

(仮称) 横浜駅みなみ東口地区第一種市街地再開発事業
配慮市長意見(案)

第2回環境影響評価審査会
事務局資料
令和7年5月21日

○全般的事項

- ・配慮事項に対する配慮の内容について、適切に事業計画に反映させるとともに、検討するとしている事項については、各々の検討状況を方法書に記載してください。
- ・今後の事業の進展においては、本市の最新の計画等と整合を図るなど、適時、適切な配慮内容となるよう努めてください。特に、「エキサイトよこはま22横浜駅みなみ東口地区地区計画」及び都市再生特別地区等の制度の趣旨を踏まえ、周辺街区との接続性や防災機能の整備等、周辺に好影響を与える計画となるよう、関係者と協議・検討を進めてください。
- ・事業の計画、工事、供用の各段階において、周辺の住民や近隣事業者のみならず横浜駅利用者にも積極的な情報提供や丁寧な説明に努めてください。

○高層建築物の建設

配慮指針に掲げられている 配慮事項	選 定	事業者が配慮書で記載した 配慮の内容（概要）	配慮市長意見(案)
(1)【周辺環境への影響、生物の生息生育環境の保全や温暖化対策への配慮】 計画地の選定や施設配置等の検討に当たっては、地形や周辺の土地利用状況等を踏まえ、周辺環境への影響を少なくする。 「生物多様性横浜行動計画」等に基づき、生物の生息生育環境の保全や景観機能等を考慮し、まとまりや連続性のある農地・樹林地、源流域、貴重な動植物の営巣・生育地等の分断、改変を避ける。 また、脱炭素化の実現に向けて、「横浜市地球温暖化対策実行計画」等に基づき、温室効果ガスの排出抑制を事業のあらゆる場面で実施するように計画段階から検討する。	○	【施設配置等に係る周辺環境への影響の低減】 ・計画建築物の高層部の北部及び一部の東部は、低層部に比べてセットバックして計画する。 ・高層部のセットバックにより風環境に配慮した計画とする。 ・外装デザインの分節化等の検討を行い、周辺の街並みや調和に配慮する。 【生物の生息環境の保全等】 ・緑視率を向上させる緑の配置、高木・中木・低木・地被類を組み合わせた緑化、建物内等への緑化、生物多様性に配慮した樹種の選定等、線的面的にネットワークされた緑の形成に配慮した緑化や植栽配置の計画を検討する。 【温室効果ガスの排出抑制】 以下の事柄を、あらゆる場面で実施するように検討する。 ・自然採光の活用、高効率電気機器、LED 照明の採用、自然換気システム、Low-E ガラスの採用等による熱負荷低減 ・日射遮蔽効果のある庇や奥行きのある縦方向部材の適切な方位別設置等による外壁負荷削減 ・BEMS の採用によるエネルギーの効率的な運用 ・太陽光発電設備の設置	・脱炭素化の実現に向けて、温室効果ガスの排出削減につながる取組の具体化を検討し、方法書以降の図書に記載してください。
(2)【環境資源等の現況把握】 計画地及びその周辺の自然環境、社会文化環境等についての情報を収集し、環境資源等の現況把握を行う。	○	【現況把握】 ・地域の概況について情報を収集し、現況の把握を行った。「エキサイトよこはま22ガイドライン」に配慮し、ダイナミックなスケール感を持った国際性豊かな都市空間を形成する景観を検討する。	なし
(3)【計画段階からの安全な工法等の検討、市民への情報提供】 工事計画の策定に当たっては、計画段階から安全な工法や工程等を検討し、市民への情報提供に努める。	○	【工事計画】 ・工事計画の周辺における他の工事の状況や、騒音、振動、粉じん等に配慮した安全な工法や工程を検討する。 ・計画区域内及び隣接する鉄道への影響が考えられるため、適切な対策を検討するとともに、鉄道事業者と調整を図る。 ・仮囲い設置の他、車両出入口に交通誘導員を配置し、歩行者や一般通行車両の安全に配慮する計画とする。 ・計画区域内の既存の南北の歩行者動線は、工事期間中は利用できなくなるため、歩行者に対し適切に情報提供を行う。 ・安全で円滑な歩行者空間を確保する計画とし、歩行者に対するバリアフリーの推進を行う。 【市民への情報提供】 ・仮囲いへの工事工程表等の掲示や、近隣住民等に対して適切に情報提供を行う。	・計画区域及びその周辺では過去に地盤沈下が確認されており、また計画区域内及び隣接地には、複数の鉄道が通っているため、工事計画の策定に当たっては、地盤特性を十分に把握し、鉄道及び周辺に影響が生じないよう適切な工法や対策を検討してください。 ・工事期間中は、横浜駅利用者等が多く通行する周辺道路に工事用車両が進入してくることが想定されるため、工事用車両の走行ルートを示すとともに、工事用車両と歩行者の動線の分離など適切な対策を検討し、方針を方法書に記載してください。 ・計画区域南側の道路・踏切は、計画区域より西側の東急東横線廃線区間及び民間利用の敷地へのアクセス手段であるため、工事期間中においても道路機能を確保できるよう配慮してください。

