

第 3 章 配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

第3章 配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

「横浜市環境配慮指針」の「別記 事業別の配慮事項 8 高層建築物の建設」及び「同 6 飛行場の建設」に掲げられている各配慮事項から、本事業の事業特性や地域特性を踏まえて配慮事項を選定しました。また、選定した配慮事項について、本事業で検討した計画段階配慮の内容を次表の右欄に記載しました。

3.1 配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（高層建築物の建設）

表3.1-1 配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（高層建築物の建設）

配慮事項	選定	配慮の内容（非選定理由）
(1) 計画地の選定や施設配置等の検討に当たっては、地形や周辺の土地利用状況等を踏まえ、周辺環境への影響を少なくする。 「生物多様性横浜行動計画」等に基づき、生物の生息生育環境の保全や景観機能等を考慮し、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・生育地等の分断、改変を避ける。 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。 基本的な配慮事項	○	本事業が実施される横浜駅周辺地区は、鉄道6社9路線が乗り入れ、一日約200万人の乗降客数を数える日本有数のターミナル駅である横浜駅を中心とする地区です。 その中でも計画区域が位置する横浜駅みなみ東口地区は、横浜駅南東側に位置し、帷子川に面しており、更に帷子川を挟んで、みなとみらい21地区及び平沼地区と隣接しています。 計画区域内は商業・業務施設や倉庫、鉄道施設等が立地しているものの、鉄道により地区が分断され、低・未利用地が多く、駅直近の立地特性を生かした土地利用がなされていない状況にあります。さらに、隣接するみなとみらい21地区及び平沼地区とのアクセス性や地区内の回遊性に課題があります。 本事業では、「エキサイトよこはま22」、「エキサイトよこはま22横浜駅みなみ東口地区地区計画」等の方向性に沿って、都心臨海部内各地区との連携強化及び横浜駅周辺の回遊性の向上を図るとともに、国内外の多様なニーズに対応した、都心にふさわしい高度な商業・業務機能等の集積を図ることにより、国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある都市空間を形成することを目標として計画を進めます。 施設配置等の検討にあたっては、計画建築物の高層部の北部及び一部の東部については、低層部に比べてセットバックさせる計画とします。また、外装デザインの分節化等の検討を行い、周辺の街並みや調和に配慮します。なお、分節化については、単純で特徴のない建築物の大壁面がもたらす圧迫感を生じさせないように、外壁面に用いる建材や目地などの配置を工夫することにより、外壁面を構成する単位を小さくすることを検討します。加えて、高層部のセットバックにより風環境にも配慮した配置計画とします。低層部は周辺歩道等との一体的な環境整備、圧迫感の軽減に配慮し、北側に隣接する駅前広場側を含めて敷地境界から2mセットバックさせる計画とします。 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が、計画区域の南側は帷子川に面しています。 計画区域の緑化に当たっては、人々が身近に感じ、かつ、来街者が快適に感じる多様な緑地空間の創出を行うという基本方針を基に、緑視率を向上させる緑の配置、高木・中木・低木・地被類を組み合わせた緑化、建物内、一般公開空地等の緑化、生物多様性に配慮した樹種の選定等、線的、面的にネットワークされた緑の形成に配慮した緑化や植栽配置の計画を検討していきます。 横浜市では、「横浜市地球温暖化対策実行計画」において、脱炭素社会の実現に向けた2050年の横浜の将来像「Zero Carbon Yokohama」～2050年までに温室効果ガス排出実質ゼロを達成し、持続可能な大都市を実現する～を目指しています。 本事業では、自然採光の活用、高効率電気機器、LED照明の採用、自然換気システム、Low-Eガラスの採用等による熱負荷低減、日射遮蔽効果のある庇や奥行きのある縦方向部材の適切な方位別設置等による外壁負荷削減（庇や奥行きのある縦方向部材の方位別設置により外壁の日射負荷や熱負荷の低減を図ること）、BEMSの採用によるエネルギーの効率的な運用、太陽光発電設備の設置等を検討し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検討します。

