

(仮称)中山駅南口地区 第一種市街地再開発事業

計画段階配慮書のあらまし

平成29年11月

中山駅南口地区市街地再開発準備組合

1

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

2

1. 事業計画の概要

3

計画段階配慮書 p. 1-1

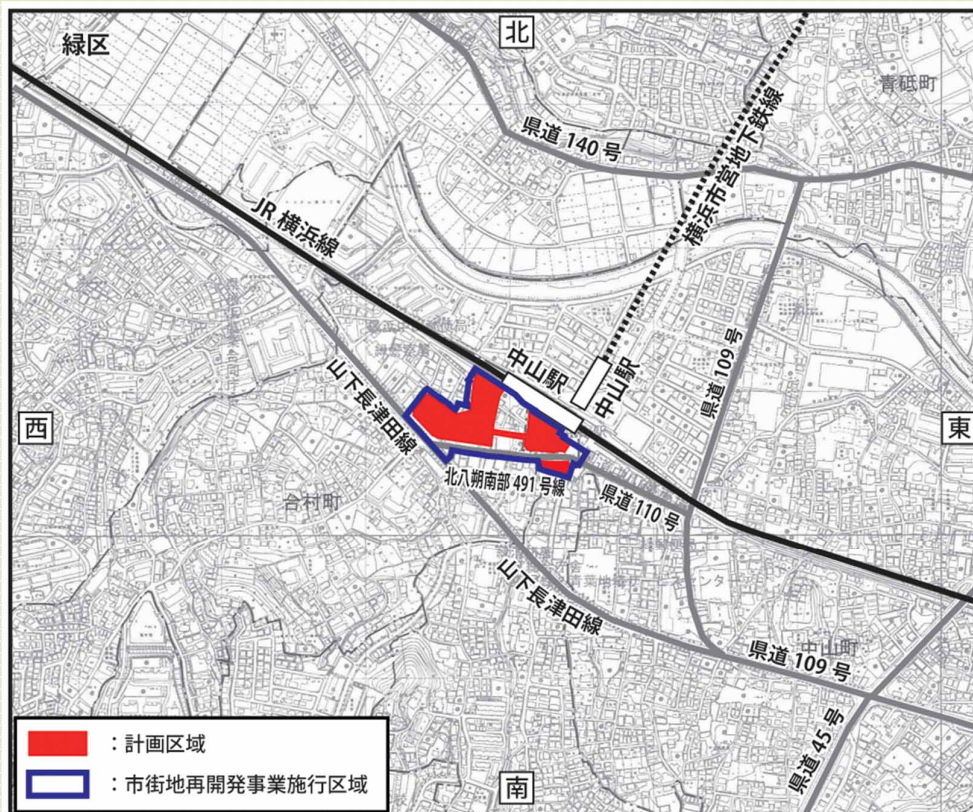
1. 事業計画の概要

事業計画の概要

計画段階事業者の 氏名及び住所	中山駅南口地区市街地再開発準備組合 理事長 三好 吉清 神奈川県横浜市緑区寺山町89番地
事業の名称	(仮称) 中山駅南口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2分類事業） 建築物の高さ <u>約99m</u> 延べ面積 <u>約70,800㎡</u>
計画区域	横浜市緑区台村町の一部、寺山町の一部

4

計画区域の位置



5

事業の目的

【望まれる姿・まちづくり方針】

- ・ 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」
- ・ 再開発の促進、駅前広場の整備、駅前道路の拡幅等の方針

資料:「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、平成26年)

【課題】

- ・ 周辺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
- ・ 低利用の土地や老朽化した建物が多い

【事業の目的】

- ・ 市街地再開発事業により駅前広場や道路を整備
- ・ 生活利便施設、サービス施設、都市型住宅、子育て支援施設等を整備
- ・ 地域の交流、憩いの場として歩行者広場等を整備
- ・ バリアフリーの歩行者ネットワーク、駅前広場等の整備



