

(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮書の概要

令和3年12月9日

関内駅前港町地区市街地再開発準備組合

本日の説明内容

- 1.事業計画の概要**
- 2.地域の概況及び地域特性**
- 3.配慮指針に基づいて行った
計画段階配慮の内容**

1. 事業計画の概要

事業の概要

計画段階事業者の氏名及び住所	関内駅前港町地区市街地再開発準備組合 理事長 田原 仁 横浜市中区真砂町2丁目12番地
事業の名称	(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業
計画区域の位置	横浜市中区尾上町2丁目、真砂町2丁目、港町2丁目
事業の種類及び規模	高層建築物の建設(第1分類事業) 建築物の高さ : 約170 m 延べ面積 : 約88,600 m ²

計画区域



配慮書 P.1-2

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

5

事業の目的

「関内駅前周辺地区エリアコンセプトプラン」(横浜市、令和 2年1月)等の方向性に沿った、「国際的な産学連携」「観光・集客」機能の誘導、関内地区の玄関口として魅力ある景観形成、新たな交通結節点機能の強化等。



★グローバルビジネス創造拠点

★様々なシーンで来訪者を呼び込む魅力的な観光・集客の拠点

★新たなコミュニティを創出する住宅機能

等の整備

配慮書 P.1-6

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

6

事業の概要※1

主要用途	業務施設、商業施設、住宅施設 観光・集客施設、交通広場
計画区域面積	約13,900㎡
建築敷地面積	約7,720㎡
建築面積	約5,320㎡
延床面積※2	約88,600㎡
建築物の最高高さ※3	約170m
建築物の高さ	約170m
階数※4	地下1階 地上30階 塔屋1階
工事予定期間	令和7年度～令和11年度

※1 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。

※2 延べ面積は、建築物の各階（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）を含む高さです。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。本事業の建築物の高さは、今後策定される予定の都市再生特別地区に規定されることを前提としたものです。

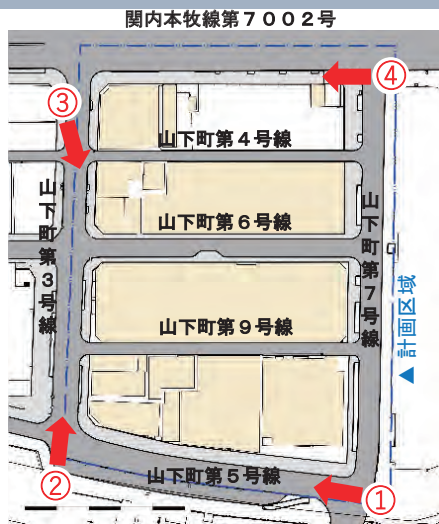
※4 建築物の階数は、建築基準法施行令第2条第1項第8号の規定による階数です。同規定により、機械式駐車場ピットは階数に算入されません。

