

2.3 対象事業の内容

2.3.1 対象事業実施区域の位置及び面積等

対象事業の概要は、表 2.3-1 に示すとおりです。

表 2.3-1 対象事業の概要

対象事業実施区域	横浜市港南区上大岡西一丁目の一部
主要用途	共同住宅、店舗、駐車場、駐輪場
地区計画	(仮称) 上大岡 C 北地区地区計画
用途地域	商業地域 (防火地域)
指定容積率/建ぺい率※1	500% / 80% (防火地域内の耐火建築物)
計画容積率※2/建ぺい率	約 1000% / 約 86%
対象事業実施区域面積	約 10,000 m ²
敷地面積	約 6,060 m ²
建築面積	約 5,180 m ²
延べ面積	約 79,230 m ²
容積対象床面積	約 60,610 m ²
建築物の最高高さ※3	約 179m
建築物の高さ※4	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
供用予定時期	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。

※1：建ぺい率の限度が 80%とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物は、建ぺい率の規定が適用除外となります。なお、計画建築物は、耐火建築物とするため、建ぺい率の規定が適用除外となります (建築基準法第 53 条第 6 項第 1 号)。

※2：本計画建築物の容積率は、「都市再生特別地区」による制度を活用し、容積割増しを予定しています。

※3：最高高さは、パラペット天端より上の塔屋及び設備等を囲う冠壁や緊急救助用スペース等を含む高さです。なお、緊急救助用スペースは、航空法第 81 条の 2 の特例の適用により空港等に当たらないことから、横浜市環境影響評価条例の対象事業である「飛行場の建設」には該当しません。

※4：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。

2.3.2 施設配置計画

1) 施設配置計画

完成イメージは図 2.3-1、施設配置図は図 2.3-2、施設断面図は図 2.3-3(1)～(2)に示すとおりです。

本事業では、「都市再開発の方針」を踏まえ、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上大岡駅周辺の利便性の向上を図り、市街化を促進し、横浜市が掲げる持続可能な市街地の形成に寄与していきます。

計画建築物は、低層部を低く抑えること、高層部を可能な限りセットバックし、圧迫感及びビル風の吹きおろしの低減を図ります。

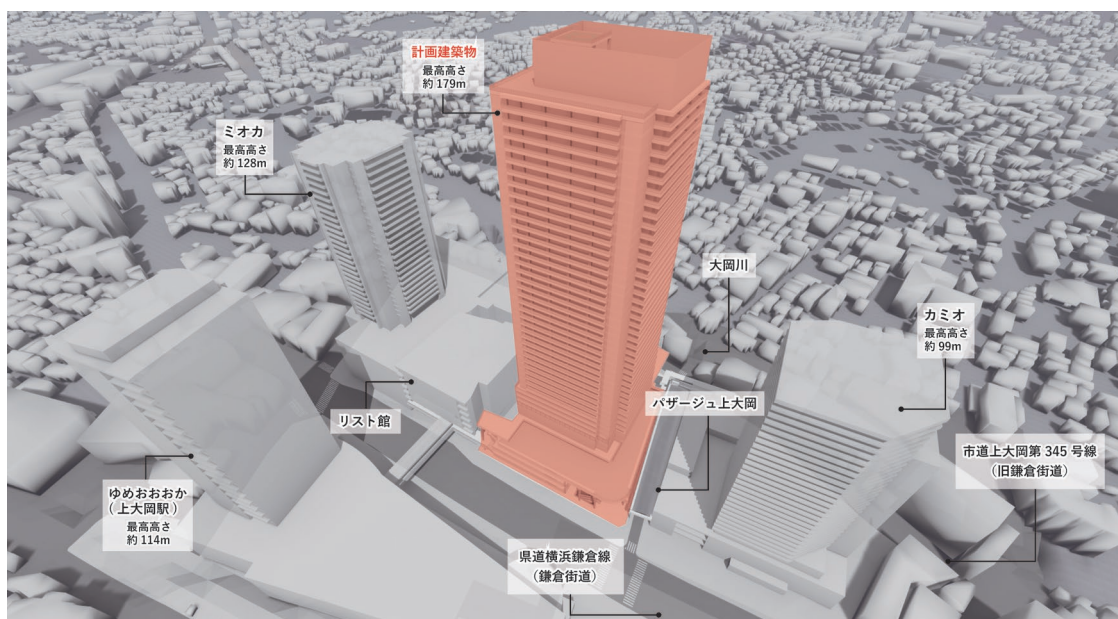
また、高層部を南北に長い形状とすることにより、計画建築物北側への日影の抑制及び B 地区にあるカミオとの見合い面積の減少によるプライバシーへの配慮を図ります。

計画建築物の色彩については、「上大岡駅周辺地区街づくり協議指針」を踏まえて周辺地区との調和を図った色彩となるよう協議していきます。

計画建築物の東側は、パサージュ上大岡の既存アーケードと一体感のある吹き抜け空間（立体広場）を設ける計画です（図 2.3-5(2)（p.20）参照）。また、上大岡駅前の賑わいと利便性及び快適性に配慮した歩行者空間を確保するため、対象事業実施区域東側、北側及び西側の地上レベルでは歩道の道路拡幅を行うとともに、敷地内に空地を設ける計画です。道路拡幅にあたっては、パサージュ上大岡と旧鎌倉街道を繋ぐ対象事業実施区域内の既存通路（図 2.2-2（p.8）参照）を廃止し、拡幅部の一部に割り当てます。

