

(仮称) 横浜市中区海岸通計画
第2分類事業判定届出書
添付資料の概要

令和3年10月11日

日本郵船株式会社
三菱地所株式会社

本日の説明内容

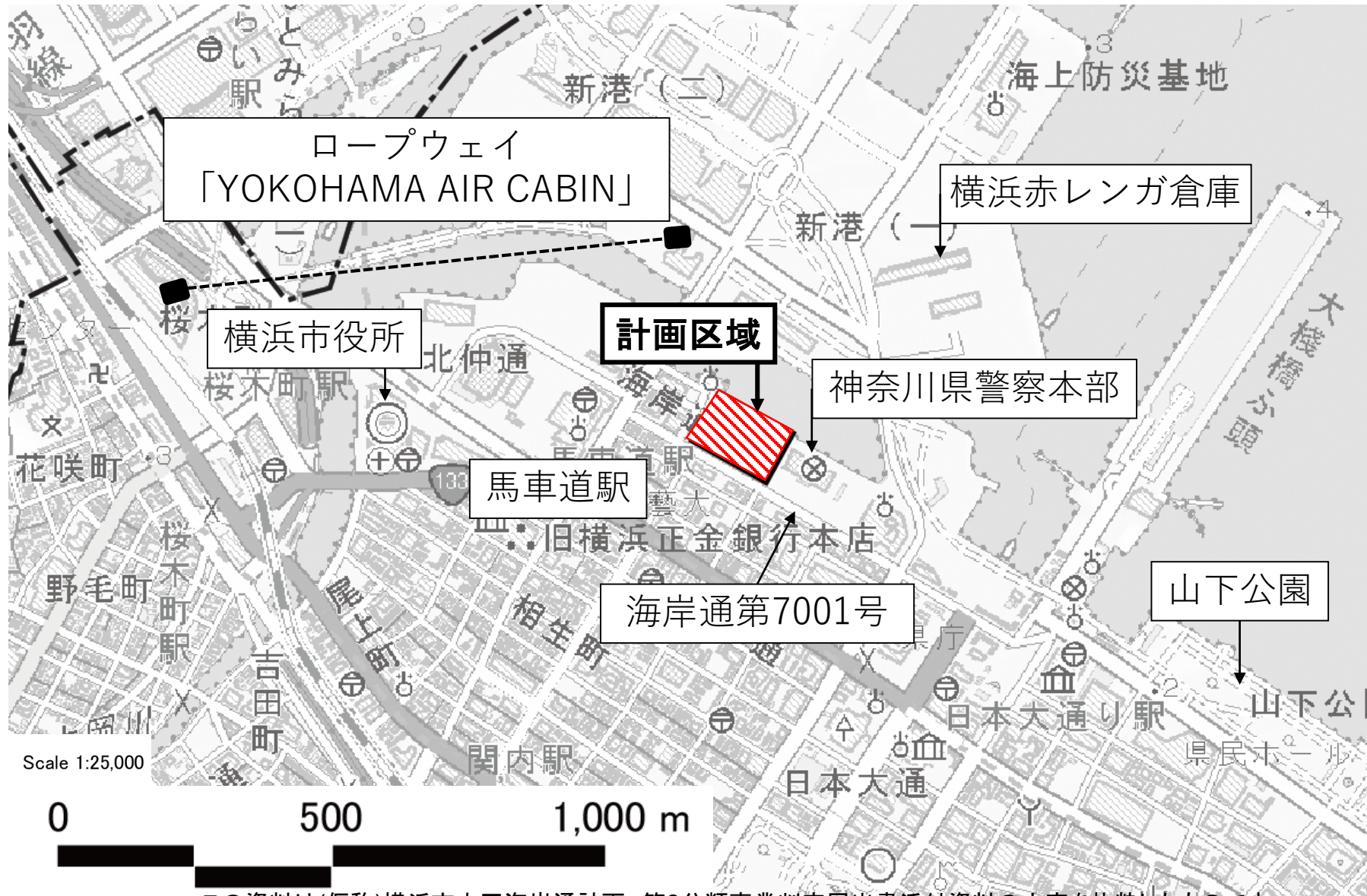
1.事業計画の概要

2.第2分類事業判定届出について

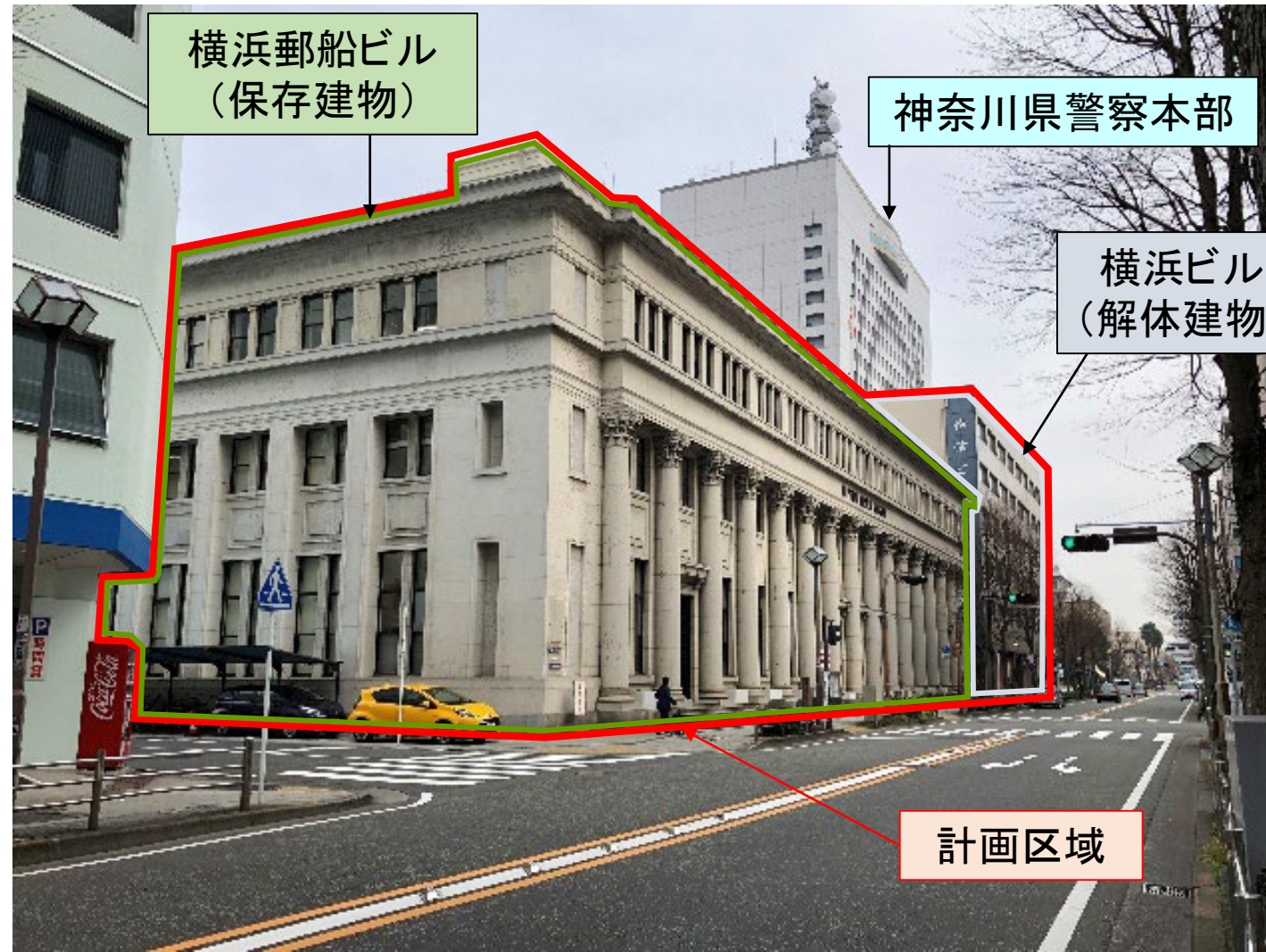
1. 事業計画の概要



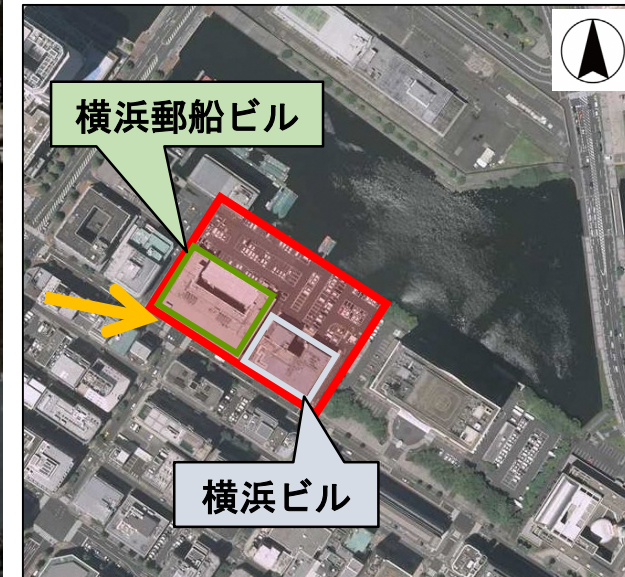
計画区域



計画区域の現況

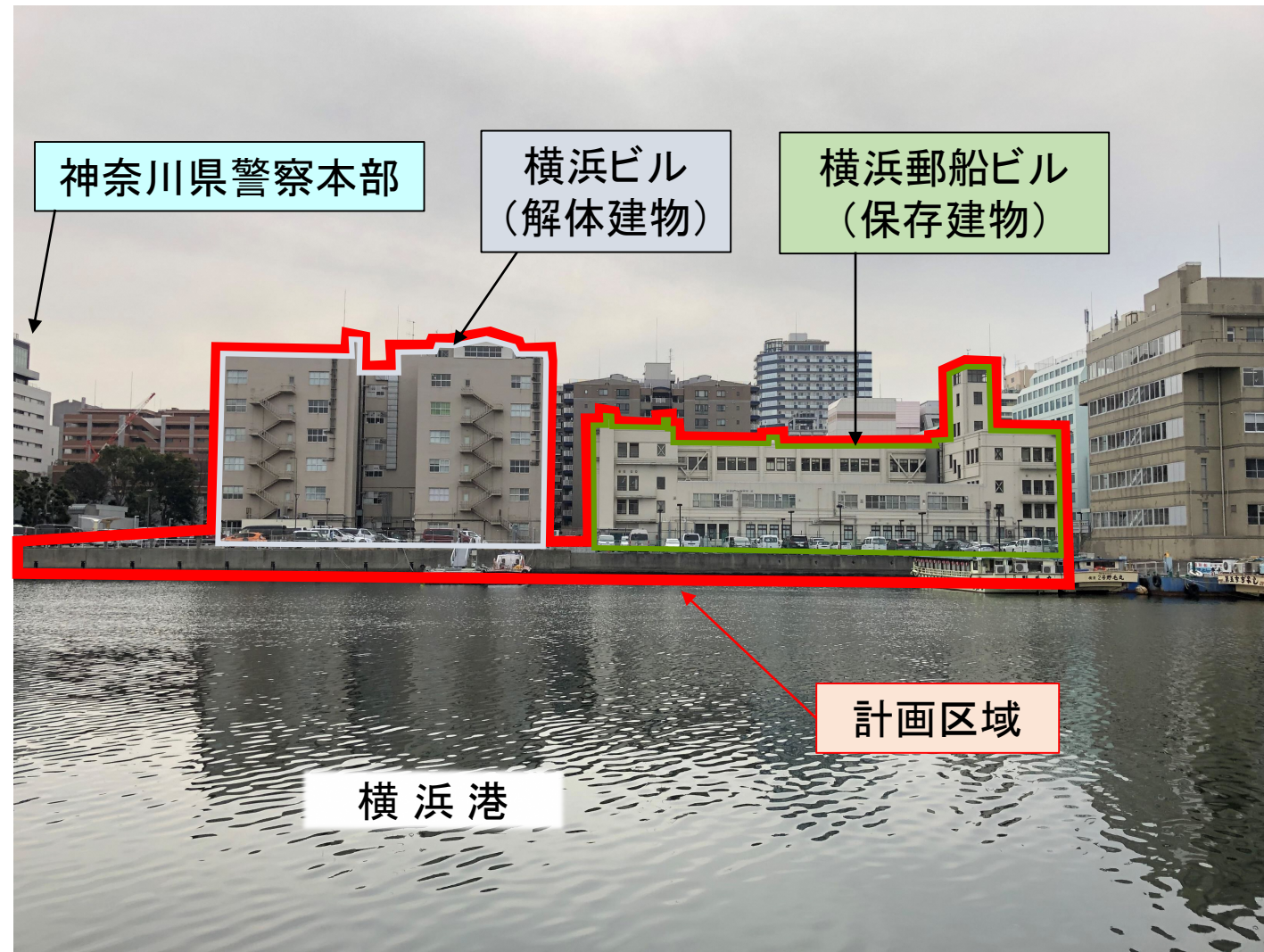


計画区域西側より撮影（令和3年2月12日撮影）

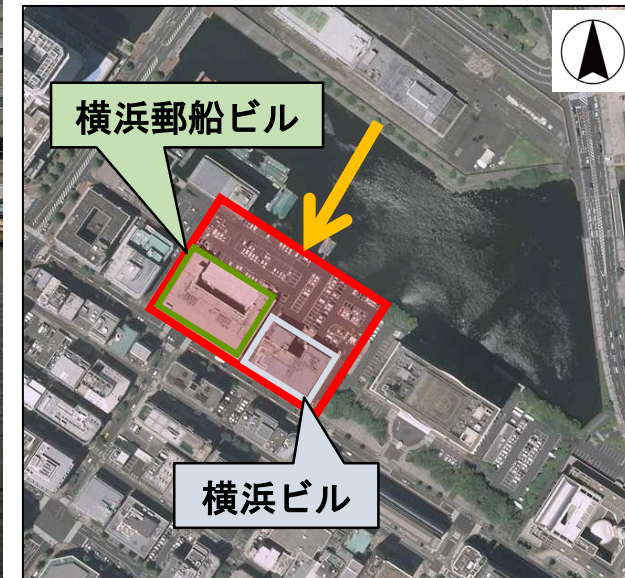


国土地理院 地図・空中写真閲覧サービス
空中写真2019.06.16撮影を使用し、
計画区域等の情報を加筆して作成

計画区域の現況



計画区域西側より撮影（令和3年2月12日撮影）



国土地理院 地図・空中写真閲覧サービス
空中写真2019.06.16撮影を使用し、
計画区域等の情報を加筆して作成

事業の概要

主要用途	オフィス・商業等
建築面積	高層棟 約 3,500m ² 、低層棟 約500m ² 、 保存建物 約 2,500m ²
