

(仮称) 中山駅南口地区第一種市街地再開発事業 配慮市長意見(案)

○全般的事項

- ・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。
 - ・事業の計画、工事、供用の各段階において、周辺の住民や事業者とのコミュニケーションを図り、積極的な情報提供や丁寧な説明に努めてください。
 - ・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。
- 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してください。

※下表の配慮市長意見(案)の列中、下線付きの意見については、第7回環境影響評価審査会における審査会の意見を踏まえたものです。

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】</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、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"> ・市街地再開発事業により、交通結節点としての機能強化と円滑な交通処理、人々の憩いや交流の場となるオープンスペース創出等のため、駅前広場、幹線道路、区画道路、連絡デッキ、歩道状空地、歩行者用通路、歩行者広場等の整備の検討を進める。 ・計画の検討に当たって、日影による影響の回避、圧迫感の低減、風環境への配慮等、環境影響を回避・低減する措置の検討を行った。 <p>【緑の創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画区域周辺の街路樹等との連続性に配慮した緑の創出、「緑と水の回廊」の形成に寄与するものとして、駅前広場、歩行者広場、歩道状空地、歩行者用通路、計画建物の屋上や壁面の緑化等を計画し、人々が身近な自然に親しみを感じられるように配慮する。 <p>【温室効果ガスの削減】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画建物の長寿命化、外構部や計画建物の屋上や壁面の緑化、太陽光発電等による再生可能エネルギーの利用、熱効率の高い電気・都市ガス機器やLED照明・誘導灯等の採用によるエネルギーの効率的な運用等、事業の様々な場面で温室効果ガス排出削減に資するよう配慮する。 	<p>・新たに整備する住戸数や建築物の高さについては、<u>周辺環境への影響も考慮し、適切な設定に努めてください。</u></p>
<p>(2) 【環境資源等の現況把握】</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>【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、地域の概況について情報を収集し、現況の把握に努めた。 	なし
<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】</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>【工事計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全に配慮した工法や建設機械・工事用車両の集中を回避した工程等を検討する。 ・周辺の交通混雑の状況を勘案して、必要に応じて、工事用車両の走行時間や台数を調整する。 <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等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」に基づき、標識の設置や、近隣住民等への説明等、情報の提供に努める。 <p>【土壌汚染】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画区域周辺には、土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域はないが、計画区域で土壌汚染が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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業特性を踏まえて、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。 ・<u>段階的に整備するとされている駅前広場や道路の整備、建築物の新築工事の施工手順について、可能な限り早期に周辺住民等に具体的な説明をしてください。</u>
<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>【環境負荷低減技術の導入】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画建物の長寿命化を図る。 ・広場、歩道状空地、計画建物の屋上や壁面の緑化を行う。 ・太陽光発電等による再生可能エネルギー利用の検討。 ・熱効率の高い電気・都市ガス機器やLED照明・誘導灯等の採用によるエネルギーの効率的な運用の検討。 <p>【法令等の遵守】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・「横浜市都市計画マスタープラン緑区プラン 緑区まちづくり計画」に沿った計画とする。 <p>【CASBEE横浜】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・CASBEE 横浜におけるA ランク以上を目指す。 	<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"> ・駅前広場、歩行者広場、歩道状空地、歩行者用通路等の緑化を行う計画とする。 ・計画建物の屋上や壁面の緑化により緑の立体化を図る計画とする。 ・駅前広場及び歩行者広場にまとまった緑地を創出し、将来的に南側の幹線道路（北八朔南部491号線）沿いに緑（街路樹等）が連続し、丘のふもとを経て丘陵地（四季の森公園方面）へと繋がる緑の始発点となるように配慮する計画とする。 ・条例に基づく緑化面積以上の緑化面積を確保することに加え、「中山駅南口地区地区計画（予定）」に基づく緑化率の最低限度を超える緑化面積を確保する計画とする。 <p>【生物多様性の保全と創造】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生物多様性の保全と創造に努めるため、緑化植物は潜在自然植生の他、出来る限り郷土種を採用し外来種を非採用とする計画とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・計画建物の敷地単体ではなく、市街地再開発事業の施行区域全体で、緑の創出や周辺との連続性を考慮した緑化計画を検討してください。 ・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。
<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"> ・自然採光や自然換気の活用 ・ルーバーの設置、Low-E ガラス（遮熱高断熱複層ガラス）の採用等による熱負荷の低減 ・熱効率の高い電気・ガス機器、LED 照明・誘導灯の採用 <p>【再生可能エネルギー等の活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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"> ・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。
<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、調達可能な場合はグリーン電力の導入に努める。</p>	○	<p>【グリーン購入等】</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。 ・グリーン電力の導入について検討する。 	なし
<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"> ・商業施設の従業員は原則として、公共交通機関による通勤とする。 <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の設置を検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・荷捌き車両等に対して、アイドリングストップの励行等、エコドライブを促進してください。 ・施設利用者に公共交通機関の利用を促すなど、車の利用をできるだけ抑える取組を検討してください。
<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>【工事中】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物の分別の徹底、適正な処理・処分、再利用及び再生利用の促進を図る。 ・木材代替型枠やリサイクル材等のエコマテリアルの積極的な活用の検討を進める。 <p>【計画建物の長寿命化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高強度コンクリートの採用等による計画建物の耐久性及び耐震性の向上の検討を進める。 ・商業施設のテナント入れ替えに配慮した維持管理のしやすい建物構造の検討等を進める。 	<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排出低減に努めてください。 ・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、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。 ・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排出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>【排熱抑制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様々な省エネルギー対策により計画建物からの廃熱抑制に努める。 <p>【緑化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画区域周辺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する計画とする。 ・駅前広場、歩行者広場、歩道状空地、歩行者用通路の緑化、計画建物の屋上や壁面の緑化等により、構造物からの輻射熱の軽減に配慮する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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を導入する場合は、人工排熱を抑制するため、高効率の仕様としてください。また、排熱の位置についても周辺環境へ配慮してください。 ・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。

