

(仮称) 関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業  
環境影響評価書

令和6年10月

関内駅前港町地区市街地再開発準備組合



## はじめに

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（仮称）関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業（以下、「本事業」といいます。）を実施しようとする区域（以下、「対象事業実施区域」といいます。）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います。築40年以上経過した建物も多く、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。

こうした中、平成30年11月には対象事業実施区域の地権者で構成する「関内駅前港町地区市街地再開発準備組合」（以下、「再開発準備組合」といいます。）が設立され、対象事業実施区域の新しい街づくりを推進しています。

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」（横浜市、平成31年1月）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、具体的な開発計画等を反映した「関内駅周辺地区エリアコンセプトプラン」（横浜市、令和2年1月）（以下、「コンセプトプラン」といいます。）が策定されました。

再開発準備組合は、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活用した、対象事業実施区域における「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、公募型プロポーザルにより「関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 事業協力者公募」（以下、「当公募」といいます。）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。

この図書は、本事業の計画建築物は、「横浜市環境影響評価条例」の第1分類事業に該当する高層建築物の計画であることから、同条例に基づき「（仮称）関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業環境影響評価書」（以下、「本書」といいます。）として取りまとめたものです。

一方で、対象事業実施区域に隣接する関内駅前北口地区においても、既存施設の老朽化等を理由に第一種市街地再開発事業の手法を活用した「（仮称）関内駅前北口地区第一種市街地再開発事業」（以下、「隣接事業」といいます。）が検討されております。

令和4年11月には隣接事業を実施しようとする区域（以下、「隣接事業実施区域」といいます。）で構成される「関内駅前北口地区市街地再開発準備組合」（以下、「北口地区再開発準備組合」といいます。）が設立され、本事業と同時期に新しい関内駅前の街づくりを推進する検討が始まることとなりました。

北口地区再開発準備組合が検討を進める計画建築物は延べ面積が50,000㎡未満の計画建築物とな

り、「横浜市環境影響評価条例」の高層建築物の第1分類事業、第2分類事業に該当しない規模の計画建築物ですが、解体・建設工事の時期が本事業と重なることから、本事業とは別事業ではあるものの、隣接事業の計画建築物が与える影響についても、隣接事業から提供を受けた情報を踏まえ可能な限り本事業が計画する高層建築物の影響に加え、本書を取りまとめます。

