

横浜市現市庁舎街区活用事業  
環境影響評価書

令和 3 年 7 月

三井不動産株式会社



## はじめに

横浜市では、令和2年6月の市庁舎移転後の関内・関外地区の賑わい創出を図るため、また、民間活力により市庁舎移転後の敷地（以下、「現市庁舎街区」といいます。）の有効活用を図るため、これまで地元・市民・企業・専門家等より多くの知見を集め、市民意見募集やサウンディング型市場調査により、横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会での検討が行われてきました。

検討を経ていく中で、平成29年3月には、現市庁舎街区、港町民間街区及び教育文化センター跡地について、関内駅周辺地区の一体的なまちづくりの推進に向けて、事業の目的や考え方を定めた「横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針」（平成29年3月、横浜市）が、平成31年1月には、望ましいまちづくりを進めるため、また、地区の新たな方向性を示すため、「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック」（平成31年1月、横浜市）が策定されました。現在は、エリアコンセプトブックを踏まえてまちづくりの方針を示した「関内駅周辺地区エリアコンセプトプラン」（令和2年1月、横浜市）が策定されています。

また、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」等が属することになりました。

このような背景を経て、現市庁舎街区は、平成31年1月に横浜市により、市庁舎移転後の関内・関外地区の賑わい創出を図るため、公募型プロポーザル方式により事業者公募が行われました。

公募では、上位計画である「横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針」、「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック」等に沿った土地の活用を行い、産学連携による起業促進やその効果の波及による業務機能の再生、ここに来たくなる新たな魅力の創出による観光・集客の拠点形成等により、関内・関外地区の賑わいの創出が図られることを目指した複合施設（業務施設、教育施設、観光・集客施設、商業施設、宿泊施設等）の新設提案を行った三井不動産株式会社、鹿島建設株式会社、京浜急行電鉄株式会社、第一生命保険株式会社、株式会社竹中工務店、株式会社ディー・エヌ・エー、東急株式会社、株式会社関内ホテルマネジメントの8社で構成するグループが令和元年9月に事業予定者として選定されました。

本書は、計画建築物が「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「横浜市現市庁舎街区活用事業 環境影響評価書」（以下、「評価書」といいます。）として取りまとめたものです。

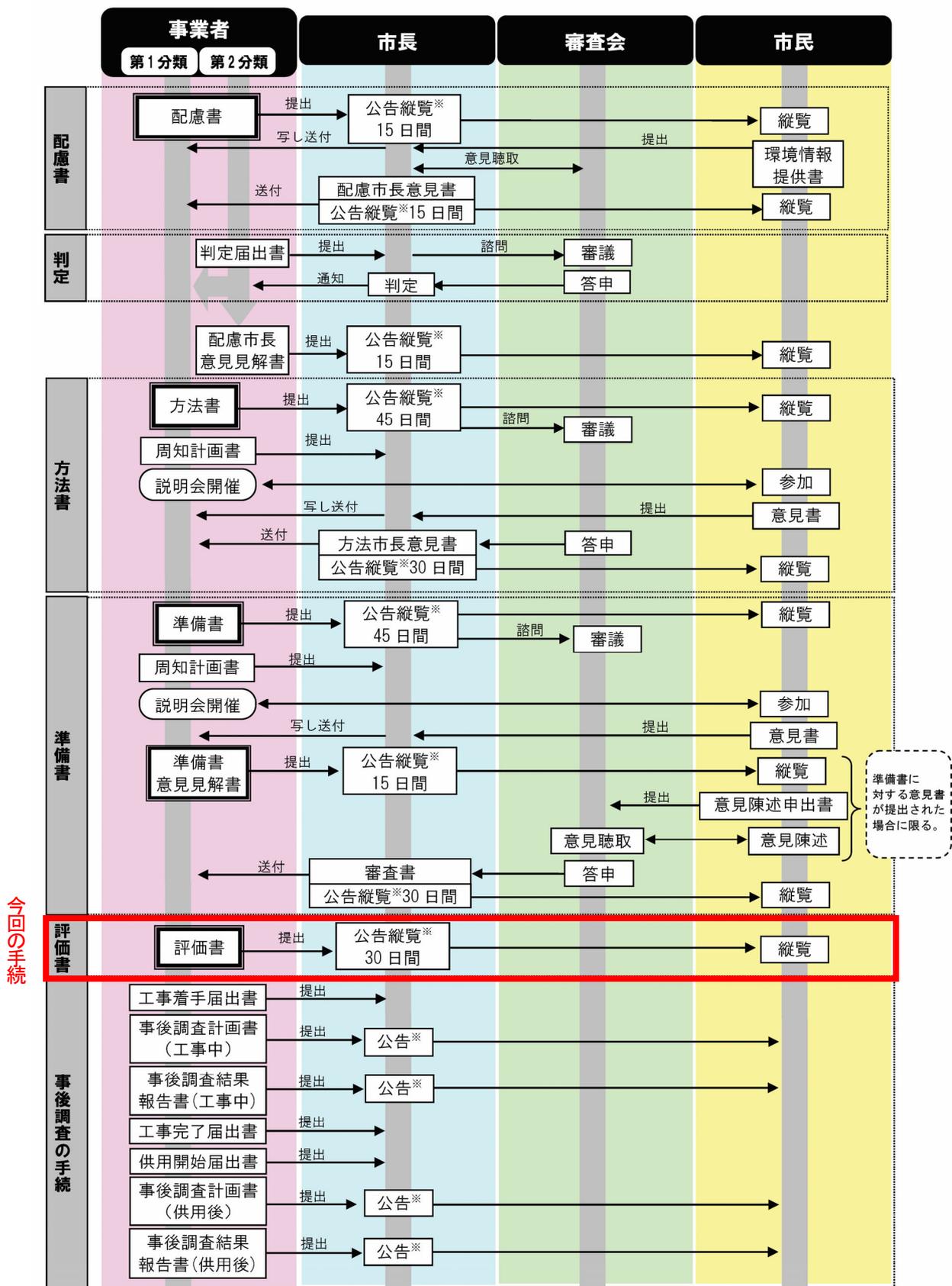
横浜市役所は、令和2年4月から北仲通南地区の新市庁舎へ順次移転し、6月29日から全面供用開始となりました。横浜市現市庁舎街区活用事業（以下、「本事業」といいます。）の対象事業実施区域には、旧横浜市庁舎の建物（以下、「旧横浜市庁舎」といいます。）が残置されています。本事業では、令和3年後半から解体、建設工事を順次行い、令和7年下期の供用開始を目指しています。

今後、事業検討を進めていく中で、先般、横浜市から送付された配慮市長意見書及び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計画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	提出	令和元年12月23日	
	公告	令和2年1月15日	
	縦覧	令和2年1月15日～1月29日	縦覧期間：15日間
	環境情報提供書の受付	令和2年1月15日～1月29日	環境情報提供書：0通
	環境影響評価審査会（1回目）	令和2年1月16日	会場：関内中央ビル
	環境影響評価審査会（2回目）	令和2年2月10日	会場：関内中央ビル
	配慮市長意見書の送付	令和2年2月19日	
	配慮市長意見書の公告	令和2年3月5日	
	配慮市長意見書の縦覧	令和2年3月5日～3月19日	縦覧期間：15日間
環境影響 評価 方法書 手続	提出	令和2年4月20日	
	公告	令和2年5月15日	
	縦覧	令和2年5月15日～6月29日	縦覧期間：46日間
	意見書の受付	令和2年5月15日～6月29日	意見書：3通
	環境影響評価審査会（1回目）	令和2年6月2日	会場： 横浜市環境科学研究所
	説明会の開催	令和2年6月12日(平日) 令和2年6月13日(休日)	会場： 横浜市技能文化会館
	環境影響評価審査会（2回目）	令和2年6月16日	会場：横浜市庁舎
	環境影響評価審査会（3回目）	令和2年6月30日	会場：横浜市庁舎
	環境影響評価審査会（4回目）	令和2年7月13日	会場：横浜市庁舎
	方法市長意見書の送付	令和2年8月3日	
	方法市長意見書の公告	令和2年8月25日	
		方法市長意見書の縦覧	令和2年8月25日～9月23日
環境影響 評価 準備書 手続	提出	令和2年12月21日	
	公告	令和3年1月25日	
	縦覧	令和3年1月25日～3月10日	縦覧期間：45日間
	意見書の受付	令和3年1月25日～3月10日	意見書：1通
	環境影響評価審査会(1回目)	令和3年1月26日	会場：横浜市庁舎
	説明会の開催	令和3年2月12日（平日） 令和3年2月14日（休日） ※新型コロナウイルス感染症に関する緊急事態宣言中となったため開催中止。	令和3年2月1日～令和3年2月14日に説明動画のインターネット配信及び事業者への質問書の受付を実施
	環境影響評価審査会（2回目）	令和3年3月2日	会場：横浜市庁舎
	環境影響評価審査会（3回目）	令和3年3月30日	会場：横浜市庁舎
	環境影響評価審査会（4回目）	令和3年4月22日	会場：横浜市庁舎
	準備書意見見解書の提出	令和3年4月9日	
	公告	令和3年4月23日	
	縦覧	令和3年4月23日～5月7日	15日間
	意見陳述の申出	令和3年4月23日～5月7日	0通
	環境影響評価審査会（5回目）	令和3年6月2日	会場：横浜市庁舎
	環境影響評価審査会（6回目）	令和3年6月14日	会場：横浜市庁舎
審査書の送付	令和3年6月30日		
審査書の公告	令和3年7月15日		
	審査書の縦覧	令和3年7月15日～8月13日	30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



※併せて、インターネット等での公表も行います。

(平成 25 年 7 月 1 日施行)

資料：「横浜市環境影響評価条例の手の続の流れ【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、令和 3 年 7 月調べ)

## 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	2-3
2.3 対象事業の内容	2-7
2.3.1 対象事業実施区域の位置及び面積等	2-7
2.3.2 施設配置計画	2-8
2.3.3 交通計画	2-14
2.3.4 駐車場計画	2-14
2.3.5 自動二輪・自転車駐車場計画	2-14
2.3.6 歩行者動線計画	2-16
2.3.7 熱源計画	2-18
2.3.8 給排水・供給施設計画	2-18
2.3.9 排気・換気計画	2-18
2.3.10 廃棄物処理計画	2-18
2.3.11 防災等に関する計画	2-19
2.4 地球温暖化対策	2-19
2.5 生物多様性の保全	2-21
2.6 緑の保全と創造	2-21
2.7 施工計画	2-25
2.8 計画を策定した経緯	2-31
2.8.1 開発計画の策定経緯	2-31
2.8.2 環境配慮検討の経緯	2-32
2.8.3 事業スケジュール案	2-32
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	3-3
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	3-18
3.2.6 土地利用の状況	3-21
3.2.7 交通、運輸の状況	3-23
3.2.8 公共施設等の状況	3-30
3.2.9 文化財等の状況	3-45
3.2.10 公害等の状況	3-50
3.2.11 災害の状況	3-65
3.2.12 廃棄物の状況	3-81
3.2.13 法令等の状況	3-84
3.3 調査対象地域等の地域特性	3-88
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
4.2 環境情報提供書の概要	4-10
4.2.1 配慮書の縦覧等	4-10
4.2.2 環境情報提供書の概要	4-10
4.3 配慮市長意見書に記載された市長の意見及び事業者の見解	4-11

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	6.1-1
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（地盤沈下）	6.7-1
6.8	電波障害	6.8-1
6.9	日影（日照障害）	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
6.14	文化財等	6.14-1
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	説明会の開催状況、質疑、意見の概要及び事業者の見解	10-1
10.2	準備書に対する意見書の概要及び事業者の見解	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	10-8
10.4	審査会に提出した資料	10-10
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	説明会の開催状況、質疑、意見の概要及び事業者の見解	12-1
12.2	方法書に対する意見書の概要及び事業者の見解	12-5
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



**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2年12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	評価書該当頁
2.3.1 対象事業実施区域の位置及び面積等	設計の進捗を踏まえた修正	設計の進捗を踏まえ、タワー棟低層部の階高を変更したため、計画建築物の階数を地上33階に修正しました。	p.2-7
2.3.2 施設配置計画	設計の進捗を踏まえた修正	設計の進捗を踏まえ、表2.3-2において主なフロア構成等を修正しました。 また、図2.3-3及び図2.3-4(1)～(2)において、施設配置図及び施設断面図を修正しました。	p.2-10～13
2.3.3 交通計画 2.3.4 駐車場計画 2.3.5 自動二輪・自転車駐車場計画	審査会における指摘及び設計の進捗を踏まえた修正	設計の進捗を踏まえ、計画建築物の用途別延べ面積を変更したため、発生集中交通量、必要となる自動車、自動二輪車及び自転車の駐車台数及びタワー棟における駐車場設置階を修正しました。 また、審査会での指摘を踏まえ、電気自動車用駐車場の整備について加筆しました。	p.2-14
2.3.7 熱源計画	設計の進捗を踏まえた修正	タワー棟低層部の階高を変更したため、タワー棟における熱源機器の設置階を修正しました。	p.2-18
2.7 施工計画	審査書の内容を踏まえた工事中の安全対策の加筆	審査書の内容を踏まえ、工事用車両出入口の使用に関する工事中の安全対策を加筆しました。	p.2-28
2.8.2 環境配慮検討の経緯	設計の進捗を踏まえた修正	タワー棟低層部の階高を変更したため、タワー棟における主な設備機械の設置階を修正しました。	p.2-32
3.1 調査対象地域等の設定	第3章でまとめたデータの位置づけの加筆	第3章のデータ整理時点を加筆しました。	p.3-1
3.2.9 文化財等の状況 3.3 調査対象地域等の地域特性	環境影響評価項目の選定に関連するデータの更新	対象事業実施区域が埋蔵文化財包蔵地として周知されたため、表3.2-23及び図3.2-20のデータを更新しました。	p.3-48～49、 p.3-88、 p.3-90
5.2 環境影響評価項目の選定	文化財等の追加選定	対象事業実施区域が埋蔵文化財包蔵地として周知されたため、工事中の環境影響評価項目として追加選定しました。 供用後の環境影響評価項目として文化財等を選定しない理由を修正しました。	p.5-2、 p.5-6、 p.5-9

