

平成27年度 第7回 横浜市環境影響評価審査会 会議録

日 時	平成27年 8月18日 (火) 10時00分 ~ 11時20分
開催場所	横浜市開港記念会館 1号室
出席委員	佐土原委員 (会長)、奥委員 (副会長)、岡部委員、小長井委員、田中 (稲) 委員、田中 (伸) 委員、中村委員、葉山委員、堀江委員、水野委員、横田委員
欠席委員	池邊委員、井上委員、小熊委員、木下委員、津谷委員
開催形態	公開 (傍聴者0人)
議 題	1 (仮称) アパホテル&リゾート<横浜ベイタワー>新築工事 計画段階配慮書について
決定事項	平成27年度第6回横浜市環境影響評価審査会会議録を確定する。
<p>議事</p> <p>1 平成27年度第6回横浜市環境影響評価審査会会議録確認</p> <p>2 議題</p> <p>(1) (仮称) アパホテル&リゾート<横浜ベイタワー>新築工事 計画段階配慮書について</p> <p>ア 審査会に対し、事務局が意見聴取を依頼した。</p> <p>イ 概要を事業者が説明した。</p> <p>ウ 質疑</p> <p>【小長井委員】 この場所のすぐ西の隣に昔、航路標識管理所があり、関東大震災で総合倉庫、すべての建物が倒壊しました。おそらく耐震性のことに関しては長周期地震の問題もありますが、しっかりとした設計をされると思います。むしろ周辺地域も含めて、何かあった時の地域としての対応の中で、この建物における帰宅困難者への支援なども配慮事項に加えていただけるとありがたいです。</p> <p>【事 業 者】 地域に対しての防災面での配慮は、地区計画でも定められています。一点目は、地区全体での帰宅困難者への支援機能の確保、二点目は耐震性に優れた建築物にすることが求められています。今回の計画におきましては、非常用発電機や防災備蓄倉庫のスペースの確保を行います。また、耐震性ということでは、今後設計を進めていくに当たっての大前提として、制震構造を考えています。</p> <p>以上を地区計画で定められた内容のままに地区、周辺の皆様に対しての配慮事項として考えています。</p> <p>【小長井委員】 建物単体とか敷地だけの話については、いろいろとご配慮されることがあると思いますが、ライフライン系はどうなっているのですか。昔の地図等で、関東大震災の時に何が起こっていたのかをきちんと調べていただきたいと思います。その上で起こるべきことを想定して、ガス、水道、電気等のいろいろな対応を考える必要がありますので、よろしくお願いします。</p> <p>【事 業 者】 貴重なご意見だと思いますので、ライフラインの持続性の確保について、ご指摘いただいた過去の事例を再度確認し、事業へ活かしたいと思います。</p> <p>【佐土原会長】 私からもそれに関連して省エネルギーの関係で、コージェネレーショ</p>	

ンを入れたり、いろいろな省エネを行うということで説明されていたのですが、それと非常時のことというのはかなり連動すると思います。例えば、コージェネレーションを入れることに関しては、特にそれが非常用の電源としてもそのまま使えることを配慮していただくようにすると、わざわざ非常時のための電源を入れて、それをメンテナンスするよりも信頼性が高まるということもあります。ぜひ温室効果ガスの削減に関して取り組む内容と非常時との連動をうまく考えながら取り組んでいただきたいということが一つです。

それと併せて、災害時に浸水の危険があるため、地下に機械室等を設置する場合には配慮をすることになっていますが、その点が非常に重要だと思います。超高層建築物で電気が止まるとどうということが起こるか想定しつつ、重要な施設は浸水しないような配慮をして欲しいと思います。配慮されているとは思いますが、改めて強調しておきたいと思います。よろしくお願いします。

【事業者】 貴重なご意見だと思いますので、今後の計画に活かしたいと思います。

【葉山委員】 3点ほどお聞きします。一つ目は、(1)-2、(5)のところで、生物の生息生育環境の確保について、対応の基本的な方針内容が、本当に生物を意識して書かれたのか、疑わしいと思います。街路樹をつなげるとかそういうレベルの話でしかないです。もう少し生物の生息生育を前面に打ち出すのであれば、いろいろなメニューが考えられますので、ビオトープに関する整備ですとか、そういったこともきちっと掲げられれば、このような記載も納得できるのですが。

