

# (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の概要

令和4年11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

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 説明内容

1. 事業計画の概要
2. 方法市長意見書の内容及び事業者の見解
3. 環境影響評価項目
4. 環境影響評価の概要
5. 事後調査
6. 対象地域

# 説明内容

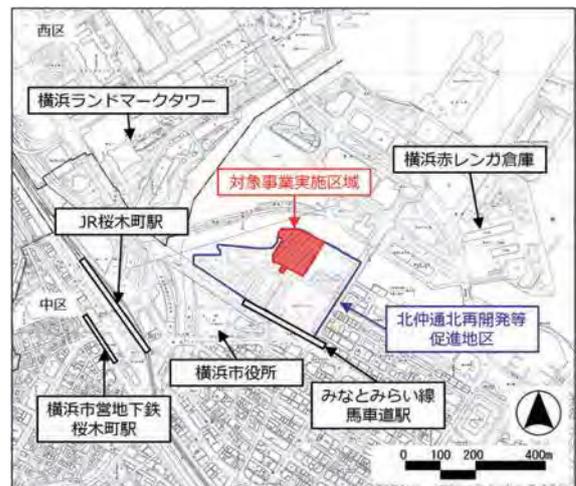
1. 事業計画の概要
2. 方法市長意見書の内容及び事業者の見解
3. 環境影響評価項目
4. 環境影響評価の概要
5. 事後調査
6. 対象地域

## 1. 事業計画の概要

### 対象事業実施区域の概要

準備書  
P.2-1,2,6

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
事業の名称	(仮称) 北仲通北地区B-1地区新築工事
対象事業実施区域の所在地	横浜市中区海岸通5丁目25番1
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 <sup>※1</sup> : 約 150 m 延べ面積 <sup>※2</sup> : 約 110,000 m <sup>2</sup>
主要用途	共同住宅、事務所、店舗
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>
建築物の最高高さ <sup>※3</sup>	約 162 m
階数	地下1階、地上40階、塔屋3階



- ※1 建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定による高さです。  
※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。

## 事業の目的及び必要性



- ・横浜の国際競争力に資する、多機能複合施設の新設  
多様な産業の受け皿となる**業務機能の形成**  
にぎわいのある特色ある**商業機能の新設**  
幅広い住宅ニーズに対応する**都心型住宅機能**
- ・水辺に開かれた魅力的な外構空間の創出
- ・横浜らしい品格のある眺望景観の形成



都心部の新しい拠点にふさわしい土地利用の実現  
まちづくりに貢献

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 対象事業実施区域の現況



この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。



## 計画施設の完成イメージ

準備書  
P.2-8

注) 完成イメージ図であり、実際の形状・色彩とは異なります。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

9

## 防災等に関する計画

準備書  
P.2-15~17

### 防災等に関する計画

- 建物の**免震構造採用**により、地区全体の防災性の強化に貢献していきます。
- 津波対策としては、水際線プロムナード3から北仲通北再開発等促進地区地区計画区域のほぼ中央にあるA-4地区に整備された津波避難施設へ、安全な避難ができるよう**避難経路を確保**していきます。
- 北仲通北地区周辺は、地盤面と水面との高低差が小さいため、災害時における建物機能維持の観点から、地上**2階以上へ非常用発電設備**の設置、地下階の浸水を防止するための**防潮板設置**等の対策を講じます。

## 地球温暖化、省エネルギーに関する計画

### 地球温暖化、省エネルギーに関する計画

- **ZEH-M Oriented** (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス・マンション・オリエンテッド) を採用していきます。
- 電気自動車を普及させ温室効果ガスの削減に寄与するため、**駐車場内には充電設備**を設置します。
- 複層ガラスの採用による熱負荷低減、自然採光や自然換気の活用、太陽光発電設備等の**再生可能エネルギーの活用**を図ります。
- 低炭素電気を選択や、店舗・事務所の利用者に、公共交通機関の利用を促す案内を検討していきます。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

10

# 緑の保全と創造に関する計画

準備書  
P.2-17~19

<p>緑の保全と創造に関する計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地区計画で定められている敷地面積に対する割合（5%）以上の緑化面積を確保し、さらに北仲通北再開発等促進地区地区計画企画提案書に記載された<b>緑化率（14.87%）</b>を達成する緑化計画を実施します。</li> </ul>
<p>植栽予定樹種</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 緑地の樹種の選定にあたっては、クスノキ、ユキヤナギ等、郷土種、誘鳥木、食草に配慮した樹種を選定するとともに、生物多様性及び立地特性（海、風）を鑑みて、<b>耐潮性、耐風性の樹種を選定</b>する等、<b>持続性にも配慮</b>していきます。</li> </ul>

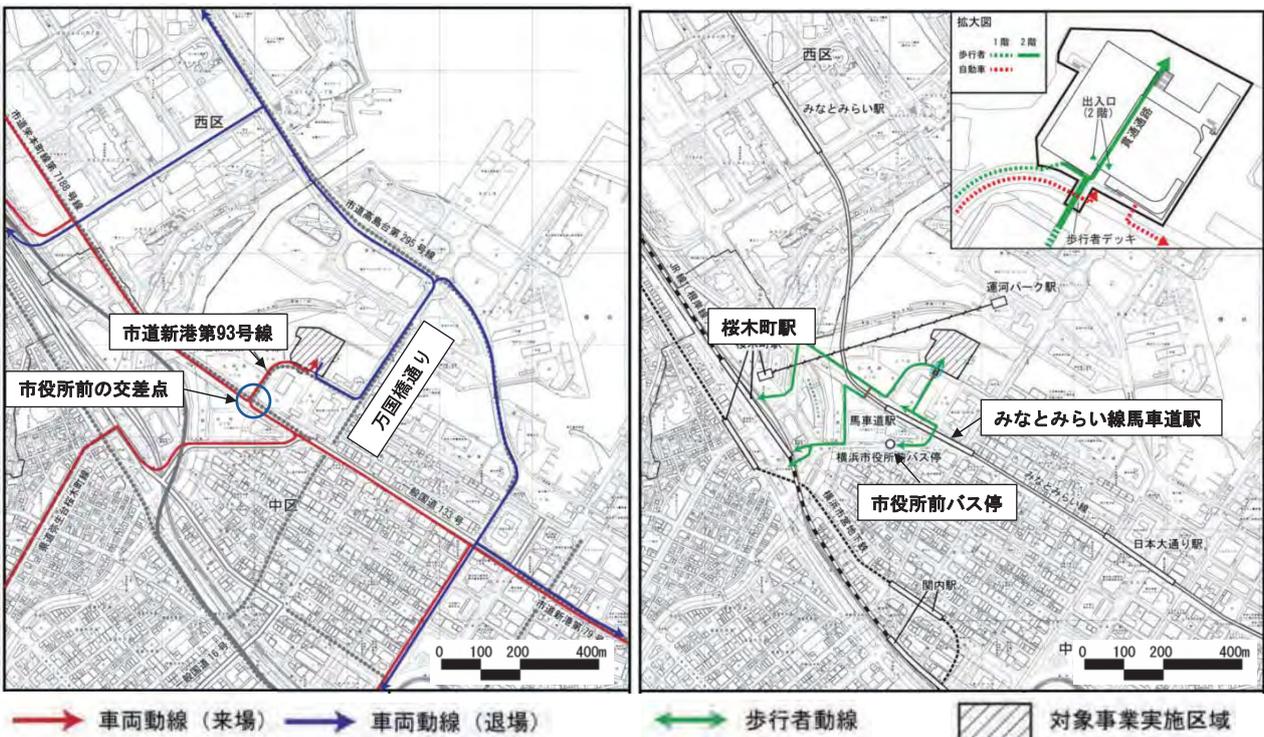


注) 完成イメージ図であり、実際の形状・色彩・植栽とは異なります。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

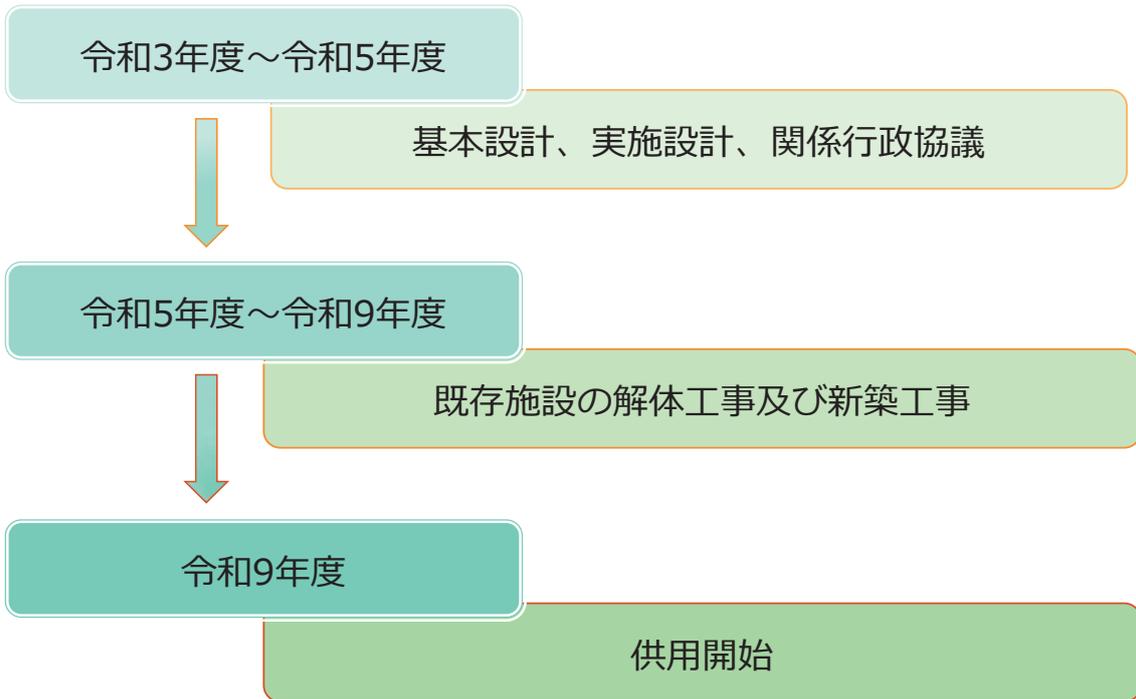
# 交通計画・歩行者動線計画

準備書  
P.2-13~14



この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 工事予定期間・供用（稼働）予定時期



この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 工事工程



この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

# 説明内容

1. 事業計画の概要
2. 方法市長意見書の内容及び事業者の見解
3. 環境影響評価項目
4. 環境影響評価の概要
5. 事後調査
6. 対象地域

## 2. 方法市長意見書の内容及び事業者の見解

準備書  
P.10-8

### 方法市長意見書の内容及び事業者の見解

#### ■事業計画

方法市長意見書	事業者の見解
【事業計画】 周辺の開発状況を踏まえた計画、住宅の専有部での低炭素電気を選択を促す仕組み、隣接する公園との接続等について、更なる環境配慮を積極的に検討し、準備書を作成すること。	・住宅部分における電力は、 <b>共同住宅の入居者が、低炭素電気を選択</b> をできるよう検討してまいります。 ・隣接する公園との接続については、行政機関等と調整を図りながら、詳細を検討してまいります。 ・ <b>地区計画で定められた緑化率以上の緑化</b> を行う他、北仲通北地区A-4地区の津波避難施設への経路を確保する等、 <b>更なる環境配慮</b> を検討しています。
【地球温暖化対策】 ZEHを目指す取組等により温室効果ガスの抑制を検討すること	・共同住宅での <b>ZEH-M Oriented</b> を採用した上で、更なるエネルギー消費量の削減に努めます。 ・電気自動車を普及させ温室効果ガス削減に寄与するため、 <b>駐車場内には充電設備</b> を設置します。
【施工計画】 対象事業実施区域周辺で工事用車両を待機させないように、対象事業実施区域内で待機スペースを確保した施工計画を検討すること。	・工事中は、 <b>道路上に待機車両が発生しないよう</b> 、環境の保全のための措置を行うことを記載し、また <b>事後調査計画</b> の内容として選定しました。

