



横浜市現市庁舎街区活用事業 方法書のあらまし

三井不動産株式会社
(代表事業者)

本日の説明内容

1. 事業計画の概要
2. 配慮市長意見の内容及び事業者の見解
3. 環境影響要因の抽出、評価項目の選定
4. 調査、予測及び評価の手法
5. 方法書対象地域

事業計画の概要

対象事業実施区域の位置

方法書p. 4



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500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)

対象事業実施区域の現況



(令和元年撮影)

5

土地活用の目的

平成29年3月

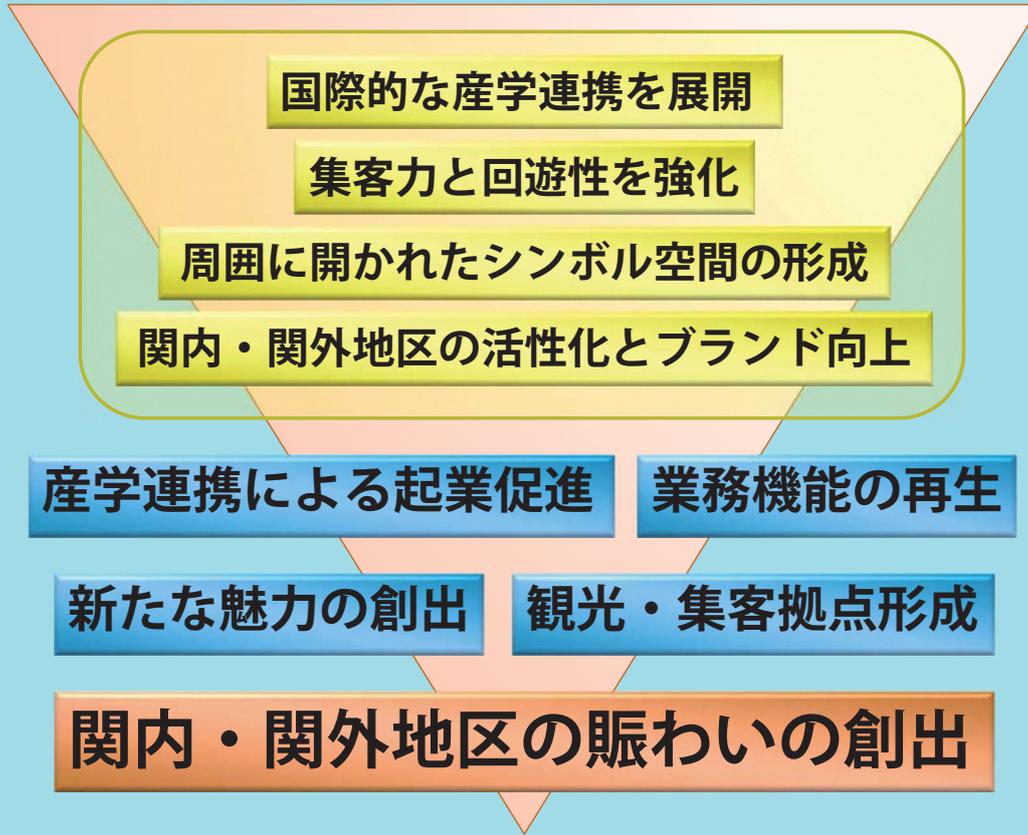
「横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針」策定

土地活用の目的

- 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。
- ② 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。
- ③ 横浜らしい街並み景観を誘導します。

6

事業コンセプト



7

事業の概要

事業者の氏名	三井不動産株式会社 代表取締役社長 菰田正信
事業の名称	横浜市現市庁舎街区活用事業
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131,000㎡
計画区域	横浜市中区港町1丁目1番地

8

事業の概要

事業者の氏名	三井不動産株式会社 代表取締役社長 菰田正信
事業の名称	横浜市現市庁舎街区活用事業
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131,000m ²
計画区域	横浜市中区港町1丁目1番地

