

配 慮 市 長 意 見 書

(仮称) 中山駅南口地区第一種市街地再開発事業に係る計画段階配慮書(以下「配慮書」といいます。)に関する横浜市環境影響評価条例第 11 条第 1 項に規定する環境の保全の見地からの意見は、次のとおりです。

横浜市長 林 文 子

第 1 事業計画の概要

1 計画段階事業者の名称等

名 称：中山駅南口地区市街地再開発準備組合

代表者：理事長 三好 吉清

所在地：神奈川県横浜市緑区寺山町 89 番地

2 事業の名称及び種類

名 称：(仮称) 中山駅南口地区第一種市街地再開発事業(以下「本事業」といいます。)

種 類：高層建築物の建設(横浜市環境影響評価条例に規定する第 2 分類事業)

3 事業を実施しようとする区域(以下「計画区域」といいます。)

緑区台村町の一部、寺山町の一部

4 事業の目的

計画区域を含む中山駅南口地区の駅前には古くから商店街が形成され、その外周部には区役所、警察署、消防署等の行政機関や住宅地が立地しています。「横浜市都市計画マスタープラン」(横浜市、平成 25 年 3 月)において、中山駅周辺を「駅勢圏が大きい郊外部の生活拠点」に位置づけているほか、「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」(横浜市緑区役所・都市整備局、平成 26 年 12 月)において、地域の拠点として人々が集い、豊かな暮らしを支えるにぎわいがある「まちの要」となることを駅周辺のまちづくり方針として掲げています。

中山駅南口地区は駅前広場とそこにつながる周辺の道路が脆弱で満足な歩行者空間がなく、歩行者、一般車両、バス・タクシー等が錯綜しており、交通基盤の整備が大きな課題となっています。また、低利用の土地や老朽化した建物も多く、駅直近の立地を活かした土地の高度利用が求められています。

本事業は計画区域において、市街地再開発事業により駅前広場や道路を整備し、安全で利便性の高い交通基盤を実現するとともに、地域を支える生活利便施設やサービス施設、都市型住宅や子育て支援施設等を複合的に整備するものです。さらに、駅前に地域の交流、憩いの場としての広場（歩行者広場）、バリアフリーの歩行者ネットワーク、緑区の玄関口にふさわしい緑と潤い溢れるオープンスペース（駅前広場）等を整備し、地域の生活拠点・交通結節点機能の向上を図る計画としています。

5 事業の内容

本事業は、市街地再開発事業施行区域内に高層棟を含む建築物、連絡デッキ、歩行者広場、駅前広場及び道路を整備する事業です。その概要は下表のとおりです。

表 事業の概要

地区計画	中山駅南口地区地区計画（予定）						
指定用途地域	商業地域、近隣商業地域（防火地域、準防火地域）						
計画用途地域	商業地域（防火地域）						
指定容積率 ／建ぺい率	300%（近隣商業地域）・400%（商業地域）／80%						
計画容積率 ／建ぺい率	400%／80%						
主要用途	A-1 敷地	A-2 敷地	B 敷地	連絡デッキ	歩行者広場	駅前広場	道路用地
	商業施設	商業施設	商業施設 住宅施設	歩行者用 通路	広場	幹線道路	幹線道路 区画道路
市街地再開発事業 施行区域の面積※	約 27,800 m ²						
敷地面積	約 15,200 m ²				約 450 m ²	約 5,200 m ²	約 7,300 m ²
	約 3,700 m ²	約 800 m ²	約 10,700 m ²				
建築面積	約 10,880 m ²			—	—	—	—
	約 2,850 m ²	約 380 m ²	約 7,650 m ²		—	—	—
延べ面積	約 70,800 m ²			—	—	—	—
	約 14,500 m ²	約 1,000 m ²	約 55,300 m ²		—	—	—
容積対象床面積	約 55,700 m ²			—	—	—	—
	約 11,600 m ²	約 1,000 m ²	約 43,100 m ²		—	—	—
建築物の最高高さ	約 30m	約 20m	約 108m		—	—	—
建築物の高さ	約 25m	約 16m	約 99m		—	—	—
階数	地下 2 階 地上 5 階 塔屋 1 階	地上 3 階 塔屋 1 階	地下 1 階 地上 29 階 塔屋 1 階		—	—	—
住戸数	—	—	約 420 戸		—	—	—
駐車台数	約 385 台			—	—	—	—
	約 75 台	—	約 310 台		—	—	—
工事予定期間	平成 33 年～平成 36 年						
供用予定時期	平成 36 年						