## 方法市長意見書の内容及び事業者の見解

### ■環境影響評価項目

方法市長意見書	事業者の見解
【工事中・土壌】 調査、予測及び評価並びに環境保全目標の設定等を適切に行い、準備書に記載すること。	・既存の土壌調査結果を整理するとともに、土壌汚染対策法への対応方針を明らかにした上で、環境保全目標及び環境の保全のための措置を設定しました。
【供用時・温室効果ガス】 住宅の共用部及び専有部についても、低炭素電気を選択を前提とする予測及び評価を検討すること。	・温室効果ガスの予測にあたっては、施設規模から求めたCO <sub>2</sub> 排出量と併せて、共同住宅でのZEHの採用または低炭素電気を選択した場合の予測値についても算出しました。

## 説明内容

1. 事業計画の概要
2. 方法市長意見書の内容及び事業者の見解
3. 環境影響評価項目
4. 環境影響評価の概要
5. 事後調査
6. 対象地域

## 環境影響要因と環境影響評価項目の関連表

準備書  
P.5-2

工事中

環境影響 評価項目	細目	環境影響要因			
		建設機械の 稼働	工事用車両の 走行	地下掘削	建物の建設
温室効果ガス	温室効果ガス	●	●		
廃棄物・ 建設発生土	一般廃棄物				●
	産業廃棄物				●
	建設発生土			●	
大気質	大気汚染	●	●		
土壌	土壌汚染			●	
騒音	騒音	●	●		
振動	振動	●	●		
地盤	地盤沈下			●	
地域社会	交通混雑		●		
	歩行者の安全		●		

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

19

## 環境影響要因と環境影響評価項目の関連表

準備書  
P.5-2

供用時

環境影響 評価項目	細目	環境影響要因		
		施設の存在	施設の供用	
		建物の存在	建物の供用	関連車両の走行
温室効果ガス	温室効果ガス		●	
生物多様性	植物	●		
	動物	●		
	生態系	●		
廃棄物・ 建設発生土	一般廃棄物		●	
	産業廃棄物		●	
大気質	大気汚染		●	●
騒音	騒音		●	●
振動	振動			●
電波障害	テレビジョン電波障害	●		
日影	日照阻害	●		
風害	局地的な風向・風速	●		
安全	浸水	●		
地域社会	交通混雑		●	●
	歩行者の安全			●
景観	景観	●		

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

20

# 説明内容

1. 事業計画の概要
2. 方法市長意見書の内容及び事業者の見解
3. 環境影響評価項目
4. 環境影響評価の概要
5. 事後調査
6. 対象地域



## 1. 温室効果ガス



## 温室効果ガス | 予測結果（工事中・供用時）

準備書  
P.6.1-13,  
18~20

### 工事中

- 工事中においては、建設機械の稼働及び工事用車両の走行に伴い発生が想定される二酸化炭素排出量は、建設機械から約2.4千t-CO<sub>2</sub>/期間、工事用車両から約4.2千t-CO<sub>2</sub>/期間と予測します。

### 供用時

- 供用時においては、建物の供用に伴い発生が想定される二酸化炭素排出量は、電力由来では約3.1千t-CO<sub>2</sub>/年、都市ガス由来では約1.6千t-CO<sub>2</sub>/年と予測します。また、ZEH-M Orientedを採用することによる、二酸化炭素の削減量は約0.3千t-CO<sub>2</sub>/年と予測します。
- 二酸化炭素の削減量は、ZEH-M Orientedを採用することで6%、また、ZEH-M Orientedに加え、35%が低炭素電気を選択すると仮定した場合は、30%と予測します。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

23



## 温室効果ガス | 評価（工事中）

準備書  
P.6.1-10,14,  
20,21

### 工事中：環境の保全のための措置

- 建設機械は、低炭素型建設機械の採用に努めるとともに、可能な範囲で省エネモードでの作業に努めます。
- 屋内工事では、バッテリー式の建設機械の採用を検討します。
- 工事で使用する電気については、低炭素電気を積極的に採用します。
- 工事関係者に対して、建設機械や工事用車両のアイドリングストップの徹底を周知し、無用な空ぶかし、過積載や急加速等の高負荷運転をしないための指導・教育も徹底します。



### 工事中：環境保全目標・評価

- 「温室効果ガス（二酸化炭素）排出量を可能な限り抑制すること。」は達成すると評価します。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

24



## 温室効果ガス | 評価（供用時）

準備書  
P.6.1-10,14,  
20,21

### 供用時：環境の保全のための措置

#### 【計画立案時】

- 複層ガラスを採用する、高効率な給湯器やLED等の省エネルギー型機器を導入する等の様々な省エネルギー対策により、建築物からの温室効果ガス排出量の低減を図ります。
- 電気自動車の普及に貢献するために、駐車場内には電気自動車用の充電設備を設置します。
- 太陽光発電施設を導入し、共用部の電灯・コンセント等に利用します。
- 共同住宅の入居者には、入居時に低炭素電気を導入できる電力会社の案内を行う等の積極的な低炭素電気の導入を促す取り組みを実施します。
- 共同住宅において、ZEH-M Oriented（20%以上省エネルギー）を採用した上で、更なるエネルギー消費量の削減に努めます。

#### 【供用時】

- 外壁や設備機器の修繕計画を定期的に見直すことで、工事用車両の搬出入頻度の合理化を図り、温室効果ガス排出量の抑制に努めます。
- 本事業では、CASBEE横浜のAランク以上を目指すため、取得する際の条件とした環境性能を維持できるよう、適切に管理をしてまいります。



### 供用時：環境保全目標・評価

- 「「Zero Carbon Yokohama」（2050年までの温室効果ガス実質排出ゼロ（脱炭素化））を見据えて、温室効果ガス（二酸化炭素）排出量を可能な限り抑制すること。」は達成すると評価します。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

25



## 2. 生物多様性（植物、動物、生態系）

## 生物多様性（植物） | 調査結果

- 植物：対象事業実施区域周辺における樹木活力度調査を行いました。
- 現地調査の結果、対象事業実施区域周辺における生育木の樹木活力度は、個体によっては「C：悪化のかなり進んだもの」以下であるものの、平均的な活力度は、確認された全ての樹種で「A：良好、正常なもの」または「B：普通、正常に近いもの」となっていました。



この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 生物多様性（植物） | 予測結果（供用時）

### 供用時

- 本事業で計画している植栽予定樹種には、対象事業実施区域周辺において健全に生育している種が多く（種数で約6割）選定されています。
- 現地調査で確認されなかった樹種についても、耐陰性、耐風性及び耐潮性を持つものや横浜市で生育できる種となっています。
- 適切な維持管理を行っていくことで、植栽予定樹種は対象事業実施区域の環境特性に適合するものと予測します。

分類	植栽予定樹種
高木常緑	クスノキ※、シマトネリコ※、常緑ヤマボウシ※、タイサンボク、ナナミノキ、ホルトノキ、タブノキ※、ヒメユズリハ、ブラシノキ、フェイジョア等
高木落葉	イチヨウ※、ウミネコザクラ※、ヨコハマヒザクラ※、トウカエデハナチルサト、ヒトツバタゴ、サルスベリ、アキニレ※等
中木常緑	オリーブ、オウゴンマサキ、ゲッケイジュ等
中木落葉	イロハモミジ、マユミ等
低木	アベリア、ハマヒサカキ、アオキ、ヒペリカム、シモツケ、シャリンバイ、コルジリネ、ユキヤナギ、ニシキギ、ムラサキシキブ等
地被類	コウライシバ、ツワブキ、カレックス、アガパンサス、ラベンダー、フィリフッキソウ、ハイビャクシン、ガザニア等

注) 赤色は周辺にも生育が確認された樹種。「※」は一部に生育の状態が悪い個体があったもの

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 生物多様性（植物） | 評価（供用時）

準備書  
P.6.2-14,16

### 供用時：環境の保全のための措置

- 緑化にあたり、地区計画で定められた緑化率（5%）以上の緑化（14.87%）を行います。
- 植栽にあたっては、対象事業実施区域周辺で健全に生育している樹種や、郷土性、耐陰性、耐風性及び耐潮性を考慮した樹種を選定する他、常緑樹に加え、花や紅葉等が美しい等、季節が感じられる樹種を選定します。
- 高木、中木、低木及び地被類を適切に組み合わせ、多様性に配慮します。
- 根の活着及び倒伏防止のため、樹木の形状・寸法や植栽する場所に応じ、適切な支柱の設置を行います。
- 緑化空間については、植栽後の計画的な維持管理として、除草・清掃等の日常的管理に加えて、適切な時期に剪定、刈込み、施肥等を行い、樹木等の良好な育成を図ります。



### 供用時：環境保全目標・評価

- 「対象事業実施区域に植栽される植物が、健全に育成すること。」は達成すると評価します。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

29

## 生物多様性（動物） | 調査結果

準備書  
P.6.2-17,  
27~34

- 動物：対象事業実施区域周辺において、ほ乳類、鳥類、昆虫類、両生・は虫類の任意観察調査を行いました。
- 現地調査において生息が確認された鳥類は、都市部においても比較的よく確認が報告されるムクドリやハクセキレイ、スズメ等の他、運河が隣接することから、上空を通過するカモメ等の水鳥類が確認され、これらの鳥類を採食するハヤブサ等の猛禽類も確認されています。
- 昆虫類ではウスバキトンボやシオカラトンボ等の市街地でよく確認される種が確認されました。
- 注目すべき動物種は鳥類で6種が確認され、鳥類以外の分類群では確認されませんでした。注目すべき動物種のうち、ウミウ及びオオヨシキリは、既存資料において記録のない種で、今回の現地調査で新たに確認されました。また、対象事業実施区域に近い場所でカワラヒワが確認されています。



ハヤブサ



ウミウ



オオセグロカモメ



カワラヒワ

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

30



## 生物多様性（動物） | 予測結果（供用時）

準備書  
P.6.2-39

### 供用時

- 本事業で計画している植栽予定樹種には、鳥類やチョウを誘引しやすい樹種が含まれます。
- 対象事業実施区域に新たに創出する緑地は、植栽予定樹種の健全な育成によって、周辺地域に一般的に生息する鳥類や昆虫類の新たな利用環境を形成するものと予測します。
- 本事業では、樹木や草地等の緑地を創出する計画であることから、市街地で一般的な鳥類の飛来や、草地を利用する小昆虫やそれらを捕食するトンボ類等の肉食性昆虫類の出現が考えられます。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

31



## 生物多様性（動物） | 評価（供用時）

準備書  
P.6.2-37,39

### 供用時：環境の保全のための措置

- 鳥類や昆虫類を誘引しやすい樹木等については、配植に配慮した植栽計画としていきます。
- 地上部において、四季を感じられる植栽を行います。
- 単一種や同一規格による大規模な植栽を避け、高木・中木・低木、草地を組み合わせ多様な環境を創出します。
- 植栽の維持管理を適正に行います。



