

(仮称)アパホテル&リゾート 〈横浜ベイタワー〉新築工事

方法書のあらまし

アパマンション株式会社

本日の説明内容

1. 事業計画の概要
2. 配慮市長意見及び事業者の見解
3. 環境影響要因の抽出、評価項目の選定
4. 調査、予測及び評価の手法
5. 方法書対象地域

1

事業計画の概要

2

方法書 P.4

計画地の位置



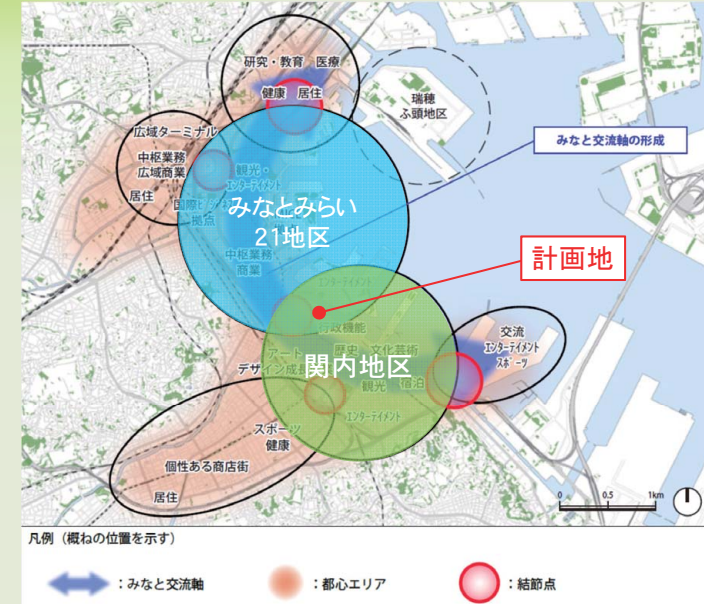
3

事業の目的



資料:北仲通北再開発等促進地区地区計画計画図(横浜市)

事業の目的



資料:横浜市都心臨海部再生マスタープラン(横浜市)

計画地の現況



事業の概要

事業者の氏名 及び住所	アパマンション株式会社 代表取締役 元谷外志雄 石川県金沢市大和町1番5号
事業の名称	(仮称)アパホテル&リゾート <横浜ベイタワー>新築工事
事業の種類、 規模	高層建築物の建設(第1分類事業) 建築物の高さ: 約135m 延べ面積: 約64,500㎡
計画地	横浜市中区 海岸通五丁目25番3(地番)

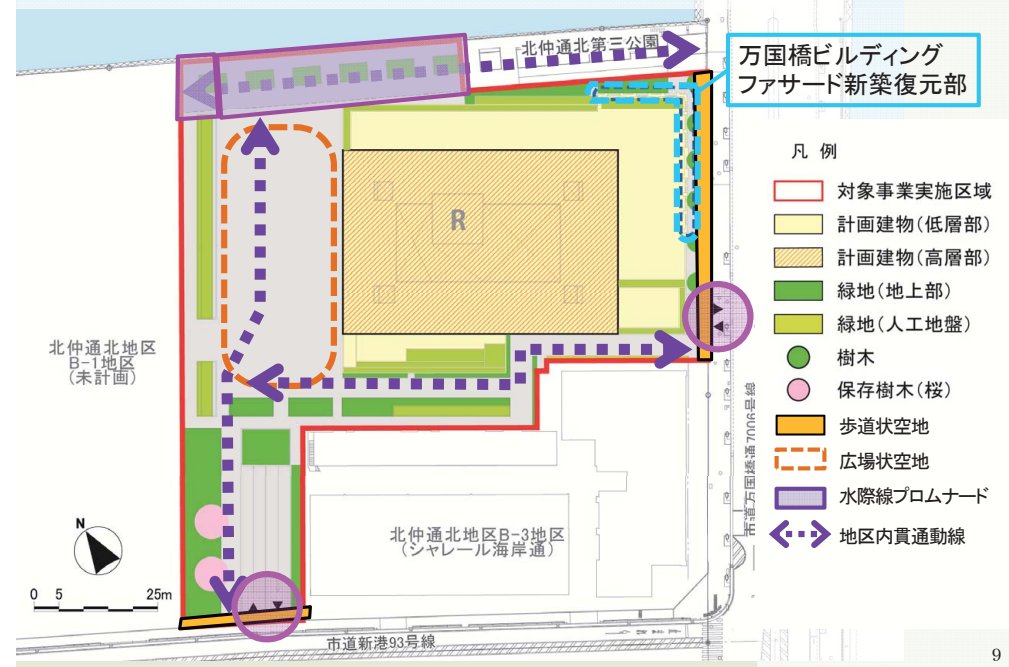
事業の概要

方法書 P.7

主要用途	宿泊施設、店舗ほか
地区計画	「北仲通北再開発等促進地区地区計画」
計画容積率 / 建ぺい率	約600% / 約48%
敷地面積	約8,330㎡
建築面積	約4,000㎡
延べ面積	約64,500㎡
建築物の最高高さ	約145m
建築物の高さ	約135m
階数	地下2階、地上35階、塔屋2階