施設配置図

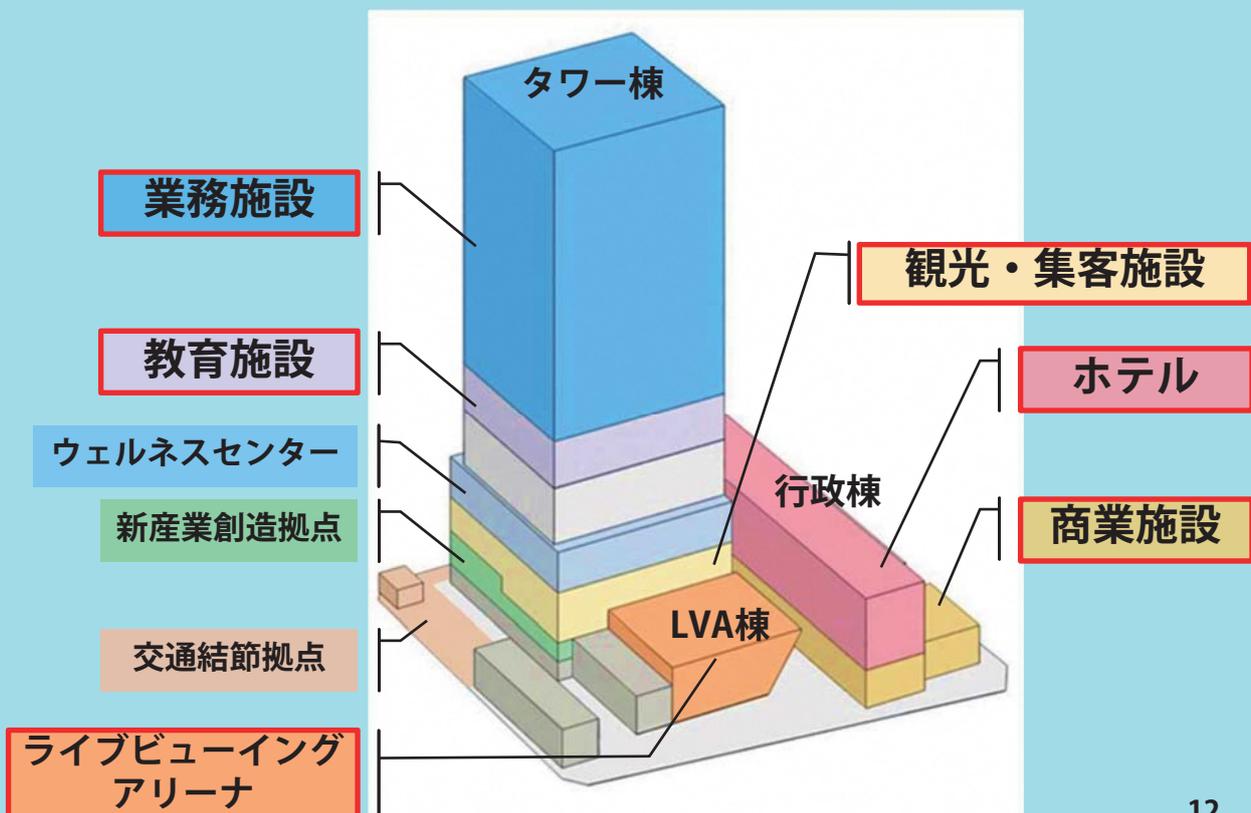


広場空間の配置



11

施設概要図



12

交通計画：関係車両走行ルート



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500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）

13

交通計画：関係車両走行ルート



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500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）

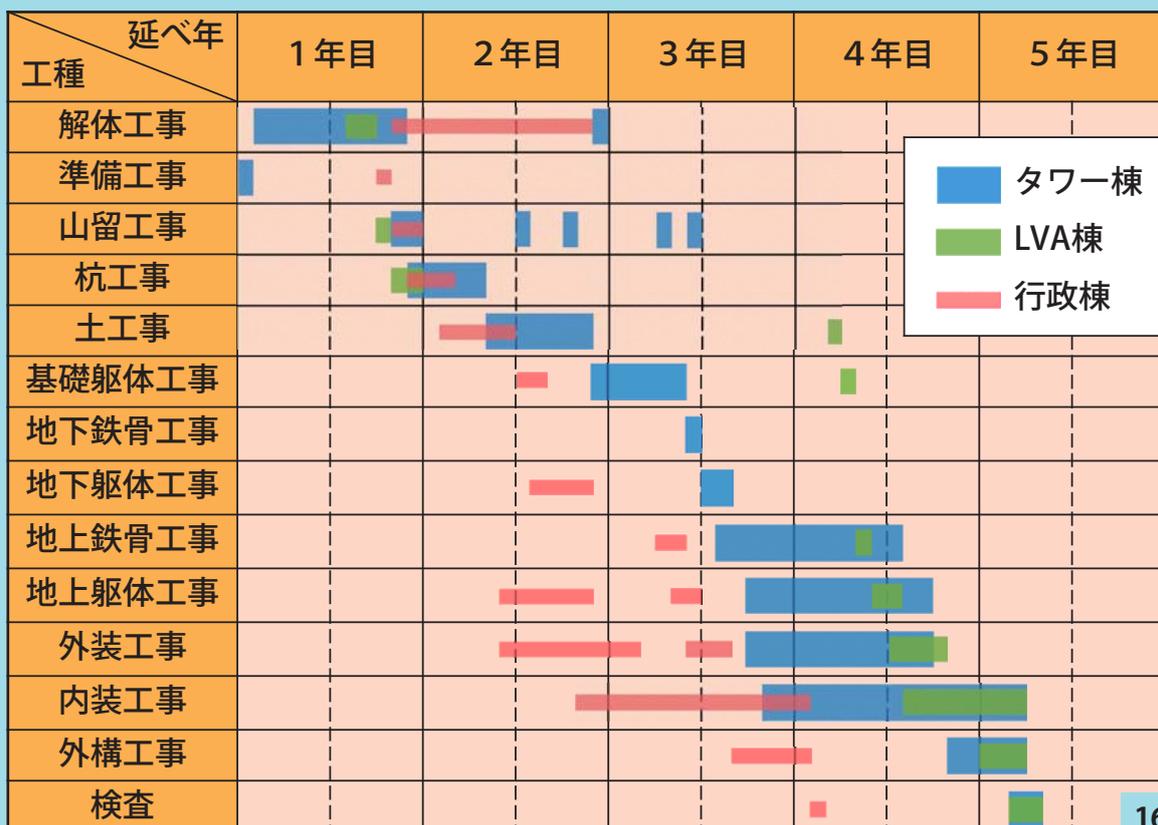
14

緑の保全と創造



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500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）

