

(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に関する指摘事項等一覧

※表中のゴシック体の部分は、前回（第12回）審査会における追加の指摘事項等を示しています。

項目	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取り扱い
事業計画	建物が建設されることによつて増加する排水量が下水道の本管に影響を与えることはないか。 [1/16 審査会]	【事務局から説明】 本市の土木事務所や環境創造局の下水道管の保全を所管する部署が事業者と協議し、技術的な見地から必要な対応がとられることとなっている。 [1/16 審査会]	説明済 [1/16 審査会]
	雨水の利用について、利用した雨水は下水道へ排水する仕組みになっているのか。 [1/16 審査会]	雨水を灌水等に利用する予定であり、排水先は公共下水道で、直接的な公共用水域への放流はない。 [1/16 審査会]	説明済 [1/16 審査会]
	非常に激しい集中豪雨があった場合でも、雨水貯留槽の容量は大丈夫か。 [1/16 審査会]	周辺へ影響が無いように雨水貯留槽の容量を確保することで、今後、横浜市と協議していく。 [1/16 審査会]	説明済 [1/16 審査会]
	現地視察の際に一般車両も多く見られたので、キスアンドライド*のスペースが必要だと思うが、どのように配慮されているか。 [1/16 審査会]	駅前広場に一般車両の乗降場を設ける。工事中に整備する仮交通広場にもキスアンドライドのスペースを確保しなければならないと考えている。 [1/16 審査会]	説明済 [1/16 審査会]
	※自家用車で駅まで送迎すること 仮交通広場のレイアウトはどの段階で示せるか。 [1/16 審査会]	仮交通広場でどのようにバス等のスペースを確保するかの詳細検討はできていない。今後、横浜市と調整していく。 [1/16 審査会]	説明済 [1/16 審査会]
	一般車両の乗降場について、現状で何台くらいキスアンドライドの車両が来ているか調査した上で、必要なスペース等を見積もとると良い。 [1/16 審査会]	キスアンドライドの台数は、朝の観測で約100台。仮交通広場も現状に対応できるように整備をしていく。 [1/16 審査会]	説明済 [1/16 審査会]

	<p>供用後、周辺住民が増えることも想定できる。かなり台数が増えでも対応できる駅前広場の確保をお願いしたい。 [1/31 審査会]</p>	<p>駅前広場は、将来の伸びに対応可能な一般車両の乗降場を計画したいと考えている。 [1/31 審査会]</p>	<p>説明済 [1/31 審査会]</p>
事業計画	<p>駅前広場が、地震時等の帰宅困難者の一時待機スペースとして位置付けられているが、例えば駅で乗換客の帰宅困難者が出た場合に、施設内で受入れる考え方も必要になると思う。現状でどのように考えているか。 [1/16 審査会]</p>	<p>備蓄品が十分かどうかは別として、外から来る人にも対応可能なスペースを確保するように計画している。一時待機スペースは、横浜市と協議になるが、駅前の歩行者広場や駅前広場で対応可能と考えている。建物内でどこを一時待機スペースとして検討できるかは、今後の設計で再度整理させていただきたい。 [1/16 審査会]</p>	<p>説明済 [1/16 審査会]</p>
	<p>【審議での指摘】 現状で計画容積率は指定容積率ギリギリの計画か。 [1/16 審査会]</p>	<p>【横浜市が説明】 指定容積率は400%だが、高度利用地区の都市計画決定を受けることで450%になる予定。現状は400%をわずかに超える計画である。 [1/16 審査会]</p>	<p>説明済 [1/16 審査会]</p>
	<p>【審議での指摘】 ある程度施設の用途分けをして建築物の高さを決めると思うが、容積率の協議が入った上での施設用途なのか。 [1/16 審査会]</p>	<p>【横浜市が説明】 その通りである。 [1/16 審査会]</p>	<p>説明済 [1/16 審査会]</p>
	<p>地域の概況 地域特性 浸水のハザードマップは内水、外水どちらなのか。 [1/16 審査会]</p>	<p>後日回答する。 [1/16 審査会]</p>	<p>補足資料1で説明済 [1/31 審査会]</p>
大気質	<p>非常に混雑した地域なので、工事による大気質への影響について資料を出してほしい。 [1/31 審査会]</p>	<p>対応について事務局と相談したい。 [1/31 審査会]</p>	<p>補足資料6で説明 [今回]</p>
騒音・振動	<p>周辺に住居が散在することから、工事騒音、振動の予測もある程度出してほしい。 [1/31 審査会]</p>	<p>対応について事務局と相談したい。 [1/31 審査会]</p>	<p>補足資料7で説明 [今回]</p>
日影	<p>【審議での指摘】 日影について、北側に住宅があることをどう考えるのかが、気になる。 [1/16 審査会]</p>	<p>【事務局から説明】 北側への日影の影響は、等時間日影図に示されている。線路の北側は住居系用途地域で4時間、2.5時間日影は掛からないとのこと。建築基準法の日影規制についてはクリアされていると聞いている。 [1/16 審査会]</p>	<p>説明済 [1/16 審査会]</p>

