

第2章 新事業計画の概要

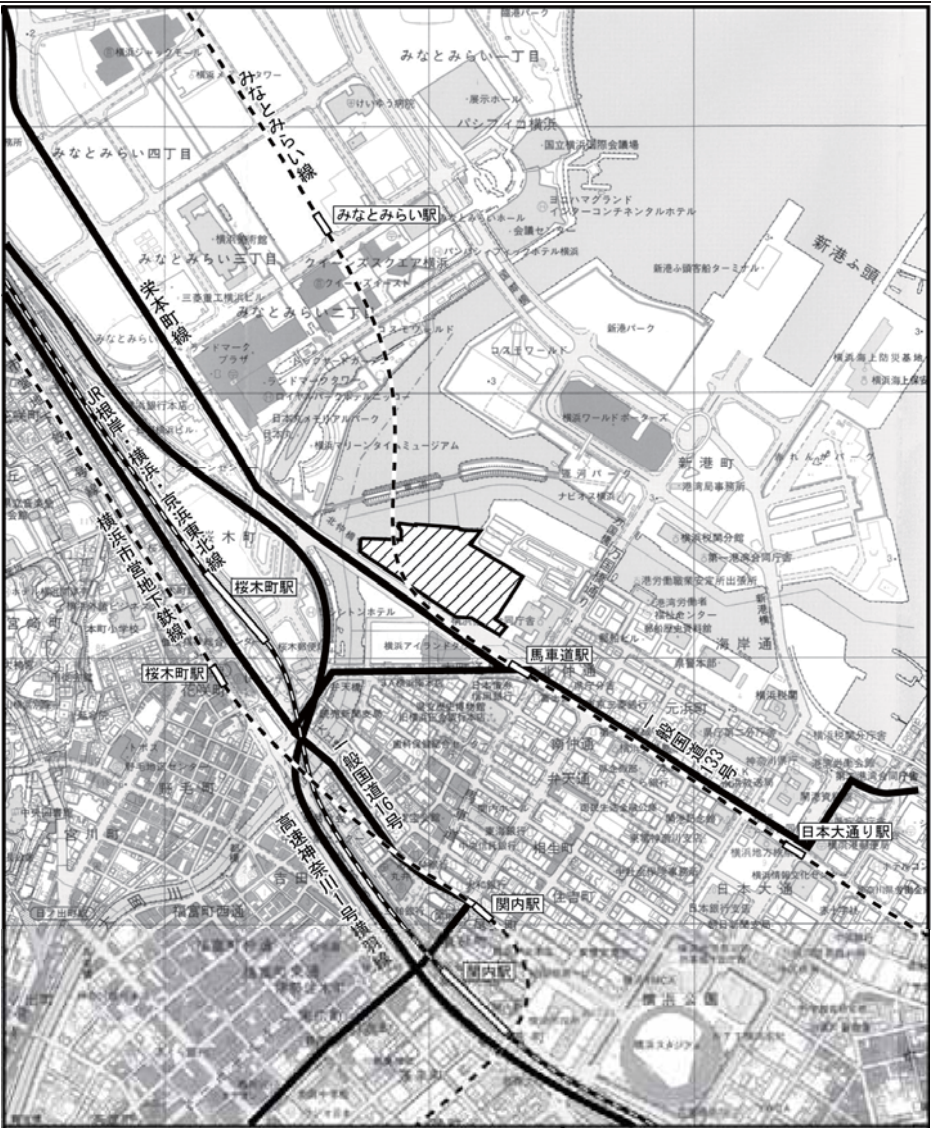
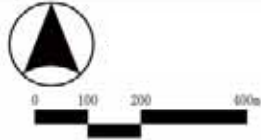
A-1・2地区の変更に伴う今回の新事業計画（A-3地区及びA-4地区の修正も含む。）について、評価書（平成19年4月）の「第2章 事業計画」及び「比較資料その1」（平成25年10月）と比較しました。

「評価書」から「比較資料その1」の内容に変更があった場合は「比較資料その1」に1本下線で示し、「評価書」から「比較資料その1」の内容変更に伴い、「評価書」の内容を削除した場合は「評価書」に1本下線で示します。また、「評価書」あるいは「比較資料その1」から、今回の新事業計画の内容に変更があった場合は2本下線で変更箇所を示し、「評価書」あるいは「比較資料その1」の内容を削除した場合は、「評価書」あるいは「比較資料その1」に2本下線で示します。

なお、第3章以降についても同様に示しています。

①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）
2.1 事業者の名称及び住所 名 称：森ビル株式会社 代 表 者：代表取締役 森 稔 住 所：東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号 名 称：株式会社大和地所 代 表 者：代表取締役 押川 雅幸 住 所：横浜市中区山下町 74 番地 1 2.2 対象事業の名称 名 称：北仲通北地区（A 地区）再開発計画 事業実施区域：横浜市中区北仲通六丁目外 2.3 事業の種類 種 類：高層建築物の建設	2.1 事業者の名称及び住所 名 称：森ビル株式会社 代 表 者：代表取締役 辻 慎吾 住 所：東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号 名 称：株式会社大和地所 代 表 者：代表取締役 押川 雅幸 住 所：横浜市中区山下町 74 番地 1 2.2 対象事業の名称 名 称：北仲通北地区（A 地区）再開発計画 事業実施区域：横浜市中区北仲通六丁目外 2.3 事業の種類 種 類：高層建築物の建設	2.1 事業者の名称及び住所 名 称：株式会社大和地所 代 表 者：代表取締役 押川 雅幸 住 所：神奈川県横浜市中区山下町 74 番地 1 名 称：<u>住友不動産株式会社</u> 代 表 者：<u>代表取締役 仁島 浩順</u> 住 所：<u>東京都新宿区西新宿二丁目 4 番地 1 号</u> 名 称：<u>株式会社日本セレモニー</u> 代 表 者：<u>代表取締役 神田 輝</u> 住 所：<u>山口県下関市王喜本町六丁目 4 番 50 号</u> 名 称：<u>三井不動産レジデンシャル株式会社</u> 代 表 者：<u>執行役員横浜支店長 小西 英輔</u> 住 所：<u>神奈川県横浜市西区高島一丁目 1 番 2 号</u> 名 称：<u>丸紅株式会社</u> 代 表 者：<u>不動産開発事業部長 馬舩 純一</u> 住 所：<u>東京都中央区日本橋二丁目 7 番 1 号</u> 2.2 対象事業の名称 名 称：北仲通北地区（A 地区）再開発計画 事業実施区域：横浜市中区北仲通六丁目外 2.3 事業の種類 種 類：高層建築物の建設

①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）
2.4 事業の目的 本事業の計画地は、図 2.4-1 に示すとおり、文化芸術・観光振興を基軸とした横浜市の都心部活性化政策の中で中核的な整備が期待される地にあります。この地では平成 12 年 1 月の北仲通北地区再開発協議会の発足以来、新しい時代の横浜にふさわしい優れた機能を有するまちづくりを目指して、地権者を中心に開発計画の検討が活発に進められてきました。 市の上位計画である「文化芸術創造都市づくり」の中でも、当地はクリエイティブ・コアとして重要な位置付けがなされています。 そして平成 16 年 2 月には「みなとみらい線」が開通したことで、計画地周辺のポテンシャルはより一層高まり、臨海部再生の起爆剤としての早期の機能転換が期待されています。 具体的に本事業は、みなとみらい線馬車道駅に接した希少なウォーターフロントに、都心型住宅、商業、業務、文化芸術、観光施設等の機能を複合的に導入する開発とし、みなとみらい 21 地区と並んで横浜臨海部の両翼となるような新しい横浜の都市景観を創出します。同時に、みなとみらい 21 地区の高層建築群と周辺の歴史性ある街並みとの調和を心がけたものとし、当地に住み、集う人々及び周辺地域と調和の取れたまちづくりに寄与することを目的とします。	2.4 事業の目的 本事業の計画地は、図 2.4-1 に示すとおり、文化芸術・観光振興を基軸とした横浜市の都心部活性化政策の中で中核的な整備が期待される地にあります。この地では平成 12 年 1 月の北仲通北地区再開発協議会の発足以来、新しい時代の横浜にふさわしい優れた機能を有するまちづくりを目指して、地権者を中心に開発計画の検討が活発に進められてきました。 市の上位計画である「文化芸術創造都市づくり」の中でも、当地はクリエイティブ・コアとして重要な位置付けがなされています。 そして平成 16 年 2 月には「みなとみらい線」が開通したことで、計画地周辺のポテンシャルはより一層高まり、臨海部再生の起爆剤としての早期の機能転換が期待されています。<u>更に平成 23 年 3 月の東日本大震災や環境配慮等の社会的要請を踏まえ、平成 24 年 1 月に当地区が都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域に新たに指定され、防災対策や環境配慮等、北仲通北地区に求められる都市的役割が明記されました。</u> 具体的に本事業は、みなとみらい線馬車道駅に接した希少なウォーターフロントに、都心型住宅、商業、業務、文化芸術、観光施設等の機能を複合的に導入する開発とし、みなとみらい 21 地区と並んで横浜臨海部の両翼となるような新しい横浜の都市景観を創出します。同時に、みなとみらい 21 地区の高層建築群と周辺の歴史性ある街並みとの調和を心がけたものとし、当地に住み、集う人々及び周辺地域と調和の取れたまちづくりに寄与することを目的とします。	2.4 事業の目的 本事業の計画地は、図 2.4-1 に示すとおり、文化芸術・観光振興を基軸とした横浜市の都心部活性化政策の中で中核的な整備が期待される地にあります。この地では平成 12 年 1 月の北仲通北地区再開発協議会の発足以来、新しい時代の横浜にふさわしい優れた機能を有するまちづくりを目指して、地権者を中心に開発計画の検討が活発に進められてきました。 市の上位計画である「文化芸術創造都市づくり」の中でも、当地はクリエイティブ・コアとして重要な位置付けがなされています。 そして平成 16 年 2 月には「みなとみらい線」が開通したことで、計画地周辺のポテンシャルはより一層高まり、臨海部再生の起爆剤としての早期の機能転換が期待されています。更に平成 23 年 3 月の東日本大震災や環境配慮等の社会的要請を踏まえ、平成 24 年 1 月に当地区が都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域に新たに指定され、防災対策や環境配慮等、北仲通北地区に求められる都市的役割が明記されました。 具体的に本事業は、みなとみらい線馬車道駅に接した希少なウォーターフロントに、<u>都市型住宅^{注 1)}</u>、商業、業務、文化芸術、<u>宿泊・観光施設</u>等の機能を複合的に導入する開発とし、みなとみらい 21 地区と並んで横浜臨海部の両翼となるような新しい横浜の都市景観を創出します。同時に、みなとみらい 21 地区の高層建築群と周辺の歴史性ある街並みとの調和を心がけたものとし、当地に住み、集う人々及び周辺地域と調和の取れたまちづくりに寄与することを目的とします。 <u>注 1) 都市型住宅とは、「将来に渡って良好な都市のストックとなる、横浜型ライフスタイルを実現する住宅」のことをいいます。</u>

①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）
 凡 例 - 計画地 - 主要道路 - 鉄道 - 地下鉄  図2.4-1 計画地位置図	修正なし	修正なし

①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）
2.5 当該対象事業の計画を策定した経緯 (1) 開発計画の策定 「2.4 事業の目的」で記した評価及び都市計画的な位置付けを念頭に、計画地では都心地区にふさわしい土地の高度利用を基本に、高層の都心型住宅、低層部を賑わす商業施設、業務施設を導入した複合再開発を計画しました。また、区画道路や水辺の歩行者空間としてのプロムナードの整備、馬車道駅と計画地との地下接続等、周辺地域とのネットワーク作りに貢献するとともに、都心臨海部の活性化に大きく寄与する計画としました。 また、本計画は、環境負荷を低減し、持続可能な都市機能の実現に寄与することを目指し、計画検討を行いました。 ・高層建築物の棟数 当初、住宅棟は事業者が異なることや敷地条件から高層棟 3 棟で検討していましたが、環境影響や景観面を優先し、2 棟に抑えることにより、高層部の建築面積を少なくし、壁面幅をできるだけ絞り、風環境にも配慮した計画としています。 ・建築物の圧迫感の緩和 高層棟は敷地中央部に配置し、その外周部に低層棟を配置することで周辺への圧迫感の軽減と歩行者の風環境への配慮に努め、防風用植栽等を行う計画としています。 ・歩行者空間、緑地の整備 計画地内に歩行者空間、緑化スペースを設け、街の中に憩いとやすらぎを提供します。また、区画道路やプロムナード等の日常的に歩行者の動線となる位置には特に重点的に植栽を配します。	2.5 当該対象事業の計画を策定した経緯 (1) 開発計画の策定 「2.4 事業の目的」で記した評価及び都市計画的な位置付けを念頭に、計画地では都心地区にふさわしい土地の高度利用を基本に、高層の都心型住宅、<u>高規格な居住機能</u>、低層部を賑わす商業施設、業務施設、<u>国際交流支援施設、及び A-4 地区高層部において地区の魅力を高める施設等</u>を導入した複合再開発を計画しました。また、区画道路や水辺の歩行者空間としてのプロムナードの整備、馬車道駅と計画地との地下接続等、周辺地域とのネットワーク作りに貢献するとともに、都心臨海部の活性化に大きく寄与する計画としました。 また、本計画は、環境負荷を低減し、<u>防災対策としては、耐震性に優れた建築物の誘導や帰宅困難者等のリスクの最小化による防災対策を強化し、災害に強い安全な都市空間を形成する計画とします。</u>また、<u>エリアマネジメントを実施し、まち全体を一体的に管理・運営することによって、まち全体の活性化や安全性や環境性能の向上に寄与する計画とします。</u>これらによって<u>持続可能な都市機能の実現に寄与することを目指し、計画検討を行いました。</u> ・高層建築物の棟数 当初、住宅棟は事業者が異なることや敷地条件から高層棟 3 棟で検討していましたが、環境影響や景観面を優先し、2 棟に抑えることにより、高層部の建築面積を少なくし、壁面幅をできるだけ絞り、風環境にも配慮した計画としています。 ・建築物の圧迫感の緩和 高層棟は敷地中央部に配置し、その外周部に低層棟を配置することで周辺への圧迫感の軽減と歩行者の風環境への配慮に努め、防風用植栽等を行う計画としています。 ・歩行者空間、緑地の整備 計画地内に歩行者空間、緑化スペースを設け、街の中に憩いとやすらぎを提供します。また、区画道路やプロムナード等の日常的に歩行者の動線となる位置には特に重点的に植栽を配します。	2.5 当該対象事業の計画を策定した経緯 (1) 開発計画の策定 「2.4 事業の目的」で記した評価及び都市計画的な位置付けを念頭に、計画地では都心地区にふさわしい土地の高度利用を基本に、高層の<u>都市型住宅</u>、高規格な居住機能[※]、低層部を賑わす商業施設、業務施設、<u>宿泊・観光施設</u>、国際交流支援施設、及び A-4 地区高層部において地区の魅力を高める施設等を導入した複合再開発の<u>計画</u>としました。また、区画道路や水辺の歩行者空間としてのプロムナードの整備、<u>みなとみらい線</u>馬車道駅と計画地との地下接続等、周辺地域とのネットワーク作りに貢献するとともに、都心臨海部の活性化に大きく寄与する計画としました。 また、本計画は、環境負荷を低減し、防災対策としては、耐震性に優れた建築物の誘導や<u>来訪者・帰宅困難者の支援拠点の整備により防災対策を強化し、災害に強い安全な都市空間を形成する計画としました</u>。また、エリアマネジメントを実施し、まち全体を一体的に管理・運営することによって、まち全体の活性化や安全性や環境性能の向上に寄与する計画とします。これらによって持続可能な都市機能の実現に寄与することを目指し、計画検討を行いました。 ・高層建築物の棟数 当初、住宅棟は事業者が異なることや敷地条件から高層棟 3 棟で検討していましたが、環境影響や景観面を優先し、2 棟に抑えることにより、高層部の建築面積を少なくし、壁面幅をできるだけ絞り、風環境にも配慮した計画としています。 ・建築物の圧迫感の緩和 高層棟は<u>原則として</u>敷地中央部に配置し、その外周部に低層棟を配置することで周辺への圧迫感の軽減と歩行者の風環境への配慮に努め、防風用植栽等を行う計画としています。 ・歩行者空間、緑地の整備 計画地内に歩行者空間、緑化スペースを設け、街の中に憩いとやすらぎを提供します。また、区画道路やプロムナード等の日常的に歩行者の動線となる位置には特に重点的に植栽を配します。 ※高規格な居住機能の例 ○<u>多様なニーズ・業務形態（SOHO 利用など）に応える十分な階高（3.5 m以上）を有する住宅</u> ○<u>高い耐震性や省エネ設備などの環境配慮、バリアフリー設計を取り入れた住宅</u> ○<u>外国語サインやバイリンガルフロントなどの言語サポート等の国際化に対応した機能を備えた住宅</u>

①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）
(2) 検討・協議の経緯 平成 12 年 1 月 北仲通北地区再開発協議会発足 平成 12 年～ 地権者間での検討会、再開発協議会と横浜市都市計画局 （都心部整備課）との調整会議を継続的に実施 平成 12 年 10 月 再開発協議会から横浜市宛て要望書提出 （臨港地区解除／都市計画手続き推進） 平成 13 年 8 月 横浜市港湾審議会にて臨港地区解除の答申 平成 15 年 8 月 再開発協議会から横浜市宛て要望書提出 （臨港地区解除／地区計画変更） 平成 16 年 3 月 横浜市第 91 回都市計画審議会にて臨港地区解除の都市計画決定	(2) 検討・協議の経緯 平成 12 年 1 月 北仲通北地区再開発協議会発足 平成 12 年～ 地権者間での検討会、再開発協議会と横浜市都市計画局 （都心部整備課）との調整会議を継続的に実施 平成 12 年 10 月 再開発協議会から横浜市宛て要望書提出 （臨港地区解除／都市計画手続き推進） 平成 13 年 8 月 横浜市港湾審議会にて臨港地区解除の答申 平成 15 年 8 月 再開発協議会から横浜市宛て要望書提出 （臨港地区解除／地区計画変更） 平成 16 年 3 月 横浜市第 91 回都市計画審議会にて臨港地区解除の都市計画決定 <u>平成 16 年 5 月 北仲通地区地区計画決定（第 1 段階）</u> <u>平成 19 年 10 月 北仲通北再開発等促進地区地区計画変更（第 2 段階）</u> <u>平成 19 年 12 月 北仲通北土地区画整理組合 設立認可</u> <u>平成 24 年 1 月 「横浜都心・臨海地域」都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域指定</u> <u>平成 24 年 3 月 横浜都心・臨海地域都市再生緊急整備協議会 設立</u>	(2) 検討・協議の経緯 平成 12 年 1 月 北仲通北地区再開発協議会発足 平成 12 年～ 地権者間での検討会、再開発協議会と横浜市都市計画局 （都心部整備課）との調整会議を継続的に実施 平成 12 年 10 月 再開発協議会から横浜市宛て要望書提出 （臨港地区解除／都市計画手続き推進） 平成 13 年 8 月 横浜市港湾審議会にて臨港地区解除の答申 平成 15 年 8 月 再開発協議会から横浜市宛て要望書提出 （臨港地区解除／地区計画変更） 平成 16 年 3 月 横浜市第 91 回都市計画審議会にて臨港地区解除の都市計画決定 平成 16 年 5 月 北仲通地区地区計画決定（第 1 段階） 平成 19 年 10 月 北仲通北再開発等促進地区地区計画変更（第 2 段階） 平成 19 年 12 月 北仲通北土地区画整理組合 設立認可 平成 24 年 1 月 「横浜都心・臨海地域」都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域指定 平成 24 年 3 月 横浜都心・臨海地域都市再生緊急整備協議会 設立 <u>平成 26 年 4 月 北仲通北再開発等促進地区地区計画変更（第 3 段階）</u> <u>平成 30 年 4 月 一般社団法人横浜北仲エリアマネジメント 発足</u>

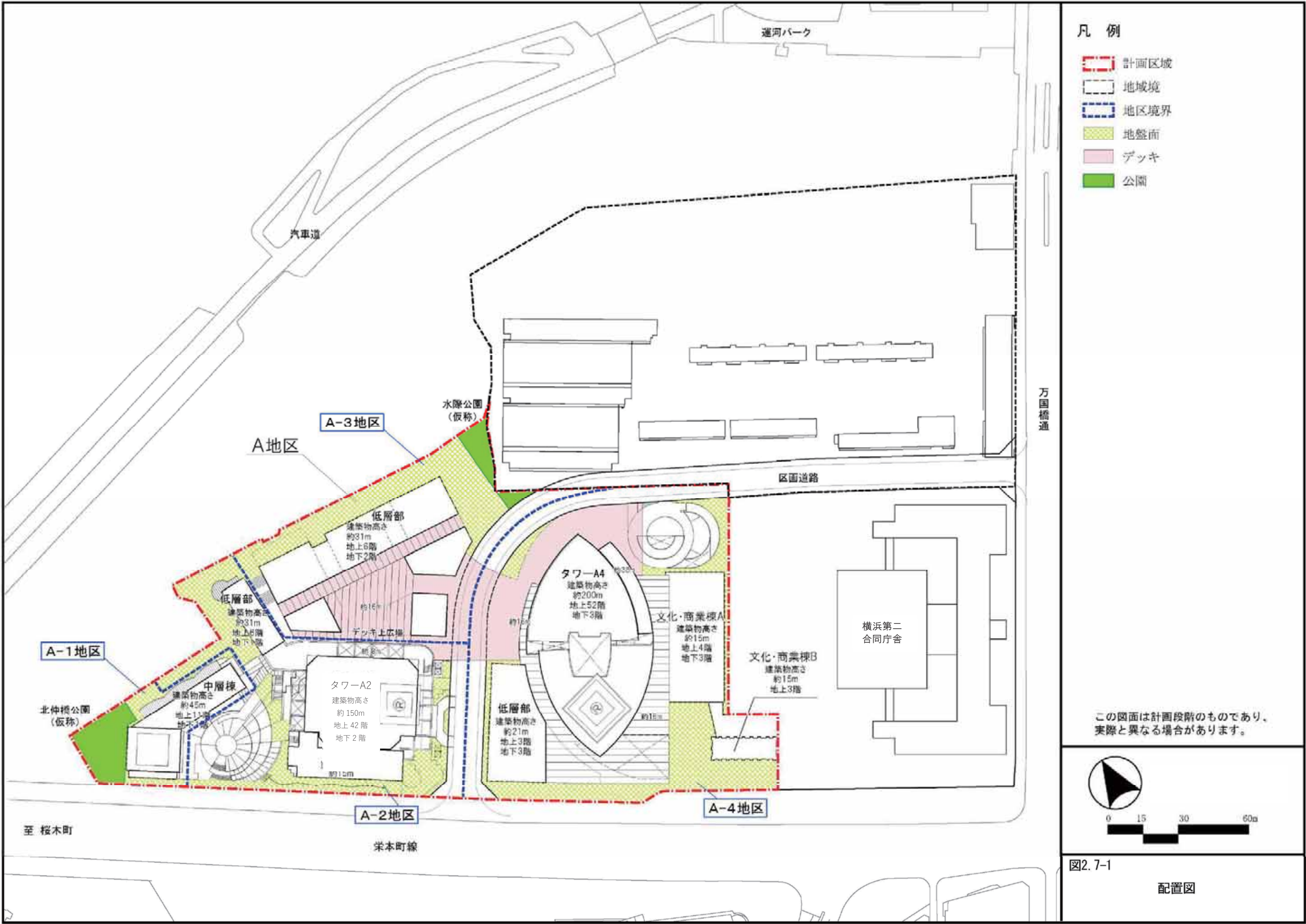
①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）
2.6 再開発等促進区を定める地区計画の整備計画概要（都市計画の変更手続き） 北仲通北地区は、関内地区とみなとみらい 21 地区の結節点に位置し、栄本町線やみなとみらい線の開通にあわせて都心地区にふさわしい土地の高度利用を図り、複合用途の機能集積、都心型住宅の整備、水際線の整備等により一体的に整備を図る地区として位置付けられています。開発計画の具体化に伴い、横浜市により現在定められている地区計画の変更が行われる予定です。変更内容は下記の通りです（都市計画の変更内容の全文は、資料編参照）。 (1) 用途の制限 各地区ごとの土地利用方針を踏まえ、適切な用途の配置をします。臨海都心部の活性化及び街のにぎわいを形成するため、A-1 地区、A-3 地区には住居の用に供する建築物を制限し、商業、業務施設等住宅以外の用途を誘導します。なお、A-2、A-4 地区には都心型住宅等を誘導します。 (2) 建築物の容積率の最高限度 都心型住宅及びオープンスペースの確保等、計画的・一体的な市街地形成を考慮した上で、関内地区とみなとみらい 21 地区との結びつきを強化する新たな拠点として、都心地区の魅力ある都市景観に貢献する土地の高度利用を図ります。高度利用を図る地区の容積率として、A-1 地区は 600%、A-2 地区は 600%、A-3 地区は 290%、A-4 地区は 930%、B-1 地区は 600%、B-2 地区は 600%、B-3 地区は 500%を最高限度とします。 (3) 建築物の高さの最高限度 横浜市第二合同庁舎及び隣接する南地区等の状況に加え、みなとみらい 21 地区も含めた超高層建築の立地エリアにおける良好なスカイライン形成の観点から、地区の最高高さの設定を、A-1 地区は 45m、A-2 地区は 150m、A-3 地区は 31m、A-4 地区は 200m、B-1 地区は 150m、B-2 地区は 150m、B-3 地区は 45m に設定します。 (4) 壁面の位置の制限 安全で機能的な歩行者空間の確保と敷地内の緑化を図るため、適切な位置の指定をします。	2.6 再開発等促進区を定める地区計画の整備計画概要（都市計画の変更手続き） 北仲通北再開発等促進地区地区計画では、関内地区とみなとみらい 21 地区の結節点に位置し、栄本町線やみなとみらい線の開通にあわせて都心地区にふさわしい土地の高度利用を図り、複合用途の機能集積、都心型住宅の整備、水際線の整備等により一体的に整備を図る地区として位置付けられています。<u>都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の指定を受け、事業者により現在定められている地区計画（平成 26 年 4 月地区計画変更）の変更提案</u>が行われる予定です。変更提案内容は下記の通りです（都市計画の変更内容の全文は、資料編参照）。 (1) 用途の制限 各地区ごとの土地利用方針を踏まえ、適切な用途の配置をします。臨海都心部の活性化及び街のにぎわいを形成するため、A-1 地区、A-3 地区には住居の用に供する建築物を制限し、商業、業務施設等住宅以外の用途を誘導します。なお、A-2、A-4 地区には都心型住宅等を誘導します。 (2) 容積率の最高限度及び最低限度 <u>現行の地区計画における地区全体の容積率の最高限度（概ね 600%）のうち、住宅等容積率の上限を 450%とします。各地区の住宅等容積率の最高限度は、A-2 地区は 545%、A-4 地区は 730%、B-1 地区は 450%、B-2 地区は 450%、B-3 地区は 460%とします。</u> <u>誘導用途容積率は地区全体で 150%以上とし、各地区の誘導用途容積率の最低限度は、A-1 地区は 400%、A-2 地区は 55%、A-3 地区は 165%、A-4 地区は 200%、B-1 地区は 150%、B-2 地区は 150%、B-3 地区は 40%とします。</u> (3) 建築物の高さの最高限度 横浜市第二合同庁舎及び隣接する南地区等の状況に加え、みなとみらい 21 地区も含めた超高層建築の立地エリアにおける良好なスカイライン形成の観点から、地区の最高高さの設定を、A-1 地区は 45m、A-2 地区は 150m、A-3 地区は <u>30m</u>、A-4 地区は 200m、B-1 地区は 150m、B-2 地区は 150m、B-3 地区は 45m に設定します。 (4) 地区施設等 <u>住宅等容積率の割合の増加に伴い、地区施設としての広場面積を拡大します。広場 A は約 2,200m²、広場 B は約 3,900m²、広場 C は約 3,200m²、広場 D は約 3,050m²とします。</u> (5) 壁面の位置の制限 安全で機能的な歩行者空間の確保と敷地内の緑化を図るため、適切な位置の指定をします。	2.6 再開発等促進区を定める地区計画の整備計画概要（都市計画の変更手続き） 北仲通北再開発等促進地区地区計画が定められている北仲通北地区は、関内地区とみなとみらい 21 地区の結節点に位置し、栄本町線やみなとみらい線の開通にあわせて都心地区にふさわしい土地の高度利用を図り、複合用途の機能集積、都市型住宅の整備、水際線の整備等により一体的に整備を図る地区として位置付けられています。<u>A-1・2 地区の開発計画の具体化に伴い、事業者により現在定められている地区計画（平成 26 年 4 月 15 日地区計画変更告示）の変更提案が今後行われる予定です。今回の変更提案</u>内容は下記の通りです（都市計画の変更内容の全文は、資料編 p. 資-1～18 参照）。 (1) 用途の制限 各地区ごとの土地利用方針を踏まえ、適切な用途の配置をします。臨海都心部の活性化及び街のにぎわいを形成するため、A-3 地区には住居の用に供する建築物を制限し、商業、業務施設等住宅以外の用途を誘導しました。なお、<u>A-1・2</u>、A-4 地区には都市型住宅等を誘導します。 (2) 容積率の最高限度及び最低限度 現行の地区計画における地区全体の容積率の最高限度（概ね <u>630%</u>）のうち、住宅等容積率の上限を 450%とします。各地区の住宅等容積率の最高限度は、<u>A-1・2 地区は 445%</u>、A-4 地区は 730%、B-1 地区は 450%、B-2 地区は 450%、B-3 地区は 460%とします。 誘導用途容積率は地区全体で 150%以上とし、各地区の誘導用途容積率の最低限度は、<u>A-1・2 地区は 120%</u>、A-3 地区は 165%、A-4 地区は 200%、B-1 地区は 150%、B-2 地区は 150%、B-3 地区は 40%とします。 (3) 建築物の高さの最高限度 横浜市第二合同庁舎及び隣接する南地区等の状況に加え、みなとみらい 21 地区も含めた超高層建築の立地エリアにおける良好なスカイライン形成の観点から、地区の最高高さの設定を、<u>A-1・2 地区は 150m</u>、A-3 地区は 30m、A-4 地区は 200m、B-1 地区は 150m、B-2 地区は 150m、B-3 地区は 45m に設定します。 (4) 地区施設等 住宅等容積率の割合の増加に伴い、地区施設としての広場面積を拡大します。広場 A は約 2,200m²、広場 B は約 3,900m²、広場 C は約 3,200m²、広場 D は約 3,050m²とします。<u>（資料編 p. 資-18 参照）</u> (5) 壁面の位置の制限 安全で機能的な歩行者空間の確保と敷地内の緑化を図るため、適切な位置の指定をします。

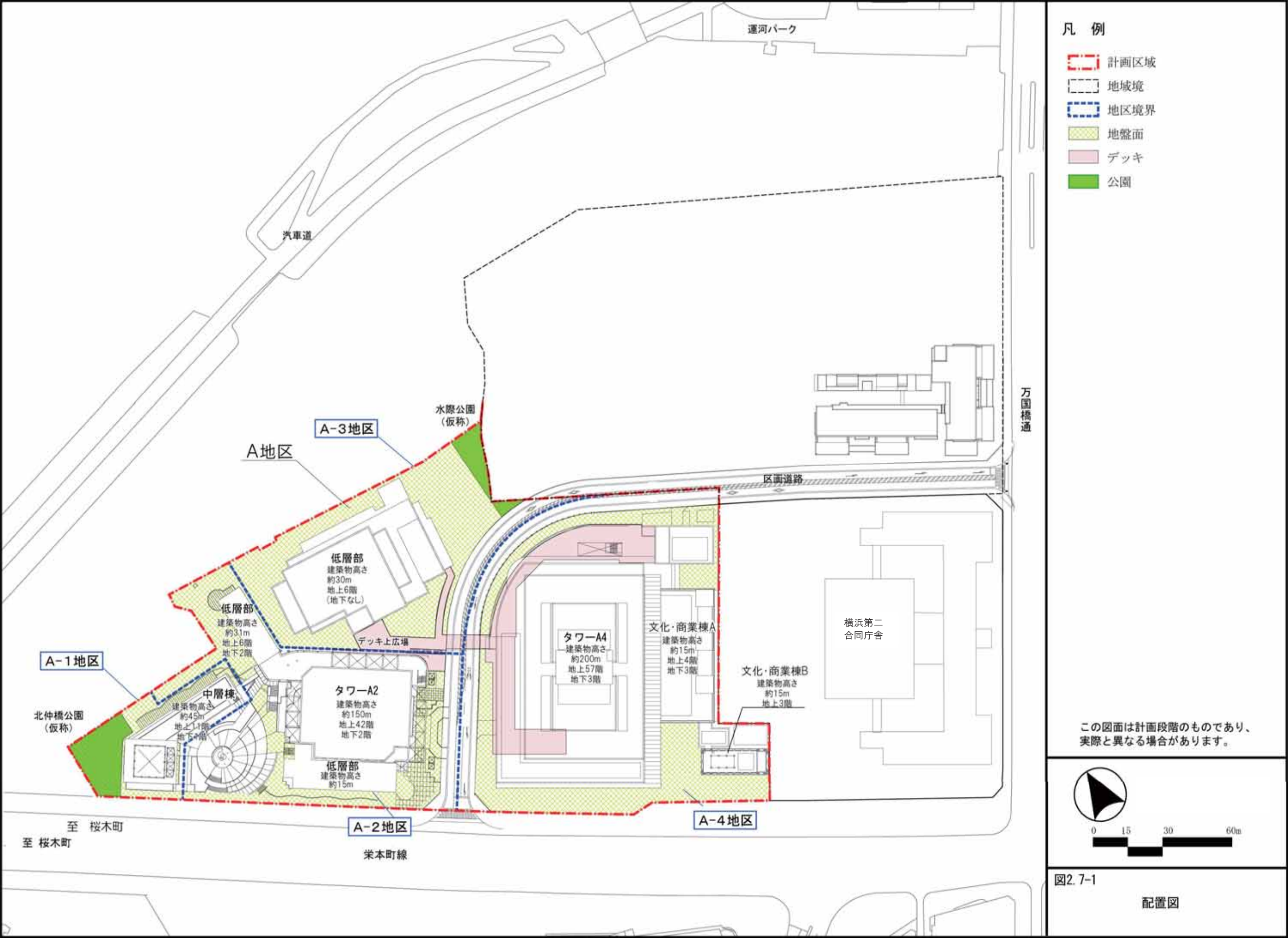
①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）
(5) 主要な公共施設等 ・区画道路（幅員約 14m（一部約 15m）、延長約 340m） ・公園（面積約 2,200m²） (6) その他の地区施設等 ・プロムナード（幅員 6m、延長約 420m）	<u>(6)</u> 主要な公共施設等 ・区画道路（幅員約 14m（一部約 15m）、延長約 340m）・<u>都市</u>公園（面積約 <u>2,300m²</u>） <u>(7)</u> その他の地区施設等 ・プロムナード（幅員 6m <u>及び 10m</u>、延長約 420m）	(6) 主要な公共施設等 ・区画道路（幅員約 14m（一部約 15m）、延長約 340m）・都市公園（面積約 2,300m²） (7) その他の地区施設等 ・プロムナード（幅員 6m 及び 10m、延長約 420m）

