

第1章 事業計画の概要

1.1 事業計画の概要

事業計画の概要は、表 1.1-1 に示すとおりです。

また、本事業の計画区域（以下「計画地」といいます。）は、図 1.1-1 に示すとおりです。

表1.1-1 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85,300m ² C-2棟 約165m、延べ面積 約144,500m ²
計画区域	横浜市神奈川区星野町及び神奈川一丁目地内
事業計画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】 ((仮称) 東高島駅北地区地区計画 (都市計画決定予定) 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
図書作成の受託者の氏名及び住所	パシフィックコンサルタンツ株式会社 代表取締役社長 高木 茂知 東京都多摩市関戸一丁目7番地5

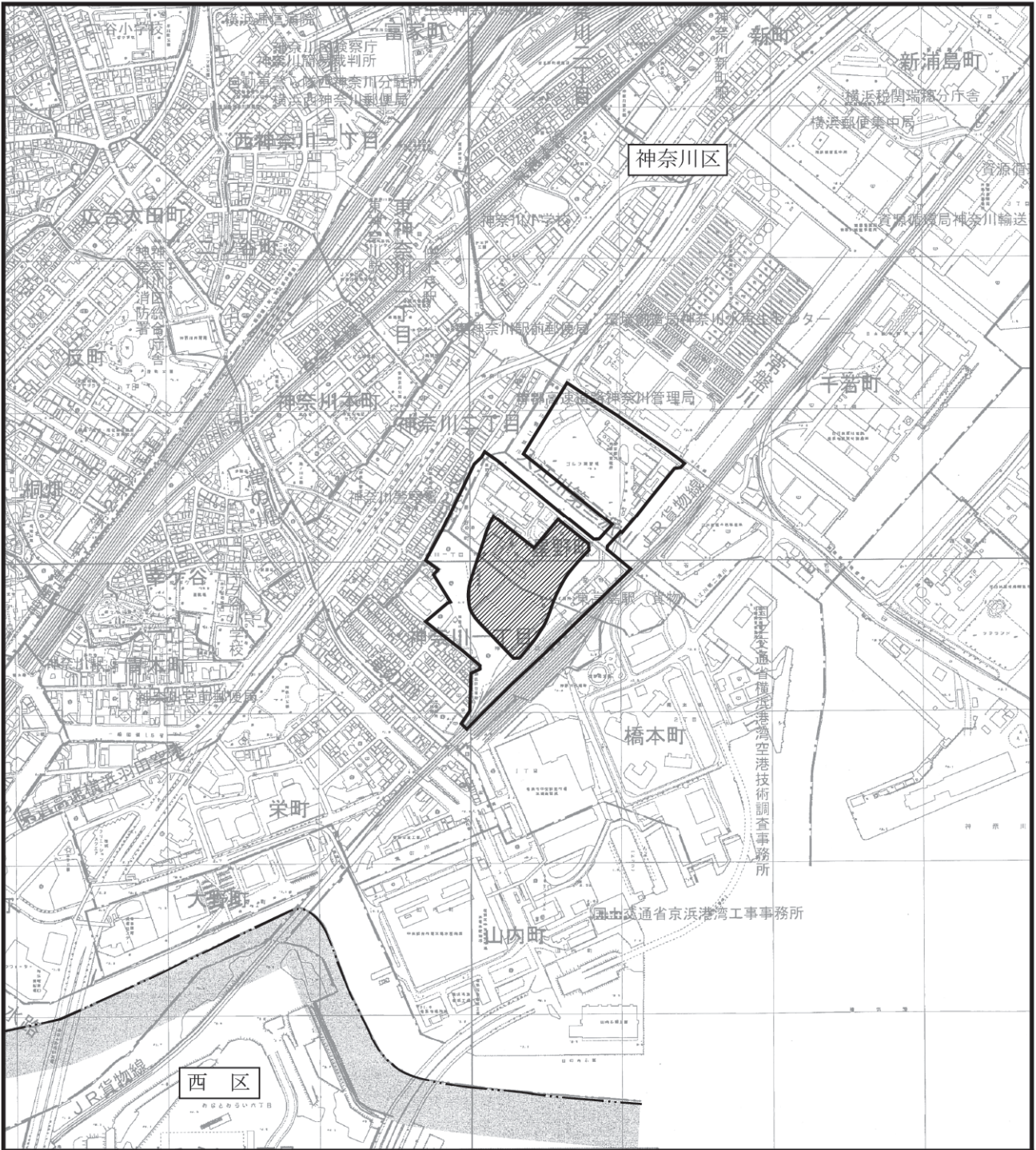





图 1.1-1 計画地位置图

凡 例

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



1.2 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「京浜臨海部都市再生予定地域¹」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、交通基盤整備、土地利用転換による都市機能の更新、水辺・緑・歴史を活かした美しい都市環境の再編などを目指し、東神奈川まち・海軸の形成を図る面的整備を関係者が一体的に取り組むべき地区として位置づけられてきました（図1.2-1参照）。



資料：「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）

図1.2-1 東神奈川臨海部周辺地区の再編整備グランドデザイン

¹ 京浜臨海部都市再生予定地域：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「京浜臨海部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組を行っています。

さらに平成 26 年からは、「横浜市都心臨海部再生マスタープラン²」の検討に合わせて、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都心臨海部 5 地区を繋ぐ「みなと交流軸」の形成と各地区の個性を活かした魅力あるまちづくりの実現に向けた取り組みが進められています（図 1.2-2 参照）。同マスタープランでは、本地区を含む東神奈川臨海部周辺地区は、研究・教育、医療、健康、居住の機能を担うこととされています。



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27年2月閲覧)

