

(仮称)上大岡C北地区 第一種市街地再開発事業 環境影響評価方法書の概要

令和7年12月5日

上大岡C北地区市街地再開発準備組合

この資料は、(仮称)上大岡C北地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価方法書の内容を抜粋したものです。
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。

1

本日の説明内容

1. 事業計画の概要
2. 配慮書からの変更点
3. 配慮書に対する環境情報提供書の概要及び事業者の見解
4. 配慮市長意見の内容及び事業者の見解
5. 環境影響要因の抽出、環境影響評価項目の選定
6. 調査、予測及び評価の手法
7. 方法書対象地域

2

事業計画の概要

3

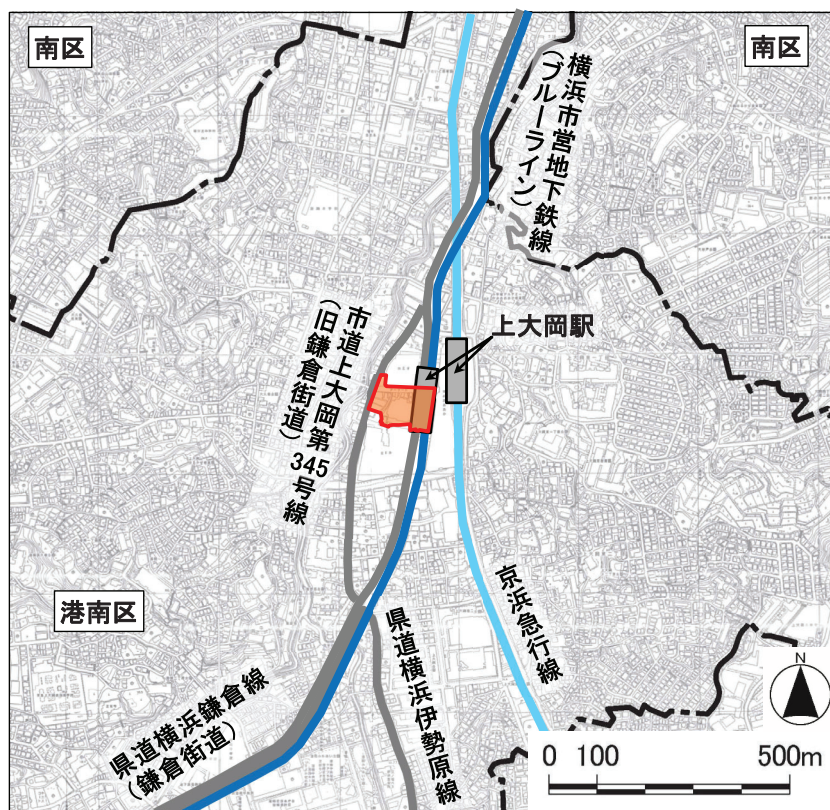
対象事業の計画概要

方法書p. 3

事業者の氏名及び住所	上大岡C北地区市街地再開発準備組合 理事長 渡辺 聡 神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目16番13号
対象事業の名称	(仮称)上大岡C北地区第一種市街地再開発事業
対象事業の種類、規模	高層建築物の建設(第1分類事業)
対象事業実施区域	横浜市港南区上大岡西一丁目の一部

4

対象事業実施区域の位置



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令7建都計第9107号)

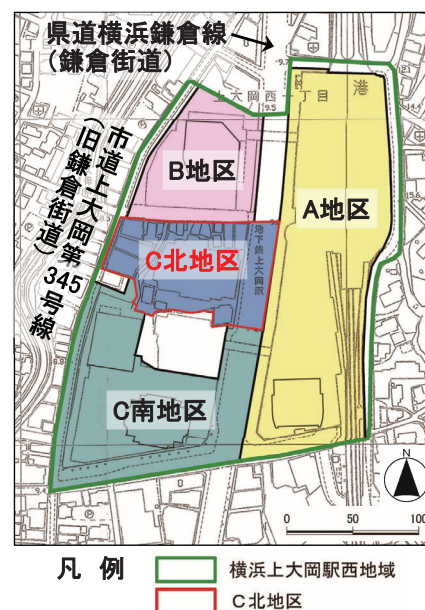
5

対象事業の目的

横浜市では、「都市再開発の方針」の中で、「鉄道駅周辺では、駅周辺の利用者の圏域の規模に応じ、都市基盤整備と土地の高度利用を図りつつ、業務・商業施設や生活利便施設、福祉施設等の都市機能や、多様な住まいを供給する居住機能の立地、誘導を促進する」としています。

「横浜市都市計画マスタープラン港南区プラン」では、特に上大岡駅周辺は、「拠点機能の強化、拠点間の連携の強化」の観点で、区の中心部にふさわしい都市機能の集積を図るとともに、区民の日常生活に必要な商業・公共サービス機能などの充実や、各拠点と都市機能を補い合いながら拠点間との連携・強化を図ることを進めていく必要があるとされています。

また、上大岡駅の周辺地域は、横浜市内の主要な生活拠点と位置付けられており、都市再生緊急整備地域の指定を受けました。この地域では、現在、C北地区を除く3地区の事業が完了しています。



これらを踏まえ、本事業では、商業機能を中心とした高度利用及び住宅供給による土地の有効利用を図るとともに、横浜上大岡駅西地域全体の一体性と歩行者空間の利便性・快適性の向上を図り、コンパクトな市街地の形成に寄与していきます。

また、人に優しいまちづくりを進めるとともに、周辺地区との調和を図った建築物としていく計画です。

6

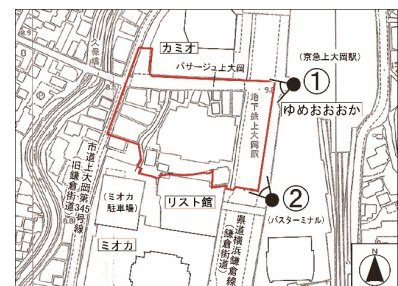
対象事業実施区域の現況



①



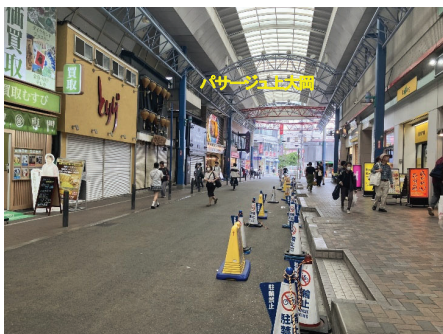
②



(令和7年9月撮影)

7

対象事業実施区域の現況



③



④



⑤



⑥

(令和7年9月撮影)



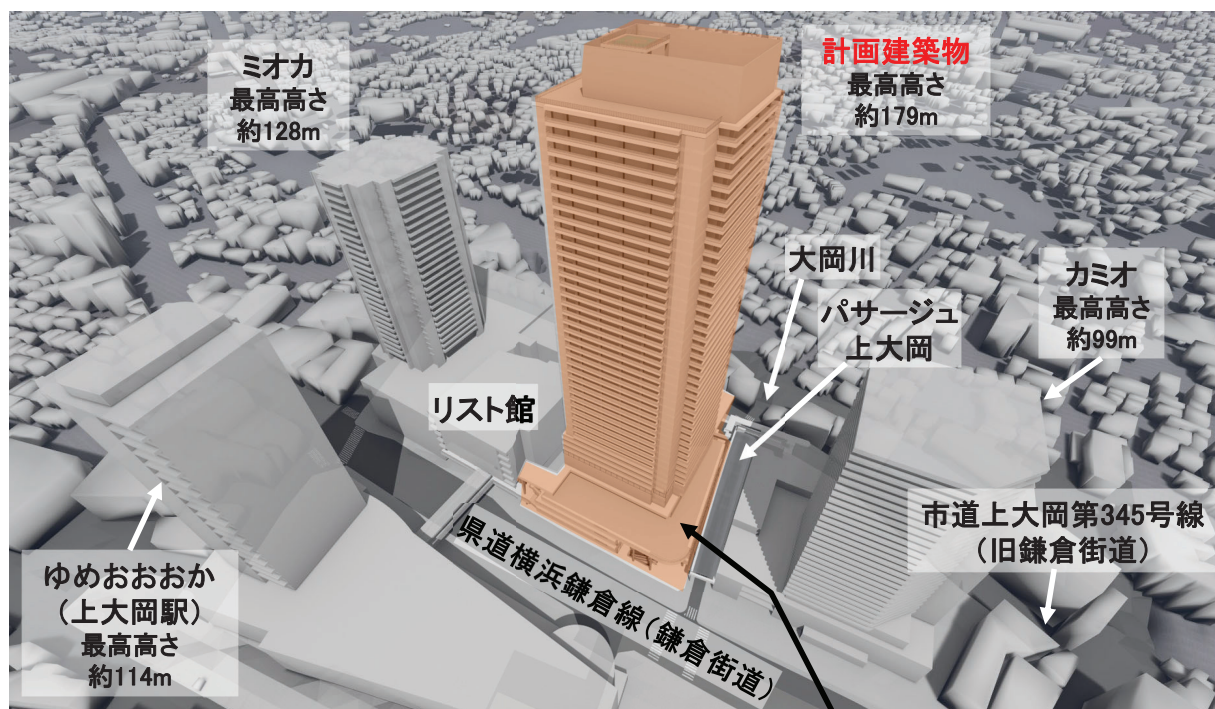
8

対象事業の概要

主要用途	共同住宅、店舗、駐車場、駐輪場
対象事業実施区域面積	約10,000㎡
敷地面積	約6,060㎡
建築面積	約5,180㎡
延べ面積	約79,230㎡
容積対象床面積	約60,610㎡
建築物の最高高さ	約179m
建築物の高さ	約170m
階数	地下2階、地上43階、塔屋2階
住戸数	約595戸
工事予定期間	令和12年～令和17年

