（仮称）東高島駅北地区　C地区棟計画

環境影響評価準備書の概要

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

■ 対象事業の計画内容

対象事業の計画内容

準備書p.2-1,2

事業者

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

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）

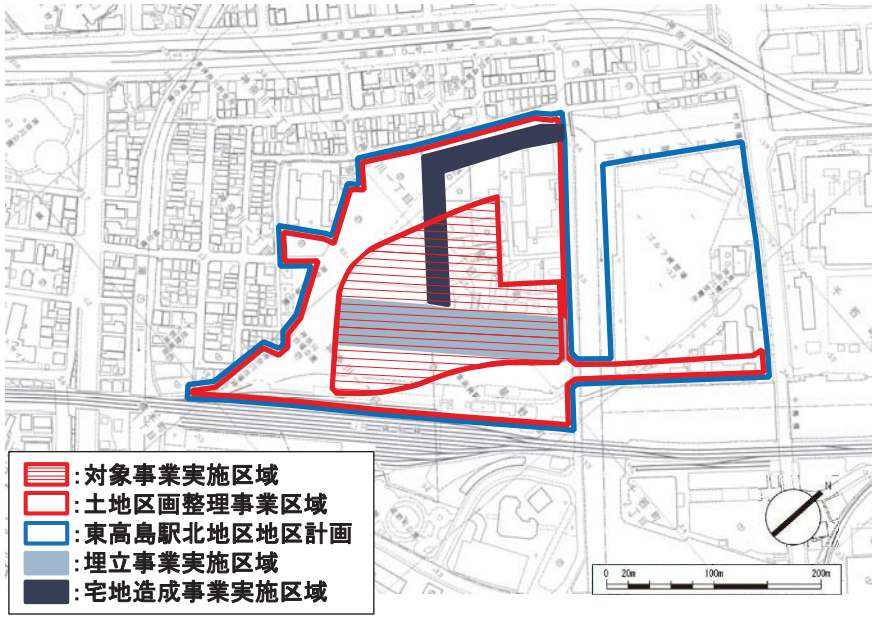
対象事業実施区域

横浜市神奈川区星野町
及び神奈川一丁目地内

本地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。
（横浜市地形図複製承認番号 平29建都計第9107号）

事業の目的及び必要性

準備書p.2-2



この資料は、「(仮称) 東高島駅北地区 C地区棟計画 環境影響評価準備書」の内容を抜粋したものです。

事業の目的及び必要性

準備書p.2-5,6

■東高島駅北地区　まちづくり基本方針 「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

準備書p.2-7

事業の概要

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/建ぺい率	約600%/約50%

	C-1地区	C-2地区 A棟	C-2地区 B棟
建築物の高さ	約165m	約150m	約180m
最高高さ	約180m	約165m	約195m
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

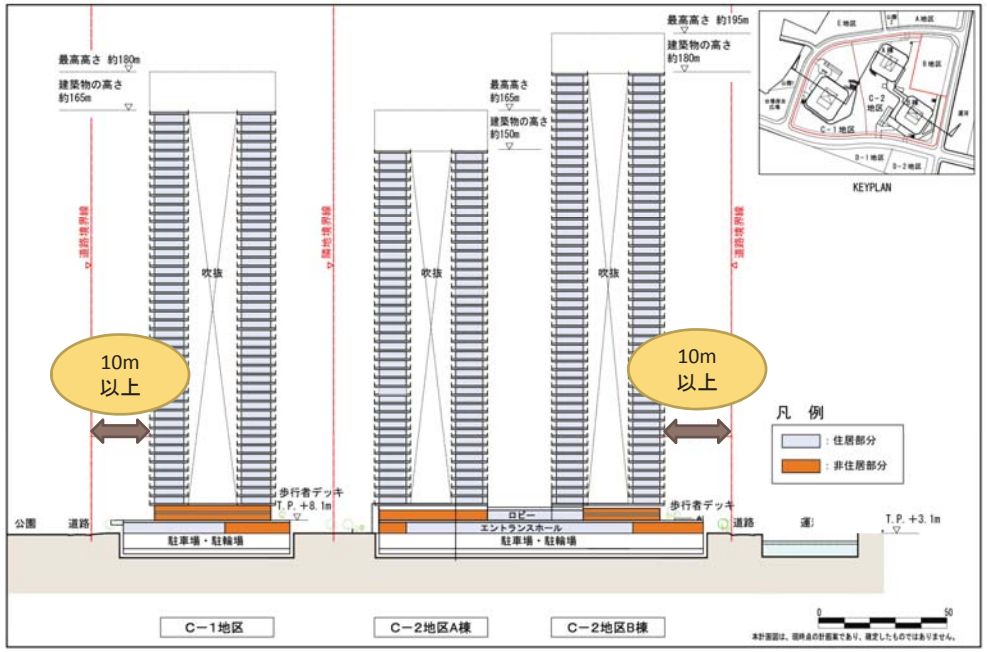
※:現在、関係機関等と協議中であり、数値等は今後変更になる可能性があります。

施設配置計画図

準備書p.2-9

施設断面計画図

準備書p.2-10



防災等に関する計画

準備書p.2-14,15

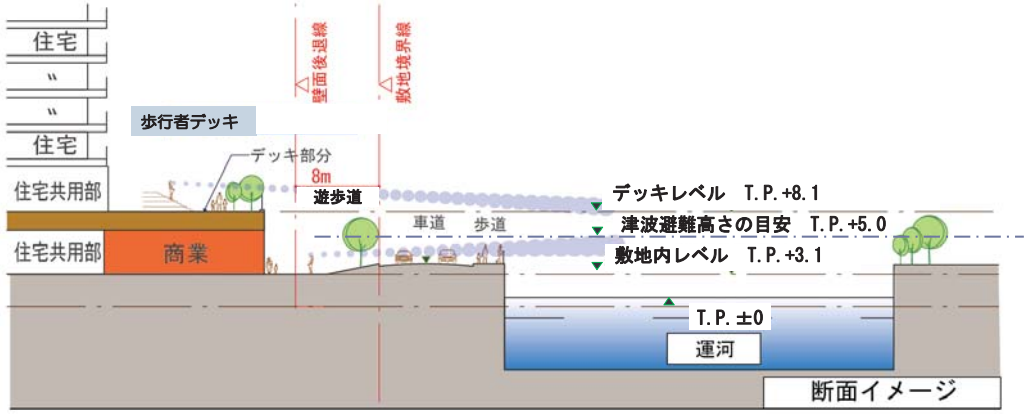
地震対策	• 計画建築物に免震装置・制震装置を設置 • 長周期地震動を模擬した地震動を設計用地震動に加え、検討 • 設計段階でボーリング調査を実施し、その調査結果を把握した上で具体的な液状化対策を検討・実施
浸水対策	• 想定高潮高さ 海抜2.7mを踏まえ、宅盤高さを3.1mに設定 • 集中豪雨対策も含め、地階に続く駐車場入口に防潮板を計画するなど、浸水対策を検討
津波対策	• 電気室や72時間対応の非常用発電機などの重要な機能は、計画建築物の2階レベル(海抜8.1m)に配置 • 近隣住民の方々が避難できる歩行者デッキを計画建築物の2階レベルに整備し、津波対策に貢献
帰宅困難者対策	• 地震等の災害による帰宅困難者を受け入れるため、施設の安全性を確認した上で、1階の屋内住宅共用部を一時滞在スペースとして開放
災害時居住者生活支援策	• 防災倉庫に居住者のための物資を備蓄 • 災害情報を随時確認できるように、情報提供システムを整備

歩行者デッキのイメージ

準備書p.2-14,15補足

護岸及び道路の高さ: 横浜港内港地区計画高潮位の海抜＋2.7m以上

宅盤高さは	海抜＋3.1m
相模トラフ沿い海溝型地震(西側モデル)時想定津波高さ	海抜＋3.9m
津波避難高さの目安	海抜.＋5.0m
歩行者デッキレベル	海抜.＋8.1m以上で 計画