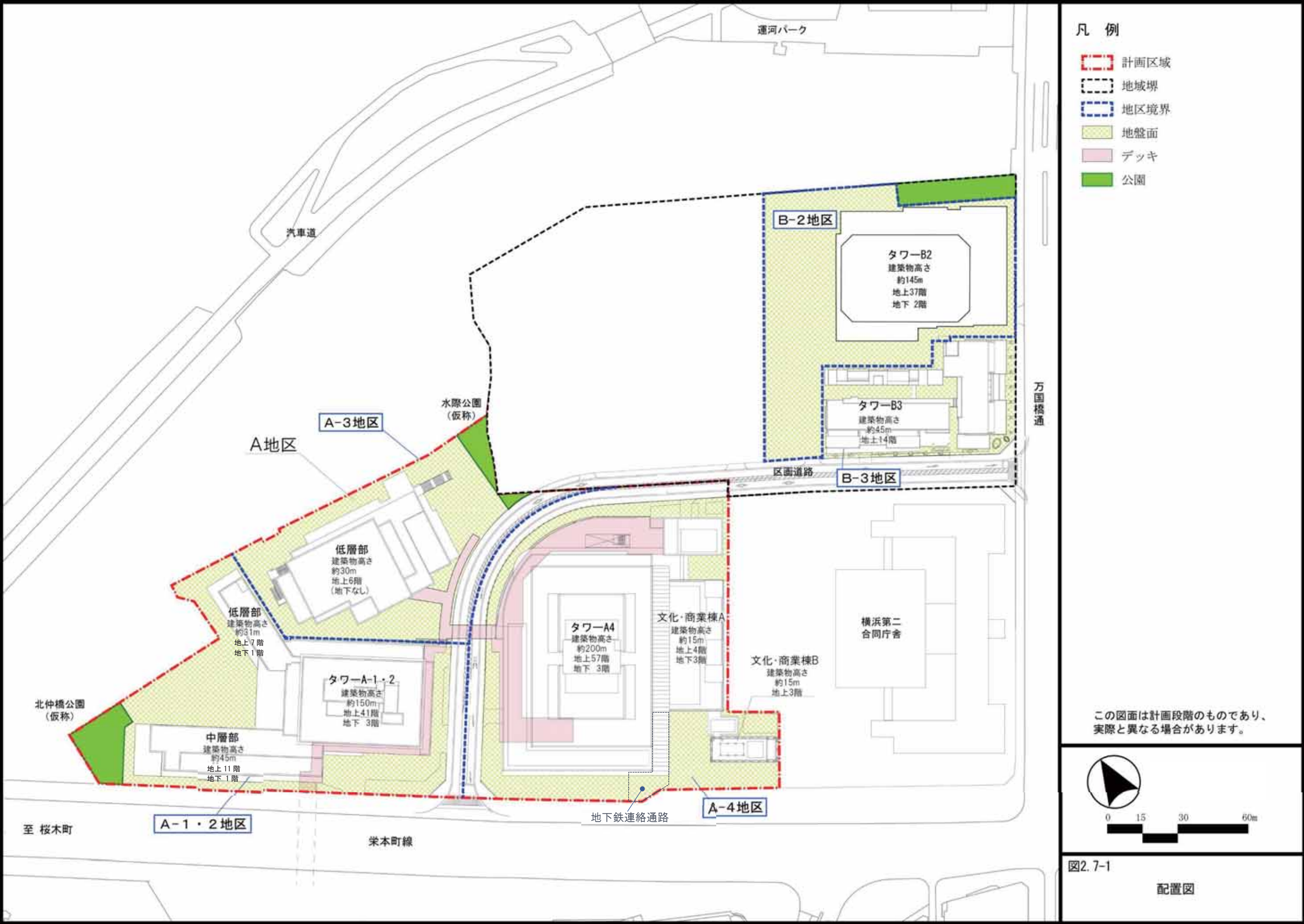
①評価書（平成 19 年）							②比較資料その 1（平成 25 年）							③比較資料その 2（今回）						
2.7 事業の内容							2.7 事業の内容							2.7 事業の内容						
(1) 事業の規模							(1) 事業の規模							(1) 事業の規模						
対象事業の内容の概要は、表 2.7-1 に示すとおりです。また、各地区の用途別延床面積は表 2.7-2 に示すとおりです。							対象事業の内容の概要は、表 2.7-1 に示すとおりです。また、各地区の用途別延床面積は表 2.7-2 に示すとおりです。							対象事業の内容の概要は、表 2.7-1 に示すとおりです。また、各地区の用途別延床面積は表 2.7-2 に示すとおりです。						
表 2.7-1 対象事業の内容の概要							表 2.7-1 対象事業の内容の概要							表 2.7-1 対象事業の内容の概要						
計画地	横浜市中区北仲通北地区						計画地	横浜市中区北仲通北地区						計画地	横浜市中区北仲通北地区					
用途地域	商業地域（防火地域）						用途地域	商業地域（防火地域）						用途地域	商業地域（防火地域）					
主要用途	A-1 地区	A-2 地区	A-3 地区	A-4 地区	区画道路	地区公園	主要用途	A-1 地区	A-2 地区	A-3 地区	A-4 地区	区画道路	都市公園	主要用途	<u>A-1・2 地区</u>	A-3 地区	A-4 地区	区画道路	都市公園	
	業務施設 商業施設	共同住宅 商業施設	業務施設 商業施設	共同住宅 ホテル 業務施設 商業施設 文化施設				業務施設 商業施設	共同住宅 商業施設	結婚式場	共同住宅 業務施設 商業施設 文化施設				共同住宅 宿泊施設	結婚式場	共同住宅（一部宿泊施設を含む） 業務施設 商業施設 文化施設			
地区面積	約 31,390m ²						地区面積	約 31,390m ²						地区面積	約 31,390m ²					
敷地面積	約 28,500m ²				約 2,100m ²	約 790m ²	敷地面積	約 28,500m ²				約 2,100m ²	約 790m ²	敷地面積	約 28,500m ²				約 2,100m ²	約 790m ²
建築面積	約 19,460m ²				—	—	建築面積	約 16,060m ²				—	—	建築面積	約 16,180m ²				—	—
	約 980m ²	約 4,080m ²	約 4,660m ²	約 9,740m ²	—	—		約 980m ²	約 4,080m ²	約 2,700m ²	約 8,300m ²	—	—		約 5,180m ²	約 2,700m ²	約 8,300m ²	—	—	
延床面積	約 260,540m ²				—	—	延床面積	約 251,410m ²				—	—	延床面積	約 271,040m ²				—	—
	約 10,880m ²	約 68,450m ²	約 21,740m ²	約 159,470m ²	—	—		約 10,880m ²	約 68,450m ²	約 12,610m ²	約 159,470m ²	—	—		約 98,960m ²	約 12,610m ²	約 159,470m ²	—	—	
最高高さ	約 60m	約 170m	約 36m	約 220m	—	—	最高高さ	約 60m	約 170m	約 30m	約 220m	—	—	最高高さ	約 162m	約 30m	約 220m	—	—	
建築物の高さ	約 45m	約 150m	約 31m	約 200m	—	—	建築物の高さ	約 45m	約 150m	約 30m	約 200m	—	—	建築物の高さ	約 150m	約 30m	約 200m	—	—	
階数	地上 11 階 地下 1 階	地上 42 階 地下 2 階	地上 6 階 地下 2 階	地上 52 階 地下 3 階	—	—	階数	地上 11 階 地下 1 階	地上 42 階 地下 2 階	地上 6 階 (地下なし)	地上 57 階 地下 3 階	—	—	階数	地上 41 階 地下 3 階	地上 6 階 (地下なし)	地上 57 階 地下 3 階	—	—	
住戸数	約 1,250 戸				—	—	住戸数	約 1,780 戸				—	—	住戸数	約 1,605 戸				—	—
	—	約 520 戸	—	約 730 戸	—	—		—	約 575 戸	—	約 1,205 戸	—	—		約 400 戸	—	約 1,205 戸	—	—	
駐車台数	約 1,390 台				—	—	駐車台数	約 1,415 台				—	—	駐車台数	約 1,190 台				—	—
	約 50 台	約 370 台	約 260 台	約 710 台	—	—		約 50 台	約 355 台	約 250 台	約 760 台	—	—		約 390 台	約 40 台	約 760 台	—	—	
工事予定期間	平成 19～ 22 年						工事予定期間	平成 19～30 年						工事予定期間	平成 19～令和 7 年					
供用予定時期	平成 22 年						供用予定時期	平成 30 年						供用予定時期	令和 7 年					
注 1) 本計画は現時点における予定であり、今後変更する可能性があります。 注 2) 建築物の各階の床面積の合計であり、駐車場等の床面積を含みます。 注 3) 塔屋（屋上の機械室等）の部分を含む最高高さです。 注 4) 建築基準法施行令第 2 条 6 号の規定による高さです							注 1) 本計画は現時点における予定であり、今後変更する可能性があります。 注 2) 建築物の各階の床面積の合計であり、駐車場等の床面積を含みます。 注 3) 塔屋（屋上の機械室等）の部分を含む最高高さです。 注 4) 建築基準法施行令第 2 条 6 号の規定による高さです。							注 1) 本計画は現時点における予定であり、今後の都市計画変更協議等により変更する可能性があります。 注 2) 建築物の各階の床面積の合計であり、駐車場等の床面積を含みます。 注 3) 塔屋（屋上の機械室等）の部分を含む最高高さです。 注 4) 建築基準法施行令第 2 条 6 号の規定による高さです。						

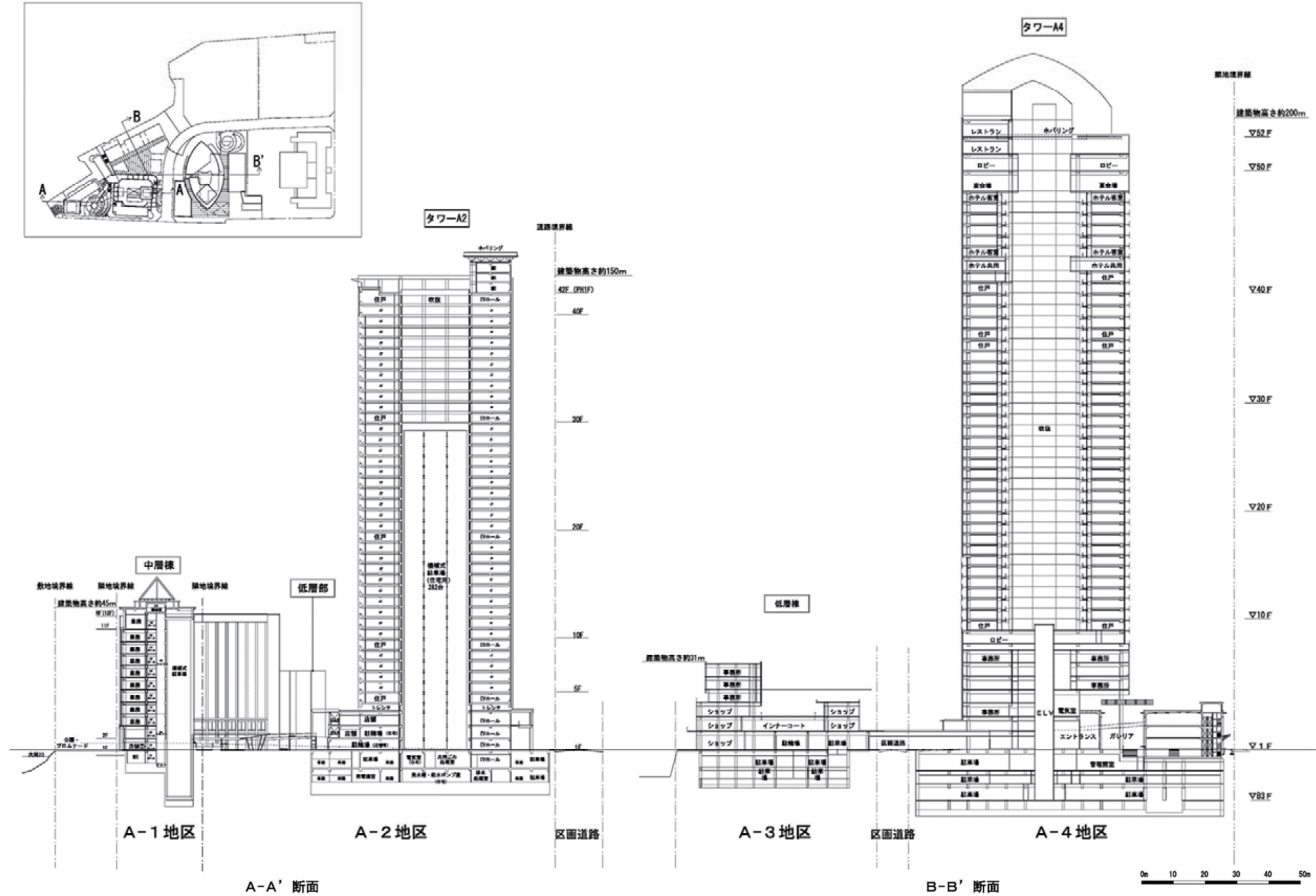
①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）																																																																																																																												
表 2. 7-2 主要用途別延床面積一覧 <table><tr><th>地 区</th><th>主要用途</th><th>延床面積</th><th>合計</th></tr><tr><td rowspan="3">A-1 地区</td><td>業務施設</td><td>約 8, 410m²</td><td rowspan="3">約 10, 880m²</td></tr><tr><td>商業施設</td><td>約 1, 610m²</td></tr><tr><td>駐車場</td><td>約 860m²</td></tr><tr><td rowspan="3">A-2 地区</td><td>共同住宅</td><td>約 49, 810m²</td><td rowspan="3">約 68, 450m²</td></tr><tr><td>商業施設</td><td>約 6, 840m²</td></tr><tr><td>駐車場</td><td>約 11, 800m²</td></tr><tr><td rowspan="3">A-3 地区</td><td>業務施設</td><td>約 4, 250m²</td><td rowspan="3">約 21, 740m²</td></tr><tr><td>商業施設</td><td>約 8, 060m²</td></tr><tr><td>駐車場</td><td>約 9, 430m²</td></tr><tr><td rowspan="6">A-4 地区</td><td>共同住宅</td><td>約 77, 260m²</td><td rowspan="6">約 159, 470m²</td></tr><tr><td>ホテル</td><td>約 29, 790m²</td></tr><tr><td>業務施設</td><td>約 15, 900m²</td></tr><tr><td>商業施設</td><td>約 4, 900m²</td></tr><tr><td>文化施設</td><td>約 6, 920m²</td></tr><tr><td>駐車場</td><td>約 24, 700m²</td></tr><tr><td colspan="3">合計</td><td>約 260, 540m²</td></tr></table>	地 区	主要用途	延床面積	合計	A-1 地区	業務施設	約 8, 410m ²	約 10, 880m ²	商業施設	約 1, 610m ²	駐車場	約 860m ²	A-2 地区	共同住宅	約 49, 810m ²	約 68, 450m ²	商業施設	約 6, 840m ²	駐車場	約 11, 800m ²	A-3 地区	業務施設	約 4, 250m ²	約 21, 740m ²	商業施設	約 8, 060m ²	駐車場	約 9, 430m ²	A-4 地区	共同住宅	約 77, 260m ²	約 159, 470m ²	ホテル	約 29, 790m ²	業務施設	約 15, 900m ²	商業施設	約 4, 900m ²	文化施設	約 6, 920m ²	駐車場	約 24, 700m ²	合計			約 260, 540m ²	表 2. 7-2 主要用途別延床面積一覧 <table><tr><th>地 区</th><th>主要用途</th><th>延床面積</th><th>合計</th></tr><tr><td rowspan="3">A-1 地区</td><td>業務施設</td><td>約 8, 410m²</td><td rowspan="3">約 10, 880m²</td></tr><tr><td>商業施設</td><td>約 1, 610m²</td></tr><tr><td>駐車場</td><td>約 860m²</td></tr><tr><td rowspan="3">A-2 地区</td><td>共同住宅</td><td>約 52, 450m²</td><td rowspan="3">約 68, 450m²</td></tr><tr><td>商業施設</td><td>約 4, 200m²</td></tr><tr><td>駐車場</td><td>約 11, 800m²</td></tr><tr><td rowspan="2">A-3 地区</td><td>結婚式場</td><td>約 12, 310m²</td><td rowspan="2">約 12, 610m²</td></tr><tr><td>駐車場</td><td>約 300m²</td></tr><tr><td rowspan="5">A-4 地区</td><td>共同住宅</td><td>約 108, 570m²</td><td rowspan="5">約 159, 470m²</td></tr><tr><td>業務施設</td><td>約 19, 700m²</td></tr><tr><td>商業施設</td><td>約 1, 700m²</td></tr><tr><td>文化施設</td><td>約 4, 800m²</td></tr><tr><td>駐車場</td><td>約 24, 700m²</td></tr><tr><td colspan="3">合計</td><td>約 251, 410m²</td></tr></table>	地 区	主要用途	延床面積	合計	A-1 地区	業務施設	約 8, 410m ²	約 10, 880m ²	商業施設	約 1, 610m ²	駐車場	約 860m ²	A-2 地区	共同住宅	約 52, 450m ²	約 68, 450m ²	商業施設	約 4, 200m ²	駐車場	約 11, 800m ²	A-3 地区	結婚式場	約 12, 310m ²	約 12, 610m ²	駐車場	約 300m ²	A-4 地区	共同住宅	約 108, 570m ²	約 159, 470m ²	業務施設	約 19, 700m ²	商業施設	約 1, 700m ²	文化施設	約 4, 800m ²	駐車場	約 24, 700m ²	合計			約 251, 410m ²	表 2. 7-2 主要用途別延床面積一覧 <table><tr><th>地 区</th><th>主要用途</th><th>延床面積</th><th>合計</th></tr><tr><td rowspan="3"><u>A-1・2 地区</u></td><td><u>共同住宅</u></td><td><u>約 42, 820m²</u></td><td rowspan="3"><u>約 98, 960m²</u></td></tr><tr><td><u>宿泊施設</u></td><td><u>約 43, 260m²</u></td></tr><tr><td><u>駐車場</u></td><td><u>約 12, 880m²</u></td></tr><tr><td rowspan="2">A-3 地区</td><td>結婚式場</td><td>約 12, 310m²</td><td rowspan="2">約 12, 610m²</td></tr><tr><td>駐車場</td><td>約 300m²</td></tr><tr><td rowspan="4">A-4 地区</td><td>共同住宅</td><td>約 108, 570m²</td><td rowspan="4">約 159, 470m²</td></tr><tr><td>業務施設</td><td>約 19, 700m²</td></tr><tr><td>商業施設</td><td>約 1, 700m²</td></tr><tr><td>文化施設</td><td>約 4, 800m²</td></tr><tr><td></td><td>駐車場</td><td>約 24, 700m²</td><td></td></tr><tr><td colspan="3">合計</td><td><u>約 271, 040m²</u></td></tr></table> <u>注）A-4 地区の主要用途には、一部宿泊施設も含む。</u>	地 区	主要用途	延床面積	合計	<u>A-1・2 地区</u>	<u>共同住宅</u>	<u>約 42, 820m²</u>	<u>約 98, 960m²</u>	<u>宿泊施設</u>	<u>約 43, 260m²</u>	<u>駐車場</u>	<u>約 12, 880m²</u>	A-3 地区	結婚式場	約 12, 310m ²	約 12, 610m ²	駐車場	約 300m ²	A-4 地区	共同住宅	約 108, 570m ²	約 159, 470m ²	業務施設	約 19, 700m ²	商業施設	約 1, 700m ²	文化施設	約 4, 800m ²		駐車場	約 24, 700m ²		合計			<u>約 271, 040m²</u>
地 区	主要用途	延床面積	合計																																																																																																																											
A-1 地区	業務施設	約 8, 410m ²	約 10, 880m ²																																																																																																																											
	商業施設	約 1, 610m ²																																																																																																																												
	駐車場	約 860m ²																																																																																																																												
A-2 地区	共同住宅	約 49, 810m ²	約 68, 450m ²																																																																																																																											
	商業施設	約 6, 840m ²																																																																																																																												
	駐車場	約 11, 800m ²																																																																																																																												
A-3 地区	業務施設	約 4, 250m ²	約 21, 740m ²																																																																																																																											
	商業施設	約 8, 060m ²																																																																																																																												
	駐車場	約 9, 430m ²																																																																																																																												
A-4 地区	共同住宅	約 77, 260m ²	約 159, 470m ²																																																																																																																											
	ホテル	約 29, 790m ²																																																																																																																												
	業務施設	約 15, 900m ²																																																																																																																												
	商業施設	約 4, 900m ²																																																																																																																												
	文化施設	約 6, 920m ²																																																																																																																												
	駐車場	約 24, 700m ²																																																																																																																												
合計			約 260, 540m ²																																																																																																																											
地 区	主要用途	延床面積	合計																																																																																																																											
A-1 地区	業務施設	約 8, 410m ²	約 10, 880m ²																																																																																																																											
	商業施設	約 1, 610m ²																																																																																																																												
	駐車場	約 860m ²																																																																																																																												
A-2 地区	共同住宅	約 52, 450m ²	約 68, 450m ²																																																																																																																											
	商業施設	約 4, 200m ²																																																																																																																												
	駐車場	約 11, 800m ²																																																																																																																												
A-3 地区	結婚式場	約 12, 310m ²	約 12, 610m ²																																																																																																																											
	駐車場	約 300m ²																																																																																																																												
A-4 地区	共同住宅	約 108, 570m ²	約 159, 470m ²																																																																																																																											
	業務施設	約 19, 700m ²																																																																																																																												
	商業施設	約 1, 700m ²																																																																																																																												
	文化施設	約 4, 800m ²																																																																																																																												
	駐車場	約 24, 700m ²																																																																																																																												
合計			約 251, 410m ²																																																																																																																											
地 区	主要用途	延床面積	合計																																																																																																																											
<u>A-1・2 地区</u>	<u>共同住宅</u>	<u>約 42, 820m²</u>	<u>約 98, 960m²</u>																																																																																																																											
	<u>宿泊施設</u>	<u>約 43, 260m²</u>																																																																																																																												
	<u>駐車場</u>	<u>約 12, 880m²</u>																																																																																																																												
A-3 地区	結婚式場	約 12, 310m ²	約 12, 610m ²																																																																																																																											
	駐車場	約 300m ²																																																																																																																												
A-4 地区	共同住宅	約 108, 570m ²	約 159, 470m ²																																																																																																																											
	業務施設	約 19, 700m ²																																																																																																																												
	商業施設	約 1, 700m ²																																																																																																																												
	文化施設	約 4, 800m ²																																																																																																																												
	駐車場	約 24, 700m ²																																																																																																																												
合計			<u>約 271, 040m²</u>																																																																																																																											

①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）
(2) 配置計画 計画地の配置図は図 2.7-1 に、断面図は図 2.7-2 に示すとおりです。本事業の建築物の配置計画は下記の事項に配慮したものです。 ① 圧迫感の低減 本事業では開放的な通景空間と街並みの連続性を確保するべく、壁面の位置及び中低層部の建築物高さを揃え、建築物の配置計画を検討します。 低層部（高さ約 21m まで）は、歩行者空間を充実させるため 2～6m セットバックした位置に壁面線の位置を定めます。中層棟（高さ約 45m まで）はさらに 4～6m セットバックした位置に壁面線を定め、街路への圧迫感の軽減を図ります。高層棟については、周辺市街地に圧迫感を生じさせないよう道路境界線から 10～15m セットバックした位置に壁面線を定めます。 ② 風害の低減（高層棟から吹き下ろす風の対策等） ビル風による風環境の悪化に対する配慮として高層棟の足元周りに低層部を配置します。これにより歩行者レベルでの風影響が緩和されています。高層棟の直下や歩行者デッキ上で風害対策の必要がある部分については、防風庇や植栽等により対策を行います。 <u>また、高層棟の一つを流線型とすることにより、風上面での吹き降ろし現象が生じにくく、建築物風上側の逆流現象及び建築物足元付近での風の増速の程度が軽減すると考えられます。</u> ③ 見通しの確保 本事業では街路から海への視線の抜けを確保することを前提に高層棟の配置を設定しています。栄本町線側からは区画道路から海へ抜けるビューコリドー、万国橋通り側からは区画道路からランドマークタワーに向けて抜けるビューコリドーを確保しています。 ④ スカイラインの形成 高層建築物については、ランドマークタワーから関内の既成市街地に向けてなだらかに下りるスカイラインに配慮した高さの設定を両地区全体で行います。また、海からの良好な眺望に配慮し、建物シルエットを細くすることで圧迫感を軽減するなど、良好な都市景観を形成する配置計画とします。 ⑤ ヒートアイランド現象の緩和 高層棟の一つの長軸を風の主方向（海からの風）に近づけることにより、風に対する建築物全体の抵抗を少なくし、海からの風の道を確保します。	(2) 配置計画 計画地の配置図は図 2.7-1 に、断面図は図 2.7-2 に示すとおりです。本事業の建築物の配置計画は下記の事項に配慮したものです。 ① 圧迫感の低減 本事業では開放的な通景空間と街並みの連続性を確保するべく、壁面の位置及び中低層部の建築物高さを揃え、建築物の配置計画を検討します。 低層部（高さ約 21m まで）は、歩行者空間を充実させるため 2～6m セットバックした位置に壁面線の位置を定めます。中層棟（高さ約 45m まで）はさらに 4～6m セットバックした位置に壁面線を定め、街路への圧迫感の軽減を図ります。高層棟については、周辺市街地に圧迫感を生じさせないよう道路境界線から 10～15m セットバックした位置に壁面線を定めます。 ② 風害の低減（高層棟から吹き下ろす風の対策等） ビル風による風環境の悪化に対する配慮として高層棟の足元周りに低層部を配置します。これにより歩行者レベルでの風影響が緩和されています。高層棟の直下や歩行者デッキ上で風害対策の必要がある部分については、防風庇や植栽等により対策を行います。 ③ 見通しの確保 本事業では街路から海への視線の抜けを確保することを前提に高層棟の配置を設定しています。栄本町線側からは区画道路から海へ抜けるビューコリドー、万国橋通り側からは区画道路からランドマークタワーに向けて抜けるビューコリドーを確保しています。 ④ スカイラインの形成 高層建築物については、ランドマークタワーから関内の既成市街地に向けてなだらかに下りるスカイラインに配慮した高さの設定を両地区全体で行います。また、海からの良好な眺望に配慮し、建物シルエットを細くすることで圧迫感を軽減するなど、良好な都市景観を形成する配置計画とします。 ⑤ ヒートアイランド現象の緩和 高層棟の一つの長軸を風の主方向（海からの風）に近づけることにより、風に対する建築物全体の抵抗を少なくし、海からの風の道を確保します。	(2) 配置計画 計画地の配置図は図 2.7-1 に、断面図は図 2.7-2 に示すとおりです。本事業の建築物の配置計画は下記の事項に配慮したものです。 ① 圧迫感の低減 本事業では開放的な通景空間と街並みの連続性を確保するべく、壁面の位置及び中層部及び低層部の建築物高さを揃え、建築物の配置計画を検討します。 低層部（高さ約 31m まで）は、歩行者空間を充実させるため 2段階で壁面の位置を設定しており、高さ約 21m までは 2m 以上セットバックした位置に、高さ約 21m から約 31m まではさらに 6m 以上セットバックした位置に壁面線の位置を定めます。中層部（高さ約 31m から約 45m まで）は同じく 6m 以上セットバックした位置に壁面線を定め、街路への圧迫感の軽減を図ります。高層棟については、周辺市街地に圧迫感を生じさせないよう区画道路の道路境界線からは 10m 以上、栄本町線の道路境界線からは 15m 以上セットバックした位置に壁面線を定めます。 ② 風害の低減（高層棟から吹き下ろす風の対策等） ビル風による風環境の悪化に対する配慮として高層棟の足元周りに低層部を配置します。これにより歩行者レベルでの風影響が緩和されています。高層棟の直下や歩行者デッキ上で風害対策の必要がある部分については、防風庇や高さ 6～9m の防風植栽等により対策を行います。 ③ 見通しの確保 本事業では街路から海への視線の抜けを確保することを前提に高層棟の配置を設定しています。栄本町線側からは区画道路から海へ抜けるビューコリドー、万国橋通り側からは区画道路からランドマークタワーに向けて抜けるビューコリドーを確保しています。 ④ スカイラインの形成 高層建築物については、ランドマークタワーから関内の既成市街地に向けてなだらかに下りるスカイラインに配慮した高さの設定とします。また、海からの良好な眺望に配慮し、建物シルエットをタワー状にすることで圧迫感を軽減するなど、良好な都市景観を形成する配置計画とします。 ⑤ ヒートアイランド現象の緩和 高層棟の一つの長軸を極力風の主方向（海からの風）に近づけることにより、風に対する建築物全体の抵抗を少なくし、海からの風の道を確保します。









注) この図面は計画段階のものであり、実際と異なる場合があります。

図2.7-2 断面図

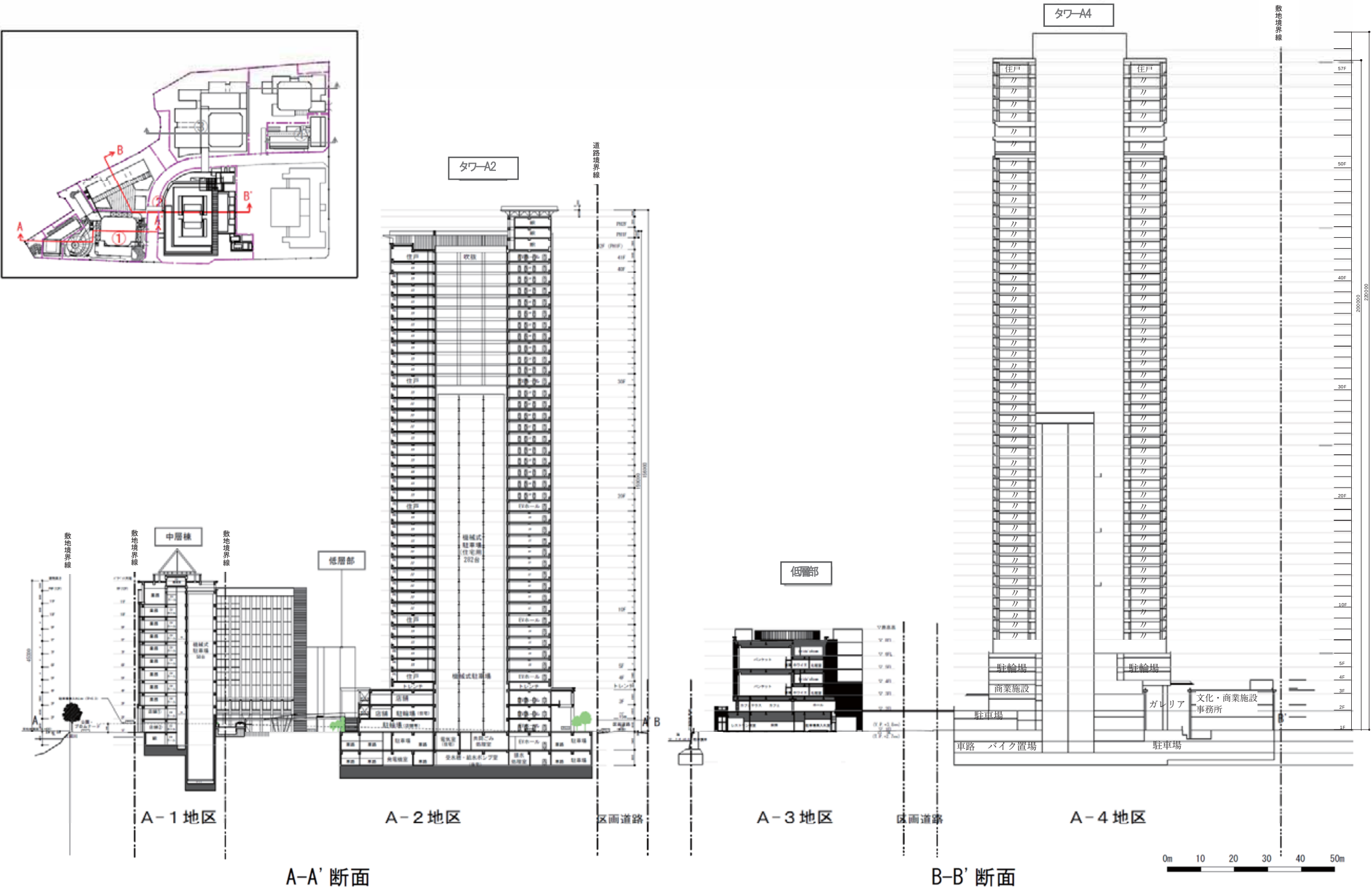


図 2.7-2 断面図

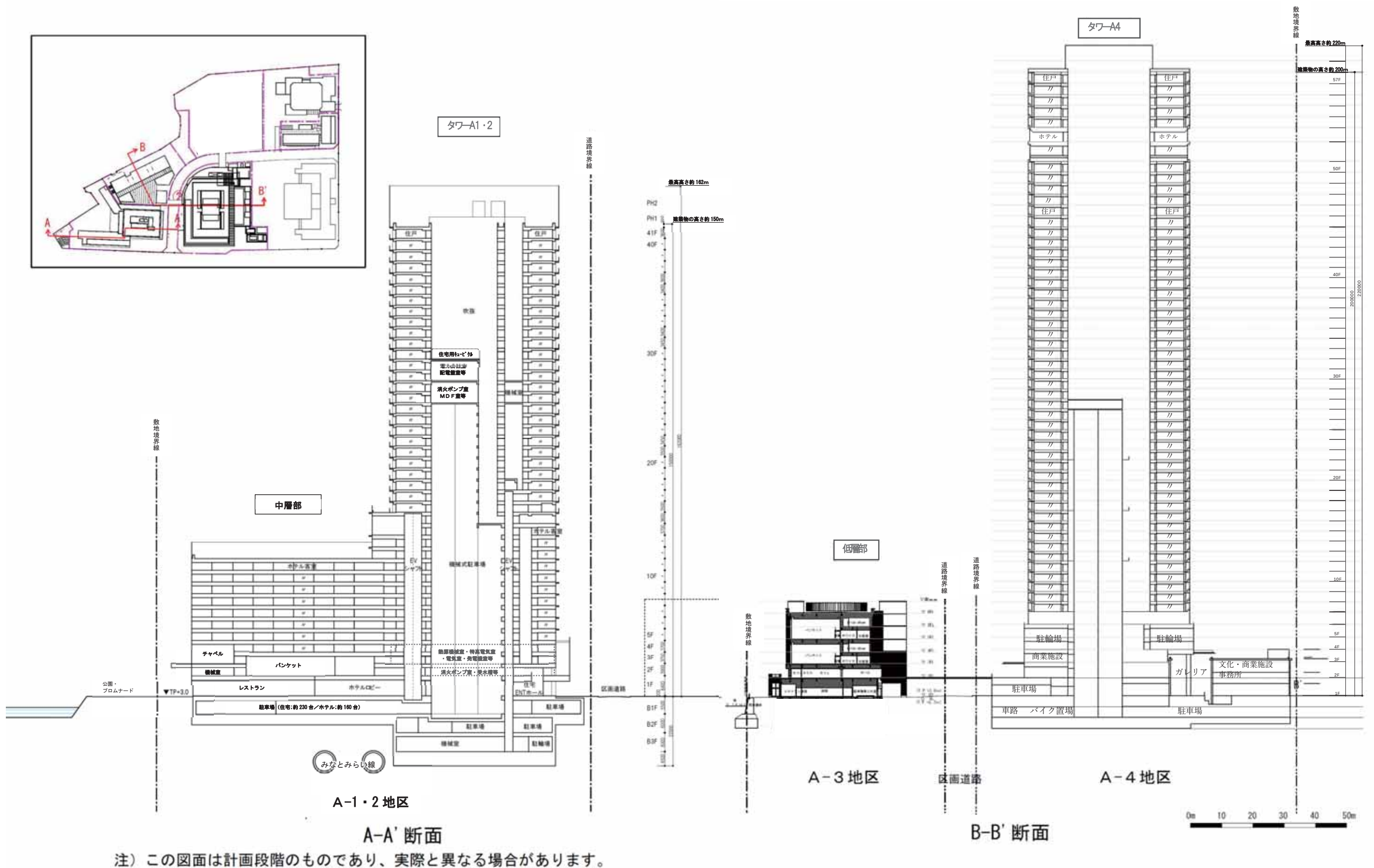
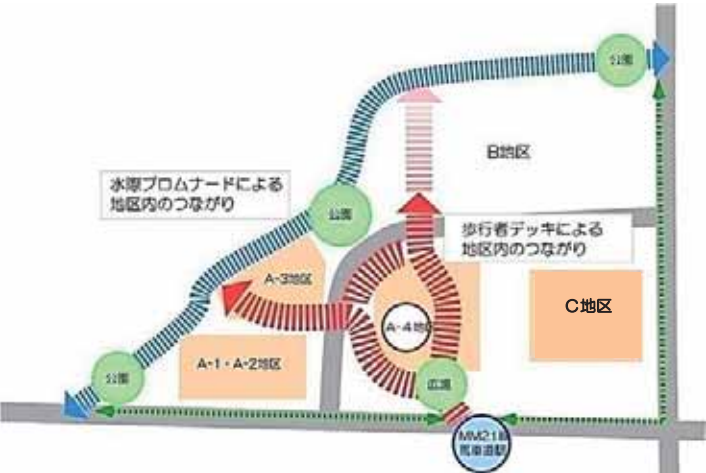
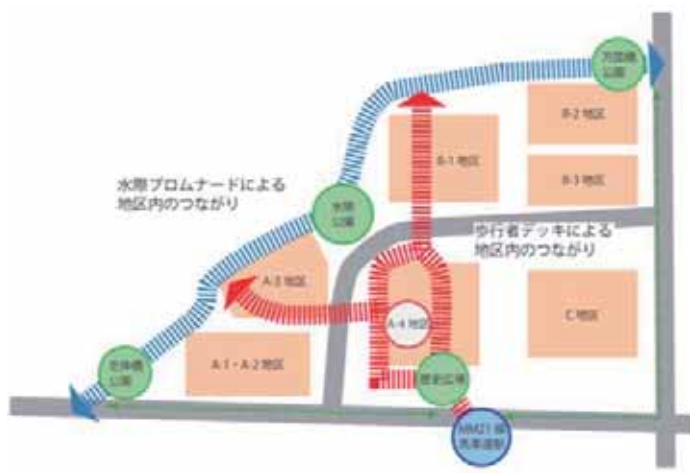