### 供用時：環境保全目標・評価

- 「対象事業実施区域及びその周辺に生息する鳥類や昆虫類による対象事業実施区域の緑地の利用を確認すること。」は達成すると評価します。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

32



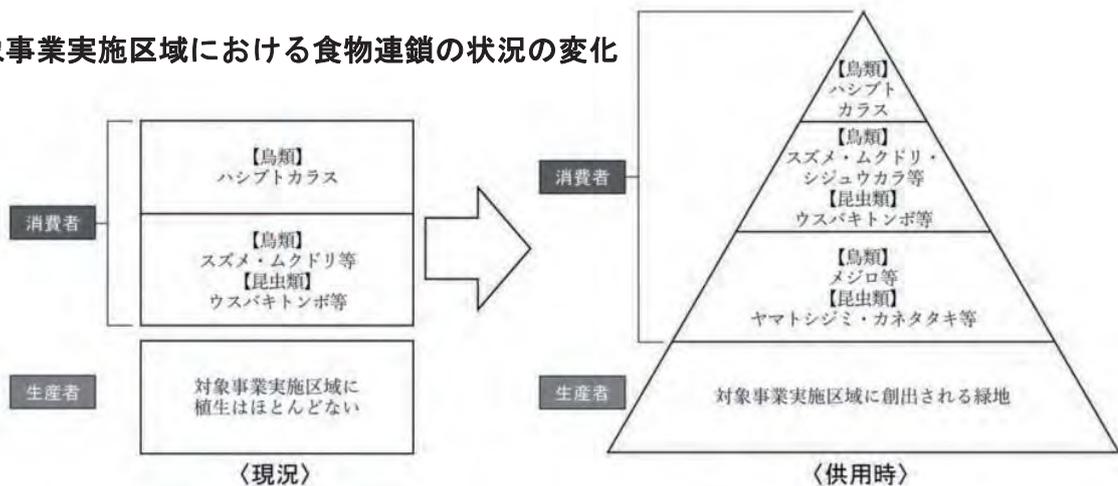
## 生物多様性（生態系） | 予測結果（供用時）

準備書  
P.6.2-47

### 供用時

- 周辺地域に生息する鳥類や昆虫類の新たな利用環境を形成
- 供用時には周辺で確認された動物種が消費者として対象事業実施区域の緑地を利用
- 市街地で一般的な鳥類の飛来や、草食性小昆虫類の出現、それらを捕食するトンボ類等の肉食性昆虫類による利用
- 周辺の生態系の安定性向上に寄与するものと予測します。

### ■対象事業実施区域における食物連鎖の状況の変化



この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

33



## 生物多様性（生態系） | 評価（供用時）

準備書  
P.6.2-46,48

### 供用時：環境の保全のための措置

#### 【計画立案時】

- 鳥類や昆虫類を誘引しやすい樹木等を含み、その配植に配慮した植栽計画としていきます。
- 地上部において、四季を感じられる植栽を行います。
- 単一種や同一規格による大規模な植栽を避け、高木・中木・低木、草地を組み合わせ多様な環境を創出します。

#### 【供用時】

- 植栽の維持管理を適正に行います。



### 供用時：環境保全目標・評価

- 「植物が健全に育成し、それに伴い動物が利用できる環境が創出・維持されること。」は達成すると評価します。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

34

## Ⅲ 3. 廃棄物・建設発生土

### Ⅲ 廃棄物・建設発生土 | 予測結果（工事中）

準備書  
P.6.3-19~21

#### 工事中

- 産業廃棄物、事業系一般廃棄物及び建設発生土の発生量は、以下と予測します。

#### ■ 産業廃棄物及び建設発生土の発生量

区分		工事期間全体での発生量
解体工事	産業廃棄物	約2,023.4トン
新築工事	産業廃棄物	約3,406.2トン (最終処分量は、約224.8トン)
	事業系一般廃棄物	39~857kg/日
	建設発生土	建設発生土量は約79,402m <sup>3</sup> (搬出土量は約95,300m <sup>3</sup> )

## 廃棄物・建設発生土 | 評価（工事中）

準備書  
P.6.3-14,21

### 工事中：環境の保全のための措置

- 建設資材等の搬入にあたっては、過剰な梱包を控え、産業廃棄物の発生抑制を図ります。
- 工事関係者に対して、廃棄物の減量化及び分別を徹底するため表示、教育を実施します。
- 特定建設資材廃棄物については「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」に基づき、工事現場内で分別を行い、極力資源化に努めます。
- 建設発生土は、搬出運搬時に飛散等が生じないように荷台カバー等を使用する等適切な対策を講じ、適切な処分場等の受入先へ搬出していきます。
- 「プラスチックに係る資源循環の促進等に関する法律」に基づき容器・包装プラ等を確実に分別しリサイクルを行なえるようにします。



### 工事中：環境保全目標・評価

- 「工事により発生する廃棄物及び建設発生土の抑制、再使用及び再生利用、並びにこれらの適正な処理・処分が行われること。」は達成すると評価します。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

37

## 廃棄物・建設発生土 | 予測結果（供用時）

準備書  
P. 6.3-27~28

### 供用時

- 一般廃棄物、産業廃棄物等の発生量は、以下と予測します。
- 計画建築物から発生する事業系一般廃棄物及び産業廃棄物は、計画建築物内に整備する廃棄物保管場所において分別保管、分別排出を図る他、処理にあたっては、取り扱う廃棄物の種類に応じ、神奈川県知事または横浜市長の許可を受けた収集運搬業者及び処分業者に委託し、委託先で適正に処理される予定です。

### ■産業廃棄物及び建設発生土の発生量

区分		発生量
一般廃棄物		913.6kg/日
事業系一般廃棄物 及び産業廃棄物	店舗	310.4kg/日
	事務所	628.7kg/日

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

38

## 🗑️ 廃棄物・建設発生土 | 評価（供用時）

### 供用時：環境の保全のための措置

- 計画建築物内に整備する廃棄物保管場所は、飛散防止や悪臭対策等の環境保持と分別保管に配慮した適切な規模の施設とします。
- 店舗、事務所等の入居テナントに対して、事業系一般廃棄物及び産業廃棄物の発生抑制及び分別排出の徹底と、減量化や資源の再利用・再生利用に努めるよう協力を促していきます。
- 廃棄物保管場所に分別・減量化・資源化を促す表示を行います。
- 住宅施設の入居者に対して、ごみの発生抑制及び分別排出の徹底に努めるよう協力を促していきます。
- 「プラスチックに係る資源循環の促進等に関する法律」に基づき容器・包装プラ等を確実に分別しリサイクルを行なえるようにします。



### 供用時：環境保全目標・評価

- 「建物の供用に伴い発生する廃棄物の適正な処理が行われること。」は達成すると評価します。



## 4. 大気質

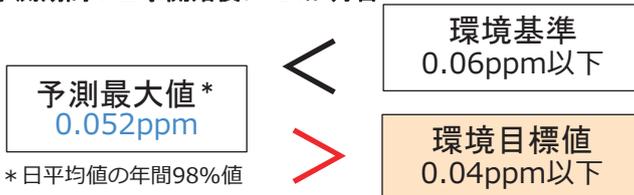
## 大気質 | 予測結果（工事中）

### 工事中

- 建設機械の稼働に伴う二酸化窒素、浮遊粒子状物質濃度は、工事が最大となる時期において、環境基準を下回りますが、二酸化窒素が横浜市環境目標値を上回ると予測します。

#### ■建設機械の稼働に伴う二酸化窒素濃度

予測期間：工事開始後3～14か月目



#### ■建設機械の稼働に伴う浮遊粒子状物質濃度

予測期間：工事開始後3～14か月目



この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

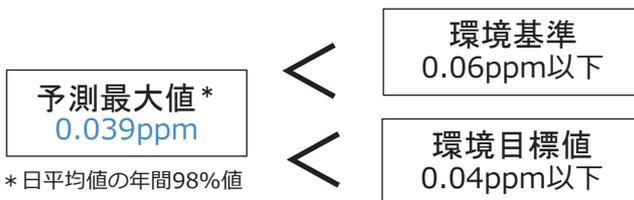
## 大気質 | 予測結果（工事中）

### 工事中

- 工事用車両の走行に伴う二酸化窒素、浮遊粒子状物質濃度は、環境基準及び横浜市の環境目標値を下回ると予測します。

#### ■工事用車両の走行に伴う二酸化窒素濃度

予測期間：工事開始後9ヶ月目



#### ■工事用車両の走行に伴う浮遊粒子状物質濃度

予測期間：工事開始後9ヶ月目



この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 大気質 | 評価（工事中）

準備書  
P.6.4-  
22,43,52

### 工事中：環境の保全のための措置

- 最新の排出ガス対策型建設機械を選定します。
- 工事計画の策定にあたっては、施工計画を十分に検討し、工事の平準化、集中稼働を回避する等の建設機械の効率的稼働に努めます。
- 工事関係者に対して、入場前教育や作業前ミーティングにおいて建設機械のアイドリングストップの徹底を周知し、無用な空ぶかしや高負荷運転をしないための指導・教育も徹底します。
- 正常な運転を実施できるように、建設機械の整備及び点検を定期的に行います。
- 工事用車両が特定の日、または時間帯に集中しないよう、合理的な搬出搬入計画の策定に努めます。



### 工事中：環境保全目標・評価

- 日平均値:二酸化窒素は日平均値の年間98%値が0.04ppm（横浜市における環境目標値）、浮遊粒子状物質は日平均値の2%除外値が0.10mg/m<sup>3</sup>を超えないこと。
- 1時間値:二酸化窒素0.2ppm、浮遊粒子状物質0.20mg/m<sup>3</sup>を超えないこと。
- 年平均値:建設機械の稼働に伴う影響が、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと。
- 年平均値:工事用車両の走行に伴う影響が、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと。

二酸化窒素の環境目標値は上回りますが、環境の保全のための措置を講ずるため、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないことは、達成すると評価します。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

43

## 大気質 | 予測結果（供用時）

準備書  
P.6.4-58~62

### 供用時

- 建物の供用（駐車場排気・設備機器）に伴う二酸化窒素、浮遊粒子状物質濃度は、環境基準を下回りますが、二酸化窒素が横浜市の環境目標値を上回ると予測します。

#### ■建物の供用に伴う二酸化窒素濃度

予測期間：供用時

予測最大値\*  
0.041ppm

\*日平均値の年間98%値

環境基準  
0.06ppm以下

環境目標値  
0.04ppm以下

#### ■建物の供用に伴う浮遊粒子状物質濃度

予測期間：供用時

予測最大値\*  
0.048mg/m<sup>3</sup>

\*日平均値の2%除外値

環境基準  
0.10mg/m<sup>3</sup>以下



この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

44

 大気質 | 評価（供用時）

## 供用時：環境の保全のための措置

- 設備機器については、極力最新の省エネルギー型機器を採用する等、排出ガス対策に努めます。
- 計画建物の熱負荷低減により、設備機器利用による排出ガスの排出量を抑制します。
- 店舗・事務所の従業員に対しては、通勤時や業務の移動等において、可能な限り公共交通機関の利用を推奨していきます。
- 店舗・事務所の従業員や利用者に対しては、駐車場における低速走行の順守とアイドリングストップの実施、空ぶかし禁止の呼びかけ等、エコドライブの取組を促します。
- 駐車場には、電気自動車の充電設備を設置し、電気自動車の利用を促進していきます。



