

## 第 1 章 事業計画の概要



## 第1章 事業計画の概要

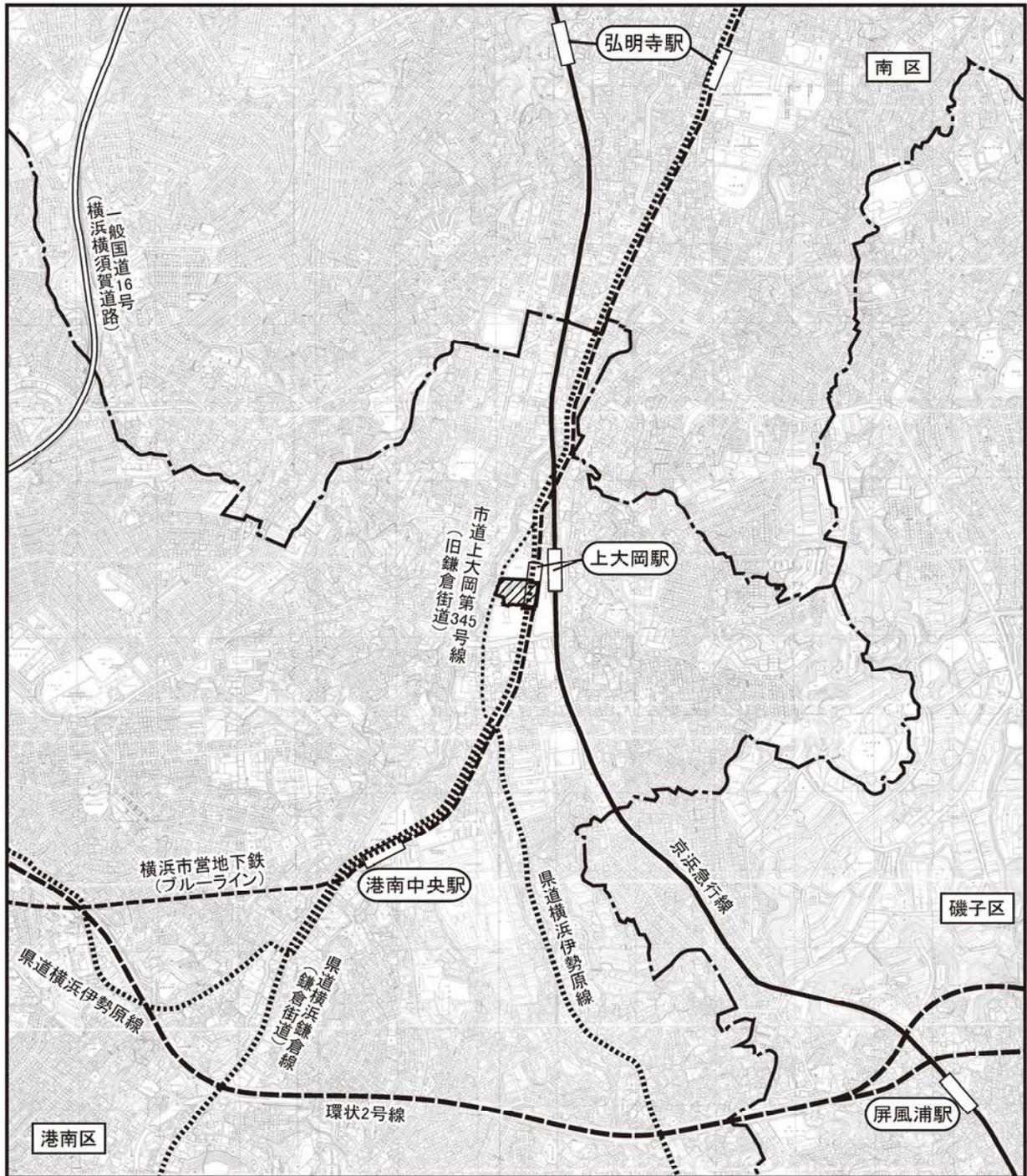
### 1.1 事業計画の概要

事業計画の概要は表 1.1-1、計画区域は図 1.1-1(1)～(2)に示すとおりです。

表 1.1-1 事業計画の概要

計画段階事業者の氏名及び住所	上大岡C北地区市街地再開発準備組合 理事長 渡辺 聡 神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目 16 番 13 号
事業の名称	(仮称) 上大岡C北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1分類事業)※ 建築物の高さ: 約 140m 延べ面積: 約 64,750 m <sup>2</sup>
計画区域	横浜市港南区上大岡西一丁目の一部
事業計画に係る許可等の内容	<b>【建築物の確認】</b> 建築基準法第 6 条第 1 項  <b>【地区計画等の区域内における建築物等の届出等】</b> 都市計画法第 58 条の 2 第 1 項  <b>【特定建築物の建築主の基準適合義務】</b> 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第 11 条  <b>【土壌汚染調査】</b> 土壌汚染対策法第 4 条第 1 項  <b>【アスベスト調査】</b> 大気汚染防止法第 18 条の 15
図書作成の受託者	株式会社オオバ東京支店 支店長 皆木 信介 東京都千代田区神田錦町 3 丁目 7 番 1 号

※: 横浜市環境影響評価条例施行規則において、高層建築物の建設における第1分類事業の要件は、「建築物の建設の事業であって、建築物の高さが100m以上で、かつ、延べ面積が5万m<sup>2</sup>以上であるもの」とされています。



凡例

-  計画区域
-  区界

図1.1-1(1) 計画区域位置図

S=1/20,000  
0 100 500m



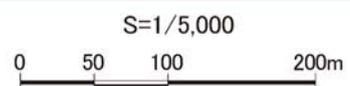


凡 例

 計画区域

資料：「国土地理院撮影の空中写真」（令和元年撮影）

図1.1-1(2) 計画区域位置図



## 1.2 事業の目的及び必要性

横浜市では、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として、「都市再開発の方針」が平成30年3月に改正されています。その中で基本方針として、横浜型のコンパクトな市街地の形成のために、『横浜都心、新横浜都心とともに鉄道駅周辺を中心に重点的な再開発を進める』、既成市街地の再開発の整備方針として、『公共施設整備や土地利用の適正化・効率化により、積極的に市街地の整備改善を進める』ことが定められています。具体的には、土地の高度利用に関する方針において、『鉄道駅周辺では、都市基盤整備と土地の高度利用を図りつつ、業務・商業施設や生活利便施設、福祉施設等の都市機能や、多様な住まいを供給する居住機能の立地、誘導を促進する』とされています。