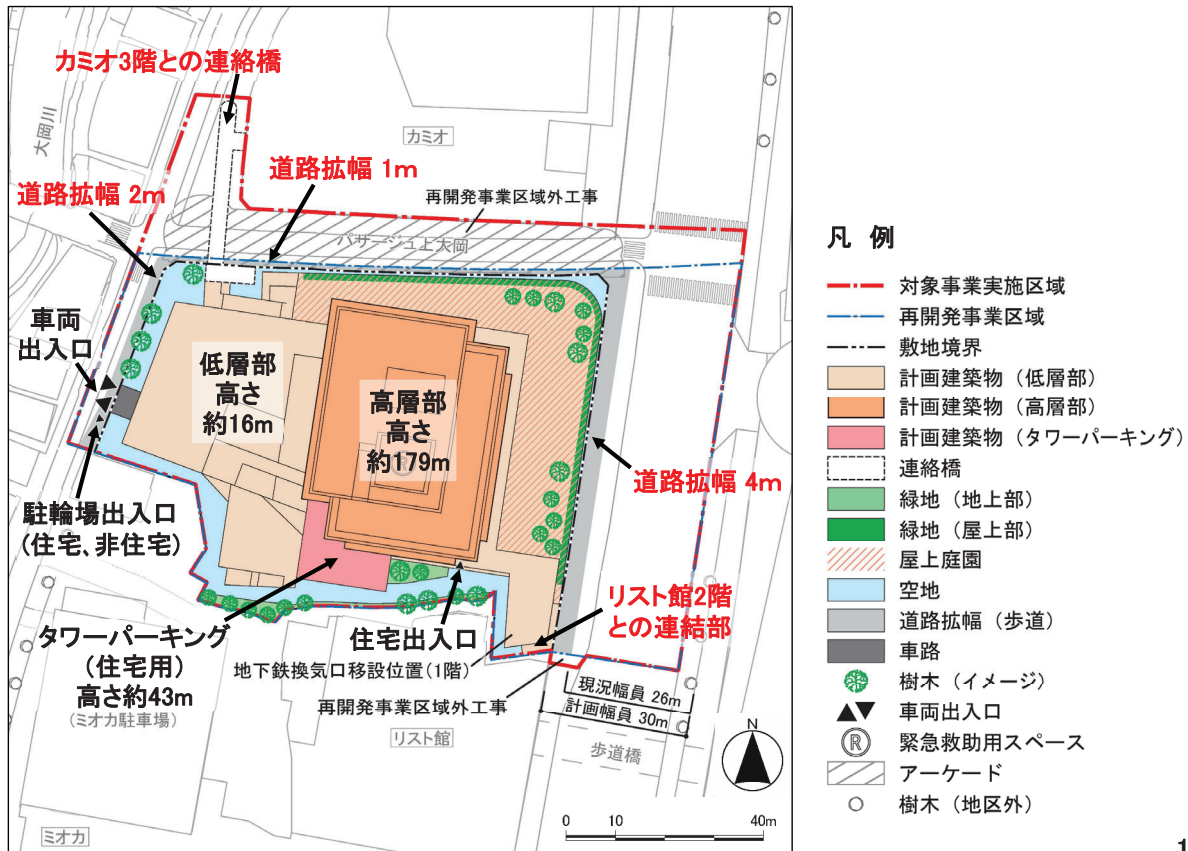
注) 今後の関係機関協議により、数値等は変更になる可能性があります。

完成イメージ図



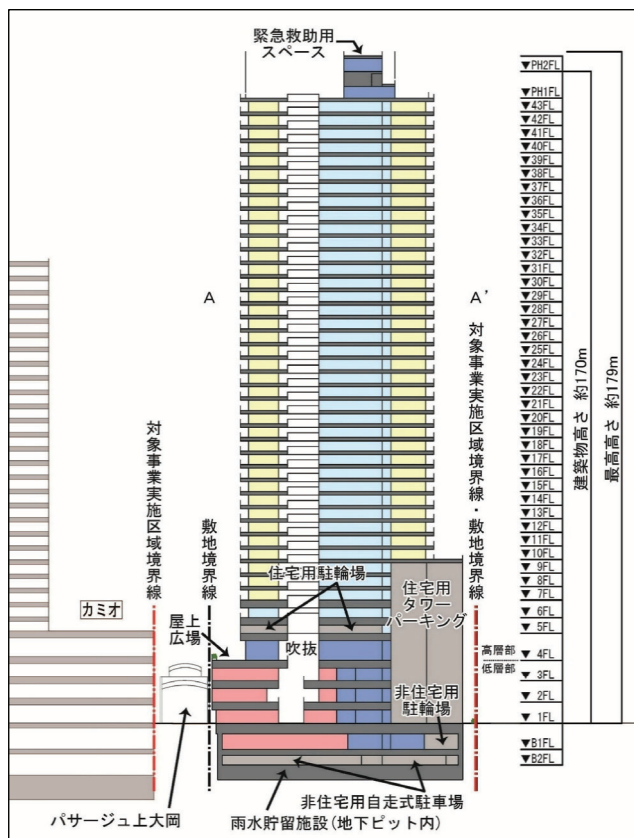
- ・低層部を低く抑え、高層部を可能な限りセットバックすることにより、ビル風の吹きおろしなどの低減を図る。
- ・高層部を南北に長い形状とすることにより、計画建築物北側への日影の抑制などへの配慮を図る。
- ・色彩については、周辺地区との調和を図れるよう協議していく。

施設配置図

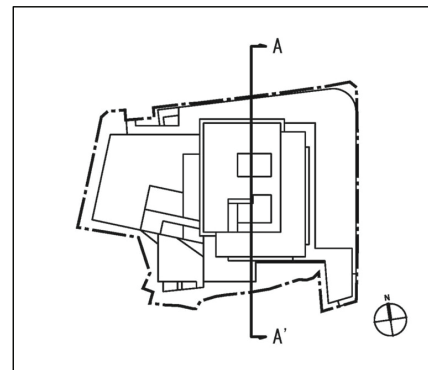


11

施設断面図



A-A' 断面 (南北方向)



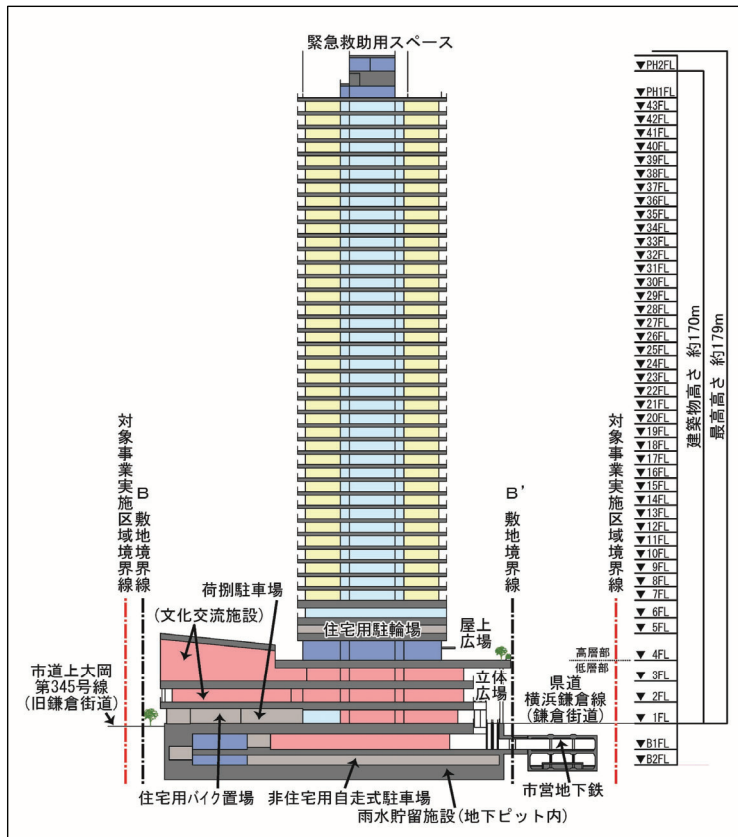
凡例

- 共同住宅
- 店舗等
- 住宅共用部
- 駐車場、駐輪場
- 機械室等

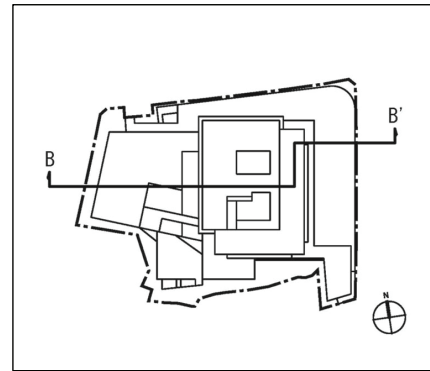
0 50m

12

施設断面図



B-B' 断面 (東西方向)



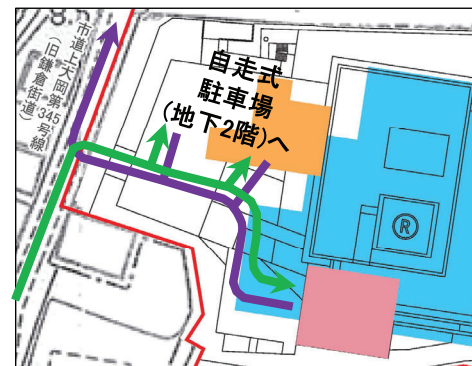
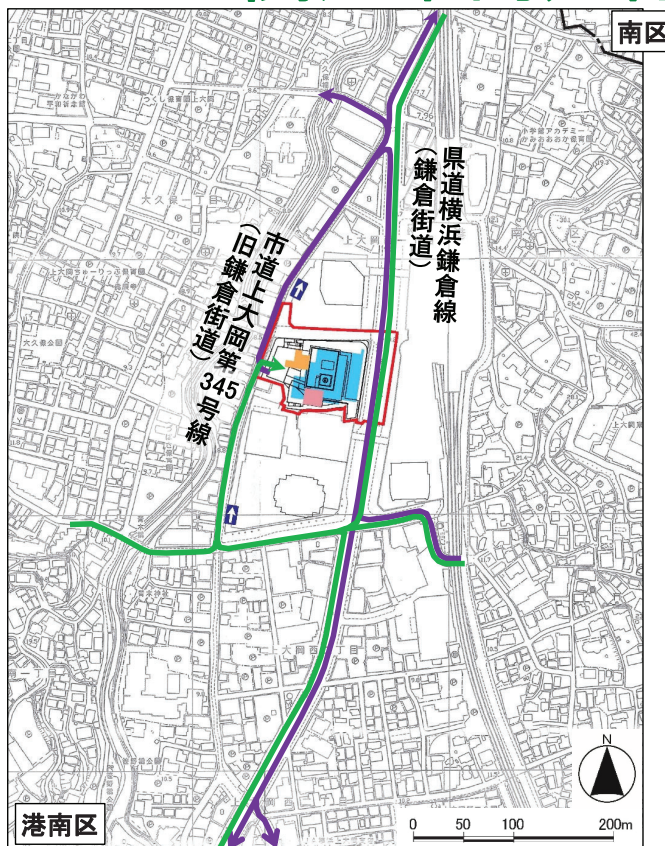
凡例

