

第 1 章 審査書等を総合的に検討して
準備書の内容を変更した事項

第 1 章 審査書等を総合的に検討して準備書の内容を変更した事項

令和 5 年 6 月に提出した環境影響評価準備書（以下、「準備書」といいます。）に対する意見書、審査書等を総合的に検討し、準備書の内容を変更した事項は、表 1-1 (1)～(4)に示すとおりです。

表 1-1 (1) 準備書の内容を変更した事項

準備書の項目	準備書からの変更点	評価書での記載概要	評価書該当ページ
2.3 対象事業の内容	都市計画の変更を踏まえ、事業概要の記載を変更	都市再生特別地区の都市計画決定に伴い、本事業及び隣接事業の容積割増や建築物最高高さに関する記述を修正しました。	p. 2-11～ p. 2-12
	審査書の内容及び審査会における指摘を踏まえ、廃棄物処理計画に追記	入居者に対して、廃棄物の分別マニュアルを作成して容器・包装等の適切な分別を促すとともに、食品ロス削減など廃棄物発生抑制の徹底にも努めるよう周知・啓発を行うこと及び15分別（一般廃棄物7分別、産業廃棄物8分別）に対応するゴミステーションの設置を推奨し、適切な分別及び「プラスチックに係る資源循環の促進等に関する法律」に基づく容器・包装等のリサイクルの促進に努めることを追記しました。	p2-19
2.4 地球温暖化対策	審査書の内容、審査会における指摘及び計画の進捗を踏まえ、省エネルギー計画に追記	「ZEBにつながる取組」として目指す水準を追記した他、運用エネルギーの低減を図るため以下の取組を追記しました。 <ul style="list-style-type: none"> ・複層ガラスの採用等による熱負荷低減 ・人感センサや調光機能の採用 ・入居者に対する、公共交通機関の利用促進や関係車両の省エネ運転等の呼び掛け ・定期的な建物診断やメンテナンスによる機能維持 ・設備機器更新時における高効率機器の採用 	p. 2-23～ p. 2-24
	審査書の内容を踏まえ、ヒートアイランド現象の抑制計画に追記	以下の取組を追記しました。 <ul style="list-style-type: none"> ・本事業と隣接事業の間に広場空間を設ける ・建物供用後は適切に樹木の維持管理を行う ・高効率機器の採用により排熱抑制及び温室効果ガスの排出抑制にも資する計画とする ・排熱位置は、高層部の屋上又は中間階とする 	p2-24
2.6 緑の保全と創造	審査書の内容及び審査会における指摘を踏まえ、緑化方針及び緑化計画に追記	以下の取組を追記しました。 <ul style="list-style-type: none"> ・地域の植生及び周辺の街路樹とのつながりを意識し、親和性や一体感を感じられる緑化に努め、「緑の軸線」の強化に寄与する ・本事業の計画建築物の低層部屋上にも植栽帯を設ける重層的な緑化により、周辺の街並みとの調和や緑の立体的な連続性に配慮する ・植栽予定樹種には、可能な限り郷土種を多く採用するとともに、陰樹・陽樹のバランスや地域の生態系にも配慮し、隣接事業や旧横浜市庁舎街区とも連携しながら検討する ・対象事業実施区域周辺で確認された鳥類や昆虫類を誘引しやすい樹種を多く植栽し、新たな生息環境を提供する 	p. 2-25 p. 2-26

表 1-1(2) 準備書の内容を変更した事項

準備書の項目	準備書からの 変更点	評価書での記載概要	評価書 該当ページ
2.7 施工計画	審査書の内容を踏まえ、工事用車両の走行ルート及び工事時間帯に追記	本事業と隣接事業の工事工程が重複するため、工事用車両の主な走行ルート及び工事時間帯について、両事業の定期的な情報共有による連携により可能な限り配慮し、影響の低減に努めることを追記しました。	p. 2-29
	審査書の内容を踏まえ、設計上の配慮事項に追記	地震による液状化や周辺地下水位の低下の可能性も踏まえた適切な設計及び安全な構造計画とすることを追記しました。	p. 2-29
	審査書内容及び審査会における指摘を踏まえ、施工方法等に関する配慮事項に追記	構造計画や施工計画の工夫により発生土量の抑制を検討し、場外処分量の削減を図ること及び官民有効利用マッチングシステムへの登録等により最終処分量の低減に努めることを追記しました。	p. 2-32～ p. 2-33
	審査書内容及び審査会における指摘を踏まえ、近隣に対する対応に追記	電波障害が発生する可能性が高い範囲については事前に調査を行い、より丁寧な実態の把握と必要に応じて対策を講じるように努めることを追記しました。	p. 2-33
4.1 環境情報提供書 及び配慮市長意見書を総合的に検討して変更した配慮の内容	審査書内容及び審査会における指摘を踏まえ、グリーンインフラの保全、活用に係る配慮の内容に追記	以下の取組を追記しました。 ・地域の植生及び周辺の街路樹とのつながりを意識し、親和性や一体感を感じられる緑化に努め、「緑の軸線」の強化に寄与する ・計画建築物の低層部屋上にも植栽帯を設ける重層的な緑化により、緑の立体的な連続性に配慮する	p. 4-4
	審査書内容及び審査会における指摘を踏まえ、生物多様性の保全と創造に係る配慮の内容に追記	植栽予定樹種について、陰樹・陽樹のバランスや地域の生態系に配慮し、隣接事業や旧横浜市庁舎街区とも連携しながら検討することを追記しました。	p. 4-5
	審査書の内容、審査会における指摘及び計画の進捗を踏まえ、エネルギー使用の合理化に係る配慮の内容に追記	「2.4 地球温暖化対策」(p. 2-23～p. 2-24参照)に追記した内容を反映しました。	p. 4-6
	審査書内容及び審査会における指摘を踏まえ、ヒートアイランド現象の抑制に係る配慮の内容に追記	本事業と隣接事業の間に広場空間を設けること及び高効率機器の採用により排熱抑制及び温室効果ガスの排出抑制にも資する計画とすることを追記しました。	p. 4-7
	審査書内容及び審査会における指摘を踏まえ、電波障害に係る配慮の内容に追記	「2.7 施工計画」(p. 2-33)に追記した内容を反映しました。	p. 4-10

表 1-1(3) 準備書の内容を変更した事項

準備書の項目	準備書からの 変更点	評価書での記載概要	評価書 該当ページ
4.1 環境情報提供書 及び配慮市長意 見書を総合的に 検討して変更し た配慮の内容	審査書内容及び 審査会における指 摘を踏まえ、廃棄物 等の発生抑制、再使 用及び再生利用に 係る配慮の内容に 追記	「2.3.10 廃棄物処理計画」(p.2-19)に追記した 内容を反映しました。	p.4-11
6.1 温室効果ガス	審査書の内容、審査 会における指摘及 び計画の進捗を踏 まえ、供用時にお ける環境の保全の ための措置に追記	「2.4 地球温暖化対策」(p.2-23～p.2-24参照)に 追記した内容を反映しました。	p.6.1-2 p.6.1-18
6.2 生物多様性(動 物)	審査書の内容、審査 会における指摘及 び計画の進捗を踏 まえ、緑化方針・緑 化計画に追記	「2.6 緑の保全と創造」(p.2-25～p.2-26参照)に 追記した内容を反映しました。	p.6.2-1 p.6.2-2 p.6.2-24 p.6.2-25
	審査書の内容、審査 会における指摘及 び計画の進捗を踏 まえ、供用時にお ける環境の保全の ための措置に追記	「2.6 緑の保全と創造」(p.2-25～p.2-26参照)に 追記した内容を反映しました。	p.6.2-1 p.6.2-2 p.6.2-29
6.3 廃棄物・建設発生 土	審査書内容及び 審査会における指 摘を踏まえ、工事 中における環境の 保全のための措 置に追記	「2.7 施工計画」(p.2-29参照)に追記した内容を 反映しました。	p.6.3-1 p.6.3-20
	審査書内容及び 審査会における指 摘を踏まえ、供用 時における環境の 保全のための措 置に追記	「2.3.10 廃棄物処理計画」(p.2-19)に追記した 内容を反映しました。	p.6.3-2 p.6.3-28
6.4 大気質	審査書の内容を踏 まえ、建設機械の稼 働に伴う大気環境 への影響の評価に 追記	本事業と隣接事業及び旧横浜市庁舎街区の工事時 期が重なる場合には、事業者間及び工事施工者間で工 事情報を共有し、周辺事業で稼働する建設機械も考慮 して、可能な限り集中を回避するような工程調整を徹 底することを追記しました。	p.6.4-2 p.6.4-46
6.7 地盤	審査書の内容を踏 まえ、工事中にお ける環境の保全の ための措置に追記	「2.7 施工計画」(p.2-29)に追記した内容を反映 しました。	p.6.7-1 p.6.7-20
6.8 電波障害	審査書の内容を踏 まえ、工事中にお ける環境の保全の ための措置に追記	「2.7 施工計画」(p.2-33)に追記した内容を反映 しました。	p.6.8-2 p.6.8-15

表 1-1(4) 準備書の内容を変更した事項

準備書の項目	準備書からの 変更点	評価書での記載概要	評価書 該当ページ
6.10 風害	審査書の内容を踏 まえ、予測結果の文 章と表を修正	<p>事業による影響が分かりやすいように、以下の修正を行いました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・記載内容の重複による煩雑さを修正 ・ケース1（現況）に旧横浜市庁舎街区計画建築物、関東学院大学横浜・関内キャンパスの建設後の状況と明記 ・風環境に影響を与えるエリアを分かりやすく記載 ・村上式評価によるランクの説明を文中に追記 ・各ケースにおいてランク外となる地点を明記 ・隣接事業及び関係機関と連携した防風対策を講じることで、村上式評価（p6.10-18参照）におけるランク3以下の風環境が保全される旨を明記 ・表6.10-9を見やすく修正 	p. 6.10-1 p. 6.10-18～ p. 6.10-23
	審査書の内容を踏 まえ、環境の保全の ための措置に追記	事後調査により予測を上回る影響が明らかになった場合は、新たな環境の保全のための措置を検討し、対応を行うことを追記しました。	p. 6.10-1 p. 6.10-27
	審査書の内容を踏 まえ、評価の文章を 修正	<p>事業による影響が分かりやすいように、以下の修正を行いました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・予測結果の文章修正に合わせて表現を変更 ・対象事業実施区域周辺の土地利用を踏まえ、事務所街等において許容される風環境が保全される旨を明記 	p. 6.10-1 p. 6.10-27
6.12 地域社会（交通混 雑、歩行者の安 全）	審査会における指 摘を踏まえ、滞留長 及び渋滞長の調査 結果に追記	渋滞長が観測された車線や回数及び同車線が本事業に伴う工事用車両もしくは関係車両の走行ルートに該当しているかどうかを追記しました。	p. 6.12-33
	審査会における指 摘を踏まえ、飽和交 通流率の調査結果 に追記	交差点需要率の算定に飽和交通流率の実測値を適用した車線を追記しました。	p. 6.12-34
8.3 事後調査項目の 内容	審査書内容及び 審査会における指 摘を踏まえ、工事中 における廃棄物・建 設発生土に係る事 後調査の内容に追 記	既存建築物解体前の調査でアスベスト含有建材の使用が確認された場合は、アスベストを含有する廃棄物の発生量、処理方法、処分量及び担当部署への報告状況を取りまとめることを追記しました。	p. 8-4
	審査書内容及び 審査会における指 摘を踏まえ、供用時 における温室効果 ガスに係る事後調 査の内容に追記	環境の保全のための措置の実施状況として、建築物の省エネルギー性能（BEI値等）及びヒートアイランド対策の実施状況も含めて調査することを追記しました。	p. 8-5

第2章 対象事業の計画内容

第 2 章 対象事業の計画内容

2.1 対象事業の計画概要

対象事業実施区域は、横浜市中区尾上町 2 丁目、尾上町 3 丁目、真砂町 2 丁目、真砂町 3 丁目、港町 2 丁目及び港町 3 丁目の各一部に位置しており、図 2.1-1～図 2.1-4 に示すとおりです。

横浜市環境影響評価条例の対象となる第 1 分類事業に該当する高層建築物が計画される本事業の計画概要は、表 2.1-1 に示すとおりです。また、隣接事業の計画概要（参考）は表 2.1-2 に示すとおりです。

表 2.1-1 本事業の計画概要※

対象事業 事業者の氏名及び 住所	関内駅前港町地区市街地再開発準備組合 理事長 田原 仁 横浜市中区港町 2 丁目 9 番地
対象事業の名称	(仮称) 関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業
対象事業の 種類及び規模	高層建築物の建設（第 1 分類事業） 建築物の高さ：約 170 m 延べ面積：約 97,200 m ²
対象事業 実施区域	横浜市中区尾上町 2 丁目、尾上町 3 丁目、真砂町 2 丁目 真砂町 3 丁目、港町 2 丁目及び港町 3 丁目の各一部
対象事業に係る 許可等の内容	【建築物の確認】 建築基準法第 6 条第 1 項 【地区計画等の区域内における建築物等の届出等】 都市計画法第 58 条の 2 第 1 項目 【特定建築物の建築主の基準適合義務】 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第 11 条 【一定の規模以上の土地の形質変更届】 土壤汚染対策法第 4 条第 1 項
環境影響評価の 受託者	株式会社三菱地所設計 取締役社長 谷澤 淳一 東京都千代田区丸の内二丁目 5 番 1 号

※ 数値等は、本書作成時点のものであり、今後の関係機関協議により変更になる可能性があります。

表 2.1-2 隣接事業の計画概要（参考）※

隣接事業の名称	(仮称) 関内駅前北口地区第一種市街地再開発事業
隣接事業の種類及び規模	建築物の高さ：約 120 m 延べ面積：約 34,500 m ²
隣接事業実施区域	横浜市中区真砂町 3 丁目、港町 2 丁目、港町 3 丁目 蓬莱町 1 丁目及び万代町 1 丁目の各一部
隣接事業に係る許可等の内容	<p>【建築物の確認】</p> <p>建築基準法第 6 条第 1 項</p> <p>【地区計画等の区域内における建築物等の届出等】</p> <p>都市計画法第 58 条の 2 第 1 項目</p> <p>【特定建築物の建築主の基準適合義務】</p> <p>建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第 11 条</p> <p>【一定の規模以上の土地の形質変更届】</p> <p>土壤汚染対策法第 4 条第 1 項</p>

※ 数値等は、本書作成時点のものであり、今後の関係機関協議により変更になる可能性があります。隣接事業の計画建築物は延べ面積が 50,000 m²未満であり、横浜市環境影響評価条例の高層建築物 第 1 分類、第 2 分類に該当しない規模の計画建築物となります。



- : 対象事業実施区域 - - - : 区界
 : 隣接事業実施区域

凡
例



Scale 1:10,000



図 2.1-1 対象事業実施区域位置図

この地図は、横浜市の承認を得て電子地形図 2,500 を複製したものである。(横浜市地形図複製承認番号 令 6 建都計第 9104 号)

