

現市庁舎街区活用事業

環境影響評価方法書における質疑及び意見の概要、事業者の説明等

令和2年6月16日

三井不動産株式会社

1. 方法書説明会の開催に関する周知結果

方法書説明会の開催については、方法書縦覧及び説明会の開催のお知らせ（添付資料-1）を令和2年5月19日(火)～21日(木)に、図1に示す方法書関係地域に各戸配布（住宅・店舗・事務所を対象）した。

配布枚数は表1に示すとおり、方法書関係地域全域で24,201枚である。

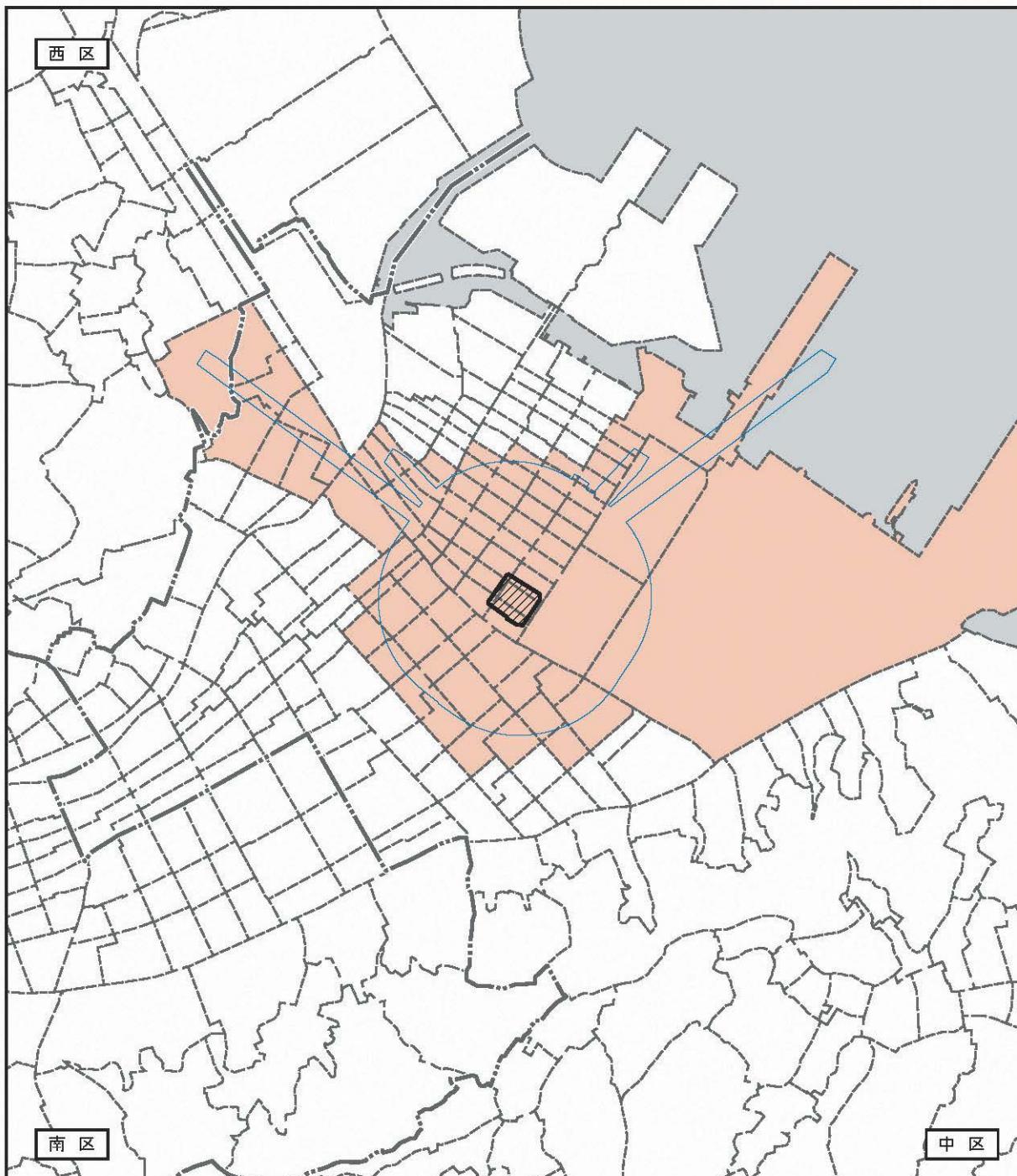
表1 方法書説明会の開催のお知らせの配布枚数

配布対象区町丁		配布枚数
中区	港町1～6丁目 真砂町1～4丁目 尾上町1～6丁目 常盤町1～6丁目 住吉町1～5丁目 相生町1～4丁目 太田町1～4丁目 弁天通1～3丁目 南仲通1、2丁目 本町1丁目 北仲通1丁目 元浜町1丁目 海岸通1丁目 日本大通 横浜公園 山下町 寿町1、2丁目 扇町1～3丁目 翁町1、2丁目 不老町1～3丁目 万代町1～3丁目 蓬莱町1～3丁目 羽衣町1～3丁目 末広町1、2丁目 伊勢佐木町1丁目 吉田町 野毛町1～3丁目 花咲町1～3丁目	23,682枚
西区	宮崎町	519枚
	合計	24,201枚