配慮指針に掲げられている 配慮事項	選 定	事業者が配慮書で記載した 配慮の内容（概要）	配慮市長意見(案)
(4)【環境形成に関する法令等の遵守】 環境負荷低減や、水とみどりの環境形成に関する法令や条例、指針等を遵守する。	○	【法令等の遵守】 ・環境関連法令や条例、指針等を遵守するとともに、建築物の省エネルギー化や長寿命化、周辺のまちなみとの調和や緑化など、総合的な環境配慮の取組みを進め、環境創生型のまちづくりの推進を果たす計画となるように検討する。 【環境負荷低減他】 ・様々な環境配慮事項に取り組み、CASBEE横浜のAランク以上の取得を目指す。	なし
(5)【グリーンインフラの保全と活用、健全な水循環の創出】 生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、雨水の浸透・貯留、ヒートアイランド現象の緩和、防災・減災、さらには人々が交流し活動する場など、多様な機能を持つグリーンインフラの保全、活用を図るとともに、雨水の有効利用などによる健全な水循環の創出に努める。	○	【ヒートアイランド現象の緩和】 ・緑や風の流れ等を利用した潤いのある空間形成を行い、ヒートアイランド現象の緩和を図る。 【健全な水循環の創出】 ・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ことを検討する。	なし
(6)【緑化等による生物の生息生育空間の確保と生物多様性の保全と創造】 低層部の屋上や壁面、敷地の緑化を図り、生物の生息生育環境の確保に努める。緑化に際しては、郷土種中心の多様な植物の植栽など、生物多様性の保全と創造に努める。	○	【緑化】 ・高木・中木・低木・地被類を組み合わせた緑化や屋上緑化、壁面緑化、生物多様性に配慮した樹種の選定等を検討することで、生物多様性の保全と創造に配慮した計画とする。	・緑化計画については、屋上緑化や壁面緑化などにより緑化面積を確保するとともに、屋上緑化によりバードストライクの発生も懸念されるため、誘致する動物にも配慮するよう検討してください。
(7)【エネルギー使用の合理化、再生可能エネルギー等の活用】 高性能な省エネルギー型機器の導入などによりエネルギー使用の合理化を図る。また、太陽光発電設備などの再生可能エネルギーや、廃熱の有効利用などの未利用エネルギーの積極的な活用に努める。	○	【エネルギー使用の合理化】 以下の環境制御技術や建築技術等の採用を検討し、運用エネルギーの低減を図る。 ・自然採光の活用、高効率電気機器、LED 照明の採用 ・自然換気システム、Low-E ガラスの採用等による熱負荷低減 ・日射遮蔽効果のある、庇や奥行きのある縦方向部材の適切な方位別設置等による外壁負荷削減 ・BEMS の採用によるエネルギーの効率的運用 【再生可能エネルギー等の活用】 ・太陽光発電設備の設置	なし
(8)【低炭素電気を選択、グリーン購入】 使用する電気は低炭素電気を選択するよう努めるとともに、建設資材や設備等の確保に際してはグリーン購入を図る。	○	【低炭素電気を選択】 ・横浜市が公表している低炭素電気普及促進計画書制度の情報を参考として、CO ₂ 排出係数の低い電力の使用を検討する。 【グリーン購入】 ・建築資材や設備は、グリーン購入を図る。	なし
(9)【運輸部門における二酸化炭素の排出抑制】 次世代自動車の積極的な導入や公共交通等の利用促進などにより、運輸部門における二酸化炭素の排出抑制に努める。	○	【公共交通機関等の利用促進】 ・横浜駅周辺の回遊性を確保するため、ターミナルコア、デッキネットワーク等の整備により、周辺との歩行者ネットワークの形成に寄与する。 【次世代自動車の導入】 ・業務用車両の電気自動車導入促進や再生可能エネルギーを利用した充電設備の設置を検討する。	なし
(10)【ライフサイクルを通じた温室効果ガスの抑制、長寿命化】 建設、運用、更新、解体処分など、ライフサイクルを通して、また工作物の長寿命化により、排出される温室効果ガスの抑制に努める。	○	【温室効果ガスの抑制】 ・建築物の省エネルギー化や長寿命化を実施することや、廃棄物の分別徹底、適正な処理、再使用リサイクル材等のエコマテリアルの活用を検討し、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して、排出される温室効果ガスの抑制に努める。 ・工事中は、低燃費型建設機械の採用や低燃費型車両の使用等に努め、適切な施工管理の実施の取り組みを行う。	・建築物の建設から運用・解体までのライフサイクルを通じて温室効果ガス排出削減につながる具体的な取組を検討してください。