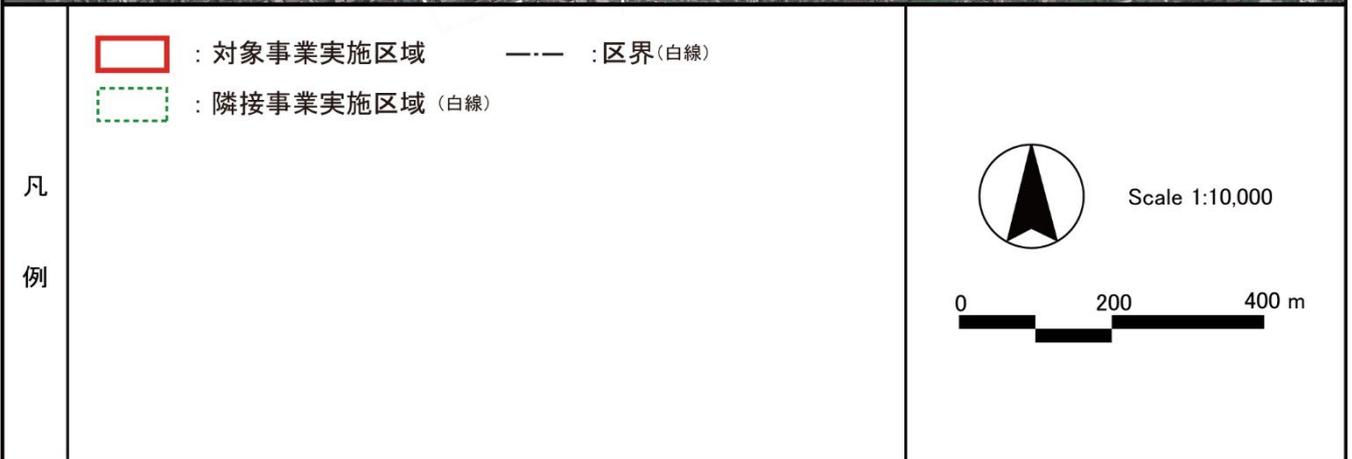
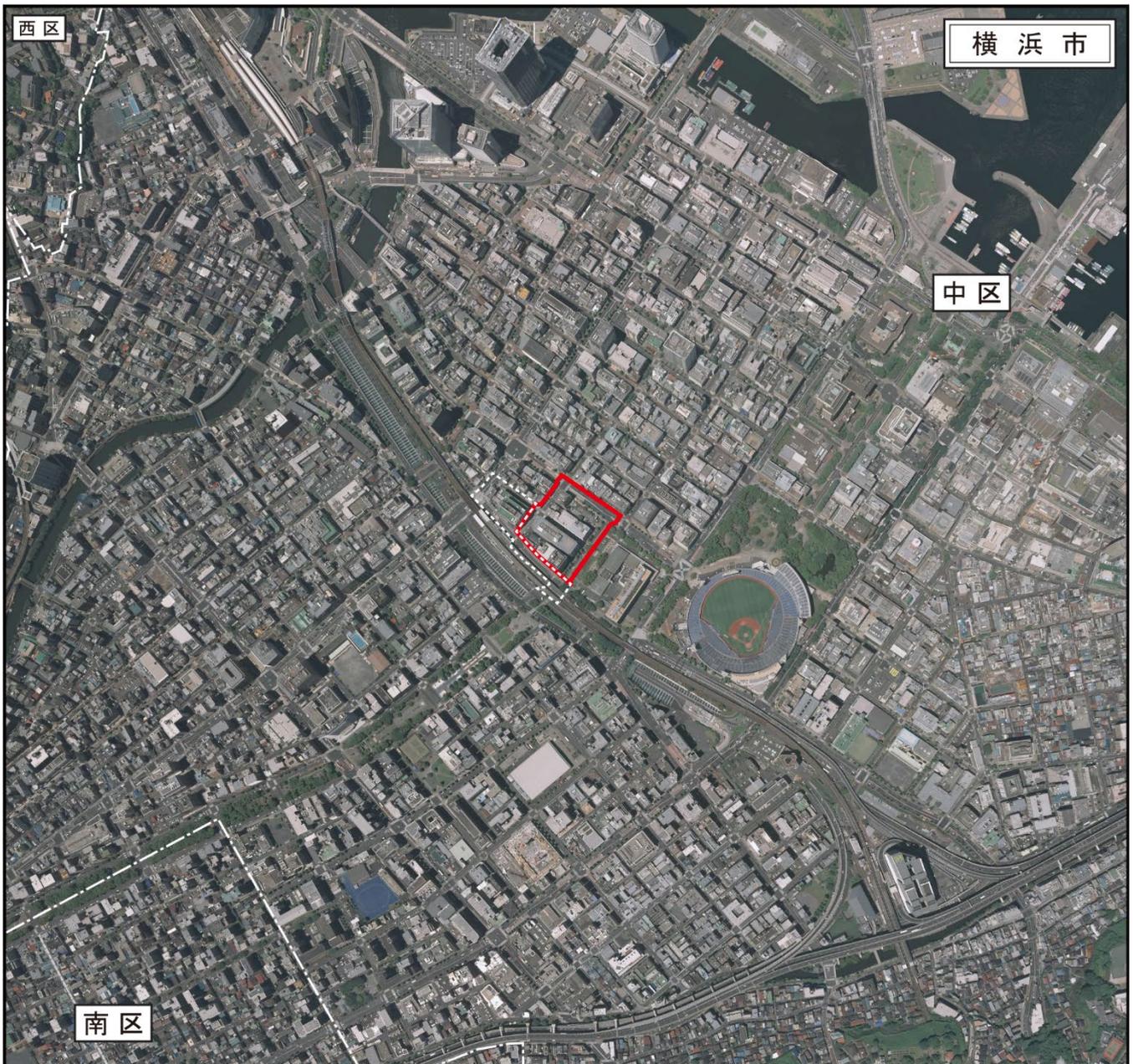
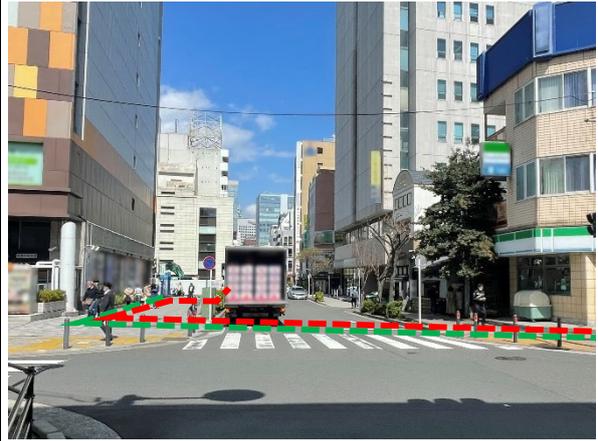


図 2.1-2 対象事業実施区域の空中写真 (2019 年撮影)



① 市道山下町第5号線 東側より



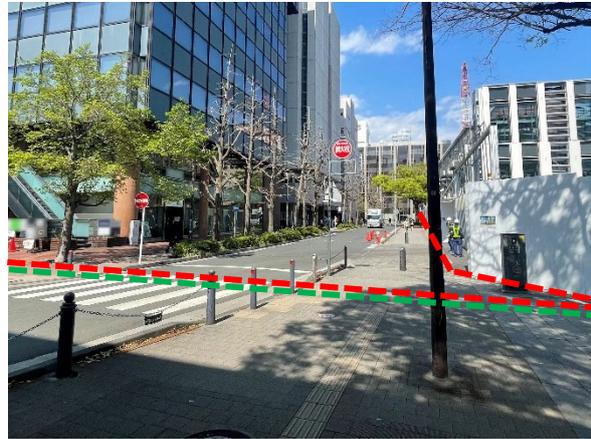
② 市道山下町第3号線 南側より



③ 市道山下町第3号線 北側より



④ 市道関内本牧線第7002号線 東側より



⑤ 市道山下町第7号線 南側より



⑥ 市道山下町9号線 東側より

--- 対象事業実施区域
 --- 隣接事業実施区域

図 2.1-3(1) 対象事業実施区域の写真 (2023年3月撮影)



⑦ 市道山下町第6号線 西側より



⑧ 市道山下町第4号線 東側より



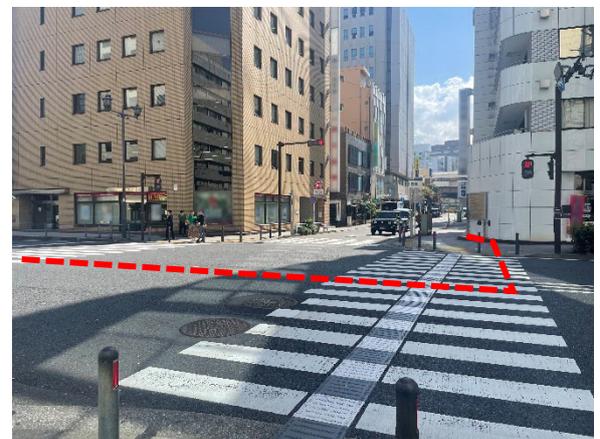
⑨ 市道山下町第5号線 西側より



⑩ 市道山下町第2号線 西側より



⑪ 市道関内本牧線第7002号線 北側より



⑫ 市道関内本牧線第7002号線 北側より

- - - 対象事業実施区域
- - - 隣接事業実施区域

図 2.1-3(2) 対象事業実施区域の写真 (2023年3月撮影)

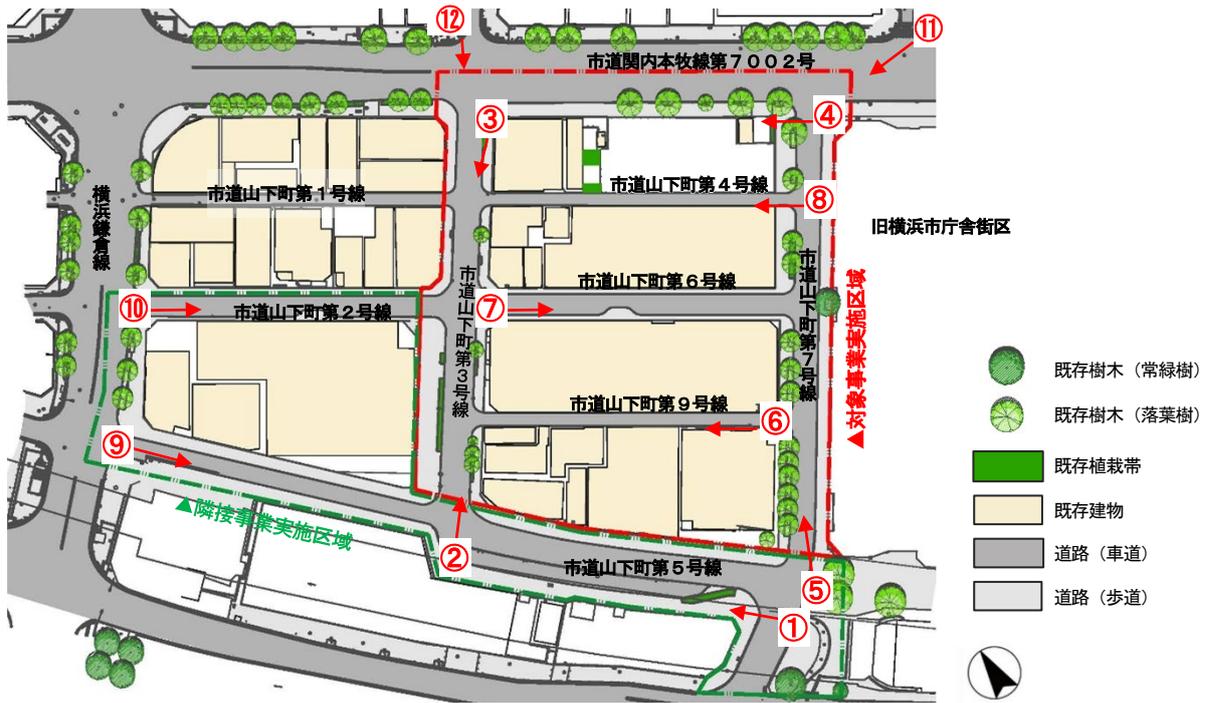


図 2.1-4 現況図

2.2 対象事業の目的及び必要性

図 2.2-2(1)に示す関内駅周辺地区は開港以来、横浜の発展をけん引してきた関内・関外地区の中心であり、横浜の顔として長年にわたり市民に親しまれてきた地区です。その中でも対象事業実施区域は、JR 根岸線と横浜市営地下鉄ブルーラインの関内駅に挟まれた古くからの業務集積地区となっており、旧横浜市庁舎街区とともに関内地区の玄関口としての都市景観を形成してきました。

平成 30 年 10 月には、横浜駅周辺やみなとみらい地区等の地域を包含していた「横浜都心・臨海地域」の都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の指定の拡大に伴い、対象事業実施区域を含む「関内駅周辺地区」等も特定都市再生緊急整備地域に属することになりました。

また、平成 31 年 1 月には、関内駅周辺地区の新たな方向性を示し、望ましい街づくりを進めるために、「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック」が策定されており、隣接する旧横浜市庁舎街区では、「国際的な産学連携」、「観光・集客」をテーマとした大規模複合再開発が計画され、図 2.2-2(1)に示す事業が見込まれる関内駅周辺地区のまちづくり方針として、資料編の p. 資 1-7～p. 資 1-9 に示す具体的な開発等を反映したコンセプトプランが策定されました。対象事業実施区域は、関内・関外地区の活性化の核となる連鎖的に大規模な土地利用転換が見込まれるエリアとして、「国際的な産学連携」、「観光・集客」機能、商業機能と住居機能が適切に共存する街区と位置付けられています。

対象事業実施区域は旧横浜市庁舎街区に隣接し、これまで複数のビルが市役所組織により利用されてきましたが、市役所移転により大量の空室が発生したことや、昭和 40 年代後半に建設されたビルが多く、老朽化が進んでいることもあり、コンセプトプラン等の方向性に沿った新たな関内地区の玄関口として新しい街づくりを推進する必要性が生じました。

本事業では、コンセプトプラン等の方向性に沿った、「国際的な産学連携」、「観光・集客」機能の誘導、関内地区の玄関口として魅力ある景観形成、新たな交通結節点機能の強化等の実現を目的として、図 2.1-4 に示す対象事業実施区域内に含まれる市道山下町第 4 号線、本事業の建築敷地となる市

道山下町第 6 号、市道山下町第 9 号線、市道山下町第 3 号線の一部及び市道山下町第 7 号線の一部の廃道により、図 2.3-1(2) (p.2-15 参照) に示すように市道関内本牧線第 7002 号線沿道に交通広場を整備する敷地を創出することで、図 2.2-2(2)に示す「観光・集客」に資する交通機能の導入を図ります。

また、グローバルビジネス創造拠点、様々なシーンで来訪者を呼び込む魅力的な観光・集客の拠点、新たなコミュニティを創出する住宅機能等の整備を行うために、まとまりのある建築敷地を JR 関内駅側に創出し、図 2.2-1 に示すような関内・関外地区のまちづくりに貢献する計画を進めます。

旧横浜市庁舎街区や横浜文化体育館再整備などの周辺開発による来街者の増加を見据え、市道山下町第 7 号線を歩行空間として整備し、旧横浜市庁舎街区や隣接事業の計画建築物と 2 階部分でデッキ接続することで、図 2.2-2(3)に示す通り地上部と 2 階部が連続して関内駅前地区の歩行回遊性の向上に寄与する計画とします。

また、隣接事業においても施設の老朽化等が進んでいることもありコンセプトプラン等の方向性に沿った新たな関内地区の玄関口として新しい街づくりを推進する検討が始まることとなりました。

令和 4 年 11 月に設立された北口地区再開発準備組合において、コンセプトプラン等の方向性に沿った関内地区の玄関口として魅力ある景観形成等の目的を実現するために、市道山下町第 5 号線の歩行空間としての整備を含めた検討が進められています。