図1.2-2 「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

² 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。

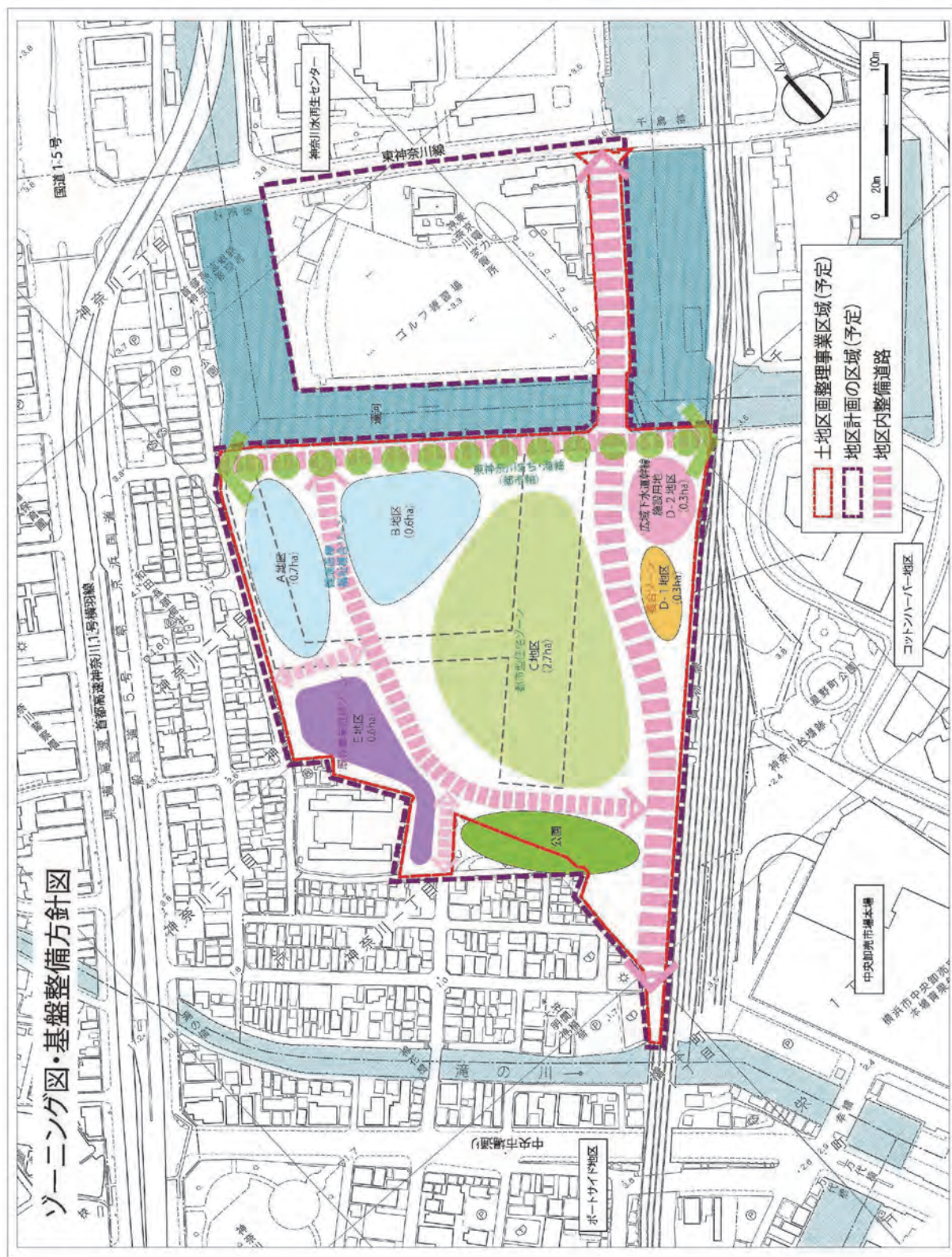
本地区では、平成 24 年に東高島駅北地区土地区画整理組合設立準備組合が設立され、関係権利者が一体となってまちづくりに取り組み、現在、横浜市が行う運河埋立事業と合わせて地区全体の基盤整備や、土地利用の再編を図る検討が進められています。

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³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。

計画地である C 地区を含む周辺主要街区（約 10.7ha）では、「（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（図 1.2-3 参照）。

これらを踏まえ、計画地においては、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、地区内及び地域住民の憩いや集いの場となるまとまった規模の広場や、津波避難施設としても機能する 2 階デッキレベルの広場空間等を整備し、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。

³ 国家戦略特別区域：東京圏では、東京都千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、江東区、品川区、大田区及び渋谷区、神奈川県並びに千葉県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」（平成27年1月、東高島駅北地区土地区画整理組合設立準備組合事務局）
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1.2-3 東高島駅北地区まちづくり土地利用方針図

1.3 事業計画の内容

1.3.1 計画地の位置及び面積等

事業計画の概要は、表 1.3-1 に示すとおりです。また、計画地の位置は、図 1.1-1 (既出) に示すとおりです。

表1.3-1 事業計画の概要^{注1)}

計画地	横浜市神奈川区星野町及び神奈川一丁目地内			
地区計画	(仮称) 東高島駅北地区地区計画(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) 本事業計画の容積率は、「(仮称) 東高島駅北地区地区計画(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。

