

(仮称)中山駅南口地区 第一種市街地再開発事業

第2分類事業判定届出書 添付資料のあらまし

平成30年1月

中山駅南口地区市街地再開発準備組合

1

本日の説明内容

1. 事業計画の概要
2. 地域の概況及び地域特性
3. 第2分類事業判定届出について

2

1. 事業計画の概要

事業計画の概要

| | |
|----------------|--|
| 計画段階事業者の氏名及び住所 | 中山駅南口地区市街地再開発準備組合 理事長 三好 吉清 神奈川県横浜市緑区寺山町89番地 |
| 事業の名称 | (仮称) 中山駅南口地区第一種市街地再開発事業 |
| 事業の種類、規模 | 高層建築物の建設（第2分類事業） 建築物の高さ <u>約99m</u> 延べ面積 <u>約70,800㎡</u> |
| 計画区域 | 横浜市緑区台村町の一部、寺山町の一部、 中山町の一部 |

計画区域の位置



5

事業の目的

【望まれる姿・まちづくり方針】

- ・ 地域の拠点として人々が集い、豊かな暮らしを支えるにぎわいがある「まちの要」
- ・ 再開発の促進、駅前広場の整備、駅前道路の拡幅等の方針

資料:「横浜市都市計画マスタープラン緑区プラン 緑区まちづくり計画」(横浜市緑区、平成26年)

【課題】

- ・ 周辺道路が脆弱で満足な歩行者空間がなく歩行者、一般車両、バス・タクシー等が錯綜
- ・ 低利用の土地や老朽化した建物が多い

【事業の目的】

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

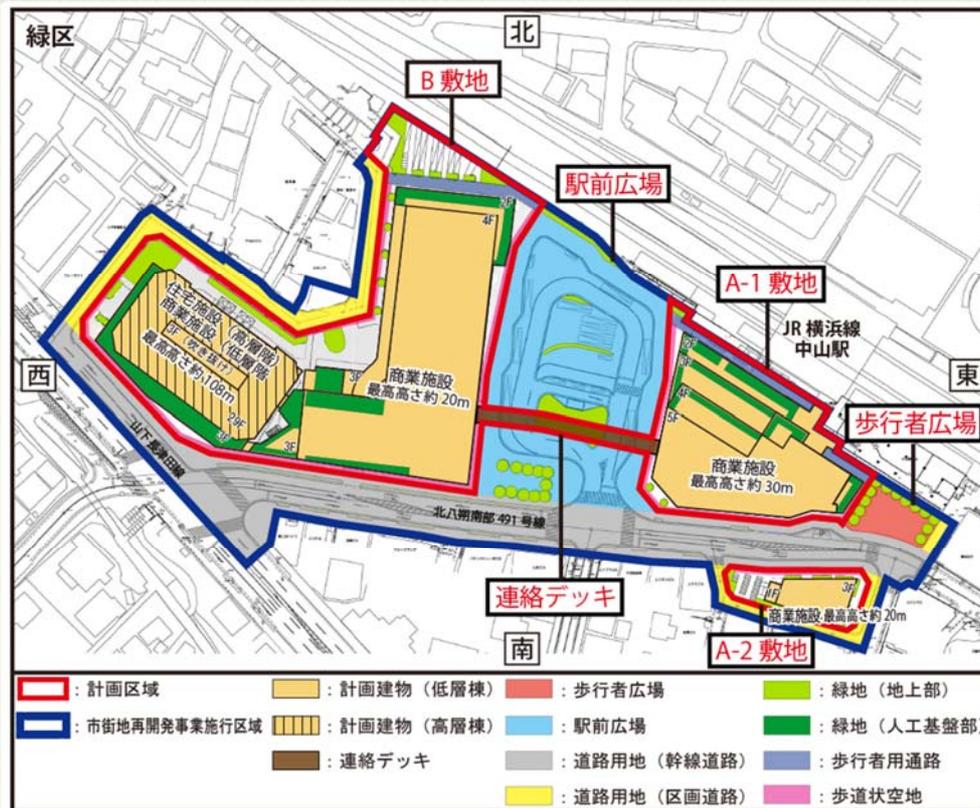
↓
◎交通基盤の整備・交通結節点機能の強化、歩行者の回遊性向上、オープンスペースの創出

6

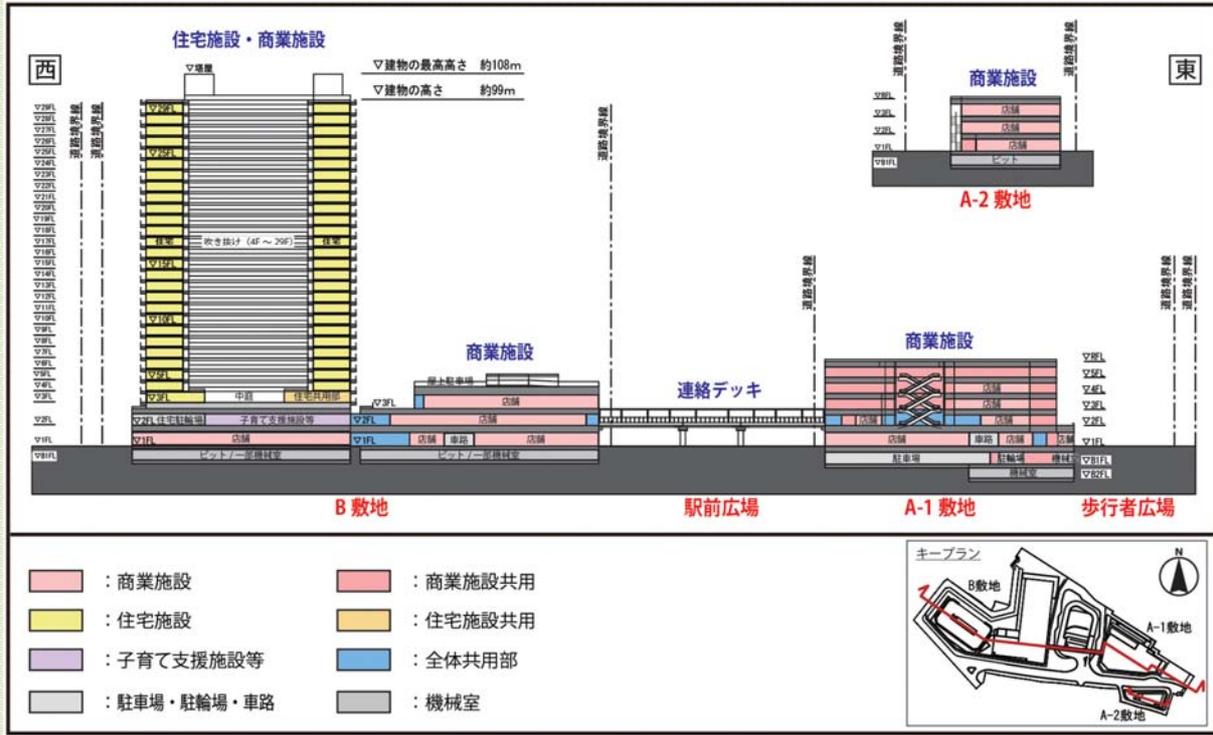
事業の概要

| 項目 | A-1敷地 | A-2敷地 | B敷地 | 連絡デッキ | 歩行者広場 | 駅前広場 | 道路用地 |
|---------------------|-------------------|----------|-------------------|--------|-------|---------|--------------|
| 主要用途 | 商業施設 | 商業施設 | 商業施設 住宅施設 | 歩行者用通路 | 広場 | 幹線道路 | 幹線道路 区画道路 |
| 市街地再開発事業 施行区域の面積 | 約27,800㎡ | | | | | | |
| 敷地面積 | 約15,200㎡ | | | | 約450㎡ | 約5,200㎡ | 約7,300㎡ |
| | 約 3,700 ㎡ | 約 800 ㎡ | 約 10,700 ㎡ | | | | |
| 延べ面積 | 約70,800 ㎡ | | | - | - | - | - |
| | 約 14,500 ㎡ | 約1,000 ㎡ | 約55,300 ㎡ | | | | |
| 建築物の高さ | 約 25 m | 約 16 m | 約 99 m | - | - | - | - |
| 階数 | 地下 2 階 地上 5 階 | 地上 3 階 | 地下 1 階 地上 29 階 | - | - | - | - |
| 住戸数 | - | - | 約 420 戸 | - | - | - | - |
| 駐車台数 | 約 385 台 | | | - | - | - | - |
| | 約 75 台 | - | 約 310 台 | | | | |
| 工事予定期間 | 平成 33 年 ~ 平成 36 年 | | | | | | |

