

(仮称) 上大岡 C 北地区第一種市街地再開発事業
方法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 8 年 2 月

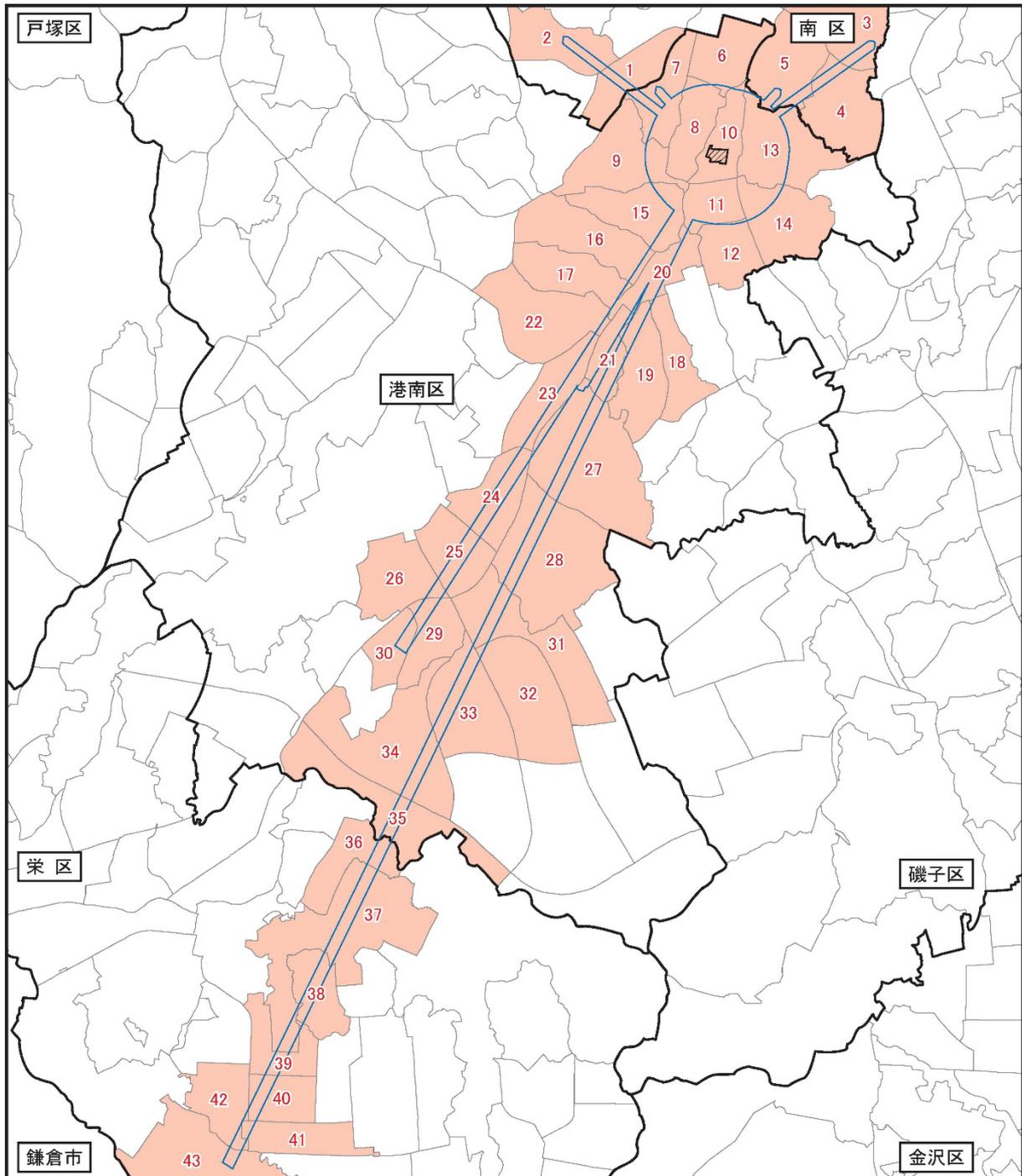
1.方法書の概要及び方法書説明会の開催に関する周知結果

(仮称)上大岡 C 北地区第一種市街地再開発事業における環境影響評価方法書の概要及び方法書説明会の開催案内を、令和 7 年 12 月 8 日～11 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部数は、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	配布部数	区名	No.	町丁名	配布部数	
南区	1	別所三丁目	1,148	港南区	23	日野五丁目	992	
	2	別所五丁目	1,016		24	日野七丁目	523	
	3	大岡三丁目	1,998		25	日野八丁目	993	
	4	大岡四丁目	1,567		26	日野九丁目	851	
	5	大岡五丁目	1,551		27	日野中央一丁目	560	
港南区	6	最戸一丁目	1,791		28	日野中央二丁目	1,038	
	7	最戸二丁目	1,262		29	日野南一丁目	700	
	8	大久保一丁目	1,449		30	日野南二丁目	469	
	9	大久保二丁目	2,282		31	港南台一丁目	1,382	
	10	上大岡西一丁目	841		32	港南台二丁目	2,899	
	11	上大岡西二丁目	773		33	港南台三丁目	1,037	
	12	上大岡西三丁目	1,246		34	港南台四丁目	1,585	
	13	上大岡東一丁目	2,067		35	港南台九丁目	1,488	
	14	上大岡東二丁目	1,672		栄区	36	若竹町	864
	15	港南一丁目	1,521			37	上郷町の一部	1,981
	16	港南二丁目	1,822	38		亀井町	503	
	17	港南三丁目	1,089	39		桂台北	411	
	18	港南五丁目	813	40		桂台中	243	
	19	港南六丁目	1,469	41		桂台南一丁目	359	
	20	港南中央通	931	42		桂台西二丁目	539	
	21	日野一丁目	407	43		公田町	4,143	
	22	日野二丁目	1,499	合計		53,774		

注) 表中のNo.は図1-1に対応します。



凡 例

-  対象事業実施区域
-  市・区界
-  町丁界
-  対象事業の実施により影響が及ぶと想定される範囲
-  方法書対象地域