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	評価書該当頁
6.1 温室効果ガス	審査会における指摘及び設計の進捗を踏まえた予測結果及び評価の修正	設計の進捗を踏まえ、計画建築物の用途別延べ面積を変更したため、予測結果を修正しました。 また、審査会での指摘を踏まえ、評価に加筆しました。	p.6.1-1、 p.6.1-11～13
6.3 廃棄物 ・建設発生土	審査会における指摘を踏まえた予測条件及び予測結果の修正	既存構造物の石綿（アスベスト）含有建材についての考え方や法令に基づく処理を行うことを加筆しました。	p.6.3-17、 p.6.3-20
	設計の進捗を踏まえた用途別延べ面積の修正	設計の進捗を踏まえ、表 6.3-8 及び表 6.3-16 の用途別延べ面積ならびに工事中及び供用後の予測結果及び評価を修正しました。	p.6.3-1～2 p.6.3-17、 p.6.3-21、 p.6.3-23、 p.6.3-25、 p.6.3-26～28
6.4 大気質	審査会における指摘を踏まえた環境保全目標の訂正	審査会での指摘を踏まえ、二酸化窒素の日平均値の環境保全目標を日平均値の年間 98% 値が 0.004ppm を超えないことと訂正しました。	p.6.4-1～2、 p.6.4-4～5、 p.6.4-19、 p.6.4-37、 p.6.4-50～51、 p.6.4-63、 p.6.4-68、 p.6.4-74
	環境の保全のための措置の修正	工事計画の策定にあたっての環境の保全のための措置について、騒音及び振動の項目と整合を図るため、表現を改めました。 また、審査書の内容を踏まえて、アスベストの使用状況の調査結果について、解体工事着手前にできる限り速やかに公表し、除去作業の結果について事後調査報告書において報告する旨を加筆しました。	p.6.4-1、 p.6.4-3、 p.6.4-40、 p.6.4-56
	審査会における指摘を踏まえた評価の修正	環境保全目標の訂正に伴い、工事中の建設機械の稼働に伴う二酸化窒素濃度の日平均値が環境保全目標を上回ると予測したため、現地調査の結果も踏まえ、環境の保全のための措置を徹底することを加筆しました。	p.6.4-1、 p.6.4-40
	設計の進捗を踏まえた駐車場の利用に伴う大気環境への影響の予測条件及び予測結果の修正	設計の進捗を踏まえ、表 6.4-45 の地下駐車場の走行台数、地下駐車場の利用及び計画建築物の供用に伴う大気環境への影響の予測結果並びに評価を修正しました。	p.6.4-61、 p.6.4-64～67
	設計の進捗を踏まえた関連車両の走行に伴う大気環境への影響の予測条件及び予測結果の修正	設計の進捗を踏まえ、発生集中交通量を変更したため、表 6.4-53 の予測交通量、関連車両の走行に伴う大気環境への影響の予測結果を修正しました。	p.6.4-70～73

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	評価書該当頁
6.5 騒音	環境の保全のための措置の訂正	工事計画の策定にあたっての環境の保全のための措置について、大気質及び振動の項目と整合を図るため、表現を改めました。	p.6.5-1、 p.6.5-20
	設計の進捗を踏まえた関連車両の走行に伴う道路交通騒音への影響の予測条件の修正	設計の進捗を踏まえ、発生集中交通量を変更したため、表 6.5-23 の予測交通量を修正しました。 なお、この予測条件の変更に伴う予測結果の修正はありません。	6.5-39
6.6 振動	環境の保全のための措置の訂正	工事計画の策定にあたっての環境の保全のための措置について、大気質及び騒音の項目と整合を図るため、表現を改めました。	p.6.6-1、 p.6.6-17
	設計の進捗を踏まえた関連車両の走行に伴う道路交通振動への影響の予測条件及び予測結果の修正	設計の進捗を踏まえ、発生集中交通量を変更したため、表 6.6-21 の予測交通量及び表 6.6-22 の予測結果を修正しました。	p.6.6-27、 p.6.6-29
6.7 地盤（地盤沈下）	審査会における指摘を踏まえた予測結果、環境保全のための措置及び評価の記述の訂正	審査会での指摘を踏まえ、予測結果、環境の保全のための措置及び評価の記述を適切な表現に改めました。	p.6.7-1、 p.6.7-16～17
6.10 風害	審査会における指摘を踏まえた評価の加筆	審査会での指摘を踏まえ、防風対策後にも1地点でランク3が出現する予測結果についての事業者の考え方を加筆し、防風植栽の他にも植栽を行い、予測結果以上の風環境の改善効果を得られるよう努めることを加筆しました。	p.6.10-23
6.11 安全（浸水）	設計の進捗を踏まえた修正	タワー棟低層部の階高を変更したため、タワー棟における主な設備機械の設置階を修正しました。	p.6.11-2、 p.6.11-10～12
6.12 地域社会 （交通混雑 ・歩行者の安全）	設計の進捗を踏まえた予測条件、予測結果の修正	設計の進捗を踏まえ、関連車両の発生集中交通量を変更したため、表 6.12-19 の予測時期の関連車両台数、表 6.12-21 の交差点需要率予測結果及び表 6.12-22 の車線混雑度予測結果を修正しました。	p.6.12-3、 p.6.12-40、 p.6.12-42～44
	審査書の内容を踏まえた環境の保全のための措置の加筆	審査書の内容を踏まえ、工事用車両出入口の使用に関する環境の保全のための措置を加筆しました。	p.6.12-2、 p.6.12-37
	審査会における指摘を踏まえた環境の保全のための措置及び評価の加筆	審査会での指摘を踏まえ、車線混雑度が大きくなると予測した交差点断面について環境の保全のための措置を追加し、それを踏まえて評価に加筆しました。	p.6.12-4、 p.6.12-45～46

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	評価書該当頁
6.12 地域社会 (交通混雑 ・歩行者の安全)	審査書の内容を踏まえた環境の保全のための措置の加筆	審査書の内容を踏まえ、対象事業実施区域周辺の施設でのイベント開催時、また、本事業の LVA 棟でのイベント開催と周辺施設でのイベント開催が重複する場合の環境の保全のための措置を加筆しました。	p.6.12-4～5、 p.6.12-45、 p.6.12-51
	設計の進捗を踏まえた予測条件及び予測結果の修正	設計の進捗を踏まえ、歩行者量の発生集中交通量を変更したため、表 6.12-25 の将来歩行者量及び表 6.12-26 の歩行者サービス水準の予測結果を修正しました。	p.6.12-49～50
6.14 文化財等	環境影響評価項目の追加選定に伴う環境影響予測評価の加筆	対象事業実施区域が埋蔵文化財包蔵地として周知されたため、文化財等を環境影響評価項目として追加選定し、予測評価を行い加筆しました。	p.6.14-1～5
第 7 章 環境影響の総合的な評価	環境影響評価項目の追加選定に伴う修正	文化財等を環境影響評価項目として追加選定したため、総合的な評価を修正しました。	p.7-1
8.2 事後調査項目の選定 8.3 事後調査の内容	環境影響評価項目の追加選定に伴う事後調査項目の追加	文化財等を事後調査項目として追加選定し、事後調査の内容を加筆しました。	p.8-2、 p.8-4

## 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

本事業の事業計画の概要は、表 2.1-1 に示すとおりです。

また、本事業の対象事業が実施されるべき区域(以下、「対象事業実施区域」といいます。)は横浜市中区港町1丁目1番地に位置しており、写真 2.1-1 及び図 2.1-1 に示すとおり、JR 根岸線関内駅に面した旧横浜市庁舎(令和2年6月移転)敷地の約 16,520 m<sup>2</sup>です。

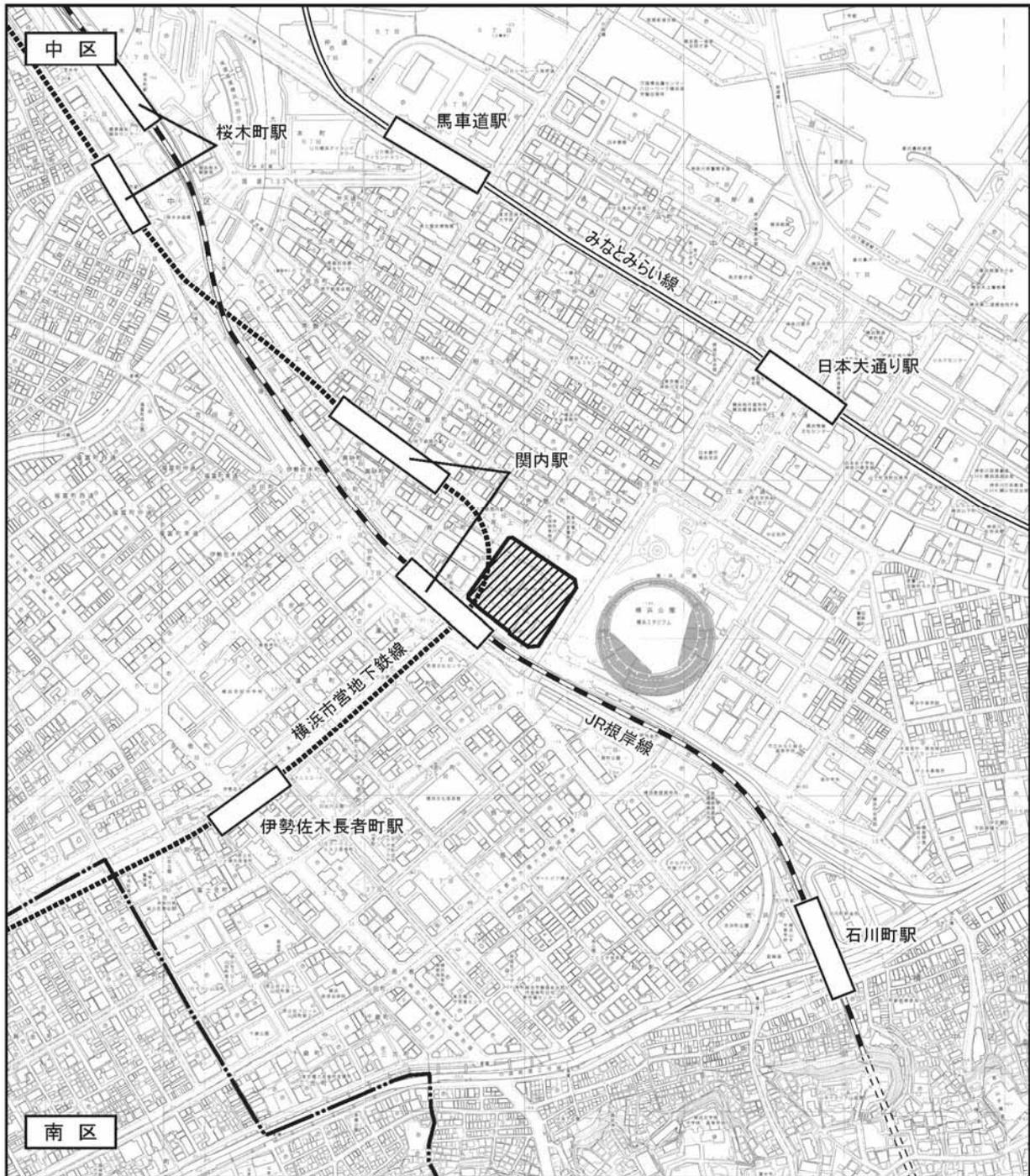
表 2.1-1 事業計画の概要

事業者 <sup>注)</sup> の氏名及び住所	三井不動産株式会社 代表取締役社長 菰田 正信 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
対象事業の名称	横浜市現市庁舎街区活用事業
対象事業の種類、規模	高層建築物の建設(第1分類事業) 建築物の高さ:約170m 延べ面積:約130,200m <sup>2</sup>
対象事業実施区域	横浜市中区港町1丁目1番地
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 【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
環境影響評価の受託者	鹿島建設株式会社横浜支店 専務執行役員支店長 野村 高男 神奈川県横浜市中区太田町四丁目51番地

注) 事業者は、三井不動産株式会社(代表事業者)、鹿島建設株式会社、京浜急行電鉄株式会社、第一生命保険株式会社、株式会社竹中工務店、株式会社ディー・エヌ・エー、東急株式会社、株式会社関内ホテルマネジメントの8社であり、代表事業者である三井不動産株式会社は、横浜市環境影響評価条例に基づく手続について他7社から委任を受けています。



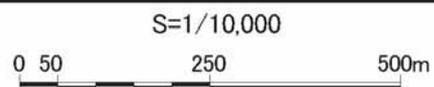
写真 2.1-1 対象事業実施区域(旧横浜市庁舎敷地)



凡例

- |   |          |   |          |
|---|----------|---|----------|
|  | 対象事業実施区域 |  | JR根岸線    |
|  | 区界       |  | みなとみらい線  |
|   |          |  | 横浜市営地下鉄線 |

図2.1-1 対象事業実施区域位置図



この地図の作成に当たっては、横浜市発行の1/2500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令元建都計第9115号)

## 2.2 対象事業の目的及び必要性

横浜市では、令和2年6月の市庁舎移転後の関内・関外地区の賑わい創出を図るため、また、民間活力により現市庁舎街区の有効活用を図るため、これまで地元・市民・企業・専門家等より多くの知見を集め、市民意見募集やサウンディング型市場調査<sup>注)</sup>結果をもとに、横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会での検討が行われてきました。

平成29年3月には、現市庁舎街区、港町民間街区及び教育文化センター跡地について、関内駅周辺地区の一体的なまちづくりの推進に向けて、事業の目的や考え方を定めた「横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針」（平成29年3月、横浜市）（以下、「実施方針」といいます。）が策定されています。その中で、土地活用の目的については、以下のとおり定められています。

