

・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について【計画の修正に伴う評価書との比較資料その2】」の内容を抜粋したものです。

# 北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について

## 【計画の修正に伴う評価書との比較資料その2】

令和2年1月16日

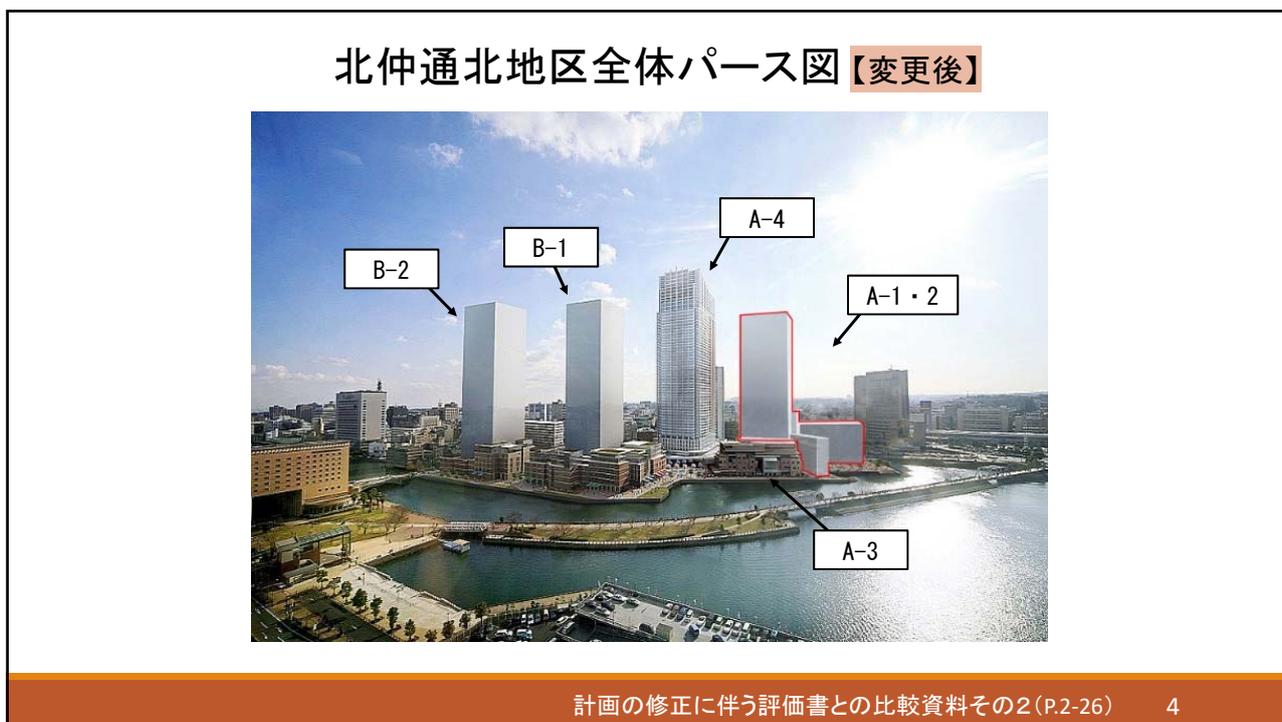
株式会社大和地所  
住友不動産株式会社

1

概 要

2

・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。



・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

## 北仲通北地区(A地区)再開発計画 手続き状況

- ・平成19年4月 : 評価書提出
- ・平成25年10月 : A-3地区及びA-4地区の事業見直し  
 主要用途の一部変更 ※ 横浜市環境影響評価条例第39条  
第1項ただし書(軽微な修正)  
 建築面積及び延床面積の減少変更  
 住戸数及び駐車場台数の増加、並びに、建物配置及び形状等の変更
- ・平成31年3月 : 対象事業承継届出書提出
- ・今回(令和元年12月) : A-1地区及びA-2地区をA-1・2地区に敷地を一体化  
 主要用途の一部変更  
 建築面積及び延床面積の増加  
 住戸数及び駐車場台数の減少、並びに、建物配置及び形状等の変更

計画の修正に伴う評価書との比較資料その2(はじめに) 5

## 事業進捗状況

	工事期間	竣工
A-1・2	令和3年～令和7年	令和7年(予定)
A-3	解体工事・汚染土壌処理等: 平成20年～平成21年 新築工事:平成27年～平成28年	平成28年6月
A-4	解体工事・汚染土壌処理等: 平成20年～平成21年 新築工事:平成28年～令和2年	令和2年1月 (予定)
区画道路工事 護岸工事	平成20年～平成21年	平成21年5月

計画の修正に伴う評価書との比較資料その2(P.2-59～61) 6

・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

### 事業者

地区	事業者名	
	評価書	変更後
A-1	(株)大和地所	(株)大和地所
A-2		住友不動産(株)
A-3	森ビル(株)	(株)日本セレモニー
A-4		三井不動産レジデンシャル(株) 丸紅(株)

※ 対象事業承継届出書提出(平成31年3月)

### 事業の内容(主要用途)

※変更後の内容には、平成25年の変更内容も含む。

地区	A-1地区	A-2地区	A-1・2地区
	評価書		変更後
主要用途	業務施設 商業施設	共同住宅 商業施設	共同住宅 宿泊施設

地区	A-3地区		A-4地区	
	評価書	変更後	評価書	変更後
主要用途	業務施設 商業施設	結婚式場	共同住宅、ホテル、 業務施設、商業施設、 文化施設	共同住宅(一部宿泊 施設含む)、 業務施設、商業施設、 文化施設

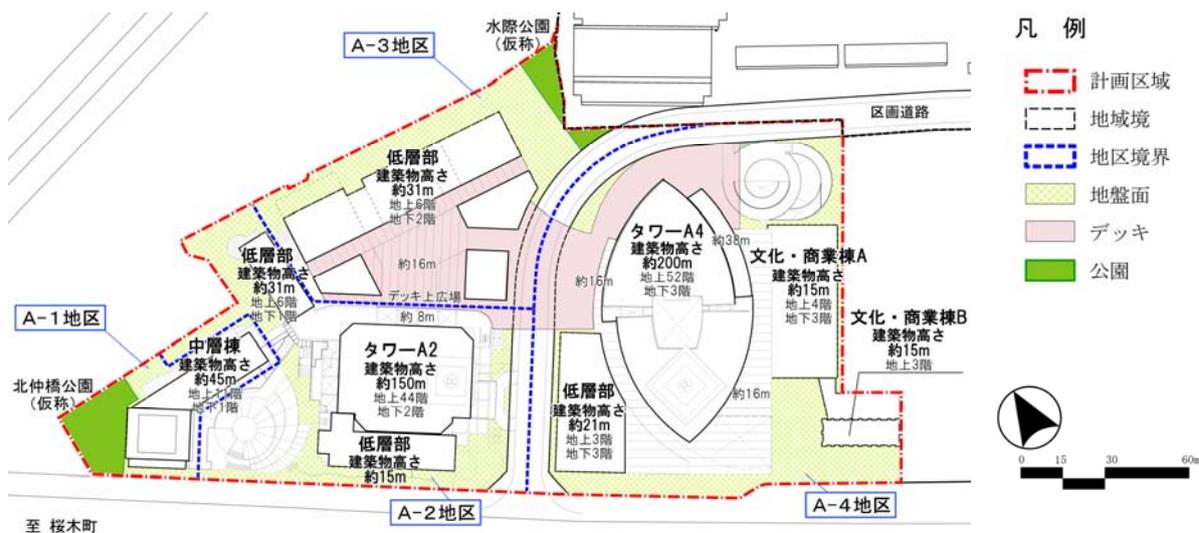
・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