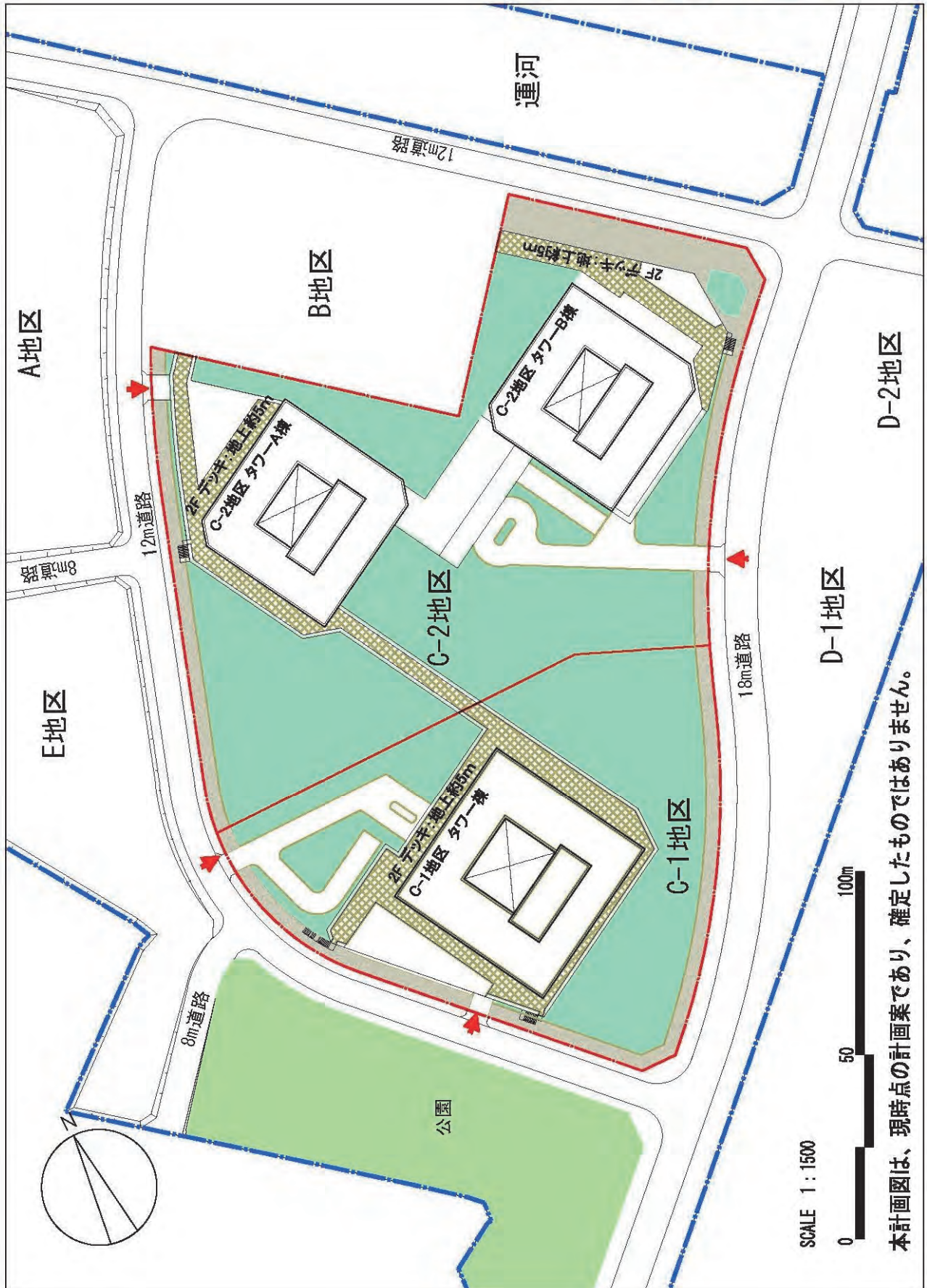
5) 建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第6号の規定による高さです。

1.3.2 施設配置計画

施設配置計画図は図 1.3-1 に、断面図は図 1.3-2 に示すとおりです。

計画地は、「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、その中でも東高島駅北地区は、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。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うえで、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、計画地内に 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。

