

(仮称)横浜駅きた西口鶴屋地区 第一種市街地再開発事業 計画段階配慮書のあらまし

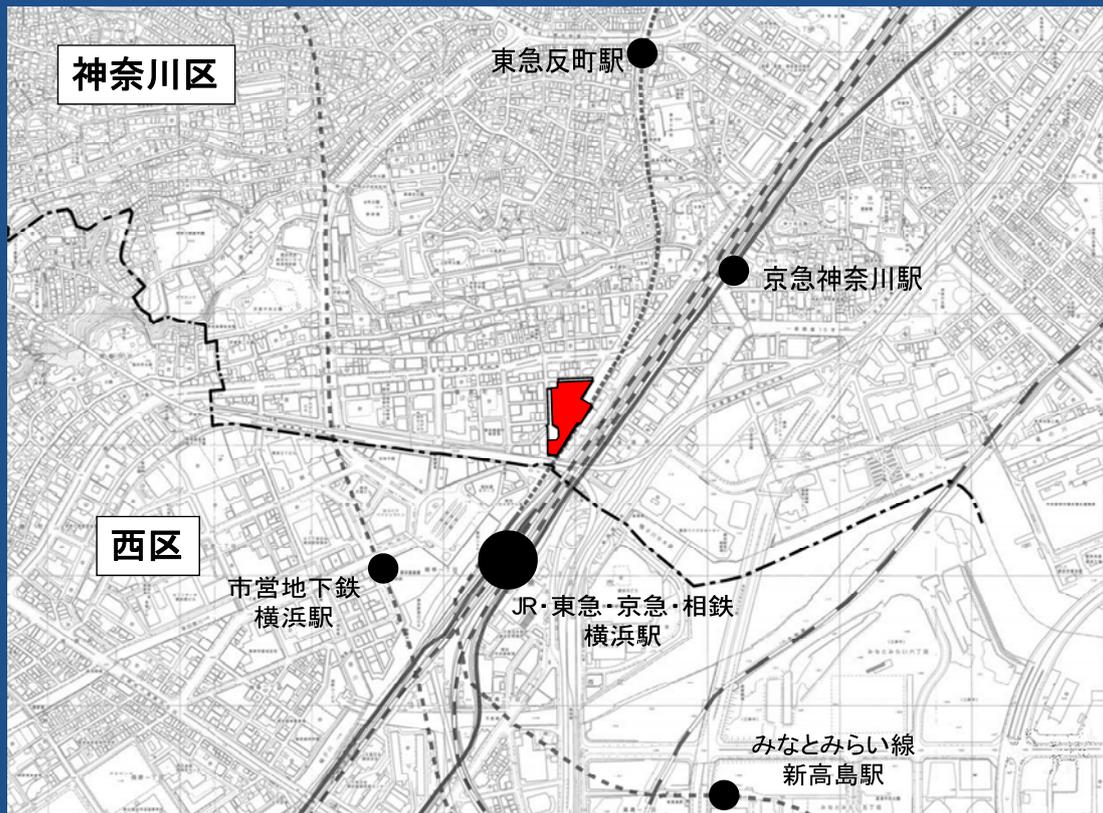
横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発準備組合

本日の説明内容

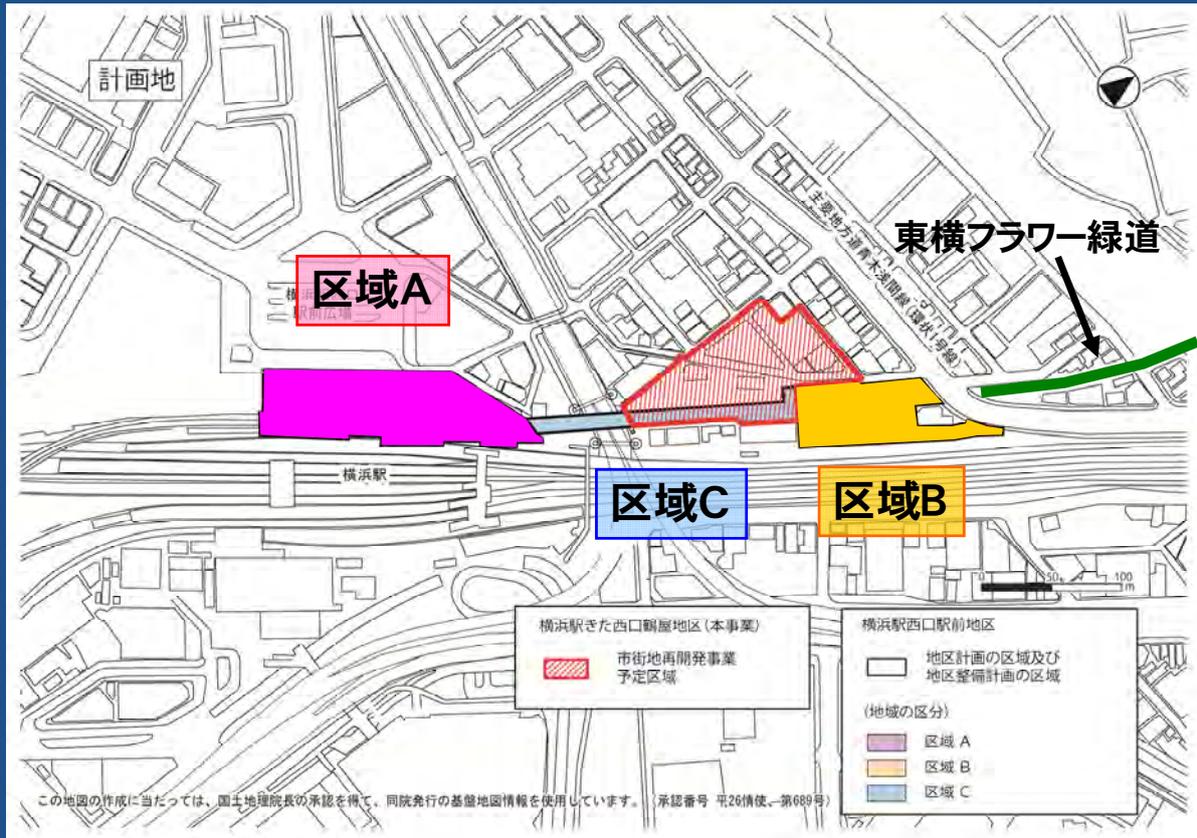
1. 事業計画の概要
2. 地域の概況及び地域特性
3. 配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

