

(仮称) 関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業

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9月

関内駅前港町地区市街地再開発準備組合

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) 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7月28日(木)～8月3日(水)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に示す方法書対象地域の15,457戸へ配布しました。

表 1-1(1) 方法書対象地域

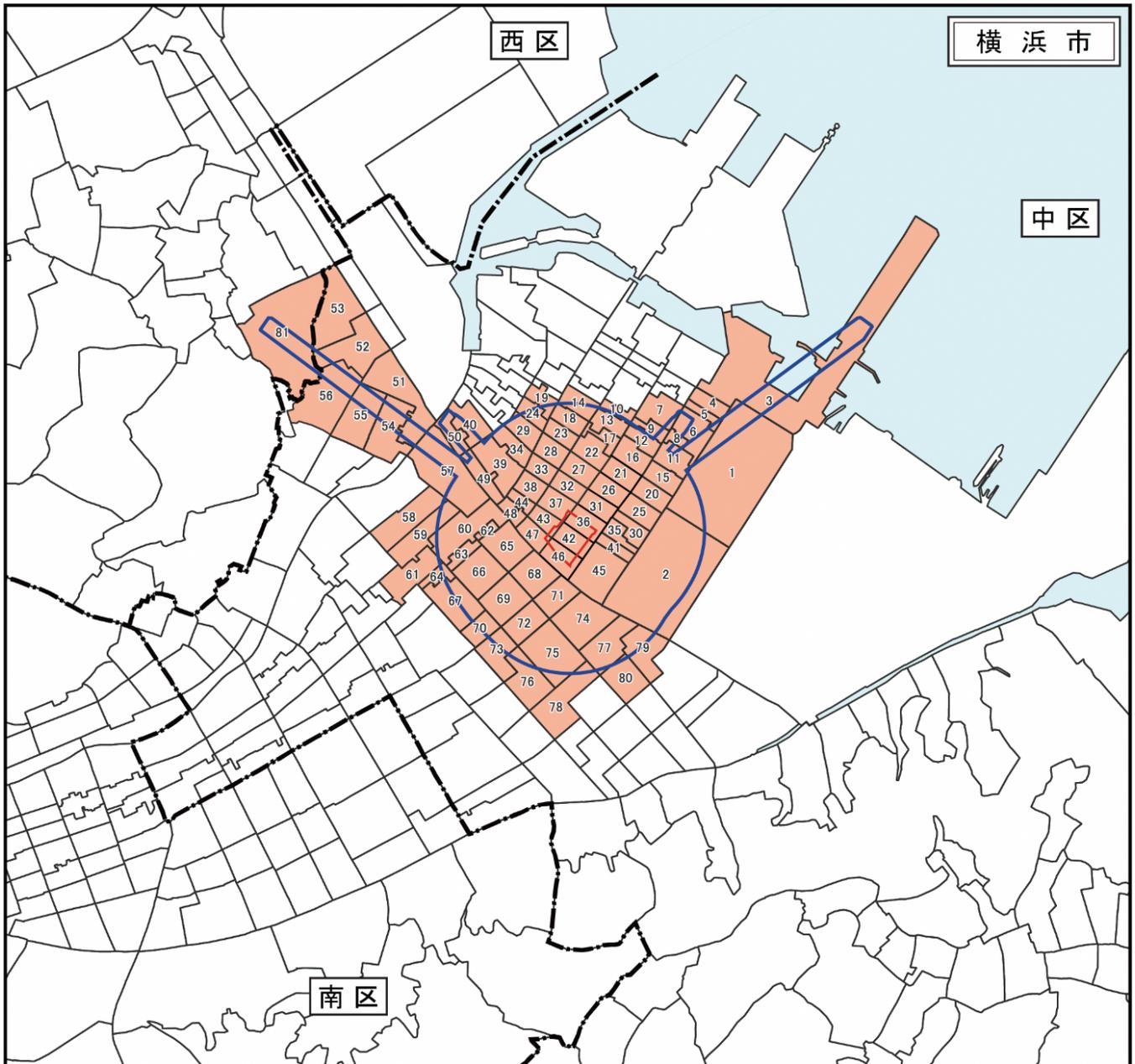
区名	No.	関係町丁目名	配布部数	区名	No.	関係町丁目名	配布部数
中区	1	日本大通	431	中区	31	常盤町2丁目	199
	2	横浜公園	3		32	常盤町3丁目	198
	3	海岸通1丁目	118		33	常盤町4丁目	64
	4	元浜町1丁目	0		34	常盤町5丁目	82
	5	北仲通1丁目	7		35	尾上町1丁目	65
	6	本町1丁目	262		36	尾上町2丁目	33
	7	本町2丁目	53		37	尾上町3丁目	155
	8	南仲通1丁目	298		38	尾上町4丁目	59
	9	南仲通2丁目	27		39	尾上町5丁目	293
	10	南仲通3丁目	93		40	尾上町6丁目	86
	11	弁天通1丁目	121		41	真砂町1丁目	0
	12	弁天通2丁目	190		42	真砂町2丁目	48
	13	弁天通3丁目	253		43	真砂町3丁目	134
	14	弁天通4丁目	52		44	真砂町4丁目	35
	15	太田町1丁目	133		45	港町1丁目	9
	16	太田町2丁目	159		46	港町2丁目	25
	17	太田町3丁目	234		47	港町3丁目	9
	18	太田町4丁目	105		48	港町4丁目	14
	19	太田町5丁目	101		49	港町5丁目	42
	20	相生町1丁目	199		50	港町6丁目	0
	21	相生町2丁目	200		51	花咲町1丁目	641
	22	相生町3丁目	225		52	花咲町2丁目	434
	23	相生町4丁目	150		53	花咲町3丁目	320
	24	相生町5丁目	167		54	野毛町1丁目	463
	25	住吉町1丁目	228		55	野毛町2丁目	543
	26	住吉町2丁目	185		56	野毛町3丁目	768
	27	住吉町3丁目	106		57	吉田町	962
	28	住吉町4丁目	49		58	福富町仲通	335
	29	住吉町5丁目	136		59	福富町東通	220
	30	常盤町1丁目	84		60	伊勢佐木町1丁目	107

