

第2章 対象事業の計画内容

第2章 対象事業の計画内容

2.1 対象事業の計画概要

本事業の事業計画の概要は、表 2.1-1 に示すとおりです。

また、対象事業実施区域は横浜市中区海岸通 5 丁目 25 番 1 に位置しており、写真 2.1-1 及び図 2.1-1 に示すとおり隣接した地域への接続部も含め約 1.3ha です。

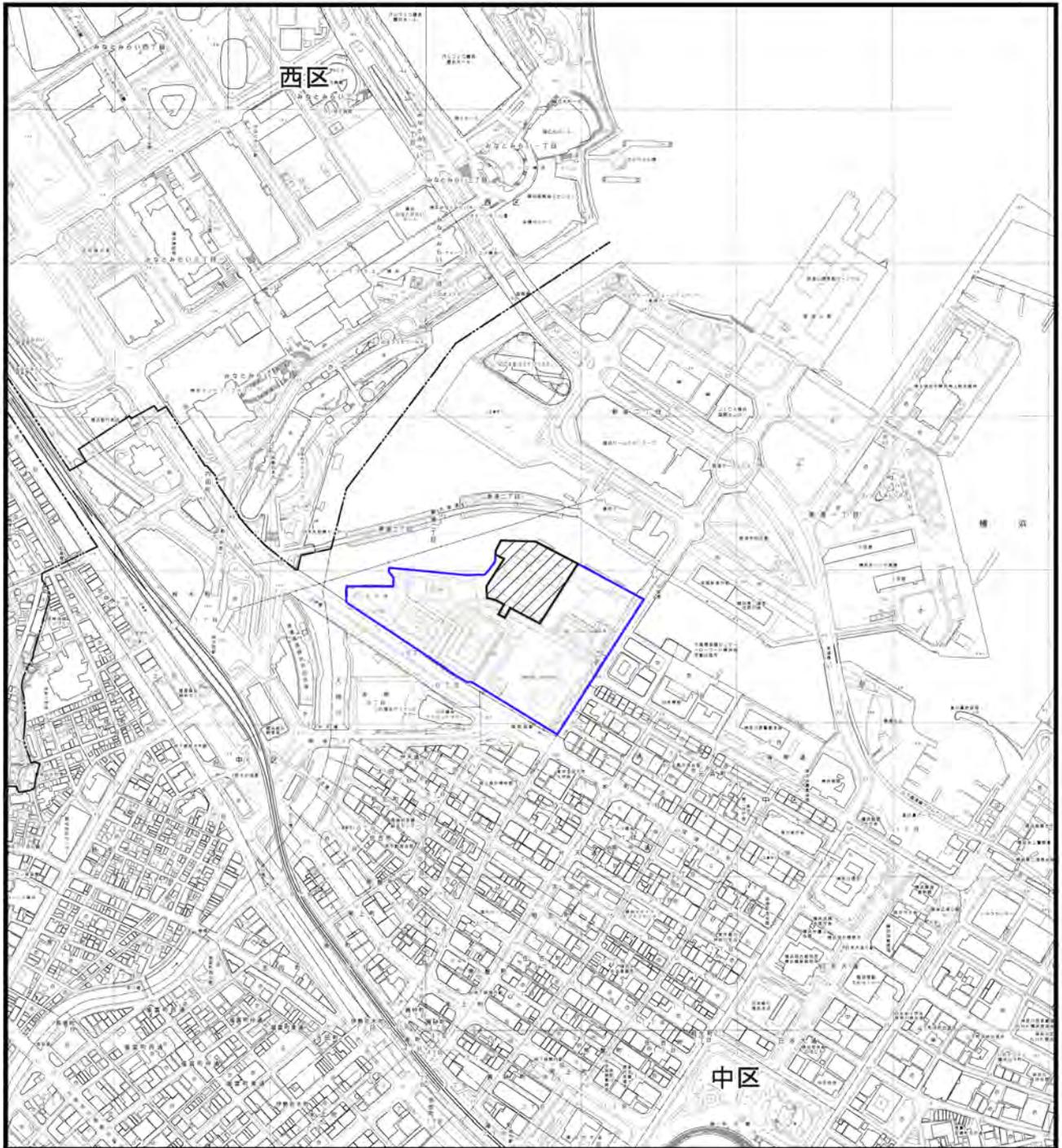
表 2.1-1 事業計画の概要

事業者の 氏名及び住所	東急不動産株式会社 東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 1 号 代表取締役社長 星野 浩明 京浜急行電鉄株式会社 神奈川県横浜市西区高島一丁目 2 番 8 号 取締役社長 川俣 幸宏 第一生命保険株式会社 東京都千代田区有楽町一丁目 13 番 1 号 代表取締役社長 隅野 俊亮
対象事業の名称	(仮称) 北仲通北地区 B-1 地区新築工事
対象事業の 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 150 m 延べ面積: 約 110,000 m ²
対象事業実施区域	横浜市中区海岸通 5 丁目 25 番 1
対象事業に 係る許可等の内容	【建築物の確認】 建築基準法第 6 条第 1 項 (確認申請を要する建築物) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第 12 条第 1 項、 第 19 条第 1 項 【地区計画等の区域内における建築物等の届出等】 都市計画法第 58 条の 2 第 1 項 【再開発等促進区等内の制限の緩和】 建築基準法第 68 条の 3 【一定の規模以上の土地の形質変更届】 土壤汚染対策法第 4 条第 1 項
環境影響評価の 受託者	ムラタ計測器サービス株式会社 代表取締役 村田 叔彦 神奈川県横浜市戸塚区秋葉町 15 番



※赤枠内が対象事業実施区域

写真 2.1-1 対象事業実施区域の現況写真



凡 例

- 区界
-  対象事業実施区域
-  北仲通北再開発等促進地区



Scale 1:10,000

0 100 200 400m

图 2.1-1 対象事業実施区域位置图

2.2 対象事業の目的及び必要性

横浜市による「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」では、北仲通地区が属する関内・関外地区の他、東神奈川臨海部周辺地区、横浜駅周辺地区、みなとみらい 21 地区、山下ふ頭周辺地区の都心臨海部 5 地区をつなぐ「みなと交流軸」の形成と「地区の結節点における連携強化」を重点項目とし、都心臨海部 5 地区の一体的なまちづくりにより、港とともに発展する横浜ならではの都心形成を目指すとされています（図 2.2-1 参照）。

対象事業実施区域が位置する北仲通地区は、新たな開発により都市機能の集積が進む“みなとみらい 21 地区”と、古くからの中心市街地である“関内地区”の結節点に位置し、都市計画道路栄本町線や都市高速鉄道みなとみらい線の開通にあわせて、再開発等により横浜都心部にふさわしい機能の集積を図り、歴史的資産の保全・活用や水辺のプロムナードの整備等、魅力ある都心づくりを進めている地区です。

また、北仲通地区は、「関内・関外地区活性化ビジョン」で示されているまちづくり方針である、持続的ににぎわいと活力づくり、回遊性を高める基盤づくり、誰もが安心できる環境づくりと連続性をもった拠点として発展することが期待されています。

さらに、北仲通地区は、都心臨海部（横浜駅周辺地区、みなとみらい 21 地区、北仲通地区、山下ふ頭周辺地区、関内駅周辺地区）の更なる国際競争力の強化を図ることを目的に、平成 24 年 1 月に「横浜都心・臨海地域」の一部として、政令による「特定都市再生緊急整備地域」に指定されています（平成 30 年 10 月最終変更）。