施工計画：工事工程



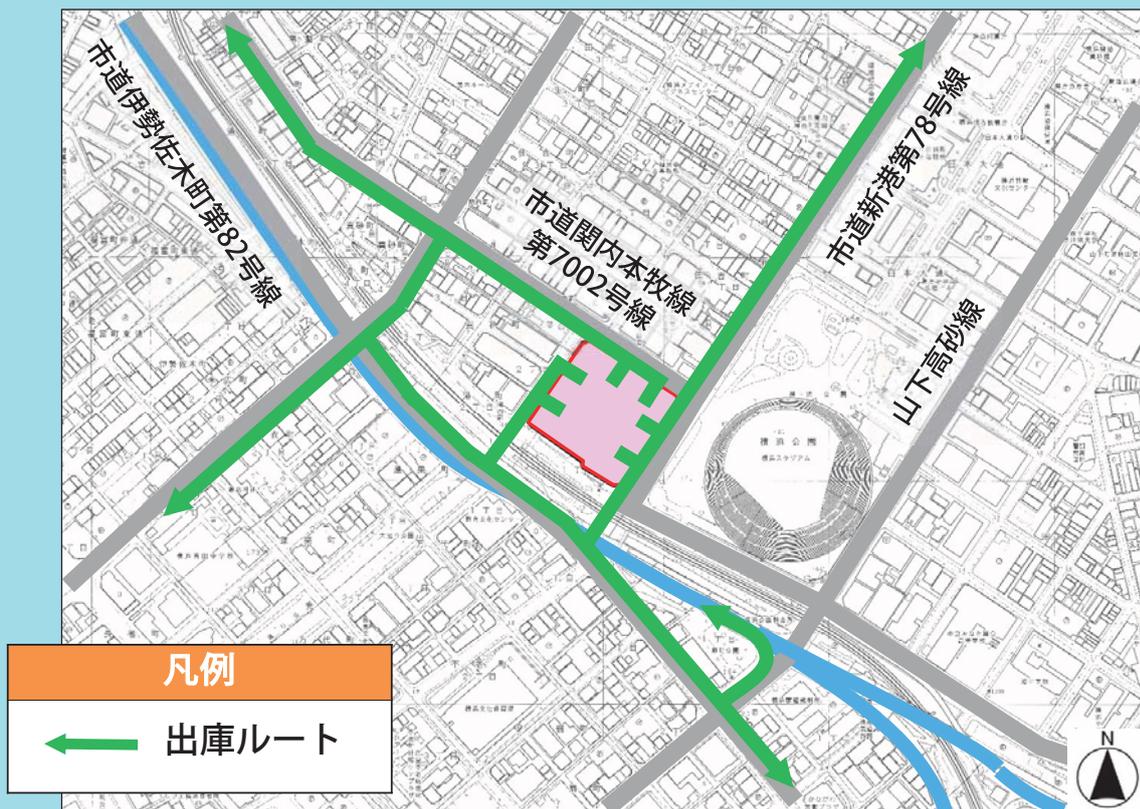
施工計画：工事車両走行ルート



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500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）

17

施工計画：工事車両走行ルート



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500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）

18

事業スケジュール案

令和元年度～令和2年度

基本設計、実施設計、関係機関協議

令和3年～令和7年

解体、建設工事

令和7年中

供用開始

19

**配慮市長意見の内容及び
事業者の見解**

20

市長意見の内容

■全般的事項（全5項目）

(1)	方法書以降の図書の作成に当たっては、分かりやすく丁寧な説明に努める
(2)	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、各々の検討状況を方法書に記載する
(3)	事業の進展において、横浜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努める
(4)	配慮事項に対する配慮の内容については、全体的な視点で引き続き検討する
(5)	事業の計画、工事、供用の各段階において、相互に事業者間でコミュニケーションを図り、積極的な情報提供や丁寧な説明に努める

市長意見の内容

■配慮指針に掲げられている事項（全14項目）

(1)	近隣に横浜公園やJR根岸線関内駅がある計画区域周辺の土地利用状況及び地域社会等を踏まえ、周辺環境への影響も考慮し、施設配置等の検討に努める
(2)	工事中及び供用時の車両走行ルートや入出庫等の検討 ・歩行者及び一般車両の安全確保 ・特に、隣接する横浜公園でのイベント時における鉄道駅の利用者の安全確保に努める
	工事中の建設作業に伴う騒音及び振動について、影響を低減するための対策を検討
(3)	CASBEE 横浜において上位ランクの取得に努める

市長意見の内容

■配慮指針に掲げられている事項（全14項目）

(4)	生物の種類等の特性を踏まえた 生育環境の創出に努める。
	屋上緑化について検討
	様々な緑化技術や事例、周辺樹木を参考にして 緑化を検討
	計画区域内に、水辺環境の創出を検討

市長意見の内容

■配慮指針に掲げられている事項（全14項目）

(5)	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
	導入後もBEMS等によりエネルギー使用量を 把握・分析し、適宜運用改善を図るとともに、 定期的に内容を見直すよう努める
(6)	積極的にグリーン購入及びグリーン電力導入に努める
(7)	施設利用者にも公共交通機関の利用を促すなど、自動車 の利用をできるだけ抑えるよう検討
(8)	低炭素型あるいは低燃費型の工事用車両及び建設機械 の使用を検討
	掘削土等は可能な限り発生を抑制したうえで、 近隣の建設工事現場での使用を検討

市長意見の内容

■配慮指針に掲げられている事項（全14項目）

	計画区域周辺で開発する事業者も含めた関係者等と調整し、景観軸の形成に配慮
(9)	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、 圧迫感の低減・動物への配慮について検討
(10)	浸水させない構造や避難設備の採用を更に検討
(11)	工事中及び供用時の車両走行ルートや入出庫等の検討 ・歩行者及び一般車両の安全確保 ・特に、隣接する横浜公園でのイベント時における 鉄道駅の利用者の安全確保に努める
	施設利用者にも公共交通機関の利用を促すなど、 自動車の利用をできるだけ抑えるよう検討