图 2.7-2 断面图

①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）
(3) 開発計画 本計画は、関内地区とみなとみらい地区の両地区を結ぶ回遊拠点としての機能を果たすべく、多くの方が利用できる水際線プロムナードや公園の整備、空地の確保、区画道路の整備を行い、周辺地域と連携して街の活性化に寄与する計画であることを基本コンセプトとしています。 施設については、みなとみらい線馬車道駅に近接し利便性の高いゾーンと水辺に沿った開放性の高いゾーンに商業を中心とした複合用途施設を配置するとともに、住環境やコミュニティ形成に配慮した都心型高層住宅を建築します。また、歴史的な建造物である現存倉庫等の一部を保全・活用し、周辺の街並みと調和のとれた景観形成を図る計画です。 ① 計画区域内における多様な回遊動線の整備 図 2.7-3 に示すとおり、水際線プロムナードを整備することで新たな回遊動線を整備します。各地区内についても歩行者ネットワークを引き込み、既成市街地側と水際とをつなぐような多様な回遊動線を創出します。 また地盤レベルでは、区画道路により地区が分断されているだけでなく、区画道路沿いにも各地区の駐車場出入口が設けられるため、歩行者デッキを整備し、馬車道駅から水際線プロムナードまでの安全で快適な歩行者動線を確保します。 水際沿いの建築物の低層部には主に商業系用途を誘導し、賑わいが連続する空間を創出します。  図 2.7-3 回遊動線の整備	(3) 開発計画 本計画は、関内地区とみなとみらい地区の両地区を結ぶ回遊拠点としての機能を果たすべく、多くの方が利用できる水際線プロムナードや公園の整備、空地の確保、区画道路の整備を行い、周辺地域と連携して街の活性化に寄与する計画であることを基本コンセプトとしています。 施設については、みなとみらい線馬車道駅に近接し利便性の高いゾーンと水辺に沿った開放性の高いゾーンに商業を中心とした複合用途施設を配置するとともに、住環境やコミュニティ形成に配慮した都心型高層住宅を建築します。また、歴史的な建造物である現存倉庫等の一部を保全・活用し、周辺の街並みと調和のとれた景観形成を図る計画です。 ①-1 計画区域内における多様な回遊動線の整備 図 2.7-3 に示すとおり、水際線プロムナードを整備することで新たな回遊動線を整備します。各地区内についても歩行者ネットワークを引き込み、既成市街地側と水際とをつなぐような多様な回遊動線を創出します。 また地盤レベルでは、区画道路により地区が分断されているだけでなく、区画道路沿いにも各地区の駐車場出入口が設けられるため、歩行者デッキを整備し、馬車道駅から水際線プロムナードまでの安全で快適な歩行者動線を確保します。 水際沿いの建築物の低層部には主に商業系用途を誘導し、賑わいが連続する空間を創出します。  図 2.7-3 回遊動線の整備	(3) 開発計画 本計画は、関内地区とみなとみらい地区の両地区を結ぶ回遊拠点としての機能を果たすべく、多くの方が利用できる水際線プロムナードや公園の整備、空地の確保、区画道路の整備を行い、周辺地域と連携して街の活性化に寄与する計画であることを基本コンセプトとしています。 施設については、みなとみらい線馬車道駅に近接し利便性の高いゾーンと水辺に沿った開放性の高いゾーンに商業を中心とした複合用途施設を配置するとともに、住環境やコミュニティ形成に配慮した都市型高層住宅を建築します。また、歴史的な建造物である現存倉庫等の一部を保全・活用し、周辺の街並みと調和のとれた景観形成を図る計画です。 ①-1 計画区域内における多様な回遊動線の整備 図 2.7-3 に示すとおり、水際線プロムナードを整備することで新たな回遊動線を整備します。各地区内についても歩行者ネットワークを引き込み、既成市街地側と水際とをつなぐような多様な回遊動線を創出します。 また地盤レベルでは、区画道路により地区が分断されているだけでなく、区画道路沿いにも各地区の駐車場出入口が設けられるため、歩行者デッキを整備し、馬車道駅から水際線プロムナードまでの安全で快適な歩行者動線を確保します。 水際沿いの建築物の低層部には主に<u>飲食系施設</u>を誘導し、賑わいが連続する空間を創出します。  図 2.7-3 回遊動線の整備

①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）
該当なし	①ー 2 津波発生時の避難動線の整備 <u>津波発生時に、水際から安全に避難できる動線を整備します。</u> ・ <u>災害時の津波からの避難動線として機能する幅員・面積・本数の確保を図る。</u> ・ <u>水際からの避難動線ネットワーク整備を図る。</u> ・ <u>A-4 地区避難デッキ等については、津波避難施設として横浜市からの指定を目指す。</u> <u>〔災害時の動線ネットワークの考え方〕</u> ① <u>水際線プロムナードから避難デッキまでの避難経路を整備する。</u> ② <u>水際からの避難経路の確保・地区の中心の A-4 地区避難デッキへの誘導を行なう。</u> ③ <u>避難者の滞留場所となる避難デッキを A-4 地区に整備する。</u>	①ー 2 津波発生時の避難動線の整備 津波発生時に、水際から安全に避難できる動線を整備します。 ・ 災害時の津波からの避難動線として機能する幅員・面積・本数の確保を図る。 ・ 水際からの避難動線ネットワーク整備を図る。 ・ A-4 地区避難デッキ等については、津波避難施設として横浜市からの指定を目指す。 ・ <u>「津波浸水予想図」（神奈川県、平成 27 年 6 月）によると、対象事業実施区域周辺では、最も高い最大津波高さとして 2.0m 程度が想定されており、A-1・2 地区では、非常用発電機や電気室などの重要な機能は、計画建物の主に 2 階以上に配置する。</u> <u>〔浸水対策の考え方〕</u> ・ <u>A-1・2 地区では、非常用発電機や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する。</u> ・ <u>「横浜市防災計画-風水害等対策編」（横浜市、平成 31 年 1 月）で横浜港において想定されている高潮潮位は T.P. +2.2m～T.P. +2.7m とされている。また、昨今のゲリラ豪雨や大型台風等による浸水被害が各地で報告されていることを踏まえ、防潮板の整備など、必要な浸水防止対策を検討する。</u> <u>〔災害時の動線ネットワークの考え方〕</u> ① 水際線プロムナードから避難デッキまでの避難経路を整備する。 ② 水際からの避難経路の確保・地区の中心の A-4 地区避難デッキへの誘導を行なう。 ③ 避難者の滞留場所となる避難デッキを A-4 地区に整備する。 <u>（A-4 地区に滞留場所となる避難デッキを整備し、令和 2 年 1 月竣工後、供用予定。）</u>

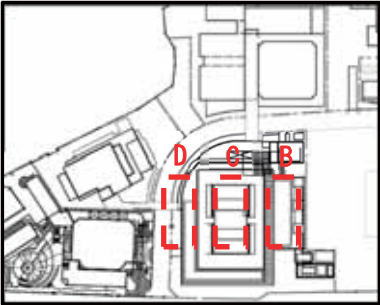
①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）																														
② 計画区域内の住環境への配慮 良好な住環境への配慮として、プロムナードの結節点となる位置に公園（整備後市に移管）を整備し、A-2 地区と A-3 地区間に位置するデッキ上広場や路地的空間など多様な空地のネットワークを形成します。また、歩行者の通行空間に配慮し、栄本町線や区画道路沿いの緑化を推進し、潤いある空間を確保します。 また、室内環境としては、音・熱・光・空気環境を考慮した良質な居住性能を確保しながら、十分な天井高さや自然採光の確保など快適性の向上にも努めます。 さらに、供用時に計画地内で発生する大気汚染、騒音、日照障害、交通安全に対する主な環境影響についても表 2.7-3 に示す配慮を行います。	② 計画区域内の住環境への配慮 良好な住環境への配慮として、プロムナードの結節点となる位置に公園（整備後市に移管） <u>を設け、また公園 1、3 と隣接する 500m²の空地について水際線プロムナード 1、2 と位置づけて整備します。これらに加えて A-2 地区と A-3 地区間に位置するデッキ上広場や路地的空間など多様な空地のネットワークを形成します。また、歩行者の通行空間に配慮し、栄本町線や区画道路沿いの緑化を推進し、潤いある空間を確保します。</u> また、室内環境としては、音・熱・光・空気環境を考慮した良質な居住性能を確保しながら、十分な天井高さや自然採光の確保など快適性の向上にも努めます。 さらに、供用時に計画地内で発生する大気汚染、騒音、日照障害、交通安全に対する主な環境影響についても表 2.7-3 に示す配慮を行います。	② 計画区域内の住環境への配慮 良好な住環境への配慮として、プロムナードの結節点となる位置に <u>公園 1～3（既に整備済）</u> を設け、また公園 1、3 と隣接する 500m ² の空地について水際線プロムナード 1、2 と位置づけて整備します <u>（公園等位置は、資料編 p-18 参照）</u> 。これらに加えて <u>A-3 地区のデッキ上広場</u> や路地的空間など多様な空地のネットワークを形成します。また、歩行者の通行空間に配慮し、栄本町線や区画道路沿いの緑化を推進し、潤いある空間を確保します。 また、室内環境としては、音・熱・光・空気環境を考慮した良質な居住性能を確保しながら、十分な天井高さや自然採光の確保など快適性の向上にも努めます。 さらに、供用時に計画地内で発生する大気汚染、騒音、日照障害、交通安全に対する主な環境影響についても表 2.7-3 に示す配慮を行います。																														
表 2.7-3 供用時に計画地内で発生する主な環境影響への配慮	表 2.7-3 供用時に計画地内で発生する主な環境影響への配慮	表 2.7-3 供用時に計画地内で発生する主な環境影響への配慮																														
<table><tr><td>項目</td><td>配慮事項</td></tr><tr><td>大気汚染</td><td>・熱源機器は、大気汚染が発生しない電気式のものを極力採用します。 ・駐車場、冷暖房施設、厨房等の排気については、排気口を高い位置に設置し、周辺環境に影響が最小限となるよう配慮します。 ・駐車場は極力機械式を導入するとともに、駐車場内及び周辺環境への排ガスの影響に配慮した配置、構造、駐車場形式とします。 ・駐車場の利用に際しては、不要な空ぶかしを防止するなど、駐車場の適正利用を周知・徹底します。</td></tr><tr><td>騒音</td><td>・屋外に設置する設備機器については、発生騒音の低減に考慮したものを採用するとともに、周囲には高さ 3mの防音壁を設置し、騒音の低減に努めます。 ・計画建築物内住戸については、設備機器の騒音に対して適切な住環境を保持できるよう配慮します。</td></tr><tr><td>日照障害</td><td>・高層棟を 2 棟に集約し、残りの敷地を歩行者空間または街並みを形成する低層部として活用することにより、日影の影響範囲を抑えます。</td></tr><tr><td>交通安全</td><td>・歩行者デッキや地下連絡通路により各地区とのアクセスを確保することにより、区画道路を横断する歩行者交通量を低減させ、自動車交通と歩行者ネットワークとの分離を図り、交通安全性を高めます。</td></tr></table>	項目	配慮事項	大気汚染	・熱源機器は、大気汚染が発生しない電気式のものを極力採用します。 ・駐車場、冷暖房施設、厨房等の排気については、排気口を高い位置に設置し、周辺環境に影響が最小限となるよう配慮します。 ・駐車場は極力機械式を導入するとともに、駐車場内及び周辺環境への排ガスの影響に配慮した配置、構造、駐車場形式とします。 ・駐車場の利用に際しては、不要な空ぶかしを防止するなど、駐車場の適正利用を周知・徹底します。	騒音	・屋外に設置する設備機器については、発生騒音の低減に考慮したものを採用するとともに、周囲には高さ 3mの防音壁を設置し、騒音の低減に努めます。 ・計画建築物内住戸については、設備機器の騒音に対して適切な住環境を保持できるよう配慮します。	日照障害	・高層棟を 2 棟に集約し、残りの敷地を歩行者空間または街並みを形成する低層部として活用することにより、日影の影響範囲を抑えます。	交通安全	・歩行者デッキや地下連絡通路により各地区とのアクセスを確保することにより、区画道路を横断する歩行者交通量を低減させ、自動車交通と歩行者ネットワークとの分離を図り、交通安全性を高めます。	<table><tr><td>項目</td><td>配慮事項</td></tr><tr><td>大気汚染</td><td>・熱源機器は、大気汚染が発生しない電気式のものを極力採用します。 ・駐車場、冷暖房施設、厨房等の排気については、排気口を高い位置に設置し、周辺環境に影響が最小限となるよう配慮します。 ・駐車場は極力機械式を導入するとともに、駐車場内及び周辺環境への排ガスの影響に配慮した配置、構造、駐車場形式とします。 ・駐車場の利用に際しては、不要な空ぶかしを防止するなど、駐車場の適正利用を周知・徹底します。</td></tr><tr><td>騒音</td><td>・屋外に設置する設備機器については、発生騒音の低減に考慮したものを採用するとともに、周囲には高さ 3mの防音壁を設置し、騒音の低減に努めます。 ・計画建築物内住戸については、設備機器の騒音に対して適切な住環境を保持できるよう配慮します。</td></tr><tr><td>日照障害</td><td>・高層棟を 2 棟に集約し、残りの敷地を歩行者空間または街並みを形成する低層部として活用することにより、日影の影響範囲を抑えます。</td></tr><tr><td>交通安全</td><td>・歩行者デッキや地下連絡通路により各地区とのアクセスを確保することにより、区画道路を横断する歩行者交通量を低減させ、自動車交通と歩行者ネットワークとの分離を図り、交通安全性を高めます。</td></tr></table>	項目	配慮事項	大気汚染	・熱源機器は、大気汚染が発生しない電気式のものを極力採用します。 ・駐車場、冷暖房施設、厨房等の排気については、排気口を高い位置に設置し、周辺環境に影響が最小限となるよう配慮します。 ・駐車場は極力機械式を導入するとともに、駐車場内及び周辺環境への排ガスの影響に配慮した配置、構造、駐車場形式とします。 ・駐車場の利用に際しては、不要な空ぶかしを防止するなど、駐車場の適正利用を周知・徹底します。	騒音	・屋外に設置する設備機器については、発生騒音の低減に考慮したものを採用するとともに、周囲には高さ 3mの防音壁を設置し、騒音の低減に努めます。 ・計画建築物内住戸については、設備機器の騒音に対して適切な住環境を保持できるよう配慮します。	日照障害	・高層棟を 2 棟に集約し、残りの敷地を歩行者空間または街並みを形成する低層部として活用することにより、日影の影響範囲を抑えます。	交通安全	・歩行者デッキや地下連絡通路により各地区とのアクセスを確保することにより、区画道路を横断する歩行者交通量を低減させ、自動車交通と歩行者ネットワークとの分離を図り、交通安全性を高めます。	<table><tr><td>項目</td><td>配慮事項</td></tr><tr><td>大気汚染</td><td>・熱源機器は、大気汚染が発生しない電気式のものを極力採用します。 ・駐車場、冷暖房施設、厨房等の排気については、排気口を高い位置に設置し、周辺環境に影響が最小限となるよう配慮します。 ・駐車場は極力機械式を導入するとともに、駐車場内及び周辺環境への排ガスの影響に配慮した配置、構造、駐車場形式とします。 ・駐車場の利用に際しては、不要な空ぶかしを防止するなど、駐車場の適正利用を周知・徹底します。</td></tr><tr><td>騒音</td><td>・屋外に設置する設備機器については、発生騒音の低減に考慮したものを採用するとともに、周囲には高さ <u>3.5m 以上</u>の防音壁を設置し、騒音の低減に努めます。 ・計画建築物内住戸については、設備機器の騒音に対して適切な住環境を保持できるよう配慮します。</td></tr><tr><td>日照障害</td><td>・高層棟を 2 棟に集約し、残りの敷地を歩行者空間または街並みを形成する<u>中</u>低層部として活用することにより、日影の影響範囲を抑えます。</td></tr><tr><td>交通安全</td><td>・歩行者デッキや地下連絡通路により各地区とのアクセスを確保することにより、区画道路を横断する歩行者交通量を低減させ、自動車交通と歩行者ネットワークとの分離を図り、交通安全性を高めます。</td></tr></table>	項目	配慮事項	大気汚染	・熱源機器は、大気汚染が発生しない電気式のものを極力採用します。 ・駐車場、冷暖房施設、厨房等の排気については、排気口を高い位置に設置し、周辺環境に影響が最小限となるよう配慮します。 ・駐車場は極力機械式を導入するとともに、駐車場内及び周辺環境への排ガスの影響に配慮した配置、構造、駐車場形式とします。 ・駐車場の利用に際しては、不要な空ぶかしを防止するなど、駐車場の適正利用を周知・徹底します。	騒音	・屋外に設置する設備機器については、発生騒音の低減に考慮したものを採用するとともに、周囲には高さ <u>3.5m 以上</u> の防音壁を設置し、騒音の低減に努めます。 ・計画建築物内住戸については、設備機器の騒音に対して適切な住環境を保持できるよう配慮します。	日照障害	・高層棟を 2 棟に集約し、残りの敷地を歩行者空間または街並みを形成する <u>中</u> 低層部として活用することにより、日影の影響範囲を抑えます。	交通安全	・歩行者デッキや地下連絡通路により各地区とのアクセスを確保することにより、区画道路を横断する歩行者交通量を低減させ、自動車交通と歩行者ネットワークとの分離を図り、交通安全性を高めます。
項目	配慮事項																															
大気汚染	・熱源機器は、大気汚染が発生しない電気式のものを極力採用します。 ・駐車場、冷暖房施設、厨房等の排気については、排気口を高い位置に設置し、周辺環境に影響が最小限となるよう配慮します。 ・駐車場は極力機械式を導入するとともに、駐車場内及び周辺環境への排ガスの影響に配慮した配置、構造、駐車場形式とします。 ・駐車場の利用に際しては、不要な空ぶかしを防止するなど、駐車場の適正利用を周知・徹底します。																															
騒音	・屋外に設置する設備機器については、発生騒音の低減に考慮したものを採用するとともに、周囲には高さ 3mの防音壁を設置し、騒音の低減に努めます。 ・計画建築物内住戸については、設備機器の騒音に対して適切な住環境を保持できるよう配慮します。																															
日照障害	・高層棟を 2 棟に集約し、残りの敷地を歩行者空間または街並みを形成する低層部として活用することにより、日影の影響範囲を抑えます。																															
交通安全	・歩行者デッキや地下連絡通路により各地区とのアクセスを確保することにより、区画道路を横断する歩行者交通量を低減させ、自動車交通と歩行者ネットワークとの分離を図り、交通安全性を高めます。																															
項目	配慮事項																															
大気汚染	・熱源機器は、大気汚染が発生しない電気式のものを極力採用します。 ・駐車場、冷暖房施設、厨房等の排気については、排気口を高い位置に設置し、周辺環境に影響が最小限となるよう配慮します。 ・駐車場は極力機械式を導入するとともに、駐車場内及び周辺環境への排ガスの影響に配慮した配置、構造、駐車場形式とします。 ・駐車場の利用に際しては、不要な空ぶかしを防止するなど、駐車場の適正利用を周知・徹底します。																															
騒音	・屋外に設置する設備機器については、発生騒音の低減に考慮したものを採用するとともに、周囲には高さ 3mの防音壁を設置し、騒音の低減に努めます。 ・計画建築物内住戸については、設備機器の騒音に対して適切な住環境を保持できるよう配慮します。																															
日照障害	・高層棟を 2 棟に集約し、残りの敷地を歩行者空間または街並みを形成する低層部として活用することにより、日影の影響範囲を抑えます。																															
交通安全	・歩行者デッキや地下連絡通路により各地区とのアクセスを確保することにより、区画道路を横断する歩行者交通量を低減させ、自動車交通と歩行者ネットワークとの分離を図り、交通安全性を高めます。																															
項目	配慮事項																															
大気汚染	・熱源機器は、大気汚染が発生しない電気式のものを極力採用します。 ・駐車場、冷暖房施設、厨房等の排気については、排気口を高い位置に設置し、周辺環境に影響が最小限となるよう配慮します。 ・駐車場は極力機械式を導入するとともに、駐車場内及び周辺環境への排ガスの影響に配慮した配置、構造、駐車場形式とします。 ・駐車場の利用に際しては、不要な空ぶかしを防止するなど、駐車場の適正利用を周知・徹底します。																															
騒音	・屋外に設置する設備機器については、発生騒音の低減に考慮したものを採用するとともに、周囲には高さ <u>3.5m 以上</u> の防音壁を設置し、騒音の低減に努めます。 ・計画建築物内住戸については、設備機器の騒音に対して適切な住環境を保持できるよう配慮します。																															
日照障害	・高層棟を 2 棟に集約し、残りの敷地を歩行者空間または街並みを形成する <u>中</u> 低層部として活用することにより、日影の影響範囲を抑えます。																															
交通安全	・歩行者デッキや地下連絡通路により各地区とのアクセスを確保することにより、区画道路を横断する歩行者交通量を低減させ、自動車交通と歩行者ネットワークとの分離を図り、交通安全性を高めます。																															

①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）																																				
③ 歴史的建造物・土木遺構の保全・活用 計画地内には、「旧帝蚕倉庫」、「旧帝蚕倉庫事務所」、「歴史的護岸」が存在していますが、それぞれ表 2.7-4 に示すような保全・活用方法を予定しています。 表 2.7-4 歴史的建造物の保全・活用方法の概要 <table><tr><th>歴史的建造物・土木遺構</th><th colspan="2">保全・活用方法</th></tr><tr><td>旧帝蚕倉庫</td><td> ・3 棟ある倉庫群のうち、1 棟を、地下部分を整備後、曳き屋を行い保全・活用を行います。 ・外壁は、原則既存建築物の意匠を保存・活用します。 </td><td>ナショナルアートパーク構想に位置付けられる創造界限の中心施設となる文化・芸術関連施設として活用し、馬車道界限の文化芸術活動と連携した拠点の形成を図ります。</td></tr><tr><td>旧帝蚕倉庫事務所</td><td> ・地区の歴史を伝えるものとして、現位置において保全・活用を行います。 ・外壁は、レンガ柱型、柱頭の補修・再生、壁のクリーニング等を行います。 </td><td></td></tr><tr><td>歴史的護岸</td><td> ・横浜の歴史を伝える護岸の整備・復元を行います。 ・整備・復元の際には、不特定多数の人の出入りが想定されるため、安全性の向上を図ります。 ・整備にあたっては、既存の石を積極的に再利用して石積護岸を復元する等、魚介類や付着生物、底生生物等が生息できる環境づくりに配慮したものとします。 </td><td></td></tr></table>	歴史的建造物・土木遺構	保全・活用方法		旧帝蚕倉庫	・3 棟ある倉庫群のうち、1 棟を、地下部分を整備後、曳き屋を行い保全・活用を行います。 ・外壁は、原則既存建築物の意匠を保存・活用します。	ナショナルアートパーク構想に位置付けられる創造界限の中心施設となる文化・芸術関連施設として活用し、馬車道界限の文化芸術活動と連携した拠点の形成を図ります。	旧帝蚕倉庫事務所	・地区の歴史を伝えるものとして、現位置において保全・活用を行います。 ・外壁は、レンガ柱型、柱頭の補修・再生、壁のクリーニング等を行います。		歴史的護岸	・横浜の歴史を伝える護岸の整備・復元を行います。 ・整備・復元の際には、不特定多数の人の出入りが想定されるため、安全性の向上を図ります。 ・整備にあたっては、既存の石を積極的に再利用して石積護岸を復元する等、魚介類や付着生物、底生生物等が生息できる環境づくりに配慮したものとします。		③ 歴史的建造物・土木遺構の保全・活用 計画地内には、「旧帝蚕倉庫」、「旧帝蚕倉庫事務所」、「歴史的護岸」が存在していますが、それぞれ表 2.7-4 に示すような保全・活用方法を予定しています。 表 2.7-4 歴史的建造物の保全・活用方法の概要 <table><tr><th>歴史的建造物・土木遺構</th><th colspan="2">保全・活用方法</th></tr><tr><td>旧帝蚕倉庫</td><td> ・3 棟ある倉庫群のうち、<u>B 号倉庫の地上階と一部地階を復元し、タワー足元に C 号倉庫壁面の一部を復元します（図 2.7-4 参照）。</u> ・外壁は、原則既存建築物の意匠を保存・活用します。 </td><td>ナショナルアートパーク構想に位置付けられる創造界限の中心施設となる文化・芸術関連施設として活用し、馬車道界限の文化芸術活動と連携した拠点の形成を図ります。</td></tr><tr><td>旧帝蚕倉庫事務所</td><td> ・地区の歴史を伝えるものとして、現位置において保全・活用を行います。 ・外壁は、レンガ柱型、柱頭の補修・再生、壁のクリーニング等を行います。 </td><td></td></tr><tr><td>歴史的護岸 <u>（平成 20 年度修復等工事終了）</u></td><td> ・横浜の歴史を伝える護岸の整備・復元<u>しました。</u> ・整備・復元の際には、不特定多数の人の出入りが想定されるため、安全性の向上を図り<u>ました。</u> ・整備にあたっては、既存の石を積極的に再利用して石積護岸を復元する等、魚介類や付着生物、底生生物等が生息できる環境づくりに配慮したものと<u>しました。</u> </td><td></td></tr></table>	歴史的建造物・土木遺構	保全・活用方法		旧帝蚕倉庫	・3 棟ある倉庫群のうち、<u>B 号倉庫の地上階と一部地階を復元し、タワー足元に C 号倉庫壁面の一部を復元します（図 2.7-4 参照）。</u> ・外壁は、原則既存建築物の意匠を保存・活用します。	ナショナルアートパーク構想に位置付けられる創造界限の中心施設となる文化・芸術関連施設として活用し、馬車道界限の文化芸術活動と連携した拠点の形成を図ります。	旧帝蚕倉庫事務所	・地区の歴史を伝えるものとして、現位置において保全・活用を行います。 ・外壁は、レンガ柱型、柱頭の補修・再生、壁のクリーニング等を行います。		歴史的護岸 <u>（平成 20 年度修復等工事終了）</u>	・横浜の歴史を伝える護岸の整備・復元<u>しました。</u> ・整備・復元の際には、不特定多数の人の出入りが想定されるため、安全性の向上を図り<u>ました。</u> ・整備にあたっては、既存の石を積極的に再利用して石積護岸を復元する等、魚介類や付着生物、底生生物等が生息できる環境づくりに配慮したものと<u>しました。</u>		③ 歴史的建造物・土木遺構の保全・活用 計画地内には、「旧帝蚕倉庫」、「旧帝蚕倉庫事務所」、「歴史的護岸」が存在していますが、それぞれ表 2.7-4 に示すような保全・活用方法を予定しています。 表 2.7-4 歴史的建造物の保全・活用方法の概要 <table><tr><th>歴史的建造物・土木遺構</th><th colspan="2">保全・活用方法</th></tr><tr><td>旧帝蚕倉庫</td><td> ・3 棟ある倉庫群のうち、B 号倉庫の地上階と一部地階を復元し、タワー足元に C 号倉庫壁面の一部を復元しました（図 2.7-4 参照）。 ・外壁は、原則既存建築物の意匠を保存・活用しました。 </td><td>ナショナルアートパーク構想に位置付けられる創造界限の中心施設となる文化・芸術関連施設として活用し、馬車道界限の文化芸術活動と連携した拠点の形成を図ります。</td></tr><tr><td>旧帝蚕倉庫事務所</td><td> ・地区の歴史を伝えるものとして、現位置において保全・活用を行いました。 ・外壁は、レンガ柱型、柱頭の補修・再生、壁のクリーニング等を行いました。 </td><td></td></tr><tr><td>歴史的護岸 <u>（平成 20 年度修復等工事終了）</u></td><td> ・横浜の歴史を伝える護岸の整備・復元しました。 ・整備・復元の際には、不特定多数の人の出入りが想定されるため、安全性の向上を図りました。 ・整備にあたっては、既存の石を積極的に再利用して石積護岸を復元する等、魚介類や付着生物、底生生物等が生息できる環境づくりに配慮したものとしました。 </td><td></td></tr></table>	歴史的建造物・土木遺構	保全・活用方法		旧帝蚕倉庫	・3 棟ある倉庫群のうち、B 号倉庫の地上階と一部地階を復元し、タワー足元に C 号倉庫壁面の一部を復元しました（図 2.7-4 参照）。 ・外壁は、原則既存建築物の意匠を保存・活用しました。	ナショナルアートパーク構想に位置付けられる創造界限の中心施設となる文化・芸術関連施設として活用し、馬車道界限の文化芸術活動と連携した拠点の形成を図ります。	旧帝蚕倉庫事務所	・地区の歴史を伝えるものとして、現位置において保全・活用を行いました。 ・外壁は、レンガ柱型、柱頭の補修・再生、壁のクリーニング等を行いました。		歴史的護岸 <u>（平成 20 年度修復等工事終了）</u>	・横浜の歴史を伝える護岸の整備・復元しました。 ・整備・復元の際には、不特定多数の人の出入りが想定されるため、安全性の向上を図りました。 ・整備にあたっては、既存の石を積極的に再利用して石積護岸を復元する等、魚介類や付着生物、底生生物等が生息できる環境づくりに配慮したものとしました。	
歴史的建造物・土木遺構	保全・活用方法																																					
旧帝蚕倉庫	・3 棟ある倉庫群のうち、1 棟を、地下部分を整備後、曳き屋を行い保全・活用を行います。 ・外壁は、原則既存建築物の意匠を保存・活用します。	ナショナルアートパーク構想に位置付けられる創造界限の中心施設となる文化・芸術関連施設として活用し、馬車道界限の文化芸術活動と連携した拠点の形成を図ります。																																				
旧帝蚕倉庫事務所	・地区の歴史を伝えるものとして、現位置において保全・活用を行います。 ・外壁は、レンガ柱型、柱頭の補修・再生、壁のクリーニング等を行います。																																					
歴史的護岸	・横浜の歴史を伝える護岸の整備・復元を行います。 ・整備・復元の際には、不特定多数の人の出入りが想定されるため、安全性の向上を図ります。 ・整備にあたっては、既存の石を積極的に再利用して石積護岸を復元する等、魚介類や付着生物、底生生物等が生息できる環境づくりに配慮したものとします。																																					
歴史的建造物・土木遺構	保全・活用方法																																					
旧帝蚕倉庫	・3 棟ある倉庫群のうち、<u>B 号倉庫の地上階と一部地階を復元し、タワー足元に C 号倉庫壁面の一部を復元します（図 2.7-4 参照）。</u> ・外壁は、原則既存建築物の意匠を保存・活用します。	ナショナルアートパーク構想に位置付けられる創造界限の中心施設となる文化・芸術関連施設として活用し、馬車道界限の文化芸術活動と連携した拠点の形成を図ります。																																				
旧帝蚕倉庫事務所	・地区の歴史を伝えるものとして、現位置において保全・活用を行います。 ・外壁は、レンガ柱型、柱頭の補修・再生、壁のクリーニング等を行います。																																					
歴史的護岸 <u>（平成 20 年度修復等工事終了）</u>	・横浜の歴史を伝える護岸の整備・復元<u>しました。</u> ・整備・復元の際には、不特定多数の人の出入りが想定されるため、安全性の向上を図り<u>ました。</u> ・整備にあたっては、既存の石を積極的に再利用して石積護岸を復元する等、魚介類や付着生物、底生生物等が生息できる環境づくりに配慮したものと<u>しました。</u>																																					
歴史的建造物・土木遺構	保全・活用方法																																					
旧帝蚕倉庫	・3 棟ある倉庫群のうち、B 号倉庫の地上階と一部地階を復元し、タワー足元に C 号倉庫壁面の一部を復元しました（図 2.7-4 参照）。 ・外壁は、原則既存建築物の意匠を保存・活用しました。	ナショナルアートパーク構想に位置付けられる創造界限の中心施設となる文化・芸術関連施設として活用し、馬車道界限の文化芸術活動と連携した拠点の形成を図ります。																																				
旧帝蚕倉庫事務所	・地区の歴史を伝えるものとして、現位置において保全・活用を行いました。 ・外壁は、レンガ柱型、柱頭の補修・再生、壁のクリーニング等を行いました。																																					
歴史的護岸 <u>（平成 20 年度修復等工事終了）</u>	・横浜の歴史を伝える護岸の整備・復元しました。 ・整備・復元の際には、不特定多数の人の出入りが想定されるため、安全性の向上を図りました。 ・整備にあたっては、既存の石を積極的に再利用して石積護岸を復元する等、魚介類や付着生物、底生生物等が生息できる環境づくりに配慮したものとしました。																																					

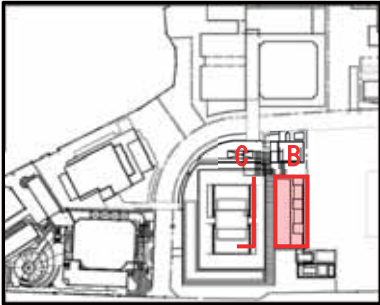
①評価書（平成 19 年）

該当なし

②比較資料その 1（平成 25 年）



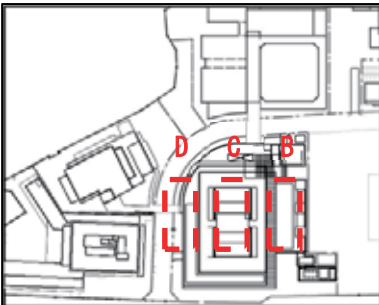
B、C、D 号倉庫解体



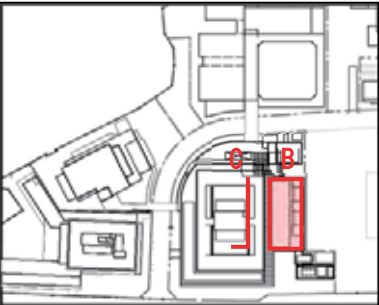
B、C 号倉庫復元

図 2.7-4 保存建築物関連工事の概要

③比較資料その 2（今回）



B、C、D 号倉庫解体



B、C 号倉庫復元

図 2.7-4 保存建築物関連工事の概要

①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）																								
④ コミュニティ形成への配慮 「安全で快適な都市空間の実現」、「街全体の活性化」、「北仲通北地区ならではの特色の創出」を目的とした街の一体的な管理・運営の一環として、事業者により任意に構成されたタウンマネジメント組織を中心とした自治会活動、コミュニティ活動、周辺地域と連携したイベントなどを行っていくことにより、街及び周辺エリアの活性化を目指します。 タウンマネジメントは、事業計画段階では、事業者により任意に構成された準備組織により管理・運営方針について検討し、供用時には、自治会等の組織を立ち上げて機能を移管し、自立的な管理・運営を行います。 また、表 2.7-5 に示すとおり、街ぐるみで治安、防犯に取り組むことに加え、街として、情報の集約・発信、プロモーション、コミュニティづくり、サービスの提供等を行い、周辺地域とも積極的に連携を図りながら、地域コミュニティを育む活動に取り組みます。	④ コミュニティ形成への配慮 「安全で快適な都市空間の実現」、「街全体の活性化」、「北仲通北地区ならではの特色の創出」を目的とした街の一体的な管理・運営の一環として、事業者により <u>早期にエリアマネジメント組織をつくり、エリアマネジメント組織を中心とした自治会活動、コミュニティ活動、周辺地域と連携したイベントなどのほか、地区のデザインコントロールに加え、日常的な防災対策や環境配慮の取組を行い地区を一体的に管理・運営</u> などを行っていくことにより、 <u>まち全体の活性化や安全性や環境性能の向上に寄与する計画とし、街及び周辺エリアの活性化を目指します。</u> <u>エリア</u> マネジメントは、事業計画段階では、事業者により任意に構成された準備組織により管理・運営方針について検討し、供用時には、自治会等の組織を立ち上げて機能を移管し、自立的な管理・運営を行います。 また、表 2.7-5 に示すとおり、街ぐるみで治安、防犯に取り組むことに加え、街として、情報の集約・発信、プロモーション、コミュニティづくり、サービスの提供等を行い、周辺地域とも積極的に連携を図りながら、地域コミュニティを育む活動に取り組みます。	④ コミュニティ形成への配慮 「安全で快適な都市空間の実現」、「街全体の活性化」、「北仲通北地区ならではの特色の創出」を目的とした街の一体的な管理・運営の一環として、事業者により <u>エリアマネジメント組織（一般社団法人横浜北仲エリアマネジメント）を設立しました。</u> <u>この</u> エリアマネジメント組織を中心に <u>自治会活動、コミュニティ活動、周辺地域と連携したイベントなどに取り組みます。</u> <u>さらに、</u> 地区のデザインコントロールに加え、日常的な防災対策や環境配慮の取組を行い地区を一体的に管理・運営などを行っていくことにより、まち全体の活性化や安全性、環境性能の向上に寄与する計画とし、街及び周辺エリアの活性化を目指します。 <u>一般社団法人横浜北仲</u> エリアマネジメントは、事業計画段階では、事業者により任意に構成された準備組織により管理・運営方針について検討し、供用時には、自治会等の組織を立ち上げて機能を移管し、自立的な管理・運営を行います。 また、表 2.7-5 <u>及び図 2.7-5</u> に示すとおり、街ぐるみで治安、防犯に取り組むことに加え、街として、情報の集約・発信、プロモーション、コミュニティづくり、サービスの提供等を行い、周辺地域とも積極的に連携を図りながら、地域コミュニティを育む活動に取り組みます。																								
表 2.7-5 タウンマネジメントの管理・運営の考え方	表 2.7-5 エリアマネジメントの管理・運営の考え方	表 2.7-5 一般社団法人横浜北仲エリアマネジメントの管理・運営の考え方																								
<table><tr><th>項目</th><th>内容</th></tr><tr><td>一体的な管理</td><td>街の共用部分の一体的な維持・管理による、安全で快適な都市空間の実現</td></tr><tr><td>一体的な運営</td><td>街としての一体的な運営（情報の集約・発信、プロモーション、コミュニティづくり、サービスの提供等）を行うことによる、街全体の新たな魅力の創出</td></tr><tr><td>周辺地域との連携</td><td>周辺地域との連携・交流・親睦による、より広範囲での地域活性化、街の特色の創出</td></tr></table>	項目	内容	一体的な管理	街の共用部分の一体的な維持・管理による、安全で快適な都市空間の実現	一体的な運営	街としての一体的な運営（情報の集約・発信、プロモーション、コミュニティづくり、サービスの提供等）を行うことによる、街全体の新たな魅力の創出	周辺地域との連携	周辺地域との連携・交流・親睦による、より広範囲での地域活性化、街の特色の創出	<table><tr><th>項目</th><th>内容</th></tr><tr><td>一体的な管理</td><td>街の共用部分の一体的な維持・管理による、安全で快適な都市空間の実現</td></tr><tr><td>一体的な運営</td><td>街としての一体的な運営（情報の集約・発信、プロモーション、コミュニティづくり、サービスの提供等）を行うことによる、街全体の新たな魅力の創出</td></tr><tr><td>周辺地域との連携</td><td>周辺地域との連携・交流・親睦による、より広範囲での地域活性化、街の特色の創出</td></tr></table>	項目	内容	一体的な管理	街の共用部分の一体的な維持・管理による、安全で快適な都市空間の実現	一体的な運営	街としての一体的な運営（情報の集約・発信、プロモーション、コミュニティづくり、サービスの提供等）を行うことによる、街全体の新たな魅力の創出	周辺地域との連携	周辺地域との連携・交流・親睦による、より広範囲での地域活性化、街の特色の創出	<table><tr><th>項目</th><th>内容</th></tr><tr><td>一体的な管理</td><td>街の共用部分の一体的な維持・管理による、安全で快適な都市空間の実現</td></tr><tr><td>一体的な運営</td><td>街としての一体的な運営（情報の集約・発信、プロモーション、コミュニティづくり、サービスの提供等）を行うことによる、街全体の新たな魅力の創出</td></tr><tr><td>周辺地域との連携</td><td>周辺地域との連携・交流・親睦による、より広範囲での地域活性化、街の特色の創出</td></tr></table>	項目	内容	一体的な管理	街の共用部分の一体的な維持・管理による、安全で快適な都市空間の実現	一体的な運営	街としての一体的な運営（情報の集約・発信、プロモーション、コミュニティづくり、サービスの提供等）を行うことによる、街全体の新たな魅力の創出	周辺地域との連携	周辺地域との連携・交流・親睦による、より広範囲での地域活性化、街の特色の創出
項目	内容																									
一体的な管理	街の共用部分の一体的な維持・管理による、安全で快適な都市空間の実現																									
一体的な運営	街としての一体的な運営（情報の集約・発信、プロモーション、コミュニティづくり、サービスの提供等）を行うことによる、街全体の新たな魅力の創出																									
周辺地域との連携	周辺地域との連携・交流・親睦による、より広範囲での地域活性化、街の特色の創出																									
項目	内容																									
一体的な管理	街の共用部分の一体的な維持・管理による、安全で快適な都市空間の実現																									
一体的な運営	街としての一体的な運営（情報の集約・発信、プロモーション、コミュニティづくり、サービスの提供等）を行うことによる、街全体の新たな魅力の創出																									
周辺地域との連携	周辺地域との連携・交流・親睦による、より広範囲での地域活性化、街の特色の創出																									
項目	内容																									
一体的な管理	街の共用部分の一体的な維持・管理による、安全で快適な都市空間の実現																									
一体的な運営	街としての一体的な運営（情報の集約・発信、プロモーション、コミュニティづくり、サービスの提供等）を行うことによる、街全体の新たな魅力の創出																									
周辺地域との連携	周辺地域との連携・交流・親睦による、より広範囲での地域活性化、街の特色の創出																									
図 2.7-4 タウンマネジメントの概念図	図 2.7-5 エリアマネジメントの概念図	図 2.7-5 一般社団法人横浜北仲エリアマネジメントの概念図																								