配慮書 P.1-9

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

7

計画区域の現況



令和3年8月撮影



①山下町第5号線 東側より



②山下町第3号線 南側より



③山下町第3号線 北側より



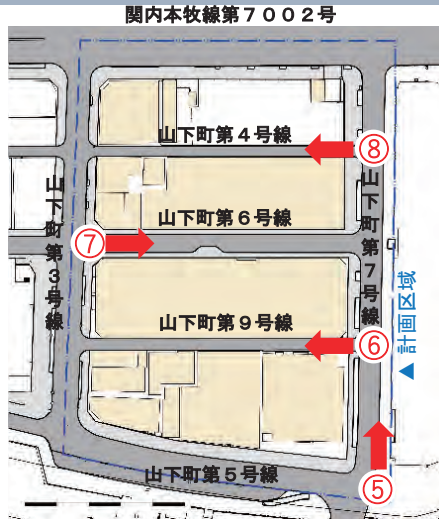
④関内本牧線第7002号線 東側より

配慮書
P.1-4～5

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

8

計画区域の現況



⑤山下町第7号線 南側より※



⑥山下町第9号線 東側より



⑦山下町第6号線 西側より※



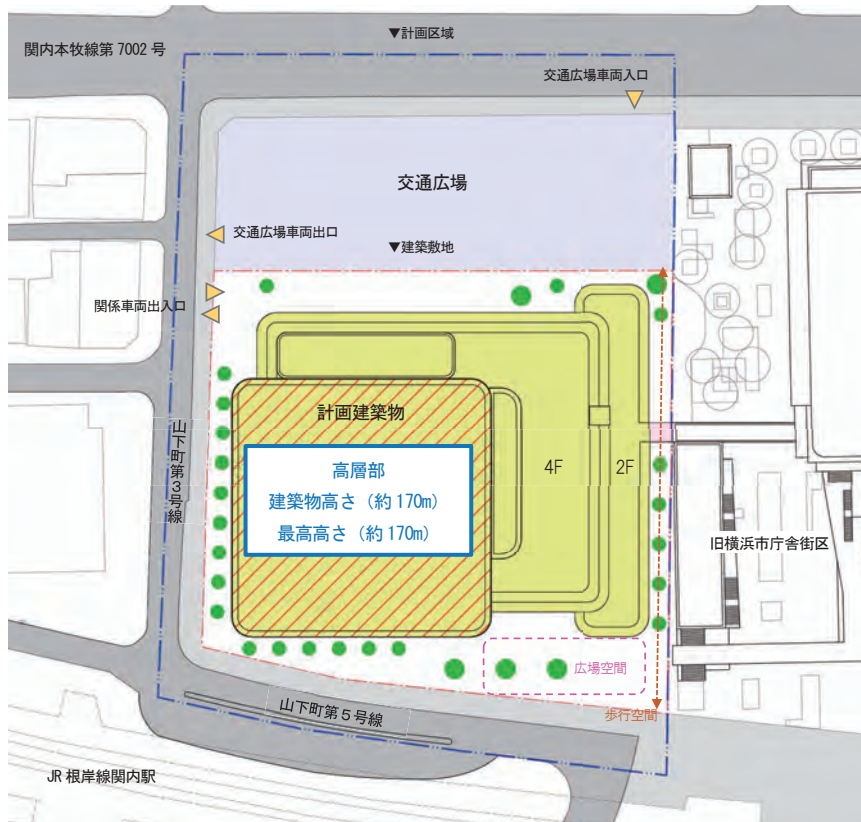
⑧山下町4号線 東側より

令和3年8月撮影
※令和3年11月撮影

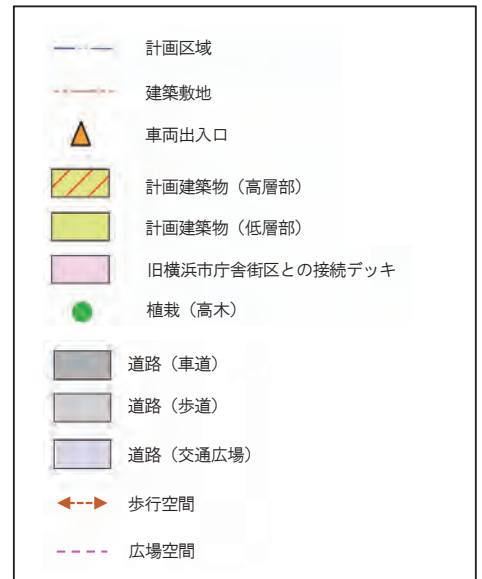
配慮書
P.1-4~5

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

施設配置図



凡例



※計画区域には横浜市営地下鉄線ブルーライン関内駅出入口等および地下鉄函体が地中に存在します。

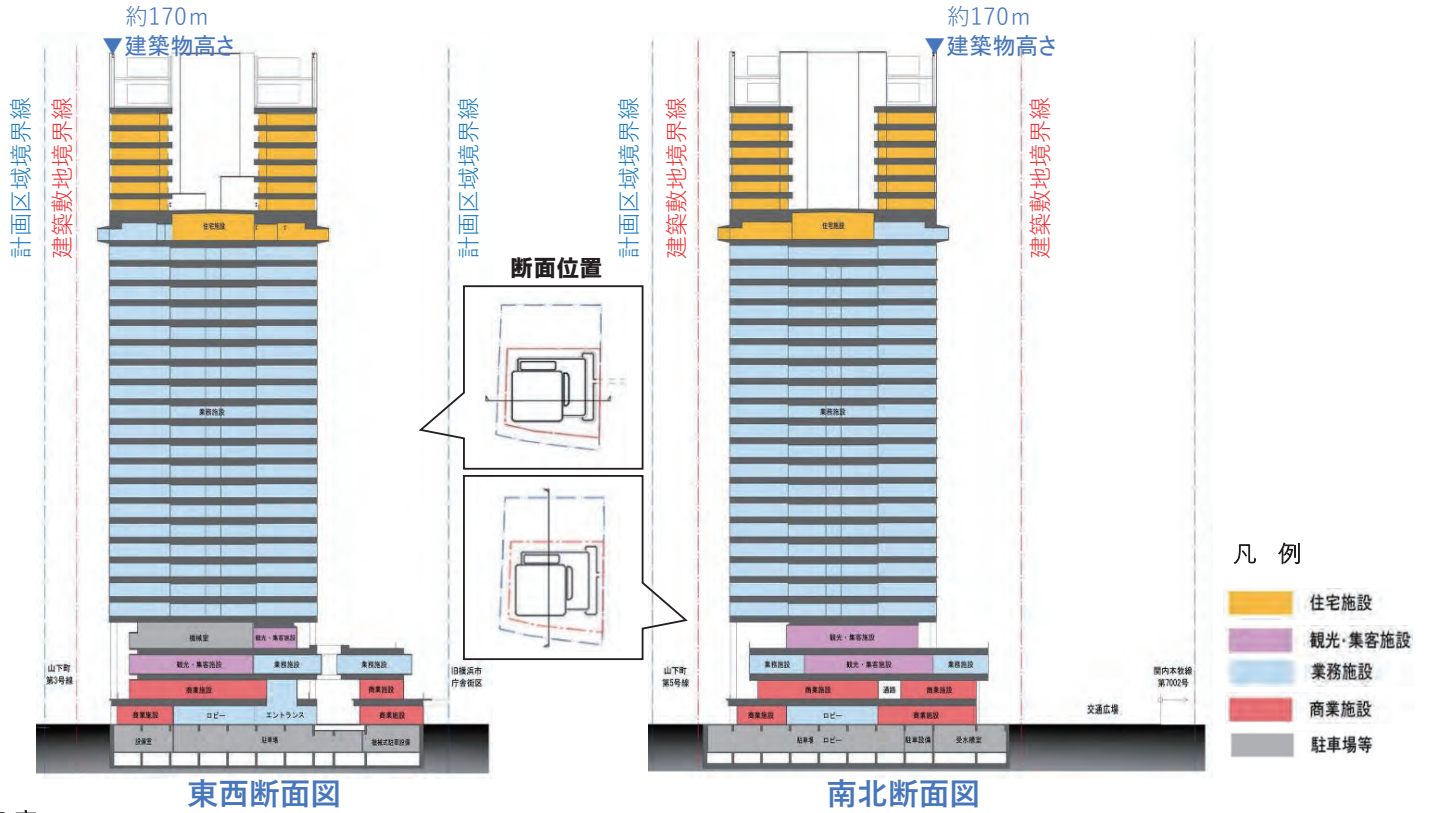
※旧横浜市庁舎街区の計画は、公表されている資料から独自に描き起こしたものです。



配慮書 P.1-11

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

施設断面図



配慮書
P.1-12~13

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

施設イメージ






