

(仮称) 北仲通北地区 B-1 地区新築工事
準備書説明会の開催状況、質疑、
意見の概要及び事業者の説明

令和5年1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

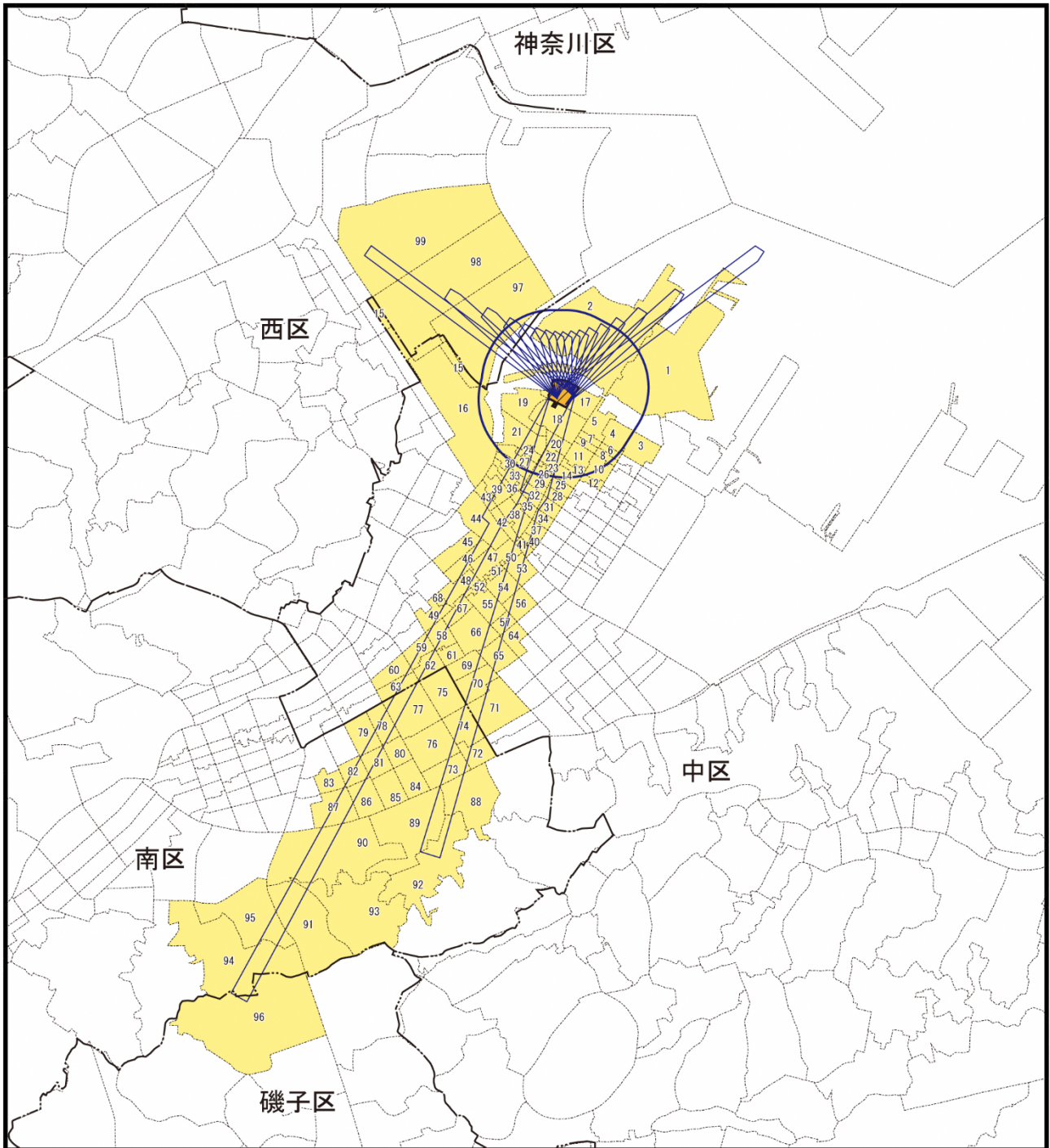
1. 準備書説明会の開催及び準備書の概要に関する周知結果

(仮称)北仲通北地区 B-1 地区新築工事における環境影響評価準備書の概要、及び説明会の開催案内を、令和4年11月4日(金)～13日(日)に各住戸等へのポスティングにより配布しました。配布した範囲及び配布数は表1-1及び図1-1に示すとおりです。




