

(仮称)東高島駅北地区 C地区棟計画  
環境影響評価方法書に関する指摘事項等一覧

■事業計画について

項目	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取り扱い
事業計画	既存事業継続ゾーンE地区からのC地区住宅に対する騒音など生活環境への影響をどう考慮し、C地区での建物配置や対策を考えていくのか。 [6/7 審査会]	E地区との道路を挟んだ場所には、建物を配置せず空間を設け、道路を隔てて建物同士が向かいあう形にしない計画とした。騒音については、住宅建設の際に、サッシの遮音効果を測定し、通常の生活に支障をきたす場合は、遮音等級の高いものを導入する。 [6/7 審査会]	[6/7 事業者回答]
	東高島駅北地区まちづくり土地利用方針図の中に、青い点線で示された都市計画道路があり、土地区画整理事業の検討区域内の部分は土地区画整理事業と同時期に整備されると思うが、さらに左側の道路の開通はいつ頃なのか。 [8/9 審査会]	現段階では、全線開通の時期は未定。土地区画整理事業の検討区域内については、土地区画整理事業と合わせて整備する予定なので、ある程度熟度が高い。 [8/9 審査会]	[8/9 事務局回答]
	建築物の高さと配置の妥当性について、環境への影響からの根拠を示してほしい。また、準備書の段階になるかもしれないが、日照や風害等の予測も踏まえて、高さや配置を見直す可能性はあるのか。 [6/7 審査会]	今後、高さ制限の設定等が地区計画で定められていくが、その中で、ご意見も踏まえ、最終的に高さを設定する。高さや配置の大きな変更は困難と考えているが、可能な限り、変更できるところについては、検討していきたい。 [6/7 審査会]	[6/7 事業者回答]
	説明会における「高さを制限した形で考えてほしい」との意見に対し、「これから検討する」と答えているが、方法書に記載したことについて、さらに検討を加えることが本当に可能なのか。 [7/5 審査会]	高さ制限は来年度以降に地区計画で決定することを基に、必要があれば再考するというので、まだ決定していないと答えている。風害等の影響が著しいようであれば、形状等の変更を検討していく。大きな変更は難しいが、地域のみなさまと話し合いながら検討し、ご理解いただくように努めていく。 [7/5 審査会]	[7/5 事業者回答]

項目	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取り扱い
事業計画	<p>高層化の理由として、「台場の遺構位置を避けた建物配置に配慮する必要があるため」とあるが、本当にこのような理由なのか。 [8/9 審査会]</p>	<p>台場遺構を避けることが高層化の根本的な理由とは考えていない。まずは、横浜市都心臨海部再生マスタープランを基本としており、このエリアの再編整備という趣旨を踏まえ、高度利用しながら基盤整備の役に立てればと考えている。さらに、歴史についても、横浜市や地域が注目しており、このような形で保存することも含め、今回の建物配置にしている。 [8/9 審査会]</p>	[8/9 事業者回答]
	<p>高層化する理由として台場遺構を避けることを挙げるならば、方法書又は準備書でどのように避けるのか分かるようにしてほしい。 [8/9 審査会]</p>	<p>承知した。 [8/9 審査会]</p>	[8/9 事務局回答]
	<p>災害時に居住者は建物内に留まることを前提にすると、非常用発電機は生活を支えるということを含めた容量が必要となる。また、水に関しては、トイレの水なども必要となるので、それらの確保や供給の方策の検討も重要である。 [6/7 審査会]</p>	<p>建物内に居住者用防災倉庫を作り、3日程度必要な物資、道具類を備蓄する想定である。水の備蓄も含むが、生活用水については、通常的生活水準に対応する量の確保は困難である。インフラ復旧までの一般的な72時間を目安に最低限のものを備蓄する。電源についても、共用部を中心に稼働するだけの電力を想定している。居住者の維持負担とのバランスを考慮すると、必要最低限の電力や生活物資を確保する考え方になる。 [6/7 審査会]</p>	[6/7 事業者回答]
	<p>建物内に留まって避難生活を送るので、情報提供のシステムの整備が必要となると考える。 [6/7 審査会]</p>	<p>ご意見として承った。 [6/7 審査会]</p>	[6/7 事業者回答]
	<p>「保水性舗装の導入」とあるが、これは下の地盤に関して、排水処理の問題もあり、排水溝等も通常の仕組みとは異なると思う。これはどちらが責任をもつのか分からないが、連携を密にする必要がある。保水性舗装をしたものの排水処理されず、水があふれることも考えられるので、配慮してほしい。 [8/9 審査会]</p>	<p>承知した。 [8/9 審査会]</p>	[8/9 事務局回答]

