

(仮称) 北仲通北地区 B-1 地区新築工事  
準備書意見見解書

令和 5 年 2 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



## はじめに

横浜市による「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」（横浜市、平成 27 年 2 月）では、北仲通地区が属する関内・関外地区の他、東神奈川臨海部周辺地区、横浜駅周辺地区、みなとみらい 21 地区、山下ふ頭周辺地区の都心臨海部 5 地区をつなぐ「みなと交流軸」の形成と「地区の結節点における連携強化」を重点項目とし、都心臨海部 5 地区の一体的なまちづくりにより、港とともに発展する横浜ならではの都心形成を目指すとされています。

対象事業が実施されるべき区域（以下、「対象事業実施区域」といいます。）が位置する北仲通地区は、新たな開発により都市機能の集積が進む“みなとみらい 21 地区”と、古くからの中心市街地である“関内地区”の結節点に位置し、都市計画道路栄本町線や都市高速鉄道みなとみらい線の開通にあわせて、再開発等により横浜都心部にふさわしい機能の集積を図り、歴史的資産の保全・活用や水辺のプロムナードの整備等、魅力ある都心づくりを進めている地区です。

また、北仲通地区は、「関内・関外地区活性化ビジョン」（横浜市 関内・関外地区活性化協議会、令和 2 年 3 月）で示されているまちづくり方針である、持続的なにぎわいと活力づくり、回遊性を高める基盤づくり、誰もが安心できる環境づくりと連続性をもった拠点として発展することが期待されています。

さらに、北仲通地区の都市計画道路栄本町線を挟んだ北側の北仲通北地区は、都心部の新しい拠点にふさわしい土地利用の実現と、シンボル性の高い景観形成、にぎわいの創出を目的に、「北仲通北再開発等促進地区地区計画」（横浜市、令和 2 年 9 月最終変更）（以下、「地区計画」といいます。）として平成 19 年 10 月に策定され、その後、東日本大震災以降の防災対策への社会的要請の高まりや、都市再生緊急整備地域への指定等を受け、逐次地区計画が見直されてきました。

このような立地特性と、当該地区の横浜市のまちづくり方針を踏まえ、「(仮称)北仲通北地区 B-1 地区新築工事」（以下、「本事業」といいます。）では、北仲通北再開発等促進地区地区計画区域の B-1 地区において、今後の横浜の国際競争力強化に資する魅力的な業務機能、商業機能及び都心型住宅機能を有する多機能複合施設を新設し、水際のにぎわいを演出する水辺に開かれた魅力的な外構空間を生み出すとともに、北仲通地区及び都心臨海部に調和し、群としてまとまりのある横浜らしい品格のある眺望景観を形成することにより、まちづくりに貢献する事業を進めます。

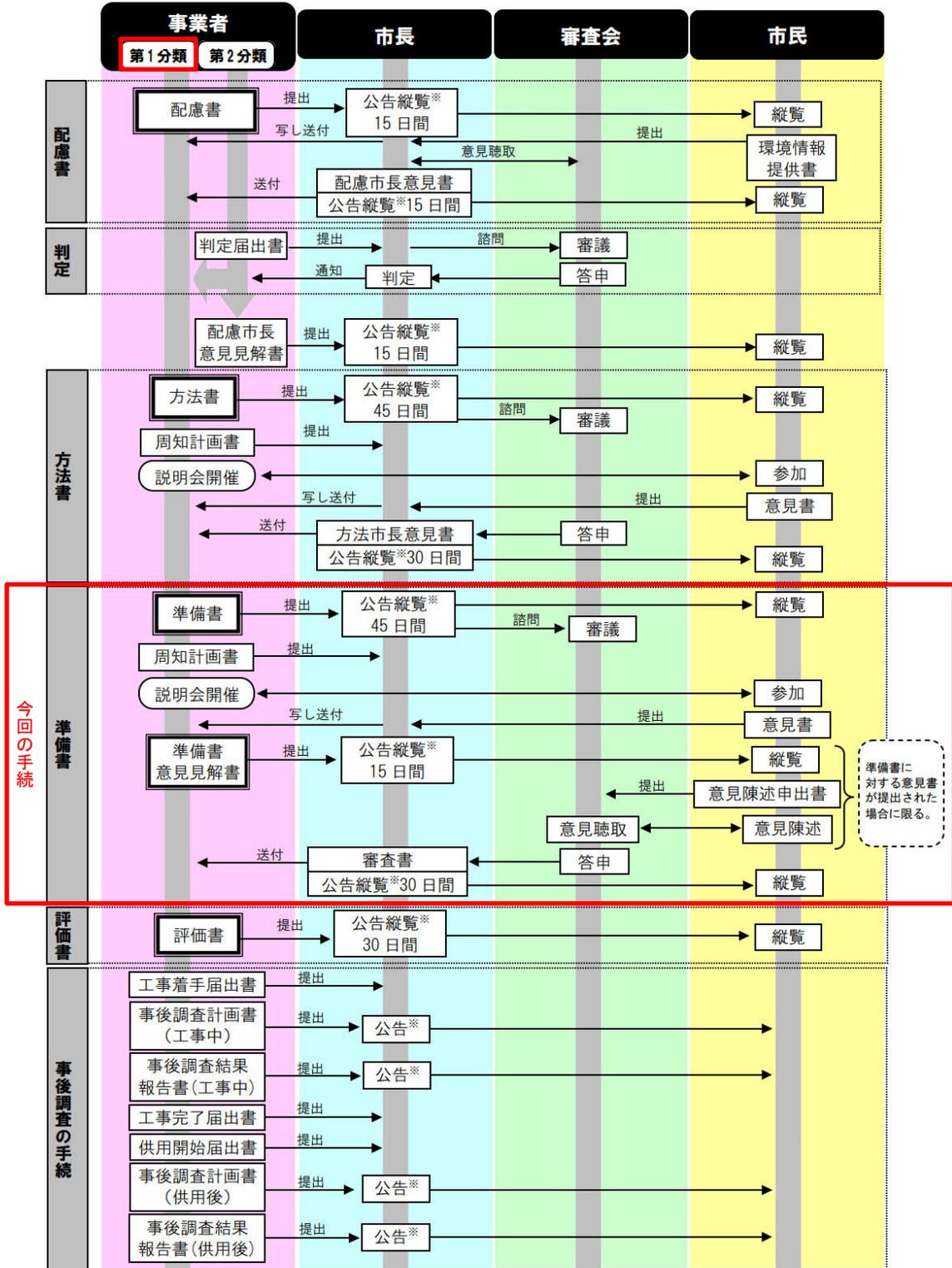
本事業は、「横浜市環境影響評価条例」（平成 10 年 10 月横浜市条例第 41 号）の第 1 分類事業に該当する高層建築物の建設事業であることから、同条例に基づき「(仮称)北仲通北地区 B-1 地区新築工事 環境影響評価準備書」（以下、「準備書」といいます。）として取りまとめ、準備書は、令和 4 年 11 月 4 日から 12 月 19 日までの間、縦覧されました。

この準備書意見見解書（以下、「本書」といいます。）は、準備書の概要について対象地域への説明会を実施し、説明会における質疑応答の内容、及び条例に基づき提出された意見書に対する事業者の見解を取りまとめたものになります。