注) 図中のNo.は表1-1に対応します。

図1-1 対象地域

S=1/40,000
0 200m 1km



2.方法書説明会の開催状況、質疑、意見の概要及び事業者の説明

(1)方法書説明会の開催状況

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

表 2-1 方法書説明会の開催結果

	開催日時	会場	参加人数
第1回	令和7年12月21日(日) 14:30～16:00	福祉保健研修交流センター ウィリング横浜 12階 研修室126-127 11階 研修室111	117名
第2回	令和7年12月22日(月) 19:00～20:30	福祉保健研修交流センター ウィリング横浜 12階 研修室126-127	70名
合計			187名

(2)方法書説明会における質疑、意見の概要及び事業者の説明

方法書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 2-2(1)～(3)及び表 2-3(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 2-2(1) 方法書説明会（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	全般	事業計画がインターネット上の情報と異なっている。なぜ違いが生じているのか。	現時点における正しい情報は、本説明会資料や横浜市ホームページを参照していただけたらと思います。
	施設計画	カミオ・ミオカの建物の高さ和本事業の高さの比較を教えてください。	建物の最高高さは、カミオが約99m、ミオカが約128m、本事業が約179mです。
		住戸数、住戸と商業との区分はどのようになっているか。	今後増減の可能性はありますが、住戸数は約595戸を予定しています。地下1階～地上3階は商業施設、高層部分は住戸を予定しています。
		地下2階の用途はどうなっているか。	地下2階は商業施設用の駐車場や機械室を計画しています。なお、住宅用駐車場はタワーパーキングとし、商業施設用の駐車場とは動線が錯綜しないよう計画しています。
		解体予定ビルのテナントは新しいビルに再入居できるのか。それとも、新しいテナントが入るのか。	現時点では未定です。今後、現在入居しているテナントの希望を確認しながら決定する予定です。
	現状、旧鎌倉街道は狭く、歩道上に車両進入禁止の鉄柱などもあり、建物への車の出入りが困難である。旧鎌倉街道側の駐車場出入口の安全対策をどのように考えているか。	旧鎌倉街道については、歩道も含めた道路拡幅や対象事業実施区域内における歩行空間確保などの安全配慮を検討中です。	

