

(仮称)横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業
環境影響評価準備書における質疑及び意見の概要、事業者の説明等

平成 28 年 3 月 8 日

横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発準備組合

1. 説明会の開催に関する周知結果

説明会の開催については、「環境影響評価準備書の概要及び説明会開催等のお知らせ」(添付資料-1)を平成28年2月4日(木)から2月9日(火)までに、図1に示す関係地域に各戸配布(住宅・店舗・事務所を対象)しました。

配布枚数は表1に示すとおり、関係地域全域で47,000枚です。

表1 説明会開催等のお知らせの配布枚数

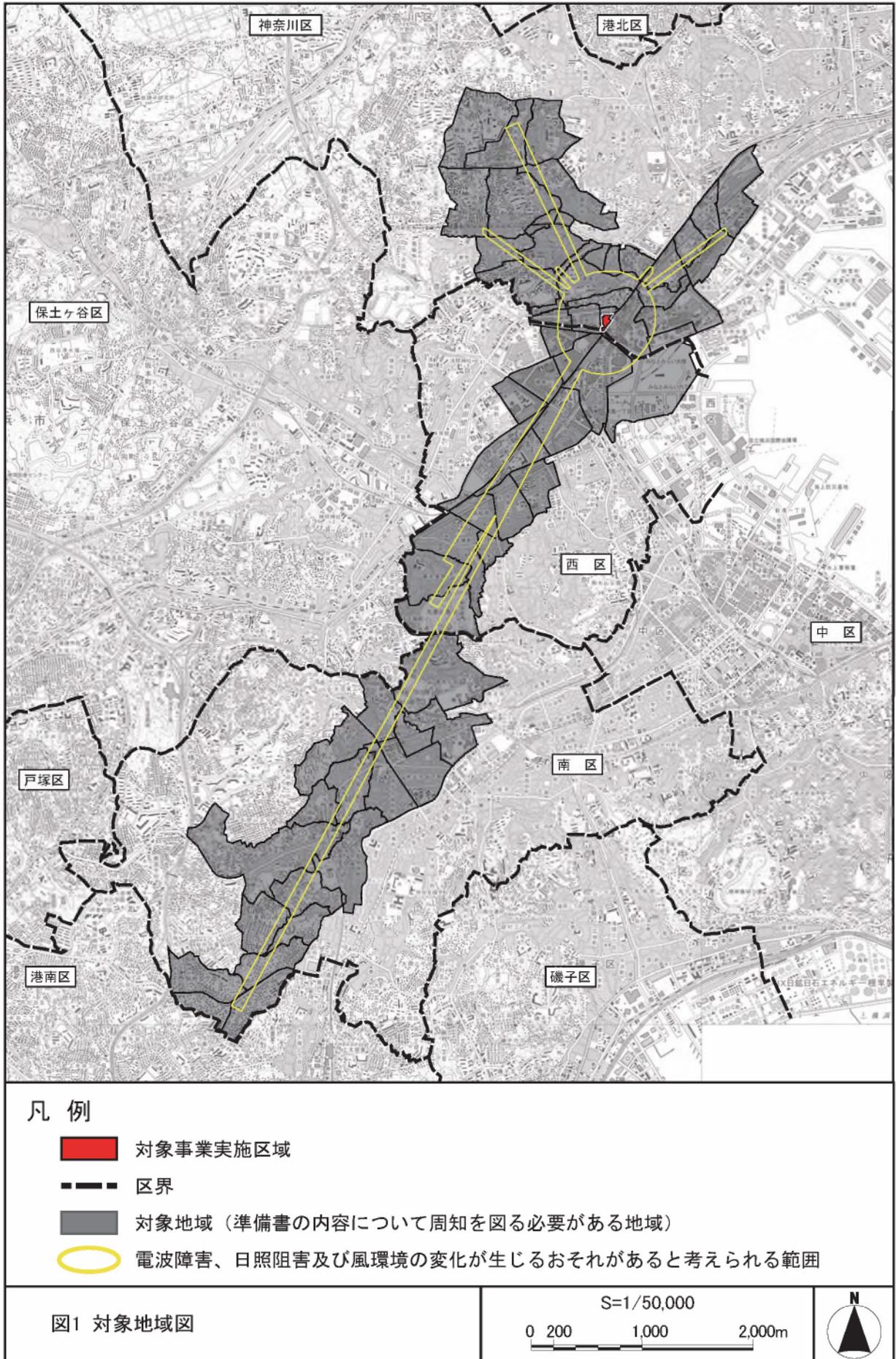
配布対象区町丁		配布枚数
神奈川区	鶴屋町一丁目、鶴屋町二丁目、鶴屋町三丁目、台町、高島台、金港町、大野町、栄町、上反町一丁目、上反町二丁目、桐畑、幸ヶ谷、神奈川本町、東神奈川一丁目、東神奈川二丁目、神奈川二丁目、泉町、松ヶ丘、沢渡、青木町、三ツ沢東町、三ツ沢中町、三ツ沢下町、栗田谷、松本町四丁目、松本町五丁目、松本町六丁目、神大寺一丁目、神大寺二丁目、六角橋四丁目	19,490 枚
西区	北幸一丁目、南幸一丁目、南幸二丁目、高島一丁目、高島二丁目、西平沼町、久保町、元久保町、東久保町、中央一丁目、中央二丁目、藤棚町一丁目、浜松町、平沼一丁目、平沼二丁目、岡野一丁目	11,710 枚
南区	井土ヶ谷上町、井土ヶ谷中町、井土ヶ谷下町、永田東一丁目、永田南一丁目、弘明寺町、清水ヶ丘、中里二丁目、中里三丁目、中里四丁目、六ツ川一丁目、南太田二丁目、南太田三丁目、南太田四丁目、別所二丁目、別所三丁目、別所四丁目、別所五丁目	15,800 枚
合計		47,000 枚