①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）
⑤ 周辺の街並みと調和のとれた景観形成 関内の街並みと調和のとれた景観形成を図るために、計画地内低層部のうち、栄本町線沿いを中心としたデザインについては、歴史的建造物と横浜第二合同庁舎低層部との一連のファサードの連続性に配慮します。また、水際にはプロムナードを配し、それに沿った中層の街並みを形成し、水際の活用と合わせて横浜の新たな水辺空間を創出するとともに、歴史的護岸の整備にあたっては、既存の石を積極的に再利用して石積護岸を復元し、横浜の歴史を伝える意匠とします。 また、色彩については、北仲通北地区の地区計画の中で表 2. 7-6 に示す通りの市素案が作成されていますので、これに合わせて地区全体でより魅力的な景観が形成されるように建築物の素材や色彩の選定をしていきます。 なお、地区全体のパースを図 2. 7-5 に、低層部の街並みのスケッチを図 2. 7-6 に示します。	⑤ 周辺の街並みと調和のとれた景観形成 関内の街並みと調和のとれた景観形成を図るために、計画地内低層部のうち、栄本町線沿いを中心としたデザインについては、歴史的建造物と横浜第二合同庁舎低層部との一連のファサードの連続性に配慮します。また、水際にはプロムナードを配し、それに沿った中層の街並みを形成し、水際の活用と合わせて横浜の新たな水辺空間を創出するとともに、歴史的護岸の整備にあたっては、既存の石を積極的に再利用して石積護岸を復元し、横浜の歴史を伝える意匠とします。 また、色彩については、北仲通北地区の地区計画の中で表 2. 7-6 に示す通りの市素案が作成されていますので、これに合わせて地区全体でより魅力的な景観が形成されるように建築物の素材や色彩の選定をしていきます。 なお、地区全体のパースを図 2. 7-<u>6</u> に、低層部の街並みのスケッチを図 2. 7-<u>7</u> に示します。	⑤ 周辺の街並みと調和のとれた景観形成 関内の街並みと調和のとれた景観形成を図るために、計画地内低層部のうち、栄本町線沿いを中心としたデザインについては、歴史的建造物と横浜第二合同庁舎低層部との一連のファサードの連続性に配慮します。また、水際にはプロムナードを配し、それに沿った中層の街並みを形成し、水際の活用と合わせて横浜の新たな水辺空間を創出するとともに、歴史的護岸の整備にあたっては、既存の石を積極的に再利用して石積護岸を復元し、横浜の歴史を伝える意匠と<u>しました（平成 20 年度修復等工事終了）。</u> また、色彩については、北仲通北地区の地区計画の中で表 2. 7-6 に示す通りの市素案が作成されていますので、これに合わせて地区全体でより魅力的な景観が形成されるように建築物の素材や色彩の選定をしていきます。 なお、地区全体のパースを図 2. 7-6 に、低層部の街並みのスケッチを図 2. 7-7 に示します。

①評価書（平成 19 年）		②比較資料その 1（平成 25 年）		③比較資料その 2（今回）	
表 2. 7-6 北仲通北再開発等促進地区地区計画 （市素案、色彩に係る部分の抜粋）（1/2）		表 2. 7-6 北仲通北再開発等促進地区地区計画 （市素案、色彩に係る部分の抜粋）（1/2）		表 2. 7-6 北仲通北再開発等促進地区地区計画 （市素案、色彩に係る部分の抜粋）（1/2）	
建築物等の地上から高さ 31m 以下の部分	1 建築物等の地上から高さ 31m以下の部分の形態及び意匠は、みなと横浜の歴史的、地域の特徴を考慮し、地区全体として区域内及び周辺の歴史的建造物や街並みと調和のとれたものとするために、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、より魅力ある景観を形成するものとして必要であると市長が認めた場合はこの限りではない。 (1) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の屋根、外壁及び柱は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕事務所ビルのレンガ調の外観を持つ歴史的建造物やその他の建築物と一体となって形成される歴史的景観と調和した街並みを形成するため、基調となる素材を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。 (2) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の外壁及び柱は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕事務所ビル等の歴史的建造物が創り出す景観と調和した低層の街並みを形成するため、歴史的建造物の軒の高さに配慮して外観を分節することや、地区全体として圧迫感を軽減するためにこれらの軒の高さより上部の部分の色調を工夫するなどとした形態及び意匠とすること。 (3) 建築物の水際線プロムナードに面する部分は、賑わいが連続する個性的で魅力ある街並みを形成するため、外壁の素材や意匠、色彩等を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。また、栄本町線又は万国橋通に面する部分により形成される歴史的景観と調和し、かつ、地区全体として圧迫感を軽減し開放性を高めるため、外観を分節するなどとした変化に富んだ形態及び意匠とすること。 (4) 建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩は、次のいずれかに掲げるものとする。 ア マンセル表色系で色相を赤（R）系、黄赤（YR）系又は黄（Y）系で、彩度 4 以下若しくは無彩色を基調とするもの。 イ レンガ等の地区又は周辺地区の個性にあった材料を使用した場合でその色彩が周辺の景観と調和していると市長が認めたもの。	建築物等の地上から高さ 31m 以下の部分	1 建築物等の地上から高さ 31m以下の部分の形態及び意匠は、みなと横浜の歴史的、地域の特徴を考慮し、地区全体として区域内及び周辺の歴史的建造物や街並みと調和のとれたものとするために、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、より魅力ある景観を形成するものとして必要であると市長が認めた場合はこの限りではない。 (1) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の屋根、外壁及び柱は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビルのレンガ調の外観を持つ歴史的建造物やその他の建築物と一体となって形成される歴史的景観と調和した街並みを形成するため、基調となる素材を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。 (2) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の外壁及び柱は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビル等の歴史的建造物が創り出す景観と調和した低層の街並みを形成するため、歴史的建造物の軒の高さに配慮して外観を分節することや、地区全体として圧迫感を軽減するためにこれらの軒の高さより上の部分の色調を工夫するなどとした形態及び意匠とすること。 (3) 建築物の水際線プロムナードに面する部分は、にぎわいが連続する個性的で魅力ある街並みを形成するため、外壁の素材や意匠、色彩等を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。また、栄本町線又は万国橋通に面する部分により形成される歴史的景観と調和し、かつ、地区全体として圧迫感を軽減し開放性を高めるため、外観を分節するなどとした変化に富んだ形態及び意匠とすること。 (4) 建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩は、次のいずれかに掲げるものとする。 ア マンセル表色系で色相を赤（R）系、黄赤（YR）系若しくは黄（Y）系で、彩度 4 以下又は無彩色を基調とするもの。 イ レンガ等の地区又は周辺地区の個性にあった材料を使用した場合でその色彩が周辺の景観と調和していると市長が認めたもの。	建築物等の地上から高さ 31m 以下の部分	1 建築物等の地上から高さ 31m以下の部分の形態及び意匠は、みなと横浜の歴史的、地域の特徴を考慮し、地区全体として区域内及び周辺の歴史的建造物や街並みと調和のとれたものとするために、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、より魅力ある景観を形成するものとして必要であると市長が認めた場合はこの限りではない。 (1) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の屋根、外壁及び柱は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビルのレンガ調の外観を持つ歴史的建造物やその他の建築物と一体となって形成される歴史的景観と調和した街並みを形成するため、基調となる素材を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。 (2) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の外壁及び柱は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビル等の歴史的建造物が創り出す景観と調和した低層の街並みを形成するため、歴史的建造物の軒の高さに配慮して外観を分節することや、地区全体として圧迫感を軽減するためにこれらの軒の高さより上の部分の色調を工夫するなどとした形態及び意匠とすること。 (3) 建築物の水際線プロムナードに面する部分は、にぎわいが連続する個性的で魅力ある街並みを形成するため、外壁の素材や意匠、色彩等を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。また、栄本町線又は万国橋通に面する部分により形成される歴史的景観と調和し、かつ、地区全体として圧迫感を軽減し開放性を高めるため、外観を分節するなどとした変化に富んだ形態及び意匠とすること。 (4) 建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩は、次のいずれかに掲げるものとする。 ア マンセル表色系で色相を赤（R）系、黄赤（YR）系若しくは黄（Y）系で、彩度 4 以下又は無彩色を基調とするもの。 イ レンガ等の地区又は周辺地区の個性にあった材料を使用した場合でその色彩が周辺の景観と調和していると市長が認めたもの。

①評価書（平成 19 年）		②比較資料その 1（平成 25 年）		③比較資料その 2（今回）	
表 2. 7-6 北仲通北再開発等促進地区地区計画 （市素案、色彩に係る部分の抜粋）（2/2）		表 2. 7-6 北仲通北再開発等促進地区地区計画 （市素案、色彩に係る部分の抜粋）（2/2）		表 2. 7-6 北仲通北再開発等促進地区地区計画 （市素案、色彩に係る部分の抜粋）（2/2）	
地 上 か ら の 高 さ が 31 m を 超 え る 建 築 物 等	2 地上からの高さが 31mを超える建築物等の形態及び意匠は、次に掲げる事項について地区内の景観が一体的に計画され魅力ある景観の創造に総合的に寄与するものであると市長が横浜市都市美対策審議会に意見を聴いた上で認めたものとする。 （１）地上から高さ 31m以下の部分の形態及び意匠が、前項の規定に適合すること。 （２）地上から高さ 31mを超える部分の形態及び意匠が、次に掲げる事項に適合すること。 ア 地区内の高層建築物については、計画図に示す視点場からの眺望が魅力的なものとなるよう、みなとみらい 21 中央地区地区計画区域及び北仲通南地区地区計画区域の超高層建築物及び地区内における他の高層建築物と一体となったスカイラインを形成し、かつ、地区全体と周辺の既成市街地の街並みが融合する景観を形成するため、色調及びしつらえなどに調和を持たせた形態及び意匠とすること。 イ 計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビル等の歴史的建造物を中心に形成する低層の歴史的景観と街並み全体として調和し、かつ、地区内や周辺地区の低層の街並みの連続性を高めるために、前項第 1 号の規定に基づく形態及び意匠の部分の色彩よりも明度が高い色彩を基調とすること。	地 上 か ら の 高 さ が 31 m を 超 え る 建 築 物 等	2 地上からの高さが 31mを超える建築物等の形態及び意匠は、次に掲げる事項について地区内の景観が一体的に計画され魅力ある景観の創造に総合的に寄与するものであると市長が横浜市都市美対策審議会に意見を聴いた上で認めたものとする。 （１）地上から高さ 31m以下の部分の形態及び意匠が、前項の規定に適合すること。 （２）地上から高さ 31mを超える部分の形態及び意匠が、次に掲げる事項に適合すること。 ア 地区内の高層建築物については、計画図に示す視点場からの眺望が魅力的なものとなるよう、みなとみらい 21 中央地区地区計画区域及び北仲通南地区地区計画区域の超高層建築物及び地区内における他の高層建築物と一体となったスカイラインを形成し、かつ、地区全体と周辺の既成市街地の街並みが融合する景観を形成するため、色調及びしつらえなどに調和を持たせた形態及び意匠とすること。 イ 計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビル等の歴史的建造物を中心に形成する低層の歴史的景観と街並み全体として調和し、かつ、地区内や周辺地区の低層の街並みの連続性を高めるために、前項第 1 号の規定に基づく形態及び意匠の部分の色彩よりも明度が高い色彩を基調とすること。	地 上 か ら の 高 さ が 31 m を 超 え る 建 築 物 等	2 地上からの高さが 31mを超える建築物等の形態及び意匠は、次に掲げる事項について地区内の景観が一体的に計画され魅力ある景観の創造に総合的に寄与するものであると市長が横浜市都市美対策審議会に意見を聴いた上で認めたものとする。 （１）地上から高さ 31m以下の部分の形態及び意匠が、前項の規定に適合すること。 （２）地上から高さ 31mを超える部分の形態及び意匠が、次に掲げる事項に適合すること。 ア 地区内の高層建築物については、計画図に示す視点場からの眺望が魅力的なものとなるよう、みなとみらい 21 中央地区地区計画区域及び北仲通南地区地区計画区域の超高層建築物及び地区内における他の高層建築物と一体となったスカイラインを形成し、かつ、地区全体と周辺の既成市街地の街並みが融合する景観を形成するため、色調及びしつらえなどに調和を持たせた形態及び意匠とすること。 イ 計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビル等の歴史的建造物を中心に形成する低層の歴史的景観と街並み全体として調和し、かつ、地区内や周辺地区の低層の街並みの連続性を高めるために、前項第 1 号の規定に基づく形態及び意匠の部分の色彩よりも明度が高い色彩を基調とすること。
					
図 2. 7-5 地区全体パース図		図 2. 7-6 地区全体パース図		<u>図 2. 7-6 地区全体パース図</u>	

①評価書（平成 19 年）



図 2. 7-6 (1) 栄本町線沿いの街並み景観



図 2. 7-6 (2) 区画道路内の街並み景観



図 2. 7-6 (3) 水際沿いの街並み景観

②比較資料その 1（平成 25 年）



図 2. 7-7 栄本町線沿いの街並み景観

③比較資料その 2（今回）



図 2. 7-7 (1) 栄本町線沿いの街並み景観 (A-4 地区)

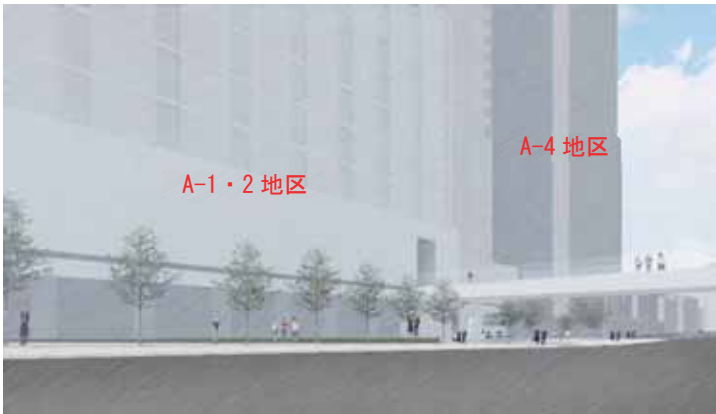


図 2. 7-7 (2) 栄本町線沿いの街並み景観 (A-1・2 地区)

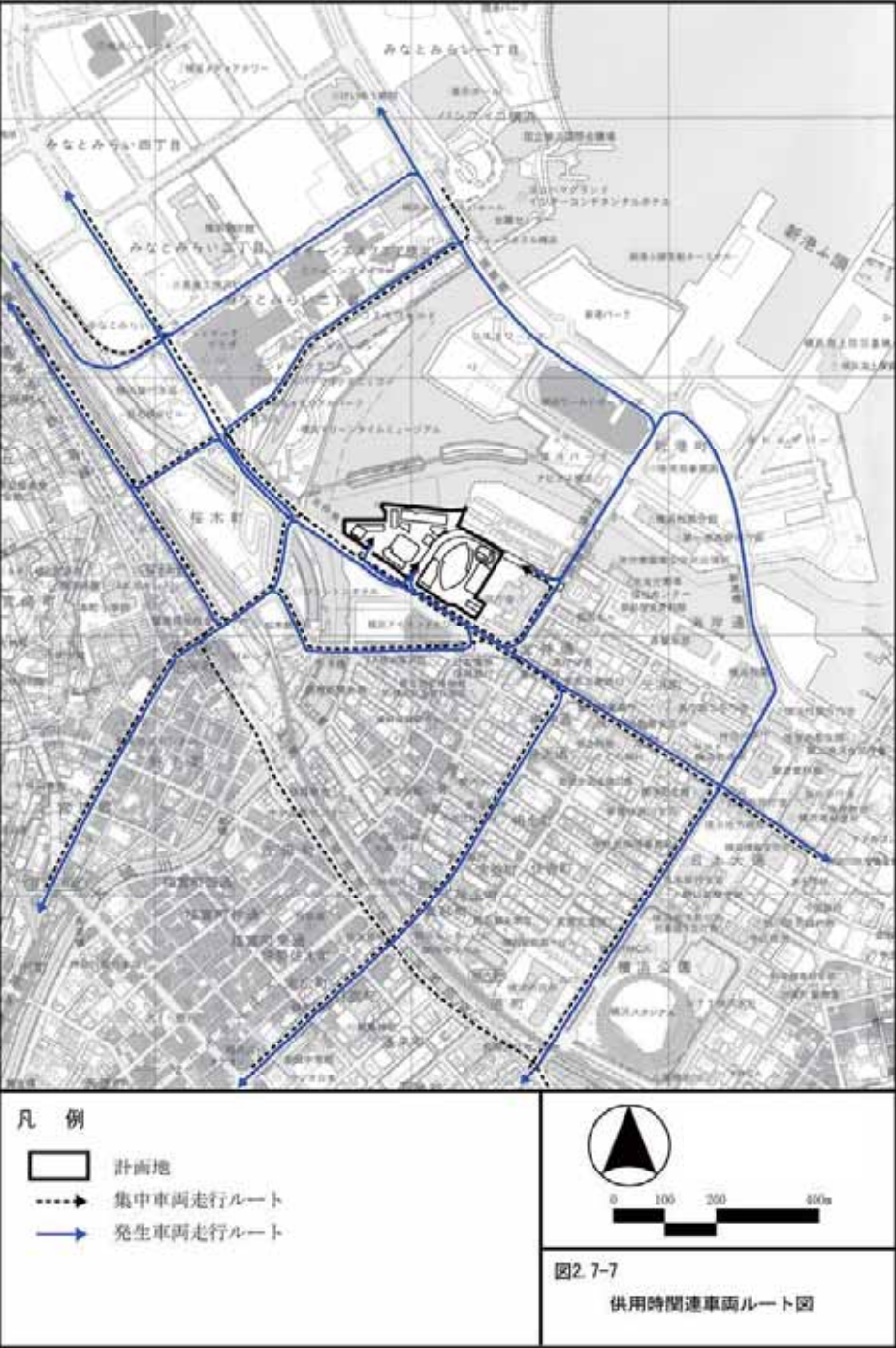


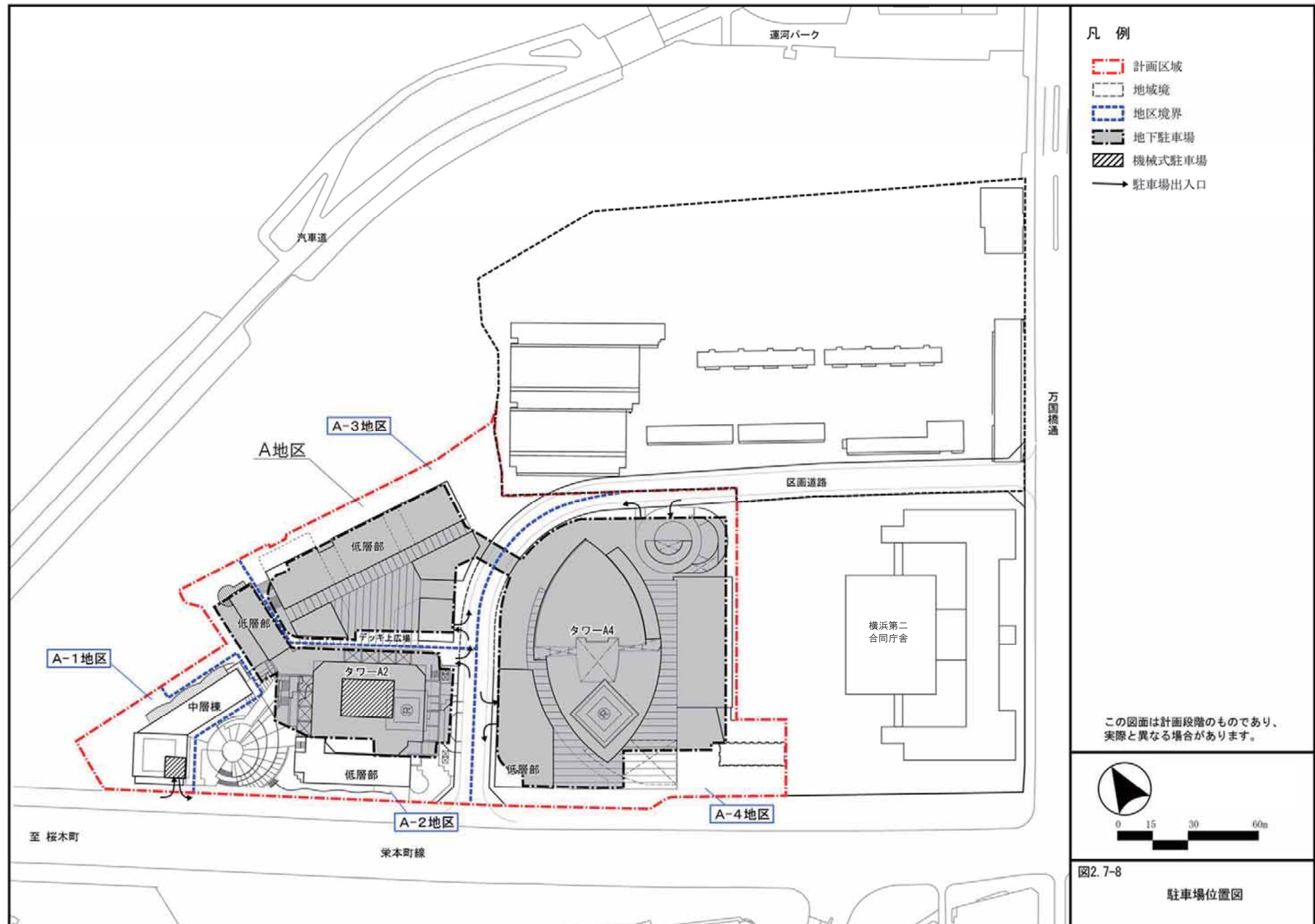
図 2. 7-7 (3) 水際沿いの街並み景観

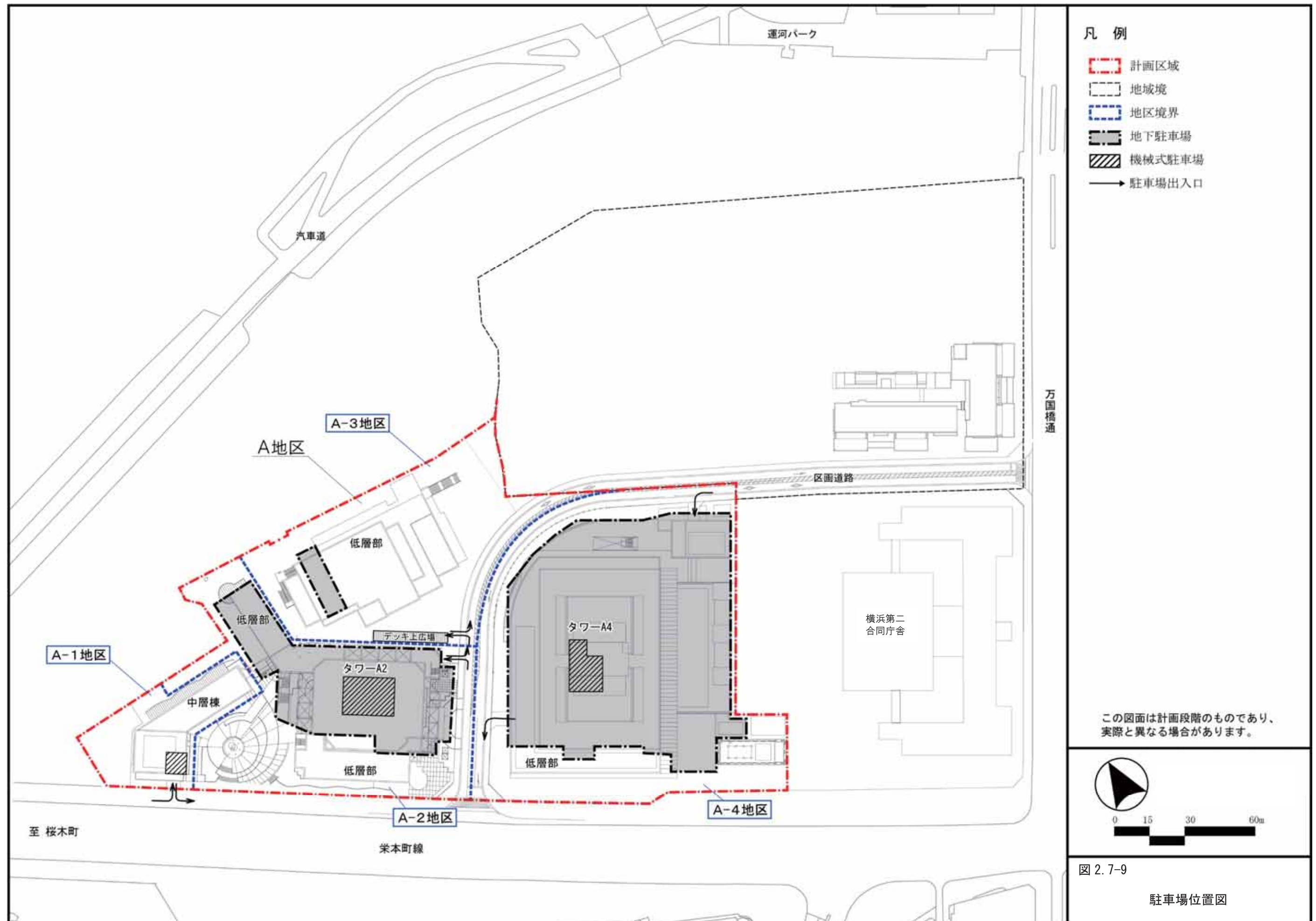
①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）
⑥ 耐震性の確保について 地震時の揺れ対策について、建物の揺れの評価にあたっては、建物を適切にモデル化し、建物の時々刻々の挙動を追跡する地震応答解析を行い確認します。検討には長周期成分を含む地震波を用いて安全性の検証を行います。また、大地震時において構造骨組みとして一般の超高層建物と同等の横揺れ抑制性能を有する架構を構成し、さらに地震エネルギーを吸収する部材(制振ダンパー)を設置し、安全性を高めた計画とします。構造の安全性能の評価にあたっては指定審査機関による評価を受け、評価結果については国土交通大臣の認定を得た上で工事に入る計画です。 二次部材（特にガラス）対策については、大地震時に建物に横揺れが生じても、ガラスに無理な力が加わらないように揺れに追従させる機構を設け、ガラスの破損・落下が生じないようにします。この技術は、すでに多くの超高層ビルで採用されており、その性能は実大実験などで確認されています。また、前述の横揺れ対策により、高さ 200mクラスの超高層建物でも、想定される最大級の地震に対して一般の超高層ビルより小さな横揺れにとどめることで、カーテンウォールの破損・落下の危険性を極めて小さくする計画とします。	⑥ 耐震性の確保について 地震時の揺れ対策について、建物の揺れの評価にあたっては、建物を適切にモデル化し、建物の時々刻々の挙動を追跡する地震応答解析を行い確認します。検討には長周期成分を含む地震波を用いて安全性の検証を行います。また、大地震時において構造骨組みとして一般の超高層建物と同等の横揺れ抑制性能を有する架構を構成し、さらに地震エネルギーを吸収する部材(制振ダンパー)を設置し、安全性を高めた計画とします。構造の安全性能の評価にあたっては指定審査機関による評価を受け、評価結果については国土交通大臣の認定を得た上で工事に入る計画です。 二次部材（特にガラス）対策については、大地震時に建物に横揺れが生じても、ガラスに無理な力が加わらないように揺れに追従させる機構を設け、ガラスの破損・落下が生じないようにします。この技術は、すでに多くの超高層ビルで採用されており、その性能は実大実験などで確認されています。また、前述の横揺れ対策により、高さ 200mクラスの超高層建物でも、想定される最大級の地震に対して一般の超高層ビルより小さな横揺れにとどめることで、カーテンウォールの破損・落下の危険性を極めて小さくする計画とします。	⑥ 耐震性の確保について <u>北仲通北地区周辺には、「横浜赤レンガ倉庫」、「横浜中華街」、「横浜ランドマークタワー」、「横浜ワールドポーターズ」等、日本有数の観光名所が徒歩圏内にあります。これらの利用客等、多くの人が集まる地域の状況を踏まえ、災害時の安全確保のため、計画建築物の耐震性を確保します。</u> 地震時の揺れ対策について、建物の揺れの評価にあたっては、建物を適切にモデル化し、建物の時々刻々の挙動を追跡する地震応答解析を行い確認します。検討には長周期成分を含む地震波を用いて安全性の検証を行います。また、大地震時において構造骨組みとして、<u>本計画の超高層建物においては、横揺れ抑制性能を有する架構を構成し、さらに地震エネルギーを吸収する部材(制振ダンパー)を設置し、安全性を高めた計画とします。構造の安全性能の評価にあたっては指定審査機関による評価を受け、評価結果については国土交通大臣の認定を得た上で工事に入る計画です。</u> <u>（A-4 地区では、地震への対策として、構造解析並びに制振ダンパーの整備を実施しています。）</u> 二次部材（特にガラス）対策については、大地震時に建物に横揺れが生じても、ガラスに無理な力が加わらないように揺れに追従させる機構を設け、ガラスの破損・落下が生じないようにします。この技術は、すでに多くの超高層ビルで採用されており、その性能は実大実験などで確認されています。また、前述の横揺れ対策により、<u>本計画の高さ 200mクラスの超高層建物では、想定される最大級の地震に対して小さな横揺れにとどめることで、カーテンウォールの破損・落下の危険性を極めて小さくする計画とします。</u> <u>（A-4 地区では躯体の変更に追従するようカーテンウォールの設計・施工をしています。）</u> ⑦ 帰宅困難者対策について <u>北仲通北再開発等促進地区地区計画において、東日本大震災時の教訓と、首都直下地震帰宅困難者等対策協議会でまとめられた「事業所における帰宅困難者対策ガイドライン」に基づき、地区全体で行う防災対策として、防災備蓄倉庫の設置、非常用発電機設備の整備を行うことで、一般の来街者や帰宅困難者の支援機能を確保していく計画とします。</u>

