

(仮称) 北仲通北地区 B-1 地区新築工事 環境影響評価方法書に関する補足資料

<補足資料内容>

1. 工事用車両及び関連車両の走行ルートについて 1
2. 景観の圧迫感の調査、予測及び評価地点について 4
3. 共同住宅の低炭素に対する取り組みについて 5
4. 風害の予測に関する検討ケース及び気象条件について 6
5. 大気質の予測に関する気象条件について 9

令和 4 年 3 月

東急不動産株式会社
京浜急行電鉄株式会社
第一生命保険株式会社

方法書
P2-12、2-21

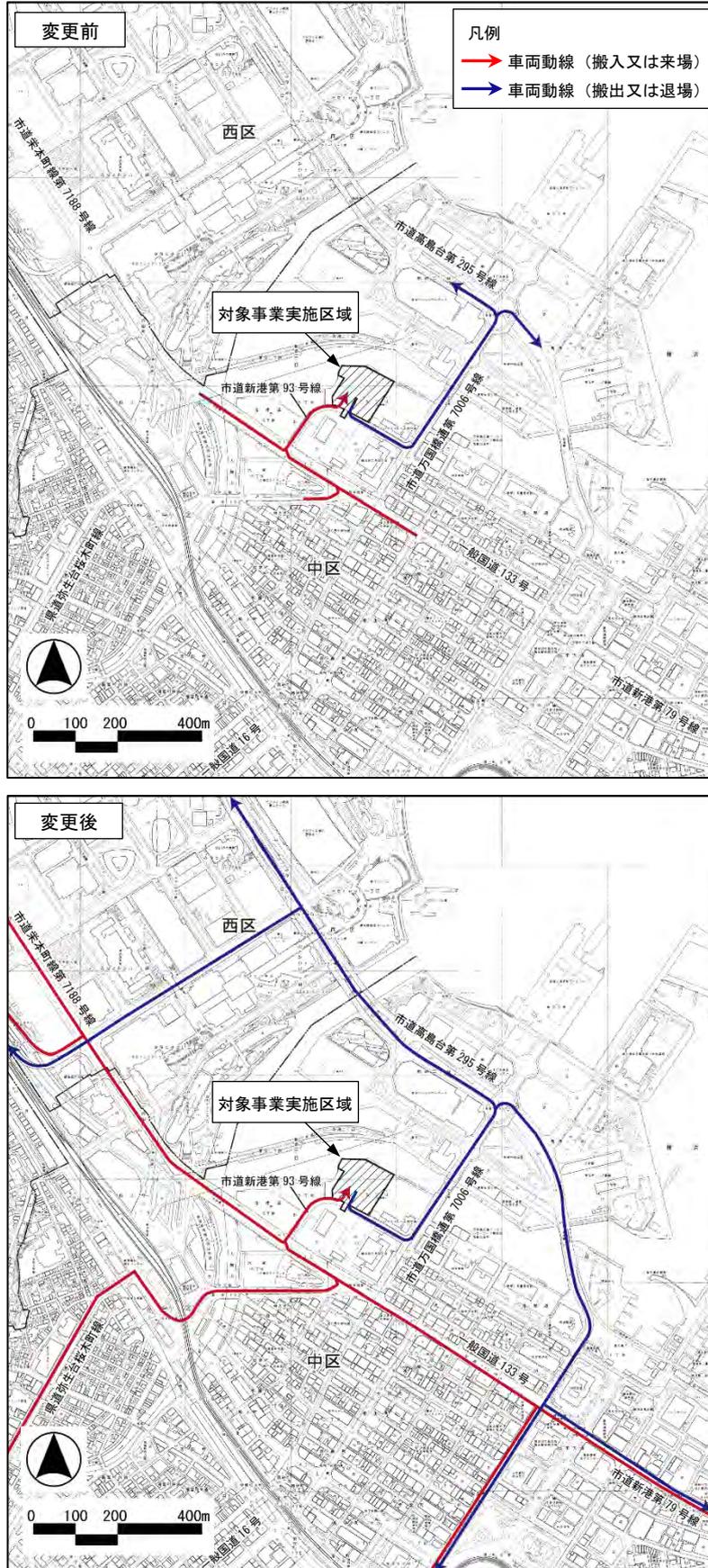
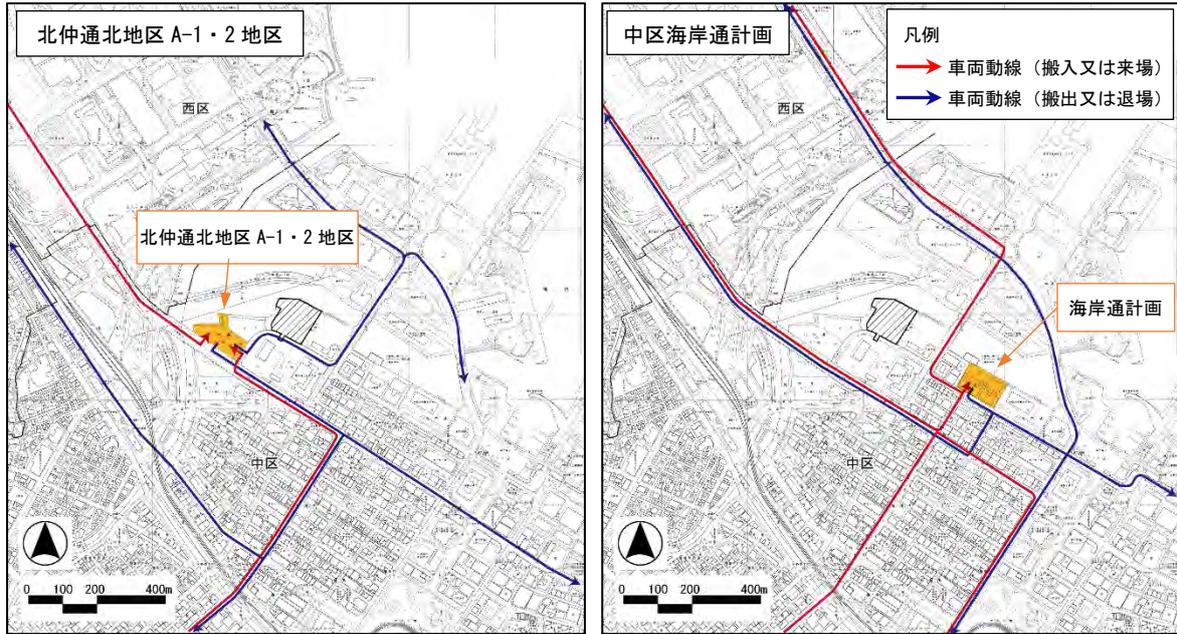


