

(仮称) 関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業  
準備書説明会の開催状況並びに質疑及び意見の概要

令和5年9月

関内駅前港町地区市街地再開発準備組合



## 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) 関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業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以下のとおり周知しました。

### 1.1 各住戸等へのポスティング

令和5年7月5日(水)～7月14日(金)に各住戸等へのポスティングにより、表1-1(1)～(2)及び図1-1に示す対象地域<sup>※1</sup>及び隣接事業影響地域<sup>※2</sup>に配布しました。

※ 対象地域 (表1-1(1)～(2)及び図1-1に示すNo.1～98)

準備書の内容について周知を図る必要がある地域。

横浜市環境影響評価条例施行規則において「環境影響評価の結果に鑑み、1以上の環境要素に係る環境影響を受けるおそれがあると認められる地域を含む地域」と定められています。

※ 隣接事業影響地域 (表1-1(2)及び図1-1に示すNo.①～④)

本事業では、同時期に建設計画が進む隣接事業の影響も考慮した予測評価を行いました。

その結果、本事業による影響は及ばないが、隣接事業による電波障害が及ぶと想定される範囲を「隣接事業影響地域」とし、影響の内容について周知を図りました。

表1-1(1) 対象地域及び隣接事業影響地域

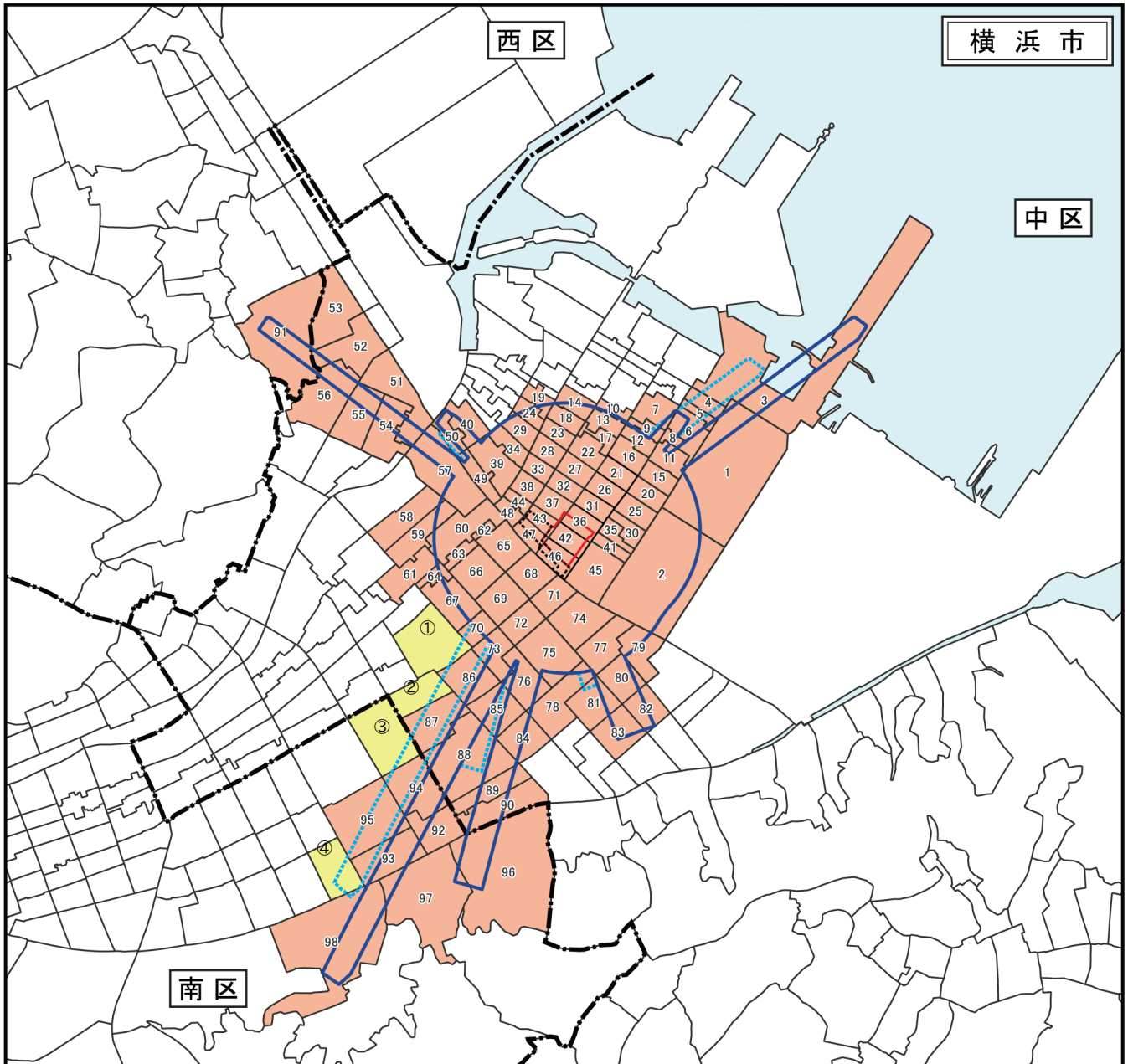
区名	No.	関係町丁目	配布部数	区名	No.	関係町丁目	配布部数
中区	1	日本大通	431	中区	26	住吉町2丁目	185
	2	横浜公園	3		27	住吉町3丁目	106
	3	海岸通1丁目	118		28	住吉町4丁目	49
	4	元浜町1丁目	0		29	住吉町5丁目	136
	5	北仲通1丁目	7		30	常盤町1丁目	84
	6	本町1丁目	262		31	常盤町2丁目	199
	7	本町2丁目	53		32	常盤町3丁目	198
	8	南仲通1丁目	298		33	常盤町4丁目	64
	9	南仲通2丁目	27		34	常盤町5丁目	82
	10	南仲通3丁目	93		35	尾上町1丁目	65
	11	弁天通1丁目	121		36	尾上町2丁目	33
	12	弁天通2丁目	190		37	尾上町3丁目	155
	13	弁天通3丁目	253		38	尾上町4丁目	59
	14	弁天通4丁目	52		39	尾上町5丁目	293
	15	太田町1丁目	133		40	尾上町6丁目	86
	16	太田町2丁目	159		41	真砂町1丁目	0
	17	太田町3丁目	234		42	真砂町2丁目	48
	18	太田町4丁目	105		43	真砂町3丁目	134
	19	太田町5丁目	101		44	真砂町4丁目	35
	20	相生町1丁目	199		45	港町1丁目	9
	21	相生町2丁目	200		46	港町2丁目	25
	22	相生町3丁目	225		47	港町3丁目	9
	23	相生町4丁目	150		48	港町4丁目	14
	24	相生町5丁目	167		49	港町5丁目	42
	25	住吉町1丁目	228		50	港町6丁目	38