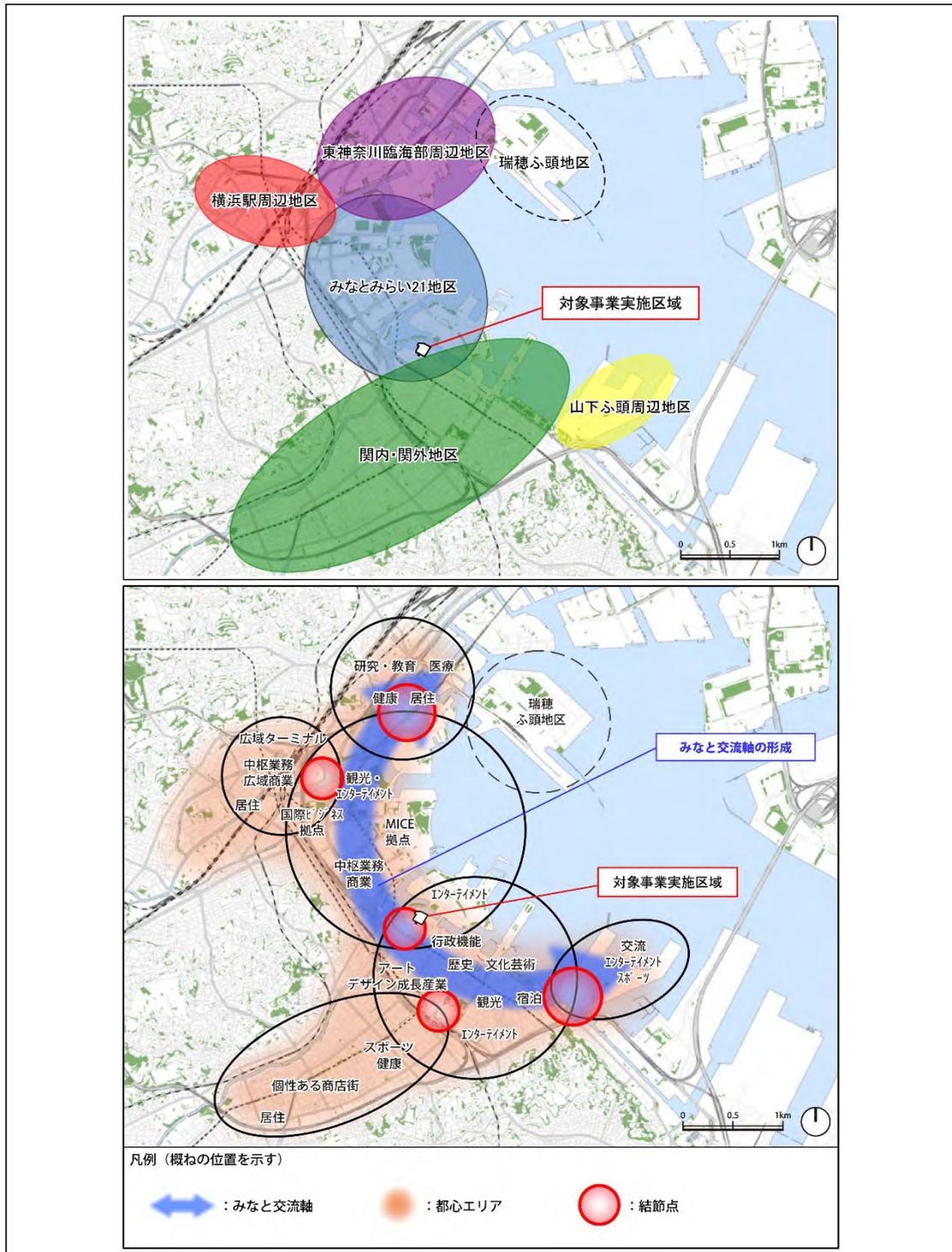


図 2.2-1 「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」における対象地区とみなと交流軸・結節点の配置イメージ

対象事業実施区域が属する、北仲通地区の都市計画道路栄本町線を挟んだ北側の北仲通北地区は（図 2.2-2 参照）、都心部の新しい拠点にふさわしい土地利用の実現と、シンボル性の高い景観形成、にぎわいの創出を目的に「北仲通北再開開発等促進地区地区計画」が策定されました。

対象事業実施区域は現在、時間貸し駐車場及び月極駐車場として利用していますが、都市再生の拠点となる特定都市再生緊急整備地域の指定を受けた地域に属することから、早期の事業実施が求められています。

本事業では、北仲通北再開開発等促進地区地区計画区域の B-1 地区において、対象事業実施区域の立地特性と地区計画で定められた都心部の新しい拠点にふさわしい土地利用の実現、シンボル性の高い景観形成等、当該地区の横浜市のまちづくり方針を踏まえ、今後の横浜の国際競争力強化に資する、多様な産業の受け皿となる業務機能、周辺地区とのにぎわい軸を形成する特色ある商業機能並びに幅広い居住ニーズに対応する都心型住宅機能を有する多機能複合施設を新設し、水際のにぎわいを演出する水辺に開かれた魅力的な外構空間を生み出すとともに、北仲通地区及び都心臨海部に調和し、群としてまとまりのある横浜らしい品格のある眺望景観を形成することにより、まちづくりに貢献する事業を進めます。



出典：「北仲通北再開開発等促進地区地区計画図」（横浜市ホームページより作成、令和 4 年 8 月閲覧）

図 2.2-2 北仲通北再開開発等促進地区地区計画図

2.3 対象事業の内容

2.3.1 対象事業実施区域の位置及び面積等

対象事業の概要は、表 2.3-1 に示すとおりです。

表 2.3-1 対象事業の概要

対象事業実施区域	横浜市中区海岸通 5 丁目 25 番 1
主要用途	共同住宅、事務所、店舗
地区計画	「北仲通北再開発等促進地区地区計画」B-1 地区の一部
用途地域	商業地域（防火地域）
指定容積率/建ぺい率	400% / 80%
計画容積率 ^{※1} /建ぺい率	約 600% / 約 73%
対象事業実施区域の面積	約 1.3ha（歩行者デッキ部分を含む）
敷地面積	約 12,345 m ²
建築面積	約 9,000 m ²
延べ面積 ^{※2}	約 110,000 m ²
容積対象床面積	約 74,100 m ²
建築物の最高高さ ^{※3}	約 162 m
建築物の高さ ^{※4}	約 150 m
住戸数	約 700 戸
階数	地下 1 階、地上 40 階、塔屋 3 階
工事予定期間	令和 5 年度～令和 9 年度
供用予定時期	令和 9 年度

注) 数値等は評価書作成時点のものであり、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 対象事業実施区域の容積率は、「北仲通北再開発等促進地区地区計画」により、容積割増を受けています。

※2 延べ面積は、建築物の各階（地下駐車場・機械室含む）の床面積の合計です。

※3 建築物の最高高さは、塔屋（屋上の機械室等）の部分を含む高さです。

※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。

2.3.2 施設配置計画

施設配置計画の平面図は図 2.3-2 に、断面図は図 2.3-3 に示すとおりです。

対象事業実施区域が属する北仲通北地区では、「北仲通北再開発等促進地区地区計画」の“建築物等の整備の方針”に定められているとおり、周辺地区の街並みや歴史的建造物と調和した、にぎわいのある街並みの形成が望まれています。

そのため、計画建築物の建物高さが概ね 31m 以下である低層棟においては、北仲通北再開発等促進地区内の他地区との連続性に配慮した計画としていきます。また、北仲通北地区が有する全長約 600m の護岸（以下、「歴史的護岸」（写真 2.3-1 参照）といいます。このうち、A-1・2 地区前面の一部は、「旧灯台寮護岸」として、平成 20 年度に横浜市認定歴史的建造物に認定。）のうち、改修が必要とされる護岸については、既に歴史的景観に配慮した整備が行われています。



写真 2.3-1 歴史的護岸（B-1 地区内）

高さ 45m 以上の高層棟については、北仲通北地区再開発協議会作成「北仲通北地区デザインガイドライン」を遵守した高層棟の規模・配置、また地区として求められる他地区との適切な隣棟間隔や各通りからの視線の抜けを確保した計画としています。

地区施設として、対象事業実施区域にある広場 C、北・西側海岸部には水際に沿って来訪者の歩行・にぎわい空間となる水際線プロムナード 3 を整備し、北仲通北第二公園を介して隣接する A-3 地区及び B-2 地区で既に整備済みの水際線プロムナードをつなぎ、潤いある歩行者ネットワーク形成に寄与します。この水際線プロムナードは、地域の環境向上のため、通行機能を阻害しない範囲での緑化も行います。また、対象事業実施区域南側には A-4 地区と接続する歩行者デッキを設ける計画としています。なお、広場 C は将来的にエリアマネジメント※活動の場としての利用が想定されており、今後の利用形態の検討と合わせ整備を進める予定です。

計画建築物の構成としては、「高層棟」、「低層棟」を配置し、高層棟については主に共同住宅の住戸、低層棟については主に店舗、事務所を配置する計画としています。（完成イメージ図は図 2.3-1 参照）

低層棟については、「北仲通北地区デザインガイドライン」の趣旨を踏まえ、周辺の歴史的建築物の色見から抽出した、中明度程度の色彩を基調とし、周辺地区との調和を図ります。また、高層棟においては圧迫感を軽減する外壁面の形状や色彩の検討、基壇部計画等の配慮を行い、ファサードデザインにおいては現代的な表情を持つよう工夫を図ります。

