

(仮称)上大岡C北地区 第一種市街地再開発事業 計画段階配慮書の概要

令和4年8月18日

上大岡C北地区市街地再開発準備組合

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. 計画段階配慮の内容

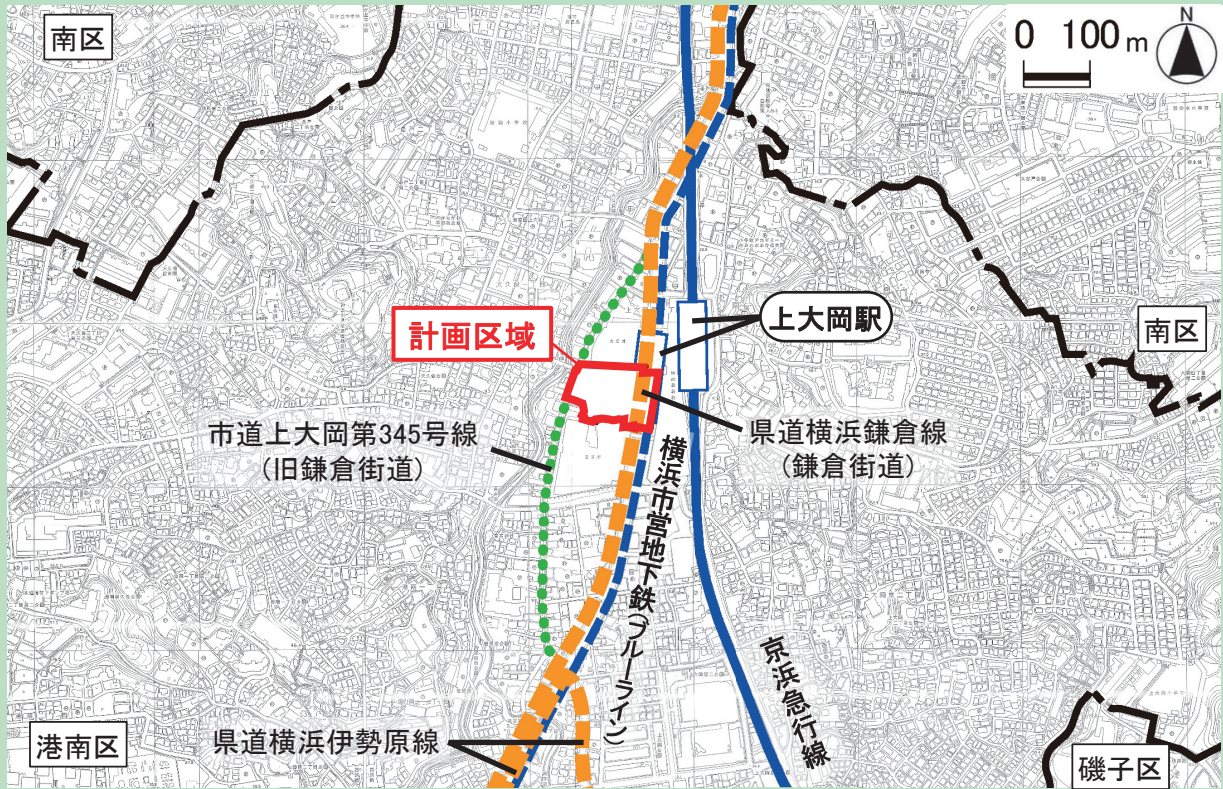
1. 事業計画の概要

配慮書p.1、p.9

事業の概要

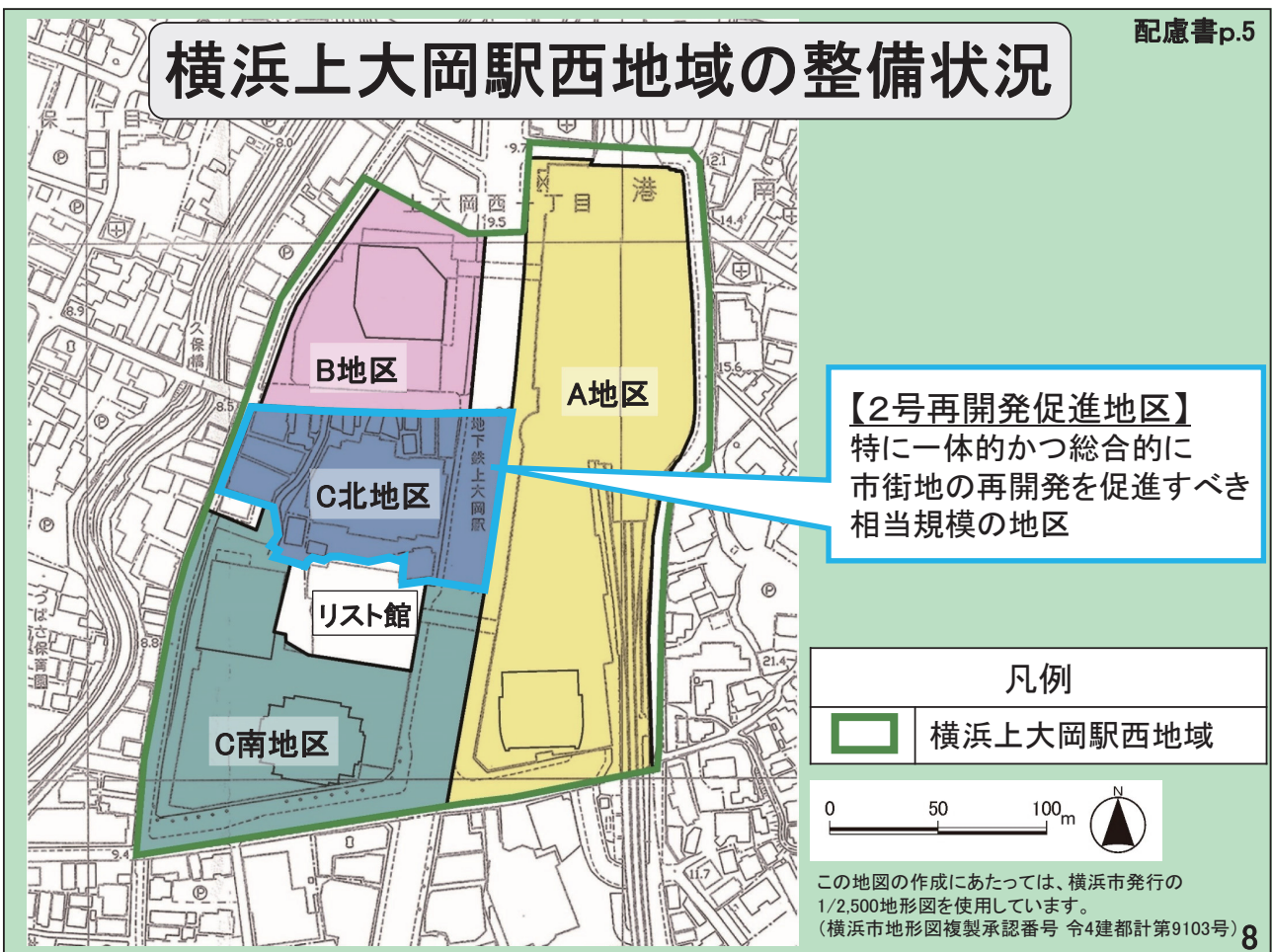
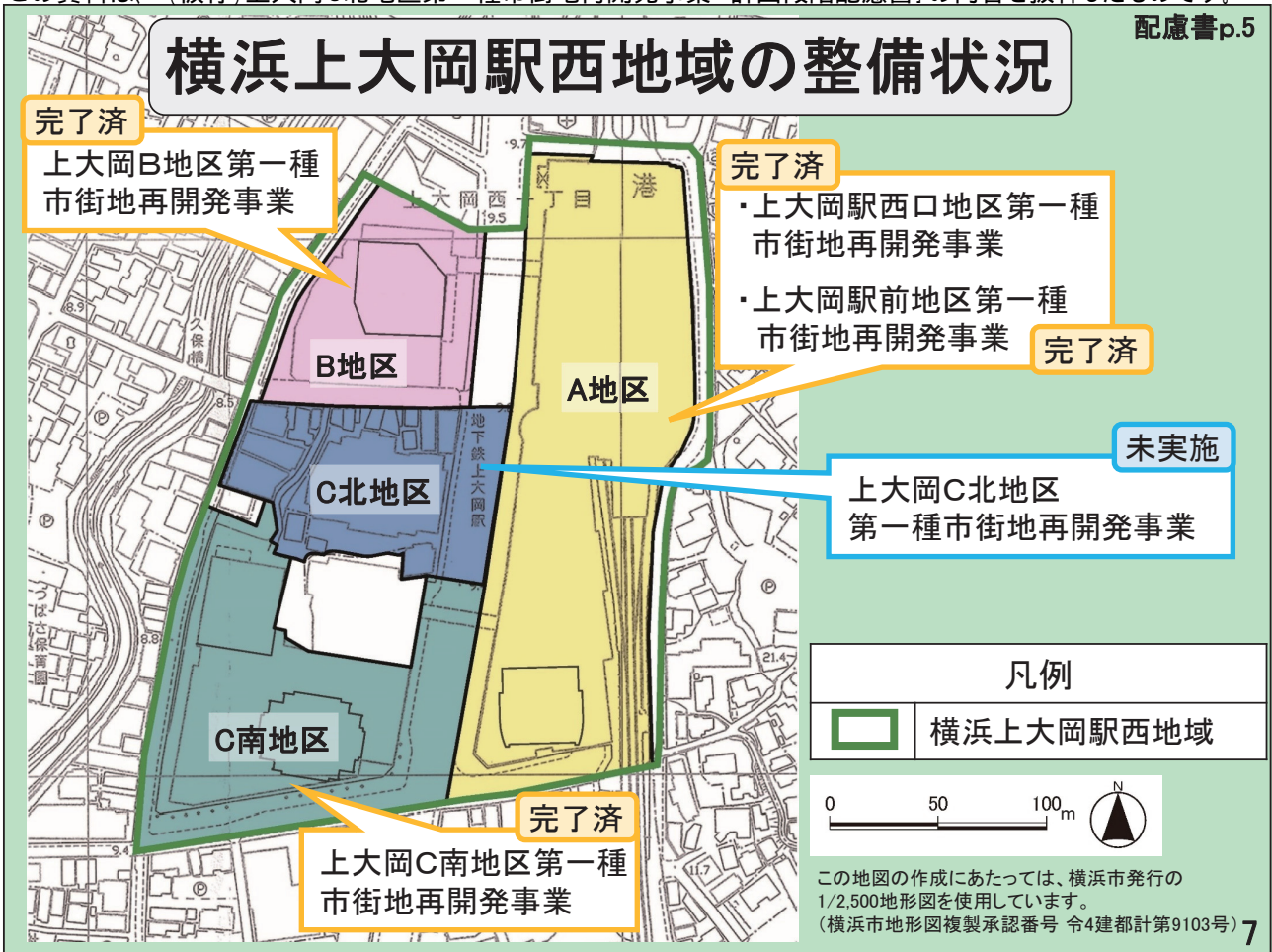
計画段階事業者	上大岡C北地区 市街地再開発準備組合
事業の種類	高層建築物の建設（第1分類事業）
建築物の規模	延べ面積：約64,750m ² 建築物の高さ：約140m 階数：地下1階、地上39階、塔屋2階
主要用途	共同住宅、店舗、駐車場、駐輪場

計画区域の位置



計画区域の位置





・この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので取り扱いにご注意願います。
 ・この資料は、「(仮称)上大岡C北地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。

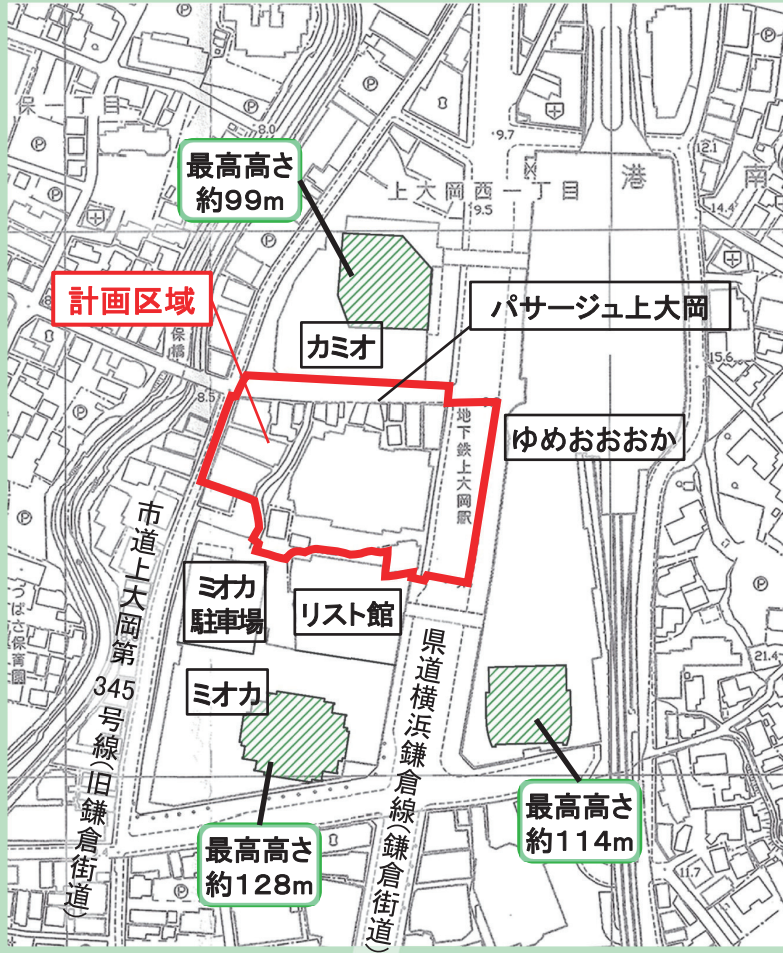
配慮書p.6

現況図

凡例



高層棟



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。
 (横浜市地形図複製承認番号 令4建都計第9103号) 9