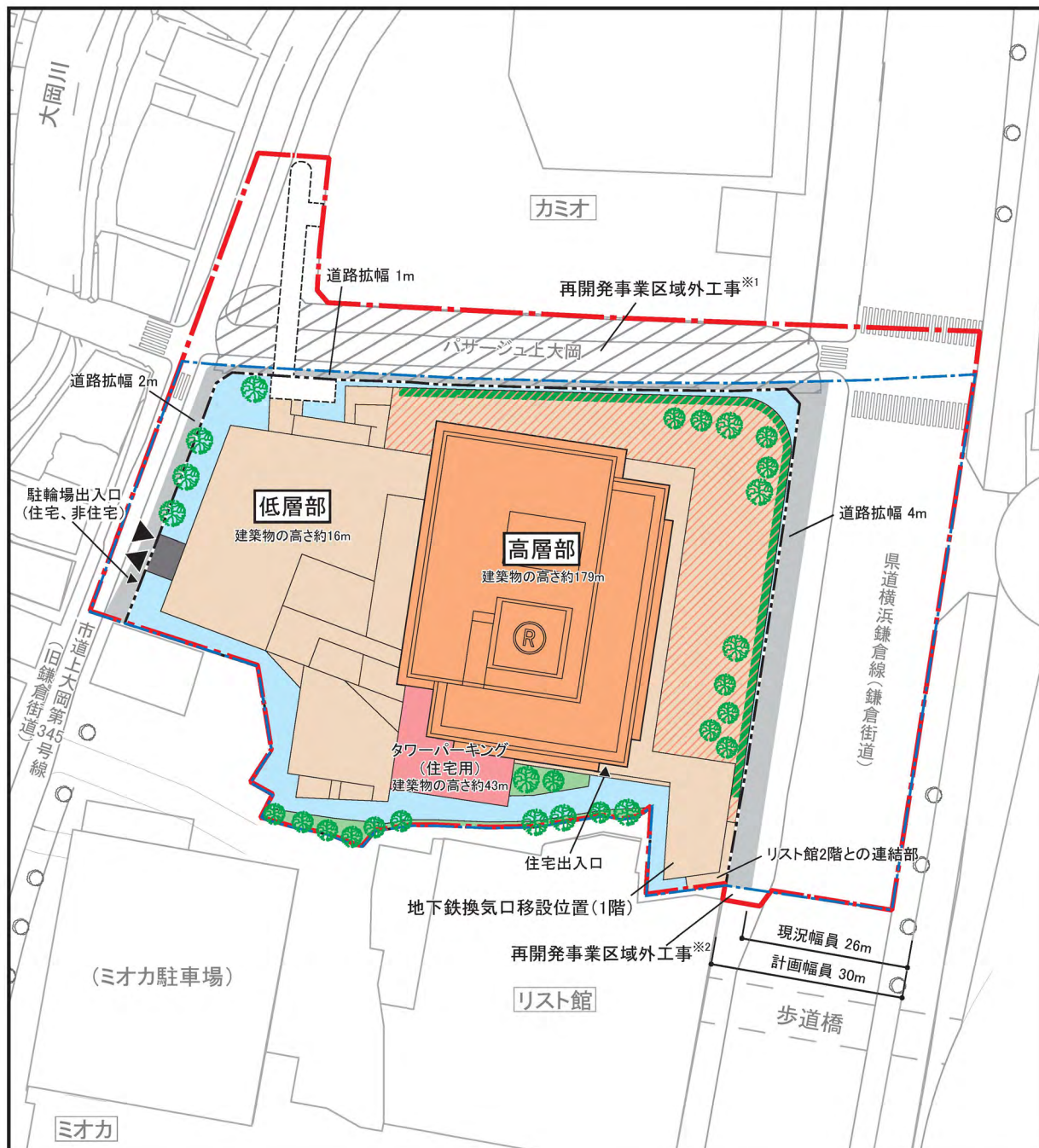
さらに、対象事業実施区域南東側の歩道橋へと繋がるリスト館 2 階の歩行者用通路と計画建築物 2 階を連結するとともに、対象事業実施区域北東側の歩道橋へと繋がるカミオ 3 階と計画建築物 3 階を結ぶ連絡橋を設ける計画です。

計画建築物の外構については、ヒートアイランド対策として環境配慮型舗装である保水性舗装等の導入や低木、高木の適切な配置等を検討しています。また、光害対策として対象事業実施区域周辺に悪影響を及ぼさない外構照明計画とします。



注) 現在のイメージであり、今後変更する可能性があります。

図 2.3-1 完成イメージ図



凡 例

- | | | |
|--------------------|-------------|-------------|
| --- 対象事業実施区域 | --- 連絡橋 | ■ 車路 |
| --- 再開発事業区域 | ■ 緑地 (地上部) | ● 樹木 (イメージ) |
| --- 敷地境界 | ■ 緑地 (屋上部) | ▲ 車両出入口 |
| ■ 計画建築物 (低層部) | ■ 屋上庭園 | Ⓡ 緊急救助用スペース |
| ■ 計画建築物 (高層部) | ■ 空地 | ■ アーケード |
| ■ 計画建築物 (タワーパーキング) | ■ 道路拡幅 (歩道) | ○ 樹木 (地区外) |

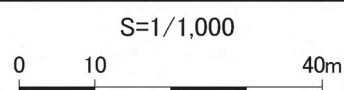
注1) 図示している樹木はイメージであり、配置や形状等は、今後行政協議等により変更する可能性があります。

注2) 計画建築物地下には、店舗用の自走式駐車場を整備する計画です。

※1: 地域貢献として、ハセガワ上大岡にて、路面のフラット化等を実施する予定です。

※2: 地域貢献として、現在地上部にある地下鉄換気塔 (図2.2-2 (p.8) 参照) を計画建築物内へ移設する予定です。

図2.3-2 施設配置図



2) 施設利用計画

計画建築物は、地下階及び低層部（1～3 階）を店舗及び文化交流施設とし、高層部（4 階以上）を共同住宅及び機械室等とする計画です。また、低層部の 1 階及び地下 1 階には立体広場を設けるほか、地下 1 階は横浜市営地下鉄上大岡駅に接続していることから、エレベーターを設置することにより地上へのバリアフリー動線を確保する計画です（図 2.3-5(1)～(2)（p.19～20）参照）。これらにより、上大岡駅前の歩行者空間を確保するとともに、地域の賑わいと魅力向上を図ります。

なお、計画建築物に整備するタワーパーキングは共同住宅用駐車場、地下 2 階の自走式駐車場は非住宅用駐車場として利用する計画です。

2.3.3 交通計画

供用後の交通計画は、図 2.3-4 に示すとおりです。

計画建築物には、主に共同住宅の居住者及び店舗等の利用者が利用する車両及び搬入車両（以下、「関連車両」といいます）が出入りする予定です。「大規模開発地区関連交通計画マニュアル 改訂版」（平成 26 年 6 月、国土交通省）に基づき、1 日当たりに入出入りする関連車両は平日で約 950 台/日、休日で約 2,150 台/日と想定しており、平日より休日が多くなる見込みです。

関連車両の出入口は、地域の幹線道路である鎌倉街道の交通を阻害することがないように、対象事業実施区域西側の旧鎌倉街道（一方通行路）沿いに整備する計画です。B 地区のカミオ及び C 南地区のミオカと同様に、右折入庫、右折出庫とする計画です。

また、本事業では、関係機関と協議の上、上大岡駅前整備の一環として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する計画です。

