

(仮称) アパホテル&リゾート<横浜ベイタワー>新築工事 配慮市長意見(案)

○全般的事項

- ・「北仲通北再開発等促進地区地区計画」(平成19年10月及び平成25年10月に変更。以下、地区計画という。)で定められている内容を踏まえ、地区計画区域内の関係者や近隣住民と十分に調整しながら、周辺環境に配慮した事業計画としてください。
- ・今後の事業の進展においては、環境に関する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、適切に事業計画に反映させるとともに、検討するとしている事項については、各々の検討状況を方法書に記載してください。
- ・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。
特に、緑化計画の策定にあたっては、生物多様性への配慮、ヒートアイランド対策、風害対策、景観への配慮など、可能な限り各環境要素に対し効果的な計画となるよう検討を進めてください。

配慮指針に掲げられている 配慮事項	選定	事業者が配慮書に記載した 配慮の内容(概要)	配慮市長意見(案)
<p>(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】 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。 「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。 また、低炭素型まちづくりを進めるため、「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削減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>【施設配置等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地特性 “みなとみらい21地区”と“関内地区”との結節点に位置し、日本有数の観光名所が徒歩圏にあり、一年を通じて多くの来街者が見込まれる ・まちづくり方針 「北仲通北再開発等促進地区地区計画」 →立地特性とまちづくり方針を踏まえ、周辺の街並みとの調和に配慮し、計画建物の配置、形状等を工夫することで日影や圧迫感の低減、風環境に配慮し、計画区域周辺への環境影響の低減に努める <p>【生物環境の保全】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「横浜みどりアップ計画(計画期間:平成26-30年度)」 ・「生物多様性横浜行動計画(ヨコハマbプラン)」 →上記2つの計画を踏まえた緑化を計画する →地区計画で定められている敷地面積に対する割合以上の緑化面積を確保することに加え、現状の街路樹等との連続性に配慮した質の高い緑を可能な限り創出し、美しい並木として都市の美観と快適性を高める <p>【温室効果ガスの削減】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画建物低層部の屋上緑化 ・高性能な省エネルギー機器の導入 ・太陽光発電等による再生可能エネルギーの利用 	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接するB-3地区の集合住宅に対して日影や圧迫感の低減、風環境に配慮することはもちろん、ホテルから集合住宅の居室への視線等にも配慮してください。 ・生物生息環境の確保については、各地で様々な取り組みが行われています。緑の創出にあたっては、各地の取り組みを参考にして緑の質、配置等、生物生息環境の確保に向けた先進的な事例となることを目指し、計画策定に取り組んでください。
<p>(2) 【環境資源等の現況把握】 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>【現況把握】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画段階配慮書の作成を通じて、現況の把握に努める →地区計画において、新しい街であるみなとみらい21地区と、古くからの中心市街地である関内地区の結節点にある立地特性を活かし、新旧デザインが融合した結節点にふさわしい魅力ある景観形成に配慮した計画とする →都心部における緑の創造に配慮した計画とする 	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接している北仲通北地区(A地区)再開発計画(平成19年4月に環境影響評価書提出)において環境影響評価を実施した結果等を有効に活用し、より周辺環境に配慮した事業計画となるよう努めてください。 ・計画地に海風や微気候が発生することを考慮し、局地風を捉えられるよう計画地に近い場所の気象データを使用してください。
<p>(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】 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>【工程・工法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・騒音、振動等に配慮した工法の検討、安全面にも配慮 <p>【市民への情報提供】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「横浜市中高層建築物の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」 →標識の設置 →近隣住民等への説明 <p>【土壌汚染】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・確認された場合には、「土壌汚染対策法」に基づき、適切な対応を行う⇒<u>計画区域内の一部に汚染土壌の存在記録がありますので、土壌汚染対策法に基づき適切な対応を行います。(平成27年8月19日に訂正)</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・計画地は、埋立地であるため工事計画を検討するにあたっては、地盤特性を詳細に把握するとともに、周辺に影響が生じないよう必要に応じて対策を講じるなどの検討をしてください。 ・計画地周辺において同時期に複数の事業が計画されているため、周辺の道路状況を踏まえ、工事用車両の通行方法については、近隣住民等と十分に調整してください。 ・計画区域内の一部に確認された土壌汚染に関しては、過去の調査資料や地歴関係を調べるなど詳細を把握し、「土壌汚染対策法」や「横浜市生活環境の保全等に関する条例」に基づき、適切に対応してください。