注1) 完成イメージは、今後変更する可能性があります。
 注2) 旧横浜市庁舎街区計画建物イメージは公表されている資料から独自に描き起こしたものです。

図 2.2-1 計画建築物の完成イメージ図



資料：「関内駅周辺地区のまちづくり」（横浜市都市整備局都心再生課ホームページ、令和5年3月調べ）

図 2.2-2(1) 関内駅周辺地区における事業

3 「観光・集客」に資する交通機能の導入 ～人が集まり、周辺と結ばれる拠点をつくる～

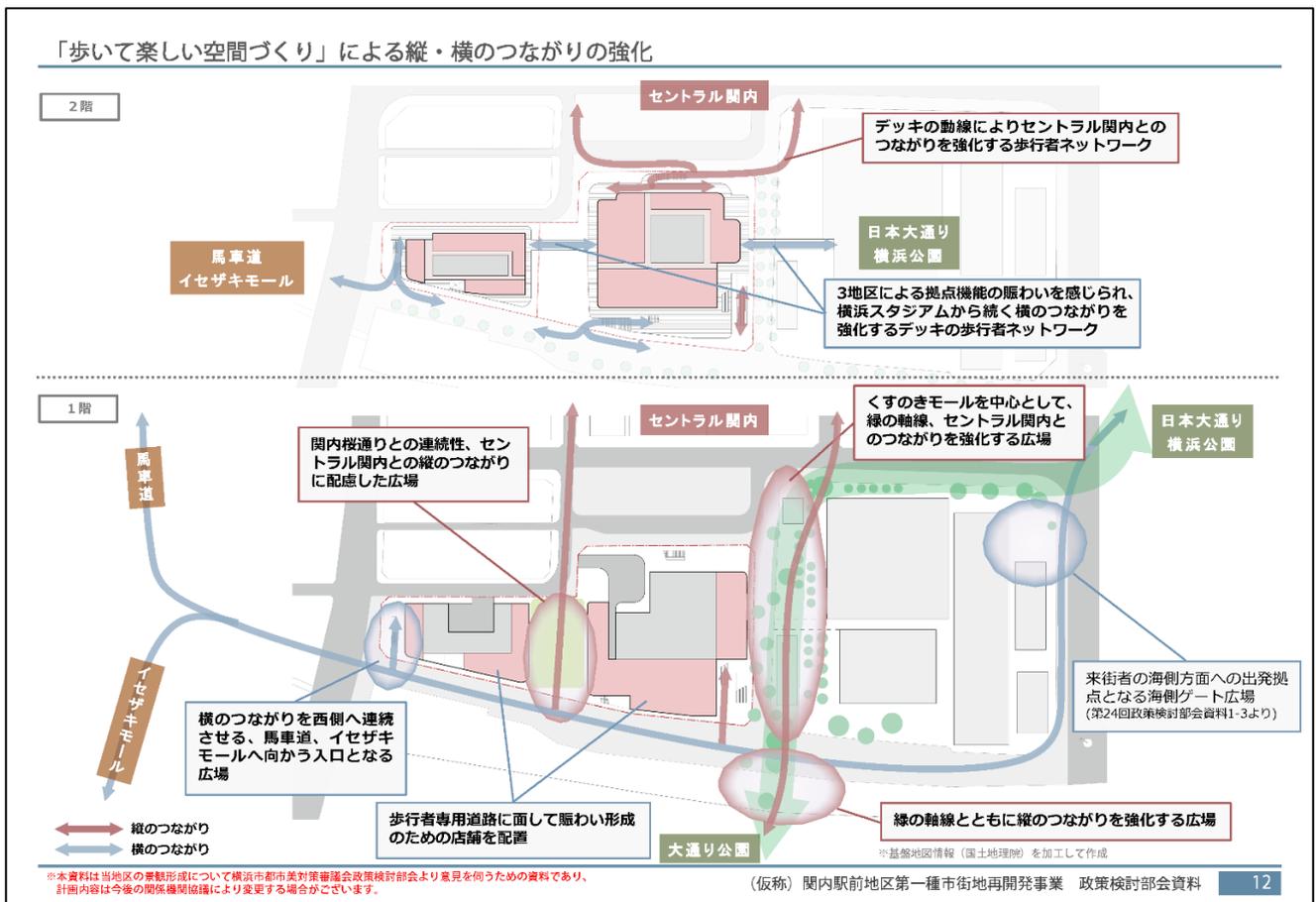
現市庁舎街区・教育文化センター跡地活用や、横浜文化体育館・横浜スタジアムといった大規模スポーツ施設の再整備等による来街者の増加を見据え、「観光・集客」に資する交通機能の導入（交通広場については、港町民間街区の再開発及び基盤整備と合わせて整備予定）・駅前の広場空間の創出・安全で快適な歩行者空間の整備などを行います。

これらの整備を行うことで、市内外とのアクセス向上や関内・関外地区の接続強化を図るとともに、臨海部との円滑な人の流れを誘導します。



資料：「関内駅周辺地区エリアコンセプトプラン」（横浜市都市整備局都心再生課ホームページ、令和5年3月調べ）

図 2.2-2(2) 「観光・集客」に資する交通機能の導入



資料：「（仮称）関内駅前地区第一種市街地再開発事業まちづくり・景観形成検討資料」（第29回 横浜市都市美対策審議会政策検討部会 資料、令和5年3月調べ）

図 2.2-2(3) 地上部、デッキ部（2階）によるエリア一体での歩行者回遊性向上

2.3 対象事業の内容

2.3.1 対象事業実施区域の位置及び面積等

本事業の概要は表 2.3-1 に示すとおりです。また、隣接事業の概要（参考）は表 2.3-2 に示すとおりです。

表 2.3-1 本事業の概要※1

対象事業実施区域	横浜市中区尾上町2丁目、尾上町3丁目、真砂町2丁目、真砂町3丁目、港町2丁目及び港町3丁目の各一部
地区計画	関内駅前地区地区計画※2
用途地域	商業地域（防火地域）
主要用途	業務施設、商業施設、住宅施設（約100戸）、観光・集客施設、交通広場
指定容積率/建ぺい率	800% / 100%※3（防火地域内の耐火建築物）
計画容積率※4/建ぺい率	約1080% / 75%
対象事業実施区域面積	約13,900㎡
建築敷地面積	約7,700㎡
建築面積	約5,700㎡
延べ面積※5	約97,200㎡
用途別延べ面積	業務施設：約66,200㎡、商業施設：約9,700㎡、住宅施設：約21,300㎡
容積対象床面積※6	約83,600㎡
建築物の最高高さ※7	170m
建築物の高さ※7	約170m
階数※8	地下2階 地上32階 塔屋1階
工事予定期間	令和7年度～令和11年度
供用予定時期	令和11年度

※1 数値等は、本書作成時点のものであり、今後の関係機関協議により変更になる可能性があります。

※2 関内駅前地区地区計画は、資料編（p.資1-11～p.資1-14）に掲載の内容となります。

※3 建ぺい率の限度が80%とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物は、建ぺい率の規定が適用除外となります。（建築基準法第53条第5項第1号）

計画建築物は、耐火建築物で、建ぺい率の規定が適用除外となります。

※4 本事業の容積率については、「都市再生特別地区」の都市計画決定により、280%の容積割増がなされます。「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。

※5 延べ面積は、建築物の各階（駐車場・機械室含む）の床面積の合計です。

※6 容積対象床面積は許容床面積の最大値の面積を記載しています。

※7 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。なお、本事業の建築物の高さは、都市再生特別地区に規定される高さとなります。

※8 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。

表 2.3-2 隣接事業の概要（参考）※1

隣接事業実施区域	横浜市中区真砂町3丁目、港町2丁目、港町3丁目、蓬莱町1丁目及び万代町1丁目の各一部
地区計画	関内駅前地区地区計画※2
用途地域	商業地域（防火地域）
主要用途	業務施設、商業施設、住宅施設（約170戸）
指定容積率/建ぺい率	800% / 100%※3（防火地域内の耐火建築物）
計画容積率※4/建ぺい率	約980% / 約75%
隣接事業実施区域面積	約8,150 m ²
建築敷地面積	約2,800 m ²
建築面積	約2,100 m ²
延べ面積※5	約34,500 m ²
用途別延べ面積	業務施設：約14,100 m ² 、商業施設：約3,900 m ² 、住宅施設：約16,500 m ²
容積対象床面積※6	約27,000 m ²
建築物の最高高さ※7	120 m
建築物の高さ※7	約120 m
階数※8	地下1階 地上21階 塔屋1階
工事予定期間	令和7年度～令和11年度
供用予定時期	令和11年度

※1 数値等は、本書作成時点のものであり、今後の関係機関協議により変更になる可能性があります。

※2 関内駅前地区地区計画は、資料編（p. 資 1-11～p. 資 1-14）に掲載の内容となります。

※3 建ぺい率の限度が80%とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物は、建ぺい率の規定が適用除外となります。（建築基準法第53条第5項第1号）

計画建築物は、耐火建築物で、建ぺい率の規定が適用除外となります。

※4 本事業の容積率については、「都市再生特別地区」の都市計画決定により、180%の容積割増がなされます。「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。

※5 延べ面積は、建築物の各階（駐車場・機械室含む）の床面積の合計です。

※6 容積対象床面積は許容床面積の最大値の面積を記載しています。

※7 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。なお、本事業の建築物の高さは、都市再生特別地区に規定される高さとなります。

※8 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。

2.3.2 施設配置計画

完成イメージ図は図 2.2-1 に、施設配置図、周辺道路配置図は図 2.3-1(1)～(2)に、施設断面図は図 2.3-2～図 2.3-3 に示すとおりです。

施設配置計画の検討に当たっては、コンセプトプラン及び「横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針」（横浜市、平成 29 年 3 月）（以下、「実施方針」といいます。）のほか、「横浜市景観ビジョン」（横浜市、平成 31 年 3 月改定）、対象事業実施区域が属する関内・関外地区において定められている「関内・関外地区活性化推進計画」（横浜市、平成 22 年 3 月）等の上位計画を踏まえ、「国際的な産学連携」、「観光・集客」機能の誘導、関内地区の玄関口として魅力ある景観形成、グローバルビジネス創造拠点、様々なシーンで来訪者を呼び込む魅力的な観光・集客の拠点、新たなコミュニティを創出する「住宅機能」等の整備により、関内・関外地区のまちづくりに貢献する計画を進めます。

本事業では、図 2.1-4 に示す対象事業実施区域に含まれる市道山下町第 4 号線、本事業の建築敷地となる市道山下町第 6 号、市道山下町第 9 号線、市道山下町第 3 号線の一部及び市道山下町第 7 号線の一部が廃道し再編することで、市道関内本牧線第 7002 号線沿いに、空港や他都市とのアクセス強化や都心臨海部の回遊性向上に資する交通広場の整備を行います。

交通広場は高速バスや観光バス、観光系路線バスなどの公共交通等の利用を想定し、円滑なバス利用のために 3 バースの設置を計画します。

また、既存道路の廃道・再編により、JR 根岸線関内駅側に道路で分断されない周辺の街並みと調和するまとまりのある建築敷地を創出します。

計画建築物の低層部は観光・集客の拠点となる高質なナイトクラブやミュージアム等の商業施設や観光・集客施設、中層部には国際的な産学連携に資する業務施設、高層部には新たなコミュニティを創出する住宅施設を整備します。

計画建築物の高層部は市道関内本牧線第 7002 号線北側対岸の道路境界から約 50m セットバックするとともに、旧横浜市庁舎街区側及び隣接事業側、JR 関内駅側の高層部は低層部に比べてセットバックにより、本事業の計画建築物による圧迫感を軽減します。

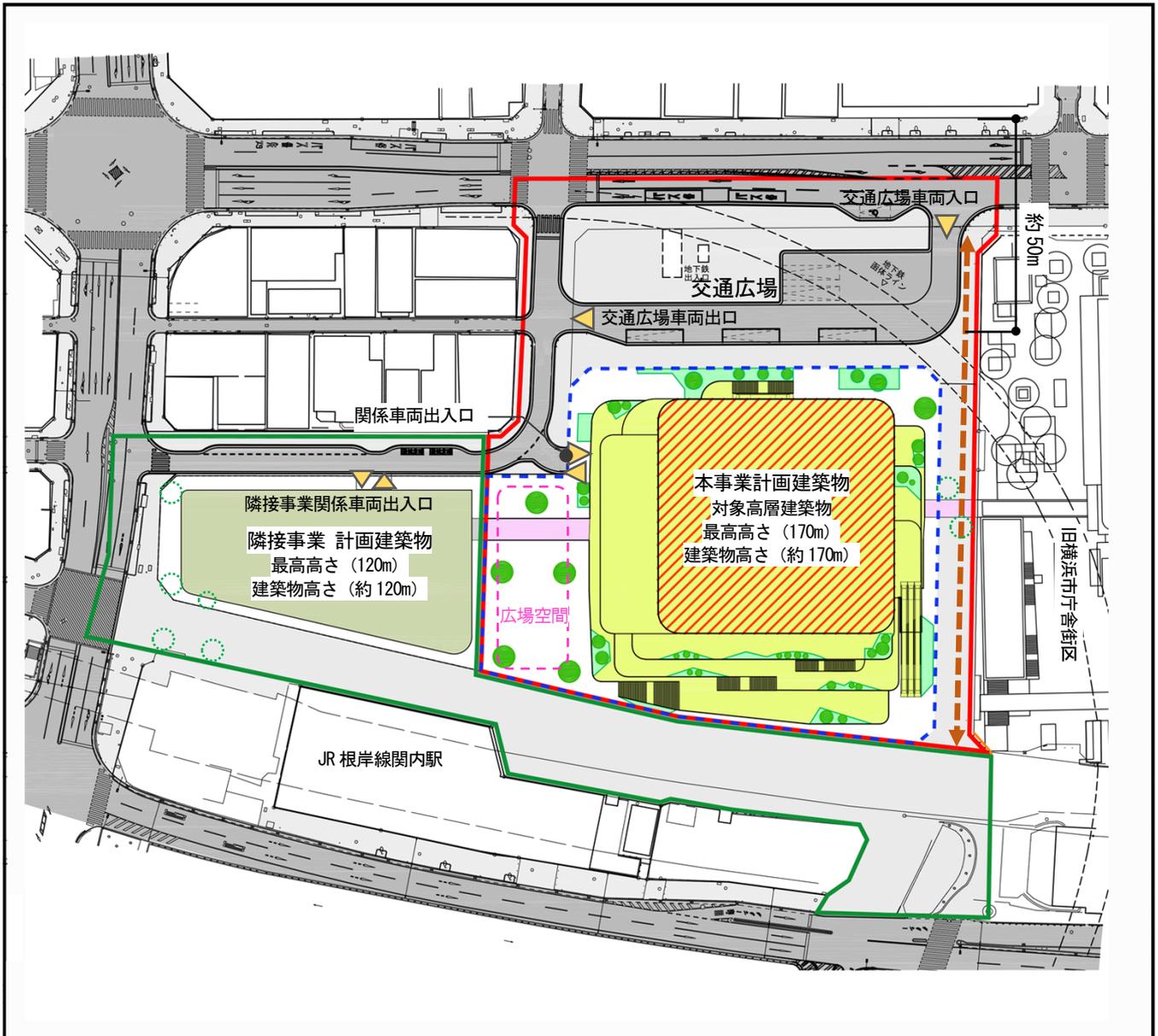
また、ウォークビリティの向上のため、地上部の歩行空間は高木植栽等による緑陰の提供や低木植栽等を整備し、2 階部分で本事業及び隣接事業の計画建築物と旧横浜市庁舎街区の計画建築物をデッキで接続することにより、横浜中華街や元町等の地域とつながる歩行者ネットワークの形成に寄与します。

