

(仮称) 上大岡C北地区第一種市街地再開発事業 配慮市長意見(案)

第8回環境影響評価審査会  
事務局資料  
令和4年9月15日

○全般的事項

- ・配慮事項に対する配慮の内容や検討するとしている事項について、適切に事業計画に反映させてください。
- ・今後の事業の進展においては、本市の最新の計画等と整合を図るなど、適時、適切な配慮内容となるよう努めてください。
- ・配慮事項に対する配慮の内容については、相互に密接に関連する複数の事項があることから、全体的な視点で引き続き検討してください。

配慮指針に掲げられている 配慮事項	選定	事業者が配慮書で記載した 配慮の内容(概要)	配慮市長意見(案)
<p><b>(1)【周辺環境への影響、生物の生息生育環境の保全や温暖化対策への配慮】</b></p> <p>計画地の選定や施設配置等の検討に当たっては、地形や周辺の土地利用状況等を踏まえ、周辺環境への影響を少なくする。</p> <p>「生物多様性横浜行動計画」等に基づき、生物の生息生育環境の保全や景観機能等を考慮し、まとまりや連続性のある農地・樹林地、源流域、貴重な動植物の営巣・生育地等の分断、改変を避ける。</p> <p>また、脱炭素化の実現に向けて、「横浜市地球温暖化対策実行計画」等に基づき、温室効果ガスの排出抑制を事業のあらゆる場面で実施するように計画段階から検討する。</p>	○	<p><b>【施設配置等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低層部を低く抑えるほか、高層部を隣接する既存高層建築物と可能な限り離隔を取り、圧迫感の低減及び風害の抑制を図る。</li> <li>・計画区域の東側、北側及び西側の道路沿いでは、歩道の道路幅を行うとともに、敷地内に空地を設ける。</li> <li>・計画区域の南東部の歩道橋へと繋がるリスト館2階の歩行者通路と連結する歩行者デッキを設け、駅前の歩行者の回遊空間を確保する計画とする。</li> <li>・エスカレーターやエレベーターを適宜配置して、バリアフリー化を図る。</li> <li>・パサージュ上大岡については、地域貢献として路面のフラット化等を図る。</li> </ul> <p><b>【緑の創出】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・可能な限り市民の目に触れる場所での緑化や生物多様性に配慮した樹種の選定等、緑を活用した潤いある空間の創出を図る。</li> <li>・計画区域の西側の旧鎌倉街道沿いの空地にはC南地区の空地の並木と連続性のある樹木を植栽した歩行者空間を形成する計画とする。</li> <li>・計画建築物低層部は、東側と西側に屋上緑化を設け、樹木の大きさや樹種をバランスよく配置する計画とする。</li> <li>・北側の屋上庭園にも樹木植栽を行うことにより、居住者や施設利用者に潤いある空間を提供する。</li> </ul> <p><b>【温室効果ガスの抑制】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築環境総合性能評価システム(CASBEE)において、Aランク以上の認証取得を目指す。</li> <li>・計画建築物高層部の共同住宅共有部や低層部の店舗については、高性能な省エネルギー機器の導入を検討する。</li> <li>・自転車駐車場は、関係法令に基づく基準を満たす必要台数以上を確保し利便性の向上による自転車活用の推進と地域課題の放置自転車対策に寄与する計画である。</li> </ul>	<p>・「Zero Carbon Yokohama」の実現に向け、計画建築物の省エネルギー能力の向上に努めてください。</p>
<p><b>(2)【環境資源等の現況把握】</b></p> <p>計画地及びその周辺の自然環境、社会文化環境等についての情報を収集し、環境資源等の現況把握を行う。</p>	○	<p><b>【現況把握】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画段階配慮書の作成を通じて、地域の概況について情報を収集し、現況の把握を行う。</li> <li>・環境影響評価手続きが行われたC南地区の準備書等の内容について情報収集を行う。</li> </ul>	なし
<p><b>(3)【計画段階からの安全な工法等の検討、市民への情報提供】</b></p> <p>工事計画の策定に当たっては、計画段階から安全な工法や工程等を検討し、市民への情報提供に努める。</p>	○	<p><b>【工事計画】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・仮囲いを設置する。</li> <li>・車両出入口には交通誘導員を配置し、工事用車両通行時の歩行者及び一般車両の安全を確保する。</li> <li>・市立桜岡小学校と協議を行い、必要な対策を講じる。</li> <li>・横浜市営地下鉄については、横浜市交通局の担当部署と各種協議を実施して駅利用者や地下鉄運行に配慮した工事を行う。</li> <li>・アスベストを含有する建築材料が確認された場合には、届出の上、事前に周知し、飛散防止を行うなどの適切な措置を講じる。</li> <li>・アスベストの廃棄に当たっては、法令、行政指導等に基づき適切に対応する。</li> <li>・歩行者のバリアフリーの推進に努める。</li> </ul> <p><b>【市民への情報提供】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・標識の設置や、近隣住民への説明会等を実施する。</li> <li>・夜間工事が発生する場合は、仮囲いに設置する週間工事予定に記載し、必要に応じチラシ配布を行い近隣住民の方へお知らせする。</li> </ul>	<p>・工事中の建設作業及び工事用車両の通行に伴う騒音及び振動について、周辺環境を踏まえ、影響を低減するための対策を検討してください。</p>

