

第10章 方法書に対する意見、見解等

第 10 章 方法書に対する意見、見解等

10.1 方法書説明会の開催状況、質疑、意見の概要及び事業者の見解

10.1.1 方法書説明会の開催状況

方法書説明会は、表 10.1-1 に示す日時で計 2 回開催しました。

また、令和 4 年 8 月 21 日から 8 月 26 日まで、インターネット上 (YouTube) に方法書の概要に関する動画 (方法書説明会の会場で映写した内容と同様のもの) を配信しました。公開期間中の閲覧者数は 29 人で、これに伴う電子メールによる質疑はありませんでした。

表 10.1-1 方法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4年8月21日 (日) 14:30~16:00	神奈川県産業振興センター 14階多目的ホール (横浜市中区尾上町5-80)	37 名
第2回	令和4年8月22日 (月) 19:00~20:30		66 名
合 計			103 名

10.1.2 方法書説明会における質疑、意見の概要及び事業者の見解

各開催日の意見の概要と事業者の見解は、表 10.1-2(1)~(2)及び表 10.1-3 に示すとおりです。なお、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 10.1-2(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見解

項目	質疑、意見の概要	事業者の見解
事業計画	本事業の実施区域の詳細位置は紳士服店の辺りでしょうか。	本事業実施区域は、紳士服店の入っているビルだけでなく、尾上町通りに面する区画も含めた一帯の開発を予定しています。
	隣接事業実施区域の詳細位置は、セルテの辺りでしょうか。	隣接事業実施区域はセルテの街区で計画を検討されていると聞いています。
	旧横浜市庁舎街区の建設計画について教えてください。	オフィスと商業の複合ビルと聞いております。また、行政棟の一部を保存して、ホテルとして活用すると聞いております。
	旧横浜市庁舎街区や隣接事業実施区域を含めた事業計画の全体像について教えてください。	旧横浜市庁舎街区の現時点で公開されている情報も含め、作成した施設イメージは、住民説明会資料に示すとおりです。
	旧横浜市庁舎街区と隣接事業実施区域を含め3事業が同時に進行するにあたり、これらの事業との連携を具体的に教えてください。 工事区間が重なったときの車両誘導の仕方等、具体的な考え方について教えてください。	周辺事業との連携については、エリアマネジメント組織を立ち上げて連携を図る予定です。 工事中の連携については、施工業者が決まっていなため、具体的な計画はまだありませんが、施工業者が決まり次第、周辺への影響が小さくなるように業者を交えて検討していきます。 現時点の予定では、旧横浜市庁舎街区の竣工と本事業の着工がほぼ同時期のため、工事期間はほとんど重複しないものと考えています。

表 10.1-2(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見解

項目	質疑、意見の概要	事業者の見解
事業計画	旧横浜市庁舎街区の事業計画にも交通機能があったと思いますが、それとの住み分けはどうかを教えてください。また、旧横浜市庁舎街区に予定していた交通機能をこちらの街区に持つという意味でしょうか。	交通結節点については、尾上町通り側に交通広場を整備する計画です。 検討中ではありますが、観光や集客に資する交通機能として、旧横浜市庁舎街区で検討する内容も本事業で集約する予定です。
	近隣の横浜公園からセルテまで、お客様がごみを捨てるためにネズミが多い。広場空間の清掃についてはどのように考えているのでしょうか。	敷地内の清掃については、コンソーシアム(三菱地所を代表とする5社)のグループ会社がきちんと管理していく計画です。
	周辺の地下街は夜間には女性一人では歩けない状況だが、このような治安的な問題についてどのようにお考えでしょうか。	隣接事業実施区域では関内駅前を歩行空間として整備する計画です。これと併せて、駅前に商業施設が増えることで、周辺一帯に賑わいのある空間が生まれ、街全体のポテンシャルが上がって行くものと考えています。 周辺の地下街の治安問題のご意見については行政に伝えておきます。
	案内(3頁目)の太枠内が本事業の範囲でしょうか。	青線は建築敷地で、本事業実施区域は赤線で示す交通広場を含む範囲となります。(施設配置計画を示す。)
	交通広場の具体的なイメージはどのようなものでしょうか。	交通広場の具体的な内容は行政と協議中ですが、現時点では尾上町通り沿いに地域交通(路線バス等)の発着場を整備するほか、観光拠点として羽田空港等への長距離バスの発着場を整備する計画です。
電波障害	真砂町3丁目に会社があるのですが、電波状況や家屋調査の調査をしてもらえるのでしょうか。	電波状況調査や家屋調査については、施工業者が決定後に、必要な調査等を実施していきます。
景観	長い工事期間中は仮囲いができる形になるとと思いますが、その中で市道山下町第3号線と2号線がどういった形になるのでしょうか。 単なる仮囲いではなく建築的な工夫等は考えていますでしょうか。	2025年に着工して2029年竣工まで4年ほど工事が行われる予定ですが、仮囲いに何か仕掛けができないかというご提案については、ぜひ検討していきたいと、引き続き協議させていただきます。
	関内地区の玄関口として魅力ある景観とは具体的に何を指していますか。	景観についてはまだ協議段階のため、引き続き、横浜市と協議しながら検討していきます。