### 事業の内容(延床面積等)

※変更後の内容には、平成25年の変更内容も含む。

地区	A-1地区	A-2地区	A-1・2地区	全地区 (A-1～A-4地区)	
	評価書		変更後	評価書	変更後
建築面積(m <sup>2</sup> )	約980	約4,080	約5,180	約19,460	約16,180
延床面積(m <sup>2</sup> )	約10,880	約68,450	約98,960 (約24.7%増加)	約260,540	約271,040
	約79,330				
住戸数(戸)	—	約520	約400	約1,250	約1,605
駐車台数(台)	約50	約370	約390	約1,390	約1,190

### ■配置図【評価書】



・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。



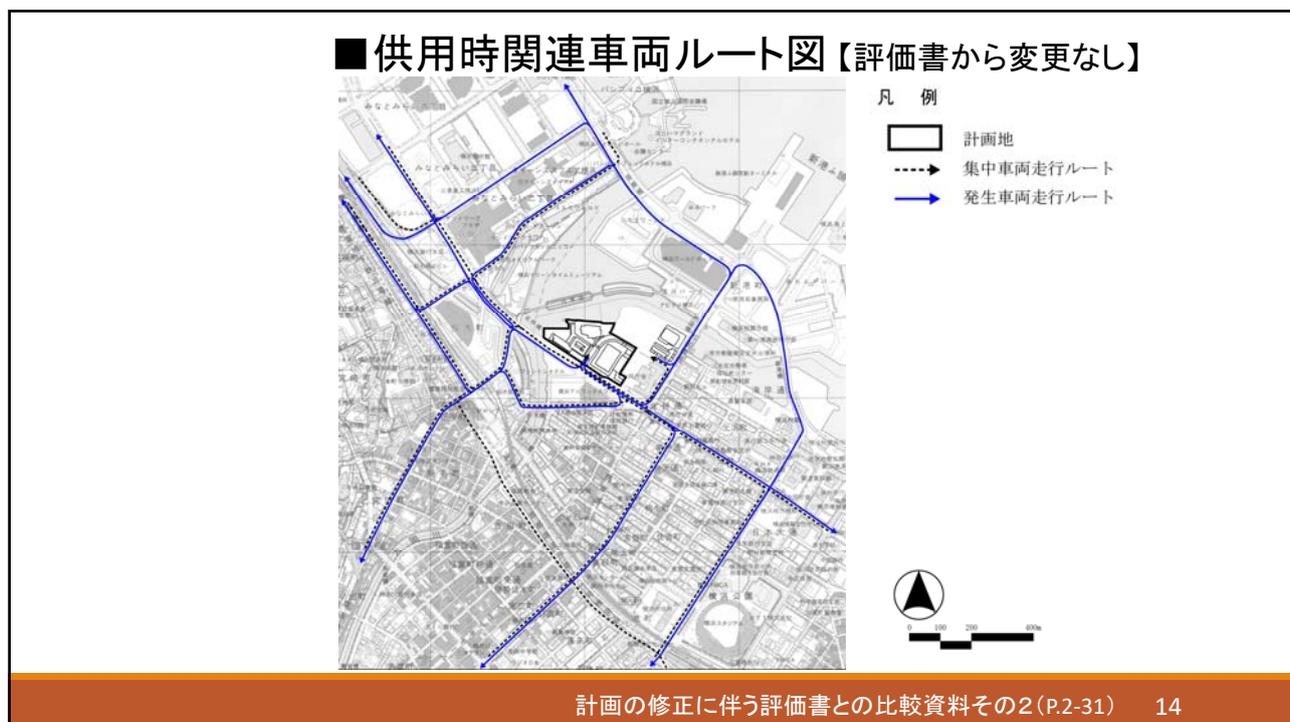
## 計画の修正に伴う主な変更項目と内容

- ・供用時の車両
- ・工事車両・建設機械
- ・緑化計画
- ・工事工程

・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

自動車発生集中交通量				
地区	平日(台)		休日(台)	
	評価書	変更後	評価書	変更後
A-1	約2,100	約1,300	約3,200	約1,300
A-2				
A-3	約5,500	約1,037	約6,400	約1,349
A-4				
合計	約7,600	約2,337	約9,600	約2,649

※変更後の内容には、平成25年の変更内容も含む。



・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

※変更後の内容には、平成25年の変更内容も含む。

### 建設機械、工事車両台数

	評価書	変更後
建設機械最大稼働台数	1,450台/月 52台/日	475台/月 19台/日
工事車両の最大走行台数(発生集中)	1,236台/日	772台/日

※変更後の内容には、平成25年の変更内容も含む。

### 各地区における緑化の状況

地区	緑化面積(m <sup>2</sup> )		緑化率(%)	
	評価書	変更後	評価書	変更後
A-1	365	1,660	21.9	17.8
A-2	1,406		18.4	
A-3	974	506	16.1	8.3
A-4	1,982	2,949	15.1	22.5
合計	4,727	5,115	16.6	17.9

・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。



・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

工事工程表											
	地区	年度	平成19	平成20	平成21	平成22	平成23	平成27	平成28	平成29-令和元	令和3-7
		評価書	A-1			—————					
A-2				—————	—————						
A-3			———	—————	—————						
A-4			—————	—————	—————						
道路			—————			———					
護岸			—————								
変更後	A-1・2										—————
	A-3		—————	—————	} 解体工事等			—————			
	A-4		—————	—————				—————			
	道路		—————	—————							
	護岸		—————	—————							

計画の修正に伴う評価書との比較資料その2(P.2-58~61) 19

計画の修正に伴い  
再検討した環境影響評価項目

・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

## 環境影響評価項目

再検討した予測項目	
工事中	廃棄物・発生土
供用時	大気汚染、騒音、低周波音、電波障害、日照障害、風害、廃棄物・発生土、景観
9項目	

### 廃棄物・発生土(工事中) ■ 予測結果(廃棄物発生予測量(t))

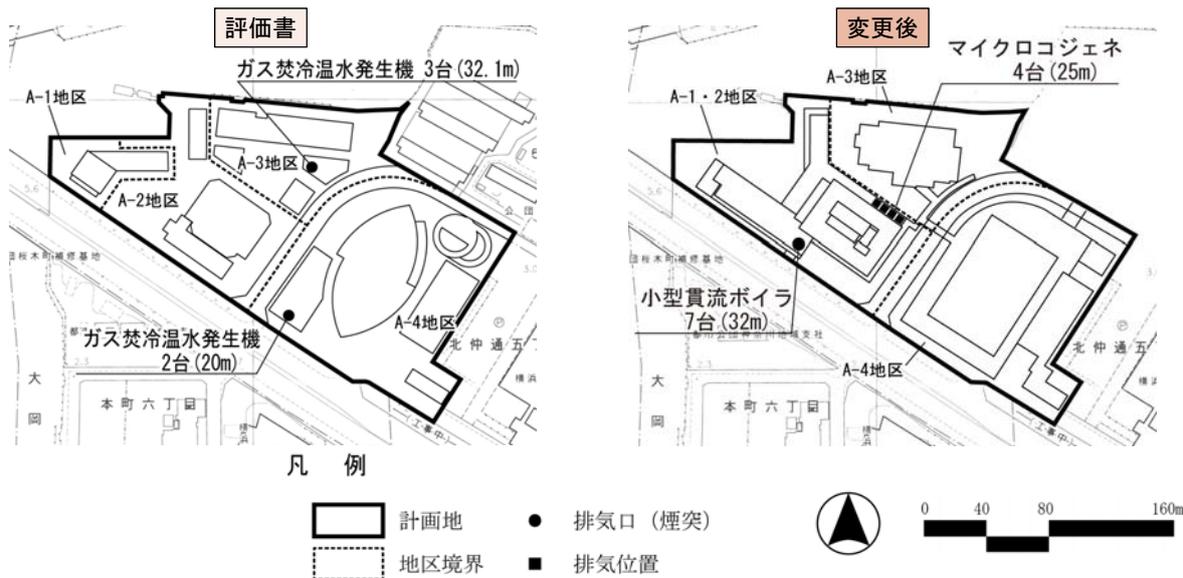
	全廃棄物	ガラス・陶磁器		廃プラスチック	金属くず		繊維くず	木くず	紙くず		その他
		石膏ボード	その他		空き缶	その他			ダンボール	その他	
評価書	5,732	756	2,605	469	26	677	26	677	182	234	78
変更後	5,963	786	2,710	488	27	705	27	705	190	244	81