<p>(4) 【環境形成に関する法令等の遵守】</p> <p>環境負荷低減や、水とみどりの環境形成に関する法令や条例、指針等を遵守する。</p>	○	<p>【法令等の遵守】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑化及び環境関連の法令、条例、指針等に従い環境の創造や環境負荷低減に資する計画とする。</li> </ul> <p>【環境負荷低減技術の導入】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の長寿命化、地上部や計画建築物低層部の緑化、高性能な省エネルギー機器の導入検討等、環境配慮事項に取り組み、建築環境総合性能評価システム（CASBEE）においてAランク以上の認証取得を目指す。</li> </ul>	なし
<p>(5) 【グリーンインフラの保全と活用、健全な水循環の創出】</p> <p>生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、雨水の浸透・貯留、ヒートアイランド現象の緩和、防災・減災、さらには人々が交流し活動する場など、多様な機能を持つグリーンインフラの保全、活用を図るとともに、雨水の有効利用などによる健全な水循環の創出に努める。</p>	○	<p>【グリーンインフラの保全と活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・可能な限り市民に触れる場所での緑化や生物多様性に配慮した樹種の選定等、緑を活用した潤いある空間の創出を図る。</li> <li>・計画区域内の南側に緑地を、計画建築物低層部の東側と西側に屋上緑化を設け、「緑の環境をつくり育てる条例」で定められている緑化面積以上の緑化面積を確保する。</li> <li>・北側の屋上庭園にも樹木植栽を行い、居住者や施設利用者に潤いのある空間を提供する。</li> <li>・可能な限り緑化面積を確保してヒートアイランド現象の緩和に貢献する。</li> </ul> <p>【健全な水循環の創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水の有効利用について検討する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上緑化及び屋上庭園の計画に当たっては、雨水貯留機能を含めるなど最新の事例を踏まえて検討してください。</li> </ul>
<p>(6) 【緑化等による生物の生息生育空間の確保と生物多様性の保全と創造】</p> <p>低層部の屋上や壁面、敷地の緑化を図り、生物の生息生育環境の確保に努める。緑化に際しては、郷土種中心の多様な植物の植栽など、生物多様性の保全と創造に努める。</p>	○	<p>【緑化】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画区域内の南側に緑地を、計画建築物低層部の東側と西側に屋上緑化を設け、「緑の環境をつくり育てる条例」で定められている緑化面積以上の緑化面積を確保する。</li> <li>・樹種の選定にあたっては、耐陰性や耐風性のある計画区域の特性に合った樹種を用いる。</li> </ul> <p>【生物多様性の保全と創造】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の潜在自然植生等を参考に、可能な限り郷土種を採用する。</li> <li>・単一種や同一規格による植栽を避けつつ、鳥や蝶等の生き物を誘う誘鳥木や食草の配植に配慮した計画とし、生物多様性の創出に配慮する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多自然な川づくりが行われている大岡川からの生物の移動経路にも配慮した緑化計画を検討してください。</li> </ul>
<p>(7) 【エネルギー使用の合理化、再生可能エネルギー等の活用】</p> <p>高性能な省エネルギー型機器の導入などによりエネルギー使用の合理化を図る。また、太陽光発電設備などの再生可能エネルギーや、廃熱の有効利用などの未利用エネルギーの積極的な活用に努める。</p>	○	<p>【エネルギー使用の合理化】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画建築物高層部の共同住宅共有部や低層部について、高性能な省エネルギー機器の導入を検討する。</li> <li>・自然採光の活用、高効率電気機器、LED照明の採用、高性能Low-E ガラス、二重ガラス・断熱サッシの採用等による熱負荷低減、日射遮蔽効果のある庇による外壁負荷削減、太陽光発電設備の設置といった環境制御技術や建築技術等の採用を検討し、運用エネルギーの低減を図った環境配慮型建築とする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再生可能エネルギーの活用や電力の見える化に努めるなどエネルギーマネジメントの導入を検討してください。</li> </ul>
<p>(8) 【低炭素電気を選択、グリーン購入】</p> <p>使用する電気は低炭素電気を選択するよう努めるとともに、建設資材や設備等の確保に際してはグリーン購入を図る。</p>	○	<p>【低炭素電気を選択】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗が供給を受ける電力は、可能な限り低炭素電気の利用を図る。</li> </ul> <p>【グリーン購入】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設資材や設備の確保については、グリーン購入を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅部分においても低炭素電気を選択を促す取り組みを検討してください。</li> </ul>
<p>(9) 【運輸部門における二酸化炭素の排出抑制】</p> <p>次世代自動車の積極的な導入や公共交通等の利用促進などにより、運輸部門における二酸化炭素の排出抑制に努める。</p>	○	<p>【公共交通機関等の利用促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・広場や空地など、利便性と歩行車に安全で快適な歩行者空間を提供する。</li> <li>・計画区域の南東側にある鎌倉街道歩道上の地下鉄換気塔の移設により、歩行者空間を拡大して、歩道の環境向上を図る。</li> </ul> <p>【次世代自動車の導入等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場は、電気自動車の充電設備の設置について検討する。</li> </ul>	なし
<p>(10) 【ライフサイクルを通じた温室効果ガスの抑制、長寿命化】</p> <p>建設、運用、更新、解体処分など、ライフサイクルを通して、また工作物の長寿命化により、排出される温室効果ガスの抑制に努める。</p>	○	<p>【温室効果ガスの低減】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の長寿命化、地上部や計画建築物低層部の緑化、高性能な省エネルギー機器の導入検討等、環境配慮事項に取り組み、建築環境総合性能評価システム（CASBEE）において、Aランク以上の認証取得を目指す。</li> <li>・工事中は、低燃費型建設機械の採用や低燃費型車両の使用に努めるとともに、適切な施工管理の実施などの取組を行う。</li> </ul>	なし

