

## 第2章 対象事業の計画内容

### 2.1 対象事業の計画内容

対象事業の計画内容は、表 2.1-1に示すとおりです。

また、本事業の対象事業実施区域は、図 2.1-1に示すとおりです。また、本事業と関連する事業の計画内容は、表 2.1-2に示すとおりです。

表 2.1-1 対象事業の計画内容

事業者の氏名及び住所	日本貨物鉄道株式会社 事業開発本部 関東事業開発支店長 佐藤 彰恒 東京都品川区東五反田一丁目11番15号 三井不動産レジデンシャル株式会社 執行役員 横浜支店長 小西 英輔 神奈川県横浜市西区高島一丁目1番2号
対象事業の名称	(仮称) 東高島駅北地区 C地区棟計画
対象事業の種類及び規模	高層建築物の建設 (第1分類事業) 建築物の高さ C-1棟 約165m、延べ面積 約 87,000㎡ 建築物の高さ C-2棟 約180m、延べ面積 約138,000㎡
対象事業実施区域	横浜市神奈川区星野町及び神奈川一丁目地内
対象事業に係る許可等の内容	【建築物の確認】 建築基準法第6条第1項 【地区計画等の区域内における建築物等の届出等】 都市計画法第58条の2第1項 【再開発等促進区等内の制限の緩和】 (東高島駅北地区地区計画の許可) 建築基準法第68条の3 【一定の規模以上の土地の形質の変更届出】 土壤汚染対策法第4条第1項
環境影響評価の受託者の氏名及び住所	パンフィックコンサルタンツ株式会社 代表取締役社長 重永 智之 東京都千代田区神田錦町三丁目22番地

表 2.1-2 関連する事業の計画内容

埋立事業 (旧入江川小派台川)	事業者：横浜市 規模：約0.9ha
宅地造成事業 (旧入江川第五小派川)	事業者：横浜市 規模：約0.6ha
土地区画整理事業	事業者：東高島駅北地区土地区画整理組合 規模：約7.5ha

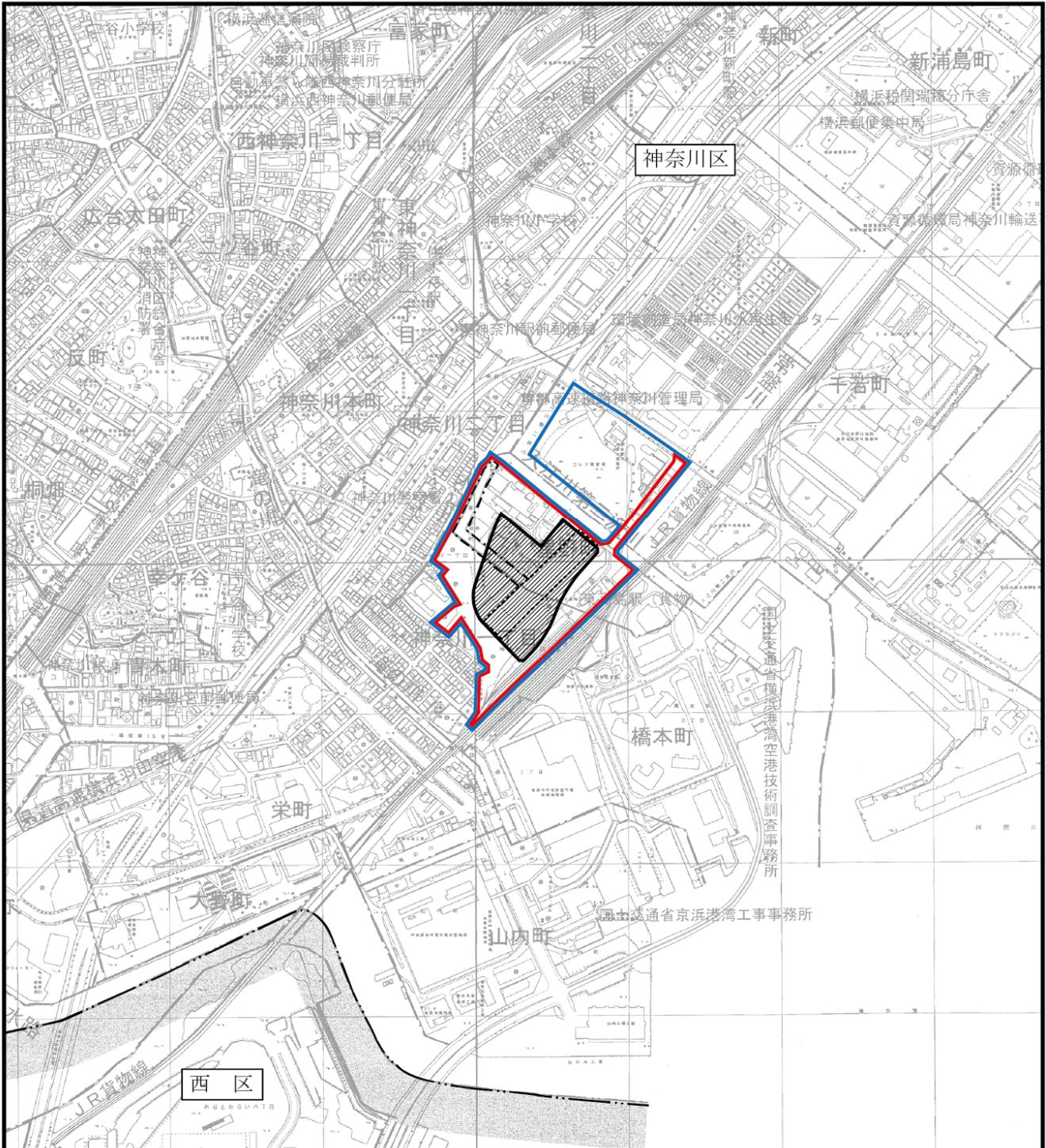


図 2.1-1 対象事業実施区域位置図

凡 例

-  : 対象事業実施区域
-  : 東高島駅北地区地区計画
-  : 土地区画整理事業区域
-  : 埋立事業実施区域
-  : 宅地造成事業実施区域
-  : 区 界