「横浜市都市計画マスタープラン港南区プラン」（令和元年8月改定、横浜市）（以降、「マスタープラン」とします。）では、港南区の将来像として、区内の5つの鉄道駅周辺を主要な生活拠点とし、拠点相互の連携や住宅市街地の特性を踏まえた生活圏を形成し、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すとしてされています。この実現に向け、特に上大岡駅及び港南中央駅周辺は、「拠点機能の強化、拠点間の連携の強化」の観点で、区を中心部にふさわしい都市機能の集積を図るとともに、区民の日常生活に必要な商業・公共サービス機能などの充実や、各拠点と都市機能を補い合いながら拠点間との連携・強化を図ることを進めていく必要があるとされています。

また、横浜市営地下鉄と京浜急行線等の交通結節点である上大岡駅の周辺地域は、横浜市内の主要な生活拠点と位置付けられており、平成14年10月に都市再生特別措置法に基づき、図1.2-1に示す都市再生緊急整備地域「横浜上大岡駅西地域」の指定を受けました。この「横浜上大岡駅西地域」は、A、B、C北、C南の4地区で市街地再開発事業が段階的に進められており、現在、C北地区を除く3地区の事業が完了しています。

残るC北地区は、「都市再開発の方針」において、「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」（2号再開発促進地区）として指定されており、横浜上大岡駅西地域における市街地再開発事業の総仕上げの「最後のピース」となっています。

計画区域の現況図は図1.2-2に、現況写真は写真1.2-1(1)～(2)に示すとおりです。

現在、C北地区内の既存建築物は、建物の老朽化が進み、一部木造建築物が密集している箇所があります。また、狭い通路が存在する等、防災上の課題があります。

上記を踏まえ、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とともに、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していきます。

また、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とともに、「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った建築物としていく計画です。

**B 地区で実施された再開発事業**

- 上大岡 B 地区第一種市街地再開発事業  
(完了公告：平成 15 年 12 月 3 日)

B 地区周辺の道路及びペDESTリアンデッキ等が整備されました。また、商業・業務・住宅・保育園等を配置した再開発ビルが完成しました。

**A 地区で実施された再開発事業**

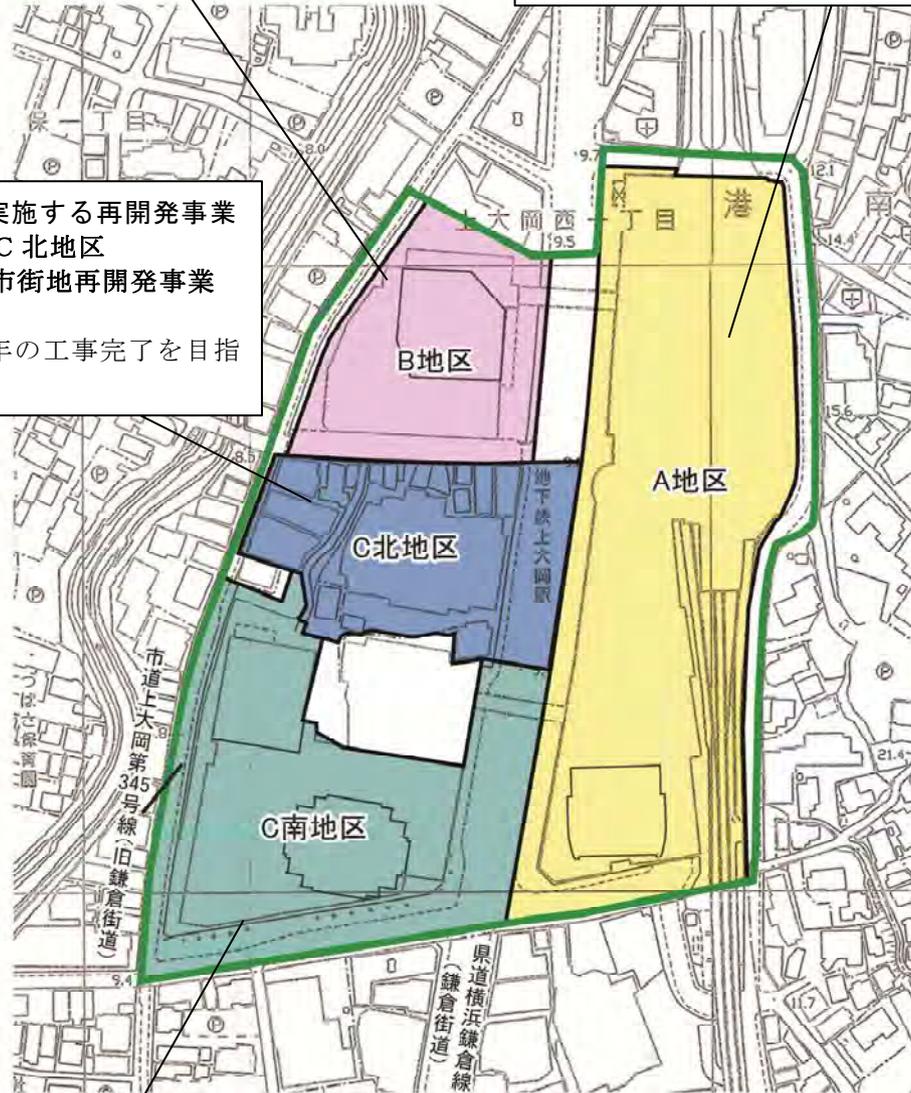
- 上大岡駅西口地区第一種市街地再開発事業  
(完了公告：平成 9 年 3 月 14 日)
- 上大岡駅前地区第一種市街地再開発事業  
(完了公告：平成 9 年 3 月 14 日)

