

(仮称) 上大岡C北地区第一種市街地再開発事業

方法書に対する意見書の内容 及び事業者の見解

令和8年2月

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)上大岡 C 北地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価方法書」に対し、15 通 (延べ意見数 45 件) の意見書が提出されました。なお、意見書の受付期間は令和 7 年 12 月 5 日(金)から令和 8 年 1 月 19 日(月) (郵送の場合、1 月 19 日の消印有効) でした。

意見書の内容と意見数は表 1-1 に、意見書の内容及び事業者の見解は表 1-2(1)~(23)に示すとおりです。

表 1-1 では意見書の内容を可能な範囲で項目別に分類して整理をしていますが、表 1-2(1)~(23)については意見書 No.ごとに、項目別に分類した場合には意見書 No.に枝番を記載して整理しています。

また、意見書の内容は原則として原文のまま記載しています。

表 1-1 意見書の内容と意見数

意見の分類		意見数 (件)	
事業計画	本事業について	16	26
	対象事業実施区域	1	
	図面の縮尺について	1	
	連絡橋について	1	
	駐車場計画	1	
	歩行者動線計画	1	
	緑化方針	1	
	工事計画	2	
	交通計画	2	
	環境影響評価	全般	
水循環		1	
振動		1	
地盤		1	
電波障害		1	
風環境		2	
地域交通		1	
景観		3	
その他	環境影響評価手続きについて	2	5
	方法書の周知について	1	
	上大岡駅周辺の交通について	2	
合計		45 (15通)	

表 1-2(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

意見書 No.	項目	意見書の内容	事業者の見解
1-1	事業計画 駐車場計画	<p>住居個数595戸に対し住宅用駐車場の割合が25%以下と少なく感じます。残りの75%全てではないでしょうが周りの月極駐車場に流れる事になり月極駐車場の空きが無くなりませんか？</p> <p>車を所有しない世帯もあるとは思いますが居住者の駐車場割合を増やし、余った駐車場は時間貸しとした方が良いと思われれます。</p> <p>地下を1階層増やし駐車場にする事も視野に入れつつご検討下さい。</p>	<p>「横浜市建築基準条例」に基づき算定される本事業の共同住宅に係る附置義務駐車場台数は約60台ですが、駅前立地の特性及び周辺の状況等を踏まえ、約144台確保する計画としています。</p>
1-2	事業計画 交通計画	<p>又、駐車場の入り口が旧道側のみで旧道側の交通に影響がでないよう配慮して頂きたい。(旧道の整備なども含めご検討下さい。2車線化又は駐車場侵入レーンの増設(1.5車線化))</p> <p>旧道は、渋滞すると逃げ道が無く現状でもしばしば渋滞をしている状況です。</p>	<p>関連車両の出入り口は、地域の幹線道路である鎌倉街道の交通を阻害することがないように、旧鎌倉街道沿いに整備する計画です。</p> <p>交通への影響については、環境影響評価の手続きを通じて定量的に予測・評価を行い、その結果を踏まえ、交通管理者等と協議の上、必要な対策を検討してまいります。</p>
2	環境影響評価 電波障害	<p>地デジの受信について</p> <p>お知らせのパンフレットを配布されました。テレビ電波障害の欄があります。普通なら無視するところですが、管理組合の理事をしていますので。</p> <p>調べると、受信アンテナから見たスカイツリーと建物の反射面との角度が約10度。デジタルなので、建物からの反射波による受信障害はアナログよりも少ないと思われれますが、影響はどの程度なのか？</p> <p>団地の受信アンテナは、20素子が横2連です。障害発生時にアンテナ向きの調整などが必要でしょうか？本件についての、今現在の「予測」などを知りたい。</p>	<p>電波障害に関する予測については、現時点で実施していません。予測結果及び電波障害が発生した場合の対応などについては、今後準備書に掲載いたします。</p>

表 1-2(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

意見書 No.	項目	意見書の内容	事業者の見解
3	その他 上大岡駅 周辺の交通 について	<p>地域交通（交通混雑、歩行者等の安全） 上大岡駅周辺では工事中、存在・共用時ともに（特に朝の通勤時間帯）、これまで以上に上記リスクが高まることが明確なため、現時点から下記のような対策案を計画し予め実現しておくことが望ましいと考えます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1, 鎌倉街道西（カミオ、ミオカ）側のバス停は廃止し、上大岡停車する場合は全てバスターミナル側へ右折で入庫（道路設計等の変更）し、横浜方面へ向かうバスは上大岡に停車しない。 2, 横浜方面の地下鉄乗り換えは、港南中央駅を拠点駅として最大限活用できるよう港南中央駅のバス停を整備：複数のバスが止まれるよう拡幅し地下鉄通路まで屋根も設置。（帰宅時に上大岡からバスに乗っても、追加料金が発生し無いような定期券の料金制度も設計） 3, 京急線乗り換え時：上大岡駅手前のバス停で降りても便利となるように混雑対策を実施(3階北口改札を最大限活用できるように建物・通路設備の解放、および必要により1階から直接入れる新北口改札の開設・検討) 4, 京急線の混雑回避のため、京急線の運行計画を見直し（例えば、朝方の特急は弘明寺駅も停車し弘明寺方面からの通勤客を低減。朝方の特急は南太田まで徐行運転のため所要時間は変わらないと想定） 	<p>横浜市営地下鉄と京浜急行線等の交通結節点である上大岡駅の周辺地域は、横浜市内の主要な生活拠点と位置付けられており、都市再生緊急整備地域「横浜上大岡駅西地域」として政令に定められています。</p> <p>「横浜上大岡駅西地域」では、市街地再開発事業により、交通拠点として道路・鉄道施設を改良するとともに、商業・業務・文化等の都市機能の強化を行うことで安全で快適な市街地環境を整備することが段階的に進められています。</p> <p>本事業では、上大岡駅周辺の交通結節点機能が将来にわたり確保されるよう、横浜市、交通事業者及び交通管理者と協議を進めてまいります。また、本事業の実施に伴う周辺交通への影響を可能な限り低減できるよう、今後も検討を進めてまいります。</p>

表 1-2(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

意見書 No.	項目	意見書の内容	事業者の見解
4	事業 計画	<p>本事業について</p> <p>1.はじめに 私は、上大岡駅C地区の再開発そのものに反対するものではありません。 老朽化した駅前環境の改善や、商業機能の更新、公共空間の質の向上は、地域全体にとって重要であり、必要な取り組みであると考えています。 しかしながら、現在検討されているタワーマンションの建設を含む計画案については、周辺地域の居住環境および都市構造への影響が極めて大きく、再考が必要であると考え、以下のとおり意見を提出いたします。</p> <p>2.すでにタワーマンションが存在していることについて 上大岡駅前には、すでに高層ビルが建設されており、駅前居住機能は十分に確保されています。そのような中で、さらに地上40階を超える規模のタワーマンションを追加することが、「地域全体にとってどのような新たな公共的メリットを生むのか」について、現時点では明確な説明がなされていません。 再開発は、単に床面積や収益性を最大化するためのものではなく、既存の街との調和と、持続可能な都市環境の形成を目的とすべきものです。</p> <p>3.周辺住民が受ける具体的な不利益について 本計画により、以下のような影響が懸念されます。 ・周辺住宅地における日照条件の悪化 ・駅前交通量の増加による慢性的な渋滞・安全性の低下 ・高層建築物特有のビル風・風環境の悪化 ・電波障害・生活インフラへの影響 ・建物の高層化による圧迫感の増大、空の抜けや都市景観の喪失 これらは、複合的に重なることで、周辺地域の居住環境を大きく損なう可能性があります。</p> <p>(次ページに続く)</p>	<p>本事業では、都市再生緊急整備地域として政令に定められた地域内の整備方針や「横浜市都市計画マスタープラン港南区プラン」等の上位計画に基づき、横浜市の拠点にふさわしい魅力的な複合市街地形成に向けた検討を進めています。 具体的には、都心との近接性を活かし、居住機能及び生活支援機能の充実を図るとともに、大規模災害を見据えた防災機能の強化を行うことを検討しています。加えて、商業・文化交流機能導入等により、にぎわいや界限性の創出を図り、屋上庭園や歩道状空地等のオープンスペースを充実させることで、周辺一帯を含む上大岡地区全体のポテンシャルの向上に寄与する計画となるよう検討しています。 このため、本事業は、国や市の上位計画に沿ったものであり、施設計画についても妥当なものと考えています。 本事業の実施に伴う風環境、日影、景観への影響については、環境影響評価の手続きを通じて予測・評価を実施し、その結果に基づく適切な環境の保全のための措置を検討することにより、可能な限り低減できるよう努めてまいります。</p>