本書届出までの環境影響評価手続き経緯一覧

	項目	日付	備考
計画段階配慮書手続	提出	令和3年8月13日	
	公告	令和3年9月3日	
	縦覧	令和3年9月3日～9月17日	縦覧期間：15日間
	環境情報提供書の受付	令和3年9月3日～9月17日	環境情報提供書：0通
	計画段階配慮書に係る環境影響評価審査会（1回目）	令和3年9月15日	会場：横浜市庁舎
	計画段階配慮書に係る環境影響評価審査会（2回目）	令和3年10月11日	会場：横浜市庁舎
	配慮市長意見書の送付	令和3年11月12日	
	配慮市長意見書の公告	令和3年11月15日	
	配慮市長意見書の縦覧	令和3年11月15日～11月29日	縦覧期間：15日間
環境影響評価方法書手続	提出	令和4年1月25日	
	公告	令和4年2月15日	
	縦覧	令和4年2月15日～3月31日	縦覧期間：45日間
	意見書の受付	令和4年2月15日～3月31日	意見書：4通
	環境影響評価審査会（1回目）	令和4年2月28日	会場：横浜市庁舎
	説明会の開催	令和4年3月11日（平日） 3月12日（休日）	会場：神奈川中小企業センタービル
	環境影響評価審査会（2回目）	令和4年3月29日	会場：横浜市庁舎
	環境影響評価審査会（3回目）	令和4年4月28日	会場：横浜市庁舎
	環境影響評価審査会（4回目）	令和4年5月31日	会場：横浜市庁舎
	環境影響評価審査会（5回目）	令和4年6月13日	会場：横浜市庁舎
	方法市長意見書の送付	令和4年6月27日	
	方法市長意見書の公告	令和4年7月15日	
	方法市長意見書の縦覧	令和4年7月15日～8月15日	縦覧期間：32日間
環境影響評価準備書手続	提出	令和4年10月14日	
	公告	令和4年11月4日	
	縦覧	令和4年11月4日～12月19日	縦覧期間：46日間
	意見書の受付	令和4年11月4日～12月19日	意見書：9通
	環境影響評価審査会（1回目）	令和4年11月7日	会場：横浜市庁舎
	環境影響評価審査会（2回目）	令和4年11月30日	会場：横浜市庁舎
	説明会の開催	令和4年12月2日（平日） 12月3日（休日）	会場：神奈川中小企業センタービル
	環境影響評価審査会（3回目）	令和5年1月12日	会場：横浜市庁舎
	以降、未定		

# 「横浜市環境影響評価条例」の手の続の流れと準備書の段階



出典：「横浜市環境影響評価条例の手の続の流れ」

(横浜市環境創造局政策調整部環境影響評価課ホームページ、令和 5 年 1 月閲覧)



## — 目次 —

第1章 対象事業の概要.....	1-1
第2章 準備書に対する意見の概要及び事業者の見解.....	2-1
2.1 説明会の開催状況、質疑、意見の概要及び事業者の見解.....	2-1
2.2 準備書に対する意見書の概要及び事業者の見解.....	2-7



## 第 1 章 対象事業の概要



## 第1章 対象事業の概要

対象事業の事業概要は表 1-1 に、計画概要は表 1-2 に示すとおりです。また、対象事業実施区域は図 1-1 に、「北仲通北再開発等促進地区地区計画」の区域は、図 1-2 に示すとおりです。

表 1-1 事業計画の概要

事業者の氏名及び住所	東急不動産株式会社 東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 1 号 代表取締役 岡田 正志 京浜急行電鉄株式会社 神奈川県横浜市西区高島一丁目 2 番 8 号 取締役社長 川俣 幸宏 第一生命保険株式会社 東京都千代田区有楽町一丁目 13 番 1 号 代表取締役社長 稲垣 精二
対象事業の名称	(仮称) 北仲通北地区 B-1 地区新築工事
対象事業の種類、規模	高層建築物の建設 (第 1 分類事業) 建築物の高さ: 約 150 m 延べ面積: 約 110,000 m <sup>2</sup>
対象事業実施区域	横浜市中区海岸通 5 丁目 25 番 1
環境影響評価の受託者	ムラタ計測器サービス株式会社 代表取締役 村田 叔彦 神奈川県横浜市戸塚区秋葉町 15 番

表 1-2 対象事業の計画概要

対象事業実施区域	横浜市中区海岸通 5 丁目 25 番 1
主要用途	共同住宅、事務所、店舗
地区計画	「北仲通北再開発等促進地区地区計画」B-1 地区の一部
用途地域	商業地域 (防火地域)
指定容積率/建ぺい率	400% / 80%
計画容積率 <sup>※1</sup> /建ぺい率	約 600% / 約 73%
対象事業実施区域の面積	約 1.3ha (歩行者デッキ部分を含む)
敷地面積	約 12,345 m <sup>2</sup>
建築面積	約 9,000 m <sup>2</sup>
延べ面積 <sup>※2</sup>	約 110,000 m <sup>2</sup>
容積対象床面積	約 74,100 m <sup>2</sup>
建築物の最高高さ <sup>※3</sup>	約 162 m
建築物の高さ <sup>※4</sup>	約 150 m
住戸数	約 700 戸
階数	地下 1 階、地上 40 階、塔屋 3 階
工事予定期間	令和 5 年度～令和 9 年度
供用予定時期	令和 9 年度

