（仮称）東高島駅北地区　C地区棟計画

計 画 段 階 配 慮 書

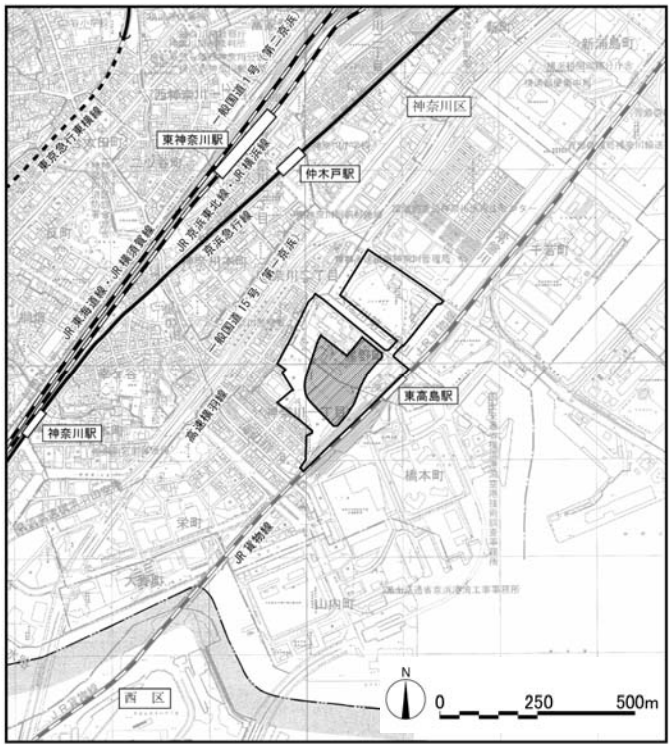
平成２７年３月

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

事業計画の概要

配慮書P1,2

事業計画の概要
計画段階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　三吉野　育人 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　徳川　浩一 神奈川県横浜市西区高島一丁目1番2号
事業の名称
（仮称）東高島駅北地区　C地区棟計画
事業の種類、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　85,300㎡ C-2棟　約165m、延べ面積　約 144,500㎡
計画地
横浜市神奈川区星野町及び神奈川一丁目地内