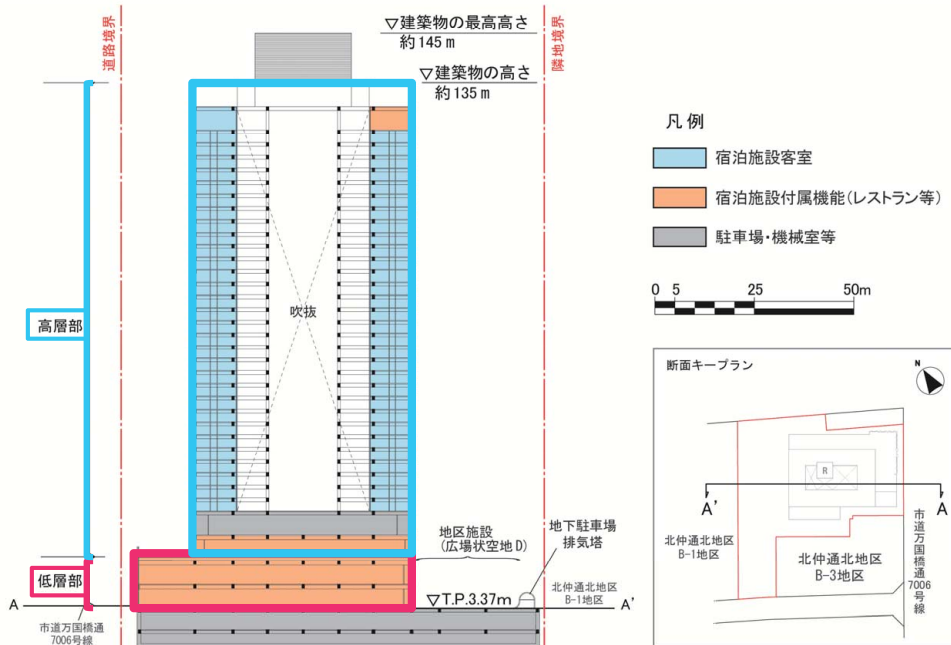
計画建築物配置図

方法書 P.9



計画建築物断面図

方法書 P.10



交通計画：車両走行ルート

方法書 P.12



交通計画：車両走行ルート

方法書 P.12



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 平27建都計第9104号) 12

交通計画：車両走行ルート

方法書 P.12



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 平27建都計第9104号) 13

交通計画：歩行者ルート

方法書 P.13

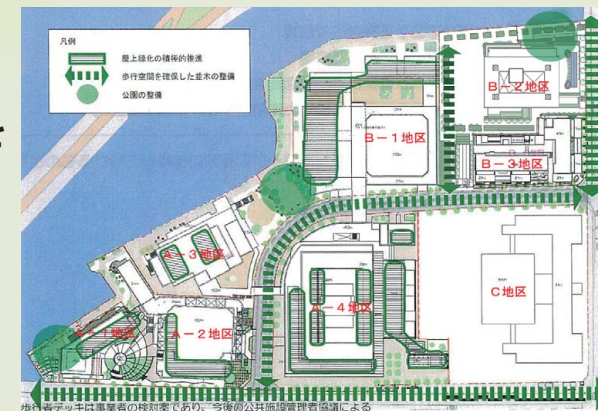


この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 平27建都計第9104号) 14

生物多様性の保全

方法書 P.17

- 地区計画区域内の公園等や、周辺既存緑地との調和と連続性
- 地域性に考慮し、郷土種や周辺でみられる鳥類等を誘引できる樹種選定の検討と、それらが良好に生育できる環境づくり



資料：北仲通北再開発等促進地区地区計画の変更企画提案書(2013年10月)