表 1-2(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

意見書 No.	項目	意見書の内容	事業者の見解
4 (続き)	事業 計画	<p>本事業について</p> <p>(前ページから続き)</p> <p>4.都市景観および不動産市場への影響が検討されていない点について 本計画では、交通や日影など一部の影響評価は示されている一方で、建物の高度化が周辺地域の都市景観や住宅地としての評価、不動産市場に与える影響についての検討が示されていません。駅前再開発が、結果として周辺住宅地の評価低下を招くのであれば、それは「地域全体の価値向上」を目的とする再開発の趣旨と矛盾します。 タワーマンション建設を前提とするのではなく、高さ・用途・配置について複数案を比較検討した上で、地域全体にとって最も妥当な計画を選択すべきではないでしょうか。</p> <p>5.タワーマンション以外の選択肢について 駅前再開発として求められているのは、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設の更新・充実 ・公共空間・歩行者空間の改善 ・防災性・利便性の向上 <p>であり、必ずしも超高層住宅を新たに建設しなければ実現できないものではありません。 むしろ、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中低層を中心とした商業・業務施設 ・開放的な広場や緑地 ・街に余白と空を残す構成 <p>といった計画の方が、上大岡という街の特性に合致し、長期的な価値向上につながると思います。</p> <p>6.要望事項 以上を踏まえ、以下を要望いたします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上大岡駅C地区再開発において、タワーマンション建設を前提としない計画案を提示すること ・周辺地域の居住環境・都市景観・住宅地評価への影響について、専門的知見を踏まえた検討結果を示すこと ・周辺住民の生活環境を犠牲にしない、再開発計画とすること <p>(次ページに続く)</p>	(4ページに記載しています)

表 1-2(5) 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

意見書 No.	項目	意見書の内容	事業者の見解
4 (続き)	事業計画	<p>本事業について</p> <p>(前ページから続き)</p> <p>7.おわりに 再開発は、一度実施されれば元に戻すことはできません。 だからこそ、短期的な収益性ではなく、この街で暮らし続ける人々の視点に立った慎重な判断を求めます。 上大岡が、「便利だが窮屈な街」ではなく、「空が感じられ、安心して暮らせる街」であり続けるために、本意見を真摯に受け止めていただくことを願います。</p>	(4ページに記載しています)
5-1	事業計画	<p>本事業について</p> <p>私は、本計画予定地周辺に居住する住民として、本事業について以下のとおり意見を申し述べます。 本計画では、高さ約170メートルに及ぶ建築物が計画されていますが、当該敷地の両側には、すでに高さ約100メートルおよび約120メートルの高層建築物が立地しており、本計画が実施された場合、駅前地区において高層建築物が連続して立ち並ぶこととなります。 高層建築物が連続して立ち並ぶことにより、ビル風の発生や風環境の悪化、日照条件の変化、圧迫感・閉塞感の増大など、生活環境への影響が複合的に生じるおそれがあり、その点について強い懸念を抱いております。 これらの影響は、単一の建築物のみを対象とした評価では十分に把握できないものであり、周辺建築物を含めた上大岡西地区全体への影響としての検証が不可欠であると考えます。 また、その影響を上回る具体的かつ実質的なメリットが地域にもたらされるのかについて、現時点では十分に明確な説明がなされていないと感じております。</p>	<p>本事業では、都市再生緊急整備地域として政令に定められた地域内の整備方針や「横浜市都市計画マスタープラン港南区プラン」等の上位計画に基づき、横浜市の拠点にふさわしい魅力的な複合市街地形成に向けた検討を進めています。 具体的には、都心との近接性を活かし、居住機能及び生活支援機能の充実を図るとともに、大規模災害を見据えた防災機能の強化を行うことを検討しています。加えて、商業・文化交流機能導入等により、にぎわいや界限性の創出を図り、屋上庭園や歩道状空地等のオープンスペースを充実させることで、周辺一帯を含む上大岡地区全体のポテンシャルの向上に寄与する計画となるよう検討しています。 本事業の実施に伴う風環境、日影、景観への影響については、環境影響評価の手続きを通じて予測・評価を実施し、その結果に基づく適切な環境の保全のための措置を検討することにより、可能な限り低減できるよう努めてまいります。 なお、環境影響評価では、現況の周辺状況を踏まえた調査や予測を実施するため、原則として工事の施工中及び存在・供用時の予測結果には周辺建築物による影響を含むこととなります。</p>

表 1-2(6) 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

意見書 No.		項目	意見書の内容	事業者の見解
5-2	環境 影響 評価	景観	<p>次に景観についてです。上大岡東側地域から西方向に望むことのできた、地域の象徴的景観の一つである富士山方向の眺望が二棟のタワーマンションによって、すでに大きく遮られています。今後、更に遮られることになり、地域特有の景観が変化することは、居住環境のみならず、地域の価値そのものの低下につながるものと懸念しております。富士山の眺望を主観とした場合、現在予定されている景観調査地点の数では、適切な評価ができるものではなく、また、周辺居住者の視点に立った富士山眺望に関するシミュレーションも必要であると考えます。</p> <p>横浜市が掲げる景観形成方針および良好な都市環境の形成という行政目的に照らし合わせた場合、本計画の規模および配置については、周辺環境との調和の観点から、なお慎重な検討が必要であると考えます。</p>	<p>富士山を含む眺望景観を望む地点として、対象事業実施区域東の上大岡東一丁目公園、真光寺付近、市立上大岡小学校前の3地点を調査地点に選定しています。これらは、不特定多数の利用が想定される眺望点として設定しているため、周辺地域を代表する眺望景観を望める地点であると考えています。</p> <p>引き続きいただいたご意見を参考に、方法書手続きの中で適切に調査地点を精査してまいります。</p>
5-3	事業 計画	本事業について	<p>つきましては、以下の点について再検討または対応を強く要望いたします。</p> <p>1.建築物高さの再検討について 本計画における約170メートルという高さは、周辺環境との関係において過大であり、地域とのバランスを欠いていると考えます。</p> <p>景観、日照、風環境、交通負荷等への影響を総合的に踏まえ、高層部の大幅な縮小を含む高さの再検討をしていただくことを要望いたします。</p>	<p>本事業では、都市再生緊急整備地域として政令に定められた地域内の整備方針や「横浜市都市計画マスタープラン港南区プラン」等の上位計画に基づき、横浜市の拠点にふさわしい魅力的な複合市街地形成に向けた検討を進めています。</p> <p>具体的には、都心との近接性を活かし、居住機能及び生活支援機能の充実を図るとともに、大規模災害を見据えた防災機能の強化を行うことを検討しています。加えて、商業・文化交流機能導入等により、にぎわいや界限性の創出を図り、屋上庭園や歩道状空地等のオープンスペースを充実させることで、周辺一帯を含む上大岡地区全体のポテンシャルの向上に寄与する計画となるよう検討しています。</p> <p>このため、本事業は、国や市の上位計画に沿ったものであり、施設計画についても妥当なものと考えています。</p> <p>本事業の実施に伴う環境影響については、準備書作成時点で想定される事業計画を踏まえた予測・評価を行います。その結果に基づく適切な環境の保全のための措置を検討することにより、可能な限り低減できるよう努めてまいります。</p>