二つ目は、(10)のヒートアイランドの対策で緑化をするということが書いてあり、スライド9の施設配置図で緑地として地上部と人工地盤と書かれていますが、この面積でヒートアイランド対策効果が期待できるのでしょうか。ヒートアイランド対策に緑化を謳っていますが、本当に機能するのかという疑問を持ちます。

三つ目は(14)の風害についてです。昨日、私の職場で竜巻によって樹木が何本か倒れました。そういったことを考えると、今後ますます温暖化の影響によって気象条件が厳しくなると思われる中で、植樹に防風効果を期待するという点は、ある程度は今までの経験で理解できます。しかし、それを超えての状況が発生する可能性も含めてどのように考えるか、緑も生き物ですから、きちんと生育していつてくれないと困る訳で、ビル風によって緑が痛めつけられるということも考えてください、という三点です。よろしくお願いします。

【事業者】 生物に関して、まだまだ検討すべき項目は多いと思っています。ご指摘のように、敷地の中で今考えている計画で、生物の生息生育環境として考えた時に、より生きられるのかという観点での検討はまだ不十分な点があると思っています。できるもの、できないものを明確にして今後検討し、より精度を高めたものにしていきたいと思っています。

また、緑化については、地上レベルで緑化できる面積は限られてくるということで、建物の低層部を使った人工地盤が増えてくるということになります。こういったところでも、緑は生物だということで枯れないでそこにあってこそはじめて、防風・生物に対して何かしらの意味があると思いますので、より有益なものになるように考えたいと思います。

また、防風についても申し上げましたとおり、極力周辺への対策を、風環境を検討するなかで、想定する以上のものに対してなかなか困難なことかもしれません、極力被害を小さくするという事で、周りの建物、樹木から周辺のスペースの確保など、物理的なことでも可能なことはあると思いますので、できる限りの対応を考えたいと思います。

【葉山委員】

予算面もありますし、いろいろな制約条件があると思います。

東京駅の近くの大手町タワーの足元に3600㎡の雑木林の造成があり、私は初期からアドバイザーとして関わっていて、生き物をどういうように再生するかということへのアドバイスをしていますが、あれだけ大胆なしっかりとしたものを作ることが、既に行われている訳ですから、取って付けたような緑では意味がないと思います。

複数の樹木が一体化していく空間であればヒートアイランドに関する寄与も果たせますし、風害に対しても抵抗性がより増しているということもありますので、もう少し基本的な考え方から今後検討していただきたいと思います。

【事業者】

貴重なご意見だと思いますので、事業性等を考えて検討したいと思います。

【横田委員】

葉山委員から連続する話なのですが、水際線プロムナードと広場状空地は、地区計画上における空地です。これに対する計画段階配慮の考え方で、やはり生物多様性の保全であるとか、上位計画の位置付けとして、これを踏まえた上での緑化計画をご説明いただきたいと思います。

それと伺いたいのは地上での緑化面積の確保が難しいとのお話でしたが、水際線プロムナードと広場状空地も含めての計画区域、それに対する緑化面積を踏まえてのお考えなのでしょうか。

【事業者】

地区計画の中で定められている緑化面積というものに、水際線プロムナードの緑化面積も含まれています。

【横田委員】

温熱環境としても、生物多様性としても水と緑のネットワークを考える上で水際線プロムナードと広場状空地と南側地上部の緑化は、一体的な地区における緑の軸になると思いますので、質の確保を具体的に配慮していただきたいと思います。

【事業者】

北側から水際線プロムナード、広場状空地、南側における地上部の緑化ということで一体感のあるような緑化計画を検討していきたいと思います。

【田中稲子委員】

葉山委員の防風という話を受け、風に関する意見です。スライド27ページに風環境への配慮、42ページに風害対策ということが書いてあります。計画段階配慮書に提示されている気象データに山手の横浜地方気象台のデータを使用していますが、計画区域には海風や特有の微気候が発生していることを考慮し、近いところだと大気観測局の風向・風速データがある中区庁舎や中学校で測定していますので、そちらの局地風を捉えられそうなデータを使われた方が良いのではないのでしょうか。

夏は南側の植栽に対する防風ということも大事なのですが、夏や中間期は南側に位置している集合住宅への通風路を遮断しないということも重要な考え方ですので、そういった防風、通風といった考え方の整理のためにも、計画区域に近いところのデータを使った方が良いでしょう。