25

市長意見の内容

■配慮指針に掲げられている事項（全14項目）

(12)	日照障害についての配慮の内容を検討
(13)	雨水の有効利用を検討
(14)	地盤特性を詳細に把握するとともに、 計画区域及びその周辺に影響が生じないように 液状化対策を検討
	計画区域周辺と一体的な防災機能の整備に努める

26

環境影響要因の抽出、 評価項目の選定

27

環境影響要因の抽出

方法書p. 133

工事中	建設機械の稼働	
	工事用車両の走行	
	地下掘削	
	建物の建設（建物の解体も含む）	
供用後	施設の存在	建物の存在
	施設の供用	建物の供用
		関連車両の走行

28

環境影響要因と評価項目の関連表

■工事中

環境影響評価項目		環境影響要因			
		建設機械の稼働	工事用車両の走行	地下掘削	建物の建設
細目					
廃棄物・建設発生土	一般廃棄物				●
	産業廃棄物				●
	建設発生土			●	
大気質	大気汚染	●	●		●
騒音		●	●		
振動		●	●		
地盤	地盤沈下			●	
地域社会	交通混雑		●		
	歩行者の安全		●		

環境影響要因と評価項目の関連表

■供用後

環境影響評価項目		環境影響要因		
		施設の存在	施設の供用	
細目		建物の存在	建物の供用	関連車両の走行
温室効果ガス	温室効果ガス		●	
生物多様性(動物)	動物	●		
廃棄物・建設発生土	一般廃棄物		●	
	産業廃棄物		●	
大気質	大気汚染		●	●
騒音			●	●
振動				●
電波障害	テレビジョン電波障害	●		
日影	日照阻害	●		
風害	局地的な風向・風速	●		
安全	浸水	●		
地域社会	交通混雑		●	●
	歩行者の安全			●
景観	景観	●		

調査、予測及び評価の手法

31

方法書p. 143

温室効果ガスの主な調査手法

調査項目	調査手法	
温室効果ガスに係る原単位の把握	資料	「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル」等より、予測式及び原単位を整理
排出抑制対策の実施状況	資料	横浜市で取り組まれている地球温暖化対策等を整理

32

温室効果ガスの予測手法

■供用後

予測手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
設備機器等の稼働に伴う温室効果ガスの排出量及びそれらの削減の程度	供用後、事業活動が定常の状態になる時期	対象事業実施区域	設置を予定している設備機器等の種類、規模、能力等を整理のうえ、「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル」等に基づき算定

生物多様性（動物）の主な調査手法

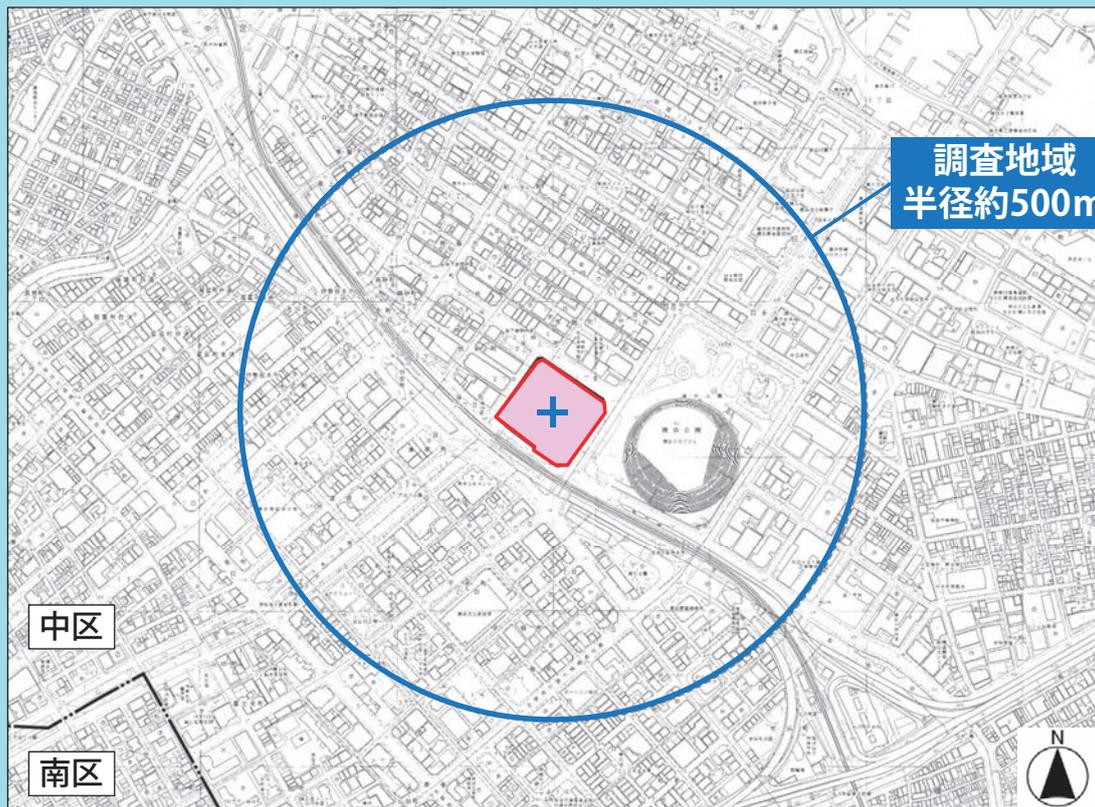
調査項目	調査手法	
動物の状況	資料	鳥類や昆虫類が好む樹種に関する既存資料の収集・整理及び事業計画の整理