表 1-2(7) 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

意見書 No.	項目	意見書の内容	事業者の見解
5-4	環境影響評価	<p>2.富士山眺望に関する検証の充実について</p> <p>地域の象徴的景観である富士山眺望への影響を適切に評価するため、富士山眺望を主眼とした景観調査地点の追加（上大岡東1丁目公園階段上、妙栄山日行寺裏の高台）、および周辺居住者（主にルネ上大岡およびオーベルグランディオ上大岡の西側）の視点に立った富士山眺望に関するシミュレーションを行い、その結果を明示していただくことを要望いたします。</p> <p>本計画が、周辺地域と真に共生し、将来にわたって地域住民が誇りを持てる都市環境となるよう、慎重かつ丁寧なご判断をお願い申し上げます。</p>	<p>富士山を含む眺望景観を望む地点として、対象事業実施区域東の上大岡東一丁目公園、真光寺付近、市立上大岡小学校前の3地点を調査地点に選定しています。これらは、不特定多数の利用が想定される眺望点として設定しているため、周辺地域を代表する眺望景観を望める地点であると考えています。</p> <p>引き続きいただいたご意見を参考に、方法書手続きの中で適切に調査地点を精査してまいります。</p>
6	環境影響評価	<p>富士山眺望に関する検証の充実について意見書を提出しましたが、以下の場所についても調査をお願いします。</p> <ol style="list-style-type: none"> 上大岡東1-21と上大岡東1-22の間の道路 添付資料1を参照ください。 上大岡東1-43および上大岡東1-33（富士見台町内会）付近 添付資料2を参照ください。 	<p>富士山を含む眺望景観を望む地点として、対象事業実施区域東の上大岡東一丁目公園、真光寺付近、市立上大岡小学校前の3地点を調査地点に選定しています。これらは、不特定多数の利用が想定される眺望点として設定しているため、周辺地域を代表する眺望景観を望める地点であると考えています。</p> <p>引き続きいただいたご意見を参考に、方法書手続きの中で適切に調査地点を精査してまいります。</p>

表 1-2(8) 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

意見書No.	意見書の内容
6	添付資料1 

表 1-2(9) 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

意見書No.	意見書の内容
6	<p data-bbox="300 300 424 331">添付資料2</p> 

表 1-2(10) 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

意見書 No.	項目	意見書の内容	事業者の見解
7-1	事業計画	<p>本事業は方法書内で事業目的として「横浜市が掲げるコンパクトな市街地の形成に寄与していく」としてしるが、タワーマンションそのものがそもそも「コンパクト」という概念に合致していると言えるのか疑問を感じる。</p>	<p>本事業では、都市再生緊急整備地域として政令に定められた地域内の整備方針や「横浜市都市計画マスタープラン港南区プラン」等の上位計画に基づき、横浜市の拠点にふさわしい魅力的な複合市街地形成に向けた検討を進めています。</p> <p>具体的には、都心との近接性を活かし、居住機能及び生活支援機能の充実を図るとともに、大規模災害を見据えた防災機能の強化を行うことを検討しています。加えて、商業・文化交流機能導入等により、にぎわいや界限性の創出を図り、屋上庭園や歩道状空地等のオープンスペースを充実させることで、周辺一帯を含む上大岡地区全体のポテンシャルの向上に寄与する計画となるよう検討しています。</p> <p>このため、本事業は、国や市の上位計画に沿ったものであり、施設計画についても妥当なものと考えています。</p>
7-2	事業計画	<p>タワーマンションは地震発生時に長周期地震動を起こすと言われているが、過去の被害データがないため首都直下地震の被害想定にも入っていない。その一方で災害時には停電によるエレベーターの停止及び上下水道の使用停止、居住者数が多いためのごみ問題等、現状でも想定される問題が多々ある。にもかかわらず「2-3-11. 防災等における計画」では帰宅困難者一時滞在施設としての機能があげられている。しかし、居住者や店舗従業員が実際問題どこまで対応できるのか具体性に欠け、現実感がなすすぎる。</p> <p>また、全国的に「マンションの廃墟化」問題が指摘されている現状でタワーマンションの維持管理についての展望も示されていない。</p>	<p>計画建築物は、支持地盤までの直接基礎とする計画であり、高層建築物の耐震性を確保するために、制震構造等を採用し、大規模な地震への対策を講じた上で帰宅困難者の一時滞在施設を計画します。</p> <p>今後、災害などの緊急事態に際し、避難場所として機能するように設備面・運用面での検討を進めてまいります。</p> <p>また、マンションの維持管理については、適切な長期修繕計画を立案してまいります。</p>
7-3	事業計画	<p>周辺道路の交通渋滞の悪化、ビル風の発生問題も懸念される。</p> <p>さらに、広範囲に渡るテレビ電波障害が想定されているが、その想定範囲は広域で第一種低層住居専用地域にまで及ぶ。電波障害が起きた場合の対策としてケーブルテレビの設置が考えられがちだが、永続的な費用負担が発生するうえに、増幅器への電波供給器設置地域が停電している場合はテレビが受信出来ない等、災害への備えとしても不完全と言わざるを得ない。</p> <p>以上のような理由から、環境影響予測評価にあたっては建築物の規模を縮小した場合の比較評価をしてもらいたい。</p>	<p>本事業の実施に伴う環境影響については、準備書作成時点で想定される事業計画を踏まえた予測・評価を行います。その結果に基づく適切な環境の保全のための措置を検討し、適切に講じることにより、影響を可能な限り低減した計画となるように努めます。</p>

表 1-2(11) 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

意見書 No.	項目	意見書の内容	事業者の見解
8	事業計画 対象事業実施区域	<p>資料を拝見させていただきました。 現在のミオカ北西側の公園北側の美容室がある敷地が対象地域から外れているように思われます。 カミオからミオカにつながる再開発において当該敷地が従前のまま残ると歩行者などの通行等、環境の連続性が損なわれるように思われますがいかがでしょうか。C北地区にて一体で開発するか、または市有地として取得し現在の公園と一体整備の検討をお願いします。</p>	<p>本事業では、都市再生緊急整備地域として政令に定められた地域内の整備方針や「横浜市都市計画マスタープラン港南区プラン」等の上位計画に基づき、横浜市の拠点にふさわしい魅力的な複合市街地形成に向けた検討を進めています。 具体的には、都心との近接性を活かし、居住機能及び生活支援機能の充実を図るとともに、大規模災害を見据えた防災機能の強化を行うことを検討しています。加えて、商業・文化交流機能導入等により、にぎわいや界限性の創出を図り、屋上庭園や歩道状空地等のオープンスペースを充実させることで、周辺一帯を含む上大岡地区全体のポテンシャルの向上に寄与する計画となるよう検討しています。 事業区域についても、上記計画に沿ったものとなるよう引き続き精査してまいります。</p>
9-1	事業計画 本事業について	<p>上大岡C北地区の環境影響評価における ○事業計画そのものの妥当性 ○環境評価全般 ○日影・風環境・眺望の評価 についての疑念・要望をまとめました。 添付ファイルとしてお送りします。</p> <p>【対象事業の高層建築物について】 ●高層建築物の高さを「約170m」と設定した根拠を示してください。 今回の影響評価では高層建築物の高さを「約170m」としています。まず、これほどの高さとなることに、住環境への悪影響（日影・風環境・眺望の悪化など）と、それにとまなう周辺住宅（特に横浜ヘリオスタワー）の資産価値低下の懸念という観点から、明確に反対します。最低でも、なぜ170mという数値を設定したのか、その根拠を示されなければなりません。</p> <p>上大岡駅西地域の再開発について、複数の住民が「A、B、C北、C南のうち、C北の建物がもっとも低くなる」との説明を受けています。ところが環境影響評価・配慮書には「約140m」と記され、今回の方法書ではさらに「約170m」となり、延べ面積も増加しました。</p> <p style="text-align: right;">(次ページに続く)</p>	<p>本事業では、都市再生緊急整備地域として政令に定められた地域内の整備方針や「横浜市都市計画マスタープラン港南区プラン」等の上位計画に基づき、横浜市の拠点にふさわしい魅力的な複合市街地形成に向けた検討を進めています。 具体的には、都心との近接性を活かし、居住機能及び生活支援機能の充実を図るとともに、大規模災害を見据えた防災機能の強化を行うことを検討しています。加えて、商業・文化交流機能導入等により、にぎわいや界限性の創出を図り、屋上庭園や歩道状空地等のオープンスペースを充実させることで、周辺一帯を含む上大岡地区全体のポテンシャルの向上に寄与する計画となるよう検討しています。 このため、本事業は、国や市の上位計画に沿ったものであり、施設計画についても妥当なものと考えています。 計画建築物の高さについては、今後の都市計画手続きの中で決定されることから、検討の進捗に応じて、周辺住民及び事業者の皆様へ適時周知してまいります。</p> <p style="text-align: right;">(次ページに続く)</p>