表 2-2(2) 方法書説明会（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 当初の計画では、地上39階だったと思う。それが43階になったのは、高さ制限が変更になったのか。1階あたりの高さを低くして、階数を増やしたのか。	高さ制限自体は変わっていません。地域貢献等を事業計画に盛り込んだこともあり、計画規模を配慮書時点の計画より大きくしたため、住宅戸数が増え、建物の最高高さは約151mから約179mと高くなりました。天井高さ等、住戸の詳細はこれから検討していきます。
	建物内に公的な施設は入るのか。	現時点で予定はありませんが、今後の検討及び行政協議の内容によっては公共施設を設ける可能性があります。
	駐輪場の台数や運営形態はどうなるのか。	商業用として駐輪場約384台を計画していますが、運営形態は未定です。
交通計画	旧鎌倉街道は現状でも渋滞している。本事業の出入口も旧鎌倉街道側だが、交通量調査の結果によっては出入口を変えることもあると考えてよいか。それとも環境を見ただけで、対策は取らないのか。 施設ができるのは嬉しいことだが、交通渋滞など逆の要素も出てくる。環境アセスとは、そのようなことも含めて考えているのか。単純に現状把握と事業の方向性しか言わないのか。	準備書の段階では、周辺交差点での混雑度などについて予測結果を示すこととなります。その結果、渋滞や交差点での混雑が考えられる場合には対策を検討し、併せて準備書でお示しします。
	現在、関ノ下交差点辺りから交通量が増えて渋滞しており、本事業にあっても、旧鎌倉街道では交通渋滞が発生するかと思う。また、建設時には大きな車両が出入りすると思うが、それに対しての交通整備はどうなるか。	現状の渋滞等の状況は把握しています。本事業としてできる対策を実施してもなお渋滞等が発生するようであれば、警察と協議を行い対策検討していくこととなります。なお、工事用車両は鎌倉街道側から入退場する形になります。
歩行者動線計画	カミオ、ミオカには市営地下鉄に繋がる通路があるが、本事業でも市営地下鉄に繋がる通路を建設する予定か。	現在、地下鉄との接続を予定して検討中です。
防災計画	本事業は、上大岡において防災面でもランドマーク的建物になるかと思う。防災面についてどのように考えているか。	大規模災害発生時の帰宅困難者の受け入れとして、広場や低層部の通路等を開放して、避難・滞在できるようなスペースを確保する計画です。また、4階防災備蓄倉庫や非常用発電機を設置することで、上大岡駅前の防災対策の強化を担える施設として検討していきます。
施工計画	工事期間中、鎌倉街道と旧鎌倉街道の歩道、パサージュ上大岡はどうなるのか。通行止めにするのか。	施工計画は今後検討していきますが、安全対策を十分に考慮し、適切に計画します。原則としてパサージュ上大岡は通行止めにしない計画ですが、一時的に通行止めにすることはあり得ます。
	以前の計画から工事開始時期が延期されたのはなぜか。今後、事業がさらに延期する可能性はあるか。	地権者・横浜市を含めて行う様々な検討に時間がかかったため、工事開始時期が遅れています。今後延期する可能性はゼロではありませんが、現在お示ししているスケジュールで進める予定です。
	本事業の南北に隣接する上大岡ファーストビルや上大岡エントランスビルは解体するのか。	対象事業実施区域内の建物については、解体する計画です。