図 1-1 本事業の工事用車両及び関連車両ルート [変更前 (上図)、変更後 (下図)]



注) 北仲通北地区 A-1・2 地区は「北仲通北地区 (A 地区) 再開発計画 環境影響評価書 (平成 19 年 4 月)」 p. 62 関連車両ルート図より、現在の道路網を考慮して作成 (「計画の修正に伴う評価書との比較資料その 2 (令和元年 12 月)」には工事用車両ルートの記載なし)。
 中区海岸通計画は「(仮称) 中区海岸通計画段階配慮書 令和 3 年 4 月」 p. 1-14 より作成 関連車両ルートとして記載されているが、道路網を考慮して工事用車両についても同様なルートとして記載。

図 1-2 対象事業実施区域周辺の開発事業と車両走行ルート

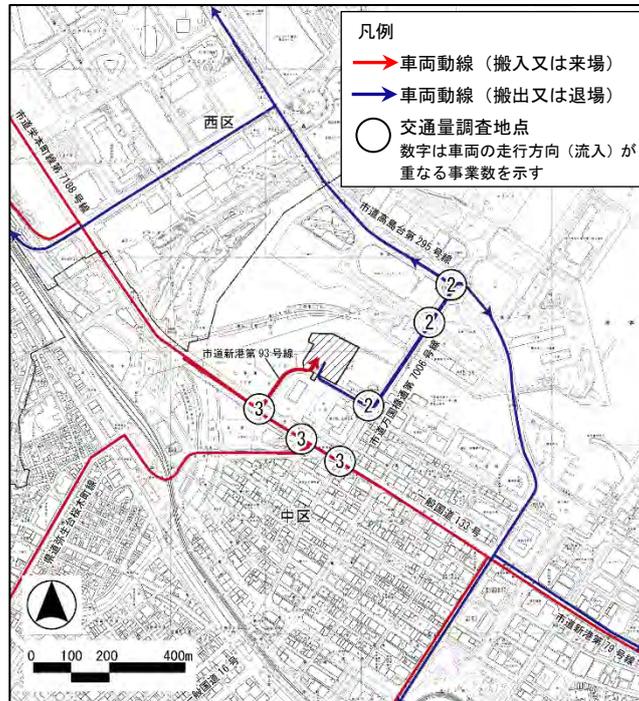
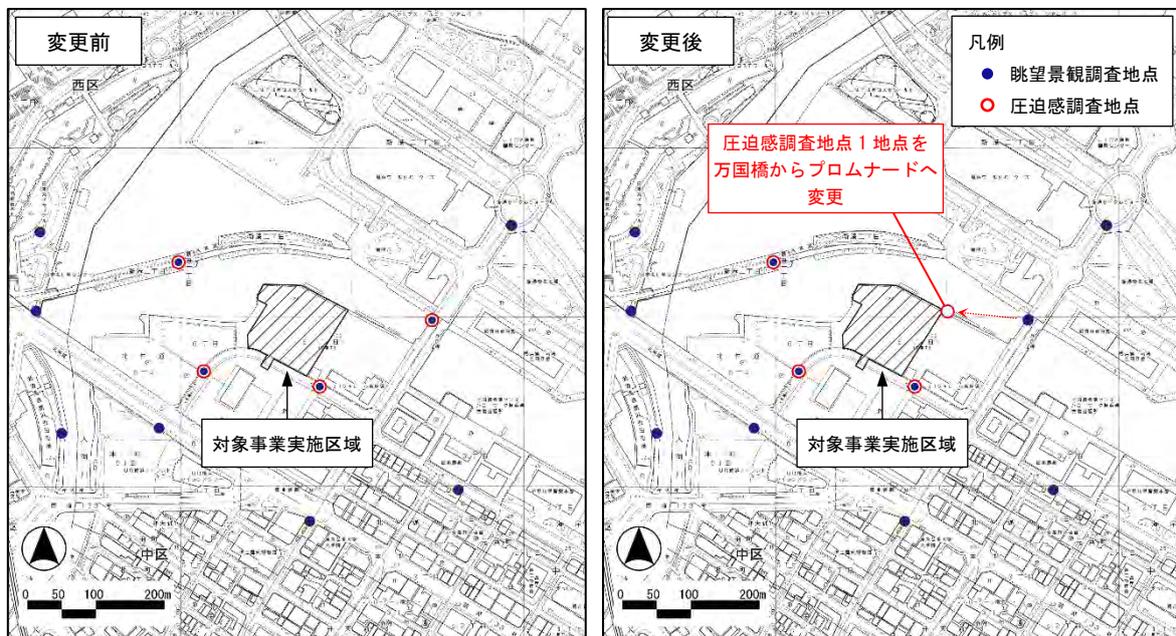


図 1-3 本事業の自動車交通量調査地点

2. 景観の圧迫感の調査、予測及び評価地点について

景観の圧迫感の調査、予測及び評価地点について、横浜市環境影響評価審査会で、プロムナードの整備に伴い、歩行者交通量が増加することを勘案し、プロムナード上に調査地点を設定するご指摘を受け、調査地点の見直しを行いました。対象事業実施区域の近傍における景観調査地点は図 2-1 に示すとおりです。