配慮書p.3

計画区域内の現況



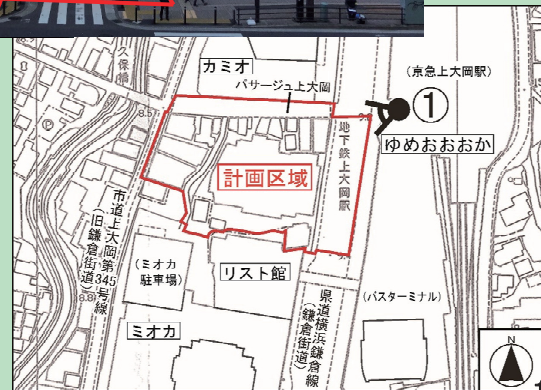
- ・ 建築物の老朽化が進んでいる。
- ・ 木造建築物の密集しているところがある。
- ・ 狭い通路が存在する。

国土地理院撮影の空中写真(令和元年撮影)

・この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので取り扱いにご注意願います。
 ・この資料は、「(仮称)上大岡C北地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。

配慮書p.7

現況写真①



1

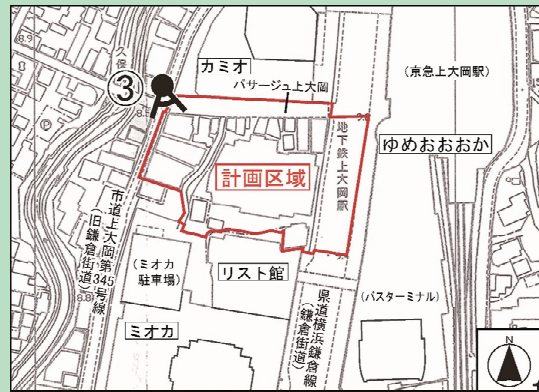
配慮書p.7

現況写真②



12

現況写真③



現況写真④



現況写真⑤



地下鉄換気塔

鎌倉街道歩道



地下鉄換気塔

横浜市都市計画マスタープラン港南区プラン

『港南区の将来像』の一つ

拠点及び市街地の空間

～拠点を中心に生活圏を形成するまち・ゆとりのあるまち～

鉄道駅周辺を5つの生活拠点とし、拠点相互の連携や住宅市街地の特性を踏まえた生活圏が形成され、生活圏ごとに商業や公共サービス機能など、区民の日常生活に必要な機能を備えたまちを目指します。

▶『まちの課題』の一つ

○拠点機能の強化、拠点間の連携の強化

・区の中心部にふさわしい都市機能の集積

・商業・公共サービス機能などの充実

・都市機能を補い合う各拠点間の連携・強化 を図ること

横浜市都市計画マスタープラン港南区プラン

『港南区の将来像』の一つ

拠点及び市街地の空間

～拠点を中心に生活圏を形成するまち・ゆとりのあるまち～

鉄道駅周辺を5つの生活拠点とし、拠点相互の連携や住宅市街地の特性を踏まえた生活圏が形成され、生活圏ごとに商業や公共サービス機能など、区民の日常生活に必要な機能を備えたまちを目指します。

▶『まちの課題』の一つ

○拠点機能の強化、拠点間の連携の強化

- ・区の中心部にふさわしい都市機能の集積
- ・商業・公共サービス機能などの充実
- ・都市機能を補い合う各拠点間の連携・強化 を図ること

17

事業の目的

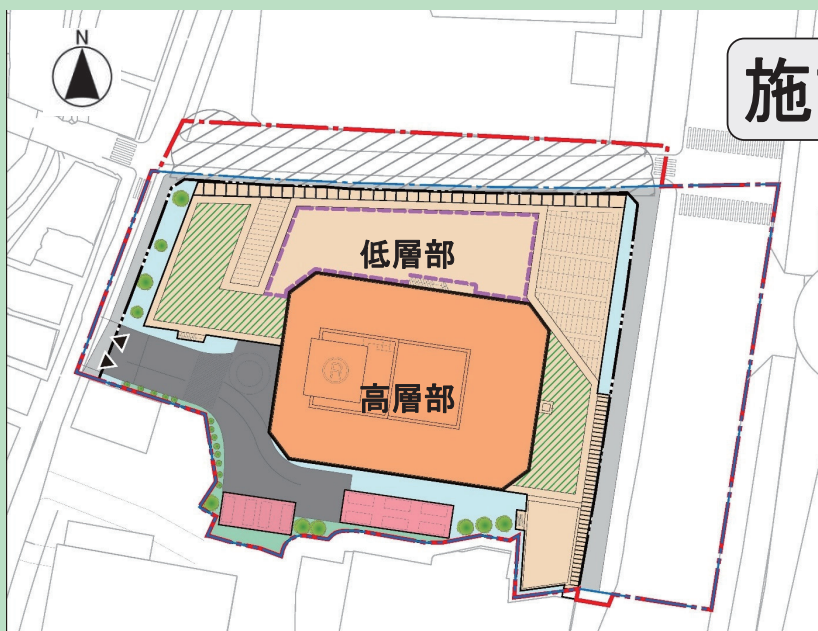
- ◆商業機能を中心とした高度利用及び住宅供給による土地の有効利用を図る
- ◆横浜上大岡駅西地域全体の一体性と歩行者空間の利便性・快適性の向上を図った横浜市が掲げるコンパクトな市街地の形成に寄与する
- ◆市民が安心して暮らせるよう福祉に配慮した人に優しいまちづくりを進める
- ◆「上大岡駅周辺地区街づくり協議指針」を踏まえて、周辺地区との調和を図る

18

事業の目的

- ◆ 商業機能を中心とした高度利用及び住宅供給による土地の有効利用を図る
- ◆ 横浜上大岡駅西地域全体の一体性と歩行者空間の利便性・快適性の向上を図った横浜市が掲げるコンパクトな市街地の形成に寄与する
- ◆ 市民が安心して暮らせるよう福祉に配慮した人に優しいまちづくりを進める
- ◆ 「上大岡駅周辺地区街づくり協議指針」を踏まえて、周辺地区との調和を図る

施設配置図



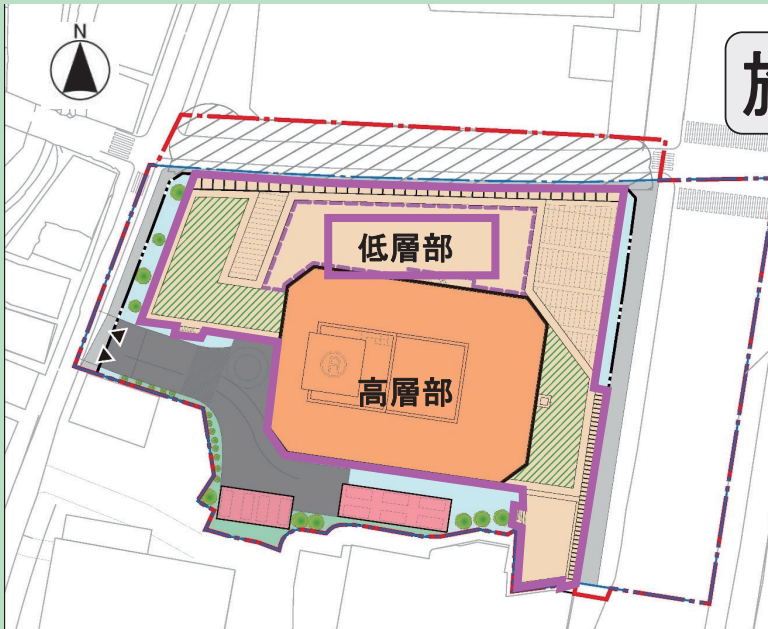
凡例

- | | | | | | |
|--|-----------------|--|----------|--|----------|
| | 計画区域 | | 緑地（地上部） | | 樹木（イメージ） |
| | 再開発事業区域 | | 屋上緑化 | | 車両出入口 |
| | 敷地境界 | | 屋上庭園 | | |
| | 計画建築物（低層部） | | 空地 | | |
| | 計画建築物（高層部） | | 道路拡幅（歩道） | | |
| | 計画建築物（タワーパーキング） | | 車路 | | |

・この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので取り扱いにご注意願います。
 ・この資料は、「(仮称)上大岡C北地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。

配慮書p.11

施設配置図



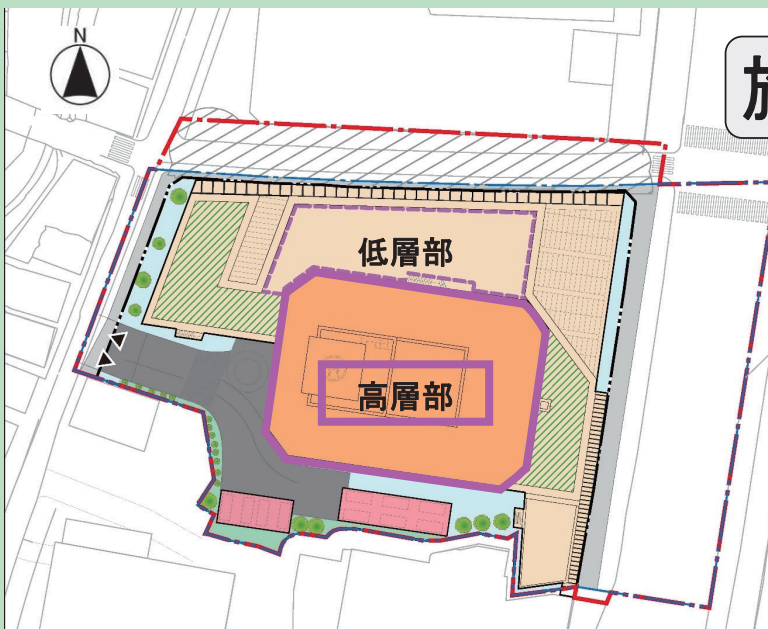
凡例

- | | | | | | |
|--|-----------------|--|----------|--|----------|
| | 計画区域 | | 緑地（地上部） | | 樹木（イメージ） |
| | 再開発事業区域 | | 屋上緑化 | | 車両出入口 |
| | 敷地境界 | | 屋上庭園 | | |
| | 計画建築物（低層部） | | 空地 | | |
| | 計画建築物（高層部） | | 道路拡幅（歩道） | | |
| | 計画建築物（タワーパーキング） | | 車路 | | |

21

配慮書p.11

施設配置図

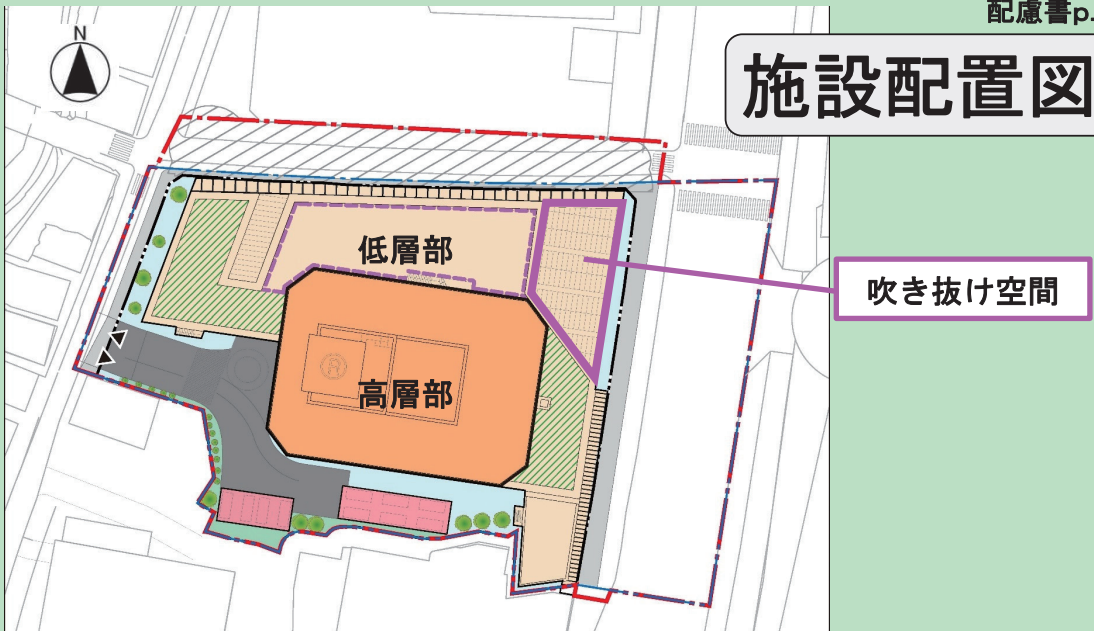


凡例

- | | | | | | |
|--|-----------------|--|----------|--|----------|
| | 計画区域 | | 緑地（地上部） | | 樹木（イメージ） |
| | 再開発事業区域 | | 屋上緑化 | | 車両出入口 |
| | 敷地境界 | | 屋上庭園 | | |
| | 計画建築物（低層部） | | 空地 | | |
| | 計画建築物（高層部） | | 道路拡幅（歩道） | | |
| | 計画建築物（タワーパーキング） | | 車路 | | |