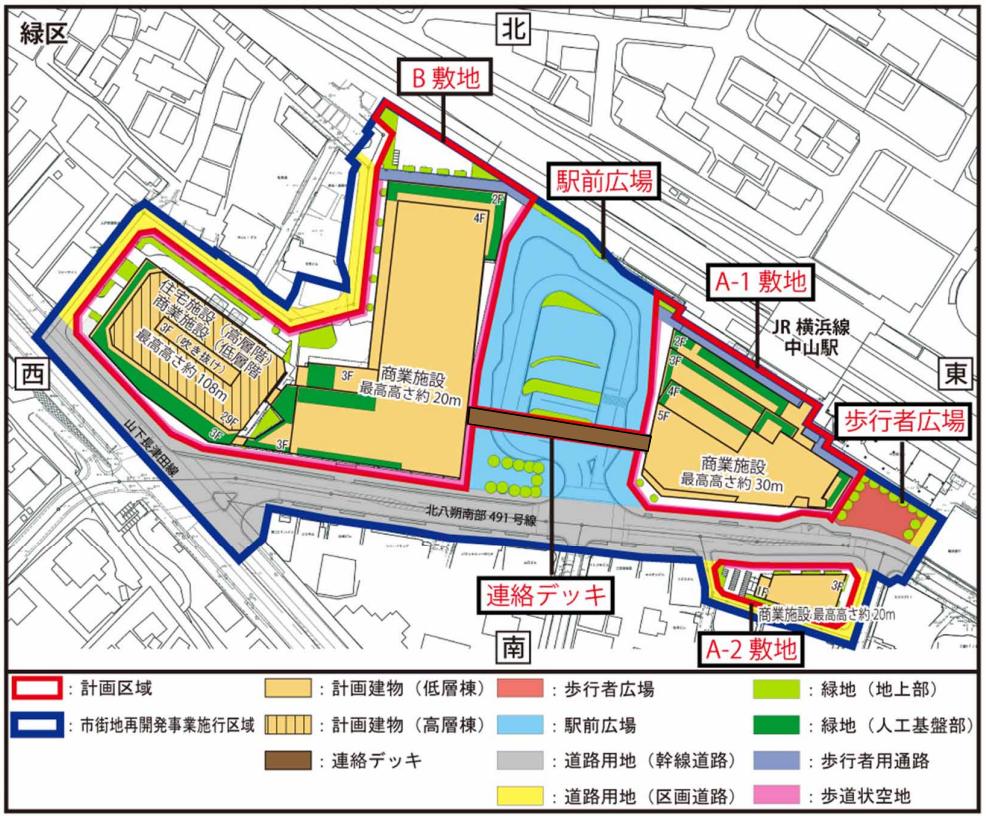
◎交通基盤の整備・交通結節点機能の強化、歩行者の回遊性向上、オープンスペースの創出

6

事業の概要

項目	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
主要用途	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㎡						
敷地面積	約15,200㎡				約450㎡	約5,200㎡	約7,300㎡
	約 3,700 ㎡	約 800 ㎡	約 10,700 ㎡				
延べ面積	約70,800 ㎡			—	—	—	—
	約 14,500 ㎡	約1,000 ㎡	約55,300 ㎡				
建築物の高さ	約 25 m	約 16 m	約 99 m	—	—	—	—
階数	地下 2 階 地上 5 階	地上 3 階	地下 1 階 地上29 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						