方法書では、圧迫感の調査地点について、市道新港第 93 号線上の 2 地点、汽車道上の 1 地点、万国橋の 1 地点の 4 地点を調査地点としていましたが、本事業の実施に伴い運河沿いのプロムナードの歩行者数が増加する可能性があるため、プロムナードにおける圧迫感の調査地点を設定しました。これに伴い、万国橋の調査地点は、対象事業の見え方がプロムナードと同様でありかつプロムナードに比べて影響は小さいと想定されるため、圧迫感の調査地点は、万国橋からプロムナードの調査地点に変更します。なお、万国橋は、みなとみらい方向の眺望がすぐれているため、眺望景観については、方法書記載のとおり調査、予測及び評価を実施する考えです。



3. 共同住宅の低炭素に対する取り組みについて

配慮市長意見をいただいた省エネルギーや低炭素電気の選択については、方法書でお示した環境負荷低減、グリーン購入に関する事業者の見解の他（配慮市長意見(7)及び(8)）、総合的な低炭素化・温室効果ガス排出量の抑制を図ります。そのなかで、ZEH[※]（ゼッチ：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の可能性についても検討してまいります。

※ 外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅
 （出典：経済産業省 資源エネルギー庁 省エネルギー課ホームページ）

なお、方法書に記載したエネルギー使用の合理化、再生可能エネルギー等の活用、低炭素電気の選択、及びグリーン電力の導入に関する配慮市長意見と事業者の見解は表 3-1 に示すとおりです。

表 3-1 方法書に記載した配慮市長意見及び事業者の見解

項目	配慮市長意見	事業者の見解
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 (7)】	最善技術、製品の採用やエネルギー使用量を把握し、適宜運用改善を図るようにしてください。	今後の設計において、環境負荷を低減させるための環境制御技術や建築技術の採用を検討していきます。また、エネルギー使用量の把握に努め、適宜運用改善を図ってまいります。
低炭素電気の選択、グリーン電力の導入 【配慮事項 (8)】	積極的に低炭素電気の選択及びグリーン購入を図ってください。	使用する電気は低炭素電気を選択するよう積極的に検討します。また、建設資材や設備について、特に調達数量の多い内装材等においてグリーン購入を図ります。

4. 風害の予測に関する検討ケース及び気象条件について

4-1 風害の検討ケース

本事業では、風害の予測及び評価の方法は、あらかじめシミュレーションによる対策検討等を行った上、風洞実験により影響の程度を検証することを想定しています。風害の予測方法は、方法書 6-22 ページ記載しましたが、風洞実験の検討ケースについて補足説明をいたします。

風洞実験を行うにあたり、現況及び周辺開発を考慮した供用時の建物条件については表 4-1 に示すとおりです。

現況の検討ケースは、すでに供用が開始されている北仲通北地区 A-4 地区（北仲ノット）、APA ホテル及び既存の建築物が存在する状態で（本事業及び北仲通北地区 A-1・2 市区は更地）風洞実験を行います。

将来の検討ケースは、本事業の工事中に供用開始となる北仲 A-1・2 地区、本事業の供用後に供用開始となる中区海岸通計画の建築物を見込みます。また、環境影響評価の手続きは行われていませんが、都市計画決定の説明資料等、公開されている情報が得られ、かつある程度の影響が見込まれる建築物として、中区海岸通計画に隣接する宇徳ビル及び横浜地方合同庁舎については、建築物を考慮して風洞実験を行います。

なお、本事業の建設前後の影響については、本事業の供用開始前に工事が完了する予定の北仲通北地区（A 地区）再開発計画環境影響評価書（「計画の修正に伴う評価書との比較資料その 2（令和元年 12 月）」に記載されている風洞実験結果（本事業の建物はない条件で検討されている）とも比較を行います。

表 4-1 北仲 B-1 地区 風洞実験の検討ケース

検討時期・検討ケース	周辺建物	本事業	環境保全対策
現況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北仲A-4(北仲ノット) ・ APAホテル ・ その他既存建物 	更地	なし
将来	既存建物 <ul style="list-style-type: none"> ・ 北仲A-4（北仲ノット） ・ APAホテル ・ その他既存建物 	建設後	なし
	計画建物 <ul style="list-style-type: none"> ・ 北仲A-1・2地区 ・ 中区海岸通計画（宇徳ビル含む） ・ 横浜地方合同庁舎 		
将来（保全対策あり）	同上	建設後	あり ケース数については、予測結果と保全対策の内容及び効果を確認して検討する。