事業計画の概要

計画地の位置



「(仮称)横浜駅西口駅ビル計画」との位置関係



事業の概要

計画段階 事業者の氏名 及び住所	横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発準備組合 理事長 中山久招 神奈川県横浜市西区南幸二丁目1番22号
事業の名称	(仮称)横浜駅きた西口鶴屋地区 第一種市街地再開発事業
事業の種類、 規模	高層建築物の建設(第1分類事業) 建築物の高さ：約180m 延べ面積：約80,000m ²
計画地	横浜市神奈川区鶴屋町一丁目の一部

事業の目的



- ・高度かつ、立体的な土地利用により、横浜駅周辺地区の都市機能の更新を図る
- ・新たなまちづくりを進める先導的役割を担う開発事業する



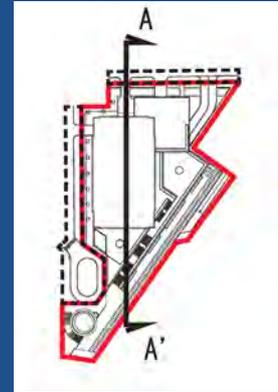
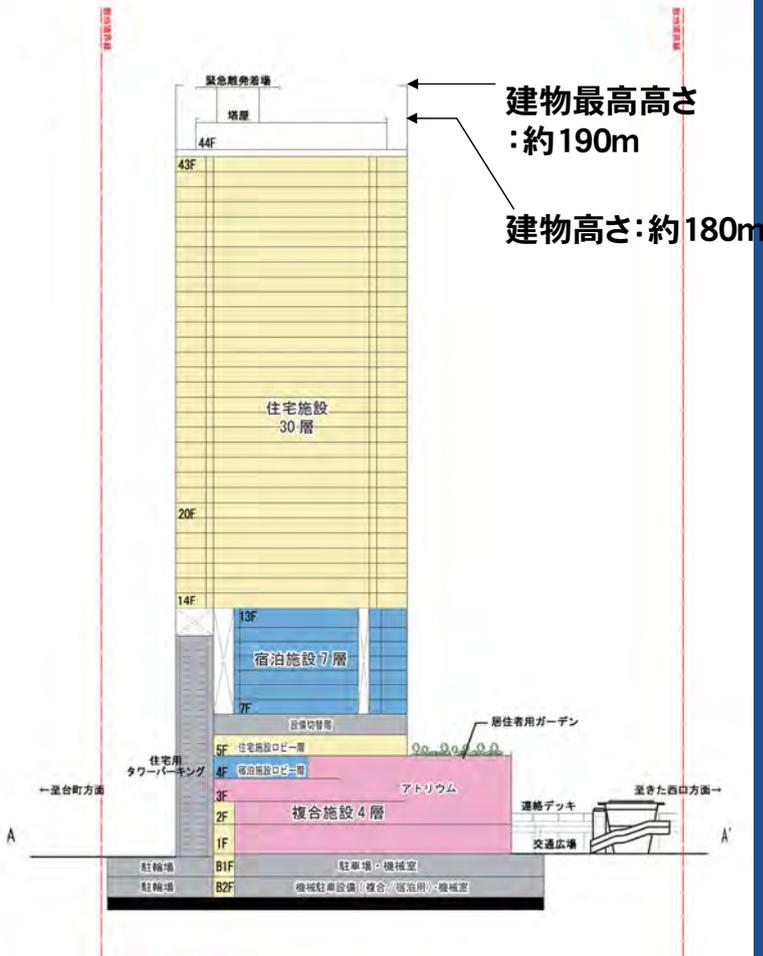
資料：エキサイトよこはま22 まちづくりガイドライン(横浜市、平成24年)

計画建築物配置図



	計画地
	関連事業区域
	計画建物
	歩行者デッキ(ペDESTリアンデッキ)
	緑地(地上部)
	緑地(人工基盤部)
	道路用地(整備後、横浜市に移管)