駅舎の改良や周辺道路及びバスターミナル等が再整備されました。また、オフィスタワーや京急百貨店・専門店等を配置した複合ビルが完成しました。

**C 北地区で実施する再開発事業**

- 上大岡 C 北地区  
第一種市街地再開発事業

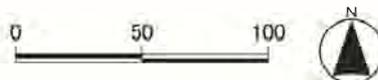
令和 13 年の工事完了を目指します。



**C 南地区で実施された再開発事業**

- 上大岡 C 南地区第一種市街地再開発事業  
(完了公告：平成 22 年 2 月 26 日)

C 南地区周辺の道路の拡幅整備等が行われました。また、商業・住宅・市営自転車駐車場等を配置した再開発ビルが完成しました。なお、横浜市環境影響評価条例に基づき、環境影響評価手続きが行われました（手続き終了）。



**凡例**

横浜上大岡駅西地域

注)「上大岡駅周辺地区」(横浜市ホームページ、令和 4 年 4 月調べ)を参考に作成しました。

図 1.2-1 横浜上大岡駅西地域の整備状況



注) 本事業では、地域貢献として、計画区域内の北側にある商店街（以降、「パサージュ上大岡」とします。）の路面のフラット化や、既存の地下鉄換気塔の移設による歩道整備を実施することを検討しています。そのため、C北地区に加えて、パサージュ上大岡及び既存の地下鉄換気塔の範囲についても「計画区域」に含めています。

図 1.2-2 現況図



① 計画区域の東側より計画区域を望む（撮影日：令和3年10月21日）



② 計画区域の東側より計画区域を望む（撮影日：令和3年10月21日）



③ パサージュ上大岡の状況  
（撮影日：令和3年10月21日）



撮影位置

写真 1.2-1 (1) 現況写真



④計画区域の北西側交差点より計画区域を望む  
(撮影日：令和3年10月21日)



⑤計画区域内通路の状況  
(撮影日：令和2年1月8日)



⑥地下鉄換気塔の状況  
(撮影日：令和4年5月18日)



撮影位置

写真 1.2-1 (2) 現況写真

## 1.3 事業計画の内容

### 1.3.1 計画区域の位置及び面積等

事業の概要は表 1.3-1 に示すとおりです。

表 1.3-1 事業の概要

計画区域	横浜市港南区上大岡西一丁目の一部
主要用途	共同住宅、店舗、駐車場、駐輪場
地区計画	(仮称) 上大岡 C 北地区地区計画
用途地域	商業地域 (防火地域)
指定容積率/建ぺい率 <sup>※1</sup>	500% / 80% (防火地域内の耐火建築物)
計画容積率 <sup>※2</sup> /建ぺい率	約 850% / 約 71%
敷地面積	約 6,060 m <sup>2</sup>
建築面積	約 4,300 m <sup>2</sup>
延べ面積	約 64,750 m <sup>2</sup>
容積対象床面積	約 51,500 m <sup>2</sup>
建築物の最高高さ <sup>※3</sup>	約 151m
建築物の高さ <sup>※4</sup>	約 140m
階数	地下 1 階、地上 39 階、塔屋 2 階
住戸数	約 450 戸
工事予定期間	令和 8 年～令和 13 年
供用予定時期	令和 13 年

注) 今後の関係機関協議により、数値等は変更になる可能性があります。

※1: 建ぺい率の限度が 80%とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物は、建ぺい率の規定が適用除外となります。なお、計画建築物は、耐火建築物とするため、建ぺい率の規定が適用除外となります (建築基準法第 53 条第 5 項第 1 号)。

※2: 計画区域の容積率は、「都市再生特別地区」による容積割増しを予定しています。

※3: 最高高さは、パラペット天端より上の塔屋及び設備等を囲う冠壁やホバリングスペース (非常用) 等を含む高さです。なお、ホバリングスペース (非常用) は、航空法第 81 条の 2 の特例の適用により空港等に当たらないことから、横浜市環境影響評価条例の対象事業である「飛行場の建設」には該当しません。

※4: 建築物の高さは、建築基準法施行令第 2 条第 6 号の規定による高さです。

### 1.3.2 施設配置計画

供用後の施設配置図は図 1.3-1、施設断面図は図 1.3-2～3 に示すとおりです。

#### 1)施設配置計画

本事業では、「都市再開発の方針」を踏まえ、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とともに上大岡駅周辺の利便性の向上を図り、市街化を促進し、横浜市が掲げるコンパクトな市街地の形成に寄与していきます。

計画建築物は、低層部を低く抑えるとともに、高層部を可能な限りセットバックして圧迫感の低減を図ります。また、風害対策として、高層部は計画区域周辺の既存高層建築物と可能な限り離隔をとるほか、コーナー部の面取りにより、吹き降ろしの抑制を図ります。

計画建築物の色彩については、「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った色彩となるよう協議していきます。

計画建築物の北東側は既存アーケードと一体感のあるガラス屋根の吹き抜け空間を設ける計画です。また、上大岡駅前の賑わいと利便性及び快適性に配慮した歩行者空間を確保するため、計画区域の東側、北側及び西側では、歩道の道路拡幅を行うとともに、敷地内に空地を設けるほか、計画区域の南東側の歩道橋へと繋がるリスト館 2 階の歩行者通路と連結する歩行者デッキを設ける計画です。

