

(仮称)横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業  
方法書に対する意見書の内容及び事業者の見解

平成 27 年 11 月 13 日

横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発準備組合

## 1 意見書の内容と意見数について

横浜市環境影響評価条例に基づき、「(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方法書」に対し、4通の意見書（延べ意見数 14 件）が提出されました。意見書の内容と意見数は、表 1 に示す通りです。

表 1 意見書の内容と意見数

意見項目		意見数	
事業計画	道路改廃について	4 件	5 件
	歩行者動線について	1 件	
環境影響評価	大気質について	1 件	7 件
	振動について	1 件	
	地域社会について	2 件	
	工事の影響について	1 件	
	建物の存在の影響について	1 件	
	手続について	1 件	
その他		2 件	
合計		14 件（4 通）	

## 2 意見書の内容と事業者の見解

項目	意見書の内容	事業者の見解
事業計画 道路改廃について	<p>人の流れが多くなることが予想されるが、道の整備はされるのか。</p>	<p>対象事業実施区域内の道路の現状は、一方通行路が多く、人と車が混在した危険な街路となっています。 本事業の実施により、敷地北側と西側の道路については、道路用地としての歩道及び歩道と一体となった歩行者用通路を設け、安全な歩行空間を確保していきます。また、地上2階レベルにて横浜駅きた西口から台町入口交差点に至る、安全でバリアフリーの基準に則した新たなデッキの整備を行い、より良い歩行者環境を実現していきます。</p>
	<p>対象事業実施区域内にある2本の道路を廃道にする計画であり、従来からある建物北側、建物西側の各道路に通行が集中することが考えられ、スムーズな交通が確保できるか、極めて疑問である。</p>	<p>エキサイトよこはま22では、センターゾーンの周縁部で車両を受け止め、センターゾーンに車両が入りにくい計画とすることが求められています。 センターゾーンの周縁部にあたる対象事業実施区域では、歩車分離による安全性の向上、適正な車両動線を確認して、原則、当該区域を通過する交通を削減していく方針で、行政・警察等と協議を進めています。</p>
	<p>対象事業実施区域内にある2本の道路を廃道にする計画であり、建物北側、建物西側の各道路に通行が集中する一方で、タクシー乗り場に入りきれない待機車両や、「複合・宿泊・住宅車両入口」に列をなす待機車両などが路上街することが容易に想定され、周辺交通に大きな支障を来すことは明白である。</p>	<p>計画建物を利用する関係車両については、周辺交通に支障を及ぼさないように、地下駐車場の地下のゲートまでに十分な待機スペースを確保することで路上での待機車両等を抑制する計画としています。 タクシーの待機車両の抑制については、横浜市と神奈川タクシーセンター等が連携して、タクシー乗り場以外で路上待機が生じないように対応していくと聞いております。</p>
	<p>公道は単に歩行だけに使われるものではなく、緊急時の緊急車両の通行にも使われ、実に多面的な機能を有するものである。公道の多機能性を失わせるに足る内容をこの計画に見ることはできない。 公道廃止ではなく、公道機能の全てを残した再計画を求める。</p>	<p>本事業において実施する道路改廃では、廃道面積約810㎡に対し、本事業による約150㎡の土地提供を含めた約960㎡の新設歩道と交通広場を整備していきます。そのほか、敷地北側と西側の道路については、道路用地としての歩道及び歩道と一体となった歩行者用通路を設け、安全な歩行空間を確保していきます。また、横浜駅きた西口から台町入口交差点に至る、安全でバリアフリーの基準に則した新たなデッキの整備を行い、より良い歩行者環境を実現していきます。 エキサイトよこはま22では、センターゾーンの周縁部で車両を受け止め、センターゾーンに車両が入りにくい計画とすることが求められており、この方針に沿った公共機能の更新を行うこととされています。 そのため、対象事業実施区域でのタクシー乗り場を整備し、当該区域周辺での現状のタクシー待機の解消を図ることに寄与していきます。これらの公共機能の更新は、この方針に沿った計画にあたります。 なお、本事業では、横浜市の「市街地開発事業において整備する公共施設等の設計に関する技術指針」に基づき、道路局、消防局等の関係部署と協議を実施し、消防用水の確保や豪雨に対する遊水池の設置、災害時の避難施設など緊急時の地域貢献として寄与できる計画としています。 また、車道部分の幅員は現状と変わりませんが、歩道や歩行者用通路を整備することで、明確に歩車分離され、一般車両が側方に一時停止した状態でも緊急車両の通行できるスペースが確保できる計画としています。</p>