## 供用時：環境保全目標・評価

- 日平均値：二酸化窒素は日平均値の年間98%値が0.04ppm（横浜市における環境目標値）、浮遊粒子状物質は日平均値の2%除外値が0.10mg/m<sup>3</sup>を超えないこと。は上回まわります。
- 年平均値：「建物の供用に伴う影響が、周辺的生活環境に著しい影響を及ぼさないこと。」は、達成すると評価します。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

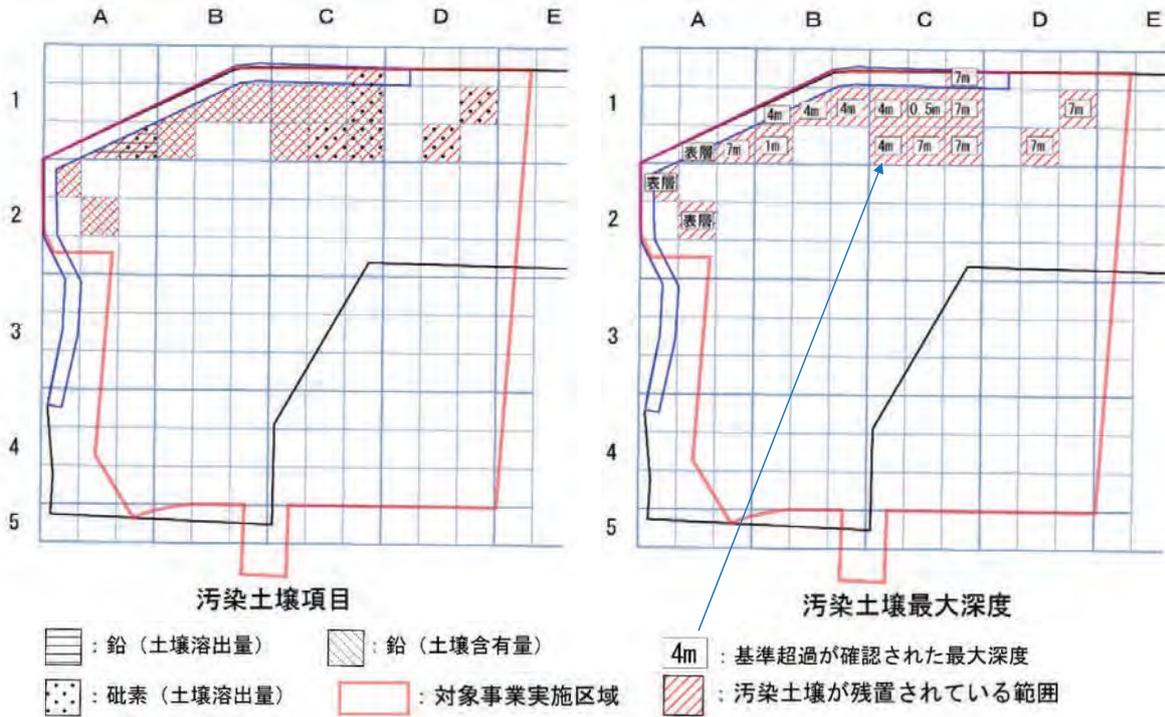
45



## 5. 土壌

# 土壌 | 予測結果 (工事中)

工事中

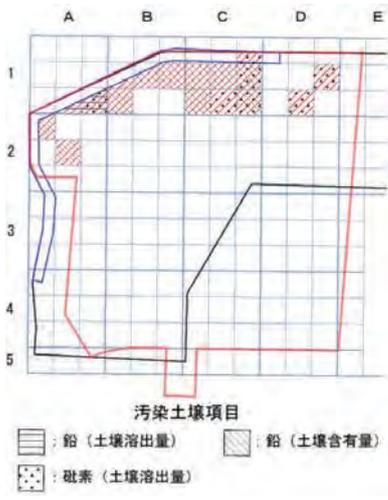


この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

# 土壌 | 予測結果 (工事中)

工事中

- 対象事業実施区域では、北側の海岸に沿って汚染土壌が残置されていると考えられます。汚染土壌が確認されている箇所は、主にプロムナードや北側の広場にあたることから、土壌汚染対策法に基づき、搬出除去や客土、外構舗装等での飛散防止による直接摂取の対策を行う予定です。対策の実施にあたっては、横浜市関係課と協議の上、土壌汚染対策法に基づき対応を図ります。



残置されている土壌の状況

残置されている土壌の状況		基準値	
鉛 土壌溶出量 0.011~0.29mg/L	>	鉛土壌溶出量基準 0.01mg/L 以下	
砒素 土壌溶出量 0.011~0.13mg/L	>	砒素土壌溶出量基準 0.01mg/L 以下	
鉛 土壌含有量 160~2000mg/kg	>	鉛土壌含有量基準 150mg/kg 以下	

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

 土壌 | 評価（工事中）

## 工事中：環境の保全のための措置

- 現状の土壌汚染については、法令に基づいて適正に対応します。
- 掘削工事にあたっては、施工範囲を養生シート等で囲います。
- 汚染土壌を掘削除去する場合には、止水壁を設ける等の地下水汚染物質の拡散防止策を適切に講じます。
- 汚染土壌の搬出にあたっては、積み込み後の土壌表面のシートによる養生や搬出車両のタイヤ洗浄等により汚染土壌の拡散の防止に努めます。
- 搬出する汚染土壌は、法令等に基づき、適正に処理します。
- 対策の実施にあたり、具体的な対策については、横浜市関係課と協議して行います。



## 工事中：環境保全目標・評価

- 「土壌汚染の拡散や人への健康被害が防止されていること。」は、達成すると評価します。



## 6. 騒音

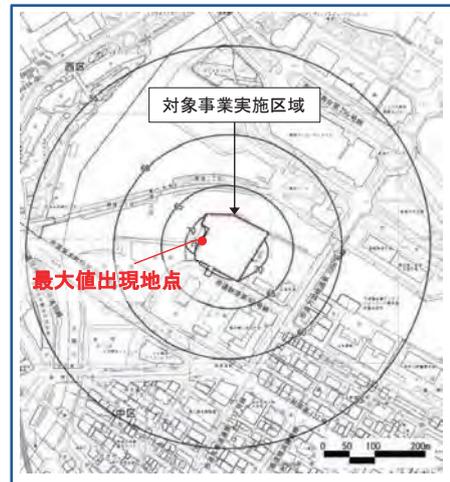
## 騒音 | 予測結果（工事中）

工事中

- 建設機械の稼働に伴う騒音は、規制基準を下回ると予測します。

### ■建設機械の稼働に伴う騒音レベル

予測期間：工事開始後4ヶ月目



この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 騒音 | 予測結果（工事中）

工事中

- 工事用車両の走行に伴う騒音は、環境基準を下回ると予測します。

### ■工事用車両の走行に伴う騒音レベル

予測期間：工事開始後9ヶ月目

	地点a	地点b
基礎交通騒音*	60	64
工事中予測値(増加分)	61 1	64 1未満
	地点c	地点d
基礎交通騒音*	66	63
工事中予測値(増加分)	66 1未満	63 1未満



\* 周辺開発を考慮したもの

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 騒音 | 評価（工事中）

準備書  
P.6.6-  
12,19,26

### 工事中：環境の保全のための措置

#### 【建設機械の稼働】

- 最新の低騒音型建設機械を使用します。
- 施工計画を十分に検討し、建設機械の集中稼働を回避します。
- 工事関係者に対して、入場前教育や作業前ミーティングにおいて建設機械のアイドリングストップの徹底を周知し、無用な空ぶかしや高負荷運転をしないための指導・教育も徹底します。
- 工事区域境界には仮囲い（防音パネル）を設置します。
- 正常な運転を実施できるように、建設機械の整備及び点検を定期的実施します。
- 工事中は騒音計を用いて常時監視します。

#### 【工事用車両の走行】

- 工事用車両が特定の日、または時間帯に集中しないよう、合理的な搬出搬入計画の策定に努めます。



### 工事中：環境保全目標・評価

- 建設機械（騒音源）を特定し、その発生騒音の敷地の境界線における騒音レベルが、特定建設作業に伴って発生する騒音の規制に関する基準である85dB以下とすること。
  - 建設機械の稼働が、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと。
  - 工事用車両の走行に伴う騒音が、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと。
- 以上の環境保全目標は、達成すると評価します。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

53

## 騒音 | 予測結果（供用時）

準備書  
P.6.6-30,31

### 供用時

- 設備機器の稼働に伴う騒音は、規制基準を下回ると予測します。

### ■設備機器の稼働に伴う騒音レベル

予測期間：供用時

予測値  
43.8dB  
(地上1.2m)

予測最大値  
49.4dB  
(東側地上約31m)



規制基準  
50dB  
(夜間)



この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

54

## 騒音 | 予測結果（供用時）

### 供用時

- 関連車両の走行に伴う騒音は、環境基準を下回ると予測します。

### ■ 関連車両の走行に伴う騒音レベル

予測期間：供用時（平日・昼間）

基礎交通 騒音*	地点a	60	地点b	64
		▼		▼
供用時予測値 (増加分)		60 1未満		64 1未満
基礎交通 騒音*	地点c	66	地点d	63
		▼		▼
供用時予測値 (増加分)		66 1未満		63 1未満

\* 周辺開発を考慮したもの

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。



## 騒音 | 評価（供用時）

### 供用時：環境の保全のための措置

#### 【建物の供用】

- 設備機器の整備及び点検を定期的実施します。
- 設備機器については、極力最新の低騒音型機器を採用する等、騒音対策に努めます。

#### 【関連車両の走行】

- 店舗及び事務所の従業員の通勤は、可能な限り公共交通機関の利用に努めます。
- 店舗及び事務所の利用者については、公共交通機関の利用を促す案内をすることにより、自動車利用の抑制に努めます。
- 店舗及び事務所の従業員や利用者に対して、駐車場における低速走行の順守とアイドリングストップの実施、空ぶかし禁止の呼びかけ等、エコドライブの取組を促します。



### 供用時：環境保全目標・評価

- 建物の供用に伴う騒音レベルを、事業所において発生する騒音の許容限度である50dB以下とすること。
  - 建物の供用に伴う騒音が、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと。
  - 関連車両の走行に伴う騒音が、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと。
- 以上の環境保全目標は、達成すると評価します。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 7. 振動

### 振動 | 予測結果（工事中）

準備書  
P.6.7-14,15

工事中

- 建設機械の稼働に伴う振動は、規制基準を下回ると予測します。

#### ■建設機械の稼働に伴う振動レベル

予測期間：工事開始後4ヶ月目

予測最大値  
62.4dB



規制基準  
75dB以下



## 振動 | 予測結果 (工事中)

### 工事中

- 工事用車両の走行に伴う振動は、要請限度を下回ると予測します。

### ■工事用車両の走行に伴う振動レベル

予測期間：工事開始後9ヶ月目（昼間 最大となる時間）

	地点a	地点b
基礎交通振動*	35	47
▼		
工事中予測値 (増加分)	38 3	48 1
	地点c	地点d
基礎交通振動*	29	35
▼		
工事中予測値 (増加分)	29 1未満	35 1未満

\* 周辺開発を考慮したもの



この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

59

## 振動 | 評価 (工事中)

### 工事中：環境の保全のための措置

#### 【建設機械の稼働】

- 最新の低振動型建設機械を使用します。
- 施工計画を十分に検討し、建設機械の集中稼働を回避します。
- 建設機械に無理な負荷をかけないようにします。
- 建設機械のオペレーターに対し、低速走行等の徹底を指導します。
- 正常な運転を実施できるよう、建設機械の整備及び点検を定期的に行います。
- 工事中は振動計を用いて常時監視します。

