）令和に入ってこの数年は沈下が収まっているというようなデータを出しておられますけれども、おそらく以前、1960年から70年代ぐらいにかけては、計画地のエリアではかなり沈下が生じていたのではないかとかがえるようなことが現地で分かりました。
- 計画されている建物のすぐ西側に鉄道警察（神奈川県警察鉄道警察隊）の建物がありますけれども、その南西側に面している建物は杭の抜け上がりが見られて、おそらく沈下としては50センチ以上の沈下を過去に生じたのではないかと思います。今回の建設、地下を掘削していくことになると思うので、地下水位を下げたりとか、地下水位に対する対策が必要になると思うのですけれども、施工の過程で地下水位を低下させるようなことを計画しておられるか、そのときに地盤が圧密沈下を生じるのではないかと予想されるのですけれども、その対策は考えておられるか、これが2点目の質問です。
- 【奥会長】 2点目についてはいかがでしょうか。
- 【事業者】 実際、工事の計画を今後進めていきますので、その施工計画の中で、沈下への対策というのを講じていくような、検討を進めていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。
- 【菊本副会長】 ここ最近沈下が起きてないというのは全く参考にならないと思っております。地下水位を低下させると、それによって圧密沈下というのは進行して地盤が沈下することが分かっているので、こちらについては重々工法なり、地下水位を下げないような対策なり、そういうことは工法の選択

のところ御検討いただければと思います。

3つ目も地盤に関することです。現地で視察したときにもお伺いしましたけれども、みなとみらい線側の計画地にかなり近いところを、(みなとみらい線が) 地下を通っているということで、それで特に地下を掘削したり基礎を造るとき、みなとみらい線に対して何かしらの相互作用を生じる可能性があります。みなとみらい線との離隔ですね、それと掘削の影響とかそのあたりについては検討しておいででしょうか。

【奥会長】 いかがでしょう。

【事業者】 その辺の詳細の部分については今後調査検討しまして、その上で対策を講じていきたいと思っています。よろしく願いいたします。

【菊本副会長】 以上3つのことは地盤に関することで、あと2つは簡単な確認なので、こちらもしお分かりにならなかつたら今後検討していただきたいと思っています。

1つは、両方とも建設中のお話ですけれども、建物を建設するときは当該の地域に重機とか、大型の車両がどんどん入ってくると思います。工事用の車両がどういう経路で入っていくか、それについてきちんと教えていただきたいと思ひますし、その当該地、歩行者がたくさんいるところを歩いていましたけれども、歩行者とどういふふうに分離するかとか、どういふふうに対応するかということも教えていただきたいと思ひます。

もう1つは、A街区とB街区で横断するデッキです。デッキを建設するときに鉄道の真上を建設することになるので、その直下の鉄道に影響を及ぼさないような工法の選択なり、デッキの作り方の選択が必要になると思ひます。それについてもお分かりになる範囲で教えていただければと思ひます。私からは以上です。

【奥会長】 今の2点についていかがでしょうか。

【事業者】 工事車両と歩行者の関係とかですね、デッキの工事の方法も対応策等については、これから建設会社とかとも相談しながら、問題がないように進めていきたいと思ひておりますので、方法書段階で整理できたものから御説明したいと思ひております。

【菊本副会長】 分かりました。デッキの建設に関してはおそらく影響のない工法の選択ということはできると思ひますけれども、工事用車両の出入りに関しては事前に重々検討いただかないといけないと思ひますので、そちらについてもよく御検討いただければと思ひます。私からは以上です。

【奥会長】 御指摘いただいた点は、今後、方法書の作成に向けて、御留意いただいて、御検討いただければと思ひます。よろしく願いいたします。

他の委員の方からはいかがでしょうか。挙手されている方がいらっしゃるようですが、大丈夫ですか。私は現地視察に行くことができなかったのですが、1点だけ計画の中身について確認させていただきたいです。空飛ぶクルマの離着陸場、バーティポートですか、こちらを作られるということなのですが、実際、これが使われる頻度だとか、用途だとか、そういったところまでは、そもそもどういふふう想定されているのかということ。空飛ぶクルマも、大阪万博(大阪・関西万博)でも実際に使おうとしたようですが、結局は人を乗せてということでは現時点では無理だということになったようですが、どれぐらひの