- 共同住宅
- 店舗等
- 住宅共用部
- 駐車場、駐輪場
- 機械室等

0 50m

13

関連車両走行ルート



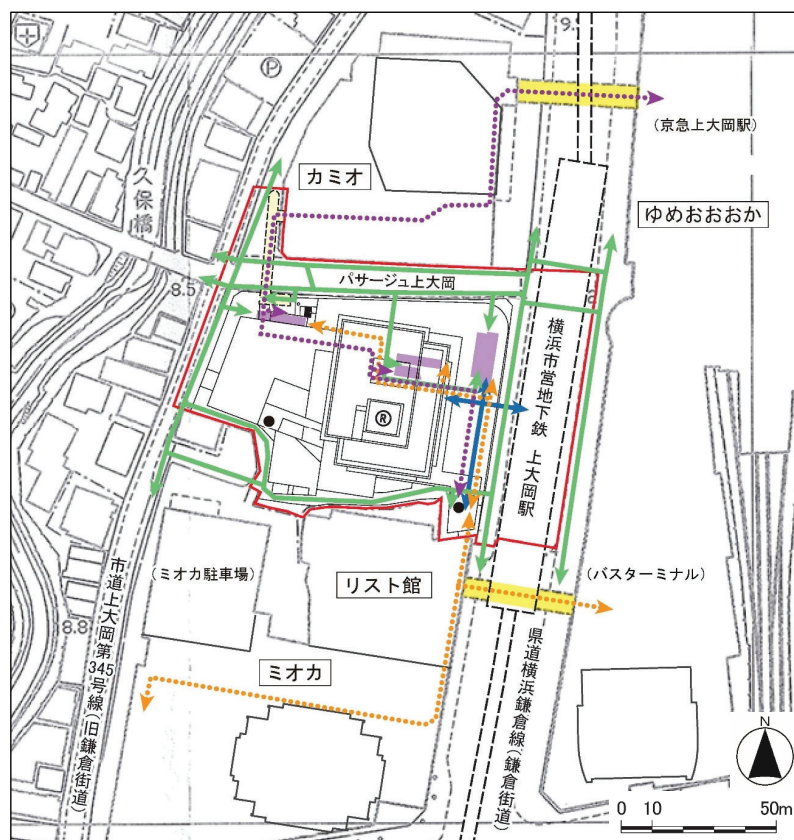
拡大図

凡例

- 対象事業実施区域
- タワーパーキング
- 荷捌き駐車場 (地上)
- 自走式駐車場 (地下2階)
- 関連車両の主な走行ルート：入庫
- 関連車両の主な走行ルート：出庫
- 主な走行ルート上の一方通行路

14

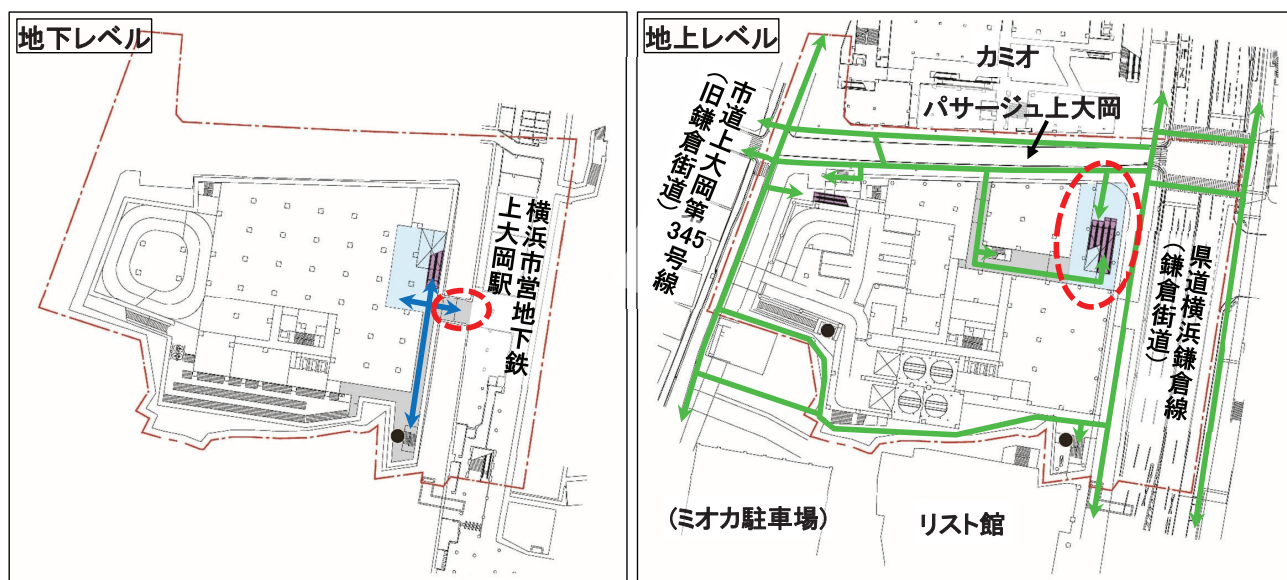
歩行者ルート



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令7建都計第9107号)

15

歩行者ルート



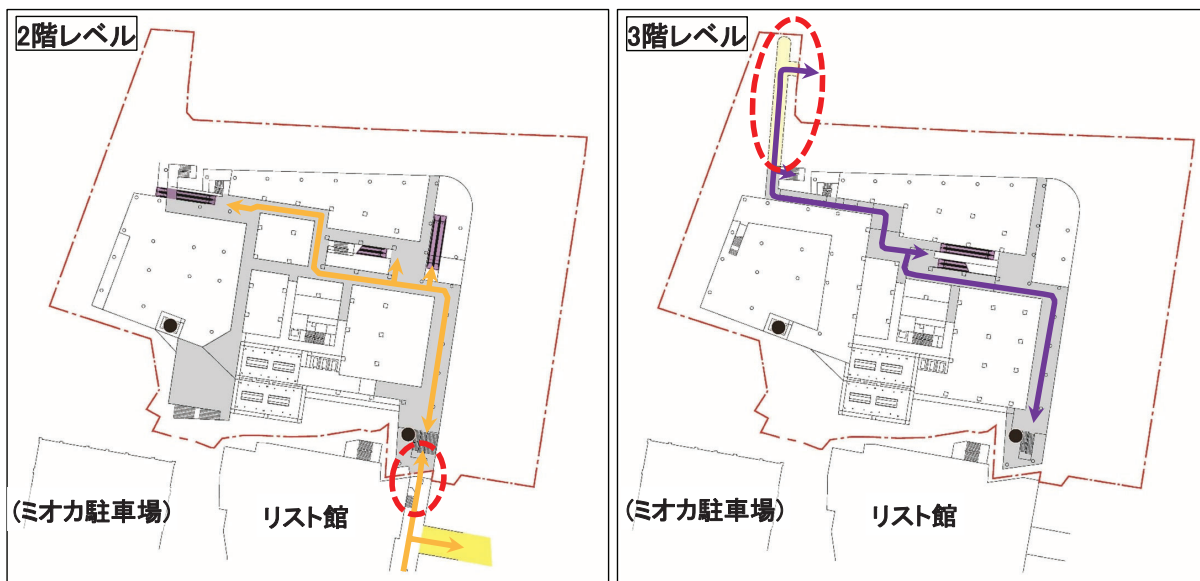
凡 例

- 対象事業実施区域
- 立体広場
- エレベーター
- エスカレーター
- 通路
- 主な歩行者動線: 地下レベル
- 主な歩行者動線: 地上レベル



16

歩行者ルート



凡 例

- □ 対象事業実施区域
- 歩道橋
- 連絡橋
- エレベーター
- エスカレーター
- 通路
- ↔ 主な歩行者動線:2階レベル
- ↔ 主な歩行者動線:3階レベル



17

主な防災計画

地震対策	・計画建築物は、支持地盤までの直接基礎とする。 ・計画建築物には、制震構造等を採用する。
大規模災害発生時の 帰宅困難者対策	・一時滞在施設として、地下1階の立体広場及び1～3階の通路を提供する。 ・4階に水や食料、防災用品等を備蓄した防災備蓄倉庫を設置する。
大雨時の浸水対策	・主要な電気室等を4階以上に設置する。 ・計画建築物の出入口などの床を、建物内部及び地下空間が浸水しない高さに設定する。 ・必要に応じて防水板を設置する。 ・地下ピットに雨水貯留施設を設け、流出抑制を図る。

18

主な地球温暖化対策

- ・高層部の共同住宅においてZEH認証の取得を目指す。
- ・低層部の店舗において高性能な省エネルギー機器の導入を検討する。
- ・「横浜市地球温暖化対策実行計画」などを参考とし、可能な限り緑を確保するなど、積極的なヒートアイランド対策の検討を行う。
- ・建築物の長寿命化や緑化など、様々な環境配慮事項に取り組み、CASBEE横浜の「Aランク(大変良い)」以上の認証取得を目指す。

緑の保全と創造

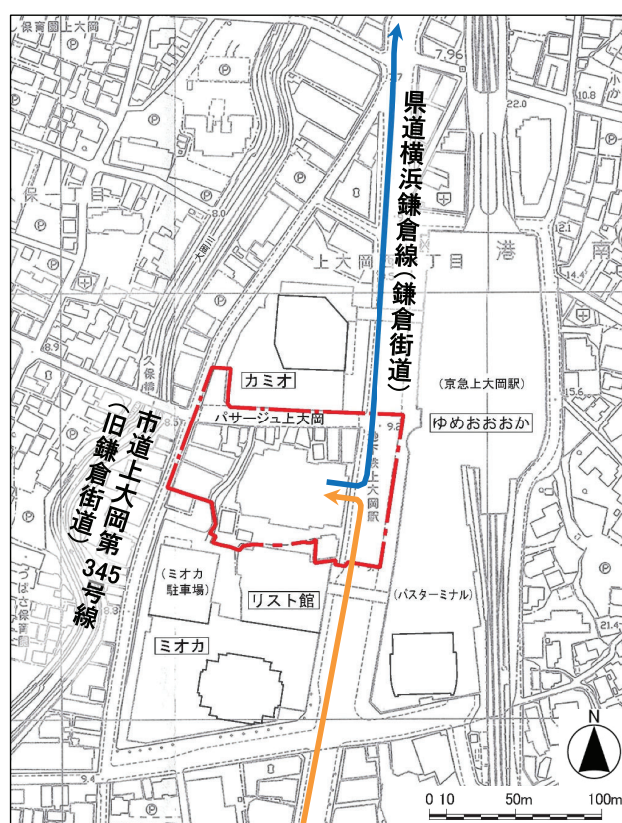
緑化方針	・区域内の南側に緑地、計画建築物低層部に屋上庭園を設け、居住者や施設利用者に潤いある空間を提供する。 ・地域の潜在自然植生の構成種や、可能な限り郷土種を採用する。 ・鳥や蝶等の生き物を誘う誘鳥木や食草の配植に配慮する。 ・屋上庭園の計画にあたっては、雨水の有効活用のため、中水利用導入の可否を検討する。
緑化面積	・横浜市の緑化地域制度に基づき、緑化率の最低限度(5%)以上の緑化面積を確保する。 ・生育の良い質の高い緑を十分に創出し、環境形成を図る。

工事工程

工種	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
準備工事	■				
地上解体工事	■■■■■				
地下解体工事		■■■■■			
山留工事		■			
土工事		■■■■■			
地下躯体工事			■■■■■		
地上躯体工事			■■■■■■■■■		
仕上げ工事				■■■■■■■■■	
外構工事					■■■
地下通路接続部工事			■■■■■■■■■		
地下鉄換気塔移設工事					■■■■■
道路工事					■■■■■