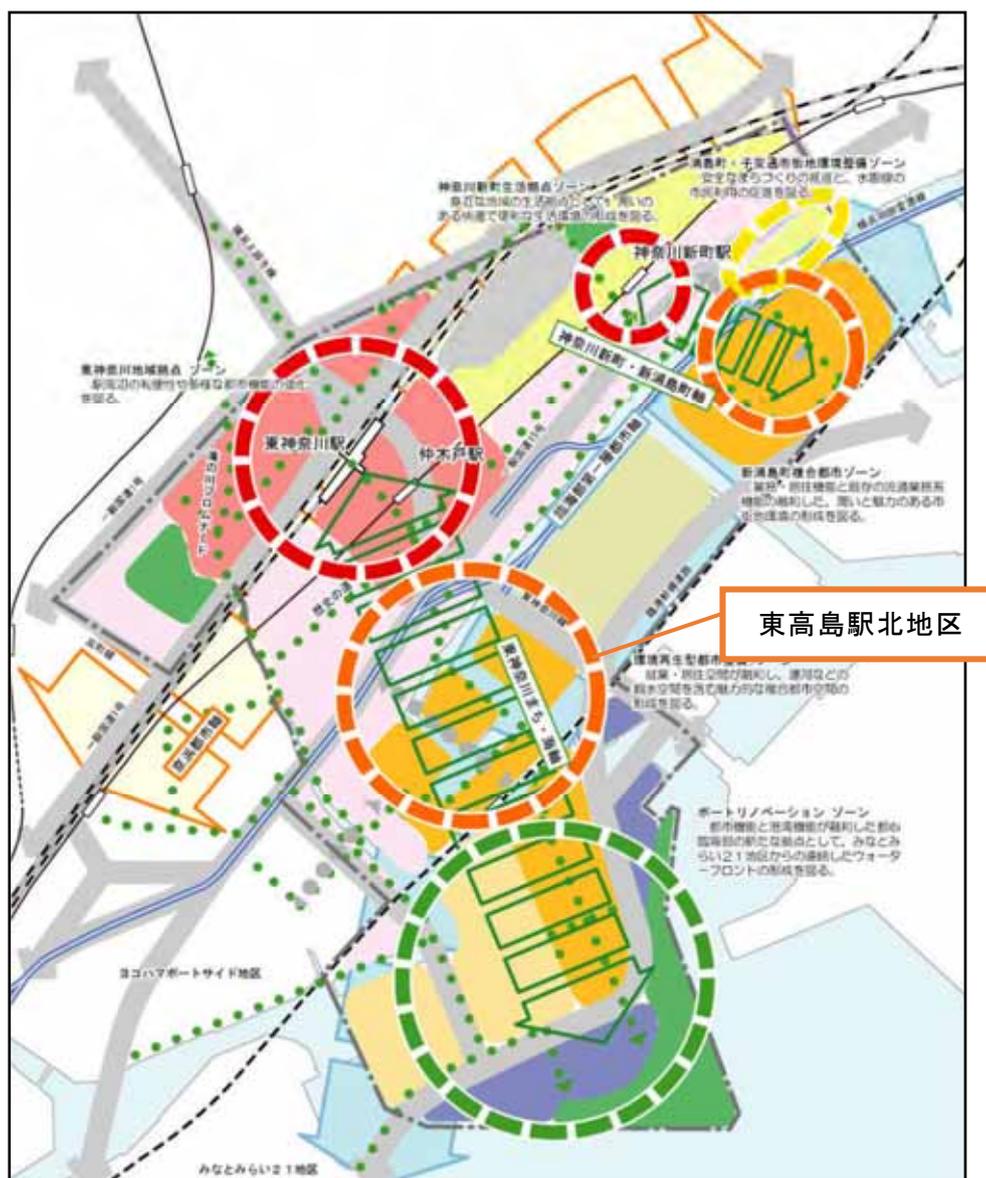


1:10,000

0 250 500m

## 2.2 対象事業の目的及び必要性

東高島駅北地区（以下「本地区」といいます。）は、平成14年「京浜臨海都市再生予定地域<sup>1</sup>」の指定を契機として、平成16年3月に「東神奈川臨海部周辺地区再編整備計画」が策定され、新たな都市拠点形成に向けて、地区全体が協力連携しながら、交通基盤整備、土地利用転換による都市機能の更新、運河活用や一部埋立など、まちづくりに資する環境整備などに向けた、適切な事業手法を用いた面的整備事業に取り組むべき地区として位置づけられています（図 2.2-1参照）。

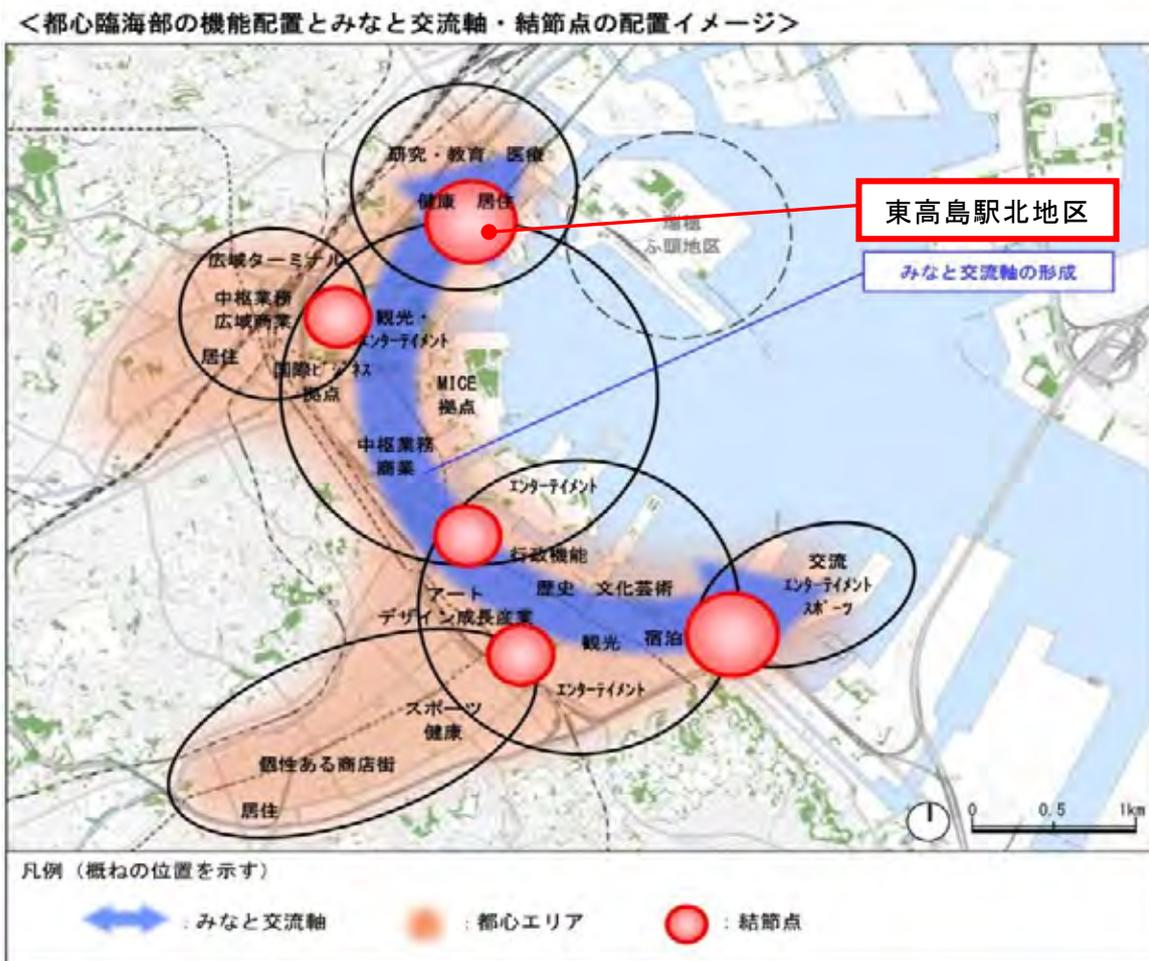


資料：「東神奈川臨海部周辺地区再編整備計画」（横浜市、平成16年3月）

図 2.2-1 東神奈川臨海部周辺地区の再編整備グランドデザイン

<sup>1</sup> 京浜臨海都市再生予定地域：国の都市再生基本方針に基づき、京浜臨海部において、国及び神奈川県、横浜市、川崎市等の関係者が都市再生に向けた条件整備を迅速に進めるための意見調整を行うことができるように、平成14年10月4日に「京浜臨海都市再生予定地域の設定」が都市再生本部決定されました。神奈川県、横浜市、川崎市では、京浜臨海部再編整備協議会を設置し連携を図りながら、京浜臨海部の優れた立地特性を活かして、「安全で快適な環境のもと21世紀の国際社会に貢献する産業創造地域」の形成を目指した取り組みを行っています。