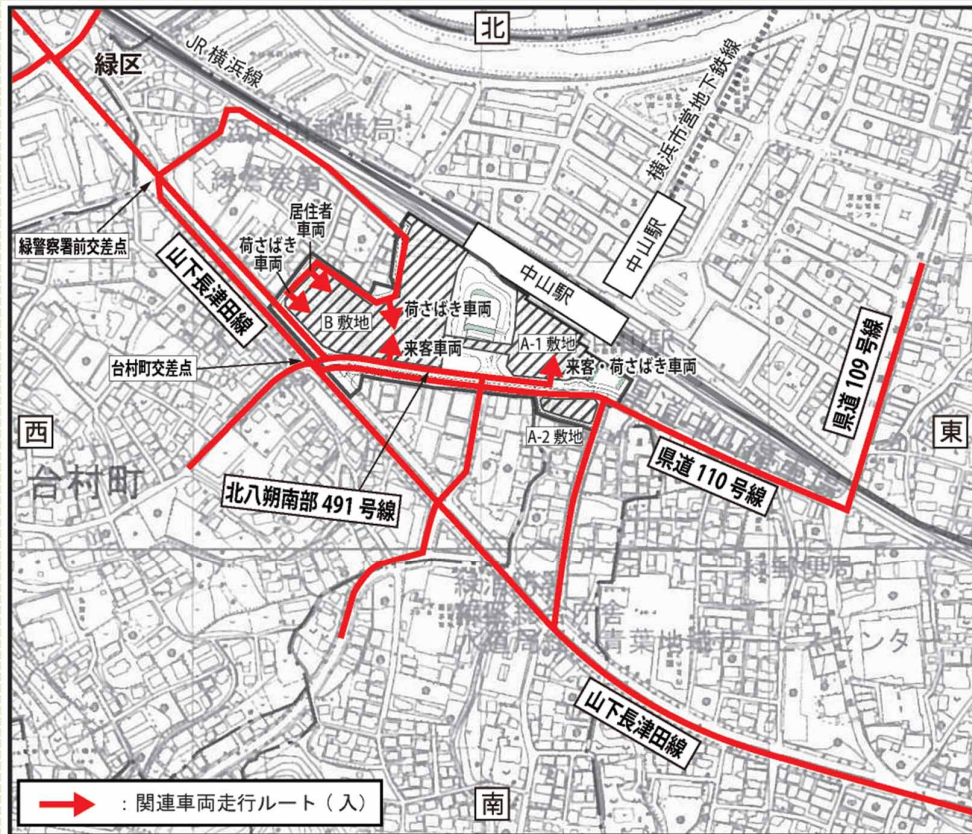
施設配置図



9

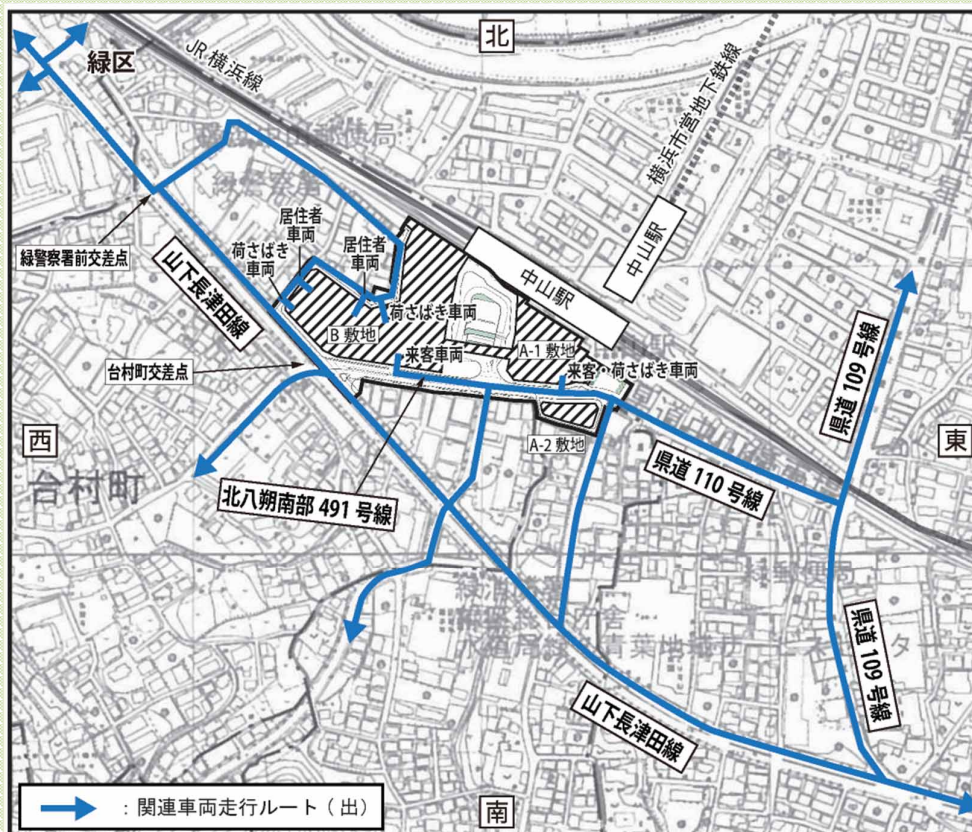
10

交通計画：関係車両の主な車両走行ルート(入)



11

交通計画：関係車両の主な車両走行ルート(出)



12

交通計画: 主な歩行者動線(1F)



