

(仮称)横浜駅みなみ東口地区第一種市街地再開発事業
環境影響評価方法書に関する指摘事項等一覧

※表中のアンダーラインの部分は、前回（第 10 回）審査会における追加の指摘事項等を示しています。

■事業計画について

項目	No	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
A 事業計画	A-1-1	ヘリコプターの利用頻度の予測は立てられていますか。 [11/14 審査会]	現状はオフィスやホテルなどの建物利用者によるチャーター機等での利用を想定しており、運行頻度はヘリコプターで最大 1 日 10 回で検討しています。 [11/14 審査会]	補足資料 8 で 本日説明
	A-1-2	1 か月全く使われないというようなこともあり得るのですか。 [11/14 審査会]	可能性としてはあります。 [11/14 審査会]	
	A-1-3	空飛ぶクルマの 1 日 300 回、午前 7 時から午後 10 時までの運行は、建物利用者による使用のみを想定している数ですか。 [11/14 審査会]	オフィスやホテルなど建物利用者によるチャーター機などでの利用を想定しています。 [11/14 審査会]	
	A-1-4	想定を立てる際に参考にされた既存の取組やデータがあるのですか。 [11/14 審査会]	運航しているような状況ではなく、将来的な活用、利用を検討しているものになっていますので、想定です。 [11/14 審査会]	
	A-1-5	空飛ぶクルマとヘリコプターは、日々平均的にこれだけの台数が利用されるということではないということですか。 [11/14 審査会]	現在の知見の中での最大数の想定ということになります。 [11/14 審査会]	
	A-1-6	<u>空飛ぶクルマの運行頻度が最大 1 日で 300 回は、運航時間午前 7 時から午後 10 時の 900 分を 1 回 3 分で割り算しただけの現実的でない、乗客の乗降時間などが考慮されていない数値と思われますが、この回数に基づき騒音などのアセス評価を行うのでしょうか。</u> [12/25 審査会]	<u>次回、回答をさせていただければと思います。</u> [12/25 審査会]	説明済 [11/14 審査会]
	A-2-1	太陽光発電の設置位置は、屋上部分だけを考えているのですか。 [11/14 審査会]	計画中のため、具体的な場所、位置、面積というところは、現時点では決まっておりません。今後準備書の中で明確にしていきたいと思っています。 [11/14 審査会]	

項目	No	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
A 事業計画	A-3-1	ガスコージェネレーションシステムを廃止した理由を教えてください。 [11/14 審査会]	計画を進めていく上で、単体ビルでは効率が良くなく、もう少し大きな複合施設の方が効率が良いため、今回は導入を見送りました。 [11/14 審査会]	補足資料 11 で 本日説明
	A-3-2	建物全体ではホテル用途も入っており、給湯などの省エネルギー対策も今後準備書に反映されるということでしょうか。 [11/14 審査会]	-	
	A-3-3	方法書の 2-29 ページ (2.3.11 省エネルギー・再生可能エネルギー利用計画) で示されている以上の積極的な対策は、準備書の段階で出てくることはありますか。 [11/14 審査会]	今後、再開発事業の計画の中でいろいろな御意見を頂戴しながら進めると思いますので、現状は、この項目で進めていきたいです。 [11/14 審査会]	
	A-3-4	規模も大きく、運用段階でのエネルギー消費が相当大きいと思いますので、十分御検討いただきたいと思います。 [11/14 審査会]	-	
	A-4-1	「2.3.4 駐車場計画」に「エキサイトよこはま 2 2 駐車場整備ルールの適用条件となる駐車場の整備・運営に関する駐車場マネジメントの取組みを実施」とありますが、具体的にどのような駐車場マネジメントを予定しているのでしょうか。 [12/25 審査会]	次回、回答をさせていただければと思います。 [12/25 審査会]	補足資料 17 で 本日説明
	A-5-1	「2.3.15 施工計画 (8) 工事用車両の走行に対する配慮事項」について、工事中は、資材搬入などに伴い待機車両が発生しますが、施工敷地内に待機場所は確保されていますか。 [12/25 審査会]	次回、回答をさせていただければと思います。 [12/25 審査会]	補足資料 18 で 本日説明