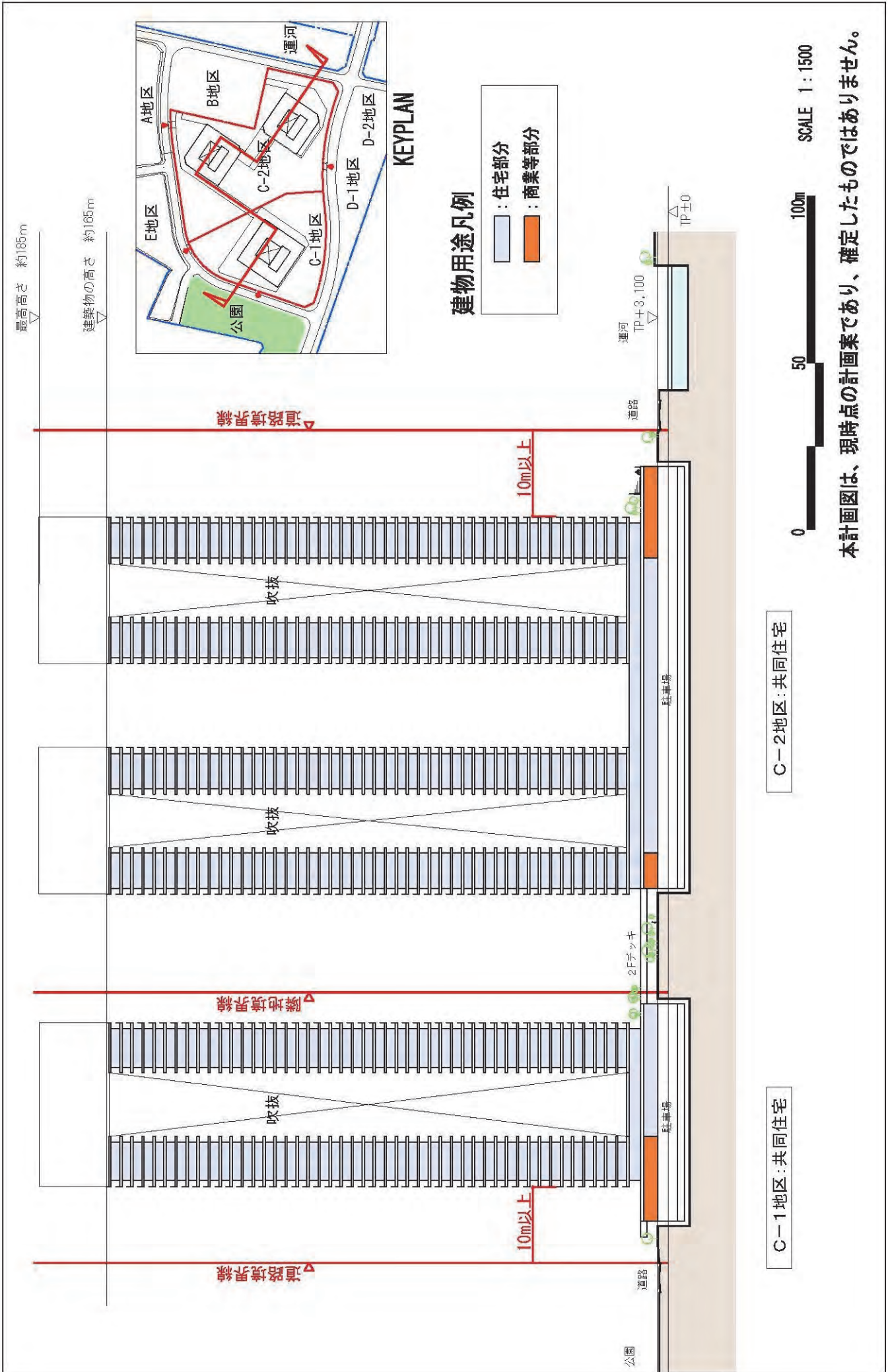
また、計画地内には、東神奈川まち・海軸を中心として一般の人々が利用・通行できる歩道状空気を、また建物低層部においては 2 階レベルに津波避難施設としても機能する歩行者デッキを、それぞれ整備する計画とします。