地球温暖化対策

準備書p.2-15,16

省エネルギー計画	• 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 • ルーバーの設置やLow-Eガラスの採用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 • 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
ヒートアイランド対策	• 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
「横浜市建築物環境配慮制度」の活用	• 「横浜市建築物環境配慮制度」に基づく様々な配慮事項に取り組み、建築物総合環境性能評価システム(CASBEE横浜)Aランク以上とし、評価Sランクを目指す

緑の保全と創造、生物多様性の保全

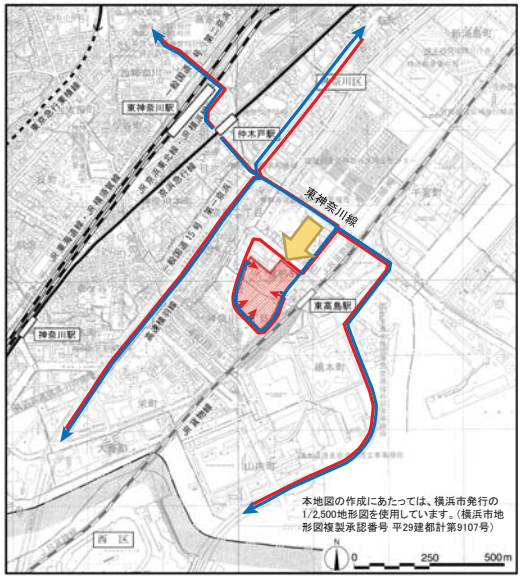
準備書p.2-16,17

緑の保全と創造	• 「緑の環境をつくり育てる条例」緑化率15%以上の緑化 • 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 • 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を向上 • 建物低層部(2階デッキ)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
生物多様性の保全	• 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 • 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・生育環境を創出し、身近に自然と親しむことのできる環境の整備 • 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(検討結果は後述)

この資料は、「(仮称) 東高島駅北地区 C地区棟計画 環境影響評価準備書」の内容を抜粋したものです。

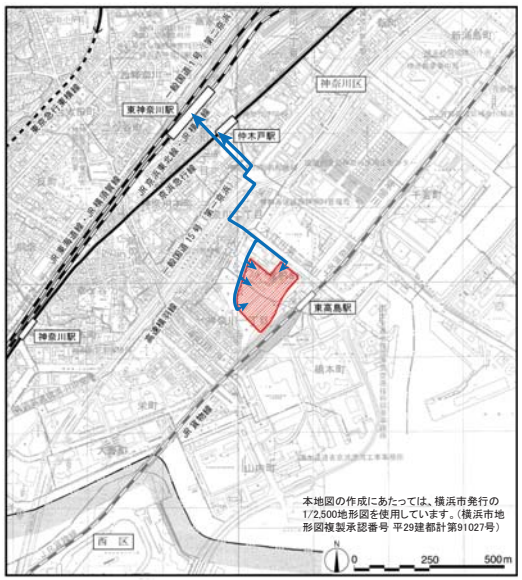
交通計画・歩行者動線計画

準備書p.2-12,13



：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
：対象事業実施区域

歩行者

施工計画

準備書p.2-21

工事工程

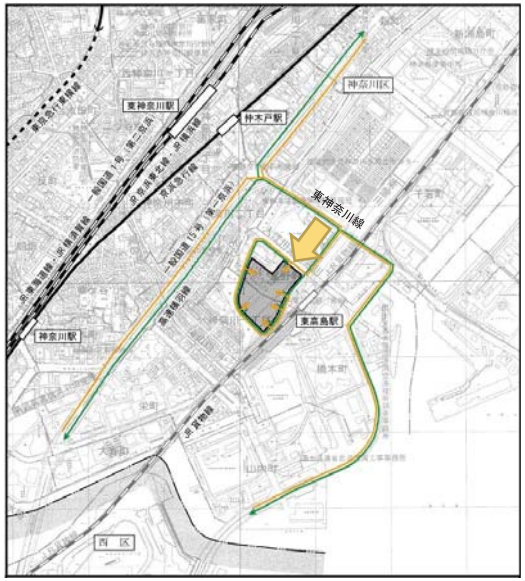
		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
C-1地区	準備工事					
	山留工事					
	掘削工事					
	躯体工事 基礎地下					
	躯体工事 地上					
	仕上工事					
	外構工事					
	検査・是正工事					
C-2地区 A棟	準備工事					
	山留工事					
	掘削工事					
	躯体工事 基礎地下					
	躯体工事 地上					
	仕上工事					
	外構工事					
	検査・是正工事					
C-2地区 B棟	準備工事					
	山留工事					
	掘削工事					
	躯体工事 基礎地下					
	躯体工事 地上					
	仕上工事					
	外構工事					
	検査・是正工事					

平成33年度から平成37年度まで：建設工事
平成37年度以降：供用開始を想定

施工計画

準備書p.2-23

工事用車両



：工事用車両走行ルート（入）
：工事用車両走行ルート（出）
：対象事業実施区域

■ 環境影響評価の概要

1. 温室効果ガス

【工事中】
建設機械の稼働及び
工事用車両の走行に伴う温室効果ガス
【供用時】
建築物の供用に伴う温室効果ガス

1. 温室効果ガス　予測結果【工事中】

建設機械の稼働に伴う二酸化炭素排出量

区分	軽油由来排出量 (tCO_2/期間)	電気由来排出量 (tCO_2/期間)	二酸化炭素排出量 (tCO_2/期間)
建設機械	2,325	473	2,798

工事用車両の走行に伴う二酸化炭素排出量

区分	燃料	燃料使用量 (kL/期間)	単位発熱量 (GJ/kl)	排出係数 (tC/GJ)	二酸化炭素排出量 (tCO_2/期間)
大型車	軽油	2,813.0	37.7	0.0187	7,272
小型車	ガソリン	1,064.7	34.6	0.0183	2,472
合計					9,744

1. 温室効果ガス　評価結果【工事中】

建設機械の稼働及び工事用車両の走行に伴う温室効果ガス

環境保全措置	
工事中	• 低炭素型建設機械の採用、省エネモードでの作業 • 工事用車両の低燃費、低排出ガス認定自動車の採用 • 建設機械や工事用車両の十分な点検・整備 • 無用な空ぶかし・過積載や急加速等の高負荷運転をしないための指導・教育の徹底 • 交通誘導員の適宜配置 • 対象事業実施区域に近い場所での資材等の調達　など
環境保全目標	温室効果ガス(二酸化炭素)排出量を可能な限り削減すること

1. 温室効果ガス　予測結果【供用時】

建築物の供用に伴う二酸化炭素排出量

区分		二酸化炭素排出量	
		現計画(LED・太陽光発電導入)	仮計画(LED・太陽光発電導入無)
		tCO_2/年	tCO_2/年
施設の供用	電力由来	12,773	13,027
	都市ガス由来	1,763	
	合計	14,536	14,790
LED・太陽光発電導入による効果		254の削減	
		仮計画から約1.7%の削減	

準備書p.6.1-7,17

1. 温室効果ガス　評価結果【供用時】

建築物の供用に伴う温室効果ガス

環境保全措置	
計画立案時	• 住宅共用部、公益的施設等及び駐車場・駐輪場において、省エネルギー型機器の導入 • 駐車場内において、電気自動車用充電設備の設置 • 太陽光発電施設の導入
供用時	• 住宅専有部において、エネルギー使用状況の見える化による、エネルギーの効率的使用の促進

環境保全目標	温室効果ガス(二酸化炭素)排出量を可能な限り削減すること

2. 廃棄物・建設発生土

【工事中】
建築物の建設に伴う産業廃棄物及び地下掘削に伴う建設発生土
【供用時】
建築物の供用に伴う一般廃棄物及び産業廃棄物

準備書p.6.2-15

2. 廃棄物・建設発生土　予測結果【工事中】

建築物の建設に伴う産業廃棄物・地下掘削に伴う建設発生土

区分		工事期間全体での発生量
計画建築物建設	コンクリートがら等	約22,595t
地下掘削	建設発生土、搬出土	約176,760m^3

準備書p.6.2-11,16

2. 廃棄物・建設発生土　評価結果【工事中】

建築物の建設に伴う産業廃棄物・地下掘削に伴う建設発生土

環境保全措置	
工事中	• 過剰な梱包の抑制 • 飛散防止等の環境保持と分別保管、再利用・再生利用 • 建設発生土の再利用 • 特定建設資材廃棄物の再資源化 • 産業廃棄物の搬出運搬時における荷台カバー等の使用 • 建設発生土の搬出時における飛散防止の措置