注) 数値等は、今後の関係機関協議により変更になる可能性があります。

※1 対象事業実施区域の容積率は、「北仲通北再開発等促進地区地区計画」により、容積割増を受けています。

※2 延べ面積は、建築物の各階 (地下駐車場・機械室含む) の床面積の合計です。

※3 建築物の最高高さは、塔屋 (屋上の機械室等) の部分を含む高さです。

※4 建築物の高さは、建築基準法施行令第 2 条第 6 号の規定による高さです。

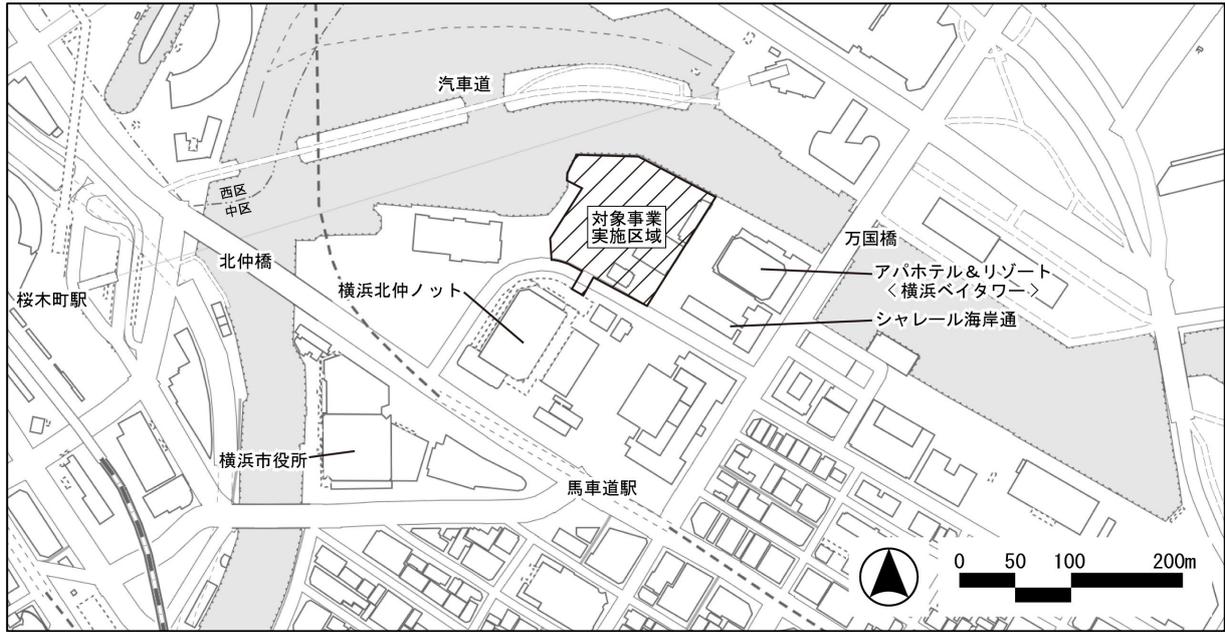
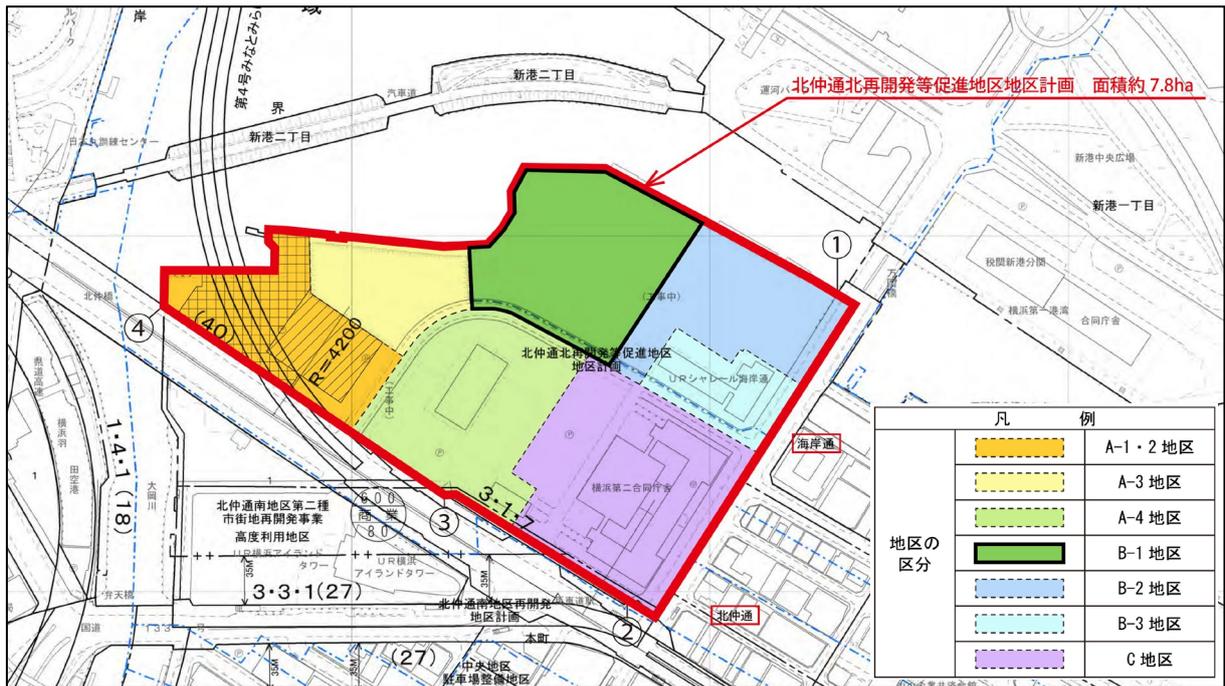


図 1-1 対象事業実施区域位置図



出典：「北仲通北再開発等促進地区地区計画」（横浜市ホームページより作成、令和 5 年 1 月閲覧）

図 1-2 北仲通北再開発等促進地区地区計画図

第2章 準備書に対する意見の概要  
及び事業者の見解



## 第2章 準備書に対する意見の概要及び事業者の見解

### 2.1 説明会の開催状況、質疑、意見の概要及び事業者の見解

#### 2.1.1 説明会の開催状況

説明会は表 2.1-1 に示す日時で計 2 回開催しました。

表 2.1-1 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 4 年 12 月 2 日 (金) 19:00~20:30	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)	35 名
第 2 回	令和 4 年 12 月 3 日 (土) 10:00~11:30		34 名
合計			69 名

#### 2.1.2 説明会における質疑、意見の概要及び事業者の見解

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 2.1-2(1) ~ (3)、表 2.1-3(1) ~ (3) 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 2.1-2(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 施設計画	B-1 地区の計画で眺望が台無しになります。横浜北仲ノットの 46 階からの眺望は、検討すると書いてありますが、それは高さを低くすることも含めて検討するということでしょうか。今回の計画施設の中に、展望室などを作るのでしょうか。	現状の計画の中で、建物高さを低くすることは想定していません。 現在の計画に、展望室を作る計画はありません。
事業計画 歩行者動線	歩行者デッキは 2 階がメインエントランスなので設置することは理解できますが、1 階に横断歩道は設置するのでしょうか。交通量が増加すると予想されますが、横断者も増えると考えられます。信号までは不要と思いますが、横断歩道が必要と考えられます。今後の計画で検討してください。	前面道路に横断歩道の計画予定はありません。警察等との協議の中で見通しが悪いこともあり、横断歩道の設置は難しいと考えられます。歩車分離の考えのもと、地上部分は自動車等歩行者以外、2 階部分は歩行者と明確に分けて計画しています。
	横浜北仲ノットの歩行者デッキに上がるには一人用のエスカレーターしかないこと、横浜北仲ノット北側には歩行者デッキに上がる階段等はないこと、新しくできる歩行者デッキに屋根がないのであれば、雨の日などはその下を横断する人が増えると思います。今一度、横断歩道の設置について検討してください。	道路の計画は事業者の範囲を超えることもあり、警察等との協議の中でご意見のあったことを伝えていきます。

表 2.1-2(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	歩行者動線	A-4 地区（横浜北仲ノット）の2階デッキや市役所へのデッキは、現在ほとんど使われていません。2階部分の歩行者デッキは何のために作るのでしょうか。デッキは、事業者が作っているのでしょうか、横浜市が作っているのでしょうか。	歩行者デッキは、北仲通北地区の街づくり方針に基づいた歩行者ネットワーク形成のため、計画されているものです。横浜市役所から A-1・2、A-4、B-1 地区を繋ぎ、B-1 地区の計画建築物を抜けて運河側に繋がっていく計画になっています。 今回整備する歩行者デッキについては、横浜北仲ノット（A-4 地区）と繋げることが地区計画で定められており、地区計画に則り、事業者にて整備します。
環境影響評価	安全	災害時の避難場所としているとのことですが、障害者向けのトイレの有無や数量、広さが確保できているのでしょうか。	現在はまだ具体的な内容は決まっていないため、いただいたご意見を踏まえ、計画を進めていきます。
環境影響評価	地域社会	道路交通についても、安全について十分に検討する必要があります。 横断が危険であるならば、柵を作るなど、横断できないようにするべきです。既存の柵は撤去しないという認識でよいでしょうか。	計画地の前面道路は現状で既に横断できないように横断防止柵がありますが、横断してしまう人もいるため、今後の安全性の確保は警察等とも協議を図っていきます。現状ある横断防止柵を外す計画にはなっていません。
		新しい建物の住民は、皆さん馬車道駅に向かうし、スーパーマーケットにも行きますが、道路を横断する直線が一番近い。安全のために柵を作り、横断歩道がなく迂回しなければならないというのは、B-1 地区にこれから住む住民からすればはた迷惑であり、道路を横断するのではないのでしょうか。	A-4 地区と B-1 地区を渡る際には、地上横断する事なく、2階歩行者デッキを利用することを、B-1 地区居住者及び就労者に伝えることとします。 地上階で歩行者の横断が出できないよう対策を引き続き検討してまいります。

