

(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

令和 7 年 3 月

横浜駅みなみ東口地区市街地再開発準備組合

はじめに

横浜駅周辺地区は、JR 線・京急線など鉄道 6 社 9 路線が乗り入れ、一日約 200 万人の乗降客数を数える日本有数のターミナル駅である横浜駅を中心とする地区です。

その中でも（仮称）横浜駅みなみ東口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、「計画区域」といいます。）が位置する横浜駅みなみ東口地区は、中低層の商業・業務施設が立地した市街地となっており、南側は帷子川に面し、更に帷子川を挟んでみなとみらい 21 地区及び平沼地区と隣接しています。

横浜市による「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」（平成 27 年 2 月、横浜市）では、計画区域が属する横浜駅周辺地区は、都心臨海部 5 地区の魅力をつなぎ合わせる「みなと交流軸」の形成と、「地区の結節点」における連携強化を重点的に進め、都心臨海部 5 地区の一体的なまちづくりにより、港と共に発展する横浜ならではの都心を形成することを目指すとされています。（図 1、図 2 参照）

また横浜駅周辺地区は、平成 24 年 1 月に「横浜都心・臨海地域」の一部として、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域を定める政令による「特定都市再生緊急整備地域」に指定されています。

横浜駅周辺地区のさらなる国際化への対応・環境問題・駅としての魅力向上・災害時の安全性確保などの取り組みを進めるため策定された、「エキサイトよこはま 2 2」（平成 21 年 12 月、横浜駅周辺大改造計画づくり委員会）において、計画区域は「世界と横浜をつなぐ玄関口、ホスピタリティあふれる横浜の顔」となる「センターゾーン」に位置しています。

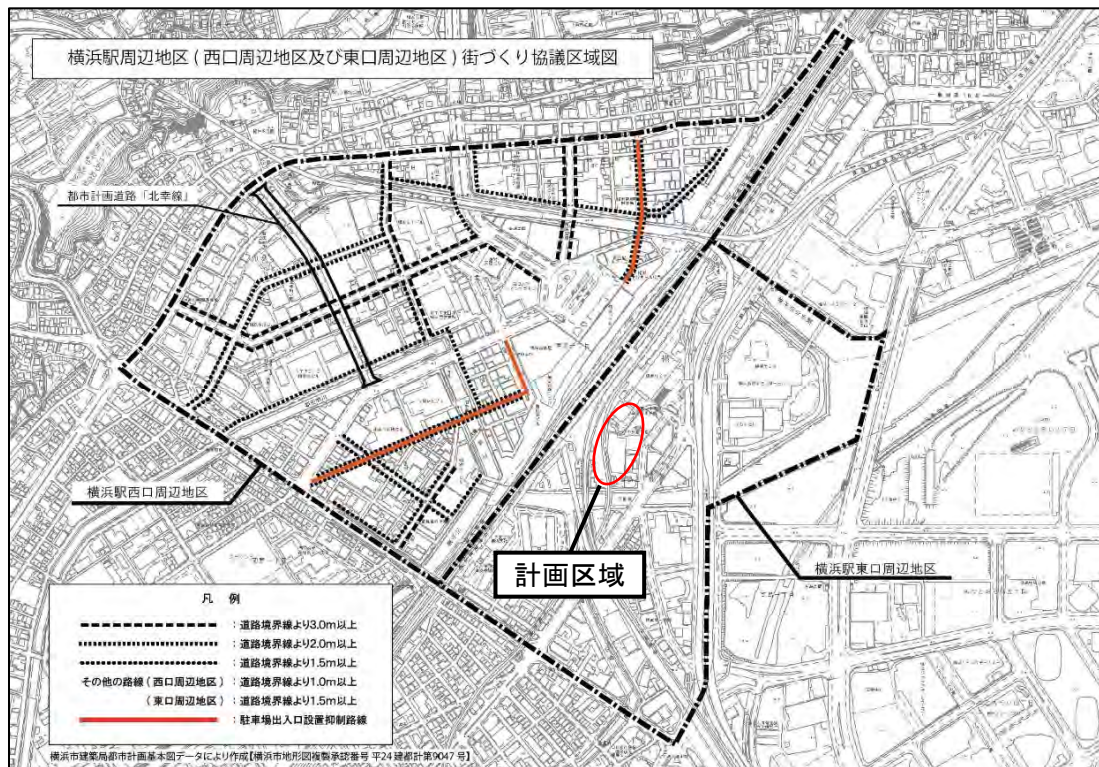
横浜駅みなみ東口地区は、「エキサイトよこはま 2 2 横浜駅みなみ東口地区地区計画」（横浜市）が定められており、「国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある都市空間を形成するために、土地の高度利用を図り、国内外の多様なニーズに対応した商業・業務機能等を集積する」、「ターミナルコアを中心としたデッキ、地上、地下レベルで構成される立体的な歩行者ネットワークの構築を図り、横浜駅周辺における円滑な移動・回遊性の向上に寄与する」等の方針が定められています。