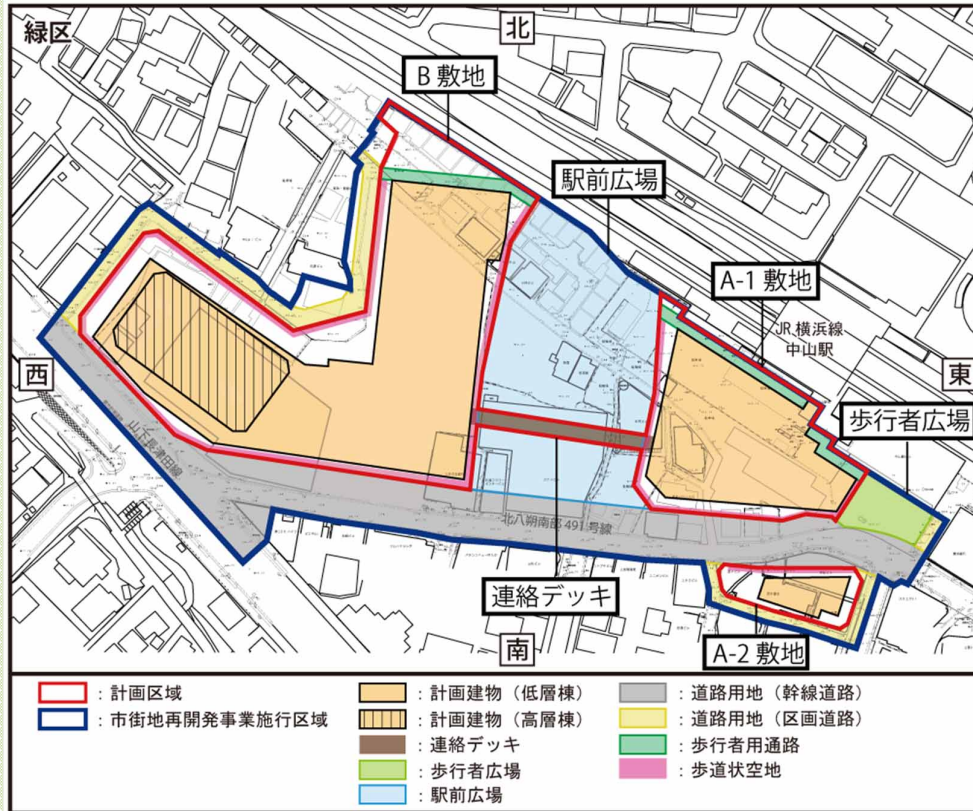
13

交通計画: 主な歩行者動線(2F)