表 10.1-3 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見解

項目	質疑、意見の概要	事業者の見解
事業計画	高層建築物が計画されているとのことですが、この建物の建築デザインはどのように決めていくのでしょうか。	外装デザインについては、行政とも協議しながら検討していく予定です。
	横浜税関前のバス停は本来日陰のはずですが、JAのビルの反射光で実際には非常に暑くなっています。これからデザインを考えるにあたっては、こういった熱害についても考慮していただきたいです。	日中の光害（熱害）については、出来る限り低反射な材料を使うとともに、高木による緑陰を形成するなどの対策を検討しています。
	本事業実施区域は、景観条例で120m以上の建物は建てられないはずですが、今回170mの建物が建てることのできる理由は何なのでしょう。	本事業は都市再生特別地区による容積緩和及び高さ制限の緩和を受け、170mの建築物を建設する想定です。
	地上32階で地上高さ170mということでは、ワンフロアが非常に高いということでしょうか。	32階の建物の上に塔屋が建つため、32階部分が最高部というわけではありません。また、環境影響評価では安全側に見て170mとしていますが、実際はそれ以下に抑えるという方向で設計を進めていく予定です。
風害	横浜市条例（横浜市脱炭素社会の形成の推進に関する条例）で2050年にはゼロエミッションの実現を目標とするなど、気候変動への対応も重要となるなか、横浜では海から大通り公園に沿って風が吹くことでヒートアイランドが緩和されています。 今後建設予定の3棟のビルでこの風が遮られる影響をどのように評価するつもりなのかお教え下さい。	3棟のビルの間隔を空けるなど建築物の配置を工夫することで、風が通り抜ける道を確保していきます。また、風害についても風洞実験等を通じて予測評価を行っていきます。
景観	竣工後の風景について評価するとのことですが、長期にわたる工事中の風景も大事な要素と考えております。例えば仮囲いはとても大きなものになると思いますので、そのあたりの対策についてアイデアがあるのでしょうか。	工事期間が長いと、その間の賑わいについては何らかの対策が必要と考えています。昨日も仮囲いに何らかの工夫ができないかという意見がありましたが、是非そのような取り組みを行っていきたくと考えています。
その他	今回は環境についての説明会でしたが、それ以外の説明会は予定していますでしょうか。また、その際には、今回のようなお知らせを送っていただけるといいのでしょうか。	今後も適宜説明会の開催を予定しており、その際もお知らせさせていただきます。 今後の予定は、都市計画に入る前の事前説明会、環境影響評価についても準備書段階の説明会等があります。
	意見を言える窓口等を設ける予定はあるのでしょうか。	意見を受け付ける連絡先についても今後送付する案内等に記載します。
	風については風洞実験を行う予定のようですが、340mの範囲の風洞実験だけでは評価できないと思います。広域の気象調査や大通公園における風況の鉛直分布を調査したうえで、ヒートアイランドについて、大通り公園の奥まで2~3kmの範囲についても数値シミュレーションによって評価していただきたいです。	現状では最高建物高さの2倍である340mを含む400mの範囲について、風洞実験による予測を考えています。より広範囲に影響が及ぶとご指摘かと思いますが、環境影響評価上はこちらの手法で進めさせていただきたいと考えております。 また、ヒートアイランドの予測は大変複雑で一事業での対応は困難なため、ご指摘の問題については環境影響評価以外の課題として行政とも確認していければと考えております。