延床面積	高層棟 約72,800m ² 、低層棟 約1,200m ² 、 保存建物 約 7,400m ²
建築物の最高高さ※2	高層棟 約99m 、 低層棟約18m、 保存建物 約26m
建築物の高さ	高層棟 約99m 、 低層棟約18m 保存建物 約26m
階数※3	高層棟 : 地下1階 地上21階 塔屋1階、 低層棟 : 地上2階 塔屋1階、 保存建物: 地下1階 地上7階
工事予定期間	2022年～2026年

※1 今後の関係機関協議により、第2分類事業の範囲内で数値等は変更になる可能性があります。

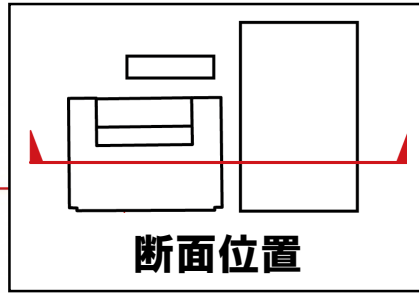
※2 建築物の最高高さは、塔屋（屋上の機械室等）を含む高さです。建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定による高さです。

※3 建築物の階数は、建築基準法施行令第2条第1項第8号の規定による階数です。同規定により、機械式駐車場ピットは階数に算入されません。

施設配置図



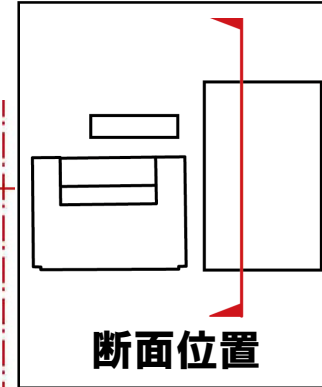
施設断面図



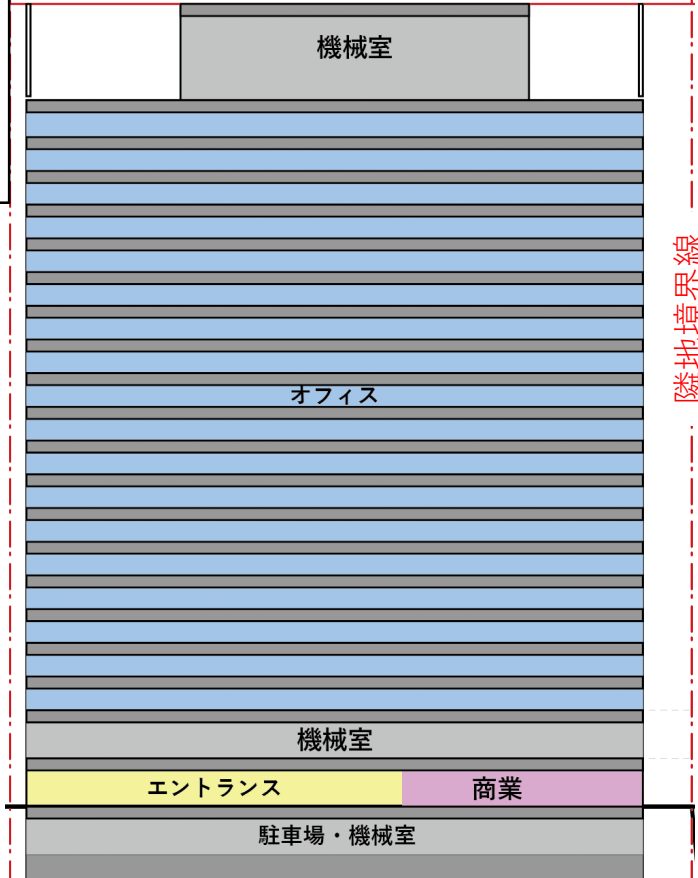
約99m
▼建築物高さ(最高高さ)