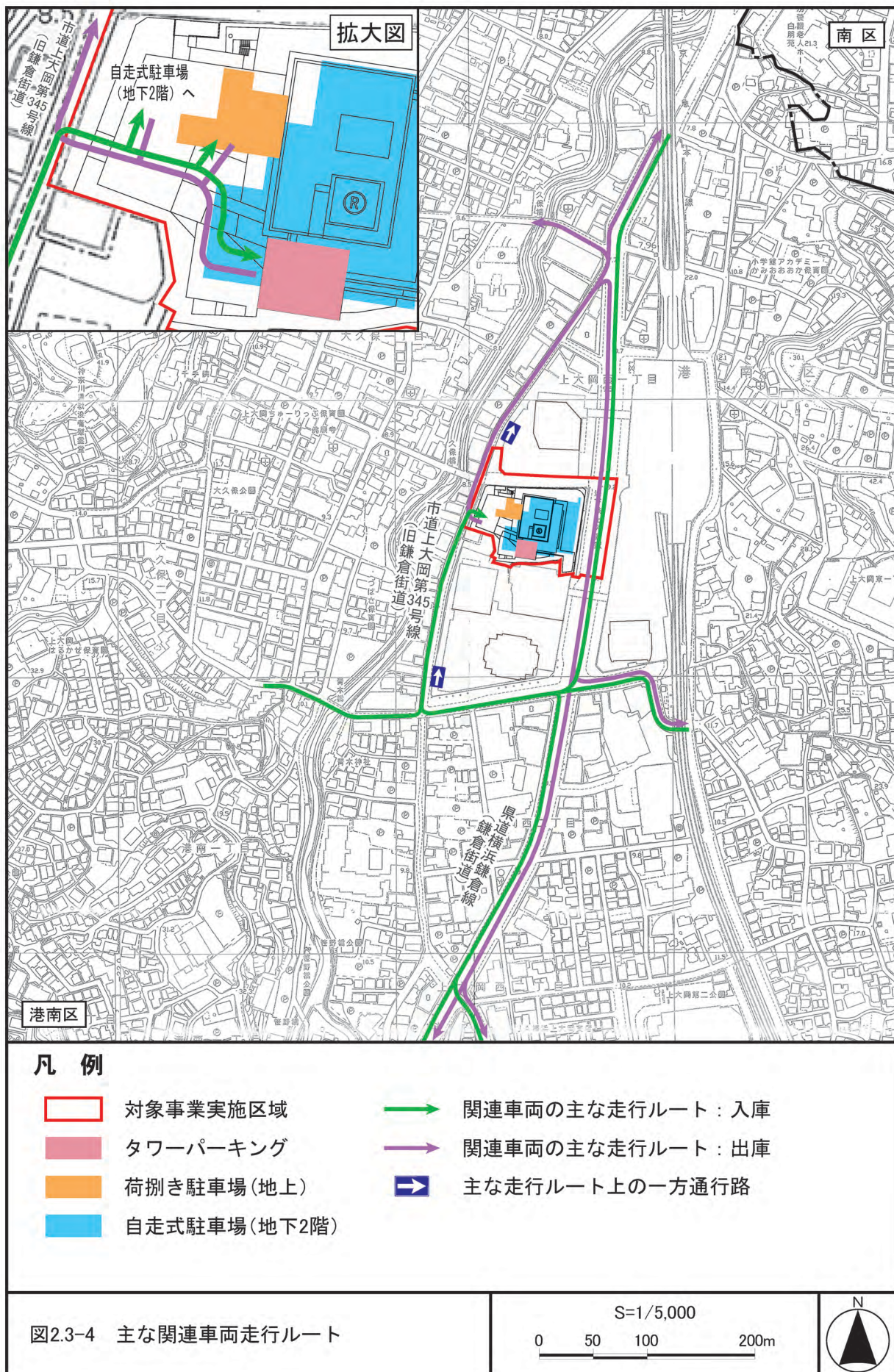
2.3.4 駐車場計画

供用後の駐車場計画は、図 2.3-4 に示すとおりです。

共同住宅用のタワーパーキング（約 144 台）、地下 2 階に非住宅用の自走式駐車場（約 143 台）及び地上に荷捌き駐車場（6 台）を整備する計画であり、「横浜市駐車場条例」又は「横浜市建築基準条例」及び「横浜市大規模小売店舗立地法運用基準」に基づき算定される附置義務駐車場台数（約 206 台）以上の駐車台数となる約 293 台を確保する計画です。

「横浜市大規模小売店舗立地法運用基準」に定められている駐車場の必要台数については、今後想定される入居テナントの業種を基に算定し、関係機関と協議し確保する計画です。

また、駐車場には電気自動車の充電設備を設ける計画とし、設置台数及び設置箇所について検討を行います。



2.3.5 自動二輪・自転車駐車場計画

自動二輪車駐車場は、「横浜市駐車場条例」の附置義務に基づき、必要台数（約 3 台）以上を確保する計画です。

自転車駐車場は、上大岡駅前の地域貢献として「横浜市自転車駐車場の附置等に関する条例」及び「横浜市大規模小売店舗立地法運用基準」を満たす必要台数（約 207 台）以上の台数となる約 384 台を確保し、自転車活用の推進と地域課題の放置自転車対策に寄与する計画です。さらに、共同住宅用の自転車駐車場については住宅戸数分を確保する計画です。

なお、自動二輪車・自転車の出入口は、関連車両の出入口と同様に対象事業実施区域西側に接する旧鎌倉街道沿いに整備する計画です。

シェアサイクルの設置については、関係機関と協議の上検討を行います。

2.3.6 歩行者動線計画

歩行者の動線計画は、図 2.3-5(1)～(2)に示すとおりです。

本事業では、横浜上大岡駅西地域において形成されている立体的な歩行者ネットワークを繋ぐことにより、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。

地上レベルでは、対象事業実施区域東側にパサージュ上大岡の既存アーケードと一体感のある吹き抜け空間（立体広場）を設け（図 2.3-5(2)（p.20）参照）、鎌倉街道を横断する歩行者の滞留空間と往来する歩行者が快適に通行できる空間を確保し、歩道混雑の緩和を図ります。さらに、対象事業実施区域北側、東側及び西側では、歩道の道路拡幅を行うとともに、敷地内に空地を設けるほか、対象事業実施区域内の南東側にある鎌倉街道歩道上の地下鉄換気塔（図 2.2-2（p.8）参照）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。併せて、鎌倉街道と旧鎌倉街道を繋ぐ東西通路を対象事業実施区域内の南側に設けることにより、歩行者空間を拡大する計画です。

また、2 階レベルでは対象事業実施区域南東側の歩道橋へと繋がるリスト館 2 階の歩行者用通路と計画建築物 2 階を連結させ、3 階レベルでは対象事業実施区域北東側の歩道橋へと繋がるカミオ 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、駅前の歩行者の回遊性を向上させる計画です。