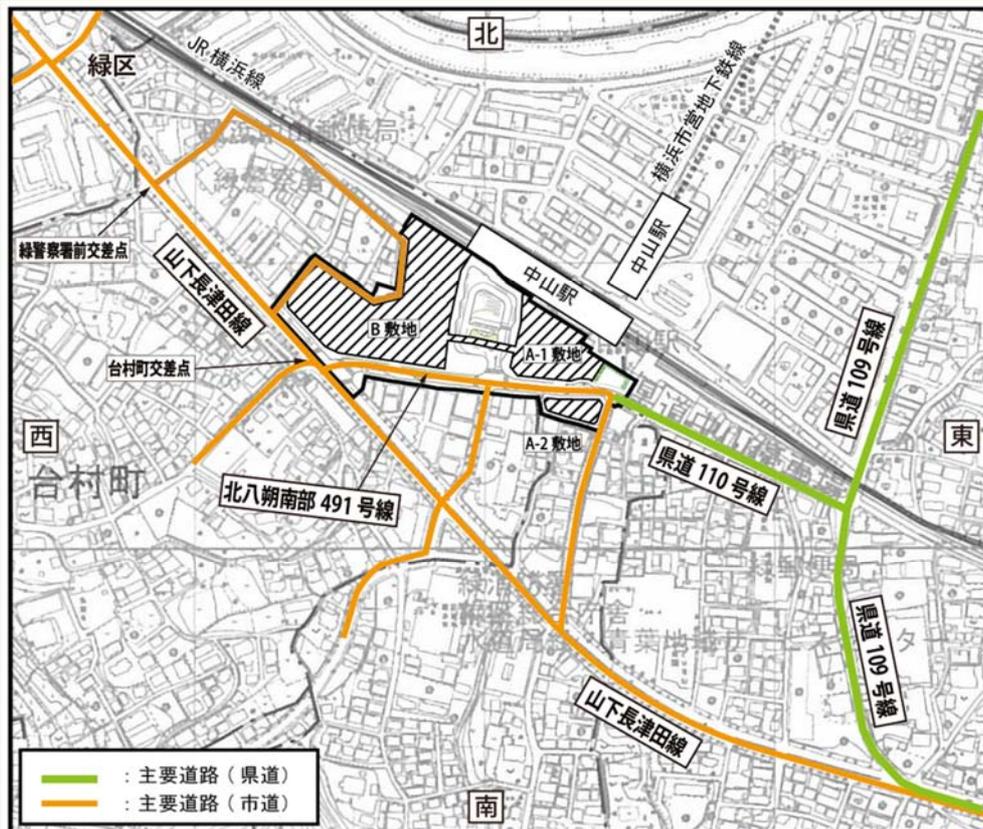
施設配置図



施設断面図

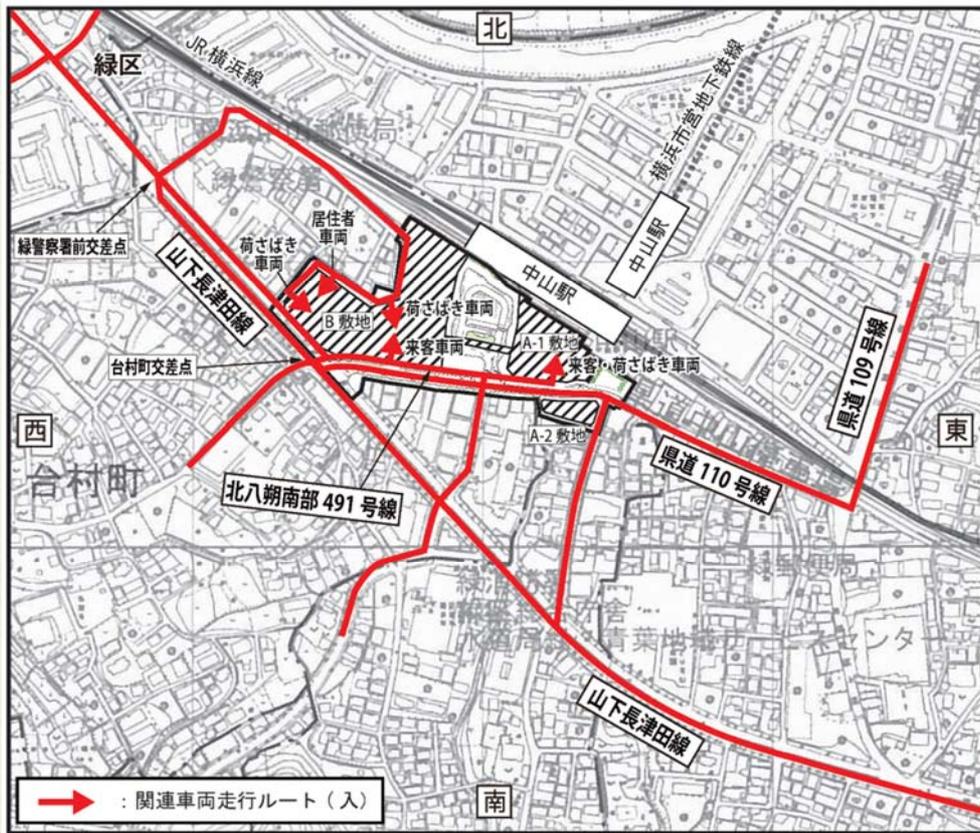


交通計画: 関係車両の主な車両走行ルート(主要道路)

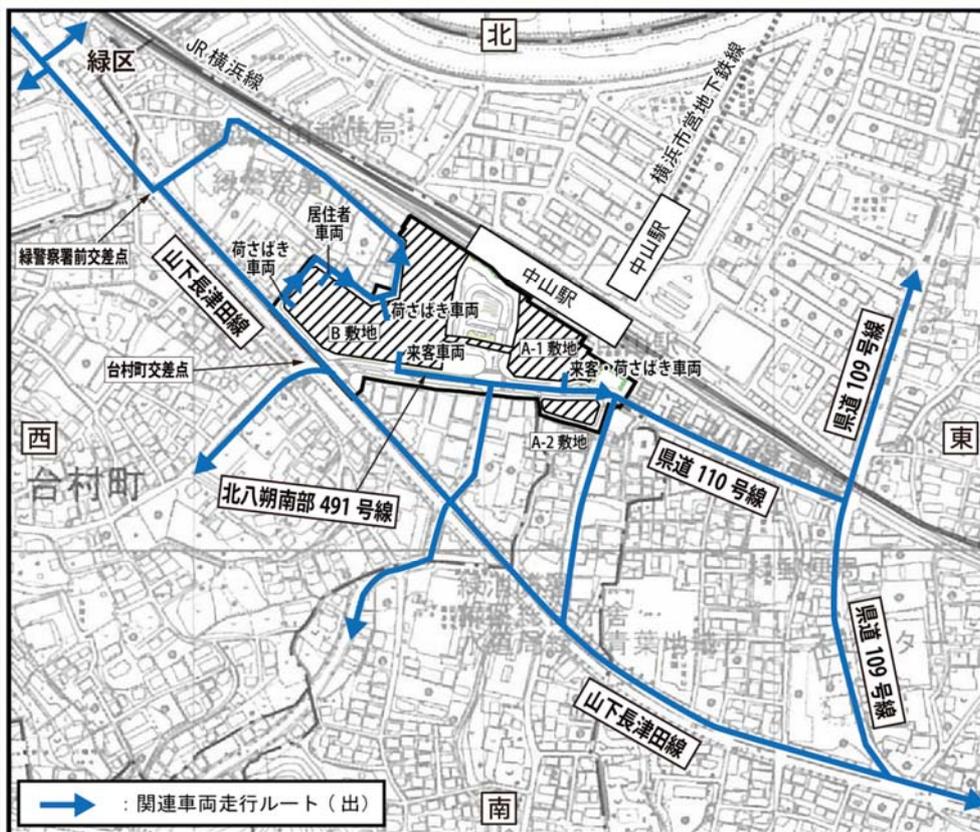


この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/10,000の地図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 平29建都計第9110号)

交通計画：関係車両の主な車両走行ルート(入)



交通計画：関係車両の主な車両走行ルート(出)



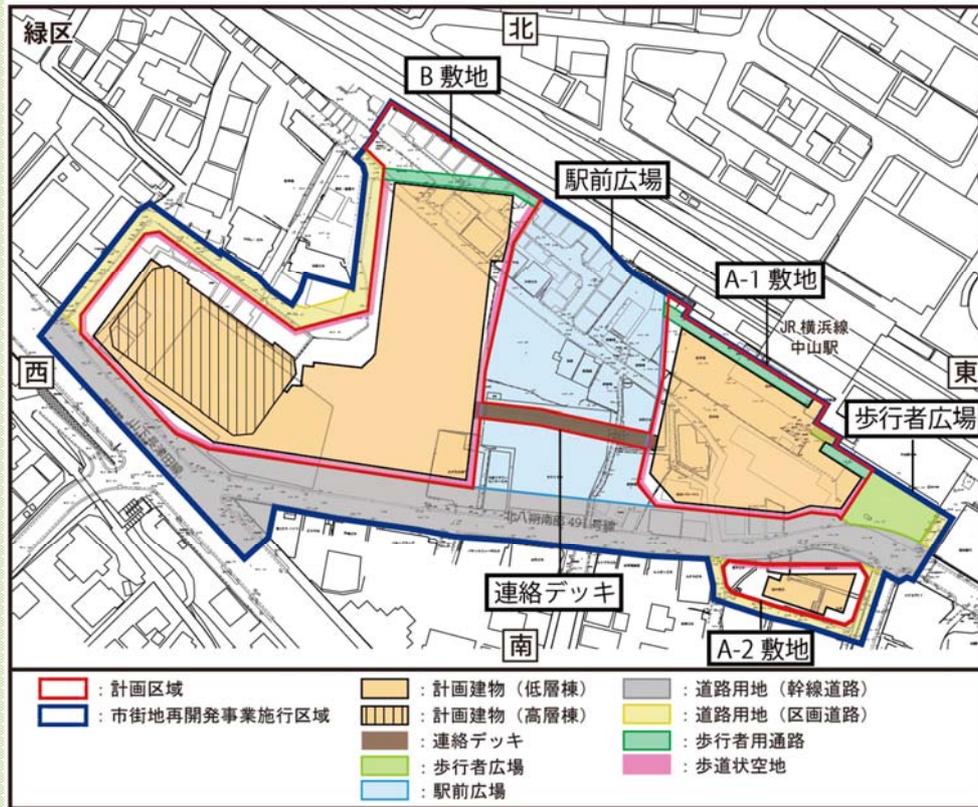
交通計画: 主な歩行者動線(1F)



交通計画: 主な歩行者動線(2F)



施工計画



環境影響の回避・低減等の措置の検討経緯 計画建物の形状に関する検討

計画建物の形状に関する比較検討

日影、圧迫感、景観、事業性、構造、施工性の観点で、3案を比較検討しました。

| | シングルタワー案 | 板状住宅案 | ツインタワー案 |
|-----|----------|-------|---------|
| 容積率 | 400% | | |
| 高さ | 約99m | 約73m | 約75m |
| 配置図 | | | |
| 形状図 | | | |

