

(仮称) 北仲通北地区 B-1 地区新築工事
方法書に対する意見書の内容及び事業者の見解

令和4年4月

東急不動産株式会社
京浜急行電鉄株式会社
第一生命保険株式会社

1. 意見書の内容と意見数について

横浜市環境影響評価条例に基づき、「(仮称)北仲通北地区 B-1 地区新築工事 環境影響評価方法書」に対し、4 通の意見書（延べ意見数 7 件）が提出されました。意見書の内容と意見数は、表 1 に示す通りです。

なお、意見書の受付は、令和 4 年 2 月 15 日(火)から 3 月 31 日（木）（郵送の場合、3 月 31 日の消印有効）です。

表 1 意見の内容と意見数（令和 4 年 4 月 4 日時点）

意見項目		意見数	
事業計画	施設配置について	2 件	5 件
	建築物の高さについて	2 件	
	照明について	1 件	
環境影響評価	景観について	1 件	2 件
	地盤について	1 件	
合計		7 件（4 通）	

表 2(1) 環境影響評価方法書に対する意見書の内容及び事業者の見解

項目	意見書の内容	事業者の見解
事業計画 施設配置について	<p>本計画の高層棟について、方法書に記載の位置および形状から予想すると、ザ・タワー横浜北仲の南東面の延長線上に対して、本計画の高層棟が完全に被るように思えます。</p> <p>このような建て方は、本町通り側から新港地区方向への視界を遮ること、ザ・タワー横浜北仲の東角ならびに北東面の東角より住戸からの眺望に明らかな影響を及ぼすものと考えられます。</p> <p>当初再開発の建物配置イメージにおいて本計画建物の北西面は、ザ・タワー横浜北仲の南東面延長線上、もしくはやや間隔をとって運河側への導線を確保するような想定ではなかったでしょうか？</p> <p>いずれにせよ現居住住宅、本計画建物内住宅からの眺望を考えても二つの建物が被るような建築は避けるべきではないかと考えます。</p>	<p>高層棟の配置及び形状については、地元まちづくり組織である北仲通北地区再開発協議会が作成した北仲通北地区デザインガイドラインを遵守した高層棟の位置の計画を行っています。本ガイドラインでは、北仲通北地区全体でバランスのとれたまとまりある景観形成のため、各地区の高層棟の概ねの位置を規定しています。</p> <p>この他、本事業では北仲通北再開発等促進地区地区計画等の各上位計画及びガイドラインに則り、適切な隣棟間隔の確保を行います。各上位計画及びガイドラインを遵守した高層棟の位置の計画とすることで、ザ・タワー横浜北仲から運河への眺望は一定の確保ができる計画となる見込みです。</p>

注) 意見書の内容は、原文のまま記載しました。

表 2(2) 環境影響評価方法書に対する意見書の内容及び事業者の見解

項目	意見書の内容	事業者の見解
事業計画	<p>施設配置について</p> <p>高層棟について、道路境界線から近く、B-2 地区ともかなり近いので、圧迫感がある。道路境界線からの壁面後退については 10M「以上」であるので、最低限ではなく余裕を持った設計としていただきたい。</p> <p>上記を含め、現在の施設配置図は全体的にゆとりがなく、閉鎖的な感じも受ける。ゆとりの部分を市の公園や B-2 地区の広場といった隣地に頼るのではなく、自らの敷地においても、街並みを重視し、ゆとりのある配置や設計としていただきたい。街並みとして、圧迫感はないのか、調和はとれるのか、抜け感はあるのか、また、地域の魅力づくりに貢献できるものとなっているのか、横浜市都市計画マスタープラン、地域整備方針（北仲通地区）、北仲通地区まちづくりガイドラインに則っているか、調査・検討していただきたい。先の話ではあるが、建物についても街並みづくりに貢献できるセンスのあるものにしていただきたい。</p>	<p>高層棟については、各上位計画及びガイドラインを遵守した位置として計画し、地区計画に定められた目標や方針を踏まえ、歩行者にとって快適な空間の計画を行います。</p> <p>また、建築物のデザインについては、圧迫感を軽減する外壁面の形状や色彩の検討をしてまいります。</p> <p>なお、北仲通北再開発等促進地区地区計画は、横浜市都市計画マスタープラン等、関連上位計画を踏まえ策定されたものであり、引き続き、他上位計画の主旨を踏まえ計画・検討を行います。</p>
	<p>建築物の高さについて</p> <p>北仲第 2 公園に隣接した低層棟の壁面が、公園の境界からすぐの所に高さ 31 メートルの巨大な壁が出来ます。この公園は区内唯一の地域公園で最近では近隣の保育園の園児達も利用するなど地域の大事な憩いの場になっています。私たちも毎週日曜日の清掃や、近隣の人たちが集まるアウトドアリビング、防災訓練、盆踊りと地域交流の大事な場所となっています。開発をされる方達は、この地域住民の貴重な公園空間の環境劣化をどう思っているのでしょうか。現在、都市デザイン 50 周年が行われていますが、伝統ある都市政策の中では、地域の公園の必要性、公園環境の維持をどう捉えているのでしょうか。</p>	<p>本事業の低層棟については、各上位計画及びガイドラインにおいて道路及び海陸境界線から段階的にセットバックした建物計画とするよう定められており、これを遵守しながら、北仲通北再開発等促進地区内の他地区との連続性に配慮した計画としています。</p> <p>北仲通北第二公園との接続については、現時点での詳細は未定ですが、仮にフェンスが撤去された場合には、植栽の設置、駐車場や車路までの空間を確保する等、安全に配慮した計画を検討してまいります。</p>