地下レベルでは、対象事業実施区域東側の鎌倉街道地下にある横浜市営地下鉄上大岡駅の地下通路から地上へのバリアフリー動線を確保するとともに、立体広場を設けることにより空間を広げ、歩行者の快適性の向上を図る計画です。立体広場のイメージは、に示すとおりです。

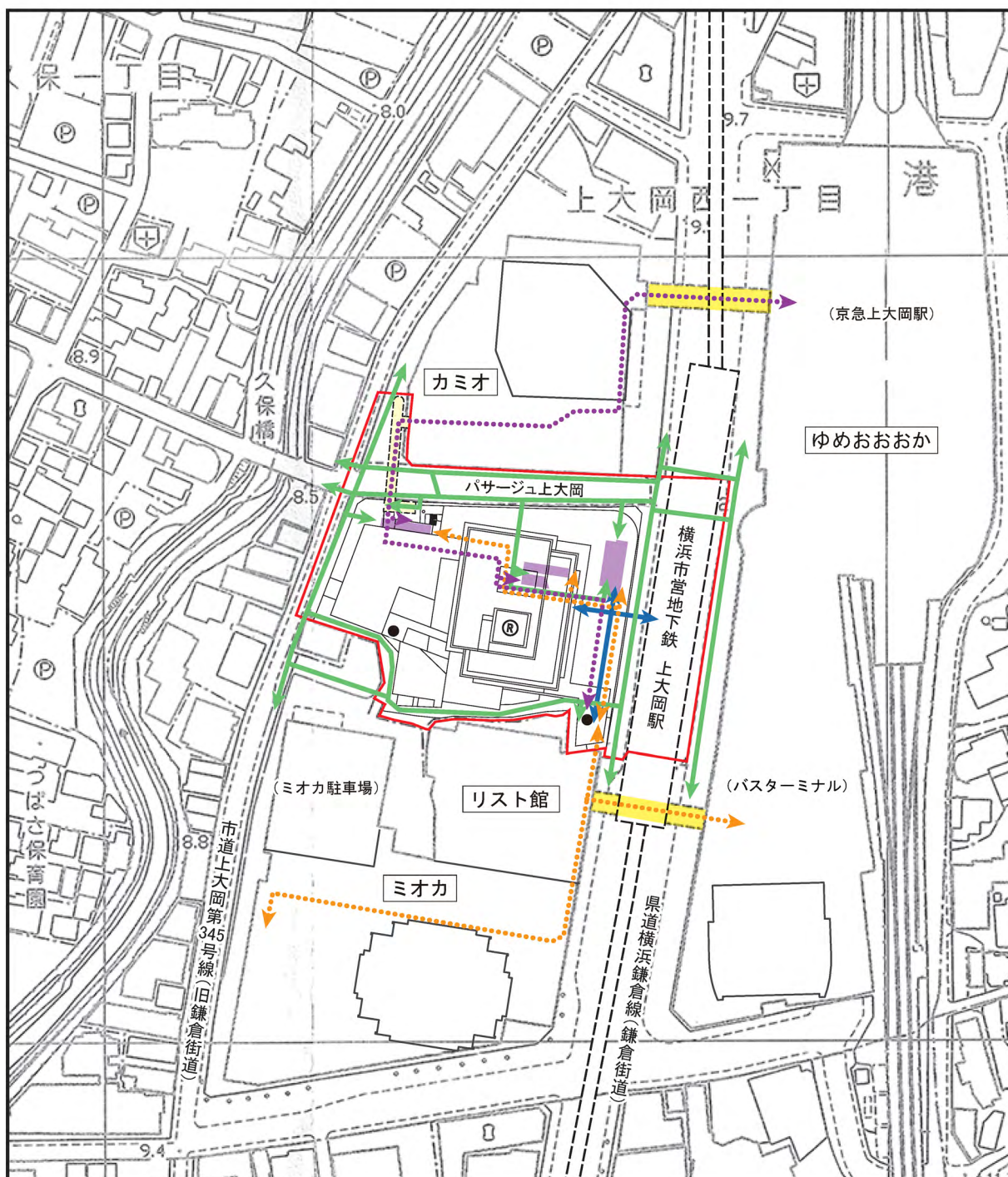
これら各レベル間の移動においては、エスカレーターやエレベーターを歩行者動線上に適切に配置し、立体的な歩行者ネットワークに配慮する計画です。

また、地域貢献としてパサージュ上大岡にて路面のフラット化を図る等、横浜上大岡駅西地域がより魅力的となるよう、人に優しい歩行者空間とする計画です。

2.3.7 熱源計画

本事業では、ボイラーやコジェネレーションなどの設備機器は使用せず、飲食店厨房の熱源や給湯室の小規模な熱源として都市ガスを使用する計画です。

また、災害時に備えて 4 階に非常用発電機を整備する予定です。



凡 例

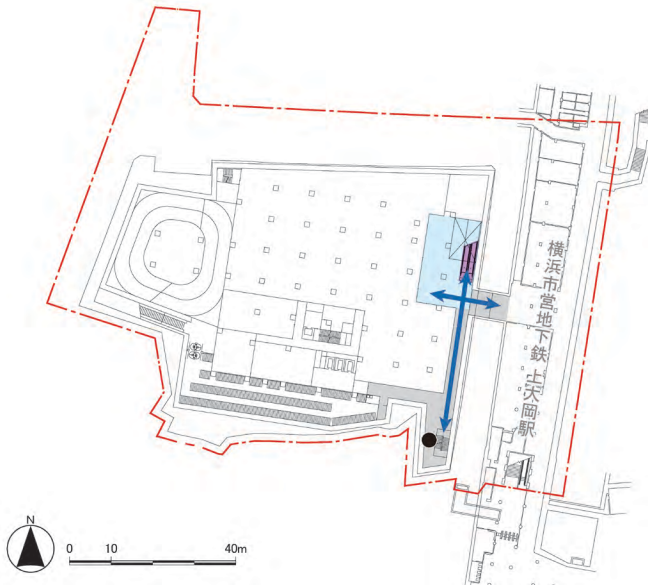
- | | |
|--|---|
| 対象事業実施区域 | ↔ 施設利用者の主な歩行者動線：地下レベル |
| 歩道橋 | ↔ 施設利用者の主な歩行者動線：地上レベル |
| 連絡橋 | ↔ 施設利用者の主な歩行者動線：2階レベル |
| ● エレベーター | ↔ 施設利用者の主な歩行者動線：3階レベル |
| エスカレーター | |