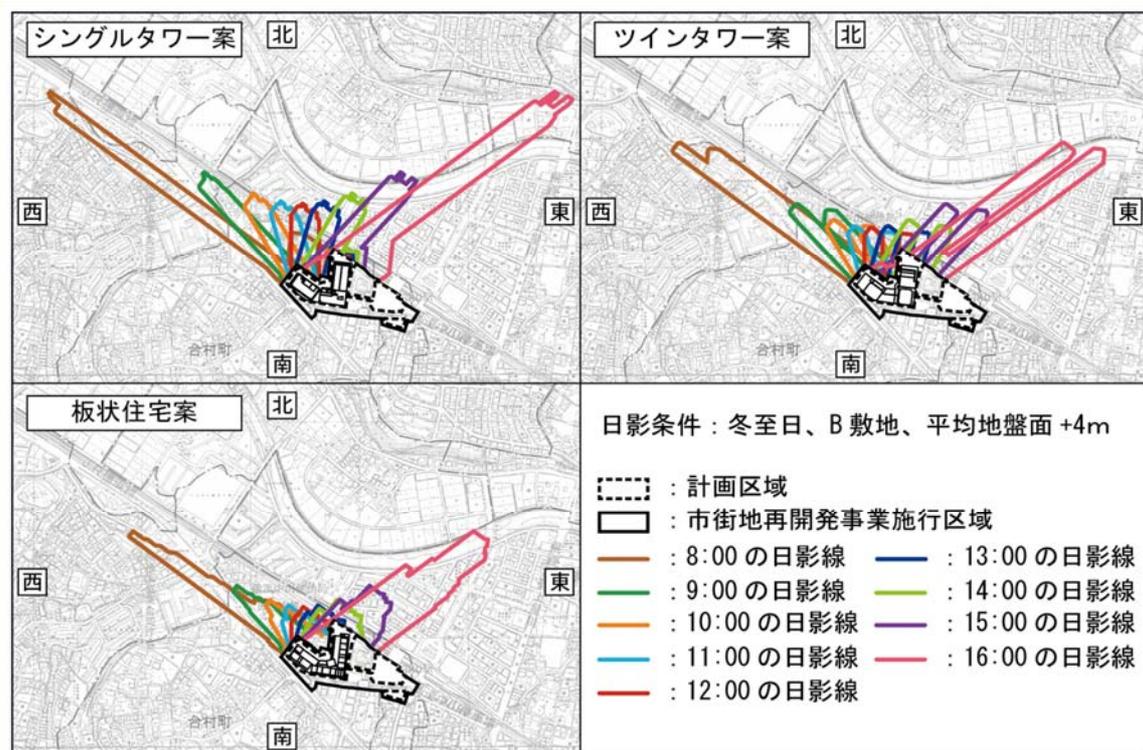
環境影響の回避・低減等の措置の検討経緯 計画建物の形状に関する検討

<日影> 計画建物の形状に関する比較検討結果

| シングルタワー案 | 板状住宅案 | ツインタワー案 |
|--|---|---|
| <p>他の2案と比較して、<u>時刻別日影は長くなりますが、影の幅は小さくなります。</u></p> <p>ツインタワー案と比較して、冬至日に<u>4時間以上の日影が及ぶ範囲は広く</u>なりますが、<u>2.5時間以上の日影が及ぶ範囲は狭く</u>なります。</p> | <p>他の2案と比較して、<u>時刻別日影は短くなりますが、影の幅は広く</u>なります。</p> <p>他の2案と比較して、冬至日に<u>4時間以上の日影及び2.5時間以上の日影が及ぶ範囲が広く</u>なります。</p> | <p>シングルタワー案と比較して、<u>時刻別日影は短くなりますが、2つの高層棟の影が重なる時刻には、影の幅が広く</u>なります。</p> <p>シングルタワー案と比較して、冬至日に<u>4時間以上の日影が及ぶ範囲は狭く</u>なりますが、<u>2.5時間以上の日影が及ぶ範囲は広く</u>なります。</p> |
| 評価：○ | 評価：△ | 評価：○ |

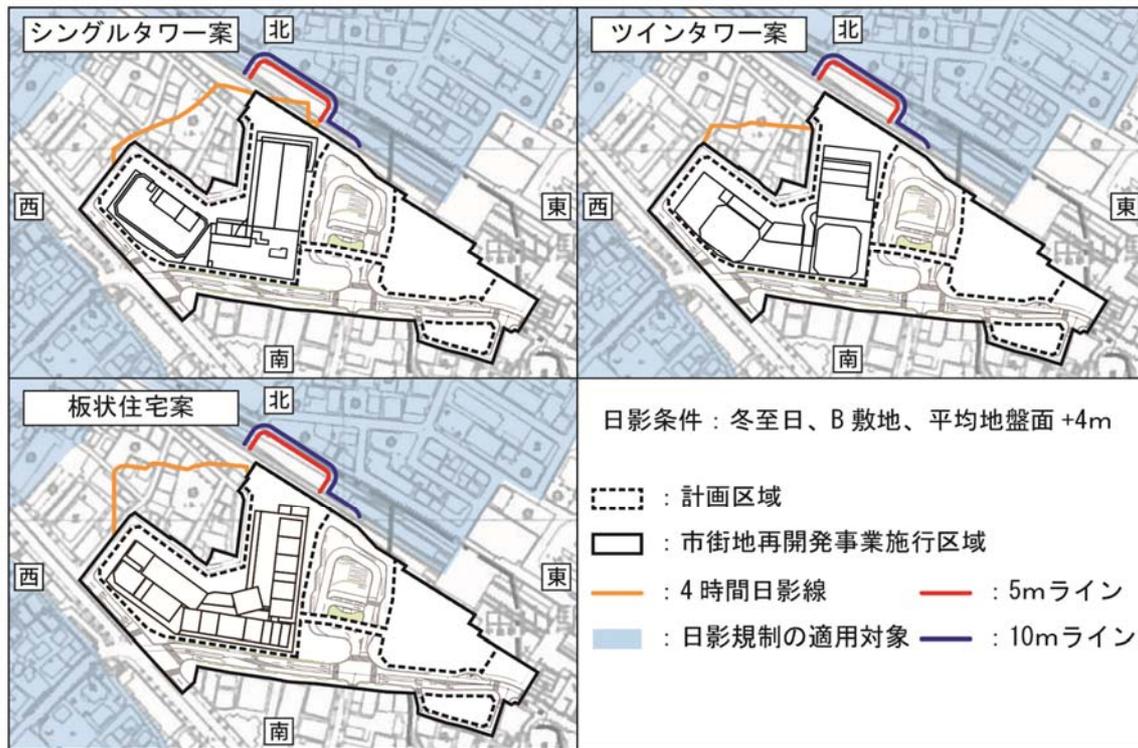
環境影響の回避・低減等の措置の検討経緯 計画建物の形状に関する検討

<日影> 計画建物の形状に関する比較検討結果 (時刻別日影：冬至日)



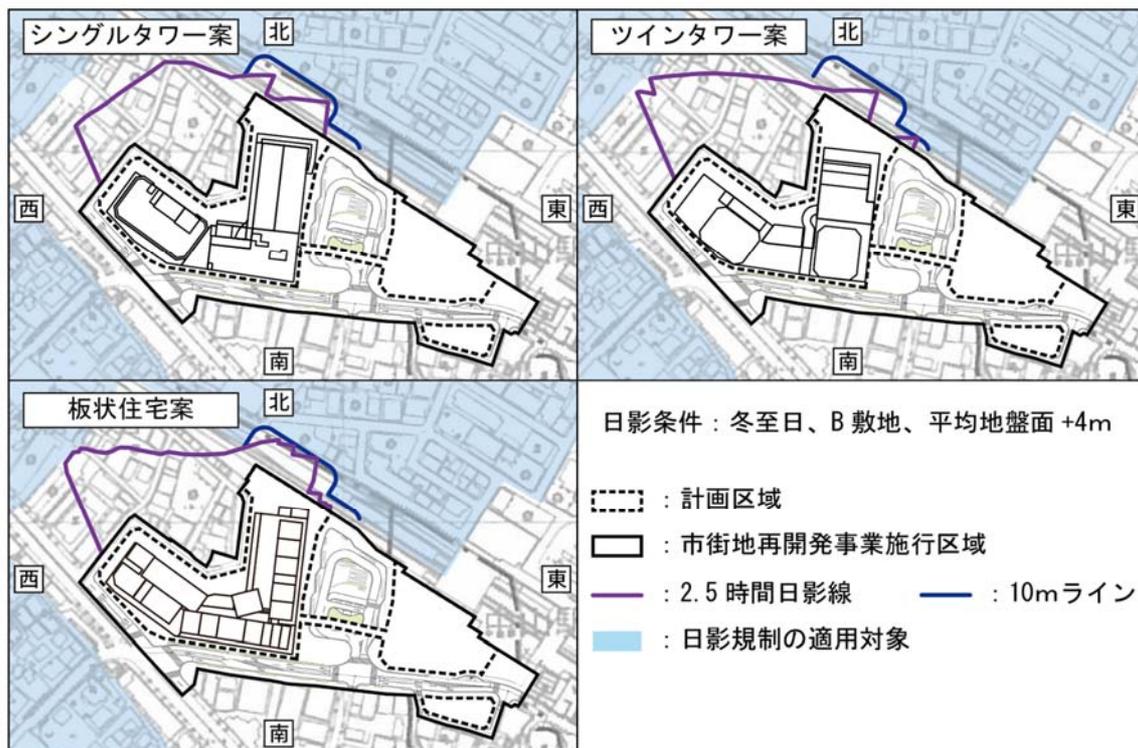
環境影響の回避・低減等の措置の検討経緯 計画建物の形状に関する検討

<日影> 計画建物の形状に関する比較検討結果(等時間日影:冬至日4時間)



