

## （仮称）東高島駅北地区 C 地区棟計画

環境影響評価方法書説明会における質疑及び意見の概要、事業者の回答等

平成 28 年 7 月 5 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. 方法書説明会の開催に関する周知結果

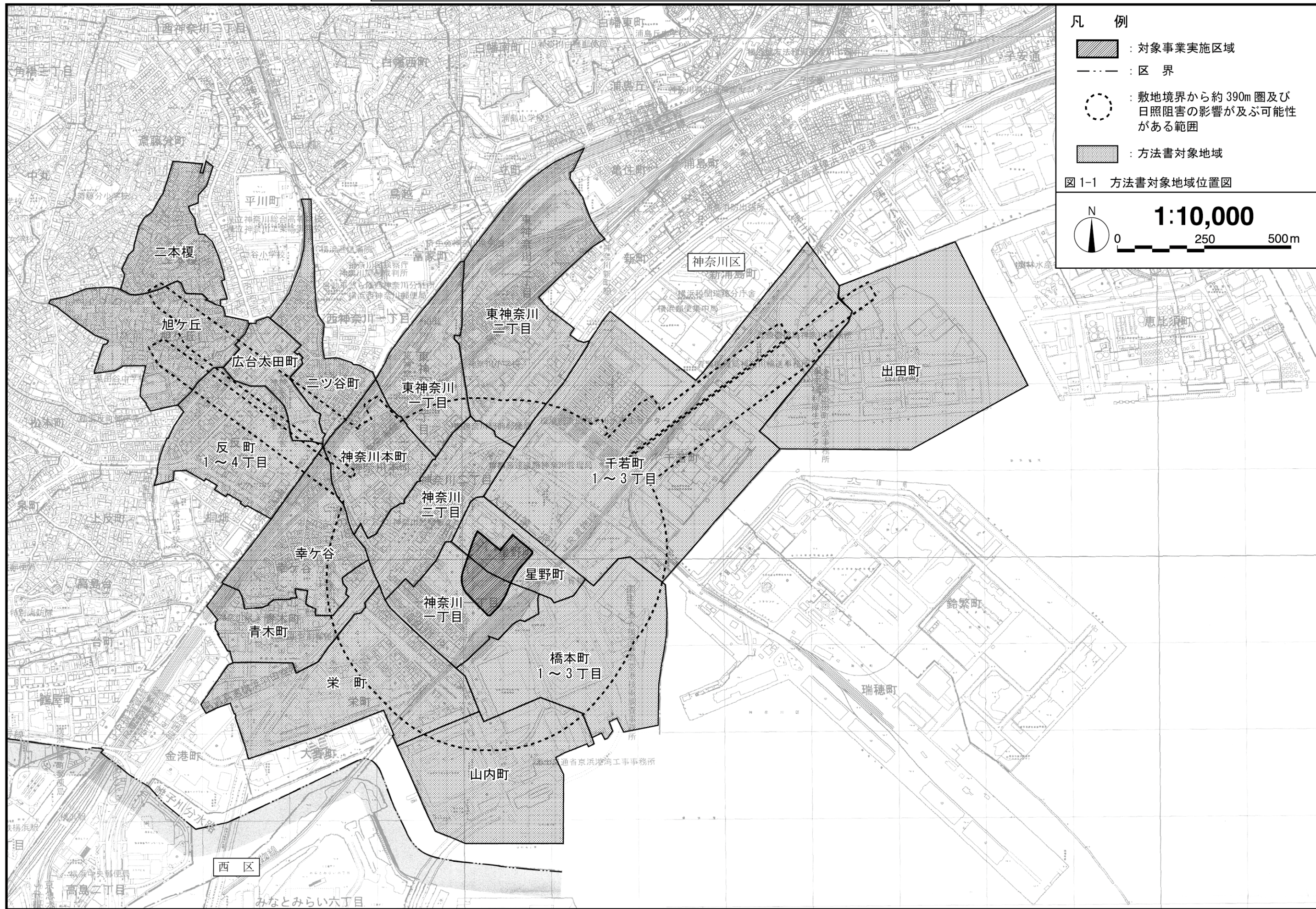
方法書説明会の開催については、方法書縦覧及び説明会の開催のお知らせ（添付資料-1）を平成28年6月3日（金）、4日（土）、8日（水）に、図1-1に示す方法書対象地域に各戸配布（住宅・店舗・事務所を対象）した。