10.2 方法書に対する意見書の内容及び事業者の見解

横浜市環境影響評価条例に基づき、「(仮称) 関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 方法書」に対し、2通の意見書（延べ意見数6件）が提出されました。

方法書の縦覧期間、縦覧対象区及び縦覧場所は、表 10.2-1 に示すとおりです。

また、意見書の内容と意見数は表 10.2-2 に、意見書の内容及び事業者の見解は表 10.2-3(1)～(2)に示すとおりです。

表 10.2-1 方法書の縦覧期間、縦覧対象区及び縦覧場所

縦覧期間	令和4年7月25日 ～ 令和4年9月7日 （45日間）
縦覧対象区	中区、西区
縦覧場所	横浜市 環境創造局 環境影響評価課 中区役所 区政推進課 西区役所 区政推進課

表 10.2-2 意見の内容と意見数

意見項目		意見数	
事業計画	地球温暖化対策について	1 件	3 件
	建造物について	1 件	
	補填について	1 件	
環境影響評価	日影・日照について	1 件	2 件
	景観について	1 件	
その他	計画の周知について	1 件	1 件
合 計		6 件 (2通)	

表 10.2-3(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

項目	意見書の内容	事業者の見解
事業計画	<p>地球温暖化対策について</p> <p>「2.4地球温暖化対策」の「1) 省エネルギー計画」のところで「本事業では、同制度に基づき太陽光エネルギー等の再生可能エネルギーの導入について検討を進め、省エネルギー機器の導入検討に加え、以下の環境制御技術や、建築技術等の採用を検討し、運用エネルギーの低減を図ります。」と記載されておられます。ここでは5つの導入技術をご紹介しますが、ZEB (Net Zero Energy Building) についての言及がないように思われます。</p> <p>結果的に、それぞれの導入技術はZEBにつながるものかとは思われますが、ZEBの考え(省エネ、創エネ)で整理され、ZEBに取り組んでいるということを前面に出された方がさらに説得力が増すように感じます。</p> <p>https://www.mlit.go.jp/report/press/eizen08_hh_000003.html</p> <p>https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk8_000005.html</p>	<p>ZEBにつながる取組として、本書に記載した導入技術としては、下記の整理になります。</p> <p>【外皮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Low-Eガラスの採用等による熱負荷低減 <p>【空調】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高効率電気機器等の採用 ・省エネルギー機器の導入検討 <p>【換気】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高効率電気機器等の採用 <p>【照明】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然採光の活用、LED照明の採用 ・明るさセンサ等を活用した昼光利用による照明負荷の削減 <p>【創エネ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・太陽光エネルギー等の再生可能エネルギーの導入 <p>横浜市では、「横浜市地球温暖化対策実行計画」等に基づき、2050年までの温室効果ガス実質排出ゼロ(脱炭素化)の実現を、本市の温暖化対策の目指す姿(ゴール)としています。</p> <p>本事業でも上記の導入技術による取組に加え、公共交通機関の利用促進や地上部の緑化等の緑の創出・育成の促進など多角的な検討により、脱炭素社会の実現に寄与する検討を行っています。</p>
建造物について	<p>周辺住民、事業者にとっても完成後に利益があるような建造物にさせていただくことを要請いたします。</p>	<p>関内駅前に新たに商業施設、業務施設、観光・集客施設等を整備することで、新たな賑わいのある空間を生み出し、周辺一帯も含む街全体の利益に貢献できる計画として検討して参ります。</p>
補填について	<p>建築物完成後、周辺住民、事業者に対し何らかの不利益が生じることがあれば補填していただけるよう要望いたします。</p>	<p>環境影響評価書の手続きを通じ、本事業の計画建築物による環境影響について予測・評価を行い、その結果に基づく環境保全措置等により、影響を抑制した計画としていきます。</p>