<p><b>(11)【ヒートアイランド現象の抑制】</b>                  微気候に配慮し、人工排熱の抑制や緑化、保水性舗装、遮熱性舗装などの採用により、ヒートアイランド現象の抑制に努める。</p>	○	<p><b>【ヒートアイランド現象の抑制】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画区域内の南側に緑地を、計画建築物低層部の東側と西側に屋上緑化を設け、「緑の環境をつくり育てる条例」で定められている緑化面積以上の緑化面積を確保する。</li> <li>・計画区域の西側の旧鎌倉街道沿いの空地に樹木を植栽する。</li> <li>・可能な限り緑化面積を確保してヒートアイランド現象の緩和に貢献する。</li> <li>・環境配慮型舗装である保水性舗装等の導入や緑陰を効果的に形成させる高木の適切な配植等、積極的なヒートアイランド対策の検討を行う。</li> </ul>	なし
<p><b>(12)【周辺建物との連続性、後背地との調和】</b>                  街の個性や街並みの特徴を把握し、建物外観の色彩や材質、建物の形態・高さ等について、周辺建物との連続性や後背地との調和を図る。</p>	○	<p><b>【周辺との調和】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣の環境整備を考慮したデザインで街並みの調和を図る。</li> </ul> <p><b>【建物の外観】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画建築物の外観は、特異な色は避け、街並みとの調和を図る。</li> <li>・計画建築物の高層部をセットバックして圧迫感の低減を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺建物との壁面等の連続性について、色彩計画やテクスチャー等による検討をしてください。</li> <li>・歩行者目線を踏まえた重層的な緑化となるよう配慮してください。</li> </ul>
<p><b>(13)【地下空間における浸水対策、避難設備の採用】</b>                  大雨や洪水、高潮等による浸水が想定される区域において建物に地下空間を設ける場合は、地下空間の用途及び規模を考慮し、浸水を可能な限り生じさせない構造や避難設備の採用に努める。</p>	○	<p><b>【浸水を生じさせない構造】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・主要な電気室等を2階以上に設置するとともに、非常用発電を整備する。</li> <li>・人が常時利用する場所が浸水しないよう、床の高さを浸水のおそれのないレベルに設定する、防水板の設置検討等の大雨に対する対策を行う。</li> </ul> <p><b>【避難設備の採用】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画建築物4階の防災備蓄倉庫、広場や店舗内通路での一時滞在場所の提供を検討する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・想定される一時滞在場所の具体的な位置や機能について、方法書に記載してください。</li> </ul>
<p><b>(14)【交通集中の回避、歩行者の安全・利便性への配慮】</b>                  駐車場整備に当たっては、充電器等のインフラ整備に努めるとともに、配置等については極力交通集中の回避や、歩行者の安全及び利便性に配慮する。</p>	○	<p><b>【駐車場整備】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画区域内の南側に店舗用と共同住宅用のタワーパーキングを各1棟配置する。</li> <li>・各種条例に基づき、必要台数を確保する。</li> <li>・電気自動車の充電設備の設置について検討する。</li> </ul> <p><b>【交通集中の回避】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・関連車両の出入口は、計画区域の西側に接する一方通行路の旧鎌倉街道沿いに整備し、右折入庫右折出庫とする。</li> </ul>	なし
<p><b>(15)【風害等への配慮】</b>                  風害、光害等の影響を少なくする。</p>	○	<p><b>【風害】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画区域周辺の既存高層建築物とは可能な限り離隔を取り、高層階のセットバックやコーナー部の面取りにより吹き降ろしの抑制を図る。</li> <li>・歩行者の往来や滞留が多い計画建築物の北東から北西にかけてはガラス屋根や庇を設ける。</li> <li>・風洞実験を行い効果的な対策を講じる。</li> </ul> <p><b>【光害】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画区域周辺に悪影響を及ぼさない外構照明計画とする。</li> </ul> <p><b>【電波障害】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・受信状況に応じて受信アンテナの改善やCATVの加入等を含めた対策を行う等適切に対応する。</li> <li>・工事中は、クレーン未使用時のブームを電波到来方向に向ける等の対策を講ずる計画とする。</li> </ul>	なし
<p><b>(16)【施設・文化財の移転、地域分断の回避】</b>                  地域の住民に親しまれた施設の移転、文化財の消滅・移転及び地域の分断を避ける。</p>	×	<p><b>【施設・文化財の移転、地域分断の回避】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画建築物低層部では、上大岡駅とともに歴史を歩み地域の中心軸として親しまれ続けるパサージュ上大岡の店舗と既存大型店舗の再整備等により、賑わいと地域の魅力向上を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩行者動線の改善など現状の地域分断の解消に資する事業内容であることを踏まえて、配慮事項として選定してください。</li> </ul>
<p><b>(17)【廃棄物等の発生抑制、再利用及び再生利用】</b>                  廃棄物等の発生抑制、再利用及び再生利用を図る。</p>	○	<p><b>【廃棄物等の発生抑制、再利用及び再生利用】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・解体工事、建設工事中においては、廃棄物の分別徹底、適正な処理、再利用及び再生利用の促進を図る。</li> <li>・木材代替型枠やリサイクル材等のエコマテリアルの活用を検討する。</li> <li>・建設発生土は、可能な限り場内仮置き・埋め戻し利用を計画し、場外処分量の削減を図る。</li> <li>・構造計画、施工計画の工夫により掘削土を減らし、土砂搬出に伴う工事用車両の台数を極力減らす計画とする。</li> <li>・周辺の交通混雑の状況を勘案して、可能な限り交通車両の走行時間や台数を調整する計画とする。</li> <li>・供用後においては、入居テナント等に対して廃棄物の排出抑制の協力や分別排出の徹底を促す。</li> </ul>	なし