さらに平成27年2月に、「横浜市都心臨海部再生マスタープラン<sup>2</sup>」（以下「マスタープラン」といいます。）が策定され、本地区を含む東神奈川臨海部周辺地区、横浜駅周辺地区、みなとみらい21地区、関内・関外地区、山下ふ頭周辺地区の各地区の個性を生かしたまちづくりを更に展開するとともに、それぞれの地区の魅力をつなぎ合わせる「みなと交流軸」の形成と「地区の結節点」における連携強化を進め、都心臨海部5地区の一体的なまちづくりにより、港と共に発展する横浜ならではの都心の形成が進められています（図 2.2-2参照）。本地区を含む東神奈川臨海部周辺地区は、機能配置のイメージとして研究・教育、医療、健康、居住が掲げられています。



資料：「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」  
 （横浜市都市整備局企画部企画課ホームページ、平成28年4月閲覧）

図 2.2-2 「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」における対象地区

<sup>2</sup> 横浜市都心臨海部再生マスタープラン：横浜市都心部の機能強化に向けた基本計画であり、2050年を目標年次として、横浜駅周辺地区、みなとみらい21地区、関内・関外地区、山下ふ頭周辺地区に東神奈川臨海部周辺地区を加えた5地区を範囲として、その将来像やまちづくりの戦略が示されています。

本地区では、平成24年に東高島駅北地区土地区画整理組合設立準備組合（以下「準備組合」といいます。）が、平成30年には準備組合を母体とする東高島駅北地区土地区画整理組合（以下「土地区画整理組合」といいます。）が設立され、関係権利者が一体となってまちづくりに取り組み、埋立事業及び宅地造成事業と合わせて地区全体の基盤整備や、土地利用の再編を図る検討が進められています。

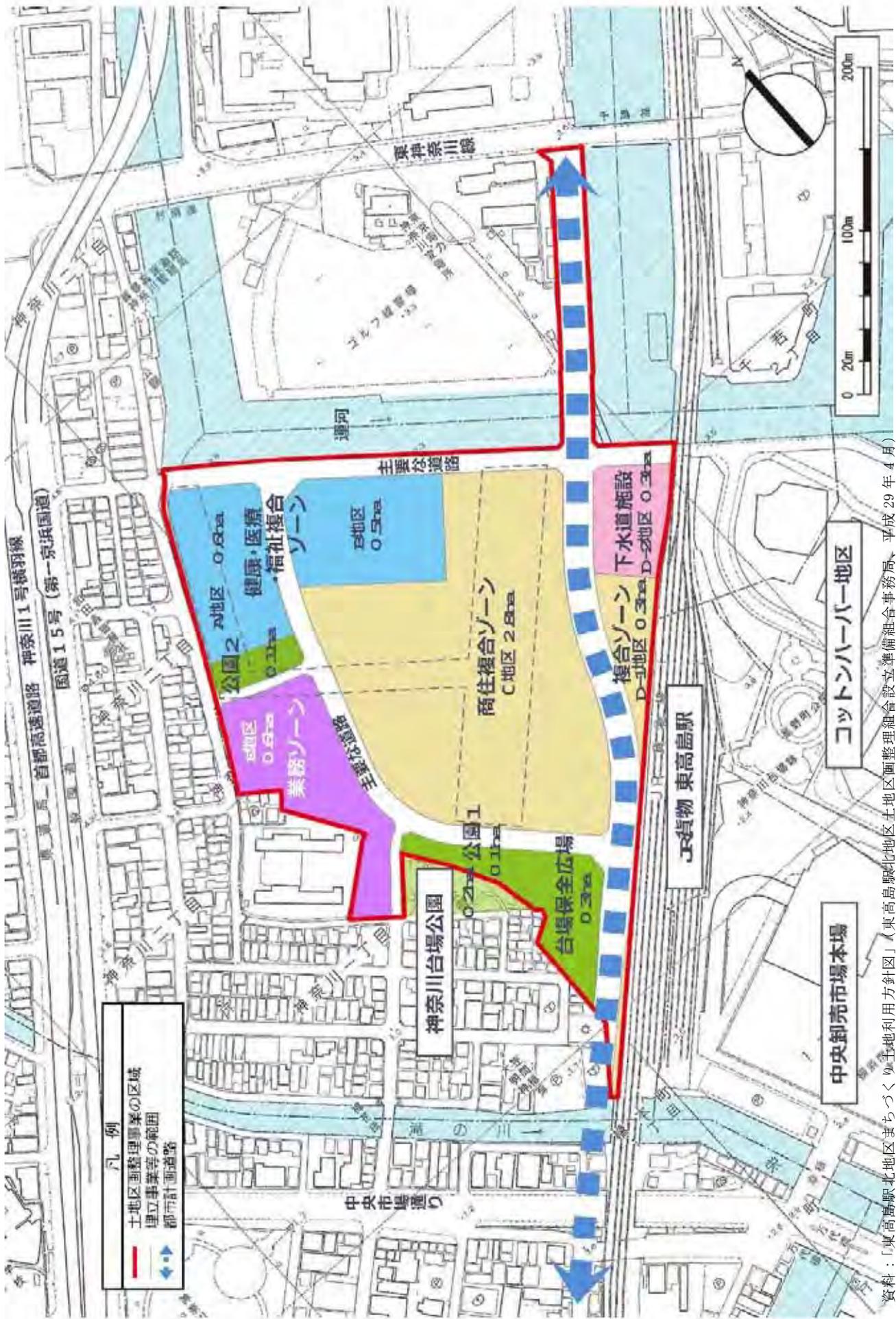
土地区画整理組合の検討の中で、本地区の整備においては、マスタープランに沿ったまちづくりの実現を目指し、都心地区である横浜駅周辺地区・みなとみらい21地区と京浜臨海部の結節点に、国際的ビジネス環境を支援し国家戦略特別区域<sup>3</sup>の一翼を担う地区にふさわしい高度な土地利用の誘導を図ることが目標とされています。また、横浜都心臨海部にふさわしいライフスタイルの実現を目指し、業務・商業・医療・福祉施設及び都市型住宅から成る複合的市街地の形成を図り、国際競争力のある横浜にふさわしい都市機能と都市景観の創出に寄与することが目標とされています。

対象事業実施区域であるC地区を含む周辺主要街区（約10.3ha）では、「東高島駅北地区地区計画」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（図 2.2-3参照）。