緑の保全と創造



配慮書

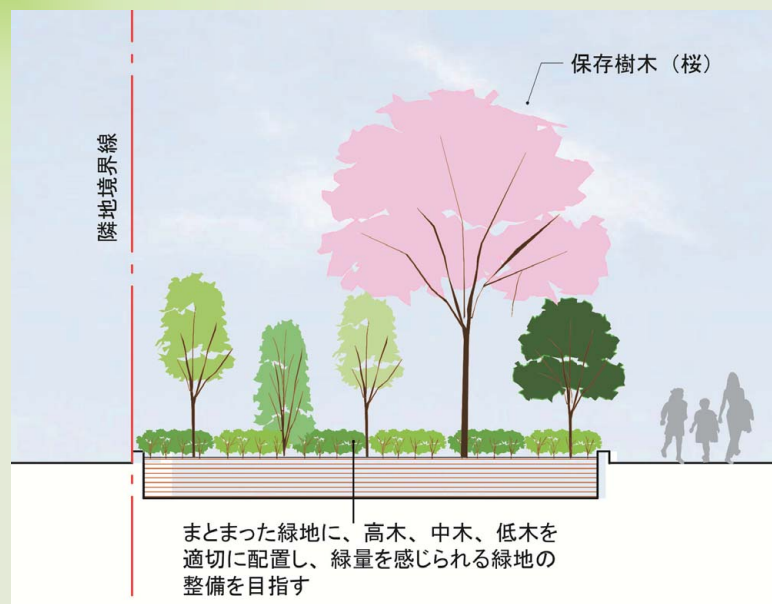
方法書

緑の保全と創造



対象事業実施区域面積	約8,330m ²
緑化面積	約1,410m ²
割合	約16.9%

緑の保全と創造



※図はイメージで、今後の詳細な検討において変更する可能性があります。

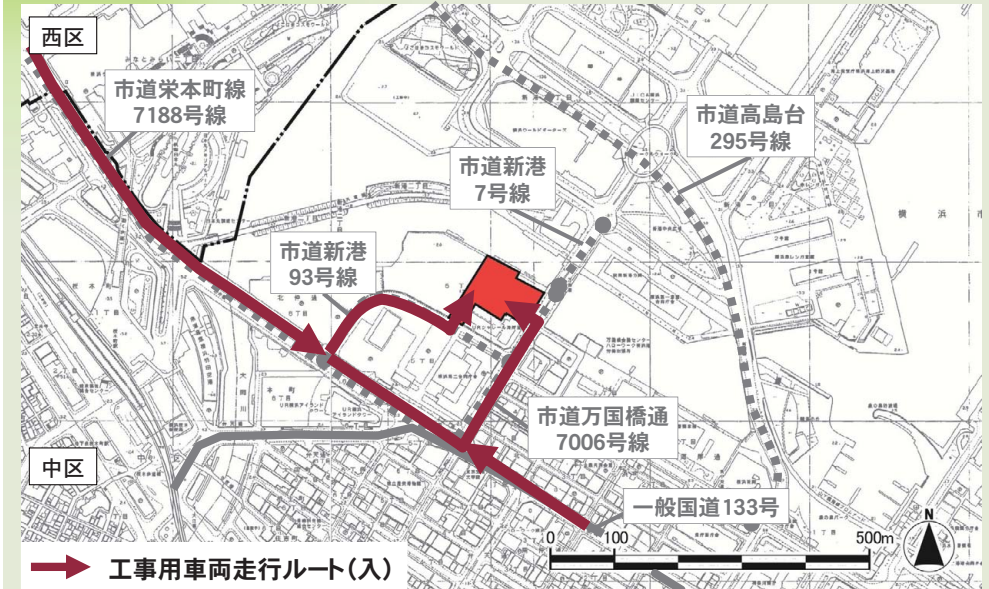
施工計画

工事工程

工種	延べ年	工事1年目	工事2年目	工事3年目
準備工事		■		
山留工事		■		
掘削工事		■		
基礎躯体工事			■	
地下躯体工事			■	
地下鉄骨工事			■	
地上鉄骨工事			■	
地上躯体工事			■	
外装工事			■	
内装・設備工事			■	■
外構工事				■
各種検査				■

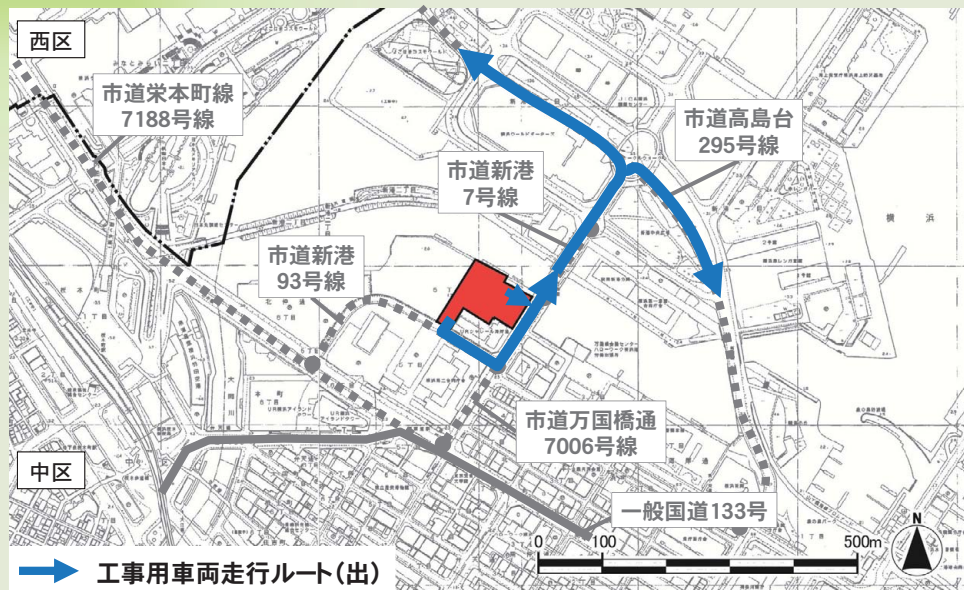
20

工事用車両走行ルート



21

工事用車両走行ルート



22

事業スケジュール案

平成27年度～平成28年度
基本設計、実施設計、関係行政協議

平成29年度～平成30年度
建設工事

平成31年
供用開始

23

市長意見の内容

■全般的事項(全4項目)

(1)	近隣事業・住民と調整し、周辺環境に配慮した事業計画の検討
(2)	環境に関する最新の計画等と整合を図るなど、適時、適切な配慮内容の検討を実施
(3)	配慮内容の事業計画への反映、及び検討事項については検討状況の記載
(4)	複数の配慮事項との関連性を認識した配慮内容の検討
	緑化計画の策定に当たっては、各環境要素に対し効果的な計画となるよう検討

25

配慮市長意見の内容及び事業者の見解

24

市長意見の内容

■配慮指針に掲げられている配慮事項(全15項目)

(3)	計画地の地盤特性の把握と必要に応じた対策の検討
	工事用車両の通行について、市や関係事業者等との十分な調整
	計画地内における土壌汚染に関する詳細の把握と必要に応じた対策の検討
(4)	CASBEE横浜の上位ランクの取得に努める

27

市長意見の内容

■配慮指針に掲げられている配慮事項(全15項目)

(1)	隣接する集合住宅に対する日影、圧迫感、風環境及び居室への視線等への配慮
	緑の創出にあたり、先進的な事例となることを目指した計画の検討
(2)	隣接事業の環境影響評価の結果の有効利用
	局地風を捉えられるよう、計画地に近い場所の気象データを使用

26

市長意見の内容

■配慮指針に掲げられている配慮事項(全15項目)

(5)	良好な緑の維持が可能となるような緑化計画
	市街地に適応した目標種の設定と、それら生物の生息生育環境の創出
	緑量を感じられる効果的な緑化
	地区計画の緑化の方針を踏まえた、既存緑地と一体感のある緑地の計画
	生物の生息生育環境を確保するための具体的な配慮を示すこと

28

市長意見の内容

■配慮指針に掲げられている配慮事項(全15項目)

(6)	省エネルギー機器・再生可能エネルギー設備等の、導入時点で最善の技術や製品の選定
	災害時にも機能するエネルギーの検討
(7)	積極的なグリーン購入の推進
(8)	建設工事に伴う温室効果ガスの低減
	建設発生土の運搬にかかる温室効果ガス排出量の低減
	設備更新時における最善な技術、製品の採用による、温室効果ガスの低減

29

市長意見の内容

■配慮指針に掲げられている配慮事項(全15項目)