・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について〔計画の修正に伴う評価書との比較資料その2〕」の内容を抜粋したものです。

## 廃棄物・発生土(工事中) ■予測結果(建設発生土の量)

	建設発生土(m <sup>3</sup> )
評価書	約189,000
変更後	約215,000

## 大気汚染(供用時) ■設備機器の稼働に係る排気口位置



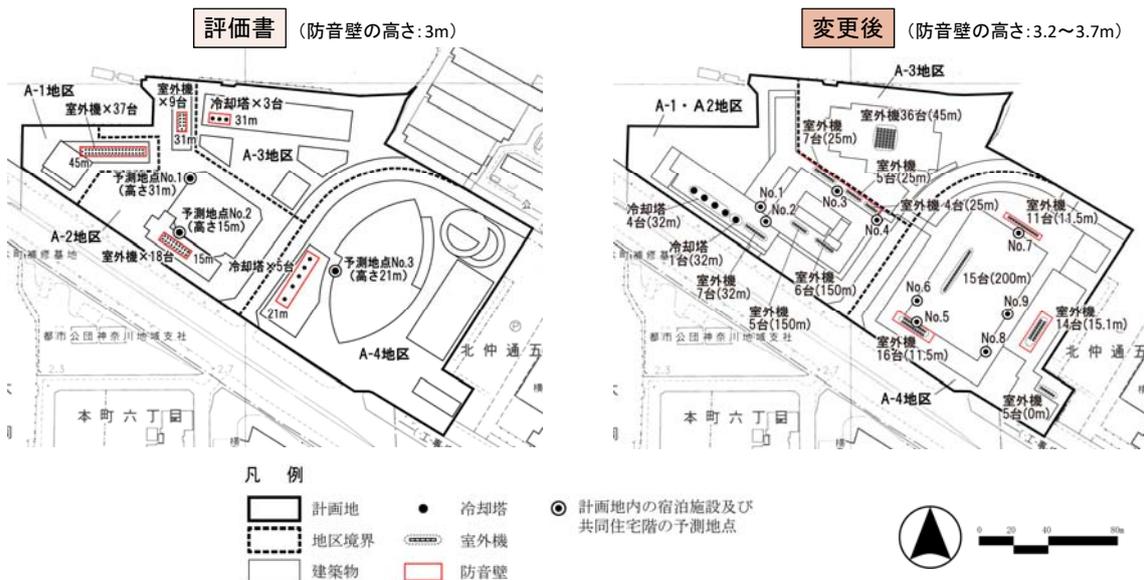
・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

## 大気汚染(供用時) ■ 予測結果(二酸化窒素)

	最大着地濃度地点	影響濃度(ppm)	バックグラウンド濃度(ppm)	将来濃度(ppm)	影響割合(%)	環境保全目標
評価書	計画地南側 約660m	0.00006	0.034	0.03406	0.18	周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと
変更後	計画地北側 約50m	0.00007		0.03407	0.21	

計画の修正に伴う評価書との比較資料その2(P.3-13,15) 25

## 騒音(供用時) ■ 設備機器の位置



計画の修正に伴う評価書との比較資料その2(P.3-19) 26

・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

## 騒音(供用時) ■ 予測結果

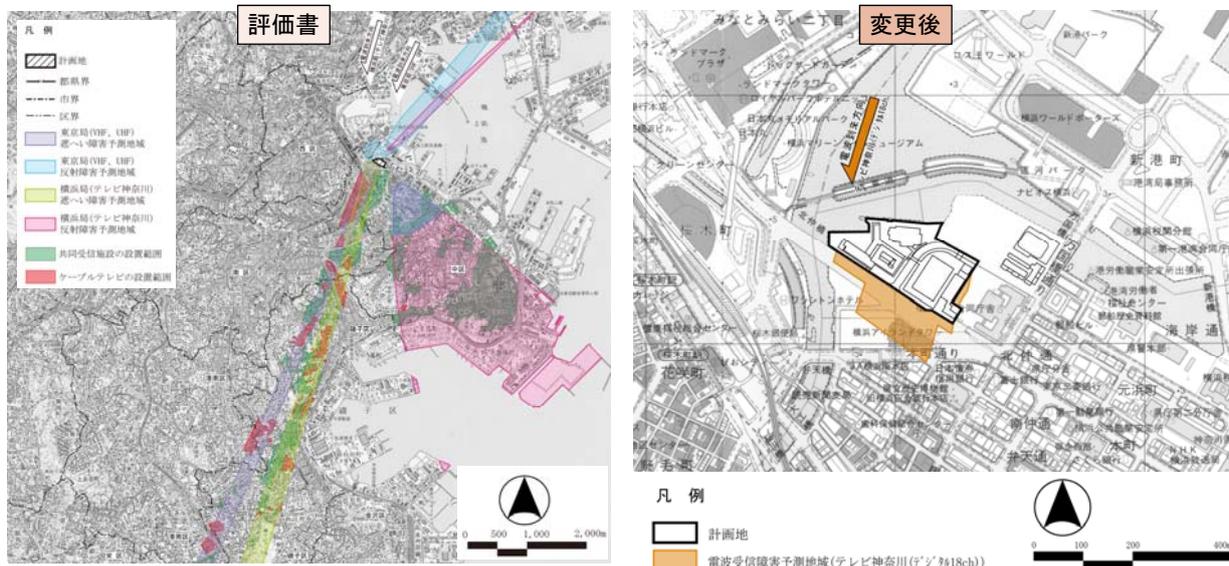
予測位置 (敷地境界:高さ1.2m)		予測値 (dB)	環境保全目標値 (dB)
評価書	計画地南西側	44.6	50以下
変更後	計画地東側	46.0	

## 低周波音(供用時) ■ 予測結果(設備機器:空調機冷却塔)

予測位置 (敷地境界:高さ1.2m)		予測値 $L_G$ (dB)	環境保全目標値 $L_G$ (dB)
評価書	計画地南西側	59.9	100以下
変更後		53.1	