：計画地
：（仮称）東高島駅北地区地区計画（都市計画決定予定）
一‥一：区　界

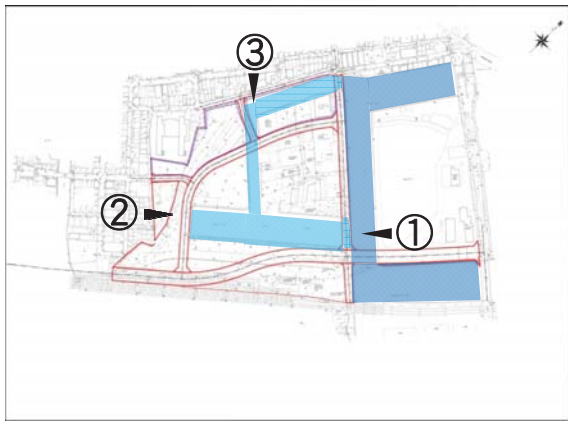
東高島駅北地区の周辺状況

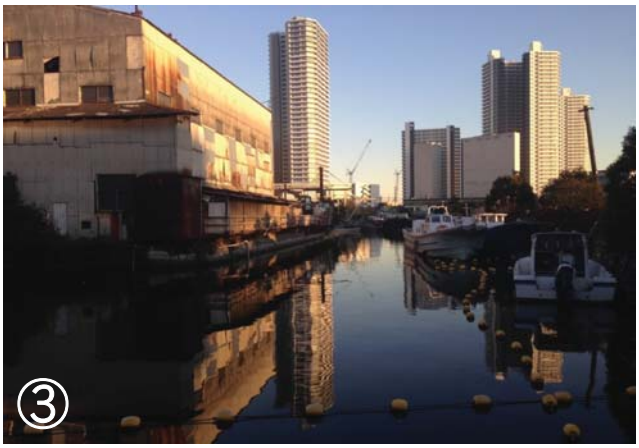
配慮書P2補足

著作権の関係上、配布資料からは削除しています。

地区の現況

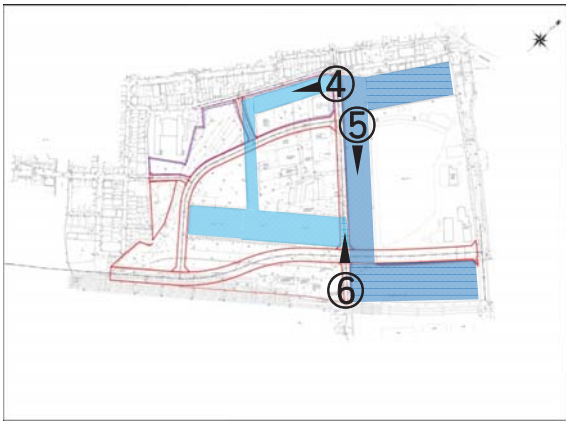
配慮書P2 補足





地区の現況

配慮書P2補足



事業の目的及び必要性

配慮書P4

■都心臨海部再生マスタープラン（平成２７年２月）

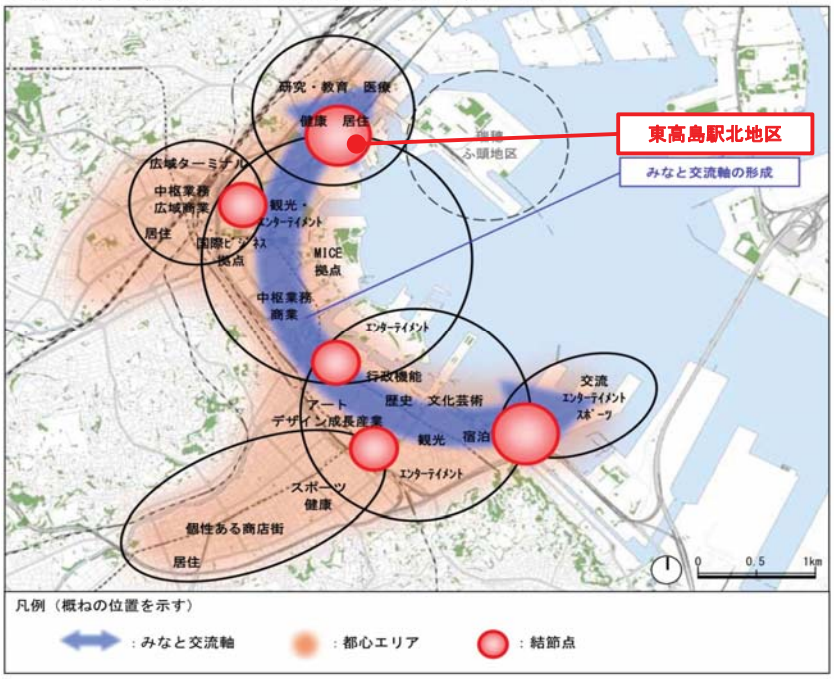
本地区は、「都心臨海部再生マスタープラン」のなかで、東神奈川臨海部周辺地区として、みなと交流軸にある5つの都心エリアの一つに新たに位置付けられた。

各地区の個性を活かした魅力あるまちづくりの取り組みが進められています

地区の機能配置イメージとしては、
本事業において整備する予定の居住機能のほか、
- 研究・教育
- 医療
- 健康

機能が挙げられています。

＜都心臨海部の機能配置とみなと交流軸・結節点の配置イメージ＞



■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27年2月閲覧）

事業の目的及び必要性

配慮書P3,4

東神奈川臨海部周辺地区再編整備計画
（平成16年3月）

ゾーン別整備の基本方針
■東神奈川まち・海軸上のゾーンの再編整備

○環境再生型都市整備ゾーン

・鉄道駅へのアクセス利便性を活かし、基盤整備と合わせた新たな拠点地区の形成
・就業空間や居住空間が融合した魅力的な複合都市空間への再編整備の誘導
・地区の歴史的資源を生かした魅力ある都市空間の創出

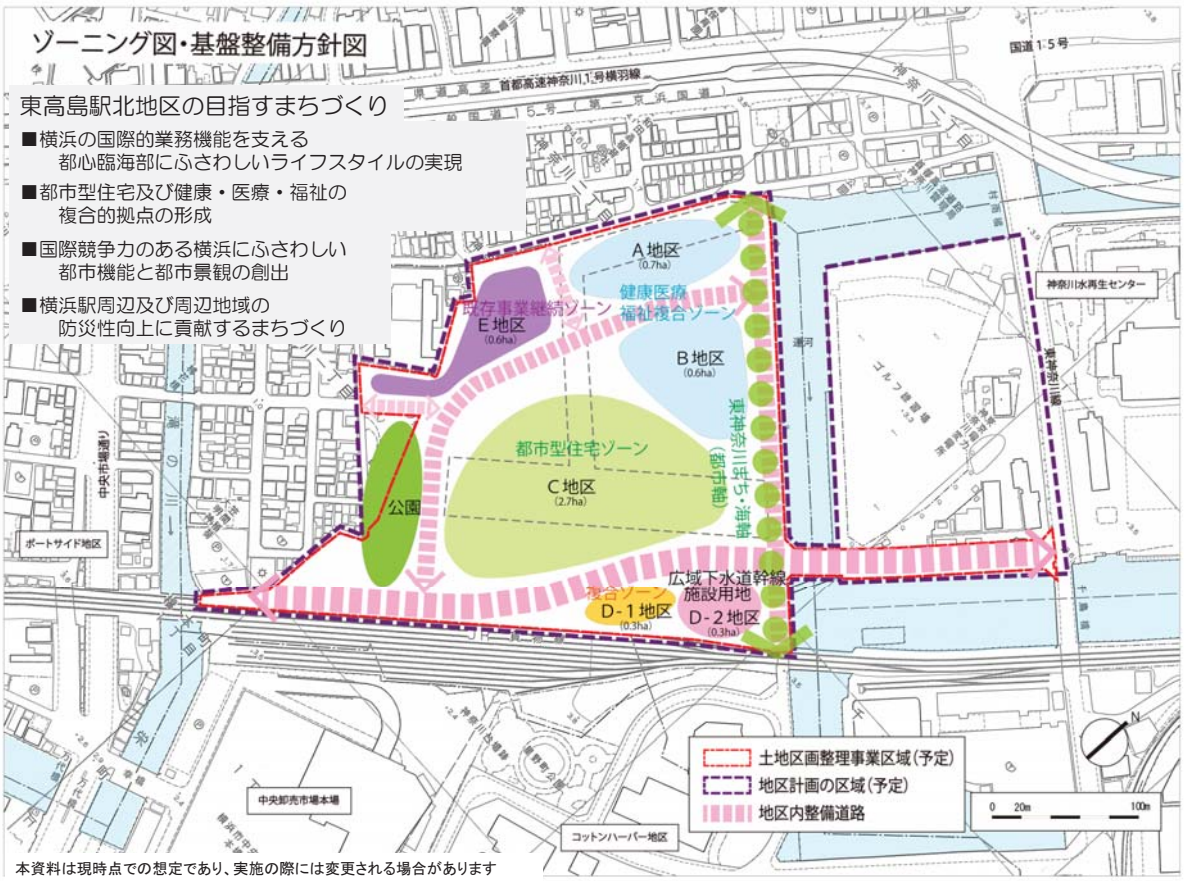
東神奈川まち・海軸の中心に位置し、将来のまちづくりの骨格を担う地区としての整備が求められています。
なお運河については、運河に面したプロムナードや等の整備や、一部埋め立てを検討することになっております。

■東神奈川臨海部周辺地区の再編整備グランドデザイン
東神奈川臨海部周辺地区再編整備計画 （平成16年3月横浜市）

事業の目的及び必要性

配慮書P6

- 東高島駅北地区　街づくり基本方針 「東高島駅北地区土地区画整理事業設立準備組合」



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

事業計画の内容

配慮書P7

事業の概要 注1)