- ① 「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマに地区の賑わいと活性化の核づくりを行います。

関内駅前の交通結節点機能を強化することで、都心臨海部各地区の連携と回遊性を高めます。

横浜らしい街並み景観を誘導します。

その後、この土地活用の目的を継承した形で関内駅周辺地区の新たな方向性を示した「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック」（平成31年1月、横浜市）（以下、「コンセプトブック」といいます。）が策定され、公募を通じて機能の誘導が進められてきました。

さらに、今後も、大規模土地利用転換を通じて、関内駅周辺地区全体に「国際的な産学連携」、「観光・集客」機能が集積し、賑わいにあふれる地区となることを目指し、同地区のまちづくりの方針を示した「関内駅周辺地区エリアコンセプトプラン」（令和2年1月、横浜市）（以下、「コンセプトプラン」といいます。）が策定されています（図2.2-1(1)～(2)参照）。関内・関外地区の結節点である関内駅周辺地区では、図2.2-1(3)に示す連鎖的に行われる大規模な土地利用転換を通じて、新たな風を吹き込み、人が集まる魅力を高めることで、関内・関外地区の再生及び横浜都心臨海部の活性化につなげていくとされており、対象事業もそのひとつとして掲げられています。

また、「横浜市都市計画マスタープラン・中区プラン 中区まちづくり方針（令和2年3月、横浜市中区・都市整備局）」（以下、「中区まちづくり方針」といいます。）には、中区のまちづくりの目標として、「住む人、働く人、訪れる人、誰もが居心地のよいみなとまち文化が根付いたまち・中区」が掲げられています。

なお、対象事業の実施や令和2年の市庁舎移転のほかにも、関内・関外地区内外で様々な事業が展開されており、こうした地区の大きな変化を踏まえて地域・事業者・行政等が市庁舎移転後の関内・関外地区の活性化に取り組むにあたり共有すべき方向性として、「関内・関外地区活性化ビジョン」（令和2年3月、横浜市、関内・関外地区活性化協議会）が取りまとめられました。

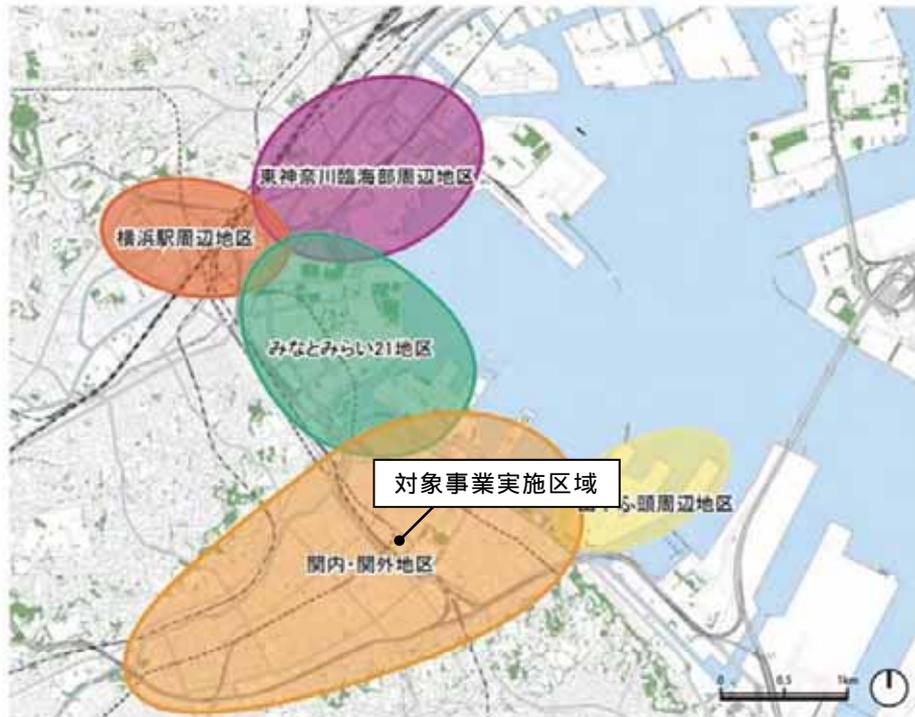
---

### 注) サウンディング型市場調査

公有地等の有効活用に向けた基礎調査として、行政が民間事業者の参入意向や事業内容等に対する考えを把握するため、アンケートやヒアリング（対話）を通してアイデアや意見等を調査することです。

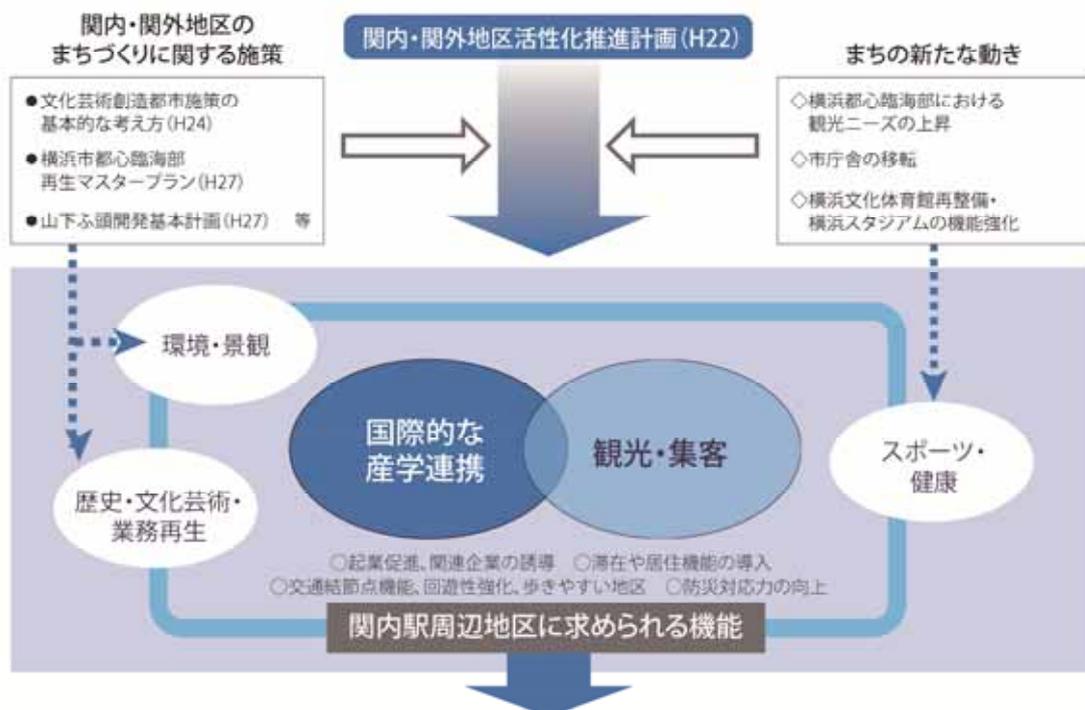
「サウンディング（sounding）」とは、「打診する」「ある事に対する相手の意向や意見を確かめるために、前もって相手に働きかけ、様子をうかがう」という意味があります。

## 都心臨海部における関内・関外地区の位置付け



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2年10月調べ)

図 2.2-1(1) 都心臨海部における関内・関外地区の位置付け



## 関内駅周辺地区を核とした関内・関外地区の活性化

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2年10月調べ)

図 2.2-1(2) 関内駅周辺地区の新たなまちづくり



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 2 年 10 調べ）

図 2.2-1(3) 関内駅周辺地区における事業

本事業の事業者としては、図 2.2-2 に示すとおり、「コンセプトプラン」及び「中区まちづくり方針」といった上位計画等の内容を踏まえて、下記の事業コンセプトを提案することで、関内駅周辺地区の新たな方向性やまちづくりの方針に沿った土地の活用を行い、産学連携による起業促進やその効果の波及による業務機能の再生、ここに来たくなる新たな魅力の創出による観光・集客の拠点形成等によって、関内・関外地区の賑わいの創出を図りたいと考えています。

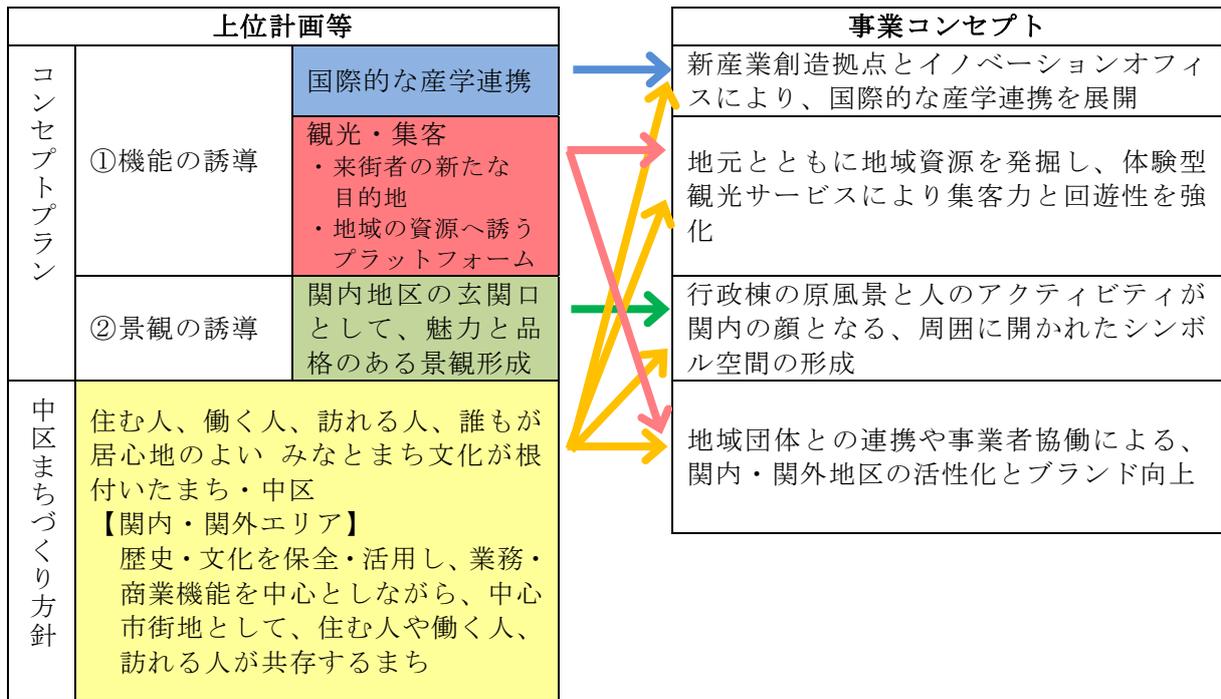


図 2.2-2 上位計画等を踏まえた事業コンセプト

## 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

対象事業の概要は、表 2.3-1 に示すとおりです。また、対象事業実施区域の位置は、図 2.1-1 に示すとおりです。

表 2.3-1 対象事業の概要<sup>注1)</sup>

対象事業実施区域	横浜市中区港町1丁目1番地
主要用途	業務施設、教育施設、観光・集客施設、商業施設、宿泊施設ほか
用途地域	商業地域（防火地域）
指定容積率/建ぺい率	800% / 80% <sup>注2)</sup> （防火地域内の耐火建築物）
計画容積率/建ぺい率	約 726% / 約 67%
敷地面積	約 16,520 m <sup>2</sup>
建築面積	約 11,100 m <sup>2</sup>
延べ面積 <sup>注3)</sup>	約 130,200 m <sup>2</sup>
容積対象床面積	約 120,000 m <sup>2</sup>
建築物の最高高さ <sup>注4)</sup>	約 170m
建築物の高さ <sup>注5)</sup>	約 170m
階数 <sup>注6)</sup>	地下1階、地上33階、塔屋2階
工事予定期間	令和3年～令和7年
供用予定時期	令和7年下期

注1) 数値等は本書作成時点のものであり、令和元年9月の発表時と異なる部分があります。また、今後、関係機関協議により変更になる可能性があります。

注2) 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、耐火建築物とするため、建ぺい率の規定が適用除外となります。

注3) 延べ面積は、建築物の各階（地下駐車場・機械室含む）の床面積の合計です。

注4) 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。

注5) 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、今後策定される地区計画に規定されることを前提としたものです。

注6) 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 2.3-1 に、施設概要図は図 2.3-2 に、施設配置図は図 2.3-3 に、施設断面図は図 2.3-4(1)～(2)に示すとおりです。

### 1)施設配置計画

施設配置の検討にあたっては、実施方針、コンセプトブック及びコンセプトプランのほか、「横浜市景観ビジョン」（平成 31 年 3 月、横浜市都市整備局）、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・関外地区活性化ビジョン」等の上位計画を踏まえ、本事業では、以下に示す「継承」、「再生」、「創造」の 3 つの視点により、計画建築物が、街並みと調和した賑わいの源泉となる関内・関外地区の新たなシンボルとなるよう、また、関内地区の玄関口として風格のある景観形成に寄与できるよう計画しています。

「継承」	60 年間横浜の発展と中枢機能を担ってきた「行政棟」の歴史的価値、景観的価値を未来に継承します。
「再生」	長年親しまれてきた「市民広間」の精神を、活気ある街の広がり的印象付ける「関内フロント」、くすのき広場を交流拠点「くすのきモール」として再生します。
「創造」	これからの関内・関外地区の業務再生をけん引する、上昇感と品格のある「シンボルタワー」を創造します。

具体的には、本事業では、図 2.3-2 に示すとおり、横浜の戦後建築を代表し歴史的景観を形成する「行政棟」を現位置で保全し、ホテル及び商業施設として活用します。

また、JR 根岸線関内駅に近接し、大規模イベントの開催も可能とする「LVA 棟 (Live Viewing Arena)」、関内・関外地区の業務再生のシンボルとなる「タワー棟」の計 3 つの計画建築物<sup>注)</sup>を整備していきます。

特に「タワー棟」については、図 2.3-1 のように、JR 根岸線関内駅側の敷地境界から約 50m 後退した配置とするなどにより、駅前から全貌を視認できるシンボル性をもたせながらも歩行者の視点からの圧迫感の軽減に配慮した形態意匠としていきます。