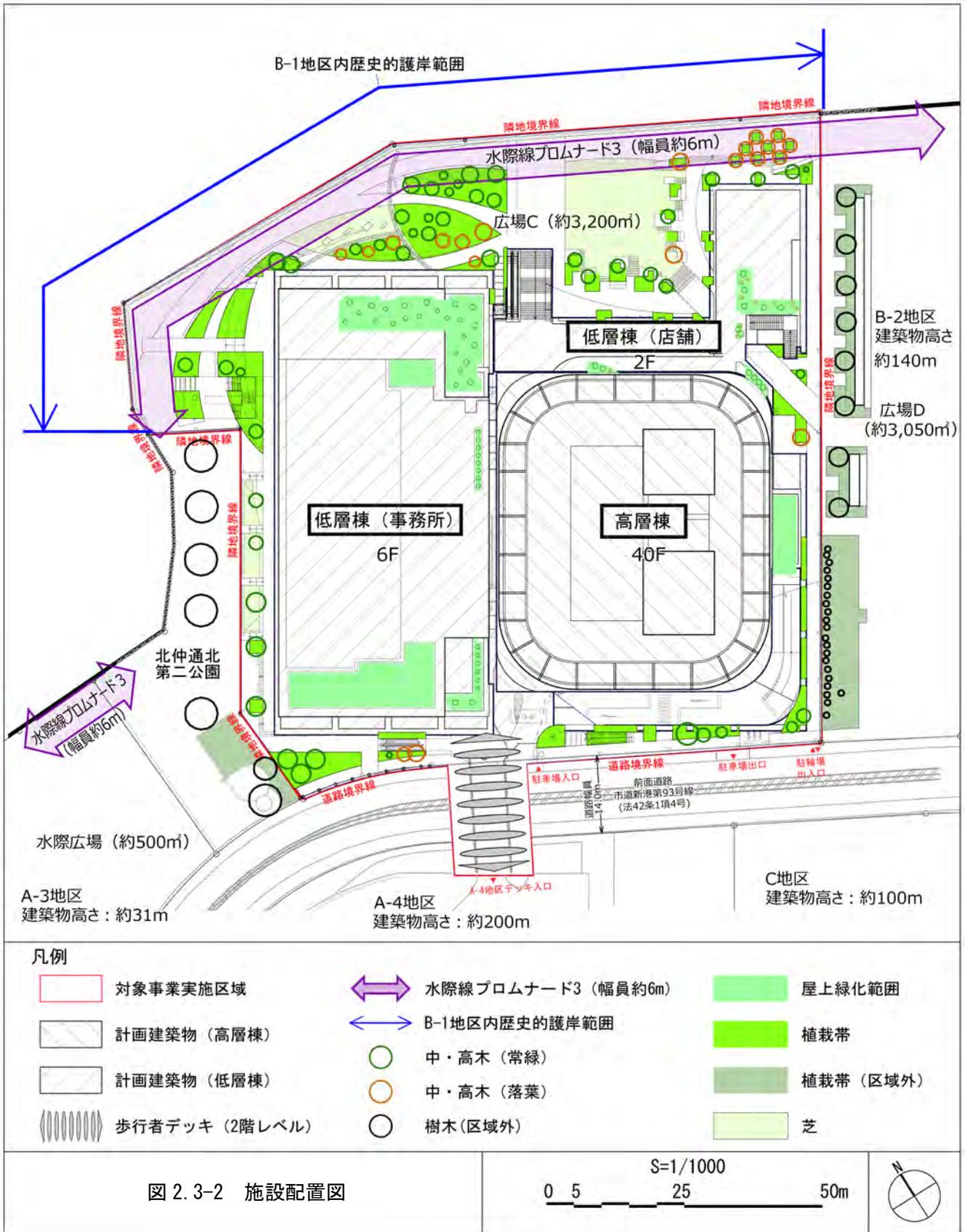
なお、隣接する北仲通北第二公園との接続については、境界のフェンスを撤去し、一体的な利用を図る他、従前の利用状況を考慮する等、関係機関等と協議を行い、詳細を検討してまいります。

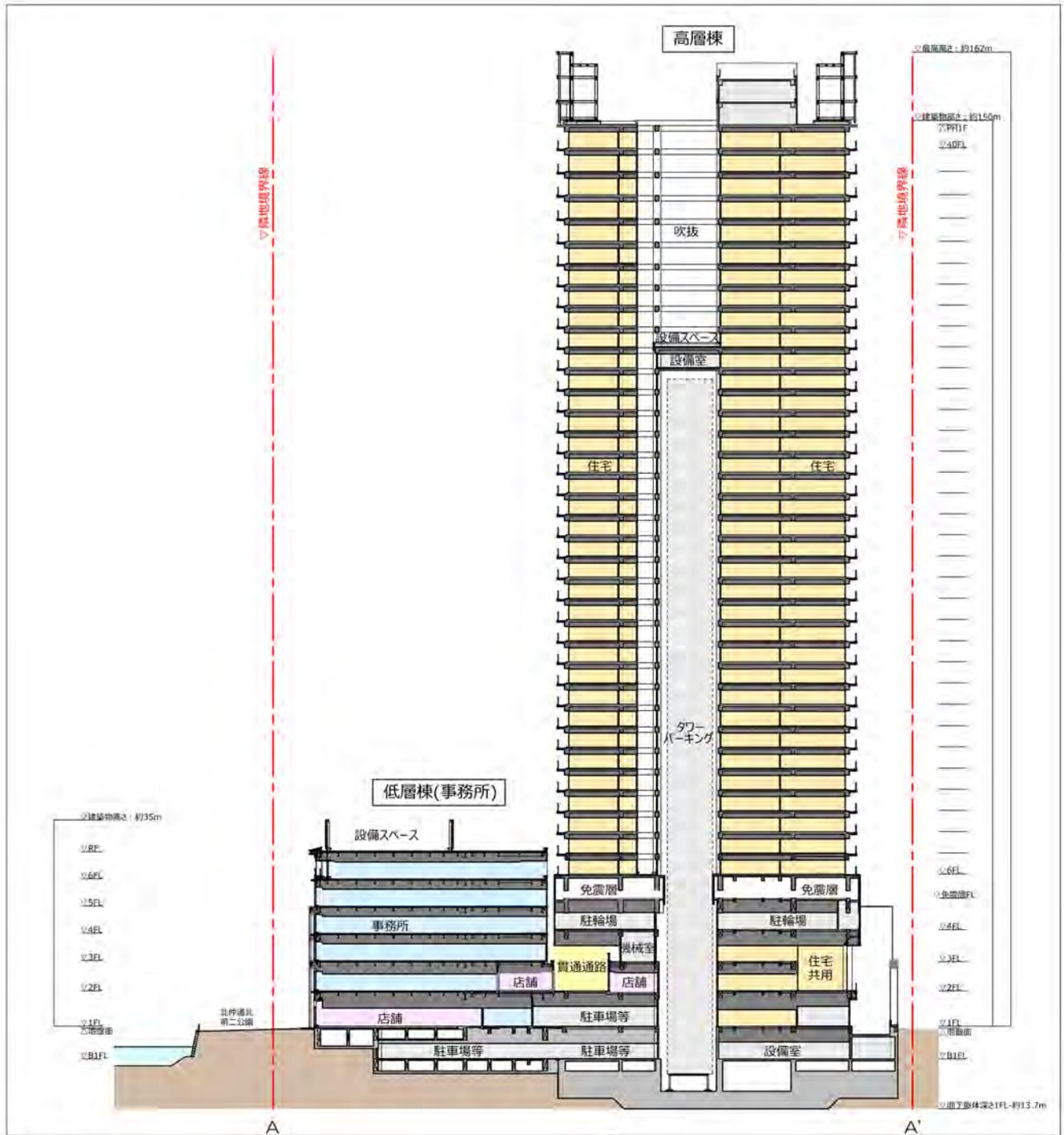


注) 完成イメージ図であり、実際の形状・色彩とは異なります。

図 2.3-1 計画建築物の完成イメージ図 (汽車道上空より)

※ エリアマネジメント：「地域の美化活動」や「広場におけるイベント」等、地域の環境や価値を維持・向上させるために行う住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みのこと。