環境保全目標	工事により発生する廃棄物及び建設発生土の発生抑制、再使用及び再生利用、並びにこれらの適正な処理が行われること

この資料は、「(仮称) 東高島駅北地区 C地区棟計画 環境影響評価準備書」の内容を抜粋したものです。

2. 廃棄物・建設発生土　予測結果【供用時】

建築物の供用に伴う一般廃棄物及び産業廃棄物

区分		発生量(kg/日)
商業施設	事業系一般廃棄物(紙くず、厨芥等)	252.25
	産業廃棄物(廃プラ等)	
公益的施設等	事業系一般廃棄物(紙くず、厨芥等)	150.30
	産業廃棄物(廃プラ等)	
合　計		402.55

2. 廃棄物・建設発生土　評価結果【供用時】

建築物の供用に伴う一般廃棄物及び産業廃棄物

環境保全措置	
計画立案時	• 飛散防止等の環境保持と分別保管に配慮した適切な規模の廃棄物保管施設の設置
供用時	• 入居者に対するごみの発生抑制の協力及び分別排出徹底の依頼、減量化や資源の再利用・再生利用の促進 • 商業施設及び公益的施設等の各入居テナントへの事業系一般廃棄物及び産業廃棄物の発生抑制及び分別排出の徹底、減量化や資源の再利用・再生利用の促進

環境保全目標	建築物の供用に伴う廃棄物の適正な処理が行われること

3. 大気質

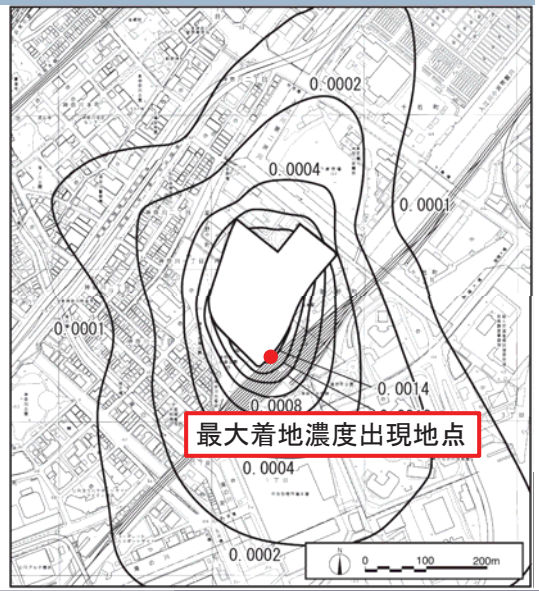
【工事中】
建設機械の稼働に伴う大気質への影響
工事用車両の走行に伴う大気質への影響
【供用時】
関係車両の走行に伴う大気質への影響

3. 大気質　予測結果【工事中】

建設機械の稼働に伴う
大気質への影響（年平均値）

物質名	影響濃度	将来濃度	影響割合
二酸化窒素 (ppm)	0.007	0.028	25.0%
浮遊粒子状物質 (mg/m^3)	0.002	0.025	8.0%

年平均値の換算値 ⇒ 環境基準を満足



この資料は、「(仮称) 東高島駅北地区 C地区棟計画 環境影響評価準備書」の内容を抜粋したものです。

準備書p.6.3-15,36

3. 大気質　評価結果【工事中】

建設機械の稼働に伴う大気質への影響

環境保全措置	
工事中	• 排出ガス対策型建設機械の採用 • 建設機械の十分な点検・整備、集中稼働の回避 • 無用な空ぶかし・過積載や急加速等の高負荷運転をしないための指導・教育の徹底 • 仮囲いの設置
環境保全目標	年平均値：周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと 日平均値：二酸化窒素は日平均値の年間98%値が0.06ppm、浮遊粒子状物質は日平均値の2%除外値が0.10mg/m³を超えないこと 1時間値：二酸化窒素0.2ppm、浮遊粒子状物質0.20mg/m³を超えないこと

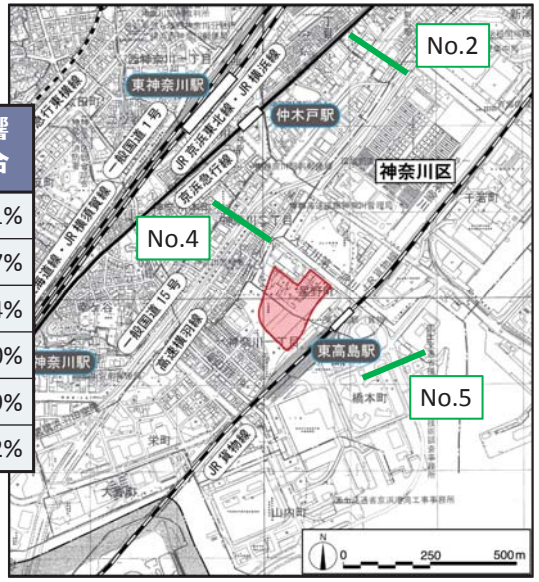
準備書p.6.3-44,45

3. 大気質　予測結果【工事中】

工事用車両の走行に伴う大気質への影響

物質名	No.	負荷濃度	将来濃度	影響割合
二酸化窒素(ppm)	2	0.0000071	0.023	0.031%
	4	0.0000063	0.023	0.027%
	5	0.0000008	0.021	0.004%
浮遊粒子状物質(mg/m³)	2	0.0000023	0.023	0.010%
	4	0.0000021	0.023	0.009%
	5	0.0000004	0.023	0.002%

年平均値の換算値 ⇒ 環境基準を満足



準備書p.6.3-15,45

3. 大気質　評価結果【工事中】

工事用車両の走行に伴う大気質への影響

環境保全措置	
工事中	• 低燃費、低排出ガス認定自動車の採用 • 工事用車両の十分な点検・整備、計画的な運行管理 • 無用な空ぶかし・過積載や急加速等の高負荷運転をしないための指導・教育の徹底 • 建設発生土の搬出時における飛散防止のための措置
環境保全目標	年平均値：周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと 日平均値：二酸化窒素は日平均値の年間98%値が0.06ppm、浮遊粒子状物質は日平均値の2%除外値が0.10mg/m³を超えないこと

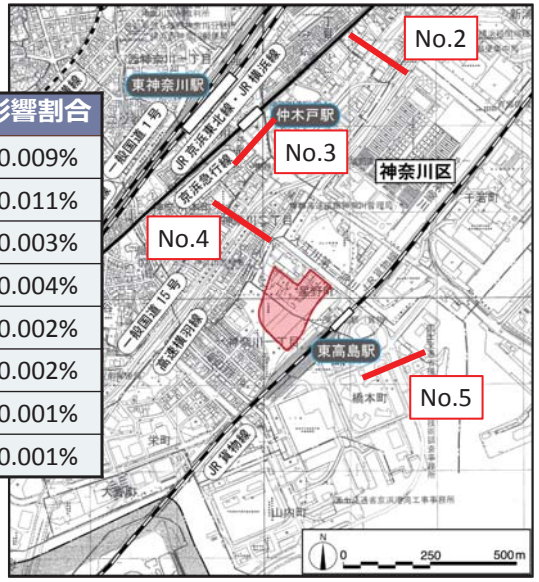
準備書p.6.3-53,54

3. 大気質　予測結果【供用時】

関係車両の走行に伴う大気質への影響

物質名	No.	負荷濃度	将来濃度	影響割合
二酸化窒素(ppm)	2	0.0000019	0.022	0.009%
	3	0.0000023	0.021	0.011%
	4	0.0000007	0.022	0.003%
	5	0.0000008	0.021	0.004%
浮遊粒子状物質(mg/m³)	2	0.0000004	0.023	0.002%
	3	0.0000005	0.023	0.002%
	4	0.0000002	0.023	0.001%
	5	0.0000002	0.023	0.001%