図2.3-5(1) 主な歩行者動線

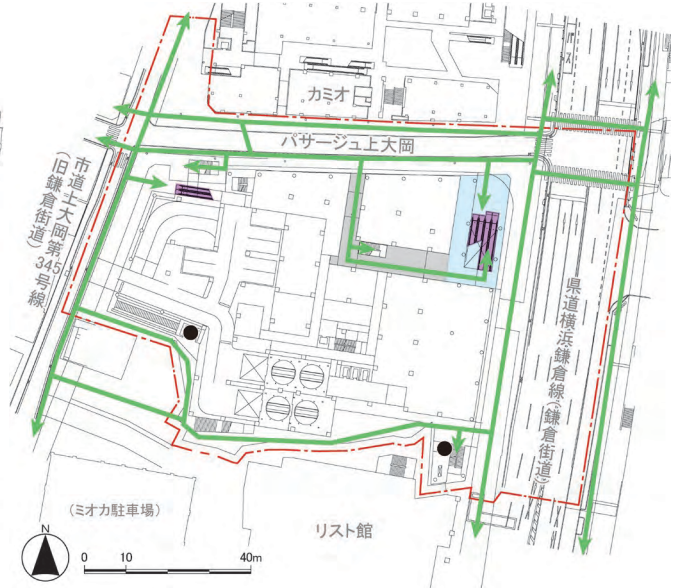
S=1/2,000
0 10 50m



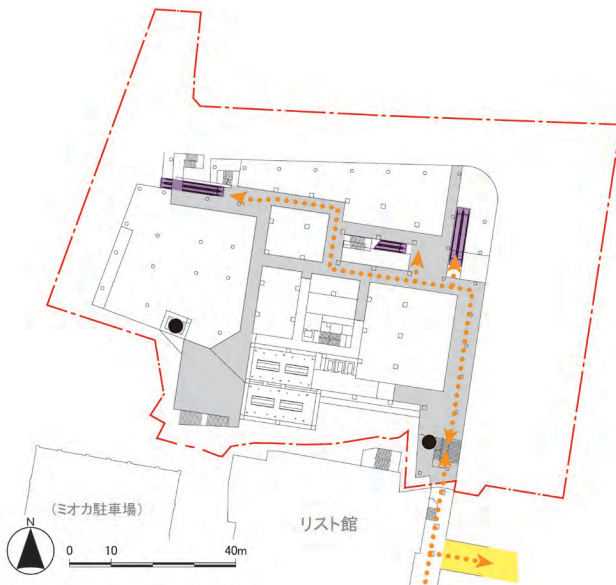
■地下レベル



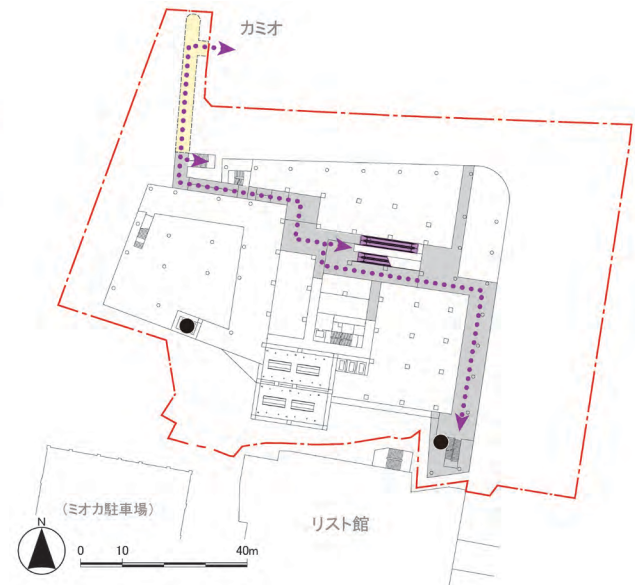
■地上レベル



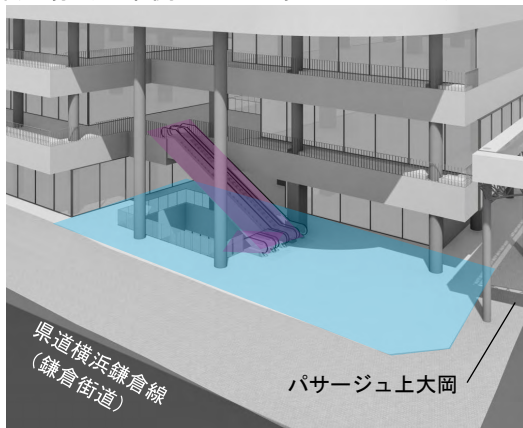
■2階レベル



■3階レベル



■立体広場（北東側地上から見たイメージ）



凡 例

- | | |
|------------------------|-----------|
| □ 対象事業実施区域 | ● エレベーター |
| ■ 歩道橋 | ■ エスカレーター |
| ■ 連絡橋 | ■ 通路 |
| ■ 立体広場 | |
| ↔ 施設利用者の主な歩行者動線: 地下レベル | |
| ↔ 施設利用者の主な歩行者動線: 地上レベル | |
| ⋯ 施設利用者の主な歩行者動線: 2階レベル | |
| ⋯ 施設利用者の主な歩行者動線: 3階レベル | |

図 2.3-5(2) 主な歩行者動線

2.3.8 給排水・供給施設計画

上水は公営上水道、下水は公共下水道を利用する計画です。地下水の揚水及びその使用の計画はありません。その他、電力の供給を受ける計画としています。なお、店舗については、入居テナントに対し、低炭素電気利用を要請します。また、省資源の観点から、節水型衛生器具を導入する計画です。

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。

2.3.9 排気・換気計画

計画建築物低層部の店舗については、自然換気システムを取り入れ、中間期や災害時の換気機能の自立性を高める計画を検討していきます。

2.3.10 廃棄物処理計画

計画建築物高層部の共同住宅から発生する一般廃棄物は、廃棄物保管場所で一時保管の上、横浜市により回収される計画です。

また、計画建築物から発生する事業系廃棄物は分別して回収し、廃棄物保管場所で一時保管の上、廃棄物の種類に応じた許可を有する廃棄物処理業者に委託し、適正に処理する計画です。

2.3.11 防災等に関する計画

計画建築物は、支持地盤までの直接基礎とする計画です。高層建築物の耐震性を確保するために、制震構造等を採用し、大規模な地震への対策を講じます。

本事業では、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施設として、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、地域全体の災害対応力の強化に寄与します。さらに本事業では、災害時の電力供給にも活用可能な太陽光発電システムを整備するとともに、4階に非常用発電機を整備する予定です。

なお、「内水ハザードマップ」（令和6年10月、横浜市）によると、想定最大規模の降雨（1時間に最大153mm）が発生した場合、対象事業実施区域及びその周辺は最大2.0mの浸水が予想されていることから、本事業では浸水対策として主要な電気室等を4階以上に設置します。さらに、「地下空間における浸水対策ガイドライン」（平成14年3月、国土交通省）等に則り、計画建物内部及び地下空間が浸水しないように入出口などの床の高さを浸水のおそれのないレベルに設定することや、必要に応じて防水板を設置する等の対策を行います。また、地下ピットに雨水貯留施設を設け、大雨時の流出抑制を図ります。