凡例

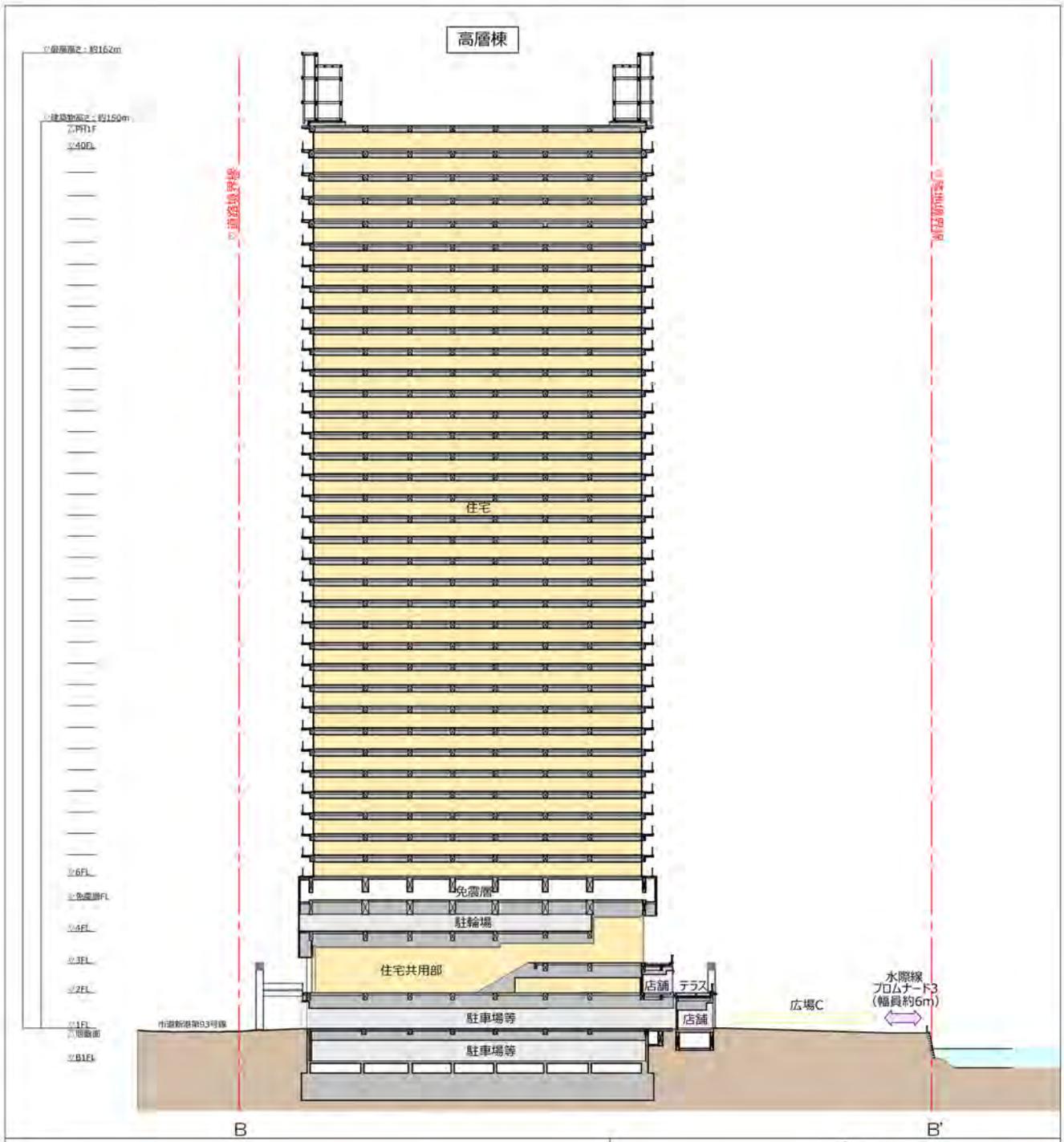
- 住宅
- 店舗
- 事務所
- 駐車場・駐輪場・設備室
- 貫通通路



図 2.3-3(1) 施設断面図

S=1/1000

0 5 25 50m



- 凡例
- 住宅
 - 店舗
 - 駐車場・駐輪場・設備室



図 2.3-3(2) 施設断面図

2.3.3 交通計画

供用時の交通計画は、図 2.3-4 に示すとおりです。

計画建築物には、共同住宅居住者及び店舗・事務所施設利用者の車両及び荷捌き車両（以下、「関連車両」といいます。）が出入りすることになります。

関連車両の出入口は、対象事業実施区域南側で接する市道新港第 93 号線沿いに整備し、それぞれ左折イン左折アウトで入出庫させる計画としています。

なお、関連車両の発生・集中台数は表 2.3-2 に示すとおりです。（詳細は、資料編（p. 資料 1-19～p. 資料 1-22）参照）

表 2.3-2 関連車両の発生・集中交通量

用途	平日（台/日）	休日（台/日）
住宅	300	400
事務所	200	0
店舗	300	500

2.3.4 駐車場計画

駐車場は、対象事業実施区域に各法令・条例、及び北仲通北再開発等促進地区地区計画企画提案書に基づく附置義務台数として、住宅用約 400 台、事務所用約 80 台、店舗用約 40 台を確保する計画としています。

また、駐車場には電気自動車用の充電設備等を設置し、脱炭素型のまちづくりに寄与した計画としていきます。

2.3.5 自動二輪・自転車駐車場計画

自動二輪・自転車駐車場は、各法令・条例に基づく附置義務台数として、約 1,100 台を確保する計画としています。

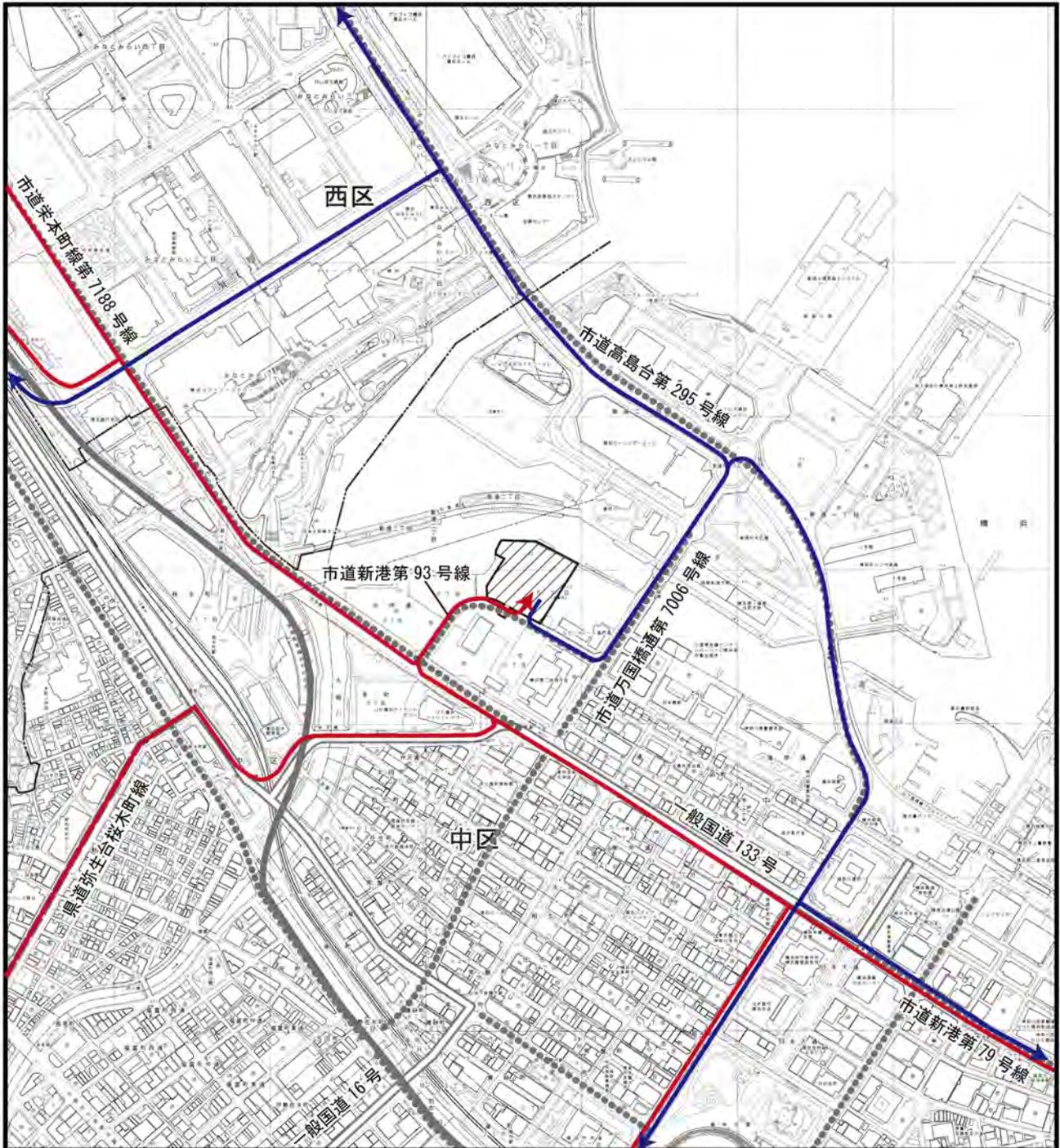
2.3.6 歩行者動線計画

歩行者の動線計画は、図 2.3-5 に示すとおりです。

計画建築物の施設利用者の主な動線は、みなとみらい線馬車道駅、JR 桜木町駅、横浜市営地下鉄桜木町駅、及び横浜市役所前バス停からの往来を想定しています。

施設利用者の計画建築物への出入りは、市道新港第 93 号線からのアクセスを想定し、歩車分離に配慮した計画とすることで、居住者・施設利用者の安全性を確保していきます。車両出入口付近の歩行者の安全性については、互いを視認しやすい自動車出入口の形状を検討していきます。