表 1-2(12) 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

意見書 No.	項目	意見書の内容	事業者の見解
9-1 (続き)	事業計画	<p>本事業について</p> <p>(前ページから続き)</p> <p>本来は</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市・区役所の出張所、幼稚園、バスターミナルなど公共施設の配置計画 ○商業施設の配置と誘致計画・出店見込み ○上大岡地区における住宅ニーズ <p>など、本開発の事業内容を規模感(数字)とともにリストアップし、そのうえで全体の延べ面積や高さ、開発計画・建設計画などが提示されるべきですが、それらはまったく示されていません。</p> <p>上記の各項を示すと同時に、高さ・延べ面積が変更された経緯、170m にしなければならない理由を、論理的に説明してください。それがなされない場合は170m という数値を撤回し、現実的かつ周辺住民が許容できる高さ・延べ面積を新たに設定したうえで環境評価を実施してください。</p>	<p>(前ページから続き)</p> <p>また、本事業の実施に伴う環境影響については、準備書作成時点で想定される事業計画を踏まえた予測・評価を行います。その結果に基づく適切な環境の保全のための措置を検討し、適切に講じることにより、影響を可能な限り低減した計画となるように努めます。</p>
9-2	環境影響評価	<p>全般</p> <p>【環境影響評価 全体について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●評価において参照する“既存資料”の有効性を徹底的に見直してください。各種の影響評価においては「既存資料を収集・整理する」とされている項目が多く見受けられますが、以下の懸念があります。 ○人の流れや交通量(バイク・自転車の通行量)に関しては、コロナ禍以前と、コロナ禍の最中～現在(人の心理変化や宅配サービス事業の隆盛が見られる)ではまったく異なるものと思われる。 ○上大岡駅周辺には高さ100m級の建物が3つあり、いわゆるビル風の影響は無視できないレベルにあります。地域気象台が持つ風向・風速データだけでは環境影響を評価することは不可能です。 <p>以上を踏まえたうえで既存資料の有効性を徹底的に見直し、必要であれば、環境評価前の段階で新たに現地調査を実施してください。</p>	<p>既存資料調査による現況調査は、公表されている最新の資料を用いて行います。また、調査項目に応じて現地調査もしくはその両方を行うこととしています。</p> <p>風環境の予測に用いる気象条件は、横浜地方気象台及び一般環境大気測定局(南区南太田)の過去10年間の風向・風速データに各種補正を行い、対象事業実施区域周辺の風をモデル化して整理する予定です。詳細については、今後準備書に掲載いたします。</p> <p>また、風洞実験で用いるモデルは対象事業実施区域周辺の地形や既存建築物を再現するため、周辺の風環境を再現できるものと考えています。</p> <p>なお、調査、予測・評価の手法については、本事業の方法書に係る横浜市環境影響評価審査会における審議も踏まえ、適切な方法により実施してまいります。</p>

表 1-2(13) 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

意見書 No.	項目	意見書の内容	事業者の見解
9-3	環境影響評価	<p>全般</p> <p>【環境影響評価 日影・風環境・景観（眺望と圧迫感）について】</p> <p>●「目の前に横浜ヘリオスタワーがある」ことに留意した環境影響評価を実施してください。</p> <p>開発予定地区に隣接し、しかも距離約40m という近い場所に横浜ヘリオスタワーがあり、日影・風環境・景観の各点で大きな影響を受けることは明らかです。</p> <p>しかし、日影については「平均地盤面±0m における影響範囲」の予測・評価、風環境については「対象事業実施区域周辺」の予測・評価にとどまり、景観の調査地点（主要な眺望地点）に横浜ヘリオスタワー住居内・ベランダは含まれていません。また各種の影響を「定性的に」評価するとしています。これでは実状に即した評価とはいえません。</p>	<p>評価手法については、定量的な環境保全目標の設定が困難な環境影響評価項目について、定性的に評価を行うこととしていますが、予測結果は図面または数値等で適切に表現していくこととしています。</p>
9-4	環境影響評価	<p>全般</p> <p>開発の結果が「横浜ヘリオスタワー各階の日影や風環境、眺望にどのような影響をどれくらい与えるのか」について、横浜ヘリオスタワーおよび隣接地域に住む住民が、影響の大小を視覚的・定量的に認識できる（予想図・予測値の明示など）ような環境影響評価と結果提示を実施してください。</p>	<p>本事業では、横浜市環境影響評価条例に基づき、本事業の実施に伴い生じる影響が及ぶと想定される範囲に対して環境影響の予測・評価を行い、その結果は今後準備書に掲載いたします。</p> <p>頂戴したご意見を踏まえ、環境影響の予測・評価結果の表現方法について検討を引き続き行っていきますが、ご意見等に対し必ずしも対応できない場合もございます。その際は、可能な限りわかりやすい説明に努めてまいります。</p>
9-5	環境影響評価	<p>全般</p> <p>●複数パターンでの環境影響評価を実施してください。</p> <p>開発にともなう環境影響の大小（とりわけ上述の日影・風環境・景観について）を認識・評価するためには“比較”が重要であり、下記のような複数パターンでの予想図・予測値の提示が必要となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○高層建築物がない状態（現状） ○高さを100m 以下に抑えた場合 ○高さを140m 程度とした場合 ○高さを抑えつつ建物の幅を広げることで延べ床面積を広く確保する場合 ○以上の各高さで、建物の位置を西側にずらした場合 など <p>これを踏まえた環境影響評価を実施し、その結果を視覚的・定量的に比較評価できる形で提示してください</p>	<p>本事業の実施に伴う環境影響については、準備書作成時点で想定される事業計画を踏まえた予測・評価を行います。その結果に基づく適切な環境の保全のための措置を検討し、適切に講じることにより、影響を可能な限り低減した計画となるように努めます。</p>

