

(仮称)アパホテル&リゾート<横浜ベイタワー>新築工事  
環境影響評価書

平成 28 年 12 月

アパマンション株式会社



## はじめに

北仲通地区は、新たな開発により都市機能の集積が進む“みなとみらい21地区”と、古くからの中心市街地である“関内地区”との結節点に位置しています。また、北仲通地区周辺には、「横浜赤レンガ倉庫」、「横浜中華街」、「横浜ランドマークタワー」、「横浜ワールドポーターズ」等、日本有数の観光名所が徒歩圏内にあり、一年を通じて多くの来街者が見込まれる立地特性を有しています。

一方、北仲通地区は、北仲通北地区と北仲通南地区に区分され、このうち北仲通北地区については平成16年5月に「北仲通北地区地区計画」が横浜市により策定※され（以下、「北仲通北再開発等促進地区地区計画」とします。）、土地の高度利用、都心地区にふさわしい複合的な都市機能の集積、文化芸術を中心とした新たな創造都市づくり、安全で快適な歩行者空間の整備と歩行者ネットワークの強化、歴史的建造物等の保全活用などによる魅力ある都市景観・環境の形成、耐震性と防災性に優れた建築物の誘導といった地区計画の目標が掲げられ、その実現に向けた事業検討が8区分された地区（A-1～A-4地区、B-1～B-3地区、C地区）ごとに段階的に進められています。

このような立地特性と、当該地区の横浜市のまちづくり方針を踏まえ、このたび、アパマンション株式会社は、北仲通北再開発等促進地区地区計画区域のB-2地区において、「高品質」「高機能」「環境対応型」をコンセプトとして、「Best for the Guest（お客様に最高のおもてなしを）」を追求したおもてなしと、駅近の立地でシティホテルの外観・エントランスロビーをもち、エコやコンパクトを実現する最新設備などを兼ね備えた、シティホテルでもビジネスホテルでもない全く新しいカテゴリーとなる「新都市型ホテル」の新設を検討しています。

本事業は、高層建築物を建設しますので、その規模から、「横浜市環境影響評価条例」の第1分類事業に該当します。今回、同条例に基づき「(仮称)アパホテル&リゾート<横浜ベイタワー>新築工事 環境影響評価書」を取りまとめました。

本事業は、平成29年の新築工事着工、平成31年の竣工及び供用開始を目標としています。

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、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。