22

施設配置図

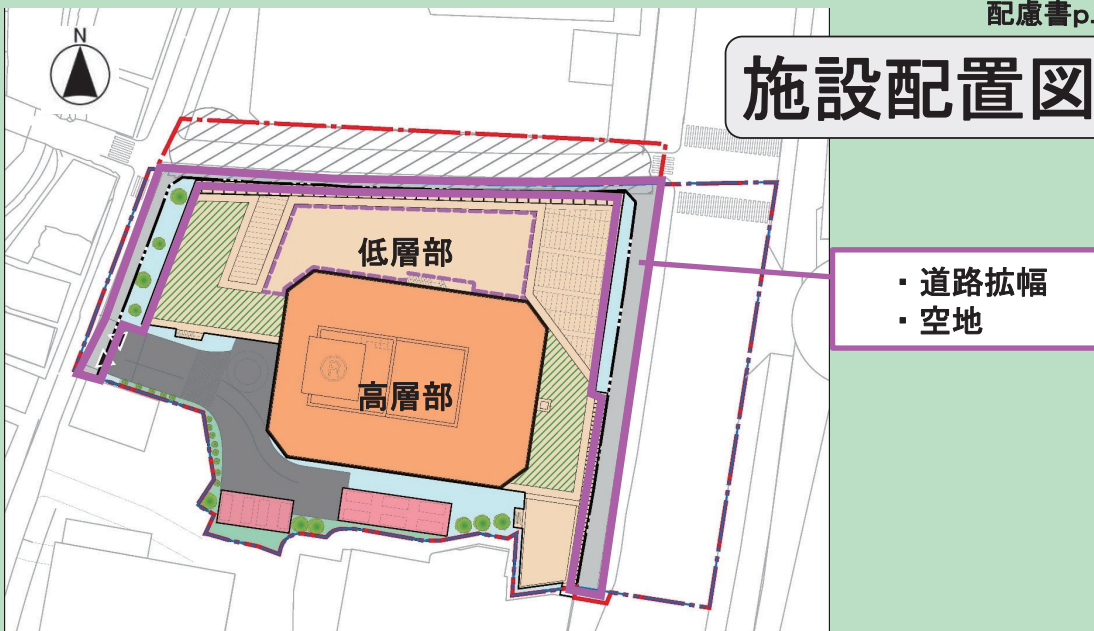


凡例

- | | | | | | |
|--|------------------|--|-----------|--|-----------|
| | 計画区域 | | 緑地 (地上部) | | 樹木 (イメージ) |
| | 再開発事業区域 | | 屋上緑化 | | 車両出入口 |
| | 敷地境界 | | 屋上庭園 | | |
| | 計画建築物 (低層部) | | 空地 | | |
| | 計画建築物 (高層部) | | 道路拡幅 (歩道) | | |
| | 計画建築物 (タワーパーキング) | | 車路 | | |



施設配置図

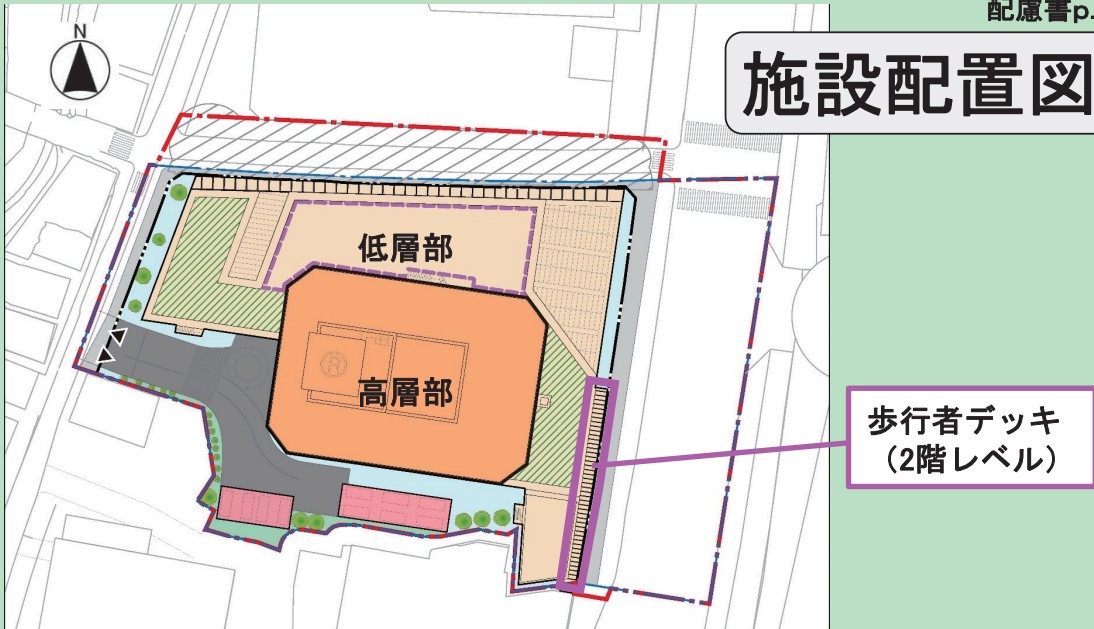


凡例

- | | | | | | |
|--|------------------|--|-----------|--|-----------|
| | 計画区域 | | 緑地 (地上部) | | 樹木 (イメージ) |
| | 再開発事業区域 | | 屋上緑化 | | 車両出入口 |
| | 敷地境界 | | 屋上庭園 | | |
| | 計画建築物 (低層部) | | 空地 | | |
| | 計画建築物 (高層部) | | 道路拡幅 (歩道) | | |
| | 計画建築物 (タワーパーキング) | | 車路 | | |



施設配置図

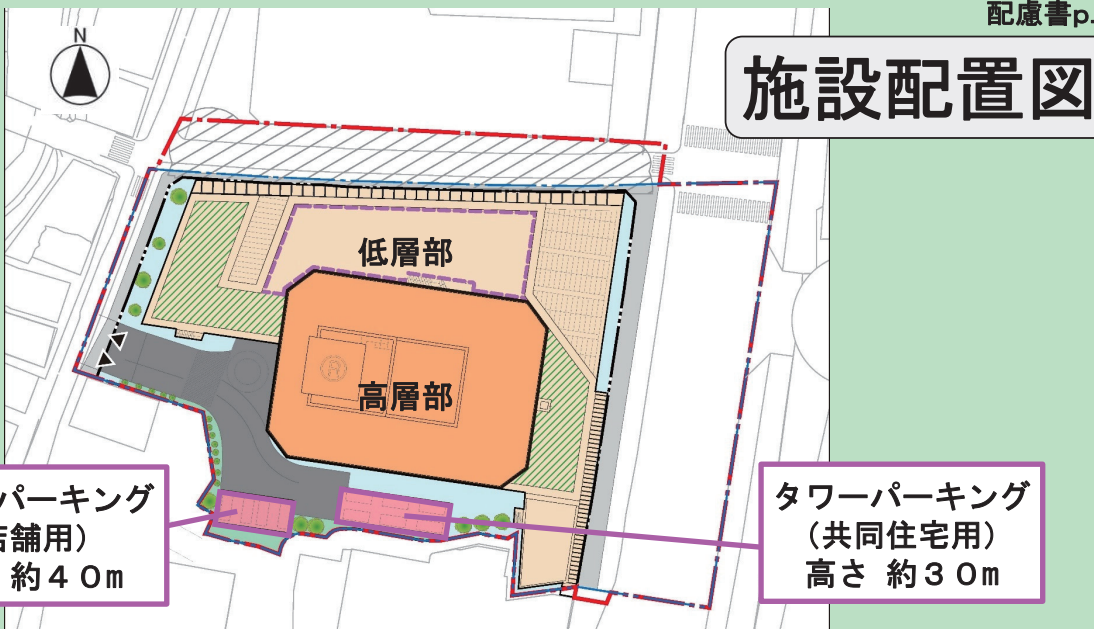


歩行者デッキ
(2階レベル)

凡例

- | | | |
|--------------------|-------------|-------------|
| --- 計画区域 | ■ 緑地 (地上部) | ● 樹木 (イメージ) |
| --- 再開発事業区域 | ■ 屋上緑化 | ▲▼ 車両出入口 |
| --- 敷地境界 | ■ 屋上庭園 | |
| ■ 計画建築物 (低層部) | ■ 空地 | |
| ■ 計画建築物 (高層部) | ■ 道路拡幅 (歩道) | |
| ■ 計画建築物 (タワーパーキング) | ■ 車路 | |

施設配置図



タワーパーキング
(店舗用)
高さ 約 40m

タワーパーキング
(共同住宅用)
高さ 約 30m

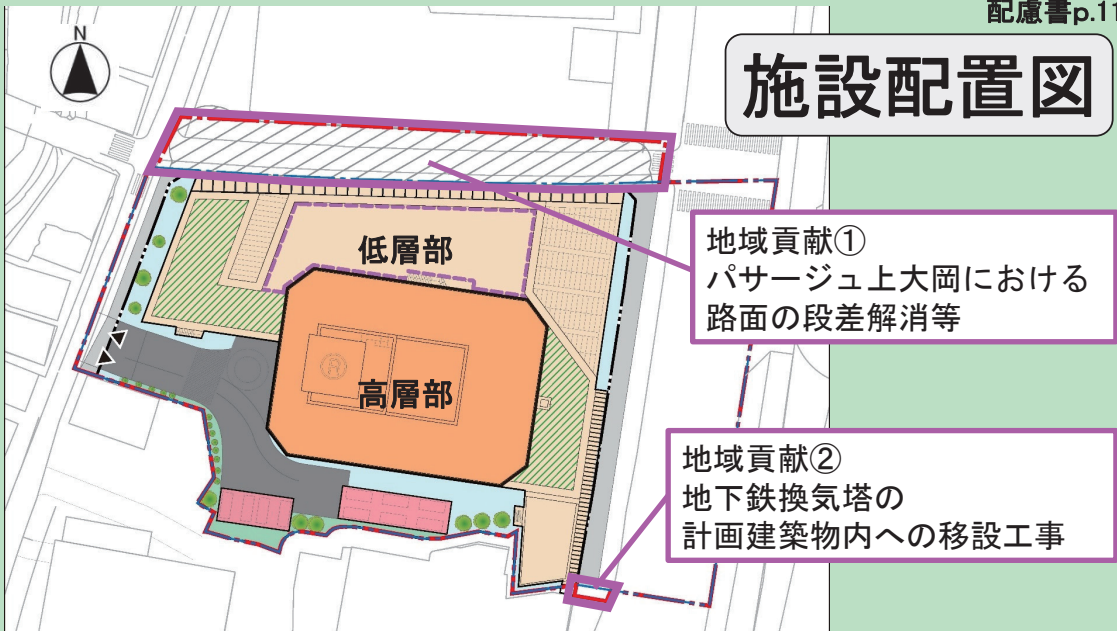
凡例

- | | | |
|--------------------|-------------|-------------|
| --- 計画区域 | ■ 緑地 (地上部) | ● 樹木 (イメージ) |
| --- 再開発事業区域 | ■ 屋上緑化 | ▲▼ 車両出入口 |
| --- 敷地境界 | ■ 屋上庭園 | |
| ■ 計画建築物 (低層部) | ■ 空地 | |
| ■ 計画建築物 (高層部) | ■ 道路拡幅 (歩道) | |
| ■ 計画建築物 (タワーパーキング) | ■ 車路 | |

・この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので取り扱いにご注意願います。
 ・この資料は、「(仮称)上大岡C北地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。