21

工事用車両走行ルート



凡例

- 対象事業実施区域
- 主な走行ルート：入庫
- 主な走行ルート：出庫

22

事業スケジュール案

令和9年～令和11年

基本設計、実施設計、関係機関協議

令和12年

工事着手

令和17年

工事完了

配慮書からの変更点

配慮書からの主な変更点

■全般

全般	・既存資料の時点更新
----	------------

■対象事業の計画概要

対象事業 実施区域	・カミオ3階と計画建築物3階を結ぶ連絡橋を設ける計画に変更 それに伴い、対象事業実施区域の範囲を拡大
対象事業の 計画概要	・計画容積率、建ぺい率、建築物の高さ、延べ面積、階数を変更 ・工事予定期間及び供用予定時期等を変更
対象事業の目的	・横浜市の「都市再開発の方針」の改正に合わせた内容に更新
施設配置計画	・完成イメージ図を追加 ・高層部の建築物の高さ・向き及び屋上庭園の位置等を変更
交通計画	・供用後に想定される関連車両の発生集中交通量を加筆

配慮書からの主な変更点

■事業計画の概要

駐車場計画	・用途と配置場所を変更 ・予定整備台数及び電気自動車の充電設備に関する現時点での方針を加筆
自動二輪・ 自転車駐車場 計画	・予定整備台数及びシェアサイクルの設置に関する現時点での方針を加筆
歩行者動線計画	・歩行者動線を更新。
熱源計画	・都市ガスの使用用途及び非常用発電機の整備予定について加筆
給排水・ 供給施設計画	・低炭素電気に関する現時点での方針を記載
防災等に関する 計画	・帰宅困難者一時滞在施設の位置を加筆 ・雨水貯留施設を設ける旨を加筆

配慮書からの主な変更点

■事業計画の概要

地球温暖化対策	・新たに「地球温暖化対策」の項を追加 ・配慮書の省エネルギー計画、「建築環境総合性能評価システム」の活用をこの項に統合、更新 ・ヒートアイランド現象の抑制計画を加筆
生物多様性の保全	・新たに「生物多様性の保全」の項を追加 ・現時点での方針等を加筆
緑の保全と創造	・新たに「緑の保全と創造」の項を追加 ・現時点での方針等を加筆 ・緑化地域制度に基づく緑化率の最低限度、本事業の建築敷地内の緑化面積を加筆
施工計画	・現時点での工事概要、工事工程表、工事用車両ルート、工事時間帯を加筆

27

配慮書からの主な変更点

■地域の概況及び地域特性

地形、地質、地盤の状況	・対象事業実施区域周辺の既存ボーリング調査結果を記載
土地利用の状況	・調査区域内の風致地区について記載
土壌汚染の状況	・隣接事業(上大岡C南地区)の事後調査結果を加筆
地盤沈下の状況	・港南区内かつ調査区域内の水準測量地点を記載
災害の状況	・高潮ハザードマップの情報を掲載
全般	・既存資料の時点更新

■配慮指針に基づいて行った配慮の内容

全般	・環境情報提供書及び配慮市長意見書を踏まえ、配慮の内容を更新
----	--------------------------------

28

配慮書に対する 環境情報提供書の概要 及び事業者の見解

29

方法書p. 134～135

環境情報提供書の概要及び事業者の見解

環境情報(1)

- ・配慮書で様々な環境配慮をしているが、国交省が現在勧めている**交通結節点の公共交通施設充実・利便性インフラ確立**への配慮が不十分である。
- ・地域で発生する、2025年の**高齢化問題**などで派生する人の移動の配慮なども、**本計画の公共交通施設**に反映されていない。
- ・以下の項目を追加検討していただきたい。
 - ① 新規公共交通の乗降場所(屋内)の確保
 - **グリーンスローモビリティ(低速電動車)**用:2台分
 - **電動車イス**用:10台分
 - **ショップモビリティ(超低速自動走行車:大規模商業施設内走行)**:2台分
 - ② 旧鎌倉街道から鎌倉街道広場までの車道通路の確保(エレベーターを含む)
 - ③ 鎌倉街道広場と既設2つの歩道橋をつなぐ。または京急百貨店側商店街と鎌倉街道広場をつなぐ。

30

環境情報提供書の概要及び事業者の見解

事業者の見解(1)

周囲3地区で既に市街地再開発事業が完了しているため、すべての内容を実現することは困難ですが、関係機関と協議の上、鎌倉街道に設置されている路線バスの乗降場の再整備を図り、歩行者混雑の改善及び公共交通の利便性の向上に寄与してまいります。

また、立体的な歩行者ネットワークを繋ぐことにより、上大岡駅前の歩行者の回遊性を現状より改善して、駅前地区にふさわしい利便性と安全で快適な歩行者空間を提供する計画です。

関係機関協議を行いながら、周囲3地区の事業と一体感、連続性のある駅前空間の形成を検討し、横浜上大岡駅西地域の魅力向上に寄与してまいります。

環境情報提供書の概要及び事業者の見解

環境情報(2)

- ・風害への対策でビル風対策が不十分では無いかと思う。対策にもっと力を入れて欲しい。

事業者の見解(2)

- ・今後、風洞実験を実施する予定です。風洞実験の結果に基づき、本事業の実施が周辺の歩行空間等に極力影響を及ぼさないよう、効果的な防風対策を行います。

配慮市長意見の内容 及び事業者の見解

33

方法書p. 136

配慮市長意見の内容及び事業者の見解

■全般的事項

市長意見の内容		事業者の見解
(1)	配慮事項に対する配慮の内容や検討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。	配慮事項に対する配慮の内容について、適切に事業計画に反映していきます。 また、現時点での検討状況を方法書に記載しました。今後の検討状況については、準備書以降の図書に逐次反映していきます。
(2)	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。	今後の事業の進捗に伴い、横浜市の最新の計画等と整合を図るとともに、適時、適切な配慮内容となるよう努めます。

34

配慮市長意見の内容及び事業者の見解

■全般的事項

市長意見の内容	事業者の見解
(3) 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。	配慮事項に対する配慮の内容について、相互に密接に関連する複数の事項を網羅した全体的な視点で引き続き検討していきます。 特に、緑化計画の策定にあたっては、生物多様性、ヒートアイランド対策、グリーンインフラ、風害対策及び景観への配慮など、可能な限り各環境要素に対して効果的な計画となるよう、全体的な視点で検討していきます。

配慮市長意見の内容及び事業者の見解

■配慮事項

市長意見の内容	事業者の見解
(1) 「Zero Carbon Yokohama」の実現に向け、計画建築物の省エネ能力の向上に努めてください。	本事業では、計画建築物高層部の共同住宅においてZEH認証の取得を目指すほか、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します。 また、以下の環境制御技術や、建築技術等の採用を検討します。 ・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ガラスや二重ガラス・断熱サッシの採用等による熱負荷低減

配慮市長意見の内容及び事業者の見解

■配慮事項

	市長意見の内容	事業者の見解
(1) 続 き	「Zero Carbon Yokohama」の実現に向け、計画建築物の省エネ能力の向上に努めてください。	・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 ・壁面の外皮熱性能の向上 ・節水・節湯機器の導入 運用エネルギーの低減を図った環境配慮型建築とし、温室効果ガスの排出抑制を図ります。

配慮市長意見の内容及び事業者の見解

■配慮事項

	市長意見の内容	事業者の見解
(2)	工事中の建設作業と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。	建設機械については、低騒音型建設機械の採用に努めます。また、低振動工法の検討・採用にも努めていきます。 特に、既存建築物の解体時には、既存建築物の外周を防音パネルや防音シート等で囲うほか、丁寧なオペレーションをするよう、教育・指導を徹底し、騒音・振動の影響低減に配慮します。

配慮市長意見の内容及び事業者の見解

■配慮事項

市長意見の内容	事業者の見解
(2) 続き 工事中の建設作業と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。	工事用車両については、時間配分を適切に行う ことで、道路沿道における騒音・振動の分散を図ります。工事関係者に対しては、工事用車両の規制速度の順守、過積載・急発進・急加速の禁止等に関する教育・指導を徹底します。

配慮市長意見の内容及び事業者の見解

■配慮事項

市長意見の内容	事業者の見解
(3) 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。	屋上庭園 の計画にあたっては、最新の雨水の有効活用事例を踏まえ、当地区での 中水利用導入の可否を検討 していきます。
(4) 多自然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。	対象事業実施区域と大岡川は、旧鎌倉街道と街区により分断されており、直接の移動経路はありませんが、距離が近いため、移動（飛翔）能力のある鳥類、昆虫類の移動が考えられます。そのため本事業では、都市部に生息する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緑化計画とし、生物多様性の創出に努めます。

配慮市長意見の内容及び事業者の見解

■配慮事項

市長意見の内容	事業者の見解
(5) 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。	本事業では、太陽光発電システムを整備する予定です。規模の検討状況は、準備書に反映していきます。 また、電力利用者に対する節電の意識付けのための電力の見える化についても検討を進めてまいります。
(6) 住宅部分においても低炭素電気の選択を促す取り組みを検討してください。	共同住宅共用部については、管理組合に対して積極的に低炭素電気を選択するようお願いいたします。 住宅部分における低炭素電気の導入は個別の契約になりますが、入居者に対して低炭素電気の選択を促す案内方法を今後検討してまいります。

41

配慮市長意見の内容及び事業者の見解

■配慮事項

市長意見の内容	事業者の見解
(7) ア. 周辺建物との低層部の壁面位置や高さ、色彩計画やテクスチャーによる連続性について検討してください。	計画建築物低層部のデザインについては、以下に示すとおり、周辺建物との連続性に違和感が生じないように検討いたします。 ・人の行き来を見せる広場空間 ・商店街に面してにぎわいを演出する歩行者空間 ・B地区のカミオ及びパサージュ上大岡との間を整える接合部のデザインによる連続性の確保 ・C南地区のミオカとの間を整える接合部のデザインによる連続性の確保 ・低層部スカイラインを彩る屋上庭園 ・壁面の分節化

42

配慮市長意見の内容及び事業者の見解

■配慮事項

市長意見の内容	事業者の見解
(7) ア. 続き 周辺建物との低層部の壁面位置や高さ、色彩計画やテクスチャーによる連続性について検討してください。	また計画建築物の外観は、「横浜市景観ビジョン」等の上位計画に基づき、特異な色や素材は避け、計画建築物の壁面位置についても 街並みとの調和 を図ります。 なお、 隣接地区 であるB地区及びC南地区と本事業の低層部の壁面高さを揃えることは難しいですが、意匠等を工夫することにより、 連続性に配慮 します。

配慮市長意見の内容及び事業者の見解

■配慮事項

市長意見の内容	事業者の見解
(7) イ. 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。	本事業では、地上部における緑化として、対象事業実施区域南側に緑地、西側の旧鎌倉街道沿いの空地に C南地区の空地の並木と連続性のある樹木を植栽する計画 としています。 また、重層的な緑化について検討を行い、歩行者目線の緑量の確保に努めるよう検討してまいります。 なお、計画建築物低層部には屋上庭園を設け、居住者や施設利用者に潤いある空間を提供するとともに、鎌倉街道を通行する歩行者やA地区にあるゆめおおおか2階テラスからの眺望に配慮します。