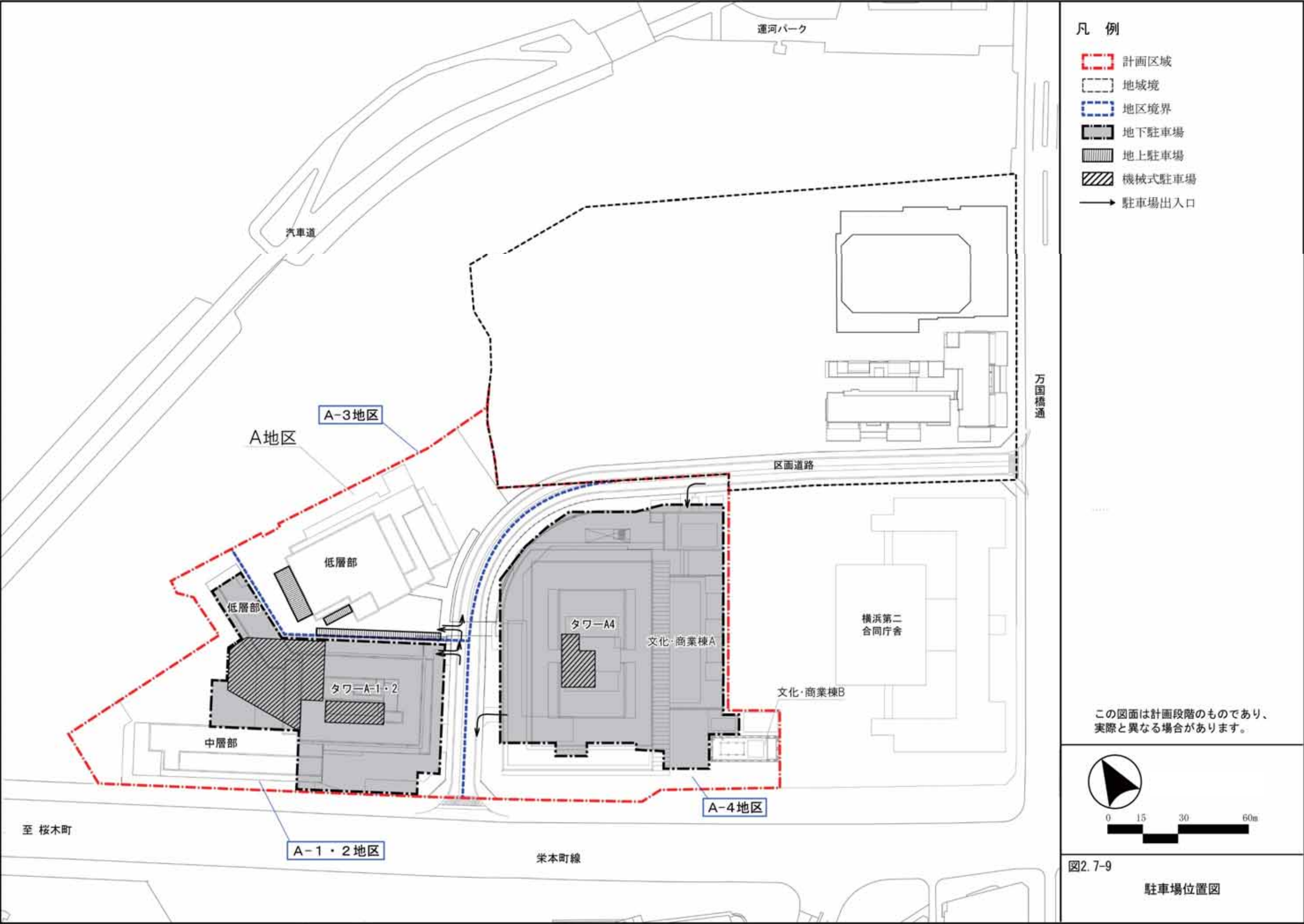
①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）																																																																																																											
(4) 交通計画 平日の発生集中交通量は、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」に基づき、共同住宅は住宅発生集中原単位 4.6 人 T.E./居住人・日と住戸数により、商業、業務施設及びホテルは延床面積により算出しました。また、休日の発生集中交通量は、共同住宅については、平日と同じ値を、ホテルは「平成 11 年度全国都市パーソントリップ調査結果」により、商業施設は「大規模小売店立地法の横浜市基準（必要駐車台数）及び指針」に基づき算出しました。なお、算出した発生集中交通量は、表 2.7-7 に、計画地周辺における発生集中交通車両の走行ルートは、図 2.7-7 に示すとおりです。 表 2.7-7 自動車発生集中交通量 <table><tr><th>地 区</th><th>用 途</th><th>発生集中交通量（平日）</th><th>発生集中交通量（休日）</th></tr><tr><td rowspan="2">A-1 地区</td><td>商業施設</td><td>約 200 台</td><td>約 600 台</td></tr><tr><td>業務施設</td><td>約 300 台</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">A-2 地区</td><td>共同住宅</td><td>約 800 台</td><td>約 800 台</td></tr><tr><td>商業施設</td><td>約 800 台</td><td>約 1,800 台</td></tr><tr><td rowspan="2">A-3 地区及び A-4 地区</td><td>業務施設</td><td>約 1,000 台</td><td>-</td></tr><tr><td>商業施設</td><td>約 1,900 台</td><td>約 3,500 台</td></tr><tr><td rowspan="2">A-4 地区</td><td>共同住宅</td><td>約 1,100 台</td><td>約 1,100 台</td></tr><tr><td>ホテル</td><td>約 1,500 台</td><td>約 1,800 台</td></tr><tr><td colspan="2">合 計</td><td>約 7,600 台</td><td>約 9,600 台</td></tr></table> 注）A-3 地区及び A-4 地区の業務、商業施設は、両地区で駐車場を一体として利用する計画です。 (5) 駐車場計画 駐車場計画台数は、表 2.7-8 に示すとおりで、住宅は設定戸数の約 50%、商業のうち物販用途については大規模小売店立地法に基づく必要台数、その他（業務、飲食等）については横浜市駐車場条例に基づく台数を確保した計画とする予定です。 駐車場出入口は、図 2.7-8 に示すとおり合計 10 箇所（入口 5 箇所、出口 5 箇所）設置し、原則区画道路沿いに確保するとともに、可能な限り地下や建築物と一体となった駐車場として、景観的にも配慮した整備とします。<u>特に台数が多い A-3 及び A-4 地区については、海側の交通量が集中することを回避するため、地下において駐車場を連絡することにより、発生集中交通の分散化を図ることとします。</u> 駐車場排気口の位置は図 2.7-12 に示すとおりで、排気は機械による強制換気方式とします。	地 区	用 途	発生集中交通量（平日）	発生集中交通量（休日）	A-1 地区	商業施設	約 200 台	約 600 台	業務施設	約 300 台	-	A-2 地区	共同住宅	約 800 台	約 800 台	商業施設	約 800 台	約 1,800 台	A-3 地区及び A-4 地区	業務施設	約 1,000 台	-	商業施設	約 1,900 台	約 3,500 台	A-4 地区	共同住宅	約 1,100 台	約 1,100 台	ホテル	約 1,500 台	約 1,800 台	合 計		約 7,600 台	約 9,600 台	(4) 交通計画 平日の発生集中交通量は、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル（平成 19 年 3 月）」に基づき予測しました。但し、飲食・文化施設は、「建築物の発生集中特性に関する一考察（交通工学会掲載）」から原単位を設定しました。自動車利用率は「平成 20 年度パーソントリップ調査結果」より設定しました。 休日の発生集中交通量は、共同住宅・文化施設については平日と同様に予測し、自動車分担率を「全国都市交通特性調査（平成 17 年）」により補正しました。物販・飲食施設は「大規模小売店立地法の横浜市基準（必要駐車台数）及び指針」を参考に算出しました。なお、算出した発生集中交通量は、表 2.7-7 に、計画地周辺における発生集中交通車両の走行ルートは、図 2.7-8 に示すとおりです。 表 2.7-7 自動車発生集中交通量 <table><tr><th>地 区</th><th>用 途</th><th>発生集中交通量（平日）</th><th>発生集中交通量（休日）</th></tr><tr><td rowspan="2">A-1 地区</td><td>物販・飲食施設</td><td>約 100 台</td><td>約 300 台</td></tr><tr><td>業務施設</td><td>約 100 台</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">A-2 地区</td><td>共同住宅</td><td>約 100 台</td><td>約 200 台</td></tr><tr><td>物販・飲食施設</td><td>約 280 台</td><td>約 830 台</td></tr><tr><td>A-3 地区</td><td>物販・飲食施設</td><td>約 800 台</td><td>約 2,950 台</td></tr><tr><td rowspan="4">A-4 地区</td><td>共同住宅</td><td>約 400 台</td><td>約 480 台</td></tr><tr><td>物販施設</td><td>約 100 台</td><td>約 390 台</td></tr><tr><td>業務施設</td><td>約 400 台</td><td>-</td></tr><tr><td>文化施設</td><td>約 100 台</td><td>約 300 台</td></tr><tr><td colspan="2">合 計</td><td>約 2,380 台</td><td>約 5,450 台</td></tr></table> (5) 駐車場計画 駐車場計画台数は、表 2.7-8 に示すとおりで、住宅は設定戸数の約 50%、商業のうち物販用途及び飲食用途については大規模小売店立地法に基づく必要台数、その他（業務）については横浜市駐車場条例に基づく台数を確保した計画とする予定です。 駐車場出入口は、図 2.7-9 に示すとおり合計 8 箇所（入口 4 箇所、出口 4 箇所）設置し、原則区画道路沿いに確保するとともに、可能な限り地下や建築物と一体となった駐車場として、景観的にも配慮した整備とします。 駐車場排気口の位置は図 2.7-13 に示すとおりで、排気は機械による強制換気方式とします。	地 区	用 途	発生集中交通量（平日）	発生集中交通量（休日）	A-1 地区	物販・飲食施設	約 100 台	約 300 台	業務施設	約 100 台	-	A-2 地区	共同住宅	約 100 台	約 200 台	物販・飲食施設	約 280 台	約 830 台	A-3 地区	物販・飲食施設	約 800 台	約 2,950 台	A-4 地区	共同住宅	約 400 台	約 480 台	物販施設	約 100 台	約 390 台	業務施設	約 400 台	-	文化施設	約 100 台	約 300 台	合 計		約 2,380 台	約 5,450 台	(4) 交通計画 <u>A-1・2 地区の発生集中交通量は、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル（平成 26 年 6 月）」に基づき予測し、自動車利用率は「平成 20 年度パーソントリップ調査結果」より設定しました。但し、休日の自動車分担率は、「全国都市交通特性調査（平成 17 年）」により補正しました。</u> <u>A-3 地区の発生集中交通量は、類似の結婚式場の最大利用状況から予測を行いました。</u> <u>A-4 地区の発生集中交通量は、「（仮称）横浜市中区北仲通 5 丁目計画交通検討書 平成 31 年 2 月」の予測結果としました。</u> なお、算出した発生集中交通量は、表 2.7-7 に、計画地周辺における<u>集中車両走行ルート及び発生車両走行ルート</u>は、図 2.7-8 に示すとおりです。 表 2.7-7 自動車発生集中交通量 <table><tr><th>地 区</th><th>用 途</th><th>発生集中交通量（平日）</th><th>発生集中交通量（休日）</th></tr><tr><td rowspan="2"><u>A-1・2 地区</u></td><td><u>共同住宅</u></td><td><u>約 200 台</u></td><td><u>約 200 台</u></td></tr><tr><td><u>宿泊施設</u></td><td><u>約 1,100 台</u></td><td><u>約 1,100 台</u></td></tr><tr><td>A-3 地区</td><td><u>結婚式場</u></td><td><u>約 182 台</u></td><td><u>約 316 台</u></td></tr><tr><td rowspan="4">A-4 地区</td><td>共同住宅</td><td><u>約 571 台</u></td><td><u>約 625 台</u></td></tr><tr><td><u>商業施設</u></td><td><u>約 200 台</u></td><td><u>約 368 台</u></td></tr><tr><td>業務施設</td><td><u>約 44 台</u></td><td>-</td></tr><tr><td>文化施設</td><td><u>約 40 台</u></td><td><u>約 40 台</u></td></tr><tr><td colspan="2">合 計</td><td><u>約 2,337 台</u></td><td><u>約 2,649 台</u></td></tr></table> 注）A-4 地区の用途には、一部宿泊施設も含む。 (5) 駐車場計画 駐車場計画台数は、表 2.7-8 に示すとおりで、住宅は設定戸数の約 50%、商業のうち物販用途及び飲食用途については大規模小売店立地法に基づく必要台数、その他（業務）については横浜市駐車場条例に基づく台数を確保した計画とする予定です。 駐車場出入口は、図 2.7-9 に示すとおり合計 6 箇所（入口 3 箇所、出口 3 箇所）設置し、原則区画道路沿いに確保するとともに、可能な限り地下や建築物と一体となった駐車場として、景観的にも配慮した整備とします。 <u>なお、A-1・2 地区は、地区を一体化いたことにより駐車場出入口を区画道路に集約しました。但し、一部寄り付き車両は、栄本町線からの入庫となります。</u> 駐車場排気口の位置は図 2.7-13 に示すとおりで、排気は機械による強制換気方式とします。	地 区	用 途	発生集中交通量（平日）	発生集中交通量（休日）	<u>A-1・2 地区</u>	<u>共同住宅</u>	<u>約 200 台</u>	<u>約 200 台</u>	<u>宿泊施設</u>	<u>約 1,100 台</u>	<u>約 1,100 台</u>	A-3 地区	<u>結婚式場</u>	<u>約 182 台</u>	<u>約 316 台</u>	A-4 地区	共同住宅	<u>約 571 台</u>	<u>約 625 台</u>	<u>商業施設</u>	<u>約 200 台</u>	<u>約 368 台</u>	業務施設	<u>約 44 台</u>	-	文化施設	<u>約 40 台</u>	<u>約 40 台</u>	合 計		<u>約 2,337 台</u>	<u>約 2,649 台</u>
地 区	用 途	発生集中交通量（平日）	発生集中交通量（休日）																																																																																																										
A-1 地区	商業施設	約 200 台	約 600 台																																																																																																										
	業務施設	約 300 台	-																																																																																																										
A-2 地区	共同住宅	約 800 台	約 800 台																																																																																																										
	商業施設	約 800 台	約 1,800 台																																																																																																										
A-3 地区及び A-4 地区	業務施設	約 1,000 台	-																																																																																																										
	商業施設	約 1,900 台	約 3,500 台																																																																																																										
A-4 地区	共同住宅	約 1,100 台	約 1,100 台																																																																																																										
	ホテル	約 1,500 台	約 1,800 台																																																																																																										
合 計		約 7,600 台	約 9,600 台																																																																																																										
地 区	用 途	発生集中交通量（平日）	発生集中交通量（休日）																																																																																																										
A-1 地区	物販・飲食施設	約 100 台	約 300 台																																																																																																										
	業務施設	約 100 台	-																																																																																																										
A-2 地区	共同住宅	約 100 台	約 200 台																																																																																																										
	物販・飲食施設	約 280 台	約 830 台																																																																																																										
A-3 地区	物販・飲食施設	約 800 台	約 2,950 台																																																																																																										
A-4 地区	共同住宅	約 400 台	約 480 台																																																																																																										
	物販施設	約 100 台	約 390 台																																																																																																										
	業務施設	約 400 台	-																																																																																																										
	文化施設	約 100 台	約 300 台																																																																																																										
合 計		約 2,380 台	約 5,450 台																																																																																																										
地 区	用 途	発生集中交通量（平日）	発生集中交通量（休日）																																																																																																										
<u>A-1・2 地区</u>	<u>共同住宅</u>	<u>約 200 台</u>	<u>約 200 台</u>																																																																																																										
	<u>宿泊施設</u>	<u>約 1,100 台</u>	<u>約 1,100 台</u>																																																																																																										
A-3 地区	<u>結婚式場</u>	<u>約 182 台</u>	<u>約 316 台</u>																																																																																																										
A-4 地区	共同住宅	<u>約 571 台</u>	<u>約 625 台</u>																																																																																																										
	<u>商業施設</u>	<u>約 200 台</u>	<u>約 368 台</u>																																																																																																										
	業務施設	<u>約 44 台</u>	-																																																																																																										
	文化施設	<u>約 40 台</u>	<u>約 40 台</u>																																																																																																										
合 計		<u>約 2,337 台</u>	<u>約 2,649 台</u>																																																																																																										

①評価書（平成 19 年）				②比較資料その 1（平成 25 年）				③比較資料その 2（今回）			
表 2. 7-8 駐車場計画				表 2. 7-8 駐車場計画				表 2. 7-8 駐車場計画			
地 区	駐車場 台数	主要用途	駐車場形式	地 区	駐車場 台数	主要用途	駐車場形式	地 区	駐車場 台数	主要用途	駐車場形式
A-1 地区	約 50 台	業務・商業	地上機械式	A-1 地区	約 50 台	業務・商業	地上機械式	<u>A-1・2 地区</u>	<u>約 390 台</u>	<u>共同住宅・宿泊施設</u>	<u>地下駐車場・機械 式駐車場</u>
A-2 地区	約 280 台	住宅	地上機械式	A-2 地区	約 355 台	住宅	地上機械式				
	約 90 台	商業	地下自走式			商業	地下自走式				
A-3 地区	約 260 台	業務・商業	地下自走式・ 地下機械式	A-3 地区	<u>約 250 台</u>	<u>結婚式場</u>	<u>地下機械式</u>	A-3 地区	<u>約 40 台</u>	結婚式場	<u>地上駐車場</u>
A-4 地区	約 710 台	住宅・ホテル・業務・商業	地下自走式・ 地下機械式	A-4 地区	<u>約 760 台</u>	<u>住宅・業務・商業・文化</u>	地下自走式・地下 機械式	A-4 地区	約 760 台	<u>共同住宅・業務施設・ 商業施設・文化施設</u>	<u>地下駐車場・ 機械式駐車場</u>
合 計	約 1,390 台	-	-	合 計	<u>約 1,415 台</u>	-	-	合 計	<u>約 1,190 台</u>	-	-
(6) 駐輪場計画				(6) 駐輪場計画				(6) 駐輪場計画			
駐輪場計画については、表 2. 7-9 に示すとおりで、来客用駐輪場につい ては、商業施設（物販）における横浜市大規模店舗立地運用基準に基づく 水準以上とし、また、住宅については戸当りおおよそ 1 台以上確保するも のとし、合計で自転車約 2,060 台及びバイク約 150 台を計画しています。				駐輪場計画については、表 2. 7-9 に示すとおりで、来客用駐輪場につい ては、商業施設（物販）における横浜市大規模店舗立地運用基準に基づく 水準以上とし、また、住宅については戸当りおおよそ 1 台以上確保するも のとし、合計で自転車約 2,201 台及びバイク約 150 台を計画しています。				駐輪場計画については、表 2. 7-9 に示すとおりで、来客用駐輪場につい ては、商業施設（物販）における横浜市大規模店舗立地運用基準に基づく 水準以上とし、また、住宅については、 <u>横浜市自転車駐輪場の附置等に関 する条例に基づき 1 戸当たり</u> おおよそ 1 台以上確保するものとし、合計で 自転車約 2,119 台及びバイク約 152 台を計画しています。			
表 2. 7-9 駐輪場計画				表 2. 7-9 駐輪場計画				表 2. 7-9 駐輪場計画			
地区	自転車	バイク		地区	自転車	バイク		地区	自転車	バイク	
A-1 地区	約 30 台	約 5 台		A-1 地区	<u>約 26 台</u>	約 5 台		<u>A-1・2 地区</u>	<u>約 600 台</u>	<u>約 27 台</u>	
A-2 地区	約 930 台	約 20 台		A-2 地区	<u>約 656 台</u>	約 20 台		A-3 地区	約 246 台	-	
A-3 地区	約 300 台	-		A-3 地区	<u>約 246 台</u>	-		A-4 地区	約 1,273 台	約 125 台	
A-4 地区	約 800 台	約 125 台		A-4 地区	<u>約 1,273 台</u>	約 125 台		合 計	<u>約 2,119 台</u>	<u>約 152 台</u>	
合 計	約 2,060 台	約 150 台		合 計	<u>約 2,201 台</u>	約 150 台					

①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）
 図2.7-7 供用時間連車両ルート図	修正なし	修正なし

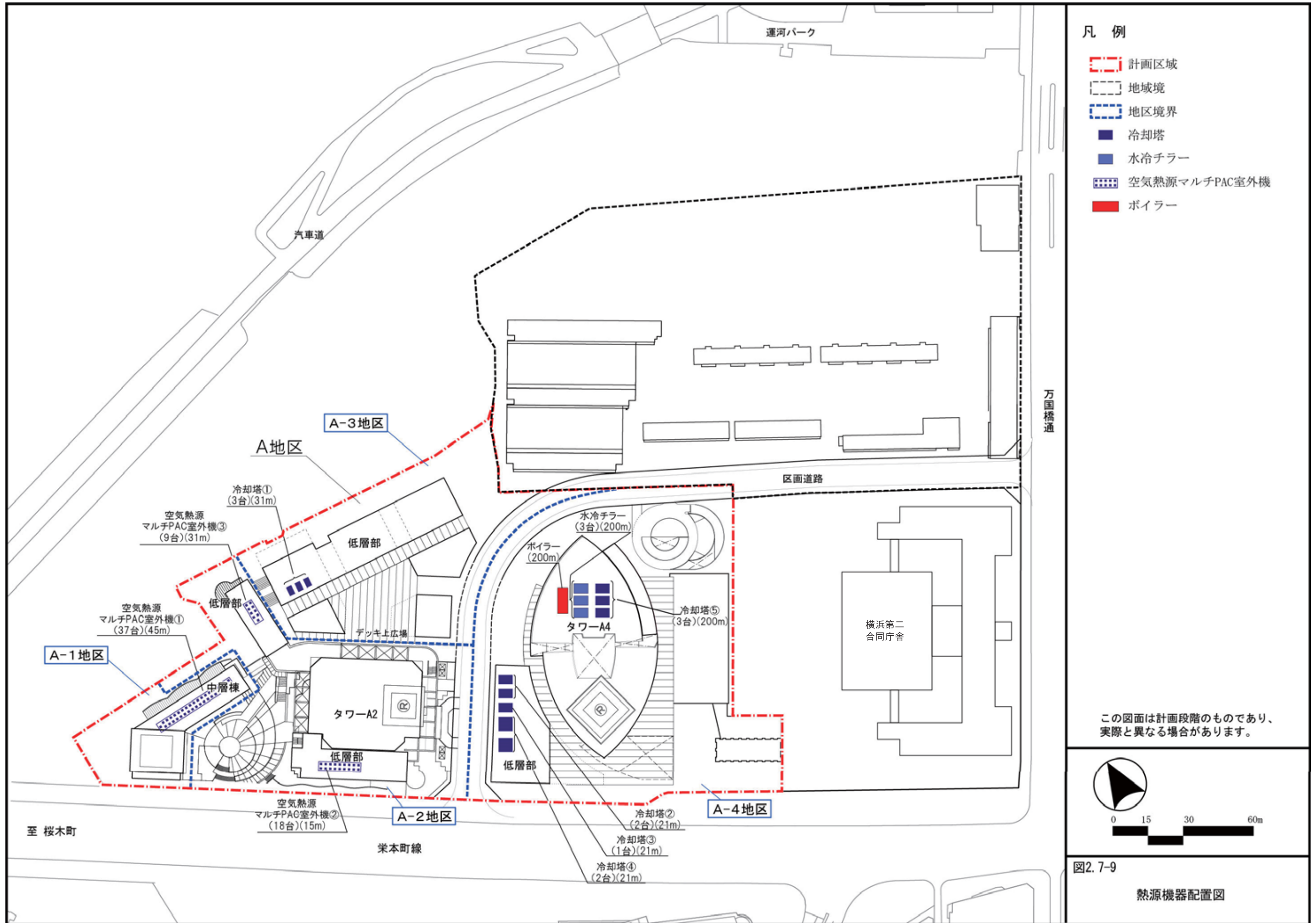


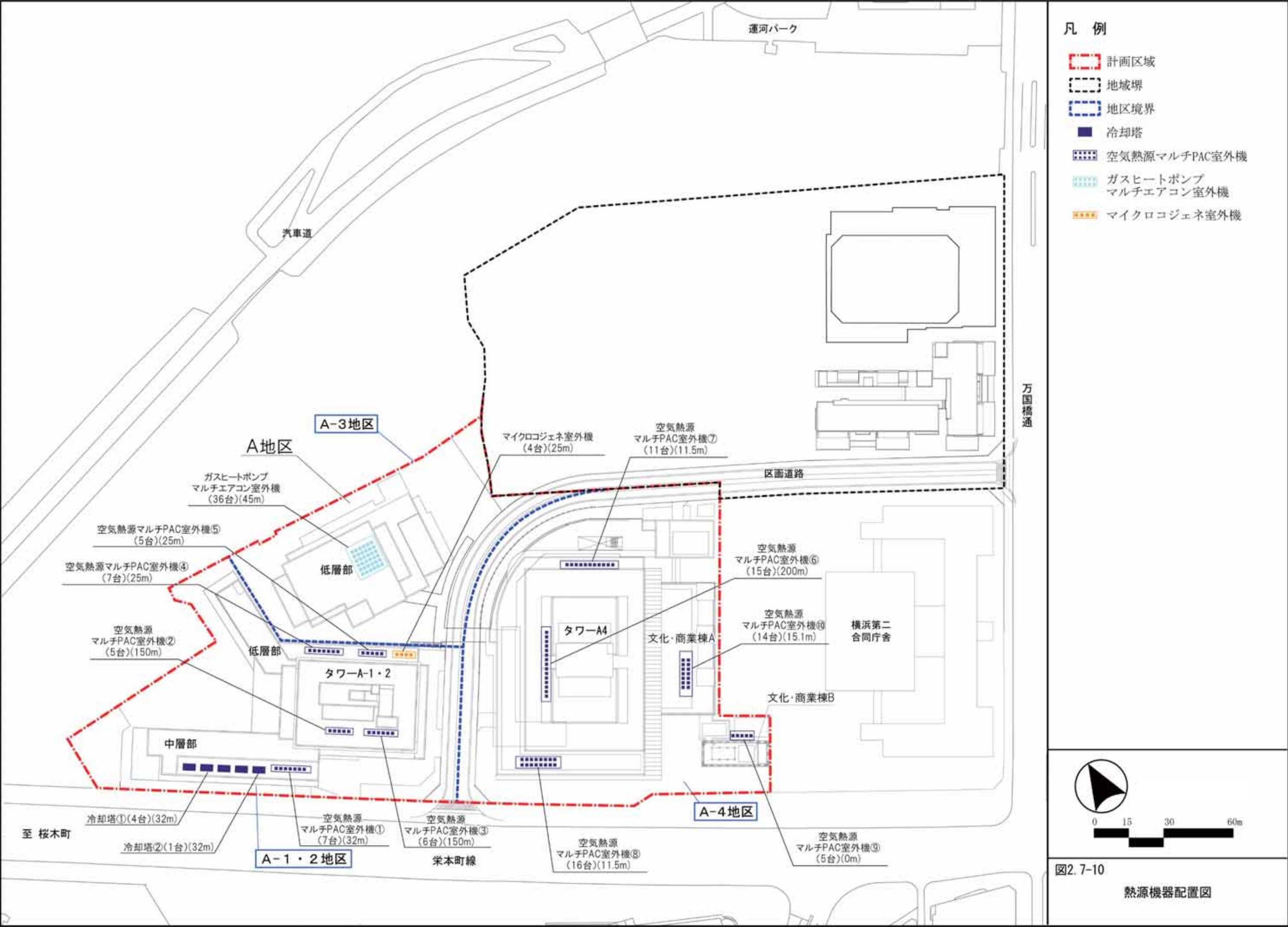




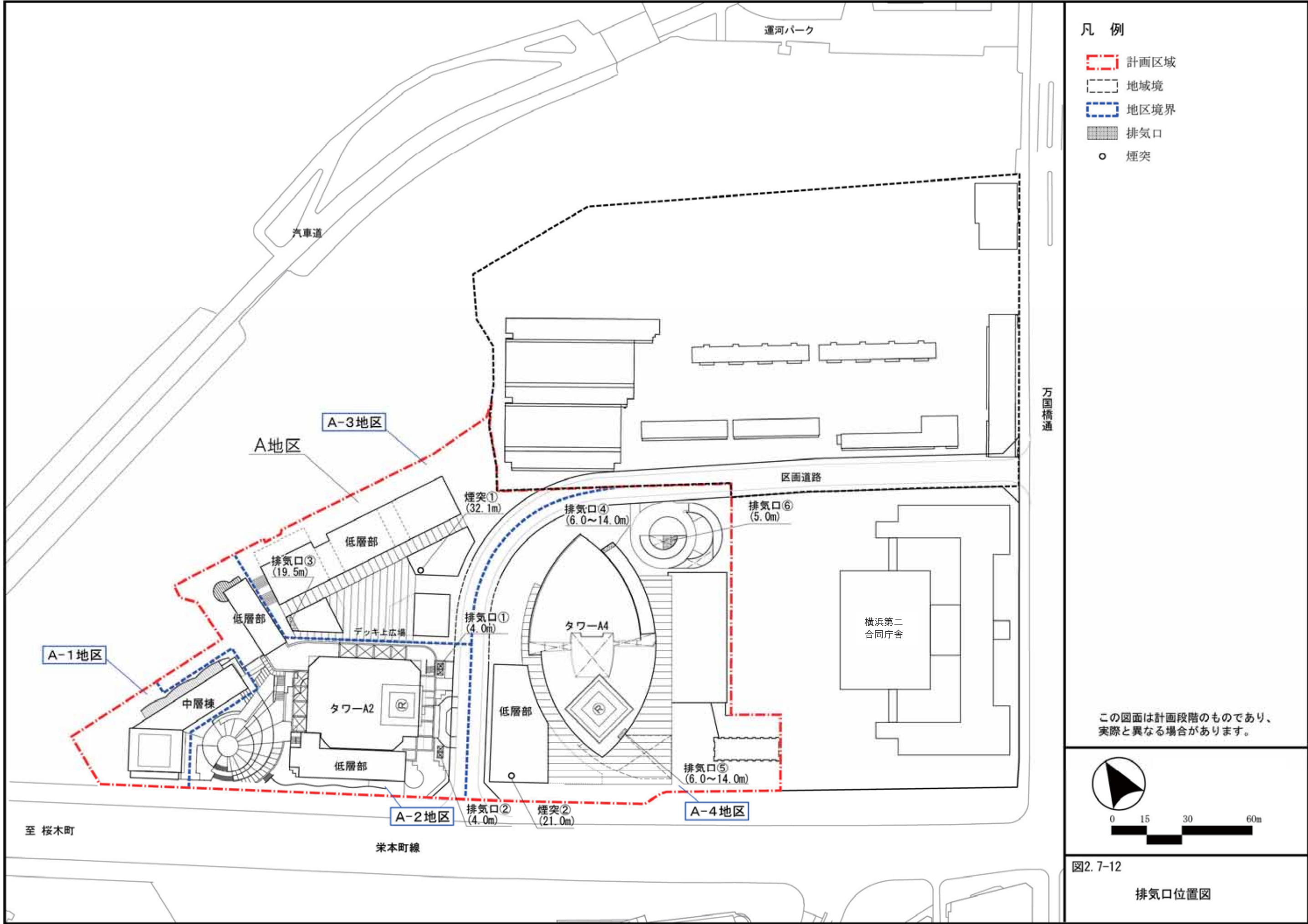
①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）
(7) 熱源計画 熱源計画については、表 2. 7-10 に示すとおり、住宅部分は個別ヒートポンプ方式、給湯・暖房の一部は電気又はガスを、商業、業務及びホテル部分は電気又はガスを使用します。熱源機器については、可能な限り省エネルギータイプのものを採用するとともに、大気汚染が発生しない電気式のものを採用しました。なお、熱源機器の配置は図 2. 7-9 に示すとおりです（戸別のもの及び地下に設置するものは除く）。	修正なし	(7) 熱源計画 熱源計画については、表 2. 7-10 に示すとおりです。 <u>A-1・2 地区における集中熱源機器としては、ホテル用途に電気及びガス、住宅用途に電気を使用します。</u> <u>A-3 地区における集中熱源機器としては、結婚式場用途にガスを使用します。</u> <u>A-4 地区における集中熱源機器としては、住宅、商業及び文化・商業用途に電気を使用します。</u> <u>なお、熱源機器については、可能な限り省エネルギータイプのものを採用するとともに、大気汚染が発生しない電気式のものを採用します。</u>なお、熱源機器の配置は図 2. 7-<u>10</u> に示すとおりです（戸別のもの及び地下に設置するものは除く）。

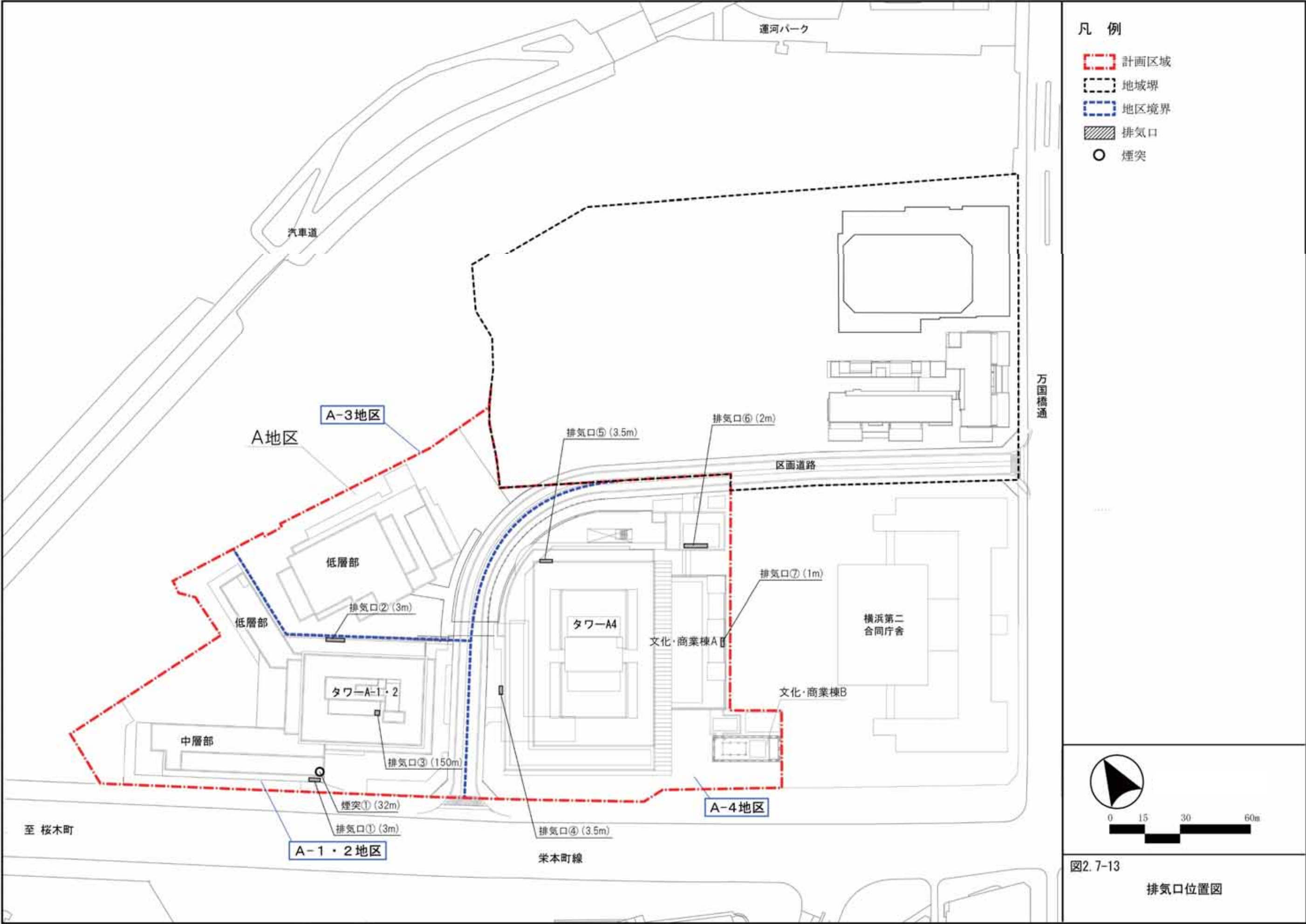
①評価書（平成 19 年）								②比較資料その 1（平成 25 年）								③比較資料その 2（今回）							
表 2. 7-10 熱源計画								修正なし								表 2. 7-10 熱源計画							
地区	用途	目的	使用熱源機器	熱源種	能力 (1 台)	台数	設置位置									地区	用途	目的	使用熱源機器	熱源種	能力 (1 台)	台数	設置位置
A-1 地区	業務	貸室冷暖房	空気熱源マルチ PAC ①	電気	34kw	37 台	中層棟屋上	A-1・2 地区	宿泊施設	電気室等冷房	空気熱源マルチ PAC①	電気	40kw	7 台	中層部屋上								
	商業 (1F/2F)	テナント内冷暖房								共用部冷房	空気熱源マルチ PAC④	電気	85kw	7 台	低層部屋上								
A-2 地区	商業（タワー）	テナント内冷暖房	空気熱源マルチ PAC ②	電気	34kw	18 台	低層部屋上			空気熱源マルチ PAC⑤	電気	85kw	5 台	低層部屋上									
	住宅	共用部冷暖房								冷房	冷却塔①	電気	600RT	4 台	中層部屋上								
	商業（低層部：海側）	テナント内冷暖房	空気熱源マルチ PAC ③	電気	34kw	9 台	低層部屋上			厨房・冷房	冷却塔②	電気	600RT	1 台	中層部屋上								
	住宅	冷暖房	ハウジングエアコン	電気	－	520 戸	戸別			給湯	マイクロコジェネ	ガス	25kw	4 台	低層部屋上								
	住宅	床暖房・給湯	TES	ガス	－	520 戸	戸別			冷房・暖房・給湯	小型貫流ボイラー	ガス	1, 250kw	7 台	低層部 3F								
	A-3 地区	商業	冷暖房	冷温水発生器	ガス	563kw	3 台			地階機械室	共同住宅	電気室等冷房	空気熱源マルチ PAC②	電気	28kw	5 台	タワー A1・2 屋上						
商業		冷暖房・冷蔵庫	冷却塔①	電気	986kw	3 台	低層部屋上			供用部冷暖房		空気熱源マルチ PAC③	電気	56kw	6 台	タワー A1・2 屋上							
業務		冷暖房	業務用ビルマルチエアコン	電気	－	－	低層部内部	A-3 地区	結婚式場	冷暖房	ガスヒートポンプマルチエアコン	ガス	14～95kw	36 台	低層部屋上								
A-4 地区	商業	冷暖房	冷温水発生器	ガス	351kw	2 台	地階機械室	A-4 地区	共同住宅	冷暖房	空気熱源マルチ PAC⑥	電気	22. 4～118kw	15 台	タワーA4 屋上								
	商業	冷房	水冷ブラインターボ冷凍機	電気	280kw	1 台	地階機械室			商業施設	冷暖房	空気熱源マルチ PAC⑦	電気	14～22. 4kw	11 台	低層部屋上							
	商業	冷房	氷蓄熱槽	電気	2, 110kw	1 台	地階機械室		空気熱源マルチ PAC⑧		電気	14～100kw	16 台	低層部屋上									
	商業	冷暖房	冷却塔②	電気	351kw	2 台	低層部屋上		商業施設文化施設		冷暖房	空気熱源マルチ PAC⑨	電気	16～100kw	5 台	地上							
	商業	冷暖房	冷却塔③	電気	280kw	1 台	低層部屋上			空気熱源マルチ PAC⑩	電気	4. 5～122kw	14 台	低層部屋上									
	業務	増強冷房	冷却塔④	電気	527kw	2 台	低層部屋上																
	業務	冷暖房	業務用ビルマルチエアコン	電気	－	－	タワー内部																
	ホテル	冷房	水冷チラー	電気	1, 404kw	3 台	タワー屋上																
	ホテル	冷房	冷却塔⑤	電気	1, 404kw	3 台	タワー屋上																
	ホテル	冷暖房・給湯	真空式ボイラー	ガス	465kw	7 台	タワー屋上																
	住宅	冷暖房	ハウジングエアコン	電気	－	730 戸	戸別																
	住宅	床暖房・給湯	TES	ガス	－	730 戸	戸別																