また、3 つの計画建築物の周囲は、「関内フロント」と称する広場空間や、交流拠点「くすのきモール」を整備します。

「関内フロント」は、JR 根岸線関内駅に面した対象事業実施区域の南西側の駅前広場、LVA 棟内の屋内広場及び屋外広場で構成する開放感のある広場空間として整備し、「くすのきモール」は、現市庁舎街区において緑の軸線を構成している「くすのき広場」のコンセプトを継承し、緑豊かな回遊動線とすると同時に、くすのきモール A 棟、B 棟を整備して、交通結節拠点、来街者の交流拠点等として機能更新します。



公募時の完成イメージ図であり、現計画とは異なります。

図 2.3-1 完成イメージ図

注) 本事業の計画建築物は、建築基準法施行令第 1 条第 1 項の用語の定義に基づき、一敷地一建物として計画しています。

本事業では、「関内フロント」、「くすのきモール」の他にも、北東側に「海側ゲート広場」、南東側に「陸側ゲート広場」と、広場空間を多く配置する計画としており、想定する利用者数に対して十分な面積を確保するとともに、密閉されないオープンな広場空間での様々な賑わいのあり方を検討していきます。

また、旧横浜市庁舎1階ロビーにあった市民広間の階段等の建物資産について、状態を把握したうえで対象事業実施区域内での移設、復元または記録保存を検討するなど、地域の歴史や文化の継承に配慮していきます。

これら全体で関内地区の玄関口としての風格や、活気と賑わいのある、周囲に開かれたシンボル空間としていきます。

## 2)施設利用計画

本事業の現時点での施設概要計画及びそのフロア構成は、図 2.3-2 及び表 2.3-2 に示すとおりです。

本事業では、JR 根岸線及び横浜市営地下鉄線の関内駅と近接する立地条件を活かし、国際的な産学連携の展開を図るため、タワー棟には、イノベーションオフィス、新産業創造拠点、ウェルネスセンター、大学を配置していく計画としています。

観光・集客の観点では、JR 根岸線関内駅に面して配置する LVA 棟に駅前広場と一体化できるライブビューイングアリーナを配し、タワー棟低層階に配置するエデュテインメント施設とも連携していきます。また、行政棟にはホテルを配置し、低層部に店舗や飲食施設を整備していく計画とし、地元とともに地域資源を発掘し、体験型観光サービスにより集客力と回遊性を強化する、地域団体との連携や事業者協働による、関内・関外地区の活性化とブランド向上といった事業コンセプトを実現していきます。

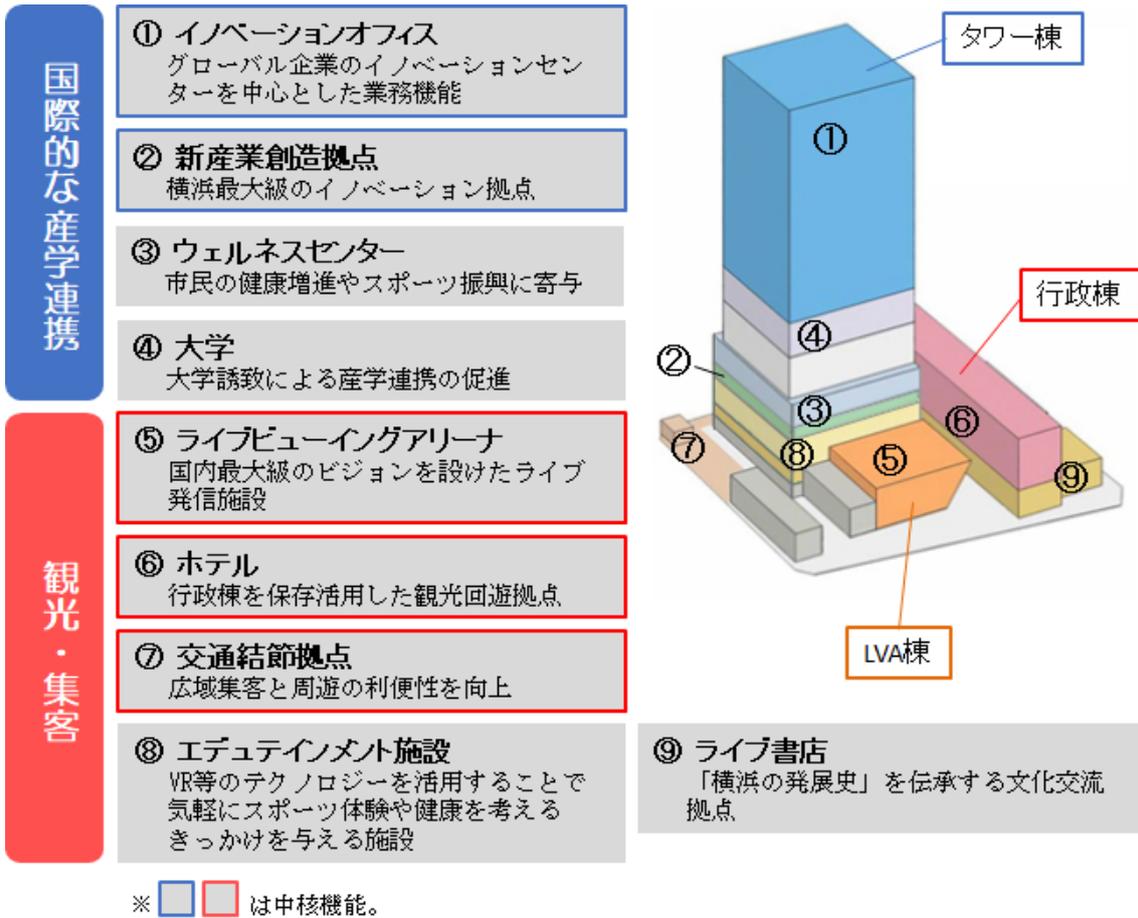
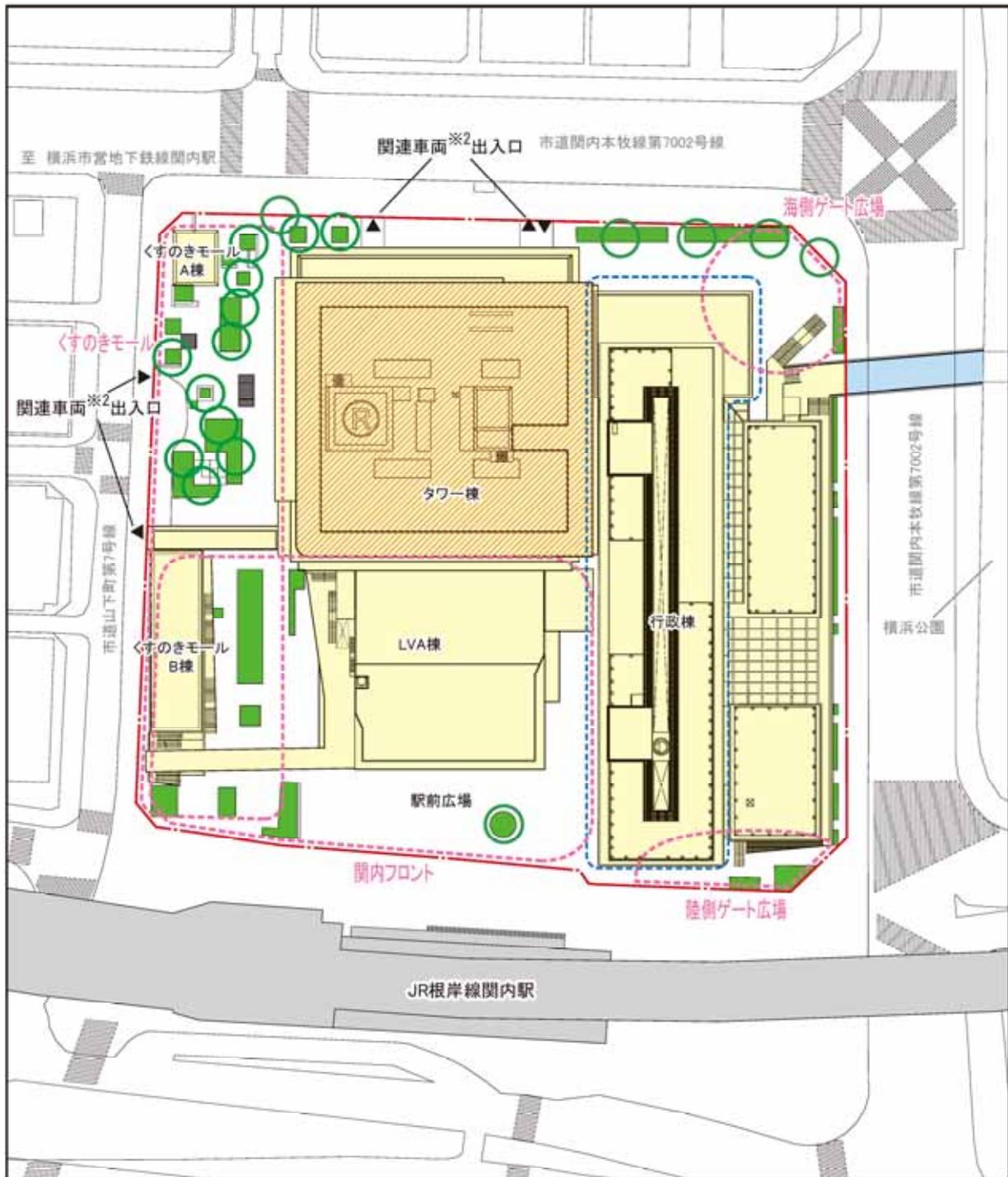


図 2.3-2 施設概要図

表 2.3-2 主なフロア構成等

	タワー棟	LVA 棟	行政棟
<b>観光・集客</b>	1階 車路 2階 商業施設 3～5階 ⑧エデュテインメント施設	1～3階 ⑤ライブビューイングアリーナ、商業施設	1、2階 商業施設(⑨ライブ書店等) 3～8階 ⑥ホテル
<b>国際的な産学連携</b>	2、6階 ②新産業創造拠点 7、8階 ③ウェルネスセンター 11階 オフィスロビー等 12～15階 ④大学 16～33階 ①オフィス		

※現段階ではタワー棟の9、10階に設備機械室を配置する計画としています。



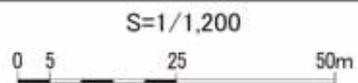
凡例

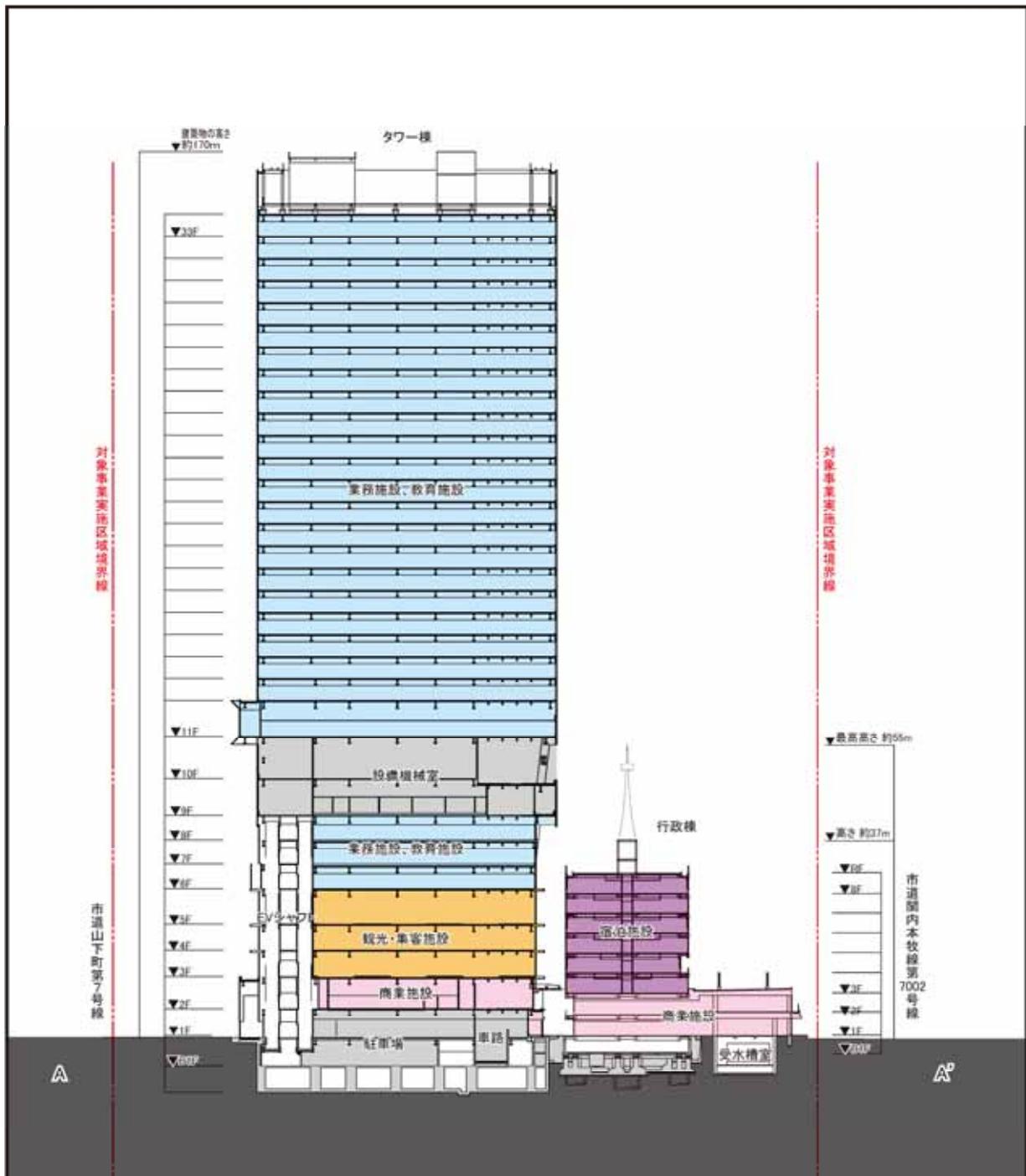
- |   |             |   |                                   |
|---|-------------|---|-----------------------------------|
|  | 対象事業実施区域※1  |  | 道路構造物<br>(横浜公園 (横浜スタジアム) との接続デッキ) |
|  | 計画建築物 (低層部) |  | 歴史的建造物の保全部                        |
|  | 計画建築物 (高層部) |  | 広場                                |
|  | 緑地 (地上部)    |  | 樹木 (高木)                           |