年平均値の換算値 ⇒ 環境基準を満足



準備書p.6.3-15,54

3. 大気質　評価結果【供用時】

関係車両の走行に伴う大気質への影響

環境保全措置	
供用時	• 居住者への周辺道路の利用上の配慮事項の説明 • 商業施設等の従業員に対する公共交通機関の利用の促進

環境保全目標	年平均値：周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと 日平均値：二酸化窒素は日平均値の年間98%値が0.06ppm、浮遊粒子状物質は日平均値の2%除外値が0.10mg/m³を超えないこと

4. 騒　音

【工事中】
建設機械の稼働に伴う騒音
工事用車両の走行に伴う道路交通騒音
【供用時】
建築物の供用に伴う騒音
関係車両の走行に伴う道路交通騒音

準備書p.6.4-10,15,16

4. 騒　音　予測結果【工事中】

建設機械の稼働に伴う騒音

騒音レベル最大値	環境保全目標
76 dB	85 dB

準備書p.6.4-10,17

4. 騒　音　評価結果【工事中】

建設機械の稼働に伴う騒音

環境保全措置	
工事中	• 最新の低騒音型建設機械の採用 • 建設機械の十分な点検・整備、集中稼働の回避 • 無用な空ぶかし・過積載や急加速等の高負荷運転をしないための指導・教育の徹底 • 仮囲いの設置

環境保全目標	特定建設作業に伴って発生する騒音の規制に関する基準である85dB以下とすること

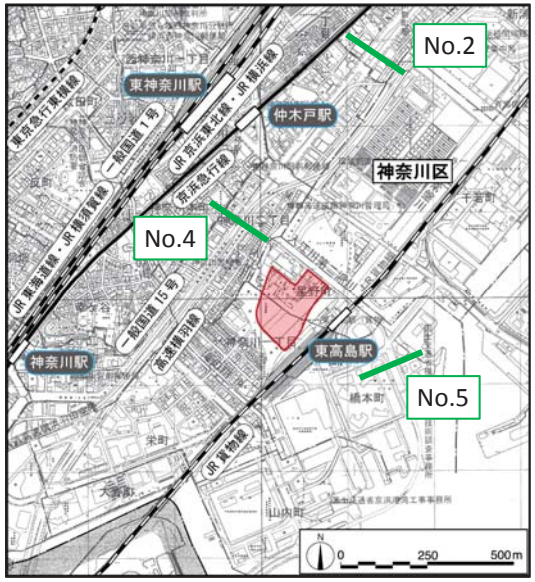
この資料は、「(仮称) 東高島駅北地区 C地区棟計画 環境影響評価準備書」の内容を抜粋したものです。

準備書p.6.4-22

4. 騒　音　予測結果【工事中】

工事用車両の走行に伴う道路交通騒音

No.	現況騒音レベル (dB)	工事用車両増加分 (dB)	工事中騒音レベル (dB)
2	72	(0.1)	72
4	74	(0.1)	74
5	62	(0.2)	62



準備書p.6.4-10,22

4. 騒　音　評価結果【工事中】

工事用車両の走行に伴う道路交通騒音

	環境保全措置
工事中	• 工事用車両の十分な点検・整備 • 計画的な運行管理 • 無用な空ぶかし・過積載や急加速等の高負荷運転をしないための指導・教育の徹底

環境保全目標	現在の状況から、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと

準備書p.6.4-28,29

4. 騒　音　予測結果【供用時】

建築物の供用に伴う騒音

騒音レベル最大値	環境保全目標
49 dB	50 dB

準備書p.6.4-10,28

4. 騒　音　評価結果【供用時】

建築物の供用に伴う騒音

	環境保全措置
供用時	• 設備の定期的な点検・整備の実施

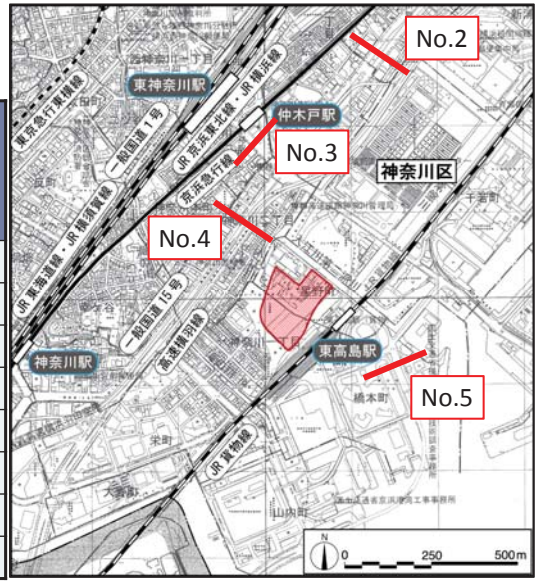
環境保全目標	事業所において発生する騒音の許容限度の50dB以下とすること

この資料は、「(仮称) 東高島駅北地区 C地区棟計画 環境影響評価準備書」の内容を抜粋したものです。

4. 騒　音　予測結果【供用時】

関係車両の走行に伴う道路交通騒音

No.	時間区分	現況騒音レベル (dB)	関係車両増加分 (dB)	供用時騒音レベル (dB)
2	昼間	72	(0.1)	72
	夜間	71	(0.1)	71
3	昼間	66	(0.1)	66
	夜間	63	(0.1)	63
4	昼間	74	(0.0)	74
	夜間	72	(0.0)	72
5	昼間	62	(0.2)	62
	夜間	58	(0.2)	58



4. 騒　音　評価結果【供用時】

関係車両の走行に伴う道路交通騒音

環境保全措置	
供用時	• 居住者に対する周辺道路の利用上の配慮事項の説明 • 商業施設等の従業員に対する公共交通機関の利用の促進

環境保全目標	現在の状況から、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと

5. 振　動

【工事中】
建設機械の稼働に伴う振動
工事用車両の走行に伴う道路交通振動
【供用時】
関係車両の走行に伴う道路交通振動

5. 振　動　予測結果【工事中】

建設機械の稼働に伴う振動

振動レベル最大値	環境保全目標
63 dB	75 dB

この資料は、「(仮称) 東高島駅北地区 C地区棟計画 環境影響評価準備書」の内容を抜粋したものです。

5. 振　動　評価結果【工事中】

建設機械の稼働に伴う振動

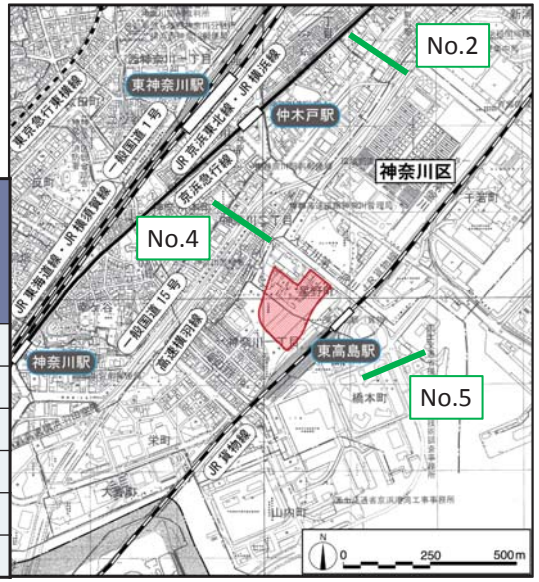
環境保全措置	
工事中	• 低振動型の工法の採用 • 建設機械の十分な点検・整備、集中稼働の回避 • 無用な空ぶかし・過積載や急加速等の高負荷運転をしないための指導・教育の徹底

