

(仮 称) 上 郷 開 発 事 業
環境影響評価準備書及び評価書に係る答申

平成 19 年 11 月 20 日

横浜市環境影響評価審査会

平成 19 年 11 月 20 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準備書及び環境影響評価書
に関する調査審議について (答申)

平成 18 年 11 月 27 日環創環評第 426 号及び平成 19 年 6 月 29 日環創環評第 127 号により
諮問のありました標記について、当審査会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、本件に係る審査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 事業の概要

(1) 事業の名称

(仮称) 上郷開発事業 (以下「本事業」という。)

(2) 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)

(3) 事業者の名称

東急建設株式会社

(4) 事業の実施区域

栄区上郷町 754 番 1 外 (以下「計画地」という。)

(5) 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 33.6ha) 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 12.3ha) に分け、開発行為に係る区域に
おいては住宅や店舗施設・健康福祉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。

(6) 事業の内容

計画地全体の敷地面積は約 33.6 ha で、土地利用の計画及び面積は、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、鉄塔用地 0.04ha、宅地約 11.7ha

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、その沿道は主に店舗施設、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。

造成計画

	面積	土量
切土	約 7.2ha	約 50 万 m ³
盛土	約 10.5ha	約 50 万 m ³
現況	約 15.9ha	
事業計画区域面積	約 33.6ha	

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	16,400 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	28,800 m ²	1 棟	鉄骨造 地上 3 階	15m	約 43,100 m ² (店舗面積:約 26,700 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 20,700 m ² (店舗面積:約 11,600 m ²)
健康福祉施設 老人ホーム	5,800 m ²	1 棟 110 戸	S R C 造 地上 6 階	20m	約 8,700 m ²

2 地域の特性

計画地は横浜市の南部に位置する市街化調整区域であり、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、北側及び南側の斜面と、その間の谷底低地からなる丘陵地（谷戸地形）である。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おり、横堰や貝化石、文化財等も存在する。

都市計画道路舞岡上郷線が計画地を南北に縦断し、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。

計画地の北側及び南側は低層の住宅地に接し、周囲には高校等の教育施設がある。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。

瀬上沢及びその流域は、ホタルを始め多様な生物種が確認されるなど、豊かな自然環境が残された数少ない地域であり、多くの市民が緑地やホタルの生息環境の保全に強い

関心を持っている。

3 審査意見

事業の実施にあたっては、事業の内容及び地域の特性を考慮し、評価書に記載された事項に加え、次に示す事項に留意して行う必要がある。

(1) 全般的事項

- ア 本事業の事業計画は、都市計画提案等の手続を経た後に具体化されるものであることから、事業者は、都市計画提案等の手続の過程においては、地域の特性等を踏まえ、より一層環境に配慮した事業計画とすること。
- イ 計画地及びその周辺では、多くの市民が緑地やホテルの生息環境の保全に強い関心を持っており、注目すべき植物種などに関する豊富な情報や調査データも保有している。生物生息環境の維持管理計画の策定や維持管理体制の構築など、環境保全措置の具体化及び実施にあたっては、市民との連携が特に重要であることから、設計、工事中、供用時の各段階における市民参画を積極的に推進すること。なお、市民との連携は可能な限り早い時期から進めるとともに、十分な期間を確保すること。

(2) 個別的事項

ア 事業計画

- (ア) 事業者は、店舗広告照明の制限、屋上広告の禁止をすとしてしているが、確実に実施されるよう地区計画案に盛り込むこと。
- (イ) 現時点では、店舗施設、健康福祉施設等の設置及び管理の主体は未定であるが、それらの事業主体を決定する段階で、環境影響評価の内容を十分に説明し、必要な指導を行うこと。また、店舗施設を利用する車両からの環境影響を低減するため、待機車両による交通混雑等が生じないよう配慮を求めること。
- (ウ) 計画地周辺ではオオタカの営巣は確認されなかったが、円海山一帯では継続した繁殖が確認されていることから、オオタカの採餌行動等により適した植栽計画を行うこと。
- (エ) 大径木等の樹木の移植については、移植先である公園や寄付予定の緑地の植栽計画を策定する段階で、対象樹木や移植場所等を具体的に明らかにすること。
- (オ) 造成緑地、公園等に植栽する樹種については、高木に中低木も含め、在来種の中から選定すること。
- (カ) 公園には湿地を再生し、水路や寄付緑地等も含め、注目すべき植物、動物の移植、移設をする計画であることから、これらの整備内容や維持管理について市民や専門家と十分に連携を図り、実施設計を進めること。