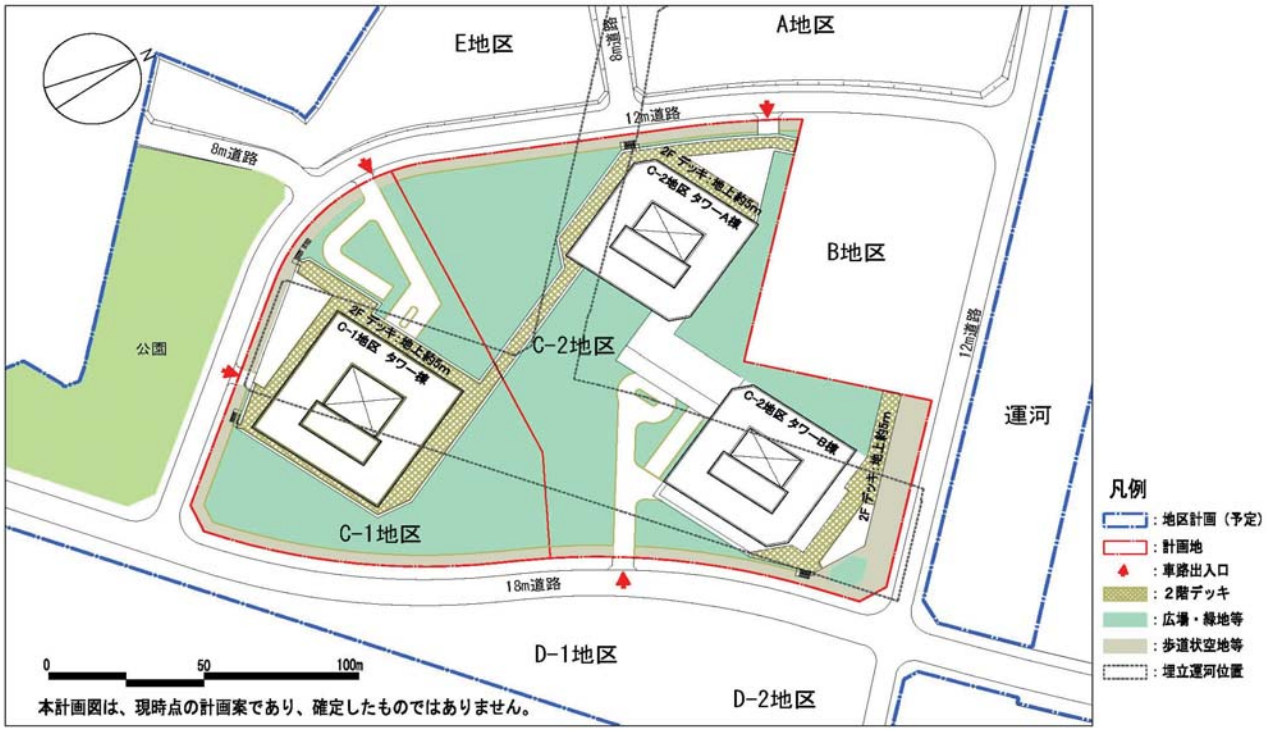
計画地	横浜市神奈川区 星野町及び神奈川1丁目
地区計画	(仮称)東高島駅北地区 再開発等促進地区地区計画 (都市計画決定予定)
用途地域	工業地域(準防火地域)
主要用途	住宅、商業施設
指定容積率 /建ぺい率	200%/60%
計画容積率注2) /建ぺい率	約600%/約40%

	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㎡	
延床面積注3)	約229,800㎡	約85,300㎡	約144,500㎡	
容積対象床面積	約165,600㎡	約63,600㎡	約102,000㎡	
最高高さ注4)	—	約185m	約185m	約185m
建築物の高さ注5)	—	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			

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。
2)本計画の容積率は、「(仮称)東高島駅北地区再開発等促進地区地区計画(都市計画決定予定)」により、歩道状空地、環境負荷軽減、地域防災等の貢献、敷地内に歩行者のための空間や憩いの場として利用できる空間等(公開空地)を設けること等によって400%の容積割増を受ける予定です。
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。
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。
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