環境保全目標	
環境保全目標	特定建設作業に伴って発生する振動の規制に関する基準である75dB以下とすること

5. 振　動　予測結果【工事中】

工事用車両の走行に伴う道路交通振動

No.	時間区分	現況振動レベル (dB)	工事用車両増加分 (dB)	工事中振動レベル (dB)
2	昼間	48	(0.2)	48
	夜間	45	(0.1)	45
4	昼間	45	(0.1)	45
	夜間	44	(0.0)	44
5	昼間	39	(0.1)	39
	夜間	37	(0.0)	37



5. 振　動　評価結果【工事中】

工事用車両の走行に伴う道路交通振動

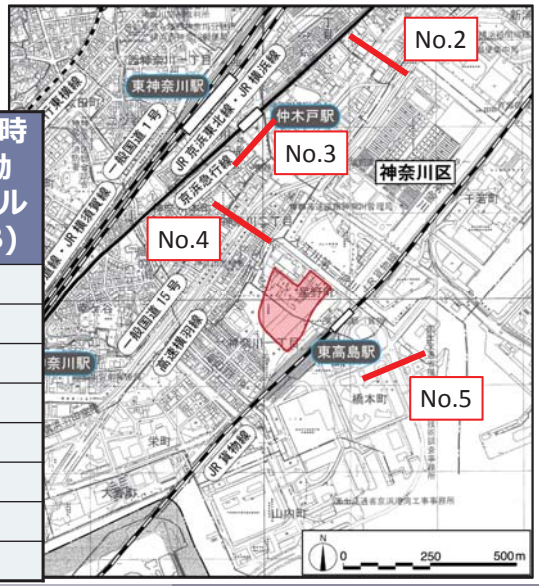
環境保全措置	
工事中	• 工事用車両の十分な点検・整備 • 計画的な運行管理 • 無用な空ぶかし・過積載や急加速等の高負荷運転をしないための指導・教育の徹底

環境保全目標	
環境保全目標	現在の状況から、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと

5. 振　動　予測結果【供用時】

関係車両の走行に伴う道路交通振動

No.	時間区分	現況振動レベル (dB)	関係車両増加分 (dB)	供用時振動レベル (dB)
2	昼間	48	(0.1)	48
	夜間	46	(0.0)	46
3	昼間	37	(0.2)	37
	夜間	37	(0.0)	37
4	昼間	45	(0.0)	45
	夜間	46	(0.0)	46
5	昼間	39	(0.0)	39
	夜間	37	(0.1)	37



準備書p.6.5-9,28

5. 振　動　評価結果【供用時】

関係車両の走行に伴う道路交通振動

	環境保全措置
供用時	• 居住者に対する周辺道路の利用上の配慮事項の説明 • 商業施設等の従業員に対する公共交通機関の利用の促進

環境保全目標	現在の状況から、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと

6. 地　盤

【工事中】
地下掘削工事に伴う地盤沈下

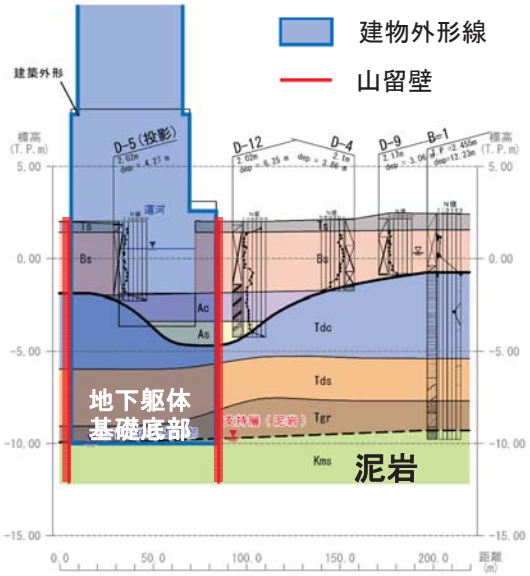
準備書p.6.6-14,15

6. 地　盤　予測結果【工事中】

地下掘削工事に
伴う地盤沈下

山留壁等は、地下躯体
基礎底部よりも深く設置

掘削面からの地下水の
湧出を抑制



準備書p.6.6-13,16

6. 地　盤　評価結果【工事中】

地下掘削工事に伴う地盤沈下

	環境保全措置
工事中	• 計画建築物は堅固な地盤に支持 • 剛性と遮水性の高い山留壁等を透水性の低い地層まで設置 • 山留壁の変位の計測管理 • ディープウエルの設置

環境保全目標	地下掘削工事に伴う地盤沈下を極力生じさせないこと

この資料は、「(仮称) 東高島駅北地区 C地区棟計画 環境影響評価準備書」の内容を抜粋したものです。

7. 電波障害

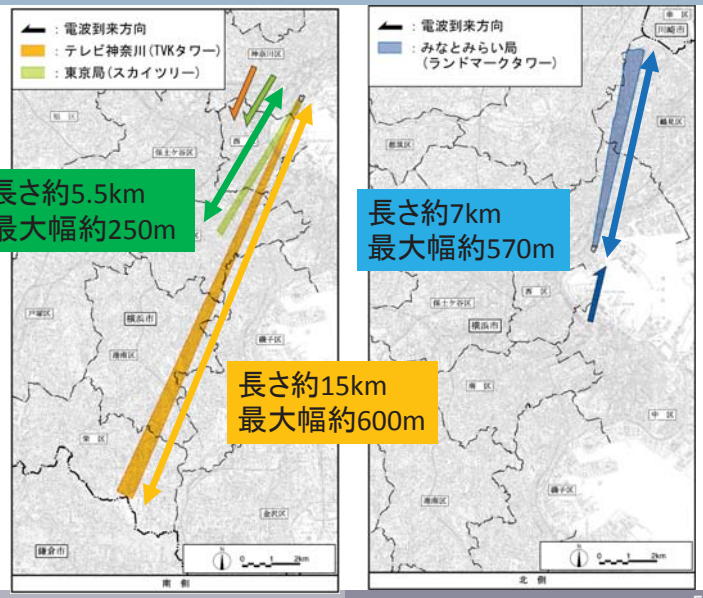
【供用時】
建築物の存在に伴う電波障害

準備書p.6.7-14,15,16

7. 電波障害　予測結果【供用時】

建築物の存在に伴う電波障害

地上デジタル放送（東京局、テレビ神奈川、みなとみらい局）

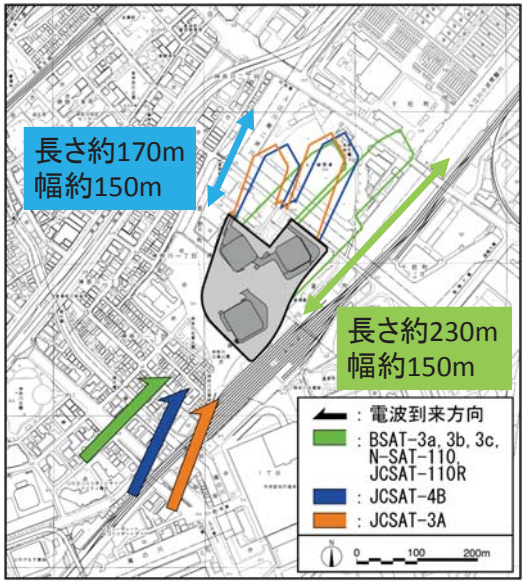


準備書p.6.7-14,17

7. 電波障害　予測結果【供用時】

建築物の存在に伴う電波障害

衛星放送（BS放送・CS放送）



準備書p.6.7-12,18

7. 電波障害　環境保全措置

建築物の存在に伴う電波障害

環境保全措置	
工事中	• 障害の実態を調査、確認の上、受信アンテナの改善や共同受信施設の設置等適切な対策の実施 • 市民等からの問合せ等に対する窓口の設置
供用時	• 受信アンテナの改善や共同受信施設の設置等適切な対策の実施