東西断面図

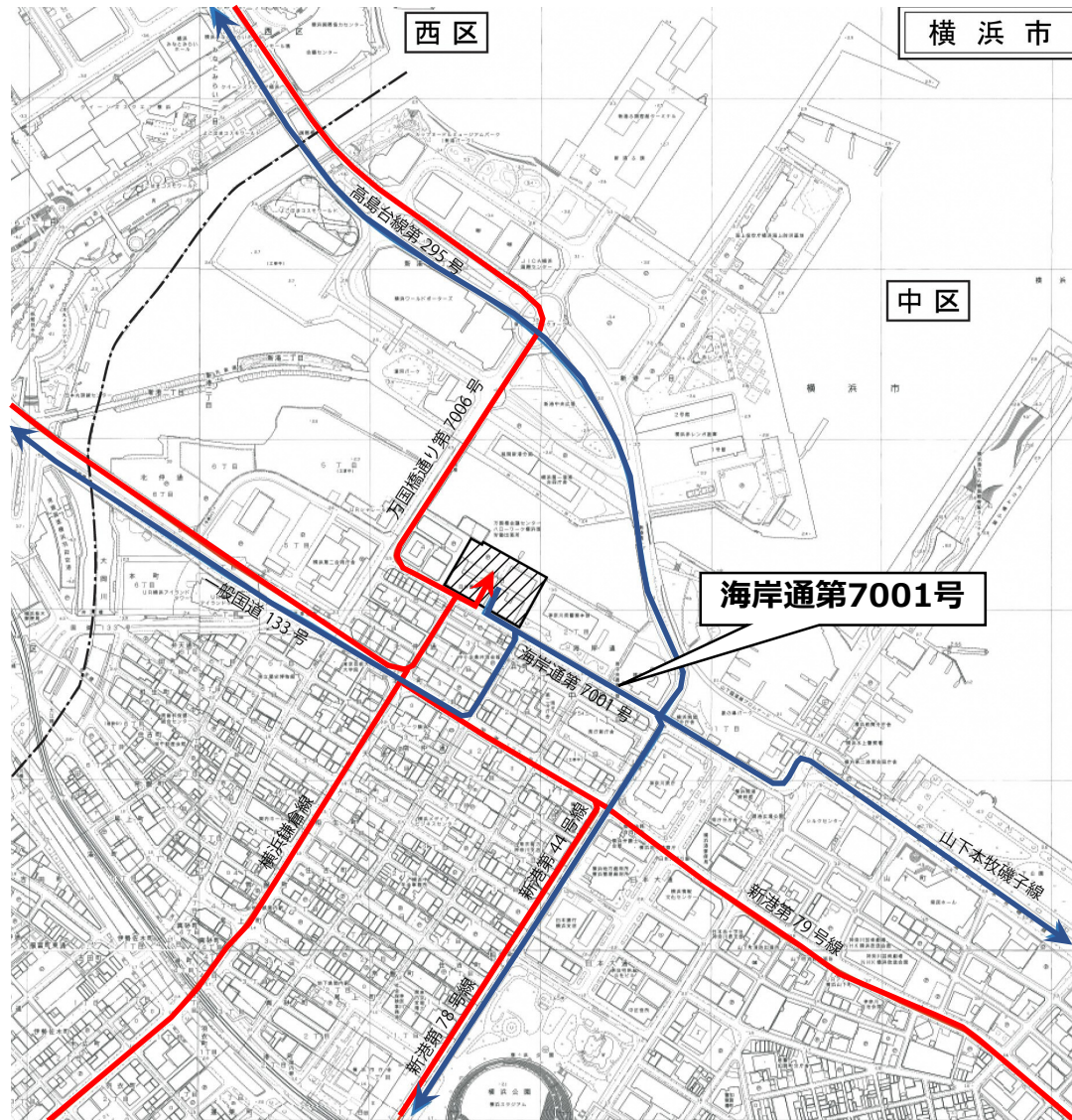


約99m
▼建築物高さ(最高高さ)



南北断面図

交通計画:車両走行ルート



凡 例



計画区域



車両動線(来場)



車両動線(退場)

駐車場、自動二輪車・自転車駐車場計画

- 駐車場は、「横浜市駐車場条例」の附置義務に基づき、**自動車220台程度**の駐車台数を確保する計画としています。また、駐車場内に電気自動車の充電設備の設置に努めます。
- **自動二輪車駐輪場**の駐車台数は、「横浜市駐車場条例」の附置義務に基づき、**必要となる台数（20台程度）**を確保する計画としています。
- **自転車駐車場**の駐輪台数は、「横浜市自転車駐車場の附置等に関する条例」の附置義務に基づき、**必要となる台数（80台程度）**を確保する計画としています。

緑化・空地計画

方針	周辺環境も含めた緑の連続性に配慮し 、歩行空間の快適性や外部空間に滞留・憩い機能を持たせつつ、 生物多様性も踏まえた 緑化方針
緑化計画	・ 質の高い緑を十分に創出 ・ 樹種の選定にあたり生物多様性に配慮 ⇒単一種や同一規格による大規模な植栽を避ける ⇒誘鳥木や食草の配植に配慮 ・ 必要に応じて防風効果のある植栽の適切な配置を検討
空地計画	・ 水際に水際線プロムナードを整備 ・ 水際線プロムナードと海岸通第7001号を繋ぐ歩行者通路をそれぞれ整備

※ 緑化面積及び緑化率は、現時点では未定です。今後の関係機関協議により決定していきます。

事業スケジュール案

2022年

解体工事

2024年～2026年

建設工事

2027年以降

供用開始

2. 第2分類事業判定届出について



第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

ア	大気汚染物質が滞留しやすい気象条件を有する地域、閉鎖性の高い水域 その他の汚染物質が滞留しやすい地域
---	---

〈地形・空間〉

- ・計画区域は横浜港に面し、計画区域及びその周辺は平坦な地形となっています。

〈気象〉〈大気質〉

- ・計画区域周辺は、横浜市内の一般的な気象状況と考えられます。
- ・計画区域周辺の大気質の観測結果（平成27～令和元年度）は、光化学オキシダントを除き、環境基準に適合していました。

計画区域周辺は大気汚染物質が滞留しやすい
気象条件を有する地域ではないと考えられます。

第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

ア	大気汚染物質が滞留しやすい気象条件を有する地域、閉鎖性の高い水域 その他の汚染物質が滞留しやすい地域
---	---

〈水域〉

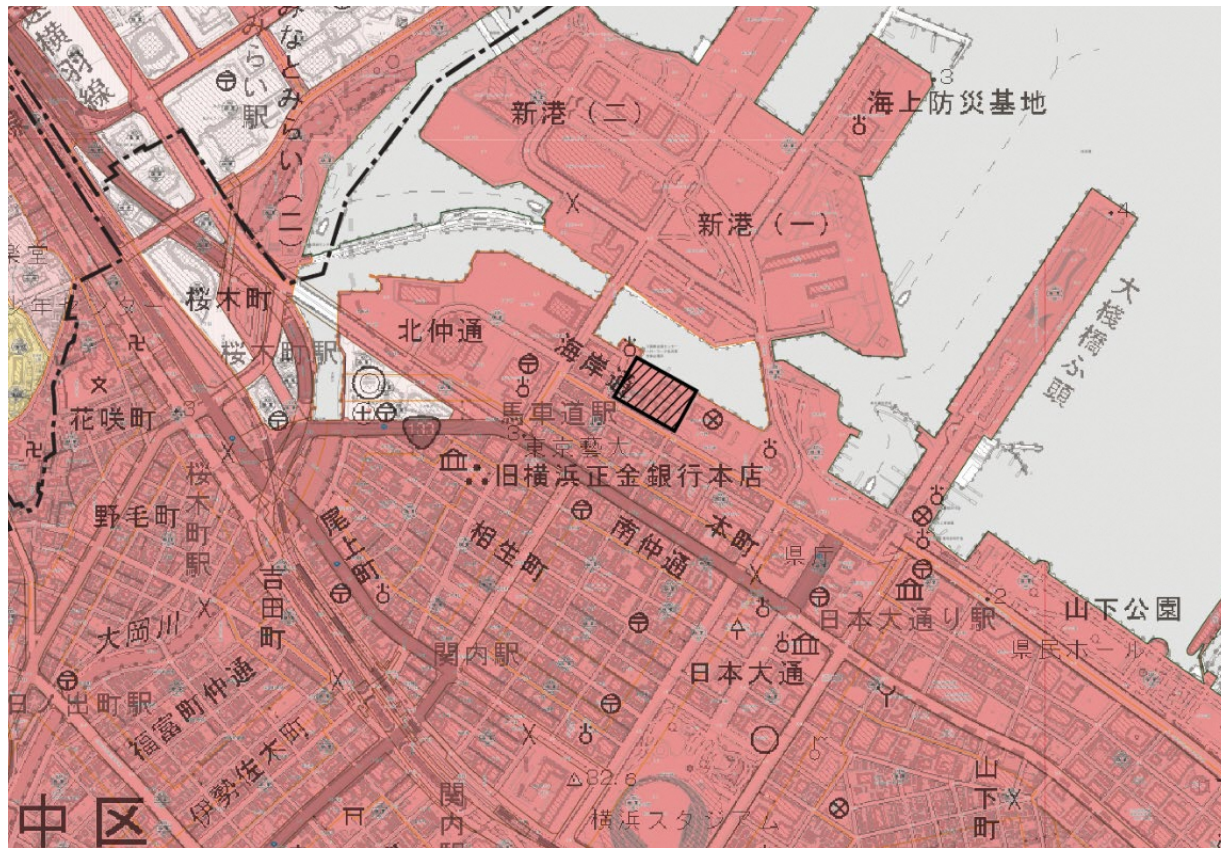
- ・ 計画区域北側の横浜港は、水質汚濁防止法における総量規制の対象となる東京湾の一部であり、閉鎖性水域と定義されます。
- ・ 計画区域が面する入江は東西方向に2箇所の開口部があり、潮汐の影響を受けていると考えられます。
- ・ 本計画では計画建築物からの排水は全て公共下水道へ放流します。
- ・ 工事中の濁水についても、沈砂槽等を計画区域内に設置し、水質基準まで処理したうえで公共下水道へ放流します。