①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）																																																																															
(10) 換気、排気計画 地下部分にある自走式駐車場やガス式冷温水発生器からの換気については、図 2. 7-12 に示すとおり給気塔・排気塔を適宜配置し、機械による強制給排気方式を採用します。形状及び高さについては、周辺地域への大気汚染及び騒音による影響を軽減するよう設定していきます。各地区における換気計画は、表 2. 7-16 に示すとおりです。 表 2. 7-16 換気計画 <table><tr><th>地区</th><th>種類</th><th>発生源</th><th>排気量</th><th>排気口・煙突高さ</th></tr><tr><td rowspan="2">A-2 地区</td><td>排気口①</td><td>自走式駐車場</td><td>6, 150m³/h</td><td>4. 0m</td></tr><tr><td>排気口②</td><td>自走式駐車場</td><td>6, 150m³/h</td><td>4. 0m</td></tr><tr><td rowspan="2">A-3 地区</td><td>排気口③</td><td>自走式駐車場</td><td>281, 000m³/h</td><td>19. 5m</td></tr><tr><td>煙突①</td><td>冷温水発生器</td><td>湿り： 1, 704Nm³/h 乾き： 1, 440Nm³/h</td><td>32. 1m</td></tr><tr><td rowspan="4">A-4 地区</td><td>排気口④</td><td>自走式駐車場</td><td>260, 000m³/h</td><td>6. 0～14. 0m</td></tr><tr><td>排気口⑤</td><td>自走式駐車場</td><td>380, 000m³/h</td><td>6. 0～14. 0m</td></tr><tr><td>排気口⑥</td><td>自走式駐車場</td><td>200, 000m³/h</td><td>5. 0m</td></tr><tr><td>煙突②</td><td>冷温水発生器</td><td>湿り： 756Nm³/h 乾き： 584Nm³/h</td><td>21. 0m</td></tr></table>	地区	種類	発生源	排気量	排気口・煙突高さ	A-2 地区	排気口①	自走式駐車場	6, 150m³/h	4. 0m	排気口②	自走式駐車場	6, 150m³/h	4. 0m	A-3 地区	排気口③	自走式駐車場	281, 000m³/h	19. 5m	煙突①	冷温水発生器	湿り： 1, 704Nm³/h 乾き： 1, 440Nm³/h	32. 1m	A-4 地区	排気口④	自走式駐車場	260, 000m³/h	6. 0～14. 0m	排気口⑤	自走式駐車場	380, 000m³/h	6. 0～14. 0m	排気口⑥	自走式駐車場	200, 000m³/h	5. 0m	煙突②	冷温水発生器	湿り： 756Nm³/h 乾き： 584Nm³/h	21. 0m	修正なし	(10) 換気、排気計画 地下部分にある自走式及び機械式駐車場や小型貫流ボイラーからの換気については、図 2. 7-13 に示すとおり煙突を建物屋上に配置し、機械による強制給排気方式を採用します。形状及び高さについては、周辺地域への大気汚染及び騒音による影響を軽減するよう設定していきます。各地区における換気計画は、表 2. 7-16 に示すとおりです。 表 2. 7-16 換気計画 <table><tr><th>地区</th><th>種類</th><th>発生源</th><th>排気量</th><th>排気口・煙突高さ</th></tr><tr><td rowspan="4">A-1・2 地区</td><td>煙突①</td><td>小型貫流ボイラー</td><td>11, 551m³/h</td><td>32. 0m</td></tr><tr><td>排気口①</td><td>自走式駐車場</td><td>40, 000m³/h</td><td>3. 0m</td></tr><tr><td>排気口②</td><td>機械式駐車場</td><td>26, 000m³/h</td><td>3. 0m</td></tr><tr><td>排気口③</td><td>機械式駐車場</td><td>57, 000m³/h</td><td>150. 0m</td></tr><tr><td rowspan="4">A-4 地区</td><td>排気口④</td><td>自走式駐車場</td><td>18, 100m³/h</td><td>3. 5m</td></tr><tr><td>排気口⑤</td><td>自走式駐車場</td><td>18, 150m³/h</td><td>3. 5m</td></tr><tr><td>排気口⑥</td><td>自走式駐車場</td><td>19, 750m³/h</td><td>2. 0m</td></tr><tr><td>排気口⑦</td><td>自走式駐車場</td><td>18, 000m³/h</td><td>1. 0m</td></tr></table> 注1) <u>小型貫流ボイラーは蒸気ボイラーであり、蒸気の発生が早く、設置スペースが小さくすむことから、利用に合わせた台数制御や運転を効率良く行うことができ、環境負荷が少ない特徴がある。</u> 注2) <u>表中の発生源は、集中排気する煙突・排気口を記載している。</u>	地区	種類	発生源	排気量	排気口・煙突高さ	A-1・2 地区	煙突①	小型貫流ボイラー	11, 551m³/h	32. 0m	排気口①	自走式駐車場	40, 000m³/h	3. 0m	排気口②	機械式駐車場	26, 000m³/h	3. 0m	排気口③	機械式駐車場	57, 000m³/h	150. 0m	A-4 地区	排気口④	自走式駐車場	18, 100m³/h	3. 5m	排気口⑤	自走式駐車場	18, 150m³/h	3. 5m	排気口⑥	自走式駐車場	19, 750m³/h	2. 0m	排気口⑦	自走式駐車場	18, 000m³/h	1. 0m
地区	種類	発生源	排気量	排気口・煙突高さ																																																																													
A-2 地区	排気口①	自走式駐車場	6, 150m³/h	4. 0m																																																																													
	排気口②	自走式駐車場	6, 150m³/h	4. 0m																																																																													
A-3 地区	排気口③	自走式駐車場	281, 000m³/h	19. 5m																																																																													
	煙突①	冷温水発生器	湿り： 1, 704Nm³/h 乾き： 1, 440Nm³/h	32. 1m																																																																													
A-4 地区	排気口④	自走式駐車場	260, 000m³/h	6. 0～14. 0m																																																																													
	排気口⑤	自走式駐車場	380, 000m³/h	6. 0～14. 0m																																																																													
	排気口⑥	自走式駐車場	200, 000m³/h	5. 0m																																																																													
	煙突②	冷温水発生器	湿り： 756Nm³/h 乾き： 584Nm³/h	21. 0m																																																																													
地区	種類	発生源	排気量	排気口・煙突高さ																																																																													
A-1・2 地区	煙突①	小型貫流ボイラー	11, 551m³/h	32. 0m																																																																													
	排気口①	自走式駐車場	40, 000m³/h	3. 0m																																																																													
	排気口②	機械式駐車場	26, 000m³/h	3. 0m																																																																													
	排気口③	機械式駐車場	57, 000m³/h	150. 0m																																																																													
A-4 地区	排気口④	自走式駐車場	18, 100m³/h	3. 5m																																																																													
	排気口⑤	自走式駐車場	18, 150m³/h	3. 5m																																																																													
	排気口⑥	自走式駐車場	19, 750m³/h	2. 0m																																																																													
	排気口⑦	自走式駐車場	18, 000m³/h	1. 0m																																																																													



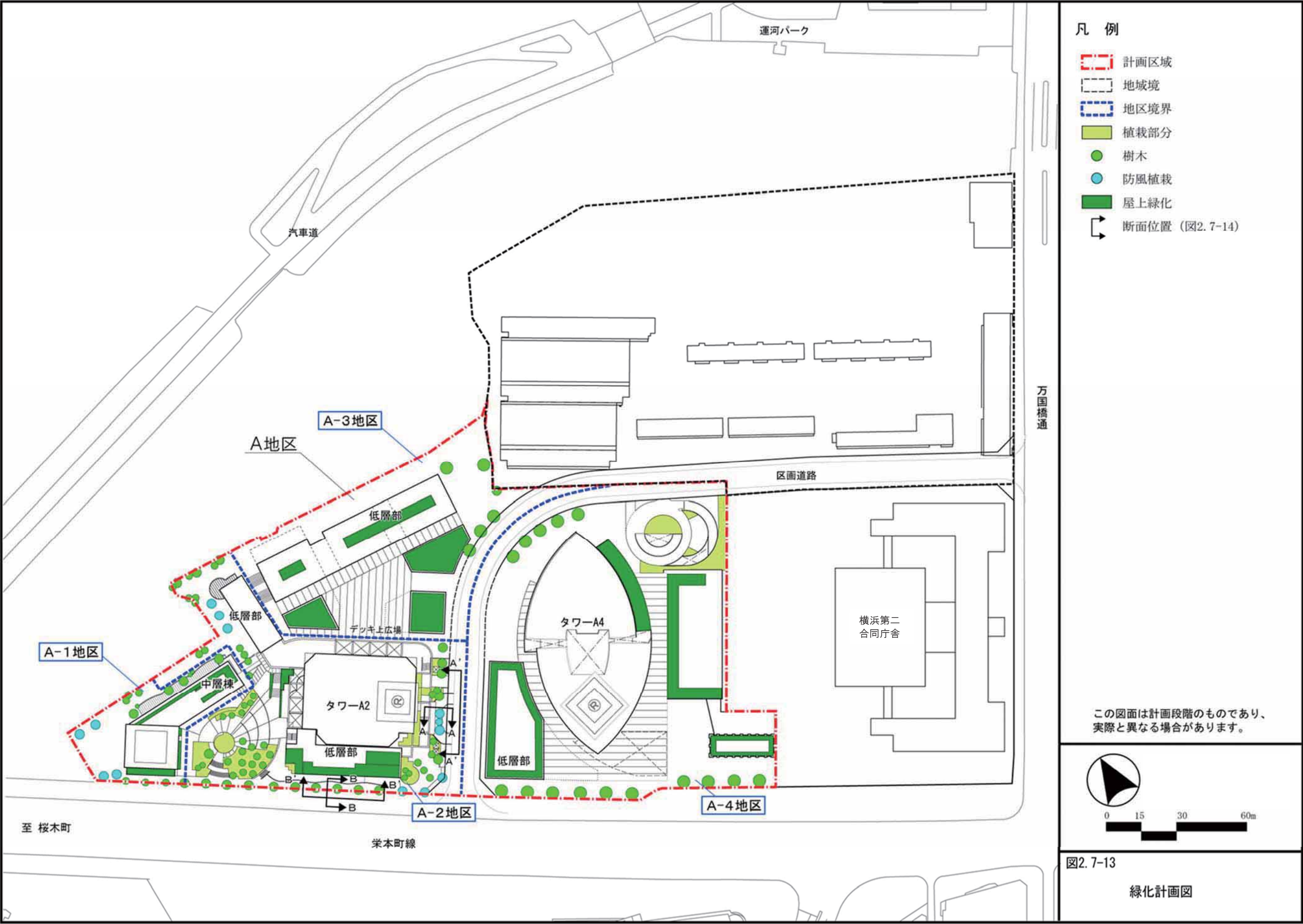


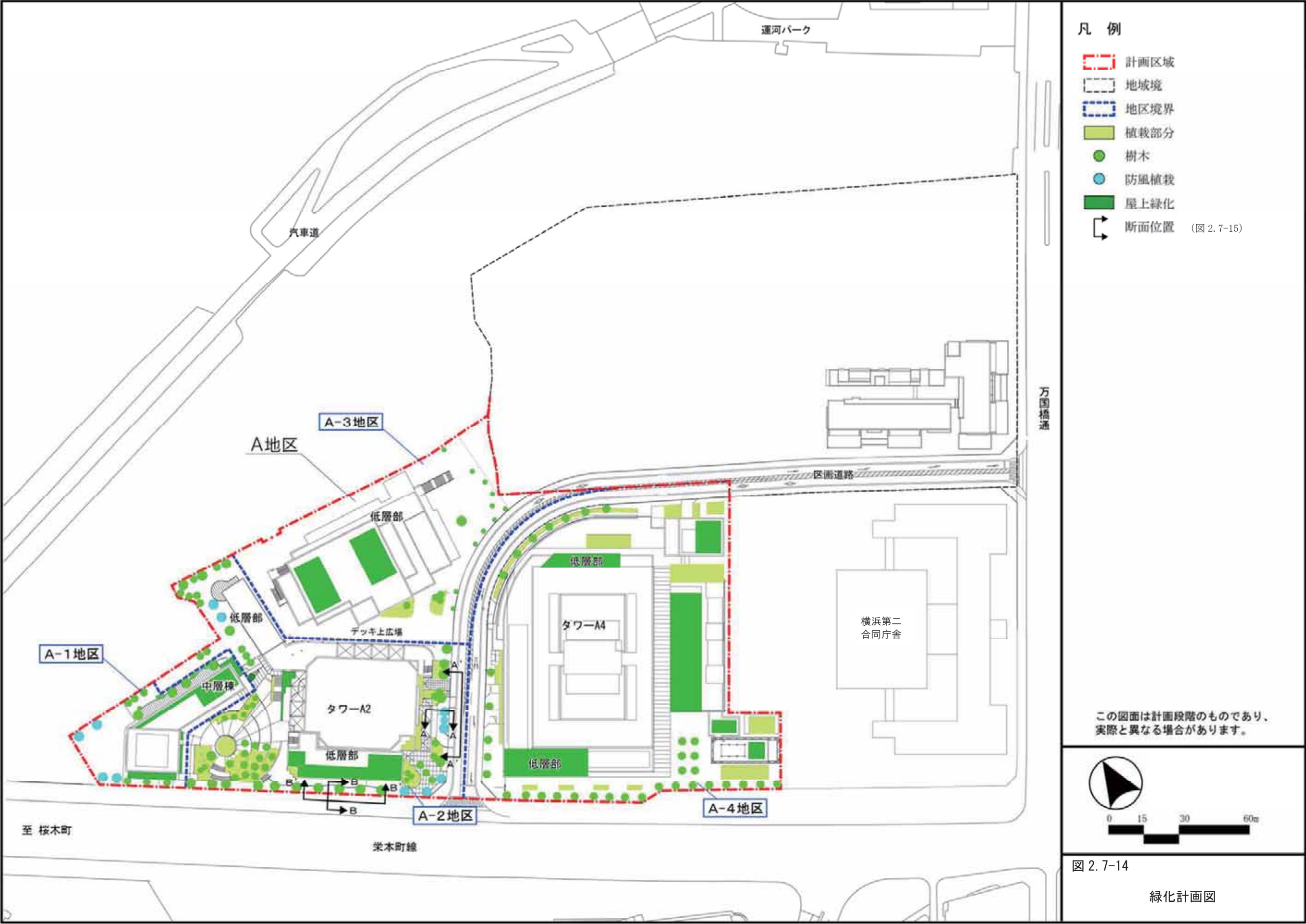
①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）																																																												
（12）省エネルギー計画 最新の省エネルギー型機器の導入や建築物の高断熱化、効率的な運用を図るための管理システムの導入等により、省資源・省エネルギー対策の推進に努めるとともに、省エネルギー活動に取り組むことにより、地球温暖化に配慮した計画とします。省エネルギー計画に係る取組みを表 2. 7-17 に、省エネルギー活動及びエコライフの実践に係る取組みを表 2. 7-18 に示します。 表 2. 7-17 省エネルギーに係る取組み <table><tr><th>項目</th><th>内容</th></tr><tr><td>照明</td><td>・大空間の自然採光の利用 ・人感センサースイッチ、初期照度補正の利用 ・電球型蛍光ランプ・インバーター方式の照明器具の採用</td></tr><tr><td>空調設備</td><td>・深夜電力利用^{注)}等の適切なエネルギー管理 ・自然換気スリット、<u>ボイド通風による自然換気の利用^{注)}</u> ・Low-E ガラス^{注)}、庇等の採用による日射負荷の低減 ・緑化による熱負荷の低減</td></tr><tr><td>衛生設備</td><td>・雨水を利用した、水循環システムの採用 ・節水型衛生器具の採用による、使用水量の削減</td></tr><tr><td>建物</td><td>・建築物の高断熱化 ・十分な駐車場の確保、発生集中交通量の分散化による周辺道路の交通流の円滑化</td></tr><tr><td>管理システム</td><td>・効率的な運用を図るためのビルエネルギーマネジメントシステム（BEMS）の構築^{注)}</td></tr></table> 注) 現時点では A-4 タワーのみ採用予定 表 2. 7-18 省エネルギー活動及びエコライフの実践に係る取組み <table><tr><th>項目</th><th>内容</th></tr><tr><td>エコドライブ・駐車場の利用</td><td>・駐車場内でのアイドリングストップの呼びかけ ・急発進、急加速、不要な空ぶかし禁止の呼びかけ</td></tr><tr><td>省エネ行動</td><td>・冷暖房の適切な設定温度の推奨 ・省エネ行動の周知、徹底、環境情報の提供 ・コミュニティでの環境活動の推進</td></tr><tr><td>環境教育・環境学習</td><td>・環境問題に係わるイベントの開催 ・子ども省エネ大作戦のようなプロジェクトへの積極的な協力</td></tr></table>	項目	内容	照明	・大空間の自然採光の利用 ・人感センサースイッチ、初期照度補正の利用 ・電球型蛍光ランプ・インバーター方式の照明器具の採用	空調設備	・深夜電力利用 ^{注)} 等の適切なエネルギー管理 ・自然換気スリット、 <u>ボイド通風による自然換気の利用^{注)}</u> ・Low-E ガラス ^{注)} 、庇等の採用による日射負荷の低減 ・緑化による熱負荷の低減	衛生設備	・雨水を利用した、水循環システムの採用 ・節水型衛生器具の採用による、使用水量の削減	建物	・建築物の高断熱化 ・十分な駐車場の確保、発生集中交通量の分散化による周辺道路の交通流の円滑化	管理システム	・効率的な運用を図るためのビルエネルギーマネジメントシステム（BEMS）の構築 ^{注)}	項目	内容	エコドライブ・駐車場の利用	・駐車場内でのアイドリングストップの呼びかけ ・急発進、急加速、不要な空ぶかし禁止の呼びかけ	省エネ行動	・冷暖房の適切な設定温度の推奨 ・省エネ行動の周知、徹底、環境情報の提供 ・コミュニティでの環境活動の推進	環境教育・環境学習	・環境問題に係わるイベントの開催 ・子ども省エネ大作戦のようなプロジェクトへの積極的な協力	（12）省エネルギー計画 最新の省エネルギー型機器の導入や建築物の高断熱化、効率的な運用を図るための管理システムの導入等により、省資源・省エネルギー対策の推進に努めるとともに、省エネルギー活動に取り組むことにより、地球温暖化に配慮した計画とします。省エネルギー計画に係る取組みを表 2. 7-17 に、省エネルギー活動及びエコライフの実践に係る取組みを表 2. 7-18 に示します。 表 2. 7-17 省エネルギーに係る取組み <table><tr><th>項目</th><th>内容</th></tr><tr><td>照明</td><td>・大空間の自然採光の利用 ・人感センサースイッチ、初期照度補正の利用 ・電球型蛍光ランプ・インバーター方式の照明器具の採用</td></tr><tr><td>空調設備</td><td>・深夜電力利用^{注)}等の適切なエネルギー管理 ・自然換気スリット ・Low-E ガラス^{注)}、庇等の採用による日射負荷の低減 ・緑化による熱負荷の低減</td></tr><tr><td>衛生設備</td><td>・雨水を利用した、水循環システムの採用 ・節水型衛生器具の採用による、使用水量の削減</td></tr><tr><td>建物</td><td>・建築物の高断熱化 ・十分な駐車場の確保、発生集中交通量の分散化による周辺道路の交通流の円滑化</td></tr><tr><td>管理システム</td><td>・効率的な運用を図るためのビルエネルギーマネジメントシステム（BEMS）の構築^{注)}</td></tr></table> 注) 現時点では A-4 タワーのみ採用予定 表 2. 7-18 省エネルギー活動及びエコライフの実践に係る取組み <table><tr><th>項目</th><th>内容</th></tr><tr><td>エコドライブ・駐車場の利用</td><td>・駐車場内でのアイドリングストップの呼びかけ ・急発進、急加速、不要な空ぶかし禁止の呼びかけ</td></tr><tr><td>省エネ行動</td><td>・冷暖房の適切な設定温度の推奨 ・省エネ行動の周知、徹底、環境情報の提供 ・コミュニティでの環境活動の推進</td></tr><tr><td>環境教育・環境学習</td><td>・環境問題に係わるイベントの開催 ・子ども省エネ大作戦のようなプロジェクトへの積極的な協力</td></tr></table>	項目	内容	照明	・大空間の自然採光の利用 ・人感センサースイッチ、初期照度補正の利用 ・電球型蛍光ランプ・インバーター方式の照明器具の採用	空調設備	・深夜電力利用 ^{注)} 等の適切なエネルギー管理 ・自然換気スリット ・Low-E ガラス ^{注)} 、庇等の採用による日射負荷の低減 ・緑化による熱負荷の低減	衛生設備	・雨水を利用した、水循環システムの採用 ・節水型衛生器具の採用による、使用水量の削減	建物	・建築物の高断熱化 ・十分な駐車場の確保、発生集中交通量の分散化による周辺道路の交通流の円滑化	管理システム	・効率的な運用を図るためのビルエネルギーマネジメントシステム（BEMS）の構築 ^{注)}	項目	内容	エコドライブ・駐車場の利用	・駐車場内でのアイドリングストップの呼びかけ ・急発進、急加速、不要な空ぶかし禁止の呼びかけ	省エネ行動	・冷暖房の適切な設定温度の推奨 ・省エネ行動の周知、徹底、環境情報の提供 ・コミュニティでの環境活動の推進	環境教育・環境学習	・環境問題に係わるイベントの開催 ・子ども省エネ大作戦のようなプロジェクトへの積極的な協力	（12）省エネルギー計画 最新の省エネルギー型機器の導入や建築物の高断熱化、効率的な運用を図るための管理システムの導入等により、省資源・省エネルギー対策の推進に努めるとともに、省エネルギー活動に取り組むことにより、地球温暖化に配慮した計画とします。省エネルギー計画に係る取組みを表 2. 7-17 に、省エネルギー活動及びエコライフの実践に係る取組みを表 2. 7-18 に示します。 表 2. 7-17 省エネルギー<u>計画</u>に係る取組み <table><tr><th>項目</th><th>内容</th></tr><tr><td>照明</td><td>・大空間の自然採光の利用 ・人感センサースイッチ、初期照度補正の利用 ・電球型蛍光ランプ、<u>インバーター方式及び LED 方式</u>の照明器具の採用</td></tr><tr><td>空調設備</td><td>・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 ・自然換気スリット ・Low-E ガラス^{注 2)}、庇等の採用による日射負荷の低減 ・緑化による熱負荷の低減</td></tr><tr><td>衛生設備</td><td>・雨水を利用した、水循環システムの採用 ・節水型衛生器具の採用による、使用水量の削減</td></tr><tr><td>建物</td><td>・建築物の高断熱化 ・十分な駐車場の確保、発生集中交通量の分散化による周辺道路の交通流の円滑化</td></tr><tr><td>管理システム</td><td>・効率的な運用を図るためのビルエネルギーマネジメントシステム（BEMS）の構築^{注 1)}</td></tr></table> 注 1) 現時点では A-4 タワーのみ採用予定 注 2) A-1・2 タワーで採用予定、A-4 タワーで一部にて採用 表 2. 7-18 省エネルギー活動及びエコライフの実践に係る取組み <table><tr><th>項目</th><th>内容</th></tr><tr><td>エコドライブ・駐車場の利用</td><td>・駐車場内でのアイドリングストップの呼びかけ ・急発進、急加速、不要な空ぶかし禁止の呼びかけ</td></tr><tr><td>省エネ行動</td><td>・冷暖房の適切な設定温度の推奨 ・省エネ行動の周知、徹底、環境情報の提供 ・コミュニティでの環境活動の推進</td></tr><tr><td>環境教育・環境学習</td><td>・環境問題に係わるイベントの開催 ・子ども省エネ大作戦のようなプロジェクトへの積極的な協力</td></tr></table>	項目	内容	照明	・大空間の自然採光の利用 ・人感センサースイッチ、初期照度補正の利用 ・電球型蛍光ランプ、 <u>インバーター方式及び LED 方式</u> の照明器具の採用	空調設備	・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 ・自然換気スリット ・Low-E ガラス ^{注 2)} 、庇等の採用による日射負荷の低減 ・緑化による熱負荷の低減	衛生設備	・雨水を利用した、水循環システムの採用 ・節水型衛生器具の採用による、使用水量の削減	建物	・建築物の高断熱化 ・十分な駐車場の確保、発生集中交通量の分散化による周辺道路の交通流の円滑化	管理システム	・効率的な運用を図るためのビルエネルギーマネジメントシステム（BEMS）の構築 ^{注 1)}	項目	内容	エコドライブ・駐車場の利用	・駐車場内でのアイドリングストップの呼びかけ ・急発進、急加速、不要な空ぶかし禁止の呼びかけ	省エネ行動	・冷暖房の適切な設定温度の推奨 ・省エネ行動の周知、徹底、環境情報の提供 ・コミュニティでの環境活動の推進	環境教育・環境学習	・環境問題に係わるイベントの開催 ・子ども省エネ大作戦のようなプロジェクトへの積極的な協力
項目	内容																																																													
照明	・大空間の自然採光の利用 ・人感センサースイッチ、初期照度補正の利用 ・電球型蛍光ランプ・インバーター方式の照明器具の採用																																																													
空調設備	・深夜電力利用 ^{注)} 等の適切なエネルギー管理 ・自然換気スリット、 <u>ボイド通風による自然換気の利用^{注)}</u> ・Low-E ガラス ^{注)} 、庇等の採用による日射負荷の低減 ・緑化による熱負荷の低減																																																													
衛生設備	・雨水を利用した、水循環システムの採用 ・節水型衛生器具の採用による、使用水量の削減																																																													
建物	・建築物の高断熱化 ・十分な駐車場の確保、発生集中交通量の分散化による周辺道路の交通流の円滑化																																																													
管理システム	・効率的な運用を図るためのビルエネルギーマネジメントシステム（BEMS）の構築 ^{注)}																																																													
項目	内容																																																													
エコドライブ・駐車場の利用	・駐車場内でのアイドリングストップの呼びかけ ・急発進、急加速、不要な空ぶかし禁止の呼びかけ																																																													
省エネ行動	・冷暖房の適切な設定温度の推奨 ・省エネ行動の周知、徹底、環境情報の提供 ・コミュニティでの環境活動の推進																																																													
環境教育・環境学習	・環境問題に係わるイベントの開催 ・子ども省エネ大作戦のようなプロジェクトへの積極的な協力																																																													
項目	内容																																																													
照明	・大空間の自然採光の利用 ・人感センサースイッチ、初期照度補正の利用 ・電球型蛍光ランプ・インバーター方式の照明器具の採用																																																													
空調設備	・深夜電力利用 ^{注)} 等の適切なエネルギー管理 ・自然換気スリット ・Low-E ガラス ^{注)} 、庇等の採用による日射負荷の低減 ・緑化による熱負荷の低減																																																													
衛生設備	・雨水を利用した、水循環システムの採用 ・節水型衛生器具の採用による、使用水量の削減																																																													
建物	・建築物の高断熱化 ・十分な駐車場の確保、発生集中交通量の分散化による周辺道路の交通流の円滑化																																																													
管理システム	・効率的な運用を図るためのビルエネルギーマネジメントシステム（BEMS）の構築 ^{注)}																																																													
項目	内容																																																													
エコドライブ・駐車場の利用	・駐車場内でのアイドリングストップの呼びかけ ・急発進、急加速、不要な空ぶかし禁止の呼びかけ																																																													
省エネ行動	・冷暖房の適切な設定温度の推奨 ・省エネ行動の周知、徹底、環境情報の提供 ・コミュニティでの環境活動の推進																																																													
環境教育・環境学習	・環境問題に係わるイベントの開催 ・子ども省エネ大作戦のようなプロジェクトへの積極的な協力																																																													
項目	内容																																																													
照明	・大空間の自然採光の利用 ・人感センサースイッチ、初期照度補正の利用 ・電球型蛍光ランプ、 <u>インバーター方式及び LED 方式</u> の照明器具の採用																																																													
空調設備	・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 ・自然換気スリット ・Low-E ガラス ^{注 2)} 、庇等の採用による日射負荷の低減 ・緑化による熱負荷の低減																																																													
衛生設備	・雨水を利用した、水循環システムの採用 ・節水型衛生器具の採用による、使用水量の削減																																																													
建物	・建築物の高断熱化 ・十分な駐車場の確保、発生集中交通量の分散化による周辺道路の交通流の円滑化																																																													
管理システム	・効率的な運用を図るためのビルエネルギーマネジメントシステム（BEMS）の構築 ^{注 1)}																																																													
項目	内容																																																													
エコドライブ・駐車場の利用	・駐車場内でのアイドリングストップの呼びかけ ・急発進、急加速、不要な空ぶかし禁止の呼びかけ																																																													
省エネ行動	・冷暖房の適切な設定温度の推奨 ・省エネ行動の周知、徹底、環境情報の提供 ・コミュニティでの環境活動の推進																																																													
環境教育・環境学習	・環境問題に係わるイベントの開催 ・子ども省エネ大作戦のようなプロジェクトへの積極的な協力																																																													

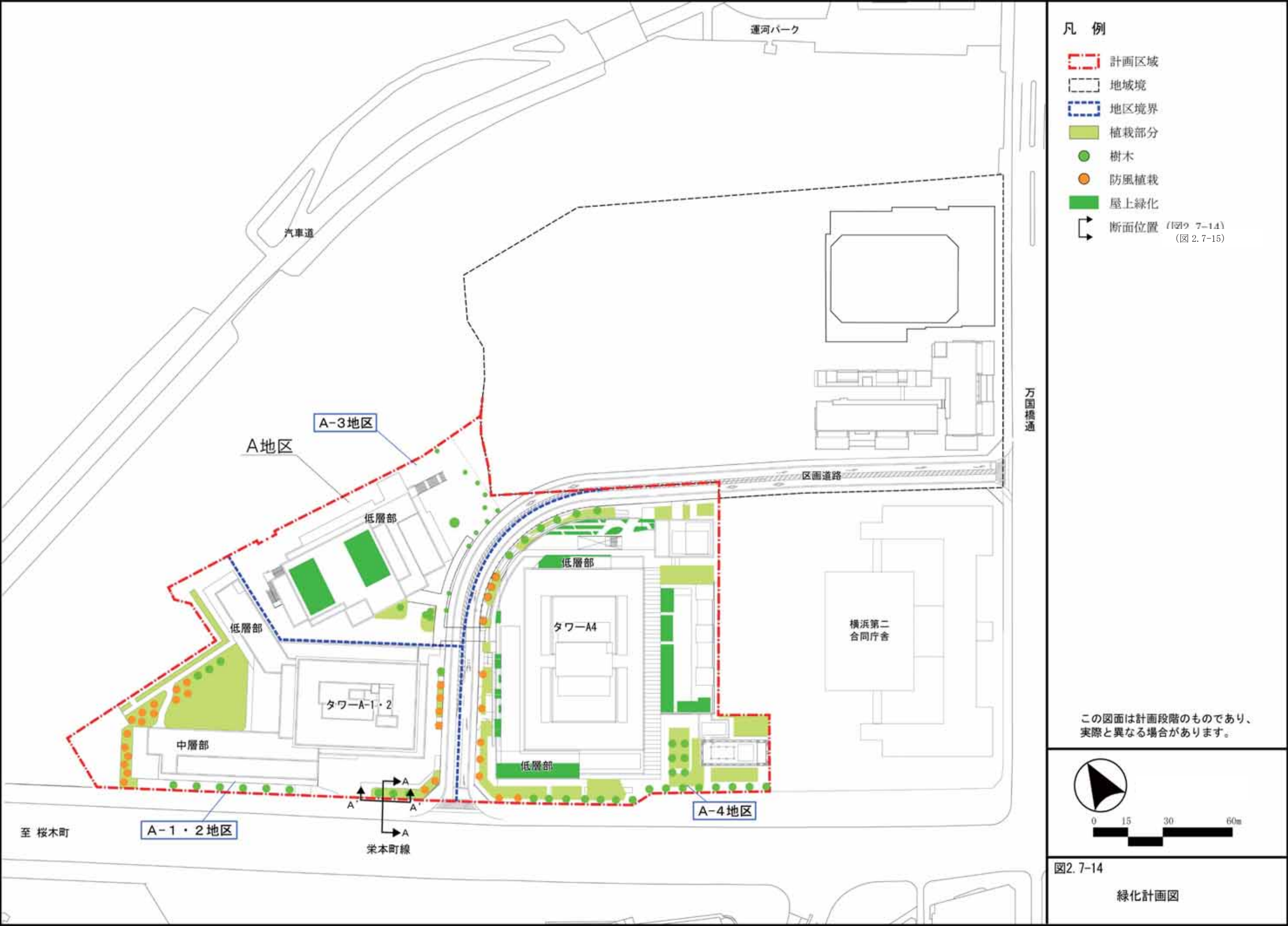
①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）																								
(13) 緑化・空地計画 建築物を高層化することにより生じる足元空間において、保全・活用を検討している歴史的建造物を含めた複合用途の各施設と一体となったオープンスペースを形成するよう努めます。人工地盤上や低層建築物屋上部分なども含めて歩行者のためのオープンスペース確保や緑化を積極的に行い、地区全体が快適な都市環境を形成するような計画とします。 現時点で計画している緑化計画を図 2. 7-13 に示します。緑化にあたっては、表 2. 7-19 に示す 3 つを基本方針とし、環境面では、「ヒートアイランド対策」、「景観の向上」、「良好な歩行者空間の形成」及び「生物の生息空間の創出」等の配慮を行います。なお、壁面緑化については施工可能な場所がほとんどないため、代わりに屋上緑化を積極的に行います。 表 2. 7-19 緑化計画の基本方針 <table><tr><th>基本方針</th><th>内容</th></tr><tr><td>沿道における、歩行空間を確保した並木の形成</td><td>既存の栄本町線及び新設の区画道路沿いにおいて、高木による緑化を推進し、歩行者の通行空間に配慮しながら、地区の緑化の骨格となる緑のラインを形成します。</td></tr><tr><td>屋上緑化の積極的な推進</td><td>中低層建築物を中心に中低木・地被類を複層にした屋上緑化を積極的に行い、地球環境への配慮を行うとともに、高層建築物からの見下ろしに配慮し、潤いある景観を形成します。</td></tr><tr><td>水際線プロムナード沿いにおける緑化</td><td>プロムナードと水際の賑わい施設との連続性に配慮しながら、必要に応じて並木や芝生などによる修景を行い、潤いがあるプロムナードの空間形成に寄与します。</td></tr></table> ① ヒートアイランド対策 ヒートアイランド対策については、屋上部分は屋上緑化を、地上の空地部分は樹木緑化や芝等緑化を積極的に実施します。また、現在緑化の計画がない場所においても、実施設計の段階にて積極的に緑化を検討していきます。 現時点の計画において、緑化率については「横浜市緑の環境をつくり育てる条例」に基づくと、表 2. 7-20 に示すとおり合計で 16.6%となり、同条例で定められている基準である 5%（1000m²以上の商業地域）を大きく上回る計画となっていますが、さらに、平面内での緑の量を増やすために、図 2. 7-14 に示すとおり、高木、中低木、地被類を複層に植栽します。	基本方針	内容	沿道における、歩行空間を確保した並木の形成	既存の栄本町線及び新設の区画道路沿いにおいて、高木による緑化を推進し、歩行者の通行空間に配慮しながら、地区の緑化の骨格となる緑のラインを形成します。	屋上緑化の積極的な推進	中低層建築物を中心に中低木・地被類を複層にした屋上緑化を積極的に行い、地球環境への配慮を行うとともに、高層建築物からの見下ろしに配慮し、潤いある景観を形成します。	水際線プロムナード沿いにおける緑化	プロムナードと水際の賑わい施設との連続性に配慮しながら、必要に応じて並木や芝生などによる修景を行い、潤いがあるプロムナードの空間形成に寄与します。	(13) 緑化・空地計画 建築物を高層化することにより生じる足元空間において、保全・活用を検討している歴史的建造物を含めた複合用途の各施設と一体となったオープンスペースを形成するよう努めます。人工地盤上や低層建築物屋上部分なども含めて歩行者のためのオープンスペース確保や緑化を積極的に行い、地区全体が快適な都市環境を形成するような計画とします。 現時点で計画している緑化計画を図 2. 7-14 に示します。緑化にあたっては、表 2. 7-19 に示す 3 つを基本方針とし、環境面では、「ヒートアイランド対策」、「景観の向上」、「良好な歩行者空間の形成」及び「生物の生息空間の創出」等の配慮を行います。なお、壁面緑化については施工可能な場所がほとんどないため、代わりに屋上緑化を積極的に行います。 表 2. 7-19 緑化計画の基本方針 <table><tr><th>基本方針</th><th>内容</th></tr><tr><td>沿道における、歩行空間を確保した並木の形成</td><td>既存の栄本町線及び新設の区画道路沿いにおいて、高木による緑化を推進し、歩行者の通行空間に配慮しながら、地区の緑化の骨格となる緑のラインを形成します。</td></tr><tr><td>屋上緑化の積極的な推進</td><td>中低層建築物を中心に中低木・地被類を複層にした屋上緑化を積極的に行い、地球環境への配慮を行うとともに、高層建築物からの見下ろしに配慮し、潤いある景観を形成します。</td></tr><tr><td>水際線プロムナード沿いにおける緑化</td><td>プロムナードと水際の賑わい施設との連続性に配慮しながら、必要に応じて並木や芝生などによる修景を行い、潤いがあるプロムナードの空間形成に寄与します。</td></tr></table> ① ヒートアイランド対策 ヒートアイランド対策については、屋上部分は屋上緑化を、地上の空地部分は樹木緑化や芝等緑化を積極的に実施します。また、現在緑化の計画がない場所においても、実施設計の段階にて積極的に緑化を検討していきます。 現時点の計画において、緑化率については「横浜市緑の環境をつくり育てる条例」に基づくと、表 2. 7-20 に示すとおり合計で 17.9%となり、同条例で定められている基準である 5%（1000m²以上の商業地域）を大きく上回る計画となっていますが、さらに、平面内での緑の量を増やすために、図 2. 7-15 に示すとおり、高木、中低木、地被類を複層に植栽します。	基本方針	内容	沿道における、歩行空間を確保した並木の形成	既存の栄本町線及び新設の区画道路沿いにおいて、高木による緑化を推進し、歩行者の通行空間に配慮しながら、地区の緑化の骨格となる緑のラインを形成します。	屋上緑化の積極的な推進	中低層建築物を中心に中低木・地被類を複層にした屋上緑化を積極的に行い、地球環境への配慮を行うとともに、高層建築物からの見下ろしに配慮し、潤いある景観を形成します。	水際線プロムナード沿いにおける緑化	プロムナードと水際の賑わい施設との連続性に配慮しながら、必要に応じて並木や芝生などによる修景を行い、潤いがあるプロムナードの空間形成に寄与します。	(13) 緑化・空地計画 建築物を高層化することにより生じる足元空間において、保全・活用を検討している歴史的建造物を含めた複合用途の各施設と一体となったオープンスペースを形成するよう努めます。人工地盤上や低層建築物屋上部分なども含めて歩行者のためのオープンスペース確保や緑化<u>にも努め</u>、地区全体が快適な都市環境を形成するような計画とします。 現時点で計画している緑化計画を図 2. 7-14 に示します。緑化にあたっては、表 2. 7-19 に示す 3 つを基本方針とし、環境面では、「ヒートアイランド対策」、「景観の向上」、「良好な歩行者空間の形成」及び「生物の生息空間の創出」等の配慮を行います。なお、壁面緑化については施工可能な場所がほとんどないため、代わりに<u>地上部や屋上緑化</u>を積極的に行います。 <u>また、計画地内での生育に適し、日常管理が可能な樹種による植栽の選定に努めます。</u> 表 2. 7-19 緑化計画の基本方針 <table><tr><th>基本方針</th><th>内容</th></tr><tr><td>沿道における、歩行空間を確保した並木の形成</td><td>既存の栄本町線及び新設の区画道路沿いにおいて、高木による緑化を推進し、歩行者の通行空間に配慮しながら、地区の緑化の骨格となる緑のラインを形成します。</td></tr><tr><td>屋上緑化の積極的な推進</td><td><u>低層建築物</u>を中心に中低木・地被類を複層にした屋上緑化<u>に努め</u>、地球環境への配慮を行うとともに、高層建築物からの見下ろしに配慮し、潤いある景観を形成します。</td></tr><tr><td>水際線プロムナード沿いにおける緑化</td><td>プロムナードと水際の賑わい施設との連続性に配慮しながら、必要に応じて並木や芝生などによる修景を行い、潤いがあるプロムナードの空間形成に寄与します。</td></tr></table> ① ヒートアイランド対策 ヒートアイランド対策については、屋上部分は屋上緑化を、地上の空地部分は樹木緑化や芝等緑化を積極的に実施します。また、現在緑化の計画がない場所においても、実施設計の段階にて積極的に緑化を検討していきます。 現時点の計画において、緑化率については「横浜市緑の環境をつくり育てる条例」に基づくと、表 2. 7-20 に示すとおり合計で 17.9%となり、同条例で定められている基準である 5%（1000m²以上の商業地域）を大きく上回る計画となっていますが、さらに、平面内での緑の量を増やすために、図 2. 7-15 に示すとおり、高木、中低木、地被類を複層に植栽します。	基本方針	内容	沿道における、歩行空間を確保した並木の形成	既存の栄本町線及び新設の区画道路沿いにおいて、高木による緑化を推進し、歩行者の通行空間に配慮しながら、地区の緑化の骨格となる緑のラインを形成します。	屋上緑化の積極的な推進	<u>低層建築物</u> を中心に中低木・地被類を複層にした屋上緑化 <u>に努め</u> 、地球環境への配慮を行うとともに、高層建築物からの見下ろしに配慮し、潤いある景観を形成します。	水際線プロムナード沿いにおける緑化	プロムナードと水際の賑わい施設との連続性に配慮しながら、必要に応じて並木や芝生などによる修景を行い、潤いがあるプロムナードの空間形成に寄与します。
基本方針	内容																									
沿道における、歩行空間を確保した並木の形成	既存の栄本町線及び新設の区画道路沿いにおいて、高木による緑化を推進し、歩行者の通行空間に配慮しながら、地区の緑化の骨格となる緑のラインを形成します。																									
屋上緑化の積極的な推進	中低層建築物を中心に中低木・地被類を複層にした屋上緑化を積極的に行い、地球環境への配慮を行うとともに、高層建築物からの見下ろしに配慮し、潤いある景観を形成します。																									
水際線プロムナード沿いにおける緑化	プロムナードと水際の賑わい施設との連続性に配慮しながら、必要に応じて並木や芝生などによる修景を行い、潤いがあるプロムナードの空間形成に寄与します。																									
基本方針	内容																									
沿道における、歩行空間を確保した並木の形成	既存の栄本町線及び新設の区画道路沿いにおいて、高木による緑化を推進し、歩行者の通行空間に配慮しながら、地区の緑化の骨格となる緑のラインを形成します。																									
屋上緑化の積極的な推進	中低層建築物を中心に中低木・地被類を複層にした屋上緑化を積極的に行い、地球環境への配慮を行うとともに、高層建築物からの見下ろしに配慮し、潤いある景観を形成します。																									
水際線プロムナード沿いにおける緑化	プロムナードと水際の賑わい施設との連続性に配慮しながら、必要に応じて並木や芝生などによる修景を行い、潤いがあるプロムナードの空間形成に寄与します。																									
基本方針	内容																									
沿道における、歩行空間を確保した並木の形成	既存の栄本町線及び新設の区画道路沿いにおいて、高木による緑化を推進し、歩行者の通行空間に配慮しながら、地区の緑化の骨格となる緑のラインを形成します。																									
屋上緑化の積極的な推進	<u>低層建築物</u> を中心に中低木・地被類を複層にした屋上緑化 <u>に努め</u> 、地球環境への配慮を行うとともに、高層建築物からの見下ろしに配慮し、潤いある景観を形成します。																									
水際線プロムナード沿いにおける緑化	プロムナードと水際の賑わい施設との連続性に配慮しながら、必要に応じて並木や芝生などによる修景を行い、潤いがあるプロムナードの空間形成に寄与します。																									