項目	意見書の内容	事業者の見解
事業計画	<p>歩行者動線について 対象事業実施区域内に住宅施設、宿泊施設、店舗等の複合施設を備えた建物が建築されることにより建物利用者が頻繁に往来することになると、横浜駅へのアクセスが容易になることにより周辺住民の往来が劇的に増えるようになることがそれぞれ想定される中、建物北西角の歩道部分が不自然な形状となっており、スムーズな通行、歩行者の安全が確保できるか極めて疑問である。</p>	<p>北側道路と西側道路で道路用地としての歩道が連続しない、対象事業実施区域と北西角地部分の隣接地との間に地区計画の地区施設として歩行者用通路を整備し、連続した安全な歩行空間を、本事業で整備していきます。</p>
環境影響評価	<p>■大気質について 貴方法書では、既存建物や構造物の解体工事を実施する際に発生する粉塵などを含む大気質調査を、青木橋周辺（地点A）と鶴屋町3丁目交差点周辺（地点B）の2測定を設定されていますが、工事現場直近での計測は実施しないのでしょうか。直近での測定が必要でないとするならば、その理由を教えてくださいませんか。</p>	<p>方法書 p.132～133 をご確認ください。 ご指摘いただいている大気質の調査地点 2 地点（地点A・B）については、本事業の工事中や供用時に走行が想定される主要な車両ルートの道路沿道において、代表的な地点を選定し、二酸化窒素の測定を行うものです。 一般環境大気質としては、対象事業実施区域内の代表的な 1 地点（地点 a）において調査を実施していきます。</p>
振動について	<p>■振動について 昨年、近隣（鶴屋町 2 丁目）の既存建築物解体工事で地下掘削を行っているとき、我々のマンションに大きな振動が発生し、掘削する音が壁に反響する事案が発生し、快適に生活できる生活環境に影響が生じました。 貴方法書で「安心して快適に生活できる生活環境の保全」の「騒音」「振動」は「地下掘削」で選定されておりませんが、対象事業実施区域周辺の生活環境に影響を及ぼす可能性はないと判断されているのでしょうか。 騒音・振動の調査地点の 2 箇所は、いずれも我々マンションより位置が遠く、貴工事現場に近いエリアでの騒音・振動測定は行わないと判断した理由を教えてください。 また、貴工事が開始され、上記のような事案が実際に発生した場合、快適な生活環境の保全の見地から、貴工事との関連ではないことが判明するまで地下掘削工事の延期や、施工方法の変更を検討していただく余地はありますでしょうか。</p>	<p>本事業では、工事中の環境影響予測として、「建設機械の稼働に伴う影響」を選定しています。施工計画を整理し、建設機械の稼働による大気質、騒音、振動の各項目の影響が最も大きくなると想定される時期を見定め、それぞれの項目ごとに本事業による環境負荷を予測していくこととしています。建物に反射する音の予測は不確定要素が多く困難ですが、ご指摘の影響については、この項目で対応していくこととしています。 また、ご指摘いただいている騒音、振動の調査地点 2 地点（地点 A・B）については、現状の道路交通騒音・振動を調査するもので、本事業の工事用車両や、供用後の関係車両による環境負荷等を予測する基礎資料として使用していくことを目的としています。 環境騒音・振動については、対象事業実施区域内の代表的な 1 地点（地点 b:方法書 p.135～136 をご確認ください）において調査を実施していきます。この結果は、建設機械の稼働や供用時の施設設備の稼働音による環境負荷等を予測する基礎資料として使用していきます。 環境影響評価手続では、事業実施による環境影響を把握した上で、影響を低減させていくための措置（環境保全のための措置）を検討し、適切に実施していきます。極力ご迷惑をおかけしないよう、施工方法等も含めて引き続き検討を進めてまいります。</p>

