

配 慮 市 長 意 見 書

(仮称) 横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業に係る計画段階配慮書(以下「配慮書」といいます。)に関する横浜市環境影響評価条例第 11 条第 1 項に規定する環境の保全の見地からの意見は、次のとおりです。

横浜市長 林 文 子

第 1 事業計画の概要

1 計画段階事業者の名称等

名 称：横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発準備組合

代表者：理事長 中山 久招

所在地：横浜市西区南幸二丁目 1 番 22 号

2 事業の名称及び種類

名 称：(仮称) 横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業

(以下「本事業」といいます。)

種 類：高層建築物の建設(横浜市環境影響評価条例に規定する第 1 分類事業)

3 事業を実施しようとする区域

横浜市神奈川区鶴屋町一丁目の一部(以下「計画地」といいます。)

4 事業の目的

本事業の計画地は、1 日に延べ約 200 万人の乗降客数がある首都圏有数のターミナルである横浜駅の北側に位置し、横浜都心の核にあたる地区である「鶴屋町地区」の一部を担っています。

また、横浜駅周辺は、交通結節機能の強化・質の向上、自然災害に対する脆弱性の克服、立地環境や機能の集積など街全体の価値を高めることを目的として「エキサイトよこはま 22(横浜駅周辺大改造計画)」が平成 21 年 12 月に策定されています。

「エキサイトよこはま 22」では、本事業の計画地が属する鶴屋町地区を地域の就業者や居住者の利便性を高め、にぎわい機能を誘導するとともに、多世代の活動や交流

を支援する機能や安全・安心をサポートする機能の集積、さらに横浜駅西口のセンターゾーンとの連携を図るべき地区として位置づけています。

そのため、本事業では、計画建物を高層化させて土地の有効活用を図り、低層部に複合施設、中層部に宿泊施設、高層部に住宅施設を配置した段階的な建物構成を形成させることで、横浜駅からつながる街のにぎわいを継承させるとともに、活動の拠点としても機能させていくことを目的としています。

なお、本事業は「東京圏国家戦略特別区域^{*}（素案）」（平成 26 年 10 月）に盛り込まれています。

※ 「国家戦略特別区域」とは、平成 25 年 6 月に閣議決定された「日本再興戦略」において、国家戦略としてふさわしいプロジェクトを推進することにより、「民間投資の喚起により日本経済を停滞から再生へ」導くことを目的とした区域のことです。

5 事業の内容

本事業は、住宅施設と宿泊施設である高層部と複合施設を含む低層部で構成される高さ約 190 メートルの高層建築物を建設するものです。その概要は、下表のとおりです。

表 事業の概要

主要用途	住宅施設、複合施設、宿泊施設
用途地域	商業地域（防火地域）
指定容積率/建ぺい率	500%/80%
計画容積率/建ぺい率	約 830%/75%
敷地面積	約 6,650 m ²
建築面積	約 4,980 m ²
延べ面積	約 80,000 m ²
容積対象床面積	約 55,000 m ²
建築物の最高高さ	約 190m
建築物の高さ	約 180m
階数	地下 2 階／地上 44 階／搭屋 2 階
工事予定期間	平成 30 年度～平成 33 年度
供用予定時期	平成 34 年春

本計画の容積率については、「国家戦略住宅整備事業」の特定を受けることで基準容積率 500%から 830%への特例措置を受ける予定になっています。

計画地北側と西側は、本事業において敷地の一部をタクシーの待機場となる交通広場や歩車分離したバリアフリー通路を整備することで、交通利便性の向上に寄与していきます。

また、建物東側に整備するペDESTリアンデッキを「(仮称) 横浜駅西口駅ビル計

画」によって整備されるペDESTリアンデッキに接続させることで、横浜駅西口・きた西口から環状1号線までの区間を安全で快適な歩行者空間として整備し、横浜駅周辺の利便性の向上に寄与していく計画としています。

本事業では、建築物が環境に与える負荷を低減するため、省エネルギー機器の導入、再生可能エネルギーの利用等、さまざまな環境配慮事項に取り組み、横浜市建築物環境配慮制度（CASBEE 横浜）において、Aランク以上を目指す計画としています。

第2 地域特性

計画地の位置する横浜駅周辺は、1882年から1906年にかけて埋立・整地されており、現在は市街化が進んでいます。計画地及びその周辺の平坦地は、主として商業地域に指定されています。北側の高台は第二種中高層住居地域、第一種住居地域及び準住居地域といった住居系の用途指定、東側の湾岸地域は工業地域や工業専用地域の指定がされています。

計画地周辺の道路網としては、北側に主要地方道青木浅間線（環状1号線）が東西に通っており、当該道路が計画地への主なアクセス道路になります。また鉄道網としては、計画地南端で接する帷子川分水路を挟んで横浜駅が隣接しており、JR線、相模鉄道線、京浜急行電鉄、東京急行電鉄、横浜市営地下鉄、みなとみらい線の利用が可能となっています。

第3 意見

事業の実施や環境影響評価手続の実施に当たっては、事業の内容及び地域特性を考慮し、以下に示す事項に十分留意した上で、必要に応じ配慮の内容や事業計画の見直しを行ってください。

1 全般的事項

- (1) 計画地に隣接する（仮称）横浜駅西口駅ビル計画による環境影響も考慮し、（仮称）横浜駅西口駅ビル計画の事業者や近隣住民と十分に調整しながら、周辺環境に配慮した事業計画としてください。
- (2) 今後の事業の進展においては、環境に関する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引き続き検討してください。
- (3) 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。
- (4) 各配慮事項に対する配慮の内容については、密接に関連する複数の配慮事項があることから、全体的な視点で引き続き検討を行ってください。特に、緑化計画の策定に当たっては、生物多様性への配慮、ヒートアイランド対策、風害対策、景観へ