2. 方法書の概要に関する周知結果

方法書の概要に関する周知は、方法書縦覧及び説明会の開催のお知らせ（添付資料-1）に方法書の概要を掲載し、方法書対象地域に各戸配布することで周知とした。

なお、合わせて方法書説明会の開催についても周知した。



凡 例

- 対象事業実施区域
- 区 界
- 町丁界
- 敷地境界から約360m及び日照阻害が及ぶと想定される範囲
- 方法書対象地域（方法書の内容について周知を図る必要がある地域）

図1 方法書対象地域

S=1/20,000

0 100 500 1000m



3. 方法書説明会の開催状況並びに質疑及び意見の概要

方法書説明会は表 2 に示す日時で計 2 回開催した。

各開催日の意見の概要と事業者の見解は表 3-1(1)～(2)及び表 3-2 に示すとおりである。

なお、整理にあたっては、発言順ではなく、項目別とした。

表 2 方法書説明会の開催結果

回	開催日時	会場	参加人数 (無記名者含む)
第 1 回	令和 2 年 6 月 12 日(金) 19:00～20:05	横浜市技能文化会館 2 階 多目的ホール (横浜市中区万代町 2 丁目 4 番地 7)	47 名
第 2 回	令和 2 年 6 月 13 日(土) 10:00～10:50		23 名
合計			70 名

説明会実施状況写真

第 1 回 (令和 2 年 6 月 12 日 (金))



第 2 回 (令和 2 年 6 月 13 日 (土))



表 3-1(1) 説明会（第1回）における意見の概要（1）

項目	説明会における意見の概要	事業者の見解
事業計画	【バス停の移設について】 現在の市庁舎前のバス停について、移設の可能性はあるのか。	バス停の移設については、今後の検討・関係機関との協議事項となりますので、現時点ではお答えできることをご理解ください。
	【施設の内容について】 昨年9月の関内ホールでの説明会で、入居テナントの内容を聞いたが、その後、新型コロナウィルス感染症の拡大で社会情勢が変わってしまった。 そのような状況下で、事業計画の見直しは検討されているのか。	コロナ危機について、今後入居テナントや事業計画等丁寧に検討していきたいと考えていますが、現時点でどのように変わるかはまだ言い切れません。計画建築物の竣工自体、5年後を予定している事業であり、施設の内容の詳細等は、ご指摘の新型コロナウィルスによる影響も含めて、色々な観点から検討を進めています。
	観光・集客施設について、どのようなものが入るのか、具体的に決まっているものがあれば教えてほしい。	事業者の提案としてはホテルのほか、LVA棟にはライブビューイングアリーナを設置し、広場とつなぐ新しい賑わいの空間を創出したいと考えています。 また、交通結節拠点として、現時点では羽田空港との直結バス等の運行を検討しています。 タワー棟の中には、VR技術等を用いて楽しみながら学べるエデュテイメント施設を設置することも計画しています。 その他のコンテンツも取り入れて、地域に貢献ていきたいと考えています。
	【市庁舎の遺構の保存】 今後の調査等で遺構などが確認された場合、保全・保存についてはどう考えているのか。横浜公園側（横浜スタジアム）にある遺構の今後も含めて教えてほしい。	市庁舎敷地内の遺構については、実際にどういうものが出てくるのか調査をするかどうか、横浜市と協議していきます。遺構が確認された場合の保全・保存の考え方についても、保存すべきかどうかという観点も含めて、事業者と横浜市で丁寧に協議していきます。
	【地域への貢献】 計画建築物や対象事業実施区域の敷地内は、公開空地や津波避難施設の指定を受ける等、地域と共に存・共栄していく考えはあるのか。	対象事業で整備する駅前広場は、地域の皆様と話をさせていただきながら、イベントを行うなどの利活用により賑わいの創出を目指したいと考えています。 また、現市庁舎の建物が津波避難施設に指定されていることも踏まえて、対象事業の計画建築物や広場空間についても、有事の際には地域の皆様へ開放して、安全をご提供していくというのが事業者の信念です。
【敷地所有者について】 対象事業実施区域の所有者はどうなるのか。		市庁舎街区の土地は、今後も横浜市が所有します。 事業者は横浜市から土地を借用して対象事業を実施することになります。現時点では定期借地権の期間として70年間を提案しています。