閉鎖性の高い水域、その他の汚染物質が滞留しやすい地域であるかどうかを判断することは困難であるものの、本計画による周本計画による周辺水域へ相当程度の環境影響を及ぼすおそれはないと考えられます。

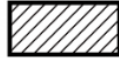
第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

- | | |
|---|--|
| イ | 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域 |
|---|--|



凡 例

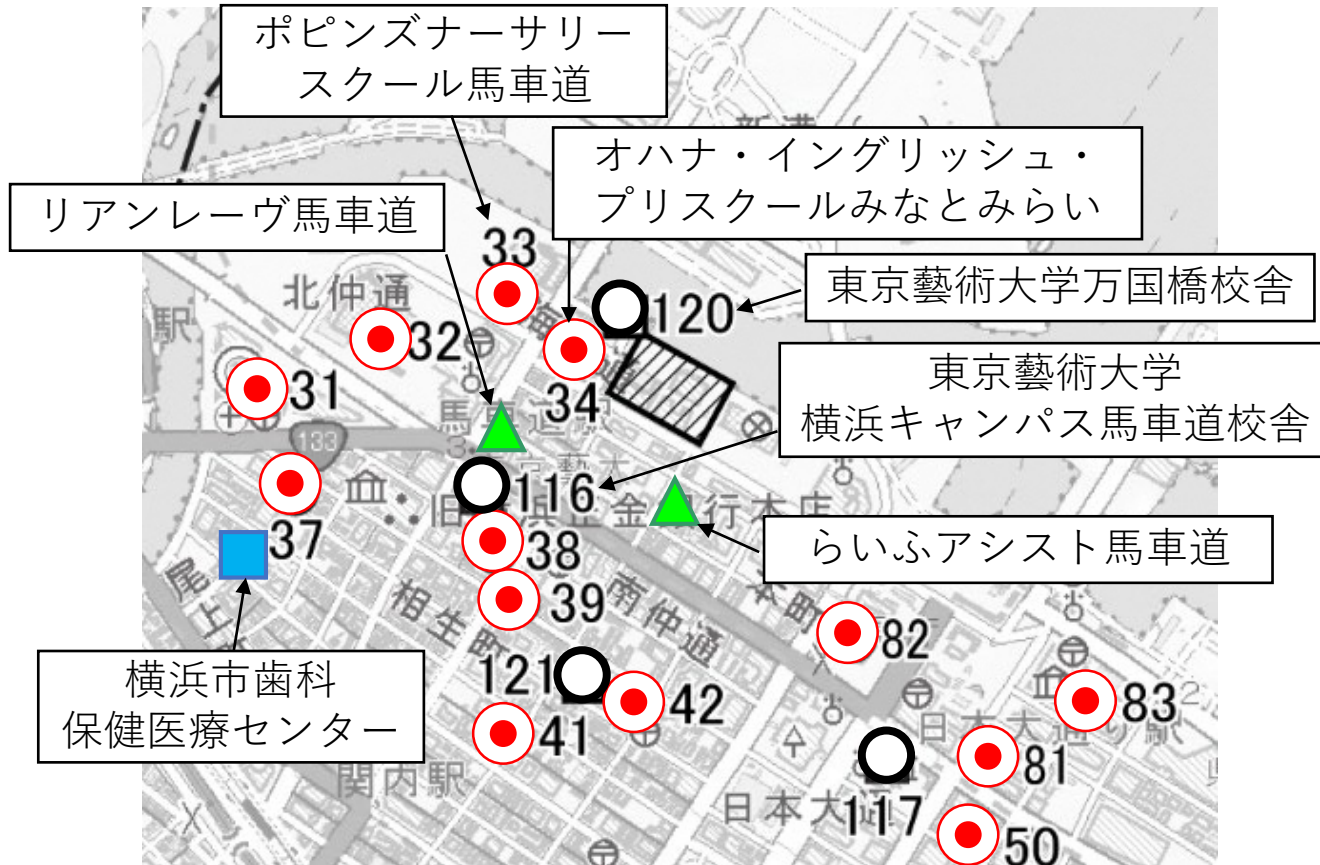
-  : 計画区域
-  : 第1種低層住居専用地域
-  : 第1種中高層住居専用地域
-  : 第2種中高層住居専用地域
-  : 第1種住居地域
-  : 第2種住居地域
-  : 準住居地域
-  : 近隣商業地域
-  : 商業地域(第7種高度地区)
-  : 商業地域(最低限1種高度地区)
-  : 準工業地域(第5種高度地区)
-  : 工業地域(第7種高度地区)

第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

イ

学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域



凡 例



計画区域



幼稚園・保育園



大学



主な医療機関



福祉施設等

第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

イ	学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域
---	--

〈電波障害〉

- ・東京スカイツリーからの電波のしゃへい障害は、計画区域の南西方向に長さ約700m、最大幅約70mで発生する可能性があるとして予測します。
- ・テレビ神奈川からの電波のしゃへい障害は、計画区域の南南西方向に長さ約1.8km、最大幅約150mで発生する可能性があるとして予測します。
- ・衛星放送（BS/CS110°）のしゃへい障害は計画区域の北東方向に長さ約130m、最大幅約70m、衛星放送（JCSAT-4B,3A）のしゃへい障害は計画区域の北北東方向に長さ約100m、最大幅約70mの範囲に発生する可能性があるとして予測します。