<p>(4) 【環境形成に関する法令等の遵守】 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"> ・法令、指針等に従い、都心部における緑の創造 →環境の創造や環境負荷低減に資する計画とする ・CASBEE横浜におけるAランク以上を目指す →建築物の長寿命化等、環境負荷低減技術を取り入れた計画とする ・その他の上位計画についても内容に沿った計画とする 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画の具体化に合わせ、最新の環境負荷低減技術を積極的に導入するなど、CASBEE横浜において更なる上位ランクの取得に努めてください。
<p>(5) 【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】 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"> ・地区計画等で定められる基準以上の緑化面積を確保 ・多くの人の目に触れる場所に質の高い緑を創出 ・市道万国橋通7006号線の接道部では、現状の街路樹等との連続性に配慮した質の高い緑を創出する ・樹種の選定にあたっては、地区計画区域内の緑の調和と連続性に配慮する <p>【生物多様性の保全と創造】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「生物多様性横浜行動計画（ヨコハマbプラン）」での市街化区域に求められている『身近に自然や生き物を感じることのできる場所の整備』などを踏まえた緑化計画に配慮する 	<ul style="list-style-type: none"> ・緑化計画については、様々な緑化技術や事例を参考にしつつ、植栽する植物の性質や生育環境を十分考慮し、良好な緑の維持が可能となるよう配慮してください。また、誘致する鳥類や昆虫類等の目標とする種を定め、それら生物の生息生育環境の創出に努めてください。 ・施設利用者や来街者が目で見て楽しみ、緑量を感じられる効果的な緑化に努めてください。 ・地区計画の緑化の方針を踏まえ、<u>生物多様性の保全に寄与するために北側から水際線プロムナード、広場状空地、南側地上部の緑地へと水と緑のネットワークを形成し、一体感のある緑化計画としてください。</u> ・<u>生物の生息生育環境を確保するための具体的な配慮を方法書以降で示してください。</u>
<p>(6) 【エネルギー使用の合理化、再生可能エネルギー等の活用】 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"> ・潜熱回収型高効率給湯器などの省エネ機器の採用 ・ガスコージェネレーションによる発電や排熱利用の促進 ・全客室の複層ガラス、遮熱カーテン採用による熱負荷低減 ・全客室浴室にサーモスタット付き定量止水栓、節水型シャワーヘッド、浴槽の適正水位表記などによる使用水量の抑制 ・全客室省エネスイッチ、LED照明の採用による使用電力の抑制 ・高効率変圧器による効率的な電力使用 ・エネルギーの効率的な運用をするためのスマートメーターの採用を検討 <p>【再生可能エネルギーや未利用エネルギーの活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電を検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー型機器や再生可能エネルギー設備等は、導入時点で利用可能な最善の技術や製品を用いるとともに、導入後も定期的に内容を見直すなどの配慮を行ってください。 ・<u>災害時にも機能するエネルギーについて、具体的な対応を検討してください。</u> <u>省エネルギー型機器や再生可能エネルギー設備の導入にあたっては、災害時の非常用設備としても利用できるように配慮してください。</u>
<p>(7) 【グリーン購入、グリーン電力の導入】 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とともに、調達が可能の場合はグリーン電力の導入に努める。</p>	○	<p>【グリーン購入】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設資材や設備について、グリーン購入に努める <p>【グリーン電力の導入】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・グリーン電力の導入について検討する 	<ul style="list-style-type: none"> ・積極的にグリーン購入を推進してください。
<p>(8) 【運輸部門における二酸化炭素の排出抑制】 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"> ・宿泊施設の従業員の通勤は、公共交通機関の利用を推奨する <p>【次世代自動車の導入】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内に電気自動車の充電設備などの設置を検討する 	なし
<p>(9) 【ライフサイクルを通じた温室効果ガスの低減、長寿命化】 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低減に努める。</p>	○	<p>【ライフサイクルを通じた温室効果ガスの低減・長寿命化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高強度コンクリートの採用などによる耐久性の向上に配慮する ・維持管理のしやすさに配慮する ・制震構造等の採用などを検討する 	<ul style="list-style-type: none"> ・低炭素型の工事用車両及び建設機械の使用により、建設工事に伴う温室効果ガスの低減に努めてください。 ・<u>建設発生土の運搬にかかる温室効果ガス排出量の低減のため、地下掘削において発生する建設発生土については、「<u>土壤汚染対策法</u>」や「<u>横浜市生活環境の保全等に関する条例</u>」に基づいて適切に対応した上で、できるだけ近隣の建設工事現場での再利用を検討してください。</u> ・建物、設備等の更新の際には、導入時点で利用可能な最善の技術、製品等の採用により温室効果ガスの低減に努めてください。

