

### 第3章 配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容





表 3-1(2) 配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

配慮事項	選定	配慮の内容
<p>基本的な配慮事項</p>	<p>○</p>	<p>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。</p> <p>横浜市では、「横浜みどりアップ計画 [2019-2023]」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る』等の目標を掲げています。また、「横浜市環境管理計画」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。</p> <p>これらを踏まえ、本事業では、以下の配慮を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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や生物多様性に配慮した樹種の選定等、緑を活用した潤いある空間の創出を図ります。</li> <li>・ 計画区域の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。</li> <li>・ 計画建築物低層部は、東側と西側に屋上緑化を設け、樹木の大きさや樹種をバランスよく配置する計画です。さらに北側の屋上庭園にも樹木植栽を行うことにより、居住者や施設利用者に潤いある空間を提供します。</li> </ul> <p>横浜市では、温暖化対策(緩和策・適応策)・エネルギー施策のさらなる強化を図るため、「横浜市地球温暖化対策実行計画」が定められており、持続可能なまちづくりの基本方針における対策・施策として、「建築物の省エネ化」や「省エネ設備・機器の導入」、「交通まちづくり」などがあげられています。</p> <p>これらを踏まえ、本事業では、以下の配慮を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築環境総合性能評価システム (CASBEE) において、Aランク以上の認証取得を目指します。</li> <li>・ 計画建築物高層部の共同住宅共有部や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。</li> <li>・ 上大岡駅周辺にふさわしい利便性と歩行者に安全で快適な歩行者空間を提供して駅周辺のシームレス化に寄与する計画です。</li> <li>・ 自転車駐車場は、「横浜市自転車駐車場の附置等に関する条例」及び「大規模小売店舗立地法」に基づく横浜市の基準を満たす必要台数以上を確保して利便性の向上による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。</li> </ul>

また、脱炭素化の実現に向けて、「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抑制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。

表 3-1(3) 配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

	配慮事項	選定	配慮の内容
基本的な配慮事項	(2) 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。	○	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、歩行者の状況など現況の把握を行いました。また、併せて、環境影響評価手続きが行われたC南地区の準備書等の内容について情報収集を行いました。
	(3) 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>工事計画の策定にあたっては、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、設計上の適切な対策や安全な工法、工程等を検討します。</p> <p>また、工事の実施にあたっては、以下の配慮を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事の実施にあたっては、仮囲いを設置します。また、車両出入口には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。</li> <li>・ 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、必要な対策を講じます。</li> <li>・ 横浜市営地下鉄については、横浜市交通局の担当部署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。</li> <li>・ 解体工事着工前の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、届出の上、事前に周知し、飛散防止を行うなどの適切な措置を講じます。また、アスベストの廃棄にあっても、法令、行政指導等に基づき適切に対応します。</li> </ul> <p>その他、「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」を参考に歩行者のバリアフリーの推進に努めます。</p> <p>また、市民への情報提供については、「横浜市中高層建築物等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」に基づき、標識の設置や、近隣住民への説明会等を実施する予定です。</p> <p>なお、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、必要に応じチラシ配布を行い近隣住民の方へお知らせします。</p>
	(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、指針等を遵守する。	○	<p>緑化及び環境関連の法令、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。</p> <p>建築物の長寿命化、地上部や計画建築物低層部の緑化、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み、建築環境総合性能評価システム(CASBEE)において、Aランク以上の認証取得を目指します。</p>