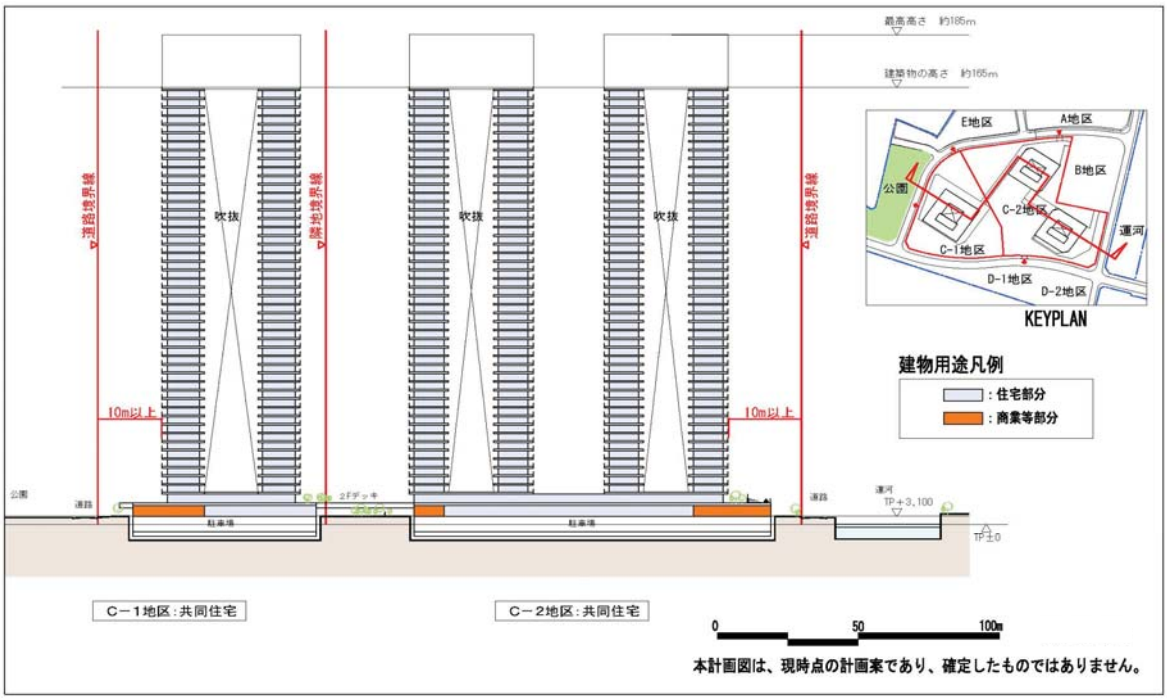
施設配置計画図

配慮書P9



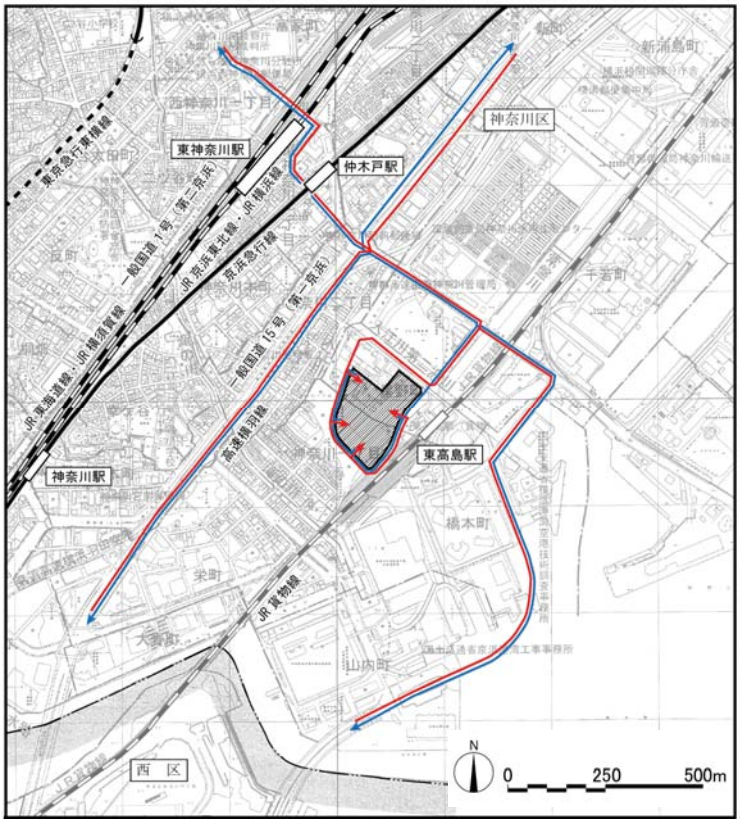
施設断面計画図

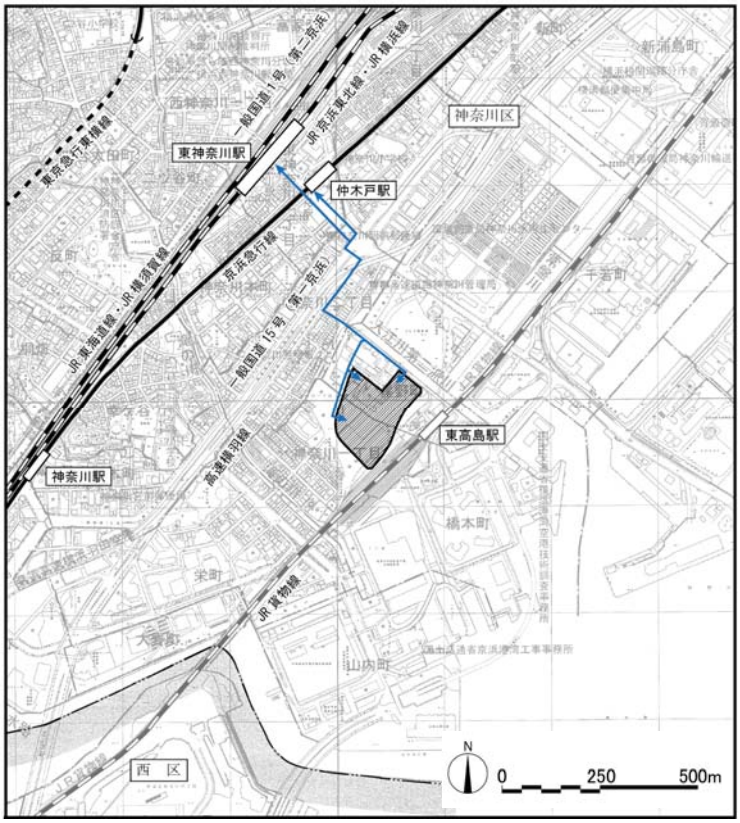
配慮書P10



交通計画・歩行者動線計画

配慮書P12,13





：関係車両走行ルート（入）
：関係車両走行ルート（出）

関係車両

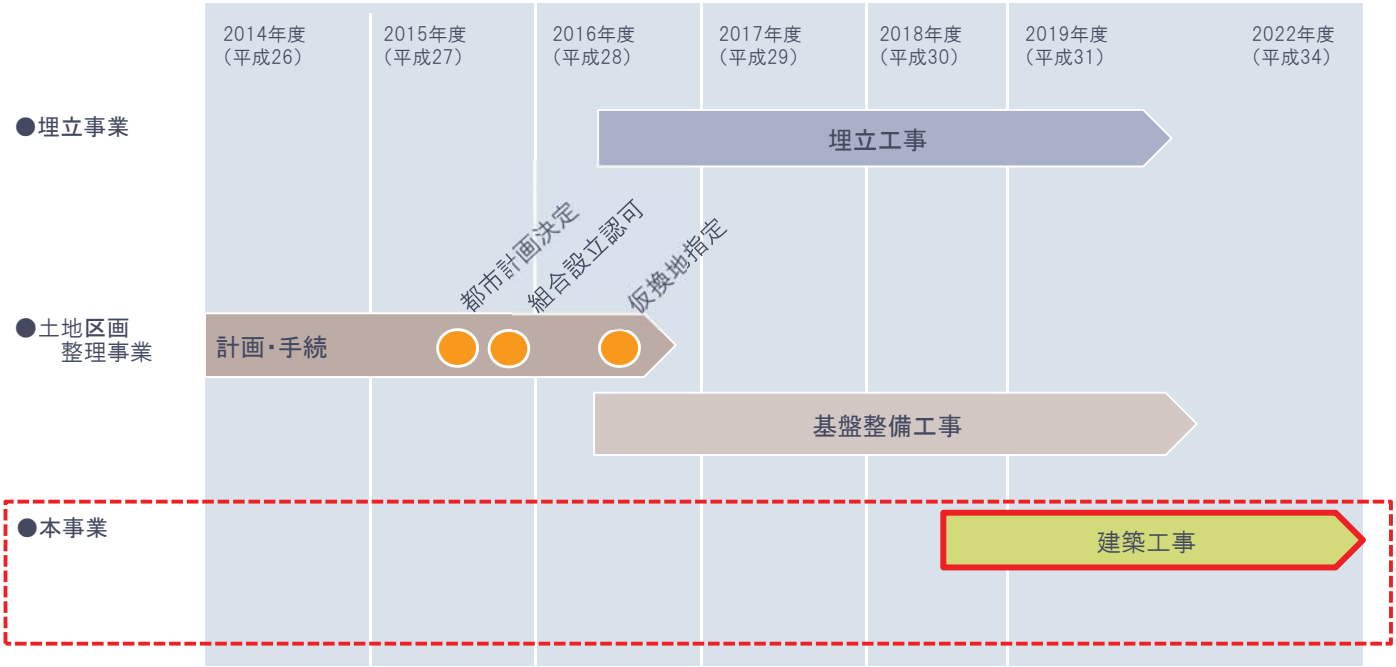
：歩行者動線

歩行者

事業スケジュール

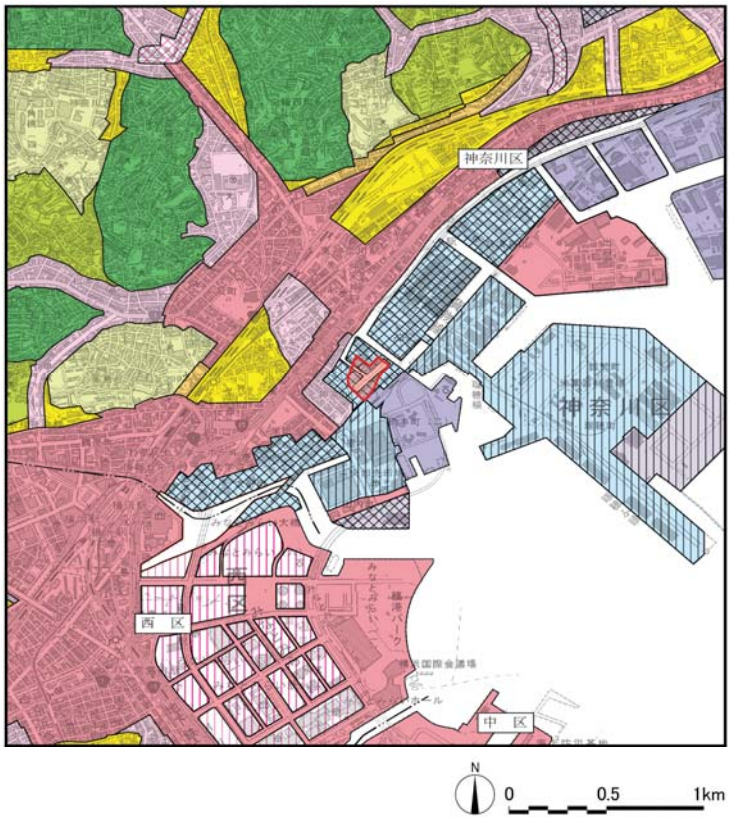