生物多様性（動物）の主な調査手法

調査項目	調査手法
動物の状況	<p>対象事業実施区域及び周辺において生息する一般的な動物種を調査</p> <ul style="list-style-type: none"> • ほ乳類 任意観察法、フィールドサイン法 1日間×3季（春季、夏季、秋季） • 鳥類 任意観察法 1日間×4季（春季、夏季、秋季、冬季） • 両生類及びは虫類 任意観察法 1日間×3季（春季、夏季、秋季） • 昆虫類 任意観察法、任意採取法 1日間×3季（春季、夏季、秋季）

35

生物多様性（動物）の主な調査手法



36

この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500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）

生物多様性（動物）の予測手法

■供用後

予測手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
建物の存在に伴う動物相の変化の内容及びその程度	工事完了後、動物の生息環境が安定するまでの期間	現地調査地域	調査で把握した動物相と緑化計画の内容を重ね合わせるなどにより、対象事業実施区域内の動物種の生息環境の創出の効果を定性的に予測

廃棄物・建設発生土の主な調査手法

調査項目	調査手法	
廃棄物及び建設発生土の処理処分の状況	資料	横浜市における廃棄物及び建設発生土の処理の状況等を既存資料の収集・整理により把握

廃棄物・建設発生土の予測手法

■工事中

予測手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
一般廃棄物	工事期間中	対象事業 実施区域	整理した一般廃棄物発生原単位を用いて算定
産業廃棄物			整理した工事に係る産業廃棄物発生原単位を用いて算定
建設発生土			施工計画より発生量を算定

廃棄物・建設発生土の予測手法

■供用後

予測手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
一般廃棄物 産業廃棄物	供用後、 事業活動が 平常の状態 になる一年	対象事業 実施区域	整理した各種施設用途の一般廃棄物及び産業廃棄物の発生原単位を用いて算定

大気質の主な調査手法

調査項目	調査手法	
大気質の状況 ・窒素酸化物 ・浮遊粒子状物質	現地	一般環境大気質として、公定法により二酸化窒素及び浮遊粒子状物質を測定 また、簡易測定法（PTIO法）により二酸化窒素を測定 7日間×24時間×2季（冬季、夏季）
		沿道大気質として、簡易測定法（PTIO法）により二酸化窒素を測定 7日間×24時間×2季（冬季、夏季）
気象の状況 ・風向、風速	現地	風向、風速を測定 7日間×24時間×2季（冬季、夏季）

34

大気質の主な調査手法



42

この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500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）

大気質の予測手法

■工事中

予測手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
建設機械の稼働に伴う大気質濃度	建設機械の稼働による影響が最大となる時期	最大着地濃度の出現する地点を含む範囲	大気拡散式(プルーム・パフ式)により、 年平均値及び1時間値(16風向) を予測
工事用車両の走行に伴う大気質濃度	工事用車両の走行による影響が最大となる時期	現地調査地点	大気拡散式(プルーム・パフ式)により、 年平均値 を予測

43

大気質の予測手法

■供用後

予測手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
設備機器等の稼働に伴う大気質濃度	供用後、事業活動が平常の状態になる時期	最大着地濃度の出現する地点を含む範囲	大気拡散式(プルーム・パフ式)により、 年平均値 を予測
関係車両の走行に伴う大気質濃度		現地調査地点	

44

騒音の主な調査手法

調査項目	調査手法	
騒音の状況 ・一般環境騒音 ・道路交通騒音	現地	「騒音に係る環境基準について」に定める方法に準拠し、測定 平日（24時間）×1回 休日（24時間）×1回

騒音の主な調査手法



騒音の予測手法

■工事中

予測手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
建設機械の稼働に伴う騒音	建設機械の稼働による影響が最大となる時期	敷地境界から約100mの範囲	騒音の伝搬理論式により騒音レベル「90%レンジの上端値 (L_{A5})」を予測
工事用車両の走行に伴う道路交通騒音	工事用車両の走行による影響が最大となる時期	現地調査地点	日本音響学会式 (ASJ RTN-Model) により「等価騒音レベル (L_{Aeq})」を予測

47

騒音の予測手法

■供用後

予測手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
設備機器等の稼働に伴う騒音	供用後、事業活動が平常の状態になる時期	敷地境界から約100mの範囲	騒音の伝搬理論式により騒音レベル「90%レンジの上端値 (L_{A5})」を予測
関連車両の走行に伴う道路交通騒音		現地調査地点	日本音響学会式 (ASJ RTN-Model) により「等価騒音レベル (L_{Aeq})」を予測

48

振動の主な調査手法

調査項目	調査手法	
振動の状況 ・一般環境振動	現地	「振動レベル測定方法」(JIS Z 8735)に定める方法に準拠し、測定 平日(24時間)×1回 休日(24時間)×1回
振動の状況 ・道路交通振動	現地	「振動規制法施行規則」に基づく道路交通振動の限度に定める測定方法に準拠し、測定 平日(24時間)×1回 休日(24時間)×1回
地形・地質の状況	現地	「道路環境影響評価の技術手法」に準拠し、地盤卓越振動数を測定

49

振動の予測手法

■工事中

予測手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
建設機械の稼働に伴う振動	建設機械の稼働による影響が最大となる時期	敷地境界から約100mの範囲	振動の伝搬理論式により振動レベルの80%レンジの上端値(L_{10})を予測
工事用車両の走行に伴う道路交通振動	工事用車両の走行による影響が最大となる時期	現地調査地点	「道路環境影響評価の技術手法」に示される計算式により振動レベルの80%レンジの上端値(L_{10})を予測

