

(仮称) 横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業 配慮市長意見書(案)

○全般的事項

- ・計画地に隣接する(仮称)横浜駅西口駅ビル計画による環境影響も考慮し、(仮称)横浜駅西口駅ビル計画の事業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】</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"> ・上位計画 「エキサイトよこはま22(横浜駅周辺大改造計画)」 「横浜市景観ビジョン」 →上記の上位計画を踏まえ、高層化により土地の有効活用を図る →低層部に複合施設、中層部に宿泊施設を配置する段階的な建物更生を形成することで、横浜駅から繋がる街のにぎわいを継承、また活動の拠点とする <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)」 「ヨコハマbプラン(生物多様性横浜行動計画)」 →上記計画を踏まえた緑化を計画 →ペDESTリアンデッキ、建物周囲の空地、低層部屋上に質の高い緑を創出、緑に親しめ、身近に生き物を感じる多様な緑地空間の創出を目指す <p>【温室効果ガスの削減】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の長寿命化 ・外構部や建築物の低層部屋上や壁面の緑化 ・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 ・BEMS・HEMS採用によるエネルギーの効率的な運用 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設配置等の検討に当たり、施設配置が現在の案となった経緯及び周辺環境への配慮の考え方を方法書において具体的に記述してください。
<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、現況を把握 ・風格とにぎわいのある景観形成 ・通風の確保 ・都心部における緑の創造 ・低炭素化 	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接している(仮称)横浜駅西口駅ビル計画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。
<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 	<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。 ・計画地周辺の道路状況をふまえ、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。 ・計画地の土壌汚染に関しては、地歴関係を調べるなど確認に努めてください。
<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>【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"> ・事業計画の深度化に合わせ、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S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】</p> <p>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"> ・法令等の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 ・ペDESTリアンデッキや公開空地、低層部屋上等を活用した緑化 ・接道部は、街路樹等により緑を充実し、風格があり美しい並木として育て、都市の美観と快適性を高める <p>【生物多様性の保全と創造】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑地や街路樹の樹種の選定には、東横フラワー緑道との緑の連続性に配慮する ・郷土種や、鳥や蝶のための誘鳥木や食草を選定する 	<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。 ・ペDESTリアンデッキや壁面、低層部屋上について、居住者や来街者が目で見え、緑量を感じられる効果的な緑化に努めてください。 ・建物周囲の公開空地等の緑化については、（仮称）横浜駅西口駅ビル計画の緑化計画と調和のとれた計画となるよう配慮してください。 ・緑化に際しては、北側からの生物の飛来を考慮し、計画地外の既存緑地と低層棟やペDESTリアンデッキの緑地とが連結するよう努めてください。
<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】</p> <p>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 ・高断熱な開口部の採用等による熱負荷の低減 ・大温度差送水による搬送動力の低減 ・高効率熱源システムや高効率照明器具等の採用 ・BEMS ・ HEMS の採用 ・見える化による環境啓発 <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"> ・太陽光発電等による再生可能エネルギーの利用 ・外気冷房等による空調負荷の低減 	<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。 ・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。
<p>(7) 【グリーン購入、グリーン電力の導入】</p> <p>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も検討 	なし
<p>(8) 【運輸部門における二酸化炭素の排出抑制】</p> <p>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>【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を設置 <p>【公共交通機関等の利用促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地周辺の歩道部と一体になった空地の整備 →周辺の鉄道駅との歩行者ネットワークの向上を図る ・従業員は原則として公共交通機関による通勤とする <p>【カーシェアリングの導入】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅施設において、カーシェアリングの導入を検討 	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】</p> <p>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】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー機器の導入 ・フロン類を使用しない高性能断熱材の採用を検討 ・HEMS ・ BEMSの採用 <p>【長寿命化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の耐久性の向上 ・高強度コンクリートの採用 ・制震構造等の採用 ・スケルトン・インフィルの採用 	<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。 ・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】</p> <p>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"> ・低層部に緑化による建物温度上昇の軽減 ・様々な省エネルギー対策による建物からの排熱抑制 <p>【舗装等その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保水性舗装等の導入 ・緑陰を与える高木の配植 ・貯留雨水を活用した打ち水 ・ミスト冷却装置の設置等を検討 <p>【風の道の確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物配置や形状の工夫、道路幅の拡幅と適切な緑地配置により、風の道を確保 	<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工夫してください。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。

<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>【街の個性や街並みの特徴を把握】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「横浜市景観ビジョン」 →横浜周辺地区の景観形成の方向性を踏まえ、活気のある、商業的賑わいと調和した景観形成 <p>【建物の形態】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画地中央部に低層棟として複合施設、その上部に高層棟として、下層に宿泊施設、中・上部を住宅施設として整備 ・高層棟の東側を低層棟よりセットバック →ペDESTリアンデッキでの圧迫感の低減を図る <p>【色彩や材質】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区地区計画」と調和した計画とする 	<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を図ってください。
<p>(12) 【地下空間における浸水対策】</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"> ・「地下空間における浸水対策ガイドライン」 →フロアレベルでT.P. +2.3m以上を確保 →防潮板の設置等による浸水対策を検討 	なし
<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>【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の確保 ・電気自動車の充電設備の設置を検討 <p>【交通集中の回避】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・複合施設、宿泊施設の従業員は原則、公共交通機関による通勤 ・横浜駅西口の交通集中を分散化 →タクシー乗降場の整備 <p>【歩行者の安全および利便性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・車両出入口付近の安全性の確保 →歩行者空間を充実させることによる車両の視認性への配慮 ・「ユニバーサルデザイン」への配慮 →歩車分離 →段差の少ないバリアフリー通路 →効率的に情報を提供するサイン計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・工事中、供用時ともに、計画地に隣接する（仮称）横浜駅西口ビル計画による環境影響も考慮し、周辺の交通渋滞について、配慮するよう努めてください。
<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"> ・高層棟を低層部よりセットバックさせ、基壇部を設置 ・高層棟にはバルコニーを設置 →下降流や風速増加領域の低減を図る ・防風植栽樹種を選定し、建物周囲に配置 ・風の道の確保 →建物配置や形状の工夫、道路幅の拡幅 <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>【電波対策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・問合せ窓口を明確にし、適切に対応 	<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、更なる風環境への影響の低減に努めてください。 ・風害対策の検討にあたっては、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、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。
<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】</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"> ・横浜駅から繋がるペDESTリアンデッキを設ける →歩行者ネットワークの充実に寄与する計画とする 	なし

<p>(16) 【廃棄物の発生抑制、再使用及び再生利用、雨水の有効利用】 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】 ・「第6次横浜市産業廃棄物処理指導計画」の取組を推進</p> <p>【再使用及び再利用】 ・工事中→木材代替型枠やリサイクル材の積極的な活用 ・供用時→雨水・中水を設備の冷却水として利用する、植栽灌水やトイレ洗浄水等へ利用することなどを検討</p> <p>【アスベスト対策】 ・既存建築物の解体にあたっては、アスベストの有無を確認し、存在した場合、適正な処理・処分を行う</p>	<p>なし</p>
<p>(17) その他</p>	<p>—</p>	<p>【防災への取り組み】</p>	<p>・計画建築物の設計に際しては、最新の知見を活かし、長周期地震動を考慮した設計を行ってください。</p>

環境情報提供書の概要 【7月21日現在 総数0件】

<p>なし</p>