表 2.1-2(3) 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
環境影響評価	景観	<p>景観について、横浜北仲ノット46階の展望台は一般の人が利用でき、周りが展望できるように作ったものであるのに、なぜそれより高い建物を作るのでしょうか。</p> <p>アパホテルは150mを超えていないのに、なぜ今回の計画では超えているのでしょうか。</p>	<p>横浜北仲ノット46階からの眺望については、内陸と港を眺望するとして、建物高さ150m以上のところに整備することが地区計画に規定されています。本事業によって、新港ふ頭方向の眺望は遮へいされますが、その他の内陸部及び山下公園や横浜ベイブリッジ等の港方向は眺望が可能です。</p> <p>眺望の変化の程度については、審査会からもご指摘を受けているので、いただいたご意見等は、見解書で回答※1をさせていただきたいと思っております。</p>
		<p>屋上になぜ12mの構造物が必要なのでしょうか。</p>	<p>横浜北仲ノット46階からの眺望の変化の程度と合わせて見解書で屋上の構造物の必要性を回答※2をさせていただきたいと思っております。</p>
その他	その他	<p>横浜市は街づくりを官民一体となって進めているはずですが、この計画には住民が参画しておらず、事業者が独断で進めています。海岸通りビル計画などは、計画段階でディスカッションがありました。</p> <p>今回の計画も水際線に出られるとよいなど、意見を言いたかったのですが、全体にわたり、改めて意見書で意見を述べたいと思っております。</p> <p>横浜北仲ノットの建設の際にも、展望室を設ける重要性を含めて検討したはずですが、46階からの眺望について、個別の影響ということより、市民の財産としての眺望が阻害されるので、街づくり全体としてじっくりと検討すべきと考えます。</p>	<p>貴重な意見をありがとうございます。</p>

※1 本書の2-9ページ 「表2.2-2(3) 意見書の内容と事業者の見解(3)」を参照

※2 本書の2-8ページ 「表2.2-2(2) 意見書の内容と事業者の見解(2)」を参照

表 2.1-3(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
事業計画	<p>工事期間が長いので、工事用車両のルートがどこなのか、市長意見にもあった待機車両防止対策、工事時間が心配です。</p> <p>また、土日の工事は行うのでしょうか。</p>	<p>工事用車両のルートについては、市役所前の交差点から市道新港第93号線に入り、計画地に左折IN/OUTした後、万国橋通りを左折しかできないため、北に向かうルートの一択になっています。市役所前に来るまでには、横浜駅側と、本牧側の各方向から来る想定をしています。</p> <p>工事時間は、8時から18時です。日曜日は工事を行いませんが、土曜日は行う予定です。</p>
	<p>杭工事はないのでしょうか。</p>	<p>杭工事は行います。杭工事は、場所打ちではなく既成杭の工事を想定しています。</p>
	<p>プロムナードは工事中に通行可能でしょうか。</p>	<p>原則として既存の通路は原則通行可能にしていきますが、工事の内容により、通行できない期間が発生することがあります。</p>
事業計画	<p>マンションの設置によって、住民数がどのくらい増えるのでしょうか。</p> <p>居住人数がどのくらい増えるのでしょうか。</p>	<p>住戸数は約700戸と計画していますが、住宅プランは検討中なので、居住者の想定人数については未定です。</p>
	<p>北仲通北第一公園、北仲通北第二公園、及び北仲通北第三公園は貴重な公園・空間であり、方法書説明会や（方法書に対する）意見書でも意見を述べました。</p> <p>その意見に対してはどのような協議がされたのでしょうか。</p> <p>そのような貴重な空間をどのように考えているか、改めて伺います。</p>	<p>隣接の北仲通北第二公園との関係については、連続性を持ったものとするので、横浜市と協議を行っています。北仲通北第二公園の所有は横浜市ですが、今のご意見を踏まえて、公園を皆様がよりよくお使いいただけるよう市とも連携を取って、協議をしていきます。</p>
	<p>中土木事務所で北仲通北第二公園とB-1地区との連続性等に関して何か進展があったのかを聞いたところ、知らないとの回答でありました。何処と協議をしているのでしょうか。</p>	<p>関係機関との協議は順次行ってまいります。北仲通北第二公園との関係については、横浜市からもご意見をいただいておりますので、今日いただいたご意見については、今後の協議の中で連携を取ってまいります。</p>
	<p>北仲通北第二公園は少し広がっていて、皆さんが遊べる場所です。自分も土日はラジオ体操をやっていて、盆踊りもやっています。そこに壁のようなものができるのはいかがなものかと思えます。もう少し考えてもらう余地があればお願いします。</p>	<p>盆踊りは拝見して、北仲通北第二公園の使われ方を体感させていただきました。そのような中で、B-1地区の計画と公園を有効的に使えるように関係機関と協議を行いながら、計画していきます。</p>

表 2.1-3(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
事業計画	その他	北仲通北第二公園との関係は一体化するようになると理解しましたが、一回打ち合わせの場を持っていただく方がよいのではないのでしょうか。今のままではまだ少しイメージがつかめないため、困惑しています。日影の影響を受けることは間違いないので、その分、御社の方でどのようにトレードオフするのか、負担するのかなどについて打ち合わせを希望します。	事業者としても、北仲通北第二公園については横浜市との協議になるため、すぐに回答はできませんが、そのようなご意見があることを報告させていただきます。
環境影響評価	電波障害	電波障害の詳しい調査方法と障害の内容について説明をしてください。 何かしらの障害があり、相談すれば調査に来るという理解でよいでしょうか。	準備書に示した電波障害は、東京スカイツリーからの遮へい障害の予想範囲です。その範囲で、電波受信状況を測定車で調査を行いました。その受信状況と遮へいの状態によって障害範囲が決まります。最近の電波障害の発生状況を見ますと、デジタル放送になってからは、あまり障害は発生しないと予想しています。なかでも、その場所の受信状況によっては障害が発生する可能性がある範囲として示したものです。 建築後に障害の発生をお知らせいただければ、確認をさせていただきます予定です。
環境影響評価	日影	日影の予測で、北仲通北第二公園との関係はどのような考えでいるのでしょうか。	本事業による計画建築物から発生する冬至日の日影は、北仲通北第二公園の北側に午前中に2～4時間かかりますが、南側には日影はかかりません。日影についてもなるべく軽減をするように、高層棟の配置等対策を講じていますが、現在の計画ができる限りの対策であることをご理解いただきたいと思います。
環境影響評価	風害	風のシミュレーションについて、風速はどのような条件で行っているのでしょうか。 風速は、平均風速でしょうか。 台風や特異な条件を考慮しているのでしょうか。	風洞実験の風速については、過去10年間の横浜気象台のデータを整理して、風向や風速の出現頻度の条件を決めています。 風速の出現頻度は、日最大瞬間風速を調べています。また、台風を設定しての実験ではありませんが、過去10年間の風速出現頻度には、台風も含まれていると考えられます。