また、整備と維持管理は密接に関連しており、維持管理計画、維持管理体制を明確にした上で、実施設計を行うこと。

なお、市民との連携は可能な限り早い時期から進めるとともに、十分な期間を確保すること。

- (キ) 公園内の湿地の維持に必要な水量の確保の方法が不明確であることから、周辺の湧き水の量などについて十分に調査した上で、実施設計を行うこと。
- (ク) 舞岡上郷線の東側の公園内に調整池を設置する計画としているが、公園には湿地を再生するなど自然的土地利用を予定していることから、公園の実施設計段階で十分検討の上、市と協議すること。
- (ケ) ホタルの移設や植物の移植、及び移植に先立つ再調査など、植物、動物の生息環境に関する環境保全措置の実施にあたっては、積極的に市民参画を図ること。また、その実施状況について、市民に対し十分な情報提供を行うこと。
- (コ) 港南台9丁目に接続する地区内道路については、周辺住民に対し計画内容等について十分に説明し、理解を得るよう努めるとともに、供用後の状況を検証し、必要に応じて適切に対応すること。
- (カ) 伐採樹木については、現地で専用機械にてチップ化し再利用する予定としているが、樹木の伐採やチップ化に際しては、機械の稼働による騒音、振動、粉じん、チップ保管時の臭気等が発生する恐れがあることから、周辺環境に十分配慮して実施すること。

イ 環境影響評価項目

(ア) 工事中

a 水質汚濁

仮設調整池については、降雨時の濁水の浮遊物質量が十分に低減されるよう適切な容量を確保すること。

b 植物・動物

- (a) 大径木等の移植方法については、専用重機を用いるとしているが、重機が使用できない場所もあると考えられることから、専用重機だけでなく複数の工法を組み合わせるなどにより、より多くの樹木の保全を図るよう検討すること。
- (b) オオタカについては、工事实施前及び工事期間中も継続してモニタリング調査を実施し、調査結果については毎年度報告すること。

また、モニタリング調査期間中に、飛翔頻度や採餌、巣材運搬等の重要な行動に変化が見られた場合は、専門家の意見を聴き、必要に応じて適切な措置を実施すること。

- (c) 瀬上沢の付替工事に伴うゲンジボタルの移設や、舞岡上郷線西側の湿地に

生息するヘイケボタルの移設にあたっては、設計や工事の各段階において、逐次専門家の指導を受けること。

(イ) 存在・供用時

a 植物・動物

(a) 地域では希少となっている湿地性の植物については、注目すべき植物種とともに移植を図るなど、可能な限り保全に努めること。

(b) 現時点では、店舗施設、健康福祉施設等の設置及び管理の主体は未定であるが、それらの事業主体を決定する段階で、谷戸の生態系の重要性について十分説明し、光害の防止について必要な指導を行うこと。また、その指導内容について報告すること。

b 地域社会

神奈中車庫前交差点の改良については、発生集中交通量の多くを占める店舗施設の供用時までには実施すること。

c 景観

事業者は、谷戸の景観について大きな変化はないとしているが、谷戸の入口には店舗施設、健康福祉施設が建設される予定であることから、それらの建築物のデザインや色彩について、谷戸の景観に調和したものとするよう設置者を指導すること。