14

施工計画



15

事業スケジュール案

工事着工	平成33年（目標）
竣工及び供用開始	平成36年（目標）

16

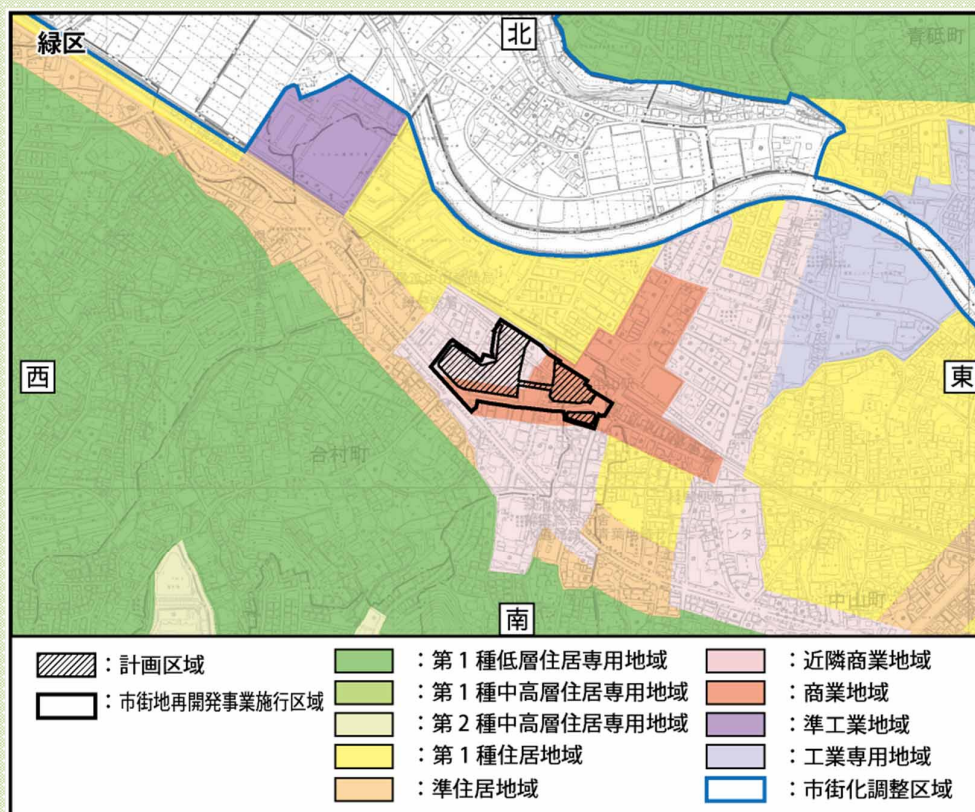
2. 地域の概況及び地域特性

17

計画段階配慮書 p. 2-21

2.地域の概況及び地域特性

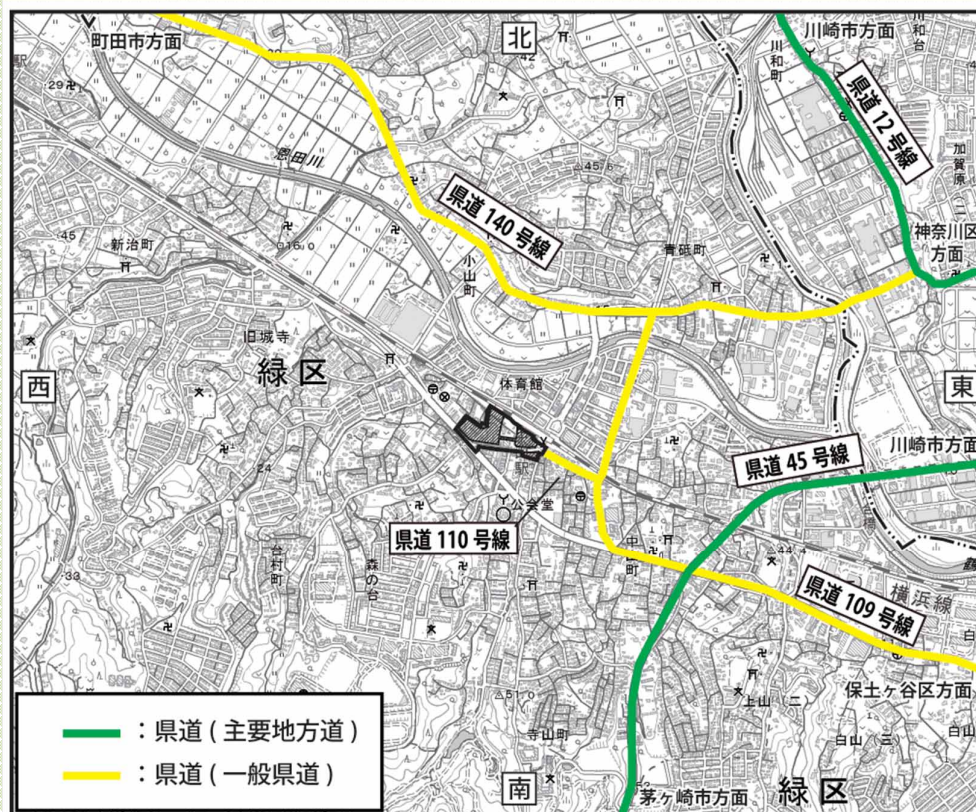
用途地域図(現況)



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/10,000 の地図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 平29建都計第9110号)