風害	<p>風害シミュレーションの結果、特段の問題は無いとのことだが後々、突風のような事象が生じた場合に対応策がとられやすいような形になっているか。</p> <p>現況を「風通しがよい立地」と評価しているが、突風のような事象についての記述があってもいいのではないか。</p> <p>[1/16 審査会]</p>	<p>防風対策としての植栽を入れていないシミュレーション結果であり、今後植栽を入れることによって突風対策をとることや、高層棟の低層部に防風壁を立てることも検討できると思う。</p> <p>今後、計画を詰める中で、再度風害シミュレーションを行い、適切な対策をとることを検討する。</p> <p>[1/16 審査会]</p>	<p>補足資料2で説明済</p> <p>[1/31 審査会]</p>
	<p>1/16 審査会での指摘は、添付資料の資-14 ページ、「比較的風通しがよい立地となっています。」が、どういう意図なのか明確でないということである。</p> <p>[1/31 審査会]</p>	<p>現況の風環境の予測結果でランク外が出た原因として「比較的風通しがよい立地」と記載した。</p> <p>[1/31 審査会]</p>	<p>説明済</p> <p>[1/31 審査会]</p>
地盤	<p>山留・掘削工事を行う際、建設現場では地下水位を下げるが、周辺の地下水位は下げないような地盤沈下対策が必要になる。具体的にどのような工法を使うのか。</p> <p>[1/16 審査会]</p>	<p>山留工事に遮水性の高いS MW工法の採用を検討している。工事中及び竣工後も敷地内、建物内に流入しないような対策を取る。</p> <p>[1/16 審査会]</p>	<p>説明済</p> <p>[1/16 審査会]</p>
	<p>現状の地下水位の高さはわかっているのか。地下掘削する際には、掘削する現場は地下水位を下げていても良いが、周辺の地下水位を変えないようにしてほしい。</p> <p>[1/16 審査会]</p>	<p>過去に計画区域の一部で実施したボーリング調査3地点のうち、No.1の地点でGL-0.85m、No.2の地点でGL-1.0m、No.3の地点でGL-2.1mに自然水位が確認されている。</p> <p>[1/16 審査会]</p>	<p>説明済</p> <p>[1/16 審査会]</p>
	<p>地下水位としては、河川も近いため、すごく浅いのだと思う。</p> <p>周辺の地下水位が高い状態で、計画地で地下水位を低下させると、周辺の地下水位も下がる可能性がある。どのような工法を用いて地下水位の低下を防ぎ、周辺の地盤沈下を抑えるかということは具体的に説明してほしい。</p> <p>[1/16 審査会]</p>	<p>後日回答する。</p> <p>[1/16 審査会]</p>	<p>補足資料3で説明済</p> <p>[1/31 審査会]</p>
	<p>液状化マップに「元禄型関東地震」とあるが、これはどのような地震なのか。</p> <p>[1/16 審査会]</p>	<p>【他の委員から補足】</p> <p>元禄型関東地震は、当該地区で最も強い揺れが予想される地震のようであり、それを使って地震の強さを想定しておけばおそらく大丈夫だということだろう。</p> <p>[1/16 審査会]</p>	<p>説明済</p> <p>[1/16 審査会]</p>