北仲通北地区の各地区との連続性を確保するために、1 階レベルでは北仲通北第二公園を介して隣接する A-3 地区、及び隣接する B-2 地区と水際線プロムナード 3 を接続し、2 階レベルでは A-4 地区と歩行者デッキにて接続する等、多様な表情をもつ歩行者ルートを設け、街の魅力向上に寄与していきます。なお、住宅や事務所への主な出入口は、2 階に設置する計画です。



凡 例

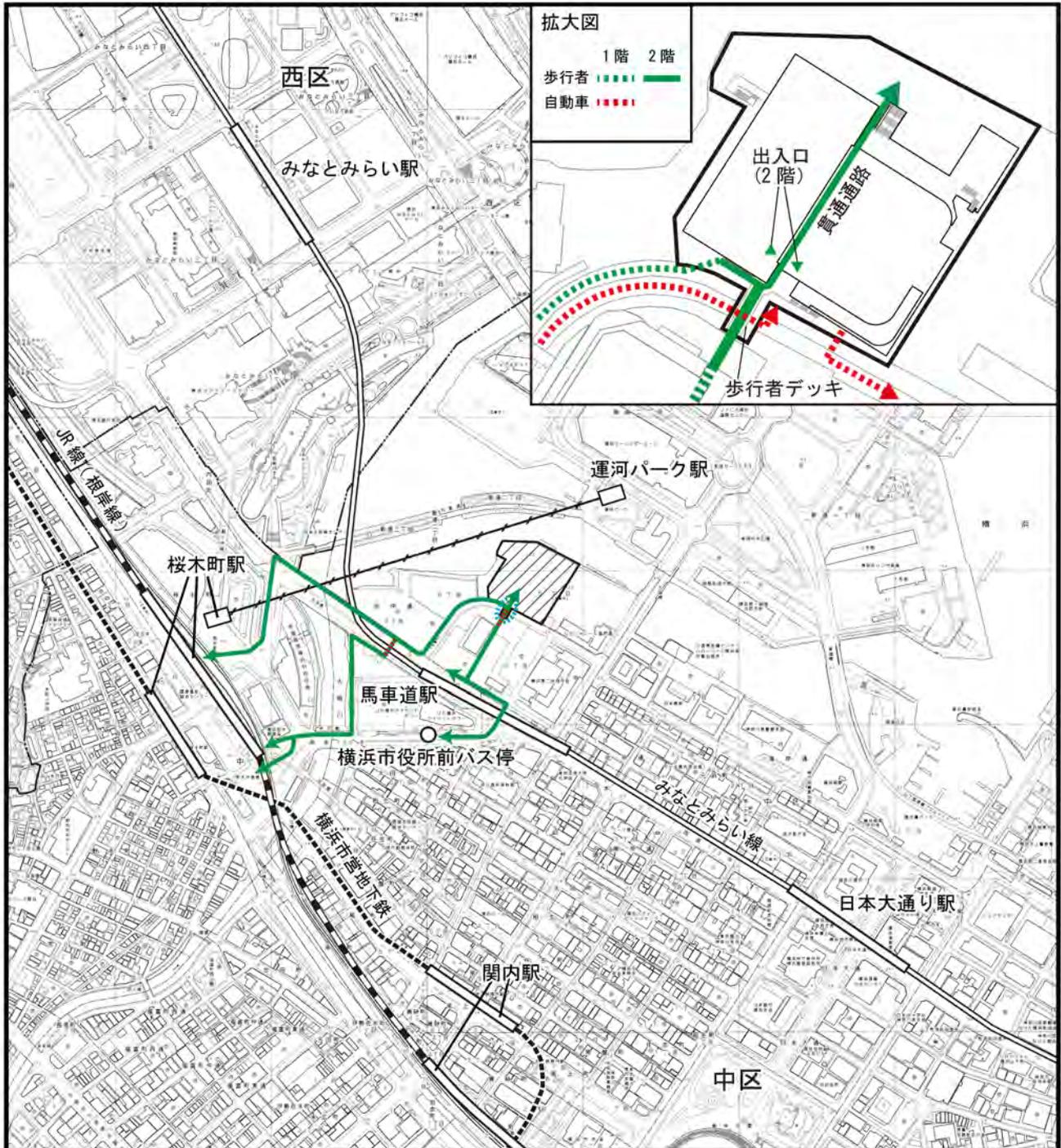
- | | |
|-------------|------------|
| —— 区界 | —— 都市高速道路 |
| ▨ 対象事業実施区域 | —— 一般国道 |
| → 車両動線 (来場) | —— 主要地方道県道 |
| → 車両動線 (退場) | —— 一般県道 |
| | ●●●● 一般市道 |



Scale 1:10,000



図 2.3-4 関連車両の主な
走行ルート



凡例

- | | |
|---------------|-----------------------|
| —— 区界 | —— JR線 |
| ▨ 対象事業実施区域 | —— みなとみらい線 |
| ↔ 歩行者動線 | 横浜市営地下鉄線 |
| ↔ 歩行者動線(デッキ上) | —— YOKOHAMA AIR CABIN |
| ⊙ 歩行者デッキ | □ ○ 駅・バス停 |



Scale 1:10,000



図 2.3-5 歩行者の主な歩行ルート

2.3.7 熱源計画

熱源は、主に都市ガスを前提としています。

また、災害時の使用を想定している非常用発電機については、浸水時の機能確保のために2階以上の地上階に設置する計画です。

2.3.8 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し、その他、電力や都市ガスの供給を受ける計画としています。

また、雨水排水は海域へ放流する計画としていますが、省資源の観点から、雨水の一部を植栽の灌水やトイレ洗浄水として利用する等の検討を進めていきます。

2.3.9 排気・換気計画

本事業では、中間期（春・秋）の省エネルギー性・快適性及び災害時の自立性の向上を図るため、上層階及び一部の住居を除き、自然換気を行う計画です。

2.3.10 廃棄物処理計画

計画建築物から発生する住居系・事業系廃棄物は分別して回収し、住居系ごみ保管所及び事業系ごみ保管所それぞれにて一時保管の上、ごみ収集車により回収する計画としています。なお、分別の徹底や廃棄物の発生を抑制させることを促す表示を行う等、適切な廃棄物処理が行えるよう配慮していきます。

2.3.11 防災等に関する計画

北仲通北地区周辺には、「横浜赤レンガ倉庫」、「横浜中華街」、「横浜ランドマークタワー」、「横浜ワールドポーターズ」等、日本有数の観光名所が徒歩圏内にあります。

「北仲通北再開発等促進地区地区計画」では、東日本大震災時の教訓と、首都直下地震帰宅困難者等対策協議会でまとめられた「事業所における帰宅困難者対策ガイドライン」（首都直下地震帰宅困難者等対策協議会、平成24年9月）に基づき、地区全体で行う防災対策として、防災備蓄倉庫の設置、非常用発電設備の整備を行うことで、一般の来街者や帰宅困難者の支援機能を確保していく計画としています。

また、本事業では、地震対策として、建物の免震構造採用により、地区全体の防災性の強化に貢献していきます。津波対策としては、水際線プロムナード3から北仲通北再開発等促進地区地区計画区域のほぼ中央にあるA-4地区に整備された津波避難施設へ、安全な避難ができるよう避難経路を確保していきます。

なお、北仲通北地区周辺は、地盤面と水面との高低差が小さいため、大雨、高潮や津波による浸水のおそれのある区域、被害を受けやすい地域とされています。そのため、災害時における建物機能維持の観点から、地上2階以上への非常用発電設備の設置、地下階の浸水を防止するための防潮板設置等の対策により、計画建築物への浸水防止を図っていきます。

2.4 地球温暖化対策

本事業は、「横浜市地球温暖化対策実行計画」（横浜市、平成30年10月）に則り、温室効果ガス削減に配慮していきます。

具体的には、以下の省エネルギー計画に示す内容や「横浜市建築物環境配慮制度」の検討により、温室効果ガス削減に寄与していく計画です。

省エネルギー型機器の採用にあたっては、導入時点で環境性と経済性を両立した最も合理的な技術や製品を採用していく計画です。機器・設備等の導入後も、内容の見直しを行い、設備等のシステムの更新ができる仕組・体制作りの検討を行っていきます。

また、本事業では、ZEH-M Oriented[※]（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス・マンション・オリエンテッド）を採用する他、電気自動車を普及させ温室効果ガスの削減に寄与するため、駐車場内には充電設備を設置します。