配慮書
P.1-6

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

交通計画：車両走行ルート



凡例

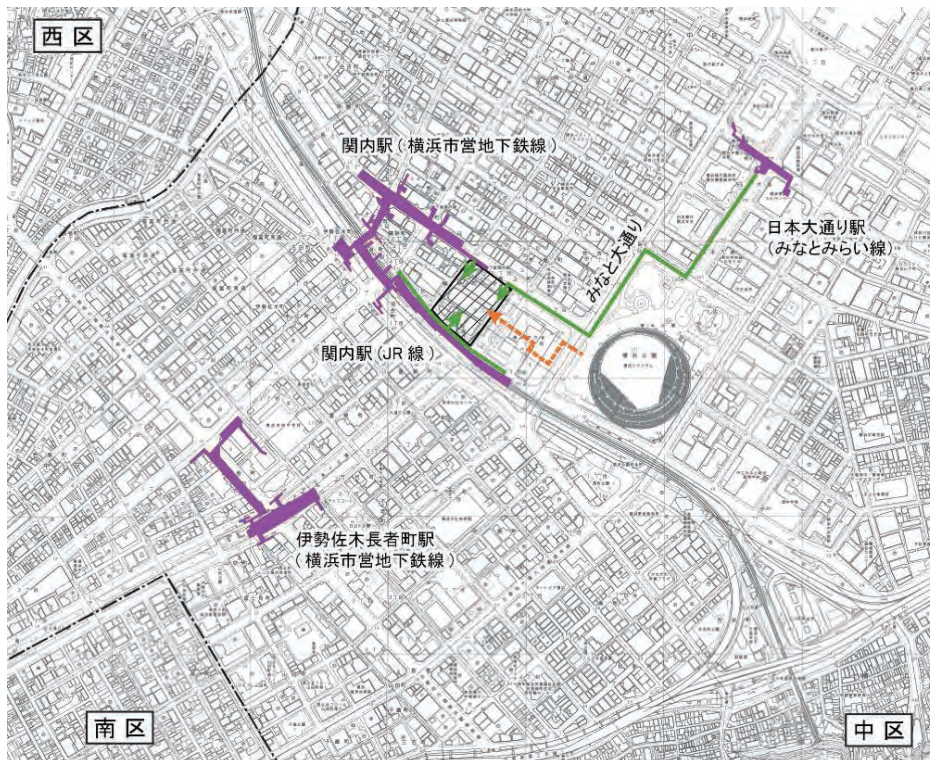
-  : 計画区域
-  : 来場車両動線
-  : 退場車両動線
- (破線は高速利用)

配慮書 P.1-15





この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

13

交通計画：歩行者動線



凡例

-  : 計画区域
-  : 駅
-  : 1階レベルの主な歩行者動線
-  : 2階レベルの主な歩行者動線

※旧横浜市庁舎街区の2階レベルの主な歩行者動線は、公表されている資料から独自に描き起こしたものです。

配慮書 P.1-16

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

14

緑化計画

緑化方針	<ul style="list-style-type: none">・高木植栽により緑陰を提供し、歩行空間の快適性や外部空間の滞留・憩い機能を検討。・隣接する旧横浜市庁舎街区と連続する地上部の緑の連続性。や生物多様性にも配慮した緑の配置計画を検討。
緑化計画	<ul style="list-style-type: none">・質の高い緑を十分に創出。・樹種の選定にあたり生物多様性に配慮。 ⇒単一種や同一規格による大規模な植栽を避けた緑化計画。 ⇒誘鳥木や食草の配植に配慮。 ⇒共用後の適切な空間の維持管理への配慮。
空地計画	<ul style="list-style-type: none">・一般の人々が利用できる滞留空間となる広場空間を配置。・旧横浜市庁舎街区との間に一般の人々が通行できる歩行空間を整備。