配布枚数は表1-1に示すとおり、方法書対象地域全域で13,693枚である。

表 1-1 方法書説明会の開催のお知らせの配布枚数

配布対象区町丁		配布枚数
神奈川区	出田町 千若町 1～3 丁目 星野町 橋本町 1～3 丁目 山内町 神奈川一丁目 神奈川二丁目 東神奈川一丁目 東神奈川二丁目 神奈川本町 幸ヶ谷 青木町 栄町 二ツ谷町 広台太田町 反町 1～4 丁目 旭ヶ丘 二本榎	13,693 枚
合計		13,693 枚







## 2. 方法書の概要に関する周知結果

方法書の概要に関する周知は、方法書縦覧及び説明会の開催のお知らせ（添付資料-1）に方法書の概要を掲載し、方法書対象地域に各戸配布することで周知した。

なお、合わせて方法書説明会の開催についても周知した。

## 3. 方法書説明会の開催状況並びに質疑及び意見の概要、事業者の回答

方法書説明会は表3-1に示す日時で計2回開催した。

説明会で寄せられた質疑及び意見の概要と事業者の回答は表3-2及び表3-3(1)～(2)に示すとおりである。なお、整理にあたっては、発言順ではなく、項目別とした。

表 3-1 方法書説明会の開催結果

回	開催日時	会場	参加人数 (無記名者含む)
第1回	平成28年6月23日(木) 19時00分～20時5分	横浜市神奈川区区民文化センター (かなつくホール)	68名
第2回	平成28年6月26日(日) 19時00分～20時20分		40名
合計			108名

表 3-2 説明会（第 1 回）における質疑及び意見の概要、事業者の回答

項目	説明会における質疑及び意見の概要	事業者の回答
事業計画	3 棟の建物が建つが防災の面から見ると、できる限り高さを抑えた方がよい。緊急避難時に高さが高ければ高いほど避難に多くの問題が生じると思う。高さ制限について横浜市がいくら上限の 180m で認可したとしても何も 180m の建物を建てなくてもいいのではないか。高さを制限した形で考えていただけないだろうか。	建物の高さは、横浜市で定められる地区計画に基づき制限が加えられることになる。 今後、環境影響評価等を踏まえ、また、皆様のご意見を踏まえ、高さについて検討したいと考える。
事業計画	3 棟の所帯数が示されていないがわかる範囲で教えてほしい。	戸数については、概ね 2,000 戸程度の住居を計画している。
事業計画	2,000 所帯が入るということで、かなりの人の流入があると思うが、駅へのアクセスやバスなどの対策、例えば、貨物専用の駅を人も利用できるようにすることなどはあるのか。	貨物専用駅である東高島駅を含む東海道貨物支線については、2,000 年に運輸政策審議会において、貨客併用化を検討する路線として位置づけられた。平成 28 年の 4 月には交通政策審議会の答申案において地域の成長に応じた鉄道ネットワークの充実に資するプロジェクトとして再度位置づけられている。引き続き、貨客化にむけた検討が行われると思うが、貨客化については事業性に課題があるとされており、今回の町づくりにあわせて駅ができるということは困難であると考え。 駅までの歩行者動線に関しては、今回の環境影響評価において検討する予定である。
事業計画	他の臨海部の開発では、山側から海に向かってスカイラインになっているが、今回の施設配置ではバラバラになっている。 景観のスライドの中で 2km 先の眺望地点があったが、このマンションから見た景観であって海から見た景観は意識されていないのではないか。	スカイラインの変化や景観については、いただいたご意見も参考にしながら検討したい。
環境影響評価	この環境アセスメントは、事業者が行ったとの説明があったが、他の事業者に関わっていただいた方がいいのではないか。	横浜市環境影響評価条例に基づく環境影響評価制度は、事業者自らが環境影響評価を実施するといった制度設計になっている。ただし、専門家により構成される横浜市環境影響評価審査会があり、事業者の考える対策や予測の結果が適正かどうかチェックする仕組みとなっている。
その他	埋立の件だが、埋め立てる土はどこから運んでくるのか。その土は汚染された土ではないのか。事前に調査済みの環境に適した土を使って埋め立てるのが筋だと考える。	埋立事業については、横浜市が実施する事業であり、実際の土の搬入等も横浜市が実施するため、C 地区棟建設に関する事業者である我々は、土をどこから持ってくるのか等についてはわかりかねる状況にある。
その他	保育園や小学校などインフラ的な部分は、地域に住む人間には大きな問題だと思うがどう考えているのか	子育て支援施設の設置を検討している。