表1-1 対象地域と配布数

| 区名 | No. | 町丁名 | 配布数 |
|-----|--------------|-------------|--------|
| 中区 | 1～2 | 新港一～二丁目 | 291 |
| | 3～5, 17 | 海岸通2～5丁目 | 709 |
| | 6～7 | 元浜町3～4丁目 | 101 |
| | 8～9, 18～19 | 北仲通3～6丁目 | 1,197 |
| | 10～11, 20～21 | 本町3～6丁目 | 418 |
| | 12～13, 22 | 南仲通3～5丁目 | 105 |
| | 14, 23～24 | 弁天通4～6丁目 | 226 |
| | 15 | 内田町 | 2 |
| | 16 | 桜木町1丁目 | 259 |
| | 25～27 | 太田町4～6丁目 | 214 |
| | 28～30 | 相生町4～6丁目 | 203 |
| | 31～33 | 住吉町4～6丁目 | 409 |
| | 34～36 | 常盤町4～6丁目 | 113 |
| | 37～39 | 尾上町4～6丁目 | 263 |
| | 40 | 真砂町4丁目 | 12 |
| | 41～43 | 港町4～6丁目 | 110 |
| | 44 | 吉田町 | 866 |
| | 45, 53, 59 | 伊勢佐木町1～3丁目 | 216 |
| | 46, 50, 54 | 末広町1～3丁目 | 91 |
| | 47, 51, 55 | 羽衣町1～3丁目 | 376 |
| | 48 | 福富町仲通 | 145 |
| | 49 | 福富町東通 | 131 |
| | 52, 56 | 蓬莱町2～3丁目 | 526 |
| | 57 | 万代町3丁目 | 165 |
| | 58, 60～62 | 長者町4～7丁目 | 1,214 |
| | 63, 68, 70 | 曙町1～3丁目 | 833 |
| | 64, 69, 71 | 弥生町1～3丁目 | 914 |
| 65 | 山吹町 | 255 | |
| 66 | 富士見町 | 738 | |
| 67 | 山田町 | 967 | |
| 南区 | 72～73 | 万世町1～2丁目 | 899 |
| | 74～75 | 永楽町1～2丁目 | 1,776 |
| | 76～77 | 真金町1～2丁目 | 2,373 |
| | 78～79 | 高根町1～2丁目 | 976 |
| | 80～83 | 白妙町1～4丁目 | 1,326 |
| | 84～87 | 浦舟町1～4丁目 | 1,631 |
| | 88～91 | 中村町2～5丁目 | 4,239 |
| | 92 | 八幡町 | 876 |
| | 93 | 山谷 | 544 |
| | 94 | 堀ノ内町1丁目 | 844 |
| 95 | 陸町2丁目 | 476 | |
| 磯子区 | 96 | 丸山一丁目 | 2,072 |
| 西区 | 97～99 | みなとみらい二～四丁目 | 2,420 |
| 合計 | | | 32,521 |

注) No. 37～96は、環境影響の内容を考慮し、調査、予測及び評価の結果については、電波障害について抜粋した資料を配布しました。



凡 例

- 区界
- 町丁界
-  対象事業実施区域
-  対象地域
(準備書の内容について周知を図る必要がある地域)
-  対象事業実施区域境界から約340m及び
日照障害、電波障害が及ぶと想定される範囲



Scale 1:30,000



図 1-1 対象地域

出典：「地図で見る統計（統計 GIS）」（e-Stat ホームページ、令和 4 年 8 月閲覧）

2. 準備書説明会の開催状況

準備書説明会は、表 2-1 に示す日時で計 2 回開催し、準備書の概要を参加者に説明しました。

表 2-1 準備書説明会の開催結果

| 回 | 開催日時 | 会場 | 参加人数 |
|-------|------------------------------------|--|------|
| 第 1 回 | 令和 4 年 12 月 2 日 (金) 19:00~20:30 | 神奈川中小企業センタービル 13 階 第 2 会議室 (横浜市中区尾上町 5-80) | 35 名 |
| 第 2 回 | 令和 4 年 12 月 3 日 (土) 10:00~11:30 | | 34 名 |
| 合計 | | | 69 名 |

3. 準備書説明会における質疑、意見の概要及び事業者の説明

説明会の各開催日における質疑、意見の概要及び事業者の説明は、表 3-1(1) ~ (3)、表 3-2(1) ~ (3) に示すとおりです。整理にあたっては、発言順ではなく、項目別としています。