項目	意見書の内容	事業者の見解
環境影響評価	<p>本計画は横浜市道約 1,000 m<sup>2</sup>が廃止されるという内容を含んでおり、その面積は計画面積の 15%にもなる広大なものである。この廃止される道路に代わるべき公道の新設はなく、通常の都市計画で行われるべき「付け替え」による公道機能の維持を欠いたものである。公道機能の廃止に関して、環境面への影響評価はまったくされておらず、環境影響評価書としては、完全に不十分なものである。</p>	<p>10/4～5 の説明会時にご説明させていただいたとおり、方法書は、事業実施による環境影響を行うにあたり、実施していこうと考えている調査や予測等の手法に関する内容を記載した図書です。 ご指摘の交通に関する予測は、地域社会の項目において、将来の交通規制を踏まえた形で交通流量等を予測して準備書にまとめていきます。 その内容は、改めて関係地域の皆様にご説明させていただきます。</p>
	<p>高層ビルがいくつも立って交通が大混乱しないか心配です。西口駅ビル環境アセスメントのとき、かなり問題になったらしい。将来はこのビルだけでなく、西口駅ビルやバスタクシーも含めて広区域で交通を予測して対策しないと、大問題が起きませんか。</p>	<p>本事業では、隣接事業である（仮称）横浜駅西口開発ビル計画の内容を基礎条件として事前に警察と協議を行い、計画案をとりまとめています。 準備書では、バスタクシー等を含めた周辺地域の交通量調査結果（調査地点は方法書 p.148 参照）を用い、横浜駅西口駅ビル計画の内容も反映した将来の交通状況を予測して参ります。</p>
工事の影響について	<p>対象事業実施区域内に大規模な建物が建築されることで、周辺の既存建物や地域住民に悪影響が及ぶことが想定される。たとえば、地下の掘削に伴う地盤沈下などにより、既存建物の構造体に影響が及ぶこと、既存建物の壁面などにクラックが発生すること、日照障害が発生することなどが懸念される。</p>	<p>本事業の実施により、周辺地域に対して、何らかの影響を及ぼす可能性がありますので、環境影響評価手続を通じてその影響等の程度を予測し、それを低減させていくための措置（環境保全のための措置）等を検討し、適切に実施していきます。 なお、工事による影響があると思われる敷地境界から一定の距離（施工業者が確定次第、決定いたします。）に位置する近隣に皆さまについては、事前に家屋調査を実施する等の対応を検討してまいります。</p>
建物の存在の影響について	<p>40 階以上の建物が建つことにより、どの位の周囲に環境（日当たり、風当たり等）面で影響を受けるのか。具体例等あれば知りたい。</p>	<p>方法書 p.153～154 をご確認ください。 10/4～5 の説明会は、事業実施により何らかの影響を及ぼす可能性がある範囲（方法書関係地域）にお住まいの皆様にご案内させていただきました。 この方法書関係地域の設定は、その際、ご説明させていただいたとおり、工事中に直接的な影響を受けやすいと考えられる敷地境界から約 100m の範囲、風環境の変化が生じる可能性がある計画建物高さの約 2 倍の範囲、冬至日における計画建物の平均地盤面での時刻別の日影が生じる範囲としています。 この範囲は、具体的な影響評価を実施する前の想定範囲になりますので、詳細は、準備書において明らかにしていきます。</p>
手続について	<p>西口駅ビルのときは道路混雑は警察と横浜市が解決する説明があったらしいのですが、そうであれば説明会やアセスメント審議会には市と警察も呼んでほしい。</p>	<p>今後実施予定の横浜市環境影響評価条例に基づく説明会は、事業者が市民に準備書の概要（事業計画及び予測・評価結果の概要）を説明する会になります。 ご意見の主旨は横浜市及び警察の関係課にお伝えして参りますが、横浜市環境影響評価条例の主旨から、出席を強制するものではないことをご理解ください。</p>

項目	意見書の内容	事業者の見解
その他	この計画により周辺の土地評価額に変化はあるのか。	土地の評価は、行政機関によって地価公示、相続税路線価の評価が行われます。そのため、事業者より明確な回答ができないことをご理解ください。 -以降の文書を削除-
	住民が増えることにより、教育施設等、充実させる計画はあるのか。	本事業では、横浜市の「市街地開発事業において整備する公共施設等の設計に関する技術指針」に基づき、市の関係部署と協議を進めております。 教育施設の整備も協議対象となっており、今後、その協議内容を盛り込んでいくこととなります。