#### 【工事用車両の走行】

- 工事用車両が特定の日、または時間帯に集中しないよう、合理的な搬出搬入計画の策定に努めます。



### 工事中：環境保全目標・評価

- 建設機械（振動源）を特定し、その発生振動の敷地の境界線における振動レベルが、特定建設作業に伴って発生する振動の規制に関する基準である75dB以下とすること。
  - 建設機械の稼働に伴う振動が、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと。
  - 関連車両の走行に伴う振動が、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと。
- 以上の環境保全目標は、達成すると評価します。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

60

## 振動 | 予測結果（供用時）

### 供用時

- 関連車両の走行に伴う振動は、要請限度を下回ると予測します。

### ■ 関連車両の走行に伴う振動レベル

予測期間：供用時（平日昼間 最大となる時間）

	地点a	地点b
基礎交通振動*	33	46
供用時予測値 (増加分)	34 1	46 1未満
基礎交通振動*	28	34
供用時予測値 (増加分)	28 1未満	35 1



\* 周辺開発を考慮したもの

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 振動 | 評価（供用時）

### 供用時：環境の保全のための措置

- 店舗及び事務所の従業員の通勤は、可能な限り公共交通機関の利用に努めます。
- 店舗及び事務所の利用者については、公共交通機関の利用を促す案内をすることにより、自動車利用の抑制に努めます。
- 荷さばき車両には過積載をしないよう、また、急発進・急加速をしない等、エコドライブの取組を促します。



### 供用時：環境保全目標・評価

- 関連車両の走行に伴う振動レベルが、道路交通振動に係る要請限度を上回らないこと。
  - 関連車両の走行に伴う振動が、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと。
- 以上の環境保全目標は、達成すると評価します。



## 8. 地盤

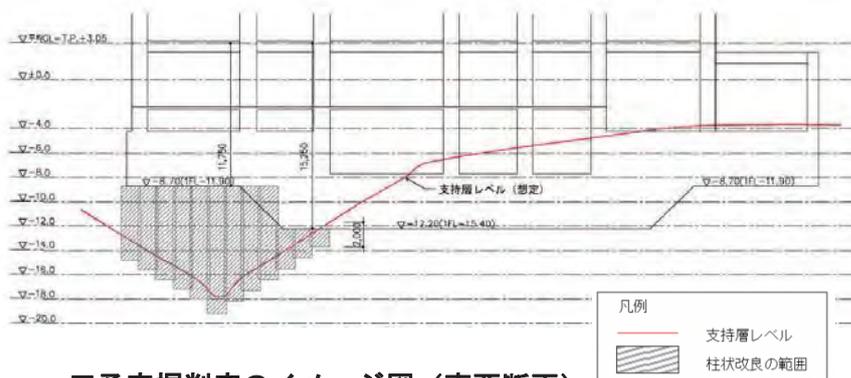


### 地盤 | 予測結果（工事中）

準備書  
P.6.8-26

#### 工事中

- 既存ボーリング資料によると、基盤層（支持層）は、N値50以上の上総層群であり、地表面から5.5~22.7mの深さに分布しています。また、地下水位は、地表面から概ね3m以浅で確認されています。
- 本事業では、山留壁として、剛性が高く、遮水性に優れたソイルセメント柱列壁を構築し、掘削に伴う周辺地盤の変形を防止し、地下水浸出を最小限にする計画としています。これにより、掘削面や土留め壁からの地下水浸出の可能性が低くなり、地盤沈下は回避できるものと予測します。



予定掘削底のイメージ図は、左図に示すとおりです。支持層の深い箇所については柱状改良を行い、堅固な地盤に建築物を支持させる工法を検討しています。

■ 予定掘削底のイメージ図（東西断面）

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。



## 地盤 | 評価（工事中）

準備書  
P.6.8-25,27

### 工事中：環境の保全のための措置

- 地下掘削では、剛性と止水性の高い土留め壁を用い、掘削面からの地下水浸出を最小限にする計画とします。
- 工事中は、土留め壁と地下水の変位を可能な範囲で計測管理し、異常がないよう監視します。また、対象事業実施区域周辺の歩道において地盤沈下の有無を目視確認します。
- 計画建築物は堅固な地盤に支持させます。



### 工事中：環境保全目標・評価

- 「地下掘削工事に伴う地盤沈下を極力生じさせないこと。」は、達成すると評価します。



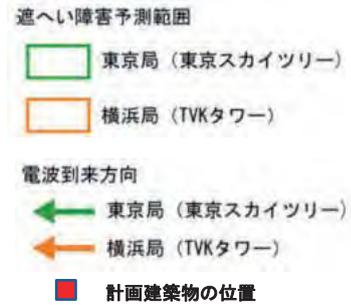
## 9. 電波障害

# 電波障害 | 予測結果 (供用時)

準備書  
P.6.9-14,15

## 供用時

- 地上デジタル放送の遮へい障害予測範囲は、図に示す色枠の範囲と予測します。



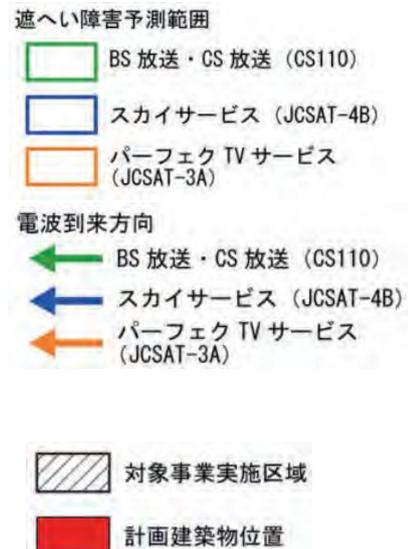
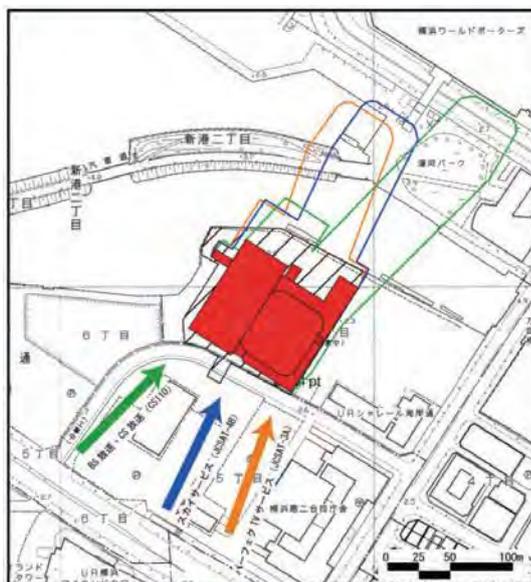
この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

# 電波障害 | 予測結果 (供用時)

準備書  
P.6.9-14,16

## 供用時

- 衛星放送の遮へい障害予測範囲は、図に示す色枠の範囲と予測します。



この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 電波障害 | 評価（供用時、（工事中含む））

### 供用時：環境の保全のための措置

- 工事中におけるテレビジョン電波障害に対しては、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適切な障害防止対策を講じます。
- 工事中において、本事業に起因するテレビジョン電波障害が発生した場合には、障害の実態を調査、確認の上、必要に応じて受信アンテナの改善等の適切な対策を行うこととします。
- 工事中、連絡窓口を明確にし、迅速な対応を図ります。
- 供用時においては、本事業に起因するテレビジョン電波障害に対し、障害の実態を調査・確認の上、必要に応じて受信アンテナの改善や共同受信施設の設置等の適切な対策を行うこととします。



### 供用時：環境保全目標・評価

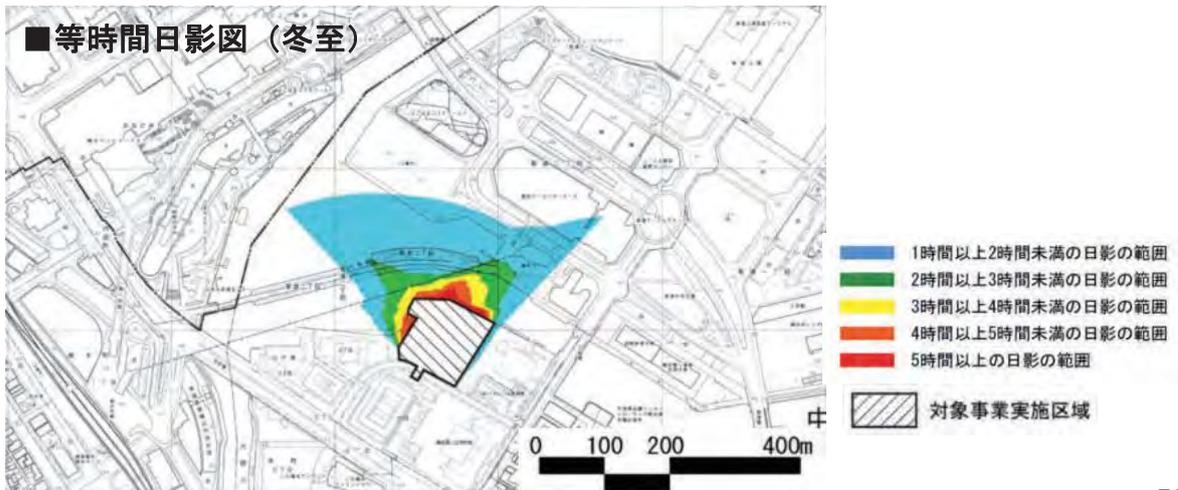
- 「計画建築物の存在によるテレビジョン電波障害の発生により、現況の電波受信状況を悪化させないこと。」は、達成すると評価します。

## ☀ 10. 日影（日照阻害）

## ☀ 日影（日照障害） | 予測結果（供用時）

### 供用時

- 冬至日において、対象事業実施区域周辺の公共性の高い施設のうち、西側に位置する北仲通北第二公園では、南側の区域には日影を及ぼしませんが、北側の区域で3時間以上の日影を及ぼすと予測します。また、北側に位置する運河パーク及び自動車道の一部では2時間以上3時間未満の日影を及ぼすと予測します。

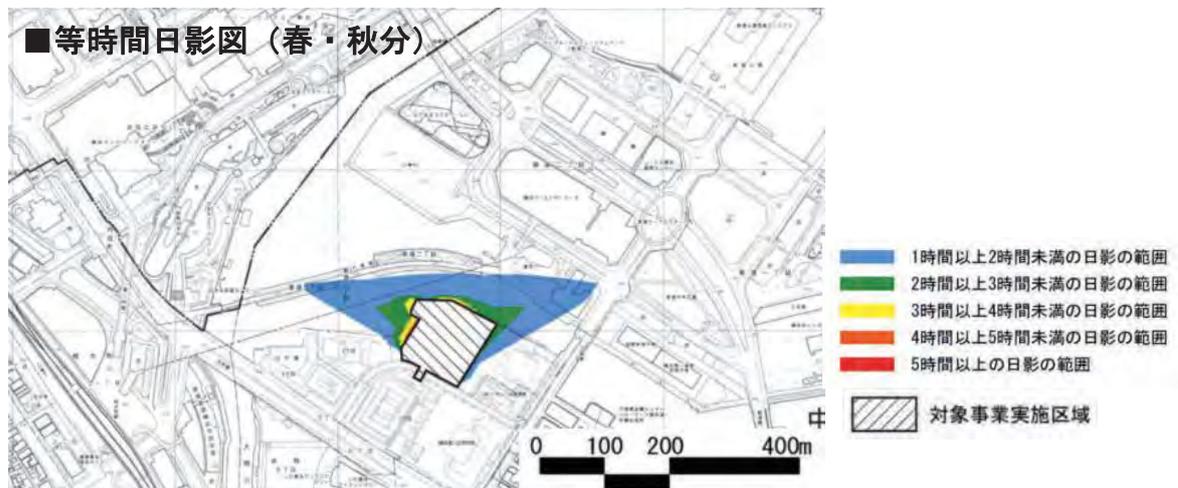


この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## ☀ 日影（日照障害） | 予測結果（供用時）

### 供用時

- 春・秋分における8時から16時の間に1時間以上日影となる範囲は、対象事業実施区域境界から最大で約200mの範囲に及び、北仲通北第二公園の一部に3時間以上4時間未満の日影を及ぼすと予測します。