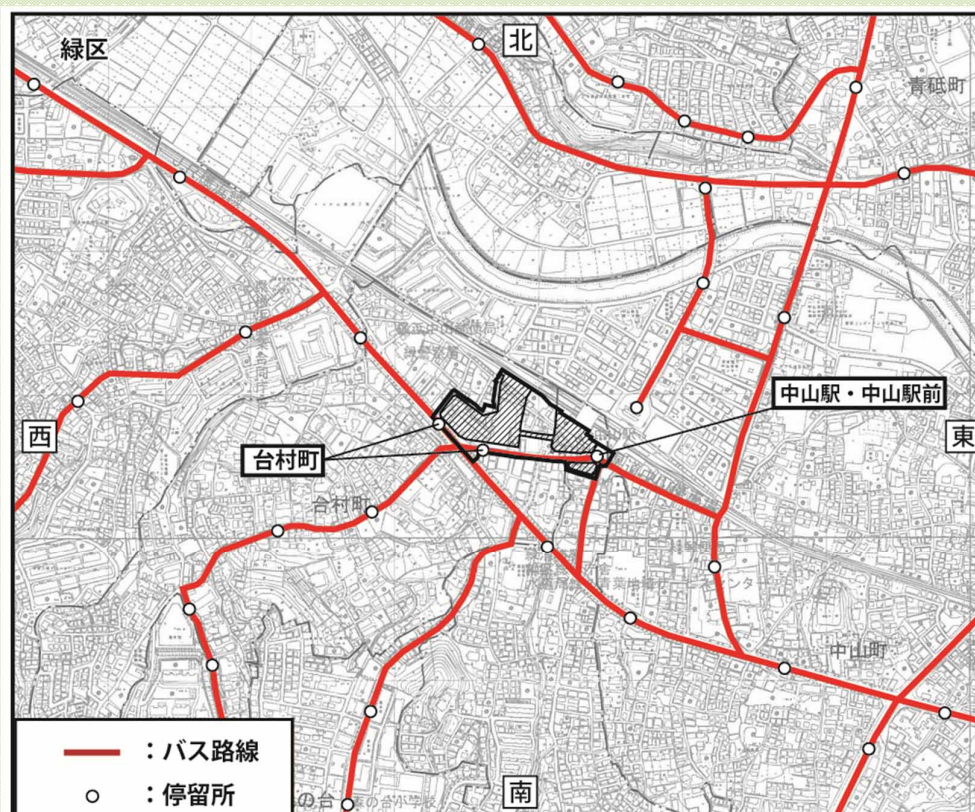
18

主要道路位置図



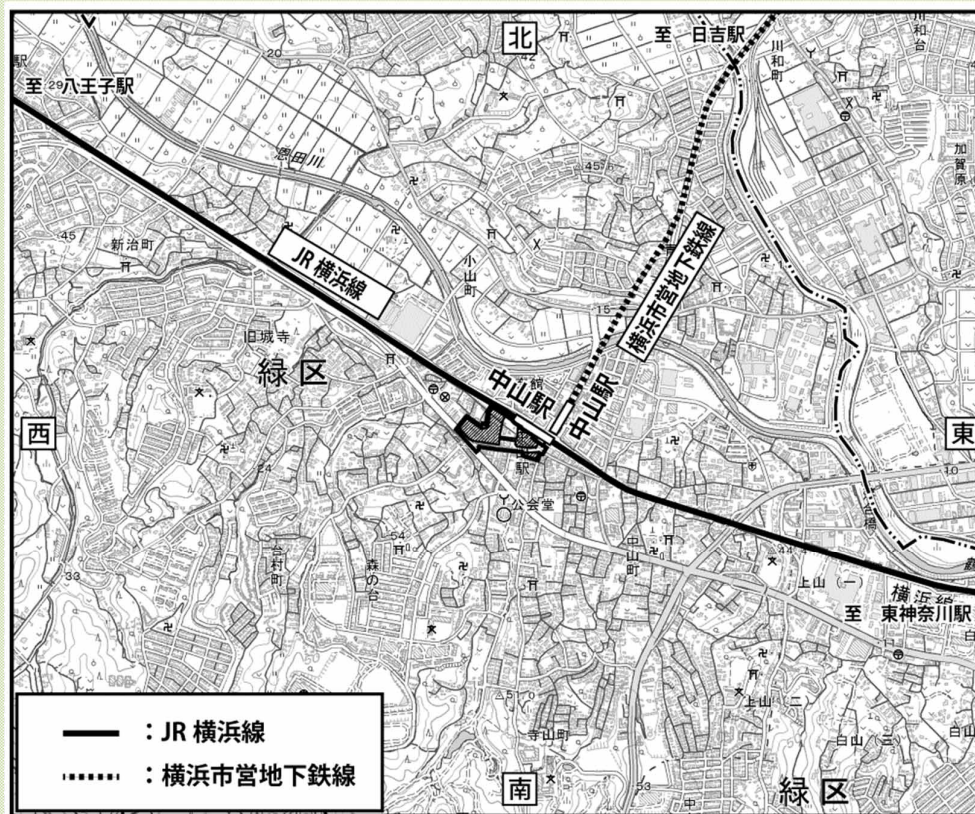
この地図の作成にあたっては、国土地理院発行の電子地形図25000を使用しています。(承認番号 平29情複、第565号)

バス路線図



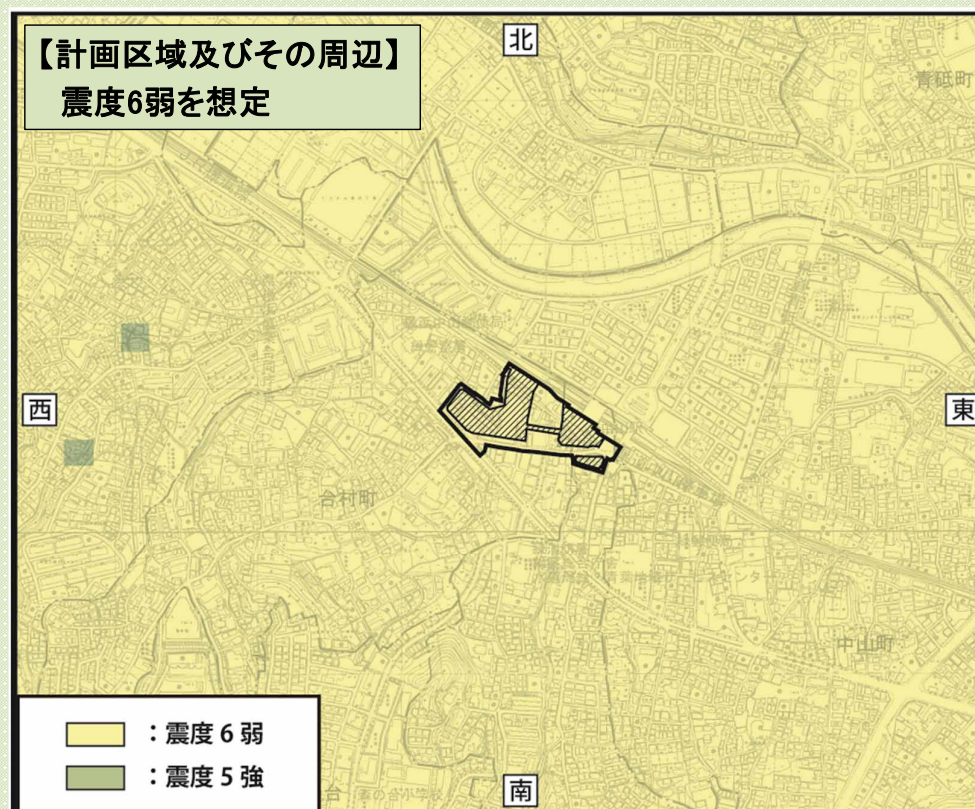
この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/10,000の地図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 平29建都計第9110号)