※1 対象事業実施区域境界線は、「現市庁舎街区活用事業募集要項」(平成31年1月、横浜市都市整備局)の添付資料(現市庁舎街区公募敷地求積図)によるものです。

※2 関連車両:各種施設を利用する車両のこと。

図2.3-3 施設配置図





**凡例**

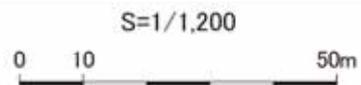
- 業務施設、教育施設 (①、②、③、④)
- 観光・集客施設 (⑧)
- 商業施設 (⑨)
- 宿泊施設 (⑥)
- 駐車場等

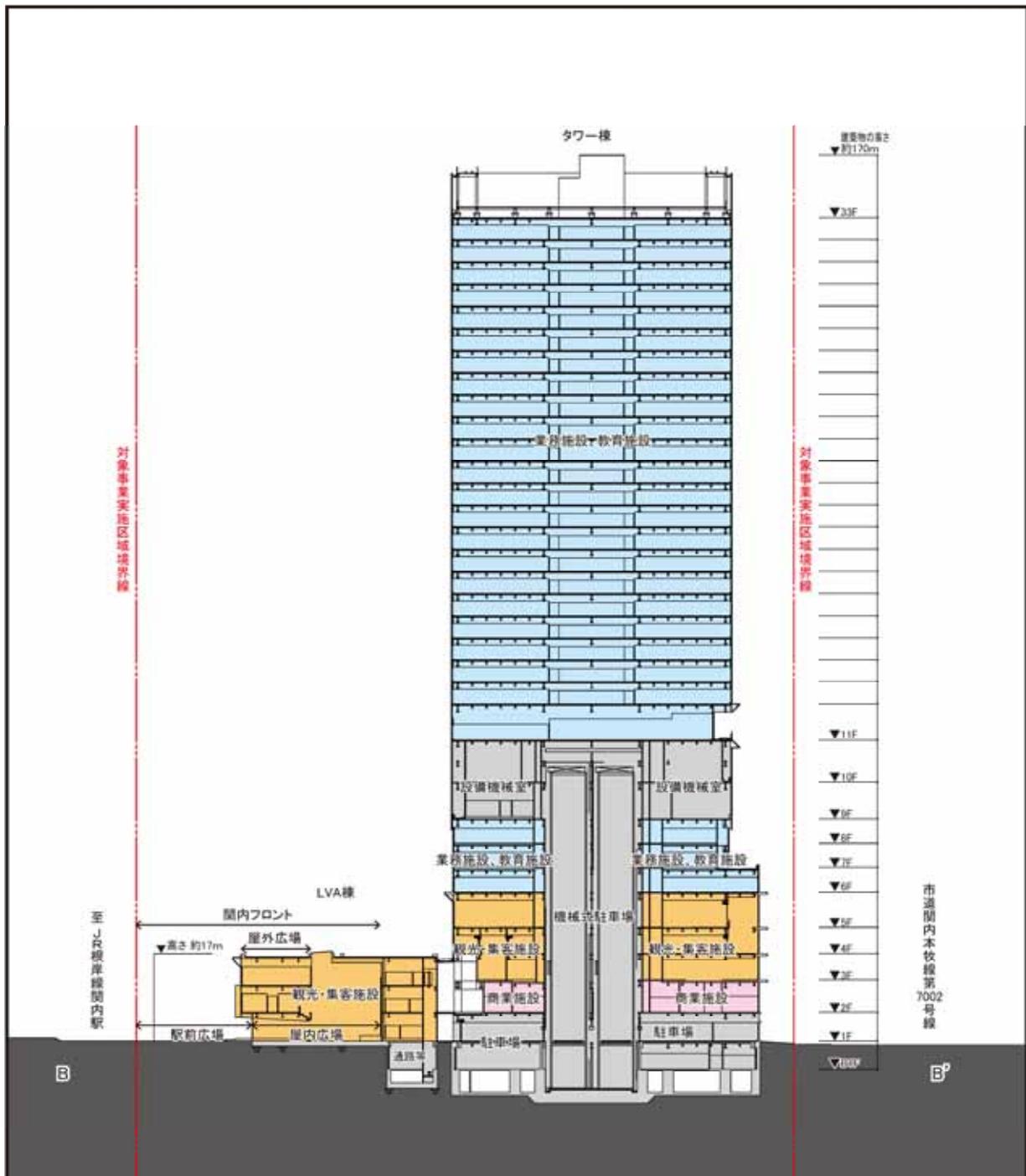


※1 凡例の丸囲み数字は図2.3-2に対応します。  
 ※2 対象事業実施区域境界線は、「現市庁舎街区活用事業募集要項」(平成31年1月、横浜市都市整備局)の添付資料(現市庁舎街区公募敷地求積図)によるものです。

断面位置

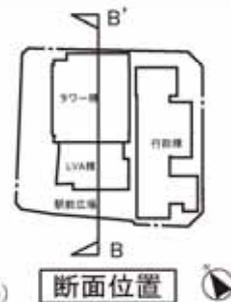
図2.3-4(1) 施設断面図





**凡例**

- 業務施設、教育施設 (①、②、③、④)
- 観光・集客施設 (⑤、⑧)
- 商業施設
- 駐車場等



※1 凡例の丸囲み数字は図2.3-2に対応します。  
 ※2 対象事業実施区域境界線は、「現市庁舎街区活用事業募集要項」(平成31年1月、横浜市都市整備局)の添付資料(現市庁舎街区公募敷地求積図)によるものです。

図2.3-4(2) 施設断面図

S=1/1,200



### 2.3.3 交通計画

計画建築物供用後の交通計画は、図2.3-5に示すとおりです。

計画建築物には、各種施設を利用する車両（以下、「関連車両」といいます。）が出入りすることになります。関連車両の発生集中交通量は、平日で約2,900台/日、休日で約2,600台/日であり、休日と比較して平日の発生集中交通量が多くなる想定です。

関連車両の出入口は、対象事業実施区域北東面で接する市道関内本牧線第7002号線沿いに整備します。なお、施設案内等による施設利用者への周知により、計画建築物の駐車場へは左折イン左折アウトで入出庫させる計画としていきます。

また、交通結節拠点として、広域集客と周遊の利便性向上の為、羽田空港等からの高速バス、オープントップバス等の導入を検討しており、現時点では対象事業実施区域北西面で接する市道山下町第7号線沿いに車両出入口を整備する計画としています。

### 2.3.4 駐車場計画

駐車場は、「横浜市駐車場条例」（昭和38年10月、横浜市条例第33号）及び「関内駅周辺地区駐車場整備ルール」（令和元年6月、横浜市都市整備局）に基づき、必要となる台数（405台（荷捌きのための駐車施設及び隔地駐車場含む））を確保します。

具体的には、対象事業実施区域内（タワー棟の1～10階及び地下駐車場）に約240台を整備し、対象事業実施区域から概ね300m以内の場所に約160台の隔地駐車場を賃借契約等により確保することを検討しています。

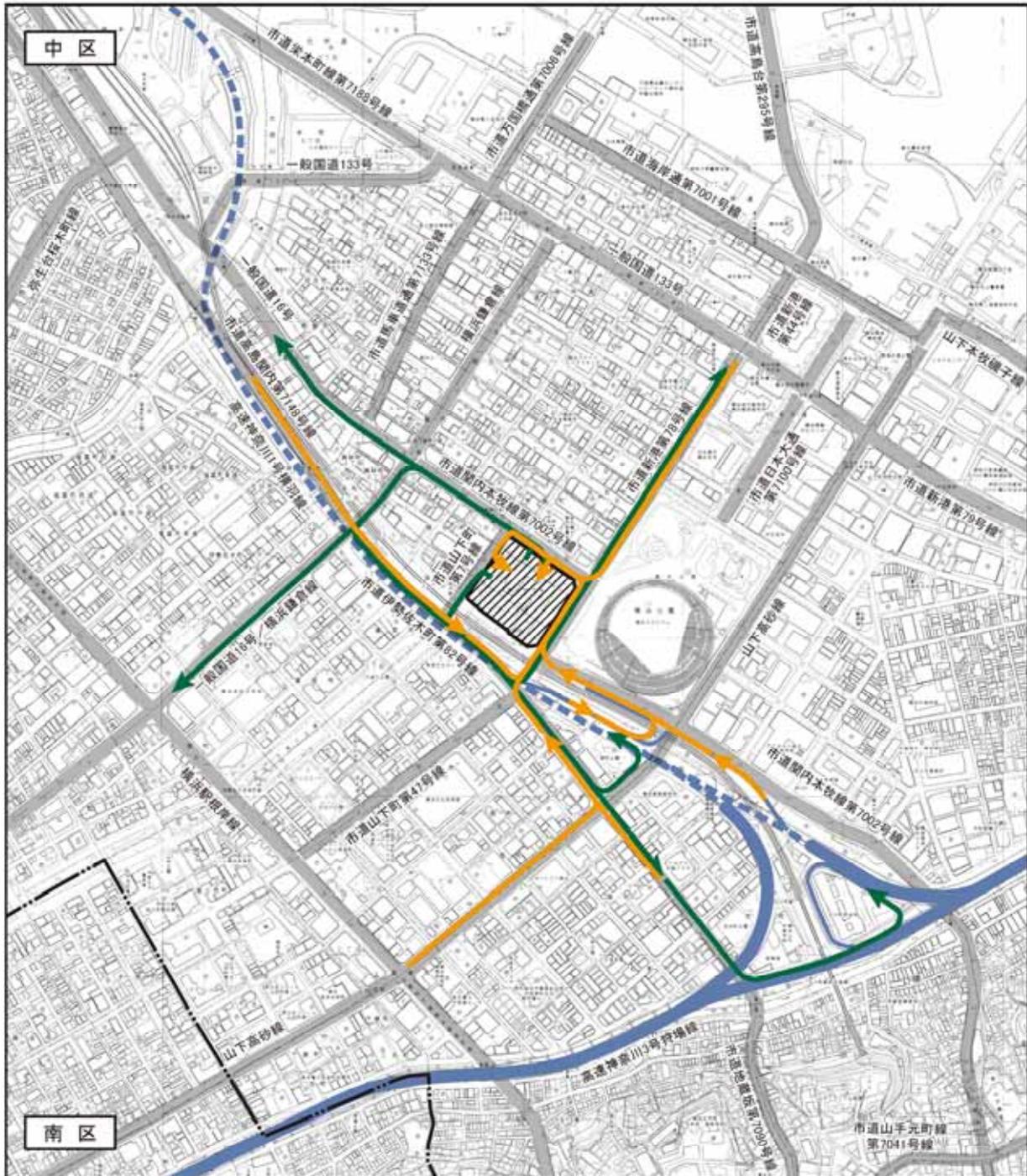
また、対象事業実施区域内（タワー棟1階）には電気自動車の急速充電設備を備えた駐車場（1台分）を整備する計画です。電気自動車については、今後の需要増大等の状況に応じて、さらなる充電設備の拡充等を検討していきます。

なお、関内駅周辺地区への自動車交通の集中を低減させるために、施設利用者に対しては、施設供用後に開設するホームページや案内看板、パンフレット等で公共交通機関の利用を呼びかけていく計画としています。

### 2.3.5 自動二輪・自転車駐車場計画

自動二輪駐車場は、「横浜市駐車場条例」（昭和38年10月、横浜市条例第33号）の附置義務に基づき、必要となる台数（27台）をタワー棟1階に確保する計画としています。

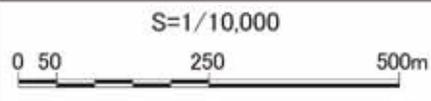
また、自転車駐車場は、「横浜市大規模小売店舗立地法運用基準」（平成30年4月、横浜市経済局）に基づき、必要となる台数（296台）を行政棟の地下に確保する計画としています。