配慮書p.11

施設配置図



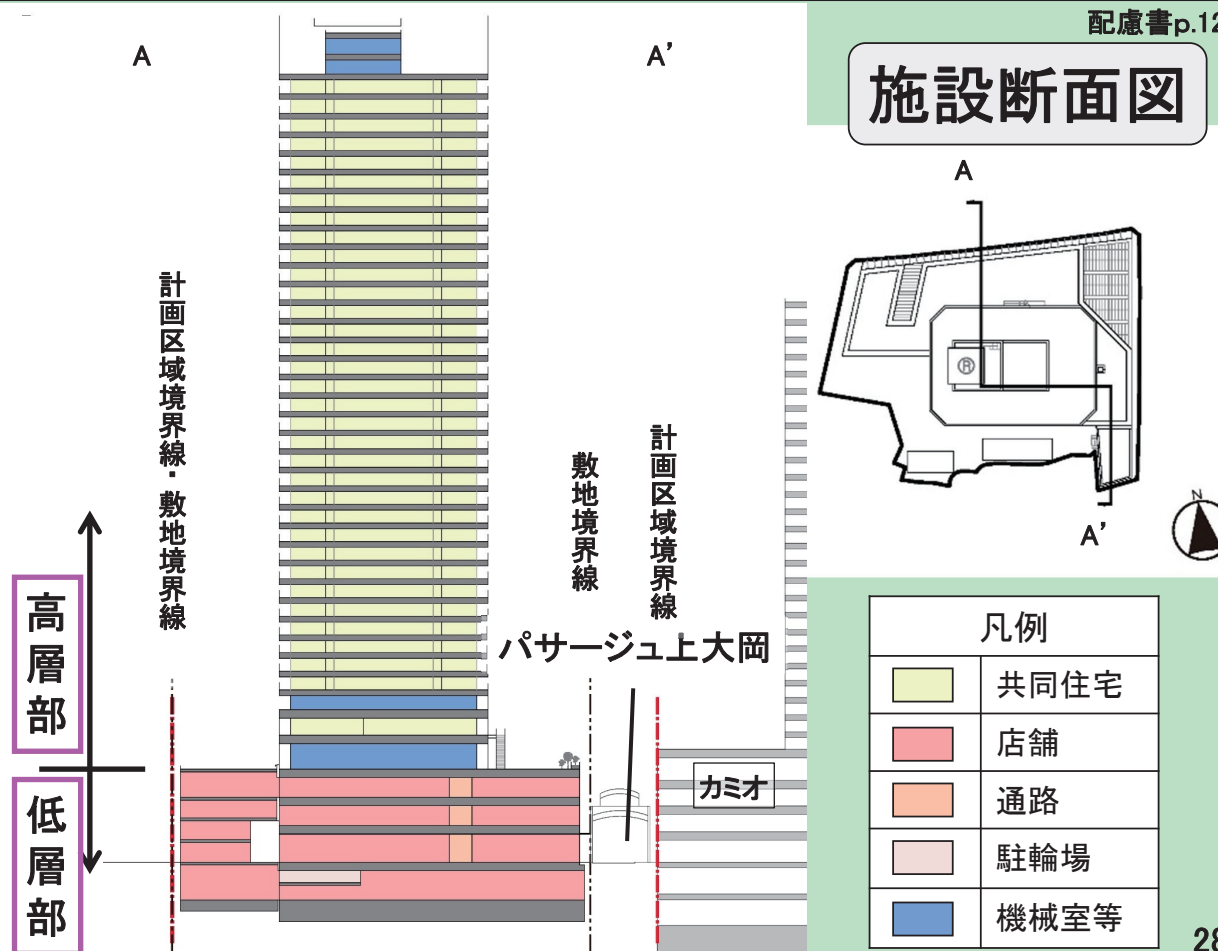
凡例

- | | | | | | |
|--|-----------------|--|----------|--|----------|
| | 計画区域 | | 緑地（地上部） | | 樹木（イメージ） |
| | 再開発事業区域 | | 屋上緑化 | | 車両出入口 |
| | 敷地境界 | | 屋上庭園 | | |
| | 計画建築物（低層部） | | 空地 | | |
| | 計画建築物（高層部） | | 道路拡幅（歩道） | | |
| | 計画建築物（タワーパーキング） | | 車路 | | |
- 0 10 40m