計画区域内は現在、商業・業務施設や倉庫、鉄道施設等が立地しているものの、鉄道により地区が分断され、低・未利用地が多く、駅直近の立地特性を生かした土地利用がなされていない状況にあることや、隣接するみなとみらい 21 地区及び平沼地区とのアクセス性や地区内の回遊性に課題があることから、横浜市主催の「横浜駅東口地区まちづくり勉強会」等において、まちづくり推進の議論を重ねてきました。本地区の市街地再開発事業の実現に向けて更なる検討を行うため、令和 6 年 6 月に横浜駅みなみ東口地区市街地再開発準備組合の設立に至りました。

本事業では、「エキサイトよこはま 2 2」等に位置付けられる本地区の役割を果たすとともに、地権者や周辺地区の皆さまの発展にも寄与する、国際都市横浜の玄関口に相応しいまちづくりの実現を目指した計画を進めていきたいと考えています。

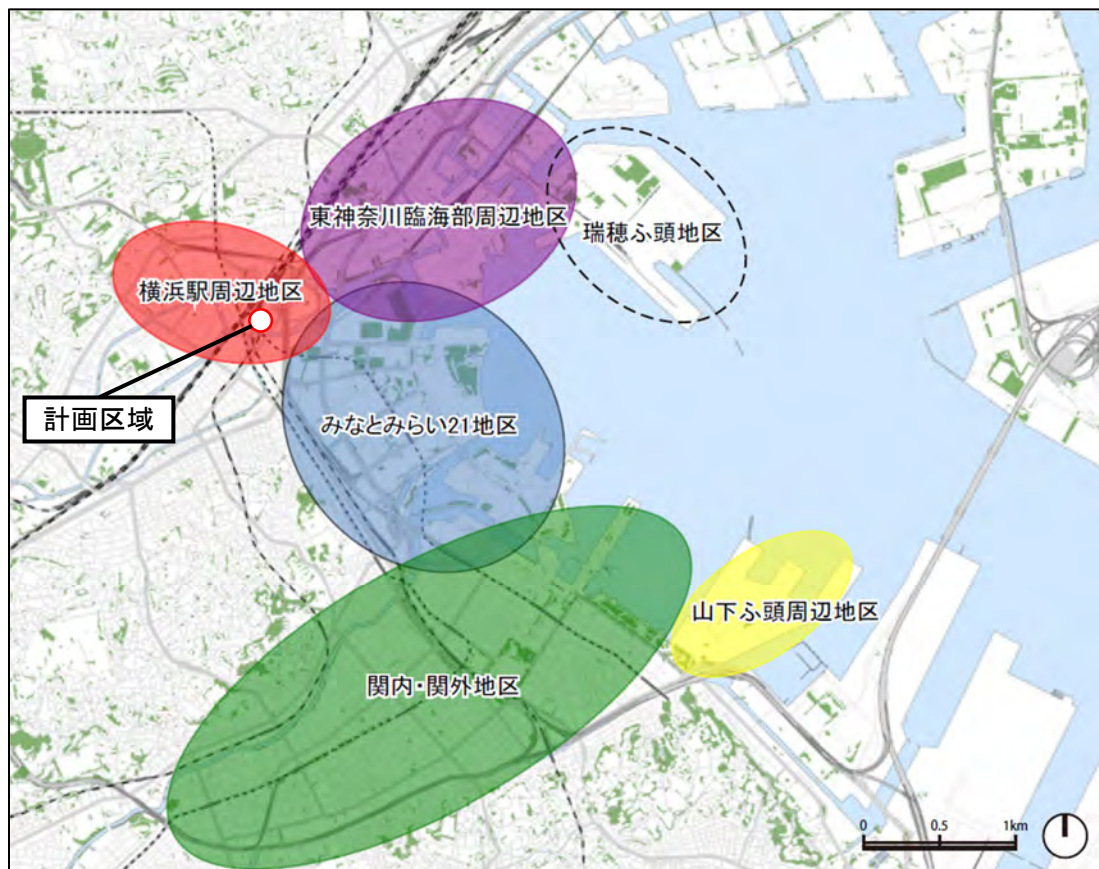
本事業の計画建築物は「横浜市環境影響評価条例」の第 1 分類事業に該当する高層建築物等であることから、同条例に基づき「（仮称）横浜駅みなみ東口地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮書」を取りまとめました。