項目	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取り扱い
事業計画	地区計画はこれから検討されるので、並行して現状からアセス開始時点の更地になるまでの影響を地区計画において、配慮する必要がある。例えば景観や緑、生物多様性の創出等について、埋立から更地になるまでの再生の視点の盛り込み方についても、地区計画も含め、具体化してほしい。 [6/7 審査会]	検討する。[6/7 審査会]	[8/9 事務局 補足資料 説明済]
	地区計画はどういった方達で議論され、策定するのか。 [7/5 審査会]	市の都市計画課や都心再生課等が調整や説明会を実施し、そこでの地域住民の意見を踏まえ、最終的に決定する流れとなる。 [7/5 審査会]	[7/5 事業者回答]
	説明会での意見を拝見すると、周辺住民は、アセス対象の本事業だけでなく、土地区画整理、埋立、地区計画等を含め、東高島駅北地区一連の事業全体での計画や影響・変化についての情報を知りたいのと思う。そのような情報を提供できる立場の市が、地区の全体像やこれからの流れについて、しっかり説明する必要があることに留意し、手続を進めてほしい。 また、事業者も市と協力して、分かりやすい説明をお願いします。 [7/5 審査会]	地区計画の担当部署とは情報共有を行っている。また、都市計画やまちづくり全体を統括する部署もアセス手続きの状況に注目している。今後、それら関係部署と密に連絡調整しながら、住民への説明等についても、十分調整していく。 [7/5 審査会]	[7/5 事務局回答]
		事業者としても協力していく。 [7/5 審査会]	[7/5 事業者回答]
	本事業に留まらず、東高島駅北地区全体の事業の進行が分かるような手続一覧を、市として提出してほしい。 [7/5 審査会]	手続き内容やスケジュールを含め全体を示せる資料について、担当部署と調整する。 [7/5 審査会]	[8/9 事務局 補足資料 説明済]
	事務局説明資料では、「アセス手続を都市計画で必要に応じて反映する」とあるが、具体的にどのように反映されるのか。例えば、都計審の審議に、こちらの方法書等が配布されたりするのか。 [8/9 審査会]	アセス審査会での審議内容が、都計審で審議されることはないが、都市計画の市素案の策定の段階で、アセスの内容を反映することを考えている。その後、アセスを反映した地区計画案についての審議は都計審で行われる。 [8/9 審査会]	[8/9 事務局回答]
	アセス手続で得られた知見や指摘が、都市計画に具体的に反映されるようお願いしたい。 [8/9 審査会]	承知した。 [8/9 審査会]	[8/9 事務局回答]

項目	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取り扱い
事業計画	埋立については、アセス審査会とは別の委員会で審議されるのか。 [8/9 審査会]	別の委員会はないと思われる。 [8/9 審査会]	[8/9 事務局回答]
	埋立がどのような環境影響があるのか、その情報を審査会に示してもらうことは可能なのか。 [8/9 審査会]	環境影響評価条例の対象事業には、公有水面埋立や土地区画整理事業もあるが、今回はその対象規模に達していない。[8/9 審査会]	[8/9 事務局回答]
	埋立や土地区画整理事業が別事業であり、アセス規模に達していないことを住民は知っているのか。 [8/9 審査会]	埋立図書の縦覧や土地区画整理事業の住民説明会もあるので、住民は知っていると思われる。 [8/9 審査会]	事務局 補足資料説明 [今回]
	埋立についての意見の見解で、事業者は「横浜市に伝える」とあるが、伝えられた横浜市はどうするのか。 [8/9 審査会]	埋立の担当部署に確認する。 [8/9 審査会]	
	埋立エリアのうち、計画区域内の建築物の支持や液状化のおそれに係る指摘はアセスの範囲内ということによいか。また、境界の話で難しいが、道路の埋立をしっかりと確認できる場合はアセス以外であるのか。 [8/9 審査会]	アセス対象事業実施区域内については指摘できる。道路の埋立についてアセス以外で確認できる場については、調べます。 [8/9 審査会]	事務局 口頭説明 [今回]