現可能性が今あるのか分からないのですが、空飛ぶクルマでなくても、ここは例えばヘリポートとしても活用できるのでしょうか。その場合もやはりどれぐらいの頻度で使われるのかとかということが、先ほどのバードストライクの話もそうですし、それから騒音との関係でも、考慮すべき点として出てくるかと思えます。そのあたりもこれからもう少し深められていくのかもしれませんが、今の時点でいただける情報があれば、お願いいたします。

【事業者】 大阪万博で試行的にやるということで商用化はできなかったようですが、基本的に新しい取組になりますので、そういった先行して検討されている他事例を参考に、実施可能性をこれから詰めるという段階でございます。

【奥会長】 可能性がないとなれば、パーティポートは作らないということですか。

【事業者】 そうですね。問題がなくなるまでは、なかなか運用はできないのではないかと考えております。

【奥会長】 そうですか、分かりました。そのあたりによって、計画の中身、前提条件がまた違ってくるので、またこれは今後の手続きの中で（明確にしてください）。

【事業者】 状況を見ながら、新しい取組ですので（検討します）。

【奥会長】 分かりました。他の委員の方、よろしいですか。

宮澤委員、どうぞ。

【宮澤委員】 技術的なことはあまり専門家ではないので分からないのですが、概略について伺います。「グリーンインフラの保全」というのが、（事業者資料の）40 枚目にあるわけですが、その中で、「雨水の一部を植栽の灌水やトイレ洗浄水として利用する」は、どの程度の量を、どういう方法で確保してというのは、それなりに具体的なアイデアをお持ちなのではないでしょうか。

【奥会長】 いかがでしょうか。

【事業者】 基本的には建物上に降った雨水について集水をして、再利用するような、そういう計画にしようということで進めております。以上となります。

【宮澤委員】 これも追って（明らかにする）、ということかな。具体的には。

【事業者】 はい。

【宮澤委員】 それから、やはりその（事業者資料の）説明の45 枚目ですが、「ライフサイクルを通じた温室効果ガスの低減」という項目で、2 番目に「建築物の建設から解体処分に至るまでのライフサイクルを通じて」とあるのですが、解体処分については具体的にはどういうことをイメージしたら良いのですか。

【奥会長】 いかがでしょうか。

【事業者】 解体については、既存のものを極力周辺に影響がないように配慮しながら撤去するわけですが、その廃棄物、リサイクル品については、マニフェスト等で管理をしながら進めていくということになるかと思えます。

【宮澤委員】 特にこのように書かれているので、それなりのお考えがあるのかと思うのですが、この後、具体的に明らかにしていただければと思います。

それからもう1点だけ、風害のところですか。(事業者資料の)50枚目のところに、「高層棟の設計にあたり、下降流の低減に配慮するため、高層部よりも張り出した低層部として下降流を受け止める」とあるのですけれども、この辺は拝見していると、下層部はそんなに張り出しているように見えないのだけれど、それなりにかなりの効果を考えてこういう記述になったわけですか。

【事業者】 今後、設計を進める中で、風洞実験を実施しながら、確認はしようと思っておりますけれども、現時点で検証してるといような内容ではございません。

【宮澤委員】 ただのアイデアみたいなものですよ。

【事業者】 そうですね、方策です。よろしくお願いします。

【宮澤委員】 以上です。

【奥会長】 ありがとうございます。他はいかがでしょう。よろしいでしょうか。横田委員、どうぞお願いします。

【横田委員】 ありがとうございます。(配慮書17ページの図1.3-1施設配置地図で)都市再生特区の範囲の(赤色)一点鎖線のところと、その事業敷地の範囲(緑色の二点鎖線の計画区域の範囲)は、部分的に都市再生特区として拡張しているわけですが、その拡張範囲におけるその都市整備に対する考え方というのは、今回どういったところに特に盛り込まれているのかということと、(配慮書14ページのエキサイトよこはま22横浜駅みなみ東口地区)地区計画はJR根岸線を跨いで西側にもかかっているわけですが、このあたりの周辺街区の今後の将来的な開発のあり方と、(配慮書17ページの)この水色の地上の空地範囲の間の考え方、そういったところの周辺の役割としての位置づけみたいなものがどのように考えられているのかをお聞かせいただきたいと思いました。