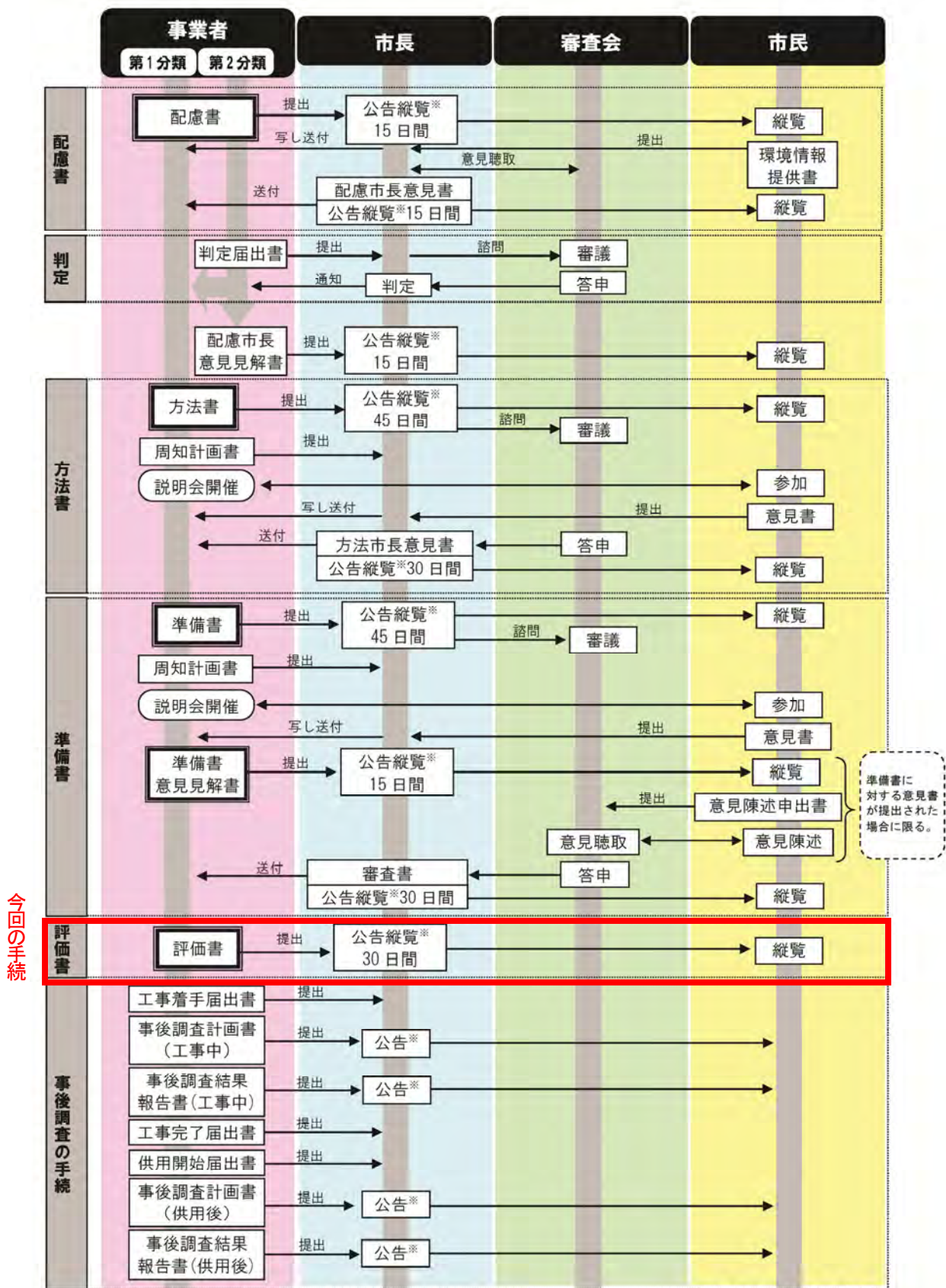
---

※北仲通北地区地区計画：北仲通北地区地区計画は、平成19年10月に地区整備計画の具体化等とともに「北仲通北再開発等促進地区地区計画」に改称されています。平成25年10月には、東日本大震災以降の防災対策への社会的要請の高まりや、都市再生緊急整備地域への指定などを受け、地区計画内容が一部変更されています。

本書届出までの環境影響評価手続経緯一覧

	項目	日付	備考
計画段階配慮書手続	届出	平成 27 年 7 月 30 日	
	公告	平成 27 年 8 月 14 日	
	縦覧	平成 27 年 8 月 14 日～8 月 28 日	15 日間
	環境情報を記載した書面の受付	平成 27 年 8 月 14 日～8 月 28 日	0 通
	環境影響評価審査会(1 回目)	平成 27 年 8 月 18 日	横浜市開港記念会館
	環境影響評価審査会(2 回目)	平成 27 年 9 月 1 日	横浜市開港記念会館
	配慮市長意見書の送付	平成 27 年 9 月 16 日	
	配慮市長意見書の公告	平成 27 年 9 月 25 日	
	配慮市長意見書の縦覧	平成 27 年 9 月 25 日～10 月 9 日	15 日間
環境影響評価方法書手続	届出	平成 27 年 11 月 9 日	
	公告	平成 27 年 11 月 25 日	
	縦覧	平成 27 年 11 月 25 日 ～平成 28 年 1 月 8 日	45 日間
	意見書の受付	平成 27 年 11 月 25 日 ～平成 28 年 1 月 8 日	2 通
	環境影響評価審査会(1 回目)	平成 27 年 12 月 8 日	関内中央ビル
	説明会の開催	平成 27 年 12 月 18 日(平日) 平成 27 年 12 月 19 日(休日)	波止場会館
	環境影響評価審査会(2 回目)	平成 28 年 1 月 8 日	関内中央ビル
	環境影響評価審査会(3 回目)	平成 28 年 1 月 22 日	産業貿易センター
	環境影響評価審査会(4 回目)	平成 28 年 2 月 9 日	関内中央ビル
	環境影響評価審査会(5 回目)	平成 28 年 3 月 8 日	横浜市開港記念会館
	方法市長意見書の送付	平成 28 年 3 月 14 日	
	方法市長意見書の公告	平成 28 年 3 月 25 日	
		方法市長意見書の縦覧	平成 28 年 3 月 25 日～4 月 25 日
環境影響評価準備書手続	届出	平成 28 年 7 月 1 日	
	公告	平成 28 年 7 月 15 日	
	縦覧	平成 28 年 7 月 15 日～8 月 29 日	45 日間
	意見書の受付	平成 28 年 7 月 15 日～8 月 29 日	2 通
	環境影響評価審査会(1 回目)	平成 28 年 7 月 26 日	関内中央ビル
	説明会の開催	平成 28 年 8 月 6 日(休日) 平成 28 年 8 月 8 日(平日)	波止場会館
	環境影響評価審査会(2 回目)	平成 28 年 8 月 9 日	横浜市開港記念会館
	環境影響評価審査会(3 回目)	平成 28 年 8 月 29 日	関内中央ビル
	環境影響評価審査会(4 回目)	平成 28 年 9 月 13 日	関内中央ビル
	準備書意見見解書の届出	平成 28 年 9 月 21 日	
	公告	平成 28 年 10 月 5 日	
	縦覧	平成 28 年 10 月 5 日～10 月 19 日	15 日間
	意見陳述の申出	平成 28 年 10 月 5 日～10 月 19 日	0 通
	環境影響評価審査会(5 回目)	平成 28 年 10 月 18 日	関内中央ビル
	環境影響評価審査会(6 回目)	平成 28 年 10 月 28 日	産業貿易センター
	環境影響評価審査会(7 回目)	平成 28 年 11 月 8 日	横浜市開港記念会館
	審査書の送付	平成 28 年 11 月 21 日	
	審査書の公告	平成 28 年 12 月 5 日	
	審査書の縦覧	平成 28 年 12 月 5 日 ～平成 29 年 1 月 4 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