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（高層建築物の建設）

配慮事項		選定	配慮の内容（非選定理由）
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、現況の把握を行いました。 計画区域内には、文化財や保安林等の重要な森林といった特筆すべき環境資源等は存在しませんが、計画区域の南側は帷子川に面しています。「エキサイトよこはま22まちづくりガイドライン」では、横浜の玄関口にふさわしく印象的で魅力ある都市景観を形成するために、まちを訪れる人々が魅力を感じることができ、忘れられないシーンが展開する横浜らしい景観の創出を目指すとしており、本事業ではこれらに配慮し、ダイナミックなスケール感を持った国際性豊かな都市空間を形成する景観となるよう検討します。
	(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。	○	工事計画の策定に当たっては、計画区域の周辺における他の工事の状況や、騒音、振動、粉じん等に配慮した安全な工法や工程の検討を行います。また、市民への情報提供については、「横浜市環境影響評価条例」に基づく説明会を行うとともに、「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、工事中は、仮囲いへの工事工程表等の掲示や、近隣住民等に対して適切に情報提供を行います。 計画建築物の建設にあたっては、計画区域内を通る鉄道（京急本線、みなとみらい線）及び隣接する鉄道（JR 根岸線）への影響が考えられるため、設計上の適切な対策を検討していくとともに、今後の本事業の深度化に合わせて鉄道事業者と調整を図ります。 また、工事の実施に当たっては、仮囲いを設置する他、工事用車両の出入りする時間帯においては原則として車両出入口に交通誘導員を配置することで、歩行者や一般通行車両の安全に配慮する計画とします。 計画区域内の既存の南北の歩行者動線は本事業の工事に伴い利用できなくなる期間があるため、歩行者に対して適切に情報提供を行います。 必要に応じて仮設歩道を設け、安全で円滑な歩行空間を確保するよう計画するとともに、「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」を参考として、歩行者に対するバリアフリーの推進を行います。
	(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。	○	本事業では、環境関連の法令や条例、指針等を遵守するとともに、「横浜市環境管理計画」等の上位計画を踏まえ、本事業に伴う建築物の省エネルギー化や長寿命化、周辺のまちなみとの調和や緑化など、総合的な環境配慮の取組みを進め、環境創生型のまちづくりを推進する役割を果たす計画となるよう検討します。 また、本事業では「横浜市建築物環境配慮制度」に基づき、計画建築物の建設工事から供用後に至るまでの長期にわたり、計画建築物が環境に与える負荷を低減するため、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 横浜）のAランク以上の取得を目指します。

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（高層建築物の建設）

配慮事項		選定	配慮の内容（非選定理由）
本事業に係る配慮事項	(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。	○	本事業では、緑や風の流れ等を利用した潤いのある空間形成を行い、ヒートアイランド現象の緩和を図ります。また、人々が身近に感じ、かつ、来街者が快適に感じる多様な緑地空間の創出を図り、緑を感じられるまちづくりを目指します。 また、雨水排水については、公共下水道（分流式雨水管）に利用する計画ですが、省資源の観点から、雨水の一部を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。
	(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。	○	本事業では、高木・中木・低木・地被類を組み合わせた緑化や屋上緑化、壁面緑化、生物多様性に配慮した樹種（地域の潜在自然植生構成種、鳥や蝶等の生き物を誘う樹種等）の選定等を検討することで、生物の生息生育環境の確保に努めるとともに、生物多様性の保全と創造に配慮する計画とします。
	(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を図る。	○	本事業では、再生可能エネルギーの導入について検討を進めるほか、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ります。 ・自然採光の活用、高効率電気機器、LED 照明の採用 ・自然換気システム、Low-E ガラスの採用等による熱負荷低減 ・日射遮蔽効果のある、庇や奥行きのある縦方向部材の適切な方位別設置等による外壁負荷削減 ・BEMS の採用によるエネルギーの効率的な運用 ・太陽光発電設備の設置
	(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。	○	脱炭素社会の実現に向けて、横浜市が公表している低炭素電気普及促進計画書制度の情報を参考とし、CO₂ 排出係数の低い電力の使用を検討していくとともに、建築資材や設備等の確保については、グリーン購入を図ります。
	(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。	○	本事業では、公共交通利用の促進に資するよう、商業・業務機能等が高度に集積する横浜駅周辺の回遊性を確保するため、ターミナルコア、デッキネットワーク等の整備により、周辺との歩行者ネットワークの形成に寄与する計画です。また、業務用車両の電気自動車導入促進や再生可能エネルギーを利用した充電設備の設置を検討します。
	(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。	○	本事業では、建築物の省エネルギー化や長寿命化を実施することや、廃棄物の分別徹底、適正な処理、再使用やリサイクル材等のエコマテリアル^{注)}の活用を検討し、建築物の建設から解体処分に至るまでのライフサイクルを通して、排出される温室効果ガスの抑制に努めます。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等に努めるとともに、適切な施工管理の実施の取り組みを行います。