これらを踏まえ、対象事業実施区域においては、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の整備を中心に、ウォーターフロントや神奈川台場跡など地区の景観的・歴史的資源を活かした特色のあるまちづくりを進め、東神奈川まち・海軸を形成する歩行者空間とにぎわいの創出とともに、周辺地域の防災性向上にも寄与する計画を進めています。

---

<sup>3</sup> 国家戦略特別区域：東京圏では、東京都、神奈川県、千葉県千葉市及び成田市が指定されており、2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、創業分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することが目標として掲げられています。



資料：「東高島駅北地区まちづくり土地利用方針図」「東高島駅北地区土地区画整理組合設立準備組合事務局、平成29年4月」  
 本資料は現時点での想定であり、実施の際には変更される場合があります。

図 2.2-3 東高島駅北地区まちづくり土地利用方針図

## 2.3 対象事業の内容

### 2.3.1 対象事業実施区域の位置及び面積等

事業計画の概要は、表 2.3-1 に示すとおりです。また、対象事業実施区域の位置は、図 2.1-1（既出）に示すとおりです。

表 2.3-1 事業計画の概要<sup>注1)</sup>

対象事業実施区域	横浜市神奈川区星野町及び神奈川一丁目地内			
地区計画	東高島駅北地区地区計画			
用途地域	工業地域（準防火地域）			
主要用途	住宅施設、商業施設、公益的施設等			
指定容積率/建ぺい率	200%/60%			
計画容積率 <sup>注2)</sup> /建ぺい率	約600%/約50%			
	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 28,100㎡	約11,000㎡	約 17,100㎡	
建築面積	約 11,600㎡	約 4,300㎡	約 7,300㎡	
延床面積 <sup>注3)</sup>	約225,000㎡	約87,000㎡	約138,000㎡	
容積対象床面積	約168,600㎡	約66,000㎡	約102,600㎡	
最高高さ <sup>注4)</sup>	—	約180m	約165m	約195m
建築物の高さ <sup>注5)</sup>	—	約165m	約150m	約180m
階数	—	地下 2階 地上 47階 塔屋 2階	地下 2階 地上 42階 塔屋 2階	地下 2階 地上 52階 塔屋 2階
工事予定期間	平成33年度～平成37年度			
供用予定時期	平成37年度			

注1) 今後の関係機関協議により、数値等は変更になる可能性があります。

注2) 本事業の計画容積率は、「東高島駅北地区地区計画」によって、指定容積率200%から約600%へ容積率緩和を受ける予定です。

注3) 延床面積は建築物の各階の床面積の合計であり、駐車場等の床面積を含みます。

注4) 最高高さは、塔屋（屋上の機械室等）の部分を含む高さです。

注5) 建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第6号の規定による高さです。

### 2.3.2 施設配置計画

施設配置計画図は図 2.3-1 に、断面図は図 2.3-2 に示すとおりです。

対象事業実施区域及びその周辺地域は、「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」において、東神奈川臨海部周辺地区に位置づけられ、その中でも本地区は、東神奈川駅前地区、山内ふ頭周辺地区を繋ぐ中央に位置し、東神奈川まち・海軸の都市軸の形成に資する重要な地区です。本事業においては、内港地区の景観形成に配慮し、みなとみらい 21 地区の「横浜市景観ビジョン」における「海や周辺地区からの眺望を意識した建物配置とスカイラインの形成」や「海に向かって見通しを確保」する考え方を参考とした上で、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、対象事業実施区域内に 3 棟の高層建築物を配置する計画とします。また、高層棟を低層部よりセットバックさせる計画とし、さらなる圧迫感の低減に配慮します。

また、対象事業実施区域内には、誰もが利用できる遊歩道のほか、建物低層部においては 2 階レベルに津波発生時の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ます。