配慮市長意見の内容及び事業者の見解

■配慮事項

市長意見の内容	事業者の見解
(8) 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。	現時点での検討状況を方法書に記載しました。 大規模な災害が発生して交通機関が麻痺した場合の帰宅困難者一時滞在場所として、地下1階の立体広場及び計画建築物1～3階の通路を提供する予定です。また、計画建築物4階に水や食料、防災用品等を備蓄した防災備蓄倉庫を設置します。

配慮市長意見の内容及び事業者の見解

■配慮事項

市長意見の内容	事業者の見解
(9) 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。	リスト館2階の歩行者用通路と計画建築物2階を連結させ、カミオ3階と計画建築物3階を結ぶ連絡橋を整備することにより、対象事業実施区域南東側及び北東側の歩道橋の利用促進を図り、駅前の歩行者の回遊性を向上させる計画です。また、エレベーターやエスカレーターを歩行者動線上に適切に配置し、立体的な歩行者ネットワークに配慮する計画です。

配慮市長意見の内容及び事業者の見解

■配慮事項

市長意見の内容		事業者の見解
(9) 続 き	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。	さらに、対象事業実施区域北側、東側及び西側における歩道の道路拡幅、敷地内に空地を設けるほか、対象事業実施区域南東側にある鎌倉街道歩道上の地下鉄換気塔を計画建築物内に移設することにより、歩行者空間を拡大する計画です。

配慮市長意見の内容及び事業者の見解

■配慮事項

市長意見の内容		事業者の見解
(9) 続 き	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。	以上より、歩行者動線の改善が期待されることから、地域分断の解消に資する事業内容であると考え、配慮事項として選定することとします。 加えて地域貢献として、上大岡駅前という立地特性から、計画建築物低層部では、パサージュ上大岡に面した店舗配置及びイベント開催により、地域の賑わいと魅力向上を図ります。

環境影響要因の抽出、 環境影響評価項目の選定

49

環境影響要因の抽出

方法書p. 141

	項目	抽出の理由
工事中	建設機械の稼働	・既存建築物や構造物の解体、計画建築物の建設のために、対象事業実施区域内で建設機械が稼働します。
	工事用車両の走行	・既存建築物や構造物の解体、計画建築物の建設のために、資機材の運搬や廃棄物等の搬出を行う車両が周辺道路を走行します。
	地下掘削	・計画建築物の建設(地下躯体)のために対象事業実施区域内を掘削します。
	建築物の解体・建設	・既存建築物や構造物を解体し、計画建築物を新設します。
存在・供用時	建築物の存在	・高層建築物が対象事業実施区域内に出現します。
	建築物の供用	・計画建築物に設置する設備機器が稼働します。 ・従業員や一般の人々が施設を利用します。
	関連車両の走行	・計画建築物を利用する一般車両や荷捌き車両が周辺道路を走行します。

50

環境影響要因と評価項目の関連表

■ 工事中

■工事中		環境影響要因			
環境影響評価項目		建設機械の稼働	工事用車両の走行	地下掘削	建築物の解体・建設
	細目				
温室効果ガス	温室効果ガス	●	●		
廃棄物・建設発生土	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			●	
地域交通	交通混雑		●		
	歩行者等の安全		●		

環境影響要因と評価項目の関連表

■ 存在・供用時

■ 存在・供用時		環境影響要因		
環境影響評価項目		建築物の 存在	建築物の 供用	関連車両の 走行
	細目			
温室効果ガス	温室効果ガス		●	
緑地	緑地	●		
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	テレビ電波障害	●		
日影	日照阻害	●		
風環境	局地的な風向・風速	●		
安全	浸水	●		
地域交通	交通混雑		●	●
	歩行者等の安全			●
景観	景観	●		

選定しなかった環境影響評価項目

環境影響評価項目		環境影響評価項目	
	細目		細目
生物・生態系	生態系	地盤	土地の安定性
	動物	悪臭	悪臭
	植物	低周波音	低周波音
水循環	地下水位及び湧水の流量	日影	シャドーフリッカー
	河川等の形態、流量	安全	火災・爆発
	海域の流況		有害物漏洩
水質・底質	公共用水域の水質	地域交通	交通経路の分断
	地下水の水質	触れ合い活動の場	触れ合い活動の場
	公共用水域の底質	文化財等	文化財等

調査、予測及び評価の手法

温室効果ガスの主な調査手法

調査項目	調査手法	
温室効果ガスに係る原単位の把握	資料	「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル」等より、予測式及び原単位を整理
排出削減対策	資料	同種又は類似の事例を対象に、温室効果ガスの排出等を削減するための対策の内容及びその効果等を整理

温室効果ガスの予測手法

■工事中

予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
建設機械の稼働及び工事用車両の走行に伴うエネルギーの使用量、温室効果ガス排出量及びそれらの削減の程度	工事期間全体	対象事業実施区域	施工計画に基づき、「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル」等を参考に算定

温室効果ガスの予測手法

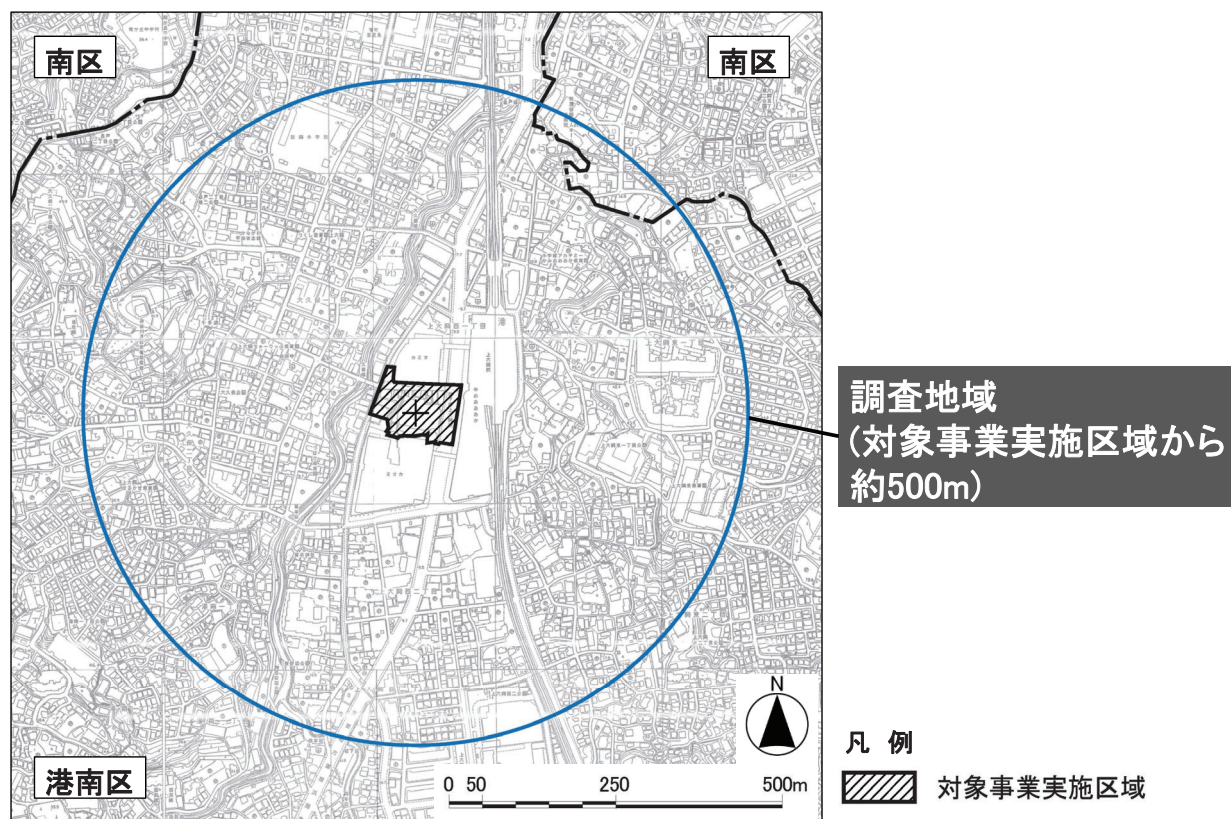
■存在・供用時

予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
設備機器等の稼働に伴うエネルギーの使用量、温室効果ガスの排出量及びそれらの削減の程度	供用を開始し、事業活動が定常の状態になる時期	対象事業実施区域	設備機器等に関する事業計画に基づき、「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル」等を参考に算定

緑地の主な調査手法

調査項目	調査手法	
緑地の位置付け及び立地	資料	事業計画を整理するとともに、既存資料の収集・整理により周辺の緑地の状況を把握
緑地の面積及び形状	資料	事業計画を整理
エコロジカルネットワークの特性および状況	資料	周辺の緑地の機能の状況を把握
	現地	動物種の生息状況を把握 (対象事業実施区域から約500mの範囲) a.鳥類(任意観察法) 1日間×4季(冬季、春季、夏季、秋季) b.昆虫類(任意観察法、任意採取法) 1日間×3季(春季、夏季、秋季)
グリーンインフラとしての機能	資料	事業計画を整理

緑地の調査地域



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令7建都計第9107号)

59

緑地の予測手法

■存在・供用時

予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
創出した緑地 及びその機能の 状況	工事の完了 後、一定期 間をおいた 時期	対象事業 実施区域 内の緑地	調査で把握した動物種(鳥類 及び昆虫類)の生息状況及 び事業計画を踏まえ、緑化 計画の妥当性を推定

60

廃棄物・建設発生土の主な調査手法

調査項目	調査手法	
・資源化施設、中間処理施設及び最終処分場の位置、処理能力 ・類似事業における廃棄物の種類ごとの発生量等の原単位	資料	横浜市における一般廃棄物産業廃棄物及び建設発生土の処理・処分の状況等を把握
・工事間利用、内陸受入地（残土処分場等）の状況 ・類似事例における建設発生土の発生量等の原単位		
既存建築物の解体量	資料 現地	既存建築物の設計資料等を収集・整理し、必要に応じて現地踏査を実施

廃棄物・建設発生土の予測手法

■工事中

予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
解体・建設工事による産業廃棄物の種類ごとの発生量、排出量、資源化量及び最終処分量	工事期間全体	対象事業実施区域	施工計画に基づき、解体・建設工事に係る発生原単位及び資源化率を用いて推定
建設発生土の発生量、場内利用量、場外搬出量、有効利用量及び有効利用されない内陸受入地処分量			施工計画に基づき、発生量、場内利用量及び場外搬出量等を推定

廃棄物・建設発生土の予測手法

■存在・供用時

予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
施設の供用に伴う一般廃棄物及びの発生量及び再資源化量	供用を開始し、事業活動が定常の状態になる時期	対象事業実施区域	事業計画に基づき、施設用途別の発生原単位及び資源化率を用いて推定
施設の供用に伴う産業廃棄物の発生量及び再資源化量			