配慮書 P.1-18

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

15

事業スケジュール案

令和7年度

解体工事着手・建設工事開始

令和11年度以降

供用開始

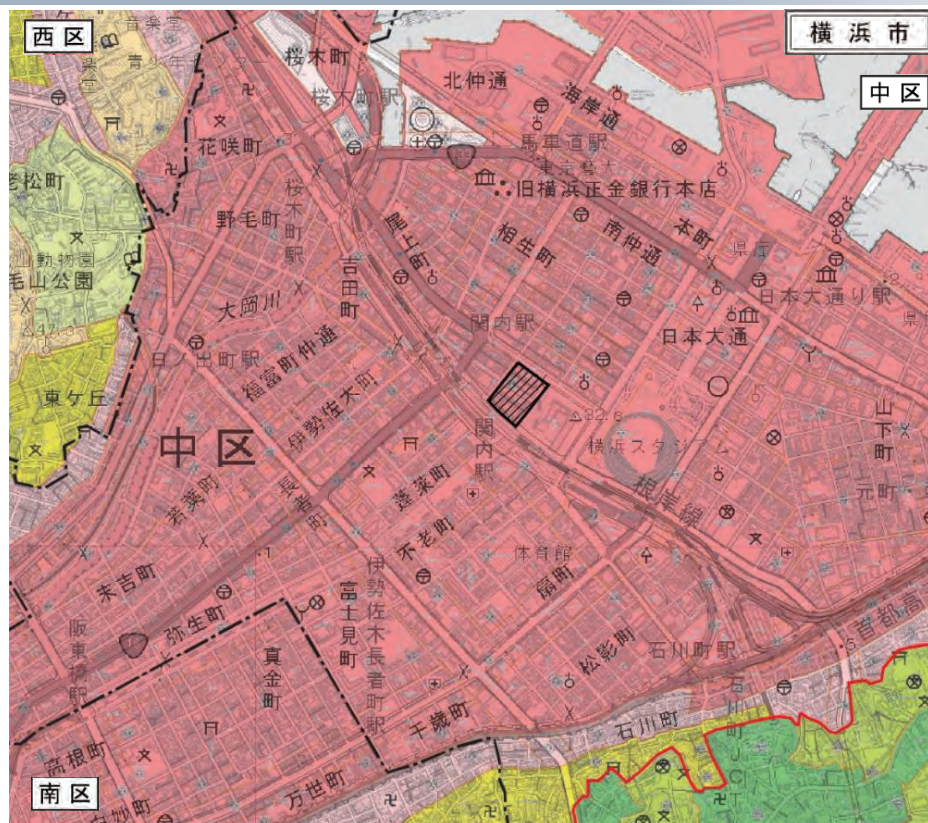
配慮書 P.1-22

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

16

2. 地域の概況及び地域特性

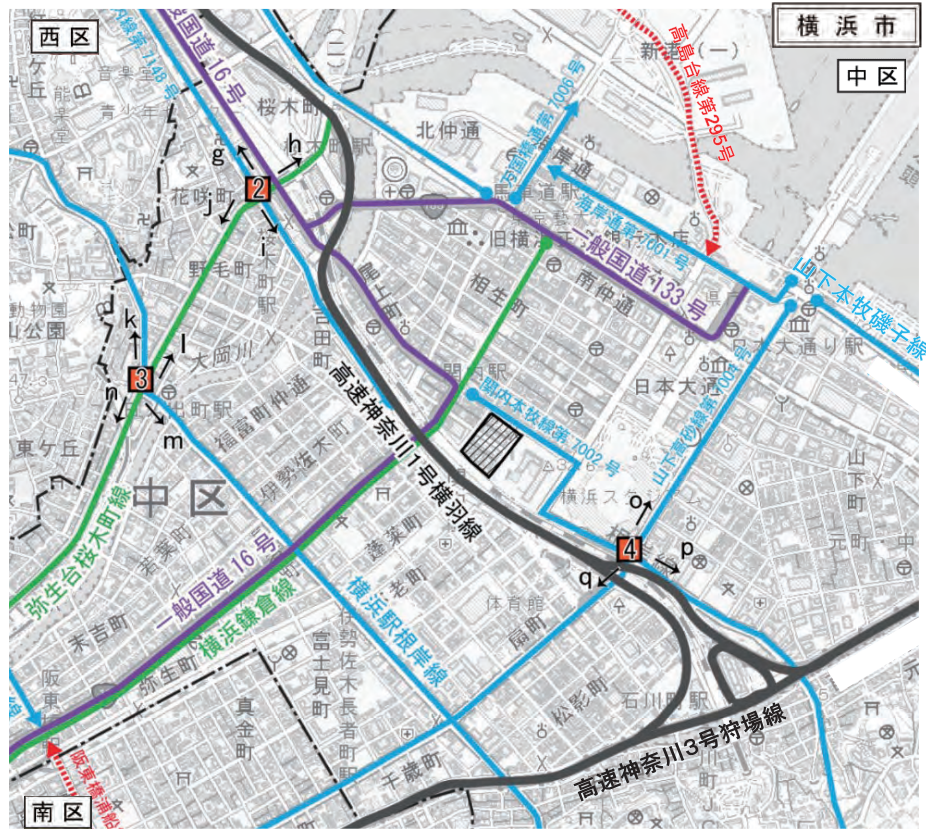
土地利用の状況












凡例

-  : 計画区域
-  : 第1種低層住居専用地域
-  : 第1種中高層住居専用地域
-  : 第2種中高層住居専用地域
-  : 第1種住居地域
-  : 第2種住居地域
-  : 準住居地域
-  : 近隣商業地域
-  : 商業地域(第7種高度地区)
-  : 商業地域(最低限1種高度地区)
-  : 準工業地域(第5種高度地区)
-  : 工業地域(第7種高度地区)

主要道路網の状況



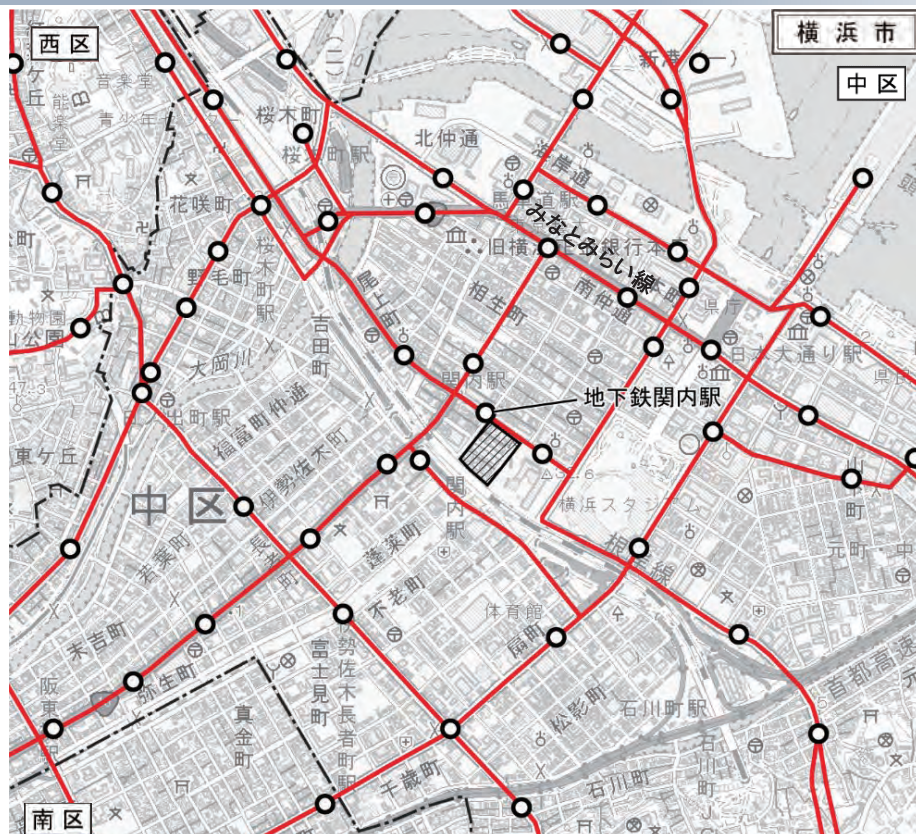
凡例

-  : 計画区域
-  : 都市高速道路
-  : 一般国道
-  : 県道(主要地方道)
-  : 市道(主要地方道)
-  : 市道(一般市道)
-  : 起点
-  : 終点
-  : 交通量調査地点