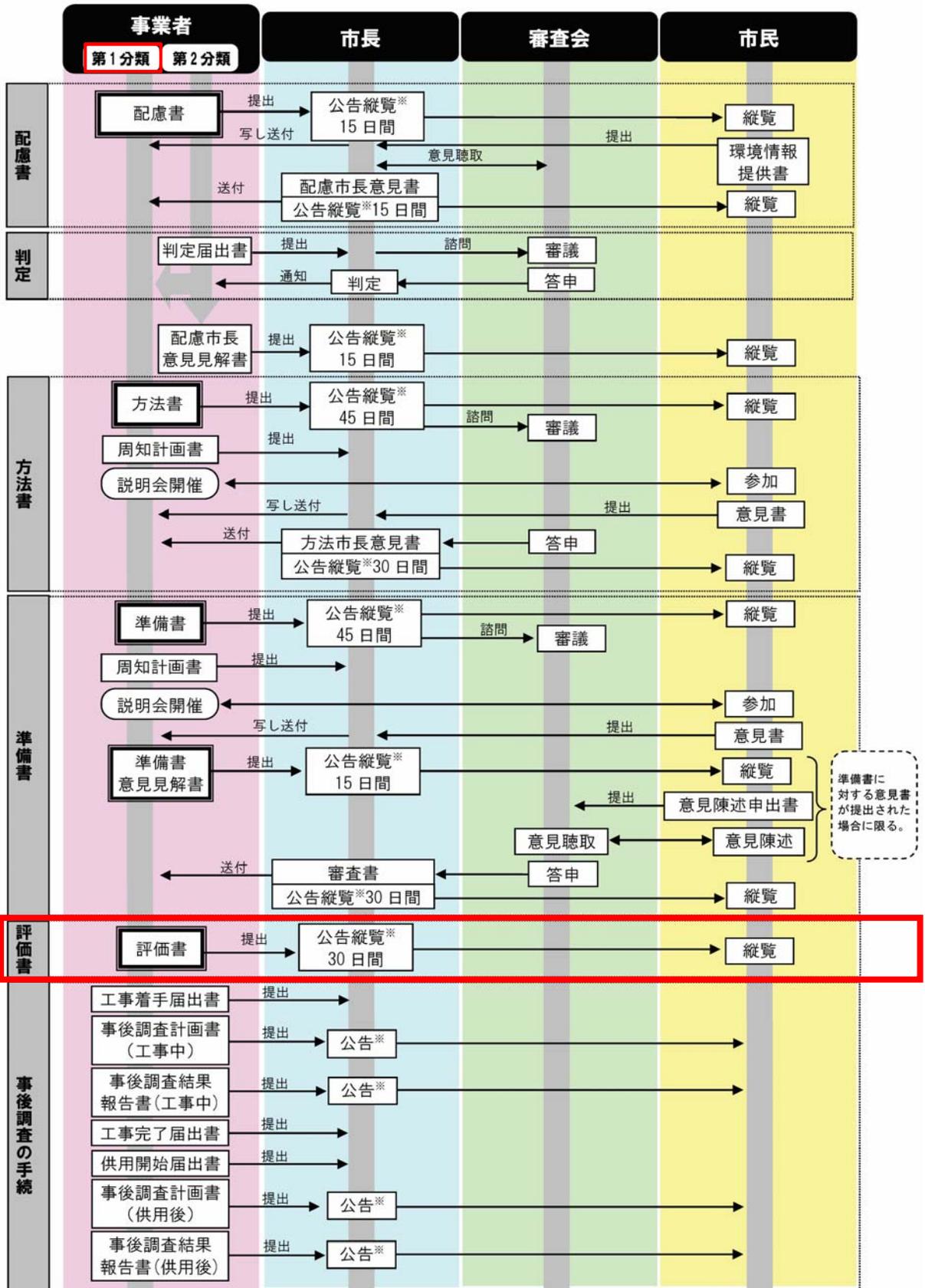
本事業と隣接事業は令和7年度から解体、建設工事を順次行い、令和11年度以降供用開始を目指しています。また、隣接する旧横浜市庁舎街区は令和3年～令和7年の工事予定期間となり、令和7年下期の供用予定となります。

今後、事業計画の策定及び事業の実施にあたっては、環境影響評価条例に基づく手続きの中で横浜市から送付された配慮市長意見書、方法市長意見書及び審査書等の内容を踏まえつつ、環境に配慮したより良い事業を進めていきたいと考えています。