(9)	ヒートアイランド現象の抑制に資する対策の積極的な導入
	人口排熱抑制のための、高効率な機種種の空調機器等の導入
	ヒートアイランド対策効果が期待できるような緑量、緑化面積の確保と、効果的な植栽の配置計画

30

市長意見の内容

■配慮指針に掲げられている配慮事項(全15項目)

(10)	計画建物の外観等の工夫による、圧迫感の低減
(11)	浸水により、各設備の機能が停止しないような機械室の配置等の配慮
(12)	交通渋滞への格別な配慮
	適切な駐車場台数の駐車場の整備

31

市長意見の内容

■配慮指針に掲げられている配慮事項(全15項目)

(13)	建物の形状や配置の工夫等による風害の低減
	専門家等の意見をきいたうえでの、実効性のある風害対策の検討
	個々の樹木への風の負担を低減させる防風植栽の配置の検討
	隣接する集合住宅の住民が出入りする場所に風の影響が及ばないように留意

市長意見の内容

■配慮指針に掲げられている配慮事項(全15項目)

(14)	計画地における降水量を把握したうえでの、具体的な雨水利用の検討内容の記載
(15)	地震が発生した際のライフラインの確保に関する対応の検討

環境影響要因の抽出、 評価項目の選定

環境影響要因の抽出

工事中	建設機械の稼働	
	工事用車両の走行	
	地下掘削	
	建物の建設	
供用時	施設の存在	建物の存在
	施設の供用	建物の利用
		関連車両の走行

要因と評価項目の関連表

方法書 P.118

■工事中

環境影響評価項目		環境影響要因			
		建設機械の稼働	工事用車両の走行	地下掘削	建物の建設
廃棄物・建設発生土	一般廃棄物				●
	産業廃棄物				●
	建設発生土			●	
大気質	大気汚染	●	●		
土壌	土壌汚染			●	
騒音		●	●		
振動		●	●		
地盤	地盤沈下			●	
地域社会	交通混雑		●		
	歩行者の安全		●		

36

要因と評価項目の関連表

方法書 P.118

■供用時

環境影響評価項目		環境影響要因		
		施設の存在	施設の共用	
	細目	建物の存在	建物の共用	関連車両の走行
温室効果ガス	温室効果ガス		●	
廃棄物・建設発生土	一般廃棄物		●	
	産業廃棄物		●	
大気質	大気汚染		●	●
騒音			●	●
振動				●
地盤	地盤沈下		●	
電波障害	テレビジョン電波障害	●		
日影	日照阻害	●		
風害	風害	●		
安全	浸水	●		
地域社会	交通混雑		●	●
	歩行者の安全			●
景観	景観	●		

37

調査、予測及び評価の手法

38

方法書 P.125

温室効果ガスの主な調査内容

調査項目	調査方法	
温室効果ガスに係る原単位の把握	資料	「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル」等より、予測式および原単位を整理
排出抑制対策の実施状況	資料	横浜市で取り組まれている地球温暖化対策等を整理

39

温室効果ガスの予測項目と予測手法等

■供用時

予測の手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
設備機器等の稼働に伴う温室効果ガスの排出量及びそれらの削減の程度	工事完了後、事業活動が平常の状態になる時期	対象事業実施区域	設置を予定している設備機器の種類、規模、能力等を整理の上、「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル」等に基づき算定

40

廃棄物・建設発生土の主な調査内容

調査項目	調査方法	
廃棄物及び建設発生土の処理・処分等の状況	資料	横浜市における廃棄物及び建設発生土の処理・処分の状況等を既存資料の収集・整理により把握
土地利用の状況	資料 現地	既存建物の設計資料の収集・整理及び現地踏査により把握

41

廃棄物・建設発生土の予測項目と予測手法等

■工事中

予測の手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
一般廃棄物	工事期間中	対象事業実施区域	整理した一般廃棄物発生原単位を用いて算定
産業廃棄物			既存資料から既存施設の数値等を把握 整理した産業廃棄物発生原単位を用いて算定
建設発生土			施工計画より発生量を推定

42

廃棄物・建設発生土の予測項目と予測手法等

■供用時

予測の手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
一般廃棄物 産業廃棄物	供用後、事業活動が平常の状態になる一年	対象事業実施区域	既存資料から整理した各種施設用途の一般廃棄物及び産業廃棄物の発生原単位を用いて算定