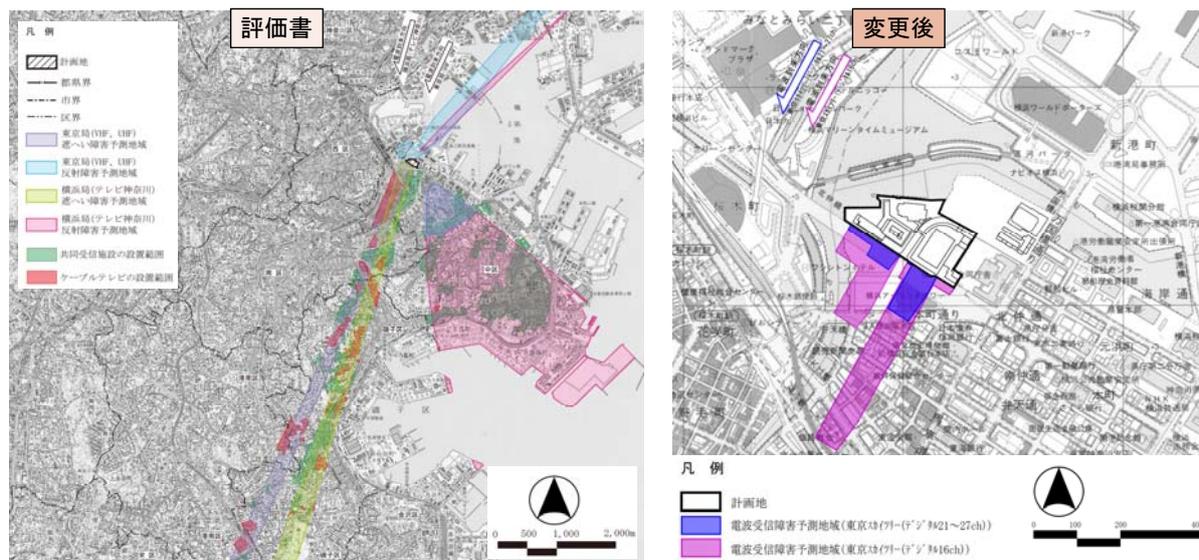
・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

## 電波障害(供用時) ■テレビ電波障害発生予測地域(テレビ神奈川)



計画の修正に伴う評価書との比較資料その2(P.3-32~33) 29

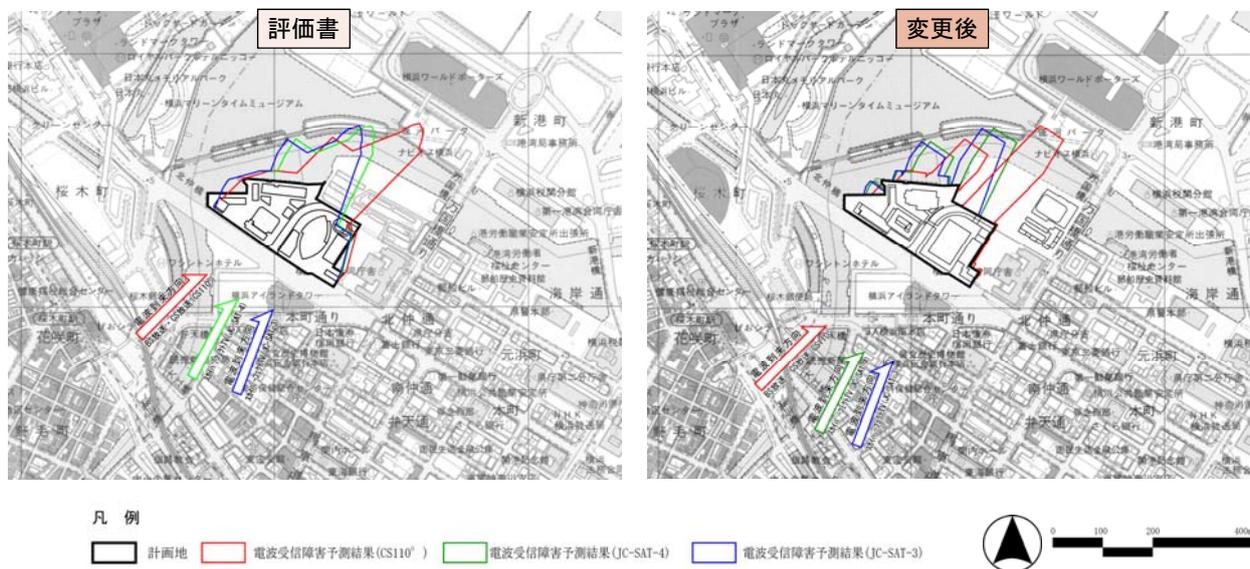
## 電波障害(供用時) ■テレビ電波障害発生予測地域(東京タワー・東京スカイツリー)