地盤	<p>液状化する可能性がある地域と、地形上の構造とどう関係しているかデータがあるか。 [1/16 審査会]</p>	<p><b>【他の委員から補足】</b> 液状化判定は、地震でどれくらい揺れるかと、地盤の条件で決まる。 東日本大震災では、PL 値が10 を超えている場所でいくつか液状化した場所がある。この場所の PL 値は <math>0 &lt; PL \leq 5</math> であるため、東日本大震災レベルでは液状化しないと思う。PL 値は、安全側の判定を下す特徴があるので、PL 値が10 を超えている場合に液状化する可能性が出てくるくらいに捉えればよいだろう。 [1/16 審査会]</p>	<p>説明済 [1/16 審査会]</p>
	<p><b>【審議での指摘】</b> 100m級の建物を建てるにあたって、基礎構造としても相応の大きさのものを作るとなれば、地盤の掘削工事が必要になり、周辺の地下水位も低下させる可能性がある。計画建物を建てることによって、周辺の建物が傾いたり、沈下したりするおそれがないということが現状では確認できないので、周辺の地下水位を低下させないとか、地盤沈下を起こさないというようなことを確認することがやはり必要である。 [1/16 審査会]</p>	<p>1/16 審査会后、事務局から事業者に申し伝えた。 [1/16 審査会]</p>	<p>補足資料3で説明済 [1/31 審査会]</p>
	<p>補足資料3の「地下水位が高く砂質で透水性の高い地盤を掘削する場合には、ドライワークのため山留め工法に遮水性が要求されます。」という文章を簡潔に説明してほしい。 もう少し文章に工夫があるとよい。 [1/31 審査会]</p>	<p>浜辺で穴を掘ると砂が水と一緒に崩れるように、掘削時に地下水を含んだ砂質地盤が崩れることを防止するため、工事敷地内と外をモルタルの柱や鋼矢板を打ち込んでつくる山留という構造物で仕切る。これにより砂も水も動かないようにして、敷地内の水だけを汲み、乾いた状態で建設工事を進めるということ。 [1/31 審査会]</p>	<p>説明済 [1/31 審査会]</p>
	<p>通常行われる工法を適用するということか。 [1/31 審査会]</p>	<p>はい。一般論として考えられることを記載した。 [1/31 審査会]</p>	<p>説明済 [1/31 審査会]</p>

地盤	<p>補足資料3の②は、前回説明していただいた内容だと思う。新たに追加した情報はあるか。 [1/31 審査会]</p>	<p>③が新たに追加した内容。水を汲んで地盤沈下の兆候がある場合、周辺に水を戻すための復水井戸（リチャージウェル）の設置を検討することを追加した。観測井戸も必要に応じて設置する。 [1/31 審査会]</p>	<p>説明済 [1/31 審査会]</p>
	<p>③が追加内容ということか。 [1/31 審査会]</p>	<p>その通りである。 [1/31 審査会]</p>	<p>説明済 [1/31 審査会]</p>
	<p>観測井戸はどのあたりに何力所くらいの設置が想定できるか。十分な観測体制かどうか検証するために情報を出してほしい。 [1/31 審査会]</p>	<p>承知した。 [1/31 審査会]</p>	<p>補足資料8で説明 [今回]</p>
地域社会 (歩行者の安全)	<p>歩行者の安全確保について、朝のピーク時の歩行者数を踏まえて歩行者通路の幅員を十分に確保することだが、この道路は通学路にはなっていないのか。 [1/16 審査会]</p>	<p>通学路又はスクールゾーンにはなっていない。 [1/16 審査会]</p>	<p>説明済 [1/16 審査会]</p>
	<p>市街地再開発事業施行区域内のパチンコ店付近の電柱にスクールゾーンの表示があった。前回、スクールゾーンではないということだったが、電柱の表示が間違っているのか。 [1/31 審査会]</p>	<p>【横浜市が説明】 計画区域を学区とする小学校にヒアリングをしており、中山駅からパチンコ店までの通りに歩道がないため、歩道がある別の通りを使うよう指導しているとのこと。 おそらくスクールゾーンの表示が実態と違っているのだと思う。 [1/31 審査会]</p>	<p>説明済 [1/31 審査会]</p>
	<p>歩行者通路の幅員を確保すること以外にも安全対策を万全にしてもらいたい。 [1/16 審査会]</p>	<p>交通誘導員を適切に配置し、場合によっては誘導員の人数を増やす等、工事に際しては適宜対応していく。 [1/16 審査会]</p>	<p>説明済 [1/16 審査会]</p>
	<p>工事用車両の出入りは朝の8時から何時までか。 [1/16 審査会]</p>	<p>夕方の5時までである。 [1/16 審査会]</p>	<p>説明済 [1/16 審査会]</p>
	<p>歩行者の安全確保に万全を期すという情報が、周辺を利用される方にとって安心につながる情報なので積極的に発信してほしい。 [1/16 審査会]</p>	<p>承知した。 [1/16 審査会]</p>	<p>説明済 [1/16 審査会]</p>