表 1-2(14) 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

意見書 No.	項目	意見書の内容	事業者の見解
9-6	その他 環境影響評価手続きについて	<p>【最後に】</p> <p>まずは、意見書提出の機会を与えていただいたことに感謝いたします。しかしながら、単に機会の供与だけでは不十分です。</p> <p>世の中には「できること（可能）」と「できないこと（不可能）」のほかに「できるけれど面倒なのでやりたくないこと」があり、それを人は「難しい」と表現します。</p> <p>また商取引や相談の場における「持ち帰って検討します」は「断る理由を探すための時間をください」を意味することが多いという実感があります。</p> <p>当方が望むのは「難しい」でも「検討します」でもなく、要望をくみ取った形で事業計画が説明され、あるいは計画の内容が見直され、正しい形で環境影響評価が実施されることです。最低でも（そうならないよう望みますが）、要望に応えられない理由・応えなくても問題ない理由を論理的に、納得できるよう説明していただくことを求めます。</p> <p>上大岡 C 北地区の開発と、それに先立つ環境影響評価が、近隣住民が納得・満足・安心できる形で、円滑・円満に進むことを切に望みます。</p>	<p>本事業では、横浜市の環境影響評価に基づき、住民等の皆様からは配慮書段階で環境情報の提供を、方法書段階で環境保全の見地からの意見を頂戴しています。今後提出する準備書段階においても、環境保全の見地からの意見を承ることになります。</p> <p>頂戴した環境情報やご意見を踏まえ、事業計画の検討やアセス図書の作成を引き続き行っていますが、ご意見等に対し必ずしも対応できない場合もございます。その際には、可能な限りわかりやすい説明に努めてまいります。</p>
10-1	事業計画 本事業について	<p>1. 【方法書 P8、P11、P12】建築物の高さ約 170m について</p> <p>(1)対象建築物から約 40m の位置にある横浜ヘリオスタワーへの圧迫感を低減する方策をとってください。</p> <p>→P12 の 10 行目以降に高層部を南北に長い形状としたことで日影や見合い面積の減少との計画とありますが、さらなる低減の検討をお願いしたいです。例えば、P8 においてミオカの最高高さが約 128m、カミオの最高高さが約 99m となっているので、みなとみらい地区や東戸塚のようにスカイラインを合わせることとしていただきたいです。（例えとしてオフィスタワーと同程度の約 114m 程度）</p> <p>(2)対象建築物から約 40m の位置にある横浜ヘリオスタワーの日照時間を可能な限り確保していただきたいです。</p> <p style="text-align: center;">（次ページに続く）</p>	<p>計画建築物については、環境影響評価書に係る手続きに基づき、周辺地域への影響が可能な限り少なくなるよう、引き続き検討してまいります。なお、高層棟については、圧迫感の軽減に配慮し、外壁面の意匠及び色彩等のデザインについても、横浜市と景観協議を行いながら検討してまいります。</p> <p>また、計画建築物の規模については、都市再生緊急整備地域「横浜上大岡駅西地域」に定められている地域整備方針及び「横浜市都市計画マスタープラン港南区プラン」等の上位計画を踏まえ、これらに整合した計画内容となるよう、事業計画の検討を進めてまいります。</p> <p>計画建築物の規模・高さ等の具体的内容は、今後の都市計画手続きの中で決定されることから、検討の進捗に応じて、周辺住民及び事業者の皆様へ適時周知してまいります。</p>

表 1-2(15) 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

意見書 No.	項目	意見書の内容	事業者の見解
10-1 (続き)	事業計画	<p>本事業について</p> <p>(前ページから続き)</p> <p>(3)対象建築物から約 40m の位置にある横浜ヘリオスタワー居住者のプライバシーの確保を考慮した方策をとっていただきたいです。 →見合い面積の減少の提案として、エレベーターホールの北側への設置(カミオ、ミオカともにエレベーターホールは北側です。)</p> <p>(4)対象建築物と横浜ヘリオスタワーの距離を可能な限り離していただきたいです。</p>	(15 ページに記載しています)
10-2	環境影響評価	<p>(5)様々な観点から風洞実験を行うことで風の影響を低減する方策をとっていただきたいです。</p>	<p>風環境の予測は、今後準備書に掲載いたしますが、風洞実験の結果を踏まえ、可能な限り低減できるよう努めてまいります。</p>
10-3	事業計画	<p>本事業について</p> <p>2.【方法書 P1】配慮市長意見書等を総合的に検討して変更した内容のうち、事業の進捗に伴い、建築物の高さ及び延床面積を変更したとありますが、建築物の高さ及び延べ床面積を増大させる内容というのは、環境影響の観点からどのようなメリットがあるのか周辺住民へ周知・説明していただきたいです。(建築物の巨大化、高層化は環境影響への配慮に逆行するように思われます。)</p> <p>3.【方法書 P11】上記 2 に関連しますが、計画容積率が配慮書の段階で 850%であったものが 1000%となった合理的理由を周辺住民へ周知・説明していただきたいです。 →上大岡 B 地区においては 700%の容積率の指定となっています。</p>	<p>本事業では、都市再生緊急整備地域として政令に定められた地域内の整備方針や「横浜市都市計画マスタープラン港南区プラン」等の上位計画に基づき、横浜市の拠点にふさわしい魅力的な複合市街地形成に向けた検討を進めています。</p> <p>具体的には、都心との近接性を活かし、居住機能及び生活支援機能の充実を図るとともに、大規模災害を見据えた防災機能の強化を行うことを検討しています。加えて、商業・文化交流機能導入等により、にぎわいや界限性の創出を図り、屋上庭園や歩道状空地等のオープンスペースを充実させることで、周辺一帯を含む上大岡地区全体のポテンシャルの向上に寄与する計画となるよう検討しています。</p> <p>このため、本事業は、国や市の上位計画に沿ったものであり、施設計画についても妥当なものと考えています。</p> <p>計画建築物の容積及び高さについては、今後の都市計画手続きの中で決定されることから、検討の進捗に応じて、周辺住民及び事業者の皆様へ適時周知してまいります。</p>
10-4	環境影響評価	<p>4.カミオ 3 階と対象建築物を結ぶ連絡橋を設けることによる交通量調査を実施していただき、現状とどの程度の変化があるのかをお示しいただきたいです。</p>	<p>地域交通については、方法書 172～176 ページに記載のとおり、連絡橋の設置予定位置周辺を含む対象事業実施区域周辺における歩行者交通量調査を実施し、歩行者等の安全に及ぼす影響の程度について予測・評価を行うこととしています。</p>

表 1-2(16) 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

意見書 No.	項目	意見書の内容	事業者の見解
11-1	その他 環境影響評価手続きについて	<p>()の文字が使用できないためファイルを添付します。</p> <p>①私は北側ヘリオスタワーに居住しており、高さ170mの建物が建設されることについて、日照時間の減少、風害の発生、景観への影響を懸念しています。この地区に170mという高さは周辺環境と比較しても過大と考えます。当該事業計画に関する環境影響評価に際し、市として事業者に対し、評価項目、評価方法、評価結果に関する判断基準等についてどのような指導・助言・勧告を行う計画なのかご教示ください。</p>	<p>横浜市環境影響評価条例に基づき、事業者がその事業の実施にあたり、あらかじめ環境影響評価手続きを実施しています。</p> <p>今後、横浜市環境影響評価審査会における方法書に係る審議を踏まえ、方法市長意見書の送付を受けることとなります。なお、調査・予測・評価の結果は準備書にお示ししますが、準備書についても横浜市環境影響評価審査会における審議を踏まえ、審査書の送付を受けることとなります。</p>
11-2	その他 方法書の周知について	<p>②ヘリオスタワー（住宅）に対し、「広告チラシお断り」を理由に資料が配布されなかったことに強い不信感を抱いています。環境アセスメントの資料は広告チラシではなく、住民の権利に関わる重要なものです。ヘリオスタワーは1階郵便ポスト付近にマンション管理人が常駐しており、呼び出しも簡単できます。本当にマンション管理人に上大岡 C 北地区第一種市街地再開発事業の資料を投函することを確認され、断られたのでしょうか。私が資料を確認できたのは1月6日であり、縦覧開始から1カ月以上経過し、この計画に対するマンション管理組合への確認や検討の時間が十分に確保できませんでした。事実関係に係る経緯についてご教示ください。</p>	<p>環境影響評価方法書に関するお知らせについては、12月8日から11日にかけて、方法書対象地域内の住宅、店舗及び事務所へ投函いたしました。</p> <p>ご指摘の住宅につきましては、お知らせの配布に参りましたが、広告チラシを理由として、配布することができませんでした。</p> <p>その後、マンション管理会社様とご相談させていただき、追加の対応をさせていただきました。</p> <p>ご不安・ご心配をおかけしましたが、今後は説明会の機会など丁寧にご案内を差し上げ、計画についてご説明させていただくよう努めてまいります。</p>
11-3	事業計画 図面の縮尺について	<p>③図面の整合性の不信感を抱いています。</p> <p>環境影響評価方法書P14 図2.3-3(1)施設断面図（南北方向）において縮尺と高さが一致していません。特に、ヘリオスタワー（高さ100m）の断面の縮尺が違っており、計画建物170mとの差が正しく表現されていません。本来であれば、計画建物はヘリオスタワーの約1.7倍となるはずが図面上はその差が小さく見える表現となっており、意図的に高さの差を目立たなくしているようにも受け取れ、計画の妥当性を正確に判断することができません。</p>	<p>確認した結果、カミオ及びパサージュ上大岡と本事業の計画建築物の縮尺が異なっていることが判明しました。図面の表記に誤りがあり申し訳ございません。</p> <p>今後準備書において、図1-1（p.25）に示すとおり修正いたします。</p>

