

(仮 称) 上 郷 開 発 事 業

環 境 影 響 評 価 方 法 書 に 係 る 答 申

平 成 18 年 7 月 25 日

横 浜 市 環 境 影 響 評 価 審 査 会

平成 18 年 7 月 25 日

横浜市長 中 田 宏 様

横浜市環境影響評価審査会
会 長 猪 狩 庸 祐



(仮称) 上郷開発事業環境影響評価方法書に係る調査審議について (答申)

平成 18 年 2 月 27 日環創環評第 10172 号により諮問のありました標記について、当審査会では慎重に調査審議を重ねた結果、次のとおり結論を得たので答申します。

なお、本件に係る方法意見書の作成にあたっては、当審査会で指摘した事項について十分に配慮されるよう申し添えます。

1 全般的事項

(1) 対象事業の内容

ア 対象事業の名称

(仮称) 上郷開発事業 (以下「本事業」という。)

イ 対象事業の種類

開発行為に係る事業 (横浜市環境影響評価条例に規定する第 1 分類事業)

ウ 事業者の名称

東急建設株式会社

エ 対象事業の実施区域

栄区上郷町 754 番 1 外 (以下「計画地」という。)

オ 対象事業の目的

本事業は、市街化調整区域となっている計画地 (約 33.5ha) を開発行為に係る区域 (約 21.3ha) と緑地として保存する区域 (約 12.2ha) に分け、開発行為に係る区域においては住宅や商業・福祉系施設等を建設するために土地の区画形質を変更し、スプロール化を防いで計画的なまちづくりを誘導することを目的とするとしている。

なお、事業者は、本事業の実施にあたり、開発行為に係る区域の市街化区域への編入及び用途地域等の指定に係る都市計画提案を行い、緑地として保存する区域については、横浜市に寄付する予定としている。

カ 対象事業の概要

計画地全体の敷地面積は約 33.5 ha で、土地利用計画及び面積は、道路約 4.5ha、水路約 0.4ha、残存緑地を含む公園等の緑地約 16.9ha、宅地約 11.7 ha となってい

る。また、計画人口は2,050人である。

現在2車線で暫定供用されている都市計画道路舞岡上郷線を4車線に整備し、その沿道は主に商業施設、健康福祉施設及び集合住宅の用地とし、緑地として保存する区域に隣接する部分は低層住宅用地とする計画である。

本事業における造成計画及び建築計画は次表のとおりである。

切土盛土等の計画

	面積	土量
切土	約 7.5ha	約 50 万 m ³
盛土	約 10.1ha	約 50 万 m ³
現況	約 15.9ha	
事業計画区域面積	約 33.5ha	

建築計画

用途	敷地面積	棟数・戸数	構造・規模	高さ	延べ床面積
住宅用地Ⅰ	46,500 m ²	300 戸			
住宅用地Ⅱ 集合住宅	16,300 m ²	1 棟 250 戸	R C 造 地上 10 階	31m	約 21,000 m ²
店舗施設Ⅰ 物販・飲食	35,700 m ²	1 棟	鉄骨造 地上 3 階	15m	約 52,000 m ² (店舗面積:約 22,200 m ²)
店舗施設Ⅱ 物販・飲食・ 診療	13,800 m ²	1 棟	鉄骨造 地下 1 階 地上 2 階	15m	約 20,000 m ²
健康福祉施設 老人ホーム	4,700 m ²	1 棟	S R C 造 地上 4 階	16m	約 9,000 m ²

(2) 地域の特性

計画地は横浜市の南部に位置し、周辺は、昭和 40 年代から 50 年代前半にかけて、丘陵地を中心とした大規模な住宅地開発が行われた。

計画地の地形は、南側及び北側の斜面と、その間の谷底低地からなる丘陵地（谷戸地形）である。計画地を南北に縦断して都市計画道路舞岡上郷線があり、計画地の北側方向で環状 3 号線に、南側方向で環状 4 号線に接続している。

計画地の現況の土地利用は樹林地のほか、農地及び未利用地となっている。

計画地の東側には横浜市の緑の七大拠点の一つである円海山周辺の緑地の一部を形成する瀬上市民の森があり、ハイキングコース等が整備されている。また、瀬上市民の森から流れ出る瀬上沢にはホテルが多く生息し、その一部は小川アメニティとして整備されていることから、市民の憩いの場として活用されている。

その他、計画地の周辺には住宅地や高校等の教育施設がある。

計画地は、周辺が市街化されている状況の中で、豊かな自然環境が残された地域であり、横堰や貝化石、文化財等も存在する。

環境影響評価の実施にあたっては、事業内容及び地域特性を考慮し、方法書に記載された事項に加え、以下に示す事項に留意する必要がある。

2 個別的事項

(1) 事業計画

事業者は都市計画提案制度を活用して事業を行うとしていることから、予定している都市計画提案の内容について準備書に記載する必要がある。

(2) 環境影響評価項目

ア 工事中

(ア) 植物・動物

工事中においても、水生生物の生息環境が保全されるように施工計画を検討し、準備書に記載する必要がある。

(イ) 安全

大規模な地形改変を予定していることから、計画地の地質構造全般について調査し、結果を準備書に記載する必要がある。

イ 存在・供用時

(ア) 水象

事業の実施により影響を受ける、いたち川支流（瀬上沢）において、水質、流量、流速の調査を行い、結果を準備書に記載する必要がある。

(イ) 植物・動物

- a 水生生物の生息には水の流速や流量も影響することから、河川の流速等も考慮し、水生生物の生息環境が保全されるような水路・護岸の構造を検討し、準備書に記載する必要がある。
- b 河川流域の緑地や斜面の状態が水環境に大きな影響を及ぼすことから、特に水路に沿った斜面の植栽について、水環境や動物の生息環境の保全の観点から十分に検討する必要がある。
- c 造成法面の緑化については、在来種を用いて、周辺環境と調和し、斜面を早期に安定させるような手法を検討のうえ、結果を準備書に記載する必要がある。
- d 造成予定地にある大径木や貴重な植物については可能な限り保存するよう努め、保存できない場合は、生育条件に配慮した移植等の保全対策を検討する必要がある。
- e ホタルは計画地及びその周辺に数多く生息し、多くの市民に親しまれていることから、専門家の意見を十分に聴いたうえで保全対策を検討し、準備書に記載する必要がある。