なお、関係機関と協議の上、計画建築物の最上部には非常用の緊急救助用スペースを確保する予定です。

本事業においては、災害時の避難・誘導マニュアルを検討・策定し、防災イベントや防災訓練を定期的に開催し、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居住者や店舗従業員などで行う予定です。

2.4 地球温暖化対策

横浜市では、脱炭素社会の実現に向けて、「横浜市地球温暖化対策実行計画」（令和 5 年 1 月、横浜市）が定められており、脱炭素や気候変動への適応に関して今後進めていく対策を幅広い分野で取りまとめた 7 つの基本方針における対策として、「省エネ性能のより高い住宅・建築物の普及促進」、「地域交通の維持・低炭素化」などがあげられています。

これらを踏まえ、本事業においては、以下の省エネルギー計画に示す内容や「横浜市建築物環境配慮制度（CASBEE 横浜）」の活用のほか、店舗の入居テナントに対する低炭素電気利用の要請や電気自動車の充電設備の設置により、温室効果ガス削減に寄与していく計画です。

省エネルギー型機器の採用にあたっては、導入時点で環境性と経済性を両立した最も合理的な技術や製品を採用していく計画です。機器・設備等の導入後も、内容の見直しを行い、機器・設備等の入れ替えを行っていきます。また、設備等のシステムの更新ができる仕組・体制作りの検討を行っていきます。

なお、建設資材や設備等の確保に際しては、可能な範囲でグリーン購入を図ります。

2.4.1 省エネルギー計画

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。なお、認証取得を目指す ZEH の種類（ZEH、Nearly ZEH、ZEH Oriented など）については、今後検討していきます。

また、以下の環境制御技術や、建築技術等の採用を検討し、運用エネルギーの低減を図った環境配慮型建築とします。

- ・壁面の外皮熱性能の向上
- ・日射遮蔽効果のある庇による外壁負荷削減
- ・節水機器、節湯機器の導入
- ・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
- ・太陽光発電設備の設置

2.4.2 ヒートアイランド現象の抑制計画

本事業では、「横浜市地球温暖化対策実行計画」（令和 5 年 1 月、横浜市）や「都市環境気候図を活用した暑さをしのぐ環境づくりの手引き」（令和 4 年 3 月、横浜市）を参考とした積極的なヒートアイランド対策の検討を行います。

- ・対象事業実施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るほか、対象事業実施区域西側の旧鎌倉街道沿いの空地に樹木を植栽する等、可能な限り緑を確保します。
- ・外構計画として、環境配慮型舗装である保水性舗装の導入や緑陰を効果的に形成させる高木の適切な配植等を検討していきます。
- ・計画建築物内に垂直方向における風の通り道を計画し、熱だまりができてにくい構造を検討していきます。

2.4.3 「横浜市建築物環境配慮制度（CASBEE 横浜）」の活用

横浜市では、「横浜市建築物環境配慮制度（CASBEE 横浜）」に基づき、建築主・設計者に対して、建築物の環境配慮に関する取組内容を自己評価・届出することを求めることで、建築物の建設や供用等に伴う環境負荷の低減を促進しています。

本事業では、建築物の建設から解体に至るまでの長期にわたり、建築物が環境に与える負荷を低減するため、建築物の長寿命化、地上部や計画建築物低層部の屋上庭園における緑化、高性能な省エネルギー機器の導入検討等の様々な環境配慮事項に取り組むことで、「Sランク（素晴らしい）」から「Cランク（劣る）」の5段階の格付けのうち、「Aランク（大変良い）」以上の認証取得を目指します。

2.5 生物多様性の保全

対象事業実施区域内及びその周辺には、まとまった樹林地がほとんどなく、市街化が進んだ地域であるため、対象事業実施区域及びその周辺に生息する動物は、市街地等に適応した種が中心と考えられます。また、対象事業実施区域の西約20mに南側から北側へ二級河川の大岡川が流れていることから、水辺を利用する動物も生息していると考えられます。

本事業の緑化等により誘引できる動物種は、都市部で一般的にみられ、移動（飛翔）能力のある鳥類、昆虫類になると考えられます。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ます。

2.6 緑の保全と創造

2.6.1 緑化方針

横浜市では、「横浜みどりアップ計画〔2024-2028〕」（令和6年2月、横浜市）において『地域特性に応じた緑の保全・創出・維持管理の充実により緑の質を高めます』等の目標を掲げています。また、「横浜市環境管理計画」（平成30年11月改定、横浜市）においては、横浜が目指す将来の環境の姿として『郊外部だけでなく都心臨海部においても身近に水とみどり豊かな自然環境があり、生物多様性の恵みを受けられるまち』を掲げています。

これらを踏まえ、本事業の緑化にあたっては、可能な限り市民の目に触れる場所での緑化により、緑を活用した潤いある空間の創出を図ります。

対象事業実施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とともに、重層的な緑化について検討を行い、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。

本事業における植栽予定樹種の選定にあたっては、耐陰性や耐風性のある対象事業実施区域の特性に合った樹種を用いるほか、地域の潜在自然植生の構成種や、「環境エコアップマスタープラン」（平成10年2月、横浜市）（p.資-11～12 参照）に示される「ふるさと生物候補」等を参考に、可能な限り郷土種を採用します。また、単一種や同一規格による植栽を避けつつ、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。

また、対象事業実施区域西側の旧鎌倉街道沿いの空地には、C南地区の空地の並木（樹種：シマトネリコ）と連続性のある樹木を植栽した歩行者空間を形成する計画です。

なお、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。

そのほか、生物多様性、耐陰性や耐風性に配慮した樹種の選定、樹木植栽による緑陰の形成と蒸散作用によるヒートアイランド対策、植栽基盤への保水や植栽樹木への灌水における雨水の有効活用等、可能な限り緑を活用して多角的に環境に配慮できるよう検討します。

2.6.2 緑化面積

横浜市では、都市緑地法34条に基づく緑化地域制度が導入され、緑化が義務付けられる「緑化地域」の指定及び緑化率の最低限度が定められています。

本事業は緑化地域に位置することから、商業系用途地域における緑化率の最低限度（5%）以上の緑化面積を確保していくとともに、生育の良い質の高い緑を十分に創出し、環境形成を図ります。