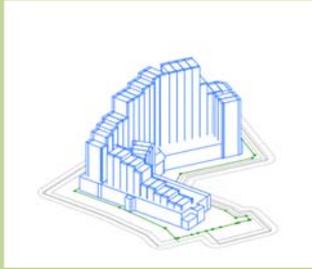
環境影響の回避・低減等の措置の検討経緯 計画建物の形状に関する検討

<日影> 計画建物の形状に関する比較検討結果(等時間日影:冬至日2.5時間)



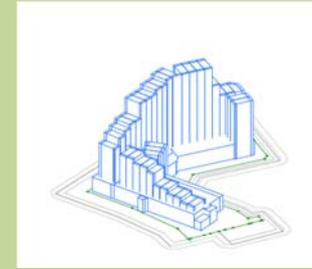
環境影響の回避・低減等の措置の検討経緯 計画建物の形状に関する検討

<圧迫感> 計画建物の形状に関する比較検討結果

| シングルタワー案 | 板状住宅案 | ツインタワー案 |
|---|---|--|
| <p>計画建物を見上げた場合、高層棟の高さによる圧迫感がありますが、高層棟の建物幅が約60mと狭くなり、<u>圧迫感が小さくなります</u>。</p> | <p>計画建物を見上げた場合、計画建物の高さによる圧迫感があり、また、建物幅約130mの長大な壁面となるため、<u>圧迫感が最も大きくなります</u>。</p> | <p>計画建物を見上げた場合、高層棟の高さによる圧迫感がありますが、それぞれの高層棟の建物幅は約40mと狭くなり、圧迫感が小さくなります。しかし、<u>高層棟2棟が視界に入る場合には、圧迫感が大きくなります</u>。</p> |
|  |  |  |
| <p>評価：○</p> | <p>評価：△</p> | <p>評価：○</p> |

環境影響の回避・低減等の措置の検討経緯 計画建物の形状に関する検討

<景観> 計画建物の形状に関する比較検討結果

| シングルタワー案 | 板状住宅案 | ツインタワー案 |
|---|---|---|
| <p>遠景から計画建物を眺めた場合、<u>シンプルな建物形状</u>となり、建物高さが最も高いことから、緑区の玄関口としてのシンボル性が高くなります。</p> | <p>遠景から計画建物を眺めた場合、建物形状が<u>階段状の長大な壁面</u>となり、緑区の玄関口としてのシンボル性が低くなります。</p> | <p>遠景から計画建物を眺めた場合、それぞれの高層棟はすっきりとした建物形状となりますが、<u>2棟の高層棟の一部が重なって見える地点では建物が幅広く見え、緑区の玄関口としてのシンボル性が低くなります</u>。</p> |
|  |  |  |
| <p>評価：○</p> | <p>評価：△</p> | <p>評価：○</p> |

環境影響の回避・低減等の措置の検討経緯 計画建物の形状に関する検討

<事業性> 計画建物の形状に関する比較検討結果

| シングルタワー案 | 板状住宅案 | ツインタワー案 |
|--|--|---|
| <p>建物用途に応じた<u>適正な柱割</u>での計画が可能となり、<u>事業効率が高くなります</u>。 エレベーターホール等の共用部が<u>集約されるため、レントラブル比※が高くなります</u>。 付加価値の高い高層住戸が設置できます。</p> | <p>住宅の縦動線(階段、エレベーター等)が多くなるため、<u>商業床が分断される箇所が増え、効率性が最も低くなります</u>。 エレベーターホール等の共用部が<u>複数となるため、レントラブル比※が低くなります</u>。 南面住戸は多くなりますが、住戸によっては縦動線からの距離が長くなります。</p> | <p><u>商業床が住宅の縦動線(階段、エレベーター等)で分断</u>され、駐車場の設置場所が限定される等、<u>効率性が低くなります</u>。 エレベーターホール等の共用部が<u>複数となるため、レントラブル比※が低くなります</u>。 付加価値の高い高層住戸が設置できますが、一部にタワー同士による見合い住戸が発生します。</p> |
| 評価: ○ | 評価: △ | 評価: △ |

※レントラブル比: 延床面積に占める収益部分の面積比率。

環境影響の回避・低減等の措置の検討経緯 計画建物の形状に関する検討

<構造> 計画建物の形状に関する比較検討結果

| シングルタワー案 | 板状住宅案 | ツインタワー案 |
|--|---|---|
| <p>建物用途に応じて<u>構造を分離</u>でき、RC造とS造の2分割となり、<u>最もシンプルな構造</u>となります。</p> | <p>建物上部が住宅となるため、<u>構造分離に一定の制約</u>がかかり、施工性等の面から、<u>効率の良い構造の選択が難しくなります</u>。</p> | <p>建物用途に応じて<u>構造を分離</u>できますが、高層棟が2棟となるため、<u>構造が多少複雑</u>になります。</p> |
| 評価: ○ | 評価: △ | 評価: △ |

環境影響の回避・低減等の措置の検討経緯 計画建物の形状に関する検討

<施工性> 計画建物の形状に関する比較検討結果

| シングルタワー案 | 板状住宅案 | ツインタワー案 |
|---|---|---|
| <p>構造ごとに<u>段階的な施工</u>の検討が可能であり、中山駅前の<u>バスターミナル機能を維持しながら工事を行うことができます</u>。</p> <p>ツインタワー案に比べて<u>タワークレーンの台数が少なく</u>なります。</p> | <p>他の2案に比べ工期は短縮されると考えられますが、<u>長大な建物を分割して段階的な施工を行うことが難しく、中山駅前のバスターミナル機能を維持しながら工事を行うことが難しく</u>なります。</p> | <p>構造ごとに<u>段階的な施工</u>の検討が可能ですが、<u>工期の短縮を考慮するとツインタワーを同時に施工する必要があり、中山駅前のバスターミナル機能を維持しながら工事を行うことが難しく</u>なります。</p> <p>シングルタワー案に比べて<u>タワークレーンの台数が多く</u>なります。</p> |
| 評価：○ | 評価：△ | 評価：△ |

各比較検討の結果より、シングルタワー案は板状住宅案及びツインタワー案と比べて環境影響の回避・低減が可能であり、事業性等の観点からも実現可能と考えられることから、シングルタワー案を採用しました。

事業スケジュール案

| | |
|----------|-----------|
| 工事着工 | 平成33年（目標） |
| 竣工及び供用開始 | 平成36年（目標） |

2. 地域の概況及び地域特性

用途地域図(現況)

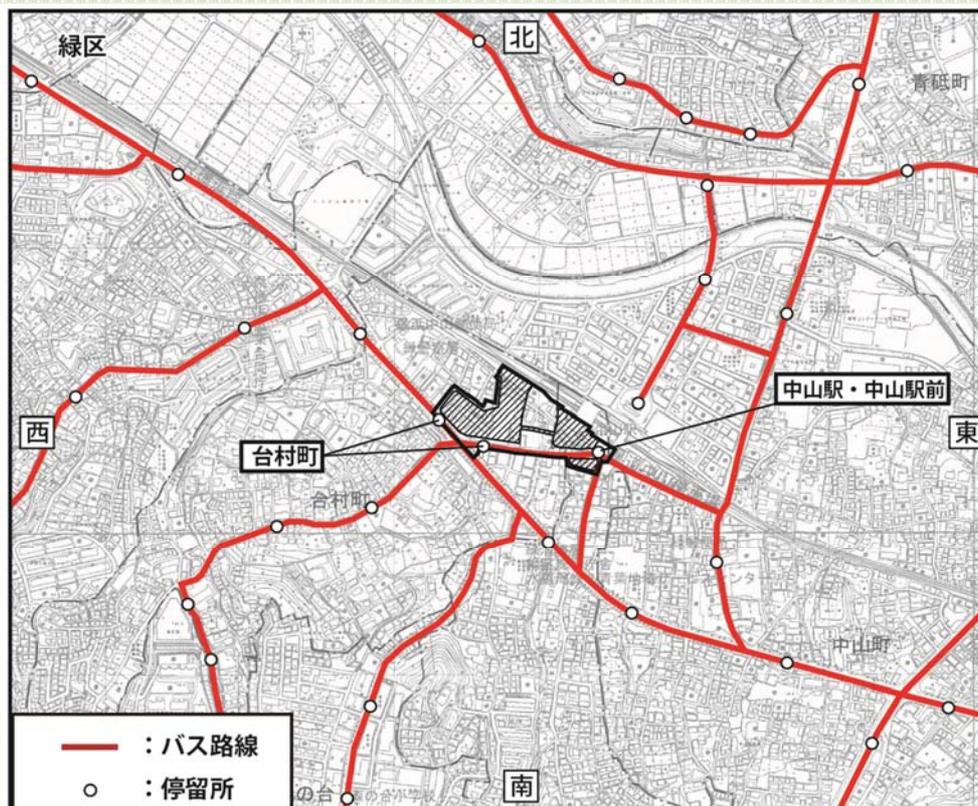


主要道路位置図



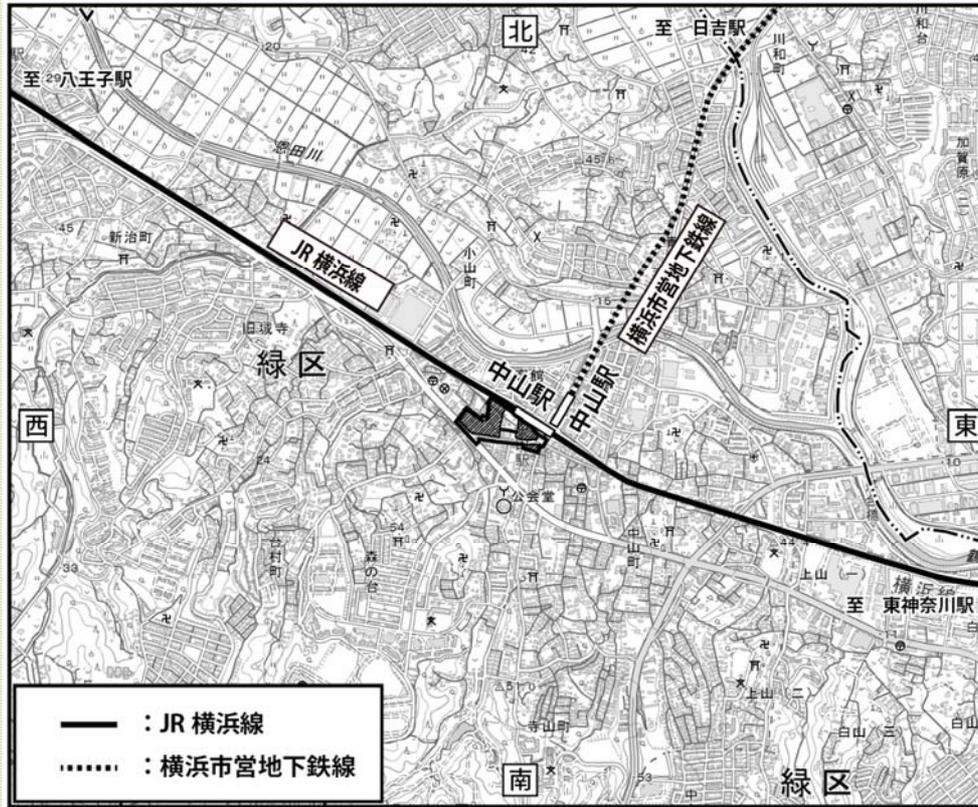
この地図の作成にあたっては、国土地理院発行の電子地形図25000を使用しています。(承認番号 平29情複、第565号)