注) 表中のNo.は図1-1に対応します。

表 1-1(2) 方法書対象地域

区名	No.	関係町丁目	配布部数
中区	61	伊勢佐木町 2 丁目	122
	62	末広町 1 丁目	11
	63	末広町 2 丁目	63
	64	末広町 3 丁目	16
	65	羽衣町 1 丁目	78
	66	羽衣町 2 丁目	258
	67	羽衣町 3 丁目	68
	68	蓬莱町 1 丁目	112
	69	蓬莱町 2 丁目	332
	70	蓬莱町 3 丁目	229
	71	万代町 1 丁目	53
	72	万代町 2 丁目	128
	73	万代町 3 丁目	197
	74	不老町 1 丁目	364
	75	不老町 2 丁目	94
	76	不老町 3 丁目	936
	77	翁町 1 丁目	341
	78	翁町 2 丁目	416
	79	扇町 1 丁目	242
80	扇町 2 丁目	392	
西区	81	宮崎町	293
合計			15,457

注) 表中の No.は図 1-1 に対応します。



- 凡例
-  : 対象事業実施区域
 -  : 区界
 -  : 町丁界
 -  : 方法書対象地域(方法書の内容を周知する必要がある地域)
 -  : 高層棟から340m及び日照障害が及ぶと想定される範囲



Scale 1:20,000



図 1-1 方法書対象地域

1.2 動画配信

令和4年8月21日（月）～8月26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、29人（YouTubeの再生回数）であり、電子メールによる質疑はありませんでした。

動画 URL: https://youtu.be/_fZ6f6u3RsU（2022年8月26日17時以降は視聴できません）

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 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

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)～(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) 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	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。
事業計画	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。
事業計画	旧横浜市庁舎街区の建設計画について教えて下さい。	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。
事業計画	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下さい。	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。
事業計画	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下さい。 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下さい。	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いため、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。
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なっているかを教えて下さい。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ってくる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。

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
事業計画	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。
事業計画	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。
事業計画	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。）
事業計画	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思いますが、その中で山下町 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下さい。
景観	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 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	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。
事業計画	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。
事業計画	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为什么呢。	本事業は都市再生特別地区による容積緩和およ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。
事業計画	地上 32 階で地上高さ 170m ということは、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。

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
風害	<p>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。</p>	<p>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認していきます。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。</p>
景観	<p>竣工後の風景について評価することですが、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。</p>	<p>工事期間が長いので、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。</p>
その他	<p>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のでしょうか。</p>	<p>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。</p>
その他	<p>意見を言える窓口等を設ける予定はあるのでしょうか。</p>	<p>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。</p>
その他	<p>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。</p>	<p>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。</p>