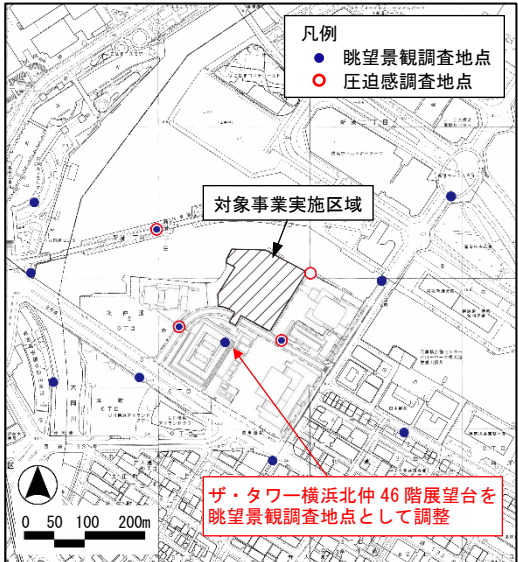
注) 意見書の内容は、原文のまま記載しました。

表 2(3) 環境影響評価方法書に対する意見書の内容及び事業者の見解

項目		意見書の内容	事業者の見解
事業計画	建築物の高さについて	<p>今回の方法書縦覧に際し、事業者に対し、次の質問を行い、ご回答を頂きました。</p> <p>(質問) 塔屋部分の高さが約 20m とのことですが、断面図では建物最上部の外壁に沿って壁のようなものが立っており、これが約 20m ということですか？</p> <p>(回答) ご理解のとおりです。建築基準法施行令第 2 条第 6 号に規定される建物高さ 150m の上に塔屋・各種設備を設置し、この塔屋・各種設備の保護・目隠しのため、高さ約 20m の部材を設ける計画としております。</p> <p>上記の質疑応答を踏まえ、次の通り意見を申し述べます。</p> <p>塔屋の目隠しの為の部材（高さ約 20m）については、実際の塔屋の高さよりも大幅に高く設定されており、外観上の建物高さが約 170m となっている。一方、地区計画では、建物高さは 150m に制限されている。結果的に、この不必要に高い目隠しの為の部材によって、景観が著しく阻害される建物計画となっており、この目隠しの高さについては、最小限にとどめるべきだと考えます。</p>	<p>高層棟の頂部に配置する目隠しのための部材（ファーリング）は、建築基準法の建物高さに含まれない範囲で設置する計画ですが、そのデザインについては、周辺の建築物との調和を考慮し、また屋上機械設備部分を隠し建物形状を綺麗に見せるなど、北仲通北地区の景観にふさわしいものとする計画です。なお、高層棟においては圧迫感を軽減する外壁面の形状や色彩の検討をしております。</p>
	照明について	<p>貴建物においては塔屋の照明は必要最低限にさせていただきたい。(B-2 地区の塔屋の照明はかなり明るい。)</p>	<p>ご指摘いただいた箇所の照明については北仲通北地区デザインガイドラインでの主旨も踏まえ検討を進めていきます。</p>

注) 意見書の内容は、原文のまま記載しました。

表 2(4) 環境影響評価方法書に対する意見書の内容及び事業者の見解

項目	意見書の内容	事業者の見解
環境影響評価	<p>景観について</p> <p>今回の方法書縦覧に際し、事業者に対し、次の質問を行い、ご回答を頂きました。</p> <p>(質問) 景観の観測地点にザ・タワー横浜北仲の46階展望台からの景観は含まれていますか？</p> <p>(回答) ザ・タワー横浜北仲の46階展望台は調査地点には選定していません。景観の調査地点は、不特定多数の公衆が24時間いつでも利用でき、また滞留する場所として、原則屋外の場所を選定いたしました。</p> <p>上記の質疑応答を踏まえ、次の通り意見を申し述べます。</p> <p>景観の調査地点については、不特定多数の公衆が24時間いつでも利用でき、また滞留する場所として、原則屋外の場所を選定したとのことであるが、ザ・タワー横浜北仲46階展望台は、地区計画に基づき、一般市民が24時間、眺望を楽しめるように設置されているものであり、その趣旨から言って、ここからの景観も調査地点に加えるべきであると考えます。</p>	<p>北仲通北再開発等促進地区地区計画では、A-4地区の地区整備計画として、高さ150mを超える部分に港及び内陸部を望むための、一般に開放された空気を設けるとされています。ザ・タワー横浜北仲(横浜北仲ノット)46階展望台は一般の方への開放時間については制限があり、方法書作成段階では民間施設の一部で公共性は低いものと捉えていましたが、上記の理由から公共性の高い場所に該当すると考えられるため、眺望景観の調査、予測及び評価地点として追加し選定すべく、ザ・タワー横浜北仲管理者等との調整を行います。</p> 
地盤について	<p>埋立地でもあり、地下掘削に伴う地盤の影響、地域に影響を及ぼさないかについて、適切に調査してほしい。</p>	<p>対象事業実施区域周辺の地盤には、東京湾に向かって徐々に軟弱地盤層が厚く分布しています。対象事業実施区域においても、層厚30~40m程度の軟弱地盤層が存在するとされています。</p> <p>環境影響評価方法書では、地下構造物の建設に伴う地下掘削による周辺地盤への影響を想定し、環境影響評価項目として選定し、調査、予測及び評価を行うこととしております。</p>

注) 意見書の内容は、原文のまま記載しました。