第2分類事業判定届出について

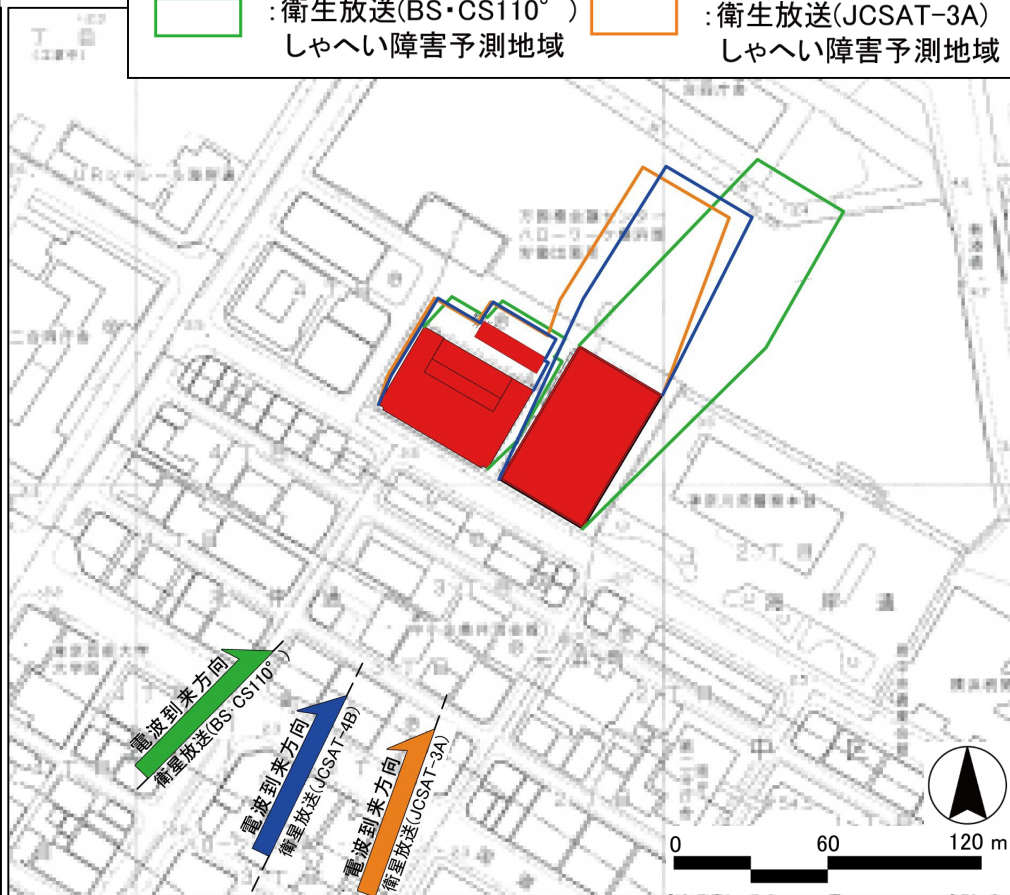
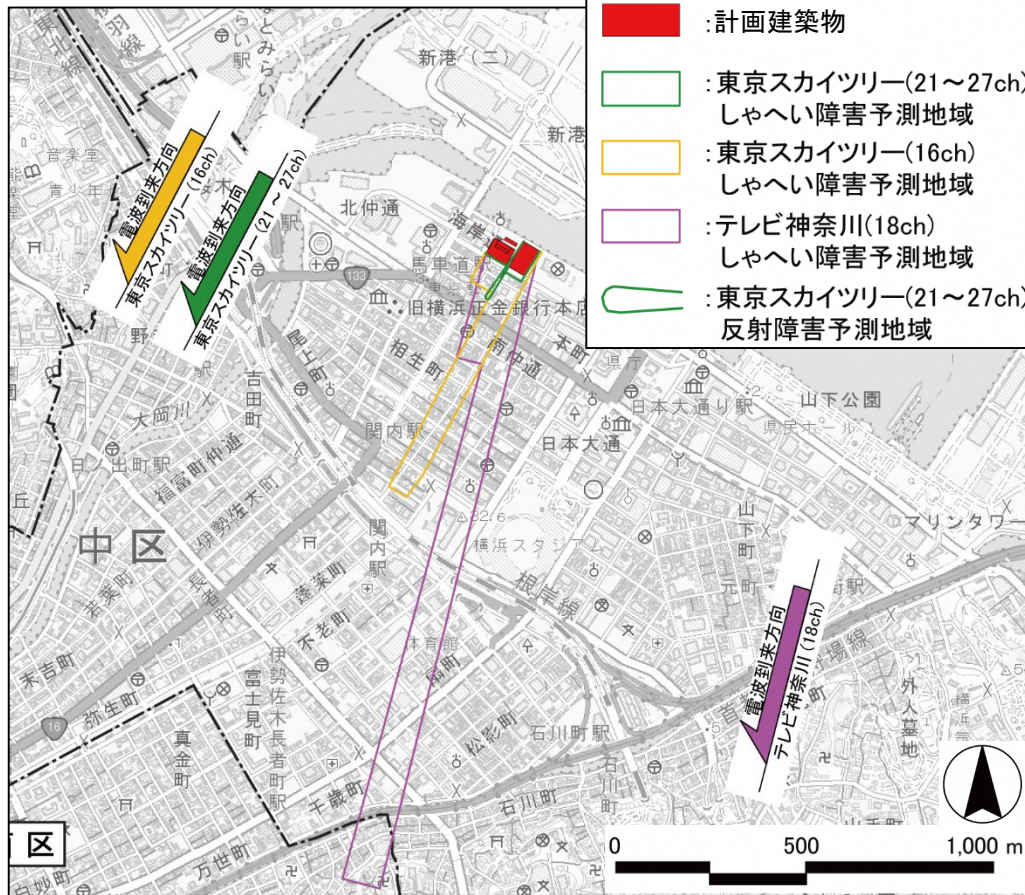
■テレビ受信障害(電波障害)予測地域図

凡 例

- :計画建築物
- :東京スカイツリー(21~27ch)
しゃへい障害予測地域
- :東京スカイツリー(16ch)
しゃへい障害予測地域
- :テレビ神奈川(18ch)
しゃへい障害予測地域
- :東京スカイツリー(21~27ch)
反射障害予測地域

凡 例

- :計画建築物
- :衛星放送(JCSAT-4B)
しゃへい障害予測地域
- :衛星放送(BS・CS110°)
しゃへい障害予測地域
- :衛星放送(JCSAT-3A)
しゃへい障害予測地域



<地上デジタル放送>

<衛星放送>

第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

イ	学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域
---	--

〈電波障害〉

- ・ 対策：電波障害が生じると予測される範囲において事前に受信状況を確認するとともに、工事中にはクレーン未使用時のブームを電波到来方向に向けます。本計画に起因する電波障害が発生した場合には、障害の実態を調査確認の上、必要に応じて受信アンテナ改善等の適切な対策を行います。

本計画により相当程度の環境影響を
及ぼすおそれがないと考えます。

第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

イ	学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域
---	--

〈日影〉

- ・ 計画区域は商業地域のため横浜市建築基準条例第4条の4「日影による建築物の高さの制限に関する地域及び日影時間の指定」に基づく規制はありません。
- ・ 日影が長くなる冬至日に日影が及ぶ範囲は計画区域の敷地境界から最大で北東方向に約700mと予測され、商業地域を超えた範囲に日影を及ぼすことはありません。
- ・ 近接する幼稚園・保育園及び住居にも一部日影が生じますが、冬至の時点で2時間未満です。

