

(仮称)東高島駅北地区 C地区棟計画

環境影響評価準備書に係る答申

平成 30 年 4 月 12 日

横浜市環境影響評価審査会

平成 30 年 4 月 12 日

横浜市長 林 文 子 様

横浜市環境影響評価審査会
会 長 奥 真 美



(仮称)東高島駅北地区 C地区棟計画
環境影響評価準備書に係る調査審議について (答申)

平成29年12月25日環創環評第235号により諮問のありました標記について、当審査会は慎重に調査審議を重ねた結果、次のとおり結論を得たので答申します。

なお、本件に係る審査書の作成にあたっては、当審査会で指摘した事項について十分に配慮されるよう申し添えます。

1 対象事業の概要

(1) 事業者の名称等

名 称：日本貨物鉄道株式会社

代表者：事業開発本部 関東事業開発支店長 佐藤 彰恒

所在地：東京都品川区東五反田一丁目 11 番 15 号

名 称：三井不動産レジデンシャル株式会社

代表者：執行役員 横浜支店長 小西 英輔

所在地：神奈川県横浜市西区高島一丁目 1 番 2 号

(2) 対象事業の名称及び種類

名 称：(仮称)東高島駅北地区 C地区棟計画 (以下「本事業」といいます。)

種 類：高層建築物の建設 (横浜市環境影響評価条例に規定する第 1 分類事業)

(3) 対象事業実施区域

横浜市神奈川区星野町及び神奈川一丁目地内 (以下「計画地」といいます。)

(4) 事業の目的

計画地を含む東神奈川臨海部周辺地区は、「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」に

において、研究・教育、医療、健康、居住が機能配置のイメージとして示され、主なプロジェクトの一つとして東高島駅北地区の面的整備が位置付けられています。本事業は、この趣旨に沿って、横浜都心の国際業務機能を支援する都市型居住機能を中心に、ウォーターフロントや神奈川台場跡など地区の景観的・歴史的資源を活かした特色のあるまちづくりを進め、東神奈川まち・海軸を形成する歩行者空間とにぎわいの創出とともに、周辺地域の防災性向上にも寄与する計画としています。

(5) 事業の内容

本事業は、住宅施設や商業施設、公益的施設等を主要用途とした3棟の高層建築物を、C地区内に建設するものです。その概要は、下表のとおりです。

表 事業の概要

主要用途	住宅施設、商業施設、公益的施設等			
	C地区 計	C-1地区	C-2地区A棟	C-2地区B棟
敷地面積	約 28,100 m ²	約 11,000 m ²	約 17,100 m ²	
建築面積	約 11,600 m ²	約 4,300 m ²	約 7,300 m ²	
延床面積	約 225,000 m ²	約 87,000 m ²	約 138,000 m ²	
最高高さ	—	約 180m	約 165m	約 195m
建築物の高さ	—	約 165m	約 150m	約 180m
階数	—	地下 2階 地上 47階 塔屋 2階	地下 2階 地上 42階 塔屋 2階	地下 2階 地上 52階 塔屋 2階
工事予定期間	平成 33 年度～平成 37 年度			
供用予定時期	平成 37 年度			

本事業は、内港地区の景観形成に配慮し、周辺の街並みとの調和への配慮に加え、日影や圧迫感の低減、通風・風環境に配慮し、計画地内に3棟の高層建築物を配置するとともに、高層棟を低層部よりセットバックさせ、さらなる圧迫感の低減に配慮する計画としています。

また、計画地内には、誰もが利用できる広場・緑地や遊歩道のほか、建物低層部においては2階レベルに津波発生時の避難施設としても機能する歩行者デッキをそれぞれ整備する計画としています。

本事業では、計画地の外周部に四季折々の植栽を配した遊歩道を整備することや、建物低層部の屋上緑化、太陽光発電等による再生可能エネルギーの利用等、さまざまな環境配慮事項に取り組み、横浜市建築物環境配慮制度（CASBEE 横浜）の評価において、Sランクを目指す計画としています。

2 地域の特性

計画地は、埋立地及び水域の埋立予定地に位置しており、用途地域は工業地域に指定されています。「液状化マップ（横浜市）」によると液状化の可能性が高い区域に該当し、さらに、「津波浸水予測図（神奈川県）」によると2～3mの浸水が予測されています。