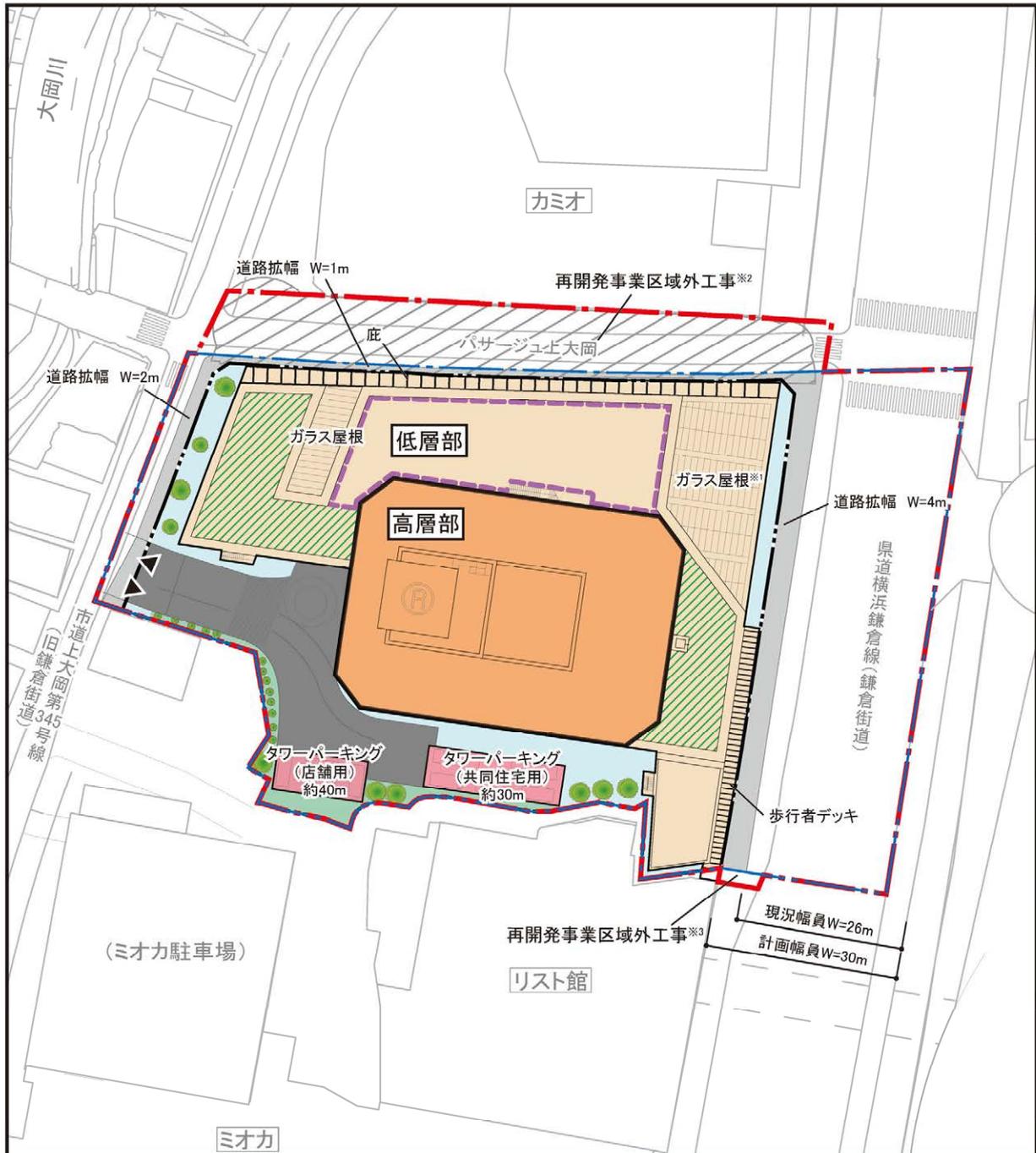
なお、パサージュ上大岡と旧鎌倉街道を繋ぐ計画区域内の既存通路は、道路拡幅部分の一部に付け替える計画です。

計画建築物の外構については、ヒートアイランド対策として環境配慮型舗装である保水性舗装等の導入や高木の適切な配置等を検討しています。また、光害対策として計画区域周辺に悪影響を及ぼさない外構照明計画とします。

#### 2)施設利用計画

計画建築物は、地下階及び低層部（1～3 階）を店舗とし、高層部（4 階以上）を共同住宅とする計画です。また、1 階及び地下 1 階には広場を設け、地下 1 階の広場は横浜市営地下鉄上大岡駅と接続させる計画です（広場の位置は、図 1.3-5（p.17）参照）。これらにより、上大岡駅前の歩行者空間を確保するとともに、地域の賑わいと魅力向上を図ります。