また、高層部のセットバックや庇の設置、防風植栽の整備により風環境にも配慮した配置計画とします。

高層部においては、長大な壁面とならないように高層部壁面の横方向での分節等による外装デザインにより、周辺の街並みとの調和やバードストライク等の動物へ対する配慮も検討します。

建物外壁にガラスを使用する際には、反射率の低いガラスの採用等により、日中・夜間の光害に配慮した計画を行います。

計画建築物の基礎形状は、対象事業実施区域内でボーリング調査等を実施し、地盤状況を十分に把握したうえで、耐震性能確保のために制振構造の採用により安全な構造計画となるよう、設計上の適切な対策を実施します。



凡
例

- | | | | |
|--|------------------------------|--|-------------------|
| | 対象事業実施区域 | | 車両出入口 |
| | 隣接事業実施区域 | | 道路 (車道) |
| | 本事業の計画建築物の建築敷地 | | 道路 (歩道) |
| | 本事業 計画建築物 (高層部・6~32FL+PH2FL) | | 植栽帯 |
| | 本事業 計画建築物 (低層部・1~5FL) | | 歩行空間 |
| | 隣接事業 計画建築物 | | 広場空間 |
| | 隣接街区との接続デッキ (2階) | | 高木植栽 (破線表記は建築敷地外) |

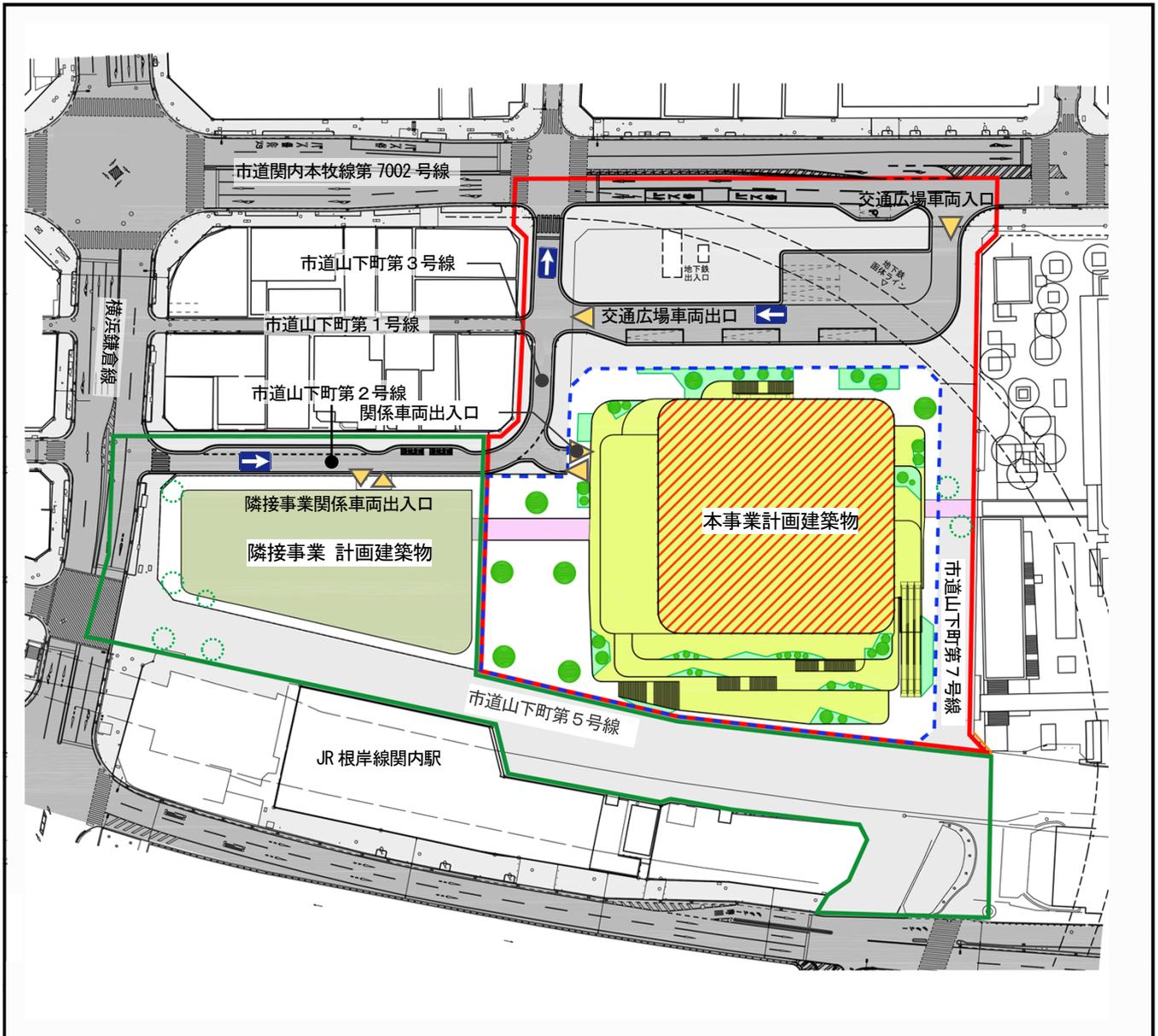


0 10 30 50 m

S=1:1,500

- 注1) 現時点での想定であり、今後変更となる可能性があります。
- 注2) 旧横浜市庁舎街区の計画は、公表されている資料から独自に描き起こしたものです。
- 注3) 対象事業実施区域には横浜市営地下鉄ブルーライン内駅出入口等及び地下鉄函体が地中に存在します。
- 注4) 建築敷地外の街路樹等の緑化は今後の関係諸官庁との協議により配置を検討します。

図 2.3-1(1) 施設配置図



凡
例

- | | | | |
|--|------------------------------|--|-------------------|
| | 対象事業実施区域 | | 車両出入口 |
| | 隣接事業実施区域 | | 道路 (車道) |
| | 本事業の計画建築物の建築敷地 | | 道路 (歩道) |
| | 本事業 計画建築物 (高層部・6~32FL+PH2FL) | | 植栽帯 |
| | 本事業 計画建築物 (低層部・1~5FL) | | 高木植栽 (破線表記は建築敷地外) |
| | 隣接事業 計画建築物 | | 一方通行道路 |
| | 隣接街区との接続デッキ (2階) | | |

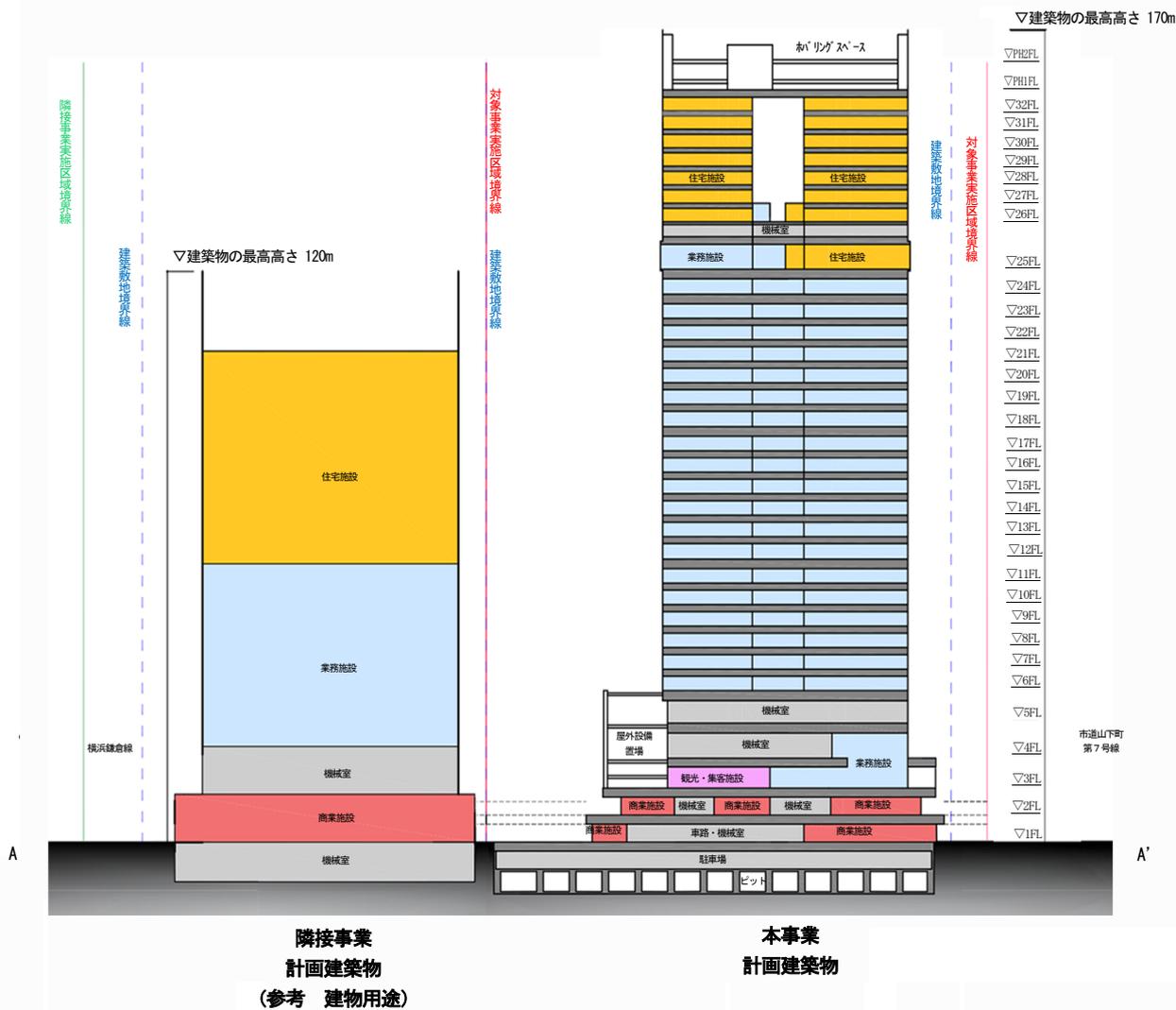


0 10 30 50 m

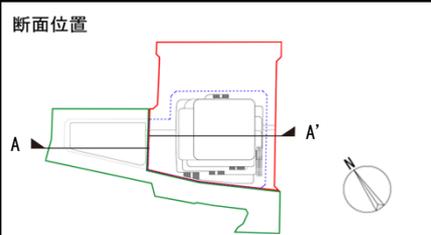
S=1:1,500

- 注1) 現時点での想定であり、今後変更となる可能性があります。
- 注2) 旧横浜市庁舎街区の計画は、公表されている資料から独自に描き起こしたものです。
- 注3) 対象事業実施区域には横浜市営地下鉄ブルーライン関内駅出入口等及び地下鉄函体が地中に存在します。
- 注4) 建築敷地外の街路樹等の緑化は今後の関係諸官庁との協議により配置を検討します。

図 2.3-1(2) 周辺道路配置図

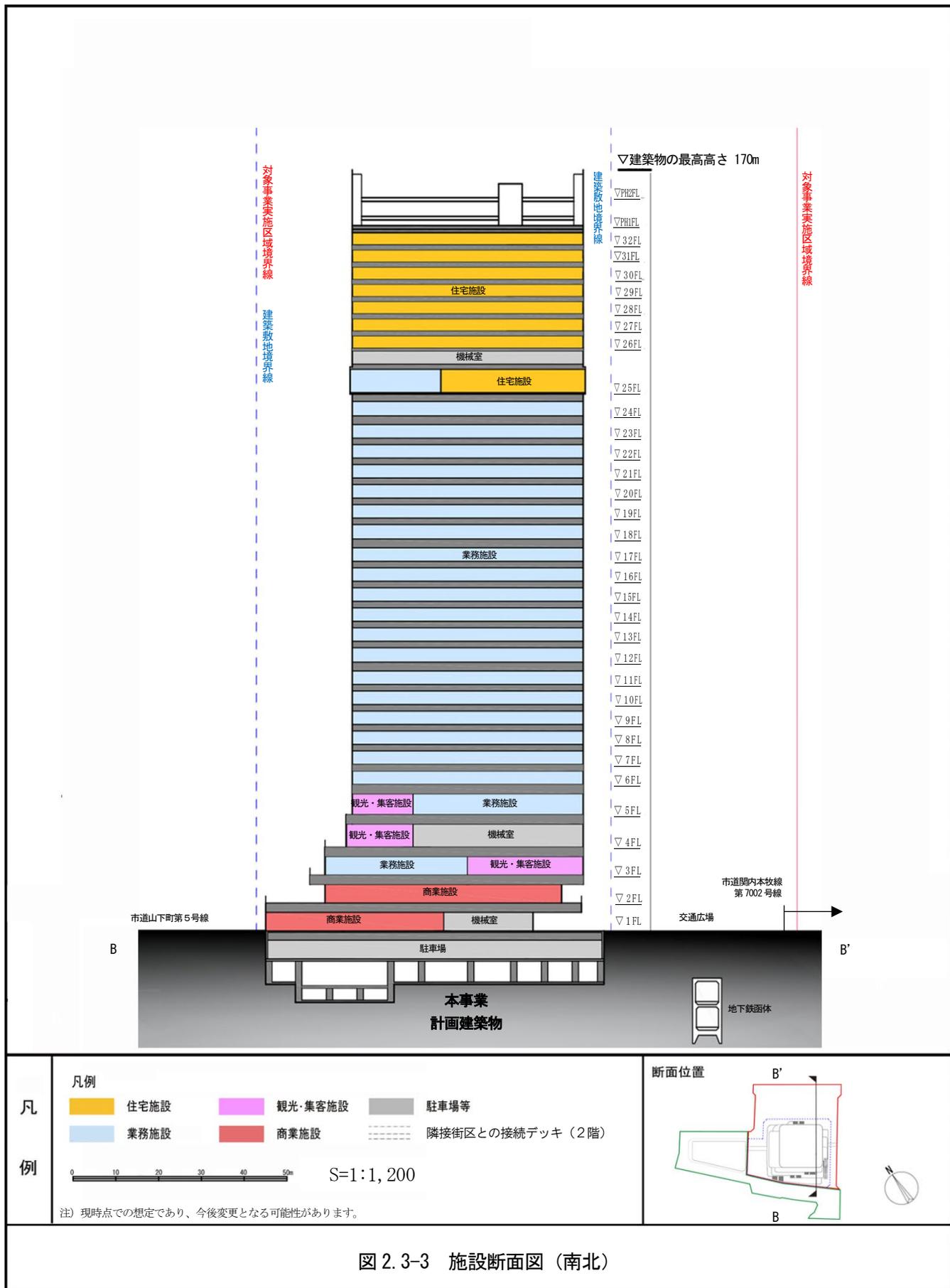


凡例	<p>▽建築物の最高高さ 120m</p>	<p>▽建築物の最高高さ 170m</p>	<p>▽P12FL ▽P11FL ▽32FL ▽31FL ▽30FL ▽29FL ▽28FL ▽27FL ▽26FL ▽25FL ▽24FL ▽23FL ▽22FL ▽21FL ▽20FL ▽19FL ▽18FL ▽17FL ▽16FL ▽15FL ▽14FL ▽13FL ▽12FL ▽11FL ▽10FL ▽9FL ▽8FL ▽7FL ▽6FL ▽5FL ▽4FL ▽3FL ▽2FL ▽1FL</p>	<p>市道山下町 第7号線</p>
	<p>隣接事業 計画建築物 (参考 建物用途)</p>			
	<p>本事業 計画建築物</p>			