バス路線図



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

鉄道路線図



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

洪水浸水想定区域(想定最大規模)



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

3. 第2分類事業判定届出について

第2分類事業判定届出について

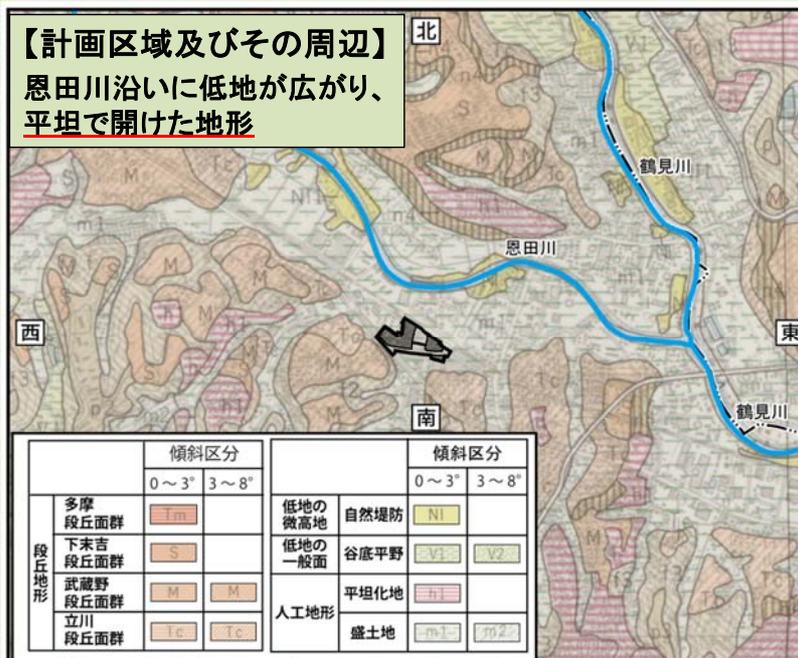
■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

ア 大気汚染物質が滞留しやすい気象条件を有する地域、閉鎖性の高い水域その他の汚染物質が滞留しやすい地域

<大気>

【計画区域及びその周辺】

恩田川沿いに低地が広がり、平坦で開けた地形



第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

ア 大気汚染物質が滞留しやすい気象条件を有する地域、
閉鎖性の高い水域その他の汚染物質が滞留しやすい地域

<大気>



第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

ア 大気汚染物質が滞留しやすい気象条件を有する地域、
閉鎖性の高い水域その他の汚染物質が滞留しやすい地域

<大気>



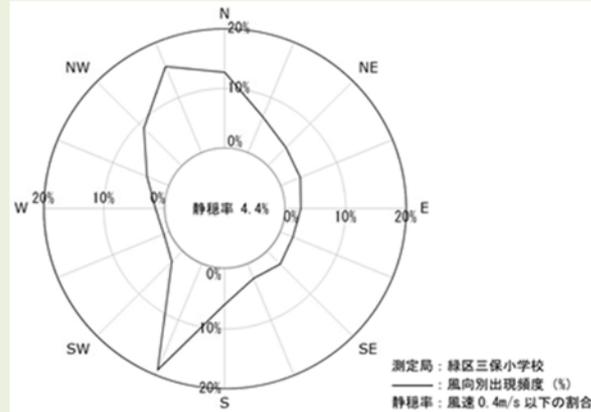
第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

ア 大気汚染物質が滞留しやすい気象条件を有する地域、
閉鎖性の高い水域その他の汚染物質が滞留しやすい地域

＜大気＞気象測定結果(平成27年度 緑区三保小学校)

- 南北方向の風向の出現頻度が高く、平均風速は2.8m/s、
静穏率(風速0.4m/s以下の割合)は4.4%です。



37

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

ア 大気汚染物質が滞留しやすい気象条件を有する地域、
閉鎖性の高い水域その他の汚染物質が滞留しやすい地域

| 測定局名 | 平成27年度 風向別出現頻度(単位:%) | | | | | | | | | | | | | | | 静穏(風速 0.4m/s以下) | |
|------------|----------------------|------|------|-----|-----|------|-----|------|------|------|-----|-----|-----|------|------|--------------------|-----|
| | NNE | NE | ENE | E | ESE | SE | SSE | S | SSW | SW | WSW | W | WNW | NW | NNW | | N |
| 鶴見区潮田交流プラザ | 7.8 | 2.6 | 2.1 | 4.1 | 4.3 | 10.1 | 3.8 | 9.7 | 6.4 | 1.8 | 1.3 | 2.2 | 3.6 | 18.3 | 12.8 | 9.1 | 0.9 |
| 神奈川区総合庁舎 | 9.8 | 6.0 | 3.4 | 2.0 | 7.0 | 6.9 | 3.4 | 6.7 | 13.0 | 3.2 | 1.2 | 2.1 | 2.4 | 6.5 | 12.1 | 14.2 | 3.9 |
| 港北区総合庁舎 | 11.4 | 8.9 | 7.6 | 4.5 | 3.2 | 4.6 | 4.5 | 4.6 | 9.4 | 8.1 | 3.2 | 2.4 | 2.8 | 7.8 | 10.0 | 7.2 | 3.4 |
| 磯子区総合庁舎 | 11.2 | 7.4 | 4.9 | 6.2 | 8.2 | 2.9 | 0.6 | 0.9 | 8.3 | 16.7 | 4.5 | 0.7 | 1.4 | 3.3 | 9.1 | 13.9 | 2.6 |
| 保土ヶ谷区桜丘高校 | 7.7 | 6.7 | 3.7 | 3.8 | 2.8 | 2.4 | 2.0 | 3.6 | 14.3 | 10.6 | 2.3 | 1.2 | 1.6 | 5.4 | 17.4 | 14.5 | 5.2 |
| 西区平沼小学校 | 1.9 | 4.5 | 12.9 | 8.1 | 2.7 | 1.5 | 1.3 | 1.9 | 6.2 | 15.6 | 5.2 | 3.1 | 5.0 | 12.3 | 15.1 | 2.7 | 3.5 |
| 金沢区長浜 | 9.0 | 17.1 | 8.0 | 4.1 | 2.3 | 1.6 | 1.9 | 6.0 | 17.0 | 5.5 | 1.8 | 1.6 | 2.2 | 4.4 | 8.2 | 9.4 | 1.1 |
| 鶴見区生麦小学校 | 8.2 | 10.1 | 3.4 | 3.7 | 3.1 | 4.8 | 2.8 | 3.8 | 14.9 | 6.8 | 2.2 | 1.9 | 2.0 | 2.9 | 11.0 | 18.5 | 3.2 |
| 中区本牧 | 11.1 | 8.3 | 12.5 | 3.0 | 1.6 | 2.6 | 3.2 | 3.4 | 4.9 | 15.2 | 5.3 | 1.6 | 1.1 | 2.1 | 7.3 | 16.8 | 4.0 |
| 戸塚区汲沢小学校 | 17.0 | 7.8 | 4.0 | 4.7 | 4.1 | 2.3 | 6.0 | 11.5 | 10.0 | 5.1 | 1.7 | 0.5 | 0.8 | 1.2 | 4.0 | 19.4 | 3.0 |
| 港南区野庭中学校 | 9.2 | 7.3 | 4.6 | 6.7 | 3.9 | 2.2 | 5.8 | 13.4 | 7.9 | 3.4 | 1.8 | 2.1 | 2.6 | 4.8 | 13.4 | 11.0 | 3.2 |
| 旭区鶴ヶ峯小学校 | 11.9 | 7.9 | 5.1 | 3.2 | 3.4 | 3.4 | 4.3 | 13.8 | 10.0 | 3.1 | 1.2 | 1.2 | 1.9 | 2.4 | 4.7 | 22.3 | 2.8 |
| 瀬谷区南瀬谷小学校 | 11.0 | 6.4 | 4.2 | 4.3 | 5.5 | 3.5 | 6.2 | 11.3 | 7.8 | 2.8 | 1.5 | 1.2 | 1.0 | 2.1 | 9.9 | 21.4 | 4.2 |
| 南区横浜商業高校 | 9.8 | 4.3 | 3.4 | 3.8 | 4.5 | 3.7 | 2.8 | 5.6 | 11.0 | 10.1 | 3.2 | 1.5 | 1.7 | 2.6 | 9.7 | 22.3 | 7.5 |
| 栄区上郷小学校 | 8.1 | 6.3 | 5.4 | 3.7 | 2.6 | 2.4 | 2.7 | 11.8 | 15.6 | 3.4 | 1.2 | 0.7 | 0.7 | 2.4 | 16.0 | 16.9 | 4.3 |
| 緑区三保小学校 | 6.8 | 4.5 | 3.7 | 2.7 | 2.3 | 3.1 | 2.6 | 6.2 | 19.9 | 2.5 | 0.9 | 1.5 | 4.1 | 9.3 | 16.4 | 13.3 | 4.4 |
| 青葉区総合庁舎 | 11.5 | 4.8 | 3.7 | 3.8 | 1.9 | 2.9 | 5.1 | 11.0 | 9.6 | 3.6 | 0.9 | 1.0 | 3.2 | 7.2 | 10.1 | 19.5 | 5.0 |
| 都筑区総合庁舎 | 8.3 | 3.9 | 5.0 | 4.2 | 3.7 | 3.2 | 3.9 | 8.8 | 11.1 | 3.8 | 1.8 | 1.7 | 2.2 | 5.2 | 15.3 | 18.0 | 1.3 |
| 泉区総合庁舎 | 12.2 | 7.3 | 3.7 | 3.5 | 2.1 | 2.0 | 3.4 | 20.1 | 8.2 | 1.9 | 0.8 | 0.6 | 0.9 | 1.4 | 8.3 | 23.8 | 5.5 |