■環境影響評価項目について

項目	No	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
0 全般				
1 温室効果ガス				
2 生物・生態系	2-1-1	動物の調査の手法について、哺乳類の冬季を選択しなかったのはなぜですか。 [11/14 審査会]	冬季の哺乳類の生息はそれほど活発な状況ではないという認識で、冬季は実施しない方向で進めたいと思っています。 [11/14 審査会]	補足資料 1 で 説明実施 [12/25 審査会]
	2-1-2	都市部では、哺乳類がそこに生息しているのであれば一年中動いているはずなので、冬季も是非調査に入れてほしいと思います。 [11/14 審査会]	-	次回以降 説明予定

項目	No	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
2 生物・生態系	2-1-3	<p>哺乳類の調査については、種類を出すことが主ではなく、年間を通してどのような影響があるのかを調べることで、このような調査の意味だと思います。一つの種が年間を通してどの時期によく出るのか、その周辺で出るのかを踏まえた上で、工事対策、緑地の設定などの対策を講じていくことが本来の目的なので、種類だけ出せばいいというものではありません。</p> <p>[12/25 審査会]</p>	-	次回以降 説明予定
	2-1-4	<p>資料はあくまでも周辺地域で生息している可能性があるものを出すものであって、資料を基にして自分たちが行う対象事業実施区域の中がどうかということを、更に範囲を狭めて調べていく必要があります。補足資料1の説明では冬は調査を行わなくていいということはないです。</p> <p>[12/25 審査会]</p>	-	
	2-2-1	<p>鳥類の調査で、バードストライクのことを考えているので、秋季の日数をもう少し増やしても良いかと思います。</p> <p>鳥が飛翔ルートとして移動し、集団性を取るのは秋季で、種類によって渡る時期が微妙にずれています。</p> <p>9月中旬、9月下旬、10月上旬、できれば10月中旬ぐらいまで、一番大きな動きがあるところは、その時期に合わせて調査してみた方が良いでしょう。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	<p>鳥類の調査については、既存の資料も含めて調べており、現地調査は秋季に1回で進めたいと思っていますが、少ないでしょうか。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	<p>補足資料2で 説明実施 [12/25 審査会]</p> <p>次回以降 説明予定</p>
	2-2-2	<p>調査の1日をどこに置くのか、かなり悩ましいところだと思います。</p> <p>鳥の種類によって渡りの時期が微妙にずれていて、1週間、2週間で渡ってくる種類も変わり、飛ぶ高度も集団性も変わります。</p> <p>1日だけで出されたとして、バードストライクという視点では、周りからは調査が足りないのではないのかという視点が出てくるのではないのでしょうか。検討していただいた方が良いでしょう。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	<p>1日なのか2日なのか、できるだけ範囲で調査は進めさせてもらいたいです。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	