なお、駐車場は、店舗及び共同住宅の駐車場として、計画区域内の南側にタワーパーキングを 2 棟（店舗用：約 40m、共同住宅用：約 30m）配置する計画です。

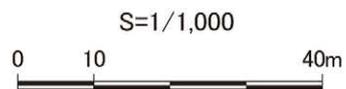


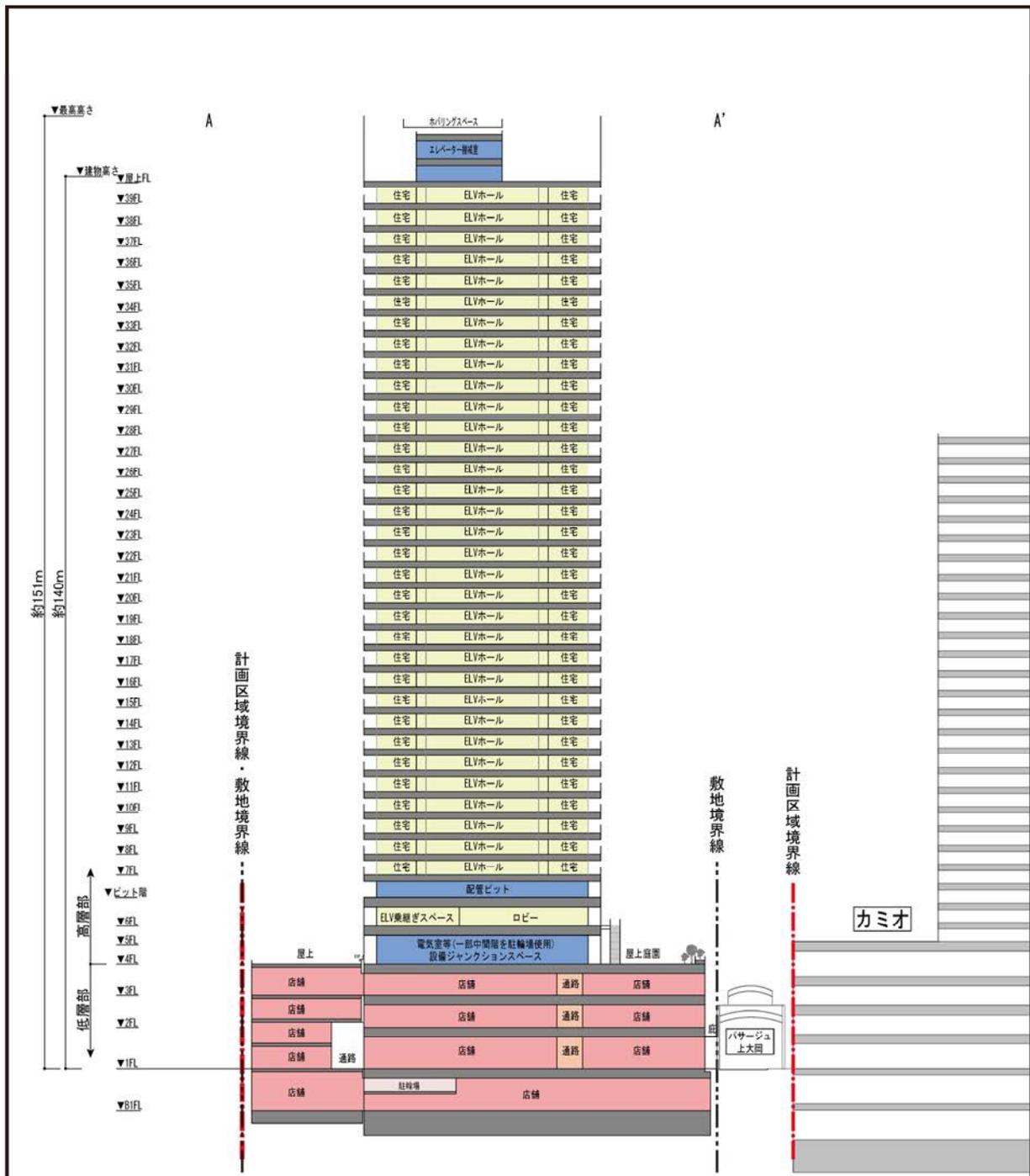
**凡 例**

- |  |                  |  |           |  |           |
|--|------------------|--|-----------|--|-----------|
|  | 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        |  |           |

注) 図示している樹木はイメージであり、配置や形状等は、今後行政協議等により変更する可能性があります。  
 ※1: 計画区域北東側のガラス屋根の下の階 (2~3階) は、吹き抜けです。  
 ※2: 地域貢献として、バサージュ上大岡にて、路面のフラット化等を実施する予定です。  
 ※3: 地域貢献として、現在地上部にある地下鉄換気塔 (図1.2-2 (p.6) 参照) を計画建築物内へ移設する予定です。

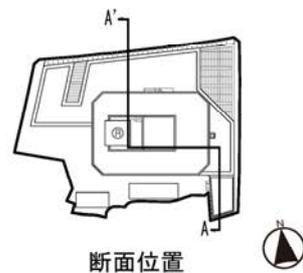
図1.3-1 施設配置図





**凡例**

- 共同住宅
- 店舗
- 通路
- 駐輪場
- 機械室等

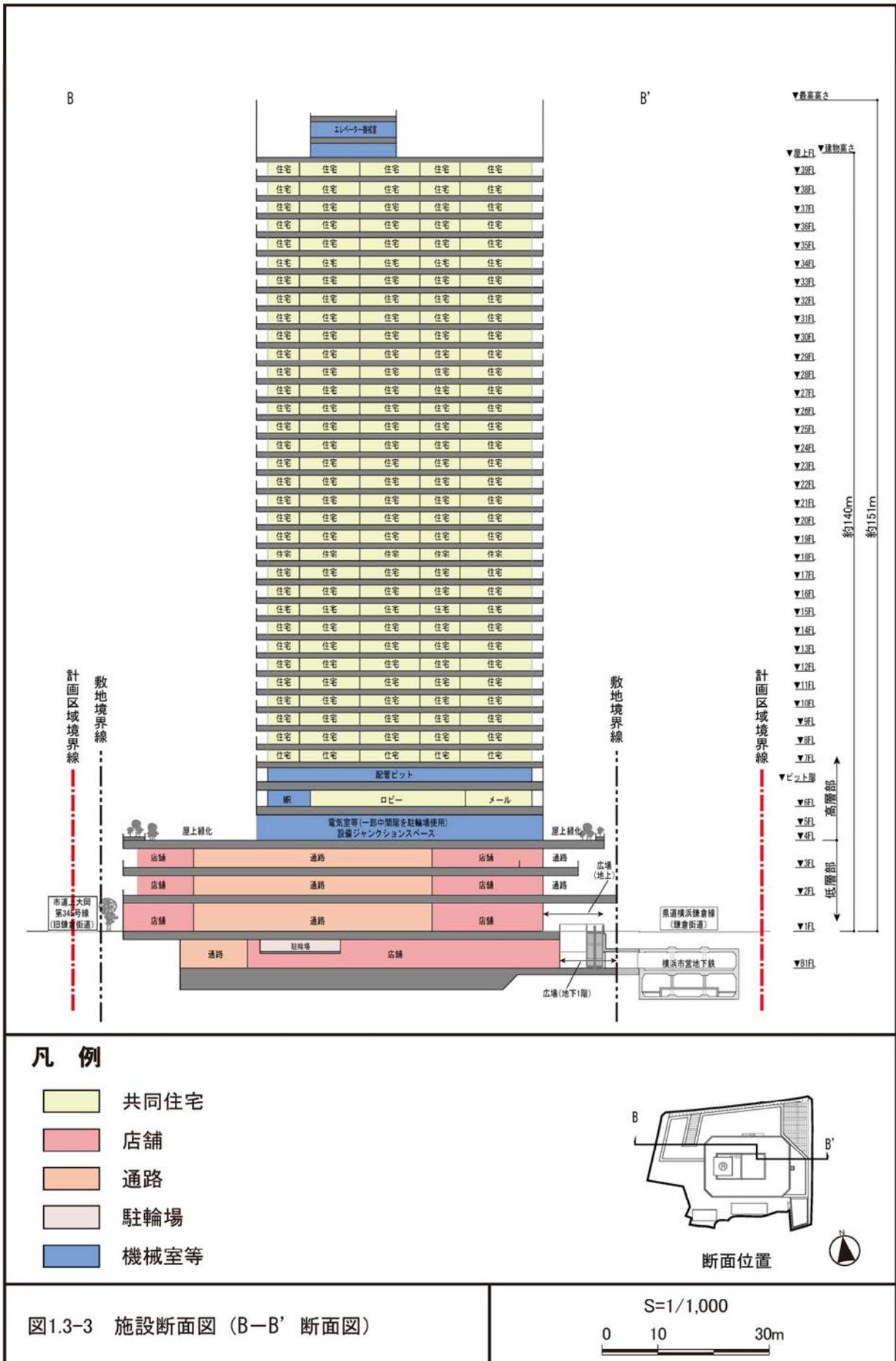


断面位置

図1.3-2 施設断面図 (A-A' 断面図)