配慮書P16

関連事業スケジュール



地域の概況及び地域の特性

配慮書P31



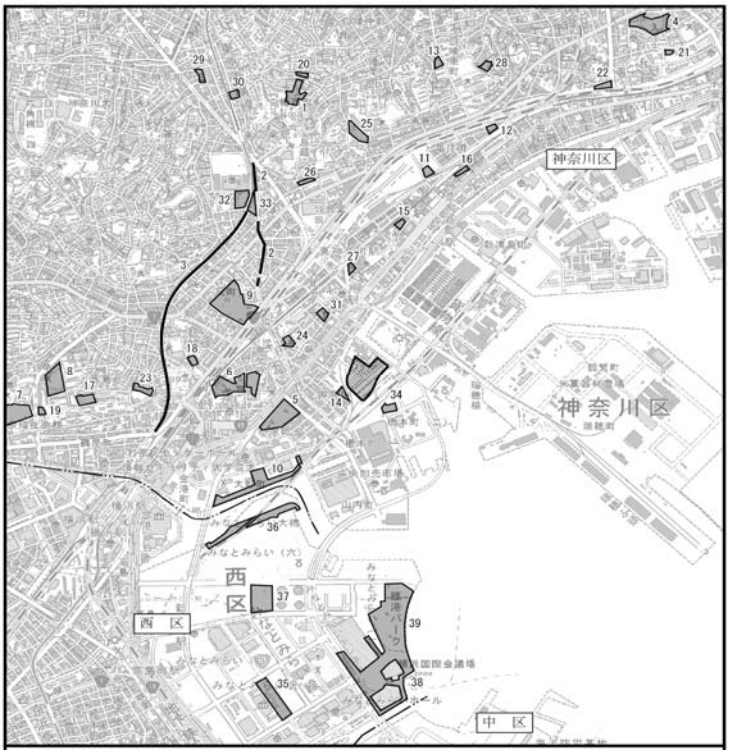
用途地域図

- ：計画地
- ：区　界
- ：第一種低層住居専用地域
- ：第一種中高層住居専用地域
- ：第二種中高層住居専用地域
- ：第一種住居地域
- ：準住居地域
- ：近隣商業地域
- ：商業地域（第７種高度地区）
- ：商業地域（第６種高度地区）
- ：商業地域（最低限１種高度地区）
- ：準工業地域（第５種高度地区）
- ：工業地域（第５種高度地区）
- ：工業専用地域
- ：準工業地域（第７種高度地区）
- ：工業地域（第７種高度地区）