本書提出までの横浜市環境影響評価条例に基づく手続経緯一覧

|             | 項目              | 日付                   | 備考         |
|-------------|-----------------|----------------------|------------|
| 計画段階配慮書手続   | 計画段階配慮書の提出      | 令和3年11月4日            |            |
|             | 計画段階配慮書の公告      | 令和3年11月25日           |            |
|             | 計画段階配慮書の縦覧      | 令和3年11月25日～12月9日     | 縦覧期間：15日間  |
|             | 環境情報提供書の受付      | 令和3年11月25日～12月9日     | 環境情報提供書：0通 |
|             | 環境影響評価審査会(1回目)  | 令和3年12月9日            | 会場：横浜市庁舎   |
|             | 環境影響評価審査会(2回目)  | 令和4年1月12日            | 会場：横浜市庁舎   |
|             | 配慮市長意見書の送付      | 令和4年2月8日             |            |
|             | 配慮市長意見書の公告      | 令和4年2月25日            |            |
| 環境影響評価方法書手続 | 環境影響評価方法書の提出    | 令和4年7月4日             |            |
|             | 環境影響評価方法書の公告    | 令和4年7月25日            |            |
|             | 環境影響評価方法書の縦覧    | 令和4年7月25日～9月7日       | 縦覧期間：45日間  |
|             | 意見書の受付          | 令和4年7月25日～9月7日       | 通数：2通      |
|             | 説明会の開催          | 令和4年8月21日、22日（計2回）   | 参加者：のべ103名 |
|             | 環境影響評価審査会（1回目）  | 令和4年8月18日            | 会場：横浜市庁舎   |
|             | 環境影響評価審査会（2回目）  | 令和4年9月15日            | 会場：横浜市庁舎   |
|             | 環境影響評価審査会（3回目）  | 令和4年10月14日           | 会場：横浜市庁舎   |
|             | 環境影響評価審査会（4回目）  | 令和4年11月7日            | 会場：横浜市庁舎   |
|             | 環境影響評価審査会（5回目）  | 令和4年11月30日           | 会場：横浜市庁舎   |
|             | 方法市長意見書の送付      | 令和4年12月14日           |            |
|             | 方法市長意見書の公告      | 令和4年12月23日           |            |
|             | 方法市長意見書の縦覧      | 令和4年12月23日～令和5年1月23日 | 縦覧期間：32日間  |
| 環境影響評価準備書手続 | 環境影響評価準備書の提出    | 令和5年6月19日            |            |
|             | 環境影響評価準備書の公告    | 令和5年7月5日             |            |
|             | 環境影響評価準備書の縦覧    | 令和5年7月5日～令和5年8月18日   | 縦覧期間：45日間  |
|             | 意見書の受付          | 令和5年7月5日～令和5年8月18日   | 通数：13通     |
|             | 環境影響評価審査会（1回目）  | 令和5年7月10日            | 会場：横浜市庁舎   |
|             | 説明会の開催          | 令和5年7月28日、29日（計2回）   | 参加者：のべ122名 |
|             | 環境影響評価審査会（2回目）  | 令和5年8月8日             | 会場：横浜市庁舎   |
|             | 環境影響評価審査会（3回目）  | 令和5年9月11日            | 会場：横浜市庁舎   |
|             | 準備書意見見解書の提出     | 令和5年9月27日            |            |
|             | 準備書意見見解書の公告     | 令和5年10月13日           |            |
|             | 準備書意見見解書の縦覧     | 令和5年10月13日～10月27日    | 縦覧期間：15日間  |
|             | 意見陳述の申出         | 令和5年10月13日～10月27日    | 通数：1通      |
|             | 環境影響評価審査会（4回目）  | 令和5年10月18日           | 会場：横浜市庁舎   |
|             | 環境影響評価審査会（5回目）  | 令和5年11月15日           | 会場：横浜市庁舎   |
|             | 環境影響評価審査会（6回目）  | 令和5年12月6日            | 会場：横浜市庁舎   |
|             | 環境影響評価審査会（7回目）  | 令和6年1月10日            | 会場：横浜市庁舎   |
|             | 環境影響評価審査会（8回目）  | 令和6年1月31日            | 会場：横浜市庁舎   |
|             | 環境影響評価審査会（9回目）  | 令和6年2月16日            | 会場：横浜市庁舎   |
|             | 審査書の送付          | 令和6年3月7日             |            |
|             | 審査書の公告          | 令和6年3月15日            |            |
| 審査書の縦覧      | 令和6年3月15日～4月15日 | 縦覧期間：32日間            |            |

# 横浜市環境影響評価条例の手の続の流れと評価書の段階



資料：「横浜市環境影響評価条例の手の続の流れ【手続フロー図】」  
(横浜市環境創造局政策調整部環境影響評価課ホームページ)