配慮指針に掲げられている 配慮事項	選 定	事業者が配慮書で記載した 配慮の内容（概要）	配慮市長意見(案)
(11)【ヒートアイランド現象の抑制】 微気候に配慮し、人工排熱の抑制や緑化、保水性舗装、遮熱性舗装などの採用により、ヒートアイランド現象の抑制に努める。	○	【排熱抑制】 ・エネルギーの効率的運用による省エネルギー化を推進し、空調システム等から排出される人工排熱の抑制に努める。 【ヒートアイランド現象の抑制】 ・線的面的にネットワークされた緑の形成を図るなど、緑や風の流れ等を利用した潤いのある空間形成を行う。 ・保水性舗装、遮熱性舗装、ドライミストなどの設置を検討する。	なし
(12)【周辺建物との連続性、後背地との調和】 街の個性や街並みの特徴を把握し、建物外観の色彩や材質、建物の形態・高さ等について、周辺建物との連続性や後背地との調和を図る。	○	【周辺との調和】 ・ダイナミックなスケール感を持った国際性豊かな都市空間の形成を図るとともに、全体の調和を意識しつつ建物内部のにぎわいが滲み出る照明計画や建物デザインを検討する。 ・統一感のあるファザードや壁面後退、低層部のにぎわい施設導入、ストリートファニチャーなどによる、ゆとりとにぎわいある歩行者空間の整備を図る。	なし
(13)【地下空間における浸水対策、避難設備の採用】 大雨や洪水、高潮等による浸水が想定される区域において建物に地下空間を設ける場合は、地下空間の用途及び規模を考慮し、浸水を可能な限り生じさせない構造や避難設備の採用に努める。	○	【浸水を生じさせない構造】 ・浸水対策として地盤嵩上げ及び建物内への浸水防止対策を実施する。地盤面の嵩上げ高さは、高潮堤防高さ（T.P.+3.1m）以上を目標とする。なお、嵩上げが困難な場合は、止水板等により建物内部への浸水防止対策を実施する。 ・「津波からの避難に関するガイドライン」に基づき、来街者の誘導又は受入れを行う。	・地下にターミナルコアや設備機械室が計画されているため、浸水の影響により機能が停止することのないように配慮してください。
(14)【交通集中の回避、歩行者の安全・利便性への配慮】 駐車場整備に当たっては、充電器等のインフラ整備に努めるとともに、配置等については極力交通集中の回避や、歩行者の安全及び利便性に配慮する。	○	【駐車場整備】 ・「横浜市駐車場条例」に基づく必要駐車台数を確保する。 ・エキサイトよこはま22駐車場整備ルール of 駐車場マネジメントの取組みを実施する。 ・電気自動車の充電設備の設置を検討する。 ・駐車場への適切な誘導に努める他、交通集中回避のため従業員には公共交通機関による通勤を推奨する。 ・商業施設の利用者には公共交通機関の利用を呼び掛ける。 【歩行者の安全及び利便性】 ・横浜駅周辺の回遊性を確保するため、ターミナルコア、デッキネットワーク等の整備により、周辺との歩行者ネットワークの形成に寄与することを検討する。	・計画区域東側の道路は、多くの歩行者が通行するため、建築物への出入り空間を十分に確保するなど建物計画上の配慮をするとともに、車両動線と歩行者動線の錯綜により歩行環境が悪化しないよう動線を立体的に分けるなどの工夫を検討し、方法書以降の図書に記載してください。 ・計画区域南側の道路は、計画区域より西側の東急東横線廃線区間及び民間利用の敷地へのアクセス手段であるため、道路機能を確保しつつ、将来その西側の土地の利活用ができるよう計画を検討してください。
(15)【風害等への配慮】 風害、光害の影響を少なくする。	○	【風害】 ・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ほか、庇の設置、建物表面に凸凹を生じさせるバルコニーの設置、必要に応じて防風植栽の設置を検討する。 【光害】 ・「光害対策ガイドライン」を踏まえ、周辺に悪影響を及ぼさない照明計画とする。 【電波障害】 ・計画建築物による電波障害が明らかになった場合は、受信状況に応じて適切な対応を行う。	・風害の影響を低減する建物形状など、具体的な対策を検討し、方法書以降の図書に記載してください。
(16)【施設・文化財の移転、地域分断の回避】 地域の住民に親しまれた施設の移転、文化財の消滅・移転及び地域の分断を避ける。	×	【施設・文化財の移転、地域分断の回避】 ・文化財の消滅・移転はありません。工事中に埋蔵文化財が発見された場合は、速やかに工事を中断し、関係法令に基づき適正に対応する。 ・計画区域内の南北の歩行者動線は工事に伴い利用できなくなるため、歩行者に対して適切に情報提供を行う。	なし