27

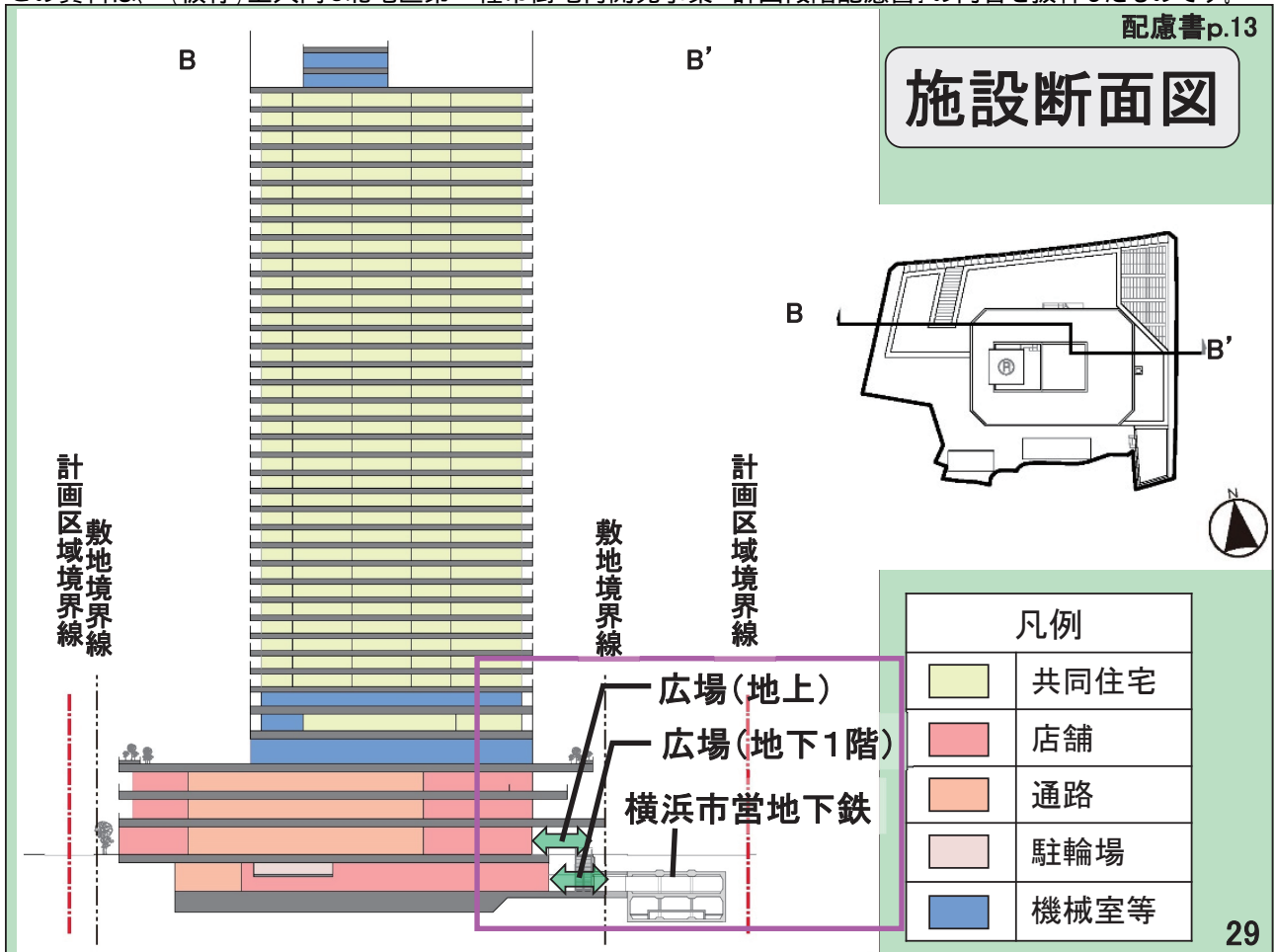
配慮書p.12

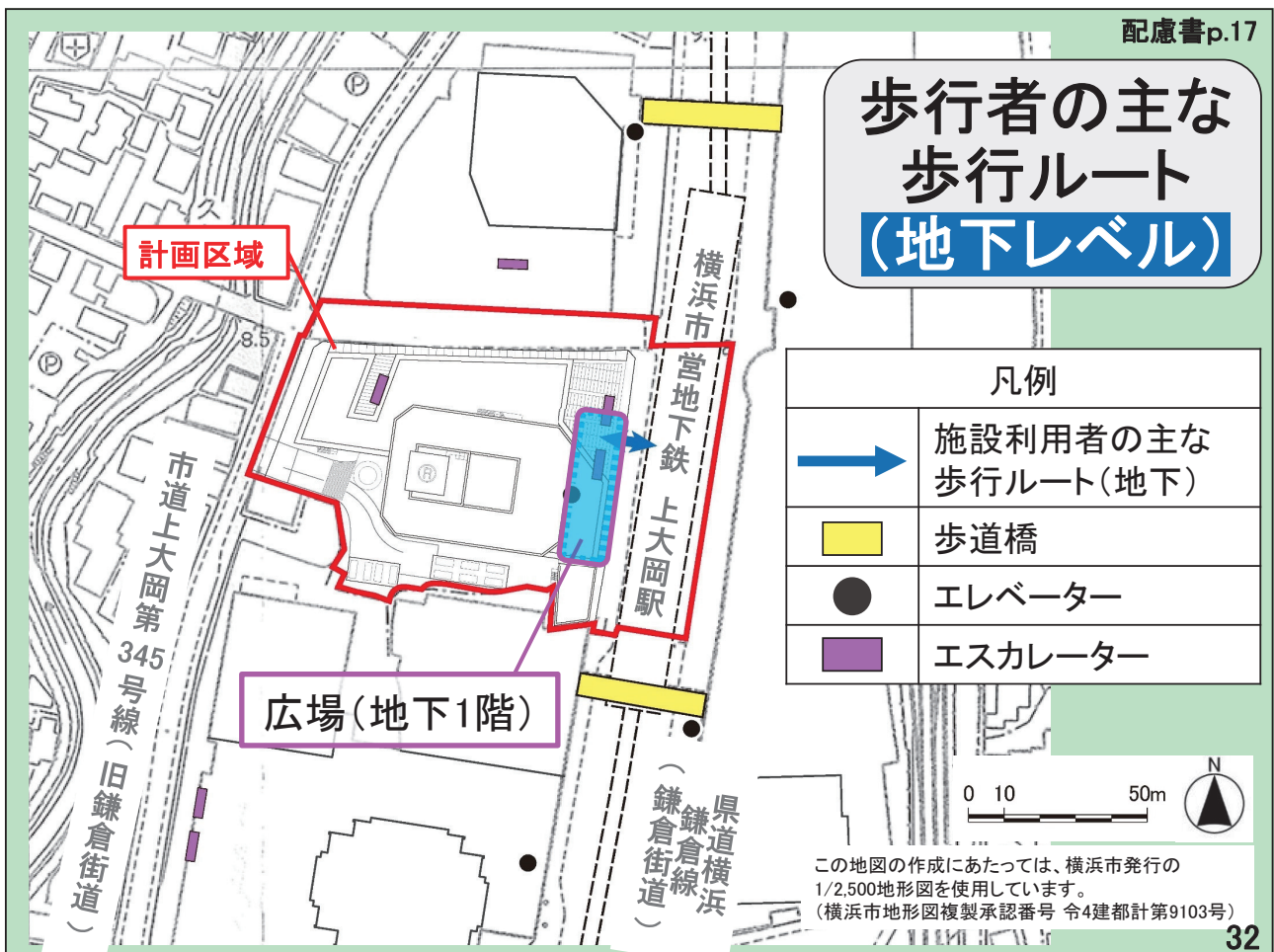
施設断面図

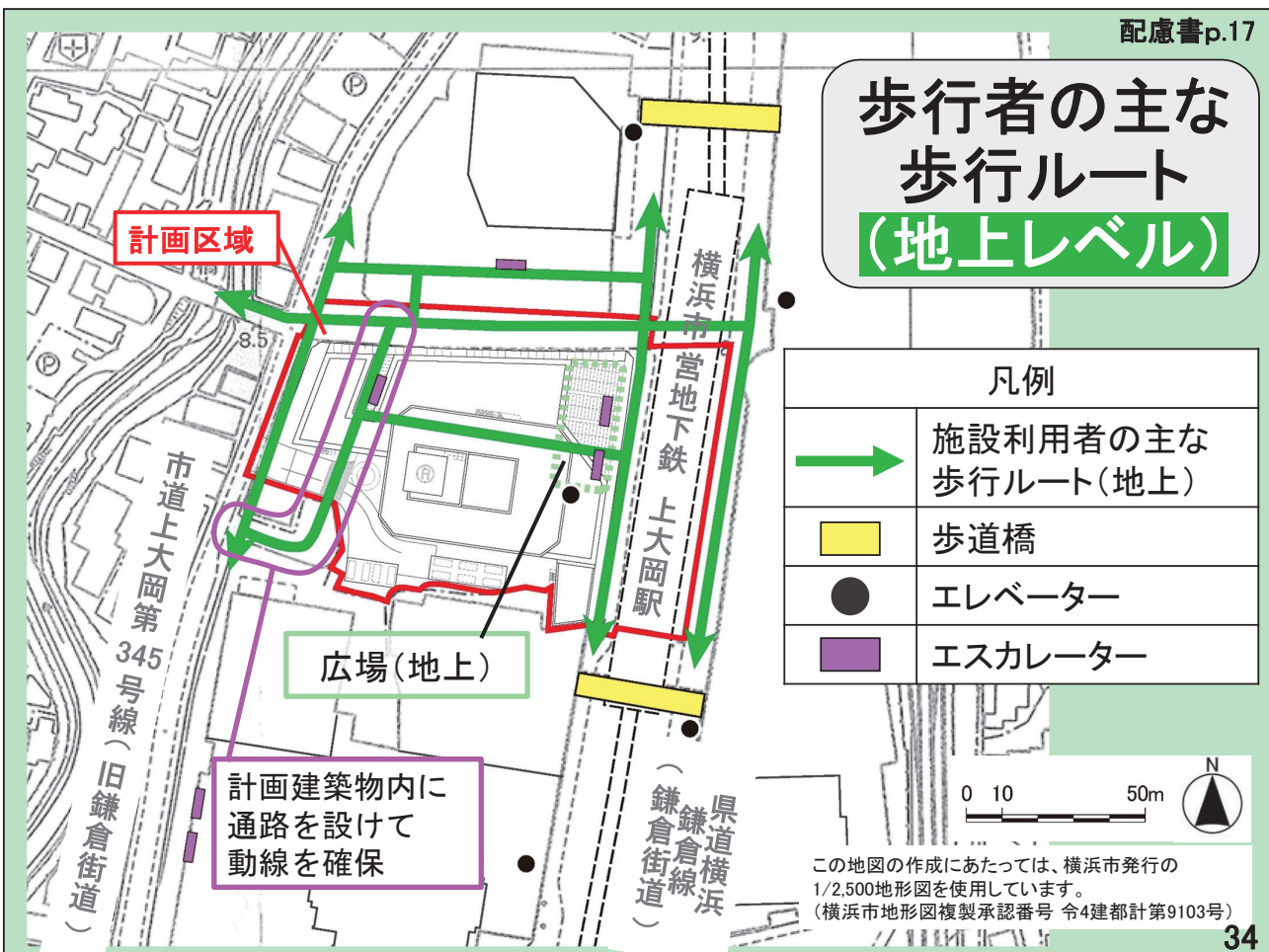


28

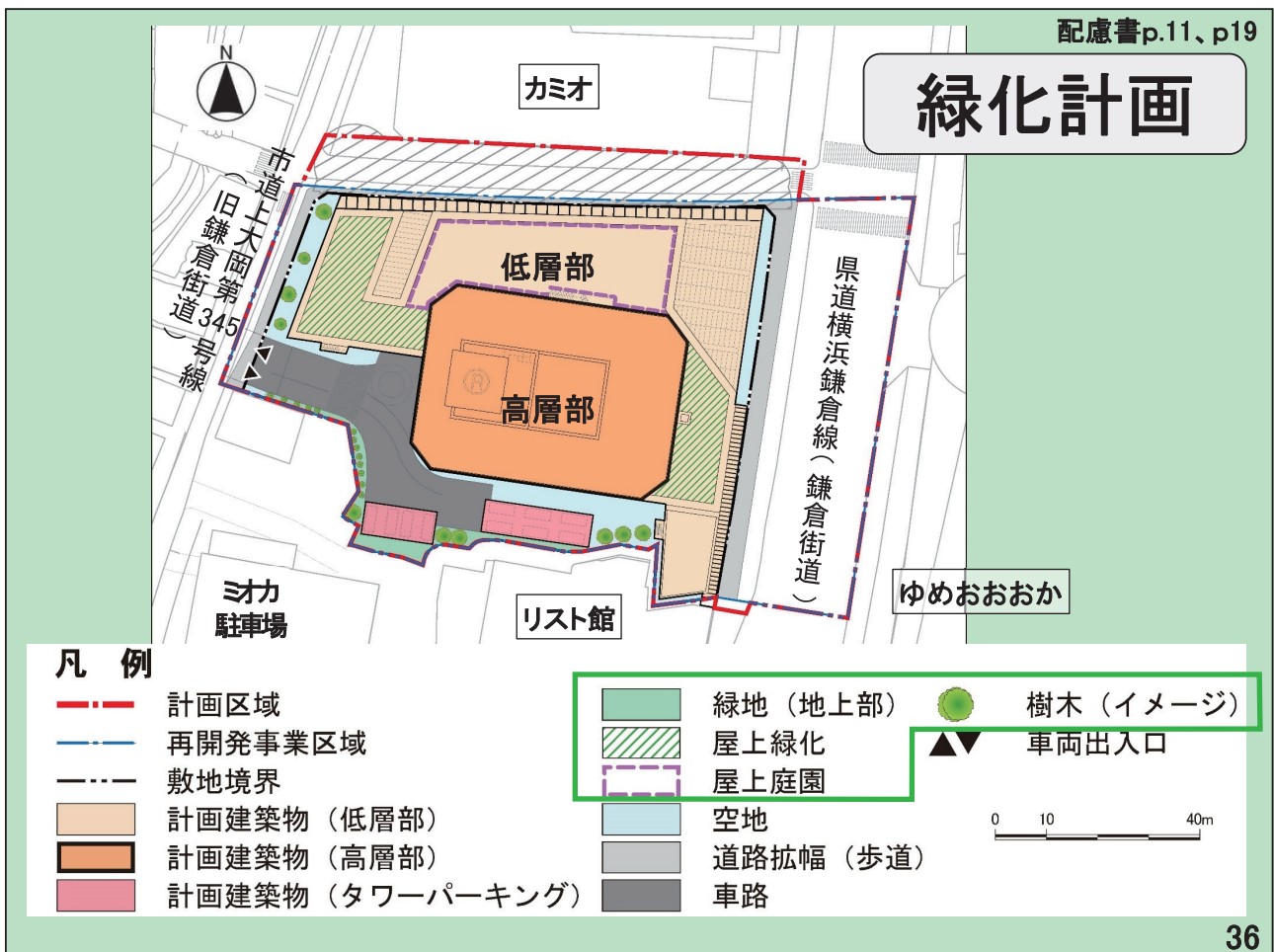
・この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので取り扱いにご注意願います。
 ・この資料は、「(仮称)上大岡C北地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。



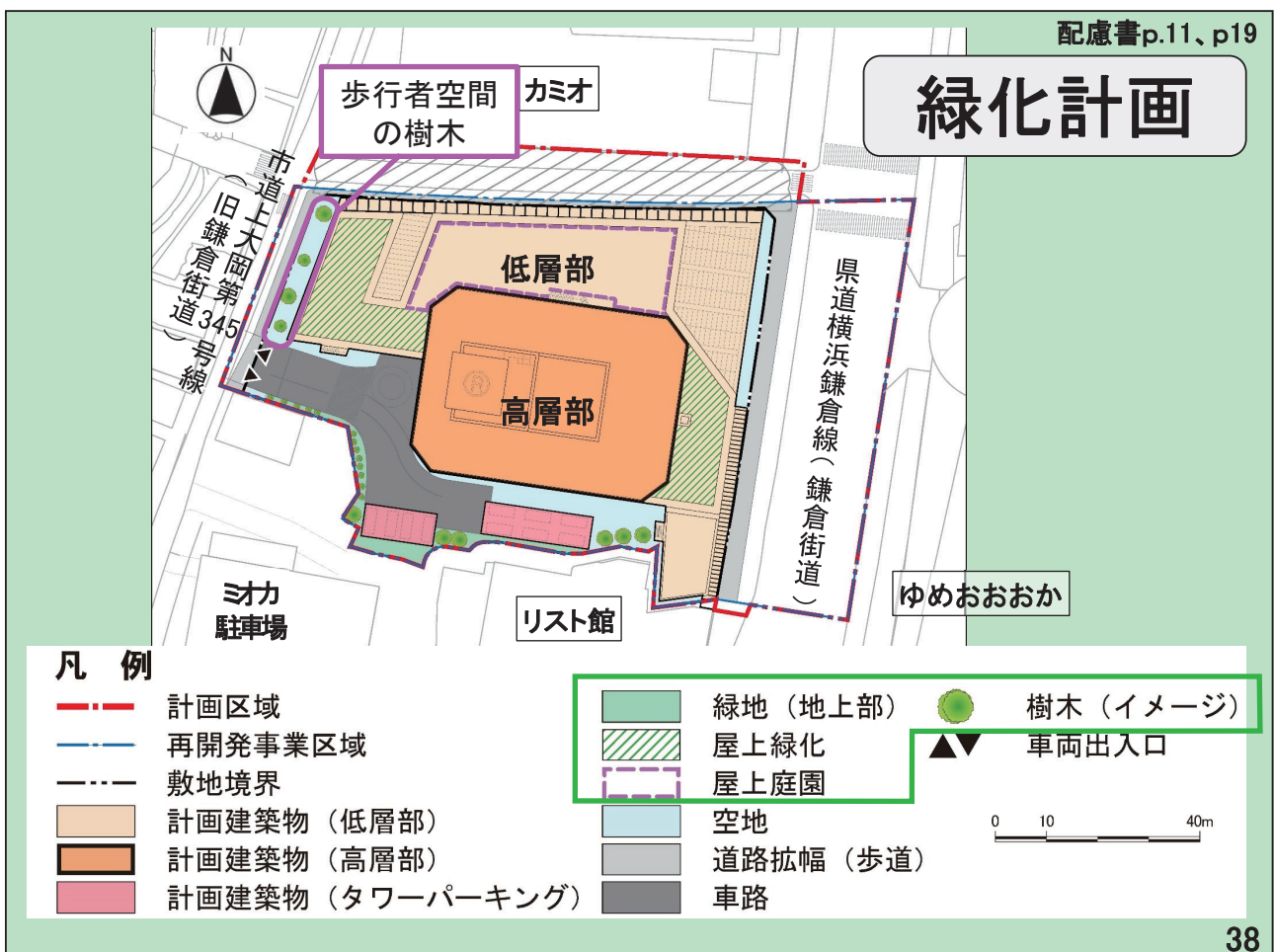
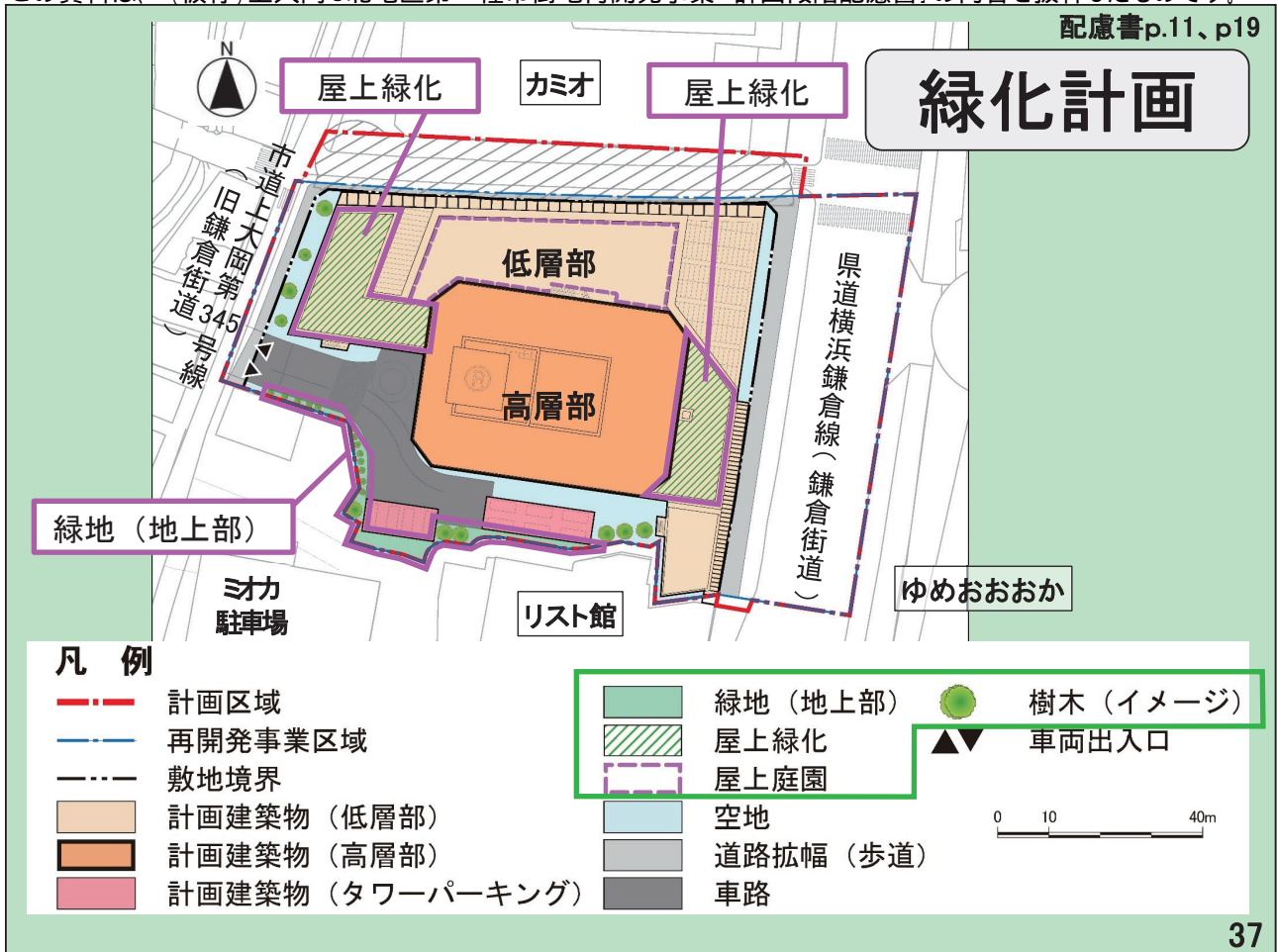