表 1-2(17) 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

意見書 No.	項目	意見書の内容	事業者の見解
11-4	事業計画 連絡橋について	④ 今回の計画では、カミオ 3 階との連絡橋が新たに追加されています。カミオ側の管理組合等に対しどのような手続き、協議を経て了承を得たのか、そのプロセスについてご教示ください。	都市再生緊急整備地域の地域整備方針において、上大岡駅やバスターミナルへのアクセスの向上に資するペデストリアンデッキ等の整備が示されているため、すでに A 地区側とのデッキが接続されているカミオ及びミオカとデッキを接続することにより、アクセス性の向上を図る計画を検討しています。 方法書への記載については管理会社様にご説明しており、今後、具体的な接続方法等については、引き続き協議していきます。
11-5	事業計画 本事業について	⑤ 以下、環境影響評価方法書 P126「第 4 章 配慮指針に基づいて行った配慮の内容」への意見です。 【表 4.1-1 配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容】 基本的な配慮事項 (1) 施設配置等の検討 ・「計画建築物は、低層部を低く抑えること、高層部を可能な限りセットバックし、圧迫感の低減を図る」「南北に長い形状とすることにより日影の抑制を図る」とありますが、高層棟の位置が、R4 年の計画よりヘリオス側に接近しています。日影が抑制されていることがわかる日影図等の資料の提示を求めます。	計画建築物の配置については、環境影響評価書に係る手続きに基づき、周辺地域への影響が可能な限り少なくなるよう、引き続き検討してまいります。なお、高層棟については、圧迫感の軽減に配慮し、外壁面の意匠及び色彩等について、横浜市と景観協議を行いながら検討をしてまいります。
11-6	事業計画 歩行者動線計画	・ 北側パサージュ側の歩道幅確保を求めます。現在は車と歩行者の分離が不十分で危険です。外壁後退等による歩道空間の確保をお願いします。	パサージュ上大岡に面する壁面について、上大岡駅周辺地区街づくり協議指針を踏まえ、壁面後退を行い、歩行空間を確保するよう計画を進めてまいります。

表 1-2(18) 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

意見書 No.	項目	意見書の内容	事業者の見解
11-7	事業計画 本事業について	<ul style="list-style-type: none"> 上大岡駅周辺地区は商業・業務・文化等の都市機能の強化が求められていますが、この計画では低層部を低く抑えることとしており、商業床の確保が十分でないように思います。カミオは 4 階まで、ミオカは 6 階までは商業施設が入っています。容積率 1000% の地区としては、商業施設の面積が少ないように思います。 上大岡駅周辺のまちづくりの観点からしても、商業施設の床面積の確保をお願いします。また、パサージュに面し、商業施設を配置するようお願いします。 	<p>本事業では、都市再生緊急整備地域として政令に定められた地域内の整備方針や「横浜市都市計画マスタープラン港南区プラン」等の上位計画に基づき、横浜市の拠点にふさわしい魅力的な複合市街地形成に向けた検討を進めています。</p> <p>具体的には、都心との近接性を活かし、居住機能及び生活支援機能の充実を図るとともに、大規模災害を見据えた防災機能の強化を行うことを検討しています。加えて、商業・文化交流機能導入等により、にぎわいや界限性の創出を図り、屋上庭園や歩道状空地等のオープンスペースを充実させることで、周辺一帯を含む上大岡地区全体のポテンシャルの向上に寄与する計画となるよう検討しています。</p> <p>このため、本事業は、国や市の上位計画に沿ったものであり、施設計画についても妥当なものと考えています。</p> <p>計画建築物の容積については、今後の都市計画手続きの中で決定されることから、検討の進捗に応じて、周辺住民及び事業者の皆様へ適時周知してまいります。</p>
11-8	事業計画 工事計画	<p>(3)工事計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 工事期間中の予定や進捗等について住民が随時確認できるよう HP 等での情報提供をお願いします。 	<p>工事に関する情報については、施工業者の決定後、着工前に工事説明会を開催する等、適時適切な情報提供に努めてまいります。</p> <p>また、工事期間中の情報提供については、提供手段及び周知方法を検討してまいります。</p>

表 1-2(19) 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

意見書 No.	項目	意見書の内容	事業者の見解
11-9	事業 計画 本事業 について	(12)周辺建物との連続性や後背地との調和・周辺建物との連続性、景観を踏まえると、170m という高さは、1 棟だけ突出しており、上大岡A～C地区の全体のバランスや調和が取れているとは言い難いと考えます。高さの再検討を求めます。	<p>本事業では、都市再生緊急整備地域として政令に定められた地域内の整備方針や「横浜市都市計画マスタープラン港南区プラン」等の上位計画に基づき、横浜市の拠点にふさわしい魅力的な複合市街地形成に向けた検討を進めています。</p> <p>具体的には、都心との近接性を活かし、居住機能及び生活支援機能の充実を図るとともに、大規模災害を見据えた防災機能の強化を行うことを検討しています。加えて、商業・文化交流機能導入等により、にぎわいや界限性の創出を図り、屋上庭園や歩道状空地等のオープンスペースを充実させることで、周辺一帯を含む上大岡地区全体のポテンシャルの向上に寄与する計画となるよう検討しています。</p> <p>このため、本事業は、国や市の上位計画に沿ったものであり、施設計画についても妥当なものと考えています。</p> <p>計画建築物の高さについては、今後の都市計画手続きの中で決定されることから、検討の進捗に応じて、周辺住民及び事業者の皆様へ適時周知してまいります。</p>
12	事業 計画 交通計画	ミオカへの早朝のトラックの搬入などがあり早い時間からのアイドリングや、路上駐車があり、ミオカに対しては話をしたりたのですがあまり改善されていないことがあります。あらたにこちらの建設にあたってその辺りの考えはどうなっているか知りたい。また新たに起こりうる車などの渋滞、混雑などに関しての考えを伺いたい。	<p>早朝の搬入車両による路上駐車やアイドリングに関するご指摘については、地域の皆さまから寄せられているご意見として承っております。</p> <p>引き続き、搬入等に関する具体的な運営については、適切な運用が図られるよう計画を進めてまいります。併せて、計画の検討状況については、適時、周辺住民及び事業者の皆様へ周知してまいります。</p> <p>交通への影響については、環境影響評価の手続きを通じて定量的に予測・評価を行い、その結果を踏まえ、交通管理者等と協議の上、必要な対策を検討してまいります。</p>