配慮書
P.2-24~25

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

バス路線の状況



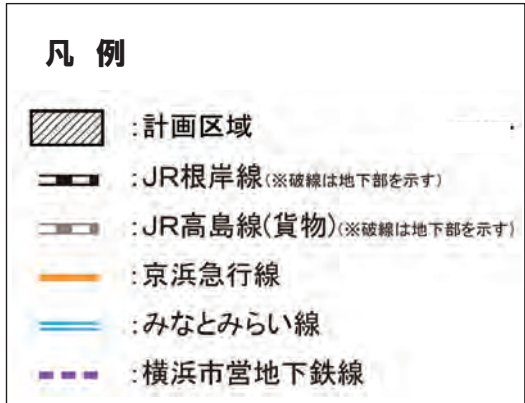
凡例

-  : 計画区域
-  : 市営・民営バス路線
-  : 停留所

配慮書 P.2-26

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

鉄道の状況



配慮書
P.2-27~28

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

教育機関等の状況



配慮書
P.2-30~33

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

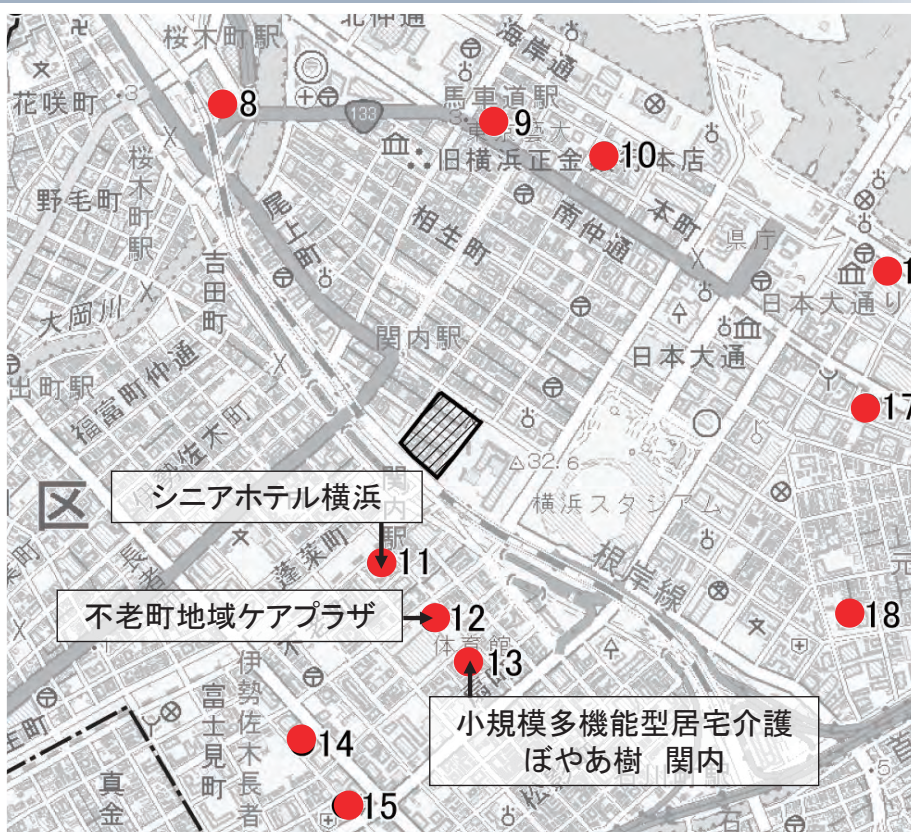
医療機関の状況



配慮書
P.2-34~35

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

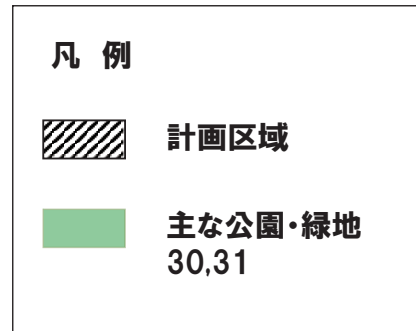
福祉施設等の状況



配慮書
P.2-39~40

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

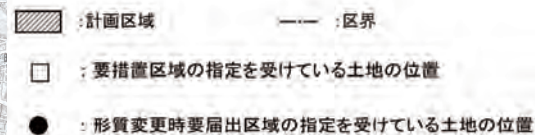
公園・緑地等の状況



配慮書
P.2-44~46

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

土壌汚染の状況



配慮書
P.2-68~69

この資料(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

災害の状況

浸水のおそれのある区域 高潮による浸水のおそれのある区域



▨ :計画区域 - - - :区界

【高潮 浸水想定区域】

- ▨ : 0 < 浸水深 (m) < 0.5m
- ▨ : 0.5 ≤ 浸水深 (m) < 3.0m
- ▨ : 3.0 ≤ 浸水深 (m) < 5.0m
- ▨ : 5.0 ≤ 浸水深 (m) < 10.0m
- ▨ : 10.0 ≤ 浸水深 (m) < 20.0m

「横浜市行政地図情報システム、
わいわい防災マップ
(洪水、内水、高潮浸水想定区域)」
(横浜市ホームページ)

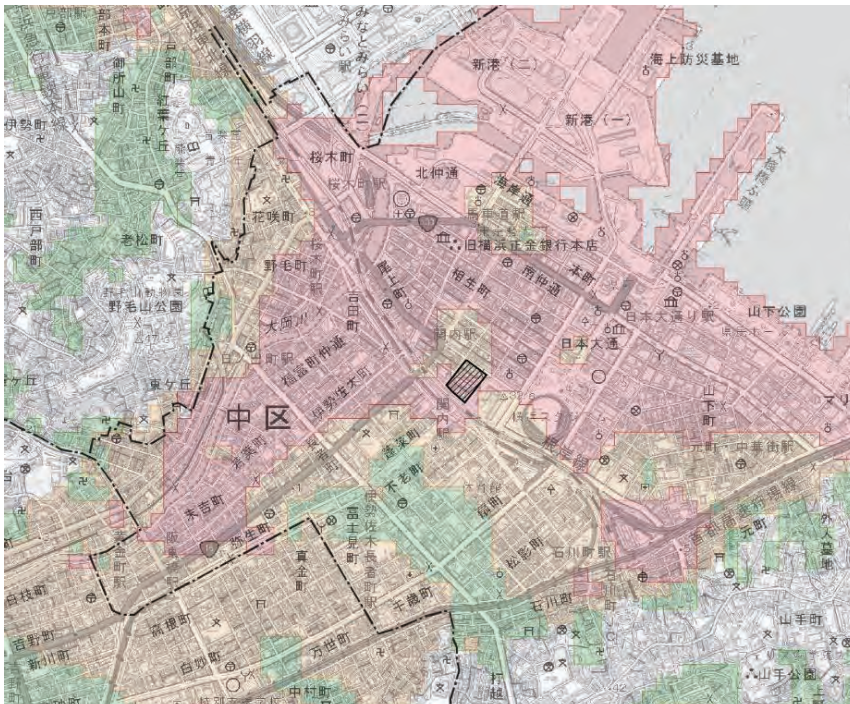
配慮書
P.2-84

この資料(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

27

災害の状況

液状化の可能性が高いと想定される地域 液状化マップ(元禄型関東地震)



▨ :計画区域 - - - :区界

【液状化危険度】

- ▨ : かなり低い: PL=0
- ▨ : 低い: 0 < PL ≤ 5
- ▨ : 可能性がある: 5 < PL ≤ 15
- ▨ : 危険度が高い: 15 < PL

「横浜市行政地図情報システム、
わいわい防災マップ(元禄型関東地震)」
(横浜市ホームページ)