表 2-2(3) 方法書説明会（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	工事期間は年度で示しているのか、年で示しているのか。	年度ではなく年で記載しています。
	工事中の資材置き場はどこになるのか。	資材置き場は対象事業実施区域内で検討していきます。近隣の皆様のご迷惑にならないよう進めてまいります。
環境影響評価	本事業は、周辺道路や上大岡駅などを含めた開発なのか。環境アセスメントの対象は、本事業だけなのか。	本事業を対象に環境アセスメント手続きを進めているため、周辺開発については対象外となります。
	本日の説明会資料は方法書の抜粋とのことだが、公開する予定はあるか。	公開の予定はありませんが、審査会の資料がほぼ同様の内容となっており、横浜市ホームページで公表されていますので参照していただけたらと思います。
電波障害	電波障害の評価は定性的・定量的、どちらで行うのか。カミオは建設後に電波障害を引き起こしていたと思うが、カミオでの調査結果も生かせるのではないか。	準備書段階では、計画建築物建設後の電波障害範囲を図示して定性的に評価します。過去の事例も参考にしますが、アナログ放送から地上デジタル放送に替わったことなど、状況が変わっているため、現在の電波状況に合わせて改めて調査・予測します。
日影	日影では冬至日における予測を行うのか。この周辺のマンションの 7 階に住んでいるが、カミオの日陰により朝 9 時から 11 時まで日が入らない。本事業の建物がカミオより 1.4 倍くらい高いとなると、日が入らなくなる時間が延びる気がする。	太陽が低い位置を通過し日影が最も伸びる冬至日を対象に予測を行います。準備書にて予測結果をお示しします。
	日影の予測結果は公開されるのか。	今後、準備書でお示しすることになります。準備書は横浜市ホームページ、図書館、区役所でご確認いただけます。
風環境	オフィスタワービルができた時点で風の流れが変わり、強くなった。風環境の調査・対策はどのように行っていくのか。上大岡は谷地のようになっており、風が強い。	風洞実験で現況・建設後の風環境を予測し、必要に応じてパネルの設置や防風植栽等の対策を検討する予定です。予測においては、対象事業実施区域周辺で風の測定が行われている測定局のデータを用いることにより、地域の風の状況を再現します。なお、対策後の予測も行います。
景観	上大岡東の高台には富士山が見える地点が数多くある。富士山が見える地点での調査を取り入れ、本事業の建物建築後のシミュレーションをしてほしい。	現時点では対象事業実施区域から半径 2km の範囲で公園や交差点などの人が多く滞留する 20 地点を調査地点としています。具体的に追加要望がある場合は検討させていただきますので、意見書を提出いただきたく思います。
方法書対象地域	方法書対象地域について、北側・北東側・北西側・南西側の影響範囲は何によるものか。	北側・北東側・北西側は日影が生じる可能性がある範囲、南西側は電波障害が生じる可能性がある範囲を示しています。電波障害の予測は、机上検討であり、必ずしもこの範囲で電波障害が起きるというわけではありません。準備書において詳細予測を行います。
その他	準備組合の構成はどのようになっているのか。地権者が組合を作ったのか。横浜市は関与しているのか。	権利者のうち、組合の加入に同意いただいた方々で構成されています。横浜市の関与はございません。