<p>(10) 【ヒートアイランド現象の抑制】 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>【人工排熱の抑制や緑化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現状の街路樹との連続性に配慮した質の高い緑を可能な限り創出する ・様々な省エネルギー対策による建物からの排熱抑制に努める ・外構部の緑化や建築物低層部での屋上緑化により、建築物からの輻射熱の軽減に配慮する <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上の一部に遮熱塗料の利用を検討する 	<ul style="list-style-type: none"> ・「ヒートアイランド対策の手引き」等を参照し、ミスト冷却装置の採用やさらなる緑化、保水性舗装や遮熱塗装等、ヒートアイランド現象の抑制に資する対策を積極的に導入してください。 ・空調機器や給湯器等の設備導入について、人工排熱抑制のため、高効率仕様の機種を導入を検討してください。また、排熱位置については歩行者に配慮した計画としてください。 ・<u>ヒートアイランド対策効果が期待できるような緑量、緑化面積を確保するよう努めてください。その際、ヒートアイランド対策効果をより一層高めるために、高木・中低木・地被といった多様な植栽を効果的に配植してください。</u>
<p>(11) 【周辺建物との連続性、後背地との調和】 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>【街の個性や街並みの特徴を把握】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「関内地区都市景観形成ガイドライン」 ・「横浜市景観ビジョン」 <p>→上記2つで示される景観形成の方向性を念頭に、街中から港や歴史的建造物が見通せる景観形成、または、歴史的建造物を景観資源として活用する</p> <p>【建物の形態】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画建物の高層部を低層部よりセットバックした位置に配置し、低層部の軒高や壁面位置、色彩・素材等をそろえることにより街並みの調和と連続性を確保する ・低層部については、平成24年12月まで残存していた万国橋ビルディングのファサードを新築復元する <p>【色彩や材質】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画に基づき検討する 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物壁面の分節化や壁面緑化の採用、外観の色彩やデザイン上の工夫により、更なる圧迫感の低減を図ってください。
<p>(12) 【地下空間における浸水対策、避難設備の採用】 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>【浸水を生じさせない構造】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北仲通北地区周辺は、地盤面と水面の高低差が小さいため、大雨、高潮や津波による浸水のおそれのある区域被害を受けやすい地域とされている <p>→必要に応じて適宜、防潮板等の設置を行い、計画建物への浸水防止対策を図る</p> <p>【避難設備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水際線プロムナードから地区計画のA-4地区に整備される津波避難施設への避難経路を確保する ・「事業所における帰宅困難者対策ガイドライン」に基づき、地区全体で行う防災対策として、一般の来街者や帰宅困難者の支援機能の確保を検討する <p>→防災備蓄倉庫の設置 →非常用発電設備の整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・津波などによる浸水の影響により、地下の機械室等の機能が停止することのないようにしてください。
<p>(13) 【交通集中の回避、歩行者の安全・利便性への配慮】 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>【インフラ整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各種指針に基づく必要台数を確保する ・駐車場に電気自動車の充電設備などの設置を検討する <p>【交通集中の回避】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宿泊施設の従業員は、公共交通機関による通勤を推奨する <p>【歩行者の安全及び利便性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・車両出入り口付近の安全性の確保に配慮する <p>→歩行者と車両のそれぞれの視認性に配慮した形状 →車両は左折イン左折アウト</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「ユニバーサルデザイン」に配慮する <p>→1台あたりの幅を横浜市駐車場条例で定められる寸法より大きく確保したスペースの確保 →わかりやすいサイン計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・計画地周辺において、同時期に複数の事業が計画されているため、これらの事業による環境影響も考慮し、周辺の交通渋滞に配慮してください。 ・駐車場の整備に当たっては、公共交通機関利用促進の観点を検討した駐車場台数の設定等、適切な整備に努めてください。

