

方 法 市 長 意 見 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方法書(以下「方法書」という。)に関する横浜市環境影響評価条例第 21 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 三吉野 育人

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 徳川 浩一

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

東高島駅北地区では、現在、関係権利者で構成する「東高島駅北地区土地区画整理組合設立準備組合」や「まちづくり協議会」、「横浜市」など東高島駅北地区に関するまちづくり関係者 (以下、「まちづくり関係者」という。) が一体となってまちづくりを促進すべく協議が進められており、横浜市による水域の埋立や組合による土地区画整理事業が予定されています。

本事業は、現在、関係権利者が事業化に向けた準備を進めている(仮称) 東高島駅北地区土地区画整理事業の事業地内において、基盤整備工事後に、日本貨物鉄道株式会社及び三井不動産レジデンシャル株式会社が、住宅を主体とする高層建築物を建設するもので、東高島駅北地区土地区画整理組合設立準備組合が検討しているまちづくりの土地利用方針に則り、都心地区やみなとみらい 21 地区の国際業務機能を支援する都市型居住機能を中心に、環境や防災、安全、安心に配慮した地区のランドマークに相応しい、質の高い居住環境を整備するとされています。

(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 28,200 m ²	約 11,900 m ²	約 16,300 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 93,000 m ²	約 132,000 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 49 階 塔屋 2 階	地下 2 階 地上 41 階 塔屋 2 階	地下 2 階 地上 50 階 塔屋 2 階
工事予定期間	平成 33 年～平成 37 年			
供用予定時期	平成 37 年			

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) において、A ランク以上を目指す計画としています。

2 地域の特性

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、居住の機能を担うこととされており、また、主なプロジェクトの一つとして面的整備が位置付けられています。

現在、計画地の用途地域は工業地域に指定されていますが、「(仮称)東高島駅北地区地区計画(都市計画決定予定)」において、水域の埋立及び土地区画整理事業により、都心臨海部にふさわしい都市機能再編・集約及び基盤整備を推進するとともに、民間開発等を適切に誘導し、良好な複合市街地の形成を図ることを目標としています。

計画地は、埋立地及び水域の埋立予定地に位置しています。「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。

3 審査意見

環境影響評価を進めるに当たっては、事業内容及び地域特性を考慮し、方法書に記載された事項に加え、以下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、別途行われる地区計画等の都市計画決定や、水域の埋立、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、まちづくり関係者間で情報を共有し、東高島駅北地区全体で整合が図られた一体的な環境配慮を行ってください。

また、本事業のみならず東高島駅北地区一連のまちづくりについて、まちづくり関係者と十分に協力し、丁寧な住民への説明に努めてください。

イ 入居者の生活環境への配慮について

本事業の実施において、工事段階での周辺への騒音対策を十分行うことを準備書に記載するとともに、計画地周辺は工業地域に指定されていることから、本事業により整備される建物への入居者に対する配慮として実施する騒音対策について、準備書に記載してください。

ウ 建築物の高さと配置の計画の考え方について

本事業の建築物の高さや配置の計画に係る環境影響上の考え方を、準備書に記載

してください。

エ 災害時の居住者の生活の維持について

建物内で避難生活を送ることを想定した災害時の電源や物資備蓄の確保、情報提供システムの整備に関する検討を行い、その結果を準備書に記載してください。

(2) 環境影響評価項目

ア 工事中

(ア) 大気質

工事用車両の通行に伴う第一京浜沿道の大気質について、現況把握に必要なデータを収集し、その濃度が高い場合は、通行ルートや時間帯の工夫など環境保全措置を検討してください。

イ 供用時

(イ) 生物多様性

地域の生物相への貢献の観点から、項目選定するとともに、目標となる種を定めた予測評価の実施に当たっては、埋立地の工場緑化等の事例を参考にするとともに、生物の生息環境の季節的な変化に対する配慮や工夫についても検討してください。

(イ) 地盤

計画地には軟弱地盤が存在する可能性があるため、建物への影響だけではなく、通路や屋外スペースとして活用する建物周辺も含めて対策を検討してください。

(イ) 地域社会

本事業関連車両の周辺細街路への進入を想定した予測評価を行うとともに、それを踏まえた環境配慮について具体的に準備書に記載してください。