表 2-3(1) 方法書説明会（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	<p>現在あるスーパーや病院は工事中、供用後ともにどうなるのか。</p>	<p>既存建築物の現入居テナントには今後個別に相談し、入居継続や移転等を決定する予定です。工事中の対応についても未定であり、今後検討していきます。</p>
	<p>43階建てで、上層部はマンションになるとのことだが、どのくらい人口が増えるのか。上大岡は現状でも混雑していて、歩道・横断歩道や、ラッシュ時の地下鉄や京浜急行のホームも人とぶつかりながら歩いている状況である。これ以上、上大岡に人が集中すると、非常に住みにくい、混雑した街になってしまうのではないかと危惧している。他地区への分散を図り、一極集中しないようなまちづくりをしてほしい。</p>	<p>マンションは 595 戸を計画しており、人口は1,000人超増加する見込みです。子育て世帯を増やしていくことも念頭においており、街の活性化や地域貢献に資する計画を考えています。 歩道や横断歩道の混雑については、歩道の拡幅や地下鉄とのバリアフリー動線の確保、カミオやミオカと本事業の計画建築物をデッキなどでつなぐことによりデッキレベルでの回遊性を確保する等、改善できることを検討し、利便性が向上するよう計画を考えていきます。 駅の混雑については、鉄道会社と計画内容を共有し、適宜対応していきます。</p>
	<p>計画建物は高さ170m、塔屋を含め45階であり、周辺建物から突出している印象である。横浜市の景観担当部局とはどのように調整しているのか。</p>	<p>景観の担当部局とは、今後、都市計画や交通の担当部局との協議と併せて調整していきます。</p>
	<p>都市デザインの点で、港の方では天端を揃えるような計画があるようだが、本事業ではどのように考えているか。</p>	<p>周辺建物と色彩等で外観を調和させていきます。特に低層部に関しては、周辺建物と高さ、壁面のセットバックを揃えるなど、なるべく圧迫感のない、周辺と調和するデザインを検討していきます。</p>
	<p>2、3年前に国立かどこかで、マンション建設により富士山が見えなくなり、建てたマンションを取り壊した事例があったと思う。磯子区や栄区から富士山が見えなくなった場合に、何か問題が起きないようにお願いしたい。</p>	<p>ご意見として賜ります。</p>
	<p>本事業の建物は、既存のゆめおおおか、カミオ、ミオカに比べてどの程度高いのか。43階とは、例えばどの建物に相当するのか。そこまで高い建物にする必要があるのか。</p>	<p>最高高さは、A地区のゆめおおおかは約114m、B地区のカミオは約99m、C南地区のミオカは約128mであり、本事業の建物は周辺建物より50m以上高くなります。その背景として、本地区が都市再生緊急整備地域に指定されており、本事業による地域貢献（オープンスペースの確保、空間の整備、よりスムーズな歩行者動線の確保等）の提案により容積緩和を受けることから、この計画高さになっています。 横浜駅前のザ・ヨコハマフロントが178mであり、同程度の高さです。</p>
	<p>公共施設は何ができるのか。横浜市では1つの区につき図書館1つしかない。図書を借りたり返したりする場所がないので、そのような場所の設置も考えてほしい。方法書記載の文化交流施設は何を指しているのか。</p>	<p>現時点では、公共施設が入る予定はありません。方法書記載の文化交流施設については、文化・アートに関連する民間施設を想定しています。</p>

表 2-3(2) 方法書説明会（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	施設計画 保育園や高齢者のための住居、老人ホームを入れる計画はあるか。上大岡は高齢者が多いので、高齢者のための住居等を充実させていただきたい。	保育園は上大岡駅周辺で現状充足していると認識していますが、本事業の実施により人口が増加することになるため、高齢者用住宅も含め、今後、ニーズを把握し、関係部局と協議を行います。 上大岡地区が多世代の方にとって住みやすい街となるよう、検討していきます。
	駐車場・駐輪場は居住者用か一般用か、またどのくらいの台数を想定しているか。	タワーパーキングは住宅用であり、約144台を計画しています。また、商業用の駐車場は、地下2階に約143台を計画しています。駐輪場は、商業用には地下1階に約384台、住宅用には5階に約1,000台を計画しています。
交通計画	このあたりのバスは回送となった後に最戸橋の方まで行き、Uターンしてバスターミナルまで戻っている。この状況は、駅ビルができる前から変わっていないが、今後も変わらないのか。	バスのルートについては、本事業のみではなくA地区の下のバスターミナルも含めて複合的な要素が絡んでいますが、現状の課題の解決については、なるべく踏み込んで検討していきたいと考えています。
	この地区は人通りが多いので、歩道が拡幅されることは良いと思うが、横浜市が計画している新しい地域交通の停留所も確保してほしい。タクシー乗り場もない。	地域交通の停留所を含め、どのようなニーズがあるかを確認しながら検討していきます。
	関ノ下交差点や(仮称)ミオカ南西交差点は現状でもかなり混雑している。また、抜け道として関ノ下交差点を左折していく車両が多いが、車のすれ違いもできず歩道もない細い路地であるため、歩行者は大変通りづらい。今回の計画と併せて早期に改善してほしい。	今後の警察との協議により、関連車両走行ルートの変更や交通規制の変更等もあり得ます。現状の課題については、警察との協議の中で地域の声としてお伝えします。
歩行者動線計画	現在、対象事業実施区域の鎌倉街道側はバスの降り場になっているが、今後どうなるのか。現状では、駅前の歩行者とバスを降りた人が錯綜しており、歩きづらいため、整備してほしい。	本事業では鎌倉街道の歩道を4m拡幅し、混雑緩和を図る計画です。バス停の再整備については、皆様のご意見を受け、バス事業者とも協議しながら計画を詰めていく予定です。
防災計画	高さ179mの建物における地震時の揺れや避難、耐震設計についてどのように検討しているのか。地盤調査をしたうえで、地震に対して問題ないと判断するのか。耐震ができないとなれば、高さを低くするのか。	180m級の建物は既に存在するため、技術的には成り立ちます。その技術も参考にしながら設計を進めてまいります。 現時点では、事業実施区域周辺には建物が立ち並んでおり地盤調査が難しいため、隣の地区の地盤調査結果を参照しています。ただし、場所によって地盤も異なるため、本事業実施区域内の建物の解体後に、そこで改めて地盤・地質の調査を行い、詳細な構造検討を実施します。
施工計画	本事業のエリアは、保育園が多く、桜岡小学校の通学路にもなっている。子供が沢山通ると思うが、工事計画だけではなく、現地の工事状況について随時確認とご指導をいただける体制は想定しているか。	具体的な工事計画は今後の検討ですが、工事前に地域・小学校などへ説明を行い、意見を反映させていく予定です。