■環境影響評価項目について

項目	指摘、質問事項等	事業者側の説明等	取り扱い
評価項目 全般	埋立や区画整理事業等の影響後の事業のため、現状を捉えにくいのが、景観等の項目では、本事業の影響のベースラインを、どの段階の状況と想定しているのか。 [6/7 審査会]	更地になった状態がベースになるとは思うが、例えば景観では遠景と近景で状況が違うため、どう表現していくか整理したい。 [6/7 審査会]	[7/5 事業者 補足資料 2 説明済]
温室効果 ガス			
生物 多様性	生物多様性の記載は評価するが、地域の生物相への貢献について、この場所でどのように緑の創出が可能なのか調査に基づいて検討すべきであり、そのためには、項目選定してほしい。最近、都市の中でのエコロジーとして参照できる事例も増えている。 [6/7 審査会]	分譲集合住宅という特性と横浜市の施策を踏まえ、事業計画策定として検討する。項目選定については、技術指針等で手法が定められていないこと、またケーススタディが公開されていないことから、個々の事業者、個々の事例で適正に評価するのは難しいと考えるが、事務局とも相談し、どのような形で示せるか検討する。 [6/7 審査会]	[8/9 事業者 補足資料 3 説明済]

項目	指摘、質問事項等	事業者側の説明等	取り扱い
生物多様性	供用時に建築物ができた時の影響を評価しているが、運河を埋め立てるということで、その時点で影響があるかと思う。しかし、このアセスでは埋立後の時点と供用時との比較ということによいか。 [8/9 審査会]	ご質問の通りである。 [8/9 審査会]	[8/9 事務局回答]
廃棄物・建設発生土			
大気質	工事用車両の主な通行ルートである第一京浜の沿道は、NOx濃度が高いと思うので、データを集めた方がよい。濃度が高くなると、通行ルートや時間帯を考慮した方がよい。 [6/7 審査会]	実状がどうなのかを含めて整理し、準備書で示す。 [6/7 審査会]	[6/7 事業者回答]
騒音、振動	工事中の「地下掘削」を要因とする騒音、振動が評価項目として、選定されていないのは、どうしてか。 [6/7 審査会]	地下掘削を含む全ての工事は「建設機械の稼働」の中で、また、地下掘削に伴う残土の運搬は、「工事用車両の走行」の中で予測、評価している。 [6/7 審査会]	[6/7 事業者回答]
地盤	建物配置と埋め立てられる運河の位置関係について、示してほしい。埋立部分は軟弱地盤の懸念があるが、既存の地盤にも軟弱地盤はあるのか。 [6/7 審査会]	既存の地盤については、建物の着工前に地盤調査を実施し、その結果に応じて、適切な対策を実施する。 [6/7 審査会]	[7/5 事業者補足資料1 説明済]
	埋立した地盤は、地震時に色々な影響の可能性があるが、施工方法で工夫するのか。 [7/5 審査会]	設計が固まった段階で、ボーリング調査を実施し、建物に対する影響を検証し構造を決定する。調査は未実施なので、詳しく答えられないが、対策は実施する。 [7/5 審査会]	[7/5 事業者回答]
	軟弱地盤の懸念について、建物への影響だけでなく、駐車場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ほしい。 [7/5 審査会]	検討します。 [7/5 審査会]	[8/9 事業者補足資料4 説明済]
	埋立、ボーリング調査、工事の時間的な関係について、時系列で把握できる資料を提出してほしい。 [7/5 審査会]	事業者に伝え、確認し、回答させる。 [事務局回答 7/5 審査会]	
補足資料4では、「軟弱地盤層の有無を確認する」とあるが、液状化マップでは「液状化をする可能性が高いエリア」であり、軟弱地盤ではないかと考えるが、どうか。 [8/9 審査会]	準備組合がボーリング調査を一部実施しており、軟弱地盤がそれほどないという結果だが、それで建築物の設計に耐えられるものではなく、さらに詳細に検討していく。 [8/9 審査会]	[8/9 事業者回答]	