赤字は風向別出現頻度が10.0%以上であることを示します。

38

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

ア 大気汚染物質が滞留しやすい気象条件を有する地域、 閉鎖性の高い水域その他の汚染物質が滞留しやすい地域

<大気> 大気測定結果 (平成23年度～27年度ほか 緑区三保小学校)

- 二酸化硫黄、二酸化窒素、浮遊粒子状物質、ダイオキシン類は全ての年度で環境基準に適合しています。
- 光化学オキシダントは全ての年度で不適合(横浜市内の全測定局で不適合)、微小粒子状物質は平成26年度に不適合(横浜市内の15測定局中13測定局で不適合)、平成27年度に適合しています。
- 著しい大気汚染は発生しておらず、計画区域周辺は大気汚染物質が滞留しやすい気象条件を有する地域ではないと考えます。

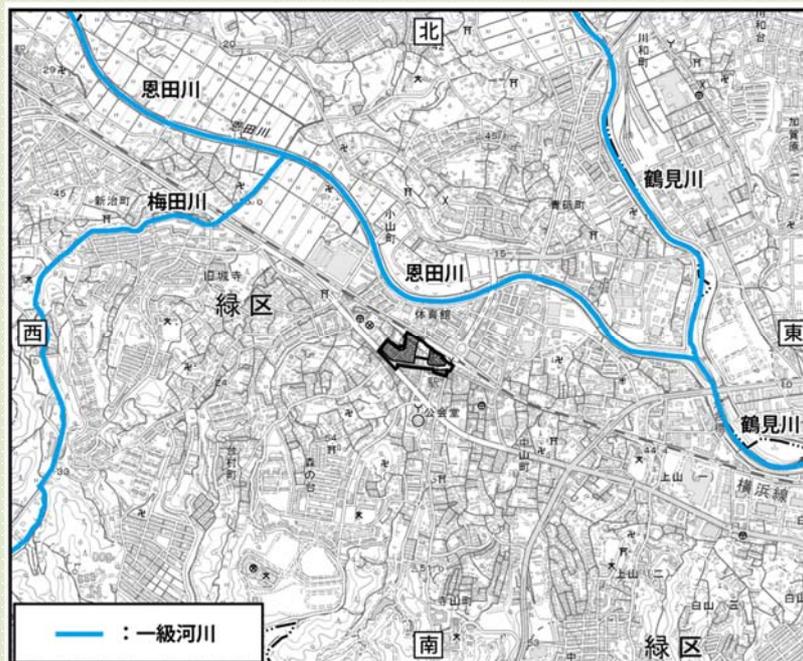
39

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

ア 大気汚染物質が滞留しやすい気象条件を有する地域、 閉鎖性の高い水域その他の汚染物質が滞留しやすい地域

<水域>



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

40

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

ア 大気汚染物質が滞留しやすい気象条件を有する地域、閉鎖性の高い水域その他の汚染物質が滞留しやすい地域

<水域>

- 閉鎖性の高い水域はありません。
- また、公共用水域への排水はしないため公共用水域への影響はないと考えます。

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域



第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域



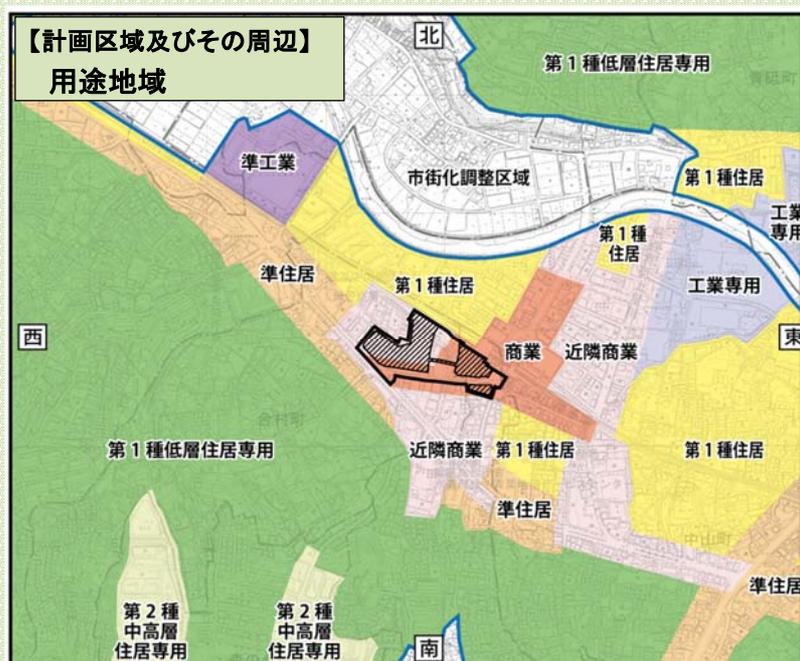
「病院」とは、医師又は歯科医師が医業又は歯科医業を行う場所であり、患者20人以上を入院させるための施設を有するものを示しています。
この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/10,000の地図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 平29建都計第9110号)

43

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域



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

44

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

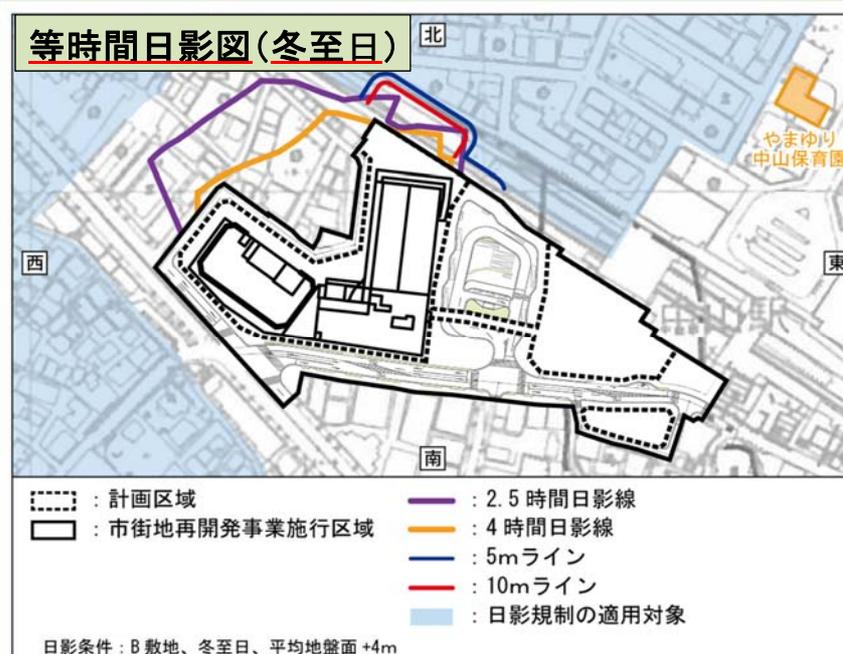
- 本事業による計画区域周辺への影響を考慮して、日影、風害、地盤及び地域社会(工事用車両の走行に伴う交通混雑、工事の実施に伴う歩行者の安全)について影響の検討を行いました。

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

<日影>



第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

<日影>

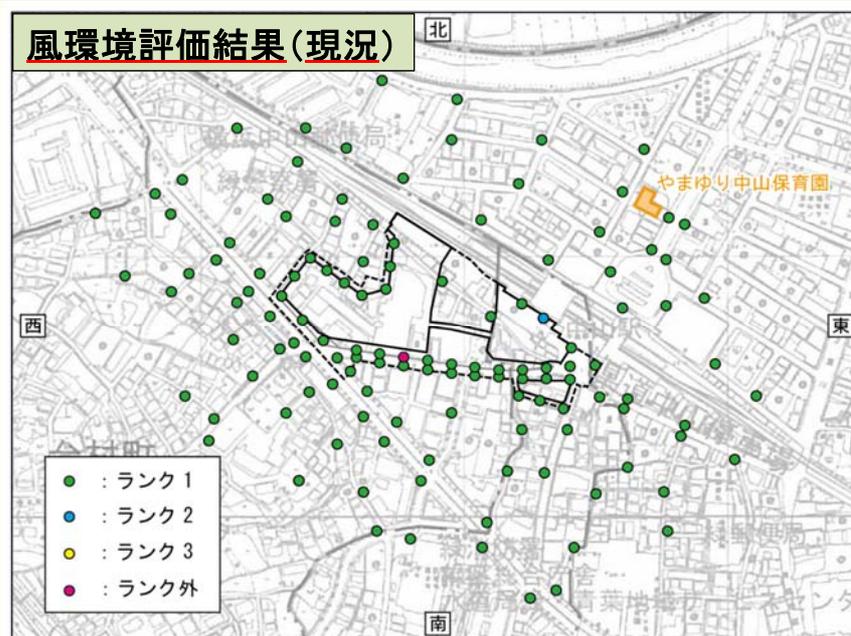
- 建築基準法に基づいた日影(平均地盤面+4m)の予測結果によると、計画建物による日影は日影規制を満足しているため、本事業による日影が周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼすことはないと考えます。