表 1-2(20) 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

意見書 No.	項目	意見書の内容	事業者の見解																								
13-1	事業計画	①P26 工事時間帯 月～土と祝日 8:00～18:00 日は休工について 工事時間帯 月～土 9:00～17:00 日・祝日は休工とし、夏期と年末年始には休工期間を取ることを願います。	工事期間の長期化により周囲の皆様へのご負担が生じないように、可能な限り短期間での施工となるよう検討しています。引き続き、周囲への影響が可能な限り小さくなるよう施工計画を進めてまいります。 併せて、計画の検討状況については、適時、周辺住民及び事業者の皆様へ周知してまいります。																								
13-2	環境影響評価	②P28 振動にも配慮した工法について 振動があれば揺れも伴います。振動・揺れを表す数値は地震の震度で表わして下さい。誰にでも分かります。	<p>工事による振動は、揺れの種類や測り方が地震の震度と異なるため、震度で表すことは難しいですが、わかりやすい目安として、感覚的な振動レベルと震度の対応について、以下に記載いたしますので、ご参考ください。</p> <p>なお、振動規制法に基づく特定建設作業の規制に関する基準は、「特定建設作業の作業場の敷地境界線で 75dB を超えない」こととされています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>振動レベル</th> <th>振動の影響</th> <th>震度の解説</th> <th>震度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>85dB～95dB</td> <td>【90dB】 有意な生理的影響が生じ始める</td> <td>かなりの恐怖感があり、一部の人は身の安全を守ろうとする。</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>75dB～85dB</td> <td>【75dB】 深い眠りに対して影響が出始める</td> <td>屋内にいるほとんどの人が揺れを感じ、恐怖を覚える人もいる。</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>65dB～75dB</td> <td>【70dB】 過半数の人が振動をよく感じる 【65dB】 浅い睡眠に影響が出始める</td> <td>屋内にいるほとんどの人が揺れを感じ、眠っている人の一部が目覚めます。</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>55dB～65dB</td> <td>【55dB】 振動を感じ始める</td> <td>屋内にいる人の一部が、わずかな揺れを感じる。</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>55dB未満</td> <td></td> <td>人は揺れを感じない。</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>出典：「振動規制の手引き－振動規制法逐条解説/関連法令・資料集－」（2003年、振動法令研究会）</p>	振動レベル	振動の影響	震度の解説	震度	85dB～95dB	【90dB】 有意な生理的影響が生じ始める	かなりの恐怖感があり、一部の人は身の安全を守ろうとする。	4	75dB～85dB	【75dB】 深い眠りに対して影響が出始める	屋内にいるほとんどの人が揺れを感じ、恐怖を覚える人もいる。	3	65dB～75dB	【70dB】 過半数の人が振動をよく感じる 【65dB】 浅い睡眠に影響が出始める	屋内にいるほとんどの人が揺れを感じ、眠っている人の一部が目覚めます。	2	55dB～65dB	【55dB】 振動を感じ始める	屋内にいる人の一部が、わずかな揺れを感じる。	1	55dB未満		人は揺れを感じない。	0
				振動レベル	振動の影響	震度の解説	震度																				
				85dB～95dB	【90dB】 有意な生理的影響が生じ始める	かなりの恐怖感があり、一部の人は身の安全を守ろうとする。	4																				
				75dB～85dB	【75dB】 深い眠りに対して影響が出始める	屋内にいるほとんどの人が揺れを感じ、恐怖を覚える人もいる。	3																				
				65dB～75dB	【70dB】 過半数の人が振動をよく感じる 【65dB】 浅い睡眠に影響が出始める	屋内にいるほとんどの人が揺れを感じ、眠っている人の一部が目覚めます。	2																				
				55dB～65dB	【55dB】 振動を感じ始める	屋内にいる人の一部が、わずかな揺れを感じる。	1																				
				55dB未満		人は揺れを感じない。	0																				
13-3	事業計画	③P29 開発計画の策定経緯 平成 24 年 6 月に地元権者の意向について 地元権利者全員の意向ですか。	まちづくりの勉強会活動を経て、準備組合の設立と本地区で再開発事業を進めていくという地元地権者の意向が固まったことから、現在、上大岡 C 北地区市街地再開発準備組合に加入している地権者を中心に、事業計画の検討を進めています。																								
13-4	環境影響評価	④P95 地盤沈下の状況 C 北地区の全般的 地盤について 当再開発地区の近隣にある我が家の敷地の一部が沈下しています。建物の両サイドの縦ドヨの地下との接続口が浮いています。又、地面は土台に向かって傾斜しています。市営地下鉄上大岡駅とその地下通路の改良・拡張工事によるものなのか分かりませんが、現在、地盤に影響が出ています。	今後、地盤調査が実施可能となるタイミングにおいて地下水位への影響を考慮した施工方法の検討に努め、周辺の地盤や建物への影響を極力軽減します。																								

表 1-2(21) 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

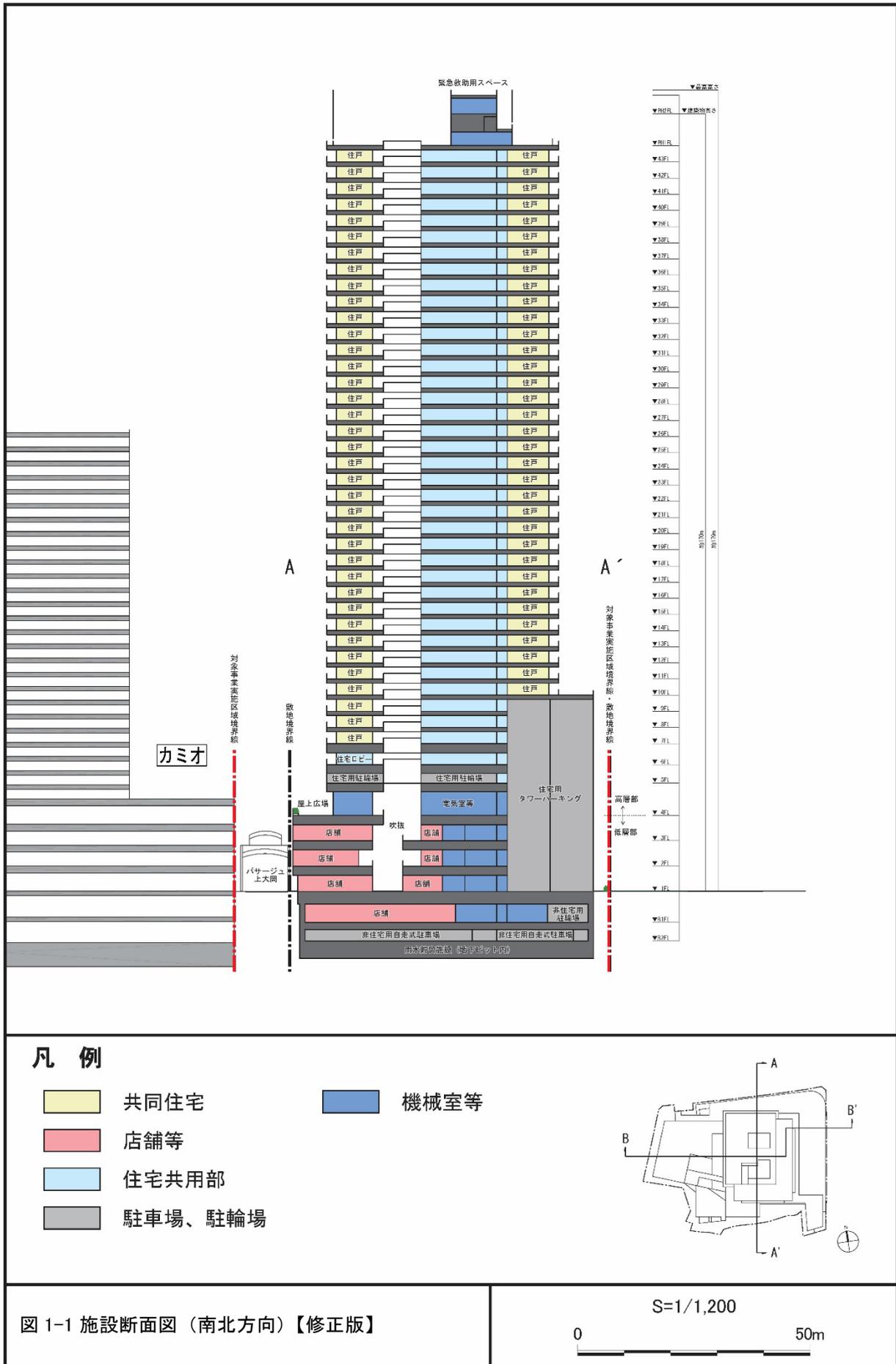
意見書 No.	項目	意見書の内容	事業者の見解
13-5	事業計画 本事業について	⑤P132 風害・光害の影響を少なくするについて ビル風は誰でも経験しています。どのように配慮して建てても今より環境が良くなる事は考えられません。高層住宅付きの再開発は、もう見直す時期に来ているように思われます。このような狭い地区では、住民ファースト・市民ファーストを願います。高層ビルファーストはやめましょう。狭いこの地区に4棟目は無理があります。	本事業は、都市再生緊急整備地域として政令に定められており、地域内の整備方針や「横浜市都市計画マスタープラン 港南区プラン」等の上位計画に基づき、横浜市の拠点にふさわしい魅力的な複合市街地形成に向けた検討を進めています。 具体的には、都心との近接性を活かし、居住機能及び生活支援機能の充実を図るとともに、大規模災害を見据えた防災機能の強化を行うことを検討しています。加えて、商業・文化交流機能導入等により、にぎわいや界索性の創出を図り、屋上庭園や歩道状空地等のオープンスペースを充実させることで、周辺一帯を含む上大岡地区全体のポテンシャルの向上に寄与する計画となるよう検討しています。 このため、本事業は、国や市の上位計画に沿ったものであり、施設計画についても妥当なものと考えています。
13-6	事業計画 緑化方針	⑥P127 単一種や一規格による植栽を避けつつ都市部に生息する鳥や蝶等の生き物を誘うについて 鳥も集団となると公害になります。フン、鳴き声等です。鳥の好まない、そして葉の落ちない樹木をお願いします。	植栽予定樹種の選定にあたっては、生物多様性などに配慮しつつ、居住者及び施設利用者にとって潤いのある空間を提供できるよう検討してまいります。
13-7	事業計画 本事業について	⑦P133 液状化危険度は低いもしくは液状化する可能性があるについて 今回考えている高層、中層、低層の建物は液状化の被害は絶対に受けることはないのですか。その周辺の所はどうですか。	「横浜市地震被害想定調査報告書」において、対象事業実施区域は「液状化危険度は低い」もしくは「液状化する可能性がある」とされていることから、本事業では液状化を想定し、対応できるような構造形式を検討していきます。 なお、対象事業実施区域周辺の液状化危険度についても、本事業の対象事業実施区域と同様に「液状化危険度は低い」もしくは「液状化する可能性がある」とされています。