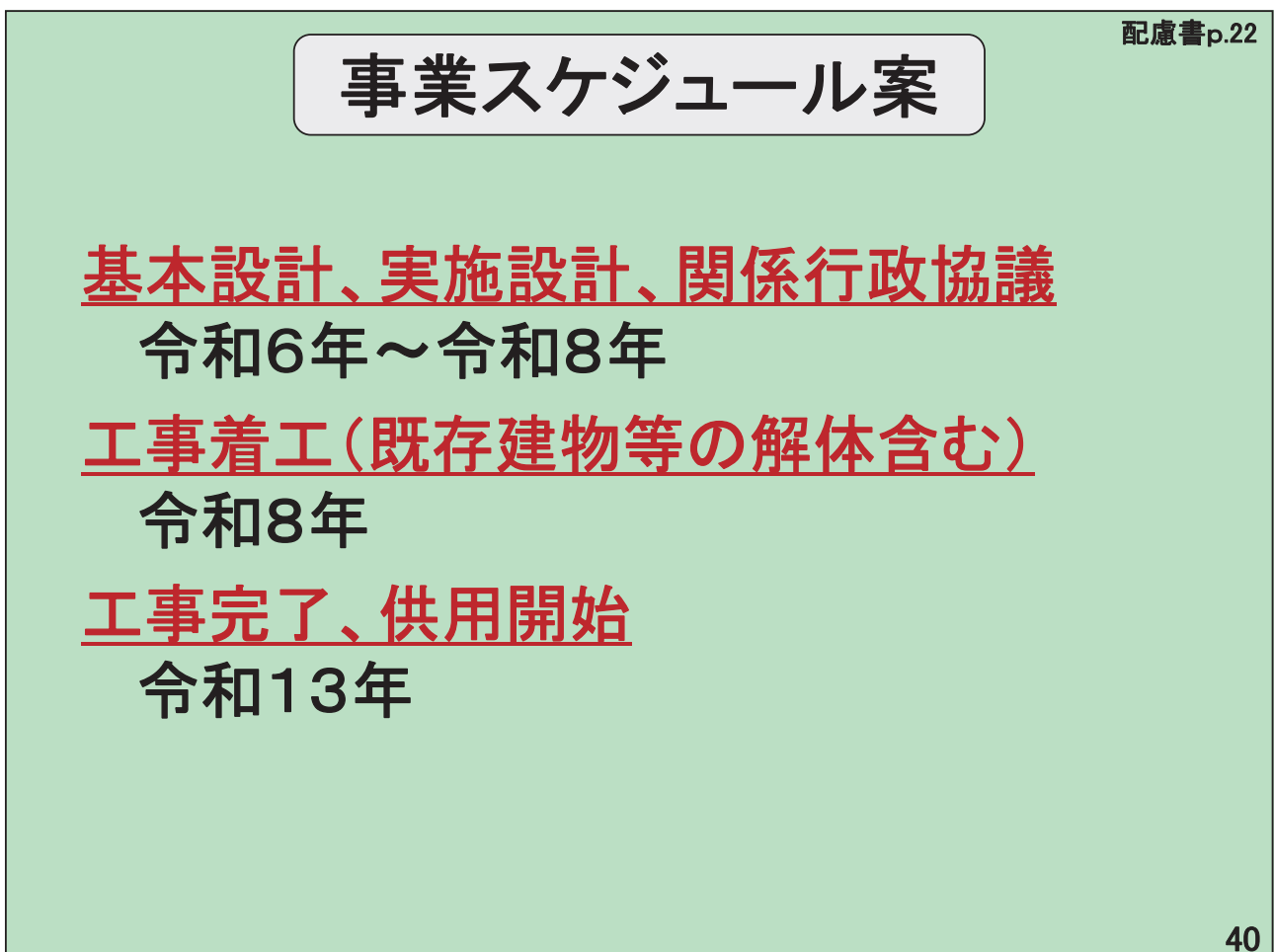
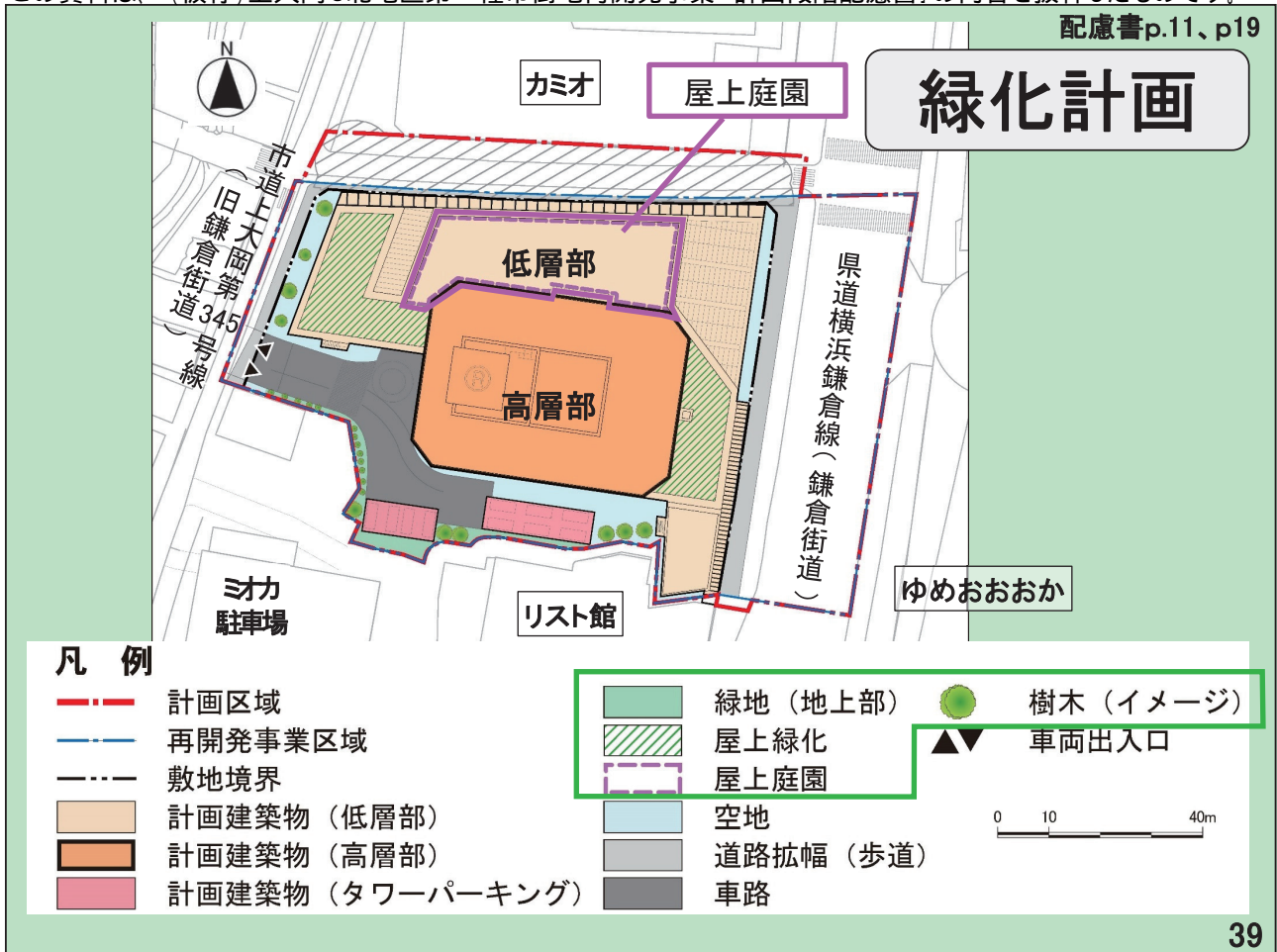
・この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので取り扱いにご注意願います。
 ・この資料は、「(仮称)上大岡C北地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。



・この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので取り扱いにご注意願います。
 ・この資料は、「(仮称)上大岡C北地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。



・この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので取り扱いにご注意願います。
 ・この資料は、「(仮称)上大岡C北地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。



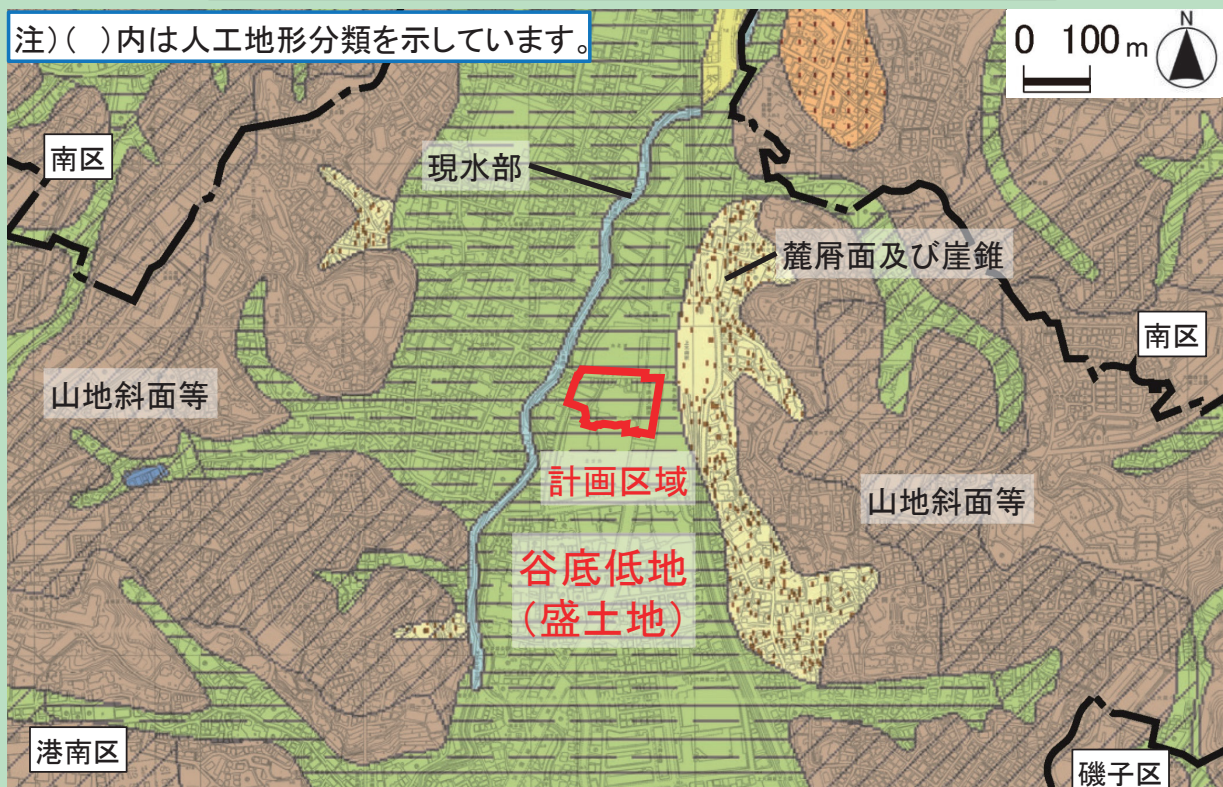
- ・この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので取り扱いにご注意願います。
- ・この資料は、「(仮称)上大岡C北地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。

2. 地域の概況及び地域特性

配慮書p.26

地形分類図(自然地形分類)