<p>(11) 【周辺建物との連続性、後背地との調和】</p> <p>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>【建築物の外観】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画区域周辺の街並みと調和した色彩、材質、形態、高さの計画建物となるように検討を進める。 ・計画建物の色彩、形態、商業施設の屋外広告物等は、「中山駅南口地区地区計画（予定）」に基づき、周辺の街並みと調和した計画とする。 ・建物高さは、「中山駅南口地区地区計画（予定）」による建物高さの最高限度に基づく計画とする。 	<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に努めてください。
<p>(12) 【地下空間における浸水対策、避難設備の採用】</p> <p>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"> ・計画区域及びその周辺地域は3.0m未満の浸水が想定される区域に該当するため、防水板の設置等、建物側での浸水対策の検討を進める。 ・雨水の流出を抑制するため、雨水貯留槽を設置する検討を進める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・大雨や洪水などによる浸水の影響により、各設備の機能が停止することのないように機械室の配置等を検討してください。
<p>(13) 【交通集中の回避、歩行者の安全・利便性への配慮】</p> <p>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>【駐車場整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法や条例に基づく必要台数を確保する。 ・電気自動車の充電設備の設置の検討を進める。 <p>【交通集中の回避】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設の従業員は原則として公共交通機関による通勤とする。 <p>【歩行者の安全及び利便性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・車両の出入りは安全面を考慮した計画とする。 ・計画した車両走行ルートを実際にするため、ディベロPPERの選定条件として居住者への車両走行ルートに関する説明実施を求める計画とし、荷さばき車両に関しては、納品業者に走行ルート順守の周知徹底を図るよう努める計画とする。 ・計画区域内の通路は歩車分離や段差の少ないバリアフリー通路等とし、歩行者の安全に配慮した計画とする。 ・「ユニバーサルデザイン」に配慮したサイン計画とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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から考慮した駐車場台数の設定等、適切な整備に努めてください。 ・駐輪場の整備に当たっては、周辺の自転車利用の実態を把握した上で、駐輪場台数の設定等、適切な整備に努めてください。 ・関係車両の走行ルートに関しては、引き続き関係機関との協議も踏まえ、適切な設定に努めてください。 ・歩行者広場周辺におけるキスアンドライド[※]等による路上駐車への対策を検討してください。（※ 自家用車で駅まで送迎すること） ・施設利用者に公共交通機関の利用を促すなど、車の利用をできるだけ抑える取組を検討してください。【再掲】
<p>(14) 【風害等への配慮】</p> <p>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"> ・高層棟の設計に当たり、下降流の低減に配慮するため、高層部よりも張り出した低層部として下降流を受け止めほか、庇の設置、建物表面に凸凹を生じさせるバルコニーの設置、防風植栽の設置等の検討を進める。 ・風速増加領域の低減に配慮し、高層棟の隅切り、防風植栽の設置等の検討を進める。 ・計画建物の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、風害シミュレーションを実施する。 <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、周辺に悪影響を及ぼさない照明計画とする。 <p>【電波障害】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事中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。 ・影響範囲の検討等で、計画建物による電波障害が明らかとなった場合には、受信状況に応じて受信アンテナの改善やCATV の加入等の適切な対策を講ずる計画とする。 <p>【日影】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・等時間日影の影響範囲をより少なくできるように計画建物を配置する計画とする。 	<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、風害シミュレーションの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、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。 ・計画建物による周辺への日照障害を可能な限り軽減するよう引き続き検討してください。 また、日影の影響について、近隣住民等に対する丁寧な説明を行ってください。
<p>(15) 【施設・文化財の移転、地域分断の回避】</p> <p>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>【施設の移転、文化財の消滅・移転、地域の分断を避ける】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業による、地域の住民に親しまれた施設の移転や、文化財の消滅・移転及び地域の分断はない。 ・計画区域周辺の歩行者空間や中山駅等と連絡する、駅前広場、連絡デッキ、歩道状空地、歩行者用通路、歩行者広場等の整備により歩行者ネットワーク機能の向上に寄与する計画とする。 	なし