2. 環境影響評価準備書の概要に関する周知結果

環境影響評価準備書の概要については、「環境影響評価準備書の概要及び説明会開催等のお知らせ」(添付資料-1)を対象地域に各戸配布することで周知しました。

また、説明会において環境影響評価準備書の概要を参加者に説明しました。

図1 対象地域



この地図の作成にあたっては、国土地理院発行の1/25,000地形図を使用しています。

3. 説明会の開催状況並びに質疑及び意見の概要

説明会は表 2 に示す日時で計 2 回開催しました。

各開催日の意見の概要と事業者の見解は表 3-1(1)～(2)及び表 3-2(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 2 方法書説明会の開催結果

回	開催日時	会場	参加人数 (無記名者含む)
第 1 回	平成 28 年 2 月 19 日(金) 19:00～20:30	かながわ県民センターホール (神奈川区鶴屋町 2-24-2)	75 名
第 2 回	平成 28 年 2 月 20 日(土) 19:00～20:30		21 名
合計			96 名

表 3-1(1) 説明会 (第 1 回) における意見の概要

項目	説明会における意見の概要	事業者の見解
事業計画	事業方針 建物高さについては不満がある。 地域住民への影響を及ぼすことについて、事業者はどのように考えているのか。	本事業は 6 年近くの年月をかけて検討してきている事業です。事業者としては、事業の実施を通じて、トータルで横浜駅周辺を良くしていきたいと考えています。 しかし、何かをすれば何らかの影響がでます。本事業では、最大限、周辺への影響を低減できるようにしていきたいと考えています。
	建物規模 計画建物の高さの設定根拠を教えてください。	本事業では、横浜市のまちづくりの上位計画にあたる「エキサイトよこはま 2 2」に従い、交通広場やペDESTリアンデッキなどの地域に貢献する施設の整備や、外国人の方でも住みやすい施設の計画を進めています。一方で中長期的な滞在ができるサービスアパートメントというような利用も検討し、幅広い方による利用を想定しています。 横浜市とは、このような地域に貢献する施設等の整備を念頭に、協議の上、180m という高さを設定しています。
	歩行者動線 横浜駅西口開発ビル計画の工事との兼ね合いもあると思うが、対象事業実施区域内の市道が廃道となった後、工事期間中に駅へ向かうデッキは使えるのか。	横浜駅西口開発ビル計画は 2020 年頃の完成と聞いていますが、その頃の本事業は、まだ工事中です。 台町入口交差点と横浜駅を結ぶペDESTリアンデッキについては、対象事業実施区域内は仮設の通路になるかもしれませんが、横浜駅きた西口に直接向かえるようにしていきたいと考えています。
	施工計画 工事の時間帯はどのように考えているのか。	原則として、8 時から 18 時までを予定しています。
	産業廃棄物の最終処分地はどこか。	現時点で施工会社が決まっていないため、未定です。施工業者は平成 29 年度に決定していく見込みです。
	工事用車両が環状 1 号線などに並ばないような対策をとってほしい。	施工会社には、対象事業実施区域周辺での車両の路上待機等を行わないよう、施工会社を決定した時点で事業者より強く指示・指導していきます。