注) ()内は人工地形分類を示しています。

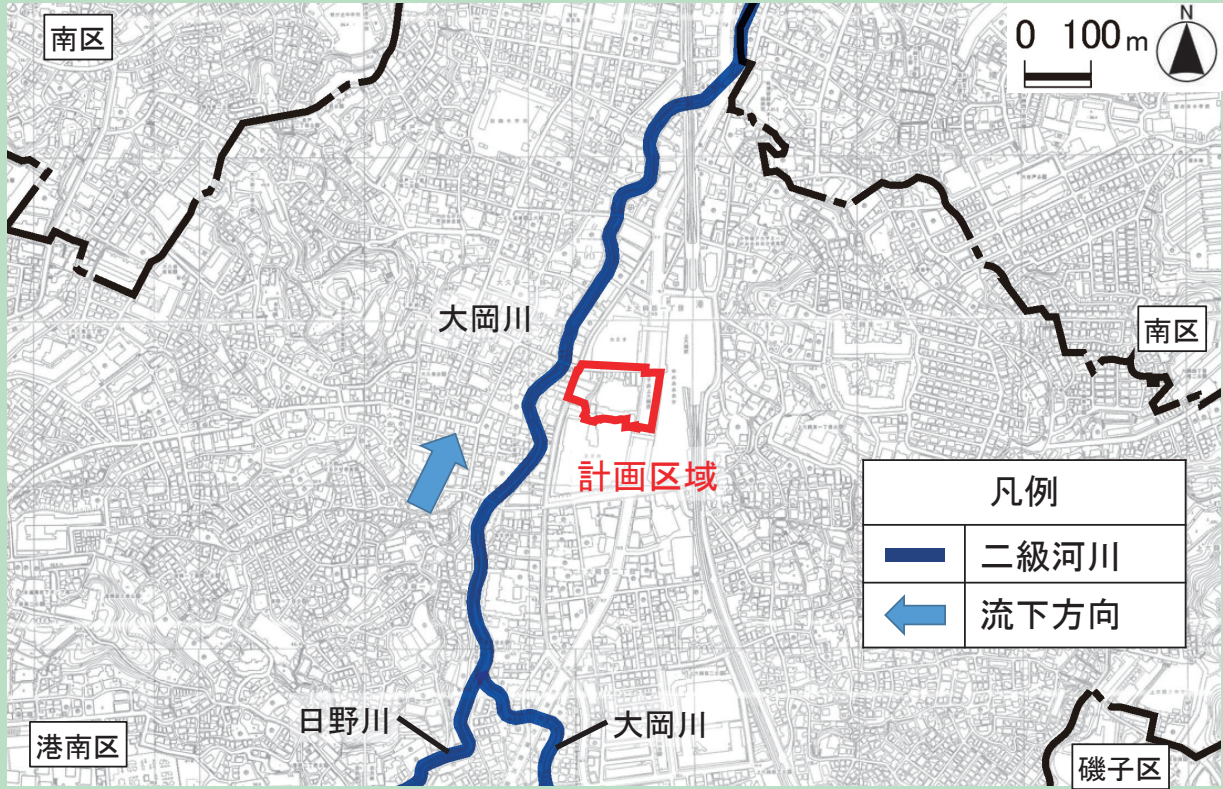


資料:「土地履歴調査データ(人工地形及び自然地形分類図)」(国土交通省ホームページ、令和4年4月調べ)
この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令4建都計第9103号)

・この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので取り扱いにご注意願います。
 ・この資料は、「(仮称)上大岡C北地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。

配慮書p.31

河川図

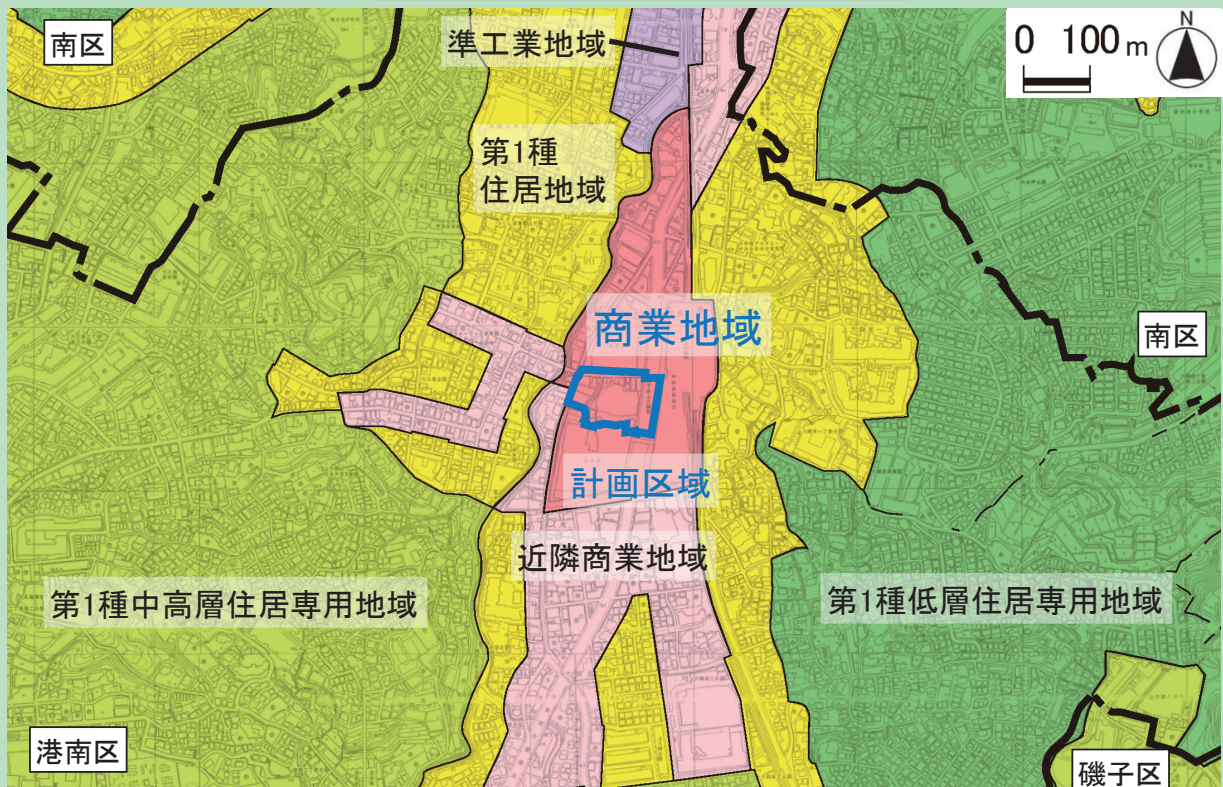


資料:「横浜市を流れる河川一覧」(横浜市道路局ホームページ、令和4年4月調べ)
 この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令4建都計第9103号)

43

配慮書p.47

用途地域図

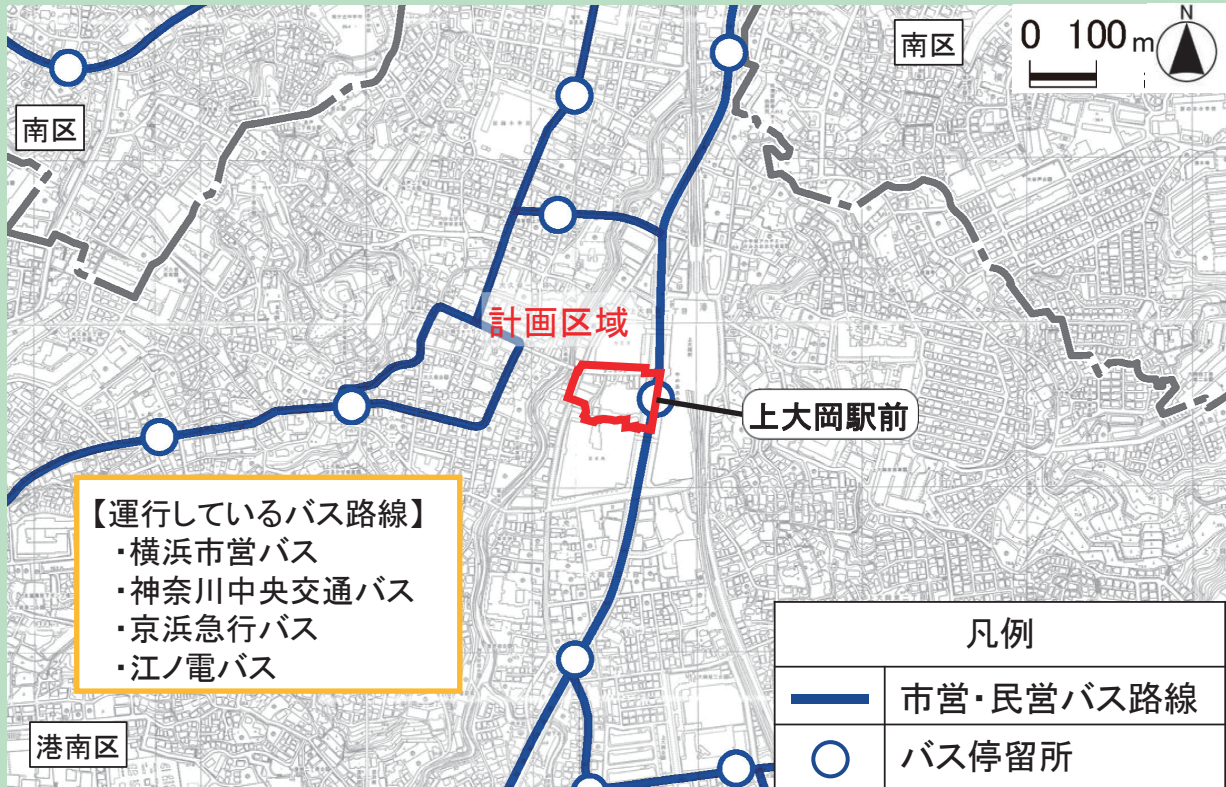


資料:「横浜市行政地図情報提供システム(i-マップ)」(横浜市総務局ホームページ、令和4年4月調べ)
 この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令4建都計第9103号)

44

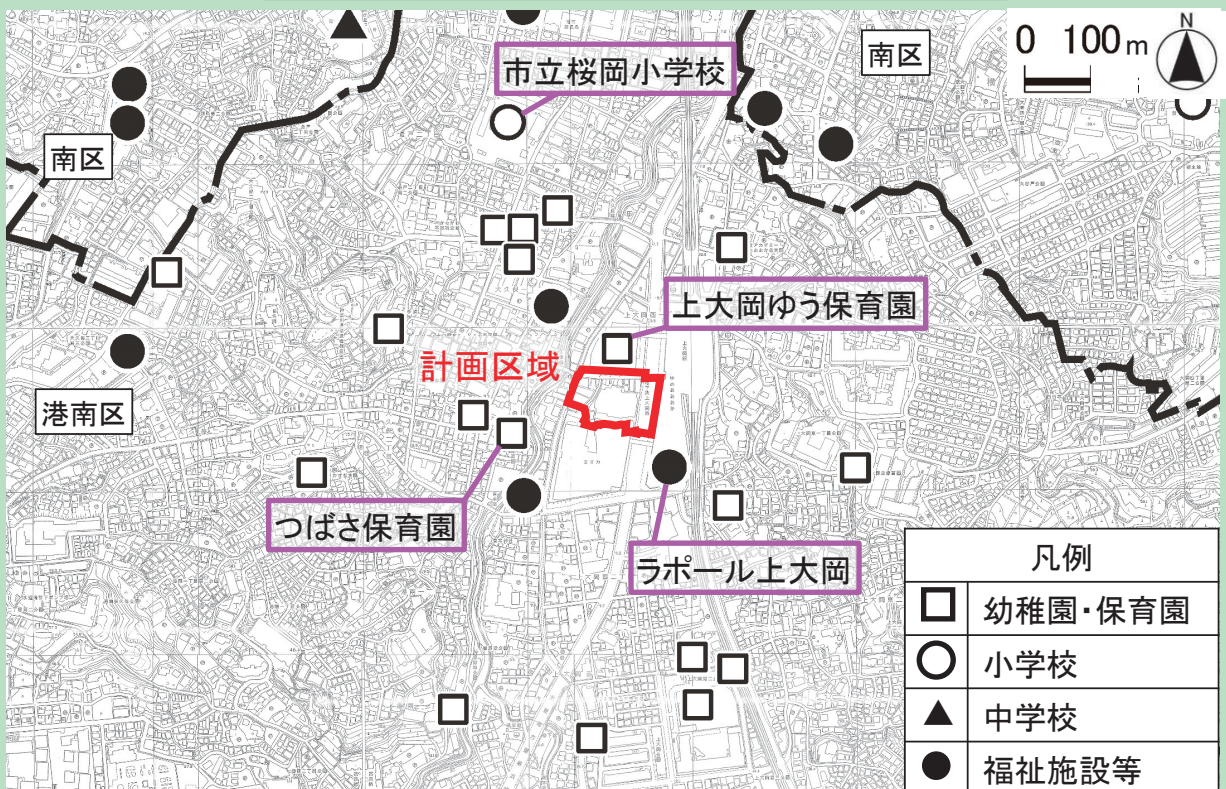
・この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので取り扱いにご注意願います。
 ・この資料は、「(仮称)上大岡C北地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。