地域社会 (歩行者の安全)	<p>仮交通広場を設ける際は、駅前 でバスを待つ行列が施工区域に はみ出すことがないか、バス到着 時の駅に向かう歩行者の流れで、 大きな波が来た時に安全に歩行 者を通行させることができるか といった点にも配慮して計画し てほしい。 [1/16 審査会]</p>	<p>最大約 70 人のバス待ち行 列を把握しており、将来の駅 前広場は、十分に歩行者空間 やスペースを確保する計画に している。仮交通広場もバス 待ちのスペースを十分に確保 するよう横浜市と調整しなが ら進めたい。 [1/16 審査会]</p>	<p>説明済 [1/16 審査会]</p>
	<p>県道 110 号は道が狭く、混雑 して危ない場所だと思う。 県道 110 号における歩行者の 安全について、供用後も含め、特 別に何か対策を考えているか。 [1/31 審査会]</p>	<p>供用時の関係車両、工事用 車両を複数ルートに分散する ことで、県道 110 号における 歩行者の安全も確保できるの ではないかと考えている。 [1/31 審査会]</p>	<p>説明済 [1/31 審査会]</p>
	<p>子どもを含めた多くの方が狭 い道を通るため、安全の確保が第 一である。どういう対策を講じる かしっかりとご説明いただくこ とが肝要だと思う。 [1/31 審査会]</p>	<p>当日回答無し</p>	<p>補足資料 9 で説明 [今回]</p>
地域社会 (交通混雑)	<p>交差点需要率は限界需要率を 下回るとの記載があるが、需要率 の数値を図中に示せないか。 [1/16 審査会]</p>	<p>第 2 分類事業判定届出書添 付資料の資-20 ページに数値 を記載している。 [1/16 審査会]</p>	<p>説明済 [1/16 審査会]</p>
	<p>すべての工事用車両が北西側 から入ってくるのか。主要な道路 はむしろ南東側に多く、南東側か ら入るルートも検討した方が良 いのではないか。その場合には右 折させる必要があるので、交差点 の右折に支障がないかどうかも あわせて検討が必要である。 [1/16 審査会]</p>	<p>南東側から入るルートは台 村町交差点の右折信号現示が 現状では短いため、工事用車 両を入れるのは難しいと考 えている。工事用車両はコント ロールが効くと思うので、基 本は北西側から入ることを考 えている。 [1/16 審査会]</p>	<p>説明済 [1/16 審査会]</p>
	<p>工事用車両のルートはある程 度コントロールできると思うが、 南東側から来て台村町交差点以 外の交差点を迂回する等して、最 最終的に北西側から入ってくるル ートも検討してもらいたい。 [1/16 審査会]</p>	<p>承知した。 [1/16 審査会]</p>	<p>補足資料 4 で説明済 [1/31 審査会]</p>
	<p>工事の作業に伴って待機する 工事用車両が出てくると思うが、 路上で待機しないように十分な 待機スペースを施工区域内に確 保するよう検討してほしい。 [1/16 審査会]</p>	<p>今後、事業を進める中で施 工計画を詳細化する。工事用 車両の待機場所も含め、十分 に工事ヤードを確保して周辺 道路に影響がないような計画 にする必要があると認識して いる。 [1/16 審査会]</p>	<p>説明済 [1/16 審査会]</p>