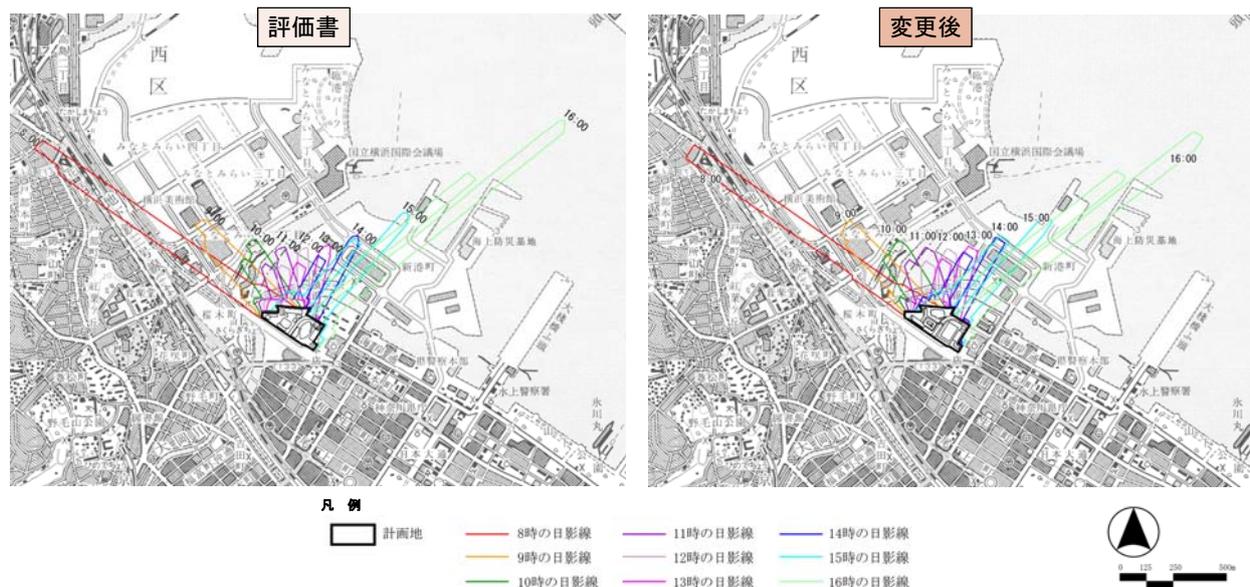
計画の修正に伴う評価書との比較資料その2(P.3-33) 30

・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

## 電波障害(供用時) ■衛星放送局の遮へい障害予測範囲



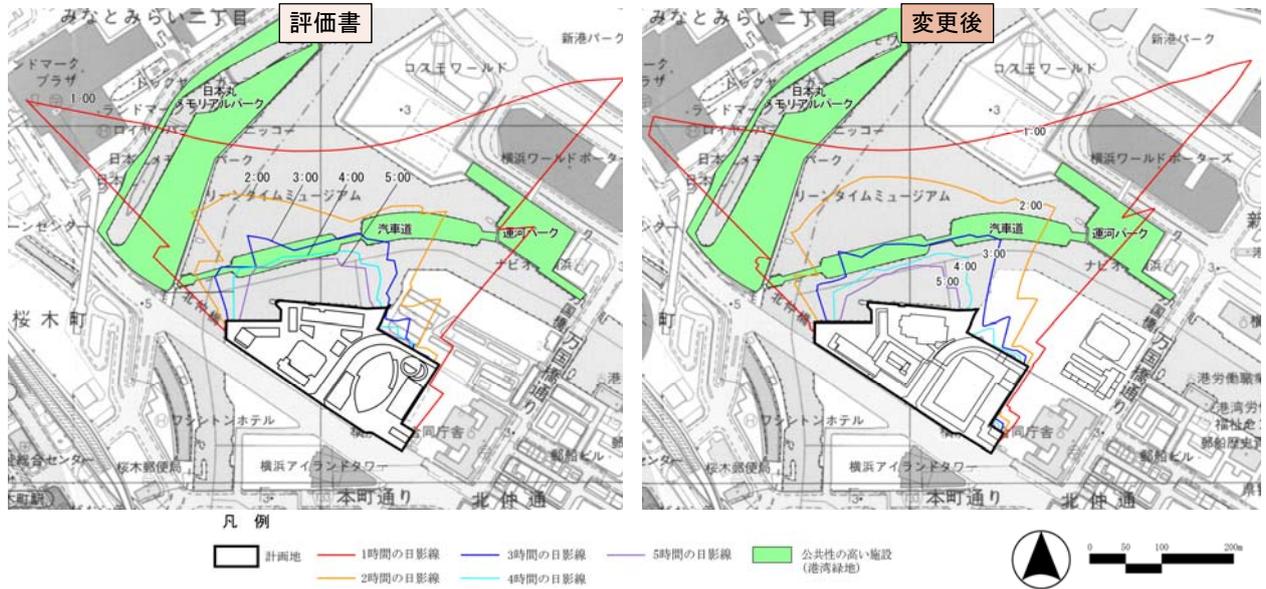
## 日照障害(供用時) ■時刻別日影図(冬至)



・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

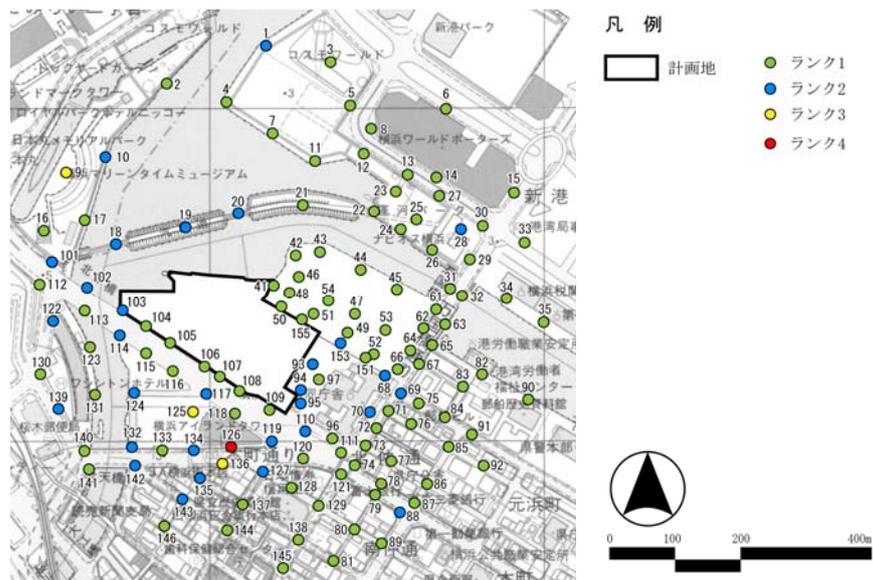
## 日照障害(供用時)

## ■等時間日影図(冬至)



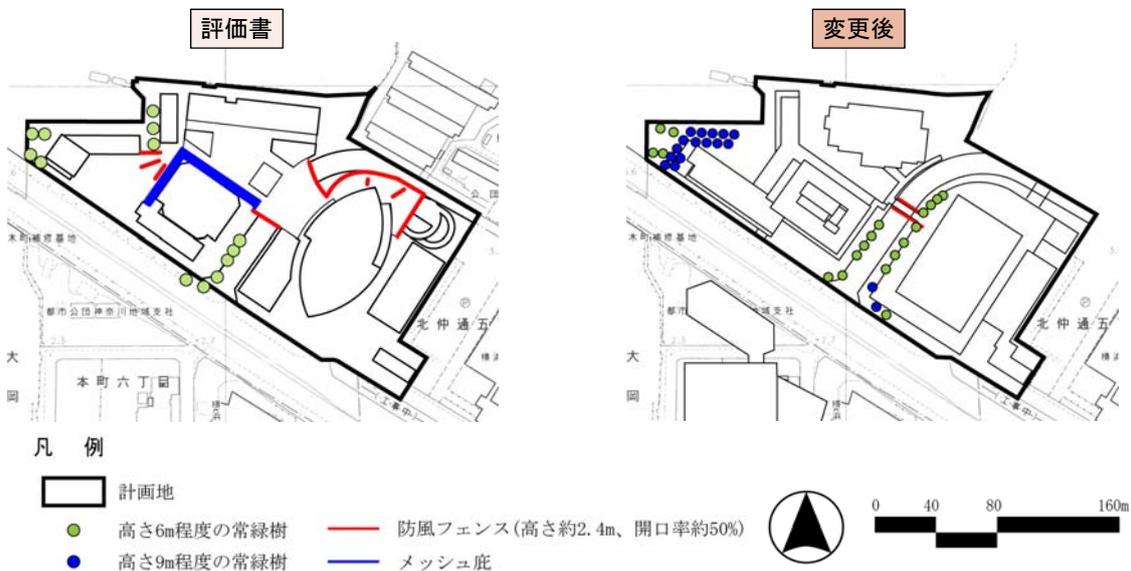
## 風害(供用時)

## ■現況(評価書)における風環境調査



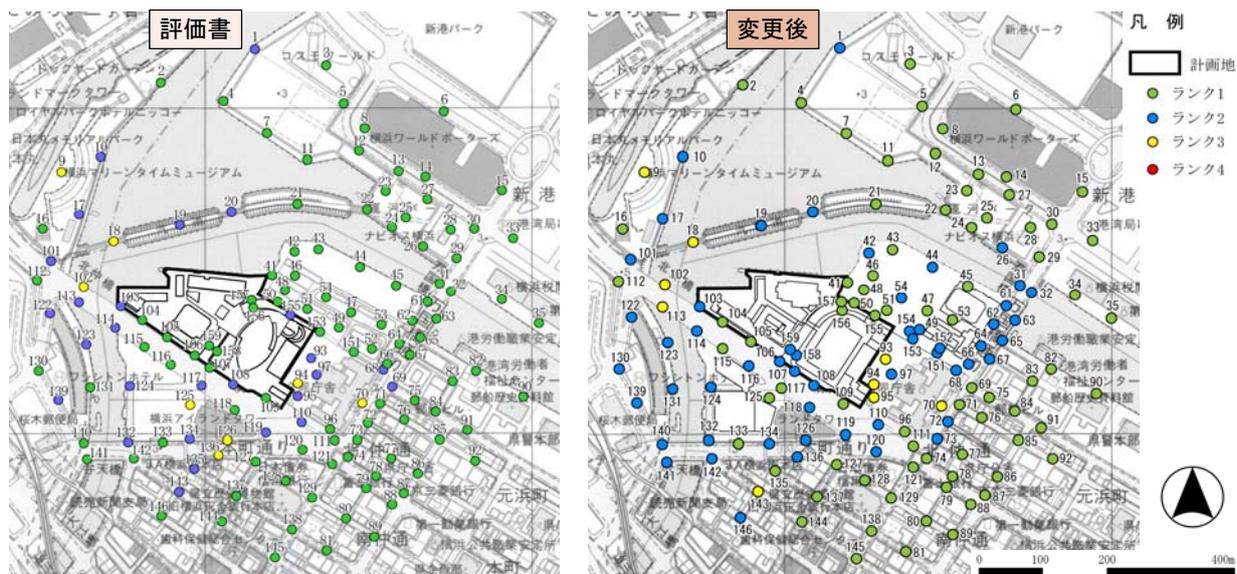
・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について〔計画の修正に伴う評価書との比較資料その2〕」の内容を抜粋したものです。

