

北仲通北地区（A地区）再開発計画
環境影響評価について
【計画の修正に伴う評価書との比較資料その2】

令和元年12月

株式会社大和地所
住友不動産株式会社

はじめに

北仲通北地区（A地区）再開発計画については、横浜市環境影響評価条例に基づき、平成19年4月に環境影響評価書を提出しました。

北仲通北地区（A地区）再開発計画に係る環境影響評価準備書及び環境影響評価書に係る事項について、平成19年7月に横浜市長より、環境保全の見地からの意見を記載した「審査書」を受理し、平成19年8月「環境影響評価審査書に対する報告書」を提出しました。

その後、平成20年1月から護岸工事を開始し、A-3地区及びA-4地区の保存建物関連工事、解体工事・汚染土壌処理及び区画道路の工事を順次進めましたが、平成20年のリーマンショック等の影響に伴い、平成21年度から工事を一時中断し、事業の見直し等を行いました。

平成25年10月に、A-3地区及びA-4地区の事業見直し（横浜市環境影響評価条例第39条第1項ただし書（軽微な修正）：主要用途の一部変更、建築面積及び延床面積の減少変更、計画戸数、駐車台数並びに建物配置、形状変更等）に伴い「計画の修正に伴う評価書との比較資料」を提出し、平成27年4月よりA-3地区及びA-4地区の工事を開始いたしました。

なお、A-4地区の建築物の高さには変更はなく、延床面積は減少変更であることから、軽微な変更として手続きを行いました。

今回、A-1地区及びA-2地区をA-1・2地区に敷地を一体化したことにより、これまでの2敷地2建物から1敷地1建物へと計画変更します。この計画変更によりA-1地区及びA-2地区の延床面積が10%以上増加するため、横浜市環境影響評価条例第39条第1項に基づく修正届出書を提出しました。この計画の修正に伴う必要な内容並びに、平成25年10月以降、A-3地区及びA-4地区において計画に修正が生じた内容を「計画の修正に伴う評価書との比較資料その2」として整理・検証し、平成19年4月に提出した「評価書」及び平成25年10月に提出した「計画の修正に伴う評価書との比較資料その1」と、比較した資料としてとりまとめました。

構成としては、①評価書、②比較資料その1、③比較資料その2の3段階の記載としました。

また、A-3地区は平成28年6月に竣工し、A-4地区は令和2年1月竣工予定です。

なお、今後、A-1・2地区においては、現行の法令や上位計画・関連計画等に則って設計の検討を行います。

その他、計画地近傍では、桜木町駅前と新港ふ頭とを結ぶロープウェイ計画が進行しています。

＜A-1・2地区変更の概要＞

	①評価書 (平成19年)		②比較資料その1 (平成25年)		③比較資料その2 (今回)
地区名	A-1地区	A-2地区	A-1地区	A-2地区	A-1・2地区
主要用途	業務施設 商業施設	業務施設 商業施設	業務施設 商業施設	業務施設 商業施設	共同住宅 宿泊施設
建築面積	約980㎡	約4,080㎡	約980㎡	約4,080㎡	約5,180㎡
延床面積	約10,880㎡	約68,450㎡	約10,880㎡	約68,450㎡	約98,960㎡
最高高さ	約60m	約170m	約60m	約170m	約162m
建築物の高さ	約45m	約150m	約45m	約150m	約150m
階数	地上11階 地下1階	地上42階 地下2階	地上11階 地下1階	地上42階 地下2階	地上41階 地下3階
住戸数	—	約520戸	—	約575戸	約400戸
駐車台数	約50台	約370台	約50台	約355台	約390台