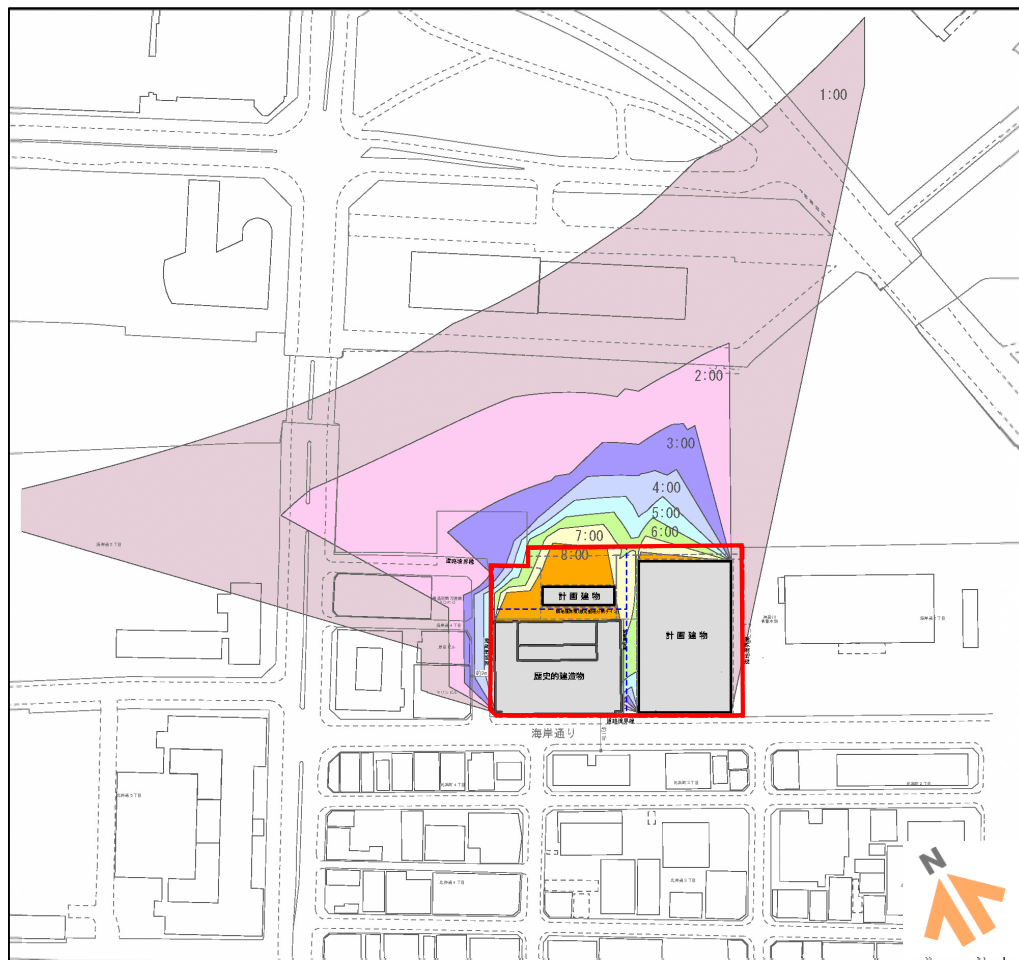
第2分類事業判定届出について

■等時間日影図

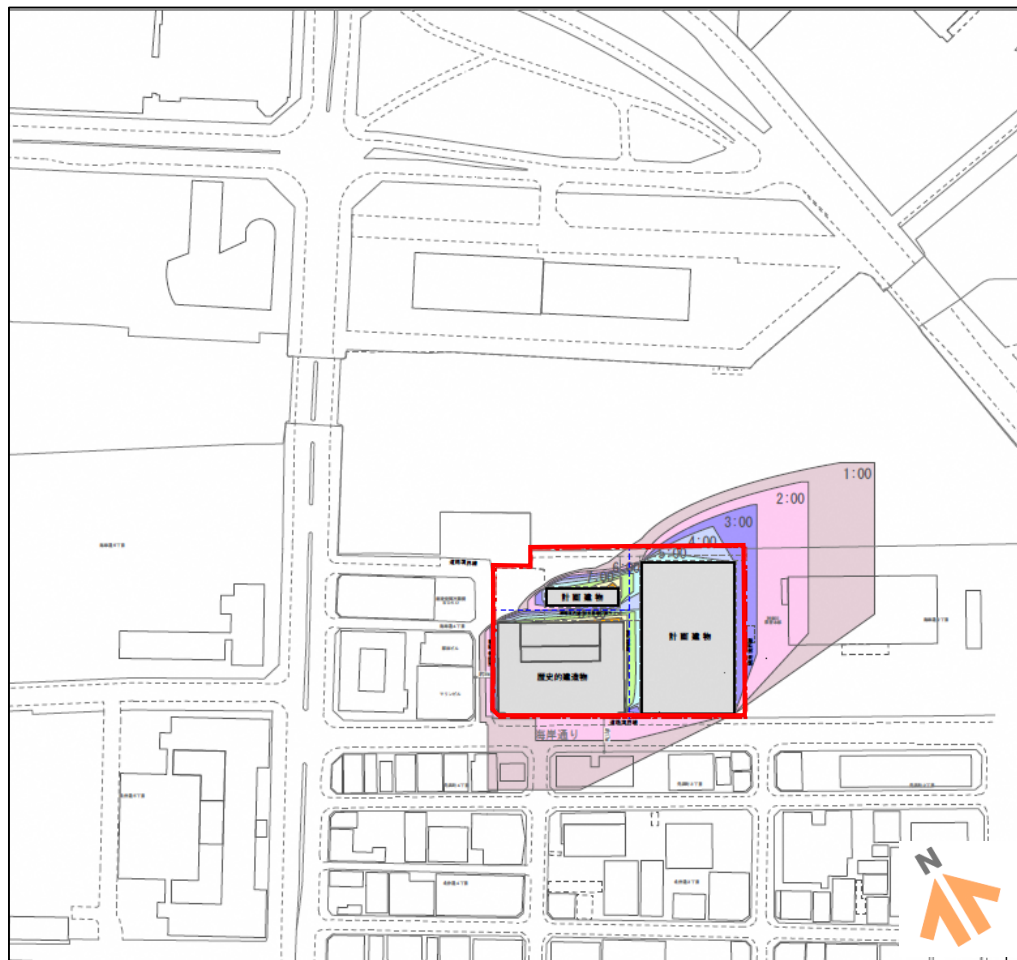
凡 例

□ : 計画区域

1:00	4:00	7:00
2:00	5:00	8:00
3:00	6:00	



<冬至日>



<夏至日>

第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

イ	学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域
---	--

〈日影〉

- ・ 計画区域は商業地域のため横浜市建築基準条例第4条の4「日影による建築物の高さの制限に関する地域及び日影時間の指定」に基づく規制はありません。
- ・ 日影が長くなる冬至日に日影が及ぶ範囲は計画区域の敷地境界から最大で北東方向に約700mと予測され、商業地域を超えた範囲に日影を及ぼすことはありません。
- ・ 近接する幼稚園・保育園及び住居にも一部日影が生じますが、冬至の時点で2時間未満です。

本計画により相当程度の環境影響を
及ぼすおそれがないと考えます。

第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

イ	学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域
---	--

〈風害〉

- ・ 計画区域の北東側、南西側では、建設前にランク1であった箇所の一部がランク2、ランク3へと変化します。
- ・ 建設前に神奈川県警本部南西側にみられたランク4の箇所はランク2に緩和されます。

第2分類事業判定届出について

■風環境評価結果

凡 例



:計画区域



:ランク1



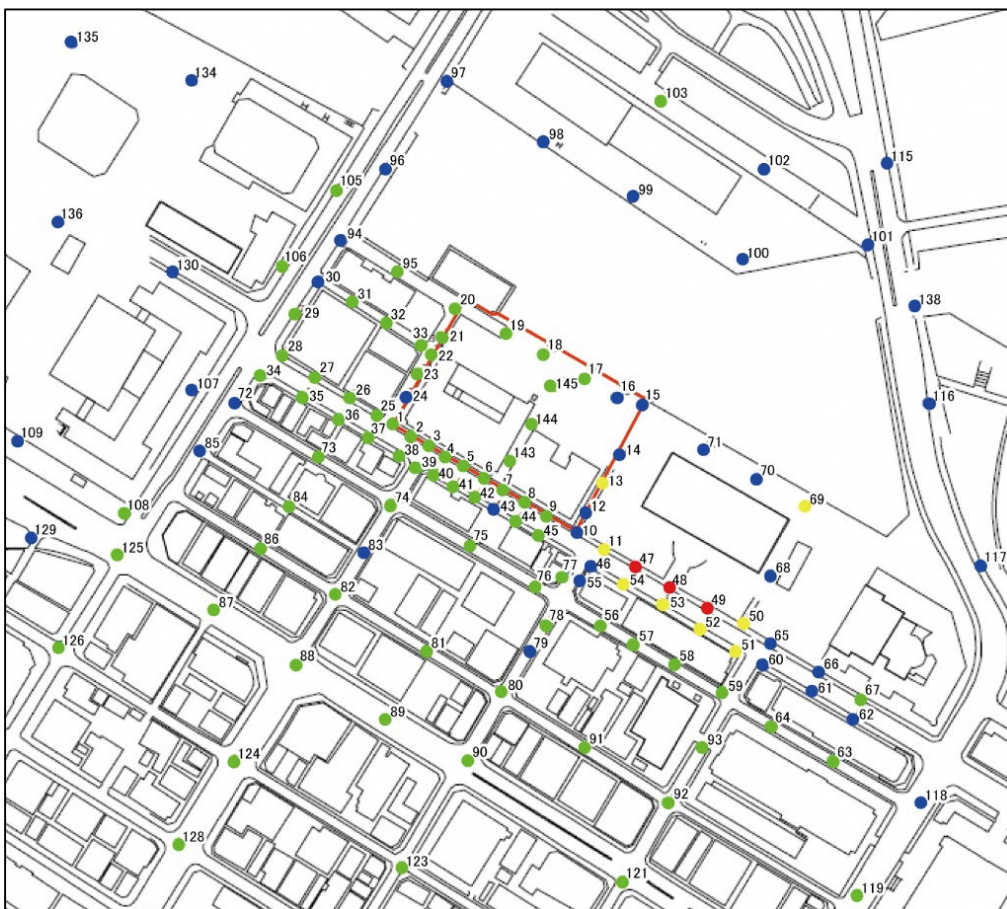
:ランク2



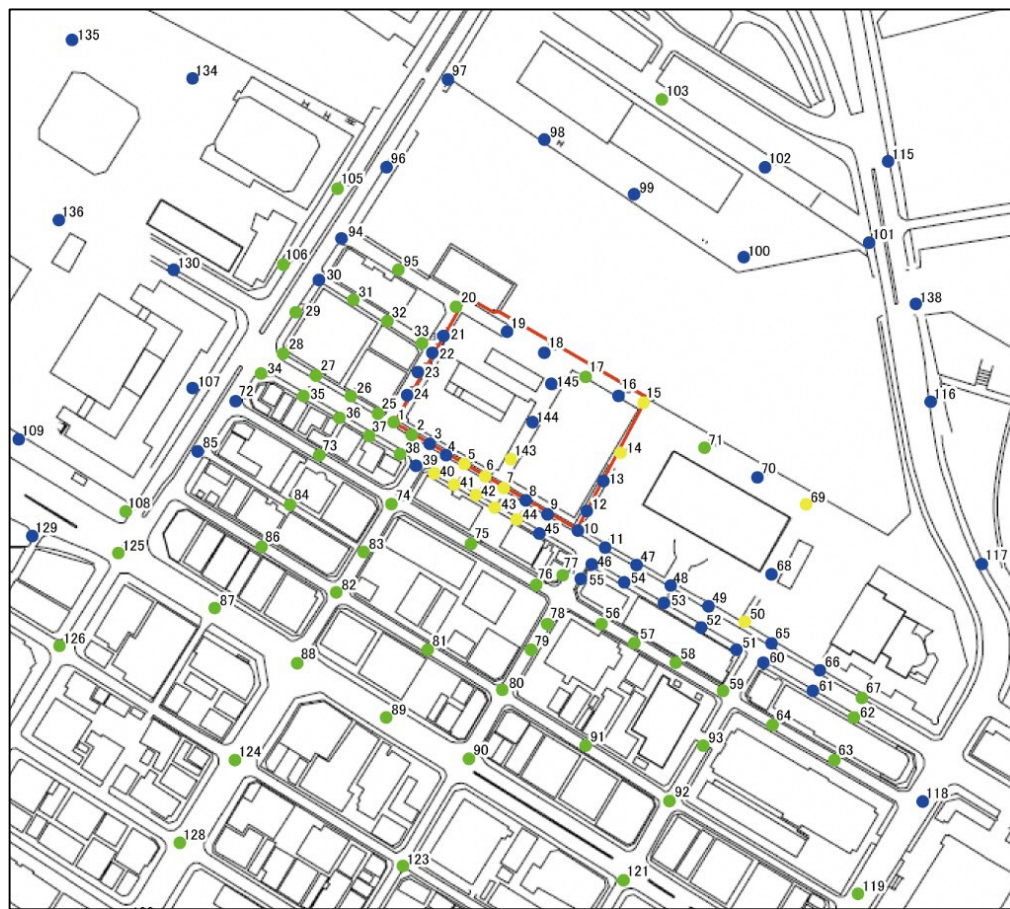
:ランク3



:ランク4



＜計画建築物建設前＞



＜計画建築物建設後(防風対策後)＞

第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

イ	学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域
---	--

〈風害〉

- ・ 計画区域の北東側、南西側では、建設前にランク1であった箇所の一部がランク2、ランク3へと変化します。
- ・ 建設前に神奈川県警本部南西側にみられたランク4の箇所はランク2に緩和されます。

