

この資料は、審査会用に作成したものです。審査の経過で変更されることもありますので、取扱にご注意願います。

(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対する意見の概要、事業者の見解

平成 28 年 8 月 9 日

日本貨物鉄道株式会社
三井不動産レジデンシャル株式会社

1. 意見書の内容と意見数について

横浜市環境影響評価条例に基づき、「(仮称) 東高島駅北地区 C地区棟計画 環境影響評価方法書」に対し、5通の意見書（延べ意見数9件）が提出されました。意見書の内容と意見数は、表1-1に示すとおりです。

表 1-1 意見書の内容と意見数

意見項目		意見数
事業計画	街づくりについて	2 件
環境影響評価	風害、日影、景観等について	3 件
	風害について	1 件
	日影について	1 件
その他	水域の埋立について	1 件
	3・3・52号栄千若線について	1 件
合計		9 件 (5 通)

2. 意見書の概要及び事業者の見解

意見書の概要及び事業者の見解は、表2-1に示すとおりです。

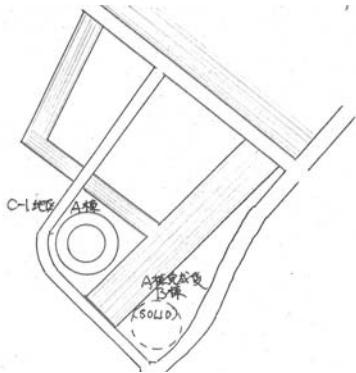
表 2-1(1) 環境影響評価方法書に対する意見書の概要及び事業者の見解

項目	意見書の概要	事業者の見解
事業計画 街づくりについて	<p>懸念点1: 公園をつくり、企業や店舗を誘致したところで、ポートサイドのような（ポートサイド地区の方、大学教授の先生がおっしゃるような）成功しているとは言い難い街の雰囲気になってしまうのではないでしょうか。お話を聞く限り、人が集うような場所になるとは考えられません。もっと、街としてのテーマが必要ではないでしょうか。</p> <p>懸念点2: 計画地域の中には医療福祉ゾーンがあり、またタワーマンションにはリタイアされたご夫婦が住まわれるケースも多いと推察されます。加えてコットンハーバーにも大きな福祉施設があり、極端に高齢の方の比率が多くなるのではないでしょうか。もっと若者が集まるように考える必要があるかと考えています。企業誘致というお話もありましたが、「なんとか繋ぎ止めて」という言い回しがあり、一時的にそういう企業が入ってもすぐにいなくなるのではないでしょうか。</p> <p>上記の2点（テーマを持った街づくり・若者が集うような街づくり）を、「タワーマンション」や「企業誘致」など漠然としたものなく、もっとテーマを持って別の角度から工夫して計画できないでしょうか。どういったテーマを設定すると良いか、いろんなアイデアがあると思われます。ほっておいても人が集まる仕掛けです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●映画やドラマ等の撮影がたくさん行われているロケ推奨都市・横浜に便乗する。 ●カフェの街をつくる。 ●ライブハウスや野外音楽堂をつくる。 ●FAB スペースの街をつくる。 ●アートギャラリーをつくる。 <p>(注) 提案の具体的な内容は省略しています。</p> <p>他にも、考えればアイデアは出てくるかと思われます。こういった民間のアイデアを取り入れたりヒアリングする機会を設けるのが大変重要かと考えています。私にできることであればご協力はさせていただきたいと思っておりますので、ぜひとも良い街づくりをお願いしたいと思います。</p> <p>超高層建物を建てることが都心ではなく、都心にふさわしい洗練された住宅街、河川や運河を生かした新しい発想を持って東高島地区のコンセプトを作り街づくりを進めて下さい。</p>	<p>東高島駅北地区（以下本地区という）は、「横浜市都市計画マスタープラン」全体構想では都心・臨海周辺部に位置付けられ、道路や広場などの都市基盤施設や、地域の実状に応じた生活支援機能の拡充と合わせた都市型住宅の整備など、居住機能の強化を図り、職住近接を実現するとされています。</p> <p>また「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」では本地区を含む東神奈川臨海部周辺地区が「みなと交流軸」にある5つの都心エリアの1つに位置付けられ、機能配置のイメージとして、研究・教育・医療・健康及び居住が掲げられています。</p> <p>本地区においては、都心臨海部にふさわしい都市機能の再編・集約と基盤整備を一体的に推進し、国際都市横浜の業務機能等を支える新たな拠点づくりを推進するため、医療・福祉施設、生活利便施設及び都市型住宅等を集積させた良好な複合市街地の形成を図ることが目標とされています。</p> <p>東高島駅北地区土地区画整理組合設立準備組合では、これらの上位計画等を踏まえ、まちづくりのコンセプトを「国際・環境・防災・暮らし・交流都市への再生」と位置づけ、地区の整備目標の実現を目指し、複合都市機能の導入を図る取り組みがなされています。</p> <p>C地区においては、東高島駅北地区のまちづくりと連携し、居住機能の整備を中心に、子育て支援施設や公益的施設の整備、まち・海軸に沿って賑わいを形成する商業利便施設などの整備を図り、その一翼を担うことを目標に計画を進めています。</p> <p>街づくりに関するご意見は、地区計画を定める横浜市、土地区画整理事業について検討を進めている東高島駅北地区土地区画整理組合設立準備組合に申し伝え、今後協議しながら地区の魅力ある街づくりの実現を目指していきたいと考えています。</p>