凡例

- 対象事業実施区域
- 区界
- 都市高速道路
- 都市高速道路（地下部）
- 一般道路
- 主な入庫ルート
- 主な出庫ルート

図2.3-5 関連車両の主な走行ルート図



この地図の作成に当たっては、横浜市発行の1/2500地形図を使用しています。（横浜市地形図複製承認番号 令元建都計第9115号）

### 2.3.6 歩行者動線計画

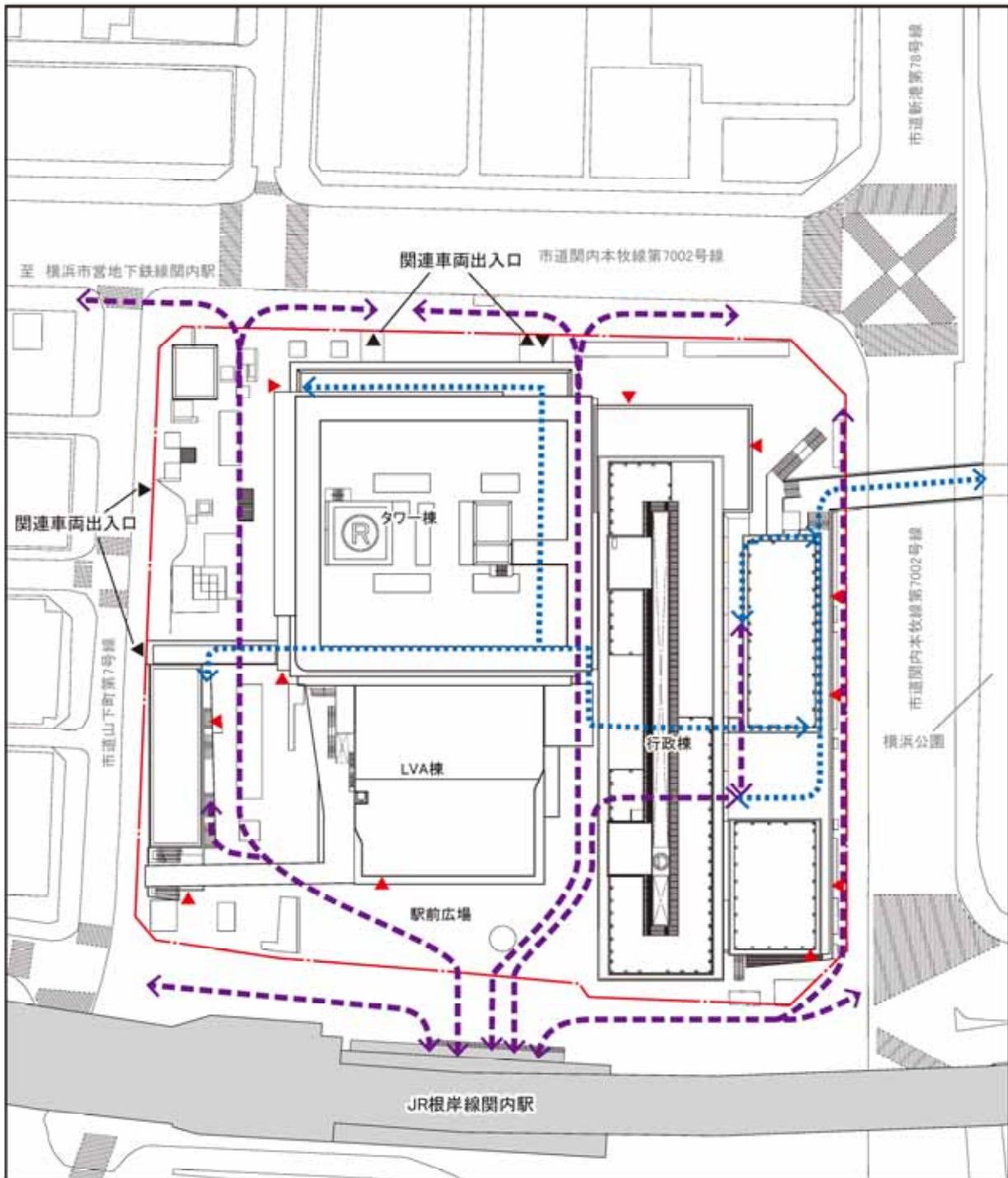
歩行者の動線計画は、図2.3-6に示すとおりです。

計画建築物への歩行者動線は、主にJR根岸線及び横浜市営地下鉄線の関内駅からの利用を想定しています。

1階レベルの歩行者動線として、駅前広場等の広場空間や計画建築物（行政棟）の東側1階レベル外周に歩道状空地（幅員1.5m）を整備するなどにより、市道関内本牧線第7002号線及び市道新港第78号線と対象事業実施区域内の各種施設をつなぐ主動線を連携させ、交通結節拠点としての空間の整備に努めていきます。

なお、対象事業実施区域の関連車両出入口と歩行者動線が交錯するため、関連車両出入口には必要に応じて交通誘導員を配置し、歩行者の安全に配慮していきます。

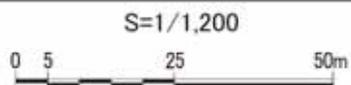
また、関内地区の回遊性の向上に寄与するため、2階レベルの歩行者動線として、計画建築物を介して横浜公園（横浜スタジアム）や隣接街区を接続させていきます。横浜公園（横浜スタジアム）へは、計画建築物2階の東側を、本事業に合わせて横浜市によって整備されるデッキに接続し、アクセスを確保します。



凡例

- 対象事業実施区域
- ▲ 関連車両出入口
- ▲ 計画建築物の主な出入口(1階)
- ➡ (purple dashed) 1階レベルの主な歩行者動線
- ➡ (blue dotted) 2階レベルの主な歩行者動線

図2.3-6 施設利用者の主な歩行者動線図



### 2.3.7 熱源計画

計画建築物で使用する予定の熱源機器の内容は、表 2.3-3 に示すとおりです。タワー棟に冷温水発生器 3 台、ターボ冷凍機 1 台、行政棟にボイラー 2 台、空冷ヒートポンプチラー 6 台、LVA 棟に空冷ヒートポンプチラー 4 台を設置する計画としています。

計画建築物の熱源は、高効率の熱源機器を採用していきます。

表 2.3-3 熱源機器の内容

設置位置	熱源機器の種類	能力	燃料	台数
タワー棟 (9 階)	冷温水発生器	冷凍能力：2,461kW 暖房能力：2,059kW	都市ガス 13A	3
	ターボ冷凍機	冷却能力：1250RT	電気	1
行政棟 (屋上)	ボイラー	最大連続出力：930kW	都市ガス 13A	2
	空冷ヒートポンプチラー	冷却能力：180kW	電気	6
LVA 棟 (屋上)	空冷ヒートポンプチラー	冷却能力：150kW	電気	4

### 2.3.8 給排水・供給施設計画

上水は公営上水道、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。その他、電力の供給を受ける計画としています。

また、省資源の観点から、節水型衛生器具の導入も計画していきます。

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、雨水貯留槽を設置する予定はありません。

### 2.3.9 排気・換気計画

居室部分に関しては想定される在館人数、駐車場に関しては自走距離や駐車台数に対して十分な換気量を確保したうえで、省エネルギーに配慮したシステムを採用していきます。

また、通常使用する熱源機器の煙突及び BCP に寄与することを目的として設置する非常用発電機の煙突は、タワー棟、LVA 棟及び行政棟の屋上あるいは中間階に設置して排気することを検討しています。

### 2.3.10 廃棄物処理計画

計画建築物から発生する事業系廃棄物は分別して回収し、廃棄物保管場所で一時保管のうえ、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。

### 2.3.11 防災等に関する計画

「神奈川県津波浸水想定図」(平成27年3月、神奈川県)によると、関内地区は、地震時の津波による浸水深が1.0m以上2.0m未満の浸水が生じる可能性があるとしていいます。そのため、本事業では、電気、通信等の主な設備機械をタワー棟の9、10階や行政棟等の屋上に設置する計画としています。

また、計画建築物の地下に駐車場等を整備するため、浸水対策として防潮板や高機能シャッターの設置を検討します。

建築物の長寿命化も兼ねた地震対策としては、計画建築物の耐久性の向上や高強度コンクリートの採用、制振構造等の採用等により、地域全体の防災性の強化に貢献していきます。

災害時には、地域防災機能の強化として、施設の一部に本事業の各種施設の利用者・来訪者、周辺からの流入者などを誘導し、一時待機場所として活用していきます。災害に強いインフラの整備としては、非常用発電機の設置、仮設テント、仮設トイレの設置を可能とする空間や備蓄倉庫を整備していきます。非常用発電機及び備蓄倉庫は浸水の被害を受けない高さに配置し、非常用発電機の燃料タンクは、地表及び地中の土壌に直接触れないように設置する計画としています。

施設運営にあたっては、災害時の避難・誘導マニュアルを検討・策定し、防災イベントや防災訓練を定期的で開催することで、避難・誘導手順、滞留者や帰宅困難者への対応手順等の情報共有をしていきます。さらに、津波避難施設の指定に関して、検討していきます。

これら防災等に関する計画は、横浜市を始め、関内駅周辺地区の開発事業者や公共交通事業者等と情報を共有していくことで、地区の防災機能の強化に寄与していきます。

また、ウイルス感染症発生時には、保健所と連携し、広場等に検査を行うスペースを提供するなど、状況に応じて対応していきます。

## 2.4 地球温暖化対策

本事業は、「横浜市地球温暖化対策実行計画」(平成30年10月、横浜市)に則り、温室効果ガス削減に配慮していきます。

具体的には、以下の省エネルギー計画に示す内容や「横浜市建築物環境配慮制度」の検討により、温室効果ガス削減に寄与していく計画です。

省エネルギー型機器の採用にあたっては、導入時点で環境性と経済性を両立した最も合理的な技術や製品を採用していく計画です。機器・設備等の導入後も、内容の見直しを行い、設備等のシステムの更新ができる仕組・体制作りの検討を行っていきます。

なお、建設資材や設備等の確保に際しては、可能な範囲でグリーン購入を推進していきます。

また、電気自動車用の急速充電設備を備えた駐車場の整備等、環境に配慮した施設とします。

## 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」（平成 31 年 4 月、横浜市環境創造局）に基づき、「再生可能エネルギー導入検討報告制度」（平成 22 年 4 月制度開始、横浜市）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 m<sup>2</sup>以上の建築物を建築する建築主に対し、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、制度に基づき、太陽光エネルギーの導入について検討を進めます。

また、本事業では、省エネルギー機器の導入検討とともに、以下の環境制御技術や、建築技術等の採用を検討し、運用エネルギーの低減を図ります。

- ・自然採光の活用、LED 照明の採用
- ・Low-E ガラスの採用等による熱負荷低減
- ・高効率電気機器等の新技術の採用
- ・BEMS 等によるエネルギーの効率的運用
- ・エネルギー利用量の削減に配慮した外気冷房システム、可変風量/可変流量システム等の採用
- ・外構照明等への太陽光パネル付き照明の採用

## 2)ヒートアイランド現象の抑制計画

本事業では、「横浜市ヒートアイランド対策取組方針」（平成 18 年 3 月、横浜市）や「横浜市ヒートアイランド対策の手引き」（平成 19 年 2 月、横浜市）を参考とした積極的なヒートアイランド対策の検討を行います。

- ・風の通り道を確保するために、タワー棟の配置を考慮することで、隣接街区との隣棟間隔を確保します。
- ・Low-E ガラスの採用等、様々な省エネルギー対策による建築物からの排熱抑制に努めていきます。
- ・対象事業実施区域には、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。
- ・緑陰を効果的に形成させる樹木の適切な配植を検討します。

## 3)「横浜市建築物環境配慮制度」の活用

本事業では「横浜市建築物環境配慮制度」に基づき、計画建築物の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、「1)省エネルギー計画」や「2)ヒートアイランド現象の抑制計画」に示した内容を含む様々な環境配慮事項に取り組み、建築環境総合性能評価システム（CASBEE 横浜）の A ランク以上の取得を目指します。

## 2.5 生物多様性の保全

対象事業実施区域及び周辺には、東側に隣接する横浜公園のクスノキ植林を除いて、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。

本事業における植栽予定樹種の選定にあたっては、地域の潜在自然植生のほか、「環境エコアップマスタープラン」（平成10年2月、横浜市環境保全局）に示される「ふるさと生物候補」等を参考に、できる限り郷土種を採用していくほか、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、もともと地域に生息している鳥や蝶等の生き物を誘う誘鳥木や食草の配植に配慮した計画としていきます。また、市道日本大通第7100号線（日本大通り）及びくすのき広場周辺に街路樹として横浜市の「市民の木」の1種であるイチヨウが植栽されていることから、イチヨウをはじめとした周辺の緑との連続性及び親和性にも配慮した計画としていきます。

## 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]」（平成30年11月、横浜市環境創造局）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」（平成30年11月、横浜市環境創造局）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。

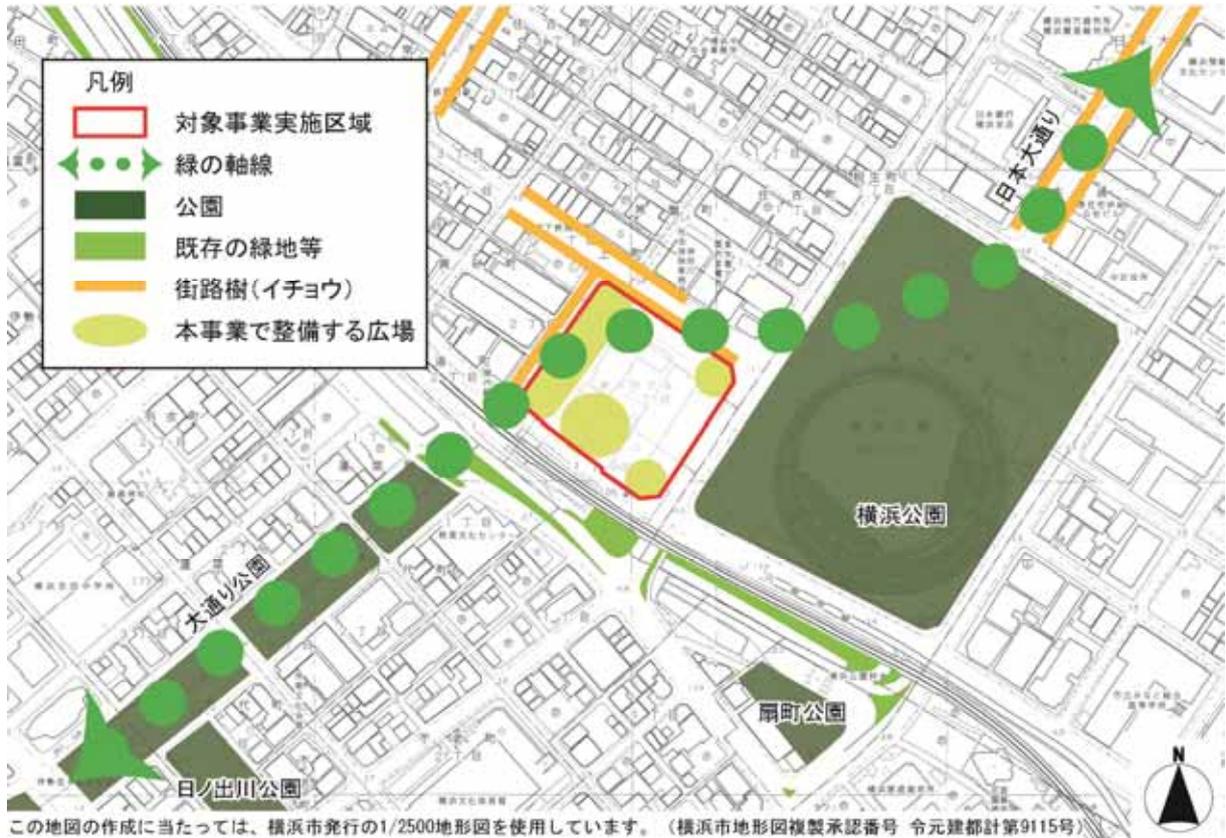
これらを踏まえ、本事業の緑化にあたっては、歩行空間の快適性や広場空間での滞留・賑わい機能を持たせつつ、生物多様性にも配慮した緑の配置計画を検討していきます。

