

(仮称) 北仲通北地区 B-1 地区新築工事
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4年4月

東急不動産株式会社
京浜急行電鉄株式会社
第一生命保険株式会社

1. 方法書説明会の開催及び方法書の概要に関する周知結果

(仮称)北仲通北地区 B-1 地区新築工事における環境影響評価方法書の概要、及び説明会の開催案内を以下のとおり周知しました。

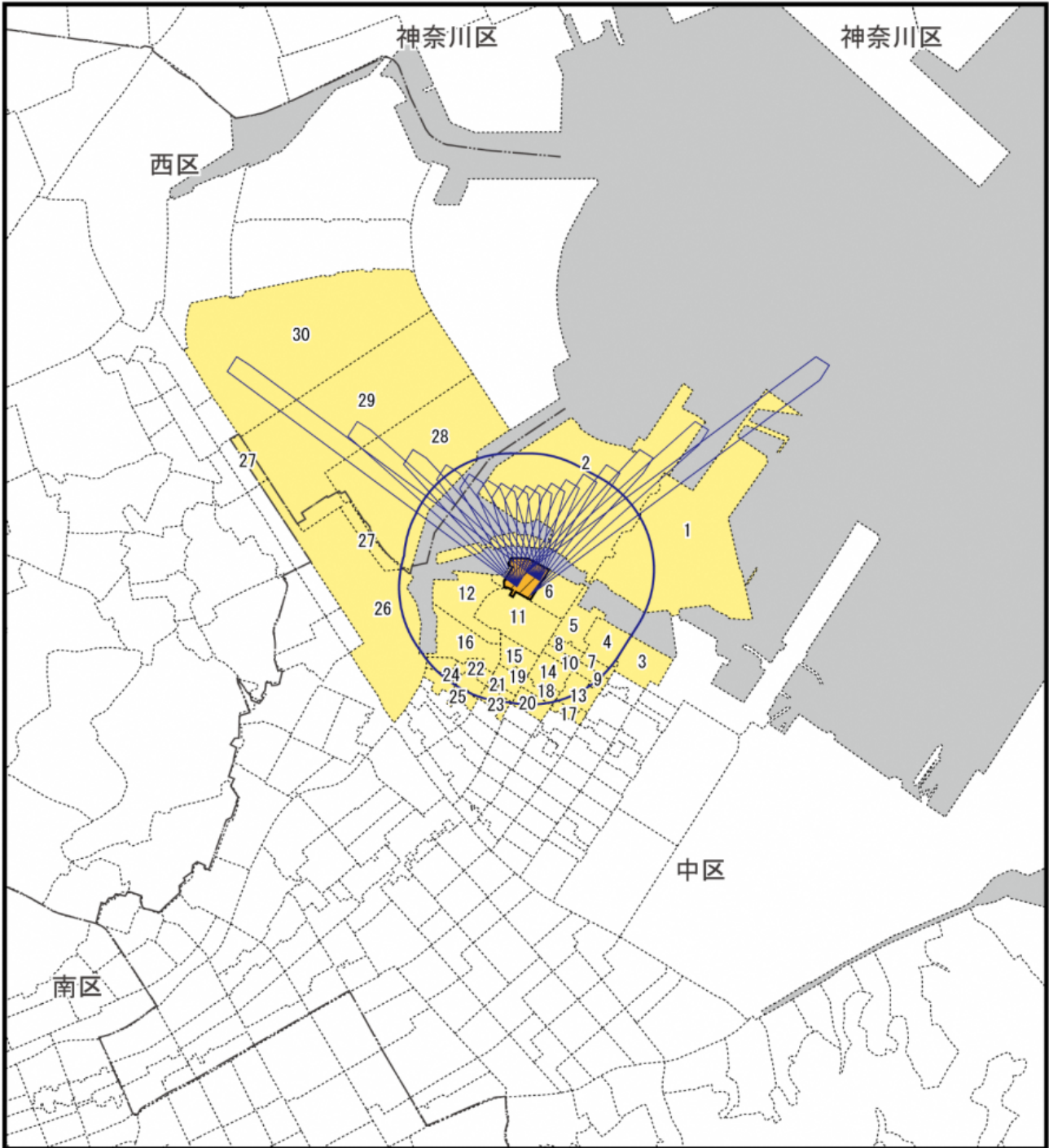
1.1 各住戸等へのポスティング

令和4年2月15日(火)～25日(金)に各住戸等へのポスティングにより、表1-1及び図1-1に示す方法書対象地域に配布しました。




表 1-1 方法書対象地域

| 区名 | No. | 関係町丁名 | 配布部数 |
|-----|-----|-----------|-------|
| 中区 | 1 | 新港一丁目 | 67 |
| | 2 | 新港二丁目 | 152 |
| | 3 | 海岸通2丁目 | 150 |
| | 4 | 海岸通3丁目 | 93 |
| | 5 | 海岸通4丁目 | 172 |
| | 6 | 海岸通5丁目 | 198 |
| | 7 | 元浜町3丁目 | 14 |
| | 8 | 元浜町4丁目 | 57 |
| | 9 | 北仲通3丁目 | 22 |
| | 10 | 北仲通4丁目 | 17 |
| | 11 | 北仲通5丁目 | 1,178 |
| | 12 | 北仲通6丁目 | 4 |
| | 13 | 本町3丁目 | 92 |
| | 14 | 本町4丁目 | 195 |
| | 15 | 本町5丁目 | 25 |
| | 16 | 本町6丁目 | 92 |
| | 17 | 南仲通3丁目 | 15 |
| | 18 | 南仲通4丁目 | 4 |
| | 19 | 南仲通5丁目 | 70 |
| | 20 | 弁天通4丁目 | 29 |
| | 21 | 弁天通5丁目 | 0 |
| | 22 | 弁天通6丁目 | 181 |
| | 23 | 太田町5丁目 | 108 |
| | 24 | 太田町6丁目 | 34 |
| | 25 | 相生町6丁目 | 133 |
| | 26 | 桜木町1丁目 | 2 |
| | 27 | 内田町 | 0 |