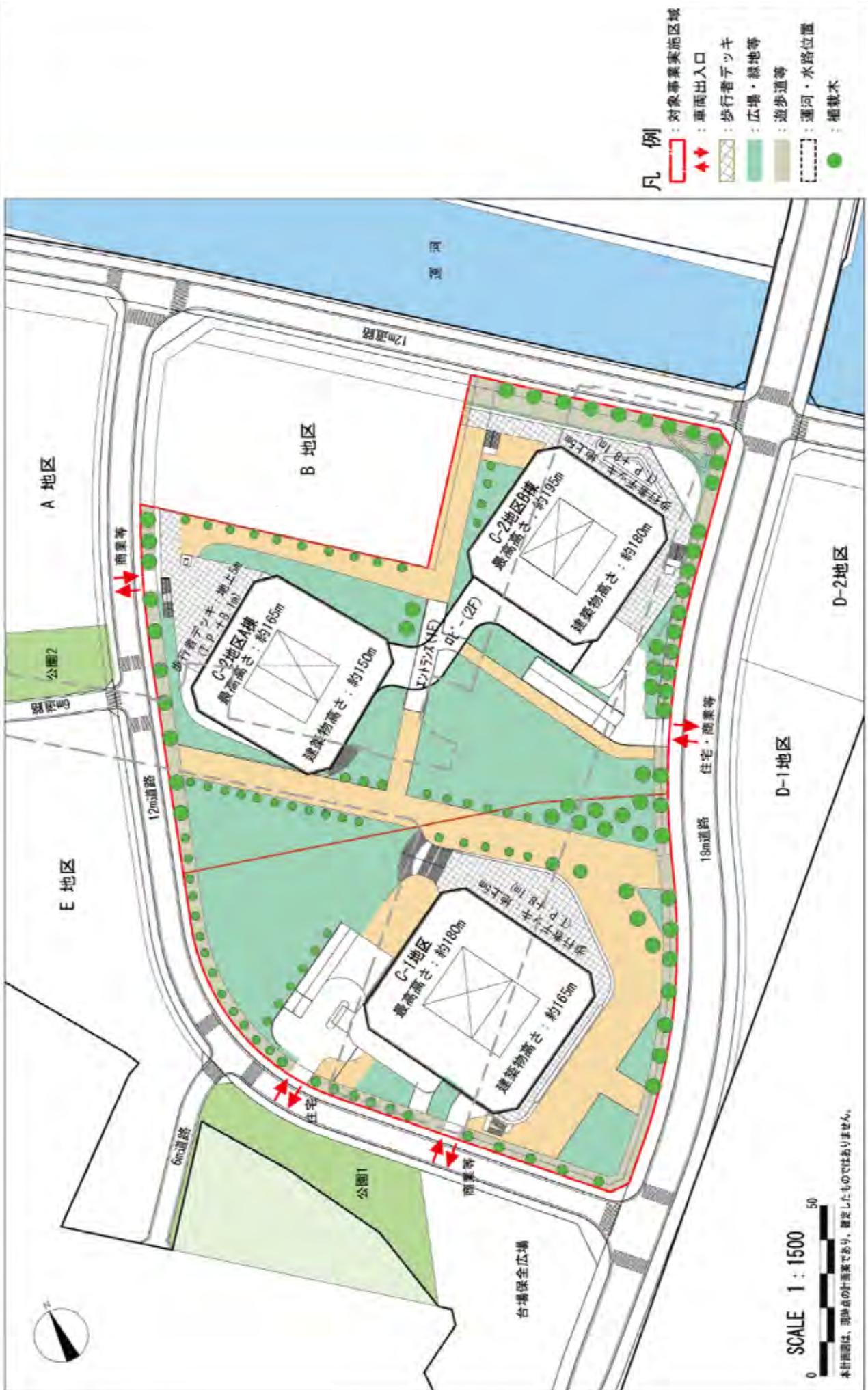


図 2.3-1 施設配置計画図

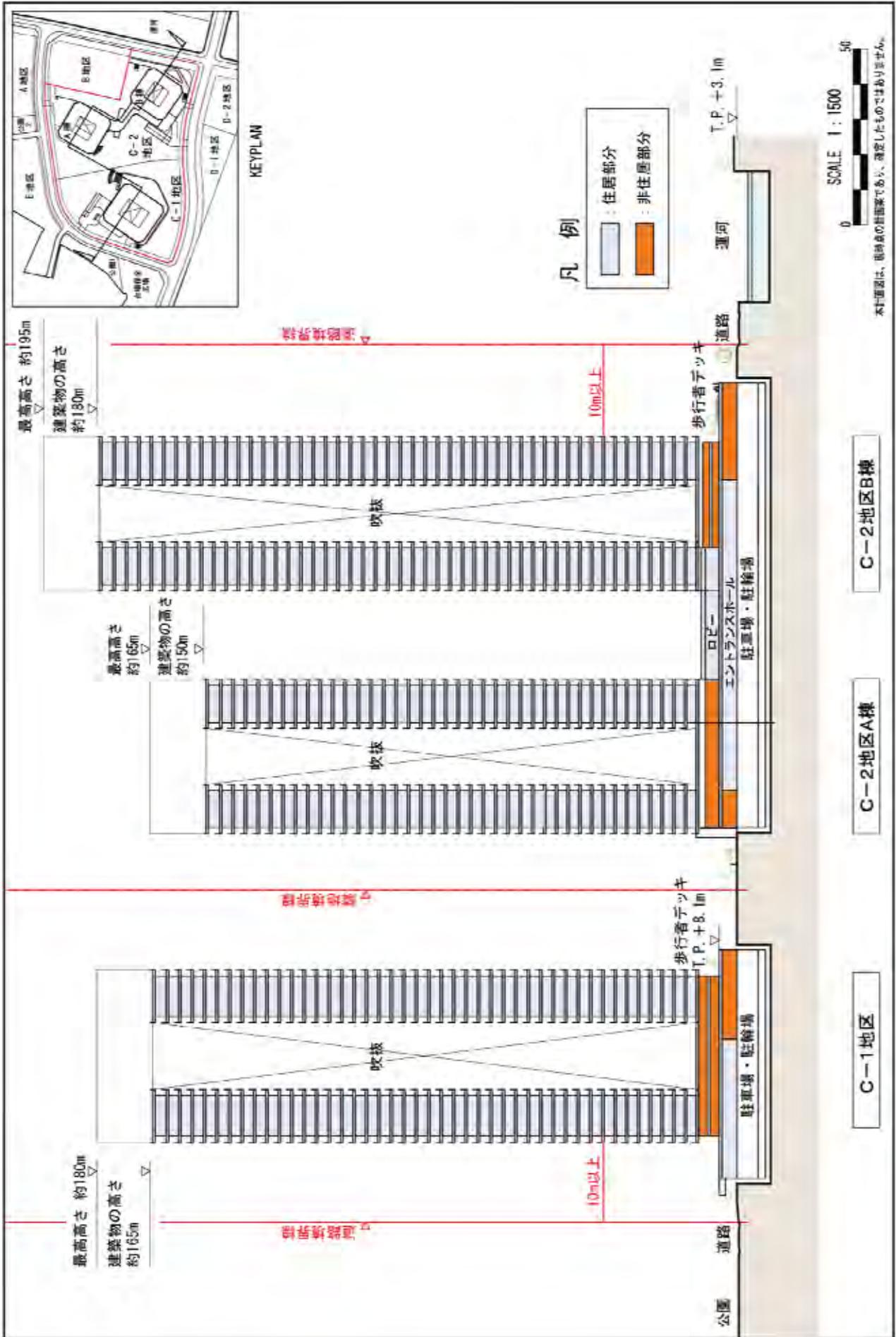


図 2.3-2 断面図

### 2.3.3 交通計画

対象事業実施区域においては、居住者が利用する車両や商業施設等の関係車両（以下「関係車両」といいます。）が出入することが想定されます。供用時の関係車両走行ルートは、図 2.3-3 に示すとおりです。

「大規模開発地区関連交通計画マニュアル改訂版」（国土交通省都市局都市計画課、平成 26 年 6 月）に基づき、供用時の関係車両台数（発生集中交通量）を算定した結果は、表 2.3-2 に示すとおりであり、平日、休日ともに 2,200 台/日の発生集中交通量を想定しています。

駐車場の出入口において左折のみ可のサインを表示し、対象事業実施区域への出入を左折イン左折アウトとします。また、対象事業実施区域内通路においても歩車分離が行われたバリアフリー通路とすることで、歩行者の安全に配慮した計画とします。

表 2.3-2 供用時の想定発生集中交通量

単位：台/日

用途	想定発生集中交通量（小型車）	
	平日	休日
住宅施設	1,600	1,600
商業施設	500	600
公益的施設等	100	—
合計	2,200	2,200

### 2.3.4 駐車場計画

駐車台数は、横浜市建築基準条例、横浜市駐車場条例の附置義務に基づき、約 920 台を確保する計画としています。

また、駐車場には電気自動車用の充電設備を設置することで、低炭素型のまちづくりに寄与した計画とします。

### 2.3.5 自動二輪・自転車駐輪場計画

自動二輪駐輪場及び自転車駐輪場を設置します。なお、自転車駐輪場については住戸数の 110%以上の附置台数となるように努め、全体で約 2,600 台程度の整備を図ります。加えて居住者用レンタサイクルの導入等について検討します。また、コミュニティサイクルポート（ベイバイク）の設置を計画します。

### 2.3.6 歩行者動線計画

歩行者動線計画は、図 2.3-4 に示すとおりです。対象事業実施区域への歩行者動線は、JR 京浜東北線及び横浜線「東神奈川駅」、京浜急行線「仲木戸駅」の利用を想定しています。駅を結ぶ歩行者ネットワークの向上を図るため、敷地周辺の歩道部と一体となった遊歩道等の整備に努めます。