緑化方針のイメージは図2.6-1に、植栽予定樹種は表2.6-1に示すとおりです。

大通り公園から対象事業実施区域を経て、横浜公園、さらに海沿いへとつながる緑の軸線を構成している「くすのき広場」の機能更新においては、樹木による緑量感と四季折々の魅力を表現していくことでリズム感のある「くすのきモール」として再生していきます。

また、JR根岸線関内駅に面した対象事業実施区域の南西側の駅前広場、LVA棟内の屋内広場及び屋外広場で構成する開放感のある「関内フロント」と称する広場空間並びに海側ゲート広場及び陸側ゲート広場にも質の高い緑を創出することで、関内地区の玄関口としての風格や、活気と賑わいのある、周囲に開かれたシンボル空間としていきます。

なお、「関内フロント」の駅前広場において、市庁舎移転前からの既存樹木（クスノキ）をシンボルツリーとして保存する計画としています。また、対象事業実施区域境界に接して植栽されている市道の街路樹については、本事業の工事の支障となるため、横浜市と取り扱いを協議していきませんが、くすのきモール北側及び海側ゲート広場の境界に接して植栽されている街路樹（クスノキ）は、既存樹木として保存する計画です。その他の既存樹木についても生育状況を確認したうえで、保存、移植の可能性について関係機関と協議、検討していきます。



この地図の作成に当たっては、横浜市発行の1/2500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令元建都計第9115号)  
 資料：「関内駅周辺地区エリアコンセプトプラン」(令和2年1月、横浜市)  
 「横浜市公園緑地配置図(平成29年7月1日現在)」  
 (平成30年6月、横浜市環境創造局みどりアップ推進部)

図 2.6-1 緑化方針イメージ図

表 2.6-1 植栽予定樹種

区分		植栽予定樹種
高木	常緑	シラカシ、タブノキ、ヒメユズリハ、クスノキ、ヤブニッケイ、ヤマモモ
	落葉	オオシマザクラ、アキニレ、エゴノキ、エノキ
中木	常緑	ヤブツバキ、サザンカ、ソヨゴ、モチノキ、モッコク
低木	常緑	シャリンバイ、ハマヒサカキ、トベラ、ヤツデ、アオキ、ハイカンツバキ、マンリョウ、ヤブコウジ、イヌツゲ、センリョウ、ナワシログミ、マサキ、ガクアジサイ
	落葉	ユキヤナギ、アキグミ、ノリウツギ
地被、つる	針葉	ハイビヤクシン
	常緑	ツワブキ、ヤブラン、ジャノヒゲ、スイカズラ

※植栽予定樹種の特性(郷土性、花期、熟果期、誘引性等)については、表 6.2-17(1)~(2) (p.6.2-22~p.6.2-23 参照) に示します。

## 2)緑化面積

緑化面積は表 2.6-2 に、緑化計画図は図 2.6-2 に示すとおりです。

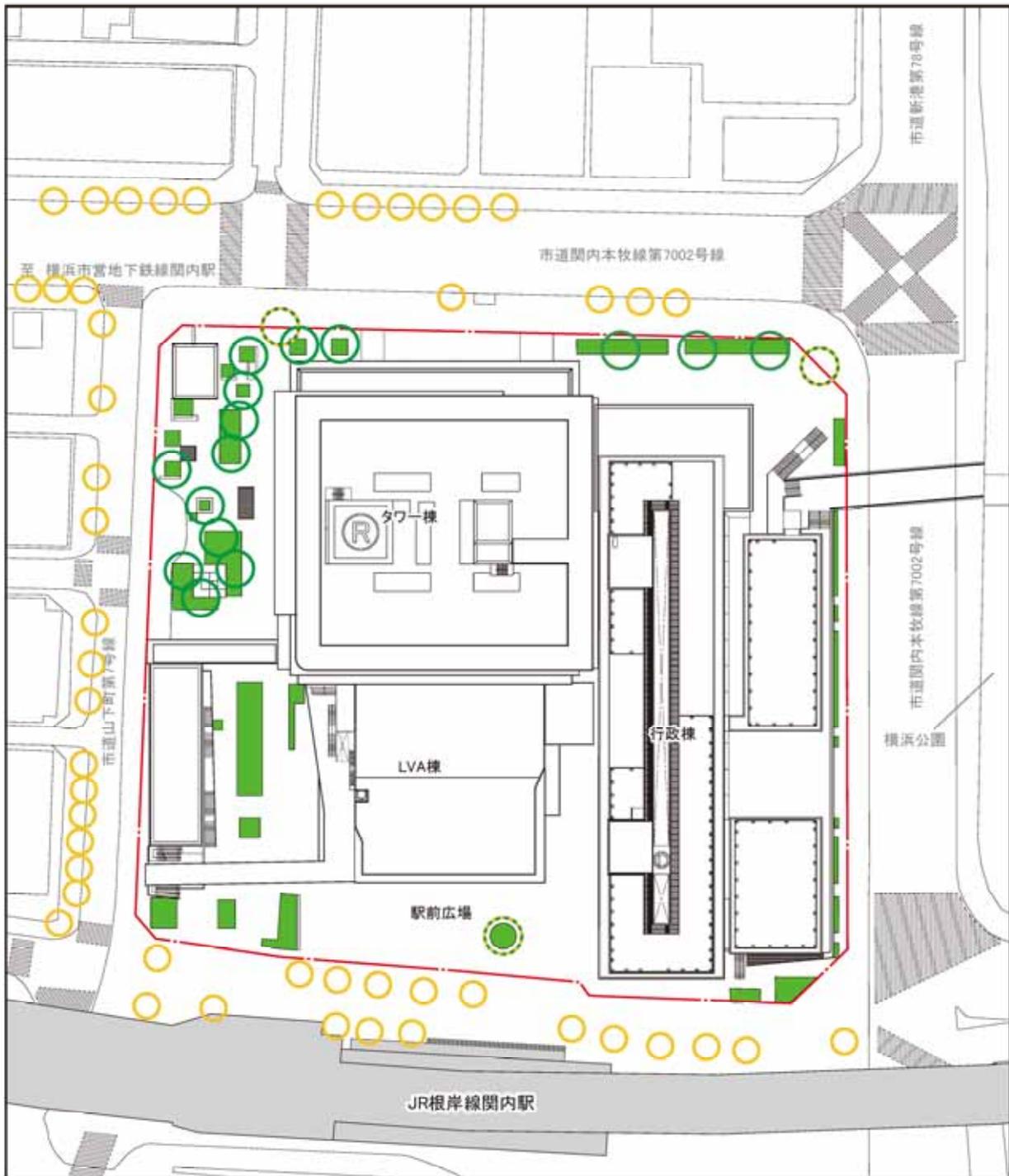
対象事業実施区域内の緑化に関しては、「緑の環境をつくり育てる条例」（昭和 48 年 6 月、横浜市条例第 47 号）で必要とされる緑化率（5.0%）以上となる 7.5%の緑化面積を確保する予定とし、質の高い緑を十分に創出し、環境形成を図ります。

なお、図 2.6-2 に示した地上部の緑化及び高木植栽のほか、建築物上（屋上等）の緑化も検討していきます。

表 2.6-2 緑化面積

対象事業実施区域面積	約 16,520 m <sup>2</sup>
「緑の環境をつくり育てる条例」で必要とされる緑化率	5.0%
対象事業で計画している緑化率*	7.5%
対象事業で計画している緑化面積	約 1,239 m <sup>2</sup>

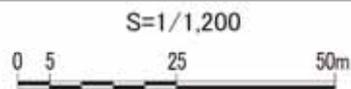
※今後策定される地区計画により規定される予定の緑化率の最低限度を前提としたものです。



凡例

- 対象事業実施区域
- 緑地
- 樹木（高木）
- 樹木（既存樹木（クスノキ））
- 街路樹（対象事業実施区域外）

図2.6-2 緑化計画図



## 2.7 施工計画

### 1) 工事概要

本事業の工事概要は、表 2.7-1 に示すとおりです。

施工計画の策定及び工事の実施にあたっては、対象事業実施区域の外周を仮囲い（高さ 3.0m）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。

対象事業実施区域の東側に横浜公園（横浜スタジアム）が隣接していますが、対象事業実施区域内東側で行う工事は、旧横浜市庁舎の一部である行政棟を利用したリニューアル工事となるため、この工事の実施が周辺環境へ与える影響は比較的小さいものと考えます。また、恒常的な夜間工事は想定していないことから、対象事業実施区域周辺における歩行者が特に集中すると考えられるプロ野球公式戦（ナイター）終了時においても影響は小さいものと考えられます。

しかしながら、デーゲームの開催やナイターの試合開始前等、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	対象事業実施区域の外周に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	対象事業実施区域内の既存建築物（議会棟）及び舗装等を解体します。行政棟は、現位置で保全し、ホテルに用途転換するため、既存の内装等を解体します。
山留工事	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の構築、または親杭横矢板を構築し、掘削に伴う周辺地盤の変形を防止していきます。
掘削工事	油圧ショベル（バックホウ）を用い、表層より順次掘削を行います。2次掘削以降は、根徹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、主に構台上のクローラ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。 行政棟は、内装等のリニューアル工事を行います。
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。

2) 工事工程

本事業は、令和3年後半から令和7年までの約5年間の工事期間を予定しています。  
 工事工程表は、表2.7-2に示すとおりです。

表 2.7-2 工事工程表

	工種	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
外構	解体工事	■				
タワー棟	解体工事	■	■	■		
	準備工事	■				
	山留工事		■	■	■	■
	杭工事		■			
	土工事		■	■		
	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					■
	検査					
LVA棟	解体工事		■			
	山留工事		■			
	杭工事		■			
	土工事				■	
	基礎躯体工事				■	
	地上鉄骨工事				■	
	地上躯体工事				■	■
	外装工事				■	■
	内装工事				■	■
	外構工事					■
検査						■
行政棟	解体工事		■	■		
	準備工事		■			
	山留工事		■	■		
	杭工事		■			
	土工事		■	■		
	基礎躯体工事		■	■		
	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				■	
検査					■	

### 3) 工事用車両の主な走行ルート

本事業の工事に伴い、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。

本事業の工事用車両の主な走行ルートは、図 2.7-1 に示すルートを予定しており、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 7 号線沿いに計 6 箇所整備し、それぞれ左折イン左折アウトで入出庫させる計画としています。