表 3-1(2) 説明会（第 1 回）における意見の概要

項目	説明会における意見の概要	事業者の見解
環境影響評価	日影 横浜駅西口のランドマークとしてはベイシェラトンホテルがあり、高さは約 115m である。今回はその 1.6 倍の高さになる 午前中の 1 時間、2 時間の日影は住民にとって問題である。 旧東海道沿いに日影を落とさない高さにしてほしい。	当初は高さを抑えた板状の建物形状も検討していましたが、周辺への日影等の影響軽減の観点から、現時点ではタワー状の計画としています。 本事業の計画建物は、日影が最も長くなる冬至日において、住居系の都市計画用途に 2 時間以上の日影を落とすことはないと予測しています。
	対象事業実施区域の北側に指定されている住居系の用途地域とは何か。	都市計画法により指定されている用途地域のことで、対象事業実施区域を含む横浜駅周辺は商業地域に指定されていますが、対象事業実施区域の北西方面には第二種中高層住居地域や第一種住居地域の指定がされています。
	電波障害 電波障害が生じた際の具体的な対応を教えてください。	本事業に起因する障害が確認された場合は、今後協議させていただき、適切な対応を図りたいと考えます。一般的には、ケーブルテレビ等へ加入していただくなどの対応が考えられます。
	電波障害が出た場合、ケーブルテレビ加入に対する補償はあるのか。	一定期間については、再開発組合側で補償していきます。
	電波障害について、西区北幸一丁目は対象となっているが、北幸二丁目は入らないのか？	西区北幸二丁目については、電波障害予測範囲からは外れています。
事後調査	想定外や予測外のことが起こったら、どのように対応してもらえるのか。	環境影響評価は全国で実施されており、調査、予測、評価の手法等は信頼性があると考えています。本事業は、横浜市環境影響評価条例に基づき、専門の学識経験者で構成されている横浜市環境影響評価審査会の審査を受けながら事業を進めていきます。 環境影響評価では、事業の工事中や供用時において事後調査を行って予測結果などを検証し、著しい影響が見られた場合には適切な対応を図っていくことになります。
説明会運営等	説明会の開催通知の周知方法について教えてください。 一部お知らせが配布されていない。	2 月の中旬に対象地域に対して、ポスティング業者に委託して各戸配布しています。 配布漏れのないよう配慮したつもりですが、配布できていなかったお宅があったことは申し訳ありません。改善に努めます。
	説明時間をもっと短くして質疑応答の時間をもっと確保してほしい。	ご意見として賜ります。 ご質問等があれば、配付資料の下欄に記載している問い合わせにご連絡いただければ回答をさせていただきます。
その他	人を呼ぶことを前提に計画を立てているが、現在住んでいる人のことも考えてもらいたい。 市長にも考えてもらいたい。	本日のご意見や事業者の見解内容は、整理して横浜市に報告していきます。

表 3-2(1) 説明会（第 2 回）における意見の概要

項目		説明会における意見の概要	事業者の見解
事業計画	事業方針	誰のための計画なのか。なぜ事業を行う必要があるのかわからない。	地域貢献を含めた事業であるため、「横浜」という地域のための事業と考えています。
	建物規模	高層ビルを建てるのが横浜を本当に良くすることになるのか。今回の計画のボリュームが成立した根拠は何か。高層部を南にずらしたり、形状を変えたりできないか。 何とか高さを低くしてほしい。	本事業では、「エキサイトよこはま 2 2」等の上位計画を踏まえ、容積率の緩和や高度利用を図る一方で、歩行者空間や広場などを低層部で確保していくため、高層化するものです。 位置、形状については、ご意見として賜ります。
		対象事業実施区域周辺は、容積率が 500%に制限されているはずだが、都市再生特別地区で 180%、国家戦略住宅整備事業を受けることで 170%の緩和させているという理解で良いか。	ご理解いただいているとおります。 緩和を受けるにあたっては、歩行者空間や広場などの地域に貢献する施設を整備します。
		高さ 180mの建物が「地域に貢献する施設等」になると考えているのか。	高さの緩和を受けるにあたり、歩行者空間や広場などを整備します。これにより、地域への貢献ができるものと考えています。
		本事業で整備する住宅は、「国家戦略特別区域法」にある「高度な技術に関する研究開発～」云々に携わる人達のためだけの住宅を整備するのか。	住宅施設については、「高度な技術に関する研究開発～」云々に携わる人達だけでなく、国籍を問わずに住める住宅とその付帯施設の整備を考えています。
		誰でも住める住宅を整備するのであれば、国家戦略特区を用いる必要がない。	本事業では、指定容積率 500%に対して、「国家戦略特別区域法」等による緩和により、350%が追加されています。 少なくとも緩和を受けた 350%分については「国家戦略特別区域法」の主旨に則った方々（誘致するグローバル企業で働く外国人や家族）が住める住居として整備し、指定容積率 500%分については「国家戦略特別区域法」の趣旨に沿った方々も含めてだれでも住める住居として整備します。
		上位計画や事業の方針については反対するものではない。建物高さだけが問題である。	ご意見として賜ります。
		「地域に貢献する施設等の整備」によって容積の緩和を受けているとのことだが、ペDESTリアンデッキは容積率の算定には含まれないはずである。	ペDESTリアンデッキは容積率の算定には含まれていません。 容積率の緩和を受ける要件として、タクシー乗場やペDESTリアンデッキ等の「地域に貢献する施設等」を整備してまいります。