本計画により相当程度の環境影響を
及ぼすおそれがないと考えます。

第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

イ	学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域
---	--

〈交通混雑〉

- ・ 工事中①：本計画と隣接地の事業の工事時期が重なる場合には、必要に応じて工事情報の共有を行い、工事用車両の集中による影響の回避に努めます。
- ・ 工事中②：掘削土を減らし、土砂搬出に伴う工事用車両の台数を極力減らす計画とします。また、周辺の交通混雑の状況を勘案して、可能な限り工事用車両の走行時間や台数を調整する計画とします。
- ・ 共用時：主たる関係車両の出入口は海岸通第 7001 号沿いとし、施設案内等による施設利用者への周知により、計画区域へ左折イン、左折アウトで入出庫を行う計画とします。

本計画により相当程度の環境影響を
及ぼすおそれがないと考えます。

第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

イ	学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域
---	--

〈歩行者の安全〉

- ・ 工事中①：工事用車両の出入りする時間帯においては原則として車両出入口に交通誘導員を配置する計画とします。また、工程の工夫等により登園・降園時間帯の車両の出入りをなるべく抑えるよう検討を行います。
- ・ 工事中②：必要に応じて仮設歩道を設け、安全で円滑な歩行空間を確保するよう計画するとともに、歩行者に対するバリアフリーを推進します。
- ・ 共用時：計画区域の北側と東側の隣地境界は外壁後退を行うとともに、高層棟・低層棟の周辺に十分な空間を確保します。水際線プロムナードや歩行者通路を確保し、計画区域周辺の歩行者空間のネットワークを形成します。

本計画により相当程度の環境影響を
及ぼすおそれがないと考えます。

第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

イ	学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域
---	--

〈騒音・振動〉

- ・ 計画建物に設置する空気圧縮機及び排風機などは、計画建物と近接する住居等と十分な距離を確保します。
- ・ 「横浜市生活環境の保全等に関する条例」の規制基準を満足するように設置します。

本計画により相当程度の環境影響を
及ぼすおそれがないと考えます。

第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

ウ 自然度が高い植生の地域又は野生生物の重要な生息地若しくは生育地

- ・ 計画区域及びその周辺は市街地にあり、特に自然度の高い植生の地域や陸域の野生生物の重要な生息地若しくは生育地になっていません。
- ・ 計画区域は横浜港に面しており、海岸は東京湾内湾で一般的に見られる直立岸壁となっており、岸壁に適した海藻類や海岸動物が生息若しくは生育していると考えます。
- ・ 計画区域から南東側に約1km離れた山下公園での調査によると、環境省や神奈川県レッドリストに選定された生物は確認されていません。

海域の野生生物の重要な生息地若しくは生育地であるかどうかを判断することは困難であるものの、本計画による海域の生物への影響はないと考えます。

第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(2)の基準	
ア	首都圏近郊緑地保全法第3条第1項の規定により指定された 近郊緑地保全区域
イ	都市緑地法第12条第1項の規定により定められた 特別緑地保全地区 の区域
ウ	都市計画法第8条第1項第7号の規定により定められた 風致地区 の区域
エ	森林法第5条第2項第1号の規定により定められた 森林の区域
オ	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号の規定により定められた 農用地等として利用すべき土地の区域
カ	緑の環境をつくり育てる条例第7条第1項の規定により指定された 保存すべき緑地
キ	鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律第28条第1項の規定により指定された 鳥獣保護区 の区域