表 2.1-3(3) 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
環境影響評価	<p>風害</p> <p>デッキの部分に防風用に壁をつけるとの説明がりましたが、ない方がすっきりするのではないのでしょうか。</p>	<p>デッキにつける防風フェンスは、現状の横浜北仲ノット2階デッキに設置するのではなく、新たに設置する歩行者デッキに、高さ2m程度のものを設置する計画で、現在のA-4地区からA-3地区に渡る歩行者デッキと同様なものを想定しています。</p>
	<p>風害の評価についてランク外というのがケース2と3に出るということは、北仲橋の付近で強い風が出てしまうこととなります。その理解で正しいのでしょうか。その際の対策をどのように考えているのでしょうか。</p>	<p>ランク外の定義は、ご理解のとおりです。現況のケース1とB-1地区を除外したケース4を比較すると、周辺の開発が進むことで北仲橋では強風の出現頻度が高くなり、ランク3になります。最大瞬間風速10m/sを超える日数が35%を占める範囲までがランク3ですが、本事業を加えると、約37%とわずかな増加で、ランク外となりました。これは、街全体の課題となり、B-1地区の事業では具体的な対策はない状況となっています。</p>
環境影響評価	<p>景観</p> <p>景観の評価は、大栈橋からの眺望の変化の画像はあるのでしょうか。</p> <p>富士山が隠れるのではないかと思います。施主としてどのように考えているのでしょうか。</p> <p>コレットマーレの計画の際に、富士山への影響を考慮して建物の位置を少し調整したと聞いています。北仲通計画で富士山が見えなくなるのは仕方がないと思うが、住民としては寂しいと思うことお伝えしておきます。</p>	<p>大栈橋からの予測も行っており、準備書には記載しています。</p> <p>準備書に記載した予測地点からの眺望については、基本的に景観構成要素は変わらず、景観に影響はないと評価しています。</p>

## 2.2 準備書に対する意見書の概要及び事業者の見解

横浜市環境影響評価条例に基づき、「(仮称)北仲通北地区 B-1 地区新築工事 環境影響評価準備書」に対し、9 通の意見書（延べ意見数 16 件）が提出されました。意見の内容と意見数は、表 2.2-1 に示すとおりです。

意見の内容と事業者の見解は、表 2.2-2 (1) ～ (10) に示すとおりです。なお、整理にあたっては、意見書は原則として原文を記載し、内容を可能な範囲で項目別に分類し、整理しています。

表 2.2-1 意見書の内容と意見数

意見項目		意見数
事業計画	事業方針	1 件
	施設計画	5 件
	歩行者動線	2 件
環境影響評価	電波障害	1 件
	日影	1 件
	風害	1 件
	景観	1 件
	その他	1 件
その他	—	3 件
合計		16 件（意見書 9 通）

表 2.2-2(1) 意見書の内容と事業者の見解(1)

項目	意見書の内容	事業者の見解
事業計画 事業方針	<p>水際線プロムナード3について 水際に沿って、来訪者の歩行・にぎわい空間となる・・・と設定されておりますが、水際とは、水面側と地上両側と両方の整備を含むと思われます。水面側の管理である横浜市港湾局とも協議して、水面側の水面と運河をも含めた北仲通北地区水面利用計画を望みます。</p> <p>海岸通地区計画の接する運河「郵船プール」から、万国橋、そして、北仲通北地区に接する運河「自動車道沿い運河」、北仲橋を経て、横浜市庁舎前の「夢ロード」に至る水際線は、横浜市都心部の魅力ある景観と、水面活用の視点から、北仲通北地区計画の各々の計画時点より、水面計画を取り込んだ計画を立ててください。</p> <p>事業の目的に「水辺に開かれた魅力的な外構空間の創出」ともあります。水辺に開いてください。</p>	<p>対象事業実施区域を含め、まちづくりの方針を定めた北仲通北地区再開発等促進地区地区計画（以下、「地区計画」という。）は、平成 19 年 10 月に策定され、その後、東日本大震災以降の防災対策への社会的要請の高まりや、都市再生緊急整備地域への指定等を受け、逐次見直されてきた内容であり、本事業は当該地区計画に基づき計画を推進するものです。</p> <p>運河に沿った護岸については、既に土地区画整理事業の中で、明治期に整備された護岸のデザインを基に、歴史的護岸として整備が完了しています。本事業は B-1 地区内に住宅、事務所及び店舗を新設する事業のため、水辺利用の施設を設置する計画ではありませんが、プロムナード等水辺計画には配慮します。</p>

表 2.2-2(2) 意見書の内容と事業者の見解(2)

項目	意見書の内容	事業者の見解
<p>事業計画</p> <p>施設計画</p>	<p>横浜市北仲地区の建築法によって建築高さ制限は、トータル 150 米でしょう。今回、北仲通北地区 B-1 地区新築マンションの建物高さは、150 米プラス塔屋 12 米合計高さは、162 米。これにあたって建築法に抵触してございませんか。</p> <p>北仲ザ・タワーの 46 階の展望台は、当時三井不動産レジデンシャルが開発にあたって、横浜港、ベイブリッジなどの景観や、地域の環境も踏まえ横浜市民の為に 150 米制限内で建設しており、それを無視するような新たな建設に関しては、同意できません。</p> <p>以上の点をご考慮いただき、住民の為に早急の事業計画はせず、住民の要望を十分にくみ取ったうえで、計画の再考を陳情いたします。</p>	<p>本事業の建築物は、地区計画の規定によって、建築物の高さは約 150m としていますが、関係法令に則り、建築物の高さには算定されない塔屋やそのファーリング(目隠し板)を設置する計画です。その高さについては、周辺の A-4 地区(横浜北仲ノット)及び今後建築される A-1・2 地区と同様に建物高さの上にて約 12m としています。</p> <p>ファーリングの形状については、隣接する横浜北仲ノット、アパホテル&amp;リゾートとの調和を図ったデザインとし、また、横浜北仲ノットの曲線を描く特徴あるデザインと呼応させることを意図しています。また、先端部は水平にカットすることで、アパホテル&amp;リゾートの端正なデザインと呼応させることを意図しています。</p>
	<p>景観の予測・評価について</p> <p>北仲ノット展望フロアからの供用時の画像が表記されておりましたが、展望の一部が削られている画像の説明が、「ほんの一面が削られて、それ以外は大丈夫・・・」のような解説をされており、これには、がっかりでした。「北仲ノット」の目的が、市民に開かれた公共スペースであり、展望がこの計画により、削られることについては、事業者、横浜市に NO を意見します。</p> <p>屋上部の高さを減じて、建物高さを減じて、公共スペースの展望を侵さないでください。</p>	<p>本事業は、地区計画で規定された建築物の配置及び高さに基づき事業を実施するものであり、建築物の高さを低くすることはできませんが、高層棟の先端部は、四隅の丸みを先が窄まるようなシルエットにする等、景観に対してできる限りの配慮を行っています。</p>
	<p>北仲ノット展望フロアは一般に解放された空地であり、横浜ベイブリッジの全貌を見ることができるようになっていただきたい。</p>	<p>横浜北仲ノットからの眺望については、新港ふ頭方向の眺望は遮へいされますが、主要な景観資源である横浜ベイブリッジ、山下公園、大栈橋の他、根岸湾から三浦半島にかけての眺望、及び富士山や丹沢山地等、内陸部の眺望については、現況と変わらずに、引き続き眺望可能です。</p>

表 2.2-2(3) 意見書の内容と事業者の見解(3)