表 3-2(2) 説明会（第 2 回）における意見の概要

項目	説明会における意見の概要	事業者の見解
事業計画	住宅施設 誰でも住める住宅の整備を目的としているのであれば国家戦略特別区域法の主旨に反するのではないか。 都市再生特別地区の容積率 180% だけで誰でも住める住宅を整備すればよいのではないか。そうれば建物高さも自ずと低くなる。昔から住んでいる北側の住民のことを考えてほしい。	ご意見として賜ります。
	計画建物は分譲か、賃貸か。	宿泊施設については、1 日単位で宿泊できる通常のホテルを考えていますが、一部、数週間から数ヶ月単位で住める「サービスアパートメント」の整備も検討しています。 住宅施設については、原則、分譲とする予定ですが、一部賃貸とする可能性を含めて検討を進めています。
	住宅が売れなかった場合、税金でまかなうのか。	住宅施設は、再開発組合からデベロッパーに売却することになるので、分譲や賃貸でも税金が投入されることはありません。
	容積緩和を受けた 350% 分は「国家戦略特別区域法」に則った住宅ということは、運営管理していくデベロッパーに引き継がれるのか。	目的が達成できるよう、しっかりとした仕組みを構築し、引き継いでいきます。
環境影響評価	地盤 地下水位の変動による沈下は起きないということか。また、液状化は起きないのか。	工事中は、水を通さない山留壁を構築することで、比較的浅い位置に分布する地下水の流出を抑えていくため、地盤沈下は起きないと考えています。 また、液状化については、横浜市が整備しているハザードマップにおいて液状化が起きやすいという地区の指定はありません。本事業は、地下 10m 程度に分布する土丹と呼ばれる堅い岩盤に直接支持させますので、液状化が起きる可能性は低いと考えています。
	事後調査 ほとんどの項目で目標をクリアしているとされていたが、工事中の影響のチェックはどのように行われ、住民にはその結果がどのように周知されるのか。	環境影響評価には、事後調査という制度が定められており、本事業でも工事中と供用時に実施することとしています。 事後調査は、予測結果等と比較・検証を行うため、項目ごとに適切な時期に実施し、その結果を事後調査報告書としてとりまとめ、今回の準備書と同様、縦覧に供します。

表 3-2(3) 説明会（第 2 回）における意見の概要

項目		説明会における意見の概要	事業者の見解
環境影響評価	説明会運営	説明会のお知らせが配布されていない。この資料は一般のチラシと紛らわしい。封筒などに入れるなどの配慮がほしい。	貴重な意見として賜ります。 配布漏れのないよう配慮したつもりですが、配布できていなかったお宅があったことは申し訳ありません。改善に努めます。
	その他	環境影響評価審査会の概ねの開催時期とメンバーを教えてください。	環境影響評価審査会のメンバーは、各環境影響評価項目を専門とする学識経験者により構成されており、横浜市によって選出されています。 審査会の開催は、市より 3 月上旬と聞いています。具体的な日時等については横浜市のホームページにおいて事前に公開されます。
		本日見せてもらった内容など、インターネット等で公開してほしい。	準備書が現在縦覧されています。 横浜市のホームページで全文が公開されています。本日お配りしている資料に URL も掲載していますので、ご参考いただければと思います。
その他	国家戦略特区	国家戦略住宅整備事業とは何なのか。	国家戦略として、外国の企業を誘致するという施策がありますが、当地区で実施する国家戦略住宅整備事業とは、それら企業で働く人のための住宅と、関連の付帯設備を整備していくものです。
	要望・意見	今回の事業で、対象事業実施区域に公共住宅を整備してはどうか。また、横浜駅の西口と東口を結ぶ大きな人工地盤を整備してはどうか。	ご意見として賜ります。
		今回の開発で横浜が活性化されていくことに大きな期待を持っている住民は多数いることを伝えておきたい。 頓挫させることなく進めてほしい。	ありがとうございます。