表 3-1(4) 配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

	配慮事項	選定	配慮の内容
<p>本事業に係る配慮事項</p>	<p>(5) 生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、雨水の浸透・貯留、ヒートアイランド現象の緩和、防災・減災、さらには人々が交流し活動する場など、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に努める。</p>	○	<p>現在、計画区域には保全の対象となるグリーンインフラはありません。</p> <p>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や生物多様性に配慮した樹種の選定等、緑を活用した潤いある空間の創出を図ります。</p> <p>計画区域内の南側に緑地を、計画建築物低層部の東側と西側に屋上緑化を設け、「緑の環境をつくり育てる条例」で定められている緑化面積以上の緑化面積を確保する計画です。さらに北側の屋上庭園にも樹木植栽を行うことにより、居住者や施設利用者に潤いある空間を提供します。</p> <p>また、可能な限り緑化面積を確保してヒートアイランド現象の緩和に貢献するほか、適切に維持管理を行う計画です。</p> <p>さらに、雨水の有効利用についても検討します。</p>
	<p>(6) 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>横浜市では、「横浜みどりアップ計画 [2019-2023]」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る』等の目標を掲げています。また、「横浜市環境管理計画」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。</p> <p>これらを踏まえ、本事業では、以下の配慮を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画区域内の緑化は、計画区域内の南側に緑地を、計画建築物低層部の東側と西側に屋上緑化を設け、「緑の環境をつくり育てる条例」で定められている緑化面積以上の緑化面積を確保する計画です。</li> <li>・ 樹種の選定にあたっては、耐陰性や耐風性のある計画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や、「環境エコアップマスタープラン」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。</li> <li>・ 生物多様性の観点から、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計画とし、生物多様性の創出に配慮します。</li> </ul>

表 3-1(5) 配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

配慮事項	選定	配慮の内容
<p>本事業に係る配慮事項</p>	<p>(7) 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>本事業では、計画建築物高層部の共同住宅共有部や低層部については、高性能な省エネルギー機器の導入を検討します。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自然採光の活用、高効率電気機器、LED 照明の採用</li> <li>・ 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</li> <li>・ 日射遮蔽効果のある庇による外壁負荷削減</li> <li>・ 太陽光発電設備の設置</li> </ul>
	<p>(8) 使用する電気は低炭素電気を選択するよう努めるとともに、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。</p>	<p>店舗が供給を受ける電力は、可能な限り低炭素電気の利用を図ります。</p> <p>また、建設資材や設備の確保については、グリーン購入を図ります。</p>
	<p>(9) 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>「都市再開発の方針」では、コンパクトな市街地の形成を図るために、鉄道駅周辺を中心に重点的な再開発を進めるといった基本方針が示されています。</p> <p>これを踏まえ、本事業では、以下の配慮を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場は、電気自動車の充電設備の設置について検討します。</li> <li>・ 鉄道やバス等の公共交通機関の利用促進を図るため、広場や空地など上大岡駅周辺にふさわしい利便性と歩行者に安全で快適な歩行者空間を提供する計画です。</li> <li>・ 計画区域の南東側にある鎌倉街道歩道上の地下鉄換気塔の移設により、歩行者空間を拡大して、歩道の環境向上を図る計画です。</li> </ul>

表 3-1(6) 配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

	配慮事項	選定	配慮の内容
本事業に係る配慮事項	(10)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抑制に努める。	○	<p>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み、建築環境総合性能評価システム（CASBEE）において、Aランク以上の認証取得を目指します。</p> <p>また、工事中は、低燃費型建設機械の採用や低燃費型車両の使用に努めるとともに、適切な施工管理の実施などの取組を行います。</p>
	(11)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>計画区域内の南側に緑地を、計画建築物低層部の東側と西側に屋上緑化を設け、「緑の環境をつくり育てる条例」で定められている緑化面積以上の緑化面積を確保する計画です。また、計画区域の西側の旧鎌倉街道沿いの空地に樹木を植栽します。</p> <p>可能な限り緑化面積を確保してヒートアイランド現象の緩和に貢献するほか、適切に維持管理を行う計画です。</p> <p>外構計画では、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、「横浜市ヒートアイランド対策取組方針」や「暑さをしのぐ環境づくりの手引き」を参考とし積極的なヒートアイランド対策の検討を行います。</p>
	(12)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>本事業では、「横浜市景観ビジョン」や「上大岡駅周辺地区街づくり協議指針」等の上位計画の建物配置や景観に関するルールを踏まえ、以下の配慮を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 近隣の環境整備を考慮したデザインで街並みとの調和を図ります。</li> <li>・ 計画建築物の外観は、特異な色は避け、街並みとの調和を図ります。</li> <li>・ 計画建築物の高層部をセットバックして圧迫感の低減を図ります。</li> </ul>
	(13)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>「内水ハザードマップ」（令和3年6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、計画区域及びその周辺は、「浸水のおそれのある区域」に該当していることから、本事業では、浸水対策として、主要な電気室等を2階以上に設置するとともに、非常用発電を整備する計画とします。</p> <p>さらに、「地下空間における浸水対策ガイドライン」等に則り、人が常時利用する場所が浸水しないよう、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、防水板の設置検討等の大雨に対する対策を行うほか、計画建築物4階の防災備蓄倉庫、広場や店舗内通路での一時滞在場所の提供を検討します。</p>