表 3-1(2) 説明会（第1回）における意見の概要（2）

項目	説明会における意見の概要	事業者の見解
事業計画	【くすのきモールについて】 くすのきモールの完成イメージを今わかっている範囲で知りたい。	現在のくすのき広場は、緑の軸線として重要な場所として、他の建物への動線を繋ぐ歩行者動線ということをコンセプトに、新しい「くすのきモール」として生まれ変わらせたいと考えています。回遊動線や地域を繋ぐ広場としての機能を残しながら、一部に建物を建てて商業施設を入れて広場を活性化させたいと考えています。
施工計画	工事中に歩行者用の通路は確保されるのか。	施工業者及び施工計画の詳細は今後決まっていくことになりますので、準備書段階で工事用車両の台数など本日よりも詳しい内容をご説明できると考えています。 周辺の皆様へご迷惑がかかるないような施工とするよう要請していきます。
環境影響評価	【景観】 私が居住しているマンションからの眺望について、どのように変化するのか、どうすれば知ることができるのか。 現在は天気が良い日に富士山が見えるが、対象事業のタワー棟の建設により、その眺望が遮られないか懸念している。	環境アセスメントでの景観の調査・予測地点については、一般の方が多く利用される場所という観点から選定しており、個人宅を個別に取り上げて予測する対応は難しいということをご理解いただきたいと思います。 方法書で示した調査地点の中でお住まいに近い地点があれば、準備書でお示しする予測結果からある程度ご自宅からの眺望の変化を想定していただくことはできるのではないかと考えます。
その他	【今後の説明会について】 今後も今回のような説明会は開催されるのか。	環境影響評価手続では、準備書の公告・縦覧時に同様の説明会を開催します。 また、工事着手にあたっては工事説明会を開催し、詳しい施工計画等をご説明できる見込みです。

表 3-2 説明会（第2回）における意見の概要

項目	説明会における意見の概要	事業者の見解
事業計画	<p>【計画建物】 観光客から計画建物（特にタワー棟）がどのように見えるのか、外観や形状が重要だと思うので、しっかりシミュレーションして検討していただきたい。</p>	<p>対象事業実施区域における事業内容として、横浜市からの要望として「観光・集客」と「国際的な産学連携」という実施方針があり、対象事業の計画建物が観光という観点でどう見えるかということも重視されています。</p> <p>村野藤吾氏の作品である現市庁舎の行政棟に、シンボル性のある建物としてタワー棟を計画していくが、タワー棟については、観光客から見てまた来たくなるようなデザイン性を持った建物となるように取り組んでいきたいと考えています。</p>
	<p>【歩行者の増加について】 将来的に人の流れが増加することについて、関東学院大学や横浜市文化体育館との関係も含めてJRや市営地下鉄とは協議しているのか。</p>	<p>歩行者の増加による交通機関への影響については、事業者単独ではなく、横浜市が地区全体の影響として関係機関（ここではJR 東日本）と協議しています。本日のご質問は横浜市に伝えていきます。</p> <p>なお、令和2年1月15日に、横浜市が地区計画に関する説明会を開催しており、その時の類似質問に対して当時の横浜市は『JR 関内駅については、北口はバリアフリーを行い、広場空間を形成中である。南口は改良の調査を進めている。今後 JR 東日本と検討していく。市営地下鉄と JR を直結する計画はない。今後、B 地区再開発事業等にて検討していく予定。』と回答していました。</p>
環境影響評価	<p>【景観】 調査地点を多数選定しているが、観光客から計画建物がどのように見えるのかという観点で考慮してほしい。</p>	<p>景観の調査地点については、一般の方の利用ということを考えて、その場所から見た景観がどのようになるのかということを考慮して選定しています。</p>
	<p>【地域社会】 対象事業実施区域周辺では、今後、関東学院大学や横浜市文化体育館の供用による人の流れの大きな変化が予想される。 対象事業の供用後の予測では、それらの他事業による影響をどう考えているのか。</p>	<p>対象事業以外の周辺事業については、準備書作成段階で、予測条件として使用できる情報が公表されていれば、反映していきます。</p> <p>準備書作成と他事業の情報公開の時期が合わず、予測条件に反映できなかったとしても、供用後に事後調査にて検証していくことは可能です。</p>