今後、事業計画の策定、並びに事業の実施にあたり、本書で取りまとめた計画段階配慮事項を踏まえつつ、環境未来都市にふさわしいまちづくりを目指した事業を進めていきたいと考えています。



資料：「横浜駅周辺地区（西口周辺地区及び東口周辺地区）街づくり協議指針」
（令和6年12月調べ、横浜市都市整備局ホームページ）

図1 横浜駅周辺地区



資料：「輝き続ける世界都市横浜の実現に向けて 横浜市都心臨海部再生マスタープラン」
（令和6年12月調べ、横浜市都市整備局ホームページ）

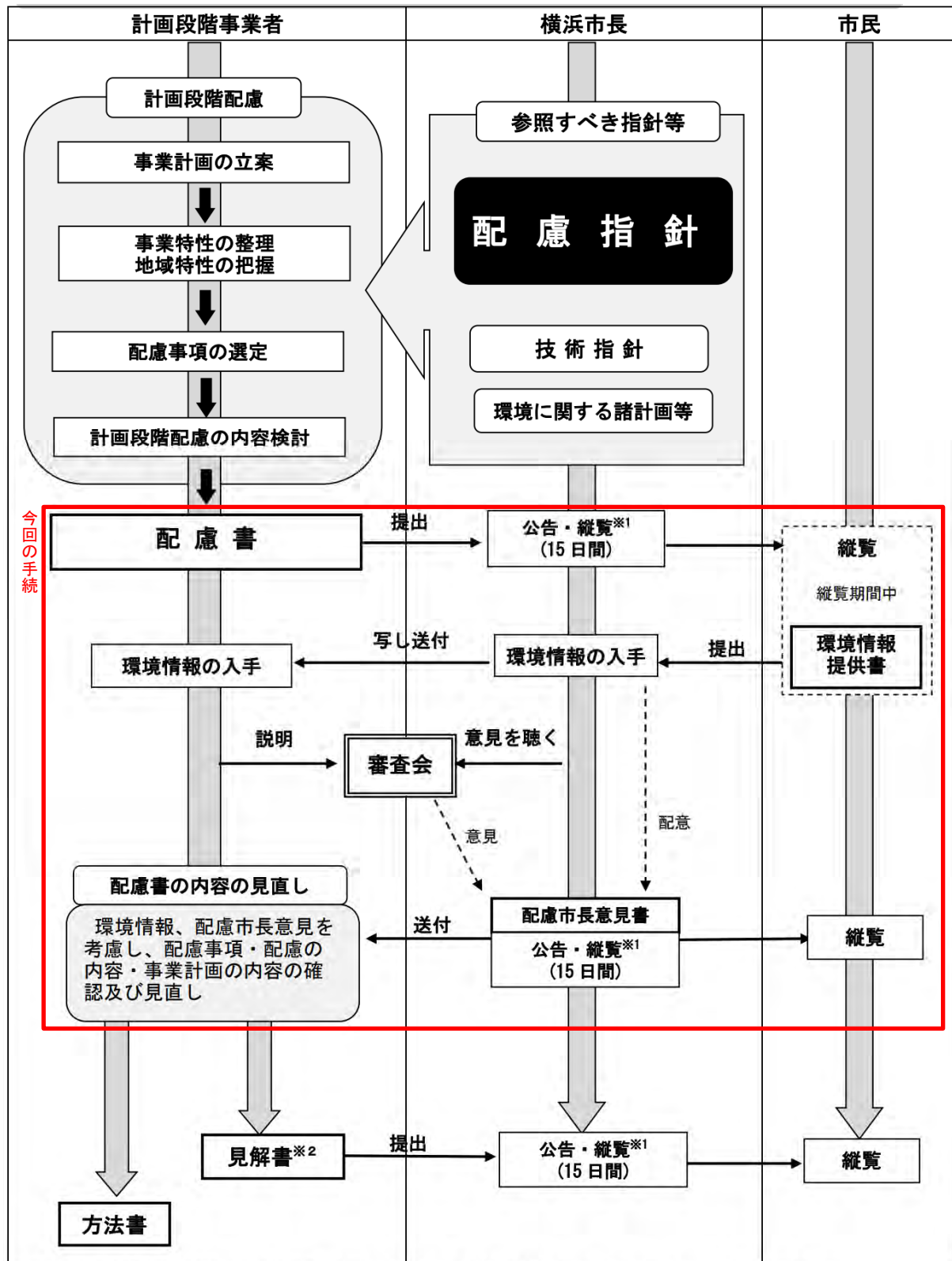
図2 都心臨海部5地区

事業者	市長	審査会	市民
第1分類	第2分類		
配慮書	提出 → 公告・縦覧※ 15日間 → 縦覧 写し送付 ← 環境情報提供書 意見聴取 → 送付 → 配慮市長意見書 公告・縦覧※15日間 → 縦覧		
判定届出書	提出 → 諮問 → 審議 通知 ← 判定 ← 答申		
配慮市長意見見解書	提出 → 公告・縦覧※ 15日間 → 縦覧		
方法書	提出 → 公告・縦覧※ 45日間 → 諮問 → 審議 → 縦覧		
周知計画書	提出 →		
説明会開催	参加 →		
	写し送付 ← 意見書 送付 → 方法市長意見書 公告・縦覧※30日間 → 縦覧 答申 →		
準備書	提出 → 公告・縦覧※ 45日間 → 諮問 → 審議 → 縦覧		
周知計画書	提出 →		
説明会開催	参加 →		
	写し送付 ← 意見書 提出 → 意見陳述申出書 意見聴取 → 答申 送付 → 審査書 公告・縦覧※30日間 → 縦覧		
準備書意見見解書	提出 → 公告・縦覧※ 15日間 → 縦覧 提出 → 意見陳述申出書 意見聴取 → 答申 送付 → 審査書 公告・縦覧※30日間 → 縦覧		
評価書	提出 → 公告・縦覧※ 30日間 → 縦覧		
工事着手届出書	提出 →		
事後調査計画書(工事中)	提出 → 公告※ →		
事後調査結果報告書(工事中)	提出 → 公告※ →		
工事完了届出書	提出 →		
供用開始届出書	提出 →		
事後調査計画書(供用後)	提出 → 公告※ →		
事後調査結果報告書(供用後)	提出 → 公告※ →		

準備する意出さに限

資料：「横浜市環境影響評価条例の手続の流れ」（令和6年12月調べ、横浜市ホームページ）

計画段階配慮の検討手順



※¹ 環境影響評価課及び計画区域が存在する区の区役所で縦覧を行うとともに、インターネットで公表します。

※² 条例第16条第1項第2号の措置をとられた第2分類事業を実施しようとする者が作成します。

資料：「横浜市環境配慮指針／資料編」（令和3年4月改定、横浜市）

目 次

第1章 事業計画の概要	1
1.1 事業計画の概要	1
1.2 事業の目的及び必要性	9