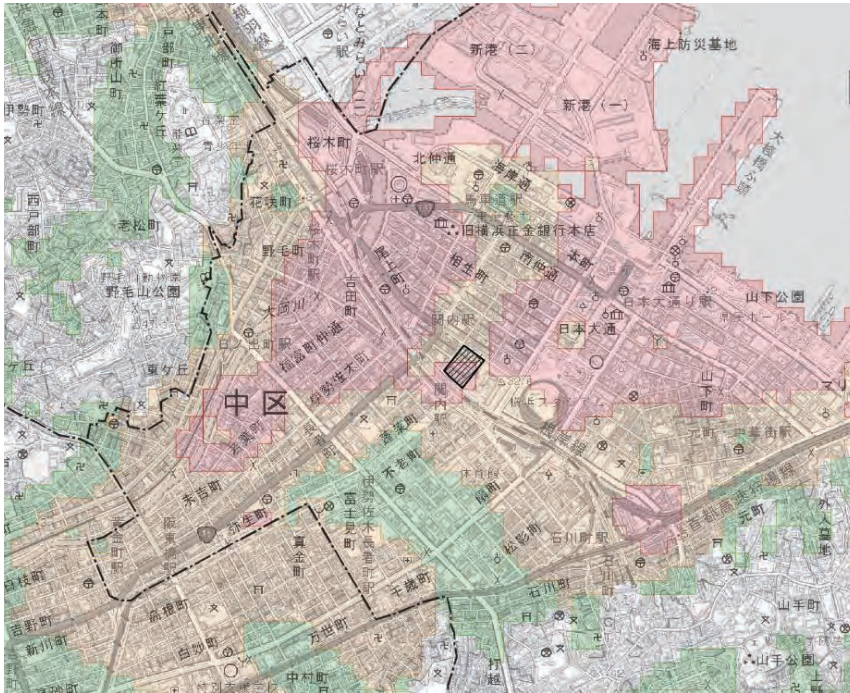
配慮書
P.2-88

この資料(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

28

災害の状況

液状化の可能性が高いと想定される地域 液状化マップ (東京湾北部地震)



- ▨ : 計画区域 - - - : 区界
- 【液状化危険度】
- : かなり低い: PL=0
 - : 低い: 0 < PL ≤ 5
 - : 可能性がある: 5 < PL ≤ 15
 - : 危険度が高い: 15 < PL

「横浜市行政地図情報システム、
わいわい防災マップ (東京湾北部地震)」
(横浜市ホームページ)

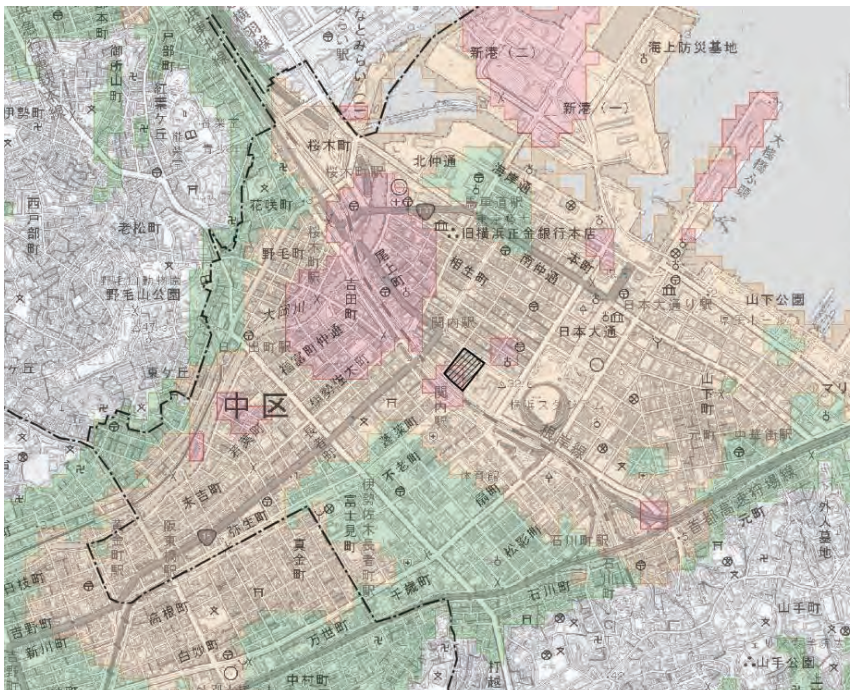
配慮書
P.2-89

この資料(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

29

災害の状況

液状化の可能性が高いと想定される地域 液状化マップ (南海トラフ巨大地震)



- ▨ : 計画区域 - - - : 区界
- 【液状化危険度】
- : かなり低い: PL=0
 - : 低い: 0 < PL ≤ 5
 - : 可能性がある: 5 < PL ≤ 15
 - : 危険度が高い: 15 < PL

「横浜市行政地図情報システム、
わいわい防災マップ (南海トラフ巨大地震)」
(横浜市ホームページ)

配慮書
P.2-90

この資料(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

30

3. 配慮指針に基づいて行った 計画段階配慮の内容

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■ 基本的な配慮事項

横浜市環境配慮指針 「高層建築物の建設」に関する配慮事項の要点	選定
(1) 計画地の選定や施設配置等に係る周辺環境への影響の低減 生物の生息生育環境の保全や景観機能等を考慮した分断・改変の回避 温室効果ガスの排出抑制の検討	○
(2) 環境資源等の現況把握	○
(3) 安全な工法や工程等の検討、市民への情報提供	○
(4) 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、指針等の遵守	○

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項

横浜市環境配慮指針 「高層建築物の建設」に関する配慮事項の要点	選定
(5) 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	○
(6) 低層部の屋上や壁面、敷地の緑化による生物の生息生育環境の確保	○
(7) エネルギー使用の合理化、再生可能エネルギーや未利用エネルギーの積極的な活用	○
(8) 低炭素電気の選択、建築資材等のグリーン購入	○
(9) 運輸部門における二酸化炭素の排出抑制	○
(10) ライフサイクルを通じた温室効果ガスの抑制	○
(11) 人工排熱の抑制や緑化等によるヒートアイランド現象の抑制	○
(12) 建物外観の周辺建物との連続性や後背地との調和	○
(13) 浸水を可能な限り生じさせない構造や避難設備の採用	○
(14) 駐車場整備における充電器等のインフラ整備、交通集中の回避、歩行者の安全及び利便性への配慮	○