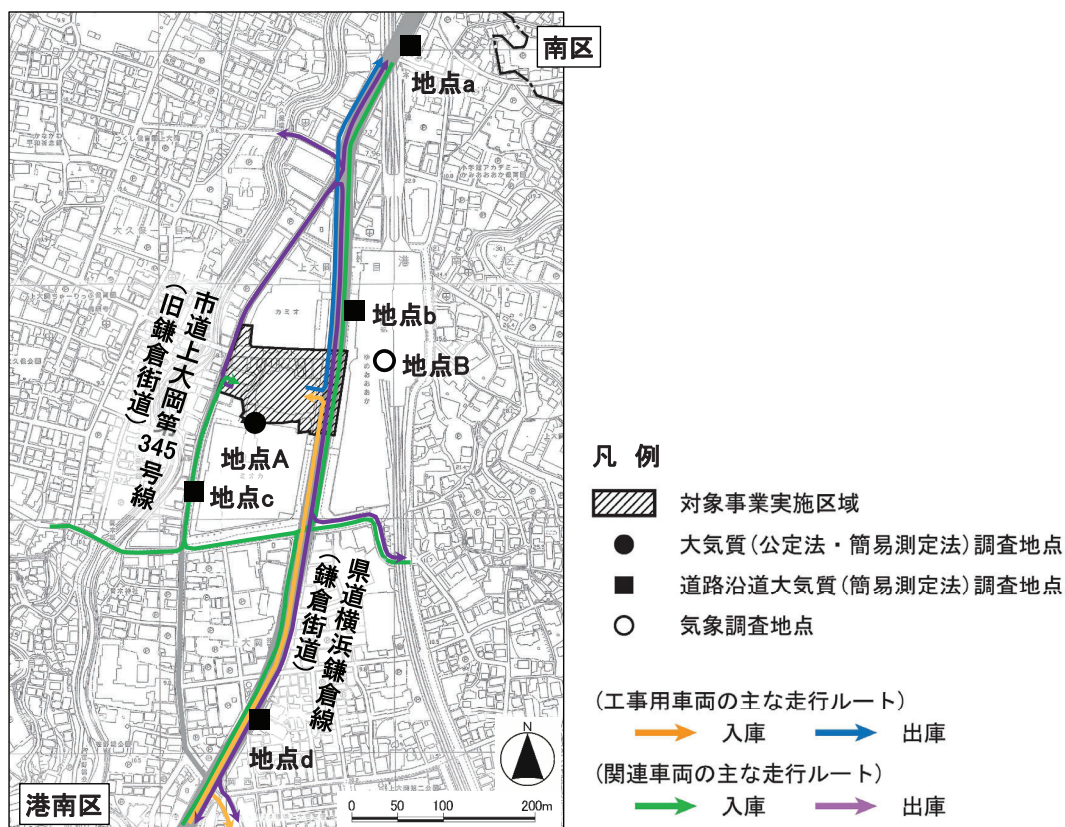
大気質の主な調査手法

調査項目	調査手法	
・二酸化窒素 ・浮遊粒子状物質	資料	周辺における最新5年間の二酸化窒素及び浮遊粒子状物質濃度等の状況を整理
	現地	一般環境の大気質を把握 a.二酸化窒素(公定法) b.浮遊粒子状物質(公定法) 7日間×24時間×4季 (冬季、春季、夏季、秋季)
		沿道の大気質を把握 a.二酸化窒素(簡易測定法) 7日間×24時間×4季 (冬季、春季、夏季、秋季)

大気質の主な調査手法

調査項目	調査手法	
・風向、風速	資料	周辺における最新1年間の風向、風速、日射量、放射収支量を整理
	現地	風向、風速を測定 7日間×24時間×4季 (冬季、春季、夏季、秋季)

大気質の調査地点



大気質の予測手法

■工事中

予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
建設機械の稼働に伴う大気質濃度	建設機械の稼働による影響が最大となる時期	最大着地濃度の出現する地点を含む範囲	施工計画に基づき、大気拡散式(プルーム・パフ式)により、年平均値及び1時間値(16風向)を予測
工事用車両の走行に伴う大気質濃度	工事用車両の走行による影響が最大となる時期	現地調査地点(a,b,d)	施工計画に基づき、大気拡散式(プルーム・パフ式)により、年平均値を予測
アスベスト	既存建築物解体時	対象事業実施区域周辺	施工計画に基づき、定性的に予測

67

大気質の予測手法

■存在・供用時

予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
関連車両の走行に伴う大気質濃度	供用を開始し、事業活動が定常の状態になる時期	現地調査地点(a～d)	事業計画に基づき、大気拡散式(プルーム・パフ式)により、年平均値を予測

68

土壌の主な調査手法

調査項目	調査手法	
地歴の状況	資料	過去の土地利用図、地形図、類似事例（C南地区の土壌汚染調査結果等）等の収集・整理
土壌汚染の状況	資料	対象事業実施区域における土壌汚染の状況を把握

土壌の予測手法

■工事中

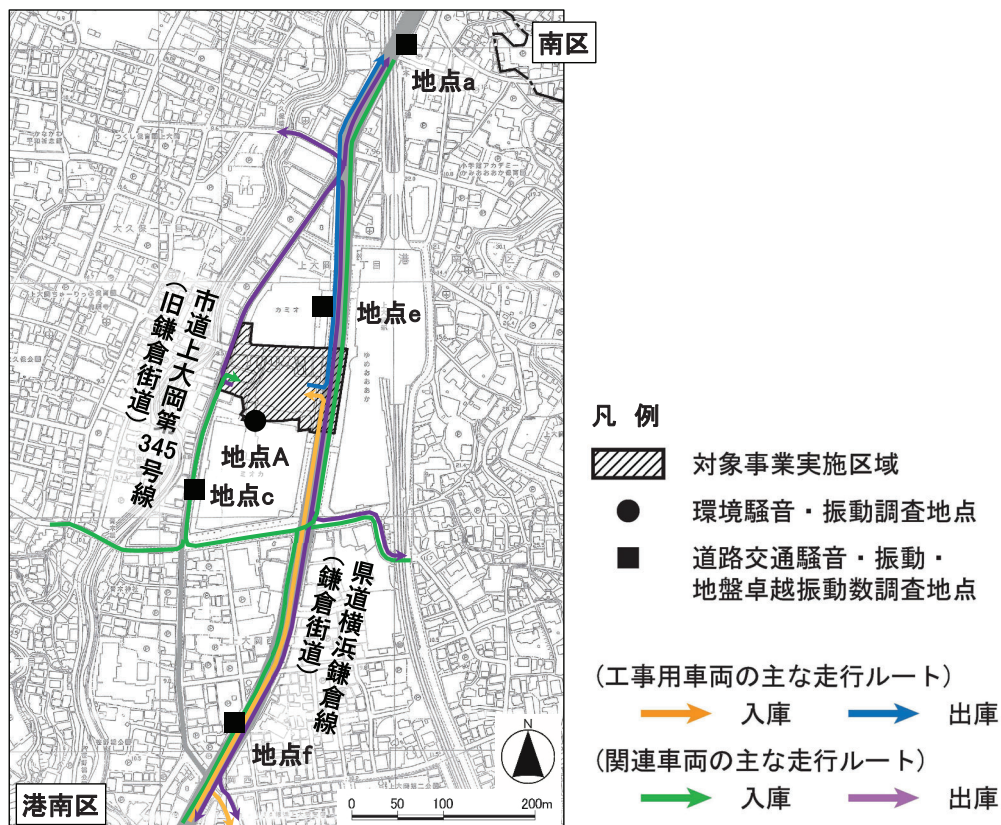
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
地下掘削により変化する土壌汚染の範囲、土壌汚染物質の種類・濃度	工事期間全体	対象事業実施区域	類似事例（C南地区における土壌汚染調査結果等）から推定

騒音の主な調査手法

調査項目	調査手法	
- 一般環境騒音 - 道路交通騒音	現地	「騒音に係る環境基準について」に定める方法に準拠し、測定 平日(24時間)×1回 休日(24時間)×1回

71

騒音・振動の調査地点



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令7建都計第9107号)

72

騒音の予測手法

■工事中

予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
建設機械の稼働に伴う騒音	建設機械の稼働による影響が最大となる時期	敷地境界から約100mの範囲	施工計画に基づき、建設工事騒音予測モデルにより、騒音レベルの90%レンジ上端値(L_{A5})を予測
工事用車両の走行に伴う道路交通騒音	工事用車両の走行による影響が最大となる時期	現地調査地点(a,e,f)	施工計画に基づき、道路交通騒音予測モデルにより、等価騒音レベル(L_{Aeq})を予測

騒音の予測手法

■存在・供用時

予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
設備機器等の稼働に伴う騒音	供用を開始し、事業活動が定常の状態になる時期	敷地境界から約100mの範囲	事業計画に基づき、騒音の伝搬理論式により、騒音レベルの90%レンジ上端値(L_{A5})を予測
関連車両の走行に伴う道路交通騒音		現地調査地点(a,c,e,f)	事業計画に基づき、道路交通騒音予測モデルにより、等価騒音レベル(L_{Aeq})を予測

振動の主な調査手法

調査項目	調査手法	
一般環境振動	現地	「振動レベル測定方法」(JIS Z 8735)に定める方法に準拠し、測定 平日(24時間)×1回 休日(24時間)×1回
道路交通振動	現地	「振動規制法施行規則」に定める方法に準拠し、測定 平日(24時間)×1回 休日(24時間)×1回
地形・地盤の状況	資料 現地	地形図等を収集・整理し、必要に応じて現地踏査を実施
	現地	「道路環境影響評価の技術手法」に準拠し地盤卓越振動数を測定

75

振動の予測手法

■工事中

予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
建設機械の稼働に伴う振動	建設機械の稼働による影響が最大となる時期	敷地境界から約100mの範囲	施工計画に基づき、振動の伝搬理論式により、振動レベルの80%レンジ上端値(L_{10})を予測
工事用車両の走行に伴う道路交通振動	工事用車両の走行による影響が最大となる時期	現地調査地点(a,e,f)	施工計画に基づき、「道路環境影響評価の技術手法」に示される予測式により、振動レベルの80%レンジ上端値(L_{10})を予測

76

振動の予測手法

■存在・供用時

予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
関連車両の走行に伴う道路交通振動	供用を開始し、事業活動が定常の状態になる時期	現地調査地点 (a,c,e,f)	「道路環境影響評価の技術手法」に示される予測式により、振動レベルの80%レンジ上端値(L_{10})を予測

地盤の主な調査手法

調査項目	調査手法	
・地盤の状況 ・地下水の状況 ・地盤沈下の状況	資料	既存資料の収集・整理により把握

地盤の予測手法

■工事中

予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
地下掘削工事に伴う地盤の変化	地下掘削工事時	対象事業実施区域及び周辺	施工計画に基づき、地下水位の変動を抑制させる効果を明らかにし、地盤に対する影響を定性的に予測

電波障害の主な調査手法

調査項目	調査手法	
テレビ電波の受信の状況	現地	「建造物によるテレビ受信障害調査要領」に準拠し、測定
テレビ電波到来の状況	資料	地上デジタル放送及び衛星放送の送信状況を把握
周辺の既存建築物及び地形の状況	資料 現地	地形図等を収集・整理し、必要に応じて現地踏査を実施