項目	No	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
2 生物・生態系	2-2-3	<p>補足資料2の資料は、このようなところは危ないですから注意してくださいという既存資料であって、それが表記されていない場所は調査を行わなくて良いという結果ではありません。</p> <p>特に猛禽類や渡り鳥には、市街地の上を通る個体も出ています。</p> <p>資料は目視調査などで、渡ってくるメインルートの場所を示しているというものであって、そのルートに限らないということです。</p> <p>[12/25 審査会]</p>	-	次回以降 説明予定
	2-2-4	<p>秋の渡りの時期に1回だけ調査を行って、全てが分かったという解釈はしないでほしいと思います。</p> <p>1回しか調査をしないということであれば、行ってみたらこうだったという、あくまでも参考資料なので、影響を評価できるデータにはならないと思います。</p> <p>[12/25 審査会]</p>	-	
	2-3-1	<p>目視による飛翔高度の調査について、計画建物の屋上予定の200mぐらいの高さを確認するのに、目視だとばらつきが出るので、高度計のようなものを使って、鳥の飛んでいる高さを出した方が、予測が立てやすいと思います。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	<p>現状では目視によって周りの高さを見ながら、把握できそうなので進めていますので、できれば目視で進めさせてもらいたいです。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	<p>補足資料3で 説明実施 [12/25 審査会]</p> <p>次回以降 説明予定</p>
	2-3-2	<p>周りに同じくらいの高さのものがあればいいですが、目視はデータが粗く、調査者によって同じところを飛んでいても高度は変わるくらい、アバウトなものになります。</p> <p>バードストライクに対する鳥の動きを調査して、影響について予測を立てるということであれば、高度について正確な数字を取った方が、後の予測が生きてくると思うので、検討していただきたいです。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	<p>ヘリコプターも空飛ぶクルマも地上から230mで、そこから上昇していきます。既存資料も見っていますが、200mになると、あまり飛んでないというのが現実で、100m刻みくらいで観測をして分類することで、調査として使えるのではないかと考えています。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	
	2-3-3	<p>渡りの時期は、見えないところを飛んでいるため、肉眼では見えていない可能性が高く、実際に調査者の人が双眼鏡を使って観察した場合に見えてくると思うのです。</p> <p>秋の渡りの時期の動きというのは、特に早朝に予測しづらい、見ても距離感がつかめないものがたくさんあります。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	<p>できるだけことをやりたいです。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	

項目	No	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
2 生物・生態系	2-3-4	<p><u>飛翔高度の調査はできなかったということですが、全ての高度を出すという話ではないです。</u></p> <p><u>調査経験豊富な調査員を配置しますと言っても、見上げた状態で高度を調べた経験がある調査員はそれほどいないと思います。経験を補う意味で2例でも3例でも、しっかりとした根拠のある高度を出したデータがあれば、他のデータもより信憑性を持つものになると思います。</u></p> <p><u>具体的に数値を示して調査結果を出されても正確には分からないとなってしまうので、書き方を検討していただきたいと思います。</u></p> <p>[12/25 審査会]</p>	-	次回以降 説明予定
	2-4-1	<p>建物が建てば、鳥の動きは大きく変わると思いますし、普通鳥は建物を避けると思います。</p> <p>鳥が避けるということも含めて、得られた調査結果の動きが、どのように変わっていくのかということシミュレーションして、安全ということを出していただくことが、一番周りに伝わりやすいと思います。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	-	補足資料4で 説明実施 [12/25 審査会]
3 緑地	3-1-1	<p>樹木の活力度調査について、この事業に関与する部分の活力度の影響範囲は、日常的な公園や街路樹の維持管理を行う市ともよく連携し、メリハリをつけた方がよいのではないかと考えています。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	<p>貴重な御意見ありがとうございます。今後、御意見を参考に検討いたします。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	次回以降 説明予定
	3-2-1	<p>「緑地」の分野では、エコロジカルネットワークやグリーンインフラという、ネットワーク的な取組に対する考慮をしていただきたいです。</p> <p>横浜駅周辺では鳥類が1km 圏内に点在している公園緑地等を囲むように移動している可能性があります。拠点間のつながりや移動などを想定して調査に入り、分析的な資料を検討いただければいいのではないかと考えています。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	<p>貴重な御意見ありがとうございます。今後、御意見を参考に検討いたします。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	次回以降 説明予定
4 水循環	4-1-1	<p>事業実施区域の周辺に現在使用されている井戸があれば、井戸の取水深さ及び地下水位と、地下掘削工事及び地下構造物の深さの関係を教えてください。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	<p>周辺については、まだ詳細については調べておりませんので、調べられる範囲で調べたいと思います。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	補足資料5で 説明済 [12/25 審査会]