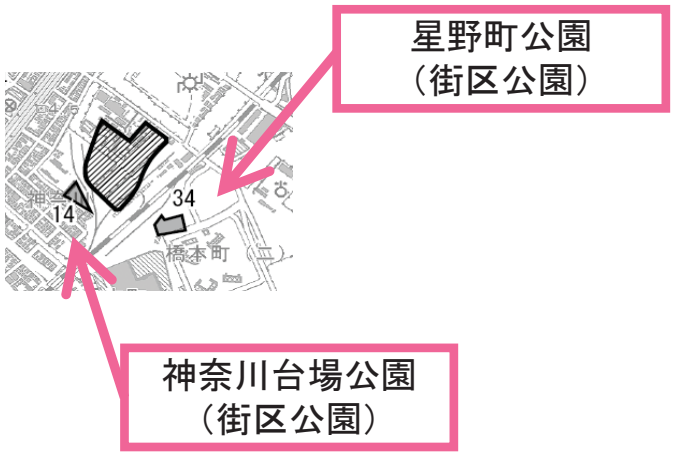
資料：「横浜市行政地図情報提供システム」
（横浜市総務情報支援課ホームページ、平成27年2月閲覧）

地域の概況及び地域の特性

配慮書P48



主な公園・緑地



：計画地

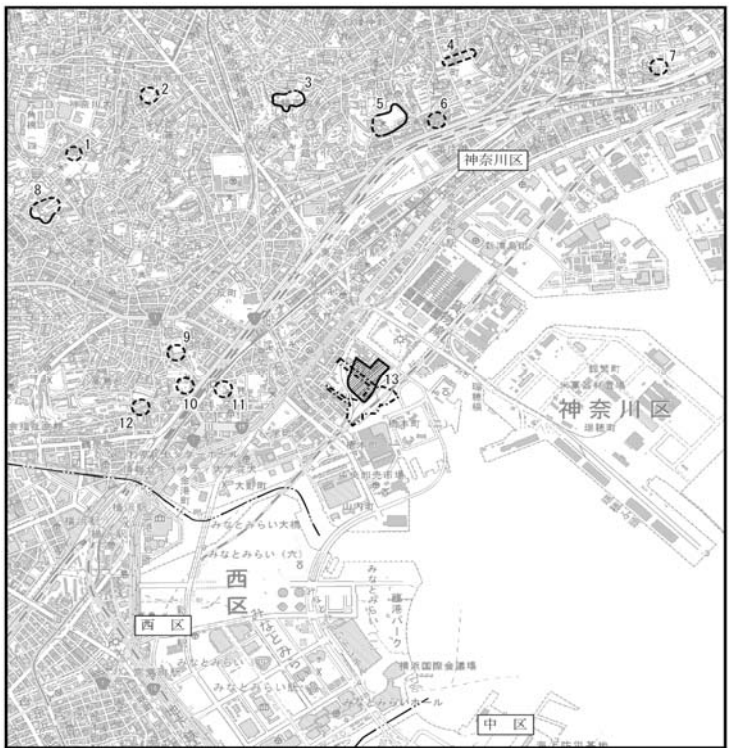
：区　界

：主な公園・緑地

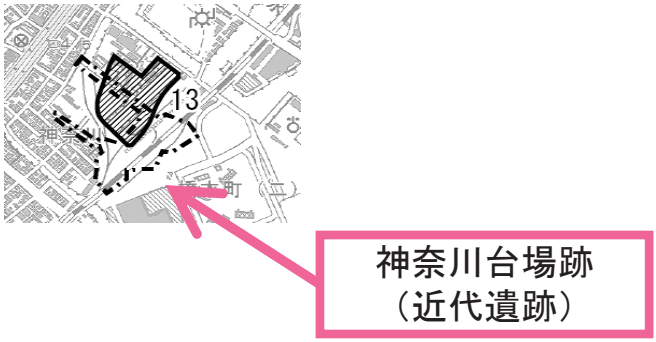
資料：「横浜市公園緑地配置図」（横浜市環境創造局、平成23年8月）

地域の概況及び地域の特性

配慮書P52



埋蔵文化財包蔵地



：計画地

：区　界

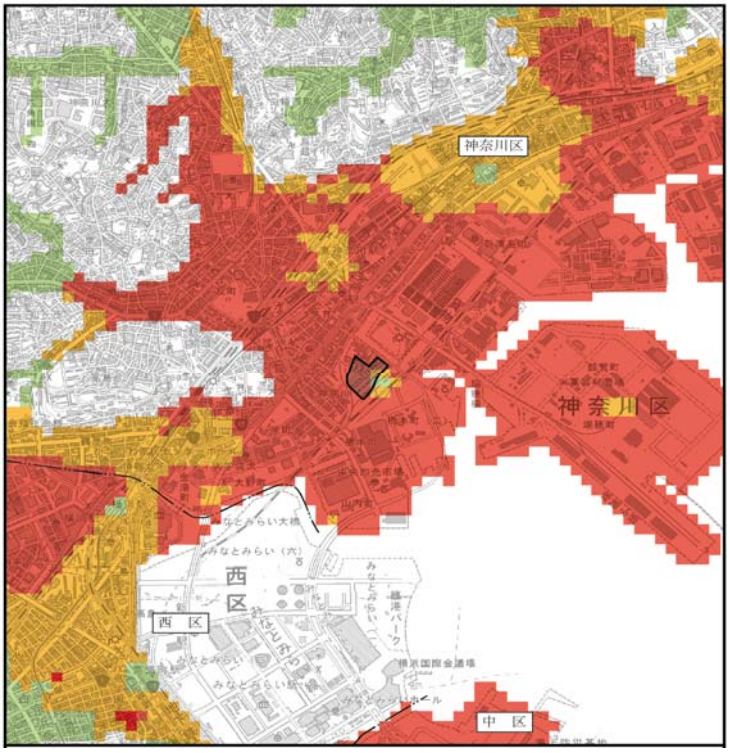
：埋蔵文化財包蔵地

：近代遺跡

資料：「横浜市文化財地図」（横浜市教育委員会、平成16年3月）
「横浜市近代遺跡分布地図」（横浜市教育委員会、平成22年79月）

地域の概況及び地域の特性

配慮書P76



N 0 0.5 1km

液状化の可能性が高いと想定される地域

：計画地

：区　界

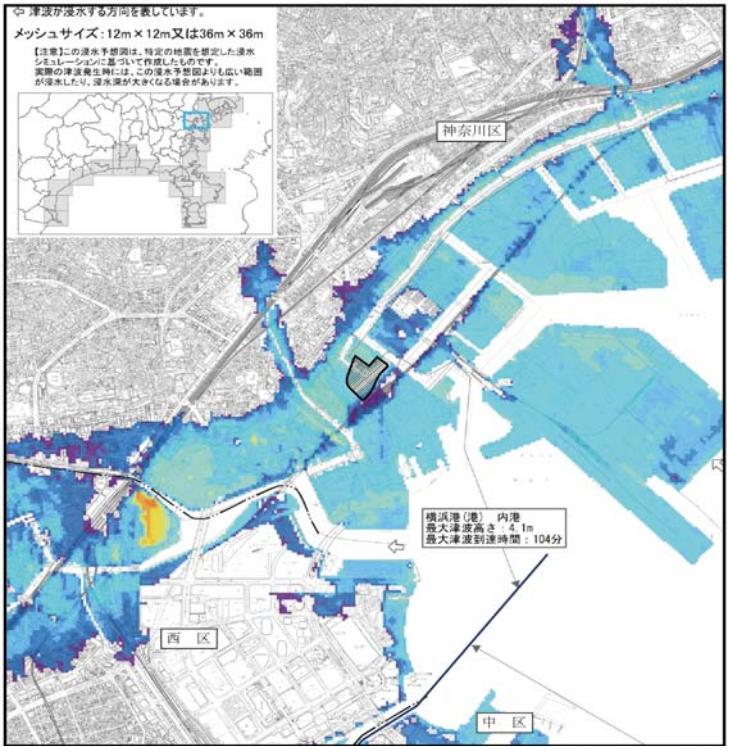
液状化危険度

- ：液状化危険度が高い（15＜PL）
- ：液状化する可能性がある（5＜PL≦15）
- ：液状化危険度は低い（0＜PL≦5）
- ：液状化危険度はかなり低い（PL=0）

資料：「液状化マップ」（横浜市総務局ホームページ、平成27年2月閲覧）
元禄型関東地震

地域の概況及び地域の特性

配慮書P79



N 0 0.5 1km

津波浸水予測図

：計画地

：区　界

浸水深（m）

- 10.00 -
- 9.00 - 10.00
- 8.00 - 9.00
- 7.00 - 8.00
- 6.00 - 7.00
- 5.00 - 6.00
- 4.00 - 5.00
- 3.00 - 4.00
- 2.00 - 3.00
- 1.20 - 2.00
- 0.80 - 1.20
- 0.50 - 0.80
- 0.15 - 0.50
- 0 - 0.15

資料：「津波浸水予測図」（神奈川県ホームページ、平成27年2月閲覧）
慶長型地震

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容　配慮事項

配慮書P89～93

基本的な配慮事項
（1） 計画地の選定や施設配置等に当たっての周辺環境への影響低減
（2） 環境資源等の現況把握
（3） 安全な工事計画の検討及び市民への情報提供
（4） 環境負荷低減や水とみどりに関する法令等の遵守
本事業に係る配慮事項