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

<風害>

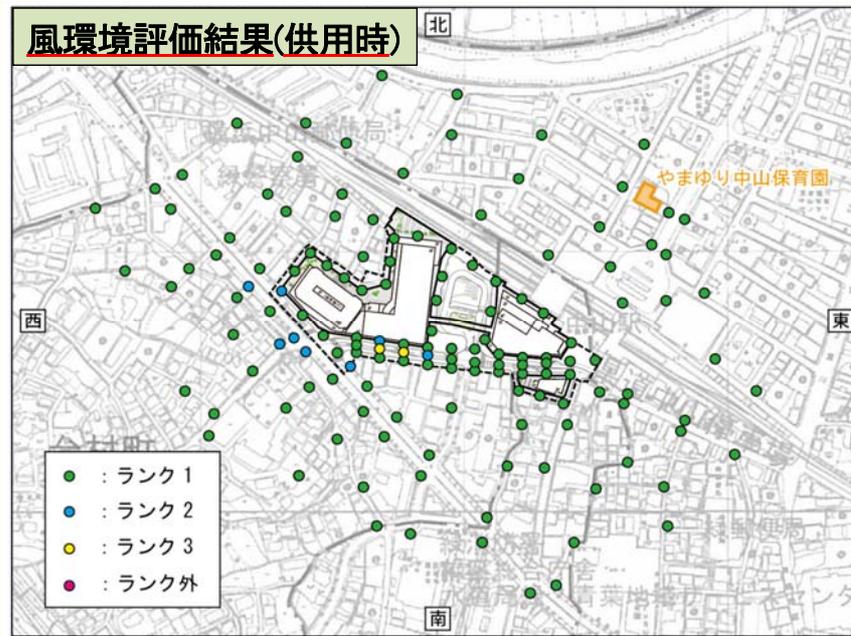


第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

<風害>



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

49

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

<風害>

- 供用時において、144地点中134地点がランク1(住宅地の商店街・野外レストランに対応した風環境)、8地点がランク2(住宅街・公園に対応した風環境)、2地点がランク3(事務所街に対応した風環境)と予測します。

50

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

<風害>

- ランク3が2地点出現しますが、1地点は現況でランク外(好ましくない風環境)が出現する場所です。
- この場所の現況は、道路沿道に中層の建物が立地する事務所街に準ずる場所で、北側に平面駐車場が位置して比較的風通しがよい立地となっています。また、2地点とも供用時には道路の拡幅によって道路上となる場所です。
- 以上のことから、本事業による風環境の変化が周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼすことはないと考えます。

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

<地盤>

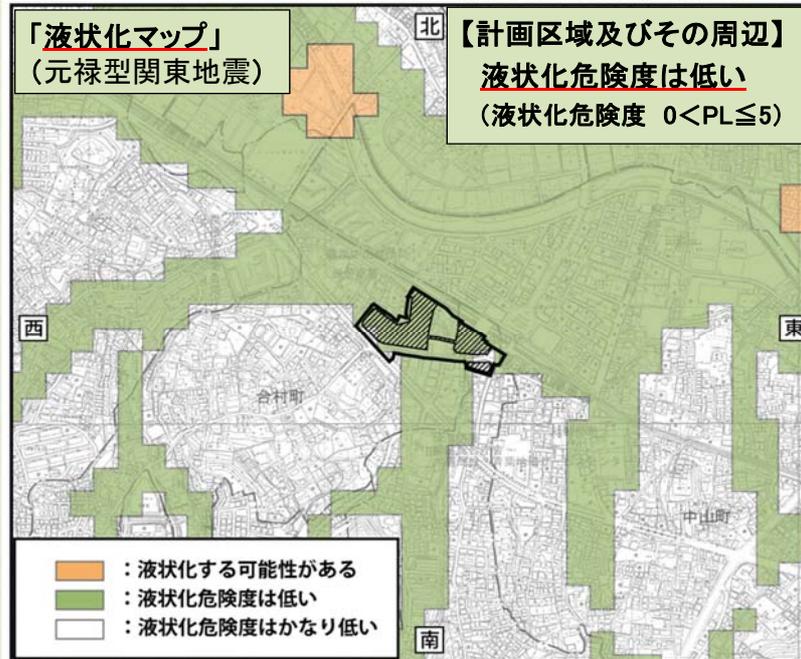
- 計画区域で過去に実施された他事業のボーリング調査結果等を用いて、計画区域周辺の地盤に及ぼす影響について検討を行いました。

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

<地盤>



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

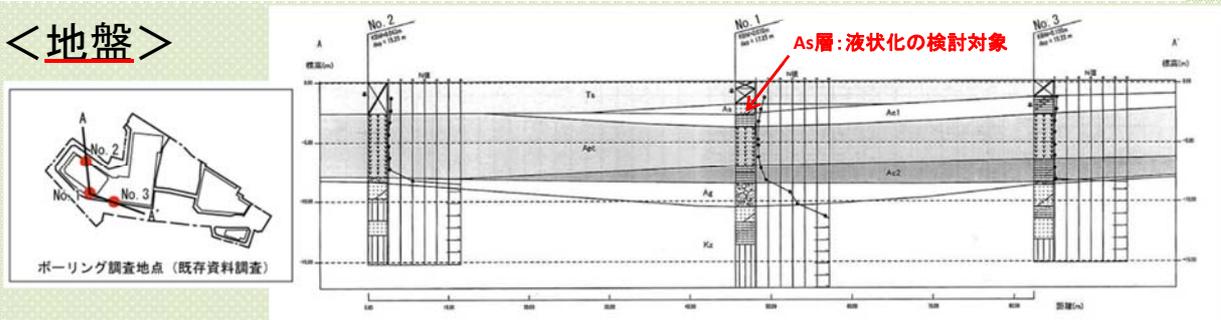
53

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

<地盤>



| | |
|-----------------|---|
| 検討方法 | ボーリング調査(既存資料調査)による液状化の検討結果 (N値が4を示すNo.1地点のAs層を対象に検討) |
| 液状化危険度 (PL値) | 液状化の危険度を表すPL値は <u>0.810</u> を示し、 「 <u>液状化の危険度は低い</u> 」に該当します。 ($0 < PL \leq 5$ であれば液状化危険度は低い。) |

資料:「(仮称)緑区中山複合商業施設設計画地質調査報告書」(平成25年6月)

注)本検討は液状化が想定される土層を対象に検討されたものです。「2007年版 建築物の構造関係技術基準解説書」(国土交通省)に基づき、液状化が想定されるN値が4を示すNo.1地点のAs層を検討対象とし、その他の層については粘性土主体もしくはN値が15を上回るため液状化の恐れがないとしています。なお、As層はNo.1地点の層厚約1m(GL-1.80m~-2.75m)の表層のみに分布する土層です。

54

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

<地盤> ボーリング調査(既存資料調査)結果

- As層は、液状化発生の可能性を評価するFL値では液状化発生の可能性があるとしてされているものの、層厚約1mの限られた土層のみに分布し、液状化の程度を評価するDcy値によると「液状化の程度は軽微」に該当していることから、計画地周辺の地盤への影響は軽微と考えます。

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

<地盤> 液状化対策、地盤沈下対策

- 地盤調査を実施し、計画区域の詳細な地盤、地質の状況のほか、液状化の可能性を把握した上で、基礎工事の工法及び液状化対策の検討を進めていきます。
- 工事中の地盤沈下対策として、地下水の湧出を極力防止する掘削工事や山留工事の方法の検討を進めていきます。
- 以上のことから、本事業が計画区域周辺の地盤に著しい影響を及ぼすことはないと考えます。

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

＜地域社会＞ 工事用車両の走行に伴う交通混雑

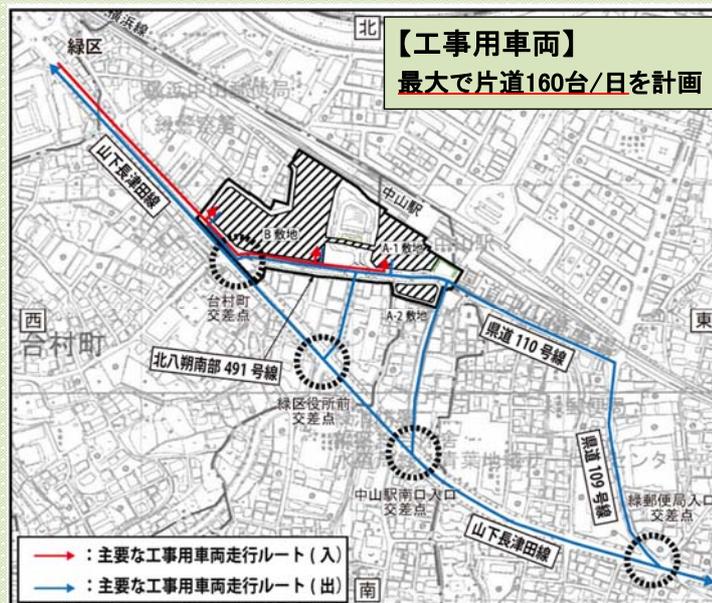
- 交差点需要率及び道路混雑度の予測を行い、
周辺地域の交通に及ぼす影響について検討を行いました。

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

＜地域社会＞ 工事用車両の走行に伴う交通混雑



第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

＜地域社会＞ 工事用車両の走行に伴う交通混雑

- 交差点需要率の予測結果は限界需要率を下回ります。
- 車線混雑度の予測結果は1.0を下回り、交通処理は可能です。
- 工事用車両が集中しないような車両管理の徹底、適切な交通誘導員の配置、道路の混雑状況に応じた出庫時の走行ルートを調整を実施する計画とします。
- 以上のことから、周辺交通に著しい影響を及ぼすことはないと考えます。