配慮指針に掲げられている 配慮事項	選 定	事業者が配慮書で記載した 配慮の内容（概要）	配慮市長意見(案)
(17)【廃棄物等の発生抑制、再使用及び再生利用】 廃棄物等の発生抑制、再使用及び再生利用を図る。	○	【廃棄物等の発生抑制、再使用及び再利用】 ・ 工事中は、廃棄物の発生抑制と分別、リサイクルを積極的に進め、なお残る廃棄物は適正に処理する。 ・ 木材代替型枠やリサイクル材等のエコマテリアルの活用を検討する。 ・ 建設発生土は、可能な限り場内仮置き・埋め戻し利用を検討するとともに、近隣の建設工事現場での再使用を検討する。 ・ 供用後の入居テナント等に対して、廃棄物の排出抑制や分別排出を徹底する。	なし
(18)【地震、液状化等に対する安全性の検討】 地震やそれに起因する液状化等の災害に対して、安全性への影響を計画段階から検討する。	○	【地震、液状化】 ・ 支持層深さや土質、地盤強度等の把握や地震波作成のためのデータ取得をするために、地盤状況を十分に把握したうえで、安全な構造計画となるよう、設計上の適切な対策を検討する。 【供用後の防災対策】 以下を検討する。 ・ 建物に訪れる来街者数に応じた滞留者及び帰宅困難者受入れのための事前の取組みの実施 ・ 滞留者・帰宅困難者の受入れの実施 ・ 「滞留者・帰宅困難者避難マップ」の周知及び活用	・ 計画区域は液状化の可能性があるため、地盤調査を実施し、液状化に対する判定を行ったうえで、対策を検討してください。