注) 意見書の内容は、原文のまま記載しました。

表 10.2-3(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

項目	意見書の内容	事業者の見解
環境影響評価	<p>日影、日照について季節ごと（冬至、夏至、立春、立秋など）に日の出から日没までの影響を図示する資料を明示していただくことを要望いたします。</p>	<p>準備書に時刻別日影図及び等時間日影図を記載しました。 建築基準法では冬至日における日影の確認を行います。環境影響評価における予測・評価では、冬至日に加えて夏至日及び春・秋分についても、8時から16時の時刻別日影図及び等時間日影図を作図し、各季節の日影の状況を総合的に評価しました。 また、建築基準法では平均地盤面から1.5mや4.0mの高さを日影の測定面としますが、本事業の環境影響評価では平均地盤面±0mを日影の測定面とすることで、より広範囲における日照障害の影響についての予測・評価を行っています。</p>
	<p>景観について周辺住民、事業者が日常的に不快感を抱かないような建造物にしてください。要望いたします。</p>	<p>景観については、環境影響評価の手続きを通じ定性的に影響を評価しました。 また、横浜市景観計画等の上位計画に定められた内容を踏まえ、横浜市都市美対策審議会等により横浜市とも協議しながら検討していく予定です。</p>
その他	<p>以上のような意見を計画段階から要請することができるよう、建設計画検討段階において周辺住民、事業者へのわかりやすく確実な周知を行っていただけよう要望いたします。</p>	<p>環境影響評価手続きだけでなく、都市計画手続き等においても、適時、建設計画の検討状況について周辺住民、事業者の皆様へ周知していきます。 また、関内駅前港町地区市街地再開発準備組合のホームページでも適時、周知を行っていきます。 https://www.kannaininatocho.com/</p>

注) 意見書の内容は、原文のまま記載しました。

10.3 方法市長意見書に記載された市長の意見及び事業者の見解

本事業の方法書に対し、横浜市環境影響評価条例第21条第1項に規定する環境の保全の見地から方法市長意見書の送付を令和4年12月14日に受けました。

方法市長意見書の縦覧期間、縦覧対象区及び縦覧場所は、表10.3-1に示すとおりです。

また、方法市長意見及び事業者の見解は、表10.3-2(1)～(3)に示すとおりです。

表 10.3-1 方法市長意見書の縦覧期間、縦覧対象区及び縦覧場所

縦覧期間	令和4年12月23日～令和5年1月23日（32日間）
縦覧対象区	中区、西区
縦覧場所	横浜市 環境創造局 環境影響評価課 中区役所 区政推進課 西区役所 区政推進課

表 10.3-2(1) 方法市長意見の内容及び事業者の見解

項目	意見の内容	事業者の見解
事業計画	事業計画 他の事業との関連性に強い関心が寄せられているため、準備書において、隣接事業や旧横浜市庁舎街区の事業との関連性についての配慮を記載してください。	本事業では、先行して計画が進む旧横浜市庁舎街区及び令和4年11月に北口地区再開発準備組合が設立された隣接事業とも連携し、コンセプトプラン等の方向性に沿った新たな関内地区の玄関口として新しい街づくりを推進していきます。 事業計画としては、施設配置計画、交通計画、歩行者動線計画、生物多様性の保全、緑の保全と創出及び施工計画（近隣に対する対応）について、旧横浜市庁舎街区及び隣接事業との関連性に係る配慮を記載しました。 [準備書の記載ページ] p. 2-7～p. 2-8, p. 2-13～p. 2-22, p. 2-25～p. 2-26 p. 2-33
	緑化計画 植栽する樹種の選定にあたっては、動物の調査結果も踏まえてください。	植栽予定樹種の選定にあたっては、地域の生態系に配慮し、可能な限り郷土種を多く採用するとともに、対象事業実施区域周辺で確認されている鳥類や昆虫類を誘引しやすい樹種を多く含むことにより、周辺地域に生息する動物の新たな生息環境を提供し、市街地における生態系ネットワークの形成に寄与するよう計画します。 [準備書の記載ページ] p. 6. 2-25～p. 6. 2-26
	施工計画 土壌調査により汚染が確認された場合を想定し、法令やガイドライン等に基づく具体的な対応を、準備書に記載してください。	土壌汚染が確認された場合には、法や条例、国が定めるガイドライン等に従い、解体工事の着手前に必要な手続き及び調査を行い、掘削除去や舗装等による被覆、原位置封じ込め等の適切な措置を講じる旨を準備書に記載しました。 [準備書の記載ページ] p. 2-33