ウ 事後調査

(ア) 水象

いたち川支流の流量の変化は、水生生物の生息環境に影響を及ぼすと考えられることから、事後調査を実施し、調査頻度については季節変動を踏まえて設定すること。

(イ) 植物・動物

植物、動物の生息環境に関する事後調査の実施状況や結果について、市民に対し十分に情報提供を行うこと。

■ 横浜市環境影響評価条例に基づく手続経過

平成 18 年 11 月 10 日	事業者は準備書を提出	
平成 18 年 11 月 14 日	事業者は準備書周知計画書を提出	
平成 18 年 11 月 24 日	<p>市長は準備書の提出を受けた旨市報公告*し、準備書の写しの縦覧を開始（平成 19 年 1 月 9 日まで 45 日間）</p> <p>縦覧場所 環境創造局、港南区役所、栄区役所</p> <p>縦覧者数 62 名</p> <p>市長は準備書に対する意見書及び意見陳述申出の受付を開始（平成 19 年 1 月 9 日まで 45 日間）</p> <p>意見書数 389 通、意見陳述申出者数 9 名</p>	
平成 18 年 11 月 24 日	<p>事業者は対象地域内に準備書の概要及び説明会の開催を周知（新聞 6 紙に折込みにて配布、</p> <p>配布枚数：37,150 枚</p>	
平成 18 年 11 月 27 日	<p>環境影響評価審査会</p> <p>市長は準備書に係る調査審議について審査会に諮問</p> <p>事業者説明（準備書）及び審議</p>	
平成 18 年 12 月 8 日	<p>環境影響評価審査会</p> <p>事業者説明（準備書）及び審議</p>	
平成 18 年 12 月 9 日	事業者は説明会を開催	
平成 18 年 12 月 10 日	開催日	参加者
平成 18 年 12 月 14 日	場所	
	12 月 9 日	50 名
	12 月 10 日	34 名
	12 月 14 日	21 名
平成 18 年 12 月 12 日	<p>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」</p> <p>事業者説明（準備書）及び審議</p>	
平成 18 年 12 月 21 日	<p>環境影響評価審査会</p> <p>事業者説明（補足資料）及び審議</p>	
平成 19 年 1 月 17 日	<p>環境影響評価審査会</p> <p>事務局説明（意見陳述申出書の説明及び進め方）</p>	
平成 19 年 1 月 29 日	<p>環境影響評価審査会</p> <p>事務局説明（ホテルの生息環境整備、移設等の事例）</p> <p>事業者説明（補足資料）及び審議</p>	
平成 19 年 2 月 6 日	<p>環境影響評価審査会</p> <p>意見陳述者 9 名から意見聴取</p>	
平成 19 年 2 月 23 日	<p>環境影響評価審査会</p> <p>事務局説明（意見陳述の概要）及び審議</p>	
平成 19 年 3 月 6 日	<p>環境影響評価審査会</p> <p>事業者説明（意見の概要と事業者見解）及び審議</p>	
平成 19 年 3 月 23 日	<p>環境影響評価審査会（研究会）</p> <p>事務局説明（委員へのヒアリング結果報告）</p>	
平成 19 年 4 月 11 日	<p>環境影響評価審査会</p> <p>事業者説明（補足資料）及び審議</p>	
平成 19 年 6 月 1 日	事業者は評価書を提出	
平成 19 年 6 月 15 日	<p>市長は評価書の提出を受けた旨市報公告*し、評価書の写しの縦覧を開始（7 月 17 日まで 30 日間）</p> <p>縦覧場所 環境創造局、港南区役所、栄区役所</p> <p>縦覧者数 22 名</p>	

	市長は評価書に対する意見書の受付を開始(7月17日まで30日間) 意見書数 339通
平成19年6月29日	環境影響評価審査会 市長は評価書に係る調査審議について審査会に諮問 事業者説明(評価書)及び審議
平成19年7月10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)及び審議
平成19年7月23日	環境影響評価審査会 事業者説明(補足資料)及び審議
平成19年9月28日	環境影響評価審査会 事業者説明(補足資料)及び審議
平成19年10月16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19年10月26日	環境影響評価審査会 事務局説明(検討事項一覧)及び審議
平成19年11月5日	環境影響評価審査会 部会長、事務局説明(部会報告)及び審議 事務局説明(検討事項一覧)及び審議
平成19年11月20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

(仮称) 上郷開発事業環境影響評価準備書に対する市民等の意見及び事業者の見解

(仮称) 上郷開発事業環境影響評価書に対する意見及び事業者の見解

準備書に関する資料

- 1 地区整備計画（地区計画に関する補足資料、上郷高校付近からの景観に関する資料）
- 2 安全（斜面安定計算、地盤物性値、流れ盤に関する補足）
- 3 景観（地区計画における建物外観、屋外広告に関する規制について）
- 4 地域社会（神奈中車庫前交差点の信号システムについて）
- 5 大気汚染（環状4号線における大気予測に関する見解）
- 6 陸生植物（貴重植物種の移植について）
- 7 陸生動物（ホタルの保全について）
- 8 HEP手法による定量的環境影響評価について
- 9 陸生植物（樹木の移植・植栽計画について）
- 10 陸生植物（貴重植物種の移植について）
- 11 陸生動物（鳥類について）
- 12 地域社会（神奈中車庫前交差点について）

評価書に関する資料

- 1 説明会における意見、準備書に対する意見書等を総合的に検討して準備書の内容を変更した事項
- 2 旧犬山小学校測定局（現上郷小学校観測局）の現地の状況について
- 3 伐採樹木の処理方法について
- 4 供用後のゴミの処理方法について
- 5 鳥類目録の生息型区分について
- 6 ホタルの生息環境評価区分について
- 7 地域社会（神奈中車庫前交差点の右折処理について）
- 8 地域社会（神奈中車庫前交差点の改良後の交差点飽和度について）

■ 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 中間報告書（平成19年6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

後藤英司（平成19年6月24日から）

○ 猿田勝美

谷和夫

田丸重彦

田村美幸

土井陸雄（平成19年6月23日まで）

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 五十音順 敬称略