| 西区 | 28 | みなとみらい二丁目 | 1 |
| | 29 | みなとみらい三丁目 | 839 |
| | 30 | みなとみらい四丁目 | 1,583 |
| 合 計 | | | 5,527 |

注) 表中のNo.は図1-1に対応します。



凡 例

- 区界
- 町丁界
-  対象事業実施区域
-  対象事業実施区域境界から約340m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)



Scale 1:20,000



図 1-1 方法書対象地域

出典：「地図で見る統計（統計GIS）」（e-Stat ホームページ、令和3年10月閲覧）

1.2 動画配信

令和4年3月11日（金）～3月18日（金）まで、インターネット上に方法書の概要に関する動画を配信しました。配信内容は説明会の内容と同様のものにしました。

公開期間中の閲覧者数は、74人（YouTubeの再生回数）であり、電子メールによる質疑が1件ありました。質疑の内容及び事業者の回答は表1-2に示すとおりです。

動画 URL: <https://www.youtube.com/channel/UCPeCNmqKe-Dp5WcT1KMNCQA> (3月19日以降は視聴できません)

表 1-2 動画閲覧者からの質疑と事業者の回答

| 項目 | 質疑の内容 | 事業者の回答 |
|--------------------|---|--|
| 事業計画 (屋上設備について) | 塔屋部分の高さが約20mとのことですが、断面図では建物最上部の外壁に沿って壁のようなものが立っており、これが約20mということですか？ | ご理解のとおりです。建築基準法施行令第2条第6号に規定される建物高さ150mの上に塔屋・各種設備を設置し、この塔屋・各種設備の保護・目隠しのため、高さ約20mの部材を設ける計画としております。 |
| | 上記の壁は何の役割があるのでしょうか？ | 屋上にある設備等の保護や目隠しとしての役割になります。 |
| 環境影響評価 (景観について) | 景観の観測地点にザ・タワー横浜北仲の46階展望台からの景観は含まれていますか？ | ザ・タワー横浜北仲の46階展望台は調査地点には選定していません。景観の調査地点は、不特定多数の公衆が24時間いつでも利用でき、また滞留する場所として、原則屋外の場所を選定いたしました。 |