S=1/1,000





### 1.3.3 交通計画

供用後の交通計画は、図 1.3-4 に示すとおりです。

計画建築物には、主に共同住宅の居住者、店舗の利用者が利用する車両及び搬入車両（以降、「関連車両」とします。）が出入りする予定です。

関連車両の出入口は、B 地区にあるカミオ及び C 南地区にあるミオカと同様に地域の幹線道路であり、計画区域内の東側を通る鎌倉街道の交通を阻害することがないように、計画区域の西側に接する一方通行路の旧鎌倉街道沿いに整備し、右折入庫右折出庫とする計画です。

### 1.3.4 駐車場計画

駐車場は、計画区域内の南側に店舗用と共同住宅用のタワーパーキングを各 1 棟配置する計画であり、駐車台数は「横浜市駐車場条例」又は「横浜市建築基準条例」の附置義務に基づき、必要台数を確保する計画です。

「横浜市大規模小売店舗立地法運用基準」に定められている駐車場の必要台数については、今後想定される入居テナントの業種を基に算定し、横浜市経済局及び警察等と協議していきます。

また、電気自動車の充電設備の設置について検討します。

### 1.3.5 自動二輪車・自転車駐車場計画

自動二輪車駐車場は、「横浜市駐車場条例」の附置義務に基づき、必要台数を確保する計画です。また、自転車駐車場は、上大岡駅前の地域貢献として「横浜市自転車駐車場の附置等に関する条例」及び「横浜市大規模小売店舗立地法運用基準」を満たす必要台数以上の台数を確保し、自転車活用の推進と地域課題の放置自転車対策に寄与する計画です。

自動二輪車・自転車の出入口は、関連車両の出入口と同様に計画区域の西側に接する旧鎌倉街道沿いに整備する計画です。



### 1.3.6 歩行者動線計画

歩行者の動線計画は、図 1.3-5 に示すとおりです。

本事業では、横浜上大岡駅西地域において形成されている立体的な歩行者ネットワークを繋ぐことで、駅前地区にふさわしい利便性と安全で快適な歩行者空間を提供する計画です。

地上レベルでは、計画区域の北東側の交差点付近に広場を設け、鎌倉街道を横断する歩行者の十分な滞留空間と往来する歩行者が快適に通行できる空間を確保し、歩道混雑の緩和を図ります。さらに、計画区域の北側、東側、西側では、歩道の道路拡幅を行うとともに、敷地内に空地を設けるほか、計画区域内の南東側にある鎌倉街道歩道上の地下鉄換気塔（図 1.2-2 (p.6) 参照）の移設を行うことで、歩行者空間を拡大し、歩道の環境向上を図る計画です。

また、パサージュ上大岡と旧鎌倉街道を繋ぐ計画区域内の既存通路については、計画建築物内の同様な位置に通路を設けることで、歩行者動線を確保する計画です。

2 階レベルでは、計画区域の南東側の歩道橋へと繋がるリスト館 2 階の歩行者通路と歩行者デッキ（図 1.3-1 (p.11) 参照）を連結させることで、駅前の歩行者の回遊空間を確保する計画です。