表 3-1(1) 準備書説明会 (第 1 回) における質疑、意見の概要及び事業者の説明

| 項目 | 質疑、意見の概要 | 事業者の説明 |
|-----------------|---|--|
| 事業計画 (施設計画) | B-1 地区の計画で眺望が台無しになります。横浜北仲ノットの 46 階からの眺望は、検討すると書いてありますが、それは高さを低くすることも含めて検討するというのでしょうか。今回の計画施設の中に、展望室などを作るのでしょうか。 | 現状の計画の中で、高さを低くすることは想定していません。現在の計画に、展望室を作る計画はありません。 |
| 事業計画 (歩行者動線) | 歩行者デッキは 2 階がメインエントランスなので設置することは理解できませんが、1 階に横断歩道は設置するのでしょうか。交通量が増加すると予想されますが、横断者も増えると考えられます。信号までは不要と思いますが、横断歩道が必要と考えられます。今後の計画で検討してください。 | 前面道路に横断歩道は計画していません。警察との協議の中で見通しが悪いこともあり、横断歩道の設置は難しいと考えられます。歩車分離の考えもあり、地上部分と 2 階部分は明確に分けて計画しています。 |
| | 横浜北仲ノットの歩行者デッキに上がるには一人用のエスカレーターしかないこと、横浜北仲ノット北側には歩行者デッキに上がる階段等はないこと、新しくできる歩行者デッキに屋根がないのであれば、雨の日などはその下を横断する人が増えると思います。今一度、横断歩道の設置について検討してください。 | 道路の計画は事業者の範囲を超えることもあり、警察協議の中でご意見のあったことを伝えていきます。 |

表 3-1(2) 準備書説明会（第1回）における質疑、意見の概要及び事業者の説明

| 項目 | 質疑、意見の概要 | 事業者の説明 |
|------------------|--|---|
| 事業計画 (歩行者動線) | A-4 地区（横浜北仲ノット）の2階デッキや市役所へのデッキは、現在ほとんど使われていません。2階部分の歩行者デッキは何のために作るのでしょうか。デッキは、事業者が作っているのでしょうか、横浜市が作っているのでしょうか。 | 歩行者デッキは、北仲通北地区の街づくりの方針に基づいて歩行者ネットワーク形成として計画されているもので、A-1・2地区や横浜市役所とも繋がっていくことになっています。また、接続するデッキは、計画建物を抜けて運河側に繋がっていく計画になっています。 今回の歩行者デッキについては、横浜北仲ノット（A-4地区）と繋げると地区計画で決められていて、事業主が作っていきます。 何のために作っているのかは、地区計画など街づくりの内容となり、今回のアセス準備書説明会での内容ではありません。 |
| 環境影響評価 (安全) | 災害時の避難場所としているとのことですが、障害者向けのトイレの有無や数量、広さが確保できているのでしょうか。 | 現在はまだ具体的な内容は決まっていないため、いただいたご意見をできるだけ計画に取り入れていきます。 |
| 環境影響評価 (地域社会) | 道路交通についても、安全について十分に検討する必要があります。横断が危険であるならば、柵を作るなど、横断できないようにするべきです。既存の柵は撤去しないという認識でよいのでしょうか。 | 計画地の前面道路は現状で既に横断できないように横断防止柵がありますが、横断してしまう人もいるため、今後の安全性の確保は警察とも協議を図っていきます。現状ある横断防止柵を外す計画にはなっていません。 |
| | 新しい建物の住民は、皆さん馬車道駅に向かうし、スーパーマーケットにも行きますが、道路を横断する直線が一番近い。安全のために柵を作り、横断歩道がなく迂回しなければならないというのは、B-1地区にこれから住む住民からすればはた迷惑であり、道路を横断するのではないのでしょうか。 | 1階を利用する場合には道路を横断しないように対策を検討し、2階を利用する場合には歩行者デッキを利用するように、B-1地区の居住者に伝えていきます。 |
| 環境影響評価 (景観) | 景観について、横浜北仲ノット46階の展望台は一般の人が利用でき、周りが展望できるように作ったものであるのに、なぜそれより高い建物を作るのでしょうか。アパホテルは150mを超えていないのに、なぜ今回の計画では超えているのでしょうか。 | 横浜北仲ノット46階からの眺望については、内陸と港を眺望するとして、150m以上のところに整備するとして地区計画に規定されています。本事業によって、新港ふ頭の眺望は遮蔽されますが、その他の内陸部及び山下公園や横浜ベイブリッジなどの港方向は眺望が可能です。 眺望の変化の程度については、審査会からもご指摘を受けているので、いただいたご意見などは、今後の見解書などで回答をさせていただきたいと思えます。 |
| | 屋上になぜ12mの構造物が必要なのでしょう。 | 横浜北仲ノット46階からの眺望の変化の程度と合わせて今後（見解書の手続きに合わせて）屋上の構造物の必要性を回答させていただきます。 |