- 凡例
- : 地区計画 (予定)
 - : 計画地
 - ▲ : 車路出入口
 - : 2階デッキ
 - : 広場・緑地等
 - : 歩道状空地等

本計画図は、現時点の計画案であり、確定したものではありません。

図1.3-1 施設配置計画図



本計画図は、現時点の計画案であり、確定したものではありません。

図1.3-2 断面図

1.3.3 交通計画

供用時においては、図 1.3-3 に示すとおり、居住者が利用する車両や商業施設の関係車両（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。

出入口については、左折イン左折アウトを行うことに加え、計画地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。

1.3.4 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、必要となる台数を確保する計画としています。

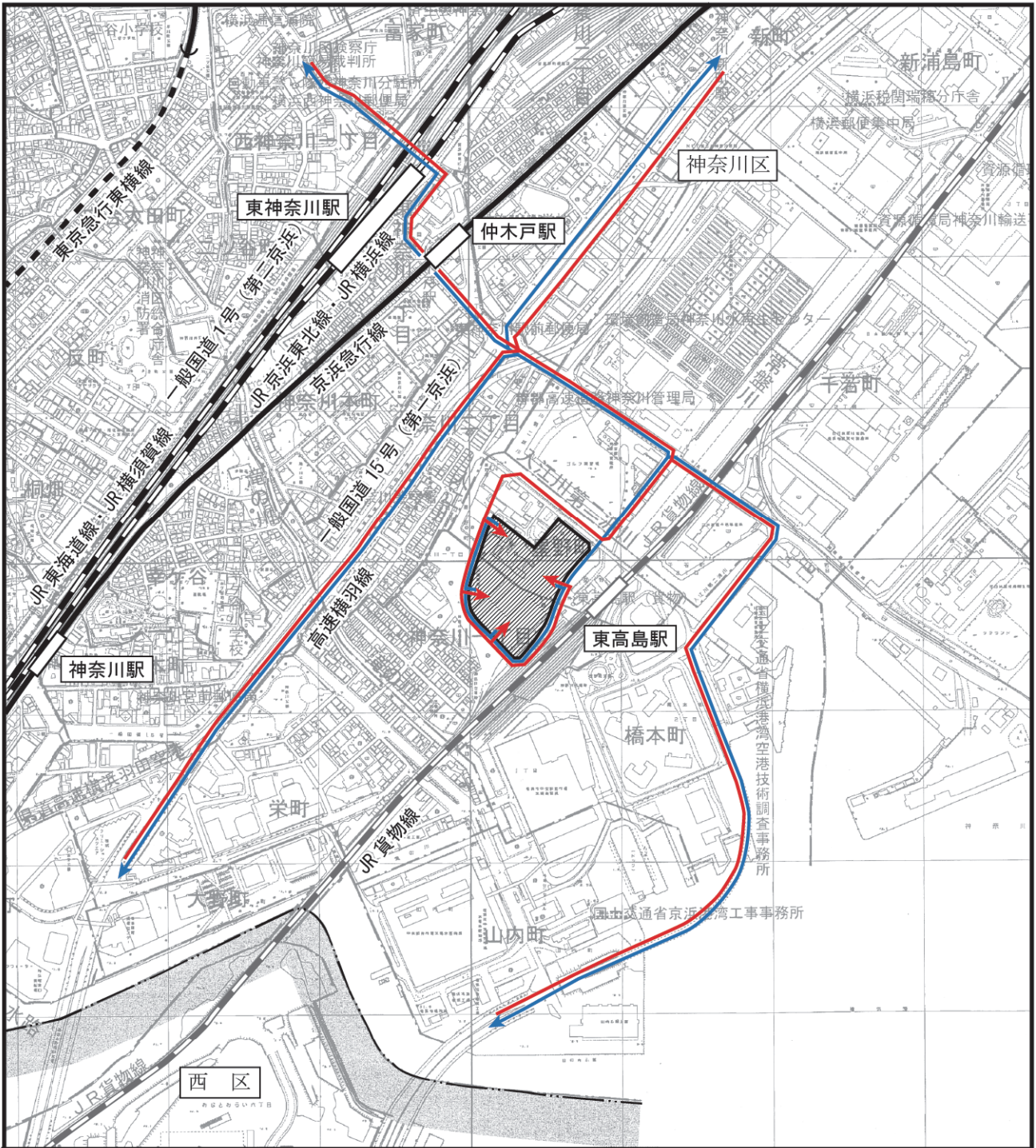
また、駐車場には電気自動車用の充電設備を設置することで、低炭素型のまちづくりに寄与した計画とします。