地域社会 (交通混雑)	<p>供用後の関係車両による交通混雑について、どのように考えているか。 [1/16 審査会]</p>	<p>いずれの交差点も交差点需要率を下回り、車線混雑度も1.0を下回るという予測結果が出ている。後日、計画段階における警察協議の資料をお示しする。 [1/16 審査会]</p>	<p>補足資料5で説明済 [1/31 審査会]</p>
	<p>補足資料5で交差点 No. 3、6及び9は信号が設置されないということで予測対象外としているが、予測しなくてもよいのか。 [1/31 審査会]</p>	<p>信号が設置されないので交差点需要率は算定していないが、交差点への流入交通量は推計している。その中で交通処理は可能と考えている。 [1/31 審査会]</p>	<p>説明済 [1/31 審査会]</p>
	<p>流入交通量を予測しているのであれば、信号がなくても処理できることを示していただきたい。特に交差点 No. 6は駅に近く歩行者も多い。歩行者も横断する中で十分に処理できるか、危険な状態が生じないかを確認していただきたい。 [1/31 審査会]</p>	<p>追加資料を示す。 [1/31 審査会]</p>	<p>補足資料10で説明 [今回]</p>
	<p>添付資料の資-19ページに、現時点の施工計画を基に、「工事用車両の日台数の最大が160台/日」とあるが、どのような根拠で設定したのか。 [1/31 審査会]</p>	<p>類似施設、規模の台数のデータ等を用いながら、今回の中山駅の再開発に当てはめた時の台数である。 [1/31 審査会]</p>	<p>説明済 [1/31 審査会]</p>
	<p>数字が出ているので、説得力のある具体的な資料を出せないか。  設定根拠をもう少しお示しただけないかということだと思う。 [1/31 審査会]</p>	<p>対応について事務局と相談したい。 [1/31 審査会]</p>	<p>補足資料11で説明 [今回]</p>

	<p>昔の面影を残すような考え方を景観に取り入れると、地域の方々に馴染みやすい気がする。 [1/16 審査会]</p>	<p>B敷地の線路沿いの歩行者用通路に面して名残的に夜間飲食のゾーンを施設設計画上で残していければと検討している。また、現状の駅前広場を歩行者広場として駅前の顔を残し、中山駅前で30数年にわたり開催している「中山まつり」という地域のお祭りを継承する場所としても残すことを検討している。 [1/16 審査会]</p>	<p>説明済 [1/16 審査会]</p>
<p>景観</p>	<p>景観や圧迫感の観点から3案の比較検討をしており、圧迫感は建物の高さや幅、景観はシンボル性として建物の高さの問題で限定して評価しているが、必ずしもそうではないと思う。デザインが地域性を表してくるところを景観として高く評価するべきではないか。 何を基準にして評価したのかについて、もう少しきちんと書くが良い。 [1/16 審査会]</p>	<p>今後の検討で、地域性についても配慮する。 評価基準について、圧迫感は建物の高さや幅で3案を評価した。景観は、シンボル性と記載しているが、建物形状がシンプルな形かどうかあわせて見ている。板状住宅案の場合、周辺への日影の影響もあり階段状の構成にならざるを得ないが、それに対してタワー形状は、建物形状としてはシンプルな形になる。その辺もあわせてシンボル性ということで評価した。 [1/16 審査会]</p>	<p>説明済 [1/16 審査会]</p>
	<p>市街地再開発事業は各地で実施されているが、この地域ならではの、ということはどう作り上げていくか重要な点である。 [1/16 審査会]</p>	<p>この地域ならではの、ということ、30年以上お祭りの空間として使ってきた経緯もある現在の駅前広場を将来的には歩行者空間として再生する。それから拡張されるが、北八朔南部491号線の商店街通りの賑わいを計画後も存続していくことが、重要になると思う。 [1/16 審査会]</p>	<p>説明済 [1/16 審査会]</p>
	<p>景観について、遠景から眺めた場合を評価されているが、中山駅方向からタワーを眺めたときと、地形的に高くなっている台村町方面から眺めたときでは景観が異なる。そういった地形の特徴も踏まえて、実施設計でファサードやテクスチャー等で工夫していただきたい。 [1/16 審査会]</p>	<p>承知した。 [1/16 審査会]</p>	<p>説明済 [1/16 審査会]</p>