注1) 現時点での想定であり、今後変更となる可能性があります。
 注2) ホバリングスペースは航空法施行規則第75条第1項に規定する空港等に該当しません。

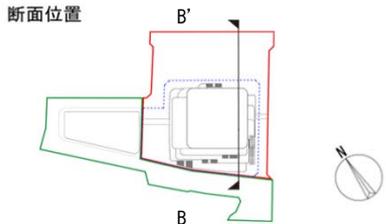
図 2.3-2 施設断面図 (東西)



凡例

 住宅施設	 観光・集客施設	 駐車場等
 業務施設	 商業施設	 隣接街区との接続デッキ（2階）

0 10 20 30 40 50m S=1:1,200



注) 現時点での想定であり、今後変更となる可能性があります。

図 2.3-3 施設断面図 (南北)

2.3.3 交通計画

計画建築物供用後の交通計画は、図 2.3-4 に示すとおりです。

本事業の計画建築物には、業務施設や商業施設を利用する車両（以下、「関係車両」といいます。）が出入りすることを想定しています。

本事業の関係車両の出入口は、本事業の計画建築物が北側で接する市道山下町第 3 号線（本事業で一車線の一方通行化を予定）側に整備し、施設案内等による施設利用者への周知により、右折イン、右折アウトで入出庫を行う計画とします。

交通広場車両出入口は市道関内本牧線第 7002 号線側より左折イン、市道山下町第 3 号線側から右折アウトにて入出庫を行う計画とします。

また、隣接事業の業務施設や商業施設、住宅施設を利用する車両（以下、「隣接事業関係車両」といいます。）の出入口は、隣接事業の計画建築物が北側で接する一方通行の市道山下町第 2 号線側に整備し、施設案内等による施設利用者への周知により、右折イン、右折アウトで入出庫を行う計画とされています。

2.3.4 駐車場計画

本事業の駐車場は、「横浜市駐車場条例」の附置義務に基づき、200 台程度の駐車台数を確保する計画としています。計画建築物の地下に平面駐車場及び機械式駐車場を設置します。

また、駐車場内に電気自動車の充電設備の設置を検討していきます。

なお、隣接事業の駐車場は地上部から入出庫する機械式駐車場とされています。

2.3.5 自動二輪・自転車駐車場計画

本事業の自動二輪駐車場は、「横浜市駐車場条例」の附置義務に基づき、必要となる台数を確保する計画としています。

また、自転車駐車場は、「横浜市自転車駐車場の附置等に関する条例」に基づき、必要となる台数を確保する計画としています。

自動二輪は地下に 18 台程度、自転車も地下に 120 台程度設置する計画としています。

2.3.6 歩行者動線計画

歩行者の動線計画は図 2.3-5 及び図 2.3-6 に示すとおりです。

対象事業実施区域への主たる歩行者動線は、JR 根岸線及び横浜市営地下鉄ブルーラインの関内駅の利用を想定しています。また、主たる歩行者動線ではありませんが、みなとみらい線日本大通り駅の利用者はみなと大通りを通る動線が想定されます。

対象事業実施区域は、コンセプトプランに定められる「緑の軸線」に隣接しており、旧横浜市庁舎街区との間に位置する市道山下町第 7 号線は、「将来のまちづくりを見据えた、歩行者ネットワーク街路の強化」が位置づけられています。

市道山下町第 7 号線を歩行空間として整備することで、隣接する旧横浜市庁舎街区との連続性の向上や交通広場に至る歩行者の快適性向上に寄与します。

交通広場に近接する歩行空間となる市道山下町第 7 号線については、歩車分離により、歩行者の安

全性に配慮した計画とします。

また、ウォークビリティの向上のため、地上部の歩行空間は高木植栽等による緑陰の提供や低木植栽等を計画します。

2 階部分で本事業及び隣接事業の計画建築物と旧横浜市庁舎街区の計画建築物をデッキで接続することにより、みなと大通りをまたぐデッキとも接続することとなるため、横浜中華街や元町等の地域とつながり、対象事業実施区域周辺の歩行空間のネットワークと賑わい形成に寄与します。

隣接事業では JR 関内駅側の市道山下町第 5 号線を歩行空間として整備することで、JR 関内駅から横浜スタジアムや交通広場に至る歩行空間の連続性、快適性を向上することが検討されています。

2.3.7 熱源計画

本事業の計画建築物の熱源設備は、採用する時点で環境性、経済性に優れた高効率の熱源機器を採用します。その他、電力や都市ガスの供給を受ける計画としています。

また、排熱位置については歩行者に配慮して、高層部の屋上又は中間階の計画を検討します。

2.3.8 給排水・供給施設計画

本事業の計画建築物の上水は公営上水道を利用し、下水は公共下水道を利用します。地下水の揚水及びその使用の計画はありません。また、省資源の観点から、節水型の衛生器具を導入します。

なお、対象事業実施区域は雨水流出抑制施設設置解除区域であるため、現時点で、本事業の計画建築物への雨水貯留槽の設置は計画していませんが、緑化による良好な景観形成、環境配慮型舗装である保水性舗装等の導入、計画建築物の低層部屋上に植栽帯を設けることによる低層部の屋根面からの雨水流出抑制等を計画し、雨水の浸透・貯留、ヒートアイランド現象の緩和、防災・減災、水循環の創出に資する計画とします。

2.3.9 排気・換気計画

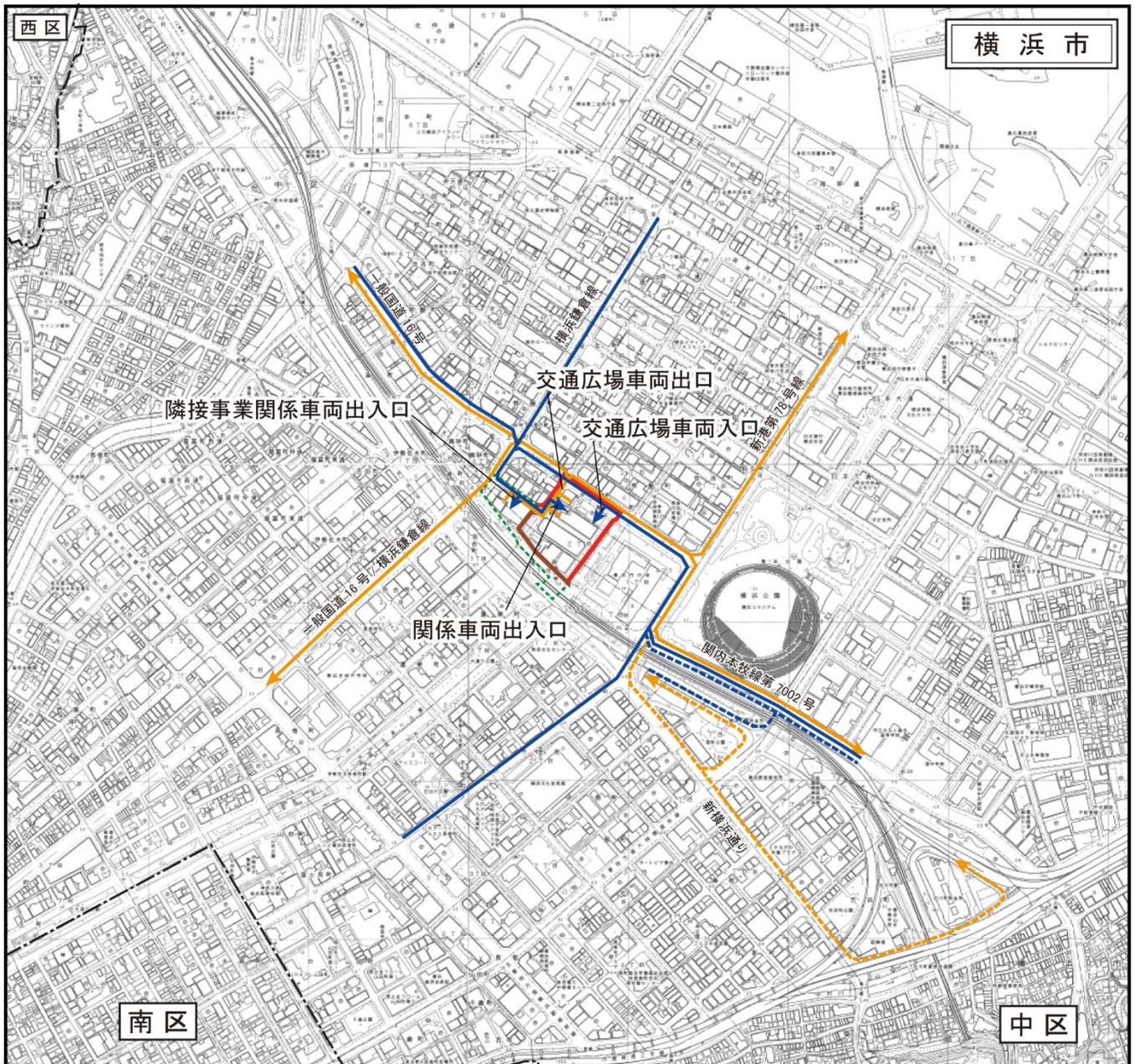
本事業の計画建築物の居室（執務室等）部分に想定される人数、駐車場は自走距離や駐車台数に対して十分な換気量を確保します。

また、BCP（事業継続計画）に従って設置する非常用発電機等は 2 階以上へ設置し、煙突は高層部の屋上又は中間階で排気する計画とします。

2.3.10 廃棄物処理計画

本事業の計画建築物から発生する一般廃棄物及び事業系廃棄物は分別して回収し、廃棄物保管施設で一時保管し、一般廃棄物及び産業廃棄物の種類に応じた許可を有する廃棄物処理業者に委託し、適正に処理する計画とします。

業務施設、商業施設の入居者に対しては、プラスチック製容器包装等を含む廃棄物の分別マニュアルを作成して容器・包装等の適切な分別を促すとともに、食品ロス削減など廃棄物発生抑制の徹底にも努めるよう周知・啓発を行います。また、業務施設の入居者に対しては、15 分別（一般廃棄物 7 分別、産業廃棄物 8 分別）に対応するゴミステーションの設置を推奨し、適切な分別及び「プラスチックに係る資源循環の促進等に関する法律」に基づく容器・包装等のリサイクルの促進に努めます。



凡 例	 : 対象事業実施区域	 : 区界
	 : 隣接事業実施区域	
	 : 関係車両等入庫動線	
	 : 関係車両等出庫動線	
	 : 関係車両等入庫動線 (高速利用)	
	 : 関係車両等出庫動線 (高速利用)	



Scale 1:10,000



図 2.3-4 関係車両・交通広場車両走行ルート

この地図は、横浜市の承認を得て電子地形図 2,500 を複製したものである。(横浜市地形図複製承認番号 令 6 建都計第 9104 号)

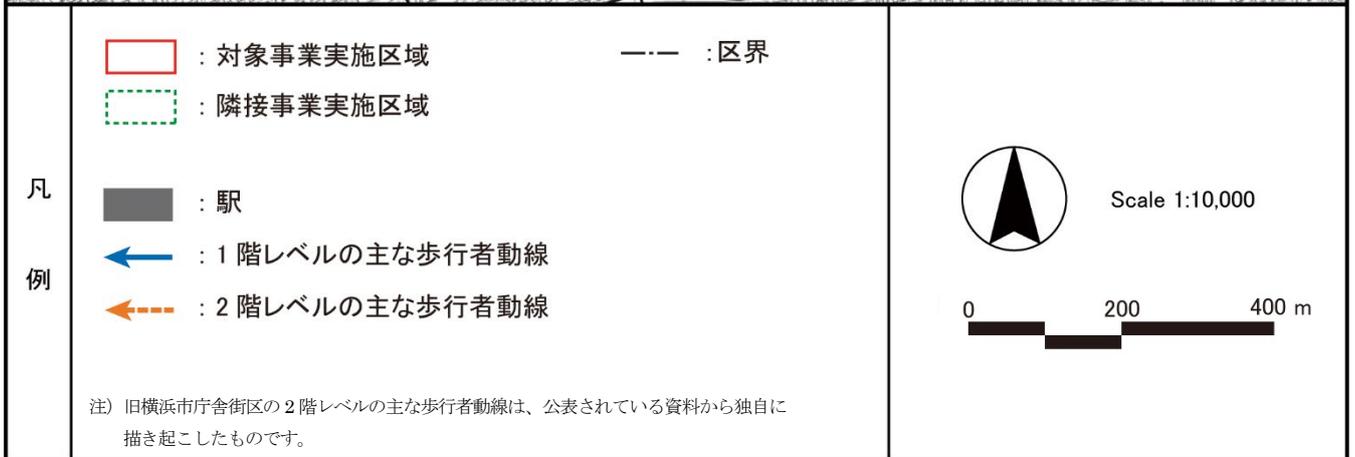
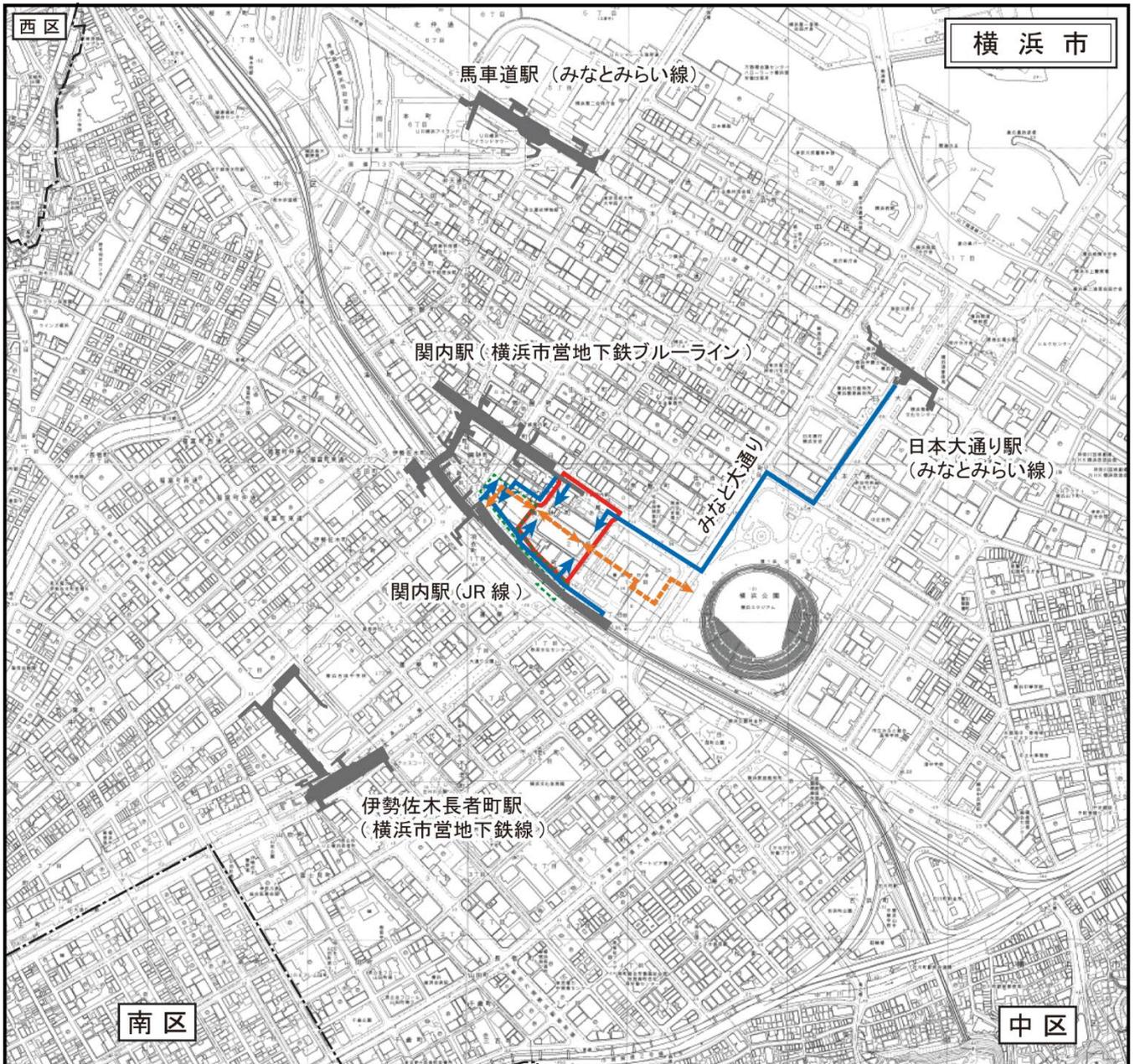
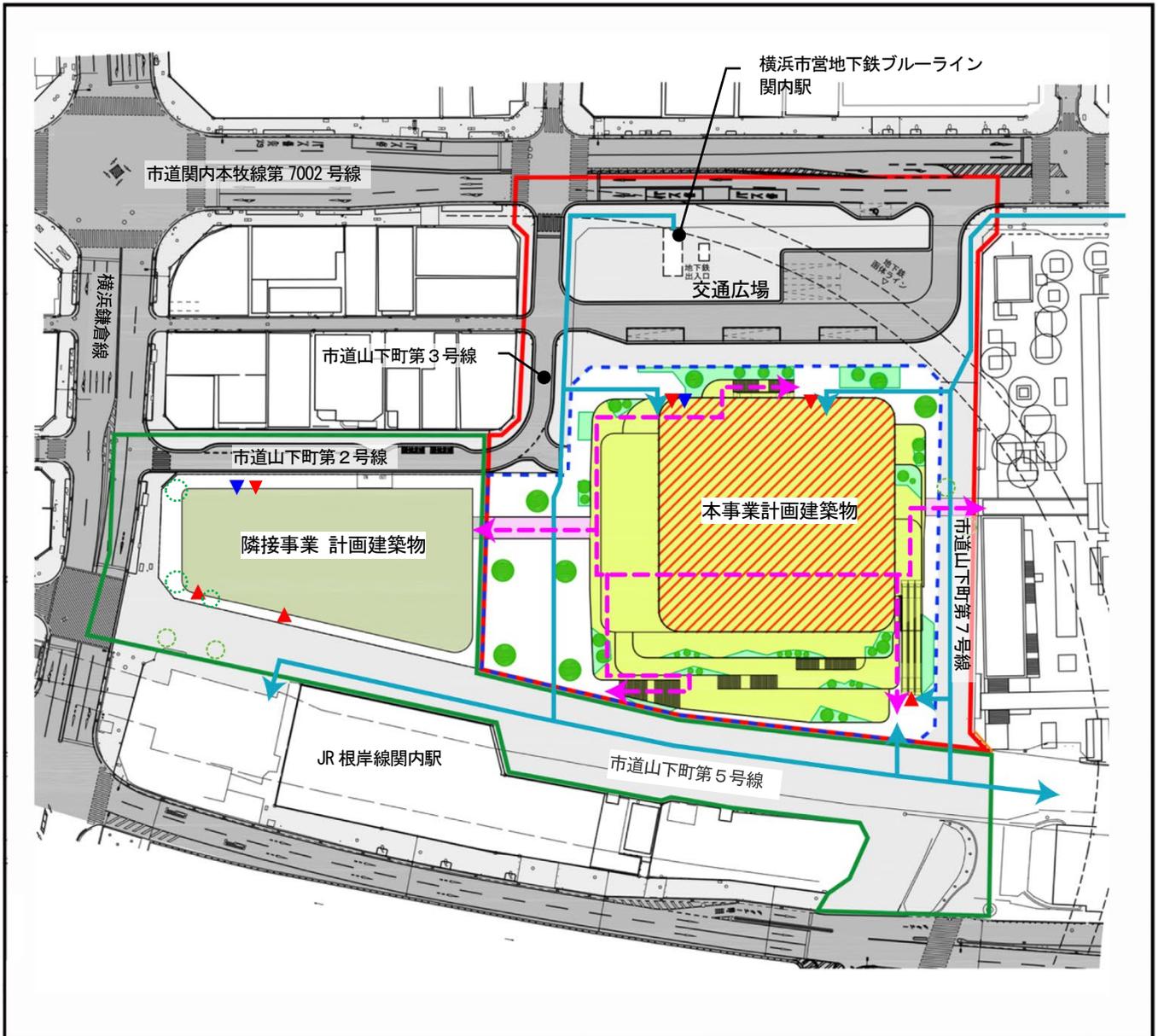