1.3.5 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120%以上の附置台数となるように努めます。

1.3.6 歩行者動線計画

歩行者動線計画は、図 1.3-4 に示すとおりです。計画地への歩行者動線は、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空地の整備に努めます。



凡 例





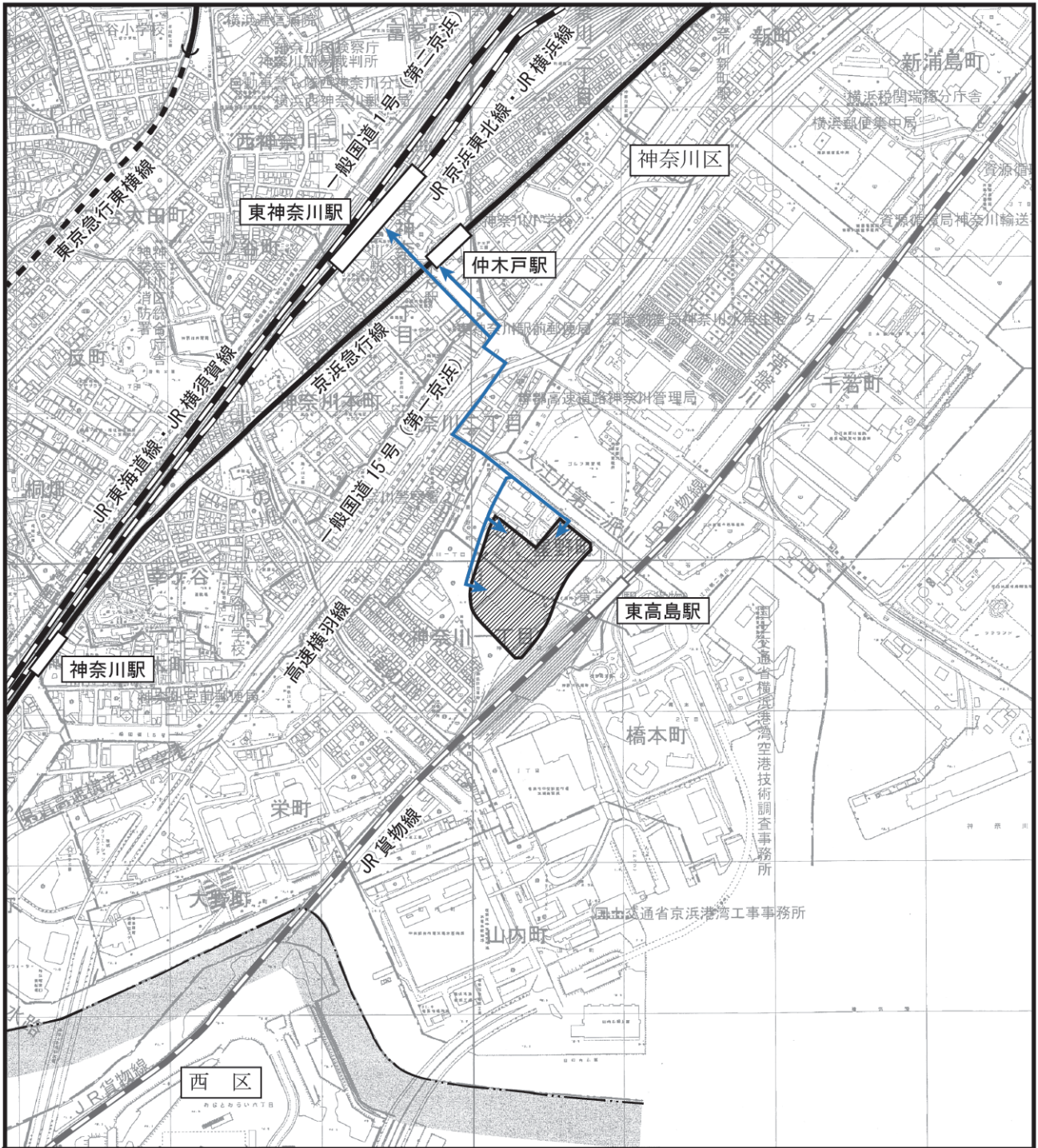
-  : 計画地
-  : 区 界
-  : 関係車両走行ルート (入)
-  : 関係車両走行ルート (出)