表 2-3(3) 方法書説明会（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	事業スケジュール 本事業の計画は長年進まなかったが、今後は順調に進むのか。できあがるのを楽しみにしている。	上大岡の中心部に位置するだけに難しさもあり、検討に時間がかかりましたが、環境アセスメント手続を進め、来年から再来年度にかけては横浜市の関係部局とも調整をし、内容を固めてまいります。関係者や近隣の皆様との対応なども含めると着工までに5年ほどかかると考えていますが、関係者と調整しつつ目標どおり進める方針です。
環境影響評価	全般 上大岡 A、B、C 南地区の環境アセスメントのデータを活用して、本事業にかかる期間を短縮できないのか。	C 南地区は本事業同様に環境影響評価手続を実施していますが、A 地区、B 地区は横浜市環境影響評価条例の施行前であったため実施されていません。他地区のデータは参考にはできますが、調査結果などは古くなるため、本事業として改めて調査・予測・評価を行い、事業を進めていくこととなります。
	騒音・振動 騒音・振動の調査はなぜ1回だけなのか。平日・休日でも状況が変わるのではないのか。	現状把握のため平日・休日1回ずつ調査を行う予定です。また、横浜市が実施している道路交通騒音調査の結果など、既存資料についても調査します。
	建設機械の騒音・振動の予測時期はいつか。建物解体時の評価、衝撃音の評価手法について、ドイツの基準なども参考に検討してほしい。	予測にあたっては工事工程表を作成し、建設機械による影響が最大となる時期を確認したうえで、その時期を対象に予測を実施します。評価は、日本の環境基準・規制基準に基づいて行います。
電波障害	ゆめおおおかからカミオの辺りは、現状でも人口が集中しており、電波が入っているのに通信ができない、といった状況が多々見られる。電波障害の項目では、携帯電話の電波も対象となるのか。	横浜市の環境影響評価条例では、電波障害はテレビのみが対象であり、携帯電話は対象外です。携帯電話の電波障害に関しては、携帯各社にご連絡いただければと思います。
地域交通	交通量調査は平日・休日1回ずつを予定しているが、交通量調査の結果を活用して交通誘導員の配置などを検討するためには不十分ではないか。季節による違いもあるので、各2回は調査し、人流等、地域の状況を把握してほしい。	年末年始やゴールデンウィーク等の特殊時期を除き、平常時の状況を把握するために平日・休日1回ずつの調査を予定しています。交通誘導員配置等は、調査結果だけではなく、地域・学校との協議も踏まえて検討していきます。調査回数についてのご意見は参考にさせていただきます。
その他	準備組合の構成 事業協力者としてなぜ京急電鉄が入っているのか。本事業の実施区域は、個人事業者や富士シティオの土地だと思う。	上大岡 C 北地区市街地再開発準備組合は、地権者主導で設立されました。京急電鉄は、2021年に本事業実施区域内の土地建物を前所有者から購入し、地権者に加わりました。また、大林新星和不動産も本事業実施区域内に土地建物を所有していることから、両社が事業協力者という形で事業を進めています。