（5） 緑化による生物の生息生育環境の確保
（6） エネルギー使用の合理化や再生利用可能エネルギーの活用
（7） 建設資材や設備のグリーン購入やグリーン電力の導入
（8） 次世代自動車の積極的な導入など運輸部門における二酸化炭素の排出抑制
（9） ライフサイクルでの対策や長寿命化による温室効果ガス排出量の低減
（10）緑化、保水性舗装の採用などによるヒートアイランド現象の抑制
（11）建物外観の色彩や材質、建物の形態・高さ等の配慮や後背地との調和
（12）洪水、高潮等への対応など防災安全性の向上
（13）駐車場整備における歩行者の安全及び利便性への配慮等
（14）風害、光害等の影響の低減
（15）文化財の消滅・移転及び地域の分断の回避
（16）廃棄物等の発生抑制、雨水の有効利用

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（1）

配慮書P89

計画地の選定や施設配置等に当たっての周辺環境への影響低減

◆　内港地区の景観形成に配慮し、「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」などの考え方を参考に、周辺の街並みとの調和への配慮を行います。

◆　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計画とします。

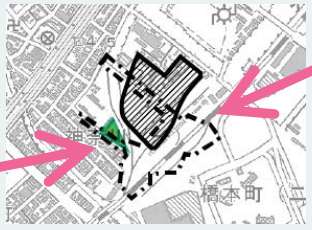
◆　建築物の長寿命化や、緑化、省エネルギー機器の導入、再生可能エネルギーの利用、HEMS採用（見える化）によるエネルギーの効率的運用の促進など、温室効果ガス排出の削減に資するよう配慮した計画とします。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（2）

配慮書P90

環境資源等の現況把握

◆　計画地の一部及び周辺は、神奈川台場の遺構が存する地区であり、台場の石積みが一部現存している部分もあることから、 横浜市の近代遺跡の一つとして位置づけられています。



◆　計画地に隣接して既存の神奈川台場公園があることも踏まえ、計画地における歴史や文化財へ配慮した外構計画とします。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（3）

配慮書P90

安全な工事計画の検討及び市民への情報提供

◆　工事計画の策定に当たっては、安全な工法や工程等を検討します。

◆　「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」に基づき、標識の設置や、近隣住民等への説明など、情報の提供に努めます。