バス路線図



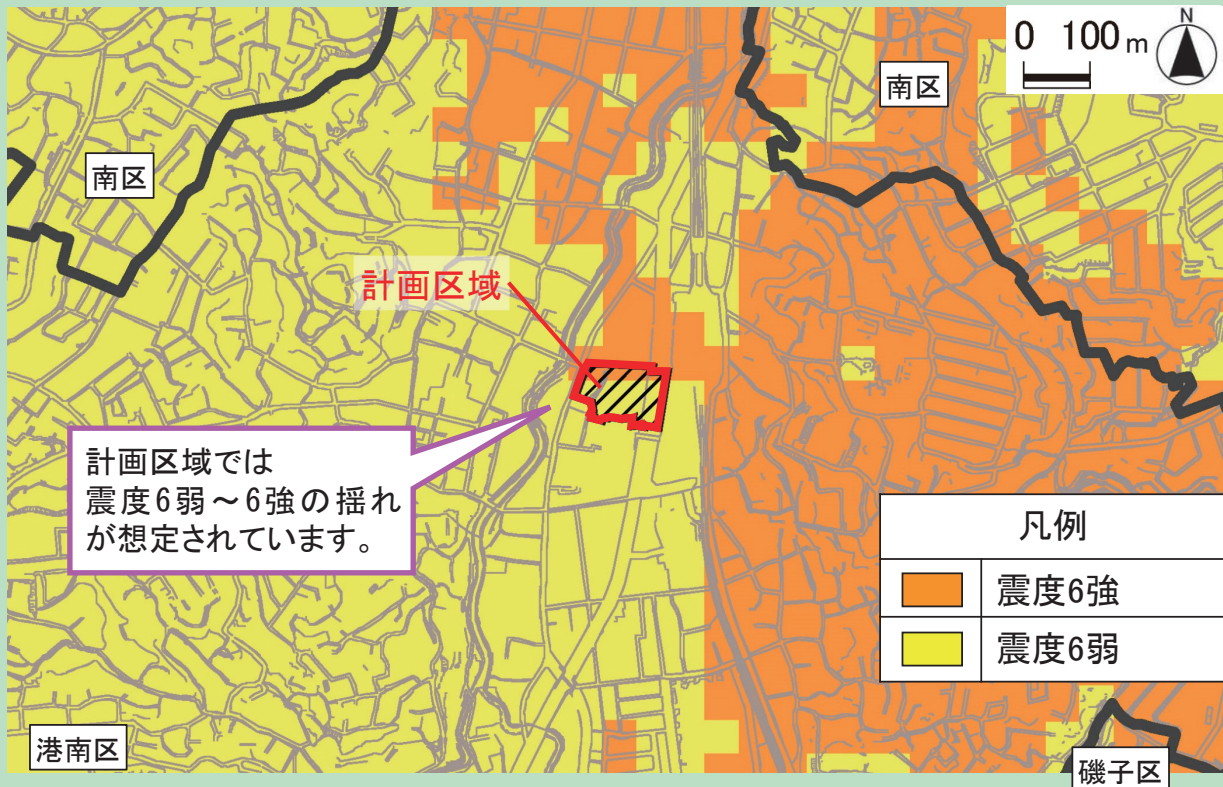
資料:「横浜市営バス路線マップ(2022年4月版)」(横浜市交通局ホームページ、令和4年4月調べ)
 「舞岡営業所路線図」(令和3年3月、神奈川中央交通)、「横浜営業所路線図」(令和4年4月、神奈川中央交通)
 この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令4建都計第9103号)

教育機関・福祉施設等



資料:「港南区区民生活マップ」(令和3年3月、港南区総務部区政推進課)、「南区区民生活マップ」(令和4年3月、南区総務部区政推進課)
 この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令4建都計第9103号)

地震マップ(元禄型関東地震)



資料:「横浜市地震被害想定調査報告書」(平成24年10月、横浜市)
この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令4建都計第9103号)

3. 配慮指針に基づいて行った 計画段階配慮の内容

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■基本的な配慮事項 (1)-1

計画地の選定や施設配置等の検討における 周辺環境への影響低減

- ◆ 計画建築物は、低層部を低く抑えるほか、高層部を隣接する既存高層建築物と可能な限り離隔を取った配置とし、圧迫感の低減及び風害の抑制を図る。
- ◆ 商業機能を中心とした高度利用及び住宅供給による土地の有効利用を図る。
- ◆ 上大岡駅周辺の利便性の向上を図り、横浜市が掲げるコンパクトな市街地の形成に寄与する。

など 49

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■基本的な配慮事項 (1)-2

生物の生息生育環境の保全や、景観機能等を 考慮し、地域の分断、改変を避ける

- ◆ 計画区域にはまとまりや連続性のある農地・樹林地、源流域、貴重な動植物の営巣・生育地等はない。
- ◆ 可能な限り市民の目に触れる場所での緑化や生物多様性に配慮した樹種の選定等を行い、緑を活用した潤いある空間の創出を図る。
- ◆ 旧鎌倉街道沿いの空地に、C南地区の並木と連続性のある樹木を植栽する。

など 50

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■基本的な配慮事項 (1)-3

温室効果ガスの排出抑制の計画段階からの検討

- ◆「横浜市地球温暖化対策実行計画」を踏まえ、以下の配慮を行う。
 - ・建築環境総合性能評価システム(CASBEE)のAランク以上の認証取得を目指す。
 - ・共同住宅共有部や店舗において、高性能な省エネルギー機器の導入を検討する。
 - ・利便性のある安全で快適な歩行者空間の提供により駅周辺のシームレス化に寄与する。

など

51

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■基本的な配慮事項 (2)

環境資源等の現況把握

- ◆地域の概況について情報を収集し、歩行者の状況等の現況の把握に努めた。
- ◆環境影響評価手続きが行われたC南地区の準備書等の内容についての情報収集を行った。

52

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■基本的な配慮事項 (3)

安全な工事計画の検討、市民への情報提供

- ◆ ボーリング調査により地盤状況を把握し、設計上の適切な対策や安全な工法、工程等を検討する。
- ◆ 車両出入口が通学路となる市立桜岡小学校と協議し、必要な対策を講ずる。
- ◆ 横浜市交通局と各種協議を実施し、駅利用者や地下鉄運行に配慮した工事とする。
- ◆ 標識の設置や、近隣住民への説明など、情報の提供を行う予定としている。 など

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■基本的な配慮事項 (4)

環境負荷低減や、水とみどりの環境形成に関する法令等の遵守

- ◆ 緑化及び環境関連の法令等に従い、環境の創造や環境負荷低減に資する計画とする。
- ◆ 建築環境総合性能評価システム(CASBEE)のAランク以上の認証取得を目指す。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (5)

グリーンインフラの保全・活用、健全な水循環の創出

- ◆ 地上部の緑地、低層部の屋上緑化及び屋上庭園での樹木植栽により、居住者や施設利用者に潤いある空間を提供する。
- ◆ 雨水の有効利用を検討する。
- ◆ 可能な限り緑化面積を確保し、ヒートアイランド現象の緩和に貢献する。
- ◆ 適切に緑地の維持管理をする。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (6)

緑化による生物の生息生育環境の確保

- ◆ 条例で定められている緑化面積以上の緑化面積を確保する。
- ◆ 生物多様性の観点から、単一種や同一規格による植栽を避けつつ、誘鳥木や食草の配植に配慮する。
- ◆ 樹種の選定にあたっては、計画区域の特性に合った耐陰性や耐風性のある樹種を用いるほか、地域の潜在自然植生や、郷土種を可能な限り採用する。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (7)

エネルギー使用の合理化、 未利用エネルギーの積極的な活用

- ◆ 共同住宅共有部や店舗における高性能な省エネルギー機器の導入の検討
- ◆ 以下の環境制御技術や、建築技術等の採用の検討
 - ・自然採光の活用、高効率電気機器、LED照明の採用
 - ・高性能Low-Eガラスや二重ガラス・断熱サッシの採用等による熱負荷低減
 - ・日射遮蔽効果のある庇による外壁負荷削減
 - ・太陽光発電設備の設置

57

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (8)

低炭素電気の選択、 建設資材や設備等のグリーン購入

- ◆ 店舗が供給を受ける電力において、低炭素電気の利用を図る。
- ◆ 建設資材や設備の確保については、グリーン購入を図る。

58

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (9)

運輸部門における二酸化炭素の排出抑制

- ◆ 電気自動車の充電設備の設置について検討する。
- ◆ 広場や空地を設け、上大岡駅周辺にふさわしい利便性のある安全で快適な歩行者空間を提供することで、公共交通機関の利用促進を図る。
- ◆ 鎌倉街道歩道上の地下鉄換気塔の移設により、歩行者空間を拡大して、歩道の環境向上を図る。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (10)

ライフサイクルを通じた温室効果ガスの低減

- ◆ 「建築物の長寿命化」、「地上部や低層部の緑化」、「高性能な省エネルギー機器の導入検討」等の様々な環境配慮事項に取り組み、建築物の建設から解体に至るまでの長期にわたり、建築物が環境に与える負荷の低減を図る。
- ◆ 工事中は、低燃費型の建設機械及び車両の採用に努める。
- ◆ 適切な施工管理を実施する。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (11)

ヒートアイランド現象の抑制

- ◆「地上部及び低層部の緑化」や「旧鎌倉街道沿いの空地への樹木の植栽」等、可能な限り緑化面積を確保し、ヒートアイランド現象の緩和に貢献する。
- ◆外構計画では、保水性舗装等の導入や、緑陰を効果的に形成させる高木の適切な配置等を検討する。
- ◆「横浜市ヒートアイランド対策取組方針」や「暑さをしのぐ環境づくりの手引き」を参考とし、積極的にヒートアイランド対策について検討する。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (12)

景観としての、周辺建物との連続性や 後背地との調和

- ◆「横浜市景観ビジョン」や「上大岡駅周辺街づくり協議指針」等を踏まえ、以下の配慮を行う。
 - ・近隣の環境整備を考慮したデザインとする。
 - ・外観において、特異な色の使用は避ける。
 - ・高層部をセットバックして圧迫感の低減を図る。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (13)

大雨等による浸水を可能な限り生じさせない 構造や、避難設備の採用

- ◆ 主要な電気室等を2階以上に設置する。
- ◆ 非常用発電機を整備する。
- ◆ 床の高さを浸水のおそれのないレベルに設定する。
- ◆ 防水板の設置を検討する。
- ◆ 4階に防災備蓄倉庫を設ける。
- ◆ 広場等の一時滞在場所の提供を検討する。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (14)

駐車場整備による交通集中の回避、 歩行者の安全・利便性への配慮

- ◆ 駐車場の整備にあたっては、法令等に基づく必要台数を確保する。
- ◆ 関連車両の出入口は、地域の幹線道路である鎌倉街道の交通を阻害することがないように、旧鎌倉街道沿いに整備する。
- ◆ 電気自動車の充電設備の設置について検討する。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項（15）

風害、光害の影響の低減

○風害対策

- ◆ 計画区域周辺の既存高層建築物と可能な限り離隔を取った施設配置とする。
- ◆ 高層部のセットバックやコーナー一部の面取りにより吹きおろしの抑制を図る。
- ◆ 歩行者の往来や滞留が多い計画建築物の北東から北西には、ガラス屋根や庇を設ける。

○光害対策

- ◆ 計画区域周辺に悪影響を及ぼさないよう、外構照明を計画する。

65

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項（16）

地域に親しまれた施設の移転、文化財の消滅、地域の分断の回避

- ◆ 地域の住民に親しまれた施設の移転や、文化財の消滅・移転、地域の分断はない。

⇒配慮項目として選定しない。

66

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (17)

廃棄物等の発生抑制、再使用及び再生利用等

- ◆ 解体工事、建設工事中は、廃棄物の分別徹底、適正な処理、再使用及び再生利用の促進を図る。
- ◆ 構造計画、施工計画の工夫により、掘削土を減らす。
- ◆ 木材代替型枠やリサイクル材等のエコマテリアルの活用を検討する。
- ◆ 供用後は、入居テナント等に対し、廃棄物の排出抑制の協力や分別排出の徹底を促す。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■事業特性及び地域特性を踏まえ、追加した配慮事項 (18)

地震やそれに起因する液状化等の災害に対する安全性の確保の検討

- ◆ 建物基礎は支持地盤までの直接基礎とする。
- ◆ 制震構造等を採用し、耐震性を確保する。
- ◆ 災害時の避難・誘導マニュアルを検討・策定する。
- ◆ 防災訓練等を定期的に行い、居住者や店舗従業員等と避難・誘導手順等の情報共有を行う予定である。
- ◆ 「一時滞在場所の提供」や「防災備蓄倉庫の設置」により、地域全体の災害対応力の強化に寄与する。

- ・この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので取り扱いにご注意願います。
- ・この資料は、「(仮称)上大岡C北地区第一種市街地再開発事業 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。

ご清聴ありがとうございました