

審査書

(仮称)東高島駅北地区 C地区棟計画に係る環境影響評価準備書(以下「準備書」といいます。)に関する横浜市環境影響評価条例第31条第1項に規定する環境の保全の見地からの意見は、次のとおりです。

横浜市長 林 文子



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、次の表のとおりです。

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

事業の実施にあたっては、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、次に示す事項に留意してください。

(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んでください。

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ってください。

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してください。特に次の事項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、評価書に記載してください。

(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してください。

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してください。

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、庇やスクリーン等の併設等、幅広く対策を検討してください。

(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してください。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してください。
- 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してください。