1.3 事業計画の内容	15
1.3.1 計画区域の位置及び面積等	15
1.3.2 施設配置計画	16
1.3.3 交通計画	20
1.3.4 駐車場計画	20
1.3.5 自動二輪・自転車駐車場計画	21
1.3.6 歩行者動線計画	21
1.3.7 熱源計画	24
1.3.8 給排水・供給施設計画	24
1.3.9 排気・換気計画	24
1.3.10 廃棄物処理計画	24
1.3.11 省エネルギー計画	24
1.3.12 「横浜市建築物環境配慮制度」の活用	25
1.3.13 緑化・空地計画	25
1.3.14 防災等に関する計画	26
1.3.15 施工計画	27
1.4 事業計画を立案した経緯	29
1.4.1 開発計画の策定経緯	29
1.4.2 事業スケジュール案	29
第2章 地域の概況及び地域特性	31
2.1 調査対象地域等の設定	31
2.2 地域の概況	32
2.2.1 気象の状況	32
2.2.2 地形、地質、地盤の状況	34
2.2.3 水循環の状況	40
2.2.4 植物、動物の状況	42
2.2.5 人口、産業の状況	54
2.2.6 土地利用状況	57
2.2.7 交通、運輸の状況	62
2.2.8 公共施設等の状況	70
2.2.9 文化財等の状況	87
2.2.10 公害等の状況	93

2.2.11 災害の状況.....	112
2.2.12 廃棄物の状況.....	133
2.2.13 法令等の状況.....	136
2.3 調査対象地域等の地域特性.....	140
第3章 配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容.....	143
3.1 配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（高層建築物の建設）....	144
3.2 配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（飛行場の建設）.....	149
3.3 配慮指針に追加して行った計画段階配慮の内容.....	151
資料編	
1. 空飛ぶクルマ関連.....	資-1
1.1 空飛ぶクルマとは.....	資-1
1.2 空飛ぶクルマに関する制度整備の概要.....	資-2
1.3 Vertiport 設置のための環境アセスメント方針	資-13
1.4 空飛ぶクルマに関する基準の方向性の整理.....	資-35
2. 上位計画関連.....	資-43
2.1 エキサイトよこはままちづくりガイドライン.....	資-43
3. 既存ボーリング調査関連.....	資-94
3.1 計画地内の既存ボーリング調査.....	資-94
3.2 計画地周辺の既存ボーリング調査.....	資-100