表 3-1(3) 準備書説明会（第 1 回）における質疑、意見の概要及び事業者の説明

| 項目 | 質疑、意見の概要 | 事業者の説明 |
|-----|---|--------------------------|
| その他 | <p>横浜市は街づくりに官民一体となって進めているはずですが、この計画に住民が参画しておらず、事業者が独断で進めています。海岸通りビル計画などは、計画段階でディスカッションがありました。</p> <p>今回の計画も水際線に出られるとよいなど、意見を言いたかったので、全体にわたり、改めて意見書で意見を述べたいと思います。</p> <p>横浜北仲ノットの建設の際にも、展望室を設ける重要性を含めて検討したはずですが、46 階からの眺望について、個別の影響ということより、市民の財産としての眺望が阻害されるので、街づくり全体としてじっくりと検討すべきと考えます。</p> | <p>貴重な意見をありがとうございます。</p> |

表 3-2(1) 準備書説明会（第 2 回）における質疑、意見の概要及び事業者の説明

| 項目 | 質疑、意見の概要 | 事業者の説明 |
|----------------|--|---|
| 事業計画 (施工計画) | <p>工事期間が長いので、工事車両のルートがどこなのか、市長意見にもあった待機車両防止対策、工事時間が心配です。</p> <p>また、土日の工事は行うのでしょうか。</p> | <p>工事車両のルートについては、市役所前の交差点から 93 号線に入り、計画地に左折 IN/OUT した後、万国橋通りを左折しかできないため、北に向かうルートの一択になっています。市役所前に来るまでには、横浜駅側と、本牧側の各方向から来る想定をしています。</p> <p>工事時間は、8 時から 18 時です。日曜日は工事を行いませんが、土曜日は行う予定です。</p> |
| | <p>杭工事はないのでしょうか。</p> | <p>杭工事は行います。杭工事は、場所打ちではなく既成杭の工事を想定しています。</p> |
| | <p>プロムナードは工事中に通行可能でしょうか。</p> | <p>原則として既存の通路は通行可能にしていきますが、工事の内容によって、一時期通行できないこともあります。</p> |
| 事業計画 (その他) | <p>マンションの設置によって、住民数がどのくらい増えるのでしょうか。</p> <p>居住人数がどのくらい増えるのでしょうか。</p> | <p>住戸数は約 700 戸と計画していますが、住宅プランは検討中なので、居住者の人数については未定です。</p> |
| | <p>北仲通北第一公園、北仲通北第二公園、及び北仲通北第三公園は貴重な公園・空間であり、方法書説明会や（方法書に対する）意見書でも意見を述べました。その意見に対してはどのような協議がされたのでしょうか。</p> <p>そのような貴重な空間をどのように考えているか、改めて伺います。</p> | <p>隣接の北仲通北第二公園との関係については、連続性を持ったものとするとして、横浜市と協議を行っています。北仲通北第二公園の所有は横浜市ですが、今のご意見を踏まえて、公園を皆様がよりよくお使いいただけるよう市とも連携をとって、協議をしていきます。</p> |