注) エコマテリアルとは、環境負荷が少なく、持続可能な開発に貢献することを目的とした素材です。

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（高層建築物の建設）

配慮事項		選定	配慮の内容（非選定理由）
本事業に係る配慮事項	(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。	○	本事業では、エネルギーの効率的運用による省エネルギー化を推進し、空調システム等から排出される人工排熱の抑制に努めるほか、線的、面的にネットワークされた緑の形成を図るなどによる、緑や風の流れ等を利用した潤いのある空間形成を行い、ヒートアイランド現象の抑制に努めます。 また、保水性舗装、遮熱性舗装、ドライミストなどの設置を検討します。
	(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。	○	本事業では、横浜駅東口というエリア特性を踏まえ、ダイナミックなスケール感を持った国際性豊かな都市空間の形成を図るとともに、全体の調和を意識しつつ、建物内部のにぎわいが滲み出るような照明計画や建物デザインを検討します。 建物相互のつながりやまとまり感に配慮した景観を形成し、統一感あるファサードや壁面後退、低層部のにぎわい施設導入、ストリートファニチャー^{注)}などによる、ゆとりとにぎわいある歩行者空間の整備を図ります。
	(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。	○	本事業では、浸水対策として地盤嵩上げ及び建物内への浸水防止対策を実施し、横浜駅周辺の地盤面の嵩上げ高さについては、計画区域及びその周辺は1 m以上3 m未満の高潮による浸水が予測されていることなどから、高潮堤防高さ（T.P.+3.1m）以上を将来的な高さ目標とします。 ただし、周辺への影響等により対応が困難な場合については、地盤面高さ又は出入口高さの嵩上げを次のとおり段階的に実施することとします。 ①地盤面の高さが T.P.+1.0m未満の箇所については、朔望平均満潮位（T.P.+0.9m）を基準に T.P.+1.0m以上を目標とします。 ②現地地盤面の高さが T.P.+1.0m以上 2.3m未満の箇所については、計画高水位（T.P.+2.3m）を基準に T.P.+2.3m以上を目標とします。 なお、段階的な嵩上げも困難な場合は、止水板等により建物内部への浸水防止対策を実施します。 また、「津波からの避難に関するガイドライン」に基づき、津波や大津波警報の発表及び避難勧告・避難指示発令時における海拔5 m以上の高台への来街者の誘導又は堅牢な建物の3階以上（又は床上面が地盤から5 m以上）の場所への来街者の受入れを行います。
	(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。	○	駐車場の整備に当たっては、「横浜市駐車場条例」に基づく必要駐車台数を確保する計画とします。 併せて、エキサイトよこはま22駐車場整備ルールの適用条件となる駐車場の整備・運営に関しての駐車場マネジメントの取組みを実施します。 また、駐車場内に電気自動車の充電設備の設置を検討していきます。 自動車交通の円滑化、路上駐車の防止のため、駐車場への適切な経路誘導に努める他、交通集中の回避のため、従業員には公共交通機関による通勤を推奨し、商業施設の利用者には公共交通機関の利用を呼びかけていきます。 また、みなとみらい21地区等の都心臨海部内の連携強化を図りつつ、商業・業務機能等が高度に集積する横浜駅周辺の回遊性を確保するため、ターミナルコア、デッキネットワーク等を整備することにより、周辺との歩行者ネットワークの形成に寄与することを検討します。

注) ストリートファニチャーとは、街路備品であり、街灯・ベンチなど家具的なものを指します。

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（高層建築物の建設）

配慮事項		選定	配慮の内容（非選定理由）
本事業に係る配慮事項	(15) 風害、光害の影響を少なくする。	○	風害対策として、高層棟の設計にあたり、下降流の低減に配慮するため、高層部よりも張り出した低層部として下降流を受け止めるほか、庇の設置、建物表面に凸凹を生じさせるバルコニーの設置、必要に応じて防風植栽の設置等の検討を進めていきます。また、風速増加領域の低減に配慮し、防風植栽の設置等の検討を進めていきます。 光害対策として、「光害対策ガイドライン」（令和3年3月、環境省）等を踏まえ、周辺に悪影響を及ぼさない照明計画とします。 なお、テレビ電波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、受信状況に応じて適切な対応を行います。
	(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。	×	本事業による、文化財の消滅・移転はありません。 なお、工事中に未周知の埋蔵文化財が発見された場合は、速やかに工事を中断することとともに、「文化財保護法」（昭和25年5月、法律第214号）等に基づき、横浜市等の関係機関との協議の上、適正に対応します。 また、計画区域内の既存の南北の歩行者動線は本事業の工事に伴い利用できなくなる期間があるため、歩行者に対して適切に情報提供を行います。
	(17) 廃棄物等の発生抑制、再使用及び再生利用を図る。	○	「ヨコハマプラ^{ごみ}5.3計画 横浜市一般廃棄物処理基本計画（2023年度～2030年度）」（令和6年1月、横浜市）の取組を推進し、工事中においては、廃棄物の発生抑制と分別、リサイクルを積極的に進め、なお残る廃棄物は適正に処理します。また、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。 工事で発生する建設発生土は、可能な限り場内仮置き・埋め戻し利用を検討するとともに、近隣の建設工事現場での再使用を検討していきます。 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や、分別排出の徹底を促します。