注) 表中のNo.は図1-1に対応します。


表 1-1(2) 対象地域及び隣接事業影響地域

区名	No.	関係町丁目	配布部数	区名	No.	関係町丁目	配布部数	
中区	51	花咲町 1 丁目	641	中区	77	翁町 1 丁目	341	
	52	花咲町 2 丁目	434		78	翁町 2 丁目	416	
	53	花咲町 3 丁目	320		79	扇町 1 丁目	242	
	54	野毛町 1 丁目	463		80	扇町 2 丁目	392	
	55	野毛町 2 丁目	543		81	扇町 3 丁目	73	
	56	野毛町 3 丁目	768		82	寿町 2 丁目	244	
	57	吉田町	962		83	寿町 3 丁目	232	
	58	福富町仲通	335		84	長者町 2 丁目	634	
	59	福富町東通	220		85	長者町 3 丁目	400	
	60	伊勢佐木町 1 丁目	107		86	長者町 4 丁目	554	
	61	伊勢佐木町 2 丁目	122		87	富士見町	586	
	62	末広町 1 丁目	11		88	山田町	868	
	63	末広町 2 丁目	63		89	千歳町	188	
	64	末広町 3 丁目	16		90	三吉町	246	
	65	羽衣町 1 丁目	78		①	長者町 5 丁目	742	
	66	羽衣町 2 丁目	258		②	山吹町	311	
	67	羽衣町 3 丁目	68		西区	91	宮崎町	293
	68	蓬萊町 1 丁目	112		南区	92	万世町 1 丁目	617
	69	蓬萊町 2 丁目	332			93	万世町 2 丁目	337
	70	蓬萊町 3 丁目	229			94	永楽町 1 丁目	933
71	万代町 1 丁目	53	95	真金町 1 丁目		993		
72	万代町 2 丁目	128	96	中村町 1 丁目		779		
73	万代町 3 丁目	197	97	中村町 2 丁目		737		
74	不老町 1 丁目	364	98	中村町 3 丁目		878		
75	不老町 2 丁目	94	③	永楽町 2 丁目		911		
76	不老町 3 丁目	936	④	浦舟町 1 丁目	858			
合計配布部数			対 象 地 域 : 24,794 部 隣接事業影響地域 : 2,822 部 合 計 : 27,616 部					

注) 表中の No. は図 1-1 に対応します。



凡 例	<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> : 対象事業実施区域	<span style="border-top: 1px dashed black; display: inline-block; width: 20px; height: 1px;"></span> : 区界	<span style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 1px;"></span> : 町丁界
	<span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> : 隣接事業実施区域		
	<span style="background-color: #f4a460; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> : 対象地域		
	<span style="border: 2px solid blue; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> : 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		
	<span style="border: 2px dotted blue; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> : 本事業による影響は及ばないが、 隣接事業による日照障害、電波障害が及ぶと想定される範囲		
	<span style="background-color: #ffff00; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> : 隣接事業影響地域 <sup>※</sup>		



Scale 1:20,000




図 1-1 対象地域及び隣接事業影響地域

## 2. 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

### 2.1 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 5 年 7 月 28 日 (金) 19 : 00 ~ 20 : 30	神奈川県中小企業センター 13 階 第 1 + 第 2 会議室 (横浜市中区尾上町 5-80)	71 名
第 2 回	令和 5 年 7 月 29 日 (土) 14 : 30 ~ 16 : 00		51 名
合 計			122 名

## 2.2 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 2-2 (1) ～(2)、表 2-3(1)～(2)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) 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	環境影響評価を三菱地所の子会社が行うという構造は中立性を欠くのではないのでしょうか。 今回の計画は横浜市民の関心も高いため、丁寧な審査を行っていただきたいです。	環境影響評価手続きは、横浜市環境影響評価条例に則って、横浜市審査会等も通じて行っており、恣意的なことはありません。また、風環境の測定や交通解析等は専門的な会社に委託しており、問題はないと考えております。
事業計画	対象事業実施区域はもともと公共性のあるエリアでしたが、市民がゆっくり休める空間がなくなり、公共性が失われてしまうことを危惧しています。	市道山下町第 5 号線は隣接事業の中で歩行者専用道路化する計画としています。このように公共的な道路の整備等を通じて、市民の皆さまに憩いの空間を提供していきたいと考えています。
事業計画	ランドマークタワーの周辺では街路樹が剪定されていなかったり、駐車場の案内板が壊れたまま放置されていたりします。 建物の供用後、適切に維持管理していくとのことですが、このような状況できちんと維持管理を行うことができるのでしょうか。	竣工後の建物もきちんと維持管理していく所存です。
事業計画	現在の計画では、尾上町交差点に多くの車両が集中し、ローソンから吉野家まで渋滞してしまう可能性が高いと思われまます。 駐車場出入口を交通広場側に移動して、大通り側から出入りの方がよいのではないのでしょうか。 また、タクシー乗り場を C 地区に作るとさらに車両が集中してしまうため、より利便性が高い関内駅北口に作るなど、他の地区とも協調した検討を行っていただきたいです。	交通計画については、安全安心なまちづくりに貢献していきたいと考えています。 一方通行の方向を変えるのは難しい部分もありますが、引き続き横浜市も交えて検討してまいります。
事業計画	関内駅前のケヤキ並木など、現存樹木を伐採する計画はありますか。 また、一旦移植して残すことはできないのでしょうか。	建築敷地内の樹木は建物の解体に伴い伐採することになります。関内駅前のケヤキ並木は旧横浜市庁舎街区前にあり、本事業に伴う伐採予定はありませんが、市道山下町第 7 号線のイチョウ等の街路樹は道路再編に伴い基本的には伐採することを予定しています。 移植等による保存の可能性については、今後、関係諸官庁も交えて検討してまいります。