地下レベルでは、計画区域の東側の鎌倉街道地下にある横浜市営地下鉄上大岡駅の地下通路と接続する広場を設けることで歩行者の快適性の向上を図る計画です。

これら各レベル間の移動においては、エスカレーターやエレベーターを適宜配置して、バリアフリー化を図る計画です。

また、地域貢献としてパサージュ上大岡にて路面のフラット化を図る等、横浜上大岡駅西地域がより魅力的となるよう、福祉に配慮した人に優しい歩行者空間とする計画です。

### 1.3.7 熱源計画

本事業では、都市ガスを使用する計画です。

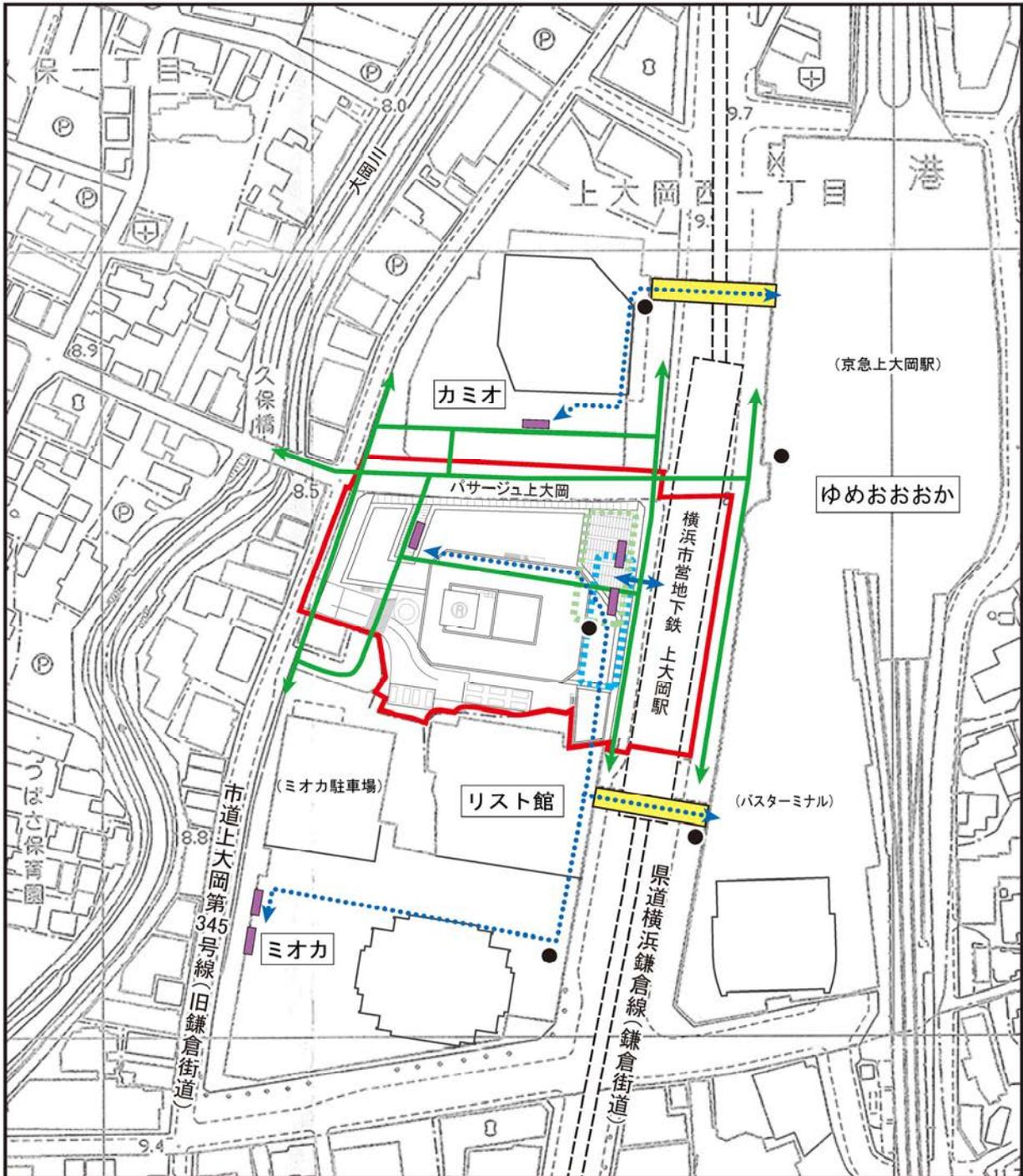
### 1.3.8 給排水・供給施設計画

上水は公営上水道、下水は公共下水道を利用する計画です。地下水の揚水及びその使用の計画はありません。その他、店舗が供給を受ける電力は、可能な限り低炭素電気の利用を図ります。

また、省資源の観点から、節水型衛生器具を導入する計画です。なお、雨水利用については今後検討していきます。

### 1.3.9 排気・換気計画

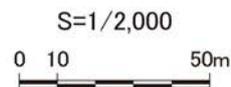
計画建築物低層部の店舗については、自然換気システムを取り入れ、中間期や災害時の換気機能の自立性を高める計画を検討していきます。



**凡例**

- |   |          |   |                        |
|---|----------|---|------------------------|
|  | 計画区域     |  | 施設利用者の主な歩行ルート：2Fデッキレベル |
|  | 歩道橋      |  | 施設利用者の主な歩行ルート：地上レベル    |
|  | 広場（地上）   |  | 施設利用者の主な歩行ルート：地下通路レベル  |
|  | 広場（地下1階） |  | エレベーター                 |
|   |          |  | エスカレーター                |

図1.3-5 歩行者の主な歩行ルート



### 1.3.10 廃棄物処理計画

計画建築物高層部の共同住宅から発生する一般廃棄物は、廃棄物保管場所で一時保管の上、横浜市により回収される計画です。

また、計画建築物から発生する事業系廃棄物は分別して回収し、廃棄物保管場所で一時保管の上、廃棄物の種類に応じた許可を有する廃棄物処理業者に委託し、適正に処理する計画です。

### 1.3.11 省エネルギー計画

本事業では、計画建築物高層部の共同住宅共有部や低層部の店舗については、高性能な省エネルギー機器の導入を検討します。

また、以下の環境制御技術や、建築技術等の採用を検討し、運用エネルギーの低減を図った環境配慮型建築とします。

- ・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

### 1.3.12 「建築環境総合性能評価システム」等の活用

本事業では、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を低減するため、建築物の長寿命化、地上部や計画建築物低層部の屋上緑化、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、建築環境総合性能評価システム（CASBEE）において、Aランク以上の認証取得を目指します。

### 1.3.13 緑化・空地計画

#### 1)緑化方針

横浜市では、「横浜みどりアップ計画 [2019-2023]」（平成 30 年 11 月、横浜市）において『地域特性に応じた緑の保全・創出・維持管理の充実により緑の質を高める』等の目標を掲げています。また、「横浜市環境管理計画」（平成 30 年 11 月改定、横浜市）においては、横浜が目指す将来の環境の姿として『郊外部だけでなく都心臨海部においても身近に水とみどり豊かな自然環境があり、生物多様性の恵みを受けられるまち』を掲げています。

これらを踏まえ、本事業の緑化にあたっては、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、緑を活用した潤いある空間の創出を図ります。

#### 2)緑化・空地計画

計画区域内の南側に緑地を、計画建築物低層部の東側と西側に屋上緑化を設け、「緑の環境をつくり育てる条例」で定められている緑化面積以上の緑化面積を確保する計画です。

樹種の選定にあたっては、耐陰性や耐風性のある計画区域の特性に合った樹種を用いるほか、地域の潜在自然植生や、「環境エコアップマスタープラン」（平成 10 年 2 月、横浜市）（p.資-11～12 参照）に示される「ふるさと生物候補」等を参考に、可能な限り郷土種を採用します。単一種や同一規格による植栽を避けつつ、都市部に生息する鳥や蝶等の生き物を誘う誘鳥木や食草の配植に配慮した計画とし、生物多様性の創出に配慮します。また、可能な限り緑化面積を確保してヒートアイランド現象の緩和に貢献するほか、適切に維持管理を行う計画です。

