

審 査 書

(仮称) アパホテル&リゾート<横浜ベイタワー>新築工事に係る環境影響評価準備書(以下「準備書」という。)に関する横浜市環境影響評価条例第 31 条第 1 項に規定する環境の保全の見地からの意見は、次のとおりです。

横浜市長 林 文 子

1 対象事業の概要

(1) 事業者の名称等

名 称：アパマンション株式会社

代表者：代表取締役 元谷 外志雄

所在地：石川県金沢市大和町 1 番 5 号

(2) 対象事業の名称及び種類

名 称：(仮称) アパホテル&リゾート<横浜ベイタワー>新築工事(以下「本事業」といいます。)

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)

(3) 対象事業実施区域

横浜市中区海岸通五丁目 25 番 3 (地番)

(以下「計画地」といいます。)

(4) 事業の目的

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”の結節点に位置し、都市計画道路栄本町線やみなとみらい線の開通にあわせて、再開発等により横浜都心部にふさわしい機能の集積を図り、歴史的資産の保全・活用や水辺のプロムナード等の整備など、魅力ある都心づくりを進めている地区です。

北仲通北地区は、都心部の新しい拠点にふさわしい土地利用の実現と、シンボル性の高い景観形成、賑わいの創出を目的に、「北仲通北再開発等促進地区地区計画」（横浜市、平成 25 年 10 月最終変更。以下、「地区計画」という。）が策定されています。

本事業は、北仲通北地区のまちづくりに求められる社会的要請に寄与するため、計画地の立地特性と、当該地区の横浜市のまちづくり方針を踏まえ、「高品質」「高機能」「環境対応型」をコンセプトとするホテルを新設するとしています。

(5) 事業の内容

本事業は、この地区計画の B-2 地区において、主に宿泊施設客室を配置した高層部とレストランや大浴場を集約した低層部で構成される高さ約 145 メートルの高層建築物を建設するものです。その概要は、下表のとおりです。

表 事業の概要

主要用途	宿泊施設、店舗ほか
地区計画	「北仲通北再開発等促進地区地区計画」 B-2 地区の一部
用途地域	商業地域（防火地域）
指定容積率／建ぺい率	400％／80％
計画容積率／建ぺい率	約 600％ [※] ／約 48％
敷地面積	約 8,330 m ²
建築面積	約 4,000 m ²
延べ面積	約 65,700 m ²
容積対象床面積	約 50,000 m ²
建築物の最高高さ	約 145m
建築物の高さ	約 145m
階数	地下 2 階、地上 37 階、塔屋 2 階
工事予定期間	平成 29 年～平成 31 年
供用予定時期	平成 31 年

※「北仲通北再開発等促進地区地区計画」により、容積割増を受けています。

本事業では、地区計画に定める“建築物等の形態意匠の制限”に基づき、歴史的建造物やその他の建築物と一体となって形成される歴史的景観と調和し、連続した低層の街並みを形成させるために、計画建物外壁は、市道万国橋通 7006 号線に対しておおむね平行又は直行させる必要があるとしています。

そのため、計画建物の低層部では、平成 25 年まで残存していた万国橋ビルディングのファサードを新築復元するとともに、計画建物を市道万国橋通 7006 号線寄りに平行に配置させ、隣接する集合住宅（シャレール海岸通）や横浜第二合同庁舎の低層部の外壁との連続性に配慮した計画としています。

また、計画建物には様々な環境制御技術や、建築技術を採用していくことで、運用エネルギーの低減や、温室効果ガスの削減を図るとともに、建築物の環境配慮に関する取組である「横浜市建築物環境配慮制度（CASBEE 横浜）」において、Aランク以上を目指す計画としています。