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

＜地域社会＞ 工事の実施に走行に伴う歩行者の安全

(歩行者通路のサービス水準)

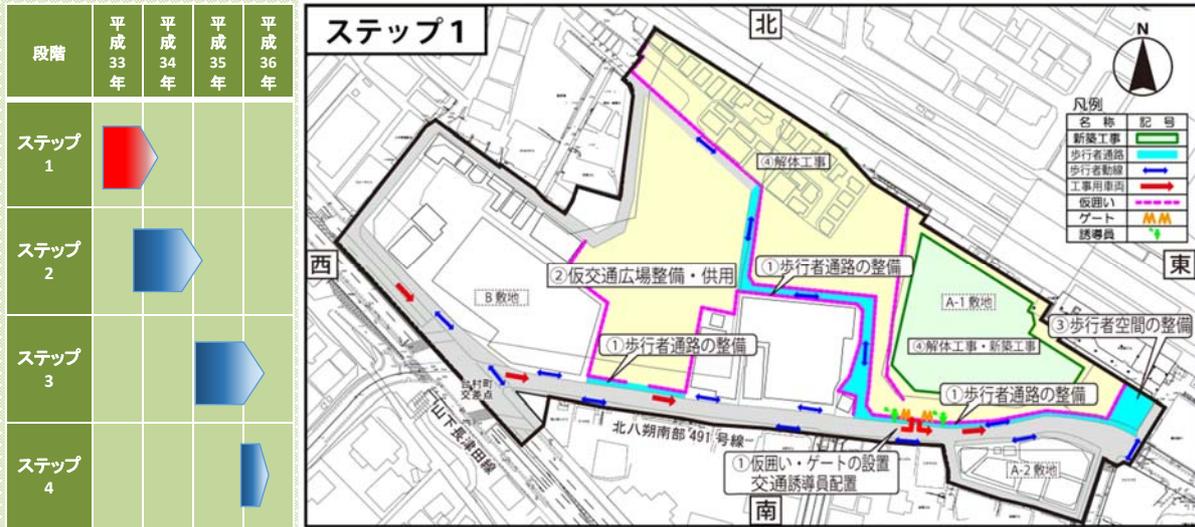
- 歩行者通路のサービス水準の予測を行い、工事の実施に伴う歩行者の安全に及ぼす影響について検討を行いました。

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

<地域社会> 施工計画



第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

<地域社会> 施工計画



第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

<地域社会> 施工計画



第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

<地域社会> 施工計画



第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

<地域社会> 歩行者通路のサービス水準



65

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

<地域社会> 工事の実施に伴う歩行者の安全

(歩行者通路のサービス水準)

- 自由歩行が可能とされる歩行者サービス水準Aが確保できる歩行者通路の幅員は1.9mです。これに、車椅子の通行を考慮して、2.0mの幅員を確保すれば安全に歩行者が通行できると予測します。
- 本計画では、工事エリアの仮囲いをセットバックする等して、2.5m以上の歩行者通路の確保に努めることから、歩行者の安全に著しい影響を及ぼすことはないと考えます。

66

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

イ 学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての配慮が特に必要な施設又は地域

<地域社会> 工事の実施に伴う歩行者の安全

- 歩行者交通量のピーク時間(午前7時～8時)に影響を及ぼさないように、工事用車両の走行は午前8時以降とする計画とします。
- 以上のことから、工事が周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼすことはないと考えます。

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の判定基準に対する考え方

ウ 自然度が高い植生の地域又は野生生物の重要な生息地若しくは生育地

- 計画地域周辺は、主に商業・業務用地として市街地になっており、自然度が高い植生の地域又は野生生物の重要な生息地若しくは生育地は存在しません。

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(2)の判定基準に対する考え方

ア 首都圏近郊緑地保全法により指定された近郊緑地保全区域

- 計画区域周辺に首都圏近郊緑地保全法により指定された「近郊緑地保全区域」はありません。

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(2)の判定基準に対する考え方

イ 都市緑地法により定められた特別緑地保全地区の区域

本事業による直接的な改変はなく、計画区域から十分に離れていることから、本事業による影響はないと考えます。

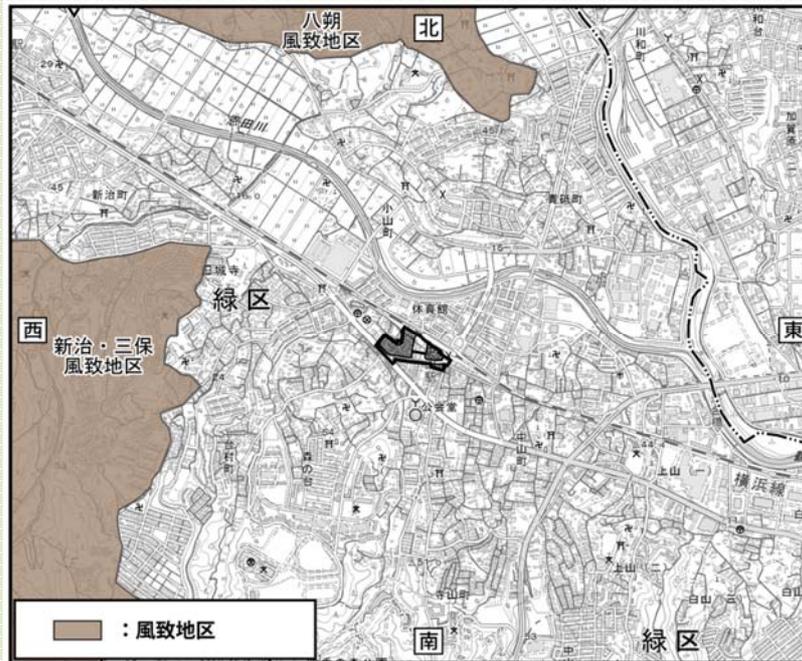


第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(2)の判定基準に対する考え方

ウ 都市計画法により定められた風致地区の区域

本事業による直接的な改変はなく、計画区域から十分に離れていることから、本事業による影響はないと考えます。



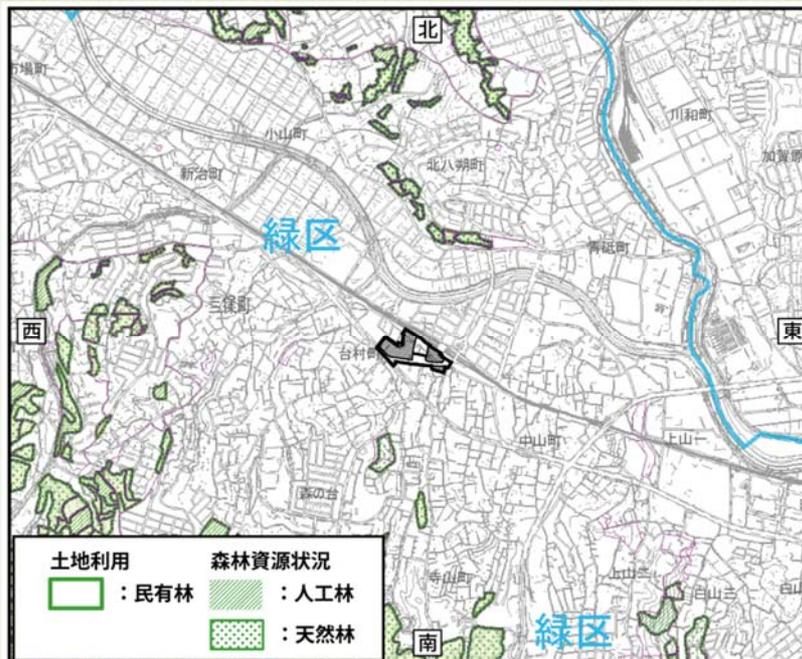
この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/10,000の地図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 平29建都計第9110号)

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(2)の判定基準に対する考え方

エ 森林法により定められた森林の区域

本事業による直接的な改変はなく、計画区域から十分に離れていることから、本事業による影響はないと考えます。



この地図の作成にあたっては、「横浜市森林整備計画概要図」(横浜市環境創造局、平成25年3月)を使用しています。

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(2)の判定基準に対する考え方

才 農業振興地域の整備に関する法律により定められた 農用地等として利用すべき土地の区域

本事業による直接的な変化はなく、計画区域から十分に離れていることから、本事業による影響はないと考えます。



この地図の作成にあたっては「農業専用地区」(横浜市環境創造局ホームページ、平成29年12月閲覧)を使用しています。

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(2)の判定基準に対する考え方

力 緑の環境をつくり育てる条例により指定された保存すべき緑地 (告示が行われた市民の森及びふれあいの樹林に限る。)

本事業による直接的な変化はなく、計画区域から十分に離れていることから、本事業による影響はないと考えます。



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

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(2)の判定基準に対する考え方

キ 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律により指定された鳥獣保護区

本事業による直接的な変更はなく、計画区域から十分に離れていることから、本事業による影響はないと考えます。



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

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(2)の判定基準に対する考え方

ク 文化財保護法により指定された重要文化財又は史跡、名勝若しくは天然記念物

- 計画区域周辺に文化財保護法により指定された「重要文化財」、「史跡」、「名勝」及び「天然記念物」はありません。

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(2)の判定基準に対する考え方

ケ 神奈川県文化財保護条例により指定された神奈川県指定重要文化財又は史跡、名勝若しくは天然記念物

本事業による直接的な変更はなく、計画区域から十分に離れていることから、本事業による影響はないと考えます。



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

第2分類事業判定届出について

■横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(2)の判定基準に対する考え方

コ 横浜市文化財保護条例により指定された横浜市指定有形文化財又は史跡、名勝若しくは天然記念物

- 計画区域周辺に横浜市文化財保護条例により指定された「有形文化財」、「指定名勝」及び「天然記念物」はありません。

ご清聴ありがとうございました

中山駅南口地区市街地再開発準備組合