項目	No	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
4 水循環	4-2-1	<p>水循環の地下水位を選定しない理由が弱いと思います。</p> <p>工事中に地下掘削を行う際に山留壁を構築するという理由だけで、地下水位を評価項目から外すには理由が弱いという感じがします。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	<p>今日の御指摘を踏まえて検討し、選定しなかった理由をもう少し記載します。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	<p>補足資料5で説明実施</p> <p>[12/25 審査会]</p>
	4-2-2	<p>供用時も、地下水位及び地下水流と地下構造物の深さとの関係を見た上で、地下水位を変位させる要因がないという根拠を具体的に示していただかないと、供用時の水循環の地下水位を評価項目から外すには理由が弱いという感じがします。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	<p>今日の御指摘を踏まえて検討し、選定しなかった理由をもう少し記載します。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	<p>補足資料15及び補足資料16で本日説明</p>
	4-2-3	<p><u>上流側は土留壁によって地下水位が上昇し、下流側は地下水が土留壁で遮水され、地下水の流動阻害が起きる可能性があるので地下水位が低下し、低下する割合によっては地盤沈下が起こる可能性があります。対象事業実施区域内だけのボーリング調査では十分に情報が得られない可能性が高いと思います。</u></p> <p><u>対象事業実施区域の下流側（右側）に地下水の利用はないかもしれませんが、地盤沈下という視点から言うと、地下水位の低下というのも非常に重要な因子になりますので、土留壁の外の調査が必要なのではないか</u>と思います。</p> <p>[12/25 審査会]</p>	<p><u>土留壁の外の調査について、公共系のものはボーリングデータが公表されていることが多いため、データを把握して、流れを把握するようにしたいと思います。</u></p> <p>[12/25 審査会]</p>	
	4-2-4	<p><u>地下水流の主な帯水層が地表から10mくらいまでのようですが、地下3階10数m掘削工事を行うと、土留壁もその深さになるため、地下水流が遮断され、流動阻害を起こす可能性が十分にあります。</u></p> <p><u>上流側では地下水位が上昇し、下流側では低下する可能性が非常に高いので、地下水流、地下水位の評価をすべきだと思います。評価項目に入れて、しっかりと評価した方がいい</u>と思います。</p> <p>[12/25 審査会]</p>	<p><u>検討させていただきます。</u></p> <p>[12/25 審査会]</p>	
5 廃棄物・建設発生土	5-1-1	<p>既存建築物の解体時で予測すべきはアスベストだけで良いと判断した理由と、土壌汚染やPCBなど他の有害物質についてどのように考えられたのかを教えてください。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	<p>PCBは保管されているか確認して、あれば処理します。土壌汚染についても土壌汚染対策法及び横浜市の条例に基づき手続を進めていきます。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	<p>補足資料6で説明済</p> <p>[12/25 審査会]</p>