表 1-2(22) 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

意見書 No.	項目	意見書の内容	事業者の見解
13-8	環境影響評価	<p>水循環</p> <p>⑧P143 地下水位及び湧水の流量 対象事業実施区域周辺に湧水地点はありません。そのために本事業が地域の水循環に対し著しい影響を及ぼすことはないと考え環境影響評価項目に入れませんでしたについて 湧水地点の有無については分かりませんが、地下鉄連絡口通路からフジスーパー地下2階におりる階段横の溝には絶えずきれいな水が流れ下っています。又、同店の地下2階の壁に埋まっているパイプからも流れ落ちてます。これらの水はどこから来ているのでしょうか。どこに流れて行くのでしょうか。これらの水をどのように止めるのですか。今まで流れ出ていた水を止めることにより、他の地盤に影響はおよばないのですか。評価項目に入れたほうが良いと思います。再考を願います。</p>	<p>本事業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ていることから、環境影響評価項目として「地盤（地盤沈下）」を選定しています。地下掘削に伴い山留壁を施工することにより、対象事業実施区域周辺の地下水位が変動し、周辺地盤に変化が生じる可能性があることから、「地盤（地盤沈下）」の項目において地盤の変化に関する予測を行い、定性的に評価を行います。 本事業の計画建築物（地下構造物）により地下水の流れが局所的に変化する可能性はありますが、現在の対象事業実施区域及び周辺の状況や本事業の規模を鑑みると、広域的な地下水勾配に対し、顕著に上流側が上昇・下流側が低下するような著しい地下水の流れの阻害が生じる可能性は低いと考えています。 そのため本事業では、水循環（地下水位及び湧水の流量）は評価項目として選定しないものとしています。</p>
14-1	事業計画	<p>本事業について</p> <p>上大岡C北地区の再開発について。環境というか町づくりに関係するかもしれません。 高層マンションには是非、保育園や高齢者施設（有料老人ホームやサービス付高齢者住宅など）を作って頂きたいです。1000人からの住民が住むマンションには必ず併設して頂きたいです。ミオカやカミオのマンションには高齢者施設はないではありませんか？数千人の住戸を作る時、これらの施設は必ず必要だと思います。</p>	<p>計画建築物については、都市再生緊急整備地域「横浜上大岡駅西地域」に定められる地域整備方針及び「横浜市都市計画マスタープラン港南区プラン」等の上位計画に基づき、横浜市の拠点にふさわしい魅力的な複合市街地形成に向けた検討を進めています。併せて、横浜市関係各課と必要に応じて協議・調整を行い、その結果を踏まえて施設計画を検討してまいります。</p>
14-2	その他	<p>上大岡駅周辺の交通について</p> <p>上大岡の再開発事業には、基本的に賛成です。お世話になります。 2025年12月22日の説明会に出席いたしました。又、「(仮称) 上大岡C北地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価方法書」も読みました。私はまず上大岡が今以上の過密都市になることを危惧しています。今でも一部の歩道、横断歩道、バスターミナル、バス停、又京品急行のホーム、地下鉄のホームは時間によって人で大混雑していて、歩くのに時間がかかるばかりか、人とぶつかり合ったりして危険も感じます。身体の不自由な方、弱い方、小さい子供、子供連れの方には特にすごく不安で怖さを感じると思います。地上43階、595戸の住戸を新たに作る必要があるのでしょうか。近隣の弘明寺や港南中央の分散も考えてほしいです。</p> <p>(次ページに続く)</p>	<p>本事業では、充実した屋上庭園及び歩道状空地等のオープンスペースを確保・充実し、横浜上大岡駅西地域において形成されている立体的な歩行者ネットワークとの連続性を確保することにより、駅前地区にふさわしい利便性及び安全で快適な歩行者空間の形成を図る計画としています。 また、交通計画については、上大岡駅周辺地域が引き続き交通結節点として機能を発揮できるよう、横浜市及び交通事業者と協議を進めてまいります。 工事中においては、周辺交通への影響を鑑み、工事用車両の搬入順序や予定時刻をあらかじめ決定するとともに、工事用車両の路上待機を防止するため、ドライバーへの教育・指導を徹底するよう施工会社に要請してまいります。</p>

表 1-2(23) 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

意見書 No.		項目	意見書の内容	事業者の見解
14-2 (続き)	そ の 他	上大岡駅 周辺の交通 について	<p>(前ページから続き)</p> <p>上大岡の再開発事業には、基本的に賛成です。お世話になります。</p> <p>「仮称上大岡C北地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価方法書」も読みました。</p> <p>私は、上大岡周辺の道路が車の渋滞で大変なことになる事を危惧しています。</p> <p>今でも大岡方面から上大岡にバスで行く時、土・日・祝日などはすごく混んでいつもは10分程で行けるのに20分位かかる事があります。上大岡周辺は鎌倉街道以外はほとんど狭い道で、一方通行が多く困っています。上大岡ばかりに住宅や住民を集中させずに、周辺の街や駅に人が分散する施策を考えて頂きたいです。</p> <p>上大岡の再開発事業には、基本的に賛成です。</p> <p>上大岡駅周辺の渋滞を解消するためにバスの終点や始発が上大岡駅に集中していることを改めてほしいです。</p> <p>今以上、バスターミナルや道路がバスで集中しないために。もっと上大岡以外の場所を始発点、終点にすれば、地下鉄に乗り換える人が港南中央や弘明寺で降りる人も増えるでしょうし、人の過密も少しは解消され周辺の商店街のにぎわいも生まれると思います。</p>	(23ページに記載しています)
15	環 境 影 響 評 価	風環境	<p>上大岡の再開発事業には、基本的には賛成です。ただ気になる点がありますので述べさせていただきます。</p> <p>上大岡の三井住友銀行前のバス停と、みずほ銀行からセブンイレブンへと渡る信号の横断歩道は、風の強い日など明らかに他の地点とは比べものにならない強風になり、飛ばされる位で危険を感じます。バスを待つ10分間位どんなに恐ろしいか、危険を感じています。又みずほ銀行横の信号の横断歩道では、突風で2回もカサの骨が折れてしまい危険でしたし、大変な損害でした。高層ビルの影響でのビル風ではないのでしょうか。新しく40階もの高層ビルが建ったらこのようなビル風の危険はないのでしょうか。十分に検討、対処して頂きたいです。</p>	<p>現況で強風が発生している状況であることは把握しています。風環境の予測は、今後準備書に掲載いたしますが、風洞実験の結果を踏まえ、可能な限り低減できるよう努めてまいります。</p>



※方法書 p.14 「図 2.3-3(1) 施設断面図 (南北方向)」のカミオ及びパサージュ上大岡の縮尺を修正しています。