50

振動の予測手法

■供用後

予測手法			
予測項目	予測時期	予測地域 ・地点	予測方法
関連車両の 走行に伴う 道路交通振動	供用後、 事業活動が 平常の状態に なる時期	現地調査 地点	「道路環境影響評価の 技術手法」に示される 計算式により振動レベル の80%レンジの上端値 (L_{10}) を予測

地盤の主な調査手法

調査項目	調査手法	
地盤変状の状況	資料	既存資料の収集・整理により把握
地質及び 地下水の状況	資料	既存資料の収集・整理により把握

地盤の予測手法

■工事中

予測手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
地下掘削工事に伴う地盤の変化	地下掘削工事時	対象事業実施区域周辺	施工計画から、 地下水位の変動を抑制させる効果 を明らかにし、地盤に対する影響を定性的に予測

電波障害の主な調査手法

調査項目	調査手法	
テレビジョン放送の受信の状況	現地	「建造物によるテレビ受信障害調査要領 テレビ受信状況調査要領」に準拠し、電波測定車により測定
電波到来の状況	資料	地上デジタル放送及び衛星放送の送信状況を把握

電波障害の予測手法

■供用後

予測手法			
予測項目	予測時期	予測地域 ・地点	予測方法
建物の存在 による テレビジョン 電波障害	計画建物が 竣工した時点	対象事業 実施区域 周辺	電波障害計算式に基づき、 遮へい障害及び反射障害 の範囲を予測

日影の主な調査手法

調査項目	調査手法	
日影の状況 ・地形の状況 ・既存建物の状況 ・土地利用の状況	資料	地形図、住宅地図及び土地利用現況図等 の既存資料の収集、整理及び 必要に応じて現地踏査により把握

日影の予測手法

■供用後

予測手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
計画建物による日影の範囲及び変化の程度	計画建物が竣工した時点	計画建物からの日影が想定される範囲	計画建物による時刻別日影図及び等時間日影図を作図し、地形図に重ね合わせることで影響範囲を予測

風害の主な調査手法

調査項目	調査手法	
風の状況	資料	一般風を把握するため、気象台及び周辺の測定局における過去10年間の風向、風速の状況を整理
地形、工作物の状況	資料	地形図等の既存資料の収集、整理及び現地踏査により把握

風害の予測手法

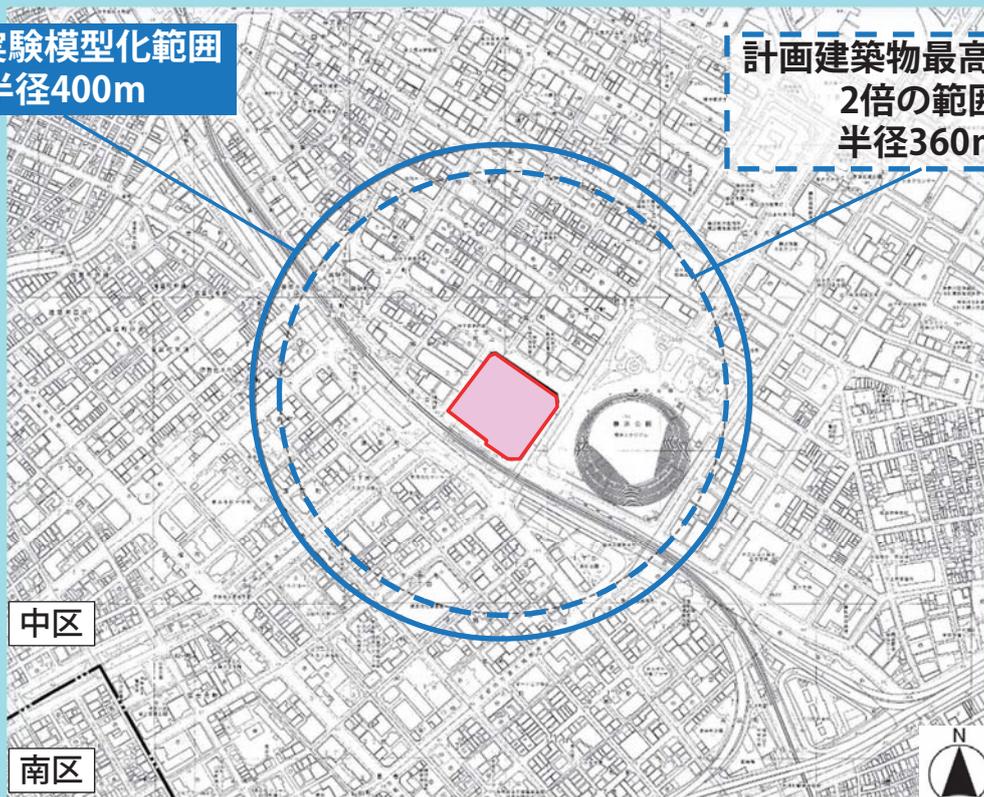
■供用後

予測手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
建物の存在による風環境の変化の程度	計画建物が竣工した時点	対象事業実施区域及び周辺	現地モデルを作成し、 計画建物の建設前後の2ケース 及び必要に応じて 防風対策後のケース で風洞実験を実施

風害の予測手法

風洞実験モデル化範囲
半径400m

計画建築物最高高さの
2倍の範囲
半径360m



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500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)

安全（浸水）の主な調査手法

調査項目	調査手法	
過去の災害等の状況 ・過去の被災の状況	資料	既存資料の収集・整理により把握
周辺の土地利用等の状況 ・既存建築物の状況 ・人口の状況 ・防災体制の状況 (避難場所、避難経路等)	資料	住宅地図等の既存資料の収集・整理 必要に応じて関係者にヒアリング