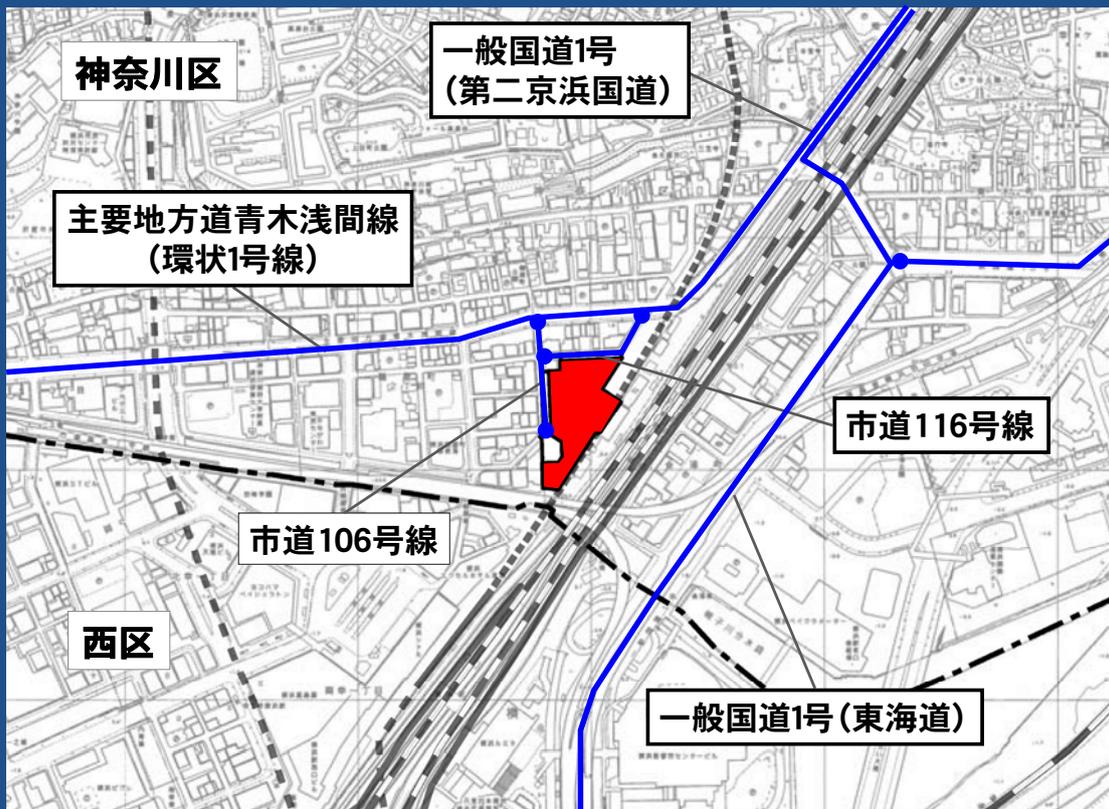
計画建築物 断面図



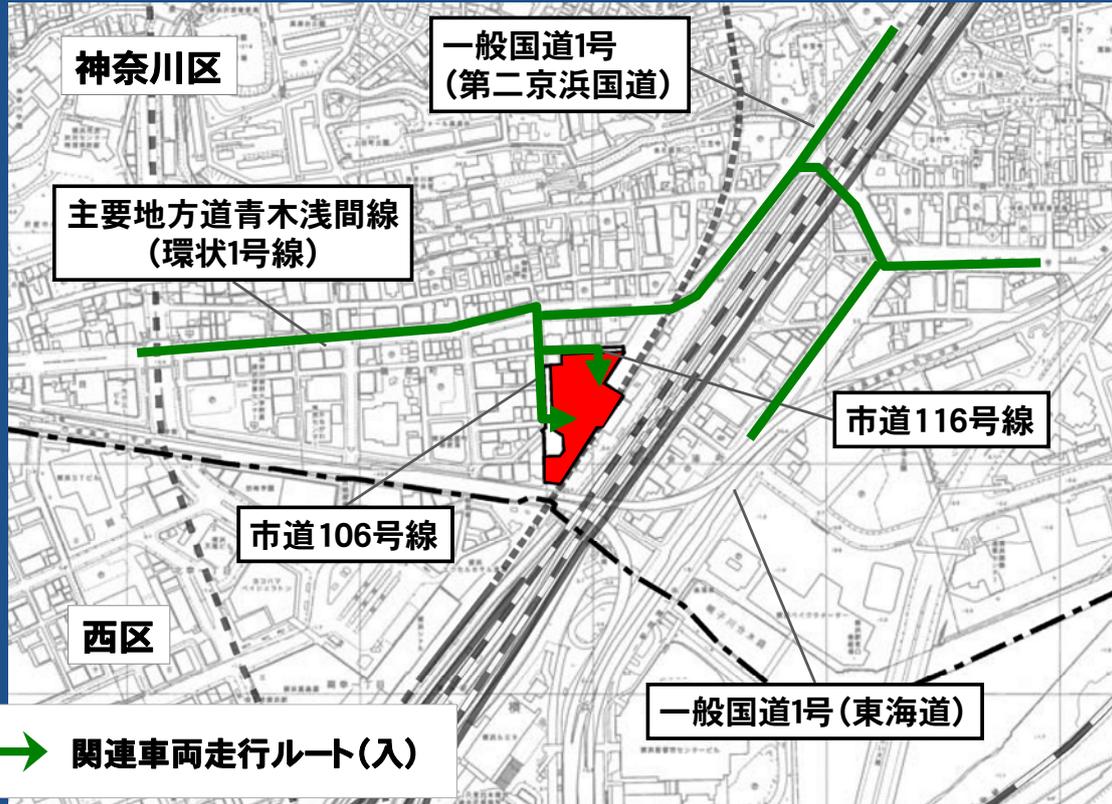
凡例

- 住宅施設
- 宿泊施設
- 複合施設
- 駐輪・駐車場

交通計画: 車両走行ルート

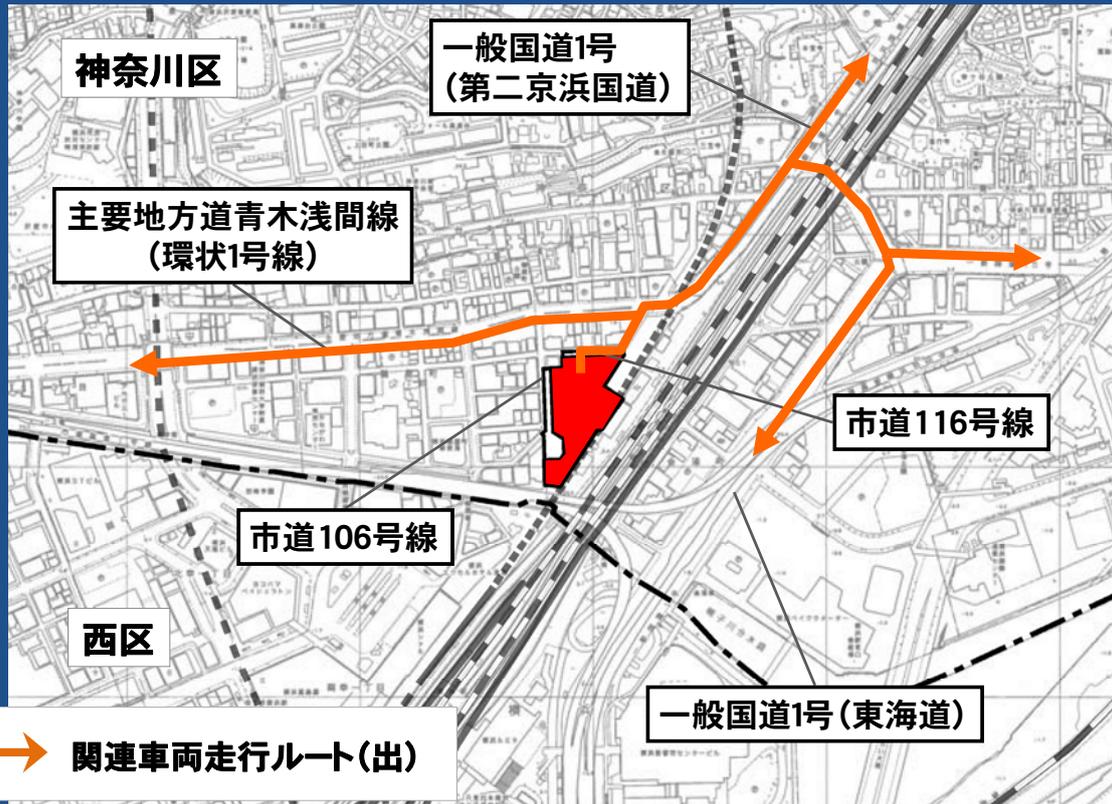


交通計画:車両走行ルート



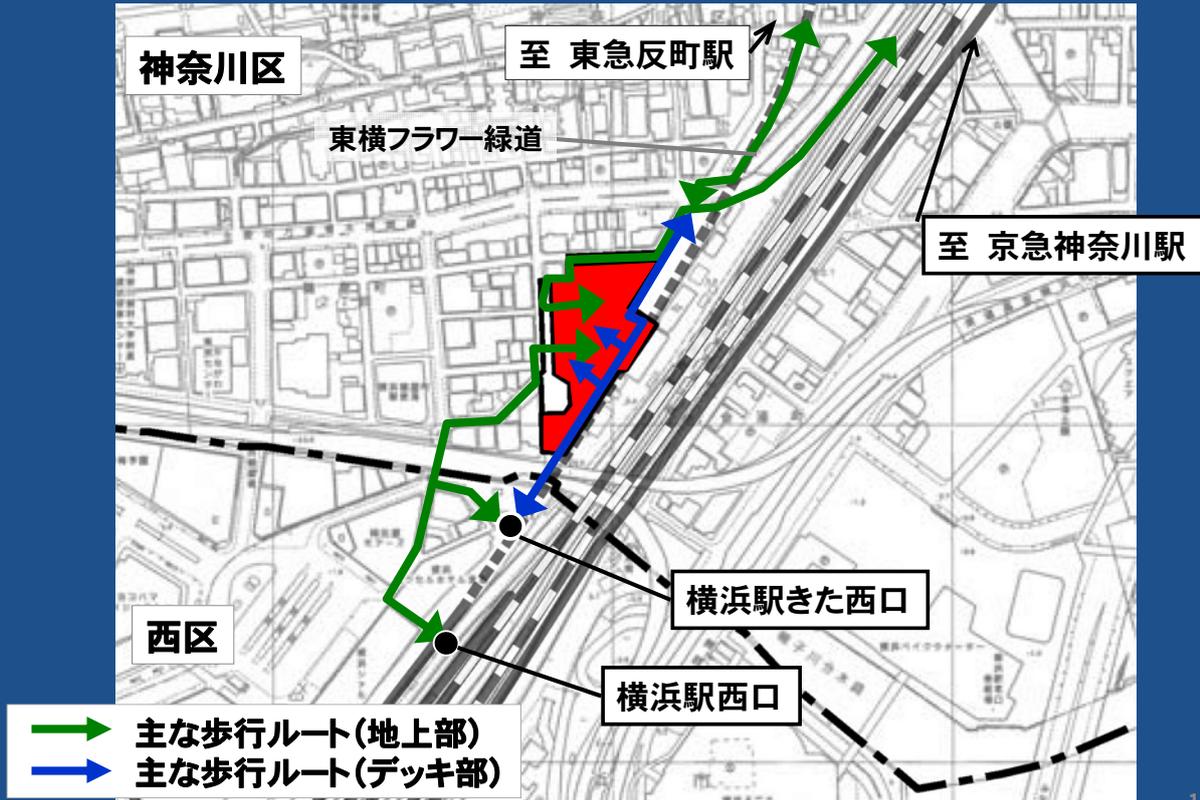
この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 平27建都計第9104号)

交通計画:車両走行ルート



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 平27建都計第9104号)

交通計画:歩行者ルート



12

この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 平27建都計第9104号)