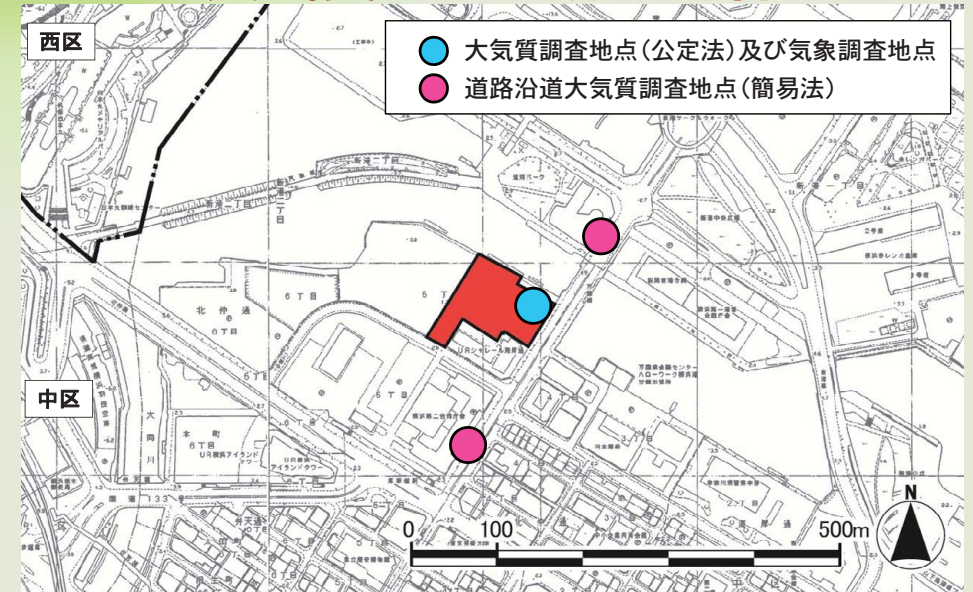
43

大気質の主な調査内容

調査項目	調査方法	
大気質の状況 ・窒素酸化物 ・浮遊粒子状物質	現地	一般環境大気質として、公定法により二酸化窒素及び浮遊粒子状物質を測定 7日間×24時間×2季(冬季・夏季)
		沿道大気質として、簡易測定法(PTIO法)により二酸化窒素を測定 7日間×24時間×2季(冬季・夏季)
気象の状況 ・風向・風速 ・日射量 ・放射収支量	現地	風向・風速の状況を測定 7日間×24時間×2季(冬季・夏季)

44

大気質の主な調査内容



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 平27建都計第9104号)

45

大気質の予測項目と予測手法等

■工事中

予測の手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
建設機械の稼働に伴う大気質濃度	建設機械の稼働による影響が最大となる時期	最大着地濃度の出現する地点を含む範囲	大気拡散式(プルーム・パフ式)を用いて、年平均値及び1時間値(16風向)を予測
工事用車両の走行に伴う大気質濃度	工事用車両の走行が最大となる時期	現地調査地点と同一の地点	大気拡散式(プルーム・パフ式)を用いて年平均値を予測

46

大気質の予測項目と予測手法等

■供用時

予測の手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
設備機器等の稼働に伴う大気質濃度	供用後、事業活動が平常の状態になる時期	最大着地濃度の出現する地点を含む範囲	大気拡散式(プルーム・パフ式)により年平均値を予測
関連車両の走行に伴う大気質濃度		現地調査地点と同一の地点	

47

土壌の主な調査内容

調査項目	調査方法	
土壌汚染の状況	資料	旧地権者による土壌調査並びに対策結果の報告書を整理により把握 必要に応じて関係者等へのヒアリングを実施
地形、地質の状況	資料	既存資料の収集により対象事業実施区域及び周辺の地形、地質の状況等を整理 ・「横浜市地盤環境調査報告書」 ・「地形図」 ・「地形分類図」 ・既存ボーリング資料等
地下水及び帯水層の状況		

48

土壌の予測項目と予測手法等

■工事中

予測の手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
土壌の状況に変化を与える物質の濃度	工事中	対象事業実施区域	土壌汚染対策工事を明らかにし、その内容から影響の程度を推定する方法

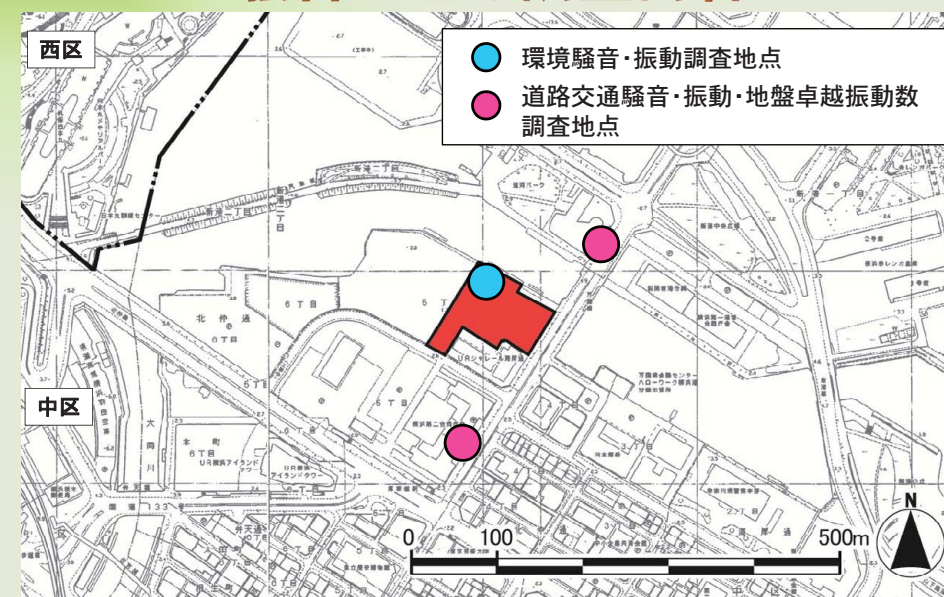
49

騒音の主な調査内容

調査項目	調査方法	
騒音の状況 ・一般環境騒音	現地	「騒音に係る環境基準について」に定める方法に準拠し測定 平日(24時間)×1回
騒音の状況 ・道路交通騒音	現地	「騒音に係る環境基準について」に定める方法に準拠し測定 平日(24時間)×1回 休日(24時間)×1回

50

騒音の主な調査内容



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 平27建都計第9104号)

51

騒音の予測項目と予測手法等

■工事中

予測の手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
建設機械の稼働に伴う騒音	建設機械の稼働による影響が最大となる時期	対象事業実施区域の敷地境界から約100mまでの範囲	騒音の伝搬理論式により騒音レベル「90%レンジの上端値(L_{A5})」を予測
工事用車両の走行に伴う道路交通騒音	工事用車両の走行が最大となる時期	現地調査地点と同一の地点	日本音響学会式(ASJ RTN-Model2013)により等価騒音レベル(L_{Aeq})を予測

52

騒音の予測項目と予測手法等

■供用時

予測の手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
設備の稼働に伴う騒音	供用後、事業活動が平常の状態になる時期	対象事業実施区域の敷地境界から約100mまでの範囲	騒音の伝搬理論式により騒音レベル「90%レンジの上端値(L_{A5})」を予測
関連車両の走行に伴う道路交通騒音		現地調査地点と同一の地点	日本音響学会式(ASJ RTN-Model2013)により等価騒音レベル(L_{Aeq})を予測