なお、工事用車両の出入口は、工事の進捗、作業内容、施工範囲等に応じて、必要な箇所のみ使用します。

### 4) 工事時間帯

工事時間は、原則として 8 時から 18 時までとしますが、作業の都合上やむを得ない場合（コンクリート打設工事等）、時間外に作業を実施する場合があります。

なお、日曜日は原則休工とします。

### 5) 工事中の環境対策

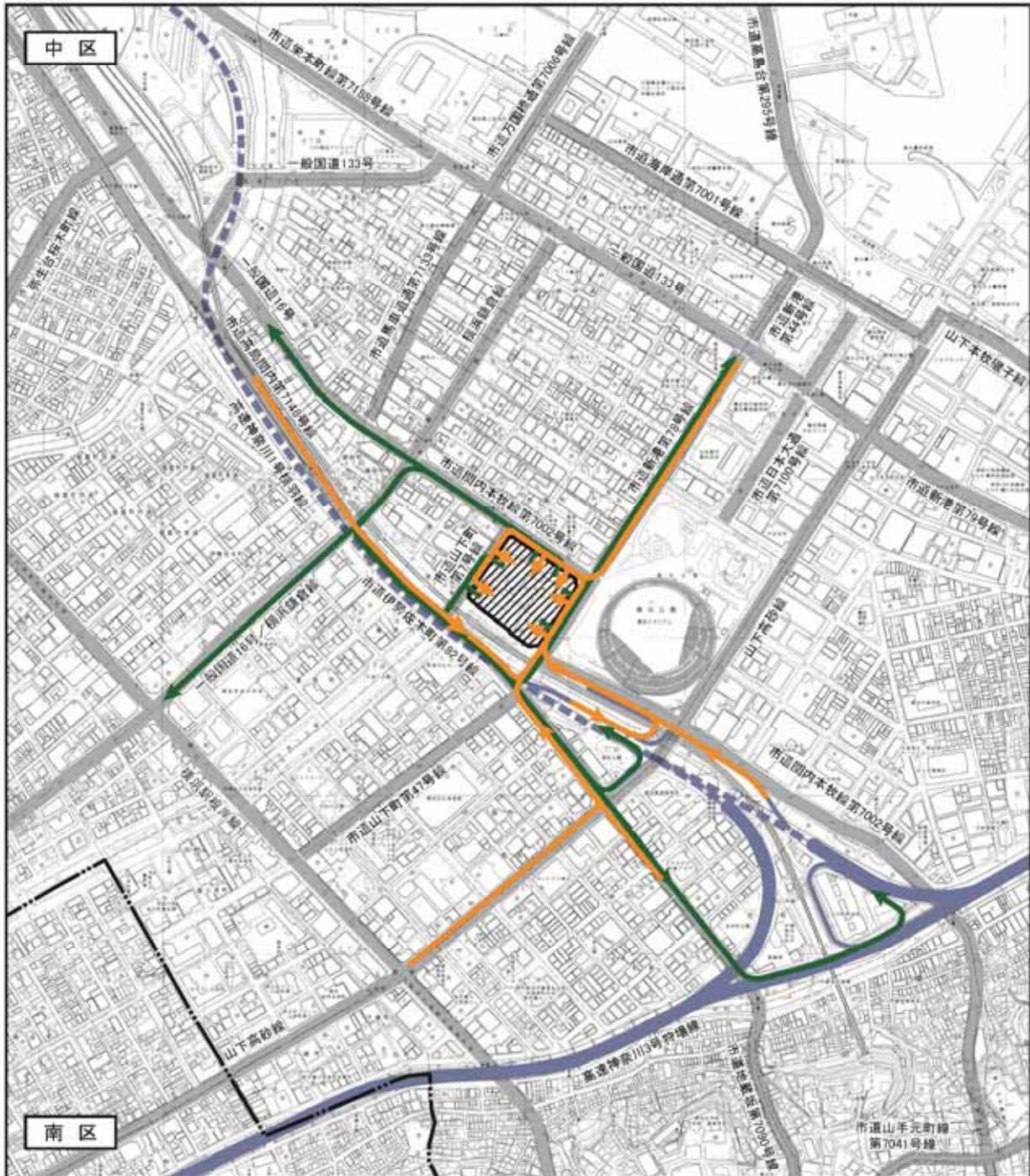
本事業の工事にあたっては、以下のような環境対策を講じていきます。

- ・ 工事区域境界には仮囲いを設置します（図 2.7-2 参照）。
- ・ 最新の排出ガス対策型、低騒音型建設機械を極力採用するとともに、正常な運転を実施できるよう、建設機械の整備・点検を徹底します。
- ・ 工事計画の策定にあたっては、工事の平準化、建設機械の効率的稼働に努めます。
- ・ 工事関係者に対して、入場前教育や作業前ミーティングにおいて建設機械のアイドリングストップの徹底を周知し、無用な空ぶかしや高負荷運転をしないための指導・教育も徹底します。
- ・ 建設機械の省燃費運転を推進します。
- ・ 「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき、許可を受けた産業廃棄物収集運搬業者及び産業廃棄物処分業者に委託し、産業廃棄物管理票を交付して運搬・処分先を明確にし、適正に処理します。
- ・ 建設発生土は、搬出運搬時に飛散等が生じないように荷台カバー等を使用するなど適切な対策を講じ、適切な処分場等の受入先へ搬出していきます。
- ・ 既存建物の解体にあたっては、事前にアスベスト含有建材の調査を行い、アスベスト含有建材が存在していた場合には、関係官庁と協議し、アスベストの飛散防止措置を実施します。アスベストの収集、運搬及び処分にあたっては、法令等に基づき、梱包による飛散防止の対策を実施するなど適切な処理・処分を行います。

## 6) 工事中の安全対策（事故防止等）

本事業の工事にあたっては、以下のような安全対策を講じていきます。

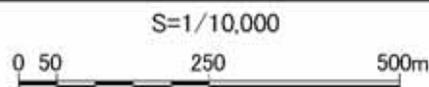
- ・各工程の工事着手前に、工事作業員参加によるリスクアセスメントを実施し、危険作業を排除します。
- ・朝礼、災害防止協議会等での事故事例の周知や、転落・墜落防止対策等の安全教育を徹底し、工事中の類似災害の防止に努めます。
- ・工事敷地内の作業ルートを適確に定め、工事作業員に周知することで接触災害を防ぎます。
- ・車両出入口には適宜、交通誘導員を配置して歩行者や一般通行車両の安全に配慮します。
- ・使用する工事用車両出入口の箇所数は、工事の進捗、作業内容、施工範囲等に応じて、必要最小限となるように調整します。
- ・工事中は必要に応じて仮設歩道を設け、「工事中の歩行者に対するバリアフリー推進ガイドライン」（平成 17 年 6 月、横浜市）を参考にして、安全で円滑な歩行空間の確保に努めます。
- ・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、養生等の対策を実施します。



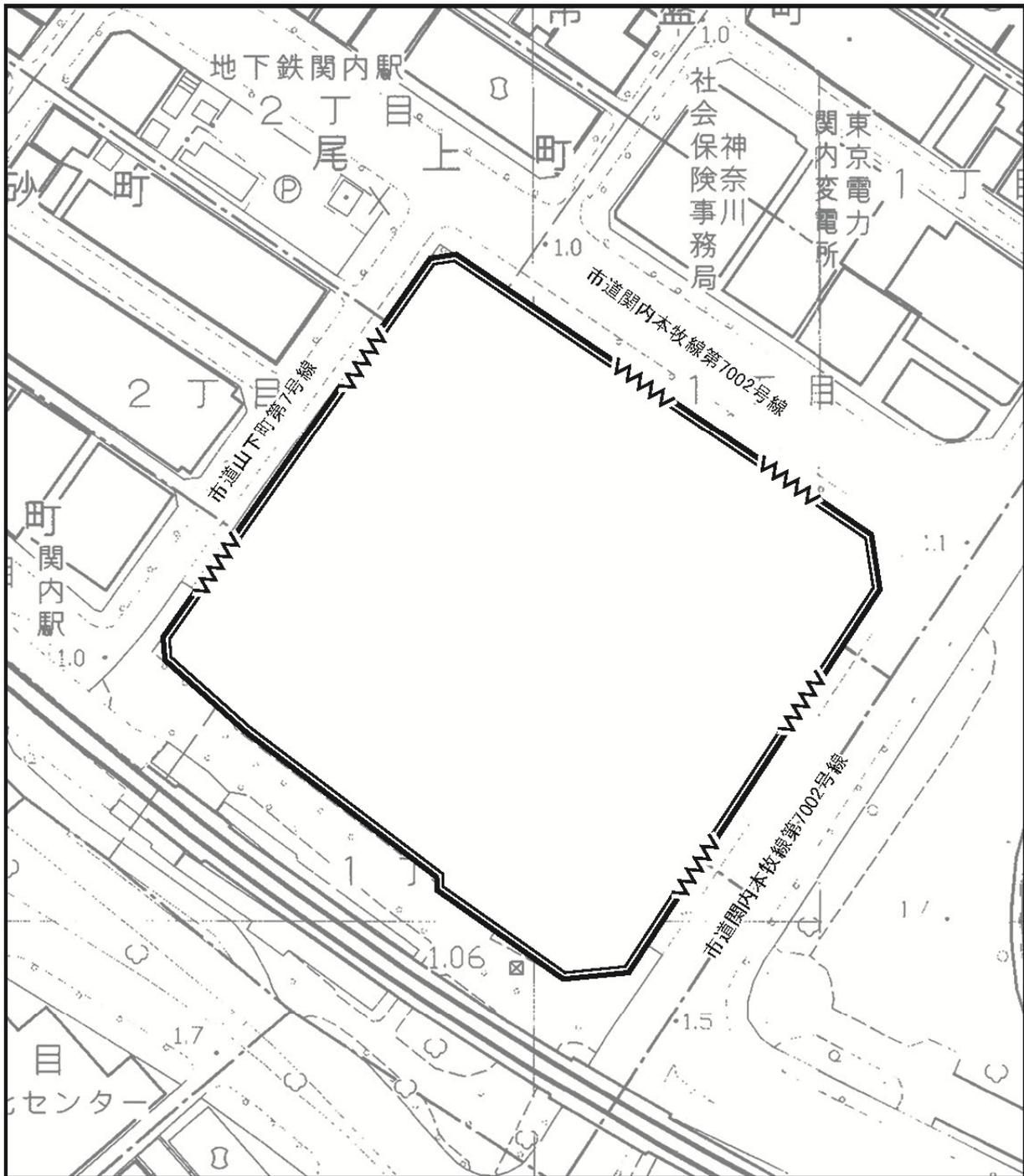
凡例

- |   |   |
|---|---|
|  対象事業実施区域    |  主な入庫ルート |
|  区界          |  主な出庫ルート |
|  都市高速道路      |   |
|  都市高速道路（地下部） |   |
|  一般道路        |   |

図2.7-1 工事用車両の主な走行ルート図



この地図の作成に当たっては、横浜市発行の1/2500地形図を使用しています。（横浜市地形図複製承認番号 令元建都計第9115号）



凡例

-  対象事業実施区域
-  仮囲い (H=3.0m)
-  車両出入口

※仮囲いの位置等は、今後の協議により変更する可能性があります。

図2.7-2 仮設配置図

S=1/1,500



この地図の作成に当たっては、横浜市発行の1/2500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令元建都計第9115号)

## 2.8 計画を策定した経緯

### 2.8.1 開発計画の策定経緯

新市庁舎整備事業と本事業の経緯と今後の予定は、表 2.8-1 に示すとおりです。

横浜市では、施設や設備の老朽化、執務室の分散化、市民対応スペースの不足、社会状況への対応、災害対策といった面の改善のため、横浜市中区本町六丁目において新市庁舎の整備が進められ、令和 2 年 6 月から供用開始しています。

現市庁舎街区（対象事業実施区域）については、平成 31 年 1 月に横浜市により、市庁舎移転後の関内・関外地区の賑わい創出を図るため、公募型プロポーザル方式により開発事業者公募が行われ、令和元年 9 月に、複合施設（業務施設、教育施設、観光・集客施設、商業施設、宿泊施設等）の新設を提案した三井不動産株式会社を代表事業者とした 8 社で構成するグループが、事業予定者に選定されました。

なお、対象事業実施区域を含む「関内駅前地区」の地区計画については、コンセプトプラン等の上位計画を踏まえたまちづくりを目指すために、都市計画手続（地区計画の決定及び特別用途地区の変更）が進められており、令和 2 年 10～11 月に横浜市素案説明会、同 12 月に公聴会（横浜市ホームページ上での書面による意見の公開）が開催されました。

表 2.8-1 新市庁舎整備事業と本事業の経緯と今後の予定

	新市庁舎整備事業	本事業
平成 19 年 12 月	新市庁舎整備構想案公表	——
平成 24 年 12 月	新市庁舎整備基本構想（案）公表・市民に意見の募集	——
平成 25 年 3 月	新市庁舎整備基本構想策定	——
平成 26 年 3 月	新市庁舎整備基本計画策定	——
平成 28 年 3 月	横浜市新市庁舎管理基本方針策定	——
平成 28 年 11 月	——	実施方針（素案）公表・市民に意見の募集・サウンディング型市場調査の実施
平成 29 年 3 月	——	実施方針策定
平成 29 年 6 月	横浜市新市庁舎管理計画策定	——
平成 29 年 8 月	工事着手	——
平成 30 年 10 月	——	コンセプトブック（案）公表・市民に意見の募集・サウンディング型市場調査の実施
平成 31 年 1 月	——	コンセプトブック策定・開発事業者公募開始
令和元年 9 月	——	事業予定者決定
令和元年 12 月	——	コンセプトプラン（案）公表・市民に意見の募集
令和 2 年 1 月	本体工事完了	コンセプトプラン策定
令和 2 年 3 月	——	関内・関外地区活性化ビジョン策定
令和 2 年 6 月	新市庁舎供用開始	——
令和 3 年（予定）	——	解体・建設工事着手
令和 7 年下期（予定）	——	供用開始

資料：横浜市ホームページ（令和 2 年 10 月調べ）

横浜市新市庁舎整備パンフレット（平成 29 年 7 月、横浜市）

## 2.8.2 環境配慮検討の経緯

対象事業実施区域は、コンセプトプラン等の上位計画や今後横浜市により策定される「関内駅前地区」の地区計画の内容に基づいて事業計画の検討を行っています。

### 1)建物の規模・構造等の検討経緯

本事業の建築物の高さは、「関内駅前地区」の地区計画に規定されることを前提として、約170mと計画しています。

タワー棟については、建物の幅をスリムにし、JR根岸線関内駅や横浜スタジアム側からセットバックさせるとともに、外壁デザインの工夫により地区の景観との調和に配慮しつつもシンボル性を持たせ、歩行者の視点からの圧迫感の軽減に配慮しています。

また、60年間横浜の発展と中枢機能を担ってきた行政棟は、その歴史的・景観的価値を踏まえ、現状の位置においてホテル機能に転換させることで、景観資源として保全活用していく計画としています。JR根岸線関内駅に面して配置するLVA棟は、ともに計画建築物の低層部を構成する行政棟の格子フレームに調和したデザインとすることで街並みの連続性に配慮していきます。

さらに、計画建築物には、制震構造等の採用等を検討し、地震時の建築物本体の損傷をできるだけ小さくするようにしていきます。

### 2)環境影響低減等の検討経緯

本事業では、コンセプトプラン等の上位計画を踏まえ、省エネルギー機器の導入検討、環境制御技術等の採用により運用エネルギーの低減を図ります。

緑地については、「関内駅前地区」の地区計画に規定されることを前提として、緑化率7.5%を確保する予定としています。

また、工事中は大気汚染、騒音・振動、廃棄物の発生等の環境負荷を極力低減させるために、工事の平準化、建設機械の稼働や車両走行の時間集中の回避等、施工計画の検討を行っていきます。

さらに、供用後においては、従業員は原則として、公共交通機関による通勤を推奨し、施設利用者に対しては公共交通機関の利用を呼びかけるなど、交通集中の回避に努め、自動車交通の円滑化や大気汚染、騒音等の発生を極力抑える施策を講じていく計画です。

なお、本事業では、令和2年2月19日の配慮市長意見書の送付を受け、植栽樹種の選定にあたっての生物多様性に対する配慮や、電気、通信等の主な設備機械をタワー棟の9、10階や行政棟等の屋上に、非常用発電機及び備蓄倉庫を浸水の被害を受けない高さに設置するなど、事業計画の検討を進めています。

## 2.8.3 事業スケジュール案

本事業は、令和元年度に基本設計、令和2年度から実施設計を行い、並行して関係機関協議を実施していきます。令和3年後半から解体、建設工事を順次行い、令和7年下期の供用開始を目指しています。