安全（浸水）の予測手法

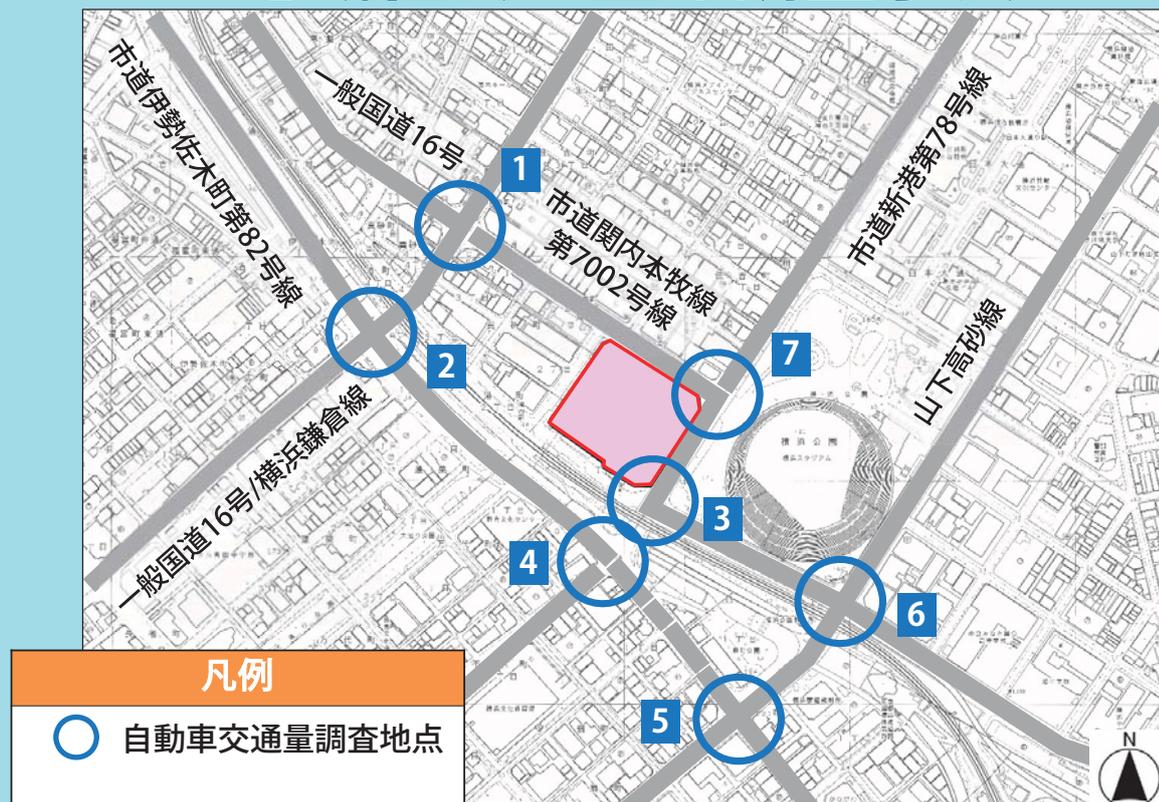
■供用後

予測手法			
予測項目	予測時期	予測地域 ・地点	予測方法
対象事業の 実施による 安全性の 確保	計画建物の 竣工後	対象事業実施 区域内	事業計画から、浸水対策と その効果を明らかにし、 定性的に予測

地域社会の主な調査手法

調査項目	調査手法	
地域交通の状況	現地	時間別に車種別・方向別自動車交通量及び渋滞の状況を測定 平・休日(24時間)×1回
		信号現示を代表的時間帯について測定
歩行者の状況	資料	歩道等の方向別歩行者数、自転車交通量を測定 平・休日(16時間)×1回
		イベント開催時の横浜スタジアム入場者数をヒアリングにより把握

地域社会の主な調査手法



地域社会の主な調査手法



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500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)

65

地域社会の予測手法

■工事中

予測手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
工事用車両の走行に伴う交通混雑(自動車)	工事用車両の走行台数が最大となる時期	現地調査地点	交差点需要率等の算出等により、交通混雑の程度を予測
工事中の歩行者の安全	横浜スタジアムでのイベント開催時	工事用車両走行ルート	交通安全対策等に基づき、交通安全への影響を定性的に予測

66

地域社会の予測手法

■供用後

予測手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
関連車両の走行に伴う交通混雑(自動車)	供用後、事業活動が平常の状態になる時期	現地調査地点	交差点需要率等の算出等により、交通混雑の程度を予測
供用後の歩行者の安全		関連車両走行ルート	交通安全対策等に基づき、交通安全への影響を定性的に予測
	横浜スタジアムでのイベント開催時		