鉄道路線図



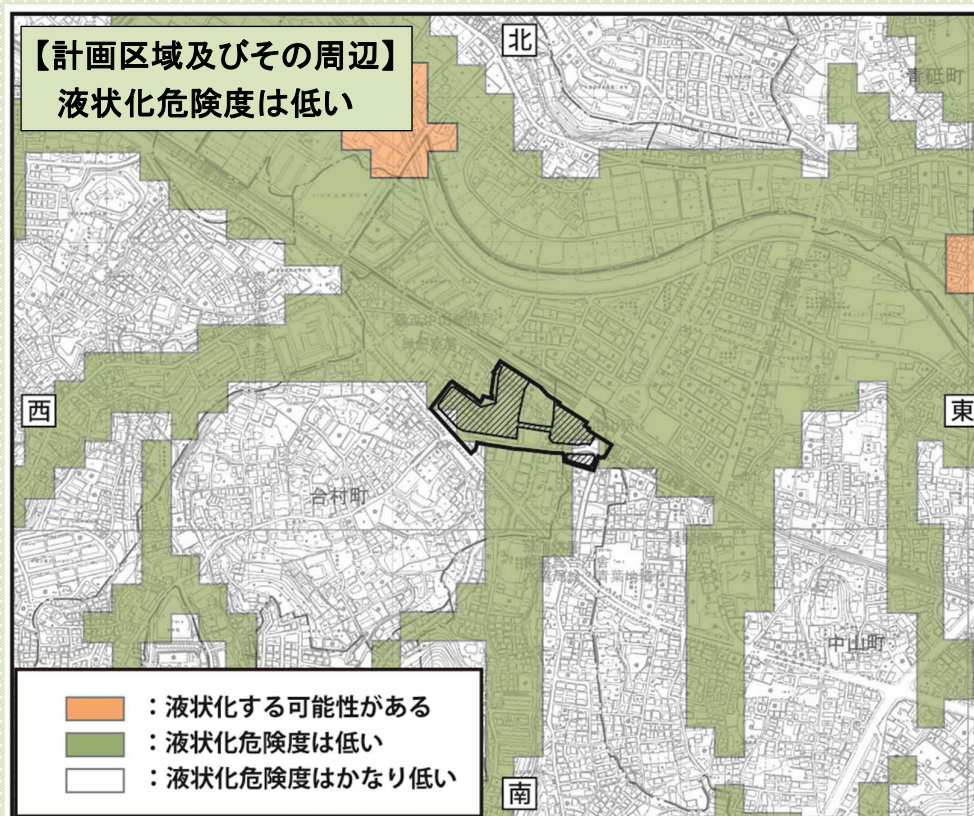
21

想定地震による震度(元禄型関東地震)



22

液状化の可能性が高いと想定される地域(元禄型関東地震)



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/10,000 の地図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 平29建都計第9110号)

23

洪水浸水想定区域(最大想定規模)



この地図の作成にあたっては、「緑区洪水ハザードマップ」(横浜市、平成29年6月)を使用しています。

24

3. 配慮指針に基づいて行った 計画段階配慮の内容

25

計画段階配慮書 p. 3-2、3-3

3.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	計画地選定や施設配置等の検討に当たり、周辺環境への影響低減	○
(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、改変の回避	○
(1)-3	温室効果ガスの排出削減を計画段階から検討	○
(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	○

26

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、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	○

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■事業特性及び地域特性を踏まえ追加した配慮事項

横浜市環境配慮指針に基づいて追加した配慮事項の要点		選定
(17)	地震や液状化等の災害に対して、安全性への影響を検討	○

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

計画地選定や施設配置等の検討に当たり、周辺環境への影響低減

- ・ 日影の影響の考慮(高層階のセットバック、高層棟の敷地西側への配置等)、圧迫感の低減(壁面位置の後退、歩道状空地の整備、外構部の緑化、高層棟のスリム化等)、街並み景観への配慮(低層棟の配置)、快適で安全な歩行者空間の確保等により環境影響を回避・低減する計画とします。

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、改変の回避

- ・ 周辺の街路樹等との連続性に配慮した緑の創出や「緑と水の回廊」の形成に寄与する緑化を計画し、人々が身近な自然に親しみを感じられるように配慮する計画とします。

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

- ・ 建物の長寿命化、外構部や屋上、壁面の緑化、太陽光発電等による再生可能エネルギーの利用、熱効率の高い機器やLED照明等の採用によるエネルギーの効率的運用等、温室効果ガスの排出削減に資する計画とします。

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て、地域の概況について情報を収集し、現況の把握に努めました。

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

- 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。
- 標識の設置や、近隣住民等への説明等、情報の提供に努める計画とします。
- 周辺の交通混雑の状況を勘案して、必要に応じて、工事用車両の走行時間や台数を調整する計画とします。