事業スケジュール案

平成27年度～平成29年度

基本設計、実施設計、関係行政協議
組合設立、権利変換計画の認可

平成30年度～平成33年度

建設工事

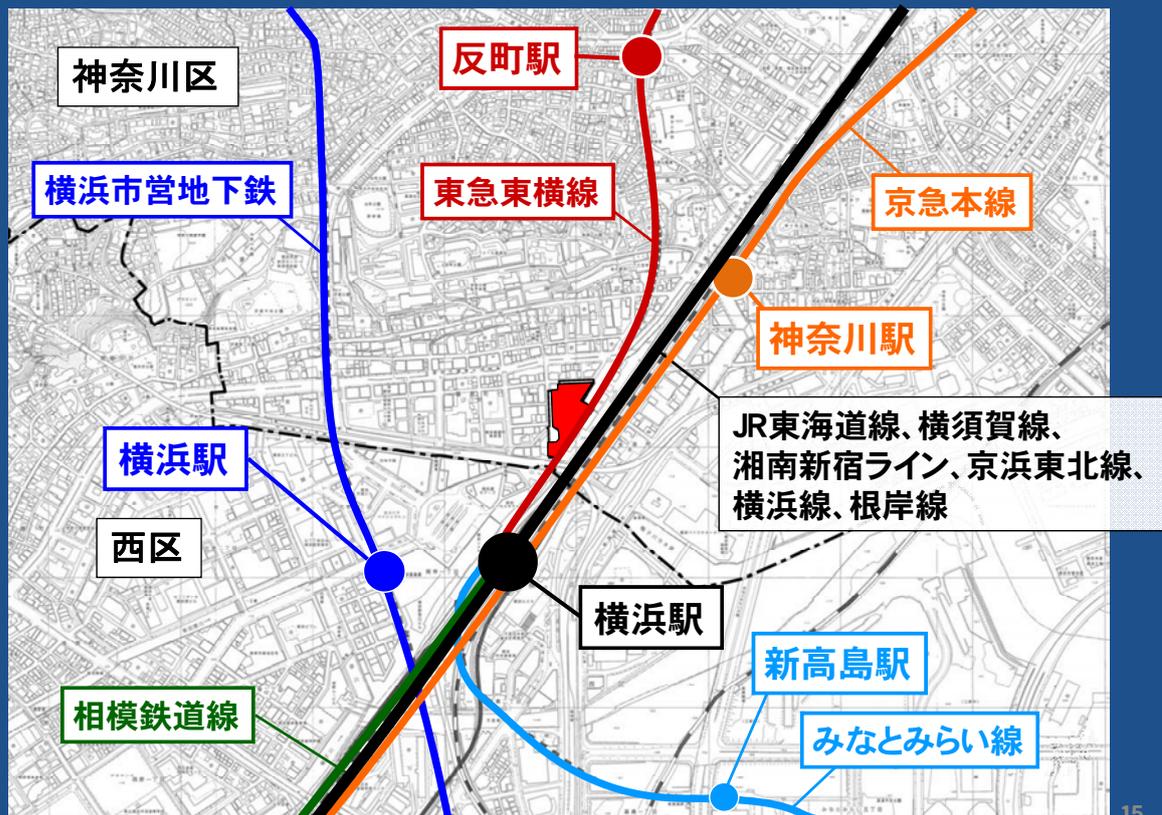
平成34年春

供用開始

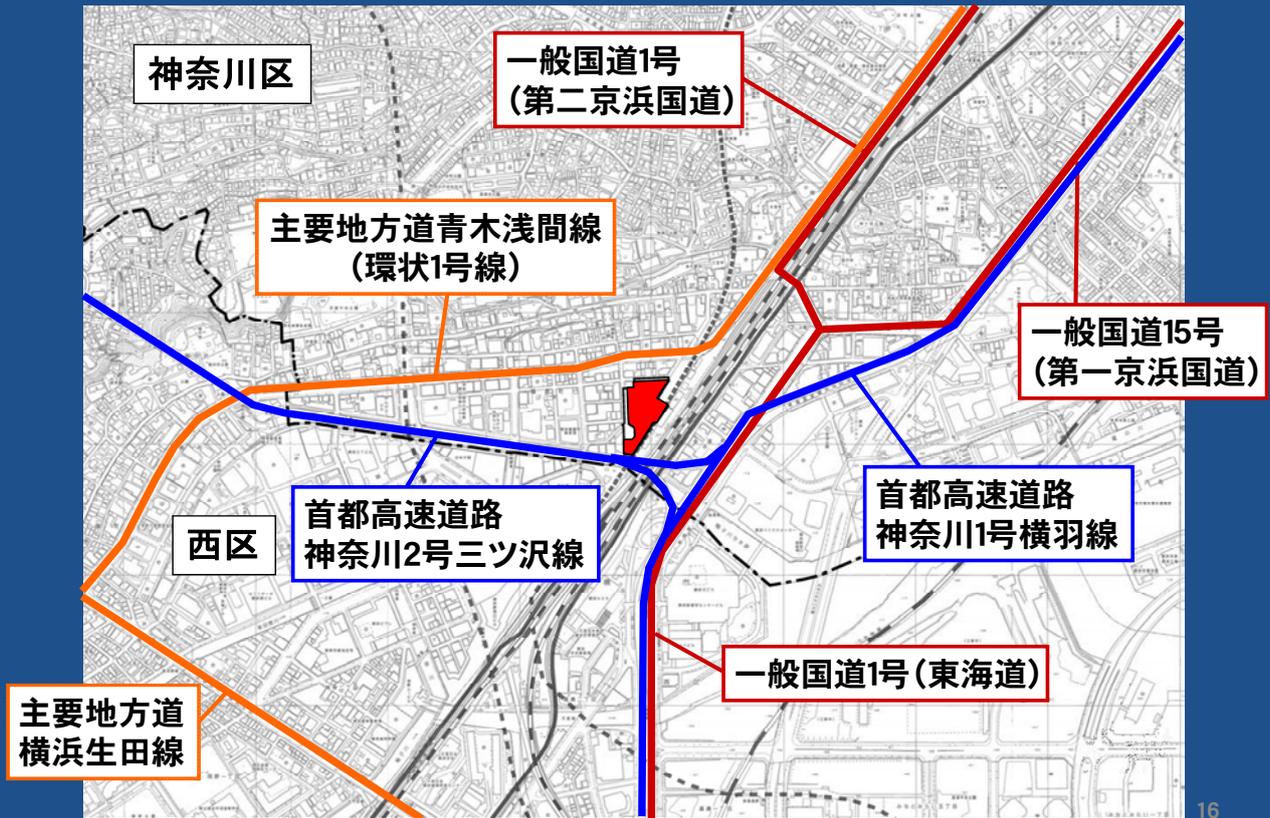
13