項目	意見書の内容	事業者の見解
<p>事業計画</p> <p>施設計画</p>	<p>①：B-1 地区に隣接するザ・タワー横浜北仲には、北仲通北再開発等促進地区地区計画の定め等により、46 階に展望スペースがあり、一般第三者に無料で開放されています。この展望スペースは一周することができ、360 度の景観(みなとみらい、瑞穂ふ頭、新港ふ頭、ベイブリッジ、大栈橋、山下公園、横浜スタジアム、横浜市庁など)を楽しむことができます。マスコミやネットでも取り上げられ、昼夜を問わず、多くの方が訪れていて、横浜市の大切な観光スポットになっています。先日、近隣住民を対象とした事業主の当該工事の説明によると、B-1 地区に高層棟(建築物の高さ 150m、最高高さ 162m)が建つと、展望スペースから瑞穂ふ頭、新港ふ頭方面の視界が遮られることが分かりました(準備書説明会資料スライド 81)。</p>  <p>②：また、北仲通北再開発等促進地区地区計画の定め「建築物の高さが 150m を超える部分を有するものにあつては、その部分に日常一般に開放された 880m<sup>2</sup> 以上の面積を有する空き地(非青空)を整備したものであること」とあるにも関わらず、事業主によれば当該高層棟にはそのような展望スペースの計画がない旨の説明がありました。したがって、B-1 地区の工事計画は、北仲通北再開発等促進地区地区計画の趣旨を全く無視したものであります。当計画を白紙に戻し、ザ・タワー横浜北仲の展望スペースの眺望を損なわないように、高層棟の高さを低くすること、あるいは B-1 地区内の建物の配置を見直し、150m 以上の部分に空き地(展望スペース)を用意することなどが必要であると意見します。</p>	<p>①：横浜北仲ノットの展望室からの眺望については、新港ふ頭方向の眺望は遮へいされますが、主要な景観資源である横浜ベイブリッジ、山下公園、大栈橋の他、根岸湾から三浦半島にかけての眺望、及び富士山や丹沢山地等、内陸部の眺望については、現況と変わらずに引き続き眺望可能です。</p> <p>②：地区計画では A-4 地区以外に展望室等の整備計画の規定はありません。横浜北仲ノットの展望室は、地区計画のうち、A-4 地区(横浜北仲ノット)の整備計画として、高さ 150m を超える範囲に、港及び内陸部を望むための空地を整備すると規定されています。</p> <p>本事業は、地区計画で規定された建築物の配置及び高さに基づき事業を実施するものでありますが、高層棟の先端部分は、四隅の丸みを先が窄まるようなシルエットにする等、景観に対してできる限りの配慮を行っています。</p>

表 2.2-2(4) 意見書の主な内容と事業者の見解(4)

項目	意見書の内容	事業者の見解
<p>事業計画</p> <p>施設計画</p>	<p>①：B-1 地区に隣接するザ・タワー横浜北仲には、北仲通北再開発等促進地区地区計画の定め等により、46 階に展望スペースがあり、一般第三者に無料で開放されています。この展望スペースは一周することができ、360 度の景観(みなとみらい、瑞穂ふ頭、新港ふ頭、ベイブリッジ、大栈橋、山下公園、横浜スタジアム、横浜市庁など)を楽しむことができます。マスコミやネットでも取り上げられ、昼夜を問わず、多くの方が訪れていて、横浜市の大切な観光スポットになっています。先日、近隣住民を対象とした事業主の当該工事の説明によると、B-1 地区に高層棟(建築物の高さ 150m、最高高さ 162m)が建つと、展望スペースから瑞穂ふ頭、新港ふ頭方面の視界が遮られることが分かりました(準備書説明会資料スライド 81)。</p> <div data-bbox="400 943 855 1279" data-label="Image"> </div> <p>②：また、北仲通北再開発等促進地区地区計画の定め「建築物の高さが 150m を超える部分を有するものにあつては、その部分に日常一般に開放された 880㎡ 以上の面積を有する空き地(非青空)を整備したものであること」とあるにも関わらず、事業主によれば当該高層棟にはそのような展望スペースの計画がない旨の説明がありました。したがって、B-1 地区の工事計画は、北仲通北再開発等促進地区地区計画の趣旨を全く無視したものであります。当計画を白紙に戻し、ザ・タワー横浜北仲の展望スペースの眺望を損なわないように、高層棟の高さを低くすること、あるいは B-1 地区内の建物の配置を見直し、150m 以上の部分に空き地(展望スペース)を用意することなどが必要であると意見します。</p> <p>③：また、A1, A2 地区の高層建物の高さ住宅部分 150m、最高高さは約 160m で、同様の問題が指摘されます。</p>	<p>①：横浜北仲ノットの展望室からの眺望については、新港ふ頭方向の眺望は遮へいされますが、主要な景観資源である横浜ベイブリッジ、山下公園、大栈橋の他、根岸湾から三浦半島にかけての眺望、及び富士山や丹沢山地等、内陸部の眺望については、現況と変わらずに引き続き眺望可能です。</p> <p>②：地区計画では A-4 地区以外に展望室等の整備計画の規定はありません。横浜北仲ノットの展望室は、地区計画のうち、A-4 地区(横浜北仲ノット)の整備計画として、高さ 150m を超える範囲に、港及び内陸部を望むための空地を整備すると規定されています。</p> <p>本事業は、地区計画で規定された建築物の配置及び高さに基づき事業を実施するものでありますが、高層棟の先端部分は、四隅の丸みを先が窄まるようなシルエットにする等、景観に対してできる限りの配慮を行っています。</p> <p>③：A-1・2 地区については、既に環境影響評価の手続きが終了し、また事業者が異なるため、見解を記載することはできません。</p>

表 2.2-2(5) 意見書の内容と事業者の見解(5)

項目	意見書の内容	事業者の見解
事業計画	<p>B-1 地区から馬車道駅、市役所方面に徒歩で進行するには、A-4 地区の北仲ノットの間を抜けるのが一番合理的です。事業主の説明によれば、警察の許可が下りないので横断歩道はできない、代わりに歩行者デッキを使用するという説明でした。B-1 地区の高層棟のマンションの住人の多くが通勤、通学で馬車道駅を使用します。横浜ノットのスーパーマーケットや商業施設に訪れる人も予想されます。横断歩道が望ましいですし、天候を考えて歩行者デッキに屋根が必要と考えます。先日、事業主による説明会に参加しましたが、私たちが本件について質問しても、事業主はその重要性を認識していないようでした。</p>	<p>歩行者デッキについては、地区計画の公共施設等の整備方針に、「区画道路を安全に渡る歩行者デッキを整備する」ことが規定されており、歩車分離を図り安全性の向上に寄与するものと考えています。今後整備が行われる A-1・2 地区も含めて、JR 桜木町駅前から横浜市役所を経て、B-1 地区北側の運河沿いまで 2 階レベルのデッキ等が繋がり、新たに歩行者ネットワークが形成されることとなります。</p> <p>本事業においては、住宅や事務所のメインエントランスは 2 階に設置し、また 2 階には A-4 地区側から B-1 地区北側の運河沿いまで、一般の方が通行可能な貫通通路を設置する計画です。また、北仲通北第二公園等へのアクセスも考慮して、A-4 地区と繋がる歩行者デッキの B-1 地区側には、1 階へ降りられるエスカレーター等を設置する計画です。</p> <p>なお、本事業は地区計画に沿って B-1 地区内に住宅等を建設する民間事業のため、横断歩道の設置についての要望があることについては、関係機関と情報を共有してまいります。</p>
	<p>「地上部の接道する車道に横断歩道を設置して欲しい」との住民意見に対して、警察管轄、車歩道分離の観点から、いろんな条件が予想されますが、日頃、利活用している近隣住民の意見は、何で、必要とするのか、更に意見交換や実態を確認して頂き、再検討願います。意見として、カーブ状の道路を車両通行止めとして、歩行者空間としてください。</p>	