工事にあたっては、建設資材や設備について、特に調達量の多い内装材等においてグリーン購入を図ります。

なお、本事業は、横浜市による「再生可能エネルギー利用設備導入検討報告書」の対象事業のため、制度に基づき検討結果を横浜市に報告します。

※ ZEHとは、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅となります。ZEH-M Orientedは再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した集合住宅となります。
（出典：経済産業省 資源エネルギー庁 省エネルギー課ホームページ）

(1) 省エネルギー計画

本事業では、以下の環境制御技術や、建築技術を採用していくことで、運用エネルギーの低減や温室効果ガス排出量の削減を図っていきます。

- ・ ZEH-M Oriented の採用
- ・ 高効率な給湯器（潜熱回収型、電気式）等の省エネルギー機器の採用
- ・ 複層ガラスの採用による熱負荷低減
- ・ 自然採光や自然換気の活用
- ・ LED照明や人感センサー付照明の採用
- ・ 住宅（共用部）用に、最大出力10kW程度の太陽光発電設備を低層棟（店舗）屋上に設置

また、低炭素電気の選択や、店舗・事務所の利用者に、公共交通機関の利用を促す案内を検討していきます。

(2) ヒートアイランド現象の抑制計画

「横浜市ヒートアイランド対策取組方針」（横浜市、平成 18 年 3 月）を参考とし、以下のヒートアイランド対策を行います。

- ・周辺地区等との連続性に配慮した質の高い緑を可能な限り創出していきます。
- ・様々な省エネルギー対策による建物からの排熱抑制に努めていきます。
- ・外構部の緑化や低層棟での屋上緑化により、構造物からの輻射熱の軽減に配慮していきます。
- ・断熱性向上のため、低層棟（店舗・事務所）及び高層棟の屋上は、外断熱工法を採用します。
- ・緑化や舗装については、継続的に適切な環境配慮の機能を果たすよう維持管理に努めてまいります。

(3) 「横浜市建築物環境配慮制度」の活用

本事業では「横浜市建築物環境配慮制度」に基づき、建築物の建設から供用期間、供用後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、さまざまな環境配慮事項に取り組み、建築物総合環境評価システム（CASBEE 横浜）において、A ランク以上を目指します。

2.5 生物多様性の保全

対象事業実施区域及びその周辺には、まとまった樹林地はほとんどありません。また、明治時代以降に市街地化が進んできた地域であることから、現状で対象事業実施区域周辺において見られる生物は、市街地に適応した種が中心と考えられます。

本事業では、「横浜みどりアップ計画（2019-2023）」（横浜市、平成 30 年 11 月）で求められている 5 ヶ年の目標の一つ『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』に基づき、生物多様性の観点から、郷土種、誘鳥木、食草の配植を考慮するとともに、立地特性（海、風）を鑑みて、耐潮性、耐風性の樹種を選定する等、持続性にも配慮した計画としていきます。

2.6 緑の保全と創造

緑化面積は表 2.6-1 に示すとおりです。

対象事業実施区域の緑化にあたっては、地区計画で定められている敷地面積に対する割合（5%）以上の緑化面積を確保し、さらに北仲通北再開発等促進地区地区計画企画提案書に記載された緑化率（14.87%）を達成する緑化計画を実施します。

表 2.6-1 緑化面積

敷地面積	約 12,345m ²
北仲通北再開発等促進地区地区計画企画提案書に記載された緑化率	14.87%
緑化率から算出される緑化面積	約 1,836m ²

「横浜みどりアップ計画（2019-2023）」で求められている5ヶ年の目標の一つに『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』や、「横浜市環境管理計画」（横浜市、平成30年11月改定）において、2025年度までの環境目標の一つに『市民が、身近な自然や生き物にふれあい、楽しむ機会の増加』を掲げており、生物多様性の向上に寄与できる公園等の公共施設での緑の創出・維持管理、街路樹の再生と良好な維持管理等が取組の内容として示されています。

そのために本事業では、北仲通北第二公園、整備済みの水際線プロムナード内の植栽樹木等との連続性や質の高い緑地を確保し、生物多様性にも配慮した緑化計画とすることで、北仲通北地区の街の魅力向上に寄与していきます。

また、対象事業実施区域の空地として、地区計画に定められた広場C（約3,200m²）、水際線プロムナード3（有効幅員約6m）の確保を行う予定です。なお、水際線プロムナード3では、歴史的護岸との一体的なにぎわいと緑の潤いある広場の創出や、歩行者ネットワークの形成を図っていきます。

緑化のイメージは、図2.6-1及び図2.6-2に示すように、歴史的護岸と一体的なにぎわいを生み出すシームレスな芝生広場や、緑の潤いを間近に感じられる並木空間の創出等により、質の高い緑地を確保します。

なお、緑地の樹種の選定にあたっては、クスノキ、トベラ、シャリンバイ等、郷土種、誘鳥木、食草に配慮した樹種を選定するとともに、生物多様性及び立地特性（海、風）を鑑みて、耐潮性、耐風性の樹種を選定する等、持続性にも配慮した計画とし、表2.6-2に示す樹種を植栽する予定です。

表 2.6-2 植栽予定樹種

植栽場所	分類	植栽予定樹種
地上	高・中木常緑	アラカシ、オリーブ、クスノキ、クロガネモチ、シマトネリコ、シラカシ、タイサンボク、タブノキ、ナナミノキ、ヒメユズリハ、フェイジョア、ブラシノキ、ホルトノキ、常緑ヤマボウシ等
	高・中木落葉	アキノレ、イロハモミジ、オオシマザクラ、サルスベリ、トウカエデハナチルサト、ニシキギ、ヒトツバタゴ、マユミ、ヨコハマヒザクラ等
	低木	アオキ、アベリア、コルジリネ、シャリンバイ、トベラ、ヒペリカム等
	地被類	アガパンサス、ガザニア、カレックス、コウライシバ、タマリユウ、ツワブキ、フィリフッキソウ、ユリオプスデージー、ラベンダー、ローズマリー等
屋上	高・中木常緑	オウゴンマサキ、カクレミノ、シラカシ、シロバナトキワマンサク、ソヨゴ、タブノキ、ヒメユズリハ、モッコク等
	低木	アオキ、アベリア、イヌツゲ、シャリンバイ、トベラ、ハマヒサカキ、モッコク、ヤツデ、カシワバアジサイ、シロバナライラック等
	地被類	アガパンサス、アサギリソウ、カレックス、クサソテツ、タマリユウ、フィリヤブラン等

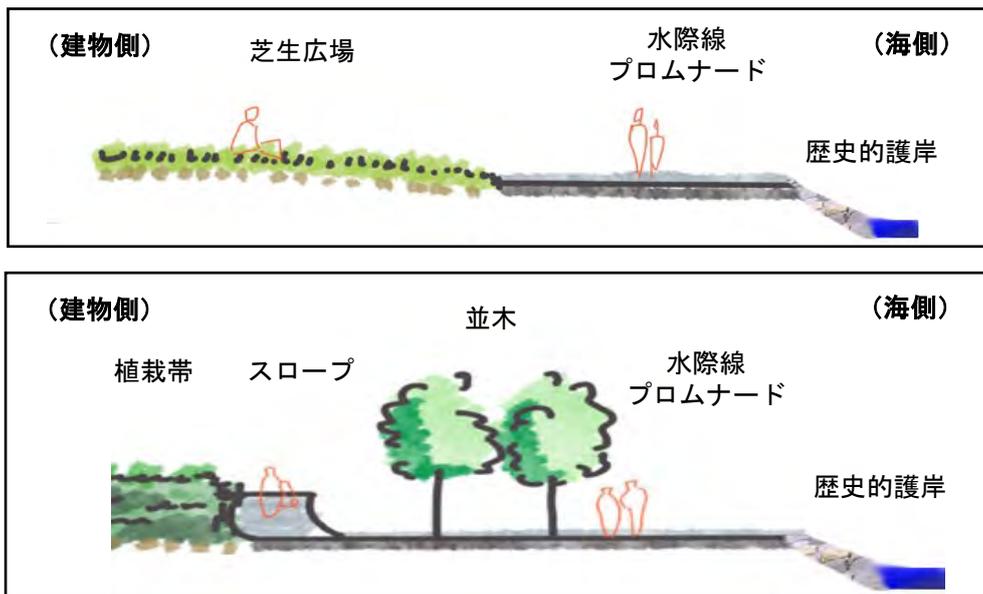


図 2.6-1 緑化のイメージ



注) 完成イメージ図であり、実際の形状・色彩・植栽とは異なります。

図 2.6-2 緑化のイメージパース (対象事業実施区域の北側)