今回の手続

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、平成 28 年 11 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 .....	2-3
2.3 対象事業の内容 .....	2-5
2.3.1 対象事業実施区域の位置及び面積等 .....	2-5
2.3.2 施設配置計画 .....	2-6
2.3.3 交通計画 .....	2-9
2.3.4 駐車場計画 .....	2-9
2.3.5 自動二輪・自転車駐輪場計画 .....	2-9
2.3.6 歩行者動線計画 .....	2-9
2.3.7 熱源計画 .....	2-12
2.3.8 給排水・供給施設計画 .....	2-13
2.3.9 排気・換気計画 .....	2-13
2.3.10 廃棄物処理計画 .....	2-13
2.3.11 防災等に関する計画 .....	2-14
2.4 地球温暖化対策 .....	2-15
2.5 生物多様性の保全 .....	2-16
2.6 緑の保全と創造 .....	2-17
2.7 施工計画 .....	2-19
2.8 計画を策定した経緯 .....	2-24
2.8.1 開発計画の策定経緯 .....	2-24
2.8.2 環境配慮検討の経緯 .....	2-25
2.8.3 事業スケジュール案 .....	2-25
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 .....	3-9
3.2.4 植物、動物の状況 .....	3-11
3.2.5 人口、産業の状況 .....	3-16
3.2.6 土地利用状況 .....	3-19
3.2.7 交通、運輸の状況 .....	3-21
3.2.8 公共施設等の状況 .....	3-27
3.2.9 文化財等の状況 .....	3-41
3.2.10 公害等の状況 .....	3-45
3.2.11 災害の状況 .....	3-59
3.2.12 廃棄物の状況 .....	3-71
3.2.13 法令等の状況 .....	3-72
3.3 調査対象地域等の地域特性 .....	3-76

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	環境情報の概要	4-8
4.2.1	配慮書の縦覧等	4-8
4.2.2	環境情報の概要	4-8
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	4-9
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	環境影響評価項目に係る調査、予測及び評価の手法の選択	6.1-1
6.1	温室効果ガス	6.1-1
6.2	廃棄物・建設発生土	6.2-1
6.3	大気質	6.3-1
6.4	水質・底質（公共用水域の水質）	6.4-1
6.5	土壌	6.5-1
6.6	騒音	6.6-1
6.7	振動	6.7-1
6.8	地盤（地盤沈下）	6.8-1
6.9	電波障害	6.9-1
6.10	日影（日照障害）	6.10-1
6.11	風害	6.11-1
6.12	安全（浸水）	6.12-1
6.13	地域社会（交通混雑・歩行者の安全）	6.13-1
6.14	景観	6.14-1
6.15	【参考】生物多様性	6.15-1
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
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	10-3
10.3	審査書に記載された市長意見及び事業者の見解	10-6
10.4	審査会に提出した資料	10-8
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	12-3
12.3	方法市長意見書に記載された市長意見及び事業者の見解	12-6