項目	No	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
5 廃棄物・建設発生土	5-1-2	方法書なので、「既存建築物のアスベストなど有害な廃棄物の有無について」は、定性的でいいので、「予測します」と入れなくて良いのかと思います。 [11/14 審査会]	アスベストなどの有害物質を予測・評価するということに修正したいと思います。 [11/14 審査会]	補足資料6で説明済 [12/25 審査会]
6 大気質				
7 水質・底質				
8 土壌	8-1-1	土壌汚染が今の段階で完全に項目から外して良いか、もう一度見解をお願いします。 [11/14 審査会]	手続き自体が3、4年後となり、現状、地歴調査を含めて調査を実施するような段階にはないため、今回は非選定としています。 [11/14 審査会]	補足資料7で説明済 [12/25 審査会]
	8-1-2	非選定とするのであれば、非選定の理由にはもう少し丁寧な説明をしておいた方が良いのではないかと思います。 [11/14 審査会]	-	
9 騒音 10 振動	9-1-1	郵便局やアソビルの規模の解体では、通常2年間ぐらいかかるものですか。 [11/14 審査会]	アスベストの調査・撤去の期間を含んで、建物撤去の期間は2年間となります。 [11/14 審査会]	補足資料12で本日説明
	9-1-2	工事中の建築物の解体・建設で、騒音と振動の項目が選定されていないのですが、よろしいのですか。 [11/14 審査会]	騒音と振動については、建設機械の稼働で評価をしようと思っています。 [11/14 審査会]	
	9-1-3	油圧式で建物を解体する際は、騒音や振動はあまり発生しないものですか。 [11/14 審査会]	建設機械を発生源として、建設機械の稼働による騒音や振動を予測評価する予定です。 [11/14 審査会]	
	9-1-4	建設機械の方で騒音や振動のレベルをチェックするということですが、分かりにくかったので、見せ方を工夫していただければと思います。 [11/14 審査会]	分かりました。 [11/14 審査会]	
	9-2-1	<u>存在・供用時の「航空機の運航」の予測の手法で、予測の高さが地上1.2mと書かれています。「施設の供用」では地上1.2m以外に「周辺の住居階数を考慮した高さ」も書かれています。航空機は屋上から飛ぶということだと思いますので、高さ方向がこれで良いか確認したいと思います。</u> [12/25 審査会]	<u>基本的には地上1.2mということで予測したいと思っていますが、場所によっては住宅等があり、一般の方が立ち入ることができる場所がありましたら、予測評価することを考えていきたいと思っています。</u> [12/25 審査会]	補足資料9で本日説明
	9-2-2	<u>設備機器も同じく屋上に設置すると思うので、それと合わせた方が、整合性がとれるのではないかと思います。</u> [12/25 審査会]	<u>室外機については計画中で、どのレベルに設置するかはまだ検討段階です。建物の高さがいくつかあるので、全て屋上になるか分かっていない状況です。</u> [12/25 審査会]	
	9-2-3	<u>航空機の騒音源に対して適切な高さでの予測評価をするべきだと思います。</u> [12/25 審査会]	<u>了解しました。</u> [12/25 審査会]	

項目	No	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
11 地盤	11-1-1	施設断面図によると、地下3階の躯体と一体化した基礎構造でしょうか。 [11/14 審査会]	施工方法については、地盤に少し軟弱な部分があることも踏まえて、杭基礎にするかどうか、設計者だけではなく、施工者と一緒に検討を進めていきたいと思っています。 [11/14 審査会]	補足資料5で 説明実施 [12/25 審査会] 補足資料13で 本日説明
	11-1-2	地下3階分で15mくらいは地下構造物になると思いますが、地下の深さは決まっていますか。 [11/14 審査会]	まだ決まっていない状況です。 [11/14 審査会]	
	11-1-3	方法書の既存のボーリングのデータを見ると、地下35mくらいのところまでN値5以下の軟弱地盤があり、杭を深く入れないと圧密沈下が予想されますが、どのくらい検討していますか。 [11/14 審査会]	既存のボーリングデータを見ても、40mくらいは杭を打ち込まなければならない状況です。 地盤改良をするかどうかについても検討しています。 [11/14 審査会]	
	11-1-4	新規のボーリングは、どこを掘っても軟弱地盤しか出ないので、2本で良いという判断ですか。 [11/14 審査会]	もう少し実施する方向で進めようと思っていたのですが、既存の建物の状況もあり、今のところ2本になっています。 [11/14 審査会]	
	11-1-5	<u>圧密沈下挙動に関する建物の沈下に対して、適切な対応を取られていますかという質問でした。</u> <u>準備書に基礎形式がどのようなのか、現地の地盤の状況、特にN値、地盤の物性、その辺りがどこまで分かっているのか、どの程度の工事でどのくらいの期間が必要になるのか、検討してははっきりと書いていただきたいと思います。</u> [12/25 審査会]	-	
12 悪臭				
13 低周波音				
14 電波障害				
15 日影				
16 風環境				
17 安全	17-1-1	「安全」の項目で、ヘリコプター及び空飛ぶクルマの墜落に関する危険に触れていないのですが、どういう意図で触れなかったのでしょうか。 [11/14 審査会]	過去のヘリコプターによる火災等の記録を整理し、関係者にヒアリングをしようと考えており、予測評価までは想定していません。 [11/14 審査会]	補足資料10で 本日説明
	17-1-2	どのくらい利用されるかにもよりますが、墜落の危険等については御留意いただいた方が良いでしょう。 [11/14 審査会]	-	