配慮書
P.3-4~8

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

33

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項

横浜市環境配慮指針 「高層建築物の建設」に関する配慮事項の要点	選定
(15) 風害、光害等の影響の低減	○
(16) 地域に親しまれた施設の移転、文化財の消滅、地域の分断の回避	○
(17) 廃棄物等の発生抑制、再使用及び再生利用	○

配慮書
P.3-4~8

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

34

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■事業特性及び地域特性を踏まえ追加した配慮事項

横浜市環境配慮指針 「高層建築物の建設」に関する配慮事項の要点	選定
(18) 地震や液状化等の災害に対する安全性への影響の検討	○
(19) 周辺環境の向上に資する対策	○

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

<基本的な配慮事項>

(1)計画地の選定や施設配置等に係る 周辺環境への影響の低減

<配慮の内容>

- 上位計画を踏まえ、計画建築物が**関内地区の新たな玄関口としての街並みを形成する**ように計画します。
- 関内本牧線第7002号北側対岸の道路境界から約50mセットバックし、旧横浜市庁舎街区側の**高層部をセットバックし風環境にも配慮した配置計画**とします。
- 周辺の街並みとの調和にも配慮し、**高層部は分節化による外装デザイン**も検討します。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

<基本的な配慮事項>

(1)生物の生息生育環境の保全や景観機能等を考慮した分断・改変の回避

<配慮の内容>

- ・ 計画区域には、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・生育地等はありません。
- ・ 緑化計画に当たっては、**地域の潜在自然植生や、できる限り郷土種を採用**していく他、生物多様性の観点から、**単一種や同一規格による大規模な植栽を避けつつ、**鳥や蝶等の生き物を誘う**誘鳥木や食草の配植に配慮**した計画としていきます。
- ・ 供用後の適切な空間の維持を考慮して検討します。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

<基本的な配慮事項>

(1)温室効果ガスの排出抑制の検討

<配慮の内容>

- ・ 脱炭素化に向けて、横浜市が公表している横浜市地球温暖化対策実行計画等を参考として、**LED化をはじめとする温室効果ガスの排出削減、公共交通機関の利用促進、高効率の熱源機器の採用、地上部の緑化等の緑の創出・育成の促進、太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入等**を検討していきます。
- ・ 供用後を含めた事業の様々な場面で温室効果ガス排出の抑制に資するよう配慮した計画を検討します。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

<基本的な配慮事項>

(2)環境資源等の現況把握

<配慮の内容>

- ・ 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、現況の把握に努めました。**
- ・ 特筆すべき環境資源等は存在しませんが、「横浜市景観計画」等の内容に配慮した計画を検討します。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

<基本的な配慮事項>

(3)安全な工法や工程等の検討、市民への情報提供

<配慮の内容>

- ・ 工事計画の策定に当たり、安全に配慮した工法や建設機械及び工事用車両の集中を回避した工程等を検討します。
- ・ 標識の設置等により来街者や近隣住民等へ情報提供を行います。
- ・ 計画区域の**地下には横浜市営地下鉄線が運行しており、関係者との事前打合せを行い、悪影響を与えない工事計画を立案し、管理**していきます。
- ・ **仮囲いを設置する他、車両出入口に交通誘導員**を配置することで、歩行者や一般通行車両の安全に配慮する計画とします。
- ・ 旧横浜市庁舎街区が令和7年までの工事予定であり、本事業と**隣接地の工事時期が重なる場合には必要に応じて、工事用車両の集中による影響の回避**に努めます。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

<基本的な配慮事項>

(4)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、指針等の遵守

<配慮の内容>

- ・ 「横浜市環境管理計画」等の上位計画を踏まえ、緑の創造・生物多様性への配慮、低炭素化に加え、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**計画とします。
- ・ 高効率の熱源機器の採用、地上部の緑化、BEMS等によるエネルギーの効率的運用等、様々な環境配慮事項を取り組み、**CASBEE横浜におけるAランク以上**の取得を目指します。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

<本事業に係る配慮事項>

(5)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

<配慮の内容>

- ・ 計画区域内の緑化における樹種の選定に当たって地域の潜在自然植生に配慮し、できる限り郷土種を採用する計画としていきます。
- ・ **緑化による良好な景観形成、環境配慮型舗装である保水性舗装等の導入を検討**し、雨水の浸透・貯留、ヒートアイランド現象の緩和、防災・減災、水循環の創出に資する検討を進めます。
- ・ 旧横浜市庁舎街区との間に歩行空間を整備する等、**一般の人々が通行可能な歩行空間、交流し活動する場としての滞留空間となる広場空間**を整備します。
- ・ **地上部緑化による緑陰の創出**等、グリーンインフラの保全・活用に努めます。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

<本事業に係る配慮事項>

(6)低層部の屋上や壁面、敷地の緑化による生物の生息生育環境の確保

<配慮の内容>

- ・ 条例で必要となる緑化面積（5%以上）を確保し、**質の高い緑を創出し、環境形成を図ります。**
- ・ 緑化計画に当たっては、**地域の潜在自然植生や、できる限り郷土種を採用**していく他、生物多様性の観点から、**単一種や同一規格による大規模な植栽を避けつつ、鳥や蝶等の生き物を誘う誘鳥木や食草の配植に配慮**した計画としていきます。
- ・ 供用後の適切な空間の維持を考慮して検討します。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

<本事業に係る配慮事項>

(7)エネルギー使用の合理化、再生可能エネルギーや未利用エネルギーの積極的な活用

<配慮の内容>

- ・ 自然採光の活用、LED照明等の**省エネルギー機器や環境制御技術・建築技術の導入を検討**し、運用エネルギーの低減を図ります。その他、太陽光エネルギーの積極的な活用に努めます。
 - ・ 自然採光の活用、LED照明の採用
 - ・ Low-Eガラスの採用等による熱負荷低減
 - ・ 高効率電気機器等の採用
 - ・ BEMS等によるエネルギーの効率的運用

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

<本事業に係る配慮事項>

(8)低炭素電気の選択、建築資材等のグリーン購入

<配慮の内容>

- 横浜市生活環境の保全等に関する条例にもとづき公表される特定電気供給事業者の低炭素電気普及促進計画書兼報告書等を参照し、**継続的にCO₂排出係数の低い電力の使用**を検討していくとともに、建築資材や設備の確保については、**グリーン購入を図ります。**