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

2.1 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

| 回 | 開催日時 | 会場 | 参加人数 |
|-------|--|--|------|
| 第 1 回 | 令和 4 年 3 月 11 日 (金) 19 : 00 ~ 20 : 00 | 神奈川中小企業センタービル 13 階 第 2 会議室 (横浜市中区尾上町 5-80) | 5 名 |
| 第 2 回 | 令和 4 年 3 月 12 日 (土) 10 : 00 ~ 11 : 15 | | 11 名 |
| 合計 | | | 16 名 |

2.2 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

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)～(4)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 | 建物の使用は何年くらいを想定しているのでしょうか。 | 計画段階なのではっきりとした年数は答えられないが、工事、設計を行ったうえで、構造を踏まえて長期間維持していきます。また、長く使用できるように管理の計画もしていきます。 |
| 事業計画 | 基本的な躯体、外観、総戸数等の建物の具体的な情報について教えてください。 | 外観及び総戸数については、現在検討中であり、準備書では明らかにします。 |
| 生物多様性 | 野生の動植物というよりも、ペットに優しい地区であるので、工事期間に配慮していただけるのでしょうか。 | ご意見として賜り、今後検討していきます。 |
| 廃棄物 | 廃棄物について、工事中と供用中には触れているが、解体時の廃棄物の予測は入っていないのでしょうか。解体時について、どのようにとらえていますか。 | 今回の環境影響評価では解体時の廃棄物は予測項目に選定していません。事業としては、解体時にも廃棄物が少なくなるように今後設計していきます。 |
| 騒音・振動 | 騒音振動の調査地点について、調査地点は法律で定められているのでしょうか。1 番人通りの少ない、影響の少ないところを選定しているのではないのでしょうか。 | 図に赤く示している点は、工事関連車両が通るルート of 代表的な地点として設定しています。 その先は万国橋を左折して出ていくしかないため、万国橋の手前を b 地点として設定し、それぞれの道路で代表的な地点を選定しています。 |
| 騒音・振動 | a 地点、b 地点、d 地点を予測することで、ザ・タワー横浜北仲（横浜北仲ノット）を囲む騒音振動は網羅できるのでしょうか。 | 工事中など対象事業実施区域から発生する騒音の予測評価に関しては黄色の地点で暗振動、暗騒音を調査して、実際の設備、工事機械の稼働音を上乘せして評価をします。a~d 地点は、道路交通の調査地点です。 |

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 |
|--------|---|--|
| 風害 | 近年の地球温暖化の影響を受けて、想像していないような風害等の異常気象がある中、単純に過去を振り返って評価していいのでしょうか。 | 気象につきましては、最新の気象年度を採用するにあたって、過去の気象との違いを統計的に、有意差を検定して、どの年度の気象データを用いるか十分に検証してから行います。 |
| 安全（浸水） | 高潮、津波、防災について、最近マンションでの浸水被害等もあったため、心配しています。 | 防災に関して、北仲地区では地区計画でエリアでの防災対策が決められています。ザ・タワー横浜北仲（横浜北仲ノット）では、津波が起きた際の一時避難場所が 2 階デッキに確保されているため、そういったものと連携しながら一時避難の対応も計画していきます。 |
| 景観 | 2 階デッキによって海への景色がさえぎられ、海沿いの景観を損ねてしまうのではないのでしょうか。2 階デッキで、市庁舎及びザ・タワー横浜北仲（横浜北仲ノット）とつなげる必要性を教えてください。 | 歩行者デッキについて、北仲通北地区のエリアでは、全体的なエリアで連携しています。車は 1 階、歩行者は 2 階で歩車分離をしながら連続性をそれぞれで持たせるという地区計画に基づいて歩行者デッキを計画しています。 |
| その他 | 配慮市長意見書 4 項目の指摘について、どういう風に対応されるのでしょうか。 | 配慮市長意見書として、全部で 19 個の市長意見を受けています。これらの対策につきましてはこれから市長意見や住民の意見を踏まえて対応を検討していきます。 |