表 10.3-2(2) 方法市長意見の内容及び事業者の見解

項目	意見の内容	事業者の見解
環境影響評価項目	全般	<p>旧横浜市庁舎街区の環境影響評価書の予測、評価の内容も踏まえ、本事業の環境影響評価では、以下の各項目において、隣接事業の影響も加味した環境影響評価を行いました。</p> <p>また、これらのうち日影を除く各項目においては、隣接事業や旧横浜市庁舎街区と連携した環境保全措置について具体的な内容を準備書に記載しました。</p> <p>[工事中]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・温室効果ガス (p. 6. 1-9～) ・廃棄物・建設発生土 (p. 6. 3-12～) ・大気質 (p. 6. 4-22～) ・騒音 (p. 6. 5-16～) ・振動 (p. 6. 6-10～) ・地盤 (p. 6. 7-18～) ・地域社会 (p. 6. 12-43～) <p>[供用時]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大気質 (p. 6. 4-61～) ・騒音 (p. 6. 5-29～) ・振動 (p. 6. 6-25～) ・電波障害 (p. 6. 8-11～) ・日影 (p. 6. 9-10～) ・風害 (p. 6. 10-8～) ・地域社会 (p. 6. 12-51～) ・景観 (p. 6. 13-12～) <p>さらに、生物多様性(動物)については、地域の植生や周辺の街路樹とのつながりを意識し、樹種構成や配植に共通性を持たせることで、隣接事業及び旧横浜市庁舎街区との連続性、親和性、生物多様性に配慮した計画とする旨を準備書(p. 6. 2-24～p. 6. 2-25, p. 6. 2-28)に記載しました。</p> <p>※括弧内は準備書の記載ページを示します。</p>
	工事中及び供用時・大気質	<p>近隣の旧横浜市庁舎街区の影響も考慮して、調査、予測及び評価し、必要な環境保全措置を記載してください。</p>

表 10.3-2(3) 方法市長意見の内容及び事業者の見解

項目		意見の内容	事業者の見解
環境影響評価項目	工事中及び供用時・地域社会	混雑が予測される交差点では、実測値を用いた飽和交通流率を算出してください。また、滞留長が十分に確保できるかを予測及び評価してください。	混雑が予想される交差点においては、実測値による飽和交通流率をもとにした検証を追加しました。 また、混雑が予測される交差点においては、滞留長の確保について予測及び評価を行いました。 [準備書の記載ページ] p. 6. 12-34、p. 6. 12-46～48、p. 6. 12-54～57
	供用時・景観	周辺の歴史的な景観との調和にかかる配慮の内容について、準備書に記載してください。	建物の形状、デザイン・色彩等については、周辺景観との調和に配慮する旨を準備書に記載しました。 [準備書の記載ページ] p. 6. 13-35

本書に掲載した国土地理院発行の地図について、出典は以下のとおりです。

- ・電子地形図 25000（国土地理院）を加工して作成

本書に掲載した地図のうち、横浜市建築局発行の地形図については、横浜市建築局都市計画課の承認を得て、同局発行の 2,500 分の 1 の地形図を複製したものです。

(承認番号 令 5 建都計第 9101 号)

使用した横浜市建築局発行の地形図は、下記に示すとおりです。

- ・地形図（都市計画基本図）1/2,500

(104（西戸部）、105（新港）、116（伊勢佐木町）、117（山下町）)