地域の概況及び地域特性

鉄道の状況

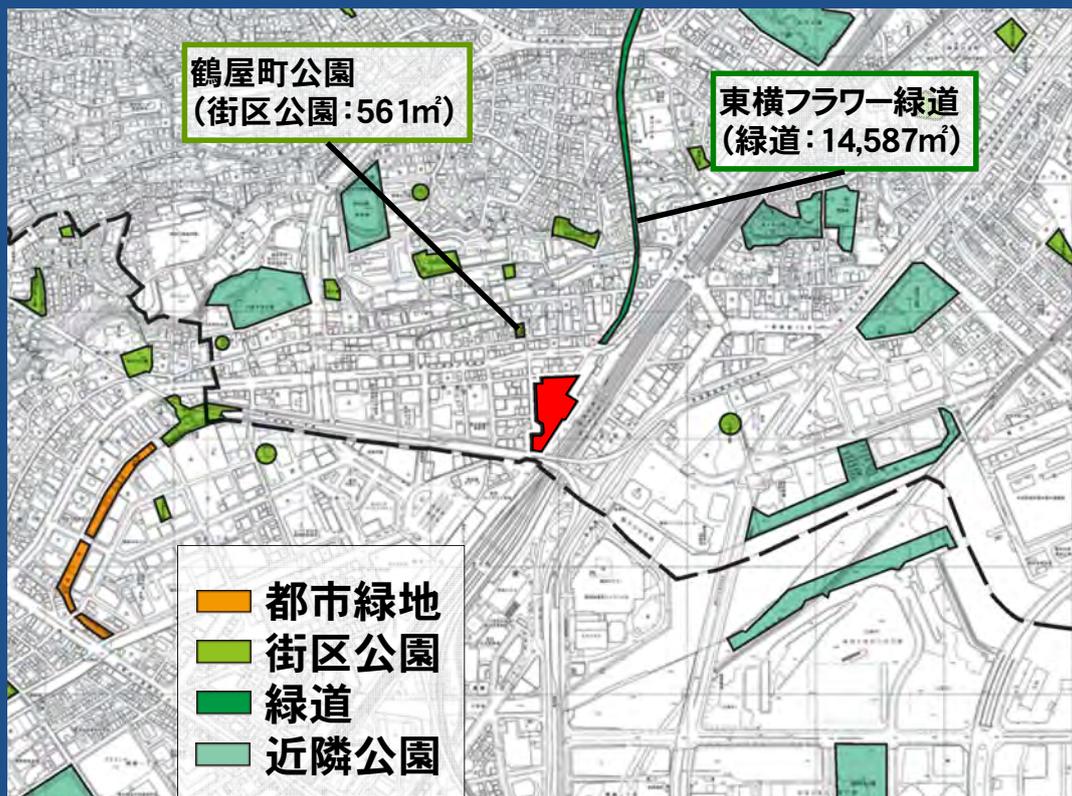


主要道路網の状況



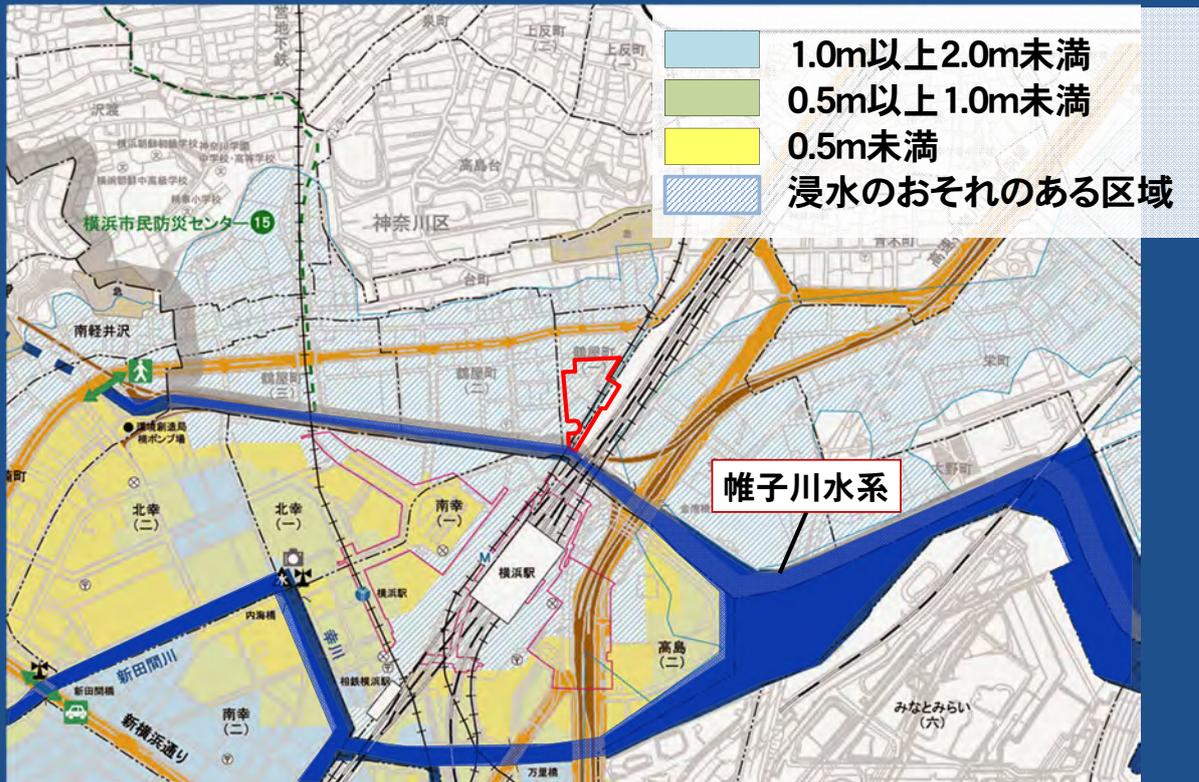
この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 平27建都計第9104号)