表 2-1(2) 環境影響評価方法書に対する意見書の概要及び事業者の見解

項目	意見書の概要	事業者の見解
環境影響評価 風害、日影、景観等について	<p>環境の保全の見地からの意見：180 メートルの高さの建物は高すぎるし、建物が大きすぎる、風害、日射、周辺との調和等に鑑みもっと低い、小さい建物にするべきである。</p> <p>現在計画されている超高層住宅建物は、余りにも近隣の民家にも近く人々の心を威圧し、日々の生活に精神的圧迫をもたらします。低層のまわりの環境に配慮した街並みにしていたくよう要望します。</p> <p>高層ビルではなく、団地のように低層を数棟建てることはできませんか。できないのならその理由を示してほしい。低層にすれば、風、日光、青空の問題は起きない。都市計画のルールを超えた高層にする理屈が分かりません。</p> <p>再開発の周りは、運河のおかげで、過密でなく、水面の風景もきれいで、潮風があり涼しい場所です。実際の気温は分かりませんが、感覚的なものを含めて、ここは良い環境もあることを知ってほしいのです。周りの住民の立場からは 180m や 165m の高さには強い不安がある。特にビル風、日当たり、青空減少、ビルや舗装からの熱が心配です。今となっては運河埋め立てはやむを得ないのですが、こここの良い環境を失い、悪い環境だけが増えることのないようにしてほしい。</p>	<p>本地区の計画においては交通基盤整備、土地利用転換による都市機能の更新、水辺や歴史を活かした環境の形成などを一体的に整備し、都心臨海部にふさわしい土地の高度利用を促進し、良好な複合市街地の形成を図ることが目標とされています。</p> <p>C 地区の施設配置計画の検討においては、横浜市の近代遺跡の一つである神奈川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、建物の高層化等を図る必要があります。</p> <p>建物の足元周りには空地を確保して、非常時の活用も見据えた上で地域の方々が利用できるまとまった広場、緑地等を整備する計画としています。</p> <p>したがいまして、大規模な変更は困難ですが、今後、計画建築物の建設に伴う風害、日影、景観に対する環境影響を把握し、必要に応じて環境保全措置を検討するために、これらを環境影響評価項目として選定し、環境影響に対する調査・予測・評価を行います。その結果については「環境影響評価準備書」としてとりまとめ、地域の方々に対し、説明会を通じてご説明する考えです。</p> <p>また、本事業ではヒートアイランド対策として、「横浜市ヒートアイランド対策取組方針」（横浜市、平成 18 年 3 月）を参考に、ルーバーの設置や Low-E ガラスの採用によって空調負荷の低減と建物からの排熱抑制を図るとともに、低層部屋上の緑化、法令等の基準以上の緑化面積の確保、保水性舗装等の導入や緑陰を与える高木の配植を行うことにより、屋根面・地表面の高温化抑制を図ります。</p> <p>さらに、計画建築物からの排熱位置については、歩行者等に配慮した計画とします。</p>
風害について	超高層建物の風害が、木造住宅の多い近隣に日常の被害をもたらします。計画が実行された場合、風害の損害が発生し損害協定が近隣の方々と必要とされます。	
日影について	超高層建物が東側・南側に建てられると、日照権の侵害は明らかであり、当地区の都市計画地区は準工業地域で絶対高さ 20m と思います。人間に優しい街づくりを要望します	

表 2-1(3) 環境影響評価方法書に対する意見書の概要及び事業者の見解

項目	意見書の概要	事業者の見解
その他 水 域 の 埋 立 に つ い て	<p>先日 東高島駅北区地区の横浜市役所の都市計画案の説明会が5月11日（水）と15日（日）に、またこれに対する公聴会が6月13日（日）に開かれました。</p> <p>市素案の計画に公有水面の埋立がありました。</p> <p>ちょっと待ってほしい。</p> <p>隣の西区のみなとみらいの海の埋立とここではまったく事情が違います。埋立てる必要がないのです。</p> <p>先の公聴会で次のことをお願いしました。</p> <p>『運河を残してほしい。運河を活かしてまちづくりを進めてほしい。もし、この公有水面がまちづくりを進める際に障害となるのなら、水を抜くのは最後の最後にしてほしい』。</p> <p>運河で囲まれた区域はアイランド・島を形成しているが。</p> <p>虫の目で見ればこの運河があたかもこの地区を分断しているように見えるかもしれません。虫の目で見れば、しかし、運河を活かせば、これがこの区域を特徴づけるものになる。</p> <p>このアイランド・島においては、大変センエツではありますが、あいのくにというコンセプト・含意のもとにまちづくりを進められたらしいかがでしょう。</p> <p>「医療・健康・住居」の医療・健康ですね。</p> <p>鳥の目で見る、とまでは今ここでは言いません。</p> <p>ただ鳥の含意は植樹でしょうか。</p> <p>((鶴の耳 ポート横浜のインナーハーバー))</p> <p>((亀の口 200年もすれば瑞穂埠頭・ノースピアが戻ってきます)))</p> <p>未来 この運河に隣接した住居にくらす住民は住居自体は20坪とか30坪でしょう。</p> <p>もし、運河の水を抜かなければ、千坪のにわがもてるのですよ。</p> 	<p>水域の埋立に対するご意見については、横浜市に申し伝えます。</p> <p>なお、本事業の敷地内に、地域の方々が利用できるまとまった広場、緑地等を配置する計画としています。</p>
栄3 千 若 線 に つ い て 3 3 52 号	3・3・52号栄千若線に関しては、車両は片方向1車線、歩道の拡張と聞いているが、東高島駅北地区に2000戸の住民が入るとなると、横浜駅に向けて自転車の利用者が増えることが考えられる、子供や老人の歩行の安全のため自転車専用道を設けてはどうか、ただ歩道を広くしただけでは又スケートボーダーの利用が増えるだけと考えられる。	都市計画道路に関するご意見については、横浜市に申し伝えます。