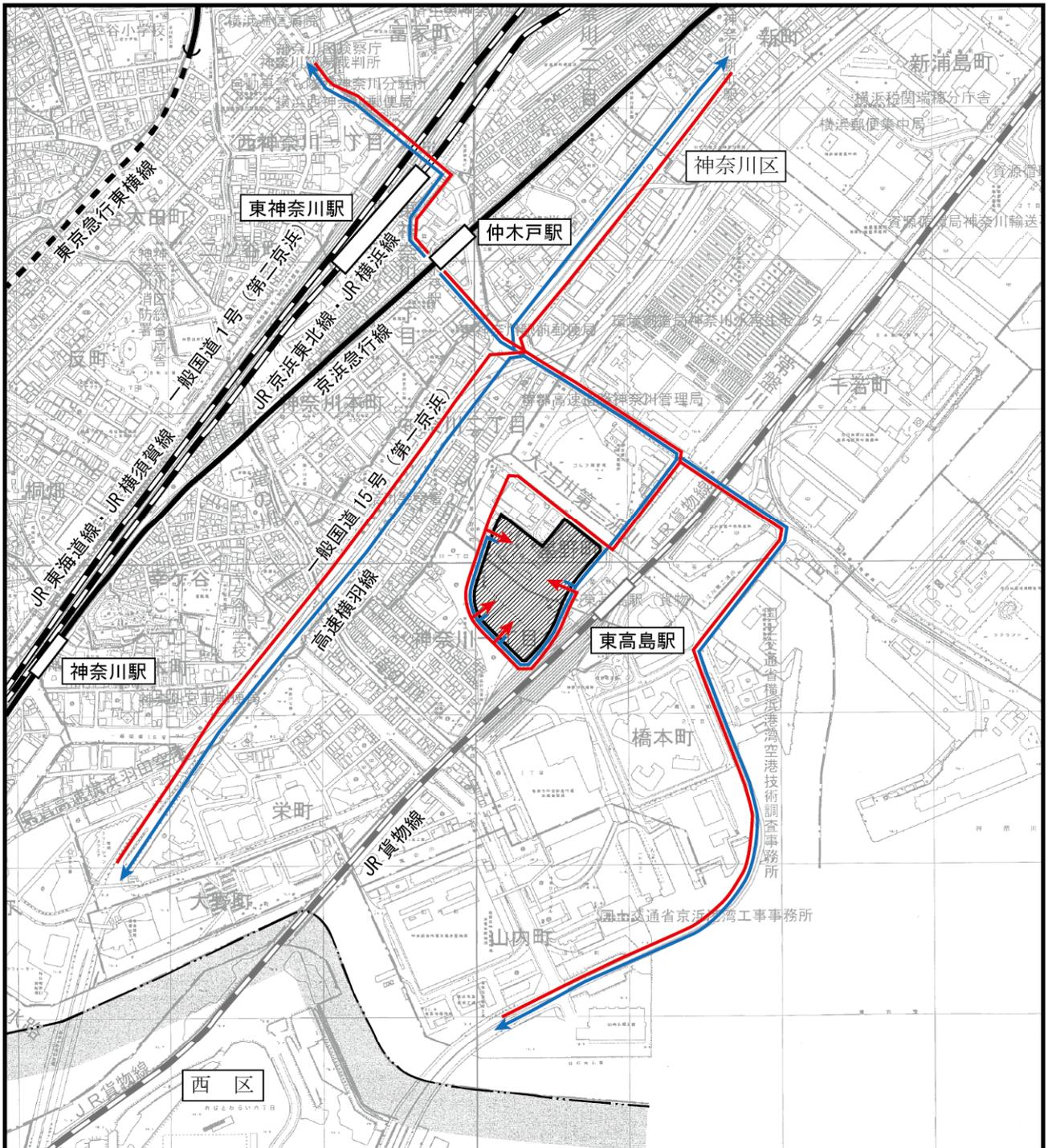


図 2.3-3 関係車両走行ルート

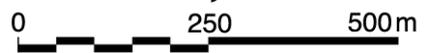
凡 例

-  : 対象事業実施区域
-  : 区 界
-  : 関係車両走行ルート (入)
-  : 関係車両走行ルート (出)

注) ゲート位置は今後変更される可能性があります。



1:10,000





### 2.3.7 熱源計画

災害時等の熱源分散化のため、電気・都市ガス併用を前提に検討します。  
なお、電気室や非常用発電機は、浸水時の機能確保のために地上 2 階に設置します。

### 2.3.8 給排水・供給施設計画

上水は公営上水道を利用し、下水は公共下水道を利用します。その他、電力や都市ガスの供給を受ける計画としています。

また、省資源の観点から、植栽の散水等に関して雨水の利用を検討します。

### 2.3.9 排気・換気計画

低層共用部分については自然換気システムを取り入れ、中間季の省エネ性・快適性及び災害時の自立性の向上を図る計画を検討しています。

### 2.3.10 廃棄物処理計画

計画建築物から発生した廃棄物は分別して回収し、ごみ保管所へ集め、ごみ収集車により回収する計画としています。

### 2.3.11 防災等に関する計画

#### 1) 地震対策

本事業では、計画建築物に免震装置・制震装置等を設置し、地震時の建築物本体の損傷をできる限り小さくするように計画します。また、長周期地震動を模擬した地震動を設計用地震動に加え、検討を行います。

設計段階でボーリング調査を実施し、その調査結果を把握した上で具体的な液状化対策を検討し、実施していきます。

#### 2) 浸水対策

本地区においては、想定高潮高さ<sup>4</sup>海抜 2.7m を踏まえ、高潮等の浸水対策として宅盤高さを海抜 3.1m に設定していますが、本事業ではさらに、昨今の集中豪雨対策として、地階に続く駐車場入口には防潮板を計画するなど、浸水対策を検討します。

#### 3) 津波対策

本事業では、本地区における想定津波高さ<sup>5</sup>海抜 3.9m を考慮して、電気室や非常用発電機などの重要な機能は、計画建築物の 2 階レベル（海抜 8.1m）に配置します。

また、津波発災時に津波による浸水が想定される近隣地域のため、近隣住民の方々が避難できる歩行者デッキを計画建築物の 2 階レベルに整備し、地域防災に貢献します。

<sup>4</sup> 想定高潮高さ：「横浜市防災計画風水害等対策編 YOKOHAMA2016」（横浜市防災会議、平成 28 年 4 月）において、横浜港内港地区の計画高潮位は T.P.+2.2m～T.P.+2.7m とされています。

<sup>5</sup> 想定津波高さ：「津波浸水予測図（9 つの地震ごとの予測図）」（神奈川県県土整備局、平成 27 年 6 月）において横浜港海岸（内港地区）での最大津波高さが最も高くなるのは、相模トラフ沿いの海溝型地震（西側モデル）時であり、想定津波高さは T.P.+3.9m とされています。

#### 4) 帰宅困難者対策

本事業では、地震等の災害による帰宅困難者を受け入れるため、施設の安全性等を確認した上で、1階の住宅共用部を一時滞在スペースとして開放します。

#### 5) 災害時の居住者生活支援策

災害時には建物内で避難生活を送ることを想定し、防災センター、共用部、非常用エレベーター等の必要最低限の電源確保のために72時間稼働する非常用電源を確保します。また、マンション内に防災倉庫を設置し、居住者のための物資備蓄（3日間）を行います。さらに、居住者が災害情報を随時確認できるように、建物内エントランス付近にデジタルサイネージ<sup>6</sup>等の情報提供システムを整備します。

### 2.3.12 地球温暖化対策

#### 1) 省エネルギー計画

次世代の省エネルギー住宅を実現するため、以下の環境制御技術や建築技術を採用し、運用エネルギーの低減を図ります。

- ・太陽光発電等による再生可能エネルギーの利用
- ・自然採光や自然換気の活用
- ・ルーバー<sup>7</sup>の設置やLow-Eガラス<sup>8</sup>の採用等による熱負荷の低減
- ・HEMS<sup>9</sup>採用（見える化）によるエネルギーの効率的運用の促進
- ・高効率の空冷ヒートポンプ式冷暖房設備やLEDといった新技術の採用