公園・緑地の状況



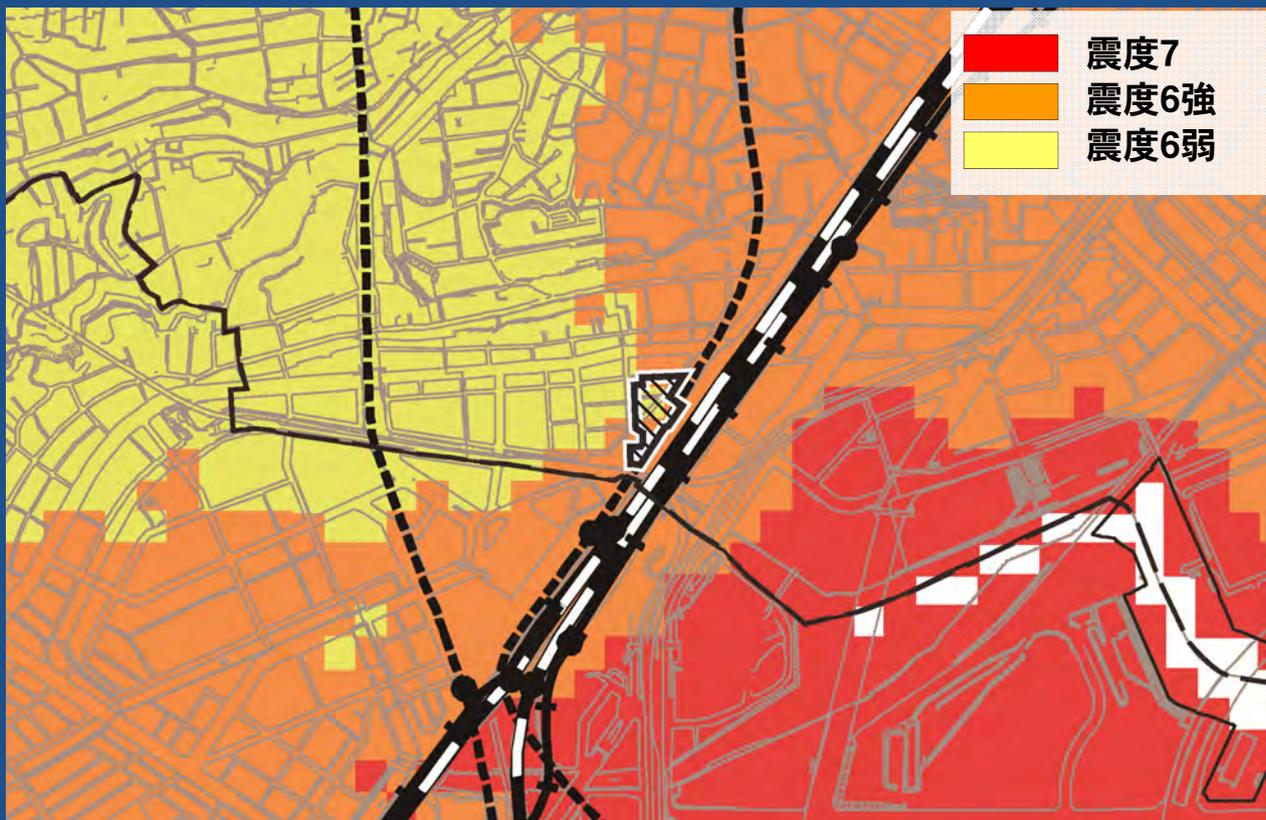
この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 平27建都計第9104号)

浸水の恐れのある区域の状況



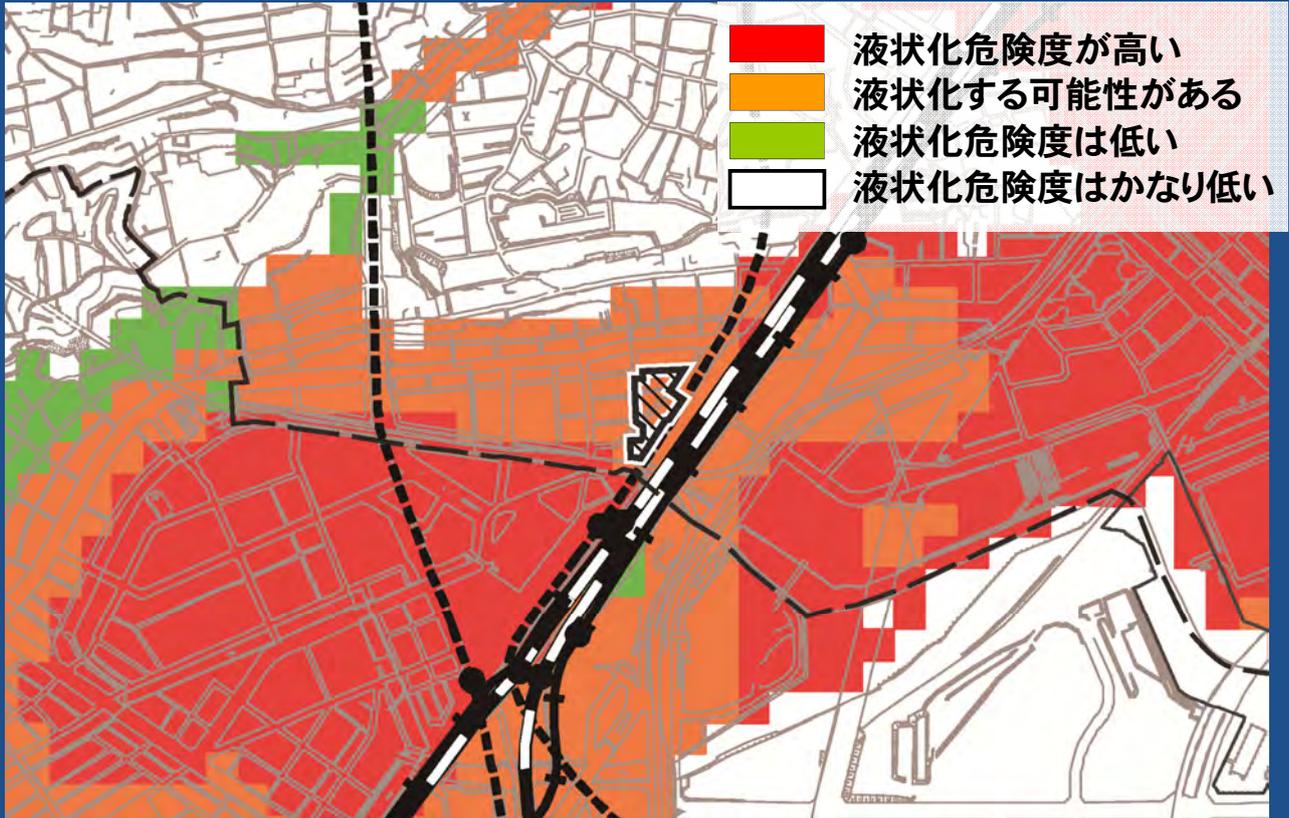
資料:西区洪水ハザードマップ(横浜市、平成19年6月)

地震マップ(元禄型関東地震)の状況



資料:横浜市地震被害想定調査報告書(横浜市、平成24年10月)