注) 本事業の建設前後の比較について、建設前は、本事業の供用前に供用開始予定の北仲通北地区（A 地区）再開発計画環境影響評価書（「計画の修正に伴う評価書との比較資料その 2（令和元年 12 月）」に記載の風洞実験結果を参照します。

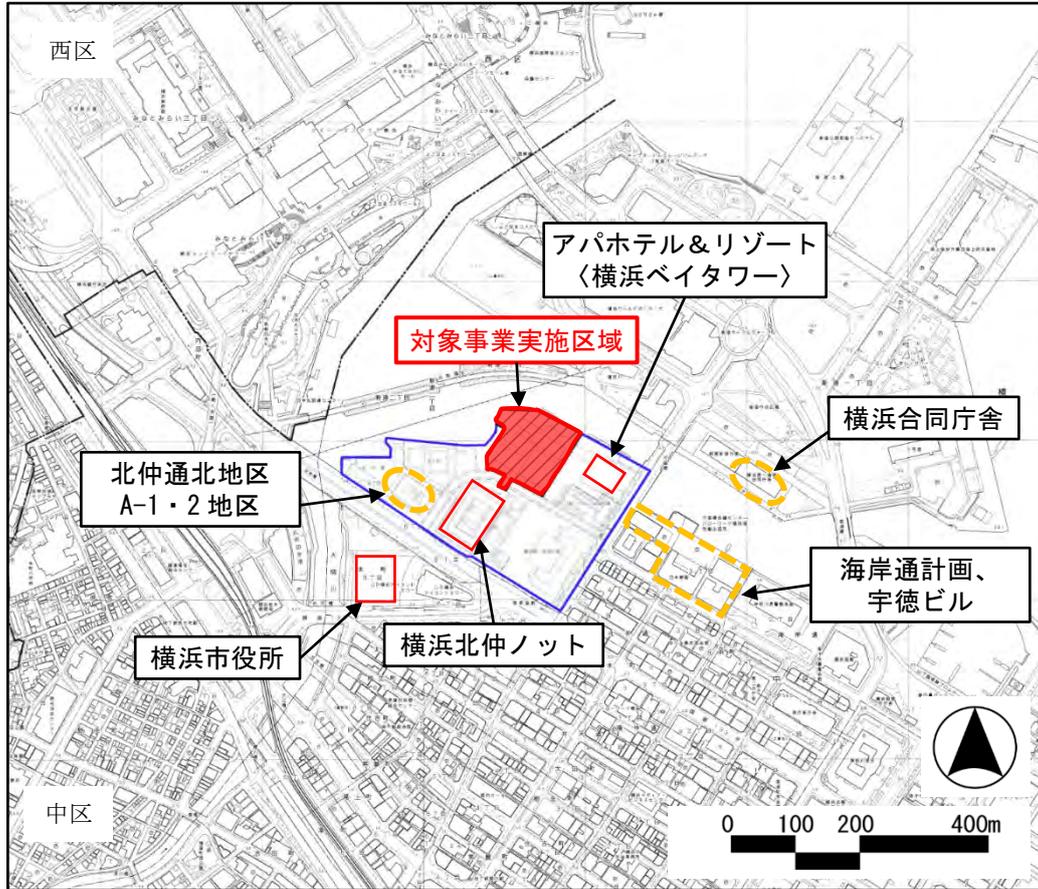
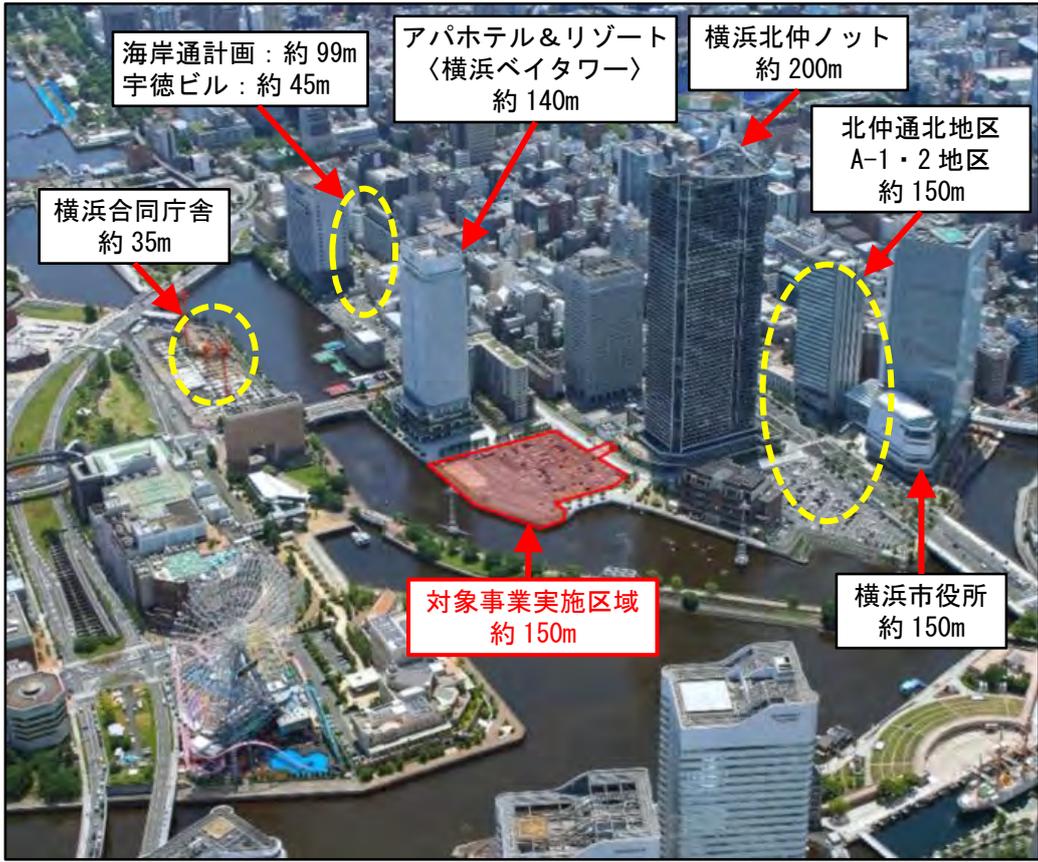
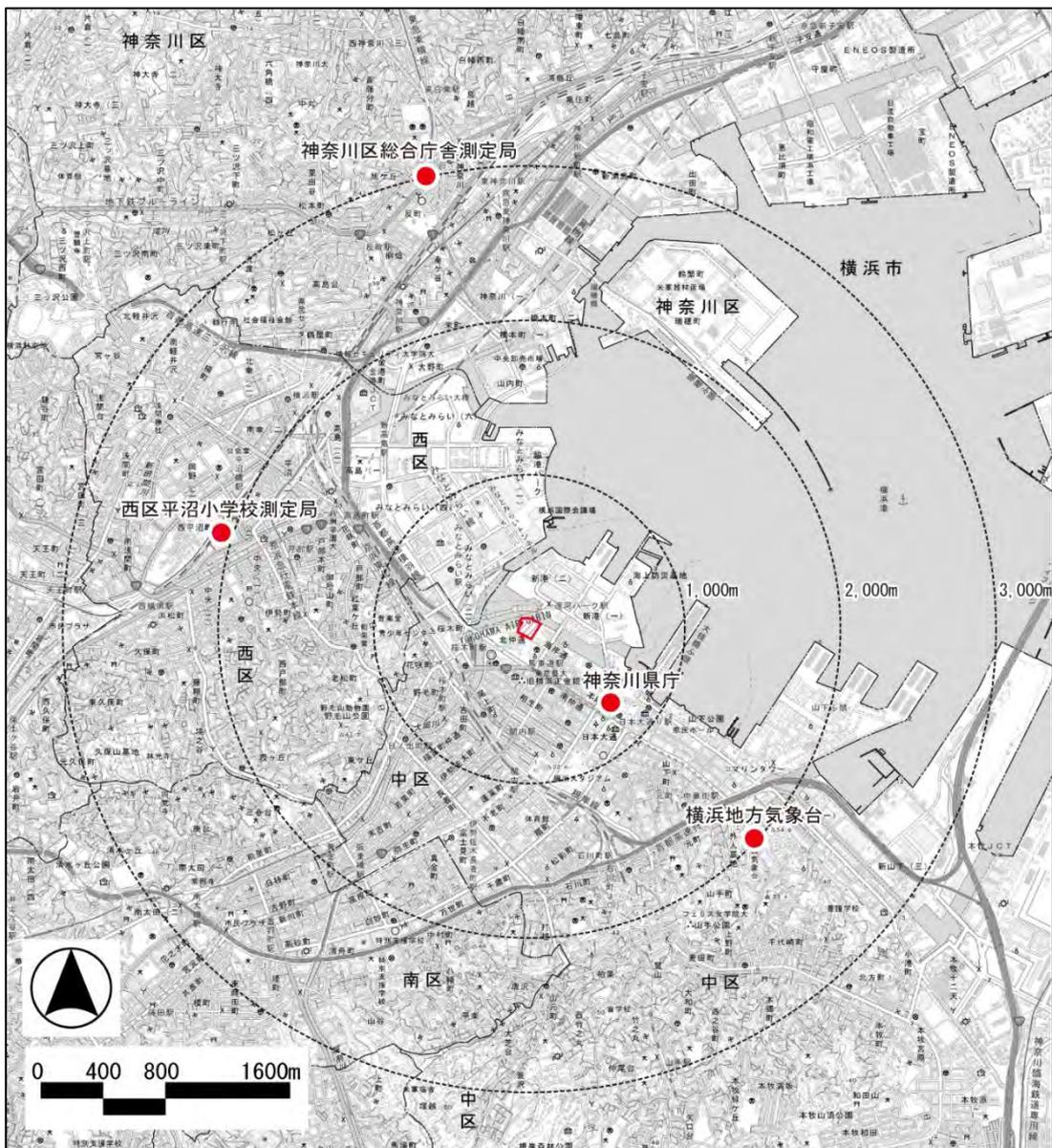