## 風害(供用時) ■防風対策計画



計画の修正に伴う評価書との比較資料その2(P.3-56) 35

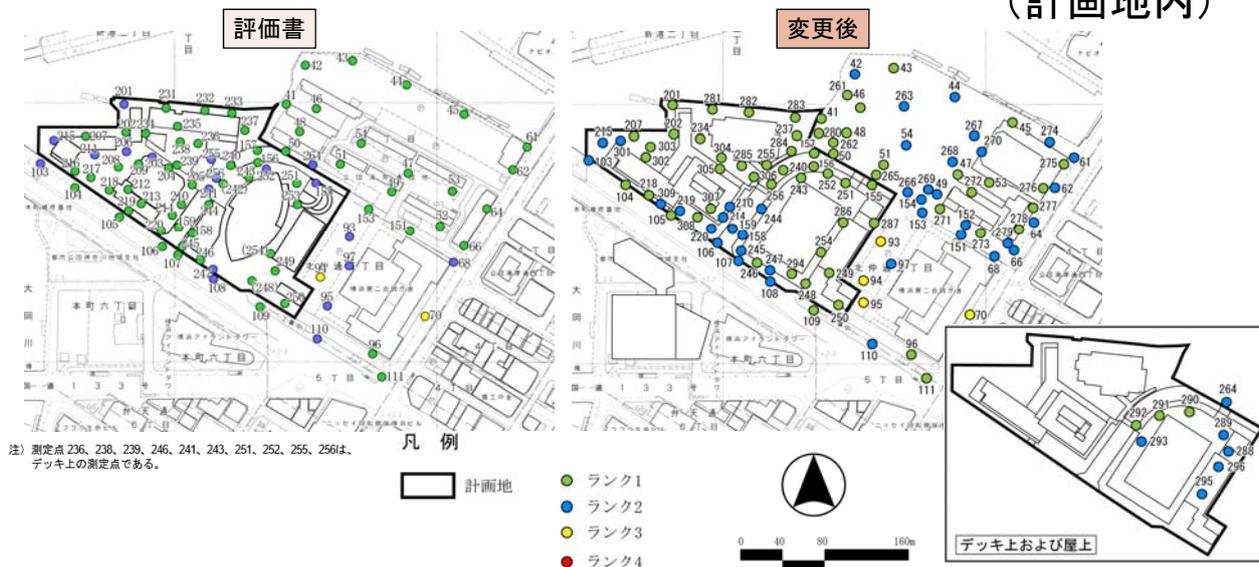
## 風害(供用時) ■供用時(防風対策を行った場合)における風評価



計画の修正に伴う評価書との比較資料その2(P.3-57) 36

・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

### 風害(供用時) ■ 供用時(防風対策を行った場合)における風評価(計画地内)



### 風害(供用時) ■ 予測結果(ランク別の地点数の推移)

風環境	現況	供用時			
		防風対策がない場合		防風対策を行った場合	
	評価書	評価書	変更後	評価書	変更後
ランク1	101	129	123*	139	123
ランク2	30	40	74*	38	78
ランク3	3	13	13*	8	9
ランク4	1	3	0*	0	0
合計	135	185	210*	185	210

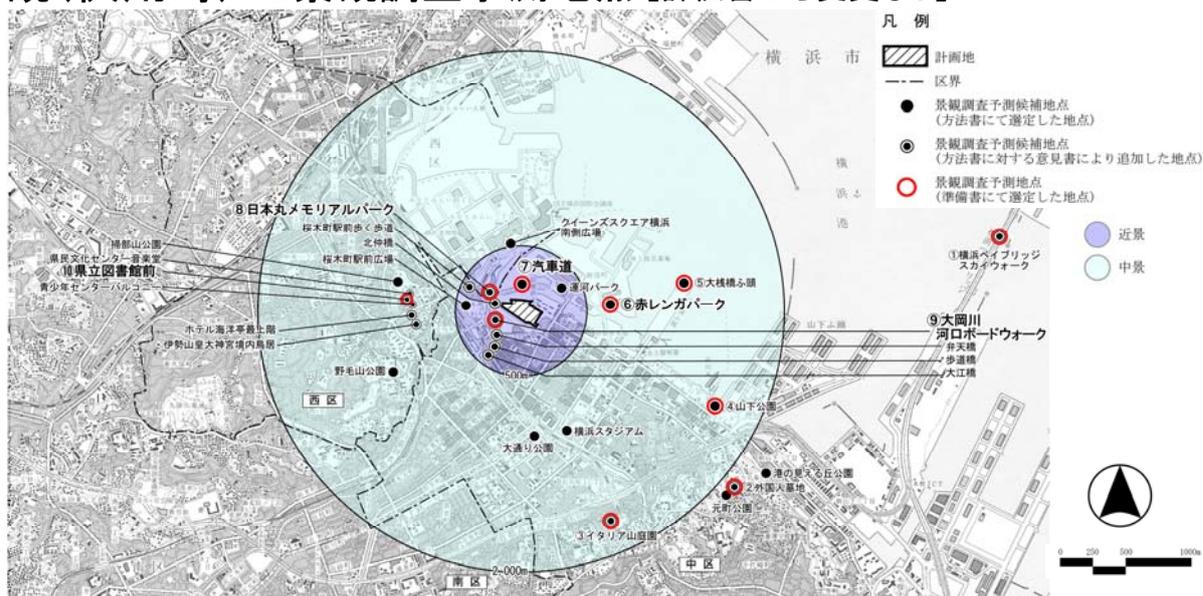
\* 変更後の防風対策がない場合について、A-3地区及びA-4地区には防風対策がある状態。

・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

## 廃棄物・発生土(供用時) ■ 予測結果 (計画建築物からの廃棄物発生量)

計画施設・規模	評価書		変更後	
	計画人口	計画人口	約	約
共同住宅 1,250戸→1,605戸	2,500人	3,210人	約1,550	約1,990
宿泊施設	29,790m <sup>2</sup>	47,290m <sup>2</sup>	約2,681	約4,256
商業施設	21,410m <sup>2</sup>	14,010m <sup>2</sup>	約3,212	約2,102
業務施設	28,560m <sup>2</sup>	19,700m <sup>2</sup>	約1,142	約788
文化施設	6,920m <sup>2</sup>	4,800m <sup>2</sup>	約1,038	約720
駐車場	45,860m <sup>2</sup>	26,860m <sup>2</sup>	約229	約134
合計			約9,852	約9,990