表 3-1(7) 配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

	配慮事項	選定	配慮の内容
本事業に係る配慮事項	(14) 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>駐車場は、計画区域内の南側に店舗用と共同住宅用のタワーパーキングを各1棟配置する計画であり、駐車台数は「横浜市駐車場条例」又は「横浜市建築基準条例」の附置義務に基づき、必要台数を確保する計画です。</p> <p>「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、横浜市経済局及び警察等と協議していきます。</p> <p>また、電気自動車の充電設備の設置について検討します。</p> <p>関連車両の出入口は、地域の幹線道路であり、計画区域内の東側を通る鎌倉街道の交通を阻害することがないように、計画区域の西側に接する一方通行路の旧鎌倉街道沿いに整備し、右折入庫右折出庫とする計画です。</p>
	(15) 風害、光害の影響を少なくする。	○	<p>風害対策として、計画区域周辺の既存高層建築物とは可能な限り離隔を取り、高層階のセットバックやコーナー部の面取りにより吹き降ろしの抑制を図ります。また、歩行者の往来や滞留が多い計画建築物の北東から北西にかけてはガラス屋根や庇を設けます。</p> <p>なお、これらの検討では、風洞実験を行い効果的な対策を講じます。</p> <p>本事業で取り組む光害対策は、「光害対策ガイドライン」（令和3年3月改訂版、環境省）等を踏まえ、計画区域周辺に悪影響を及ぼさない外構照明計画とします。</p> <p>なお、テレビ受信障害対策についても、計画建築物による電波障害が明らかになった場合には、受信状況に応じて受信アンテナの改善やCATVの加入等を含めた対策を行う等適切に対応します。</p> <p>また、工事中は、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。</p>
	(16) 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>本事業により、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、地域の分断はありません。</p> <p>計画建築物低層部では、上大岡駅とともに歴史を歩み地域の中心軸として親しまれ続けるパサージュ上大岡の店舗と既存大型店舗の再整備等により、賑わいと地域の魅力向上を図ります。</p>

表 3-1(8) 配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

	配慮事項	選定	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、再使用及び再生利用を図る。	○	<p>「第 7 次横浜市産業廃棄物処理指導計画（平成 28 年度-32 年度）」の取組を推進し、解体工事、建設工事中においては、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。</p> <p>建設発生土は、分析調査を行い、受け入れ先での基準を満たす適正処分を行います。また、可能な限り場内仮置き・埋め戻し利用を計画し、場外処分量の削減を図ります。</p> <p>構造計画、施工計画の工夫により掘削土を減らし、土砂搬出に伴う工事用車両の台数を極力減らす計画とします。また、周辺の交通交雑の状況を勘案して、可能な限り交通車両の走行時間や台数を調整する計画とします。</p> <p>また、供用後においては、入居テナント等に対して廃棄物の排出抑制の協力や分別排出の徹底を促します。</p>

「横浜市環境配慮指針」に掲げられた事項のほかに、事業特性及び地域特性を踏まえ追加した配慮事項及び配慮の内容は、表 3-1(9)に示すとおりです。

表 3-1(9) 配慮指針に追加し行った計画段階配慮の内容

	配慮事項	選定	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)地震やそれに起因する液状化等の災害に対して、安全性への影響を計画段階から検討する。	○	<p>「横浜市地震被害想定調査報告書」によると、計画区域は「液状化危険度は低い」とされています。</p> <p>計画建築物は、支持地盤までの直接基礎とする計画であり、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、巨大地震への対策を講じます。</p> <p>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等への一時滞在場所を提供するほか、水や食料、防災用品等を備蓄した防災備蓄倉庫を計画建築物4階に設置し、地域全体の災害対応力の強化に寄与します。</p> <p>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行い、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を行う予定です。</p>