○飛行場の建設

配慮指針に掲げられている 配慮事項	選 定	事業者が配慮書で記載した 配慮の内容（概要）	配慮市長意見(案)
(1)【周辺環境への影響、生物の生息生育環境の保全や温暖化対策への配慮】 計画地や飛行ルートを選定に当たっては、周辺の土地利用状況等を踏まえ、周辺環境への影響を少なくする。 「生物多様性横浜行動計画」等に基づき、生物の生息生育環境の保全や景観機能等を考慮し、まとまりや連続性のある農地・樹林地、源流域、貴重な動植物の営巣・生育地等の分断、改変を避ける。 また、脱炭素化の実現に向けて、「横浜市地球温暖化対策実行計画」等に基づき、温室効果ガスの排出抑制を事業のあらゆる場面で実施するように計画段階から検討する。	○	【飛行ルート】 ・ 静穏を必要とする施設に配慮した飛行ルートを検討する。 その他は、高層建築物の建設の記載内容のとおり	・ 空飛ぶクルマの離発着場（パーティポート）について、今後の予測・評価に必要な使用頻度、用途などの前提条件を整理し、方法書に事業計画を記載してください。
(2)【環境資源等の現況把握】 計画地や飛行ルート及びその周辺の自然環境、社会文化環境等についての情報を収集し、環境資源や騒音・振動等の現況把握を行う。	○	【現況把握】 ・ 地域の概況について情報を収集し、現況の把握を行った。計画区域周辺に病院や学校が存在することから、騒音等の適切な現況把握を行う。 ・ 空飛ぶクルマの飛行によるバードストライクの影響を検討するために、計画区域及びその周辺における鳥類の飛翔高度について現況把握を行う。	・ 空飛ぶクルマの飛行による騒音やバードストライク等、周辺環境への影響を低減する対策を検討してください。
(3)【計画段階からの安全な工法等の検討、市民への情報提供】 工事計画の策定に当たっては、計画段階から安全な工法や工程等を検討し、市民への情報提供に努める。	○	高層建築物の建設の記載内容のとおり	なし
(4)【環境形成に関する法令等の遵守】 環境負荷低減や、水とみどりの環境形成に関する法令や条例、指針等を遵守する。	○	高層建築物の建設の記載内容のとおり	なし
(5)【グリーンインフラの保全と活用、健全な水循環の創出】 生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、雨水の浸透・貯留、ヒートアイランド現象の緩和、防災・減災、さらには人々が交流し活動する場など、多様な機能を持つグリーンインフラの保全、活用を図るとともに、雨水の有効利用などによる健全な水循環の創出に努める。	○	高層建築物の建設の記載内容のとおり	なし

配慮指針に掲げられている 配慮事項	選 定	事業者が配慮書で記載した 配慮の内容（概要）	配慮市長意見(案)
(6)【緑化等による生物の生息生育空間の確保と生物多様性の保全と創造】 陸上飛行場周辺においては緩衝緑地帯を十分に確保し、舗装面以外の空地については緑化を図り、生物の生息生育環境の確保に努める。緑化に際しては、郷土種中心の多様な植物の植栽や、表土の保全・活用など、生物多様性の保全と創造に努める。	○	【緩衝緑地帯の確保】 ・高層棟屋上に空飛ぶクルマの離発着場の設置を検討する。 【緑化】 高層建築物の建設の記載内容のとおり	なし
(7)【エネルギー使用の合理化、再生可能エネルギー等の活用】 高性能な省エネルギー型機器の導入などによりエネルギー使用の合理化を図る。また、太陽光発電設備などの再生可能エネルギーや未利用エネルギーの積極的な活用に努める。	○	高層建築物の建設の記載内容のとおり	なし
(8)【低炭素電気の選択、グリーン購入】 使用する電気は低炭素電気を選択するよう努めるとともに、建設資材や設備等の確保に際してはグリーン購入を図る。	○	高層建築物の建設の記載内容のとおり	なし
(9)【運輸部門における二酸化炭素の排出抑制】 省エネルギー型航空機の導入により、運輸部門における二酸化炭素の排出抑制に努める。	○	【省エネルギー型航空機の導入】 ・空飛ぶクルマの導入に当たっては、省エネルギー型の機種を選定し、二酸化炭素の排出抑制に努める。	なし
(10)【ヒートアイランド現象の抑制】 微気候に配慮し、人工排熱の抑制や緑化、保水性舗装、遮熱性舗装などの採用により、ヒートアイランド現象の抑制に努める。	○	高層建築物の建設の記載内容のとおり	なし
(11)【廃棄物等の発生抑制、再使用及び再生利用】 廃棄物等の発生抑制、再使用及び再生利用を図る。	○	高層建築物の建設の記載内容のとおり	なし

環境情報提供書の概要	【総数〇件】	なし
------------	--------	----