液状化のおそれのある地域の状況



資料：横浜市地震被害想定調査報告書（横浜市、平成24年10月）

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)-1 計画地の選定や施設配置等の検討に当たり、周辺環境への影響を少なくする	○
(1)-2 生物の生息生育環境の保全や、景観機能等を考慮し、地域の分断や改変を避ける	
(1)-3 温室効果ガスの排出削減を計画段階から検討する	
(2) 環境資源等の現況把握	○
(3) 安全な工事計画の検討、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等の遵守	○

22

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) 建物や敷地の緑化による生物の生息生育環境の確保	○
(6) エネルギー使用の合理化、未利用エネルギーの積極的な活用	○
(7) 建設資材や設備等のグリーン購入や、グリーン電力の導入検討	○
(8) 運輸部門における二酸化炭素の排出抑制	○
(9) ライフサイクルを通じた温室効果ガスの低減	○
(10) ヒートアイランド現象の抑制に努める	○
(11) 景観として、周辺建物との連続性や後背地との調和を図る	○
(12) 大雨等による浸水を可能な限り生じさせない構造や、避難設備の採用	○
(13) 駐車場整備による交通集中の回避、歩行者の安全・利便性への配慮	○
(14) 風害、光害等の影響の低減	○
(15) 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	○
(16) 廃棄物等の発生抑制、再使用及び再生利用等	○

23

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)-1

計画地の選定や施設配置等の検討に当たり、 周辺環境への影響を少なくする

- 計画建物を高層化させて土地の有効利用を図り、低層部に複合施設、中層部に宿泊施設を配置した段階的な建物構成を形成
- 横浜駅から繋がる街のにぎわいを継承させる

ほか

24

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)-2

生物の生息生育環境の保全や、景観機能等を考慮し地域の分断、改変を避ける

- 「横浜みどりアップ計画」等、地域計画を踏まえた緑化を計画する
- ペDESTリアンデッキを始めとする敷地内の緑化にあたり、質の高い緑を可能な限り創出する

ほか

25

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）-3

温室効果ガスの排出削減を 計画段階から検討する

- 太陽光発電等による再生可能エネルギーの利
用の検討
- 高性能な省エネルギー機器の導入
- 外構部や建築物の低層部屋上や壁面の緑化

ほか

26

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

- 計画段階配慮書の作成を通じ、地域の概況につ
いて情報を収集し、現況の把握に努めた

27

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）

安全な工事計画の検討、市民への情報提供

- 騒音、振動等に配慮した工法の検討を行う
- 標識の設置や、近隣住民等への説明など、情報の提供に努める

ほか

28

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等の遵守

- 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
- CASBEE横浜におけるAランク以上を目指し、建築物の長寿命化、外構部や建物の低層部の屋上緑化、高性能な省エネルギー機器の導入などを取り入れた計画とする

ほか

29

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）

建物や敷地の緑化による生物の生息生育環境の確保

- 敷地内の緑化に関して、法令等の基準以上の緑化面積を確保する
- 接道部は、緑を充実させ、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
- 樹種の選定にあたっては、東横フラワー緑道との緑の連続性に配慮しながら、郷土種、誘鳥木、食草などを選定する ほか

30

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）

エネルギー使用の合理化、未利用エネルギーの積極的な活用

- 太陽光発電等による再生可能エネルギーの利用
- 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
- 高効率熱源システム等によるエネルギーの効率化 ほか

31

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）

建設資材や設備等のグリーン購入や、グリーン電力の導入検討

- 建設資材や設備等の確保に際し、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

ほか

32

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）

運輸部門における二酸化炭素の排出抑制

- 鉄道駅との歩行者ネットワークの向上を図る
- 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
- 住宅施設においては、カーシェアリングの導入を検討する

ほか

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（9）

ライフサイクルを通じた温室効果ガスの低減

- 建物の耐久性の向上や長寿命化、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※などを検討する
- 省エネルギー機器の導入や、高性能断熱材の採用などを検討する

ほか

※スケルトン・インフィル…建物の骨組みや構造体（スケルトン）と、内部の設備や内装（インフィル）を分けて設計する考え方、建築方法

34

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）

ヒートアイランド現象の抑制に努める

- 地上部や低層部の屋上に緑化を施し、建物温度上昇の軽減を行う
- 省エネルギー対策による建物からの排熱抑制に努める
- 環境配慮型舗装である保水性舗装等の導入や緑陰の確保などの検討を行う

ほか

35

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）

景観として、周辺建物との連続性や後背地との調和を図る

- 高層棟の東側をセットバックし、主な歩行者動線となるペDESTリアンデッキ上での圧迫感の低減を図る
- 建物の色彩や材質においても、隣接する「横浜駅西口駅ビル計画」との調和を図る

ほか

36

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）

大雨等による浸水を可能な限り生じさせない構造や、避難設備の採用

- 計画地盤面高さを1階フロアレベルでT.P.+2.3m以上を確保する
- 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
- ペDESTリアンデッキを津波、高潮時の避難経路として機能させる

37

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)

駐車場整備による交通集中の回避、歩行者の安全・利便性への配慮

- 駐車場に電気自動車の充電設備などの設置を検討する
- 横浜駅西口の交通集中を分散化させることを目的とした、タクシー乗降場の整備
- 車両出入口付近に出庫灯の設置

ほか

38

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)

風害、光害等の影響の低減

- 海風による風害対策として、高層棟を低層部よりセットバックさせた基壇部を設置することで、下降流や風速増加領域の低減を図る
- 建物周囲に防風効果のある植栽樹種を選定していく
- 住環境に悪影響を及ぼさない照明計画の検討

ほか

39

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）

地域親しまれた施設の移転、文化財の消滅、地域の分断の回避

- ペDESTリアンデッキの整備による横浜駅周辺地区における歩行者ネットワークの充実に寄与する

40

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）

廃棄物等の発生抑制、再使用及び再生利用等

- 工事中は、木材代替型枠やリサイクル材等の積極的な活用を検討する
- 供用時においては、雨水・中水を設備の冷却水等として利用する設備システムなどを検討する
- 既存建物のアスベストの存在有無を確認し、確認された場合には適正に処理・処分する

ほか

41

ご清聴ありがとうございました