また、計画区域の西側の旧鎌倉街道沿いの空地には、C南地区の空地の並木（樹種：シマトネリコ）と連続性のある樹木を植栽した歩行者空間を形成する計画です。さらに、北側の屋上庭園にも樹木植栽を行うことにより、居住者や施設利用者に潤いある空間を提供します。

### 1.3.14 防災等に関する計画

計画建築物は、支持地盤までの直接基礎とする計画です。高層建築物の耐震性を確保するために、制震構造等を採用し、大規模な地震への対策を講じます。

本事業では、大規模な災害が発生して交通機関が麻痺した場合の帰宅困難者等への一時滞在場所を提供するほか、水や食料、防災用品等を備蓄した防災備蓄倉庫を計画建築物4階に設置し、地域全体の災害対応力の強化に寄与します。

なお、「内水ハザードマップ」(令和3年6月、横浜市)によると、想定最大規模の降雨(1時間に最大153mm)が発生した場合、計画区域及びその周辺は、「浸水のおそれのある区域」に該当していることから、本事業では、浸水対策として、主要な電気室等を2階以上に設置するとともに非常用発電を整備する計画とします。

さらに、「地下空間における浸水対策ガイドライン」(平成14年3月、国土交通省)等に則り、人が常時利用する場所が浸水しないよう、出入口などの床の高さを浸水のおそれのないレベルに設定することや、防水板などの施設を必要に応じ設置する対策を行います。

なお、関係部署と協議の上、計画建築物の最上部には緊急用のホバリングスペースを確保する予定です。

本事業においては、災害時の避難・誘導マニュアルを検討・策定し、防災イベントや防災訓練を定期的に行い、避難・誘導手順、滞留者や帰宅困難者への対応手順等の情報共有を行う予定です。

### 1.3.15 施工計画

本事業の施工計画の立案にあたっては、以下に示す配慮を検討します。

#### 1)安全に関する配慮事項

- ・安全に配慮した工法や、建設機械・工事用車両の集中を回避した工程等を検討するとともに、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」に基づき、標識の設置や近隣住民への説明会の実施等、情報の提供を実施する予定です。
- ・工事の実施にあたっては、仮囲いを設置します。また、車両出入口には交通誘導員を配置し、工事用車両通行時の歩行者及び一般車両の安全を確保します。
- ・車両出入口は市立桜岡小学校の通学路上に位置するため、今後、市立桜岡小学校と協議を行い、必要な対策を講じます。
- ・「工事中の歩行者に対するバリアフリー推進ガイドライン」(平成17年6月、横浜市)を参考に歩行者のバリアフリーの推進に努めます。
- ・土壌汚染調査は、工事前の適切な時期及び方法で実施し、調査結果に応じて法令等に基づき適切に対応します。

## 2)建設機械、工事用車両に関する配慮事項

- ・ 排出ガス対策型、低燃費型、低騒音型の建設機械を極力採用する計画とします。
- ・ 工事関係者に対しては、受入時教育、業者送り出し教育等で、建設機械のアイドリングストップ、高負荷運転の防止、低速走行の実施、工事用車両の規制速度の遵守、過積載・急発進・急加速の禁止等に関する教育・指導を徹底します。
- ・ 建設機械及び工事用車両が正常に稼働、走行できるように整備・点検を徹底する計画とします。

## 3)施工方法等に関する配慮事項

- ・ 既存建築物の解体に際しては、既存建築物の高さまで防音シートなどで囲い、解体工事時の騒音に配慮します。また、振動にも配慮した工法を極力採用する計画とします。
- ・ 散水や工事用車両のタイヤ洗浄等を必要に応じて実施し、粉じんの飛散防止、周辺道路の汚れ防止に努めます。
- ・ 工事で発生する建設発生土は、分析調査を行い、受入先での基準を満たす適正処分を行い、可能な限り場内仮置き・埋戻し利用を計画し、場外処分量の削減を図ります。また、可能な限り近隣の建設工事現場での再利用に努めます。
- ・ ボーリング調査を実施して地盤状況をしっかり把握した上で、設計上の適切な対策を検討します。
- ・ 解体工事着工前にアスベスト調査を実施します。調査によりアスベストを含有する建築材料が確認された場合には、届出の上、事前に周知し、飛散防止を行うなどの適切な措置を講じます。また、アスベストの廃棄にあたっては、法令、行政指導等に基づき適切に対応します。
- ・ 電波障害対策として、クレーン未使用時のブームを電波到来方向に向ける等の対策を講ずる計画とします。
- ・ 「第7次横浜市産業廃棄物処理指導計画（平成28年度-32年度）」（平成28年3月、横浜市）の取組を推進し、解体工事、建設工事中においては、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とともに、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します。
- ・ 横浜市営地下鉄については、横浜市交通局の担当部署と各種協議を実施して駅利用者や地下鉄運行に配慮した工事を行います。
- ・ 問い合わせ窓口を現場事務所に設け、苦情等が発生した場合には、迅速に適切な対応を行います。

## 1.4 事業計画を立案した経緯

### 1.4.1 開発計画の策定経緯

本事業は、平成14年10月に指定された都市再生緊急整備地域「横浜上大岡駅西地域」内で、まちづくりの勉強会活動を続けてきました。平成24年6月に地元権利者の意向がまとまり、「上大岡C北地区市街地再開発準備組合」が設立され、現在は、事業化に向けて検討を進めています。

国、県、市で策定されている上位計画を踏まえたこれまでの検討により、本事業では商業、サービス、都市型住宅等の複合施設を建設することで、周辺地区の完了した市街地再開発事業等との連携や都市計画道路の拡幅を完了し、横浜上大岡駅西地域における市街地再開発事業の総仕上げとなる「最後のピース」をはめこむことを目指しています。

また、計画区域周辺には3地区の市街地再開発事業により高層建築物が建設されているため、それらの複合的な影響を踏まえた建築計画を検討し、高層階のセットバックやコーナ一部面取りによる吹き降ろしの抑制や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かけてガラス屋根や庇を設置することなどを計画しています。

### 1.4.2 事業スケジュール案

本事業は、令和6年～令和8年に基本設計、実施設計、関係行政協議を行い、令和8年の工事着工、令和13年の工事完了を目指します。