の配慮など、可能な限り各環境要素に対し効果的な計画となるよう検討を進めてください。

2 配慮指針に掲げられている配慮事項

【配慮指針 別記 事業別の配慮事項「8 高層建築物の建設」】

- (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【配慮事項(1)】
施設配置等の検討に当たり、施設配置が現在の案となった経緯及び周辺環境への配慮の考え方を方法書において具体的に記述してください。
- (2) 環境資源等の現況把握【配慮事項(2)】
隣接している（仮称）横浜駅西口駅ビル計画において環境影響評価を実施した事業の結果等を有効に活用し、より周辺環境に配慮した計画となるよう努めてください。
- (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【配慮事項(3)】
 - ア 計画地は、埋立地であるため工事計画を検討するに当たっては、現地の地盤情報を十分に考慮し、周辺に影響が生じないように必要に応じて対策を講じるなどの検討をしてください。
 - イ 計画地周辺の道路状況をふまえ、工事用車両の通行については、近隣住民等と十分に調整してください。
 - ウ 計画地の土壌汚染に関しては、地歴関係を調べるなど確認に努めてください。
- (4) 環境形成に関する法令等の遵守【配慮事項(4)】
事業計画の具体化に合わせ、最新の環境負荷低減技術を積極的に導入するなどCASBEE 横浜においてSランクの取得に努めてください。
- (5) 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【配慮事項(5)】
 - ア 緑化計画については、様々な緑化技術や事例を参考にしつつ、植栽する植物の性質や生育環境を十分考慮し、良好な緑の維持が可能となるよう配慮してください。
また、誘致する鳥類や昆虫類において、市街地に適応した目標種を定め、それら生物の生息生育環境の創出に努めてください。
 - イ ペDESTリアンデッキや壁面、低層部屋上について、就業者、来街者及び周辺の居住者が目で見えて楽しみ、緑量を感じられる効果的な緑化に努めてください。
 - ウ 建物周囲の公開空地等の緑化については、（仮称）横浜駅西口駅ビル計画の緑化計画と調和のとれた計画となるよう配慮してください。
 - エ 緑化に際しては、北側からの生物の飛来を考慮し、計画地外の既存緑地と低層棟やペDESTリアンデッキの緑地とが連結するよう努めてください。

- (6) エネルギー使用の合理化、再生可能エネルギー等の活用【配慮事項(6)】
- ア 省エネルギー型機器や再生可能エネルギー設備等は、導入時点で利用可能な最善の技術や製品を用いるとともに、導入後も定期的に内容を見直すなどの配慮を行ってください。
 - イ 災害時にも機能するエネルギーについて、具体的な対応を検討してください。
- (7) グリーン購入、グリーン電力の導入【配慮事項(7)】
- 積極的にグリーン購入を推進してください。
- (8) ライフサイクルを通じた温室効果ガスの低減、長寿命化【配慮事項(9)】
- ア 低炭素型の工事用車両及び建設機械の使用により、建設工事に伴う温室効果ガスの低減に努めてください。
 - イ 建設発生土の運搬における温室効果ガス排出量の低減のため、地下掘削において発生する建設発生土については、できるだけ近隣の建設工事現場での再利用を検討してください。
 - ウ 建物、設備等の更新の際には、導入時点で利用可能な最善の技術、製品等の採用により温室効果ガスの低減に努めてください。
- (9) ヒートアイランド現象の抑制【配慮事項(10)】
- ア ヒートアイランド対策の手引き」等を参照し、ミスト冷却装置の採用やさらなる緑化、保水性舗装や遮熱塗装等、ヒートアイランド現象の抑制に資する対策を積極的に導入してください。
 - イ 空調機器や給湯器等の設備導入について、人工排熱抑制のため、高効率仕様の機種を導入を工夫してください。また、排熱位置については歩行者に配慮した計画としてください。
- (10) 周辺建物との連続性、後背地との調和【配慮事項(11)】
- 建物壁面の分節化や壁面緑化の採用、外観の色彩やデザイン上の工夫により、更なる圧迫感の低減を図ってください。
- (11) 地下空間における浸水対策【配慮事項(12)】
- 津波などによる浸水の影響により、地下の機械室等の機能が停止することのないように配慮してください。
- (12) 交通集中の回避、歩行者の安全・利便性への配慮【配慮事項(13)】
- ア 工事中、供用時ともに、周辺の交通渋滞について、格別に配慮するよう努めてください。
 - イ 駐車場の整備に当たっては、公共交通機関利用促進の観点から考慮した駐車場台数の設定等、適切な整備に努めてください。
- (13) 風害等への配慮【配慮事項(14)】
- ア 防風植栽だけでなく、建物の形状や配置の工夫、防風パネルの設置等、更なる

風環境への影響の低減に努めてください。

イ 風害対策の検討に当たっては、予測結果を踏まえるとともに、防風植栽の樹種選定や植栽方法について専門家等の意見を聴いたうえで、実効性のある風害対策となるよう十分に検討してください。

ウ 防風植栽を計画する際は、樹木に対する風の影響を考慮し、単植や1列の列植は避け、可能な限り多様な階層構造を持つ群植や重列の列植とし、個々の樹木に対する風の負担を低減させる緑化計画としてください。

3 事業特性、地域特性に応じて追加した配慮事項

(1) 防災への取り組み

計画建築物の設計に際しては、最新の知見を活かし、長周期地震動を考慮した設計を行ってください。