環境保全目標	計画建築物の存在によるテレビジョン電波障害の発生により、現況の電波受信状況を悪化させないこと

8. 日　影

【供用時】
建築物の存在による日照阻害

8. 日　影　予測結果【供用時】

建築物の存在による日照阻害

2 時間以上 3 時間未満
3 時間以上 4 時間未満
4 時間以上 5 時間未満
5 時間以上

冬至
（等時間別）

8. 日　影　予測結果【供用時】

建築物の存在による日照阻害

2 時間以上 3 時間未満
3 時間以上 4 時間未満
4 時間以上 5 時間未満
5 時間以上

春分・秋分
（等時間別）

8. 日　影　評価結果【供用時】

建築物の存在による日照阻害

主な環境保全措置	
計画立案時	• 3棟に分棟、最も高い棟を敷地の北東側に配置

環境保全目標	計画建築物の存在による日影が周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと

この資料は、「(仮称) 東高島駅北地区 C地区棟計画 環境影響評価準備書」の内容を抜粋したものです。

9. 風　害

【供用時】
建築物による風環境の変化の程度

準備書p.6.9-18,23

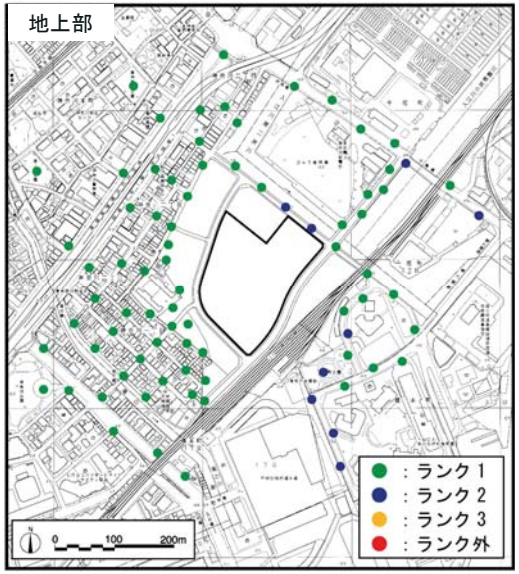
9. 風　害　予測結果【供用時】

計画建築物による
風環境の変化の程度

ランク1	住宅地の商店街 野外レストラン
ランク2	住宅街 公園
ランク3	事務所街
ランク外	風環境として 好ましくない

村上式風環境
評価尺度

基盤整備後

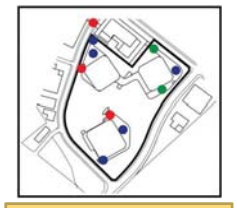


準備書p.6.9-24

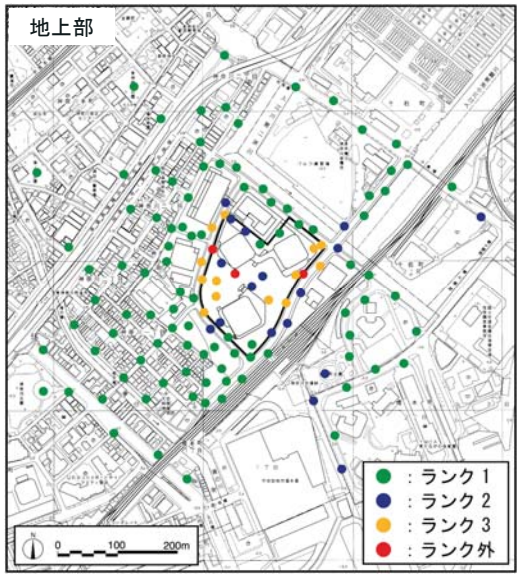
9. 風　害　予測結果【供用時】

計画建築物による
風環境の変化の程度

デッキ上



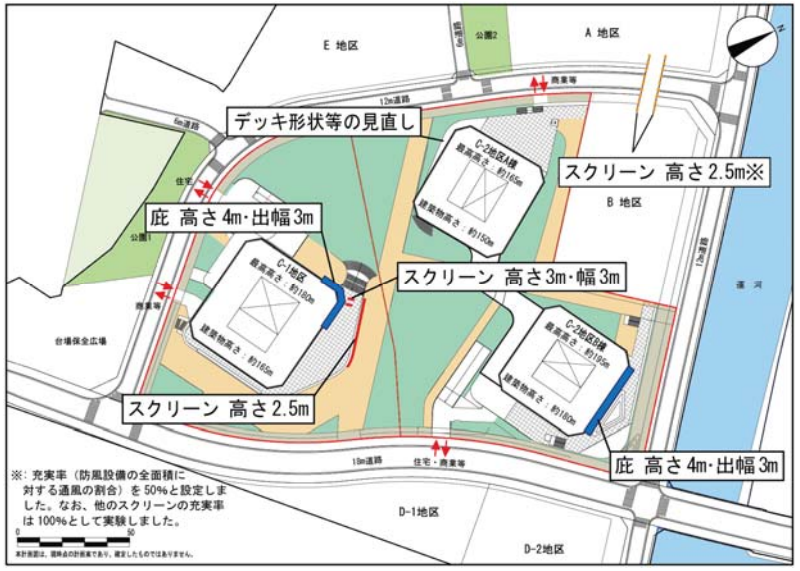
計画建築物
建設後・
防風対策前



準備書p.6.9-19

9. 風　害　予測結果

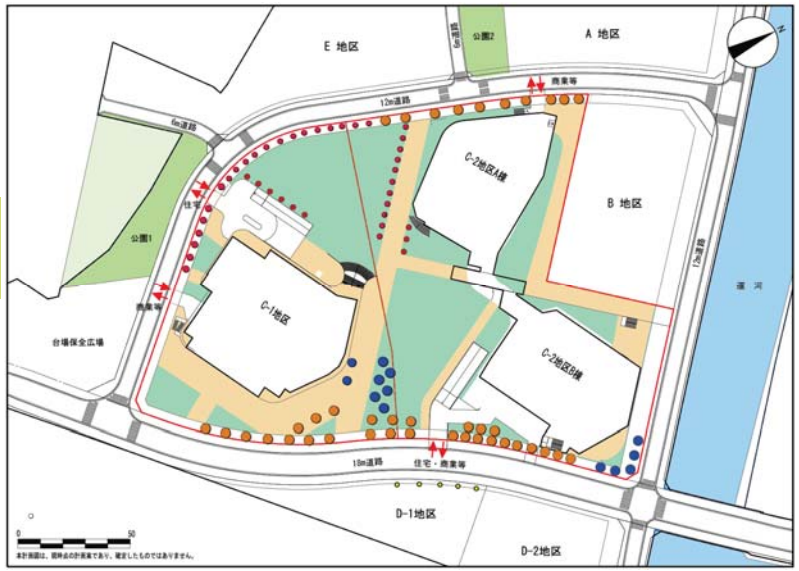
デッキ上の
防風対策



この資料は、「(仮称) 東高島駅北地区 C地区棟計画 環境影響評価準備書」の内容を抜粋したものです。

9. 風　害　予測結果【供用時】

地上レベルの防風対策



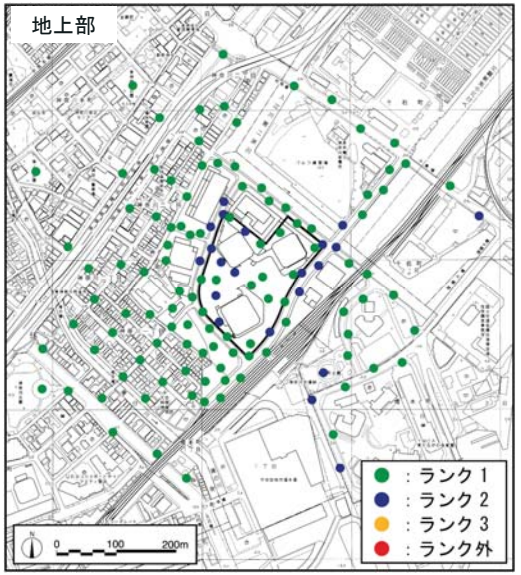
9. 風　害　予測結果【供用時】

計画建築物による
風環境の変化の程度

デッキ上

計画建築物
建設後・
防風対策後

地上部



9. 風　害　評価結果【供用時】

計画建築物による風環境の変化の程度

環境保全措置	
計画立案時	• 低層部を高層棟よりも平面的に張り出した形状 • 高層棟隅切りによる下降流や風速増加領域の低減 • 高さ3～10m程度の防風植栽(常緑樹)、庇等の設置
供用時	• 植栽の適正な維持管理