＜修正を行った事業計画の主な項目＞

事業計画の主な修正項目等は、表-1(1)～(2)に示す通りです。

表-1(1) 主な修正項目及び概要（評価書から比較資料その1）

項目	概要	
事業の規模	主要用途	A-3地区：業務施設、商業施設から結婚式場へ変更 A-4地区：ホテルとりやめ
	建築面積	A-3地区：約4,660㎡から約2,700㎡へ減少 A-4地区：約9,740㎡から約8,300㎡へ減少 全体：約19,460㎡から約16,060㎡へ減少
	延床面積	A-3地区：約21,740㎡から約12,610㎡へ減少 全体：約260,540㎡から約251,410㎡へ減少
	最高高さ	A-3地区：約36mから約30mへ減少 A-4地区：変更なし
	建築物の高さ	A-3地区：約31mから約30mへ減少 A-4地区：変更なし
	階数	A-3地区：地上6階、地下2階から地上6階（地下なし）へ変更 A-4地区：地上52階、地下3階から地上57階、地下3階へ変更
規模	住戸数	A-2地区：約520戸から約575戸へ増加 A-4地区：約730戸から約1,205戸へ増加 全体：約1,250戸から約1,780戸へ増加
	駐車台数	A-2地区：約370台から約355台へ減少 A-3地区：約260台から約250台へ減少 A-4地区：約710台から約760台へ増加 全体：約1,390台から約1,415台へ増加
配置図	A-3地区：形状変更 A-4地区：形状変更	
断面図	A-3地区：形状変更 A-4地区：形状変更	

表-1(2) 主な修正項目及び概要（比較資料その1から比較資料その2）

項目	概要	
事業の規模	地区名称	A-1地区及びA-2地区からA-1・2地区へ変更
	主要用途	A-1・2地区：業務施設、商業施設、共同住宅から共同住宅、宿泊施設へ変更 A-4地区：主要用途に「一部宿泊施設」追加変更
	建築面積	A-1・2地区：A-1地区 約980㎡、A-2地区 約4,080㎡、合計約5,060㎡から約5,180㎡へ増加 全体：約16,060㎡から約16,180㎡へ増加
	延床面積	A-1・2地区：A-1地区 約10,880㎡、A-2地区 約68,450㎡、合計約79,330㎡から約98,960㎡へ増加（24.7%増） 全体：約251,410㎡から約271,040㎡へ増加
	最高高さ	A-1・2地区：A-1地区 約60m、A-2地区 約170mから約162mへ減少
	建築物の高さ	A-1・2地区：A-1地区 約45m、A-2地区 約150mから約150mへ変更なし
規模	階数	A-1・2地区：A-1地区 地上11階、地下1階、A-2地区 地上42階、地下2階から地上41階、地下3階へ変更
	住戸数	A-1・2地区：A-2地区 約575戸から約400戸へ減少 全体：約1,780戸から約1,605戸へ減少
規模	駐車台数	A-1・2地区：A-1地区 約50台、A-2地区 約355台、合計約405台から約390台へ減少 A-3地区：約250台から約40台へ減少 全体：約1,415台から約1,190台へ減少
	配置図	A-1地区及びA-2地区からA-1・2地区へ変更の伴い形状変更
断面図	A-1地区及びA-2地区からA-1・2地区へ変更の伴い形状変更	

目 次

ページ

第1章 審査書に対する対応状況	1-1
1.1 全般的事項	1-1
1.2 個別的事項	1-1
第2章 新事業計画の概要	2-1
2.1 事業者の名称及び住所	2-2
2.2 対象事業の名称	2-2
2.3 事業の種類	2-2
2.4 事業の目的	2-3
2.5 当該対象事業の計画を策定した経緯	2-5
2.6 再開発等促進区を定める地区計画の整備計画概要（都市計画の変更手続き）	2-7
2.7 事業の内容	2-9
2.8 工事計画	2-57
第3章 環境影響評価	3-1
3.1 計画の修正に伴う環境影響評価項目の選定	3-1
3.2 選定した環境影響評価項目の予測評価	3-5
3.2-5.1 大気汚染	3-7
3.2-5.4 騒音	3-17
3.2-5.7 低周波音	3-25
3.2-5.8 電波障害	3-29
3.2-5.9 日照阻害	3-37
3.2-5.10 風害	3-45
3.2-5.11 廃棄物・発生土	3-65
3.2-5.15 景観	3-71
3.3 環境影響の変化の総合的な比較評価	3-101
資料編	資-1
参考資料	参-1

