

北仲通北地区（A地区）再開発計画

環境影響評価方法書に係る答申

平成 18 年 9 月 25 日

横浜市環境影響評価審査会

平成 18 年 9 月 25 日

横浜市長 中 田 宏 様

横浜市環境影響評価審査会
会 長 猪 狩 庸 祐

北仲通北地区（A地区）再開発計画環境影響評価方法書に係る調査審議について（答申）

平成 18 年 6 月 9 日環創環評第 61 号により諮問のありました標記について、当審査会は慎重に調査審議を重ねた結果、次のとおり結論を得たので答申します。

なお、本件に係る方法意見書の作成にあたっては、当審査会で指摘した事項について十分に配慮されるよう申し添えます。

1 全般的事項

(1) 対象事業の内容

ア 対象事業の名称

北仲通北地区（A地区）再開発計画（以下「本事業」という。）

イ 対象事業の種類

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）

ウ 事業者の名称

森ビル株式会社、株式会社大和地所（以下「共同事業者」という。）

エ 対象事業の実施区域

中区北仲通 6 丁目外（以下「計画地」という。）

オ 対象事業の目的

本事業は、森ビル株式会社が所有する旧帝蚕倉庫跡地と株式会社大和地所が所有する、みなとみらい 2 1 地区に隣接した土地約 3 ヘクタールに住宅、業務、商業施設等の機能を複合した高層建築物や旧帝蚕倉庫を保存活用した文化・商業施設、区画道路、水辺の歩行者空間等を整備し、都心臨海部の活性化を図るとともに周辺地域と調和のとれた街づくりを進めることを目的とするとしている。

カ 対象事業の概要

建築計画は、区画道路を挟み住宅、業務、商業の複合した高層建築物 2 棟、業務棟 1 棟、歴史的建築物として保存活用される文化・商業棟 2 棟を建築するとしている。また、交通動線を確保するため区画道路やプロムナード、緑化スペース等を合わせて整備するものである。

本事業における建築計画は次表のとおりである。

建築計画

用途	延べ床面積	高さ	階数	住戸数	駐車台数
業務棟 業務施設 商業施設	約 13,300 m ²	約 45m	地上 11 階 地下 2 階		約 60 台
複合棟 A 共同住宅 業務施設 商業施設	約 71,000 m ²	約 150m	地上 44 階 地下 3 階	約 570 戸	約 540 台
複合棟 B 共同住宅 業務施設 商業施設	約 184,000 m ²	約 200m	地上 56 階 地下 3 階	約 860 戸	約 1,100 台
文化・商業棟 A 文化施設 商業施設	約 3,100 m ²	約 15m	地上 3 階 地下 2 階		
文化・商業棟 B 文化施設 商業施設	約 1,000 m ²	約 15m	地上 4 階 地下 1 階		

(2) 地域の特性

計画地は、高層建築物が多数建築されているみなとみらい 21 地区と既成市街地である関内地区を結ぶ結節点にある。北側は、自動車道や日本丸メモリアルパーク、ランドマークタワー等みなとみらい 21 地区を望み、公有水面に面するとともに、都市再生機構海岸通団地に接している。南側は都市計画道路栄本町線、みなとみらい線馬車道駅に接し、都市計画道路栄本町線の向い側の北仲通南地区は一部高層建築物が建築されている。周辺は業務・商業系の土地利用が多いが、最近は集合住宅など住居系の土地利用も増えている。

北仲通北地区には今回高層建築物が計画されている A 地区に連続してほぼ同規模の敷地面積を有する B 地区がある。平成 12 年 1 月には両地区を含めた北仲通北地区の地権者により北仲通北地区再開発協議会(以下「協議会」という)が発足し、街づくり協議指針にもとづき両地区一体とした開発コンセプトや整備構想を検討してきた。今回、整備計画が明らかになった A 地区について共同事業者が先行して事業を実施し、残りの B 地区については整備計画が具体化した時点で別の事業者が事業に着手するという段階的整備を行うとしている。