環境保全目標	計画建築物の存在による風環境の変化が周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと

10. 地域社会

【工事中】
工事用車両の走行に伴う交通混雑及び歩行者の安全
【供用時】
建築物の供用に伴う歩行者の交通混雑
関係車両の走行に伴う交通混雑及び歩行者の安全

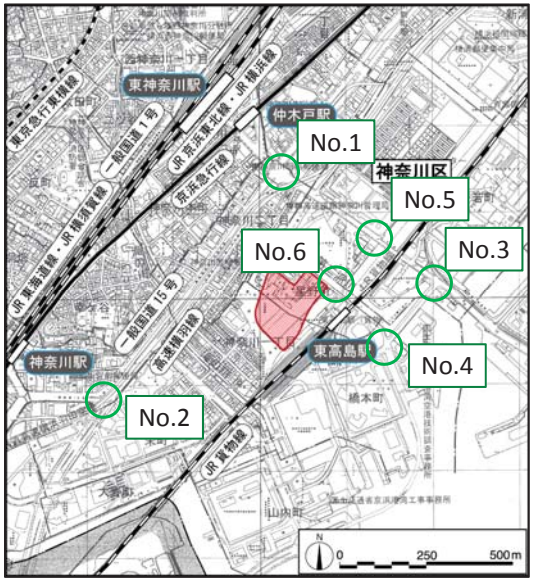
この資料は、「(仮称) 東高島駅北地区 C地区棟計画 環境影響評価準備書」の内容を抜粋したものです。

準備書p.6.10-25

10. 地域社会　予測結果【工事中】

工事用車両の走行に伴う交通混雑

No.	交差点需要率		
	現況	工事中	限界需要率
1	0.564	0.564	0.876
2	0.385	0.389	0.879
3	0.393	0.396	0.864
4	0.481	0.486	0.864
5	—	0.364	0.864
6	—	0.078	0.909



準備書p.6.10-20,27

10. 地域社会　環境保全措置【工事中】

工事用車両の走行に伴う交通混雑及び歩行者の安全

環境保全措置	
工事中	• 計画的な運行管理 • 工事用車両の運転者に対する十分な交通安全教育 • 規制速度、走行ルートの厳守、対象事業実施区域周辺での路上駐車の防止の徹底 • 仮囲いの設置や交通誘導員の配置による一般通行者や一般通行車両の安全管理

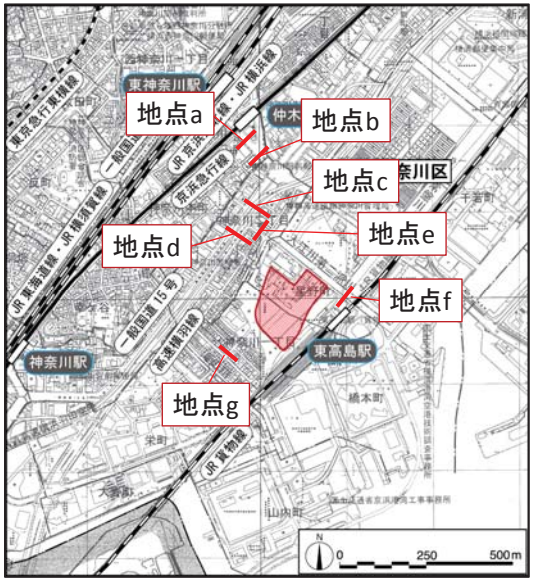
環境保全目標	周辺交通に著しい影響を及ぼさないこと 歩行者等の安全な通行が確保されること

準備書p.6.10-30

10. 地域社会　予測結果【供用時】

建築物の供用に伴う歩行者の交通混雑

予測地点	歩行者サービス水準	
	現況	供用時
a	A	A
b	A	A
c	A	A
d	A	A
e	A	A
f	A	A
g	A	A



準備書p.6.10-20,30

10. 地域社会　環境保全措置【供用時】

建築物の供用に伴う歩行者の交通混雑

環境保全措置	
計画立案時	• 対象事業実施区域内通路の歩車分離・バリアフリー化

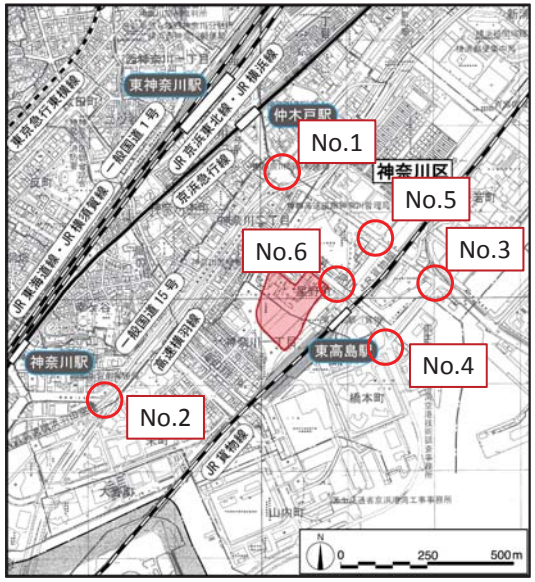
環境保全目標	周辺交通に著しい影響を及ぼさないこと

準備書p.6.10-33

10. 地域社会　予測結果【供用時】

関係車両の走行に伴う交通混雑

No.	交差点需要率		
	現況	供用時	限界需要率
1	0.564	0.564	0.876
2	0.385	0.388	0.879
3	0.393	0.407	0.864
4	0.481	0.508	0.864
5	-	0.368	0.864
6	-	0.088	0.909



準備書資p.3.7-73

参考）商業／業務の割合の変化に伴う周辺環境への影響

一部業務床が商業に振り替わった場合を想定

No.	交差点需要率		12時間交通量 (台/12時間)			振り替わった場合の開発交通の増分 (台/12時間)		
	現況	供用時	現況	C地区	①計	交差点利用比率	②利用台数	②/①
1	0.564	0.564	43,869	1,699	45,568	77.2%	93	0.2%
2	0.385	0.388	27,197	321	27,518	14.6%	18	0.1%
3	0.393	0.407	9,143	501	9,644	22.8%	27	0.3%
4	0.481	0.508	7,738	501	8,239	22.8%	27	0.3%
5	—	0.368	8,295	2,200	10,495	100.0%	120	1.1%
6	—	0.088	1,064	2,200	3,264	100.0%	120	3.7%

準備書p.6.10-20,35

10. 地域社会　環境保全措置【供用時】

関係車両の走行に伴う交通混雑及び歩行者の安全

環境保全措置	
計画立案時	• 駐車場必要台数の確保、出入口ミラーなどの整備 • 対象事業実施区域内通路の歩車分離のバリアフリー通路化
供用時	• 居住者への周辺道路の利用上の配慮事項の説明 • 商業施設等の従業員に対する公共交通機関の利用の促進