53

振動の主な調査内容

調査項目	調査方法	
振動の状況 ・一般環境振動	現地	「振動レベルの測定法」(JIS Z 8735)に定める方法に準拠し、測定 平日(24時間)×1回
振動の状況 ・道路交通振動	現地	「振動規制法施行規則」に基づく 道路交通振動の限度に定める 測定方法に準拠し、測定 平日(24時間)×1回 休日(24時間)×1回

54

振動の予測項目と予測手法等

■工事中

予測の手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
建設機械の稼働に伴う振動	建設機械の稼働による影響が最大となる時期	対象事業実施区域の敷地境界から約100mまでの範囲	振動の伝搬理論式により振動レベル(L_{10})を予測
工事用車両の走行に伴う道路交通振動	工事用車両の走行による影響が最大となる時期	現地調査地点と同一の地点	振動レベルの「80%レンジの上端値(L_{10})」を予測

55

振動の予測項目と予測手法等

■供用時

予測の手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
関連車両の走行に伴う道路交通振動	供用後、事業活動が平常の状態になる時期	現地調査地点と同一の地点	振動レベルの「80%レンジの上端値(L ₁₀)」を予測

地盤の主な調査内容

調査項目	調査方法	
地盤沈下の状況	資料	既存資料の収集・整理 ・「横浜市水準測量成果表」等
地形・地質及び地下水の状況	現地	ストレーナによる簡易井戸を整備し、水位計等を用いて季節の地下水位変動を把握

地盤の予測項目と予測手法等

■工事中

予測の手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
地下掘削工事に伴う地盤の変化	地下掘削工事時	対象事業実施区域周辺	施工計画から、地下水位の変動を抑制させる効果を明らかにし、地盤に対する影響を定性的に予測

地盤の予測項目と予測手法等

■供用時

予測の手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
地下水の利用に伴う地盤の変化	供用後、事業活動が平常の状態になる時期	対象事業実施区域周辺	事業計画の内容を整理地下水の利用量を明らかにし、地盤に対する影響を予測

電波障害の主な調査内容

調査項目	調査方法	
テレビジョン放送の受信の状況	現地	「建造物による受信障害調査要領(地上デジタル放送)」に準拠し、電波受信測定車により現地測定
電波到来の状況	資料 現地	地上デジタル放送(東京局・横浜局)、衛星放送の送信状況を把握

60

電波障害の予測項目と予測手法等

■供用時

予測の手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
建物の存在によるテレビジョン電波障害	計画建物が竣工した時点	対象事業実施区域周辺	電波障害計算式に基づき、遮へい障害及び反射障害の範囲を予測

61

日影の主な調査内容

調査項目	調査方法	
地形の状況	資料 現地	地形図等の既存資料の収集・整理及び現地踏査により把握
既存建築物の状況	資料 現地	住宅地図等の既存資料の収集・整理及び現地踏査により把握
土地利用の状況	資料 現地	土地利用現況図等の既存資料の収集・整理及び現地踏査により把握

62

日影の予測項目と予測手法等

■供用時

予測の手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
計画建物による日影の範囲及び変化の程度	計画建物が竣工した時点	計画建物からの日影が想定される範囲	計画建物による冬至日の8時～16時(真太陽時)の時刻別日影図及び等時間日影図を作図し、地形図に重ね合わせることで影響範囲を予測

63

風害の主な調査内容

調査項目	調査方法	
風の状況	資料	過去10年間の気象状況を整理 ・対象事業実施区域周辺の測定局における風向・風速の状況
地形、工作物の状況	資料 現地	地形図等の既存資料の収集・整理及び 現地踏査により把握
土地利用の状況	資料 現地	土地利用現況図等の既存資料の収集・ 整理及び現地踏査により把握

64

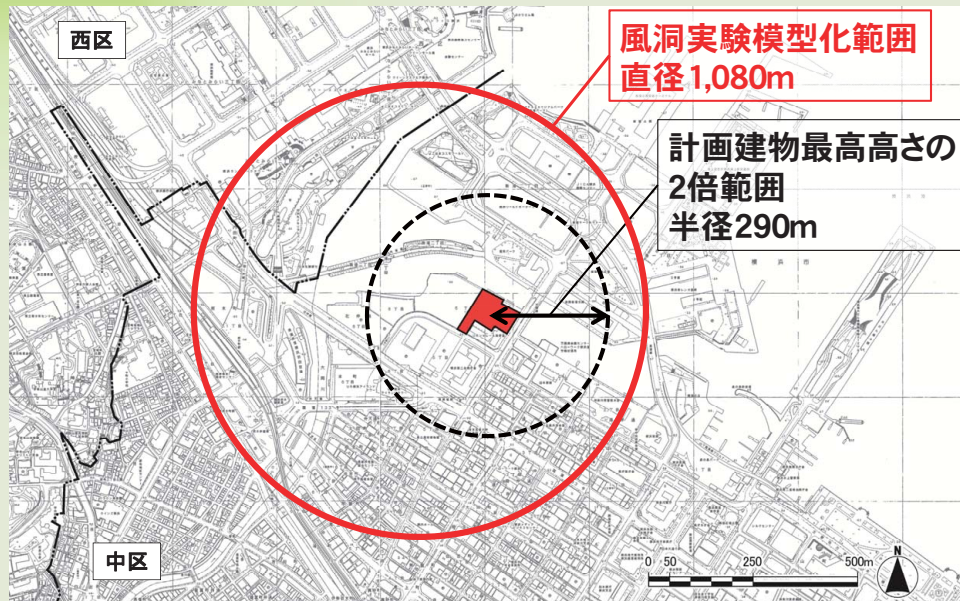
風害の予測項目と予測手法等

■供用時

予測項目	予測時期	予測の手法	
		予測地域・地点	予測方法
計画建物による風環境の変化の程度	計画建物が竣工した時点	対象事業実施区域及び周辺で風環境の変化が想定される範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・風洞実験を実施 ・実験結果は、村上式風環境評価指標に基づき評価 ・実験ケースは、原則、建設前、建設後の2ケース ・必要に応じて防風対策後のケースを追加