## 目 次

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| 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 | 1- 1 |
| 第 2 章 対象事業の計画内容                  | 2- 1 |
| 2.1 対象事業の計画概要                    | 2- 1 |
| 2.2 対象事業の目的及び必要性                 | 2- 7 |
| 2.3 対象事業の内容                      | 2-11 |
| 2.3.1 対象事業実施区域の位置及び面積等           | 2-11 |
| 2.3.2 施設配置計画                     | 2-13 |
| 2.3.3 交通計画                       | 2-18 |
| 2.3.4 駐車場計画                      | 2-18 |
| 2.3.5 自動二輪・自転車駐車場計画              | 2-18 |
| 2.3.6 歩行者動線計画                    | 2-18 |
| 2.3.7 熱源計画                       | 2-19 |
| 2.3.8 給排水・供給施設計画                 | 2-19 |
| 2.3.9 排気・換気計画                    | 2-19 |
| 2.3.10 廃棄物処理計画                   | 2-19 |
| 2.3.11 防災計画                      | 2-23 |
| 2.4 地球温暖化対策                      | 2-23 |
| 2.5 生物多様性の保全                     | 2-25 |
| 2.6 緑の保全と創造                      | 2-25 |
| 2.7 施工計画                         | 2-27 |
| 2.8 計画を策定した経緯                    | 2-34 |
| 2.8.1 開発計画の策定経緯                  | 2-34 |
| 2.8.2 事業スケジュール案                  | 2-35 |
| 第 3 章 地域の概況及び地域特性                | 3- 1 |
| 3.1 調査対象地域等の設定                   | 3- 1 |
| 3.2 地域の概況                        | 3- 2 |
| 3.2.1 気象の状況                      | 3- 2 |
| 3.2.2 地形、地質、地盤の状況                | 3- 4 |
| 3.2.3 水循環の状況                     | 3-10 |
| 3.2.4 植物・動物の状況                   | 3-12 |
| 3.2.5 人口、産業の状況                   | 3-19 |
| 3.2.6 土地利用の状況                    | 3-22 |
| 3.2.7 交通、運輸の状況                   | 3-24 |
| 3.2.8 公共施設等の状況                   | 3-30 |
| 3.2.9 文化財等の状況                    | 3-47 |
| 3.2.10 公害等の状況                    | 3-56 |
| 3.2.11 災害の状況                     | 3-73 |

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| 3.2.12 廃棄物の状況                         | 3-92   |
| 3.2.13 法令等の状況                         | 3-94   |
| 3.3 調査対象地域等の地域特性                      | 3-99   |
| 第4章 配慮指針に基づいて行った配慮の内容                 | 4- 1   |
| 4.1 環境情報提供書及び配慮市長意見を総合的に検討して変更した配慮の内容 | 4- 1   |
| 第5章 環境影響要因の抽出及び環境影響評価項目の選定            | 5- 1   |
| 5.1 環境影響要因の抽出                         | 5- 1   |
| 5.2 環境影響評価項目の選定                       | 5- 1   |
| 第6章 環境影響評価の予測及び評価                     |        |
| 6.1 温室効果ガス                            | 6.1-1  |
| 6.2 生物多様性（動物）                         | 6.2-1  |
| 6.3 廃棄物・建設発生土                         | 6.3-1  |
| 6.4 大気質                               | 6.4-1  |
| 6.5 騒音                                | 6.5-1  |
| 6.6 振動                                | 6.6-1  |
| 6.7 地盤                                | 6.7-1  |
| 6.8 電波障害                              | 6.8-1  |
| 6.9 日影（日照阻害）                          | 6.9-1  |
| 6.10 風害                               | 6.10-1 |
| 6.11 安全（浸水）                           | 6.11-1 |
| 6.12 地域社会（交通混雑、歩行者の安全）                | 6.12-1 |
| 6.13 景観                               | 6.13-1 |
| 第7章 環境影響の総合的な評価                       | 7- 1   |
| 第8章 事後調査の実施に関する事項                     | 8- 1   |
| 8.1 事後調査の考え方                          | 8- 1   |
| 8.2 事後調査項目の選定                         | 8- 1   |
| 8.3 事後調査項目の内容                         | 8- 4   |
| 第9章 対象地域                              | 9- 1   |
| 第10章 準備書に対する意見、見解等                    | 10- 1  |
| 10.1 準備書説明会の開催状況、質疑、意見の概要及び事業者の説明     | 10- 1  |
| 10.2 準備書に対する意見書の内容及び事業者の見解            | 10- 5  |
| 10.3 審査書に記載された市長の意見及び事業者の見解           | 10-45  |
| 10.4 審査会に提出した資料                       | 10-49  |
| 第11章 方法市長意見書等を総合的に検討して方法書の内容を変更した事項   | 11- 1  |
| 第12章 方法書に対する意見、見解等                    | 12- 1  |
| 12.1 方法書説明会の開催状況、質疑、意見の概要及び事業者の説明     | 12- 1  |
| 12.2 方法書に対する意見書の内容及び事業者の見解            | 12- 4  |
| 12.3 方法市長意見書に記載された市長の意見及び事業者の見解       | 12- 7  |