<p>(18)【地震、液状化等に対する安全性の検討】</p> <p>地震やそれに起因する液状化等の災害に対して、安全性への影響を計画段階から検討する。</p>	<p>○</p> <p>【地震】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・支持地盤までの直接基礎とする計画であり、高層建築物の耐震性を確保するため、制震構造等を採用し、巨大地震への対策を講じる。</li> </ul> <p>【防災性の強化】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・帰宅困難者等への一時滞在場所を提供するほか、水や食料、防災用品等を備蓄した防災備蓄倉庫を計画建築物4階に設置し、地域全体の災害対応力の強化に寄与する。</li> <li>・災害時の避難・誘導マニュアルを検討・策定し、防災イベントや防災訓練を定期的に行い、避難・誘導手順、滞留者や帰宅困難者への対応手順等の情報共有を行う。</li> </ul>	<p>なし</p>
---	--	-----------

環境情報提供書の概要 【総数2件】

- (1) 交通結節点の公共交通施設充実への配慮が不十分である。
- 2025年の高齢化問題などで派生する人の移動の配慮などが本計画の公共交通施設に反映されていない。国土交通省がすすめている新モビリティ総合政策では公共交通に関して、あらゆる人の健康増進のため、外出機会を創出し、かつ移動しやすい社会を実現するという、まちづくりインフラ施策が示されているが反映されていない。「国道15号・品川駅西口駅前広場の将来の姿<sup>\*</sup>」を参照し、新たに鎌倉街道を横断するように広場を整備するなどして、①新規公共交通の屋内乗降場所の確保、②旧鎌倉街道から同広場までの車道通路の確保、③同広場と既存2つの歩道橋をつなぐ、または京急百貨店側商店街と同広場をつなぐといったことを検討していただきたい。
- (2) 風害への対策でビル風対策が不十分では無いと思う。 周辺の高層ビルではビルの真下付近では強風時に傘が飛ばされるぐらいの強風やその付近だけ風が強い時がある為、対策にもっと力を入れて欲しい。
- ※ 第12回 オンデマンド交通カンファレンス これからのモビリティサービス（国土交通省 2019年2月15日） スライドP23 参照