◆　土壌汚染対策についても、法令に基づき適切な対応を行います。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（4）

配慮書P90

環境負荷低減や水とみどりに関する法令等の遵守

◆　都心部における緑の創造など加え、環境関連の法令、条例、指針等に従い環境の創造や環境負荷低減に資する計画とします。

◆　建築物の長寿命化や、外構部や建築物の低層部屋上の緑化、省エネルギー機器の導入、太陽光発電等による再生可能エネルギーの利用、HEMS採用（見える化）によるエネルギーの効率的運用の促進など、環境負荷低減技術を取り入れた計画とします。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（5）

配慮書P90

緑化による生物の生息生育環境の確保

◆　敷地内の緑化に関して、法令等の基準以上の緑化面積を確保することに加え、多くの人の目に触れる場所に生物多様性に配慮した植栽空間を創出し、環境配慮とともにまちの魅力向上につなげる計画とします。

◆　東神奈川まち・海軸に沿った歩道状空地、建物低層部屋上を活用し建物を回遊できるように繋げた2階デッキ及び建物周囲の空地を活用し、歩行者や利用者が緑に親しむことができる緑化空間を計画します。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（6）

配慮書P91

エネルギー使用の合理化や再生利用可能エネルギーの活用

◆　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
- ルーバーの設置等による熱負荷の低減
- HEMS採用（見える化）によるエネルギーの効率的運用の促進
- 南面窓のLow-Eガラスによる熱負荷低減対策
- 高効率電気機器やLEDといった新技術の採用

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（7）

配慮書P91

建設資材や設備のグリーン購入やグリーン電力の導入

◆　建設資材や設備について、グリーン購入に努めます。

◆　グリーン電力の導入について検討します。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（8）

配慮書P91

次世代自動車の積極的な導入など
運輸部門における二酸化炭素の排出抑制

◆　駐車場内に電気自動車用の充電設備を設置します。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（9）

配慮書P91

ライフサイクルでの対策や長寿命化による
温室効果ガス排出量の低減

◆　建築物の耐久性の向上や長寿命化を図り、高強度コンクリートの採用、免震または制震構造等の採用などを検討します。

◆　省エネルギー機器の導入や、オゾン層を破壊せず、温室効果もないリサイクル材を原料とした高性能断熱材の活用を検討します。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（10）

配慮書P92

緑化、保水性舗装の採用などによる ヒートアイランド現象の抑制

◆　周辺の街並みとの調和への配慮に加え、海からの通風・風環境に配慮するため、計画地内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る計画としています。

◆　また、低層部に緑化を施し、建物温度上昇の軽減を行うとともに、様々な省エネルギー対策を講じることにより、建物からの排熱抑制に努めます。

◆　外構計画については、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等をはじめ、「横浜市ヒートアイランド対策取組方針」を参考とした積極的なヒートアイランド対策を検討します。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（11）

配慮書P92

建物外観の色彩や材質、建物の形態・高さ等の配慮や 後背地との調和

◆　東神奈川まち・海軸に沿って8mの歩道状空地を設け、既存の運河に面して親水空間を創出するとともに、「横浜市景観ビジョン」に基づき台場の歴史的イメージの対比を生かした景観を形成します。

◆　東神奈川駅前からの視点に配慮した建物配置とし、空の見通しができる建物とすることや、東神奈川まち・海軸に沿った周辺建物との連続性に配慮した景観を形成します。

◆　高層棟を低層部よりセットバックし、圧迫感の低減を図ります。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（12）

配慮書P92

洪水、高潮等への対応など防災安全性の向上

◆　津波発災時に、近隣住民が避難できる津波避難施設や、帰宅困難者の一時受け入れスペースを確保し、臨海部としての安全なまちづくりを目指します。

◆　津波避難施設は、地区における想定津波高さを考慮し、海抜8.1m以上のレベルにデッキを設けることや、波力における安全な構造とすることで緊急避難場所（津波）の基準を満たす計画とします。

◆　液状化の可能性が高いと想定されることから、着工前の段階でボーリング調査を行い、その調査結果を踏まえたうえで具体的な液状化対策を検討し、実施します。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（13）

配慮書P93

駐車場整備における歩行者の安全及び利便性への配慮等

◆　駐車場の整備に当たっては、各種指針に基づく必要台数を確保することに加え、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。

◆　車両出入口付近の安全性を確保するため、車両の出入は左折イン左折アウトとします。

◆　「ユニバーサルデザイン」に配慮し、ユーザーの知覚や環境条件に関わりなく効率的に情報を提供するサイン計画とするほか、歩車分離や段差の少ない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。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（14）

配慮書P93

風害、光害等の影響の低減

◆　風害対策として、高層棟を低層部よりセットバックさせた基壇部を設置するとともに、高層棟にはバルコニーの形状を工夫することにより、下降流や風速増加領域の低減を図ります。加えて、風害に対して効果のある防風植栽樹種を選定し、建物周囲に配置する計画とします。

◆　光害対策として、「光害対策ガイドライン」等を踏まえ、周辺に悪影響を及ぼさない照明計画とします。

◆　電波対策についても、適切に対応します。

◆　日影対策については、等時間日影の影響範囲をより少なくできる、高層建築物を3棟配置する計画となっています。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（15）

配慮書P93

文化財の消滅・移転及び地域の分断の回避

◆　神奈川台場の歴史的遺構を保存・活用したランドスケープを取り入れ、開港都市・横浜の歴史を活かした空間を創出します。

◆　2階デッキや広場状空地及び東神奈川まち・海軸などを適切に繋げることで、歩行者ネットワークの充実に寄与する計画とします。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容（16）

配慮書P93

廃棄物等の発生抑制、雨水の有効利用

◆ 「第6次横浜市産業廃棄物処理指導計画」の取り組みを推進し、工事中においては、木材代替型枠やリサイクル材等のエコマテリアル の積極的な活用を検討します。

◆ 雨水貯留槽を活用した雨水の有効利用についても検討を進めます。

ご清聴ありがとうございました