表 3-2(2) 準備書説明会（第 2 回）における質疑、意見の概要及び事業者の説明

| 項目 | 質疑、意見の概要 | 事業者の説明 |
|------------------|--|---|
| 事業計画 (その他) | <p>中土木事務所が北仲通北第二公園と B-1 地区との連続性等に関して何か進展があったのかを聞いたところ、知らないとの回答でありました。何処と協議をしているのでしょうか。</p> | <p>関係機関との協議は順次行ってまいります。北仲通北第二公園との関係については、横浜市からもご意見をいただいておりますので、今日いただいたご意見については、今後の協議の中で連携を取ってまいります。</p> |
| | <p>北仲通北第二公園は少し広がっていて、皆さんが遊べる場所です。自分も土日はラジオ体操をやっていて、盆踊りもやっています。そこに壁のようなものができるのはいかがなものかと思えます。もう少し考えてもらふ余地があればお願いします。</p> | <p>盆踊りは拝見して、北仲通北第二公園の使われ方を体感させていただきました。そのような中で、B-1 地区の計画と公園を友好的に使えるように関係機関と協議を行いながら、計画していきます。</p> |
| | <p>北仲通北第二公園との関係は一体化するようになると理解しましたが、一回打ち合わせの場を持っていただく方がよいのではないのでしょうか。今のままではまだ少しイメージがつかめないため、困惑しています。日影の影響を受けることは間違いないので、その分、御社の方でどのようにトレードオフするのか、負担するのかなどについて打ち合わせを希望します。</p> | <p>事業者としても、北仲通北第二公園との関係は横浜市との協議になるため、すぐに回答はできませんが、そのようなご意見があることを報告させていただきます。北仲通北第二公園も北仲通の全体の計画の中でできたものであり、皆様の思いがあるので、一事業者が動かすというのも難しいと考えています。</p> |
| 環境影響評価 (電波障害) | <p>電波障害の詳しい調査方法と障害の内容について説明をしてください。何かしらの障害があり、相談すれば調査に来るという理解でよいでしょうか。</p> | <p>図に示した電波障害は、東京スカイツリーからの遮へい障害の予想範囲です。その範囲で、電波受信状況を測定車で調査を行いました。その受信状況と遮へいの状態によって障害範囲が決まります。最近の電波障害の発生状況を見ますと、デジタル放送になってからは、あまり障害は発生しないと予想しています。なかでも、その場所の受信状況によっては障害が発生する可能性がある範囲として示したものです。建築後に障害の発生をお知らせいただければ、確認をさせていただく予定です。</p> |
| 環境影響評価 (日影) | <p>日影の予測で、北仲通北第二公園との関係はどのような考えでいるのでしょうか。</p> | <p>北仲通北第二公園に及ぶ日影は、公園の北側に午前中に 2~4 時間日影がかかりますが、南側には日影がかかりません。この地域については商業地域に指定されていることもあり、日影の規制がない地域です。しかし、日影についてもなるべく軽減をするように、高層棟の配置など対策を講じていますが、現在の計画ができる限りの対策であることをご理解いただきたいと思います。</p> |

表 3-2(3) 準備書説明会（第 2 回）における質疑、意見の概要及び事業者の説明

| 項目 | 質疑、意見の概要 | 事業者の説明 |
|------------------------|--|--|
| <p>環境影響評価 (風害)</p> | <p>風のシミュレーションについて、風速はどのような条件で行っているのでしょうか。 風速は、平均風速でしょうか。 台風や特異な条件を考慮しているのでしょうか。</p> | <p>風洞実験の風速については、過去 10 年間の横浜気象台のデータを整理して、風向や風速の出現頻度の条件を決めています。 風速の出現頻度は、日最大瞬間風速を調べています。また、台風を設定しての実験ではありませんが、過去 10 年間の風速出現頻度には、台風も含まれていると考えられます。</p> |
| | <p>デッキの部分に防風用に壁をつけるとの説明がありましたが、ない方がすっきりするのではないのでしょうか。</p> | <p>デッキにつける防風フェンスは、現状のデッキにつけるのではなく、新たに設置する歩行者デッキに、高さ 2m 程度のもので、現在の A-4 地区から A-3 地区に渡る歩行者デッキと同様なものを想定しています。</p> |
| | <p>風害の評価についてランク外というのがケース 2 と 3 に出るということは、北仲橋の付近で強い風が出てしまうこととなります。その理解で正しいのでしょうか。その際の対策をどのように考えているのでしょうか。</p> | <p>ランク外の定義は、ご理解のとおりです。現況のケース 1 と B-1 地区を除外したケース 4 では、周辺の開発が進むことで北仲橋では強風の出現頻度が高くなり、ランク 3 となります。最大瞬間風速 10m/s を超える日が 35%までがランク 3 ですが、本事業を加えても、約 37%とわずかな増加により、ランク外となりました。これは、街全体の課題となり、B-1 地区の事業では具体的な対策はない状況となっています。</p> |
| <p>環境影響評価 (景観)</p> | <p>景観の評価は、大棧橋からの眺望の変化の画像はあるのでしょうか。 富士山が隠れるのではないかと思います。施主としてどのように考えているのでしょうか。 コレットマーレの計画の際に、富士山への影響を考慮して建物の位置を少し調整したと聞いています。北仲通計画で富士山が見えなくなるのは仕方ないと思うが、住民としては寂しいと思うことお伝えしておきます。</p> | <p>大棧橋からの予測も行っており、準備書には記載しています。 準備書の中では、基本的に景観構成要素は変わらず、景観に影響はないと評価しています。</p> |