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 | 広場として、ただ空間が開いているだけでは意味がないと思います。 広場を公園と一体化した使い方ができるようにしたいです。 | 北仲通北第二公園との連続性についてなど、公園は横浜市の管理であるので、横浜市と協議しながら進めていきます。 |
| 事業計画 | 現時点でどのような店舗形態の誘致を想定しているのでしょうか。 | 店舗のテナントの内容について、計画の内容は未定となっています。 |
| 事業計画 | 建物の事業計画の内容について、事業、住居、店舗と色分けされているが、各用途のおおまかな規模がわからないと交通量及び動線の計算ができないと思います。現状こういったものを想定しているのか、教えてください。 | 規模感に関して、計画の最中なので、明らかになった部分については、準備書で明らかにする予定です。 |
| 事業計画 | 今の交通量から、水際線プロムナードの広場 C の東側は道路を狭める設計だが、人の流れを考えると設計を変えなければならないのではないのでしょうか。今の道幅では、足りなくなると思うので、人が通ることを想定した設計を検討していただきたいです。 | 水際線プロムナードについては、地区計画で 6m と決まっているため、その部分を確保しながら広場 C との連続性、一体性といったところで、滞留性、にぎわい感の創出を考えています。 そこからの人の流れとしては、水際線プロムナードで西側に行く、歩行者デッキで馬車道駅へ行くといった歩行者動線の分散を含めて考慮しています。 |
| 事業計画 | 共同住宅について、どのくらいの戸数を想定しているのでしょうか。 | 計画の戸数については、検討中であり、住戸毎の大きさが決まらなると戸数が定まらないため、次回の準備書で具体的に回答します。 |

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 |
|-------|---|--|
| 生物多様性 | <p>動植物に関して、建物を建てることによって、どの程度のインパクトを想定しているのでしょうか。</p> <p>今後調査を行う上での方向性を教えてください。</p> | <p>計画地は現在駐車場となっており、そこに建物が建つことによる動植物への影響はないと考えています。</p> <p>今回の事業において、積極的に緑化を進めるにあたり、どのような種を植えるのが適しているか検討するため、周辺の街路樹等の生育状況を調査します。</p> |
| 生物多様性 | <p>周辺建物の緑化した部分にネズミが大量に生息していて巣になっています。生垣のようなものを作ること</p> <p>で、ネズミの巣になりかねないことを認識してほしいです。今駐車場だからといって今後の影響がないと言い切れるわけではないことを配慮していただきたいです。</p> | <p>緑化に関しては、供用後も適切な維持管理をしていきます。</p> |
| 日影 | <p>日影の影響がみなとみらい側にどの程度あるのでしょうか。</p> <p>今の計画段階でわかる範囲で教えてください。</p> | <p>建物計画が未定なので、形状が決まったら今回の調査の方法に基づいて日影の影響を予測します。</p> |
| 地域社会 | <p>工事車両がサークルウォークを通る想定となっているが、現状かなり多いサークルウォークの交通量はどうか</p> <p>なりますか。また、迂回道路としてみなとみらい地区を選定した場合、居住区域に停車及び通過することについての負荷をどのように想定しているのでしょうか。</p> | <p>計画地の前面の道路は左折イン左折アウトしかできない立地となっています。したがって、周辺で交通量調査を行い、交通量の分散を含めて調査を活用します。</p> <p>工事車両の負荷について、工事の施工会社が決まり次第、施工会社と協力し、影響負荷を回避させていただければと思います。</p> |