## 景観(供用時) ■ 景観調査予測地点【評価書から変更なし】



・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

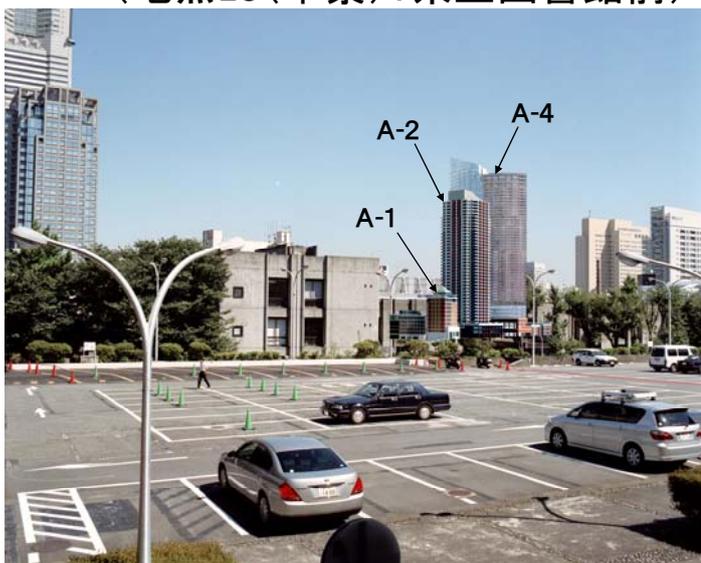
景観(供用時) ■眺望の状況の変化  
(地点10(中景): 県立図書館前)

現況  
(評価書時  
平成19年4月)



景観(供用時) ■眺望の状況の変化  
(地点10(中景): 県立図書館前)

供用時  
【評価書】

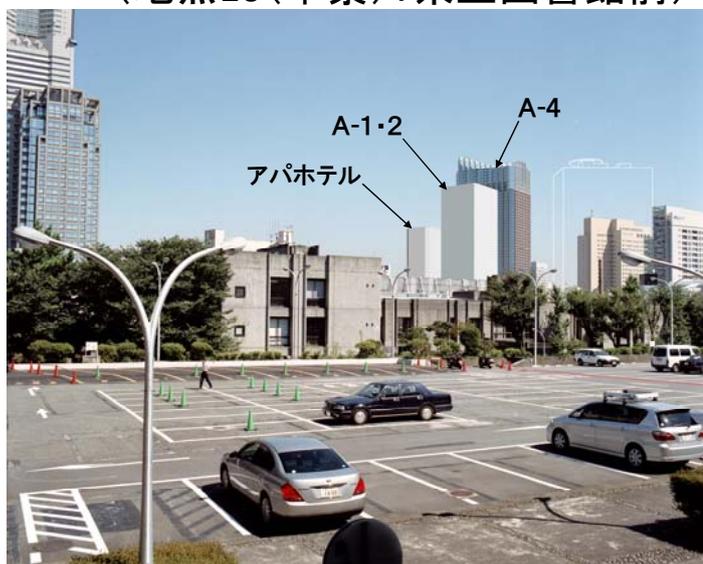


・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

## 景観(供用時)

### ■眺望の状況の変化 (地点10(中景): 県立図書館前)

供用時  
【変更後】



## 景観(供用時)

### ■眺望の状況の変化 (地点6(中景): 赤レンガパーク)

現況  
(評価書時  
平成19年4月)

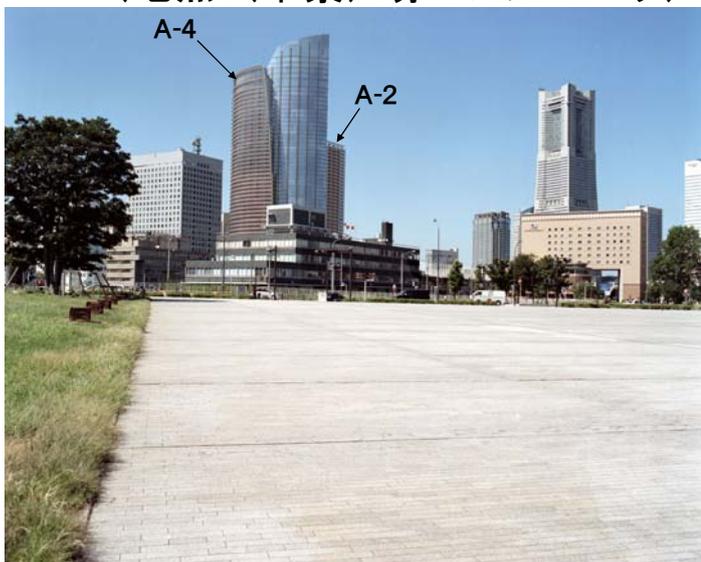


・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

## 景観(供用時)

### ■眺望の状況の変化 (地点6(中景):赤レンガパーク)

供用時  
【評価書】



## 景観(供用時)

### ■眺望の状況の変化 (地点6(中景):赤レンガパーク)

供用時  
【変更後】



・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

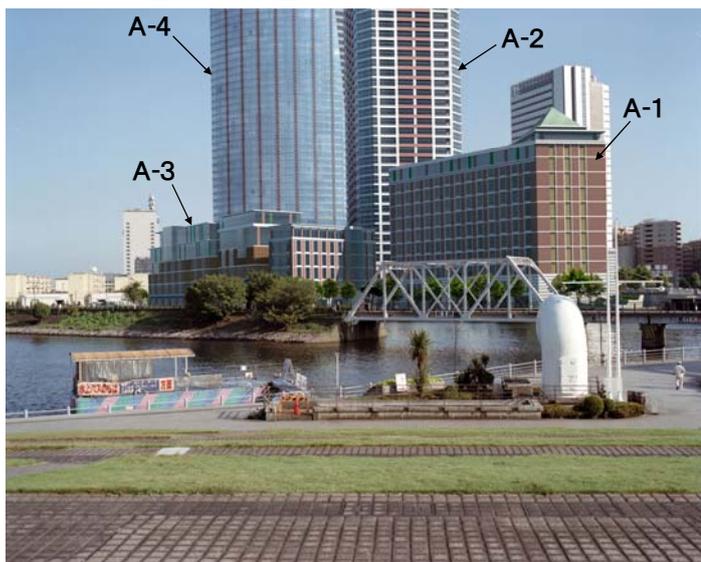
景観(供用時) ■眺望の状況の変化  
(地点8(近景):日本丸メモリアルパーク)

現況  
(評価書時  
平成19年4月)



景観(供用時) ■眺望の状況の変化  
(地点8(近景):日本丸メモリアルパーク)