67

地域社会の予測手法

■供用後

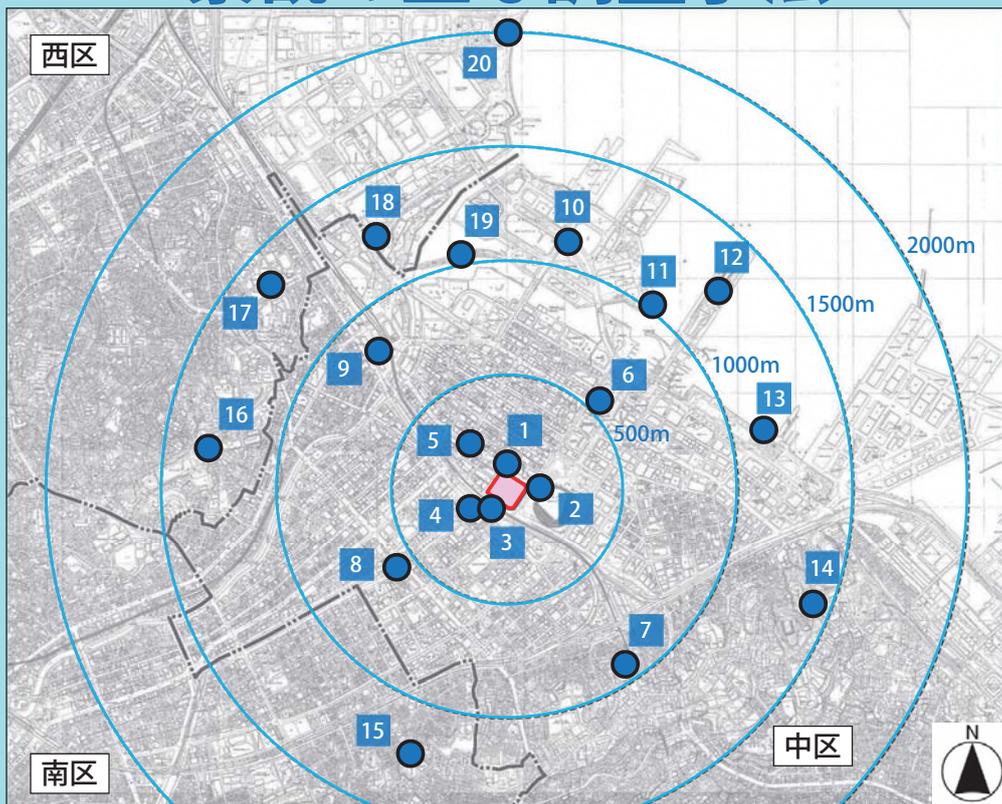
予測手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
建物の供用に伴う交通混雑(歩行者)	供用後、事業活動が平常の状態になる時期	現地調査地点	歩行者サービス水準等の算出等により、交通混雑の程度を予測

68

景観の主な調査手法

調査項目	調査手法	
景観の状況 ・主要な眺望地点からの景観	現地	主要な眺望地点からの眺望の状況を 写真撮影により把握 対象事業実施区域中心から 500mの範囲×5地点 1000mの範囲×4地点 1500mの範囲×10地点 2000mの範囲×1地点

景観の主な調査手法



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500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)

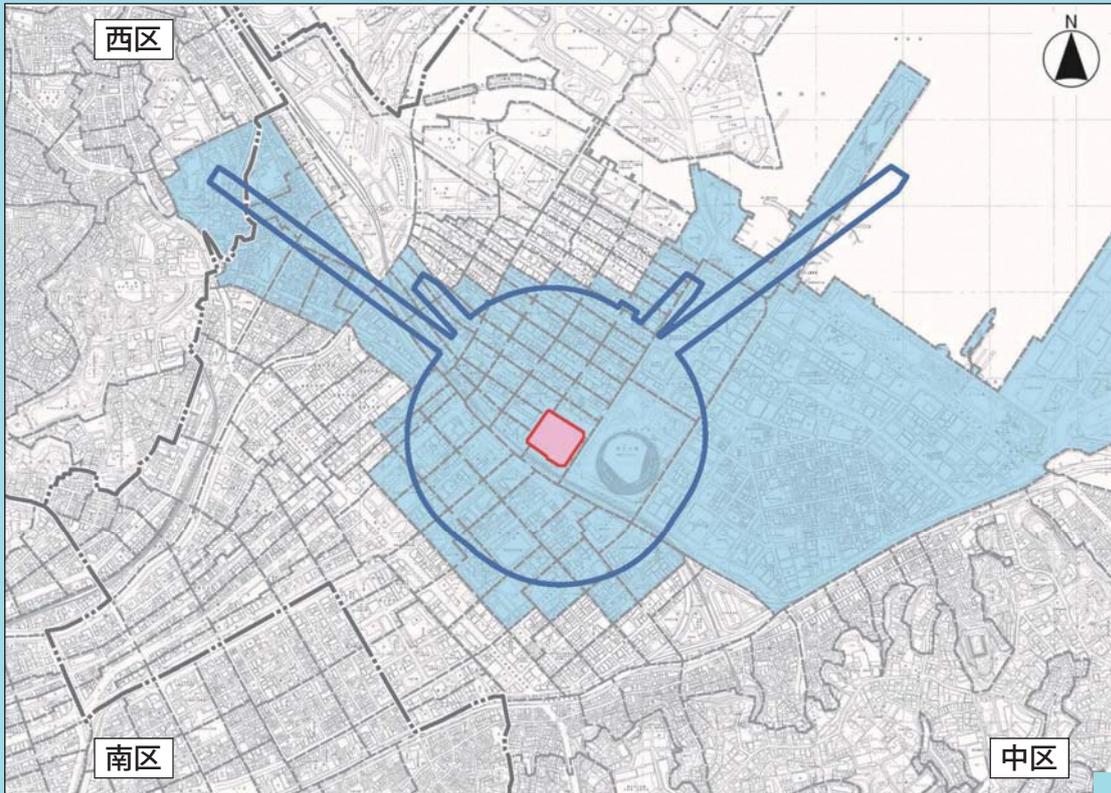
景観の予測手法

■供用後

予測手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
建物の存在により変化する景観の状況	計画建物が竣工した時点	主要な眺望地点より、変化する景観の状況を適切に把握できる地点を選定	フォトモンタージュ作成により、景観の変化の程度を定性的に予測

方法書対象地域

方法書対象地域



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500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）

73



現在のイメージであり、今後、変更する可能性があります。

74