65

風害の予測項目と予測手法等



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 平27建都計第9104号)

66

安全(浸水)の主な調査内容

調査項目	調査方法	
過去の災害等の状況 ・過去の被災の状況	資料	既存資料の収集・整理により把握
周辺の土地利用等の状況 ・既存建築物の状況 ・人口の状況 ・防災体制の状況 (避難場所、避難経路等)	資料	住宅地図等の既存資料の収集・整理 必要に応じて関係者にヒアリング

67

安全(浸水)の予測項目と予測手法等

■供用時

予測項目	予測時期	予測の手法	
		予測地域・地点	予測方法
対象事業の実施による安全性の確保	計画建物の竣工後	計画建物内	事業計画から、浸水対策とその効果を明らかにし、定性的に予測

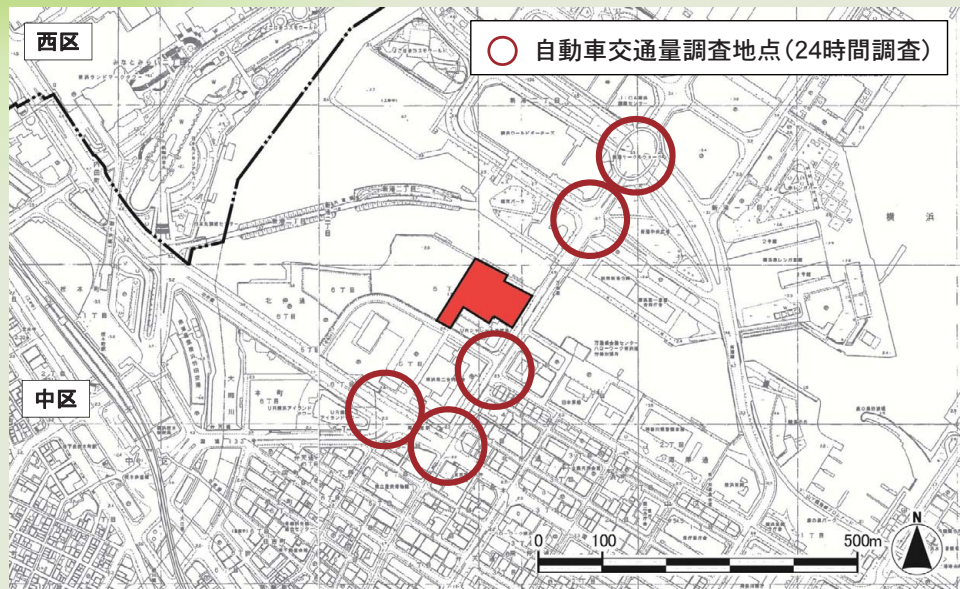
68

地域社会の主な調査内容

調査項目	調査方法
地域交通の状況 ・主要な交通経路及び交通量の状況 ・主要交差点部における交通処理	現地 時間別に車種別・方向別自動車交通量及び渋滞の状況を測定 平・休日(24時間)×1回、5交差点 信号現示を代表的時間帯について測定
	時間別に方向別歩行者・自転車交通量を測定 平・休日(16時間)×1回、10断面 平・休日(12時間)×1回、7断面

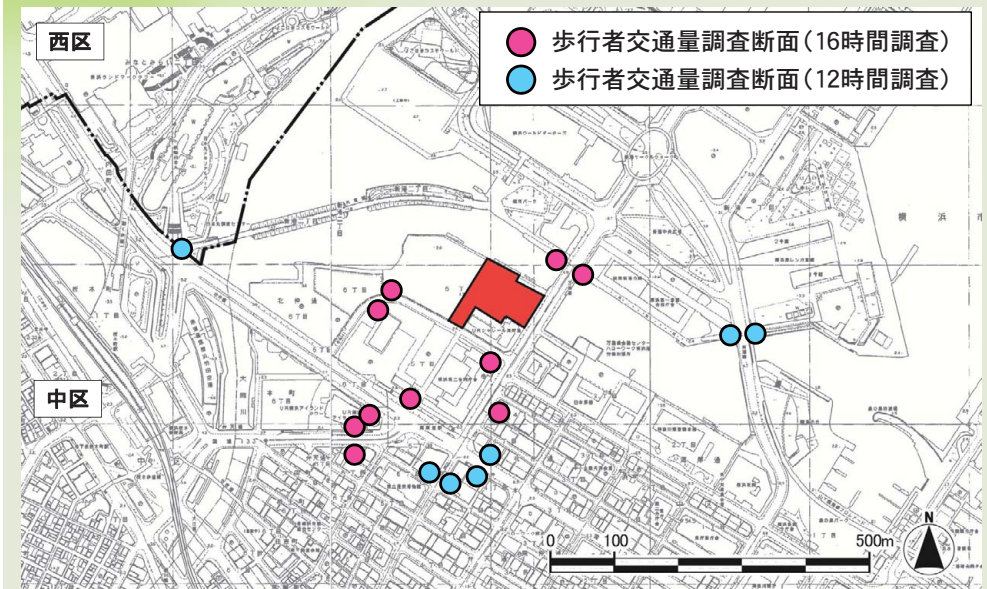
69

地域社会の主な調査内容



70

地域社会の主な調査内容



71

地域社会の予測項目と予測手法等

■工事中

予測の手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
工事用車両の走行に伴う交通混雑(自動車)	工事用車両の走行台数が最大となる時期	現地調査地点と同一の地点	交差点需要率の算出等により、交通混雑の程度を予測
工事中の歩行者の安全		工事用車両ルート	交通安全対策等に基づき交通安全への影響を定性的に予測