住宅共用部の省エネルギー型機器や再生可能エネルギー設備等は、導入時点で環境性と経済性を両立した合理的な技術や製品を採用します。また、専有部についても、HEMS<sup>9</sup>導入によるエネルギー使用状況の見える化によって、居住者にエネルギーの効率的な使用を促します。住宅共用部の機器・設備等の更新に際して、更新時点での省エネ性能等を踏まえ、より良い技術や製品の導入を検討することを、事業者から引継事項として重要事項説明書に記載し、管理者等に説明します。

---

<sup>6</sup> デジタルサイネージ：ディスプレイなどの表示機器を使って情報を発信するシステムの総称です。

<sup>7</sup> ルーバー：細長い板を枠組みの中に隙間を開けながら並行に組んだもの。夏季の強い日射を遮蔽し、建物内への熱の侵入を抑制します。

<sup>8</sup> Low-Eガラス：板ガラスに特殊金属膜をコーティングし放射率を小さくすることで伝熱が小さくなるという特徴を有するガラスです。Low-E (Low-Emissivity)は低放射を意味します。

<sup>9</sup> HEMS：家庭内においてエネルギー使用状況を見える化し、エネルギーの効率的な使用を促して省エネ化を目指すホーム・エネルギー・マネジメントシステムのことを指します。

## 2) ヒートアイランド対策

本事業では、「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、以下の配慮を行うことにより、建物からの排熱抑制、屋根面・地表面の高温化抑制を図ります。

- ・ルーバーの設置や Low-E ガラスの採用等による建物からの排熱抑制
- ・低層部屋上の緑化による、建物温度上昇の軽減
- ・法令等の基準以上の緑化面積の確保
- ・環境配慮型舗装である保水性舗装等の導入や緑陰を与える高木の配植による、地表面の高温化抑制

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。

## 3) 「横浜市建築物環境配慮制度」の活用

本事業では「横浜市建築物環境配慮制度<sup>10</sup>」に基づき、建築物の建設から供用期間、供用後に至るまでの長期にわたり、建築物が環境に与える負荷を低減するため、様々な環境配慮事項に取り組み、建築環境総合性能評価システム（CASBEE 横浜<sup>11</sup>）における評価 A ランク以上とし、評価 S ランクを目指します。

### 2.3.13 緑の保全と創造

本地区は、自動車整備や運輸関連の事業所等の施設が立地し、現存する緑は非常に少なく、保存すべき樹木等は現在見られません。また、本地区は土地区画整理事業により道路や宅地の造成が行われるため、緑に関しても新たに整備を図っていくこととなります。本地区の緑化空間の整備に関しては、今後、土地区画整理組合と連携し、関係部局と協議の上、平成 30 年度を目途に位置、規模等を地区計画に定めることとなりますが、対象事業実施区域においては、表 2.3-3 に示すとおり、「緑の環境をつくり育てる条例」で求められる緑化率 15%を上回る緑化を行う計画です。

なお、本地区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「周辺と連続した水際の緑づくり」が求められていることを踏まえ、本事業においては運河沿いの道路沿道から対象事業実施区域内の外周部につながる緑の遊歩道を配置する計画です。遊歩道には四季折々の植栽を配し、誰もが身近に緑に触れられるような緑化空間を創出することで回遊性の向上に努めます。また、建物低層部の屋上緑化に努め、立体的につながり、緑量の感じられる緑空間の創出を図るよう検討します。

<sup>10</sup> 横浜市建築物環境配慮制度：環境配慮の取組を促進するためには、その取組結果として、建築物総合環境性能評価を確認することが有効です。横浜市では、建築物の環境配慮の取組内容を市民にわかりやすく提供するために、評価結果を建築物環境配慮計画として横浜市に届け出た事業に関し、評価結果及び建築計画の概要をホームページ等で公表しています。

<sup>11</sup> CASBEE横浜：建築環境総合性能評価システム（CASBEE）は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法です。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。横浜市では、横浜市域の特性に応じたCASBEE横浜を開発し、これを横浜市建築物環境配慮制度において活用しています。

表 2.3-3 緑化面積

対象事業実施区域面積	約 28,100 m <sup>2</sup>
緑化面積	約 5,100 m <sup>2</sup>
割合	約 18 %

#### 2.3.14 生物多様性の保全

緑化計画においては、生物多様性の観点から、横浜在来の種による植栽や、高木層から草本層まで全ての階層で構成された緑地の形成を検討します。また、周辺の公園等と緑のネットワークを形成することで鳥や昆虫などの飛翔性の生きものの生息環境を創出し、身近に自然と親しむことのできる環境の整備を図ります。

なお、緑化計画検討においては、臨海部における都市生態系を主体とする当該地域の特性、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するとともに、集合住宅という事業特性を踏まえ、地域の生物相への貢献について検討しました。検討結果は、「6.13 生物多様性」に示すとおりであり、環境保全目標としたアオスジアゲハの幼虫の餌となるクスノキ、タブノキ、シロダモ及びヤブニッケイや、カワラヒワやメジロなどの鳥類の餌が乏しくなる冬季において、その餌の供給源となる花蜜や果実を形成する樹木であるモチノキ、シロダモ、ヤブツバキ、アオキ及びマサキを植栽に加えることにより、対象事業実施区域及びその周辺の生物相へ貢献します。

### 2.3.15 施工計画

#### 1) 工事概要

施工方法の概要は以下に示すとおりです。工事内容別の主要建設機械は表 2.3-4 に示すとおりです。

#### (1) 準備工事

工事区域の外周に仮囲い、仮設ゲート、仮設事務所等を設置します。

#### (2) 山留工事

地下水流入を防止するため、遮水性の高い山留壁<sup>12</sup>を透水性の低い地層まで設置します。

#### (3) 掘削工事

計画建築物の基礎深さまで実施します。

#### (4) 躯体工事

鉄骨工事、鉄筋コンクリート工事を実施します。コンクリートは外部から搬入し、コンクリートポンプ車またはコンクリートホッパーを用いて打設します。

#### (5) 仕上工事

内外装工事、設備工事等を実施します。

#### (6) 外構工事

道路工事、緑地・広場の工事を実施します。

#### (7) 検査・是正工事

竣工検査を行い、必要に応じて是正工事を行います。

---

<sup>12</sup> 遮水性の高い山留壁として、SMW工法を予定しています。SMWとは土（Soil）とセメントスラリーを原位置で混合・攪拌（Mixing）し、地中に造成する壁体（Wall）の略称です。

表 2.3-4 主要建設機械一覧

工事内容		主要建設機械
準備工事		トラッククレーン トラック
山留工事		杭打機 アースオーガ クローラークレーン ラフタークレーン バックホウ ダンプトラック
掘削工事		クローラークレーン ラフタークレーン コンクリートブレイカー バックホウ ダンプトラック
躯体工事	基礎地下	クローラークレーン ラフタークレーン コンクリートポンプ車 コンクリートミキサー車 ダンプトラック
	地上	タワークレーン ラフタークレーン コンクリートポンプ車 コンクリートミキサー車 コンクリートホッパー ダンプトラック
仕上工事		タワークレーン ラフタークレーン コンクリートポンプ車 コンクリートミキサー車 ダンプトラック
外構工事		バックホウ ダンプトラック