ほか

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。
- CASBEE横浜のAランク以上を目指し、建物の長寿命化、緑化、太陽光発電等の再生可能エネルギー利用の検討、熱効率の高い機器やLED照明等の採用等の検討を進めていきます。

ほか

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

- ・ 駅前広場や歩行者広場、歩道状空地等の緑化を計画し、屋上や壁面等の緑化により緑の立体化を図る計画とします。
- ・ 歩行者広場等のまとまった緑化により、幹線道路沿いに緑が連続し、丘陵地へと繋がる緑の始発点となるような計画とします。
- ・ 地区計画(予定)に基づく緑化率の最低限度を超える緑化面積を確保する計画とします。
- ・ 緑化植物は潜在自然植生の他、出来る限り郷土種を採用する計画とします。

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利用の検討を進めます。
- ・ 自然採光や自然換気の活用の検討を進めます。
- ・ ルーバーの設置、Low-Eガラス(遮熱高断熱複層ガラス)の採用等による熱負荷低減の検討を進めます。
- ・ 熱効率の高い機器、LED照明等の採用の検討を進めます。

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、グリーン電力の導入検討

- ・ 建設資材や設備の購入に当たり、グリーン購入に努めます。
- ・ グリーン電力の導入の検討を進めます。

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

- ・ 商業施設の従業員は原則として、公共交通機関による通勤とします。
- ・ 電気自動車の充電設備の設置を検討します。

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

- ・ 木材代替型枠やリサイクル材等のエコマテリアルの積極的な活用の検討を進めていきます。
- ・ 高強度コンクリートの採用等による建物の耐久性及び耐震性の向上の検討を進めていきます。
- ・ 商業施設のテナント入れ替えに配慮した維持管理のしやすい建物構造による建物の長寿命化の検討を進めていきます。

ほか

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

- ・ 周辺の街路樹等との連続性に配慮した緑化の計画とします。
- ・ 様々な省エネルギー対策により建物からの廃熱抑制に努めます。
- ・ 緑化等により構造物からの輻射熱の軽減に配慮します。

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

- 建物の色彩、形態、商業施設の屋外広告物、建物高さ等は、地区計画(予定)に基づき、周辺の街並みと調和した計画とします。

ほか

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

- 防水板の設置等、建物側での浸水対策の検討を進めていきます。
- 雨水の流出を抑制するため、雨水貯留槽を設置する検討を進めていきます。

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

- ・ 歩車分離や段差の少ないバリアフリー通路等とすることで、歩行者の安全に配慮した計画とします。
- ・ 「ユニバーサルデザイン」に配慮したサイン計画とします。
- ・ 交通集中の回避のため、商業施設の従業員は原則として公共交通機関による通勤とします。

ほか

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

- ・ 風害対策として、下降流の低減に配慮した検討(高層部よりも張り出した低層部の設置、庇や防風植栽の設置等)や風速増加領域の低減に配慮した検討(高層棟の隅切り、防風植栽の設置等)を進めていきます。
- ・ 周辺の風環境への影響を把握し、適切な対策を講じるため、風害シミュレーションを実施します。
- ・ 周辺に悪影響を及ぼさない照明計画とします。
- ・ 電波障害対策として、受信状況に応じた受信アンテナの改善やCATVの加入等の対策を講ずる計画とします。

ほか

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

- ・ 周辺の歩行者空間や中山駅等と連絡する、駅前広場、連絡デッキ、歩道状空地、歩行者用通路、歩行者広場等の整備により歩行者ネットワーク機能の向上に寄与する計画とします。

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

- ・ 既存建物のアスベストの存在有無を確認し、万が一、確認された場合には、適切な飛散対策、適正な除去・処理・処分を行う計画とします。
- ・ 工事中は、廃棄物の分別の徹底、再使用及び再生利用の促進、木材代替型枠やリサイクル材等のエコマテリアルの積極的な活用等の検討を進めていきます。
- ・ 供用時は、雨水を雨水貯留槽に貯留し、植栽の灌水やトイレ洗浄水として利用する等の検討を進めていきます。

ほか

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■事業特性及び地域特性を踏まえ追加した配慮事項 (17)

地震や液状化等の災害に対して、安全性への影響を検討

- 制震装置の高層棟への導入検討と低層棟やライフライン施設の耐震化の検討を進めていくことで、地区全体の防災性の強化に貢献していきます。
- 災害時における滞留者や帰宅困難者への対策として、一時待機スペースの確保、水・食料等の備蓄の検討を進めていきます。
- 設計段階でボーリング調査を実施し、必要に応じて液状化対策の検討を進めていきます。

ほか

ご清聴ありがとうございました

中山駅南口地区市街地再開発準備組合