供用時  
【評価書】



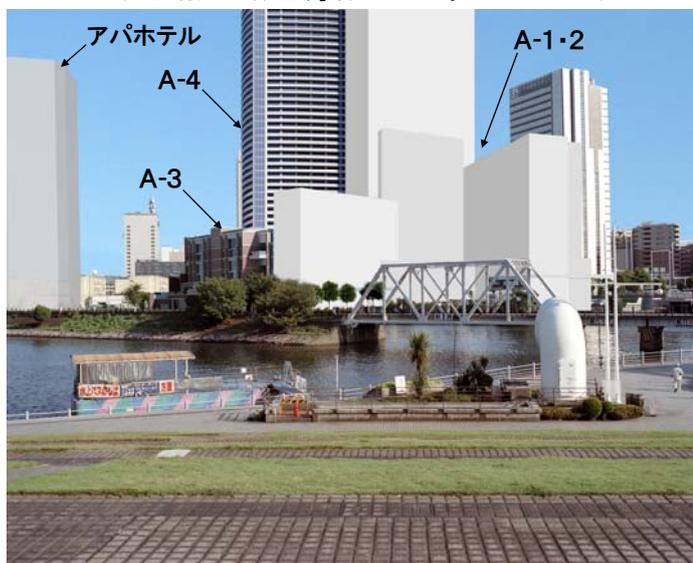
・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

## 景観(供用時)

### ■眺望の状況の変化

(地点8(近景):日本丸メモリアルパーク)

供用時  
【変更後】



計画の修正に伴う評価書との比較資料その2(P.3-89) 49

## 景観(供用時)

### ■眺望の状況の変化

(地点9(近景):大岡川河口ボードウォーク)

現況  
(評価書時  
平成19年4月)



計画の修正に伴う評価書との比較資料その2(P.3-90) 50

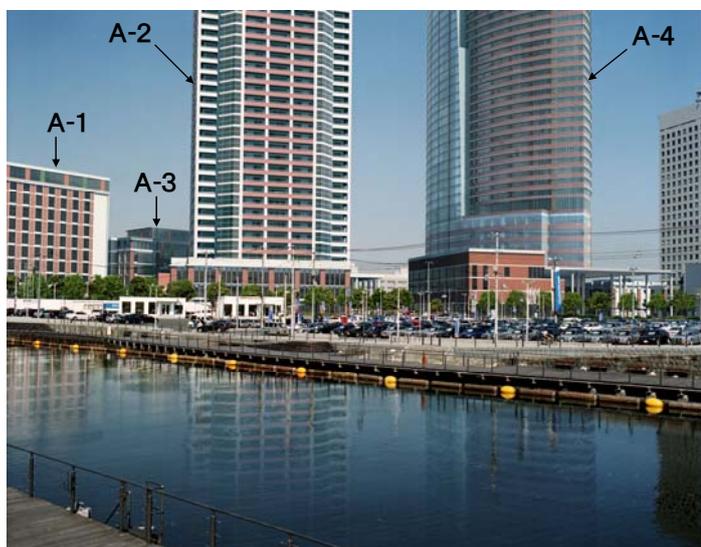
・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

## 景観(供用時)

### ■眺望の状況の変化

(地点9(近景):大岡川河口ボードウォーク)

供用時  
【評価書】

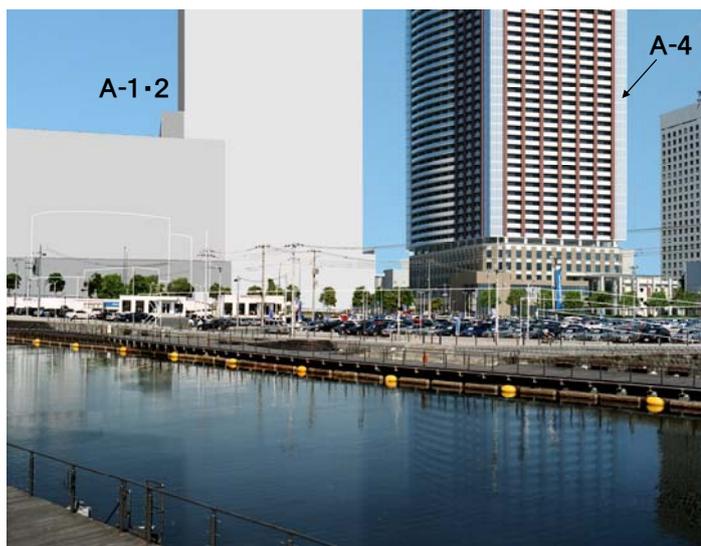


## 景観(供用時)

### ■眺望の状況の変化

(地点9(近景):大岡川河口ボードウォーク)

供用時  
【変更後】



・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について【計画の修正に伴う評価書との比較資料その2】」の内容を抜粋したものです。

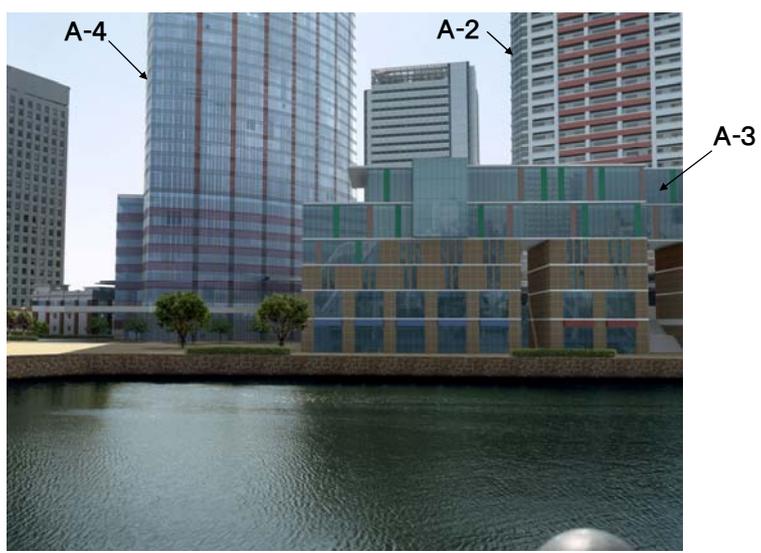
## 景観(供用時) ■眺望の状況の変化(地点7(近景):自動車道)

現況  
(評価書時  
平成19年4月)



## 景観(供用時) ■眺望の状況の変化(地点7(近景):自動車道)

供用時  
【評価書】



・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

## 景観(供用時) ■眺望の状況の変化(地点7(近景):自動車道)

供用時  
【変更後】



近年の社会状況を踏まえた追加検討

・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

## 主な災害対策

項目	主な内容
水害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・発電機などの重要な機能は、計画建物の2階以上のレベルに配置(A-1・2地区)</li> <li>・防潮板の整備 など</li> </ul>
災害全般	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時に滞留場所となる避難デッキを整備 (A-4地区:令和2年1月竣工後、供用予定)</li> <li>・一般の来街者や帰宅困難者の支援として、防災備蓄倉庫の設置、非常用発電機設備の整備 など</li> </ul>

計画の修正に伴う評価書との比較資料その2(P.2-19,28) 57

## 主なエネルギー・地球温暖化対策

項目	主な内容
照明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然採光の利用</li> <li>・LED方式の照明器具の採用</li> </ul>
空調設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽光発電を導入し、自然エネルギーの活用等、適切なエネルギー管理</li> <li>・自然換気スリット</li> <li>・Low-Eガラスの採用</li> </ul>
衛生設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水を利用した、水循環システムの採用</li> </ul>
建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高断熱化</li> </ul>
管理システム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・BEMSの構築</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各地区建築物において「CASBEE横浜」による総合評価「Aランク以上」の取得を目指す。</li> </ul>

計画の修正に伴う評価書との比較資料その2(P.2-42,56) 58

- ・この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので、取り扱いにご注意願います。
- ・この資料は、「北仲通北地区(A地区)再開発計画 環境影響評価について[計画の修正に伴う評価書との比較資料その2]」の内容を抜粋したものです。

ご清聴、ありがとうございました