## 2) 工事工程

本事業は、平成 28 年度から平成 33 年度にかけて基本設計、実施設計、関係行政協議を進め、平成 33 年度から平成 37 年度まで建設工事を行い、平成 37 年度以降に供用を開始することを想定しています。

工事工程は、表 2.3-5 に示すとおりです。なお、本事業の建築工事に先立ち、横浜市による埋立事業及び宅地造成事業に係る工事、土地区画整理事業に係る基盤整備工事が行われます。



**3) 工事用車両走行ルート**

本事業の工事に伴い、資機材の運搬、発生土等の搬出を行う車両等（以下「工事用車両」といいます。）が周辺地域を走行します。

工事用車両走行ルートは、図 2.3-5 に示すルートを予定しています。

**4) 工事時間帯**

工事は、原則月曜日から土曜日までの午前 8 時から午後 6 時を予定しています。



## 2.4 計画を策定した経緯

### 2.4.1 東高島駅北地区におけるまちづくりの検討経緯

対象事業実施区域及びその周辺地域は、「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」において、東神奈川臨海部周辺地区に位置づけられ、その中でも本地区は、東神奈川駅前地区、山内ふ頭周辺地区を繋ぐ中央に位置し、東神奈川まち・海軸の都市軸の形成に資する重要な地区です。

一方、本地区の位置する京浜臨海部地域は、近年の産業構造・経済環境の変化に伴う産業の構造転換によって生じた低・未利用の土地を有効に活用し、総合的な地域の再編整備が課題となっており、本地区においても都市基盤施設の整備を進め、既存産業の高度化や低未利用地等の土地利用転換を図ることによる新たな都市機能の導入を目標に検討が始められました。

本地区は平成 14 年 10 月に「京浜臨海都市再生予定地域」の指定を受け、同月に横浜市の要請によって地権者参加による「まちづくり懇談会」が立ち上げられ、地区の課題整理、土地利用及び導入機能のあり方、将来構想等についての研究・検討がなされました。その結果は、「東神奈川臨海部周辺地区再編整備計画」（横浜市、平成 16 年 3 月）における「東高島駅北地区面整備事業」としての整備方針に盛り込まれています。再編整備計画においては、地区内の東西道路の新設検討、敷地の整形化や共同化の推進、段階的な土地利用転換による都市機能更新、また水域活用によるプロムナード等の整備や水域の一部埋立が具体的な取り組みとして掲げられており、これら上位計画に基づく検討の結果、水域の一部埋立が埋立事業及び宅地造成事業として実施されることとなりました。

一方、まちづくり懇談会は平成 16 年度から協議会に組織を発展させ、事業実施に向けた基本計画案の合意形成を図ることを目的に活動が行われ、平成 24 年 7 月 5 日には、準備組合が設立されました。これにより、本格的な事業計画づくりに着手し、選定された事業協力者とともに、地区全体の事業推進に向け具体的な協議が始まりました。

準備組合設立後、地元・民間・行政が役割分担を図りながら一体となってまちづくりを促進するべく協議が進められてきました。埋立事業及び宅地造成事業、土地区画整理事業及び地区計画等の都市計画決定により、都市基盤整備と合わせ面的開発に取り組み、より良好な都心環境を目指した整備計画の検討が行われてきました。本地区のまちづくりとして、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ることから、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方針として検討を進めてきました。平成 30 年 6 月 15 日には、東高島駅北地区土地区画整理事業の事業主体となる土地区画整理組合の設立が認可されたことを受け、今後は土地区画整理組合が主体となって、まちづくりに関する検討が進められる予定です。

対象事業実施区域においては、土地区画整理組合が検討しているまちづくりの土地利用方針に則り、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・生活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。

#### 2.4.2 本事業における環境配慮の検討経緯

本地区においては、横浜の新たな都心を担う地区として、水域の一部埋立てを含めた都市基盤整備や、都心にふさわしい土地の合理的な高度利用など、総合的な地域の再編整備による土地利用の転換を図ることについて、準備組合による検討が進められてきました。対象事業実施区域における施設配置計画は、準備組合の土地の高度利用の方針を前提として、環境配慮に関する検討を行ってきました。

対象事業実施区域には、横浜市の近代遺跡の一つである神奈川台場の遺構の一部が存在することから、この遺構位置を避けた建物配置としました。建物を建てられる範囲が限られる中、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広場、緑地等を整備するため、建築物を高層にする計画としています。

高層建築物は、日影や圧迫感の低減、通風・風環境に配慮するため、対象事業実施区域内に3棟に分けて配置し、高さにリズムをつける計画としました。3棟のうち最も高い約180mの棟は、対象事業実施区域の西側に位置する既存低層住宅地への日影や圧迫感への配慮から、敷地の北東側に配置する計画です。なお、本環境影響評価においては、計画建築物建設に伴い、土地区画整理事業区域外での風環境評価ランクは同等若しくは改善すると予測されました。一部の地域においては電波障害が発生するおそれがありますが、本事業に起因する電波障害に対しては対策を講じます。

地域貢献の観点では、広場、緑地等の確保の他に、近隣住民の方々が津波発生時に避難できる歩行者デッキを整備する計画です。地震等の災害による帰宅困難者を受入れることも想定し、施設の安全性等を確認した上で、1階の住宅共用部を一時滞在スペースとして開放する計画としました。

また、本事業においては、「緑の環境をつくり育てる条例」で求められる緑化率15%を上回る緑化を行う計画です。緑化に際しては、横浜市が進める京浜の森づくり事業において、当該地域の臨海部になじむ景観形成樹種として挙げられている樹種の中から、潮風や暑さ、風に強いもの、横浜の郷土性のあるものを中心に選定していきます。また、鳥類やチョウ類が集まるものも併せて植栽することにより、地域の生物相へ貢献していく考えです。

#### 2.4.3 今後の東高島駅北地区におけるまちづくりの進め方

対象事業実施区域を含む東高島駅北地区においては、平成27年9月の土地利用転換に関する都市計画の市素案説明会、平成28年5月の基盤整備に関する都市計画の市素案説明会等を経て、平成29年3月に東高島駅北地区土地区画整理事業と関連する都市計画の決定及び変更が行われました。また、平成30年6月には、事業主体と

なる土地区画整理組合の設立が認可されました。

平成 30 年度以降は、仮換地指定を行い、基盤整備工事に着手する予定であり、平成 35 年度に基盤整備工事が完了する予定です。

東高島駅北地区の一連のまちづくりに関して、関係者間で情報を共有し、地区全体で整合の図られた一体的な環境配慮等を行っていくため、周辺町内会や準備組合（当時）、C 地区事業者、また横浜市や神奈川区の担当者により構成される「まちづくり連絡協議会」が平成 28 年 9 月に発足しました。同協議会では、まちづくりの概要、埋立及び基盤整備の工程、安全確保の方策、C 地区の建物概要と工事の時期や進め方について説明・協議を行っています。今後も継続的に協議会を開催し、本地区のまちづくりに寄与していく考えです。