電波障害の予測手法

■存在・供用時

予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
建築物の存在によるテレビ電波障害 ・地上デジタル放送 ・衛星放送	計画建築物が竣工した時点	対象事業実施区域周辺	「建造物障害予測の手引き」等に基づき、遮へい障害、反射障害、フラッター障害、パルスノイズ障害の範囲を予測

日影の主な調査手法

調査項目	調査手法	
・日影の状況 ・土地利用の状況 ・地形、既存工作物の状況	資料 現地	地形図、住宅地図及び土地利用現況図等の既存資料を収集・整理し、必要に応じて現地踏査を実施

日影の予測手法

■存在・供用時

予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
建築物の存在による冬至日の日影の範囲、日影となる時刻、時間数等の変化の程度	計画建築物が竣工した時点	計画建築物による日影が想定される範囲	時刻別日影図及び等時間日影図をコンピューターシミュレーションにより計算し、作図する方法により、影響範囲を予測

風環境の主な調査手法

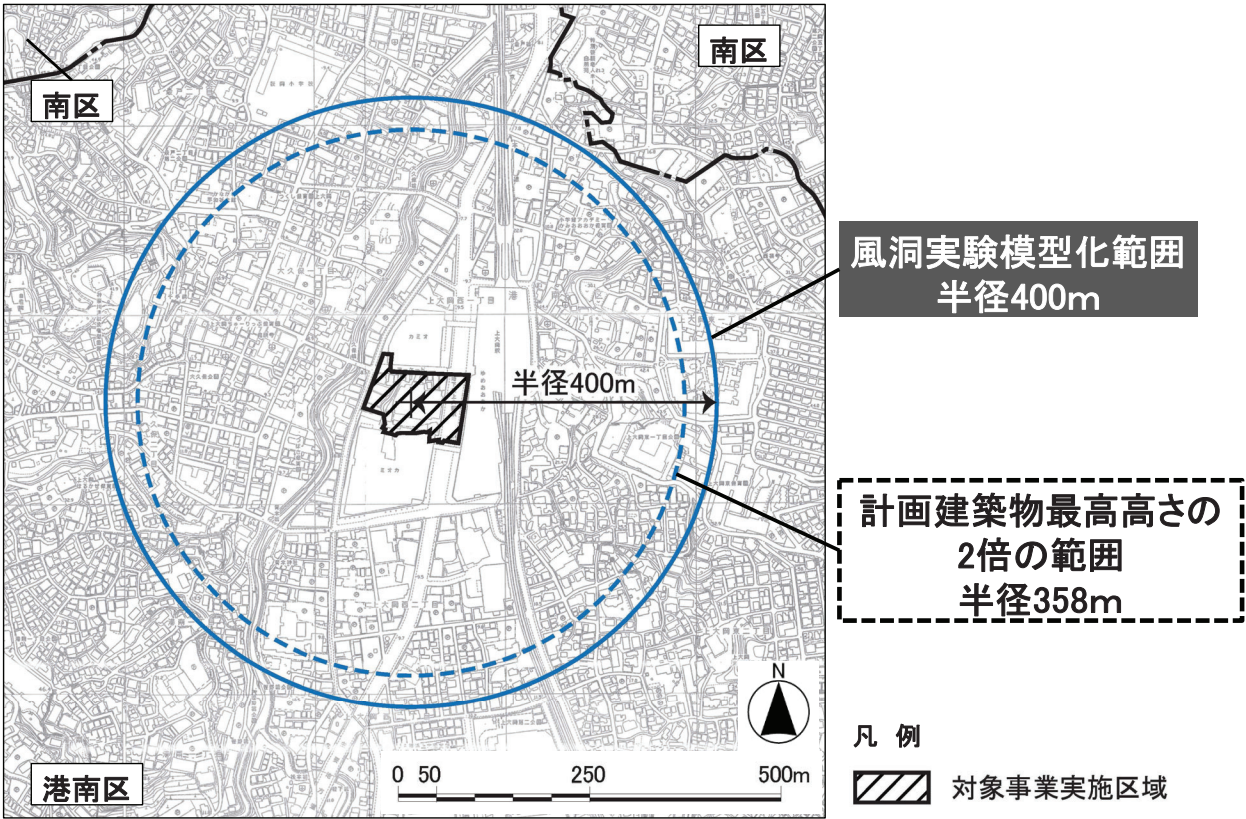
調査項目	調査手法	
風の状況	資料	周辺における過去10年間の風向、風速を把握
地形、既存工作物の状況	資料 現地	地形図等を収集・整理し、必要に応じて現地踏査を実施

風環境の予測手法

■存在・供用時

予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
建築物の存在による風環境の変化の程度	計画建築物が竣工した時点	風環境の変化が生じる可能性のある計画建築物最高高さの約2倍(約358m)の範囲	現地模型を作成し、計画建築物の建設前後の2ケース及び必要に応じて防風対策後のケースで風洞実験を実施 ↓ 指標に基づき結果を評価

風洞実験の模型化範囲



安全(浸水)の主な調査手法

調査項目	調査手法	
・過去の被災及び被災想定区域の状況	資料	周辺における過去の被災状況を把握
周辺の土地利用等の状況 ・周辺の建築物利用状況 （木造住宅地の分布等） ・人口の状況 ・防災体制の状況 （避難場所、避難経路、 浸水対策）	資料	住宅地図等を収集・整理し、必要に応じて関係者にヒアリングを実施

安全(浸水)の予測手法

■存在・供用時

予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
本事業の実施による安全性の確保の程度	計画建築物が竣工した時点	対象事業実施区域内	浸水想定区域及び過去の被災等の状況を踏まえ、事業計画に基づき、浸水対策とその効果について定性的に予測

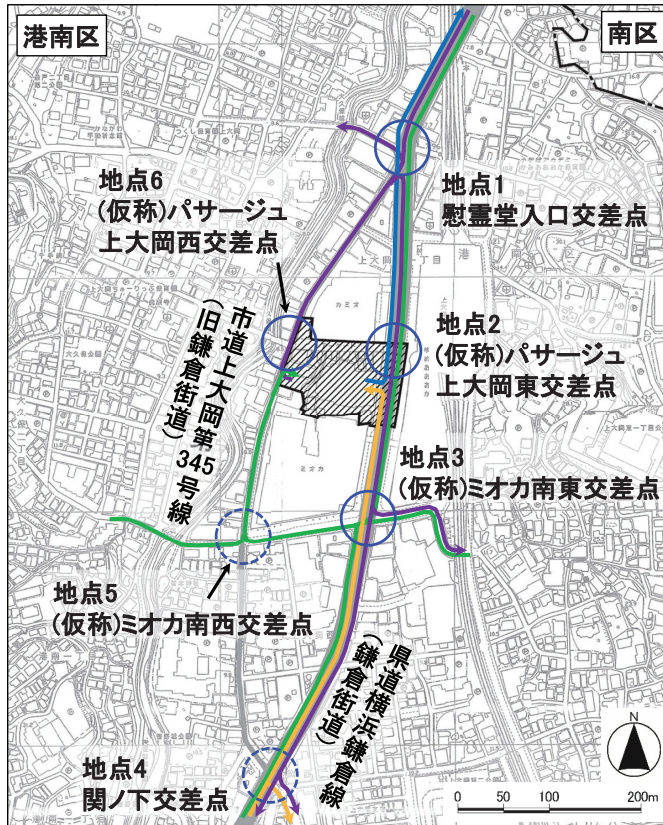
地域交通の主な調査手法

調査項目	調査手法	
道路の状況 ・主要な交通経路、交通量の状況 ・主要交差点における交通管理の状況 ・交通安全対策の状況	資料	周辺における道路の状況を把握
	現地	周辺における道路の状況を把握 a. 交差点自動車交通量 ハンドカウンターを用いた計測 平日・休日(24時間、12時間)×1回 b. 渋滞長及び滞留長 地図上で計測(10m単位) 平日・休日(7～19時)×各1回 c. 信号現示 ストップウォッチを用いた計測 平日・休日(代表的時間帯)×1回

地域交通の主な調査手法

調査項目	調査手法	
歩行者及び自転車の状況 ・主要な通行経路、歩行者及び自転車数、歩行空間の幅員等		周辺における道路の状況を把握
	現地	a. 歩行者及び自転車数(交差点) ハンドカウンターを用いた計測 平日・休日(24時間、12時間)×1回 b. 歩行者及び自転車数(断面) ハンドカウンターを用いた計測 平日・休日(24時間、20時間)×1回 c. 歩行空間の幅員等 ウォーキングメジャーを用いた計測

地域交通の調査地点(自動車)



凡 例

自動車交通量調査地点

- 24時間調査 (4地点)
- 12時間調査 (2地点)

(工事用車両の主な走行ルート)

→ 入庫 → 出庫

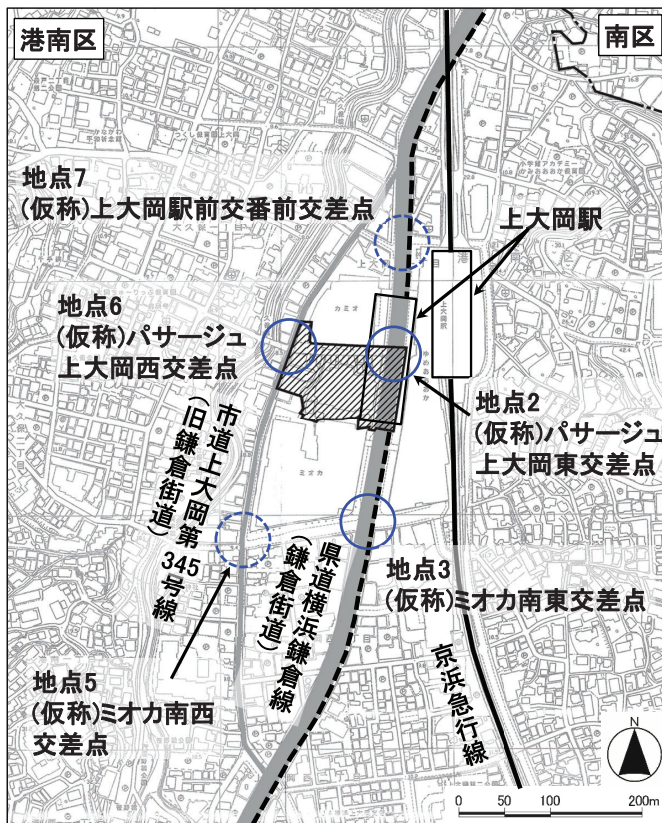
(関連車両の主な走行ルート)

→ 入庫 → 出庫

この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令7建都計第9107号)

91

地域交通の調査地点(歩行者・自転車)