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 |
|------|---|---|
| 地域社会 | <p>現状北仲橋の道路が工事用車両の駐車場のように使われていますが、橋の上、その手前にエンジンをかけたまま停止することが想定されます。このあたりの配慮をどの程度想定しているのでしょうか。</p> | <p>工事用車両について、ご意見を賜り、施工会社が決定した際には、施工会社へ申し伝え、待機車両がないように施工を進めていきたいと考えています。</p> |
| 地域社会 | <p>歩行者デッキを作るところと同じところにマンションの車の出入り口を想定していると思いますが、現状北仲のマンションでは、道路のセンターラインにオレンジのパイプが立っているが、左折インなのに右折で入る車があります。</p> <p>センターラインに何らかの対策をしないと、安全上よろしくないのではないのでしょうか。計画の早い段階から検討をお願いしたいです。</p> | <p>車両の出入り口に関しては、左折イン左折アウトとなっています。</p> <p>安全確保重視ということになり、道路にポールを設置するとなれば警察と協議をすることも検討し、供用後も左折イン左折アウトを周知し、安全対策を図っていきます。</p> |
| 地域社会 | <p>オフィス、事業所とありますが、昼夜間の人口及び交通量の変化はどのように想定しているのでしょうか。動線の現地調査に、実際のところのボリュームがないと計算できないのではないのでしょうか。</p> <p>動線として、緑の線、アパとかの流入はまったく考慮されていないのでしょうか。</p> <p>13 番の万国橋からの動線も相当想定されるのではないかと思いますので、調査計画をするうえで人の流れを想定できているのでしょうか。</p> | <p>自動車交通量について、24 時間の調査を行うことを想定しています。</p> <p>事業に伴う交通量の発生については現状どういった規模になるかは未定となっています。</p> <p>どの時間にピークがくるかは周辺の調査を含めて対応していきます。</p> <p>歩行者動線について、緑の線は住宅に住む方々が主要な駅に向かう動線として示しています。その他の万国橋通り等から水際線プロムナードを通る一般の方々の往来が想定されるために、現在の歩道が一般の歩行者でどのような通行状態であるか調べるため、12.13 の地点で調査します。</p> |

表 2-3 (4) 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 |
|---------------|---|--|
| 景観 | 現状立っているアパホテルは平たい壁のような印象を受けます。今回の建物の外観について配慮いただけるのでしょうか。 | 建物の外観については検討中であり、内容は未定となっています。 |
| その他 | 歩行者デッキの設置の管轄はどちらが担っているのでしょうか。 | 歩行者デッキは、事業者の管轄として設置します。 設置に関しては、反対側の横浜北仲ノットと協議して設置を進めていきます。 |
| その他 (防犯) | 夜間には、不特定の人が北仲通北第二公園にたむろして、店舗の種類によっては、さらに集まってしまうことが懸念されます。また、広場も同様に不特定の人が集まってしまう可能性があります。そのあたりも計画に想定されているのでしょうか | 本事業では、昼夜間をとおして、不特定の人が 24 時間広場に来訪されることが想定されます。 防犯対策として、植栽計画、照明計画、防犯カメラ、管理体制を考慮し、防犯にも配慮した計画にしています。 |
| その他 (地域交流) | 地域のコミュニティの活性化をどのように考えているのでしょうか。 地域交流の場として、北仲通北第二公園は園児などの遊び場となっているが、現状でも午前中しか日が当たらなくなっています。フェンスをなくして、31mの高さの建物を敷地境界から5mの距離に建ててしまうと、ただの隙間になってしまうことが懸念されます。広さを確保していただけないのでしょうか。 | 公園の考え方について、敷地の真北側に広場を作り、広場から西側に、水際線プロムナードを通して公園との連続性、一体性のある計画を考えています。 北仲通北地区においては、本事業に限らず、エリア全体としてにぎわい感の創出を検討していくことが必要と考えています。 北仲エリアにはすでにエリアマネジメントの会が発足されており、そこと連携して事業を進めていきたいと考えています。 |