72

地域社会の予測項目と予測手法等

■供用時

予測の手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
施設関連車両の走行に伴う交通混雑(自動車)	供用後、事業活動が平常の状態になる時期	現地調査地点と同一の地点	交差点需要率の算出等により、交通混雑の程度を予測
供用時の歩行者の安全		施設関連車両の走行が予想される対象事業実施区域及び周辺道路	交通安全対策等に基づき交通安全への影響を定性的に予測

73

地域社会の予測項目と予測手法等

■供用時

予測の手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
建物の供用に伴う交通混雑(歩行者)	供用後、事業活動が平常の状態になる時期	現地調査地点と同一の地点	歩行者サービス水準の算出等により、交通混雑の程度を予測

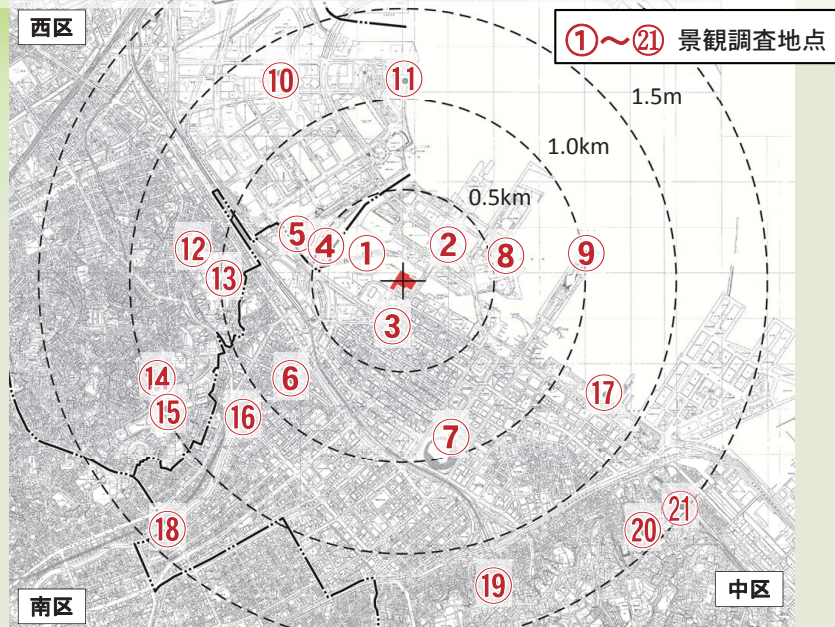
74

景観の主な調査内容

調査項目	調査方法	
主要な眺望地点からの眺望の状況	現地	主要な眺望地点からの眺望の状況を写真撮影により把握 ・対象事業実施区域中心から 0.5kmの範囲×4地点 1.0kmの範囲×5地点 1.5kmの範囲×7地点 2.0kmの範囲×5地点

75

景観に関する主な調査内容



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 平27建都計第9104号)

景観の予測項目と予測手法等

■ 供用時

予測の手法			
予測項目	予測時期	予測地域・地点	予測方法
建物の存在により変化する景観の状況	計画建物が竣工した時点	主要な眺望地点より、変化する景観の状況を適切に把握できる地点を選定	フォトモンタージュ作成により、眺望の変化の程度を定性的に予測

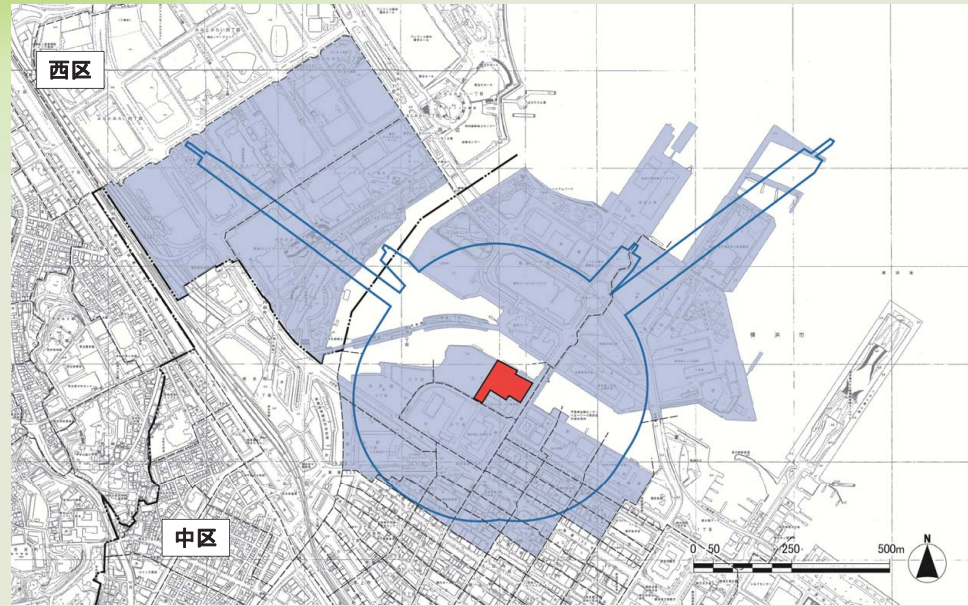
評価方法

各環境影響評価項目において、以下の点を考慮して評価を行う

- 各項目における環境保全目標は、条例・基準等から適切な内容を設定
- 設定した環境保全目標を、予測結果と比較するなどの方法で、各項目を定量的、定性的に評価

方法書対象地域

方法書対象地域



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 平27建都計第9104号)

80

ご清聴ありがとうございました

81