図 2.3-5 歩行者動線計画 (1)

この地図は、横浜市の承認を得て電子地形図 2,500 を複製したものである。(横浜市地形図複製承認番号 令 6 建都計第 9104 号)



- 凡例
- | | | | |
|--|------------------|--|----------------|
| | 対象事業実施区域 | | 1階レベルの歩行者動線計画図 |
| | 隣接事業実施区域 | | 2階レベルの歩行者動線計画図 |
| | 本事業の計画建築物の建築敷地 | | 主要建物出入口 |
| | 本事業 計画建築物 (高層部) | | 駐輪場出入口 (機械式) |
| | 本事業 計画建築物 (低層部) | | |
| | 隣接事業 計画建築物 | | |
| | 隣接街区との接続デッキ (2階) | | |
- 注1) 現時点での想定であり、今後変更となる可能性があります。
 注2) 旧横浜市庁舎街区の計画は、公表されている資料から独自に描き起こしたものです。
 注3) 対象事業実施区域には横浜市営地下鉄ブルーライン関内駅出入口等及び地下鉄函体が地中に存在します。
 注4) 建築敷地外の街路樹等の緑化は今後の関係諸官庁との協議により配置を検討します。

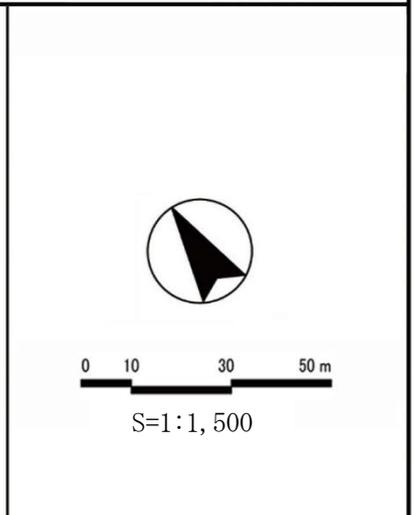


図 2.3-6 歩行者動線計画(2)

2.3.11 防災計画

「神奈川県津波浸水想定図」（神奈川県、平成27年3月）（p.3-85参照）によると、対象事業実施区域は、最大クラスの津波をもたらすと想定される地震時の津波により、1.0m以上～2.0m未満の浸水が生じる可能性があると考えられています。

また、「中区内水ハザードマップ」（横浜市、令和4年6月）（p.資1-27参照）によると、対象事業実施区域は想定最大規模降雨（153mm/h）において、2cm～50cm程度の浸水が想定されます。

本事業では、地震時の津波による浸水対策として以下を計画します。

- ・電気・通信諸室といった主要な機械室を2階以上に設置
- ・地下に駐車場等を整備するため、浸水対策として防潮板の設置
- ・避難設備として、安全に避難を行うことができる2ヶ所以上の避難階段を設置
- ・地震時の電源供給を考慮し、2階以上に非常用発電機を設置
- ・地上部から外部階段でアクセス可能なデッキを整備することにより、浸水時に連続する隣接街区や旧横浜市庁舎街区への移動に資する動線の確保を計画

地震時対策として構造計画については、耐震性能確保のために制振構造を採用します。

2.4 地球温暖化対策

1) 省エネルギー計画

横浜市では、「横浜市生活環境の保全等に関する条例」に基づき、「再生可能エネルギー導入検討報告制度」を設け、再生可能エネルギーの普及促進のため、床面積の合計が2,000㎡以上の建築物を建築しようとする建築主に対し、建築計画時に再生可能エネルギーの導入を検討し、検討結果を横浜市に報告することを義務付けています。

本事業では、同制度に基づき太陽光エネルギー等の再生可能エネルギーの導入について検討を進め、非住宅、住宅建築物の省エネ基準を満たした上で、以下の環境制御技術や建築技術等の採用によりさらなる運用エネルギーの低減を図ることでZEB Orientedの基準に近づけるよう、非住宅のBEI値は $0.6 \leq \text{目標値} \leq 0.8$ 、住宅のBEI値は $0.8 \leq \text{目標値} \leq 1.0$ を目指します。

- 【外皮】 Low-E ガラスや複層ガラスの採用等による熱負荷低減
- 【空調】 高効率電気機器等の採用、省エネルギー機器の導入
- 【換気】 高効率電気機器等の採用
- 【照明】 明るさセンサや人感センサ等を活用した昼光利用及び調光機能による照明負荷の削減
自然採光の活用、LED 照明の採用
- 【創エネ】 太陽光エネルギー等の再生可能エネルギーの導入
- 【その他】 今後の設計・建設段階で新たな省エネルギー技術を実装できる場合には、新技術を導入するよう検討を行う

供用後はBEMS等によるエネルギーの効率的運用を行い、テナントや入居者の消費エネルギーを統合的に把握し、個別に消費量を通知することで、自主的な節電を促し、エネルギー消費の多い入居者より相談があった際には運営管理会社からアドバイスができる体制を検討することで、用途の混在する施設において統合的なエネルギーマネジメントを計画します。

また、計画建築物の入居者に対しては、低炭素電力の使用を提案するとともに、公共交通機関の利

用促進や関係車両の省エネ運転等の呼び掛けることで、建物全体で脱炭素まちづくりに貢献できるような配慮を検討します。

さらに、管理組織が行う定期的な建物診断やメンテナンスにより、建物の機能維持に努めるとともに、設備機器の更新に際しては、その時点の高効率機器を採用する等の取組により、エネルギー消費量の更なる低減を図ります。

2) ヒートアイランド現象の抑制計画

本事業では「CASBEE-建築（新築）評価マニュアル（2021年SDGs対応版）」（一般財団法人住宅建築SDGs推進センター、令和3年7月）及び「暑さをしのぐ環境づくりの手引き」（横浜市、令和4年3月策定）を参考として、以下のヒートアイランド対策を積極的に行います。

- ・歩行者空間等へ風を導くよう、建築物の配置・形状に配慮します。
- ・高層部の配置検討及び隣接事業や旧横浜市庁舎街区の計画建築物との隣棟間隔を確保するとともに、本事業と隣接事業の間に緑地や通路、広場等の空間を設けることで、周辺地域のヒートアイランド対策となる風の通り道を確保します。
- ・クールスポットとなる緑陰を効果的に形成させる樹木を適切に配植します。
また、植栽による緑陰が建物供用後も効果を発揮するよう、適切に維持管理を行います。
- ・環境配慮型舗装である透水性、保水性舗装等の導入を検討します。
- ・敷地内に緑地を確保することにより、地表面温度や地表面近傍の気温上昇を抑制します。
- ・空調設備や燃焼設備に伴う排熱は、高層部の屋上や中間階など高い位置から放出します。
- ・Low-E ガラスの採用や空調、換気、照明等の設備に高効率機器を採用すること等により排熱を抑制するとともに、温室効果ガスの排出抑制にも資する計画とします。
- ・本事業の排熱位置は歩行者に配慮して、高層部の屋上又は中間階に計画します。

3) 「横浜市建築物環境配慮制度（CASBEE 横浜）」の活用

横浜市では「横浜市建築物環境配慮制度（CASBEE 横浜）」により、建築主・設計者に環境配慮の取組内容に関する自己評価・届出を求めることで、建築物の建設や供用等に伴う環境負荷の低減を促しています。

同制度では、地球温暖化対策に係る配慮として「建物外皮の熱負荷抑制」、「自然エネルギーの利用」、「設備システムの高効率化」、「効率的運用」、「フロン・ハロンの回避」、「地球温暖化への配慮」等、ヒートアイランド対策に係る配慮として「地域環境への配慮（温熱環境悪化の改善）」等の評価項目を設けており、これら以外の評価項目（室内環境、サービス性能、生物環境、まちなみ・景観、地域性・アメニティ等）もあわせて算出される環境効率（BEE：Built Environment Efficiency）により5段階（Sランク～Cランク）の格付けが与えられます。

本事業では、建設工事から供用後に至るまでの長期にわたり、計画建築物が環境に与える負荷を低減するための様々な環境配慮に取り組むことで、Aランク（大変良い）以上の格付け取得を目指します。

2.5 生物多様性の保全

対象事業実施区域周辺においては、対象事業実施区域の東側の横浜公園にはクスノキ植林がみられるものの、対象事業実施区域内には、街路樹や少量の私有地内の既存樹木はありますがまとまった樹林地はほとんどありません。また、明治時代以降に市街地化が進んできた地域であることから、現状で対象事業実施区域周辺においてみられる生物は、市街地に適応した種が中心と考えられます。

対象事業実施区域周辺の特性から、緑化等で誘引できる動物種は、シジュウカラ、ヒヨドリ、メジロといった鳥類やアゲハチョウ類等、都市部で一般的にみられ、移動（飛翔）能力のある鳥類、昆虫類になると考えられます。

本事業では、周辺地域に生息している鳥類、昆虫類を誘う誘鳥木や食草の配植に配慮した樹種選定による緑化計画とします。

地域の潜在自然植生の他、「京浜の森づくり事業 協働緑化の取組」に示される「横浜京浜臨海部の自然植生」、「臨海部になじむ景観形成樹種 一覧表」等を参考に、できる限り郷土種を採用します。生物多様性の観点から、単一種や同一規格による大規模な植栽を避けつつ、鳥や蝶等の生き物を誘引する樹種・配植に配慮した計画とし、供用後の適切な空間の維持を考慮した計画とします。

2.6 緑の保全と創造

1) 緑化方針

横浜市では、「横浜みどりアップ計画[2019-2023]」（横浜市、平成30年11月策定）において、5か年の目標の一つに『地域特性に応じた緑の保全・創出・維持管理の充実により緑の質を高める』や、「横浜市環境管理計画」（横浜市、平成30年11月改定）において、2025年度までの環境目標の一つに『市民が、身近な自然や生き物にふれあい、楽しむ機会の増加』を掲げており、生物多様性の向上に寄与できる公園等の公共施設での緑の創出・維持管理、街路樹の再生と良好な維持管理等が取組の内容として示されています。

これらを踏まえ、本事業における緑化方針を以下のとおりとします。

- ・高木植栽により緑陰を提供し、歩行空間の快適性を向上させます。
- ・広場空間の整備や交通広場の緑化等により外部空間に滞留・憩い機能を持たせます。
- ・地域の植生及び周辺の街路樹とのつながりを意識し、隣接事業や旧横浜市庁舎街区との親和性や一体感を感じられる緑化に努めることで、「緑の軸線」の更なる強化に寄与します。
- ・本事業の計画建築物の低層部屋上にも植栽帯を設ける重層的な緑化により、周辺の街並みとの調和や緑の立体的な連続性にも配慮します。
- ・植栽予定樹種の選定にあたっては、可能な限り郷土種を多く採用するとともに、陰樹・陽樹のバランスや地域の生態系にも配慮し、隣接事業や旧横浜市庁舎街区とも連携しながら検討します。
- ・対象事業実施区域周辺で確認された鳥類や昆虫類を誘引しやすい樹種を多く植栽することで、周辺地域に生息する動物の新たな生息環境を提供します。