この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 日影（日照障害） | 評価（供用時）

### 供用時：環境の保全のための措置

- 計画建築物の高層棟は、対象事業実施区域の敷地境界から後退させつつ南側に配置し、コーナー部を丸型とすることで日影の発生する範囲を可能な範囲で縮小させます。



### 供用時：環境保全目標・評価

- 「計画建築物の存在による日影が周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと。」は、達成すると評価します。

※対象事業実施区域及びその周辺の用途地域は広く商業地域に指定されており、日影規制の対象地域の指定はありません。

## 11. 風害

## 風害 | 予測ケース

供用時

- 風洞実験による予測ケース

風洞実験による 予測ケース	予測 時期	ケースの 概要	予測 地点数	周辺建築物の竣工状況 <sup>※1</sup>	
				北仲通北地区 A-1・2地区	(仮称) 横浜市中区 海岸通計画
ケース1	現況	現況	157 地点	未着工 (現況：駐車場)	未着工 (現況の建物が 存在)
ケース2	将来	植栽あり	159 地点 <sup>※2</sup>	完成	完成
ケース3	将来	植栽なし		完成	完成
ケース4	将来	本事業の 計画建築物 及び植栽を除外	157 地点	完成	完成

※1 北仲通北地区A-1・2地区及び(仮称)横浜市中区海岸通計画の完成後においては、各事業の防風植栽を配置しました。

※2 ケース2及びケース3では、北仲通北地区A-4地区への歩行者デッキ上に予測地点を2地点追加しています。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 風害 | 植栽の配置

供用時

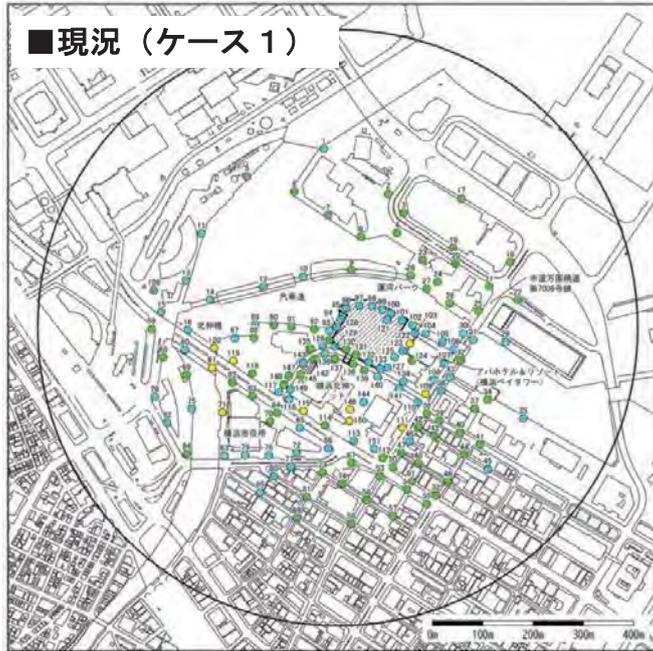


この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 風害 | 予測結果 (現況)

### 現況

- 風洞実験による風環境ランクは以下のとおりです。



- ランク1 住宅地の商店街、野外レストラン
- ランク2 住宅街、公園
- ランク3 事務所街
- ランク外 ランク3を超える風環境

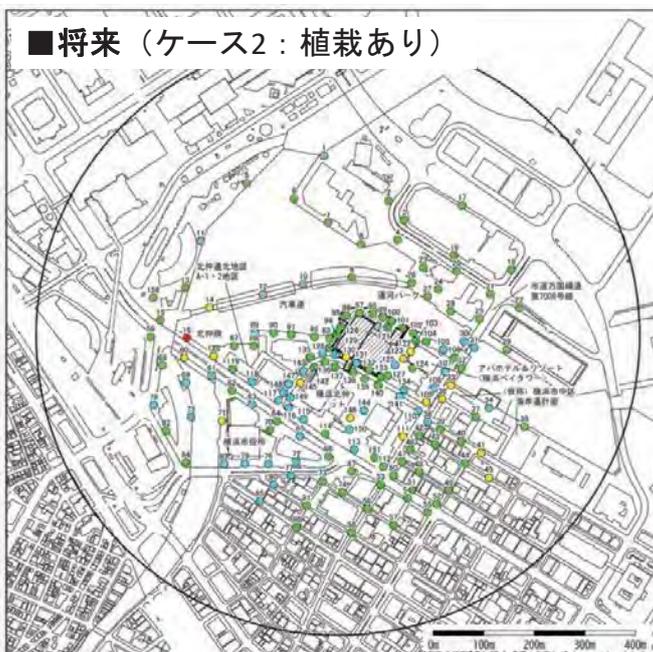


この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 風害 | 予測結果 (供用時)

### 供用時

- 風洞実験による風環境ランクは以下のとおりです。



- ランク1 住宅地の商店街、野外レストラン
- ランク2 住宅街、公園
- ランク3 事務所街
- ランク外 ランク3を超える風環境



本事業では、積極的に緑化を行うことから、植栽を考慮した結果です。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 風害 | 予測結果 (供用時)

### 供用時

- 風洞実験による風環境ランクは以下のとおりです。



- ランク1 住宅地の商店街、野外レストラン
- ランク2 住宅街、公園
- ランク3 事務所街
- ランク外 ランク3を超える風環境

植栽を除外した結果です。

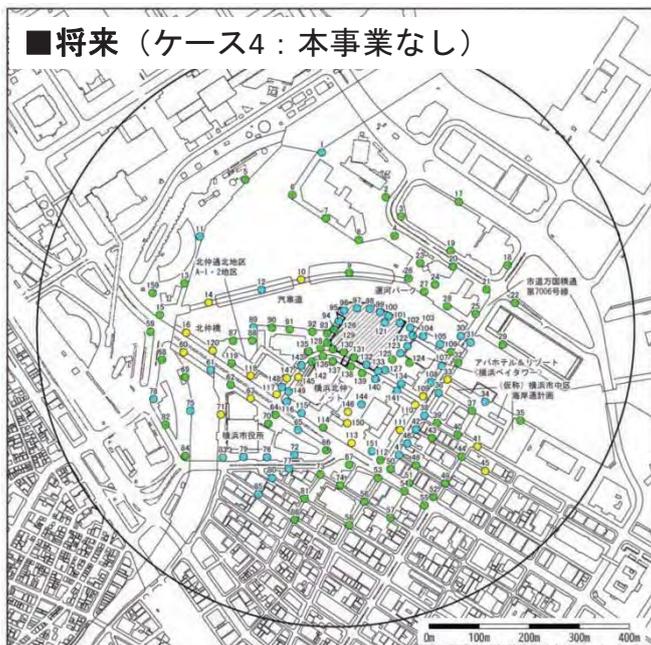


この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 風害 | 予測結果 (供用時)

### 供用時

- 風洞実験による風環境ランクは以下のとおりです。



- ランク1 住宅地の商店街、野外レストラン
- ランク2 住宅街、公園
- ランク3 事務所街
- ランク外 ランク3を超える風環境

本事業を除外した結果です。



この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 風害 | 予測結果 (供用時)

### 供用時

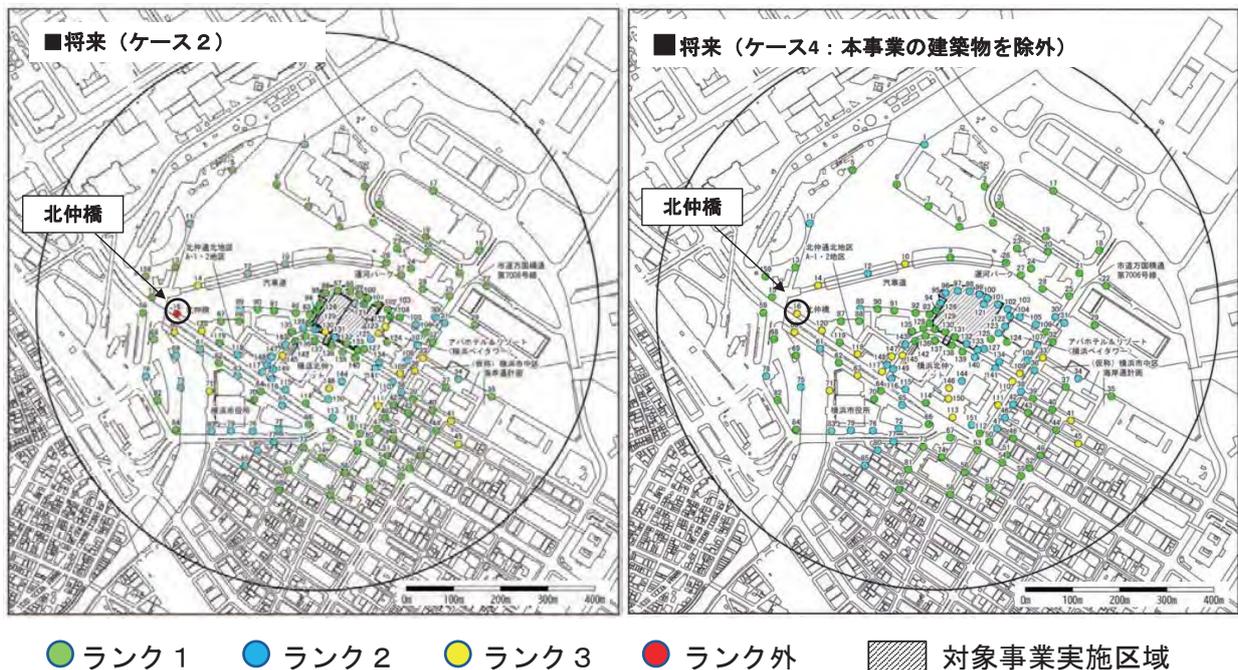
- 風洞実験による風環境ランクは以下のとおりです。

実験ケース	予測時期	ケースの概要	風環境評価ランクの地点数				合計地点数
			ランク1	ランク2	ランク3	ランク外	
ケース1	現況	現況	77	70	10	0	157
ケース2	将来	植栽あり	95	48	15	1	159
ケース3	将来	植栽なし	98	45	15	1	159
ケース4	将来	本事業の 計画建築物及び 植栽を除外	83	54	20	0	157

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 風害 | 予測結果 (供用時)