※市街地再開発事業施行区域の面積は、敷地面積の合計とは一致しません。
（連絡デッキの面積を駅前広場の面積にも含めているため）

市街地再開発事業等により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、鉄道駅の周辺地区として地域の拠点にふさわしい良好な複合市街地を形成し、維持するために地区計画を策定することが予定されています。

また、用途地域、防火地域・準防火地域及び容積率は、中山駅南口地区市街地再開発事業等の都市計画により変更される予定です。

第2 地域特性

緑区は一級河川である鶴見川及び恩田川の流域に広がる低地に位置しており、計画区域及びその周辺は平坦な地形となっています。また、計画区域の北約150mには鶴見川水系の恩田川が西から東に向かって流れており、計画区域の東約1kmで鶴見川に合流しています。このような立地特性から計画区域は、国土交通省及び神奈川県が指定・公表した「洪水浸水想定区域（計画規模）」及び「洪水浸水想定区域（想定最大規模）」に該当しており、3.0m未満の浸水が想定されています。

緑区は、都市計画区域25.5km²のうち、市街化区域が15.0km²、市街化調整区域が10.5km²であり、用途地域は住居系が13.6km²、商業系が0.6km²、工業系が0.8km²です。そのうち、計画区域の用途地域は、近隣商業地域及び商業地域に指定されており、周辺は主に住居系の用途地域に指定されています。

周辺の主要道路としては、計画区域の東側に県道110号（中山停車場線）及び県道109号（青砥上星川線）があり、周辺地域におけるバス路線は、横浜市営バス、相鉄バス、神奈川中央交通及び東急バスが運行しています。また、計画区域の最寄り駅は、JR横浜線及び横浜市営地下鉄線の中山駅です。JR横浜線及び横浜市営地下鉄線の利用者数は、平成24年度から増加傾向が見られます。

第3 意見

事業の実施や環境影響評価手続の実施に当たっては、事業の内容及び地域特性を考慮し、以下に示す事項に十分留意した上で、必要に応じ、配慮の内容や事業計画の見直しを行ってください。

1 全般的事項

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。

- (4) 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、緑化計画の策定に当たっては、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。

2 配慮指針に掲げられている配慮事項

【配慮指針 別記 事業別の配慮事項「8 高層建築物の建設」】

- (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【配慮事項(1)】
新たに整備する住戸数や建築物の高さについては、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。
- (2) 計画段階からの安全な工法等の検討、市民への情報提供【配慮事項(3)】
ア 事業特性を踏まえて、工事計画を検討するに当たっては、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。
イ 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。
- (3) 環境形成に関する法令等の遵守【配慮事項(4)】
環境負荷低減技術を積極的に導入する等により、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。
- (4) 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【配慮事項(5)】
ア 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。
イ 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。
ウ 施設利用者や来街者が目で見えて楽しみ、緑量を感じられる効果的な緑化に努めてください。
- (5) エネルギー使用の合理化、再生可能エネルギー等の活用【配慮事項(6)】
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、導入後も定期的に見直すなどの配慮を行ってください。

(6) 運輸部門における二酸化炭素の排出抑制【配慮事項(8)】

ア 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。

イ 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。

(7) ライフサイクルを通じた温室効果ガスの低減、長寿命化【配慮事項(9)】

ア 低燃費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。

イ 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。

ウ 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。

(8) ヒートアイランド現象の抑制【配慮事項(10)】

ア 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。

イ 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、排熱口の位置についても周辺環境へ配慮してください。

ウ 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。

(9) 周辺建物との連続性、後背地との調和【配慮事項(11)】

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。

(10) 地下空間における浸水対策、避難設備の採用【配慮事項(12)】

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。

(11) 交通集中の回避、歩行者の安全・利便性への配慮【配慮事項(13)】

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 歩行者広場周辺におけるキスアンドライド（自家用車で駅まで送迎すること）等による路上駐車への対策を検討してください。

オ 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。【(6)イ 再掲】

(12) 風害等への配慮【配慮事項(14)】

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 計画建物による周辺への日照阻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。

(13) 廃棄物等の発生抑制、再利用及び再生利用、雨水の有効利用【配慮事項(16)】

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。

3 事業特性及び地域特性を踏まえ追加した配慮事項

(1) 地震、液状化等に対する安全性の検討【配慮事項(17)】

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、内陸部でも地下水位が高い沖積地盤では液状化が発生した事例もあることから、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、その結果を基に適切な対策を検討してください。