図 4-1 周辺建物の状況

4-2 風害の気象条件

風害の予測に用いる気象条件（風洞の流入風速条件）は、先行事例の「北仲通北地区（A地区）再開発計画（平成19年4月）」、「北仲通北地区（A地区）再開発計画 事業内容等変更届（令和元年12月）」、「アパホテル&リゾート新築工事（平成28年12月）」、及び「中区海岸通計画（令和3年4月）」の3事例と共通な気象条件を用いることを想定しています。共通な気象条件は、1996～2005年横浜気象台観測結果を神奈川県庁（図4-2参照）の測定結果で補正したものです。その使用にあたっては、最新の横浜地方気象台における気象データの異年検定と合わせ、過年度と最新年度の気象条件の統計的な有意差を確認します。なお、先行事例と気象条件を合わせることで、過年度の結果との再現性が確認できること、及び既にAPAホテル案件では供用時の事後調査結果（「アパホテル&リゾート新築工事 事後調査報告書（供用時その1）（令和3年1月公告）」）として、予測条件・結果と現地調査の整合が確認されているため、上記の気象条件を採用することは合理的な設定であると考えています。



注) 神奈川県庁では現在測定を行っていない。

図4-2 横浜地方気象台及び大気汚染常時監視測定局位置図

5. 大気質の予測に関する気象条件

大気質の調査及び予測方法は、方法書 6-10～11 ページ記載しましたが、気象調査について補足説明をいたします。

大気質の予測に用いる気象条件は、現地の局地的な影響をある程度考慮した条件であることが必要と考えられます。そのため、対象事業実施区域にて現地調査した気象測定結果（風向・風速：4季）と図 4-2 に示す横浜地方気象台及び大気汚染常時監視測定局とのベクトル相関を確認し、適切な対象局を選定します。比較検討する対象局は以下のとおりです（神奈川県庁局は除く）。

- ・横浜地方気象台
- ・西区平沼小学校測定局
- ・神奈川区総合庁舎測定局