表 2.2-2(6) 意見書の内容と事業者の見解(6)

項目	意見書の内容	事業者の見解
<p>環境影響評価</p> <p>電波障害</p>	<p>1. 当方居住地は約 30 年前に整備販売された 10 軒の住宅エリアです。</p> <p>2. 購入入居時から 10 年間、ランドマークタワーによる電波障害にともなう U・V テレビ受信をケーブルで無料受信していました。</p> <p>3. 現在は BS は外付けアンテナ、U・V テレビ受信をケーブルは有料にて受信しています。</p> <p>4. 入居当初から、ステレオチューナーの室内アンテナ(AM、FM 共)を設置しましたが、電波受信し雑音・ノイズが入りクリアに受信できる状況は 2 割程度の合い間しかありません。</p> <p>質問</p> <p>○本件の電波障害等環境影響は発生する推測していますか。もしそのような推測であれば、U・V テレビ受信をケーブルで無料受信の発生はありますか。</p> <p>○上記のラジオ受信電波障害対策についても、何らかの手立てを講じる考えはありますか。本件建設後、ラジオ受信がより悪化することを懸念を持っています。</p> <p>以上の意見・要望に対し、検討いただけるよう期待しています。</p>	<p>準備書では、「計画建築物の存在によるテレビジョン電波の受信状況を悪化させないこと」を環境保全目標として、予測及び評価を行いました。本事業の実施に伴い新たに受信障害が発生した場合には、環境の保全のための措置として受信障害の内容によって、対策(アンテナの向きを変える、新たにケーブルテレビに加入等)を講じてまいります。既にケーブルテレビ等で対策が講じられた建物については、本事業による建築物の影響を受けないため、対策の対象にはなりません。</p> <p>ラジオの電波は「横浜市環境影響評価技術指針」において、予測及び評価の対象とされておりませんが、電波の特性上、テレビ電波ほど遮へいの障害は受けにくいとされており、本事業の実施による著しい影響はないものと考えられます。</p> <p>衛星放送については、地上波と同様に新たに受信障害が発生した場合には、対策を講じてまいります。予測の結果では、遮へい障害は最大でも北側の運河パークの付近までとなっており、住居等はない地域となっていることから、影響はないものと考えています。</p>
<p>日影</p>	<p>北仲第 2 公園に対する日陰景況評価について横浜市はどのような考え方をしているのか。</p> <p>関内地区で貴重な第 2 公園は最近多くの子供達や近隣の保育園児など多くの利用者がいます。日陰の予測評価ではほとんどの時間日陰になります。横浜市は公園とはただ空間が空いていれば良いという考え方でしょうか。このような現実をそのまま認めるとは横浜市の公園に対する考え方に最大限の疑問を感じます。横浜市の常識ある判断を期待します。</p>	<p>対象事業実施区域が属する北仲通北地区は、地区計画により、将来の街づくりの方針や目標が定められています。その中で、北仲通北第二公園は、民間施設の整備と併せ、地区施設として設置することが定められています。</p> <p>本事業は、地区計画に基づき、建築物の配置や高さの最高限度、歴史的建造物と調和する新しい街並みの創出、広場・水際空間・歩行者ネットワークの形成等、日影等の周辺環境への影響を考慮しながら、総合的に判断した事業計画を検討しています。日影については、当地区が商業地域に指定されていることから、法的な規制はありませんが、本事業では高層棟の配置や四隅の形状等、周辺にかかる日影の時間を低減するために、できる限りの配慮を行っております。</p>

表 2.2-2(7) 意見書の内容と事業者の見解(7)

項目	意見書の内容	事業者の見解
<p>環境影響評価</p>	<p>風害について                      風害の予測・評価を風洞実験で、実施している画像がありましたが、あのエリアだけ、抜き出した実験では、実際の風の流れを把握出来ません。横浜都心部の大きな視点で、都心部を流れる都心河川を吹き抜けて、河口部に立ち並ぶ高層ビル群によって、起こされる風は、地上部、運河上の水面部と、現在の評価をはるかに超える結果が予想されます。</p> <p>今後のヨコハマの「まちづくり」において、運河上の水面部の利活用が、予想されており、将来像を見据えて、再検討して、評価基準を改めてください。水面上での突風の影響について、検討願います。</p>	<p>予測に用いた風洞実験の模型については、「実務者のための風洞実験ガイドブック 2008」(財団法人日本建築センター、平成 20 年 10 月)では、必要とされる解析範囲は、建物高さの約 1.5~2 倍となっていること、及び周辺には横浜北仲ノットや横浜ランドマークタワー等、既存の高層建築物があることを考慮して、半径を 600m (最高高さの 2 倍は約 324m) に設定して実施しており、本事業の影響は適切に予測できているものと考えられます。なお、対象事業実施区域に隣接し、先行事例である B-2 地区のアパホテルの風洞実験も同じ範囲で実施しており、供用後に 1 年間の風況調査を行い、予測時の実験条件の妥当性が検証されております。</p> <p>風環境の評価については、「日最大瞬間風速の出現確率に基づく風環境評価尺度」(村上周三 他)を用いて行っています。現況の風環境は、北仲橋(横浜市役所側)、横浜北仲ノット南側、万国橋通りでランク 3 となっていて、最大瞬間風速 10m/s が年間 128 日、15m/s が 26 日、20m/s が 5 日は出現するものと予測しています。建物の建築後には、大岡川河口付近の汽車道上でもランク 3 が出現することを予測していますが、汽車道のその他の範囲や北仲通北地区の護岸に沿ったプロムナードについては、現況と比較して変化は少ないことから、運河上についても、大岡川河口付近を除き、現況からの変化は少ないと考えられます。なお、大岡川河口付近の運河上については、周辺の状況から現況でランク 2 程度と考えられることから、現況でも、日最大瞬間風速 10m/s が年間 80 日、15m/s が 13 日、20m/s が 2 日程度は出現していると考えられます。</p>

表 2.2-2(8) 意見書の内容と事業者の見解(8)

項目	意見書の内容	事業者の見解
環境影響評価	<p>景観</p> <p>圧迫感はないという評価をしているが、図 6.14-4(1)について、シャレール海岸通よりも道路側に突出してかなり道路に近接しており、圧迫感があり、更に町並みを壊している。シャレール海岸通と建物のラインを合わせていただきたい。少なくとも高層棟の部分だけでもシャレール海岸通のラインよりも前に出ることがないようにしていただきたい。</p>	<p>本事業の建築物の配置とシャレール海岸通の関係は図 2-1 に示すとおりです。本事業の高層棟については、シャレール海岸通の壁面位置より道路側には出ない計画です。</p> <p>また、本事業では、景観の環境の保全のための措置として、市道新港第 93 号線沿いの街並みの変化や圧迫感の低減について、図 2-2 に示すように、周辺の既存建築物のれんが面高さに合わせ、街並みの連続性に配慮したデザインとする他、高さ方向にボリュームを分節し、また下層方向に向けて徐々に透かした仕上げとする等、圧迫感の低減にも配慮しています。</p>