<p>(16) 【廃棄物等の発生抑制、再使用及び再生利用、雨水の有効利用】</p> <p>廃棄物等の発生抑制、再使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>○</p>	<p>【廃棄物等の発生抑制、再使用及び再利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画区域内に点在している解体予定の既存建物については、建物調査によってアスベストの存在有無を目視等により確認し、万が一、アスベストの存在が確認された場合には、関係法令に基づきアスベストが外部に飛散しないように適切な対策を講じるとともに、適正な除去・処理・処分を行う計画とする。 ・工事中においては、廃棄物の分別の徹底、適正な処理・処分、再使用及び再生利用の促進、木材代替型枠やリサイクル材等のエコマテリアルの積極的な活用の検討を進める。 <p>【雨水の有効利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・供用時においては、雨水を雨水貯留槽に貯留し、植栽の灌水やトイレ洗浄水として利用する等の検討を進める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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、用途や雨水使用量を含む施設計画の具体的な内容について検討してください。
<p>(17) 【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"> ・長周期地震動を抑える制震装置の高層棟への導入の検討と、低層棟や上下水道等のライフライン施設の耐震化の検討を進める。 <p>【液状化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画区域において、液状化危険度は低いとされているが、設計段階でボーリング調査を実施し、必要に応じて液状化対策の検討を進める。 <p>【防災性の強化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害時における滞留者や帰宅困難者への対策として、商業施設や駅前広場に一時待機スペースを確保する検討を進めるとともに、水・食料等を備蓄する検討を進める。 ・非常用の電源として、非常用自家発電設備、太陽光発電・蓄電池等の使用の検討を進める。 ・防災訓練の定期的な実施で、避難・誘導手順、滞留者や帰宅困難者への対応手順等を確認する検討を進める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・液状化マップにおいて、計画区域周辺は主として「液状化危険度は低い区域」とされていますが、類似の地形、地質、地盤の場所において液状化が発生した事例があることから、可能な限り計画区域内で標準貫入試験及び液状化危険度の判定を行い、その結果を元に適切な対策を検討してください。

環境情報提供書の概要 【総数 1 件】

デベロッパーが決まっていないということは、再開発内容が最終的に決まっていないということ。それなのに今の段階で環境アセスメントができるのですか？再開発するデベロッパーが実際にできあがる開発内容を決めてからアセスメントを行うべきではないか。この計画段階配慮書というものは無意味で無責任だと思う。

デベロッパー選定条件として居住者車両ルートを左折イン、右折アウトの説明実施を求めるというのが、問題を先送りしていると思えません。車両ルートを、わざわざ遠くなるルートに居住者に自主規制させるなんて考えられない。交差点に信号をつければよく、これで解決できる。信号が付かない理由も書いていない。裏通りを通せばよいという発想と、今もってどこなるのかわからないデベロッパーに問題と責任を押し付ける内容はおかしいと思う。

二俣川再開発のような失敗がないよう、交通はしっかりしてほしい。交通は中山駅周辺で一番の問題です。これが環境情報です。