凡 例

対象事業実施区域

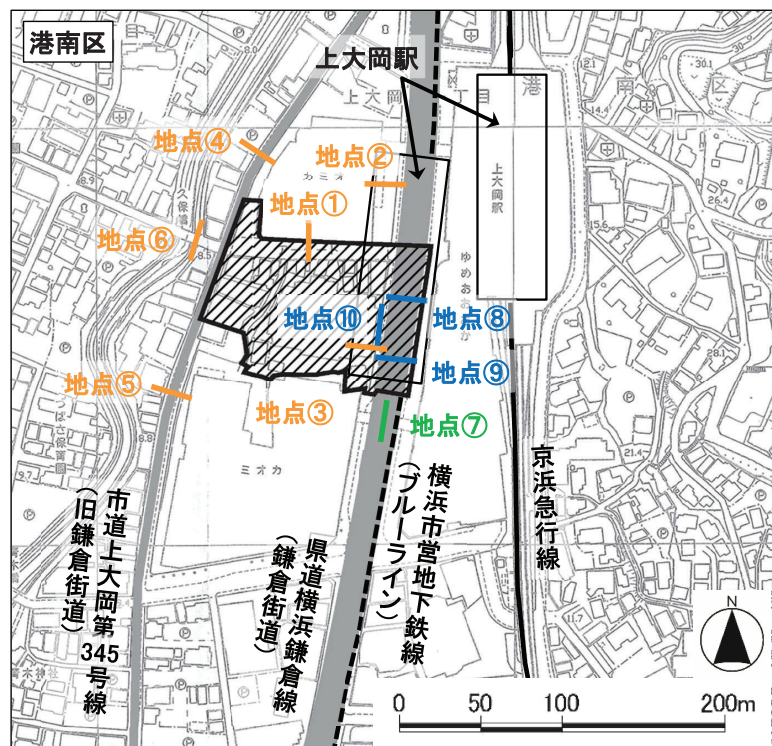
歩行者交通量調査地点【交差点】

- 24時間調査 (3地点)
- 12時間調査 (2地点)

この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令7建都計第9107号)

92

地域交通の調査地点(歩行者・自転車)



凡 例

対象事業実施区域

歩行者交通量調査地点【断面】

20時間調査・歩道橋レベル (1地点)

24時間調査・地上1階レベル (6地点)

20時間調査・地下1階レベル (3地点)

この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令7建都計第9107号)

93

地域交通の予測手法

■工事中

予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
工事中交通量	工事用車両の走行台数が最大となる時期	現地調査地点 (1~6)	施工計画及び現地調査結果に基づき、工事中一般交通量及び工事用車両の交通量を予測
交差点における需要率			施工計画に基づき、「平面交差の計画と設計 基礎編」を参考に、交差点需要率を算定
歩行者等の安全		工事用車両の走行ルート	周辺における交通安全施設の整備状況を踏まえ、交通安全対策の効果を定性的に予測

94

地域交通の予測手法

■存在・供用時

予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
歩行者等の安全 (建築物の供用)	供用を開始し、事業活動が定常の状態になる時期	現地調査地点 (2～3, 5～7, ①～⑩)	事業計画に基づき、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル 改定版」を参考に、歩行者サービス水準を算出

地域交通の予測手法

■存在・供用時

予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
将来交通量	供用を開始し、事業活動が定常の状態になる時期	現地調査地点 (1～6)	事業計画及び現地調査結果に基づき、将来一般交通量及び関連車両の交通量を予測
交差点における需要率			事業計画に基づき、「平面交差の計画と設計 基礎編」を参考に、交差点需要率を算定

地域交通の予測手法

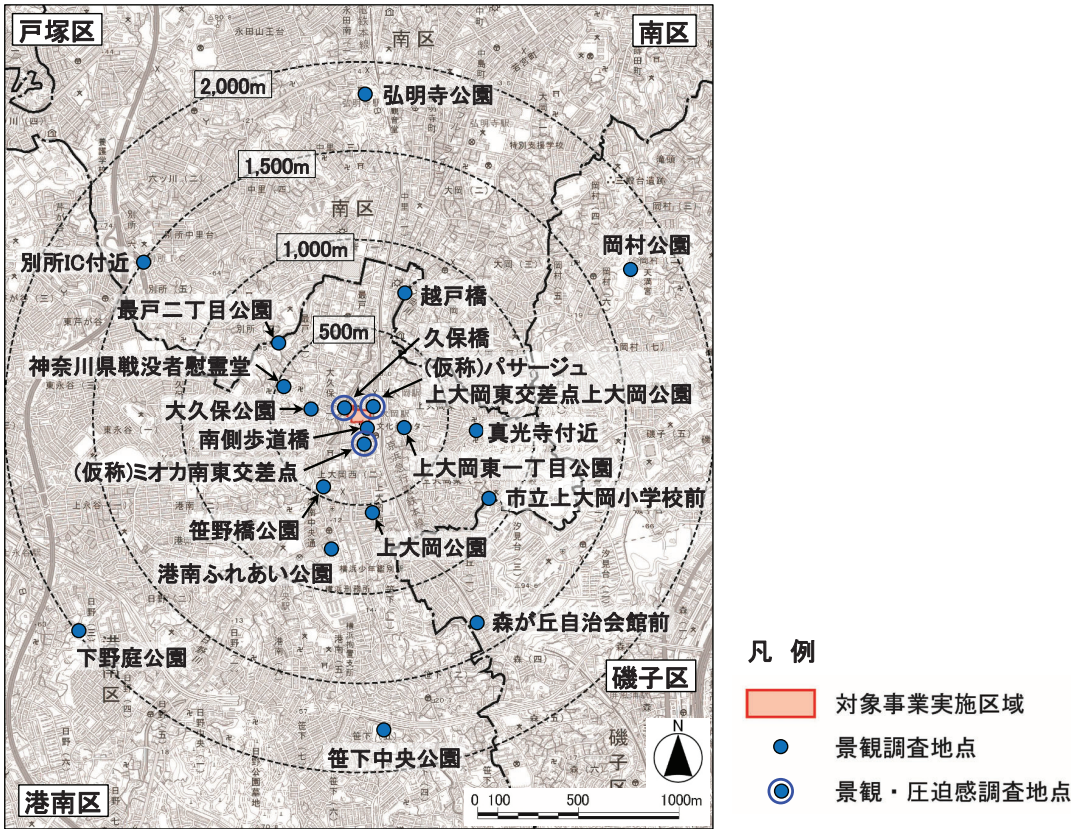
■存在・供用時

予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
歩行者等の安全 (関連車両の 走行)	供用を開始し、事業活動が定常の状態になる時期	関連車両 走行 ルート	周辺における交通安全施設の整備状況を踏まえ、存在・供用時における交通安全対策の効果を定性的に予測

景観の主な調査手法

調査項目	調査手法	
主要な眺望地点からの景観	現地	主要な眺望地点からの景観写真を撮影し、必要に応じて現地踏査を実施 対象事業実施区域中心から 500mの範囲×8地点 1,000mの範囲×6地点 1,500mの範囲×2地点 2,000mの範囲×4地点
近景域における圧迫感の状態	現地	主要な眺望地点及び対象事業実施区域近傍の場からの天空写真を撮影し、必要に応じて現地踏査により把握

景観の調査地点



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令7建都計第9107号)

景観の予測手法

■存在・供用時

予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
主要な眺望 景観の状況	計画建築物 が竣工した 時点	変化する景観の 状況や圧迫感の 状態を適切に把 握できる地点	事業計画に基づき、「環境 アセスメントガイド 生物の 多様性・自然との触れ合 い」を参考に、フォトモン タージュを作成すること により、変化の程度を定性 的に予測
近景観の圧 迫感の状態			

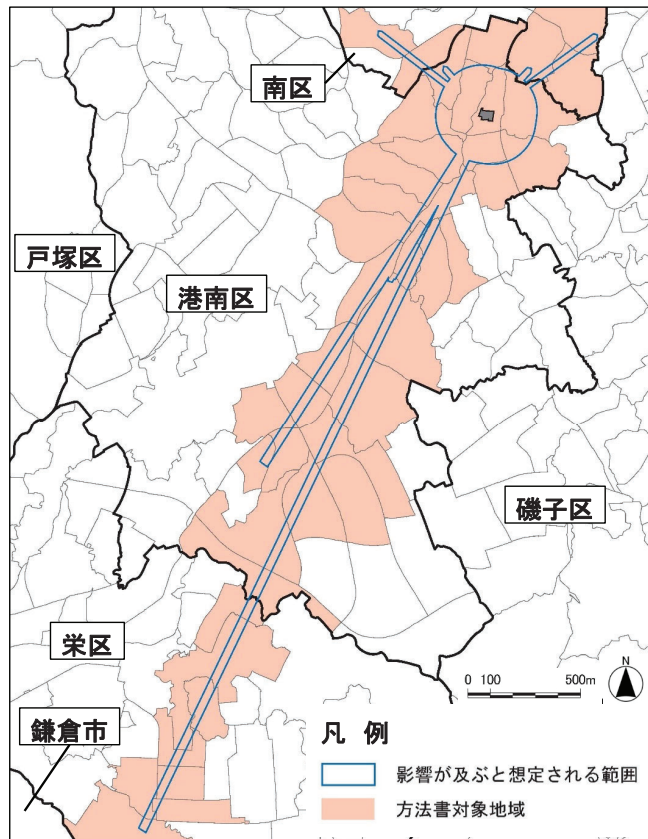
評価の手法

環境影響 評価項目	評価の手法	
	工事中	存在・ 供用時
温室効果ガス	定量的	定量的
緑地	—	定性的
廃棄物・ 建設発生土	定量的	定量的
大気質	定量的	定量的
土壌	定性的	—
騒音	定量的	定量的
振動	定量的	定量的

環境影響 評価項目		評価の手法	
		工事中	存在・ 供用時
地盤		定性的	—
電波障害		—	定性的
日影		—	定性的
風環境		—	定性的
安全(浸水)		—	定性的
地域 交通	交通 混雑	定量的	定量的
	安全	定性的	定性的
景観		—	定性的

方法書対象地域

方法書対象地域



区名	関係町丁目
南区	別所三丁目
	別所五丁目
	大岡三丁目
	大岡四丁目
	大岡五丁目
港南区	最戸一丁目
	最戸二丁目
	大久保一丁目
	大久保二丁目
	上大岡西一丁目
	上大岡西二丁目
	上大岡西三丁目
	上大岡東一丁目
	上大岡東二丁目
	港南一丁目
	港南二丁目
	港南三丁目
	港南五丁目
	港南六丁目
	港南中央通
	日野一丁目
	日野二丁目

区名	関係町丁目
港南区	日野五丁目
	日野七丁目
	日野八丁目
	日野九丁目
	日野中央一丁目
	日野中央二丁目
	日野南一丁目
	日野南二丁目
	港南台一丁目
	港南台二丁目
栄区	港南台三丁目
	港南台四丁目
	港南台九丁目
	若竹町
	上郷町の一部
	亀井町
	桂台北
	桂台中
栄区	桂台南一丁目
	桂台西二丁目
栄区	公田町

ご清聴ありがとうございました