表 2-2(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	地区計画区域上の C 地区（隣接事業の北側の区域）では、他の建設計画でも駐車場の附置義務があるため車両の出入りが見込まれるところですが、タクシー乗り場ができることでさらなる交通渋滞が危惧されます。これに対して、例えば地区計画区域上の C 地区（隣接事業の北側の区域）における隔地駐車基準を緩和するような検討はしていただけないでしょうか。	今のところ具体的な検討は行っていませんが、アイデアとして参考にさせていただきます。
事業計画	タクシー乗り場ができると、その部分の切り下げが難しくなり、個別の建て替えができなくなることを危惧していますが、そのことについてどのようにお考えでしょうか。	事業計画の詳細は、今後横浜市も交えて検討していきたいと考えております。
日影（日照障害）・風害	横浜市にはもともと高さ制限があったはずですが、今回は大幅に緩和されてしまいました。日影や風害にも悪影響があるのではないのでしょうか。	風害の影響は現況から変わってきますが、建物の角を丸くする、庇を伸ばす、防風植栽を設ける等の対策により、適切な風環境に改善されるものと予測しています。
風害	風害の検証が不足しています。準備書では横浜市の風況データを記載していますが、計画地とは全く異なるため、本来は現地で測る必要があります。	風況については、横浜市環境影響評価条例並びに横浜市環境影響評価技術指針に従うとともに、旧横浜市庁舎街区の評価書とも整合を図りながら、きちんと判断できる評価書としていきます。
景観	ビルの建設によって駅が全く見えなくなってしまうますが、景観の写真がそういった場所からは撮影されていません。調査地点の選定に恣意的なものを感じます。	景観については、対象事業実施区域の周辺をまんべんなく調査したうえで、特に皆さんが立ち寄られる交差点等を選定しています。圧迫感についても、東西南北の各方向における代表的な地点を選定しています。また、歩行者等にできる限り圧迫感を与えないよう、広場空間を設置するなどの対策を行っていきたくと考えています。
景観	ビルの色は何色になりますか。	ビル外壁の色は、現時点では決まっていません。今後、横浜市都市美対策審議会にも諮り、決定していきます。
その他	ビルの建設により海風が阻害されるとヒートアイランド現象が加速されるおそれがあります。温度湿度や風に係る客観的なデータが無いと判断できないため、環境影響評価できちんと調査していただきたいです。	ヒートアイランド現象については、一事業による評価や対応が難しく、横浜市全体での検討を要する課題であると考えています。ご意見については、横浜市にも報告・共有させていただきます。