3.2 配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（飛行場の建設）

本事業では、計画建築物の高層棟屋上（高さ約231m）に空飛ぶクルマの離着陸場（バーティポート）の設置を検討しており、計画建築物（高層建築物）と一体的な施設として周辺環境等に影響を及ぼすことになります。このため、求められる配慮事項が高層建築物の建設と同様となる場合は、高層建築物の建設において計画段階配慮の内容を記載し、本項では割愛することとしました。

表3.2-1 配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（飛行場の建設）

配慮事項		選定	配慮の内容（非選定理由）
基本的な配慮事項	(1) 計画地や飛行ルートの選定に当たっては、周辺の土地利用状況等を踏まえ、周辺環境への影響を少なくする。 「生物多様性横浜行動計画」等に基づき、生物の生息生育環境の保全や景観機能等を考慮し、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・生育地等の分断、改変を避ける。 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。	○	検討している次世代モビリティである空飛ぶクルマの飛行ルートの選定に当たっては、静穏を必要とする施設に配慮した飛行ルートを検討します。 その他の配慮の内容は、高層建築物の建設における計画段階配慮の内容のとおりです。
	(2) 計画地や飛行ルート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、環境資源や騒音・振動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、現況の把握を行いました。 計画区域周辺には、病院や学校といった静穏を必要とする施設が存在していることから、収集した情報をもとに、騒音等の適切な現況把握を行います。 また、空飛ぶクルマの飛行によるバードストライクの影響を検討するために、計画区域及びその周辺における鳥類の飛翔高度について現況把握を行います。
	(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。	○	高層建築物の建設における計画段階配慮の内容のとおりです。
	(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。	○	高層建築物の建設における計画段階配慮の内容のとおりです。

表3. 2-2 配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（飛行場の建設）

配慮事項		選定	配慮の内容（非選定理由）
本事業に係る配慮事項	(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。	○	高層建築物の建設における計画段階配慮の内容のとおりです。
	(6) 陸上飛行場周辺においては緩衝緑地帯を十分に確保し、舗装面以外の空地については緑化を図り、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や、表土の保全・活用など、生物多様性の保全と創造に努める。	○	本事業では、次世代モビリティである空の移動を可能とする、いわゆる“空飛ぶクルマ”の実現を見据えて、計画建築物の高層棟屋上（高さ約231m）に空飛ぶクルマの離着陸場（バーティポート）の設置を検討しており、地上とは離隔を確保する計画とします。 緑化等については高層建築物の建設における計画段階配慮の内容のとおりです。
	(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未利用エネルギーの積極的な活用を努める。	○	高層建築物の建設における計画段階配慮の内容のとおりです。
	(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。	○	高層建築物の建設における計画段階配慮の内容のとおりです。
	(9) 省エネルギー型航空機の導入により、運輸部門における二酸化炭素の排出抑制に努める。	○	検討している次世代モビリティである空飛ぶクルマの導入に当たっては、省エネルギー型の機種を選定し、二酸化炭素の排出抑制に努めます。
	(10) 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。	○	高層建築物の建設における計画段階配慮の内容のとおりです。
	(11) 廃棄物等の発生抑制、再使用及び再生利用を図る。	○	高層建築物の建設における計画段階配慮の内容のとおりです。

3.3 配慮指針に追加して行った計画段階配慮の内容

「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計画段階配慮の内容は、次表に示すとおりです。

表3.3-1 配慮指針に追加して行った計画段階配慮の内容

配慮事項		選定	配慮の内容
事業特性を踏まえて追加した配慮事項	(1) 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。	○	「横浜市地震被害想定調査報告書」によると、計画区域は「液状化の可能性がある」とされています。 計画建築物の液状化に対する配慮としては、支持層深さや土質、地盤強度等の把握や地震波作成のためのデータ取得をするために、地盤状況を十分に把握したうえで、安全な構造計画となるよう、設計上の適切な対策を検討していきます。 また、本事業では、建物に訪れる来街者数に応じた滞留者及び帰宅困難者受入れのための事前の取組みの実施、滞留者・帰宅困難者の受入れの実施、「滞留者・帰宅困難者避難マップ」の周知及び活用について検討していきます。