①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）																																																																																																																																																																																																																				
表 2.7-20 各地区における緑化の状況 <table><tr><th>地区</th><th>緑化面積</th><th>敷地面積</th><th>緑化率</th></tr><tr><td>A-1 地区</td><td>365m²</td><td>1,670m²</td><td>21.9%</td></tr><tr><td>A-2 地区</td><td>1,406m²</td><td>7,630m²</td><td>18.4%</td></tr><tr><td>A-3 地区</td><td>974m²</td><td>6,065m²</td><td>16.1%</td></tr><tr><td>A-4 地区</td><td>1,982m²</td><td>13,142m²</td><td>15.1%</td></tr><tr><td>合計</td><td>4,727m²</td><td>28,507m²</td><td>16.6%</td></tr></table> ② 景観の向上 緑化による景観の向上については、緑化計画の基本方針に示している とおり、プロムナードと水際の賑わい施設との連続性（アクセス性、視 認性）に配慮しながら、並木や芝生などによる修景を行うとともに、高 層建築物からの見下ろしに配慮し、中低層部を中心に屋上緑化を行うこ とにより、潤いある景観を形成します。また、樹木緑化にあたっては、 郷土種を中心とした植栽を行います。具体的には、栄本町線沿いは馬車 道で街路樹として知られているクスノキを植樹することにより、連続性 のある調和のとれた街路樹景観を形成し、他にも落葉広葉樹を取り入れ ることにより、季節感のある景観を形成します。表 2.7-21 に、植栽予定 の樹種を示します。 表 2.7-21 植栽予定樹種一覧 <table><tr><th>樹種</th><th>区分</th><th>樹種</th><th>区分</th></tr><tr><td>クスノキ</td><td>常緑高木</td><td>シイノキ</td><td>常緑高木</td></tr><tr><td>タブノキ</td><td>常緑高木</td><td>ホルトノキ</td><td>常緑高木</td></tr><tr><td>ヒメユズリハ</td><td>常緑高木</td><td>エノキ</td><td>落葉高木</td></tr><tr><td>ヤブニッケイ</td><td>常緑高木</td><td>ムクノキ</td><td>落葉高木</td></tr><tr><td>スダシイ</td><td>常緑高木</td><td>クロガネモチ</td><td>常緑高木</td></tr><tr><td>マテバシイ</td><td>常緑高木</td><td>ツバキ</td><td>常緑中木</td></tr><tr><td>ヤマモモ</td><td>常緑高木</td><td>サザンカ</td><td>常緑高木</td></tr><tr><td>オオシマザクラ</td><td>落葉高木</td><td>トベラ</td><td>常緑低木</td></tr><tr><td>センダン</td><td>落葉高木</td><td>マルバシャリンバイ</td><td>常緑低木</td></tr><tr><td>プラタナス</td><td>落葉高木</td><td>ヒラドツツジ</td><td>常緑低木</td></tr><tr><td>アメリカフウ</td><td>落葉高木</td><td>アベリア</td><td>常緑低木</td></tr></table>	地区	緑化面積	敷地面積	緑化率	A-1 地区	365m ²	1,670m ²	21.9%	A-2 地区	1,406m ²	7,630m ²	18.4%	A-3 地区	974m ²	6,065m ²	16.1%	A-4 地区	1,982m ²	13,142m ²	15.1%	合計	4,727m ²	28,507m ²	16.6%	樹種	区分	樹種	区分	クスノキ	常緑高木	シイノキ	常緑高木	タブノキ	常緑高木	ホルトノキ	常緑高木	ヒメユズリハ	常緑高木	エノキ	落葉高木	ヤブニッケイ	常緑高木	ムクノキ	落葉高木	スダシイ	常緑高木	クロガネモチ	常緑高木	マテバシイ	常緑高木	ツバキ	常緑中木	ヤマモモ	常緑高木	サザンカ	常緑高木	オオシマザクラ	落葉高木	トベラ	常緑低木	センダン	落葉高木	マルバシャリンバイ	常緑低木	プラタナス	落葉高木	ヒラドツツジ	常緑低木	アメリカフウ	落葉高木	アベリア	常緑低木	表 2.7-20 各地区における緑化の状況 <table><tr><th>地区</th><th>緑化面積</th><th>敷地面積</th><th>緑化率</th></tr><tr><td>A-1 地区</td><td>319m²</td><td>1,674m²</td><td>19.1%</td></tr><tr><td>A-2 地区</td><td>1,341m²</td><td>7,628m²</td><td>17.6%</td></tr><tr><td>A-3 地区</td><td>506m²</td><td>6,072m²</td><td>8.3%</td></tr><tr><td>A-4 地区</td><td>2,949m²</td><td>13,135m²</td><td>22.5%</td></tr><tr><td>合計</td><td>5,115m²</td><td>28,509m²</td><td>17.9%</td></tr></table> ② 景観の向上 緑化による景観の向上については、緑化計画の基本方針に示している とおり、プロムナードと水際の賑わい施設との連続性（アクセス性、視 認性）に配慮しながら、並木や芝生などによる修景を行うとともに、高 層建築物からの見下ろしに配慮し、中低層部を中心に屋上緑化を行うこ とにより、潤いある景観を形成します。また、樹木緑化にあたっては、 郷土種を中心とした植栽を行います。具体的には、栄本町線沿いは馬車 道で街路樹として知られているクスノキを植樹することにより、連続性 のある調和のとれた街路樹景観を形成し、他にも落葉広葉樹を取り入れ ることにより、季節感のある景観を形成します。表 2.7-21 に、植栽予定 の樹種を示します。 表 2.7-21 植栽予定樹種一覧 <table><tr><th>樹種</th><th>区分</th><th>樹種</th><th>区分</th></tr><tr><td>クスノキ</td><td>常緑高木</td><td>シイノキ</td><td>常緑高木</td></tr><tr><td>タブノキ</td><td>常緑高木</td><td>ホルトノキ</td><td>常緑高木</td></tr><tr><td>ヒメユズリハ</td><td>常緑高木</td><td>エノキ</td><td>落葉高木</td></tr><tr><td>ヤブニッケイ</td><td>常緑高木</td><td>ムクノキ</td><td>落葉高木</td></tr><tr><td>スダシイ</td><td>常緑高木</td><td>クロガネモチ</td><td>常緑高木</td></tr><tr><td>マテバシイ</td><td>常緑高木</td><td>ツバキ</td><td>常緑中木</td></tr><tr><td>ヤマモモ</td><td>常緑高木</td><td>サザンカ</td><td>常緑高木</td></tr><tr><td>オオシマザクラ</td><td>落葉高木</td><td>トベラ</td><td>常緑低木</td></tr><tr><td>センダン</td><td>落葉高木</td><td>マルバシャリンバイ</td><td>常緑低木</td></tr><tr><td>プラタナス</td><td>落葉高木</td><td>ヒラドツツジ</td><td>常緑低木</td></tr><tr><td>アメリカフウ</td><td>落葉高木</td><td>アベリア</td><td>常緑低木</td></tr></table>	地区	緑化面積	敷地面積	緑化率	A-1 地区	319m ²	1,674m ²	19.1%	A-2 地区	1,341m ²	7,628m ²	17.6%	A-3 地区	506m ²	6,072m ²	8.3%	A-4 地区	2,949m ²	13,135m ²	22.5%	合計	5,115m ²	28,509m ²	17.9%	樹種	区分	樹種	区分	クスノキ	常緑高木	シイノキ	常緑高木	タブノキ	常緑高木	ホルトノキ	常緑高木	ヒメユズリハ	常緑高木	エノキ	落葉高木	ヤブニッケイ	常緑高木	ムクノキ	落葉高木	スダシイ	常緑高木	クロガネモチ	常緑高木	マテバシイ	常緑高木	ツバキ	常緑中木	ヤマモモ	常緑高木	サザンカ	常緑高木	オオシマザクラ	落葉高木	トベラ	常緑低木	センダン	落葉高木	マルバシャリンバイ	常緑低木	プラタナス	落葉高木	ヒラドツツジ	常緑低木	アメリカフウ	落葉高木	アベリア	常緑低木	表 2.7-20 各地区における緑化の状況 <table><tr><th>地区</th><th>緑化面積</th><th>敷地面積</th><th>緑化率</th></tr><tr><td><u>A-1・2 地区</u></td><td><u>1,660m²</u></td><td><u>9,302m²</u></td><td><u>17.8%</u></td></tr><tr><td>A-3 地区</td><td>506m²</td><td>6,072m²</td><td>8.3%</td></tr><tr><td>A-4 地区</td><td>2,949m²</td><td>13,135m²</td><td>22.5%</td></tr><tr><td>合計</td><td>5,115m²</td><td>28,509m²</td><td>17.9%</td></tr></table> ② 景観の向上 緑化による景観の向上については、緑化計画の基本方針に示している とおり、プロムナードと水際の賑わい施設との連続性（アクセス性、視 認性）に配慮しながら、並木や芝生などによる修景を行うとともに、高 層建築物からの見下ろしに配慮し、<u>低層部</u>を中心に屋上緑化を行う<u>よう 努めることにより</u>、潤いある景観を形成します。また、樹木緑化にあた っては、郷土種を中心とした植栽を行います。具体的には、栄本町線沿 いは馬車道で街路樹として知られているクスノキを植樹することによ り、連続性のある調和のとれた街路樹景観を形成し、他にも落葉広葉樹 を取り入れることにより、季節感のある景観を形成します。表 2.7-21 に、 植栽予定の樹種を示します。 表 2.7-21 植栽予定樹種一覧 <table><tr><th>樹種</th><th>区分</th><th>樹種</th><th>区分</th></tr><tr><td>クスノキ</td><td>常緑高木</td><td>シイノキ</td><td>常緑高木</td></tr><tr><td>タブノキ</td><td>常緑高木</td><td>ホルトノキ</td><td>常緑高木</td></tr><tr><td>ヒメユズリハ</td><td>常緑高木</td><td>エノキ</td><td>落葉高木</td></tr><tr><td>ヤブニッケイ</td><td>常緑高木</td><td>ムクノキ</td><td>落葉高木</td></tr><tr><td>スダシイ</td><td>常緑高木</td><td>クロガネモチ</td><td>常緑高木</td></tr><tr><td>マテバシイ</td><td>常緑高木</td><td>ツバキ</td><td>常緑中木</td></tr><tr><td>ヤマモモ</td><td>常緑高木</td><td>サザンカ</td><td>常緑高木</td></tr><tr><td>オオシマザクラ</td><td>落葉高木</td><td>トベラ</td><td>常緑低木</td></tr><tr><td>センダン</td><td>落葉高木</td><td>マルバシャリンバイ</td><td>常緑低木</td></tr><tr><td>プラタナス</td><td>落葉高木</td><td>ヒラドツツジ</td><td>常緑低木</td></tr><tr><td>アメリカフウ</td><td>落葉高木</td><td>アベリア</td><td>常緑低木</td></tr></table> <u>注）A-3 地区及び A-4 地区では、タブノキ等を選定している。</u>	地区	緑化面積	敷地面積	緑化率	<u>A-1・2 地区</u>	<u>1,660m²</u>	<u>9,302m²</u>	<u>17.8%</u>	A-3 地区	506m ²	6,072m ²	8.3%	A-4 地区	2,949m ²	13,135m ²	22.5%	合計	5,115m ²	28,509m ²	17.9%	樹種	区分	樹種	区分	クスノキ	常緑高木	シイノキ	常緑高木	タブノキ	常緑高木	ホルトノキ	常緑高木	ヒメユズリハ	常緑高木	エノキ	落葉高木	ヤブニッケイ	常緑高木	ムクノキ	落葉高木	スダシイ	常緑高木	クロガネモチ	常緑高木	マテバシイ	常緑高木	ツバキ	常緑中木	ヤマモモ	常緑高木	サザンカ	常緑高木	オオシマザクラ	落葉高木	トベラ	常緑低木	センダン	落葉高木	マルバシャリンバイ	常緑低木	プラタナス	落葉高木	ヒラドツツジ	常緑低木	アメリカフウ	落葉高木	アベリア	常緑低木
地区	緑化面積	敷地面積	緑化率																																																																																																																																																																																																																			
A-1 地区	365m ²	1,670m ²	21.9%																																																																																																																																																																																																																			
A-2 地区	1,406m ²	7,630m ²	18.4%																																																																																																																																																																																																																			
A-3 地区	974m ²	6,065m ²	16.1%																																																																																																																																																																																																																			
A-4 地区	1,982m ²	13,142m ²	15.1%																																																																																																																																																																																																																			
合計	4,727m ²	28,507m ²	16.6%																																																																																																																																																																																																																			
樹種	区分	樹種	区分																																																																																																																																																																																																																			
クスノキ	常緑高木	シイノキ	常緑高木																																																																																																																																																																																																																			
タブノキ	常緑高木	ホルトノキ	常緑高木																																																																																																																																																																																																																			
ヒメユズリハ	常緑高木	エノキ	落葉高木																																																																																																																																																																																																																			
ヤブニッケイ	常緑高木	ムクノキ	落葉高木																																																																																																																																																																																																																			
スダシイ	常緑高木	クロガネモチ	常緑高木																																																																																																																																																																																																																			
マテバシイ	常緑高木	ツバキ	常緑中木																																																																																																																																																																																																																			
ヤマモモ	常緑高木	サザンカ	常緑高木																																																																																																																																																																																																																			
オオシマザクラ	落葉高木	トベラ	常緑低木																																																																																																																																																																																																																			
センダン	落葉高木	マルバシャリンバイ	常緑低木																																																																																																																																																																																																																			
プラタナス	落葉高木	ヒラドツツジ	常緑低木																																																																																																																																																																																																																			
アメリカフウ	落葉高木	アベリア	常緑低木																																																																																																																																																																																																																			
地区	緑化面積	敷地面積	緑化率																																																																																																																																																																																																																			
A-1 地区	319m ²	1,674m ²	19.1%																																																																																																																																																																																																																			
A-2 地区	1,341m ²	7,628m ²	17.6%																																																																																																																																																																																																																			
A-3 地区	506m ²	6,072m ²	8.3%																																																																																																																																																																																																																			
A-4 地区	2,949m ²	13,135m ²	22.5%																																																																																																																																																																																																																			
合計	5,115m ²	28,509m ²	17.9%																																																																																																																																																																																																																			
樹種	区分	樹種	区分																																																																																																																																																																																																																			
クスノキ	常緑高木	シイノキ	常緑高木																																																																																																																																																																																																																			
タブノキ	常緑高木	ホルトノキ	常緑高木																																																																																																																																																																																																																			
ヒメユズリハ	常緑高木	エノキ	落葉高木																																																																																																																																																																																																																			
ヤブニッケイ	常緑高木	ムクノキ	落葉高木																																																																																																																																																																																																																			
スダシイ	常緑高木	クロガネモチ	常緑高木																																																																																																																																																																																																																			
マテバシイ	常緑高木	ツバキ	常緑中木																																																																																																																																																																																																																			
ヤマモモ	常緑高木	サザンカ	常緑高木																																																																																																																																																																																																																			
オオシマザクラ	落葉高木	トベラ	常緑低木																																																																																																																																																																																																																			
センダン	落葉高木	マルバシャリンバイ	常緑低木																																																																																																																																																																																																																			
プラタナス	落葉高木	ヒラドツツジ	常緑低木																																																																																																																																																																																																																			
アメリカフウ	落葉高木	アベリア	常緑低木																																																																																																																																																																																																																			
地区	緑化面積	敷地面積	緑化率																																																																																																																																																																																																																			
<u>A-1・2 地区</u>	<u>1,660m²</u>	<u>9,302m²</u>	<u>17.8%</u>																																																																																																																																																																																																																			
A-3 地区	506m ²	6,072m ²	8.3%																																																																																																																																																																																																																			
A-4 地区	2,949m ²	13,135m ²	22.5%																																																																																																																																																																																																																			
合計	5,115m ²	28,509m ²	17.9%																																																																																																																																																																																																																			
樹種	区分	樹種	区分																																																																																																																																																																																																																			
クスノキ	常緑高木	シイノキ	常緑高木																																																																																																																																																																																																																			
タブノキ	常緑高木	ホルトノキ	常緑高木																																																																																																																																																																																																																			
ヒメユズリハ	常緑高木	エノキ	落葉高木																																																																																																																																																																																																																			
ヤブニッケイ	常緑高木	ムクノキ	落葉高木																																																																																																																																																																																																																			
スダシイ	常緑高木	クロガネモチ	常緑高木																																																																																																																																																																																																																			
マテバシイ	常緑高木	ツバキ	常緑中木																																																																																																																																																																																																																			
ヤマモモ	常緑高木	サザンカ	常緑高木																																																																																																																																																																																																																			
オオシマザクラ	落葉高木	トベラ	常緑低木																																																																																																																																																																																																																			
センダン	落葉高木	マルバシャリンバイ	常緑低木																																																																																																																																																																																																																			
プラタナス	落葉高木	ヒラドツツジ	常緑低木																																																																																																																																																																																																																			
アメリカフウ	落葉高木	アベリア	常緑低木																																																																																																																																																																																																																			

①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）																																										
③ 良好な歩行者空間の形成 緑化による良好な歩行者空間の形成については、既存の栄本町線及び新設の区画道路沿いにおいて、高木による緑化を推進し、歩行者の通行空間に配慮しながら、地区の緑化の骨格となる緑のラインを形成します。 また、風害対策として、効果の高い常緑高木のタブノキ等を中心に防風植栽を行います。防風植栽にあたっては、高木、中木、低木、地被類を複層になるように植栽を行い、植物の生育を保護すると共に、植栽密度を高めることで効果を上げます。さらに、植栽する際に、適切な土を使用すると共に植え枒を充分に取ることや、生育状況にあわせた剪定や支柱の使用など、効果的なメンテナンスを行っていきます。 ④ 生息空間の創出 緑化による野鳥の生息空間の創出については、表 2. 7-21 に示すとおり、郷土種や多様な樹種を可能な限り採用するとともに、樹木緑化の際には野鳥餌木となる樹木の選定を検討します。	③ 良好な歩行者空間の形成 緑化による良好な歩行者空間の形成については、既存の栄本町線及び新設の区画道路沿いにおいて、高木による緑化を推進し、歩行者の通行空間に配慮しながら、地区の緑化の骨格となる緑のラインを形成します。 また、風害対策として、効果の高い常緑高木のタブノキ等を中心に防風植栽を行います。防風植栽にあたっては、高木、中木、低木、地被類を複層になるように植栽を行い、植物の生育を保護すると共に、植栽密度を高めることで効果を上げます。さらに、植栽する際に、適切な土を使用すると共に植え枒を充分に取ることや、生育状況にあわせた剪定や支柱の使用など、効果的なメンテナンスを行っていきます。 ④ 生息空間の創出 緑化による野鳥の生息空間の創出については、表 2. 7-21 に示すとおり、郷土種や多様な樹種を可能な限り採用するとともに、樹木緑化の際には野鳥餌木となる樹木の選定を検討します。	③ 良好な歩行者空間の形成 緑化による良好な歩行者空間の形成については、既存の栄本町線及び新設の区画道路沿いにおいて、高木による緑化を推進し、歩行者の通行空間に配慮しながら、地区の緑化の骨格となる緑のラインを形成します。 また、風害対策として、効果の高い常緑高木の<u>アラカシ（A-4 地区で採用）、クスノキやタブノキ等</u>を中心に防風植栽を行います。防風植栽にあたっては、高木、中木、低木、地被類を複層になるように植栽を行い、植物の生育を保護すると共に、植栽密度を高めることで効果を上げます。さらに、植栽する際に、適切な土を使用すると共に植え枒を充分に取ることや、生育状況にあわせた剪定や支柱の使用など、効果的なメンテナンスを行っていきます。 ④ <u>生物の生息空間の創出</u> 緑化による野鳥<u>等</u>の<u>生物の生息空間</u>の創出については、郷土種や多様な樹種を可能な限り採用するとともに、樹木緑化の際には野鳥餌木となる樹木<u>を中心に</u>選定を検討します。<u>表 2. 7-21 に示した植栽予定樹種のうち、サザンカ、タブノキなどはヒヨドリやメジロを比較的誘因しやすいという樹種です。そのほか、野鳥の好む実をつけるヤマモモ、エノキ、ムクノキ、クロガネモチやアゲハチョウ類などを誘引できる樹種も検討し、それらが良好に生育できる環境づくりに努めていきます。</u>																																										
(14) ヒートアイランド対策	(14) ヒートアイランド対策	(14) ヒートアイランド対策																																										
緑化や自然的被覆に近い材料の採用、海からの風の道の確保のための配棟計画や形状の検討、省エネルギー型設備の積極的導入及び、透水性・保水性舗装の採用等を実施することにより、ヒートアイランドの軽減に努めます。ヒートアイランド対策に係る取組みを表 2. 7-22 に示します。	緑化や自然的被覆に近い材料の採用、海からの風の道の確保のための配棟計画や形状の検討、省エネルギー型設備の積極的導入及び、透水性・保水性舗装の採用等を実施することにより、ヒートアイランドの軽減に努めます。ヒートアイランド対策に係る取組みを表 2. 7-22 に示します。	<u>「横浜市ヒートアイランド対策取組方針」（横浜市、平成 18 年 3 月）を踏まえ、</u> 緑化や自然的被覆に近い材料の採用、海からの風の道の確保のための配棟計画や形状の検討、省エネルギー型設備の積極的導入及び、透水性・保水性舗装の採用等を実施することにより、ヒートアイランドの軽減に努めます。ヒートアイランド対策に係る取組みを表 2. 7-22 に示します。																																										
表 2. 7-22 ヒートアイランド対策に係る取組み	表 2. 7-22 ヒートアイランド対策に係る取組み	表 2. 7-22 ヒートアイランド対策に係る取組み																																										
<table><tr><th>項目</th><th>内容</th></tr><tr><td>緑化^{注 1)}</td><td>・地上の空地部分の樹木緑化や芝等緑化の促進 ・屋上緑化の実施 ・高木、中低木、地被類を複層に植栽</td></tr><tr><td>建物形状・配置</td><td>・高層棟の一つの長軸を風の主方向（海からの風）に近づけることにより、風に対する建築物全体の抵抗を少なくするとともに建物の隣棟間隔を可能な限り広げることにより、海からの風の道を確保</td></tr><tr><td>自然的被覆に近い材料の採用</td><td>・敷地内空地や通路等を中心に石、レンガ等の自然的被覆に近い材料を採用</td></tr><tr><td>省エネルギー型設備^{注 2)}</td><td>・省エネルギーに配慮した照明・空調設備、管理システム等の導入</td></tr><tr><td>透水性・保水性舗装</td><td>・敷地内空地や通路等への透水性舗装の採用による、地中への水分供給能力向上 ・敷地内空地や通路等への保水性舗装の採用により、地表の表面温度を低下</td></tr><tr><td>コミュニティでの環境活動の推進</td><td>・打ち水等のイベントの実施</td></tr></table>	項目	内容	緑化 ^{注 1)}	・地上の空地部分の樹木緑化や芝等緑化の促進 ・屋上緑化の実施 ・高木、中低木、地被類を複層に植栽	建物形状・配置	・高層棟の一つの長軸を風の主方向（海からの風）に近づけることにより、風に対する建築物全体の抵抗を少なくするとともに建物の隣棟間隔を可能な限り広げることにより、海からの風の道を確保	自然的被覆に近い材料の採用	・敷地内空地や通路等を中心に石、レンガ等の自然的被覆に近い材料を採用	省エネルギー型設備 ^{注 2)}	・省エネルギーに配慮した照明・空調設備、管理システム等の導入	透水性・保水性舗装	・敷地内空地や通路等への透水性舗装の採用による、地中への水分供給能力向上 ・敷地内空地や通路等への保水性舗装の採用により、地表の表面温度を低下	コミュニティでの環境活動の推進	・打ち水等のイベントの実施	<table><tr><th>項目</th><th>内容</th></tr><tr><td>緑化^{注 1)}</td><td>・地上の空地部分の樹木緑化や芝等緑化の促進 ・屋上緑化の実施 ・高木、中低木、地被類を複層に植栽</td></tr><tr><td>建物形状・配置</td><td>・高層棟の一つの長軸を風の主方向（海からの風）に近づけることにより、風に対する建築物全体の抵抗を少なくするとともに建物の隣棟間隔を可能な限り広げることにより、海からの風の道を確保</td></tr><tr><td>自然的被覆に近い材料の採用</td><td>・敷地内空地や通路等を中心に石、レンガ等の自然的被覆に近い材料を採用</td></tr><tr><td>省エネルギー型設備^{注 2)}</td><td>・省エネルギーに配慮した照明・空調設備、管理システム等の導入</td></tr><tr><td>透水性・保水性舗装</td><td>・敷地内空地や通路等への透水性舗装の採用による、地中への水分供給能力向上 ・敷地内空地や通路等への保水性舗装の採用により、地表の表面温度を低下</td></tr><tr><td>コミュニティでの環境活動の推進</td><td>・打ち水等のイベントの実施</td></tr></table>	項目	内容	緑化 ^{注 1)}	・地上の空地部分の樹木緑化や芝等緑化の促進 ・屋上緑化の実施 ・高木、中低木、地被類を複層に植栽	建物形状・配置	・高層棟の一つの長軸を風の主方向（海からの風）に近づけることにより、風に対する建築物全体の抵抗を少なくするとともに建物の隣棟間隔を可能な限り広げることにより、海からの風の道を確保	自然的被覆に近い材料の採用	・敷地内空地や通路等を中心に石、レンガ等の自然的被覆に近い材料を採用	省エネルギー型設備 ^{注 2)}	・省エネルギーに配慮した照明・空調設備、管理システム等の導入	透水性・保水性舗装	・敷地内空地や通路等への透水性舗装の採用による、地中への水分供給能力向上 ・敷地内空地や通路等への保水性舗装の採用により、地表の表面温度を低下	コミュニティでの環境活動の推進	・打ち水等のイベントの実施	<table><tr><th>項目</th><th>内容</th></tr><tr><td>緑化^{注 1)}</td><td>・地上の空地部分の樹木緑化や芝等緑化の促進 ・屋上緑化の実施 ・高木、中低木、地被類を複層に植栽</td></tr><tr><td>建物形状・配置</td><td>・高層棟の一つの長軸を風の主方向（海からの風）に近づけることにより、風に対する建築物全体の抵抗を少なくするとともに建物の隣棟間隔を可能な限り広げることにより、海からの風の道を確保</td></tr><tr><td>自然的被覆に近い材料の採用</td><td>・敷地内空地や通路等を中心に石、レンガ等の自然的被覆に近い材料を採用</td></tr><tr><td>省エネルギー型設備^{注 2)}</td><td>・省エネルギーに配慮した照明・空調設備、管理システム等の導入</td></tr><tr><td>透水性・保水性舗装</td><td>・敷地内空地や通路等への透水性舗装の採用による、地中への水分供給能力向上 ・敷地内空地や通路等への保水性舗装の採用により、地表の表面温度を低下</td></tr><tr><td>コミュニティでの環境活動の推進</td><td>・打ち水等のイベントの実施</td></tr></table>	項目	内容	緑化 ^{注 1)}	・地上の空地部分の樹木緑化や芝等緑化の促進 ・屋上緑化の実施 ・高木、中低木、地被類を複層に植栽	建物形状・配置	・高層棟の一つの長軸を風の主方向（海からの風）に近づけることにより、風に対する建築物全体の抵抗を少なくするとともに建物の隣棟間隔を可能な限り広げることにより、海からの風の道を確保	自然的被覆に近い材料の採用	・敷地内空地や通路等を中心に石、レンガ等の自然的被覆に近い材料を採用	省エネルギー型設備 ^{注 2)}	・省エネルギーに配慮した照明・空調設備、管理システム等の導入	透水性・保水性舗装	・敷地内空地や通路等への透水性舗装の採用による、地中への水分供給能力向上 ・敷地内空地や通路等への保水性舗装の採用により、地表の表面温度を低下	コミュニティでの環境活動の推進	・打ち水等のイベントの実施
項目	内容																																											
緑化 ^{注 1)}	・地上の空地部分の樹木緑化や芝等緑化の促進 ・屋上緑化の実施 ・高木、中低木、地被類を複層に植栽																																											
建物形状・配置	・高層棟の一つの長軸を風の主方向（海からの風）に近づけることにより、風に対する建築物全体の抵抗を少なくするとともに建物の隣棟間隔を可能な限り広げることにより、海からの風の道を確保																																											
自然的被覆に近い材料の採用	・敷地内空地や通路等を中心に石、レンガ等の自然的被覆に近い材料を採用																																											
省エネルギー型設備 ^{注 2)}	・省エネルギーに配慮した照明・空調設備、管理システム等の導入																																											
透水性・保水性舗装	・敷地内空地や通路等への透水性舗装の採用による、地中への水分供給能力向上 ・敷地内空地や通路等への保水性舗装の採用により、地表の表面温度を低下																																											
コミュニティでの環境活動の推進	・打ち水等のイベントの実施																																											
項目	内容																																											
緑化 ^{注 1)}	・地上の空地部分の樹木緑化や芝等緑化の促進 ・屋上緑化の実施 ・高木、中低木、地被類を複層に植栽																																											
建物形状・配置	・高層棟の一つの長軸を風の主方向（海からの風）に近づけることにより、風に対する建築物全体の抵抗を少なくするとともに建物の隣棟間隔を可能な限り広げることにより、海からの風の道を確保																																											
自然的被覆に近い材料の採用	・敷地内空地や通路等を中心に石、レンガ等の自然的被覆に近い材料を採用																																											
省エネルギー型設備 ^{注 2)}	・省エネルギーに配慮した照明・空調設備、管理システム等の導入																																											
透水性・保水性舗装	・敷地内空地や通路等への透水性舗装の採用による、地中への水分供給能力向上 ・敷地内空地や通路等への保水性舗装の採用により、地表の表面温度を低下																																											
コミュニティでの環境活動の推進	・打ち水等のイベントの実施																																											
項目	内容																																											
緑化 ^{注 1)}	・地上の空地部分の樹木緑化や芝等緑化の促進 ・屋上緑化の実施 ・高木、中低木、地被類を複層に植栽																																											
建物形状・配置	・高層棟の一つの長軸を風の主方向（海からの風）に近づけることにより、風に対する建築物全体の抵抗を少なくするとともに建物の隣棟間隔を可能な限り広げることにより、海からの風の道を確保																																											
自然的被覆に近い材料の採用	・敷地内空地や通路等を中心に石、レンガ等の自然的被覆に近い材料を採用																																											
省エネルギー型設備 ^{注 2)}	・省エネルギーに配慮した照明・空調設備、管理システム等の導入																																											
透水性・保水性舗装	・敷地内空地や通路等への透水性舗装の採用による、地中への水分供給能力向上 ・敷地内空地や通路等への保水性舗装の採用により、地表の表面温度を低下																																											
コミュニティでの環境活動の推進	・打ち水等のイベントの実施																																											
注 1) 詳細は緑化・空地計画参照 注 2) 詳細は省エネルギー計画参照	注 1) 詳細は緑化・空地計画参照 注 2) 詳細は省エネルギー計画参照	注 1) 詳細は緑化・空地計画 <u>p. 2-23</u> 参照 注 2) 詳細は省エネルギー計画 <u>p. 2-42</u> 参照																																										