図 1.3-3 関係車両走行ルート



1:10,000

0 250 500m



凡 例




-  : 計画地
-  : 区 界
-  : 歩行者動線

図 1.3-4 歩行者動線計画図



1:10,000



1.3.7 熱源計画

災害時等の熱源分散化のため、電気・ガス併用を前提に検討します。また、非常用発電機については、浸水時の機能確保のために地上階に設置することを検討します。

1.3.8 給排水・供給施設計画

上水は公共上水道を利用し、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。

1.3.9 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。

1.3.10 廃棄物処理計画

計画建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。

1.3.11 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⁴の設置等による熱負荷の低減
- ・HEMS⁵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⁶採用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

⁴ 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。

⁵ 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。

⁶ 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。

1.3.12 緑化・空地計画

計画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、「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」において「都市と水際線が繋がる都市環境を生かす」ことが求められていることを踏まえ、多くの人の目に触れる場所に生物多様性⁷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。

計画地内には、建物周囲には一般の人々が利用・通行できる歩道状空地を、敷地中央及び東神奈川まち・海軸には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。

1.3.13 「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⁸」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、建築物総合環境性能評価システム（CASBEE 横浜⁹）において、Aランク以上の取得を目指します。

⁷ 生物多様性：生き物たちの豊かな個性とつながりのこと。横浜市では、2025年の生物多様性の将来像について、「身近に自然や生き物を感じ、楽しむことができる豊かな暮らし」を掲げています。

⁸ 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（CASBEE）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。

⁹ CASBEE横浜：建築物総合環境性能評価（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。

1.4 当該対象事業の計画を策定した経緯

1.4.1 開発計画の策定経緯

計画地周辺は、「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、その中でも東高島駅北地区は、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「京浜臨海部都市再生予定地域」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・検討がなされて、その結果は、「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）における「東高島駅北地区面整備事業推進地区」としての整備方針に盛り込まれています。

平成 16 年度からは、懇談会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、東高島駅北地区土地区画整理組合設立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。

現在、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おり、運河の埋め立て、土地区画整理事業、地区計画等の都市計画を定めることにより、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の整備を目指した整備計画の検討が進められています。

計画地においては、東高島北地区土地区画整理組合設立準備組合が検討しているまちづくりの土地利用方針に則り、都心地区やみなとみらい 21 地区の国際的業務機能を支援する都市型居住機能の導入を中心に検討を進めています。

1.4.2 事業スケジュール案

本事業は、平成 28 年から平成 30 年までに基本設計、実施設計、関係行政協議を進め、平成 30 年から平成 34 年まで建設工事を行い、平成 34 年以降に供用を開始する計画です。