計画地近傍の主要道路としては、一般国道1号、一般国道15号、及び高速神奈川1号横羽線などがあります。また、計画地の最寄り駅は、京浜急行線の仲木戸駅及びJR線の東神奈川駅で、計画地の南側には、JR貨物線の東高島駅がありますが、現在、貨物の発着はありません。

また、計画地には、かつて海防砲台が構築された近代遺跡の神奈川台場跡があります。

計画地を含む東高島駅北地区では、平成29年3月に東高島駅北地区土地区画整理事業と基盤整備に関連する都市計画の決定及び変更が行われました。今後、土地区画整理組合の設立認可、仮換地指定等を経たのちに、基盤整備工事が行われる予定です。

東高島駅北地区の一連のまちづくりに関しては、関係者間で情報を共有し、地区全体で整合の図られた一体的な環境配慮等を行うため、周辺町内会の代表者や東高島駅北地区土地区画整理組合設立準備組合、本事業の事業者を含む建物事業予定者、横浜市などにより構成される「まちづくり連絡協議会」が平成28年9月に発足しました。同協議会では、まちづくりの概要、埋立及び基盤整備の工程、工事中における利用者の安全確保の方策、C地区の建物の概要と工事の時期や進め方などについて説明・協議が行われており、今後も継続的に協議会を開催し、本地区のまちづくりに寄与していくとされています。

3 審査意見

事業を進めるに当たっては、事業内容及び地域特性を考慮し、準備書に記載された事項に加え、以下に示す事項に留意する必要があります。

(1) 事業計画

ア 関連する計画や事業との一体的な環境配慮や住民説明について

本事業は、今後、別途行われる地区計画等の都市計画変更や、運河の埋立事業、宅地造成事業、土地区画整理事業などと密接に関連しているため、計画段階から事業実施段階まで、関係者間で情報を共有し、地域で整合が図られた一体的な環境配慮が行われるよう連携して取り組むこと。

また、本事業のみならず、上述した関連する事業を含む東高島駅北地区一連のまちづくりについて、関係者と十分に協力し、丁寧な周辺住民への説明を行うこと。

イ 緑地について

単に緑地を設置するだけでなく、緑地が持つ様々な役割・機能を理解し、C地区

のみならず、東高島駅北地区全体を見据えた配置や構成を検討すること。特に以下について更なる検討を進め、生物多様性にも配慮した緑地の配置計画を、評価書に記載すること。

(ア) 通行者に対する風環境に配慮すること。

(イ) 緑陰をつくりだし夏場の日射遮蔽や蒸散効果を高め、暑熱環境の緩和に配慮すること。

(ウ) 植栽木が防風や生物多様性への寄与等の機能を発揮するため、適正な条件を確保し良好な状態を保つこと。

(エ) 生物に関する季節的变化や繁殖・非繁殖期の特性の違い等を踏まえ、生物が生きられる環境をつくること。

(オ) 防災の役割についても検討すること。

(2) 環境影響評価項目

ア 工事中

(ア) 文化財等

今後の文化財調査等により新たな事実が判明した場合に、工事段階で講じる措置の具体的な内容を評価書に記載すること。

また、台場遺構の保全に関する様々な市民意見が寄せられていることから、この地区の特性を十分に踏まえて、台場遺構の保全を検討するとともに、C地区内だけでなく、東高島駅北地区全体で一体的に保全を図るよう関係者に積極的に働きかけ、検討結果については評価書に記載すること。

イ 供用時

(ア) 風害

十分な防風効果を得るため、防風植栽の幅と高さを十分確保するほか、庇やスクリーンの併設等、幅広く対策を検討すること。

(イ) 地域社会

a 対象地域から南西方向及び北西方向の細街路へ進入する車両が現れると想定されるが、細街路における歩行者の安全対策について準備書記載の措置だけでは不十分なため、C地区棟事業者として、対象地域から細街路に出ようとする車両をコントロールする措置を検討すること。特に、E地区と公園1の間の道路、E地区と公園2の間の道路及び運河沿いの国道15号に抜ける道路について検討すること。