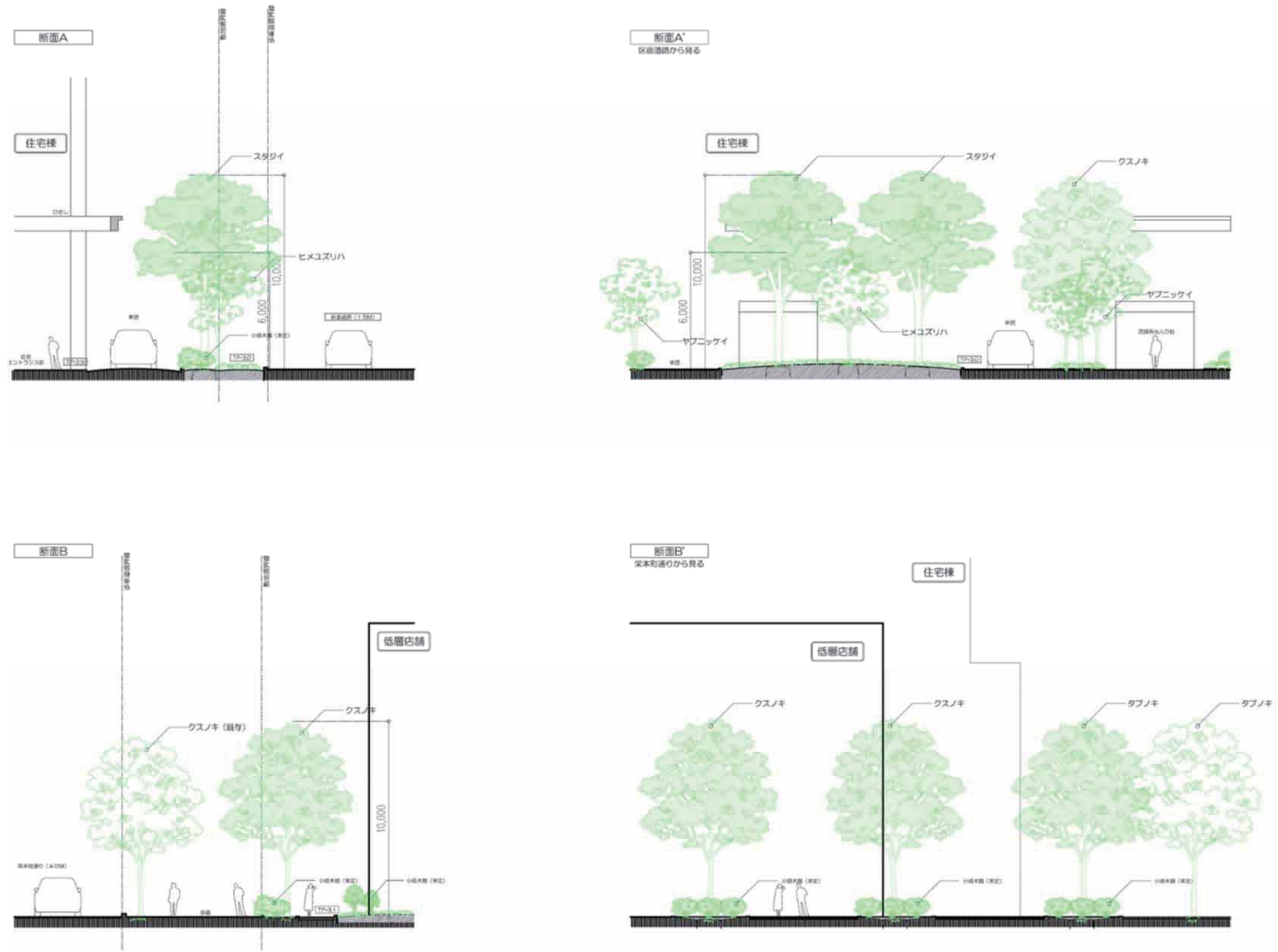


図2. 7-14 植栽断面図

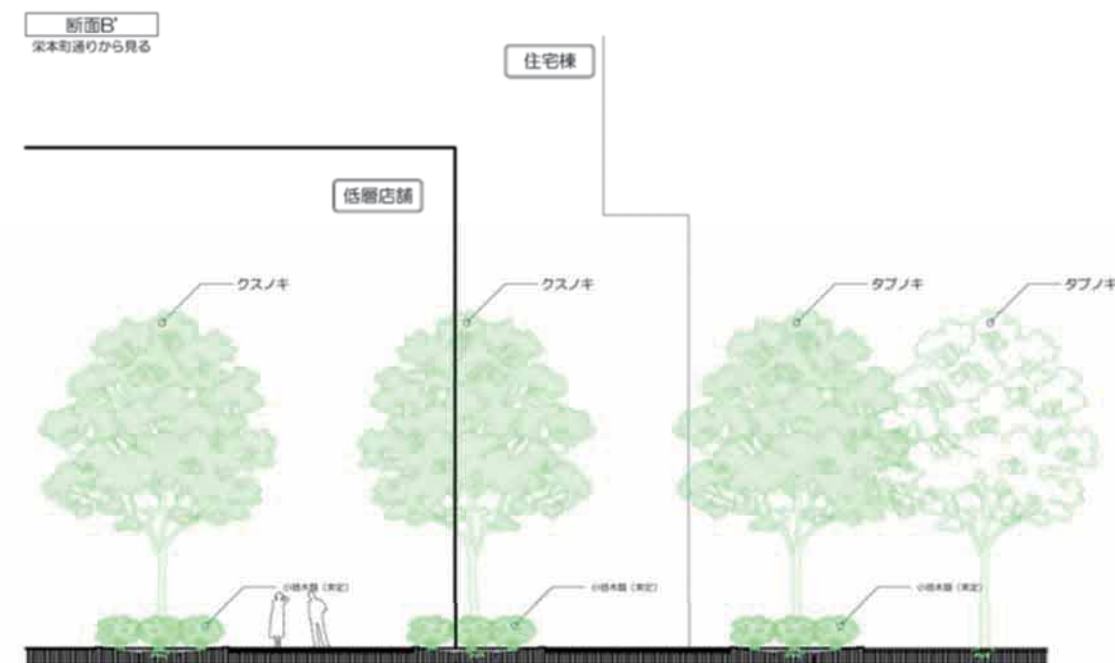
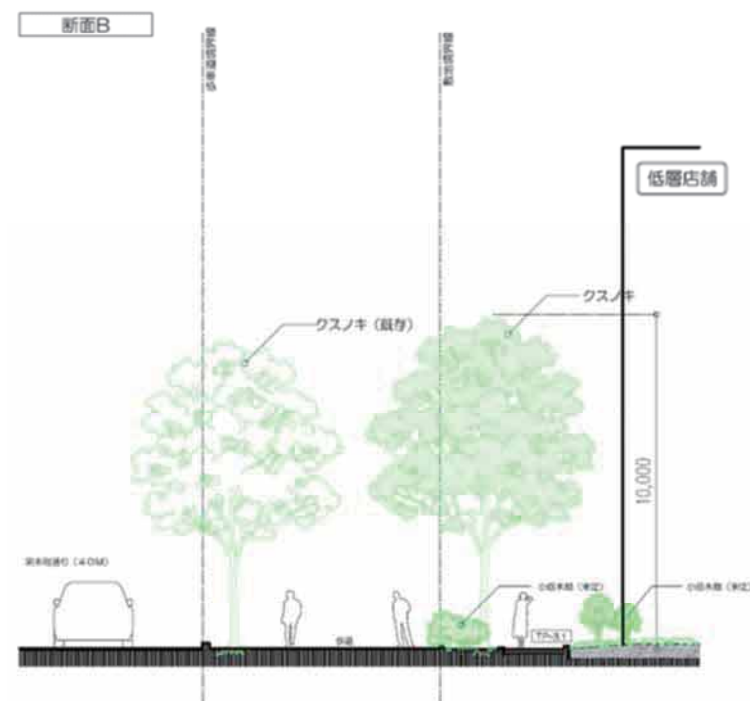
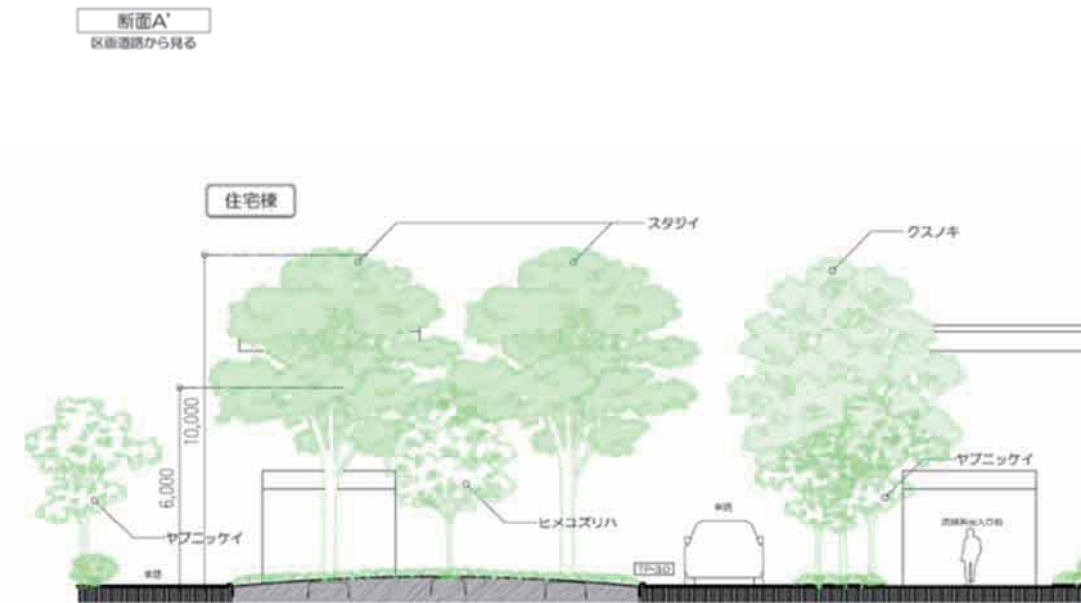
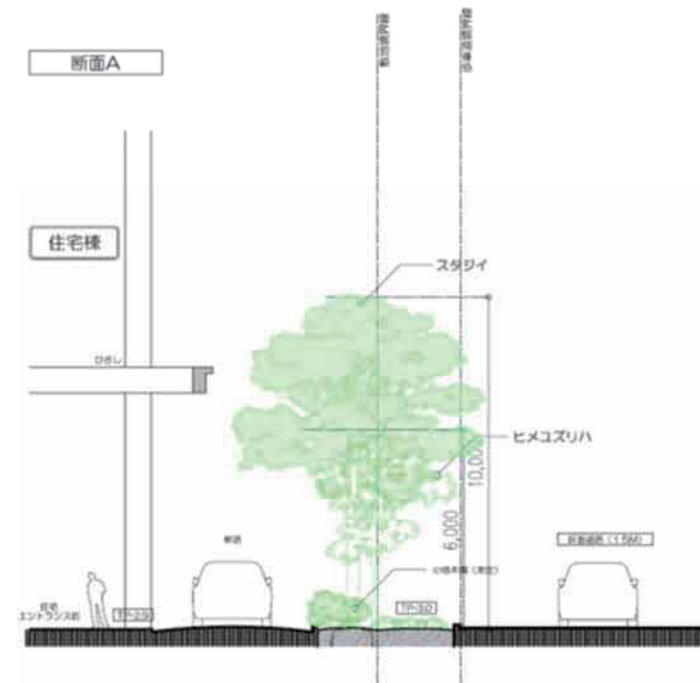


図 2.7-15 植栽断面図

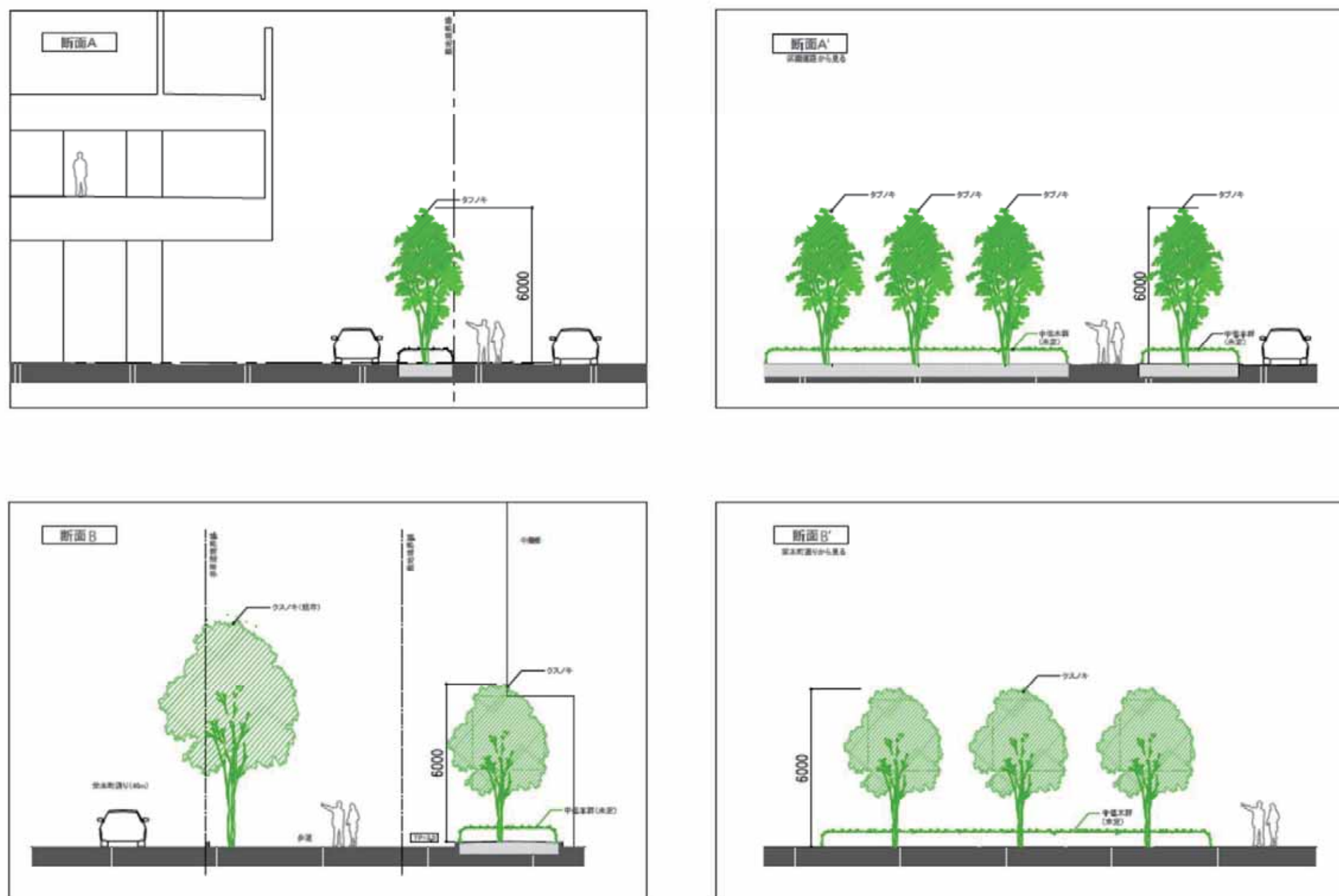


図 2.7-15 植栽断面図

①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）
（15）供用時の環境保全対策 ① 大気汚染 ・ばい煙を発生する施設については、極力最新の低公害型設備を採用する等、排出ガス対策に努めます。 ・熱源機器は、大気汚染が発生しない電気式のを極力採用します。 ・省エネルギー型機器の導入や建築物の高断熱化により、熱源施設利用による排出ガスの排出量を抑制します。 ・駐車場は極力機械式を導入するとともに、駐車場内及び周辺環境への排ガスの影響に配慮した配置、構造、駐車場形式とします。 ・駐車場、冷暖房施設、厨房等の排気については、排気口を高い位置に設置し、周辺環境に影響が最小限となるよう配慮します。 ・駐車場の利用に際しては、不要な空ぶかしを防止する等、駐車場利用者に駐車場の適正利用を徹底します。 ② 騒音、振動、低周波音 ・計画建築物に設置する設備機器類は、極力屋内に設置するとともに、屋外に設置する機器類については、低騒音・低振動型機器の採用に努め、発生源を周辺住宅等から離して配置する等、周辺への影響に配慮します。 ・屋外に設置する設備機器については、発生騒音の低減に考慮したものを採用するとともに、周囲には高さ 3mの防音壁を設置し、騒音の低減に努めます。 ・主要な設備機器についての整備点検を徹底します。 ・計画建築物内住戸については、設備機器の騒音に対して適切な住環境を保持できるよう配慮します。 ・関連車両のうち、物品搬入等に係る車両については、過積載の防止、制限速度の遵守を指導し、騒音・振動の発生防止に努めます。 ・居住者や施設の利用者に対し、無用な空ぶかし、急加速等の高負荷運転はしないよう騒音を低減するための協力を促します。 ・主要な設備機器については、低周波音の発生を抑制した機器の採用に努めるとともに機器のがたつき、固定用ボルトのゆるみ等が生じないよう整備点検を徹底します。	（15）供用時の環境保全対策 ① 大気汚染 ・ばい煙を発生する施設については、極力最新の低公害型設備を採用する等、排出ガス対策に努めます。 ・熱源機器は、大気汚染が発生しない電気式のを極力採用します。 ・省エネルギー型機器の導入や建築物の高断熱化により、熱源施設利用による排出ガスの排出量を抑制します。 ・駐車場は極力機械式を導入するとともに、駐車場内及び周辺環境への排ガスの影響に配慮した配置、構造、駐車場形式とします。 ・駐車場、冷暖房施設、厨房等の排気については、排気口を高い位置に設置し、周辺環境に影響が最小限となるよう配慮します。 ・駐車場の利用に際しては、不要な空ぶかしを防止する等、駐車場利用者に駐車場の適正利用を徹底します。 ② 騒音、振動、低周波音 ・計画建築物に設置する設備機器類は、極力屋内に設置するとともに、屋外に設置する機器類については、低騒音・低振動型機器の採用に努め、発生源を周辺住宅等から離して配置する等、周辺への影響に配慮します。 ・屋外に設置する設備機器については、発生騒音の低減に考慮したものを採用するとともに、周囲には高さ 3mの防音壁を設置し、騒音の低減に努めます。 ・主要な設備機器についての整備点検を徹底します。 ・計画建築物内住戸については、設備機器の騒音に対して適切な住環境を保持できるよう配慮します。 ・関連車両のうち、物品搬入等に係る車両については、過積載の防止、制限速度の遵守を指導し、騒音・振動の発生防止に努めます。 ・居住者や施設の利用者に対し、無用な空ぶかし、急加速等の高負荷運転はしないよう騒音を低減するための協力を促します。 ・主要な設備機器については、低周波音の発生を抑制した機器の採用に努めるとともに機器のがたつき、固定用ボルトのゆるみ等が生じないよう整備点検を徹底します。	（15）供用時の環境保全対策 <u>下記の①～⑫までの環境保全対策については、A-3 地区及び A-4 地区では、既に実施済み、または実施予定です。A-1・2 地区においては、今後実施します。</u> ① 大気汚染 ・ばい煙を発生する施設については、極力最新の低公害型設備を採用する等、排出ガス対策に努めます。 ・熱源機器は、大気汚染が発生しない電気式のを極力採用します。 ・省エネルギー型機器の導入や建築物の高断熱化により、熱源施設利用による排出ガスの排出量を抑制します。 ・駐車場は極力機械式を導入するとともに、駐車場内及び周辺環境への排ガスの影響に配慮した配置、構造、駐車場形式とします。 ・駐車場、冷暖房施設、厨房等の排気については、排気口を高い位置に設置し、周辺環境に影響が最小限となるよう配慮します。 ・駐車場の利用に際しては、不要な空ぶかしを防止する等、駐車場利用者に駐車場の適正利用を徹底します。 ② 騒音、振動、低周波音 ・計画建築物に設置する設備機器類は、極力屋内に設置するとともに、屋外に設置する機器類については、低騒音・低振動型機器の採用に努め、発生源を周辺住宅等から離して配置する等、周辺への影響に配慮します。 ・屋外に設置する設備機器については、発生騒音の低減に考慮したものを採用するとともに、周囲には高さ <u>3.2～3.7m</u>の防音壁を設置し、騒音の低減に努めます。 ・主要な設備機器についての整備点検を徹底します。 ・計画建築物内住戸については、設備機器の騒音に対して適切な住環境を保持できるよう配慮します。 ・関連車両のうち、物品搬入等に係る車両については、過積載の防止、制限速度の遵守を指導し、騒音・振動の発生防止に努めます。 ・居住者や施設の利用者に対し、無用な空ぶかし、急加速等の高負荷運転はしないよう騒音を低減するための協力を促します。 ・主要な設備機器については、低周波音の発生を抑制した機器の採用に努めるとともに機器のがたつき、固定用ボルトのゆるみ等が生じないよう整備点検を徹底します。

①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）
③ 電波障害 - 計画地周辺の電波受信状態に極力影響を及ぼさないよう配置、形状等に配慮いたします。 - 本事業に起因するテレビ電波受信障害に対しては、アナログ波、デジタル波に関わらず、現在視聴しているテレビ電波を対象とし、障害の実態を調査、確認の上、必要に応じて受信アンテナの改善や共同受信施設の設置等の適切な対策を行うこととします。 ④ 日照障害 - 高層棟を 2 棟に集約し、残りの敷地を歩行者空間または街並みを形成する低層部として活用することにより、日影の影響範囲を抑えます。 ⑤ 風 害 - 風環境に極力配慮した配置、形状等に配慮するとともに、必要に応じて敷地外周部に常緑樹（高さ 6m 程度）及び防風フェンス（高さ約 2.4m、開口率約 50%）等による防風対策を実施いたします。 ⑥ 廃棄物 - 廃棄物等については、横浜市一般廃棄物処理基本計画（横浜 G30 プラン）で定められている事業者の G30 行動に基づき、ごみの発生抑制（Reduce・リデュース）、再利用・再使用（Reuse・リユース）、リサイクル（Recycle）及び減量化に努めるとともに、適正な処理処分を行います。 - 住宅にはディスプレイを設置し、ごみの減量を図ります。 - 業種・業態別のごみの減量を検討し、排出事業者と資源化業者の連帯したリサイクルへの取り組みを行うとともに、資源回収ボックスの設置による資源集団回収の充実等の分別排出の向上にむけた収集方法の検討を行っていきます。	③ 電波障害 - 計画地周辺の電波受信状態に極力影響を及ぼさないよう配置、形状等に配慮いたします。 - 本事業に起因するテレビ電波受信障害に対しては、現在視聴しているテレビ電波を対象とし、障害の実態を調査、確認の上、必要に応じて受信アンテナの改善や共同受信施設の設置等の適切な対策を行うこととします。 ④ 日照障害 - 高層棟を 2 棟に集約し、残りの敷地を歩行者空間または街並みを形成する低層部として活用することにより、日影の影響範囲を抑えます。 ⑤ 風 害 - 風環境に極力配慮した配置、形状等に配慮するとともに、必要に応じて敷地外周部に常緑樹（高さ 6m 程度）及び防風フェンス（高さ約 2.4m、開口率約 50%）等による防風対策を実施いたします。 ⑥ 廃棄物 - 廃棄物等については、横浜市一般廃棄物処理基本計画（<u>ヨコハマ 3R 夢プラン</u>）で定められている事業者の<u>役割</u>に基づき、ごみの発生抑制（Reduce・リデュース）、再利用・再使用（Reuse・リユース）、リサイクル（Recycle）及び減量化に努めるとともに、適正な処理処分を行います。 - 住宅にはディスプレイを設置し、ごみの減量を図ります。 - 業種・業態別のごみの減量を検討し、排出事業者と資源化業者の連帯したリサイクルへの取り組みを行うとともに、資源回収ボックスの設置による資源集団回収の充実等の分別排出の向上にむけた収集方法の検討を行っていきます。	③ 電波障害 - 計画地周辺の電波受信状態に極力影響を及ぼさないよう配置、形状等に配慮いたします。 - 本事業に起因するテレビ電波受信障害に対しては、現在視聴しているテレビ電波を対象とし、障害の実態を調査、確認の上、必要に応じて受信アンテナの改善や共同受信施設の設置等の適切な対策を行うこととします。 ④ 日照障害 - 高層棟を 2 棟に集約し、残りの敷地を歩行者空間または街並みを形成する<u>中層部及び</u>低層部として活用することにより、日影の影響範囲を抑えます。 ⑤ 風 害 - 風環境に極力配慮した配置、形状等に配慮するとともに、必要に応じて敷地外周部に常緑樹（高さ 6m 及び 9m 程度）及び防風フェンス（高さ約 2.4m、開口率約 50%）等による防風対策を実施いたします。 ⑥ 廃棄物 - 廃棄物等については、横浜市一般廃棄物処理基本計画（ヨコハマ 3R 夢プラン）で定められている<u>市民・事業者の役割</u>に基づき、ごみの<u>分別・リサイクル、リデュース、リユースを進めます</u>。 - 住宅にはディスプレイを設置し、ごみの減量を図ります。 - 業種・業態別のごみの減量を検討し、排出事業者と資源化業者の連帯したリサイクルへの取り組みを行うとともに、資源回収ボックスの設置による資源集団回収の充実等の分別排出の向上にむけた収集方法の検討を行っていきます。

①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）
⑦ 緑地、動植物 ・既存の栄本町線及び新設の区画道路沿いにおいて、高木による緑化を推進し、歩行者の通行空間に配慮しながら、地区の緑化の骨格となる緑のラインを形成します。 ・中低層建築物を中心に中低木・地被類を複層にした屋上緑化を積極的に行い、地球環境への配慮を行うとともに、高層建築物からの見下ろしに配慮し、潤いある景観を形成します。 ・プロムナードと水際の賑わい施設との連続性に配慮しながら、必要に応じて並木や芝生などによる修景を行い、潤いがあるプロムナードの空間形成に寄与します。 ・ヒートアイランド対策として、屋上部分は屋上緑化を、地上の空地部分は樹木緑化や芝等緑化を積極的に実施します。また、現在緑化の計画がない場所においても、実施設計の段階にて積極的に緑化を検討していきます。 ・風害対策として、効果の高い常緑高木のタブノキ等を中心に防風植栽を行います。防風植栽にあたっては、高木、中木、低木、地被類を複層になるように植栽を行い、植物の生育を保護すると共に、植栽密度を高めることで効果を上げます。さらに、生育状況にあわせた剪定や支柱の使用など、効果的なメンテナンスを行っていきます。 ・緑化に際しては、郷土種を中心に植栽樹種を選定すると共に、多様な植物を混植します。 ・歴史的護岸の整備にあたっては、既存の石を積極的に再利用して石積護岸を復元する等、魚介類や付着生物、底生生物等が生息できる環境づくりに配慮したものとします。	⑦ 緑地、動植物 ・既存の栄本町線及び新設の区画道路沿いにおいて、高木による緑化を推進し、歩行者の通行空間に配慮しながら、地区の緑化の骨格となる緑のラインを形成します。 ・中低層建築物を中心に中低木・地被類を複層にした屋上緑化を積極的に行い、地球環境への配慮を行うとともに、高層建築物からの見下ろしに配慮し、潤いある景観を形成します。 ・プロムナードと水際の賑わい施設との連続性に配慮しながら、必要に応じて並木や芝生などによる修景を行い、潤いがあるプロムナードの空間形成に寄与します。 ・ヒートアイランド対策として、屋上部分は屋上緑化を、地上の空地部分は樹木緑化や芝等緑化を積極的に実施します。また、現在緑化の計画がない場所においても、実施設計の段階にて積極的に緑化を検討していきます。 ・風害対策として、効果の高い常緑高木のタブノキ等を中心に防風植栽を行います。防風植栽にあたっては、高木、中木、低木、地被類を複層になるように植栽を行い、植物の生育を保護すると共に、植栽密度を高めることで効果を上げます。さらに、生育状況にあわせた剪定や支柱の使用など、効果的なメンテナンスを行っていきます。 ・緑化に際しては、郷土種を中心に植栽樹種を選定すると共に、多様な植物を混植します。 ・歴史的護岸の整備にあたっては、既存の石を積極的に再利用して石積護岸を復元する等、魚介類や付着生物、底生生物等が生息できる環境づくりに配慮したものとしました（平成 20 年度修復等工事終了）。	⑦ 緑地、動植物 ・既存の栄本町線及び新設の区画道路沿いにおいて、高木による緑化を推進し、歩行者の通行空間に配慮しながら、地区の緑化の骨格となる緑のラインを形成します。 ・<u>低層建築物</u>を中心に中低木・地被類を複層にした屋上緑化<u>に努め</u>、地球環境への配慮を行うとともに、高層建築物からの見下ろしに配慮し、潤いある景観を形成します。 ・プロムナードと水際の賑わい施設との連続性に配慮しながら、必要に応じて並木や芝生などによる修景を行い、潤いがあるプロムナードの空間形成に寄与します。 ・ヒートアイランド対策として、屋上部分は屋上緑化を、地上の空地部分は樹木緑化や芝等緑化を積極的に実施します。また、現在緑化の計画がない場所においても、実施設計の段階にて積極的に緑化を検討していきます。 ・風害対策として、効果の高い常緑高木（<u>高さ 6～9m</u>）のタブノキ等を中心に防風植栽を行います。防風植栽にあたっては、高木、中木、低木、地被類を複層になるように植栽を行い、植物の生育を保護すると共に、植栽密度を高めることで効果を上げます。さらに、生育状況にあわせた剪定や支柱の使用など、効果的なメンテナンスを行っていきます。 ・緑化に際しては、郷土種を中心に植栽樹種を選定すると共に、多様な植物を混植します。 ・歴史的護岸の整備にあたっては、既存の石を積極的に再利用して石積護岸を復元する等、魚介類や付着生物、底生生物等が生息できる環境づくりに配慮したものとしました（平成 20 年度修復等工事終了）。

①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）
⑧ 地域社会 ・駐車場については十分な台数を確保し、出入口の位置や車両の案内等、極力地域の周辺生活環境への影響が少なくなるように配慮いたします。 ・道路横断等について、歩行者の安全確保、バリアフリーについて配慮いたします。 ・地域住民の水際線へのアクセスについて配慮いたします。 ・歩行者デッキや地下連絡通路により各地区とのアクセスを確保することにより、区画道路を横断する歩行者交通量を低減させ、自動車交通と歩行者ネットワークとの分離を図り、交通安全性を高めます。 ⑨ 景 観 ・高層建築物に対する近景からの視覚的な圧迫感を低減するため、海際からの圧迫感に対しては水際線プロムナード及び低層部を配置し、高層棟は海際から約 50～60m の位置とします。栄本町線側は、低層部は道路境界から約 3～7m、高層棟は同じく約 15～19m セットバックした位置を壁面とします。 ・周辺を通行する歩行者の安全で快適な環境づくりとして、海際に整備されるプロムナード、計画地内の公園、歩道、デッキ等を整備するとともに、街路から海への視線の抜け（ビューコリドー）を確保します。また、地区全体で魅力ある街並み形成を図るため、水際線プロムナード空間を一体的にデザインとするとともに、建築物についても低層部のボリュームの分節化、素材・色彩等のデザインコードの検討を行います。さらに、街路沿いと同様に、ヒューマンスケールに配慮した壁面後退を、地区計画に定めます。 ・関内地区との景観の調和として、地区内にある歴史的建造物・遺構である旧帝蚕倉庫、旧帝蚕倉庫事務所、歴史的護岸などの保全・活用を行い、みなとみらい 21（MM21）地区との景観の調和として、横浜ランドマークタワーから関内の既成市街地に向けてなだらかに下りるスカイラインに配慮した高さの設定やプロムナードの整備による水辺空間の創出を図り、新しい横浜を代表する顔であるみなとみらいの景観と、歴史的関内の街並みを融合しながら、新たな都市景観の創出を図ります。 ・色彩については、北仲通北地区の地区計画の中で市素案が作成されていますので、これに合わせて地区全体でより魅力的な景観が形成されるように建築物の素材や色彩の選定をしていきます。	⑧ 地域社会 ・駐車場については十分な台数を確保し、出入口の位置や車両の案内等、極力地域の周辺生活環境への影響が少なくなるように配慮いたします。 ・道路横断等について、歩行者の安全確保、バリアフリーについて配慮いたします。 ・地域住民の水際線へのアクセスについて配慮いたします。 ・歩行者デッキや地下連絡通路により各地区とのアクセスを確保することにより、区画道路を横断する歩行者交通量を低減させ、自動車交通と歩行者ネットワークとの分離を図り、交通安全性を高めます。 ⑨ 景 観 ・高層建築物に対する近景からの視覚的な圧迫感を低減するため、海際からの圧迫感に対しては水際線プロムナード及び低層部を配置し、高層棟は海際から約 50～60m の位置とします。栄本町線側は、低層部は道路境界から約 3～7m、高層棟は同じく約 15～19m セットバックした位置を壁面とします。 ・周辺を通行する歩行者の安全で快適な環境づくりとして、海際に整備されるプロムナード、計画地内の公園、歩道、デッキ等を整備するとともに、街路から海への視線の抜け（ビューコリドー）を確保します。また、地区全体で魅力ある街並み形成を図るため、水際線プロムナード空間を一体的にデザインとするとともに、建築物についても低層部のボリュームの分節化、素材・色彩等のデザインコードの検討を行います。さらに、街路沿いと同様に、ヒューマンスケールに配慮した壁面後退を、地区計画に定めます。 ・関内地区との景観の調和として、地区内にある歴史的建造物・遺構である旧帝蚕倉庫、旧帝蚕倉庫事務所、歴史的護岸などの保全・活用を行い、みなとみらい 21（MM21）地区との景観の調和として、横浜ランドマークタワーから関内の既成市街地に向けてなだらかに下りるスカイラインに配慮した高さの設定やプロムナードの整備による水辺空間の創出を図り、新しい横浜を代表する顔であるみなとみらいの景観と、歴史的関内の街並みを融合しながら、新たな都市景観の創出を図ります。 ・色彩については、北仲通北地区の地区計画の中で市素案が作成されていますので、これに合わせて地区全体でより魅力的な景観が形成されるように建築物の素材や色彩の選定をしていきます。	⑧ 地域社会 ・駐車場については十分な台数を確保し、出入口の位置や車両の案内等、極力地域の周辺生活環境への影響が少なくなるように配慮いたします。 ・道路横断等について、歩行者の安全確保、バリアフリーについて配慮いたします。 ・地域住民の水際線へのアクセスについて配慮いたします。 ・歩行者デッキや地下連絡通路により各地区とのアクセスを確保することにより、区画道路を横断する歩行者交通量を低減させ、自動車交通と歩行者ネットワークとの分離を図り、交通安全性を高めます。 ⑨ 景 観 ・高層建築物に対する近景からの視覚的な圧迫感を低減するため、海際からの圧迫感に対しては水際線プロムナード及び低層部を配置し、高層棟は海際から約 50～60m の位置とします。栄本町線側は、<u>中層部及び低層部</u>は道路境界から約 3～7m、高層棟は同じく約 15～19m セットバックした位置を壁面とします。 ・周辺を通行する歩行者の安全で快適な環境づくりとして、海際に整備されるプロムナード、計画地内の公園、歩道、デッキ等を整備するとともに、街路から海への視線の抜け（ビューコリドー）を確保します。また、地区全体で魅力ある街並み形成を図るため、水際線プロムナード空間を一体的にデザインとするとともに、建築物についても低層部のボリュームの分節化、素材・色彩等のデザインコードの検討を行います。さらに、街路沿いと同様に、ヒューマンスケールに配慮した壁面後退を、地区計画に定めます。 ・関内地区との景観の調和として、地区内にある歴史的建造物・遺構である旧帝蚕倉庫、旧帝蚕倉庫事務所、歴史的護岸などの保全・活用を行い、みなとみらい 21（MM21）地区との景観の調和として、横浜ランドマークタワーから関内の既成市街地に向けてなだらかに下りるスカイラインに配慮した高さの設定やプロムナードの整備による水辺空間の創出を図り、新しい横浜を代表する顔であるみなとみらいの景観と、歴史的関内の街並みを融合しながら、新たな都市景観の創出を図ります。 ・色彩については、北仲通北地区の地区計画の中で<u>定められています</u>ので、これに合わせて地区全体でより魅力的な景観が形成されるように建築物の素材や色彩の選定をしていきます。

①評価書（平成 19 年）	②比較資料その 1（平成 25 年）	③比較資料その 2（今回）
⑩ 地球温暖化 - 最新の省エネルギー型機器の導入や建築物の高断熱化、効率的な運用を図るための管理システムの導入等により、省資源・省エネルギー対策の推進に努めます。 - 駐車場内でのアイドリングストップや冷暖房の適切な設定温度の推奨等の地球温暖化対策を意識した行動の普及・啓発活動に取り組めます。 - ヒートアイランド防止のため、熱負荷と温室効果ガスの低減に効果のある緑化の創出、自然的被覆に近い材料の採用、海からの風の道の確保のための配棟計画や形状の配慮、屋上の高反射化、省エネルギー型設備の積極的導入敷地内空地や通路等における透水性・保水性舗装の採用の配慮に努めます。 - 廃棄物の発生抑制・再資源化の活動として、G30 の活動の推進や、リサイクル活動の推進、ディスプレイの設置等の配慮を実施します。 ⑪ 光害等 - 外壁の反射光による周辺的生活環境への影響を低減させるよう、外壁材の種類に配慮します。 - 商業施設等の照明は、周辺生活環境への影響が生じないよう、光源の種類、角度、配置等に配慮します。 ⑫ 文化財等 - 歴史的建造物については、計画建築物等と一体的な保全・活用に努めます。	⑩ 地球温暖化 - 最新の省エネルギー型機器の導入や建築物の高断熱化、効率的な運用を図るための管理システムの導入等により、省資源・省エネルギー対策の推進に努めます。 - 駐車場内でのアイドリングストップや冷暖房の適切な設定温度の推奨等の地球温暖化対策を意識した行動の普及・啓発活動に取り組めます。 - ヒートアイランド防止のため、熱負荷と温室効果ガスの低減に効果のある緑化の創出、自然的被覆に近い材料の採用、海からの風の道の確保のための配棟計画や形状の配慮、屋上の高反射化、省エネルギー型設備の積極的導入敷地内空地や通路等における透水性・保水性舗装の採用の配慮に努めます。 - 廃棄物の発生抑制・再資源化の活動として、<u>ヨコハマ 3R 夢</u>の活動の推進や、リサイクル活動の推進、ディスプレイの設置等の配慮を実施します。 ⑪ 光害等 - 外壁の反射光による周辺的生活環境への影響を低減させるよう、外壁材の種類に配慮します。 - 商業施設等の照明は、周辺生活環境への影響が生じないよう、光源の種類、角度、配置等に配慮します。 ⑫ 文化財等 - 歴史的建造物については、計画建築物等と一体的な保全・活用に努めます。	⑩ 地球温暖化 「<u>横浜市地球温暖化対策実行計画</u>」（横浜市、平成 30 年 10 月）に則り、<u>温室効果ガスの削減を図るために</u>最新の省エネルギー型機器の導入や建築物の高断熱化、効率的な運用を図るための管理システムの導入等により、省資源・省エネルギー対策の推進に努めます。 - 駐車場内でのアイドリングストップや冷暖房の適切な設定温度の推奨等の地球温暖化対策を意識した行動の普及・啓発活動に取り組めます。 - ヒートアイランド防止のため、熱負荷と温室効果ガスの低減に効果のある緑化の創出、自然的被覆に近い材料の採用、海からの風の道の確保のための配棟計画や形状の配慮、屋上の高反射化、省エネルギー型設備の積極的導入、敷地内空地や通路等における透水性・保水性舗装の採用の配慮に努めます。 - 廃棄物の発生抑制・再資源化の活動として、ヨコハマ 3R 夢<u>プランに基づく取組</u>の推進や、リサイクル活動の推進、ディスプレイの設置等の配慮を実施します。 <u>各地区建築物においては「CASBEE 横浜」による総合評価「A ランク以上」の取得を目指します。</u> ⑪ 光害等 - 外壁の反射光による周辺的生活環境への影響を低減させるよう、外壁材の種類に配慮します。 - 商業施設等の照明は、周辺生活環境への影響が生じないよう、光源の種類、角度、配置等に配慮します。 ⑫ 文化財等 - 歴史的建造物については、計画建築物等と一体的な保全・活用に努めます。