【事業者】

ご意見ありがとうございます。隣接地で既に環境影響評価の手続が完

了しているA-4地区を参照させていただきますと、同様の意見があり、周辺の様々なデータを用いて検討されていました。

本事業に関しましても、同様に検討していきたいと考えており、具体的な内容につきましては方法書、準備書でご説明させていただきたいと思います。

【中村委員】

スライドの44ページで供用時において雨水の利用と書かれています。実際にトイレの洗浄水に利用していくことになると、地下にポンプ等が設置できるようなスペースがあるのか、それともまだ検討しているだけで具体的なプランにはなっていないのですか。

例えば何%くらいの雨水をトイレの洗浄水に利用すると、これくらいのスペースが必要になるといった計算はこれからでしょうか。

【事業者】

実施設計というなかでは、まだまだという段階でありまして、利用はしたいという意味はあるのですが、スペース等の確保というものはこれからになります。

【水野委員】

風の話で、この建物のすぐ南側に集合住宅があり、14～15階くらいでけっこう高い建物です。この集合住宅と計画建物の距離がけっこう近いように思います。20mから30mくらいなので、こういう高い計画建物が建った時に集合住宅への風の影響がけっこう出てくる可能性があるのではないですか。

なおかつ、集合住宅は北側の玄関、通路で人が出入りする場所になっているので、風がどれだけ影響するのかどうか、やはり住んでいる人は気になると思われますので、何らかの手段で影響がないのか考慮する必要があると思います。

【事業者】

今後、本事業におきましても風洞実験もしくはシミュレーションという形で、風の動態に関して検証を進めたいと思っております。

結果としてお示しできるのは、準備書の段階になるかと思いますが、問題がないようにしていきたいという意思はありますし、何らかの影響があるというような結果がでるようであれば、樹木だけで対策が可能とは思っておりません。構造的な問題も含め、可能な限り対応を進めていきたいと思っております。

【奥副会長】

2点あります。一点目は土壤汚染について確認させていただきたいのですが、計画段階配慮書の72ページと94ページに修正があるということですが、それでも、「土壤を汚染させる土地の利用は行われていません。」というところが、実は「行われていた。」と、そういう訂正になるという理解で間違いないでしょうか。

【事業者】

理解としてはそれでけっこうです。どういう土地の利用がされていたかの詳細は把握できていませんが、結果として現在、地中に汚染された土壤があるということで認識しています。

【奥副会長】

以後は土壤汚染対策法に基づいて、対応していくということになる訳ですね。

【事業者】

はい。関連法に基づいて処理をしていきます。

【奥副会長】

そもそも土壤汚染対策がクリアにならないことには、開発事業の実施時期にも影響が出てくると思いますので、まずはそこをクリアにしておくことが肝要かと思っております。

もう一点は、配慮事項(1)に対する配慮の内容として、「日影や圧迫感の低減、風環境に配慮し、計画区域周辺への環境影響の低減に努めてい

きます。」と既に記述していただいているのですが、現地を拝見しますと、スライドの中の写真にもございますが、すぐ隣がマンションになっていて、そこに住民の方々が住んでいらっしゃる訳ですので、特に日影ですとか圧迫感もそうですけども、ホテルの客室から居室が覗き込まれることのないように、十分に住んでいらっしゃる方々への配慮をあらかじめ検討されて、未然の紛争防止に努めていただきたいと思います。よろしくお願いします。

【事業者】 いろいろご近隣様との関係もございまして、物理的に対策できるもの、当然、我々も紛争になることを本意としていませんので、要望できるものは要望していきたい、また説明についても真摯に近隣対応していきたいと思います。

【中村委員】 奥委員がおっしゃった計画段階配慮書の72～73ページですが、計画区域も既に土壤汚染対策法に基づいて調査したが、汚染されていなかったのですか。それとも過去に調査がされていなかったのですか。そこを確認したいです。

【事業者】 横浜市に届出られていたものを西区、中区ということで調べたものを、掲載させていただいたのが72ページの資料ということです。横浜市に届出ではないが、今回の計画区域において土壤汚染があるか、ないかという調査が過去に行われたという資料があります。

【中村委員】 そのときは、土壤汚染対策法の基準は下回っていたのですか。

【事業者】 そのときに基準値を上回っていたが、届出がされていないものがあったということになります。要は、指定を受けていないものがあるということです。

【中村委員】 計画区域自体のデータ、基準値を上回ったというデータはあるということでしょうか。

【事業者】 はい。

【中村委員】 それをどこかに掲載していただきたい。どの程度上回っているかのデータを入れていただきたいと思います。

【事業者】 計画段階配慮書で掲載できず申し訳ございませんでした。

掲載できていないデータは、方法書もしくは準備書の段階で資料の中身を整理して記載していこうと考えています。それを踏まえてどのように対応して処理していくのか、今後の図書の中で明らかにしていきたいと考えていますので、よろしくお願いします。