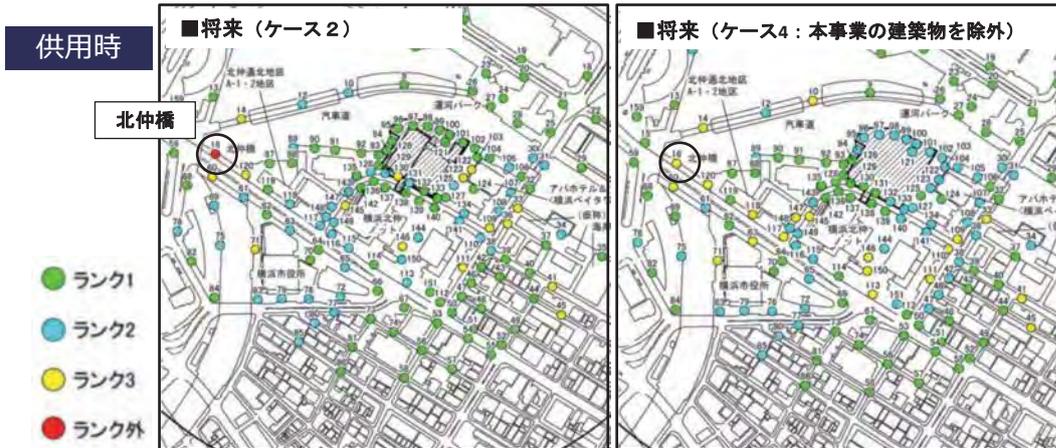
### 供用時



この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 風害 | 予測結果（供用時）

準備書  
P.6.11-  
24,26,29



実験 ケース	予測時期 及びケースの概要	超過頻度 (%)			ランク評価
		10m/s	15m/s	20m/s	
ケース1	現況	17.61 (ランク2)	0.77 (ランク1)	0.042 (ランク1)	ランク2
ケース2	将来 (植栽あり)	37.35 (ランク外)	5.20 (ランク3)	0.153 (ランク2)	ランク外
ケース4	将来 (本事業を除外)	35.00 (ランク3)	5.25 (ランク3)	0.164 (ランク2)	ランク3

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

83

## 風害 | 評価（供用時）

準備書  
P.6.11-8,30

### 供用時：環境の保全のための措置

- 計画建築物の高層部から地上部への吹き下ろし風の低減を目的として、可能な範囲で裾が広い低層部を配置します。また、計画建築物からの剥離流の低減を目的として、高層部の四隅を落とす設計とします。
- 北仲通北地区A-4地区への歩行者デッキには防風壁を設置します。



### 供用時：環境保全目標・評価

- 「計画建築物の存在による風環境の変化が周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと。」は達成すると評価します。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

84



## 12. 安全（浸水）



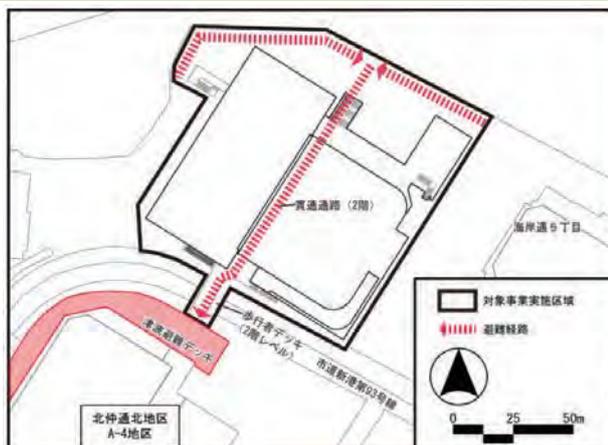
### 安全（浸水） | 予測結果（供用時）

準備書  
P.6.12-10,11

#### 供用時

- 災害時における建物機能維持の観点から、地上2階以上への非常用発電設備の設置、地下階の浸水を防止するための防潮板設置等の対策を講じる計画です。
- 北仲通北再開発等促進地区地区計画に基づき、2階部分に設置する歩行者デッキを通じて、津波避難施設（北仲通北地区A-4地区北側の避難デッキ）への避難経路を確保します。

#### ■災害時の避難動線





## 安全（浸水） | 評価（供用時）

準備書  
P.6.12-9,12

### 供用時：環境の保全のための措置

- 巨大地震等の発生で誘発する津波により計画建築物が倒壊しないよう、計画建築物は堅固な地盤で支持させます。
- 非常用発電機は浸水の被害を受けない2階以上に設置します。
- 想定される津波や高潮による浸水対策としては、1階の床高さを浸水想定レベルより高く設定し、建物内への浸水を防ぎます。
- 津波における浸水対策としては、地下への浸水防止として、1階の駐車場スロープやエレベーター・階段周り等に防潮板を設置します。
- 北仲通北地区A-4地区と接続する歩行者デッキは、避難経路として開放するとともに、浸水時には、建物内の一部を一時避難場所として開放することを検討します。また、建物内に多言語に対応した避難経路の明示や誘導サイン等を設置します。
- 北仲通北地区の各事業者と情報を共有していくことで、地区の防災機能の強化に寄与していきます。



### 供用時：環境保全目標・評価

- 「過去の災害事例を踏まえ、計画建築物内での安全・安心の確保が構築されていること。」は、達成すると評価します。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

87



## 13. 地域社会（交通混雑、歩行者の安全）

## 地域社会（交通混雑） | 予測結果（工事中）

### 工事中

- 工事用車両の走行に伴う自動車の交通混雑状況は、いずれの地点でも限界需要率を下回ると予測します。

### ■工事用車両の走行に伴う交通混雑（自動車）

予測期間：工事開始後9ヶ月目

	工事中 基礎交通量*	工事中 交通量	限界需要率
地点1	予測値 0.278	予測値 0.285	0.877
地点2	予測値 0.448	予測値 0.448	0.909
地点3	予測値 0.442	予測値 0.443	0.925
地点5	予測値 0.131	予測値 0.139	0.853
地点6	予測値 0.300	予測値 0.305	0.867



\* 工事中基礎交通量：周辺開発に伴う工事車両を考慮した基礎交通量

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 地域社会（交通混雑） | 予測結果（工事中）

### 工事中

- 工事用車両の走行に伴う自動車の交通混雑状況は、無信号交差点において処理が可能と予測します。

### ■工事用車両の走行に伴う交通混雑（自動車）

予測期間：工事開始後9ヶ月目

無信号交差点における従道路流入部の交通処理検討

予測 交差点	予測条件	主道路の 往復交通量 (台/時)	従道路流入部 の交通量 (台/時)	従道路流入部 の交通容量 (台/時)	一時停止 交通処理の 可否 ①<② であれば 可能	ピーク 時間帯
地点4 海岸通 四丁目	工事中基礎 交通量*	312	96	387	可能	13:30~ 14:30
	工事中 交通量	312	114	387	可能	

\* 工事中基礎交通量：周辺開発に伴う車両を考慮した基礎交通量



この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。



## 地域社会（交通混雑、歩行者の安全） | 評価（工事中）

準備書  
P.6.13-  
29,34,35

### 工事中：環境の保全のための措置

#### 【交通混雑】

- 対象事業実施区域周辺における他の工事施工者と工事用車両の通行等について調整を図ることにより、工事用車両が特定の日、特定の時間帯に集中しないよう、計画的な運行管理に努めます。
- 市長意見をいただきました待機車両防止については、工事用車両の運転者に対する交通安全教育を十分行い、対象事業実施区域周辺での路上駐車を防止します。

#### 【歩行者の安全】

- 仮囲いを設置することや、工事用車両の出入りする時間帯においては原則として車両出入口に交通誘導員を配置することにより、一般通行者や一般通行車両の安全管理に努めます。また、車両出入口に関しては、左折イン左折アウトとします。
- 対象事業実施区域の外周には、必要に応じて案内板の設置や仮設歩道等を設け、安全で円滑な歩行空間を確保していきます。
- 工事用車両の運転者に対する交通安全教育を十分行い、規制速度、走行ルートへの遵守を徹底します。また、周辺地区でのイベント開催時等の歩行者増加が見込まれる際には、運転者への注意喚起を行います。



### 工事中：環境保全目標・評価

- 交通混雑 周辺交通に著しい影響を及ぼさないこと。
  - 歩行者の安全 歩行者等の安全な通行が確保されること。
- 以上の環境保全目標は、達成すると評価します。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

91



## 地域社会（交通混雑（関連車両）） | 予測結果（供用時）

準備書  
P.6.13-39~42

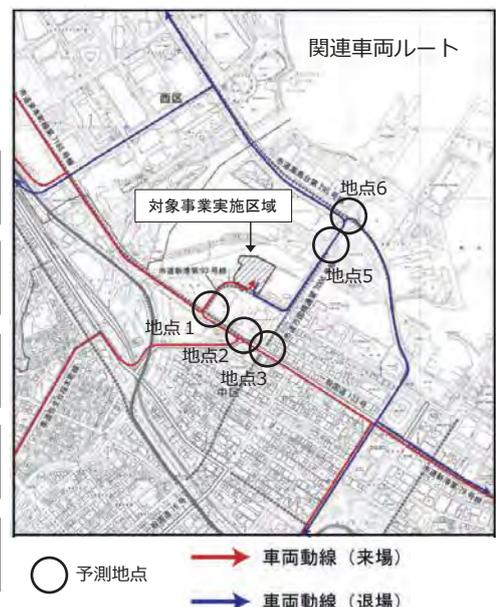
### 供用時

- 供用時の関連車両の走行に伴う自動車の交通混雑状況は、いずれの地点でも限界需要率を下回ると予測します。

#### ■ 関連車両の走行に伴う交通混雑（自動車）

予測期間：供用時（平日） / （休日）

	供用時交差点需要率 基礎交通量*	供用時交差点需要率 将来交通量	限界需要率
地点1	予測値 0.289/0.276	予測値 0.309/0.306	限界需要率 0.877 / 0.877
地点2	予測値 0.455/0.533	予測値 0.461/0.536	限界需要率 0.909 / 0.906
地点3	予測値 0.451/0.546	予測値 0.458/0.557	限界需要率 0.925 / 0.916
地点5	予測値 0.142/0.265	予測値 0.153/0.280	限界需要率 0.853 / 0.865
地点6	予測値 0.351/0.466	予測値 0.373/0.491	限界需要率 0.867 / 0.844



\* 供用時基礎交通量：周辺開発に伴う関連車両を考慮した基礎交通量

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

92



## 地域社会（交通混雑（関連車両）） | 予測結果（供用時）

準備書  
P.6.13-39~42

### 供用時

- 供用時の関連車両の走行に伴う自動車の交通混雑状況は、無信号交差点において処理が可能と予測します。

### ■ 関連車両の走行に伴う交通混雑（自動車）

予測期間：供用時（平日） / （休日）

無信号交差点における従道路流入部の交通処理検討

予測交差点	予測条件	主道路の交通量 (台/時)	従道路流入部の交通量* (台/時)	従道路流入部の交通容量 (台/時)	一時停止交通処理の可否 ①<②であれば可能	ピーク時間帯
		-	①	②		
地点4 海岸通四丁目	将来交通量 (平日)	312	181 (39)	387	可能	13:30~14:30
	将来交通量 (休日)	429	204 (58)	310	可能	16:15~17:15

\* 周辺開発に伴う車両も考慮した将来交通量。( )内は本事業による交通量



○ 予測地点  
→ 車両動線 (来場)  
→ 車両動線 (退場)