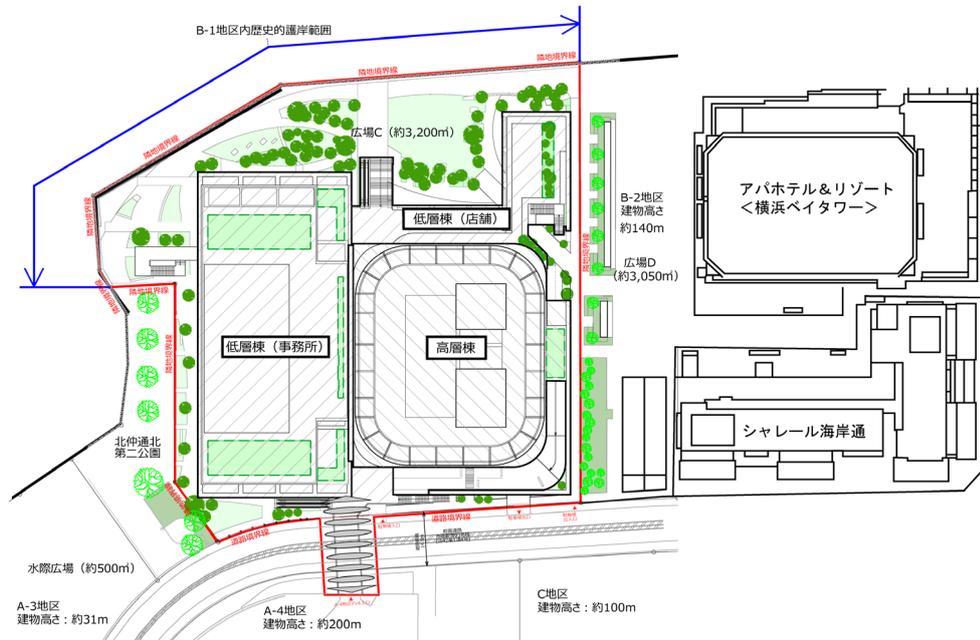


図 2-1 配置図



図 2-2 市道新港第 93 号線沿いの建物デザイン

表 2.2-2(9) 意見書の内容と事業者の見解(9)

項目	意見書の内容	事業者の見解
環境影響評価	<p>保全のための「措置」の内容が、措置がとられたの、なされたのかの結果の評価が出来ない内容です。</p> <p>このような評価の仕様について、今後改善を求めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・措置に書かれている「努める・促す・図る」といった「～します」で、具体的な数値目標が示されていません。</li> <li>・数値目標がなければ、「努めた・促した・図った」のかどうか、の行動評価が出来ません。</li> <li>・削減や改善目標数値が盛り込むこと出来るならば数値目標を出来るだけ設定し、盛り込むが出来ない「やること」措置(目標)は、その過程(手順・プロセス)に数値を盛り込むのが一般的です。</li> <li>・この努める・促す・図る (原文は「<u>図る</u>」が「<u>促す</u>」になっています。)、などは、一般的な企業組織の計画や行動目標の設定においては、禁句で、書き直しの対象の表現です。このような書面で手続が進んでいることに啞然としました。</li> </ul>	<p>準備書に記載した予測及び評価の結果は、環境の保全のための措置を行うことを考慮した上で、安全側で、考え得る最大の影響が予測できるように条件を設定しています。</p> <p>環境の保全のための措置の実施については、今後、計画の進捗にあわせて、取組を具体化していく所存です。工事中及び供用後に実施する事後調査において、環境の保全のための措置の実施状況を確認していきます。</p> <p>事後調査の結果、著しい環境影響が確認された場合には、さらなる環境の保全のための措置について検討をしてまいります。</p>
その他	<p>環境影響評価準備書の概要及び説明会の対象が、環境影響を受ける対象地域に住まう方々に対してとされていますが、より多くの「ヨコハマのまちづくりに関心のある方々」を対象を拡げて、質疑応答により多くの時間を取って、横浜市、事業者、市民、関心のある方々、等 どなたでも参加出来る、共に、「まちづくり」を話し合う機会を改めて、作って頂きたい</p> <p>(既に海岸通地区計画において、横浜市、事業者、市民、その他の方々が集まり、共に「まちづくり」に向けて、動いております。このような事例を参照してください)</p>	<p>令和4年12月2日及び3日に実施した準備書説明会は、環境影響評価条例に基づいて実施したものです。地区計画の策定時には、海岸通計画と同様に都市計画の素案説明会等(平成25年11月、最近ではA-1・2地区に関する内容として令和2年4月に実施)が行われており、その手続きの中で、街づくりの方向性、地区の概況、地区計画の変更の内容等について、横浜市、関係住民及び利害関係人により、既に検討されたものと認識しております。</p>

表 2.2-2(10) 意見書の内容と事業者の見解(10)

項目	意見書の内容	事業者の見解
その他	<p>広場 C は、将来的にエリアマネジメント活動の場としての利用が想定されており…記載されおりましたが、エリアマネジメントは、既存の団体の事でしょうか？</p> <p>「地域の環境や価値を維持・向上させる為に行う、住民、事業者、地権者による主体的な取り組みの事」と、表記されておりますが、住民の意見が、確実に届くエリアマネジメント団体か、確認したい。一般社団法人 横浜北仲エリアマネジメントは、近隣エリアの住民の意見が届き難い。</p>	<p>「一般社団法人横浜北仲エリアマネジメント」は、北仲通北地区の各地区の土地・建築物所有者や集合住宅の管理組合により構成される、平成 30 年に設立された（平成 12 年に北仲通北地区再開発協議会として発足）、北仲通北地区の魅力向上・持続的発展のためのエリアマネジメント※活動を行う組織です。</p> <p>具体的な活動内容は、地区のにぎわい事業として「横浜北仲フェス」「横浜北仲マルシェ」の主催等を行っています。北仲通北地区では、エリアマネジメント組織のルールに基づき広場・公開空地の利活用を行うこととなっています。B-1 地区においても、組織の一員としてマルシェ等の既存イベントと連携を図り、日常時及びイベント時の広場の利活用とにぎわい形成について取り組みを行っていただけるよう検討しています。</p> <p>また、一般社団法人横浜北仲エリアマネジメントに近隣エリアの住民の意見が届き難いのご意見については、我々事業主からも伝えるように致します。</p>
その他 (協議対象)	<p>広場 C から、隣接する横浜市の「街区公園 北仲通北第二公園」へアプローチとの表記がありました。横浜市長からの意見の抜粋でも、「隣接する公園との接続など、周辺の開発状況を踏まえ、更なる環境配慮を検討すること」と、表記されており、説明でも、街区公園の北仲通北第二公園との関係機関と協議と、お話されていましたが、関係機関に公園愛護会や街区公園として、頻繫に利活用している近隣住民も、協議の対象としてください。</p>	<p>対象事業実施区域に隣接した北仲通北第二公園との接続については、従前の公園利用の状況を考慮し、接続する方法等について、関係機関とも調整を図ってまいります。</p>

※エリアマネジメントは、「地域の美化活動」や「広場におけるイベント」等、地域の環境や価値を維持・向上させるために行う住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みのこと。

※本書に掲載した地図のうち、国土地理院発行の地図については、同院発行の地理院地図 Vector (<https://maps.gsi.go.jp/vector/>) を複製したものです。

なお、使用した国土地理院発行の地理院地図 Vector の複製の範囲または区域は、下記に示すとおりです。

- ・地理院地図 Vector：神奈川県横浜市の一部