表 2-3(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
地盤	地盤について、例えば震度 5~6 規模の地震が起きても大丈夫なのかでしょうか。 また、地盤の改良が無いところで地震対策ができるのでしょうか。	地盤については、建築基準法等に則り、地震時においても適切に建物が建つことを前提に検討を進めるものと考えています。 現時点ではまだ敷地内の建物が供用中であるためボーリング調査等が完了していませんが、適切な時期に調査を実施し、その結果を踏まえて改良や構造を検討してまいります。
地盤	ソイルセメント壁を設置することで地下水の流入を止められると考えているのでしょうか。	準備書では、横浜市が実施した地下水調査結果に基づいて予測を行い、ソイルセメント柱列壁を設けることで地下水の滲出を防げるものと評価しています。 今後、ボーリング調査等も実施しながら適切な工法を検討してまいります。
地盤	170mの建物を支えるために 40~50m 以上の杭を打つことになると思いますが、杭は何本くらいを予定していますか。	杭の本数は、今後、ボーリング調査等も実施しながら適切な工法を検討してまいります。現時点では具体的な本数は決まっていません。
地盤	大きな地震の際におけるビルの振幅はどのように想定していますか。 また、液状化はどのように想定していますか。	計画はまだ検討中のため、地震時の振幅や液状化について具体的な想定には至っていませんが、建築基準法等に則って適切に設計してまいります。
地盤	B 地区（本事業）だけでなく A 地区（旧市庁舎街区）や C 地区（隣接事業）と一体的に開発するとのことですが、ソイルセメント壁はどのような形状になりますか。	本事業より工事が先行する旧市庁舎街区は別の計画となるため、回答は差し控えます。 隣接事業と本事業は工事期間が重なるため、今後の検討に際しては隣接事業と連携し合理的に計画し、環境に影響が少ないように実施してまいります。
電波障害	事後調査に電波障害の項目を加えていただけないでしょうか。 この建物が建つことで南西方向に電波障害の影響が生じると予測されていますが、ケーブルテレビのサービス対象外と言われたことがあるため、危惧しています。	環境影響評価の事後調査としては電波障害の項目を加えていませんが、建物の影響が明らかになりましたら、個別の窓口で適切に対応していきたいと考えています。
日影（日照障害）	日影については、本事業だけではなく隣接事業や旧市庁舎街区も含めた複合的な影響評価になっているのでしょうか。	日影については、本事業及び隣接事業を対象とした予測評価になっています。 旧市庁舎街区による影響は、当該事業の環境影響評価手続きの中で示されているため、そちらでご確認ください。

表 2-3(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
風害	風害の影響は、建つビルが一つか二つかで全く違うと思いますが、複合的な影響を予測評価しているのでしょうか。	風害については、本事業と隣接事業及び旧市庁舎街区の建物が建っている状態においてどのような影響があるかを予測評価しています。
風害	武蔵小杉の高層ビル群による被害は今も問題になっています。建ってしまった後の対処には限界があるため、あらかじめ適切に予測評価していただきたいです。	本事業では、港町地区（本事業）だけではなく、隣接事業や旧市庁舎街区の開発が同時に進むことを前提としており、可能な項目については複合的な影響評価を行っています。
景観	計画の周知を図る範囲を340mなどに限定していますが、景観の変化はもっと大きな範囲に影響を及ぼすため、相当な広範囲に周知するべきではないでしょうか。	景観については、関内駅前の拠点にふさわしい景観を形成するべく検討を進めてまいります。 また、本説明会及び準備書の周知については、横浜市環境影響評価条例に基づき、影響が及ぶと想定される範囲にご案内を差し上げています。 景観への影響に係る周知範囲について、いただいたご意見は、横浜市とも共有していきたいと思っております。
その他	予測を行うとのことですが、実際の数値を出していただきたいです。	予測結果に対して、実際の数値が出るのは開発が終わった時点になります。その際、予測の不確実性が高い項目については事後調査により確認していく予定です。
その他	横浜市の環境評価基準は市がいかようにも変えられるのではないかと危惧しています。横浜市の基準は緩いではありませんか。	評価に用いた環境保全目標は、可能な限り国等の基準にも則っており、適正なものと考えております。
その他	関内地区は横浜市内で最も路上生活者が多い地域ですが、そのことについては調査していますか。東京オリンピックで横浜スタジアム周辺の路上生活者が退避を求められた際は、トラブルにならないように対応していただきましたが、本事業ではそのようなことは考えていないのでしょうか。	今回の環境影響評価では、路上生活者の状況を対象にしていません。 いただいたご意見は、横浜市とも共有していきたいと思っております。
その他	供用後は人流がかなり増えると思われるため、ここを訪れる人と路上生活者との間でトラブルが起ることを危惧しています。トラブル防止のためにどのようなことを考えていますか。	竣工後は、事業者での運営管理の中で、トラブルにならないよう適切な管理に努めてまいります。