計画地内の緑地の整備にあたっては、地区計画区域内の3つの公園や地区間を結ぶ並木等、周辺緑地との調和と連続性に配慮するとしています。地区計画で定められた「建築物の緑化率の最低限度」は5%ですが、計画地においては約16.9%の緑化率とし、地区計画策定時に検討されていた各地区の基準緑化率15.33%以上になるとしています。地上部や計画建物の低層部の屋上等を緑化し、高木・中木・低木を組み合わせることで見た目の楽しさと緑量感を創出し、計画地の西側にある2本の桜は残存させ、供用後も出入口のシンボルとして活用する計画としています。また、生物多様性の保全の観点から樹種選定にあたっては、周辺の広場や公園等でみられているヒヨドリやメジロなどの鳥類やアゲハチョウ類などについて採餌や生息の場として誘引できる樹種の中から、海に近いという地域性を考慮しつつ、郷土種を中心に選定し、それらが良好に生育できる環境づくりに努めていくとしています。

2 地域の特性

北仲通地区は、都心臨海部（横浜駅周辺地区、みなとみらい21地区、北仲通地区）の更なる国際競争力の強化を図る事を目的に、平成24年1月に「横浜都心・臨海地域」の一部として、政令による「特定都市再生緊急整備地域」に指定されています。

さらに、「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」（横浜市、平成27年2月）では、北仲通地区が属する関内・関外地区のほか、東神奈川臨海部周辺地区、横浜駅周辺地区、みなとみらい21地区、山下ふ頭周辺地区の都心臨海部5地区をつなぐ「みなと交流軸」の形成と「地区の結節点における連携強化」を重点項目とし、都心臨海部5地区の一体的なまちづくりにより、港とともに発展する横浜ならではの都心形成を目指しています。

計画地及びその周辺地域は、1882年から1906年にかけて埋立・整地された土地で、計画地の北側は運河（公共用水域）に接しています。

また、計画地には、市道万国橋通7006号線及び市道新港93号線が接しており、一般国道133号や市道栄本町線7188号線等からアクセスが可能です。各主要道路の平日12時間の交通量に一定の傾向は見られないものの、大型車混入率については全体的に減少の傾向が見られます。

3 審査意見

事業の実施にあたっては、事業の内容及び地域の特性を考慮し、準備書に記載された事項に加え、次に示す事項に留意してください。

(1) 事業計画

ア 万国橋ビルディングのファサードの新築復元について

復元するファサードの高さや、そのイメージ等を評価書に記載してください。

イ 公共用水域への排水処理水放流について

(ア) 排水処理設備のより詳細な情報を評価書に記載してください。

(イ) 排水処理水放流が周辺に与える様々な環境影響を考慮し、「横浜市排水設備設置義務免除に関する事務取扱要領」に定められた要件を満たすことはもちろん、界面活性剤による発泡等のその他の環境影響への対応についても検討してください。

(ウ) 周辺住民からの問合せ等を受付ける体制、窓口設置を検討してください。

(2) 環境影響評価項目

ア 工事中

(ア) 大気質

二酸化窒素の大気質濃度に係る環境保全目標について、環境基準に基づく環境保全目標の達成を基本としつつ、「横浜市環境管理計画」に定められる環境目標への適合に向けた事業者の取組についても検討してください。

(イ) 土壌

過去の土地所有者による土壌調査結果について、調査結果報告書に地下水まで汚染が生じている報告がなかった旨を評価書に記載してください。

(ウ) 地域社会（歩行者の安全）

近隣保育園の園児を含めた歩行者に対し、更なる安全対策を検討してください。

イ 供用時

(ア) 水質・底質（公共用水域の水質）

- a 公共用水域へ放流する排水処理水の水質について、水質の確認頻度や水質異常時の対応等の管理体制を評価書に記載してください。
- b 公共用水域へ放流する排水処理水の水質について、排水処理水と海水温の水温差や排水処理水の拡散範囲における水温上昇等を精査し、生物や公共用水域に与える影響について評価書に記載してください。

(イ) 安全（浸水）

大雨による浸水への対策を評価書に記載してください。

(ウ) 地域社会（交通混雑・歩行者の安全）

交通混雑について、交差点でUターンして入庫する車両に関する対策について評価書に記載してください。