表 3-3(1) 説明会（第 2 回）における質疑及び意見の概要、事業者の回答

項目	説明会における質疑及び意見の概要	事業者の回答
事業計画	この事業の周辺は2階建ての木造家屋が多く、建物の高さを低くしてほしいとの意見を横浜市に出している。説明会を行っている駅前のステーションタワーが約70mで約20階建てであり、隣の建物の高さが70mで20階建てである。今回の建物はこれらの建物より100m高い建物ができることとなり、C-1地区の横幅は50mもあり、高さ等についてご検討をお願いしたい。	建物の高さは、横浜市で定められる地区計画に基づき制限が加えられることになる。 コットンハーバーやポートサイド、みなとみらいといった大きな視点での高さの考え方、横浜市の新たな都心として本地区をどうしていくのかという視点も踏まえ、検討していく考えである。
事業計画	地盤の問題で高潮対策は考え、津波に対する対策は2階で講じるとしているが、津波に対する対策を元々の地盤から講じるべきではないか。 この事業で対策を考えるのなら地面を高くしてでも対策するべきではないか。	横浜市が想定する高潮の一番高い高さは海拔2.7mであるのに対し、現況の地盤高さは2m程度であることから、土地区画整理事業においては、基盤整備として3.1mの高さまで地盤を嵩上げる予定と聞いている。これにより、高潮に対する基本的な対策が行われていると考える。 その上での津波対策として、横浜市の想定津波高さが海拔3.9mであることを踏まえ、本事業では海拔8.1mの高さに、津波避難施設としても機能する歩行者デッキを設置する計画としている。
事業計画	工事中のトラックの台数はどのくらいを想定しているのか。新しい信号が2箇所に設置された場合、その間が狭いため、工事車両がこの間だけでなく幹線道路にも影響が生じるのではないかと。橋本町から駅方面に行く歩行者も赤信号で制限される時間が増えるのではないかと。	土地区画整理事業においてゴルフ場の脇に道路を通すことを計画しており、工事用車両は東神奈川線からこの新設道路を使って通行させ、できる限り住宅地を通らないよう計画している。 その上で、環境影響評価において、周辺の主要な交差点にどの程度の負荷がかかるのか等を調査、予測していく考えである。
環境影響評価	これだけの高さのものを建てると、風害と日照の問題がある。周辺は準工業地域で日影規制がある。今回の建物が建つと東から南の日照が大きく影響され、かなりの問題になるという認識である。駅前のビル以上の高さにしないでほしいというのが意見である。	風害、日影については、今回の環境影響評価で、調査、予測を行い、必要に応じて対策を行う考えである。
その他	この話は公有水面埋立が前提なのか。埋立が問題であり、C2-A棟の建設は不当なものだと思う。 C-1及びC2-B棟は建ててもらってかまわない。そこで問題なければ運河の埋立をせずに中の水を抜くなどして考えればよいのではないかと。	横浜市が実施する埋立事業、土地区画整理組合による土地区画整理事業が行われ、道路や区画の整備が終了した後に、本事業の実施が可能となる。C2-A棟の事業は、この2つの事業が進まないといけないものである。ご意見については、横浜市並びに土地区画整理組合に伝える。
その他	東高島駅（貨物線）の話が出てきていない。また、ゴルフ場の裏に道路を通して大型車を通すようにすべきである。	貨物線の将来については、横浜市や神奈川県で協議される話であると思われることから、ご意見については行政に伝える。 道路については、土地区画整理組合が関係機関等と協議していると聞いているので、同組合にご意見を伝える。

表 3-3(2) 説明会（第 2 回）における質疑及び意見の概要、事業者の回答

項目	説明会における質疑及び意見の概要	事業者の回答
その他	インナーハーバーであるポート横浜にコンテナ船が来ない。横浜市の都市計画はでたらめである。	インナーハーバーについては、まちづくりの中でC地区において貢献できる点があれば、研究検討させていただきたい。
その他	コンセプトとして健康、居住などが書かれ、今回の計画は住宅を主体とするとしているが、このコンセプトをどういう計画でいつ頃、計画に盛り込んでいくのか。病院とか介護施設とかは計画化される予定なのか。事業者が計画するのか。	<p>全体のコンセプトとしては、横浜市の臨海部再生マスタープランの中で健康、医療、都心居住、文化がうたわれている。これを受けて土地区画整理組合においても、土地区画整理の予定地全体でそれをどう実現していくかということを検討していると聞いており、健康については、A、B地区に医療機関・施設を誘致する方針であることを聞いている。</p> <p>C地区の事業者としては、主に居住機能を担うものと考えている。また、文化の面では、対象事業実施区域内に神奈川台場という遺構があることから、遺構の上に建物を配置せず、できる限り保存するような形で貢献したいと考えている。建物を配置していない部分については、広い庭として植栽、散歩道、広場を配置して、将来にわたって台場を保全し、休息するなどのゾーンも作ることで地域に貢献していきたいと考えている。</p>