<p>(14) 【風害等への配慮】 風害、光害等の影響を少なくする。</p>	○	<p>【風害】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層部の南東側を低層部よりセットバックさせた基壇部を設置し、風速増加領域の低減を図る ・防風効果のある植栽樹種を選定し、建物周囲に配置する ・建物配置による周辺の風環境への影響を把握し、適切な対策を講じるための調査・予測・評価を行う <p>【光害】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「光害対策ガイドライン」等を踏まえた照明計画とする <p>【電波障害】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・問い合わせ窓口を明確にし、適切に対応する 	<ul style="list-style-type: none"> ・防風植栽だけでなく、建物の形状や配置の工夫、防風パネルの設置等、更なる風環境の改善に努めてください。 ・風害対策の検討に当たっては、予測結果を踏まえるとともに、防風植栽の樹種選定や植栽方法について専門家等の意見を聴いたうえで、実効性のある風害対策となるよう十分に検討してください。 ・防風植栽を計画する際は、樹木に対する風の影響を考慮し、<u>単植や1列の列植は避け、可能な限り多様な階層構造を持つ群植や重列の列植とし、個々の樹木に対する風の負担を低減させる緑化計画としてください。</u> ・計画建物が隣接するB-3地区の集合住宅の玄関や共用廊下といった住民が出入りする場所に風の影響が及ばないように留意してください。
<p>(15) 【施設・文化財の移転、地域分断の回避】 地域の住民に親しまれた施設の移転、文化財の消滅・移転及び地域分断を避ける。</p>	○	<p>【施設の移転、文化財の消滅】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本計画による、地域の住民に親しまれた施設の移転や、文化財の消滅・移転はない <p>【地域の分断を避ける】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画建物の低層部については、周辺の歴史的景観と連続した街並みを形成できるよう、平成24年12月まで残存していた万国橋ビルディングのファサードを新築復元する 	なし
<p>(16) 【廃棄物等の発生抑制、再利用及び再生利用、雨水の有効利用】 廃棄物等の発生抑制、再利用及び再生利用を図るとともに、雨水の有効利用に努める。</p>	○	<p>【廃棄物等の発生抑制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「第6次横浜市産業廃棄物処理指導計画」の取組を推進 <p>【再利用及び再利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事中 →木材代替型枠やリサイクル材等の活用を検討する ・供用時 →雨水を植栽の灌水やトイレ洗浄水として利用するなどの検討を進める 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>雨水利用の検討に当たっては、計画地における降水量を把握し、用途や雨水使用量、施設計画といった具体的な内容について方法書以降の図書に記載してください。</u>
<p>(17) 【地震、液状化等に対する安全性の検討】 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>【長周期地震動】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画建物にダンパーを設置し、地震時の建物本体の損傷をできるだけ小さくし、長周期地震動を模擬した地震動を設計用地震動に加え、検討を行う <p>【液状化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設計段階でボーリング調査を実施し、その調査結果を把握した上で具体的な液状化対策を検討し、実施する 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>地震が発生した際の電気、水道、ガスといったライフラインの確保について過去の震災の記録を調査した上で、対応を検討してください。</u>

環境情報提供書の概要 【8月31日現在 総数0件】

なし