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

<本事業に係る配慮事項>

(9)運輸部門における二酸化炭素の排出抑制

<配慮の内容>

- 本事業で整備を行う交通広場は**公共交通等の利用促進に貢献**する交通結節拠点としての役割を担うこととなります。
- 駐車場内に電気自動車の充電設備の設置**を検討します。
- 従業員には原則として公共交通機関による通勤を推奨し、施設利用者へ対しては、施設供用後の案内看板やパンフレット等で公共交通機関の利用を呼びかけ、二酸化炭素の排出抑制に努めます。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

<本事業に係る配慮事項>

(10)ライフサイクルを通じた温室効果ガスの低減

<配慮の内容>

- ・ 工事中・更新時：**廃棄物の分別徹底や建設汚泥の適正な処理・処分、再使用及び再生利用の促進**を図り、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**、建設機械については、**排出ガス対策型建設機械、低騒音型建設機械及び低振動型建設機械を積極的に採用**します。
- ・ 供用後：**BEMSの導入・運用等**により、ライフサイクルを通して排出される温室効果ガスの抑制に努めていきます。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

<本事業に係る配慮事項>

(11)人工排熱の抑制や緑化等によるヒートアイランド現象の抑制

<配慮の内容>

- ・ Low-Eガラスの採用や、**様々な省エネルギー対策による建築物からの排熱抑制**にも努めていきます。
- ・ 外構計画では、環境配慮型舗装である**保水性舗装等を導入する、緑陰を効果的に形成させる樹木の適切な配植をする等、積極的なヒートアイランド対策**の検討を行います。
- ・ 継続的に適正な機能を果たすような維持管理に努めます。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

<本事業に係る配慮事項>

(12)建物外観の周辺建物との連続性や 後背地との調和

<配慮の内容>

- **交通機能を強化する交通広場**を関内本牧線第7002号沿いに配置する計画としています。
- **旧横浜市庁舎街区との間に歩行空間を整備**することで、後背地へ至る**歩行空間の連続性を高めます**。
- 計画建築物は、関内本牧線第7002号北側対岸の道路境界から約50mセットバックし、低層部に比べて**旧横浜市庁舎街区側の高層部をセットバックさせる計画とすることで風環境にも配慮**した配置計画とします。
- **低層部を張り出し、高層部は分節化による外装デザインを検討**することで、周辺の街並みとの調和に配慮します。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

<本事業に係る配慮事項>

(13)浸水を可能な限り生じさせない構造や 避難設備の採用

<配慮の内容>

- 計画建築物の地下に駐車場等を整備する計画であるため、浸水対策として**防潮板の設置等**を検討します。
- **主要な機械室を2階以上**へ設置します。
- 避難設備として、**安全に避難を行うことができる避難階段**を設けます。

※ 「高潮浸水想定区域」(平成31年4月、神奈川県)によると、計画区域は3.0m程度の浸水が生じる可能性があるとしてされています。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

<本事業に係る配慮事項>

(14) 駐車場整備における充電器等のインフラ整備、交通集中の回避、歩行者の安全及び利便性への配慮

<配慮の内容>

- ・ **関係法令に基づく必要駐車台数を確保**するとともに、**電気自動車の充電設備の設置**を検討していきます。
- ・ **駐車場への適切な経路誘導に努める**ほか、交通集中の回避のため、従業員は原則として、**公共交通機関による通勤を推奨**していきます。
- ・ **旧横浜市庁舎街区との間にユニバーサルデザインに配慮した歩行空間を整備**することで、歩行者の安全及び利便性に配慮した歩行者ネットワークの形成に寄与する計画とします。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

<本事業に係る配慮事項>

(15) 風害、光害等の影響の低減

<配慮の内容>

- ・ **風害対策**：計画建築物の高層部をセットバックさせる等により、**高層建築物からの吹きおろし風による地上部への直接的な流れ込みを抑制させる効果**を得ていきます。
- ・ **光害対策**：**人に優しい外構照明の設置**や、賑わいを演出し、**安全性を確保するために適切な照度設計を計画**していきます。
- ・ **電波障害対策**：**施工時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**ほか、**近隣からの相談があった際は適切な調査を行う等**、対応を講じます。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

<本事業に係る配慮事項>

(16)地域に親しまれた施設の移転、文化財の消滅、地域の分断の回避

<配慮の内容>

- 隣接する旧横浜市庁舎街区との間に歩行空間を整備することで分断を避け、地域の一体性に寄与する計画を検討していきます。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

<本事業に係る配慮事項>

(17)廃棄物等の発生抑制、再利用及び再生利用

<配慮の内容>

- 工事中：廃棄物の分別徹底、適正な処理・処分、再利用及び再生利用の促進を図るとともに、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していきます。
- 既存建物の解体：事前にアスベスト含有建材の調査を行い、アスベスト含有建材が存在していた場合には、関係官庁と協議し、アスベストの飛散防止措置を実施するとともに、法令等に基づいて適切に除去及び処分を行います。
- 供用後：入居テナント等に対して廃棄物の発生抑制や分別排出、再利用及び再生利用の徹底を促していきます。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

<事業特性及び地域特性を踏まえ追加した配慮事項>

(18)地震や液状化等の災害に対する 安全性への影響の検討

<配慮の内容>

- **制振構造の採用等を検討**し、地震時の建築物本体の損傷をできるだけ小さくするようにしていきます。また、**長周期地震動を想定した検討**も行います。
- 液状化に対する配慮としては、計画区域内で支持層深さや土質、地盤強度等の把握や地震波作成のためのデータ取得を目的として**ボーリング調査を実施し、地盤状況を把握したうえで、設計上の適切な基礎形状、建物構造を検討**します。
- 施設運営に当たっては、災害時の避難・誘導マニュアルを検討・策定し、防災訓練を定期的に行うことで、**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**を検討します。

配慮書 P.3-9

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

55

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

<事業特性及び地域特性を踏まえ追加した配慮事項>

(19)周辺環境の向上に資する対策

<配慮の内容>

- 「国際的な産学連携」「観光・集客」機能の誘導、新たな交通結節点機能の強化等に資する、**国際対応の多言語対応サイン等**を検討します。

配慮書 P.3-9

この資料は(仮称)関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮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。

56

ご清聴ありがとうございました