本事業で確保する建築敷地内の緑化面積は、表2.6-1に示すとおりです。

表 2.6-1 緑化面積

項目	本事業
建築敷地面積	約 6,060 m ²
緑化率の最低限度（商業系用途地域）	5%
緑化率から算出される緑化面積	約 303 m ²

2.7 施工計画

2.7.1 工事概要

本事業の工事概要は、表 2.7-1 に示すとおりです。

施工計画の策定にあたっては、令和 13 年度にボーリング調査を実施して地盤状況をしっかり把握した上で、安全な工法、工程等を検討します。

工事の実施にあたっては、工事区域の外周を仮囲いで囲い、車両出入口には適宜、交通誘導員を配置し、工事用車両通行時の周辺住民、来街者及び一般車両等の安全に配慮していきます。

また、道路工事に伴うバス事業者や、地下換気塔工事に伴う地下鉄事業者、鎌倉街道での施工に伴う県警協議等については、関係機関と着工前に適切に協議を行います。

表 2.7-1 工事概要

工種	主な工事内容
準備工事	工事の実施に先立ち、工事区域の外周に仮囲い及び仮設ゲートを、工事区域内に仮設事務所を設置します。
解体工事	解体騒音の抑制や安全性の確保のため、既存建築物の外周を防音パネルや防音シート等で囲い、解体を行います。法令等に従い、アスベスト等の有害物質に関する事前調査を行い、その存在が認められた場合には、飛散防止などの対策を実施の上、適正に処理・処分します。
山留工事	山留壁として、止水性の高い山留壁を透水性の低い地層まで設置します。地下鉄に隣接した地区での工事であるため、関係者と十分協議の上、山留壁の構築時には十分注意します。
土工事	計画建築物の基礎深さまで掘削します。なお、本計画では直接基礎にて計画します。
躯体工事 (連絡橋整備工事含む)	鉄筋コンクリート工事、鉄骨工事は、タワークレーン等を用いて行います。コンクリートは外部の工場から搬入し、主にコンクリートポンプ車を用いて打設します。
仕上工事	躯体工事完了後に内装工事、外装工事、設備工事等を順次実施します。
外構工事	躯体工事完了後に計画建築物外周部分の工事等を順次実施します。
地下通路 接続部工事	地下鉄上大岡駅の地下通路と接続する既存の連絡通路を解体して、新たに計画建築物地下 1 階の広場と地下通路を繋ぎます。
地下鉄換気塔 移設工事	計画建築物内に新たに設ける換気塔と既存の地下鉄換気塔を地下で繋ぎ、既存の地下鉄換気塔を撤去します。
道路工事	敷地境界外周部の道路拡幅部及びパサージュ上大岡の段差解消の道路工事を順次実施します。

2.7.2 工事工程

本事業は、令和12年から令和17年までの約5年間の工事期間を予定しています。
工事工程は、表2.7-2に示すとおりです。

表 2.7-2 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					

2.7.3 主な工事用車両走行ルート

本事業の工事に伴い、工事関係者の通勤車両や資機材の運搬、土砂、建設廃材等の建設副産物の搬出を行う車両（以下、「工事用車両」といいます）が対象事業実施区域周辺を走行します。

本事業の工事用車両の主な走行ルートは、

図2.7-1に示すとおりです。全工事期間を通して、地域の幹線道路である鎌倉街道を使用する予定です。ただし、仕上げ工事及び外構工事等の際には、本事業の敷地境界内で東西の動線を確認できず、工事用車両の一部が旧鎌倉街道を通行せざるを得ないため、地域の関係者に事前に協議を行います。

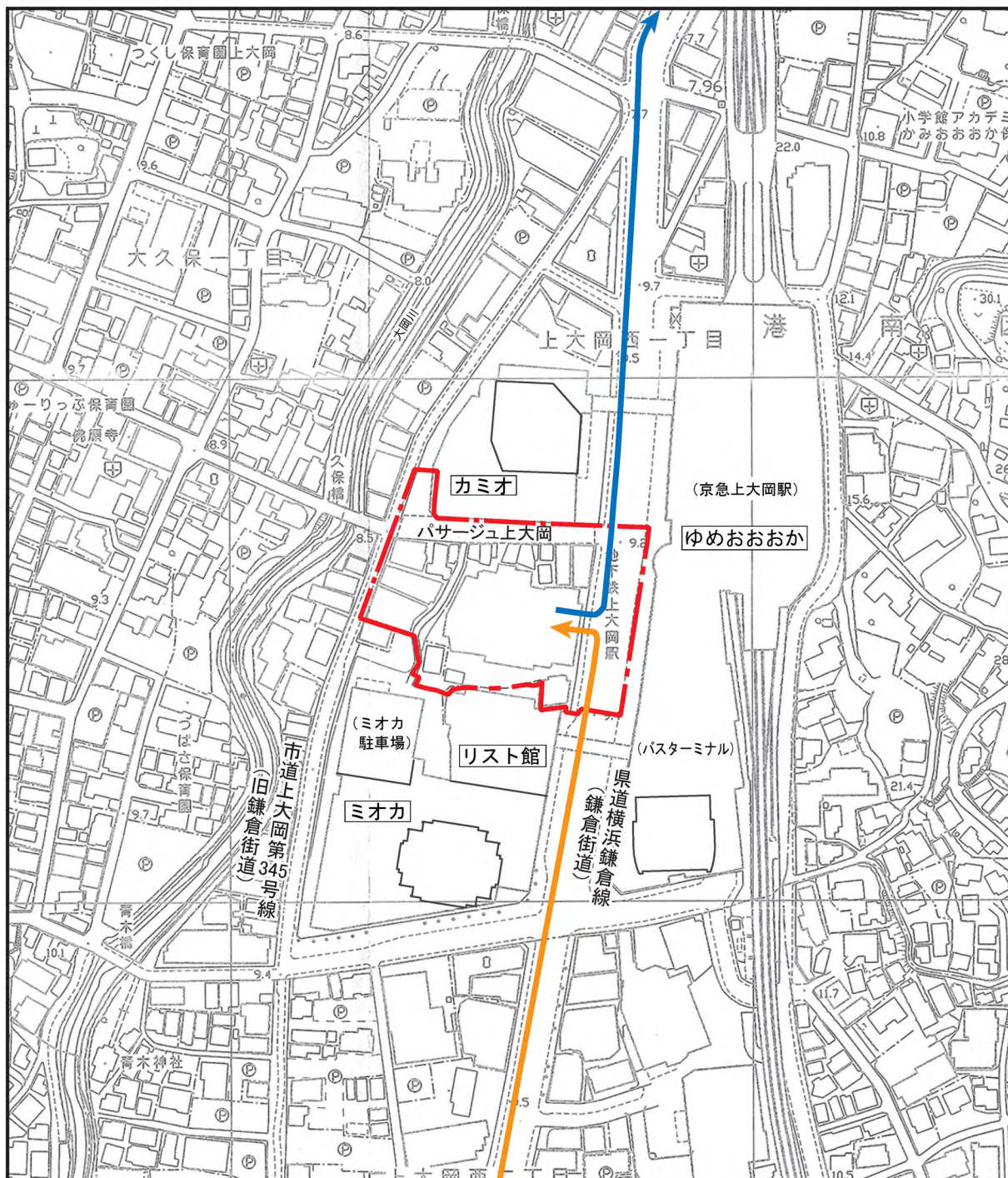
なお、車両出入口は市立桜岡小学校の通学路上に位置するため、今後、市立桜岡小学校と協議を行い、交通誘導員を配置するなど必要な対策を講じます（市立桜岡小学校の位置は、図3.2-16（p.65）のNo.71参照）。