b 高層棟周辺における落下物や飛散物に対する通行者の安全対策を検討すること。

■ 横浜市環境影響評価条例に基づく手続経過

平成 29 年 12 月 1 日	事業者が準備書を提出								
平成 29 年 12 月 1 日	事業者が準備書周知計画書を提出 周知方法：「環境影響評価準備書の概要及び説明会開催のお知らせ」を対象地域に各戸配布（17,605部）及び新聞折込（計7紙120,600部）								
平成 29 年 12 月 15 日	市長が準備書の提出を受けた旨市報公告し、準備書の写しの縦覧を開始（平成30年1月29日まで46日間） ※その他、広報よこはま「お知らせ」欄への掲載、及び環境創造局ツイッター及び環境創造局ホームページへの掲載により周知 縦覧場所（縦覧者数2名） （環境創造局環境影響評価課、鶴見区、港北区、神奈川区、西区、中区、南区、港南区、磯子区及び栄区の区政推進課） また、以下の図書館で閲覧を実施 （中央図書館、鶴見図書館、港北図書館、神奈川図書館、中図書館、南図書館、港南図書館、磯子図書館、栄図書館） 市長が準備書に対する意見書の受付を開始（平成30年1月29日まで46日間）意見書数10通								
平成 30 年 12 月 25 日	環境影響評価審査会 市長が準備書に係る調査審議について審査会に諮問、事業者説明（準備書の概要）、質疑及び審議								
平成 30 年 1 月 12 日 平成 30 年 1 月 14 日	事業者は方法書説明会を開催 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:30%;">開催日</th> <th style="width:40%;">場所</th> <th style="width:30%;">参加者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1月12日（金）</td> <td rowspan="2">横浜市神奈川区民文化センター （通称：かなつくホール）</td> <td>61名</td> </tr> <tr> <td>1月14日（日）</td> <td>53名</td> </tr> </tbody> </table>	開催日	場所	参加者	1月12日（金）	横浜市神奈川区民文化センター （通称：かなつくホール）	61名	1月14日（日）	53名
開催日	場所	参加者							
1月12日（金）	横浜市神奈川区民文化センター （通称：かなつくホール）	61名							
1月14日（日）		53名							
平成 30 年 1 月 31 日	環境影響評価審査会 事務局説明（指摘事項等一覧）、事業者説明（補足資料、準備書説明会における質疑及び意見の概要、事業者の回答等）、質疑及び審議								
平成 30 年 2 月 21 日	事業者が準備書意見見解書を提出								
平成 30 年 3 月 5 日	市長が準備書意見見解書の提出を受けた旨市報公告し、準備書意見見解書の写しの縦覧を開始（平成30年3月19日まで15日間） ※その他、環境創造局ツイッター及び環境創造局ホームページへの掲載により周知 縦覧場所（縦覧者数0名） （環境創造局環境影響評価課、鶴見区、港北区、神奈川区、西区、中区、南区、港南区、磯子区及び栄区の区政推進課） また、以下の図書館で閲覧を実施 （中央図書館、鶴見図書館、港北図書館、神奈川図書館、中図書館、南図書館、港南図書館、磯子図書館、栄図書館） 市長が準備書に対する意見陳述申出書の受付を開始（平成30年3月19日まで15日間）意見陳述申出書数0通								
平成 30 年 3 月 16 日	環境影響評価審査会 事務局説明（指摘事項等一覧）、事業者説明（補足資料、準備書に対する意見書の概要及び事業者の見解）、質疑及び審議								

平成 30 年 3 月 29 日	環境影響評価審査会 事務局説明(指摘事項等一覧、意見陳述申出がなかった旨の報告、 検討事項一覧)、質疑及び審議
平成 30 年 4 月 12 日	環境影響評価審査会 事務局説明(答申案)、質疑及び審議

■ 事業者が当審査会に提出した補足資料

- 1 工事用車両の走行に伴う大気質への影響予測について
- 2 日影の予測結果について
- 3 道路交通騒音の予測方法について
- 4 関連事業の工事工程について

横浜市環境影響評価審査会委員

岡部 とし子

◎ 奥 真美

押田 佳子

菊本 統

木下 瑞夫

五嶋 良郎

田中 稲子

田中 伸治

津谷 信一郎

中村 栄子

○ 葉山 嘉一

堀江 侑史

水野 建樹

横田 樹広

◎会長 ○副会長 五十音順 敬称略