【奥副会長】 計画段階配慮書自体は、汚染土壤がそもそもないと書かれているが、実は汚染土壤があったと、180度違う内容になる訳ですよね。この訂正内容が、どのように住民等に周知されるのかというところが心配です。

事務局にも確認をしようと思うのですが、汚染土壤がそもそもあったという正しい情報がないままに、縦覧が行われている訳ですよね。環境情報を得るための縦覧手続きですけれども、その機会を奪ってしまっています。正しい情報が伝わらないことによって、もしかしたら出てくるかもしれない環境情報が出てこない可能性もあります。ここの訂正をしたからといって環境情報が必ずしも出てくるとは限りませんが、間違っていることを記載していることが既にわかっている訳ですから、それを縦覧期間が満了するまで放置していいのか、手続き的にどうなのか疑問です。

できればこの部分は、今の時点からでも訂正を出すことはできない

【事務局】	ものでしょうか。事務局とも相談したほうがよいかと考えていました。検討させていただきたいと思います。計画段階配慮書ですので、今後配慮市長意見書等で指摘するのかなど、事務局で整理します。
【佐土原会長】	スライド40ページで、津波避難施設の話があるのですが、A-4地区に整備される予定の津波避難施設は具体的にどのようなものになるのでしょうか。
【事業者】	A-4地区の事業者様が計画している建物の中の地上レベルではない高いところに計画がされております。
【佐土原会長】	本計画建物が竣工する時にはできているのですか。
【事業者】	はい。平成31年3月頃の竣工と聞いていますので、本事業の竣工時にはできているスケジュールになっています。
【佐土原会長】	そこへの避難経路を確保するという点について、考え方としては、どうなるのですか。
【事業者】	地区計画において、本事業はB-2地区にありまして、西側にある隣のB-1地区からA-4地区まで、計画道路を跨いで渡っていくようなデッキが作られることとなります。
【佐土原会長】	それは津波の高さよりも高いレベルに造られるという理解でよろしいでしょうか。
【事業者】	はい。
エ 審議	
【中村委員】	ここで質問をさせていただきたいのですが、みなとみらい地区に次々に大きな建物が建った時に、横浜市の下水道の処理能力は大丈夫なのですか。ここは中区本牧の処理場につながるのでしょうか。
【事務局】	この場では分かりませんが、いまのところ建物が次々に建っていくことによって将来的に容量が足りなくなる、もしくは能力増強といった話は聞いていないので、大丈夫なのではないかと思います。 みなとみらい地区を作った段階で、当時環境影響評価を行っている経緯もあります。横浜市の下水道部局も建物が建つということが地区計画に定められていますので、それに応じたインフラ整備をしているはずだと思います。
【横田委員】	地区計画において、水際線プロムナードや広場状空地等が空間計画的に定められているにもかかわらず、なかなか計画段階配慮書においてそれがきちっとした形で事業計画の環境配慮として位置付けられていないというのは、どこかにそれを記載するインセンティブのようなものが足りない部分があるのではないかと感じています。 例えば民間レベルでも緑地の環境・社会配慮の認証制度を活かすなどして質の高い空間を作る努力をしていらっしゃるの、地区計画で定められている空間利用の質を高める方策を計画段階配慮につなげていくようなことを、ぜひこれからは特に都心部の空地確保の中で検討が必要ではないかと思います。今回の計画段階配慮書の内容に対する意見ではありません。
【事務局】	大手町の先進的な事例などを参考に、取り組んでいきたいと思います。
【佐土原会長】	それでは、指摘事項を確認してください。
【事務局】	——指摘事項確認——
【佐土原会長】	以上で審議を終了します。

資料

- ・平成27年度第6回（平成27年7月24日）審査会の会議録（案）
- ・（仮称）アパホテル&リゾート<横浜ベイタワー>新築工事に係る配慮市長意見書作成のための意見聴取について（写し）
- ・（仮称）アパホテル&リゾート<横浜ベイタワー>新築工事 計画段階配慮書に係る手続きについて
- ・（仮称）アパホテル&リゾート<横浜ベイタワー>新築工事 計画段階配慮書のあらまし