〈各法令等に定められた区域〉

- ・調査区域には風致地区の「山手風致地区」や横浜市森林整備計画に定められた森林がありますが、それぞれ計画区域から約1.5km、約1.8km離れています。

第2分類事業判定届出について

■風致地区

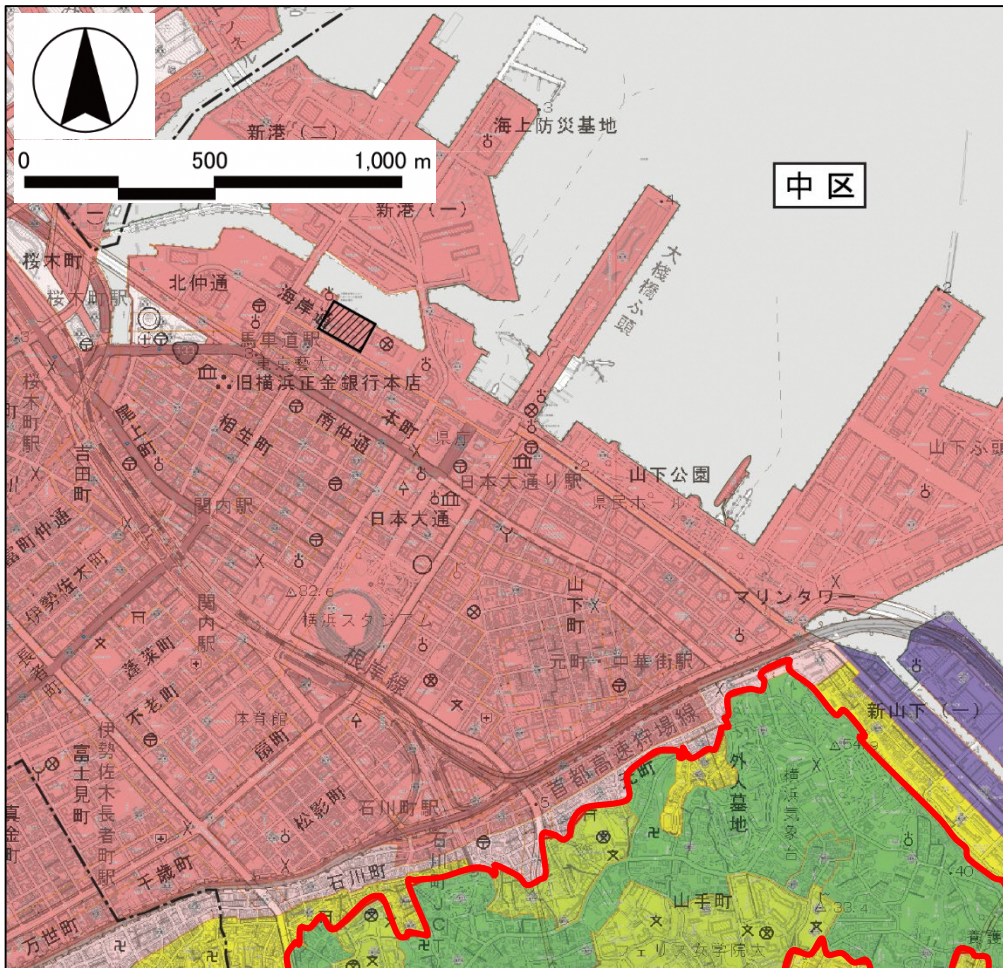
凡 例



:計画区域



:山手風致地区



■森林の区域

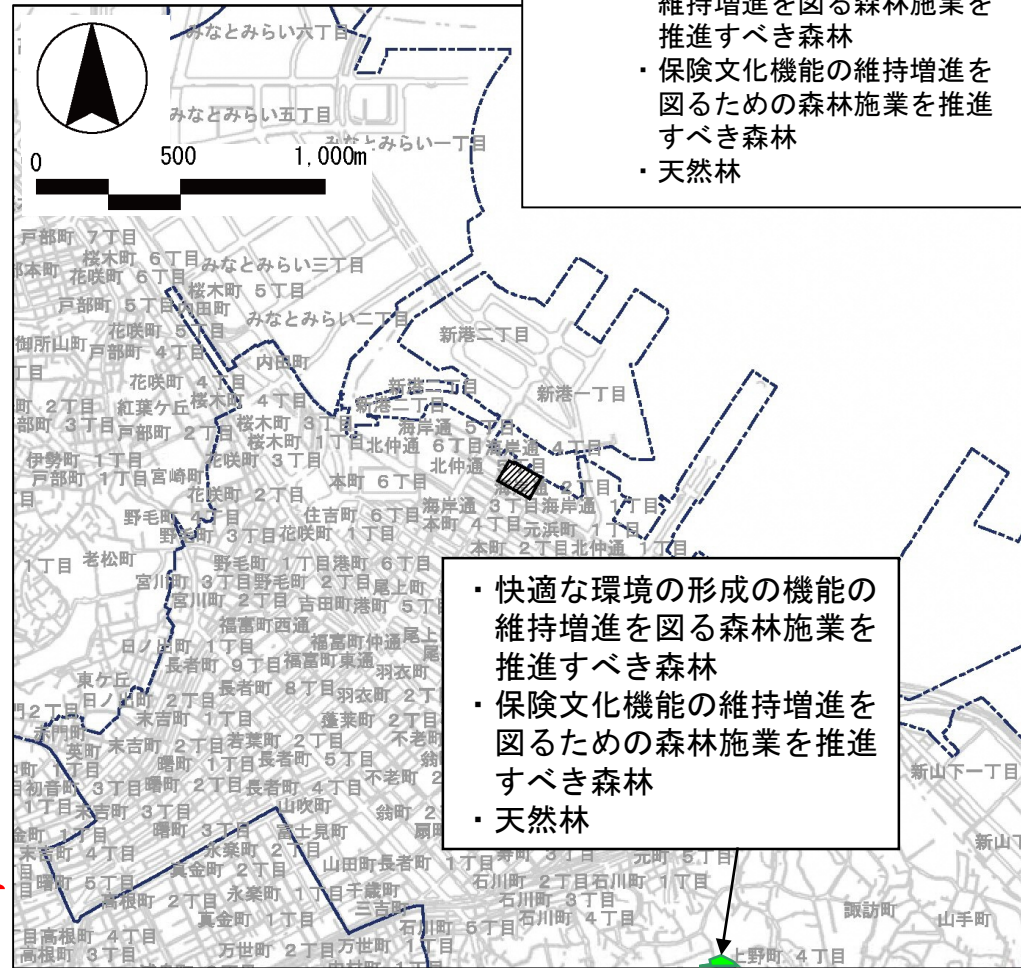
凡 例



計画区域



- ・ 快適な環境の形成の機能の維持増進を図る森林施業を推進すべき森林
- ・ 保険文化機能の維持増進を図るための森林施業を推進すべき森林
- ・ 天然林



第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(2)の基準	
ア	首都圏近郊緑地保全法第3条第1項の規定により指定された 近郊緑地保全区域
イ	都市緑地法第12条第1項の規定により定められた 特別緑地保全地区 の区域
ウ	都市計画法第8条第1項第7号の規定により定められた 風致地区 の区域
エ	森林法第5条第2項第1号の規定により定められた 森林の区域
オ	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号の規定により定められた 農用地等として利用すべき土地の区域
カ	緑の環境をつくり育てる条例第7条第1項の規定により指定された 保存すべき緑地
キ	鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律第28条第1項の規定により指定された 鳥獣保護区 の区域

本計画により相当程度の環境影響を
及ぼすおそれがないと考えます。

第2分類事業判定届出について

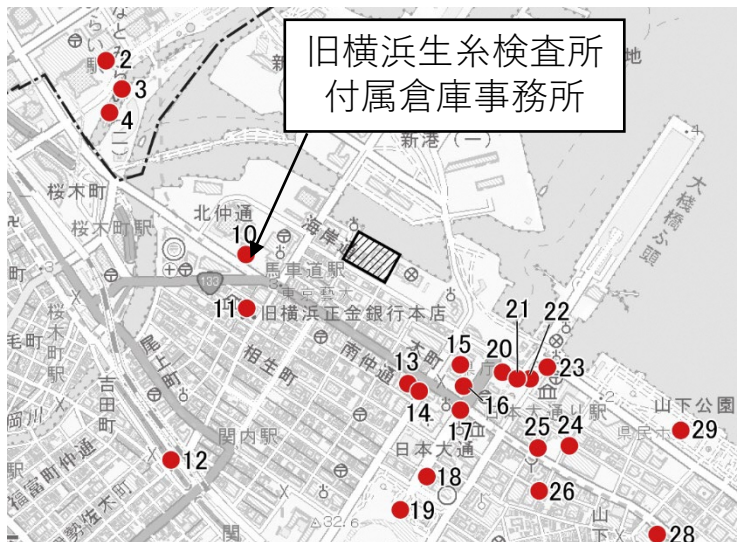
横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(2)の基準	
ク	文化財保護法第27条第1項の規定により指定された 重要文化財（建造物に限る。） 又は同法第109条第1項の規定により指定された 史跡、名勝若しくは天然記念物
ケ	神奈川県文化財保護条例第4条第1項の規定により指定された 神奈川県指定重要文化財（建造物に限る。） 又は同条例第31条第1項の規定により指定された 神奈川県指定史跡、神奈川県指定名勝若しくは神奈川県指定天然記念物
コ	横浜市文化財保護条例第6条第1項の規定により指定された 横浜市指定有形文化財（建造物に限る。） 又は同条例第40条第1項の規定により指定された 横浜市指定史跡、横浜市指定名勝若しくは横浜市指定天然記念物

〈文化財〉

- ・計画区域周辺には、指定・登録文化財、認定歴史的建造物、埋蔵文化財等がありますが、工事中を含めて、本計画による直接的な改変はありません。
- ・本計画で建設する施設では、大気汚染、騒音、振動等により文化財へ影響するような施設はありません。

第2分類事業判定届出について

■指定・登録文化財

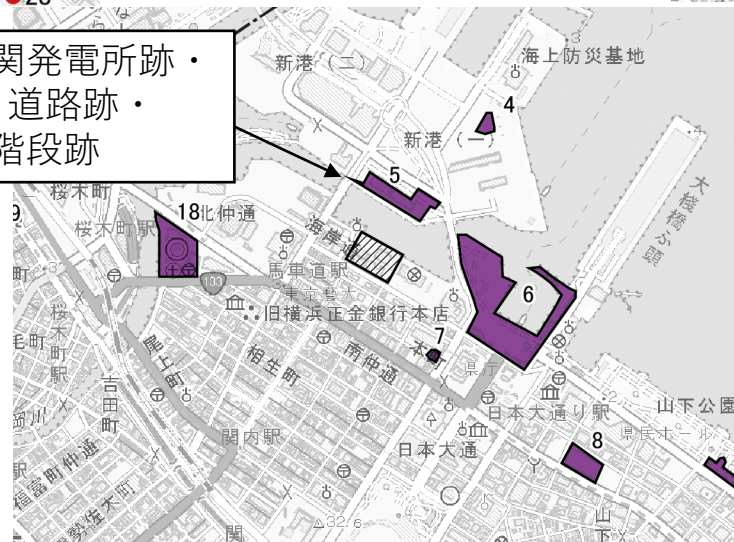


凡 例

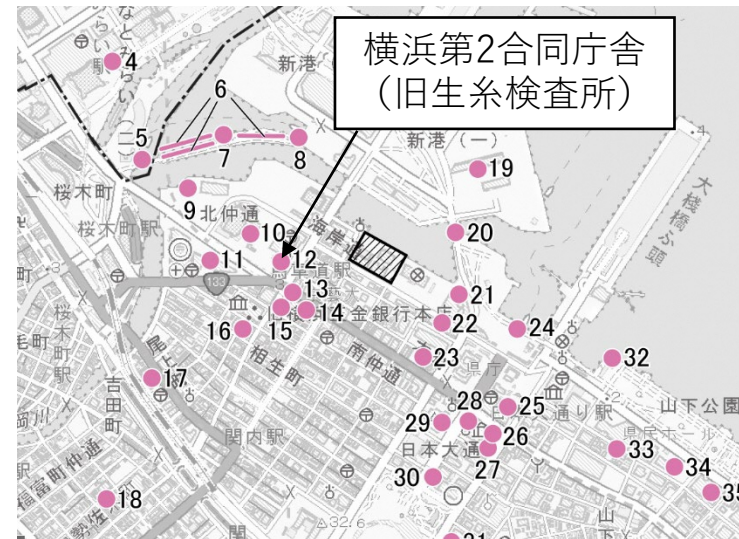
-  : 計画区域
-  : 指定・登録文化財
-  : 認定歴史的建造物 (横浜市)
-  : 埋蔵文化財

■埋蔵文化財包蔵地

新港埠頭旧横浜税関発電所跡・
第一号上屋跡・道路跡・
物揚場付帯階段跡



■認定歴史的建造物



0 500 1,000 m

第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(2)の基準	
ク	文化財保護法第27条第1項の規定により指定された 重要文化財 （建造物に限る。）又は同法第109条第1項の規定により指定された 史跡、名勝若しくは天然記念物
ケ	神奈川県文化財保護条例第4条第1項の規定により指定された 神奈川県指定重要文化財 （建造物に限る。）又は同条例第31条第1項の規定により指定された 神奈川県指定史跡、神奈川県指定名勝若しくは神奈川県指定天然記念物
コ	横浜市文化財保護条例第6条第1項の規定により指定された 横浜市指定有形文化財 （建造物に限る。）又は同条例第40条第1項の規定により指定された 横浜市指定史跡、横浜市指定名勝若しくは横浜市指定天然記念物

本計画による直接的な改変はありません。
本計画により相当程度の環境影響を
及ぼすおそれがないと考えます。

ご清聴ありがとうございました