2.7 施工計画

(1) 工事概要

本事業の工事概要は、表 2.7-1 に示すとおりです。

施工計画の策定及び工事の実施にあたっては、対象事業実施区域の外周に仮囲いを設置し、車両出入口には適宜、交通誘導員を配置することで、周辺利用者や一般歩行者の安全に配慮してまいります。

表 2.7-1 工事概要

工種	主な工事内容
解体工事	対象事業実施区域の既存構造物の杭のうち新築工事に障害となる部分の撤去及び舗装等を解体します。
準備工事	対象事業実施区域の外周に防護壁を兼ねた鋼製仮囲いを設置し、工事を行うための整地及び仮設事務所の設置、仮設給排水・電気設備の引込み等を行います。また、必要に応じて液状化対策工事を行います。
山留工事	山留壁として、剛性が高く、遮水性に優れたソイルセメント柱列壁の構築、または親杭横矢板及び鋼矢板を構築し、掘削に伴う周辺地盤の変形を防止してまいります。
柱状改良工事 (高層棟、低層棟 (事務所))	支持地盤と同等以上の強度の改良体を造成する「深層混合処理工法」にて実施する地盤改良です。基礎下から支持地盤までの部分をセメント及び固化材と土を攪拌することにより柱状に改良体を作成し、この改良体を連続させることで支持地盤となりうる地盤を造成するものです。
杭工事 (低層棟 (店舗))	杭工事は、既製杭を採用する計画です。既製杭は、あらかじめ杭孔を支持地盤まで掘削しておき、この掘削孔に既製杭を挿入し、圧入して杭先端を支持層に確実に定着させます。
土工事	油圧ショベル (バックホウ) を用い、表層より順次掘削を行います。2次掘削以降は、根切底から掘削した土を、構台上のクラムシェル、またはバックホウにて揚土し、搬出用のダンプに積載・搬出します。
基礎躯体工事	掘削工事完了後、構台上より主に移動式クレーンを使用して鉄筋及び型枠の組立工事を行い、組立の完了した部分から順次コンクリートポンプ車を用いてコンクリートの打設工事を行います。
地下躯体工事	基礎躯体工事完了後、基礎躯体工事と同様に、主に構台上の移動式クレーンを使用して、鉄筋・型枠の組立工事を行い、順次コンクリートを打設します。
地上鉄骨工事、 地上躯体工事、 外装工事	タワークレーン、または移動式クレーンを用いて、地上鉄骨の建方工事、鉄筋コンクリート工事、高層部分のPC躯体工事、外装材の取付工事を行います。
内装・設備工事	地上躯体工事・外装工事が完了した部分から、内装仕上工事・設備工事を行います。
外構工事	地上躯体工事及び外装工事が完了した後、植栽工事や舗装工事等、建屋周辺の外構工事を進めます。

(2) 工事工程表

本事業は、令和5年度から令和9年度までの約5年間の工事期間を予定しています。

工事工程は、表2.7-2に示すとおりです。(詳細は、資料編(p.資料1-18)参照)

表 2.7-2(1) 工事工程

	工種	1年目 (2023年)			2年目 (2024年)			3年目 (2025年)			4年目 (2026年)			5年目 (2027年)		
		1-4 月	5-8 月	9-12 月												
高層棟	解体工事			■												
	準備工事			■												
	山留工事			■												
	土工事、 柱状改良工事			■												
	基礎躯体工事				■											
	地下躯体工事					■										
	地上躯体工事						■									
	地上PC躯体工事							■								
	外装工事								■							
	内装工事								■							
	外構工事									■						
	検査														■	

	工種	1年目 (2023年)			2年目 (2024年)			3年目 (2025年)			4年目 (2026年)			5年目 (2027年)		
		1-4 月	5-8 月	9-12 月												
低層棟 (事務所)	解体工事			■												
	準備工事			■												
	山留工事			■												
	土工事、 柱状改良工事			■												
	基礎躯体工事				■											
	地下躯体工事					■										
	地上躯体工事							■								
	外装工事								■							
	内装工事								■							
	外構工事									■						
	検査														■	

表 2.7-2(2) 工事工程

	工種	1年目 (2023年)			2年目 (2024年)			3年目 (2025年)			4年目 (2026年)			5年目 (2027年)		
		1-4 月	5-8 月	9-12 月												
低層棟 (店舗)	解体工事			■												
	準備工事			■												
	山留工事							■								
	杭工事			■												
	土工事							■								
	基礎躯体工事							■								
	地上躯体工事										■					
	外装工事										■	■				
	内装工事										■	■				
	外構工事											■	■	■		
	検査															■

(3) 工事用車両の主な走行ルート

本事業の工事に伴い、工事関係者の通勤車両や資機材の運搬、土砂、建設廃材等の建設副産物の搬出を行う車両（以下、「工事用車両」といいます。）が対象事業実施区域周辺を走行します。

本事業の工事用車両の主な走行ルートは、図 2.7-1 に示すルートを予定しており、工事用車両の出入口は、対象事業実施区域に接する市道新港第 93 号線沿いに 3 箇所整備し、それぞれ左折イン左折アウトで出入庫させる計画としています。また、3 箇所の出入口は、同時使用にならないように、搬出入時間を調整するとともに、対象事業実施区域周辺における他の工事施工者と工事用車両の通行等について調整を図ることにより、歩行者や一般通行車両の安全に配慮する計画とします。さらに、路上待機車両を発生させないように、対象事業実施区域内に施工段階に応じた待機車両スペースを設ける計画です。

なお、工事用車両の走行では、対象事業実施区域の周辺において待機車両が発生しないよう運行管理を行っていく他、交通安全について教育を徹底してまいります。

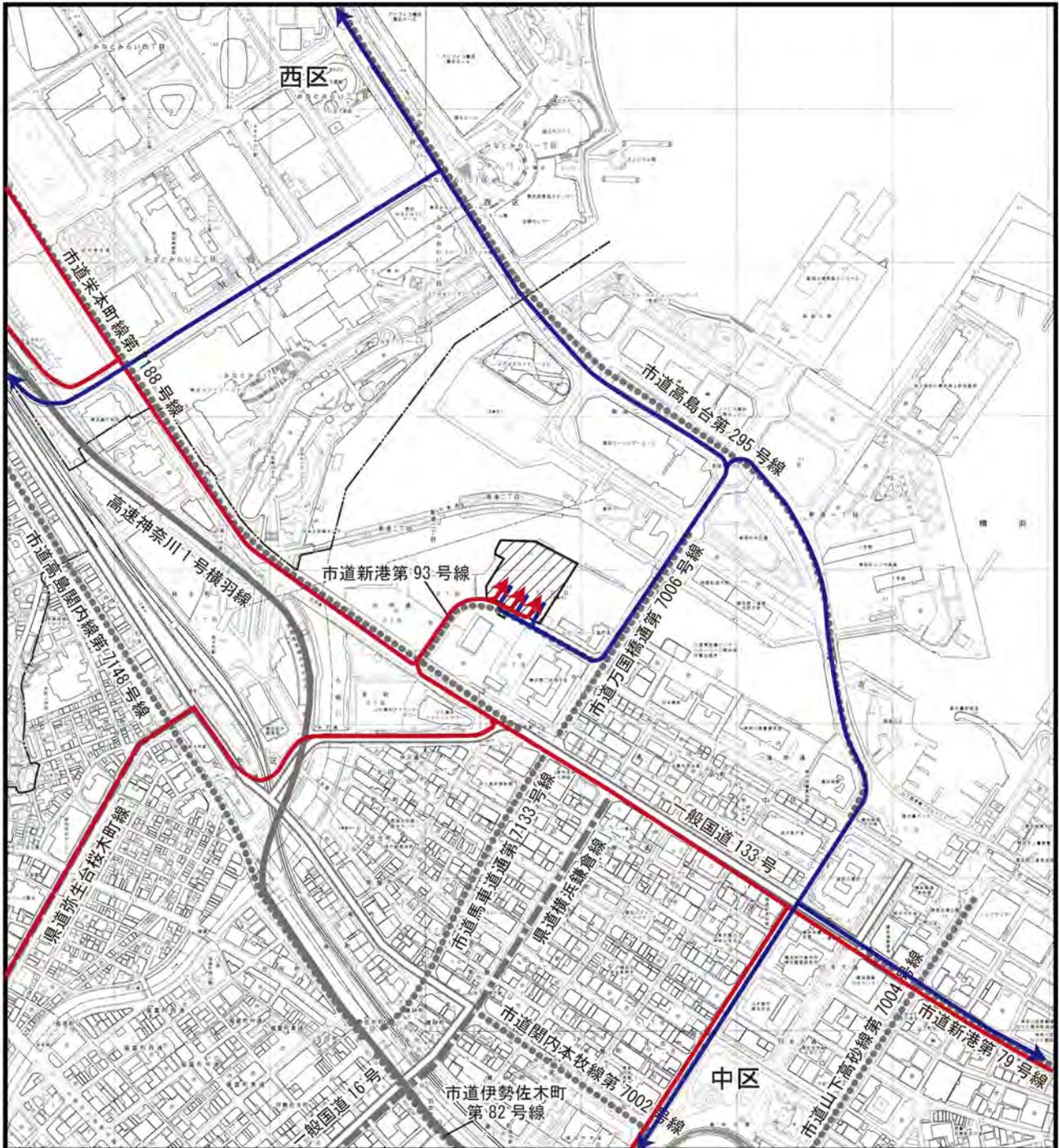
(4) 工事排水計画

本事業において、河川及び海域の水質へ影響を及ぼす工事はありません。また、工事中の排水は、沈砂槽等により排水基準以下に処理を行ってから公共下水道に放流する計画としています。

