

配 慮 市 長 意 見 書

(仮称) 東高島駅北地区C地区棟計画に係る計画段階配慮書に関する横浜市環境影響評価条例第 11 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



第 1 事業計画の概要

1 計画段階事業者の名称等

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 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 事業を実施しようとする区域

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

本事業は、現在事業化に向けた準備が進んでいる (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、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、それぞれ住宅を主体とする高層建築物を建設するものです。

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、本事業は、この趣旨に沿って、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しています。

5 事業の内容

本事業は、住宅や商業施設を主要用途とした、いずれも高さ約165メートルの高層建築物を、C地区内に3棟建設するものです。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、商業施設			
	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27,600㎡	約10,600㎡	約17,000㎡	
建築面積	約11,000㎡	約4,200㎡	約6,800㎡	
延床面積	約229,800㎡	約85,300㎡	約144,500㎡	
最高高さ	—	約185m	約185m	約185m
建築物の高さ	—	約165m	約165m	約165m
階数	—	地上49階 地下2階PH2階	地上49階 地下2階PH2階	地上49階 地下2階PH2階
工事予定期間	平成30年～平成34年			
供用予定時期	平成34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、東神奈川まち・海軸を中心として一般の人々が利用・通行できる歩道上空道を、建物低層部においては2階レベルに津波避難施設としても機能する歩行者デッキを、それぞれ整備する計画としています。

本事業では、建築物が環境に与える負荷を低減するため、外構部や建築物の低層部屋上の緑化、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。

第2 地域特性

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、土地利用、公共施設等の整備、建築物等の整備の方針を定め、土地の高度利用と都市機能の増進を図り、良好な市街地環境の形成・誘導を図ることが検討されています。

計画地は、埋立地及び運河の埋立予定地に位置しています。「洪水ハザードマップ(横浜市)」によると浸水のおそれのある区域とされ、また、「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。

第3 意見

事業の実施や環境影響評価手続の実施に当たっては、事業の内容及び地域特性を考慮し、以下に示す事項に十分留意した上で、必要に応じ配慮の内容や事業計画の見直しを行ってください。

1 全般的事項

- (1) 今後の事業の進展においては、環境に関する本市の最新の計画等と整合を図るなど、適時、適切な配慮内容となるよう検討してください。
- (2) 配慮事項に対する配慮の内容について、適切に事業計画に反映させるとともに、検討するとしている事項については、各々の検討状況を方法書に記載してください。
- (3) 配慮事項に対する配慮の内容については、相互に密接に関連する複数の事項があることから、全体的な視点で引き続き検討を行ってください。特に、緑化計画の策定に当たっては、生物多様性への配慮、ヒートアイランド対策、風害対策など、可能な限り各環境要素に対し効果的な計画となるよう検討を進めてください。
- (4) 本事業計画は、別途行われる運河埋立事業や土地区画整理事業等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各事業間で情報を共有し、地域で整合が図られた一体的な環境配慮を行ってください。

2 配慮指針に掲げられている配慮事項

【配慮指針 別記 事業別の配慮事項「8 高層建築物の建設」】

- (1) 計画段階からの安全な工法等の検討、市民への情報提供【配慮事項(3)】

ア 本事業は、別途事業の運河埋立と土地区画整理事業による造成の後に建設されるため、埋立土を含む計画地の地盤特性を十分に把握し、将来にわたり影響が生じないように、必要に応じて対策を講じてください。

イ 計画地周辺の道路状況をふまえ、工事用車両の通行方法については、近隣住民等と十分に調整してください。

- ウ 運河埋立や土地区画整理事業と工事期間が重複する場合はその影響も考慮し、周辺の生活環境に配慮した工事計画とするとともに、近隣住民等への適切な情報提供に努めてください。
- (2) 環境形成に関する法令等の遵守【配慮事項(4)】
- 導入時点で利用可能な最善の環境負荷低減技術を積極的に導入するなど、CASBEE横浜において更なる上位ランクの取得に努めてください。
- (3) 緑化等による生物の生息生育空間の確保と生物多様性の保全と創造【配慮事項(5)】
- ア 緑化計画については、様々な緑化技術や事例を参考にしつつ、植栽する植物の性質や生育環境を十分考慮し、良好な緑の維持が可能となるよう配慮してください。
- イ 歩行者や利用者が緑に親しむことができる緑化空間の具体的な内容について、方法書以降の図書に記載してください。
- ウ 生物多様性の保全と創造については、自然生態系、都市生態系の両側面や、時間軸による生態系の充実も勘案のうえ、地域の生物相への貢献について検討してください。
- (4) エネルギー使用の合理化、再生可能エネルギー等の活用【配慮事項(6)】
- ア 省エネルギー型機器や再生可能エネルギー設備等は、導入時点で利用可能な最善の技術や製品を用いるとともに、導入後も定期的に内容を見直すなどの配慮を行ってください。
- イ 災害時にも機能するエネルギーについて、具体的な対応を検討してください。
- (5) ライフサイクルを通じた温室効果ガスの低減、長寿命化【配慮事項(9)】
- 低炭素型の工事用車両及び建設機械の使用により、建設工事に伴う温室効果ガスの低減に努めてください。
- (6) ヒートアイランド現象の抑制【配慮事項(10)】
- ア 「ヒートアイランド対策の手引き（横浜市）」等を参照し、ドライミストの採用や積極的な緑化、保水性舗装や遮熱塗装等、ヒートアイランド現象の抑制に資する対策を積極的に導入してください。
- イ 空調機器や給湯器等の設備導入について、人工排熱抑制のため、高効率仕様の機種を導入を工夫してください。また、排熱位置については歩行者等に配慮した計画としてください。
- (7) 周辺建物との連続性、後背地との調和【配慮事項(11)】
- 建物壁面の分節化や壁面緑化の採用、外観の色彩やデザイン上の工夫により、更なる圧迫感の低減を図ってください。
- (8) 交通集中の回避、歩行者の安全・利便性への配慮【配慮事項(13)】
- 安全で快適な歩行者、自転車の動線を確保するよう、土地区画整理事業の計画段

階から関係機関との協議調整をすすめてください。

(9) 風害等への配慮【配慮事項(14)】

ア 風害対策の検討に当たっては、予測結果を踏まえるとともに、防風植栽の樹種選定や植栽方法について専門家等の意見を聴いたうえで、実効性のある風害対策となるよう十分に検討してください。

イ 緑を育てる観点からの風の影響防止にも配慮し、その検討結果は方法書以降の図書に記載してください。

(10) 廃棄物の発生抑制、再使用及び再生利用、雨水の有効利用【配慮事項(16)】

雨水の有効利用に加え、水使用量削減の観点から、他の節水対策の導入についても検討してください。

3 事業特性、地域特性に応じて追加した配慮事項

(1) 防災への取り組み

計画建築物の設計に際しては、最新の知見を活かし、長周期地震動を考慮した設計を行ってください。