項目	指摘、質問事項等	事業者側の説明等	取り扱い
地盤	補足資料4では、「事業者に対して、液状化に関連する情報提供や報告を求める」とあるが、支持層の位置や軟弱地盤層の有無はN値の値を提供してもらえば分かると思う。液状化に関連する情報提供や報告とは、具体的にどのようなものか。 [8/9 審査会]	埋め立て後すぐにC地区の工事に入ることもあるので、C地区の埋立方法等の情報提供を受けながら、C地区計画に反映していく。 [8/9 審査会]	[8/9 事業者回答]
	埋立で性質の違う地盤ができるので、地震時の沈下量に差が出て、道路通行ができなくなる可能性が想定される。建物は問題ないが、道路が避難用道路として通行できない可能性がある。沈下量の差を生じる可能性について、よく確認した方が良い。この場所だけでなく、エリアとして、車両が通れるかを確認してほしい。 [8/9 審査会]	地盤に関する情報提供を参考にしながら、事業者として自ら調査し、きっちりC地区内の対策を講ずる。 [8/9 審査会]	[8/9 事業者回答]
電波障害			
日影			
風害			
地域社会	住居が増えることに伴い車両も増えるが、その影響は評価するのか。 [6/7 審査会]	供用時の関係車両に伴う交通混雑の評価項目の中で、商業施設関係の車両だけでなく、マンション居住者の車両の影響も考慮することとしている。 [6/7 審査会]	[6/7 事業者回答]
	人口密度が増えることで、例えば、公園等が大混雑になり、建物内にひきこもるような状況にならないようにしてほしい。 [6/7 審査会]	土地区画整理事業では、居住者一人当たり3㎡の広場・緑地を設けるという横浜市の基準があり、これを最低限満たす。また、緑化率等に関しては、今後地区計画の中で、横浜市と協議のうえ決めていくが、全体として十分な広場・緑地空間を設けていく考えである。 [6/7 審査会]	[6/7 事業者回答]

項目	指摘、質問事項等	事業者側の説明等	取り扱い
地域社会	想定している関係車両走行ルートについて、横浜駅方面からの車両がこのように大回りしてくれるとは考えにくい。工事用車両はコントロール可能かもしれないが、住民や商業施設に来る人の車両は、コントロールできず、北側の住宅街の細街路を通る車両が現れるのではないか。このような細街路を通る車両についても考えてもらいたい。[8/9 審査会]	工事用車両はコントロールする。地域の車両が細街路を通過してしまうことはあり得るが、C地区棟は集合住宅がメインであり、商業についても外から集客するものではなく、その商業施設の搬入車などが想定されるので、コントロールできると考えている。 [8/9 審査会]	[8/9 事業者回答]
	細街路に入る車両はゼロと考えているのか。[8/9 審査会]	調査・予測・評価に当たってはそうのように考えている。 [8/9 審査会]	[8/9 事業者回答]
	細街路などで子供が遊ぶこと等も十分予想されるので、そのようなりスクも予測した方がよい。 [8/9 審査会]	項目の「歩行者の安全」で取り扱う。事業者として、細街路に入らないよう対応したいと考えており、分譲契約の際に、周辺状況をご理解いただき、通行方法を告知する。 [8/9 審査会]	[8/9 事業者回答]
景観	景観の予測地点は、スカイラインを反映したものになっているのか。さらに、都市美審議会での都市デザイン的視点からのスカイラインの上位計画のようなものがある場合に、それに関する検討はされるのか。 [7/5 審査会]	予測地点は、スカイラインに対する予測も含んでいる。また、都市美審議会では、スカイラインについては審議いただく予定であり、スカイラインの考え方、景観としての視点場の位置も含めて検討されることになっている。 [7/5 審査会]	[7/5 事業者回答]
文化財等	現地調査の結果、建物と台場の遺構が重なった場合はどう対応するのか。[6/7 審査会]	横浜市の文化財課と相談し、基本的にはできる限り建物の配置をずらしたい。 [6/7 審査会]	[6/7 事業者回答]