項目	No	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
17 安全	17-2-1	<p>「浸水」に関して、帷子川沿いということで、内水リスクがどのくらい残っているのかということと緑地の機能を活用した取組ができないのかを合わせて検討していただくと、内水氾濫対策の保全措置となるのではないかと思います。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	<p>貴重な御意見ありがとうございます。今後、御意見を参考に検討いたします。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	次回以降 説明予定
18 地域交通	18-1-1	<p>軟弱な地盤のため、圧密沈下への対策が必要になると、工事も更に大がかりになり工事期間が延びる可能性を感じます。</p> <p>現地は交通量や歩行者も多く、工事車両が長い期間通行するとなると、その取り回しも心配になるため、工事中的影響評価がかなり重要になってくると感じます。</p> <p>[11/14 審査会]</p>	-	補足資料 14 で 本日説明
	18-2-1	<p>「図 6.14-2 歩行者等交通量調査地点図」について、計画地は横浜駅に近く歩行者も多いと思われますが、歩行者交通量の調査地点に、<u>工事用車両や関連車両の経路と交わる地点（万里橋から計画地へ左折する地点の横断歩道、地点 4 から崎陽軒側に渡る横断歩道、さらにその先の国道側に渡る横断歩道など）が含まれていません。工事用車両や関連車両が歩行者の安全に及ぼす影響を評価するためには、こうした地点の歩行者交通量を調査しておくことが必要ではないでしょうか。</u></p> <p>[12/25 審査会]</p>	<p>次回、回答をさせていただければと思います。</p> <p>[12/25 審査会]</p>	補足資料 19 で 本日説明
19 景観	19-1-1	<p><u>主要な眺望地点の考え方について、地点 10 の自動車からは、ほとんど隠れて見えないのではない</u> <u>か、調査地点として見えないことを確認するのかもしれませんが、</u> <u>それで良いのか気になります。</u></p> <p><u>例えばポートサイド地区やベイクォーターの方からは見えるのではないかと</u> <u>思っており、そちら方面に調査地点がもう一つあっても</u> <u>いいのではないかと感じました。</u></p> <p>[12/25 審査会]</p>	-	次回以降 説明予定

項目	No	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
19 景観	19-2-1	<p><u>この地区はみなとみらい 21 地区と隣接しているため、みなとみらい 21 地区から見たときに、デザインラインなどがあまりに違うとよろしくないのではないかと思います。みなとみらい 21 地区は景観協議等を行っている地区だと思いますが、指針なども確認して、整合される方向に行くの良いかと思えます。表 6.15-1 の「関係法令、計画等」のところに、みなとみらい 21 地区の運用なども入れていただくの良いかと思えます。</u></p> <p><u>[12/25 審査会]</u></p>	-	次回以降 説明予定
	19-3-1	<p><u>予測方法は、フォトモンタージュなどになると思いますが、色彩や外観の素材などが、圧迫感にかなり影響します。評価する段階でもし決まっているのであれば、それを変えられることを前提の評価としていただきたいですし、もし最終決定していないのであれば、何パターンか確認した上でより良いものを探るための環境アセスにしていただけるとより良いと思います。</u></p> <p><u>[12/25 審査会]</u></p>	-	次回以降 説明予定
20 触れ合い活動の場				
21 文化財等				