なお、協議会は今回の A 地区整備にあたり、A・B 両地区を含めた北仲通北地区全体について地区計画の変更等に係わる都市計画提案を行う予定である。

(3) A・B 両地区全体の環境影響評価について

A・B 両地区は北仲通北地区として一体的な街づくりが行われ、区画道路等、共用する施設もあることから、可能な限り両地区全体としての影響を考えていくことが必要と

考える。

B地区は事業者、事業計画等未確定な部分が多いが、A・B両地区供用時の環境影響評価を現時点で予測可能な範囲で行うこと。

環境影響評価の実施にあたっては、事業内容及び地域特性を考慮し、方法書に記載された事項に加え、以下に示す事項に留意する必要がある。

2 個別的事項

(1) 事業計画

ア A・B両地区について都市計画提案制度を活用して事業を行うとしていることから、予定している都市計画提案の内容を準備書に記載すること。

イ 計画区域内の良好な住環境、コミュニティ形成に対する配慮を準備書に記載すること。

ウ 歴史的な建造物である倉庫等の保存・活用方法の詳細を準備書に記載すること。

エ 熱源計画については、エネルギーの有効利用や大気汚染等について検討し、計画の詳細について準備書に記載すること。

オ 雨水を貯留槽に一時貯留し、トイレ洗浄水や植栽灌水などへ再利用するとしているが、再利用方法の詳細や衛生対策を準備書に記載すること。

カ 緑化計画については、ヒートアイランド対策、景観の向上、良好な歩行者空間の形成及び生物の生息空間の創出について検討し、計画の詳細を準備書に記載すること。

キ 工事計画については、解体工事の方法や護岸工事に伴う安全対策等の詳細を準備書に記載すること。

(2) 環境影響評価項目

ア 工事中

(ア) 水質汚濁

局地的な豪雨等における濁水の流出対策を準備書に記載すること。

イ 存在・供用時

(ア) 低周波音

低周波音を発生する建築設備を設置する場合は、その配置計画を明確にするとともに、周辺への影響を予測評価すること。

(イ) 地域社会

a 既設交差点については、現地の渋滞状況を踏まえた需要交通量を把握したうえで、周辺への影響を予測評価すること。

b 交差点飽和度の評価に用いる飽和交通流率の算定にあたっては、現地で実測

調査を行うこと。

c 交通量調査・予測地点の選定については、交通量、ルート等を考慮して検討すること。

(ウ) 景観

a 色彩計画については、計画を明らかにし、準備書に記載すること。

b 景観調査予測地点については、より多角的視点から調査地点を選定し、予測評価すること。

■ 横浜市環境影響評価条例に基づく手続経過

平成 18 年 5 月 22 日	事業者は方法書及び方法書周知計画書を提出
平成 18 年 6 月 5 日	市長は方法書の提出を受けた旨市報公告 [※] し、方法書の写しの縦覧を開始（7 月 19 日まで 45 日間） 縦覧場所 環境創造局、中区役所、西区役所 縦覧者数 34 名 意見書数 3 通
平成 18 年 6 月 9 日	事業者は対象地域内に方法書の概要を周知（新聞 6 紙に折込みにて配布、配布枚数：約 17,850 枚）
平成 18 年 6 月 9 日	環境影響評価審査会 市長は方法書に係る調査審議について審査会に諮問 事業者説明（方法書）及び審議
平成 18 年 7 月 25 日	環境影響評価審査会 事業者説明及び質疑 事務局説明（A B 地区全体スケジュール）及び審議
平成 18 年 8 月 28 日	環境影響評価審査会 事業者説明（意見の概要と事業者見解）及び審議
平成 18 年 9 月 5 日	環境影響評価審査会 事業者説明及び質疑 事務局説明（A B 地区複合での環境影響評価の取り扱い環境影響評価項目について）及び審議
平成 18 年 9 月 14 日	環境影響評価審査会 事務局説明（検討事項一覧）及び審議
平成 18 年 9 月 25 日	環境影響評価審査会 事務局説明（答申案）及び審議

※ その他、広報よこはまお知らせ欄への掲載、新聞広告（日刊 3 紙）及び本市ホームページへの掲載により周知

■ 事業者が当審査会に提出した資料

- 1 北仲通北（A地区）再開発計画環境影響評価方法書に対する意見の概要及び事業者の見解
- 2 A・B地区複合での環境影響評価の取り扱い及びA・B地区複合での環境影響評価項目について

■ 横浜市環境影響評価審査会委員

赤 羽 弘 和

◎ 猪 狩 庸 祐

小 沢 弘 子

工 藤 信 之

○ 猿 田 勝 美

谷 和 夫

田 丸 重 彦

田 村 美 幸

土 井 陸 雄

野 知 啓 子

広 谷 浩 子

藤 原 一 繪

横 山 長 之

◎ 会長 ○ 副会長 五十音順 敬称略