(5) 工事時間帯

工事時間は、原則として午前 8 時から午後 6 時までとします。

なお、祝日には工事を行い、夜間及び日曜日は原則工事を行いません。



凡例

- | | |
|----------------------|------------|
| —— 区界 | —— 都市高速道路 |
| ▨ 対象事業実施区域 | —— 一般国道 |
| → 工事用車両の主な走行ルート (搬入) | —— 主要地方道県道 |
| → 工事用車両の主な走行ルート (搬出) | —— 一般県道 |
| | 一般市道 |



Scale 1:10,000

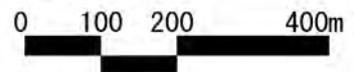


図 2.7-1 工事用車両の主な走行ルート

2.8 計画を策定した経緯

2.8.1 開発計画の策定経緯

北仲通地区は、新たな開発により都市機能の集積が進む“みなとみらい 21 地区”と、古くからの中心市街地である“関内地区”の結節点に位置し、都市計画道路栄本町線や都市高速鉄道みなとみらい線の開通にあわせて、再開発等により横浜都心部にふさわしい機能の集積を図り、歴史的資産の保全・活用や水辺のプロムナードの整備等、魅力ある都心づくりを進めている地区です。

同地区は、横浜都心地区にふさわしい土地の高度利用をめざし、業務・商業・文化、都心型住宅等の上物整備と一体となった総合的なまちづくりを実現するため、公共施設の整備改善と、敷地の整序を図ることを目的として、平成 12 年 1 月に北仲通北地区再開発協議会が発足し、現在も継続して北仲通北地区のまちづくりに対する検討が進められています。

一方、行政の動きとしては、地元の動きに呼応するように、平成 16 年 5 月に、都心部の新しい拠点にふさわしい土地利用の実現と、シンボル性の高い景観形成、にぎわいの創出を目的に、「北仲通北地区地区計画」が横浜市により策定されたのち、地区整備計画の具体化、再開発等促進区の指定等の他、計画内容に合わせた地区区分の変更が行われ、平成 19 年 10 月に「北仲通北再開発等促進地区地区計画」が策定されました。平成 25 年 10 月には、東日本大震災以降の防災対策への社会的要請の高まりや、都市再生緊急整備地域への指定等を受け、地区計画内容が一部変更され、その後、令和 2 年 9 月には、地区の統合や地区施設の内容を見直した新たな計画として定められています。

この地区計画の目標は、土地の高度利用、都心地区にふさわしい複合的な都市機能の集積、文化芸術を中心とした新たな創造都市づくり、安全で快適な歩行者空間の整備と歩行者ネットワークの強化、歴史的建造物の保全・活用等による魅力ある都市景観・環境の形成、耐震性と防災性に優れた建築物の誘導といった内容が掲げられており、その実現に向けた事業検討が 7 区分（A-1・2～A-4 地区、B-1～B-3 地区、C 地区）された地区ごとに段階的に進められています。なお、地区計画により、地区内には区画道路が整備され、現在、市道新港第 93 号線として供用されています。

さらに、対象事業実施区域を含む都心臨海部（横浜駅周辺地区、みなとみらい 21 地区、北仲通地区）は、更なる国際競争力の強化を図ることを目的に、平成 24 年 1 月に「横浜都心・臨海地域」の一部として、政令による「特定都市再生緊急整備地域」の指定を受けました。

本事業では、北仲通北再開発等促進地区地区計画区域の B-1 地区において、対象事業実施区域の立地特性と当該地区の横浜市のまちづくり方針を踏まえ、今後の横浜の国際競争力強化に資する魅力的な業務機能、商業機能及び都心型住宅機能を有する多機能複合施設を新設し、水際のにぎわいを演出する水辺に開かれた魅力的な外構空間を生み出すとともに、北仲通地区及び都心臨海部に調和し、群としてまとまりのある横浜らしい品格のある眺望景観を形成することにより、まちづくりに貢献する計画を進めます。

2.8.2 環境配慮検討の経緯

対象事業実施区域は、北仲通北再開発等促進地区地区計画区域内に属しており、その地区計画のルールに従って事業計画の検討を行っています。

(1) 建築物の規模・構造等の検討経緯

北仲通北地区内の建築物の最高高さは、歴史的建造物の保全・活用や低層棟の街並み形成、歩行者ネットワーク・広場の確保等を考慮した空間形成に配慮することを基本的な考え方とし、北仲通北地区全体としての通景空間の確保、またみなとみらい 21 地区と呼応するスカイライン形成といった要素を総合的に評価し、各地区の高さの最高限度が定められています（対象事業実施区域の高さの最高限度 150m）。

また、地区内外からの景観や地上部の歩行者空間演出の観点から、高層部分の建築範囲が定められています。

高層棟については、各上位計画及びガイドラインを遵守した配棟位置とし、地区計画に定められた建ぺい率、道路境界線から建物外壁面までの距離、歴史的な景観の保全を行う等のすべての条件を満たすことにより、建築物の高さを約 150m としています。

低層棟については、各上位計画及びガイドラインにおいて道路及び水際線プロムナードから段階的にセットバックした建物計画とするよう定められており、これを遵守しながら、北仲通北再開発等促進地区内の他地区との連続性に配慮した計画とします。

本事業では、上記内容等を遵守するとともに、都市防災の機能強化の観点から、高層棟における免震構造の採用や、A-4 地区への避難動線の確保等、各種防災性能の充実に努めていきます。

なお、将来、建築物を解体する際の環境配慮として、廃棄物の減量やリサイクルを行いやすいよう、建物構造及び資材を検討していきます。

(2) 環境影響低減等の検討経緯

北仲通北地区では、地区計画として先端的な環境都市の形成に向け、地球温暖化対策に資する先導的なエネルギーマネジメントシステム等の導入や、周辺の緑の現状や今後の計画を踏まえ、生物多様性保全への寄与、緑の視認性・公開性の確保及び水と緑のネットワークの形成等、環境配慮や影響低減の内容が定められています。

本事業では、地区計画に基づき、駐車場内での電気自動車用の充電設備等を設置します。緑化面積については、地区計画で定められている敷地面積に対する割合（5%）以上の緑化面積を確保し、さらに北仲通北再開発等促進地区地区計画企画提案書に記載された緑化率（14.87%）を達成する緑化計画としています。また、本事業では、ZEH-M Oriented を採用する他、太陽光発電設備等の再生可能エネルギーの活用、景観についても、道路境界線から建物外壁面の距離を確保する等、圧迫感の低減や地区全体での景観にも配慮した計画としています。

工事中は、大気汚染、騒音・振動等の環境負荷を極力低減させるために、工事の平準化、建設機械の稼働や車両走行の時間集中の回避等、施工計画の検討を行っていく他、アイドリッグストップや空ぶかし禁止等の指導を行っていきます。また、施工段階に応じて、対象事

業実施区域に工事用車両の待機スペースを設けるなど、周辺道路で路上待機車両を防止します。

供用時においては、植栽後の計画的な維持管理として、除草・清掃等の日常的管理に加えて、適切な時期に剪定、刈込み、施肥等を行い、樹木等の良好な育成を図ります。また、関連車両について、低速走行の遵守とアイドリングストップの実施、空ぶかし禁止を呼びかける看板を設置する等、利用者に対して、大気汚染の低減や騒音等の発生を極力抑えるよう周知を行っていきます。また、店舗、事務所の利用者については、公共交通機関の利用を促す案内等を検討していくことで、二酸化炭素の排出抑制に寄与していきます。

2.8.3 事業スケジュール案

本事業は、令和3年度から令和5年度にかけて基本設計、実施設計、関係行政協議を行い、令和5年度内から既存施設（現状は平面駐車場）の解体工事及び新築工事を行い、令和9年度の供用開始を目標としています。