【奥会長】 いかがでしょうか。お答えお願いいたします。

【事業者】 特区の区域と計画区域等につきまして、図でいきますと、配慮書17ページになります。こちらの薄いブルーのところは空地になりますが、全般論で恐縮なのですが、このあたりは良好な環境となるように整備することを考えております。北部については、現在既存の建物が建っている関係からこちらまでを計画区域にしてございます。

地区計画が西側まで及んでいるというところにつきましては、JR根岸線から西側の地区については、将来的にこちらの開発地から繋がられるような形で、今回の事業については用意しておくという形で、将来そちらが開発するときに備えておくというようなことで、今考えてございます。

【横田委員】 ありがとうございます。そうすると(配慮書17ページの)水色の部分は比較的暫定的なその利活用と言いますか、インフラ整備も少し長いスパンで検討する余地があるような範囲と考えてよろしいのでしょうか。事業のタイミングとして、敷地内(青色の一点鎖線の再開発事業施行区域内)を先行して進められるような形なのでしょうか。

【事業者】 基本的には同時に綺麗にするというようなことを考えてございますが、建物北部については今後の開発を見ながら、また、東側の高島第206号線、208号線に沿っているところの歩道部分につきましては、先ほど説明した高潮浸水等の問題もありますので、かさ上げをした上で歩行者が

円滑に動けるような整備をしたいなというふうに考えております。

【横田委員】 ありがとうございます。先ほどの中西委員からも都市基盤のぜい弱性に対する御指摘があって、そのとおりだと思ったのですがけれども、周辺街区との一体的な整備が可能性としてあるのであれば、今回の計画段階配慮の中で、どういった配慮事項に関しては、周辺との接続性も含めた形での改善を検討するとか、周辺に対する好影響をもたらすことを長いスパンで検討するとか、そういうような事項がありましたら、是非書いていただきたいと思いました。

敷地の範囲内の中だけでの配慮事項という限界性を持ってしまうと、例えば災害に対する、複合災害に対する対応をどうするかとかですね、そういったところも含めるとやはりそういう広域的な検討をできるだけしていただければと思いました。以上です。

【奥会長】 ありがとうございます。事業者の方から御回答ございますか。今の最後の点について。

【事業者】 今の御指摘を踏まえてですね、今後関係行政、関係者の方々と協議をしながら、検討を深度化できればと思います。

【奥会長】 よろしく願いいたします。他はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。挙手されている方はいらっしゃらないようですね。それでは他にないようでしたら、事業者の方との質疑応答はここまでとさせていただきます。

事業者の皆様、どうもありがとうございました。御退出をお願いします。

(事業者退出)

オ 審議

【奥会長】 それでは、審議に入ります。

配慮書の段階では諮問答申という形ではなく、審査会の意見を聴くということになっておりますので、審査会の意見を聴いたうえで、配慮市長意見書を市として作成することになります。追加の御質問や御意見がありましたらお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

よろしいですか。既にかなり重要な点、御指摘いただきました。追加はないということで大丈夫ですね。それでは他に御意見がないようですので、本件に関する審議はこれで終了といたします。事務局は本日の審議を踏まえ、次回以降の審査会で、配慮市長意見書の案を提示していただくようお願いいたします。

【事務局】 承知いたしました。

【奥会長】 本日の審議内容については後日会議録案で御確認いただきますようお願いいたします。

以上をもちまして本日予定されていた議事は終了いたしましたので、事務局にお返しいたします。

【事務局】 本日の審議につきましては終了いたしました。傍聴の方は御退出をお願いいたします。また、YouTube によるオンライン配信も終了いたします。

(傍聴者退出)

資 料	<ul style="list-style-type: none"> ・(仮称)横浜駅みなみ東口地区第一種市街地再開発事業に係る配慮市長意見書作成のための意見聴取について(依頼) 事務局資料 ・(仮称)横浜駅みなみ東口地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮書に係る手続について 事務局資料 ・(仮称)横浜駅みなみ東口地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮書の概要 事業者資料
--------	--