なお、対象事業実施区域内では、市道の再編が行われることにより、本事業の建築敷地として廃道される市道山下町第3号線や市道山下町第7号線の一部に位置するサクラやイチョウの街路樹はやむを得ず撤去となりますが、生育状況を確認したうえで移植の可能性について関係機関と協議して検

討します。

また、再編後の市道山下町第3号線や市道山下町第7号線への街路樹整備については、地域の植生及び周辺の街路樹とのつながりを意識し、滞在者にとって心地の良い緑陰空間となるよう、関係機関と協議して検討するとともに、市道の再編により形態に変更が生じない位置の街路樹の存置を関係機関と協議して検討します。

2) 緑化計画

対象事業実施区域内の建築敷地の緑化に関しては、関内駅前地区地区計画に定められる建築物の緑化率の最低限度（7.5%）以上の緑化面積を確保することで、既存建物の建築敷地の緑化が乏しい対象事業実施区域に新たな緑を十分に創出し、環境形成を図ります。

本事業で確保する建築敷地の緑化面積は表 2.6-1 に示すとおりです。

本事業の建築敷地の緑化計画は、地域の潜在自然植生や生物多様性に配慮し、周辺地域に生息している鳥類、昆虫類を誘う誘鳥木や食草として、アオスジアゲハの誘引が期待されるタブノキやクスノキ、幅広いチョウ類や訪花性昆虫の誘引が期待されるオオシマザクラやユキヤナギ等を植栽予定樹種とした樹種選定とします。

また、地上部の緑化を中心に、周辺の景観との調和にも配慮して樹種選定を行った防風植栽としても機能する大型な常緑樹高木により、供用時から豊かな緑陰の創出やヒートアイランド対策にも効果的な視認性の高い緑化を隣接事業とも連携して計画し、大型な高木植栽を行う場合、舗装部の根上り防止対策の検討等により、供用後の適切な空間の維持にも配慮した計画とします。

本事業の計画建築物低層部の屋上には資 3.9-7 に示すような植栽帯を設け、建物低層部からの雨水流出抑制に努める計画とします。

歩行空間として整備する市道山下町第7号線は、地域の植生及び周辺の街路樹、旧横浜市庁舎街区のくすのきモール等の周辺の緑との連続性を意識し、滞在者にとって心地の良い緑陰空間の創出を行います。

表 2.6-1 緑化面積

項目	本事業
建築敷地面積	約7,700㎡
建築物の緑化率の最低限度	7.5%
緑化率から算出される緑化面積	約580㎡ (地上部：約400㎡、屋上部：約180㎡)

3) 空地計画

対象事業実施区域内には一般の人々が利用・通行できる滞留空間として、市道山下町第3号線（関内桜通り）と連続した景観を形成しつつ、市道山下町第5号線に面したまとまりのある賑わいを創出する新たな広場空間を整備するとともに、高木を中心とした緑量感のある樹木により、賑わいと心地の良い緑陰空間を創出する計画とします。

また、風の通り道となるような緑地や広場等の敷地内空地の確保や歩行空間の整備及び高木植栽等による緑陰の提供等により、都市のヒートアイランド現象の抑制にも寄与する計画とします。

2.7 施工計画

1) 工事概要

本事業の施工計画の策定及び工事の実施に当たっては、本事業にて工事を行う区域を仮囲いで囲い、車両出入口には適宜、交通誘導員を配置し、周辺利用者や一般歩行者の安全に配慮していきます。工事概要は表 2.7-1 に示す通りです。

対象事業実施区域内に含まれる市道山下町第4号線、本事業の建築敷地となる市道山下町第6号、市道山下町第9号線、市道山下町第3号線の一部及び市道山下町第7号線の一部が廃道となり、歩行者や自動車の通行が出来なくなるため、迂回路となる安全で円滑な歩行空間を標識の設置や交通誘導員の配置等により、周辺利用者や一般歩行者に周知します。

市道山下町第7号線の歩行空間の整備時には、工事状況に合わせて適宜仮囲いの範囲を変更し、必要に応じて仮設歩道を設け周辺利用者や一般歩行者の安全で円滑な歩行空間の確保を行います。

また、近隣の横浜公園（横浜スタジアム）でイベントやプロ野球公式戦が開催される際は、工事時間帯と歩行者の集中する時間帯が重なる場合も考えられることから、必要に応じて、交通誘導員の増員や歩行者通路幅の確保、工事用車両の搬出入時間調整等の対策を検討します。

表 2.7-1 工事概要

工種	主な工事内容
準備工事	防音壁と防護壁を兼ねた鋼製仮囲いを設置し、工事を行うための整地及び仮設事務所の設置、仮設給排水・電気設備の引込み等を行います。
解体工事	既存建築物及び舗装等を解体します。また、対象事業実施区域内の道路再編に伴う各種埋設配管の撤去・移設を行います。
山留工事・杭工事	山留壁として、剛性が高く、遮水性に優れたソイルセメント柱列壁を構築し、掘削に伴う周辺地盤の変形を防止していきます。また、杭工事においては支持層に杭先端を確実に定着させます。
掘削工事	油圧ショベル（バックホウ）を用い、掘削を行います。2次掘削以降は、根切底から掘削した土を、構台上のクラムシェル、またはバックホウにて揚土し、搬出用のダンプに積載・搬出します。
基礎躯体工事	掘削工事完了後、構台上より主に移動式クレーンを使用して鉄筋及び型枠の組立工事を行い、組立の完了した部分から順次コンクリートポンプ車を用いてコンクリートの打設工事を行います。
地下鉄骨工事 地下躯体工事	基礎躯体工事完了後、基礎躯体工事と同様に、主に構台上の移動式クレーンを使用して、鉄筋・型枠の組立工事を行い、順次コンクリートを打設します。地下鉄骨の建方工事については、タワークレーン、または移動式クレーンを用います。
地上鉄骨工事 地上躯体工事 外装工事	タワークレーン、または移動式クレーンを用いて、地上鉄骨の建方工事、鉄筋コンクリート工事、外装材の取付工事を行います。
内装・設備工事	地上躯体工事・外装工事が完了した部分から、内装仕上工事・設備工事を行います。
外構工事	地上躯体工事及び外装工事が完了した後、植栽工事や舗装工事等、建屋周辺の外構工事を進めます。
交通広場 整備工事	バス乗降場を含む道路付帯施設や舗装の新設を行います。
基盤整備工事	既存道路の再編に伴う、道路付帯施設、舗装の撤去及び各種埋設の撤去や新設を行います。また、対象事業実施区域内では市道山下町第7号線を歩行空間として整備します。

2) 工事工程表

本事業は、令和7年度から令和11年度までの約5年間の工事期間を予定しており、工事工程は、表2.7-2に示すとおりです。また、隣接事業についても令和7年度から令和11年度までの約5年間の工事期間を予定しており、表2.7-3の工事工程を想定しています。

表 2.7-2 本事業の工事期間

	工種	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
本事業	解体工事 ^{注1)}	■	■			
	準備工事	■				
	山留工事		■	■		
	杭工事		■	■		
	掘削工事			■	■	
	基礎躯体工事			■	■	
	地下鉄骨工事				■	
	地下躯体工事				■	
	地上鉄骨工事				■	■
	地上躯体工事				■	■
	外装工事				■	■
	内装工事				■	■
	外構工事					■
	交通広場整備工事					■
	基盤整備工事 ^{注2)}	■	■			■
検査					■	

注1) 解体工事には道路再編に伴う、各種埋設配管の撤去も含まれます。

注2) 本事業の基盤整備工事には、道路再編に伴う各種埋設配管の新設、市道山下町第7号線の歩行空間整備を含みます。

表 2.7-3 隣接事業（参考）の工事期間

	工種	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
隣接事業	解体工事 ^{注1)}	■	■			
	準備工事	■				
	山留工事		■	■		
	杭工事		■	■		
	掘削工事			■	■	
	基礎躯体工事			■	■	
	地下鉄骨工事				■	
	地下躯体工事				■	
	地上鉄骨工事				■	■
	地上躯体工事				■	■
	外装工事				■	■
	内装工事				■	■
	外構工事					■
	基盤整備工事 ^{注2)}					■
	検査					■

注1) 解体工事には道路再編に伴う、各種埋設配管の撤去も含まれます。

注2) 隣接事業の基盤整備工事には、道路再編に伴う各種埋設配管の新設、市道山下町第5号線の歩行空間整備を含みます。

3) 工事用車両の主な走行ルート

本事業及び隣接事業の工事に伴い、工事関係者の通勤車両や資機材の運搬、土砂、建設廃材等の建設副産物の搬出を行う車両（以下、「工事用車両」といいます。）が対象事業実施区域周辺を走行します。

工事用車両の主な走行ルートは、図 2.7-1(1)～(2)に示すルートを予定しており、本事業の工事用車両の出入口は、対象事業実施区域に接する市道関内本牧線第 7002 号線及び市道山下町第 3 号線、第 5 号線、第 7 号線に計 6 箇所整備し、工程に合わせ順次使用する本事業の工事用車両の出入口を変更し入出庫する計画を検討します。

市道関内本牧線第 7002 号線及び市道山下町第 5 号線からの入出庫は左折イン、左折アウトとし、本事業の道路再編に伴い一方通行道路となる予定の市道山下町第 3 号線及び一方通行道路である第 7 号線を、右折イン、右折アウトで入出庫する計画としています。

隣接事業の工事用車両の出入口は、本事業の工事用車両の出入口とは別に設け、一方通行道路である市道山下町第 2 号線及び市道山下町第 5 号線に整備し、市道山下町第 2 号線は右折イン、右折アウト、市道山下町第 5 号線は左折イン、左折アウトの入出庫を検討しています。

本事業と隣接事業は工事工程が重複するため、工事用車両の走行ルートや走行時間帯について、両事業の定期的な情報共有による連携により可能な限り配慮し、影響の低減に努めます。

また、工事用車両の路上待機が発生しない搬出入計画の立案と、計画の指導、周知により工事車両の路上待機対策を行います。

4) 工事時間帯

- ・ 工程や安全管理を考慮した、適切な休工日を設けます。
- ・ 祝日、日曜日は原則として休工日とします。
- ・ 作業時間は原則として午前 8 時から午後 6 時までとします。但し、既存道路の埋設管の移設、撤去工事等、工事内容によっては夜間に作業を実施する可能性があります。
- ・ 工事用車両の出入りする時間は、可能な限り通勤通学の時間を避けた時間として計画します。
- ・ 通勤、通学の時間に工事車両の出入りが生じる際には、交通誘導員を配置し、歩行者の安全確保に配慮します。
- ・ 工事の実施に当たっては、仮囲いを設置して、工事用車両の出入りする時間帯においては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します。
- ・ 本事業と隣接事業は工事工程が重複するため、工事時間帯等については、両事業の連携により可能な限り配慮し、影響の低減に努めます。

5) 設計上の配慮事項

- ・ 支持層深さや土質、地下水位、地盤強度等の把握や解析に必要な地震波作成のためのデータを取得するために、対象事業実施区域内で既存建築物の解体後にボーリング調査等を実施し、地盤特性を十分に把握したうえで、地震による液状化や周辺地下水位の低下の可能性も踏まえ、柱状改良や浅層地盤改良等、適切な設計及び安全な構造計画となるよう対策を検討していきます。
- ・ 対象事業実施区域の地下には横浜市営地下鉄ブルーラインが運行しており、横浜市交通局及び団体上部に現在敷設されている電力等の埋設インフラ企業との事前打合せを行い、悪影響を与えない計画とします。