環境保全目標	
	周辺交通に著しい影響を及ぼさないこと 歩行者等の安全な通行が確保されること

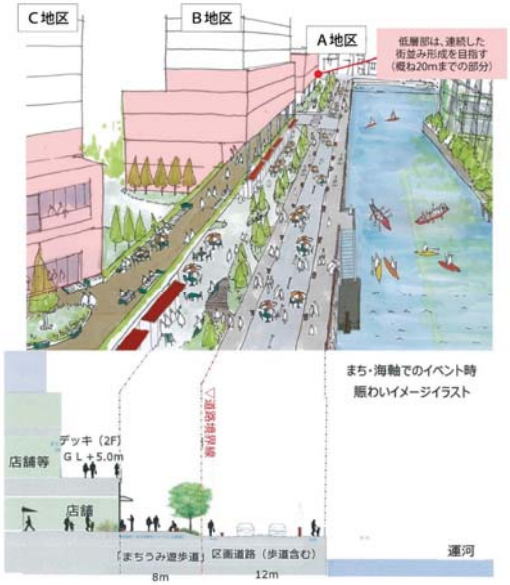
11. 景　観

【供用時】
建築物の存在により変化する景観の状況

11. 景　観　予測結果【供用時】

地域景観の特性の変化

魅力ある水際空間の創出

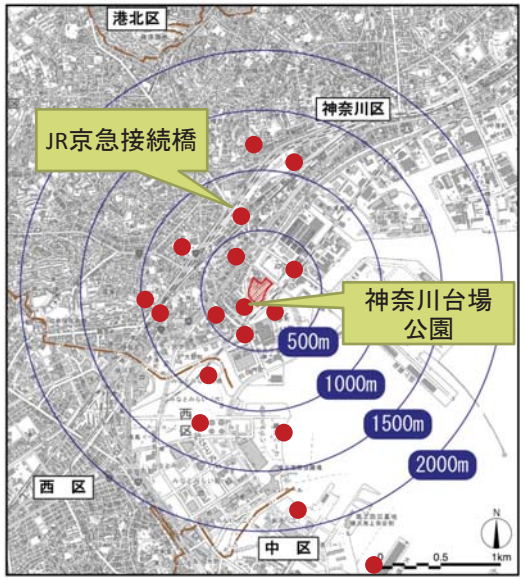


11. 景　観　予測結果【供用時】

11. 景　観　予測結果【供用時】

主要な眺望地点
に係る調査
17地点

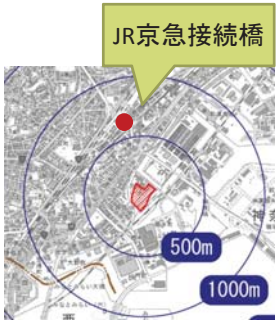
予測地点を抽出
眺望景観 9地点
圧迫感　 3地点



11. 景　観　予測結果【供用時】

眺望景観の変化

将来

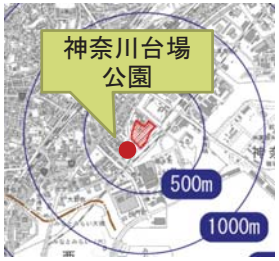


この資料は、「(仮称) 東高島駅北地区 C地区棟計画 環境影響評価準備書」の内容を抜粋したものです。

11. 景　観　予測結果【供用時】

圧迫感の変化

将来



11. 景　観　評価結果【供用時】

建築物の存在により変化する景観の状況

環境保全措置	
計画立案時	• 高層棟を低層部よりセットバックすることによる圧迫感の軽減への配慮、周辺景観との調和

環境保全目標	周辺景観との調和を著しく損なわないこと 近景域での圧迫感の軽減に努めること

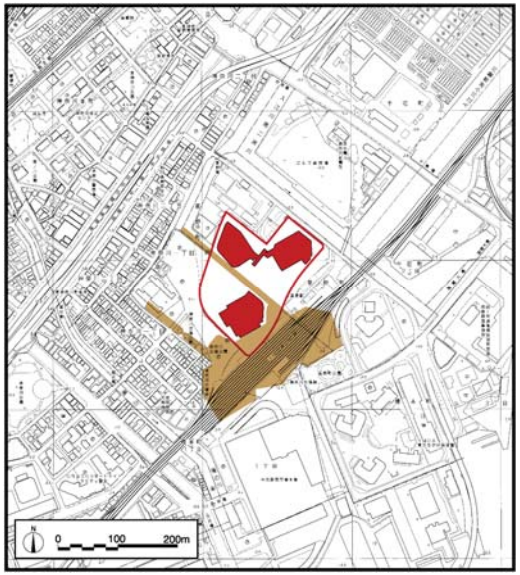
12. 文化財等

【工事中】
地下掘削に伴う
埋蔵文化財包蔵地の改変の程度

12. 文化財等　予測結果【工事中】

地下掘削に伴う
埋蔵文化財包蔵地
の改変の程度

台場跡を避けるよう
計画建築物を配置



準備書p.6.12-4,5

12. 文化財等　評価結果【工事中】

地下掘削に伴う埋蔵文化財包蔵地の改変の程度

環境保全措置	
計画立案時	• 周知の埋蔵文化財包蔵地を掘削しない計画 • 工事の実施前に調査等を行うことによる、適切な保全措置の実施
工事中	• 新たな埋蔵文化財を発見した場合、関係機関への届出、調査等の必要な措置の実施

環境保全目標	地下掘削工事の際に埋蔵文化財包蔵地に著しい影響を及ぼさないこと

13. 生物多様性

【供用時】
地域の生物相の生育・生息環境の将来の状況

準備書p.6.13-4,8,9

13. 生物多様性　予測結果【供用時】

地域の生物相の生育・生息環境の将来の状況

対象事業実施区域で
生息が想定される代表種

分類	想定される代表種
鳥類	キジバト、ツバメ、ハクセキレイ、ヒヨドリ、メジロ、カワラヒワ、スズメ、ムクドリ、オナガ、ハシブトガラス
昆虫類	ヤマトシジミ、アオスジアゲハ

主な植栽候補樹種とその特性

分類	郷土性	自然樹高	熟果期
クスノキ	○	高木	10-11月
タブノキ	○	高木	10-11月
シロダモ	○	高木	11-2月
ヤブニッケイ	○	高木	—
モチノキ	○	高木	11-12月
ヤブツバキ	○	高木	—
アオキ	○	中低木	12月
マサキ	○	中低木	10-12月

準備書p.6.13-6,10

13. 生物多様性　評価結果【供用時】

地域の生物相の生育・生息環境の将来の状況

環境保全措置	
計画立案時	• 事業性を考慮し、生物の生息環境の季節的な変化に配慮した樹種の採用
供用時	• 樹木の適切な維持管理

環境保全目標	対象事業実施区域及びその隣接地において、鳥類としてカワラヒワやメジロ、昆虫類としてアオスジアゲハの生息を確認すること

■ 事後調査

準備書p.8-5,6

事後調査の内容【工事中】

環境項目	主な事後調査項目
廃棄物・建設発生土	産業廃棄物及び建設発生土の発生量・処分量
騒音	建設機械の稼働に伴う騒音レベル
振動	建設機械の稼働に伴う振動レベル
地域社会	工事用車両の走行台数

事後調査の内容【供用時】

環境項目	主な事後調査項目
文化財等	埋蔵文化財包蔵地の確認状況
風害	風向・風速
景観	主要な眺望点からの眺望及び圧迫感の状況
生物多様性	目標種の出現状況

■ 方法市長意見の内容及び事業者の見解

準備書p.10-12,13

■事業計画

ア　関連する計画や事業との一体的な環境配慮や住民説明について	• 地元町内会や準備組合、C地区事業者、市や区担当者により構成される**「まちづくり連絡協議会」**を発足 • 今後も継続的に協議会を開催していく
イ　入居者の生活環境への配慮について	• 外部の騒音測定を基に**開口部サッシの遮音性能を確保**
ウ　建築物の高さと配置の計画の考え方について	• 準備書**「2.4.2　本事業における環境配慮の検討経緯」**に記載
エ　災害時の居住者の生活の維持について	• **災害時の電源確保、物資備蓄、情報提供システムの整備**について準備書に記載

■環境影響評価項目

ア 工事中	(ア) 大気質	• 現地調査の結果、冬季の期間平均値は0.035～0.039ppm、夏季は0.018～0.031ppm、**工事用車両の影響割合は最大で0.031%**であるが、環境保全措置により一層の低減に努める
イ 供用時	(ア) 生物多様性	•**参考項目**として選定 •冬季において花蜜や果実を形成するものも併せて植栽
	(イ) 地盤	•建物だけでなく、**災害時の避難道路**となる場所は、調査等の結果を踏まえ、**地盤改良等の必要な対策を講じる**
	(ウ) 地域社会	•**重要事項説明書**を用いて、**幹線道路利用を促す**

ご清聴ありがとうございました