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。



## 地域社会（交通混雑（歩行者）） | 予測条件（供用時）

準備書  
P.6.13-46~47

### 供用時

- 供用時における、周辺開発を考慮した歩行者量は以下のとおりです。

現況及び周辺開発に伴う歩行者交通量（平日）

予測地点名	時間帯	現況ピーク15分歩行者等交通量		A-1・2地区ピーク15分歩行者等交通量		本事業によるピーク15分歩行者等交通量	
		歩行者 (人)	自転車 (台)	歩行者 (人)	自転車 (台)	歩行者 (人)	自転車 (台)
地点①	7:30~7:45	97	16	157	0	143	8
地点②	8:00~8:15	819	22	130	0	98	0
地点③	12:30~12:45	36	0	167	0	130	0
地点⑤	10:45~11:00	37	2	136	0	143	8
地点⑦	12:00~12:15	183	3	19	0	9	0
地点⑧	8:30~8:45	78	2	19	0	9	0
地点⑨	12:15~12:30	99	13	110	0	98	0
地点⑩	17:15~17:30	100	15	53	0	109	15
地点⑪	18:30~18:45	124	0	57	0	43	0
地点⑬	12:30~12:45	129	2	27	0	45	8



この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。



**地域社会（交通混雑（歩行者）） | 予測条件（供用時）**

準備書  
P.6.13-48~49

**供用時**

- ピーク時間帯の歩行者サービス水準は、すべての予測地点で、自由歩行が可能とされる歩行者サービス水準Aが確保されると予測します。

将来の歩行者サービス水準（平日）

予測地点名	時間帯	将来ピーク15分歩行者等交通量			歩行者流量 (人/m・分)	サービス水準
		歩行者 (人)	自転車 (台)	計*		
地点①	7:30~7:45	397	24	517	7.7	A
地点②	8:00~8:15	1,047	22	1,157	12.9	A
地点③	12:30~12:45	333	0	333	14.8	A
地点⑤	10:45~11:00	316	10	366	17.4	A
地点⑦	12:00~12:15	211	3	226	8.9	A
地点⑧	8:30~8:45	106	2	116	4.8	A
地点⑨	12:15~12:30	307	13	372	4.9	A
地点⑩	17:15~17:30	262	30	412	5.5	A
地点⑪	18:30~18:45	431	15	224	4.1	A
地点⑬	12:30~12:45	201	10	251	6.2	A



\* 歩行者等交通量の合計：（歩行者）+（自転車）×5

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。



**地域社会（交通混雑（関連車両、歩行者）、歩行者の安全）**

**| 評価（供用時）**

準備書  
P.6.13-29,43,50

**供用時：環境の保全のための措置**

**【交通混雑（関連車両）】**

- 対象事業実施区域の駐車場へのアプローチ道には、待機スペースを確保することにより、路上駐車を防止します。
- 店舗及び事務所の従業員の通勤は、可能な限り公共交通機関の利用に努めます。

**【歩行者の安全】**

- 車両出入口付近は、歩行者と車両のそれぞれの視認性に配慮した形状としていく他、安全性確保の観点から、出庫表示灯やカーブミラー、バリカー設置等を検討します。

**【交通混雑（歩行者）】**

- 馬車道駅からA-4地区を経由する歩行者デッキを整備することにより歩車分離を図ります。
- 区画道路歩道沿いは、可能な限り歩道と一体的な整備を行い、歩道への負荷を低減します。
- 歩行者デッキは安全上・防犯上の観点から問題が無い限り、24時間開放することとします。

**供用時：環境保全目標・評価**

- 交通混雑(関連車両) 周辺交通に著しい影響を及ぼさないこと。
  - 歩行者の安全 歩行者等の安全な通行が確保されること。
  - 交通混雑(歩行者) 歩行者の安全な通行が確保され、利便性の向上に寄与すること。
- 以上の環境保全目標は、達成すると評価します。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。



## 14. 景観

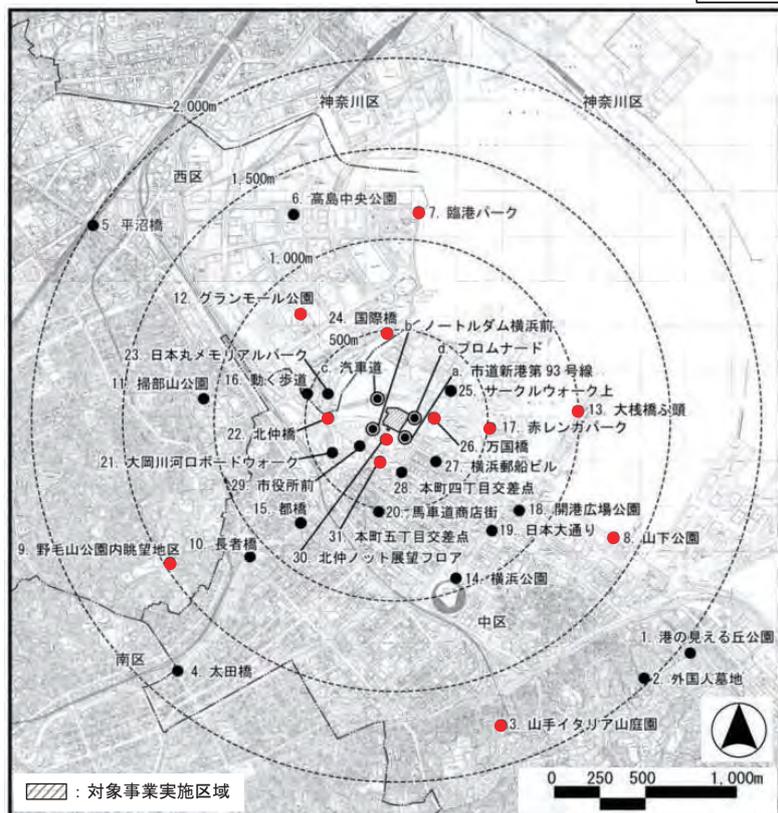
### 4. 環境影響評価の概要 4.14 景観



## 景観 | 調査・予測地点

準備書  
P.6.14-3,4

景観の調査地点は右図に示すとおり、対象事業実施区域周辺の31地点（地点1～31）としました。そのうち、公共性が高く、対象事業実施区域方面が容易に見渡せる場所や、不特定多数の人の利用頻度や滞留度が高い場所についてフォトモンタージュを作成することにより予測を行いました。



この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 📷 景観 | 予測結果（供用時）

準備書  
P.6.14-16

### ■ 主要な眺望地点からの景観の変化 地点No.3 山手イタリア山庭園

現況



供用時



計画建築物は既存の中高層建築物群の一部のように視認されと考えられ、都市的な景観構成要素の一部として調和すると予測します。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 📷 景観 | 予測結果（供用時）

準備書  
P.6.14-24

### ■ 主要な眺望地点からの景観の変化 地点No.24 国際橋

現況



供用時



計画建築物の出現により、スカイラインを変化させることとなりますが、都市的な景観構成要素の一部として調和するものと予測します。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 景観 | 予測結果 (供用時)

準備書  
P.6.14-26

### ■ 主要な眺望地点からの景観の変化 地点No.30 北仲ノット展望フロア

現況



供用時



新港ふ頭方向の眺望が遮蔽されますが、横浜ベイブリッジや山下公園及び瑞穂ふ頭方向の眺望は引き続き確保され、展望フロア全体の機能は維持されるものと予測します。

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 景観 | 予測結果 (供用時)

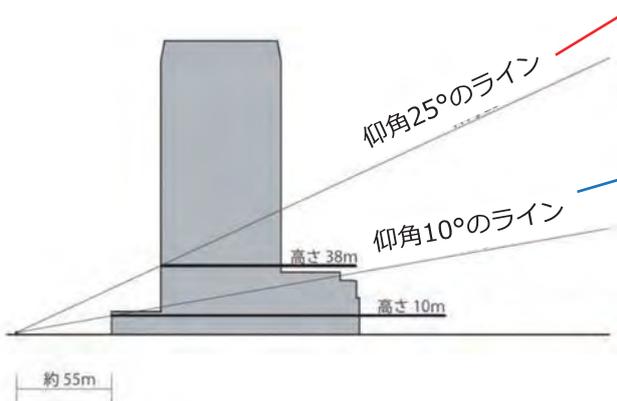
準備書  
P.6.14-32

### ■ 圧迫感の変化 地点d プロムナード

現況



供用時



この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

 景観 | 評価（供用時）

## 供用時：環境の保全のための措置

- ・眺望の調和や圧迫感を低減させるよう、建築物の形状、デザイン・色彩等に配慮するとともに、詳細については、関係機関等との協議を行っていきます。
- ・「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」や「北仲通北地区デザインガイドライン」、「北仲通北再開発等促進地区地区計画」等を踏まえて魅力ある都市景観の創造に努めます。



## 供用時：環境保全目標・評価

- ・周辺景観との調和を著しく損なわないこと。
  - ・近景域での圧迫感の軽減に努めること。
- 以上の環境保全目標は、達成すると評価します。

## 説明内容

1. 事業計画の概要
2. 方法市長意見書の内容及び事業者の見解
3. 環境影響評価項目
4. 環境影響評価の概要
5. 事後調査
6. 対象地域

## 事後調査の項目

工事中	
項目	調査項目
廃棄物・建設発生土	産業廃棄物、建設発生土の発生量及び処分量
大気質	建設機械の稼働に伴う大気質（二酸化窒素）濃度
土壌	環境の保全のための措置の実施状況
騒音	建設機械の稼働に伴う騒音レベル
振動	建設機械の稼働に伴う振動レベル
地域社会（交通混雑）	工事用車両の走行台数

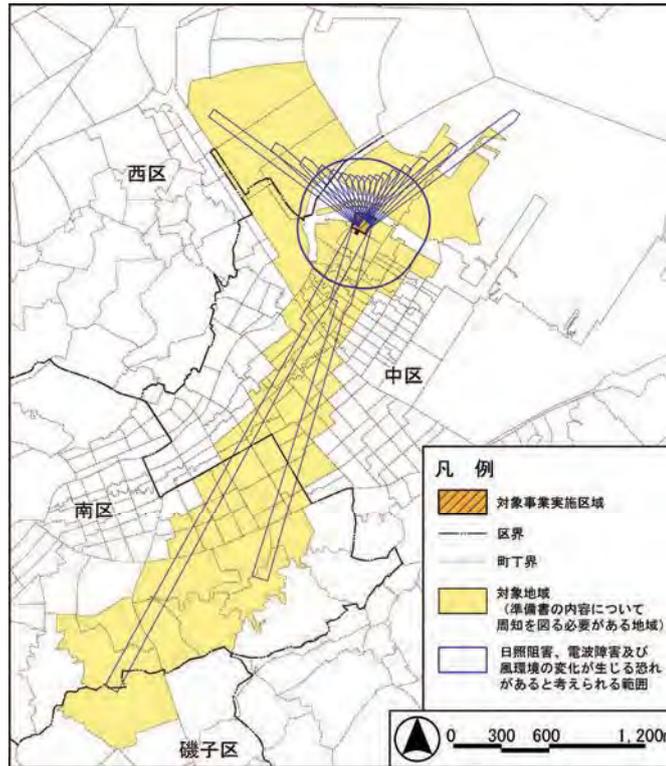
供用時	
項目	調査項目
温室効果ガス	環境の保全のための措置の実施状況
生物多様性	植物の生育状況、動物の生息状況、生態系の状況
風害	建築物供用後の風向・風速
景観	主要な眺望地点からの景観、及び圧迫感の変化

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

## 説明内容

1. 事業計画の概要
2. 方法市長意見書の内容及び事業者の見解
3. 環境影響評価項目
4. 環境影響評価の概要
5. 事後調査
6. 対象地域

# 対象地域



この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更される可能性があります。取扱いにご注意願います。

ご清聴ありがとうございました