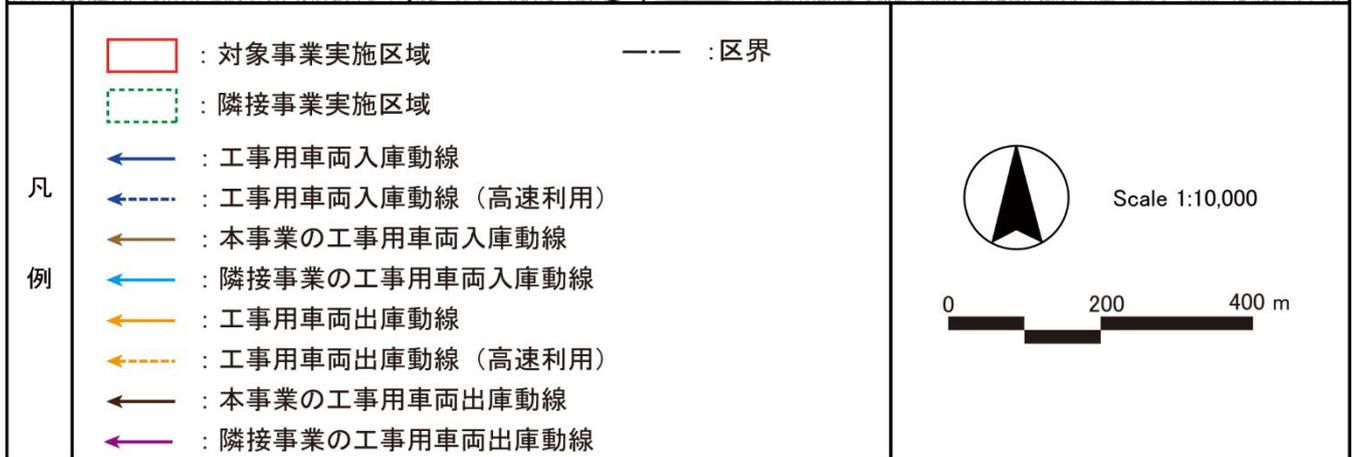
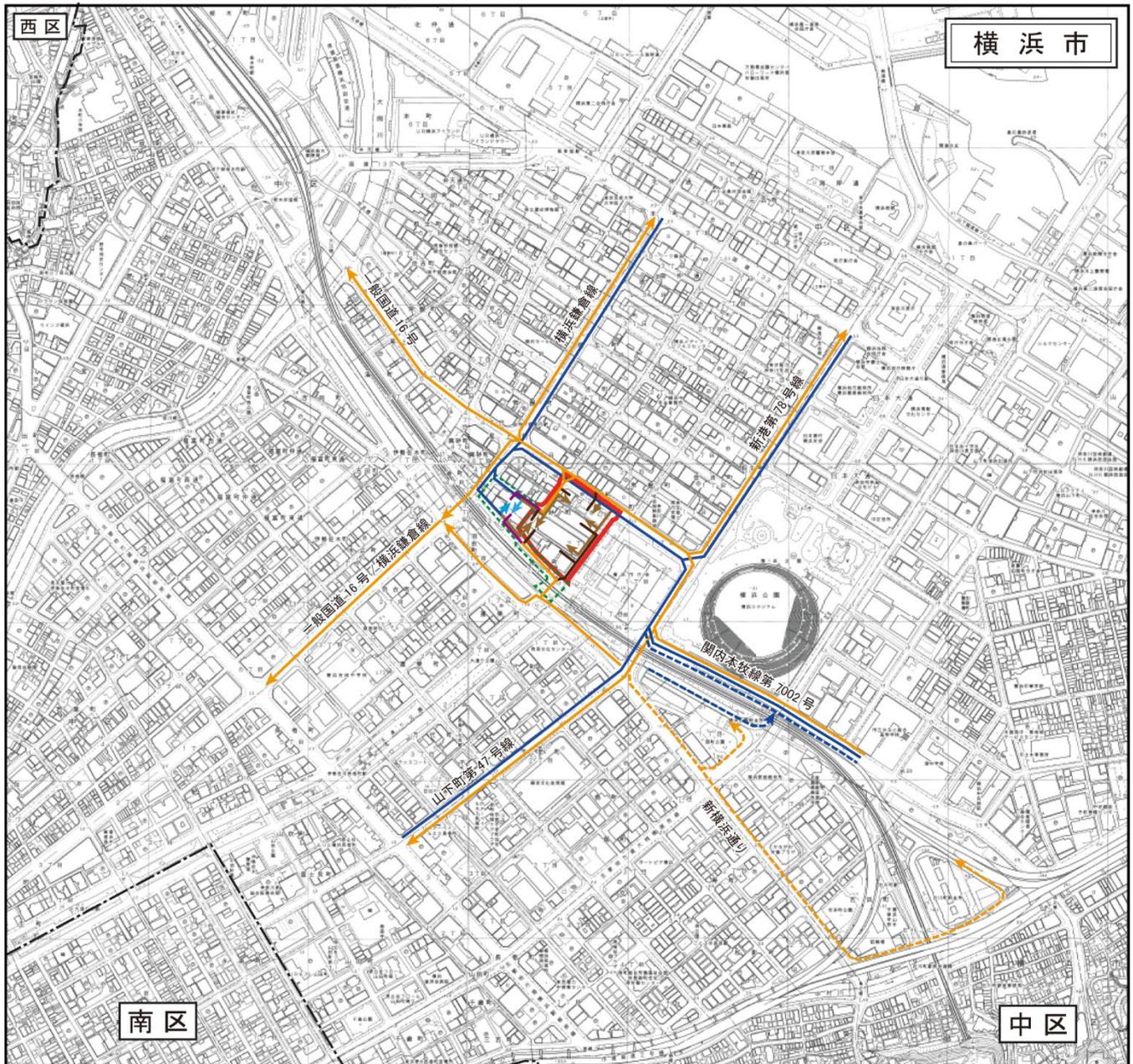
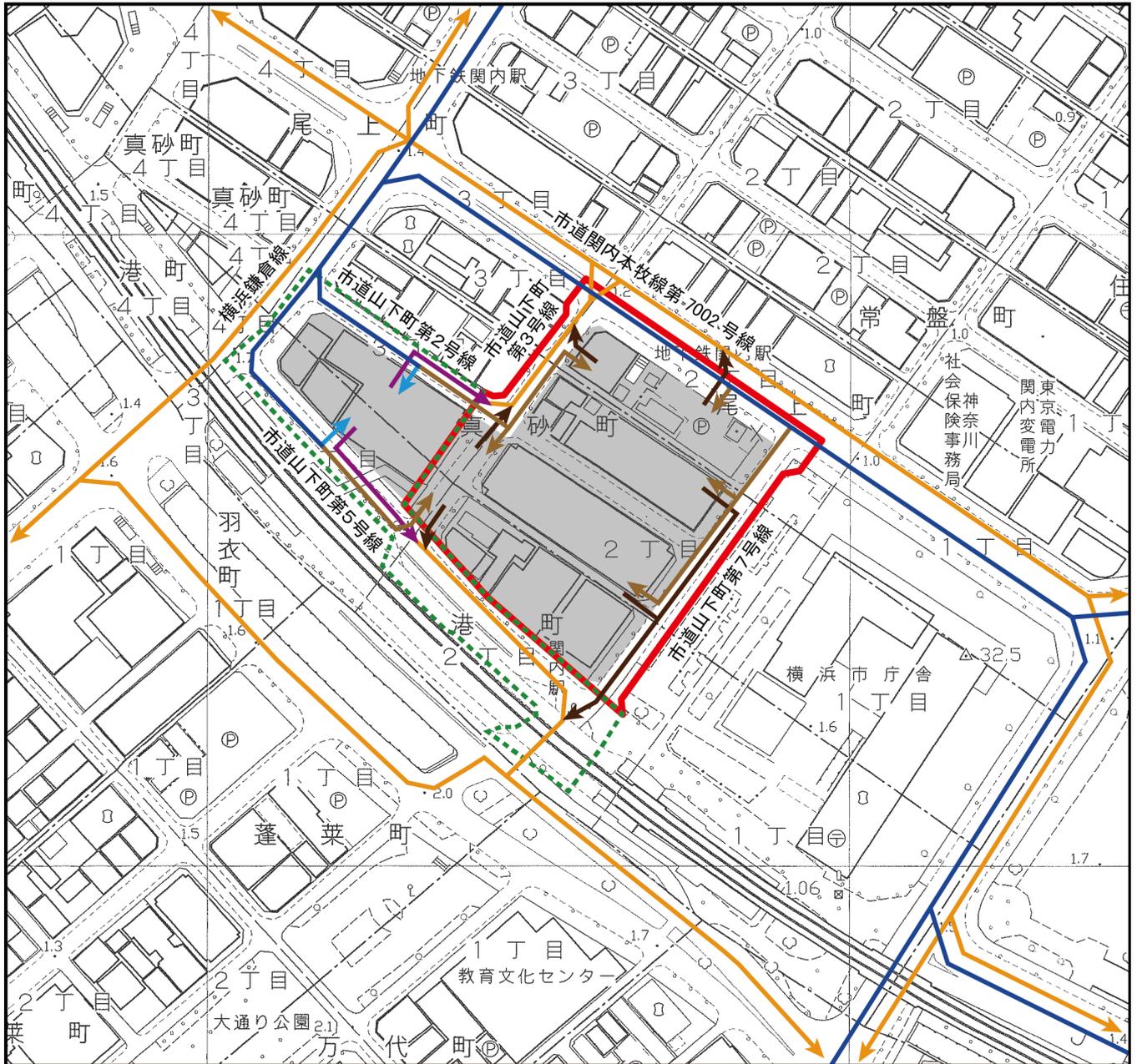


図 2.7-1(1) 工事用車両の主な走行ルート

この地図は、横浜市の承認を得て電子地形図 2,500 を複製したものである。(横浜市地形図複製承認番号 令6建都計第9104号)



- 凡例
- : 対象事業実施区域
 - : 隣接事業実施区域
 - ← : 工事用車両の入庫動線
 - ← : 本事業の工事用車両入庫動線
 - ← : 隣接事業の工事用車両入庫動線
 - ← : 工事用車両出庫動線
 - ← : 本事業の工事用車両出庫動線
 - ← : 隣接事業の工事用車両出庫動線

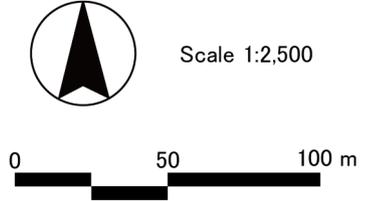


図 2.7-1(2) 工事用車両の主な走行ルート (拡大図)

この地図は、横浜市の承認を得て電子地形図 2,500 を複製したものである。(横浜市地形図複製承認番号 令 6 建都計第 9104 号)

6) 安全に関する配慮事項

- ・ 対象事業実施区域の地下には横浜市営地下鉄ブルーラインが運行しており、横浜市交通局及び団体上部に現在敷設されている電力等の埋設インフラ企業との事前打合せを行い、悪影響を与えない工事計画を立案し、管理していきます。
- ・ 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、「工事中の歩行者に対するバリアフリー推進ガイドライン」（横浜市、平成 17 年 6 月）を参考にして、歩行者に対するバリアフリーを推進します。
- ・ 工事排水は、沈砂槽等により下水道法及び横浜市下水道条例に定める排水基準以下に処理したうえで公共下水道に放流する等、適切な処理を行います。
- ・ 荒天の予報がある場合は、資材の飛散等が発生しないよう養生等の安全対策を行います。
- ・ 通勤、通学の時間に工事車両の出入りが生じる際には、交通誘導員を配置し、歩行者の安全確保に配慮します。

7) 建設機械、工事用車両の採用に関する配慮事項

- ・ 建設機械については、より優れた排出ガス対策型建設機械、低騒音型建設機械及び低振動型建設機械を積極的に採用します。
- ・ 工事用車両については、「自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法」で規定する「粒子状物質の排出基準」適合車を採用する等、低公害、省エネルギーに配慮します。

8) 建設機械の稼働、工事用車両の走行に対する配慮事項

- ・ 構造計画、施工計画の工夫により掘削土を減らし、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。
- ・ 工事関係者に対しては、建設機械のアイドリングストップ、高負荷運転の防止、低速走行の実施、工事用車両の規制速度の遵守、過積載、急発進及び急加速の禁止等に関する教育及び指導を徹底します。
- ・ 建設機械及び工事用車両が正常に稼働、走行できるように整備及び点検を徹底します。

9) 施工方法等に関する配慮事項

- ・ 既存建築物の解体に当たっては、既存建築物の解体工事着手前に「大気汚染防止法」（環境省、令和 3 年 4 月改正）や「横浜市生活環境の保全等に関する条例」（横浜市、令和 3 年 3 月改正）等の法令に基づき、アスベスト含有建材の調査を行い、アスベスト含有建材の使用が確認された場合には、「石綿含有廃棄物等処理マニュアル（第 3 版）」（環境省、令和 4 年 11 月改正）等の法令に基づき、飛散等のないように適切な措置を講じた上で除去し、適切な処理・処分を実施します。
- ・ 地下掘削にあたっては、構造計画や施工計画の工夫により発生土量の抑制を検討し、場外処分量の削減を図ります。また、場外処分する際も、運搬距離の低減のため、可能な限り近隣の建設工事現場での再使用を検討していきます。

- ・ 建設発生土の官民有効利用マッチングシステムへの登録等により、建設発生土の最終処分量の更なる低減に努めます。
- ・ 散水や工事用車両のタイヤ洗浄等個別の作業に応じて対策を実施し、粉じんの飛散防止、周辺道路の汚れ防止に努めていきます。
- ・ 電波障害対策として、クレーン未使用時のブームを電波到来方向に向ける等の対策を講ずる計画とします。
- ・ 土壌汚染のおそれがある土地の形質の変更が行われる場合は解体工事着手前に調査を行い、「土壌汚染対策法」及び「横浜市生活環境の保全等に関する条例」に基づき、適切な対応を行います。
- ・ 現在、対象事業実施区域内は既存建物が供用中のため現地調査が困難ですが、土壌汚染が確認された場合には、法や条例、国が定めるガイドライン等に従い、解体工事の着手前に必要な手続き及び調査を行い、掘削除去や舗装等による被覆、原位置封じ込め等の適切な措置を講じます。また、工事中における掘削・運搬時には、汚染土の飛散、揮散や流出が無きよう施工計画を立案し、適切な対策を講じます。
- ・ 「第7次横浜市産業廃棄物処理指導計画（平成28年度-32年度）」（横浜市、平成28年3月策定）の取組を推進し、工事中においては、廃棄物の分別徹底、適正な処理、再利用及び再生利用の促進を図るとともに、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します。

10) 近隣に対する対応

- ・ 工事計画の策定に当たっては、安全に配慮した工法や建設機械及び工事用車両の集中を回避した工程等を検討するとともに、標識の設置等により来街者や近隣住民等への情報提供を行います。
- ・ 現場事務所に問い合わせ窓口を設け、苦情が発生した場合は、迅速に適切な対応を行います。
- ・ JR根岸線、横浜市営地下鉄ブルーラインの関内駅や横浜スタジアム、にじいろ保育園関内等の近隣施設や近隣住民等に対して、本事業の工事計画に関わる情報提供を行います。
- ・ 本事業と隣接事業は、工事情報の共有を行い必要に応じて工事用車両の集中による影響の回避に努めます。また、旧横浜市庁舎街区と工事時期が重なる場合にも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。
- ・ 横浜スタジアムのイベント開催時には、工事用車両の通行時間の調整や交通誘導員を配置し、歩行者の安全確保に配慮します。
- ・ 工事中において、本事業に起因するテレビジョン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の改善等の適切な対策を行うこととします。また、電波障害が発生する可能性が高い範囲については、工事着工前に補足調査を行い、より丁寧に実態を把握するとともに、必要に応じて対策を講じるように努めます。

2.8 計画を策定した経緯

2.8.1 開発計画の策定経緯

横浜市は平成22年3月に「関内・関外地区活性化推進計画」を策定し、新市庁舎整備計画の検討と併せて、関内・関外地区の持続的な活性化のために、関内・関外地区を13のエリアに細分化し、エリアごとのアクションプランと優先的取組等の整理を行ってきました。

関内・関外地区活性化推進計画アクションプランにおいて、対象事業実施区域は「港町周辺結節点の強化」として、関内・関外の連続性強化や港町周辺の再整備を通して、関内・関外地区の持続的な活性化を担うことが優先的取組の一つとして位置付けられました。

関内・関外地区活性化推進計画に基づいた、対象事業実施区域の街づくりの方向性の検討を通して、対象事業実施区域内の地権者による「港町地区周辺まちづくり協議会」（以下、「当該協議会」といいます。）が平成25年10月に設立され、市庁舎移転も踏まえた関内駅前地区周辺の街づくりや対象事業実施区域のあり方について、本格的な検討が開始されました。

複数回のサウンディング調査等を経ながら、平成29年3月に実施方針が策定され、対象事業実施区域と旧横浜市庁舎街区との連携した街づくりの検討、交通広場の導入検討、「国際的な産学連携」、「観光・集客」という街づくりの基本テーマ等、対象事業実施区に関する基本的な方向性が示され、本事業と旧横浜市庁舎街区とは別事業で行うこととなりました。

当該協議会は、対象事業実施区域を活用するための勉強会、説明会を重ね、平成29年3月に対象事業実施区域を定めたうえで「関内駅前港町地区」として再開発事業を進めるため、当該協議会の下部組織として再開発準備部会（以下、「準備部会」といいます。）を立ち上げました。平成30年7月には、準備部会が中心となり対象事業実施区域内の権利者と個別ヒアリングを行い、平成30年11月には、再開発の推進を目的とした再開発準備組合が設立され、対象事業実施区域での市街地再開発事業の実施に向けた本格的な検討が開始されました。

平成31年1月には「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック」の策定と合わせて、隣接の旧横浜市庁舎街区活用事業者公募が行われ、「国際的な産学連携」「観光・集客」という街づくりテーマに沿った事業提案が求められました。（令和元年9月に事業者決定）

旧横浜市庁舎街区事業者決定の後、令和2年1月にはコンセプトプランが策定されたことを受け、対象事業実施区域においては、民間のノウハウや資金を活用する第一種市街地再開発事業の手法を用いて、「国際的な産学連携」、「観光・集客」機能の誘導、関内地区の玄関口として魅力ある景観形成、新たな交通結節点機能の強化等を目指し、再開発準備組合が公募型プロポーザルにより当公募を行いました。

当公募では、コンセプトプラン等の方向性に沿って、グローバルビジネス創造拠点、様々なシーンで来訪者を呼び込む魅力的な観光・集客の拠点、新たなコミュニティを創出する住宅機能等の整備を目指す事業提案を行った三菱地所株式会社を代表企業とする企業コンソーシアム（構成企業：三菱地所株式会社、スターツコーポレーション株式会社、株式会社フジタ、株式会社ケン・コーポレーション、東急不動産株式会社）が事業協力者に選定されました。

なお、隣接事業においても、令和4年11月に隣接事業を実施しようとする区域で構成される北口地区再開発準備組合が設立され、第一種市街地再開発事業の手法を活用した新しい関内駅前の街づくりの検討が始まることとなりました。

2.8.2 事業スケジュール案

本事業は、令和7年度から解体・建設工事を順次行い、令和11年度以降供用開始を計画しています。

また、隣接事業も同様に、令和7年度から解体・建設工事を順次行い、令和11年度以降供用開始を計画しています。