2.7.4 工事時間帯

工事時間は、原則として午前8時から午後6時までとし、日曜日は原則休工とします。

また、土曜日や祝日に工事を行う際は、対象事業実施区域及び工事用車両ルート沿道の住居、店舗等及び来街者に対して事前の周知を行います。

なお、地下鉄通路接続部工事などの道路上での工事については、歩行者及び一般車両の通行量が多い日中の時間帯を避け、夜間に工事を行う場合があります。



凡 例

- 対象事業実施区域
- ➡ 工事用車両の主な走行ルート：入庫
- ➡ 工事用車両の主な走行ルート：出庫

図2.7-1 工事用車両の主な走行ルート

S=1/3,000
0 10 50m 100m



2.7.5 安全に関する配慮事項

- ・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します。
- ・仮囲いへのお知らせ看板の設置や近隣住民への説明の実施等、工事に関する情報の提供を実施する予定です。
- ・工事の実施にあたっては、工事区域の外周に仮囲い及び仮設ゲートを設置します。
- ・車両出入口には適宜、交通誘導員を配置し、工事用車両通行時の歩行者及び一般車両の安全を確保します。特に朝の通勤・通学時間帯は歩行者や自転車の通行が多くなると考えられることから、交通誘導員による安全確保を徹底します。
- ・車両出入口は市立桜岡小学校の通学路上に位置するため、今後、市立桜岡小学校と協議を行い、交通誘導員を配置するなど必要な対策を講じます（市立桜岡小学校の位置は、図 3.2-16（p.65）の No.71 参照）。
- ・「工事中の歩行者に対するバリアフリー推進ガイドライン」（令和 5 年 4 月、横浜市）を参考に歩行者のバリアフリーの推進に努めます。
- ・土壌汚染調査は、工事前の適切な時期及び方法で実施し、調査結果に応じて法令等に基づき適切に対応します。

2.7.6 建設機械、工事用車両に関する配慮事項

- ・排出ガス対策型、低燃費型、低騒音型の建設機械を採用する計画とします。
- ・工事関係者に対しては、受入時教育、業者送り出し教育等で、建設機械のアイドリングストップ、高負荷運転の防止、低速走行の実施、工事用車両の規制速度の遵守、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。
- ・建設機械及び工事用車両が正常に稼働、走行できるように整備・点検を徹底する計画とします。
- ・工事用車両は、搬入順序や予定時刻をあらかじめ決定します。
- ・工事用車両の路上待機を防止するため、ドライバーへの教育・指導を徹底するよう要請します。

2.7.7 施工方法等に関する配慮事項

- ・既存建築物の解体に際しては、既存建築物の外周を防音パネルや防音シート等で囲い、解体工事時の騒音に配慮します。また、振動にも配慮した工法を極力採用する計画とします。
- ・散水や工事用車両のタイヤ洗浄等を必要に応じて実施し、粉じんの飛散防止、周辺道路の汚れ防止に努めます。
- ・工事中の排水は、沈砂槽等により排水基準以下に処理を行ってから公共下水道に放流します。
- ・工事で発生する建設発生土は、分析調査の上、適正に処分します。また、可能な限り場内仮置き・埋戻し利用を計画し、場外処分量の削減を図るとともに、可能な限り近隣の建設工事現場での再利用に努めます。
- ・ボーリング調査を実施して地盤状況をしっかり把握した上で、安全な工法、工程等を検討します。

- ・法令等に基づき、解体工事着工前にアスベストの有無について事前調査を実施します。事前調査によりアスベストを含有する建築材料が確認された場合には、必要に応じて届出の上、事前に周知し、飛散防止対策した上で除去作業の実施及び測定を行うなどの適切な措置を講じます。また、廃棄にあたっても、法令、行政指導等に基づき適切に対応します。
- ・フロン類の有無について、事前調査を実施し、フロン類を使用する機器などが確認された場合には、法令等に基づき適切な措置を講じて廃棄します。
- ・電波障害対策として、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します。
- ・解体工事、建設工事中においては、発生抑制、廃棄物の分別徹底、適正な処理、再使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ます。
- ・止むを得ず夜間工事が発生する場合は仮囲いに設置する週間工事予定に記載し、必要に応じてチラシ配布を行い、近隣住民の方へお知らせします。
- ・横浜市営地下鉄については、横浜市交通局と各種協議を実施して駅利用者や地下鉄運行に配慮した工事を行います。
- ・問い合わせ窓口を現場事務所に設け、苦情等が発生した場合には、迅速に適切な対応を行います。

2.8 計画を策定した経緯

2.8.1 開発計画の策定経緯

本事業は、平成 14 年 10 月に指定された都市再生緊急整備地域「横浜上大岡駅西地域」内で、まちづくりの勉強会活動が続けてきました。平成 24 年 6 月に地元権利者の意向がまとまり、「上大岡 C 北地区市街地再開発準備組合」が設立され、現在は、事業化に向けて検討を進めています。

国、県、市で策定されている上位計画を踏まえたこれまでの検討により、本事業では商業、サービス、都市型住宅等の複合施設を建設することで、周辺地区の完了した市街地再開発事業等との連携や都市計画道路の拡幅を完了し、横浜上大岡駅西地域における市街地再開発事業の総仕上げとなる「最後のピース」をはめこむことを目指しています。

また、対象事業実施区域周辺には 3 地区の市街地再開発事業により高層建築物が建設されているため、それらの複合的な影響を踏まえた建築計画を検討し、高層部のセットバック等による吹き降ろしの抑制や歩行者の往来や滞留が多い計画建築物の東側に面して広場空間を設置することなどを計画しています。

2.8.2 事業スケジュール案

本事業は、令和 9 年～令和 11 年に基本設計、実施設計、関係機関協議を行い、令和 12 年の工事着工、令和 17 年の工事完了を目指します。