f 絶滅危惧種の猛禽（きん）類の調査については、今営巣期の調査結果を当審査会の「希少な猛禽（きん）類の保全対策に関する部会」に報告する必要がある。当審査会はその調査結果について審議した後、必要な措置について別途指摘する。

(ウ) 地域社会

a 都市計画道路舞岡上郷線と、環状3号線及び環状4号線の交差点部の交通混雑については、現実に渋滞が発生していると考えられることから、現地で渋滞状況を調査し、需要交通量を把握したうえで、対策を検討し、結果を準備書に記載する必要がある。

b 交差点飽和度の評価に用いる飽和交通流率の算定にあたっては、現地で実測調査を行う必要がある。

(エ) 景観

a 計画地の特性である谷戸の景観が大きく変化することが考えられることから、上郷高校南東側から瀬上市民の森に続く谷戸周辺の景観の変化について予測し、結果を準備書に記載する必要がある。

b 計画地北側に接する港南台九丁目方面の適切な地点からの景観の変化について予測し、結果を準備書に記載する必要がある。

(オ) 文化財

文化財について、施設の存在・供用時の環境影響評価項目に選定し、調査記録の実施及び周辺環境との一体的な保全、適切な活用について検討し、結果を準備書に記載する必要がある。

(3) 環境影響配慮項目

ア 存在・供用時

(ア) 光害

家屋の明かりや街灯の光が、昆虫類・鳥類などの生物に対して影響を及ぼすと考えられることから、光の影響について調査し、準備書に記載する必要がある。

■ 横浜市環境影響評価条例に基づく手続経過

平成 18 年 2 月 10 日	事業者は方法書及び方法書周知計画書を提出
平成 18 年 2 月 24 日	市長は方法書の提出を受けた旨市報公告 [※] し、方法書の写しの縦覧を開始（4 月 10 日まで 45 日間） 縦覧場所 環境創造局、港南区役所、栄区役所 縦覧者数 50 名 意見書数 414 通
平成 18 年 2 月 24 日	事業者は対象地域内に方法書の概要を周知（新聞 5 紙に折込みにて配布、配布枚数：約 37,500 枚）
平成 18 年 2 月 27 日	環境影響評価審査会 市長は方法書に係る調査審議について審査会に諮問 事業者説明（方法書）及び審議
平成 18 年 3 月 6 日	環境影響評価審査会 事業者説明及び質疑 事務局説明（都市計画提案制度について）及び審議
平成 18 年 3 月 7 日	環境影響評価審査会「希少な猛禽類の保全対策に関する部会」 事業者説明（方法書、調査計画書）及び審議
平成 18 年 3 月 14 日	環境影響評価審査会「希少な猛禽類の保全対策に関する部会」 事務局説明（部会報告案）及び審議
平成 18 年 3 月 27 日	環境影響評価審査会 部会長、事務局説明（部会報告）及び質疑
平成 18 年 4 月 12 日	環境影響評価審査会 事務局説明（意見書の整理状況他）及び審議
平成 18 年 6 月 9 日	環境影響評価審査会 事業者説明（意見の概要と事業者見解）及び審議
平成 18 年 7 月 13 日	環境影響評価審査会「希少な猛禽類の保全対策に関する部会」 事業者説明（中間報告）及び質疑 事務局説明（部会報告案）及び審議
平成 18 年 7 月 19 日	環境影響評価審査会 部会長、事務局説明（部会報告）及び質疑 事務局説明（検討事項一覧）及び審議
平成 18 年 7 月 25 日	環境影響評価審査会 事務局説明（答申案）及び審議

※ その他、広報よこはまお知らせ欄への掲載、新聞広告（日刊 3 紙）及び本市ホームページへの掲載により周知

■ 事業者が当審査会に提出した資料

- 1 (仮称) 上郷開発事業環境影響評価方法書に対する意見の概要及び事業者の見解

■ 事業者が希少な猛禽類の保全対策に関する部会に提出した資料

- 1 (仮称) 上郷開発事業オオタカ生態調査 調査計画書 (平成 18 年 3 月)
- 2 (仮称) 上郷開発事業オオタカ生態調査 中間報告書 (平成 18 年 4 月)
- 3 (仮称) 上郷開発事業オオタカ生態調査 中間報告書 (平成 18 年 7 月)

■ 横浜市環境影響評価審査会委員

赤 羽 弘 和

◎ 猪 狩 庸 祐

小 沢 弘 子

工 藤 信 之

○ 猿 田 勝 美

谷 和 夫

田 丸 重 彦

田 村 美 幸

土 井 陸 雄

野 知 啓 子

葉 山 嘉 一 (専門委員)

広 谷 浩 子

藤 原 一 繪

柳 澤 紀 夫 (専門委員)

横 山 長 之

◎ 会長 ○ 副会長 五十音順 敬称略

■ 希少な猛禽類の保全対策に関する部会委員

○ 猿 田 勝 美

葉 山 嘉 一 (専門委員)

柳 澤 紀 夫 (専門委員)

○ 部会長