

平成 26 年 7 月 7 日

横浜市長 林 文子 様

横浜市環境影響評価審査会
会長 佐土原 聡



(仮称) 上郷開発事業が環境に及ぼす影響について (答申)

平成 26 年 2 月 18 日環創環評第 262 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、今後の対応にあたっては、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。

※以下、修正届添付資料提出時点の事業計画を、「新事業計画」という。

第 1 新事業計画の概要

1 事業者の名称及び所在地

名 称：東急建設株式会社

代表取締役社長 飯塚 恒生

所在地：東京都渋谷区渋谷 1 丁目 16-14

2 対象事業の名称及び種類

名 称：(仮称) 上郷開発事業

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 対象事業の実施区域

栄区上郷町 754 番 1 外

4 新事業計画の内容

本事業の、平成 19 年 6 月に作成した「(仮称) 上郷開発事業 環境影響評価書」(以下、「評価書」という。)の事業計画(以下、「旧事業計画」という。)は、平成 20 年 7 月の横浜市都市計画提案評価委員会において否決されましたが、同委員会の総合評価での課題として「瀬上の森に連なる既存樹林地の大幅な改変」及び「一部の大規模集客施設の立地が可能な近隣商業地域の指定」等が指摘されたことを踏まえ、従前の事業目的(地域環境の保全と地域活性化に貢献するまちづくり)を変えず、事業計画の内容の一部修正のうえ、事業者が平成 26 年 1 月に都市計画提案したところです。

新事業計画は、市街化調整区域となっている計画地約 32.6 ヘクタール(旧事業計画約 33.6 ヘクタール)を対象とし、約 12.2 ヘクタールの開発行為予定区域(旧事業計画約 21.3 ヘクタール)に住宅や商業店舗、医療施設等を建設します。また、約 21.1 ヘクタールの緑地として保全する予定区域(旧事業計画約 12.3 ヘクタール)に特別緑地保全地区指定や都市施設の公園等を提案しています。なお、計画人口については、約 890 人(旧事業計画計約 2,050 人)としています。

旧事業計画からの修正内容は次表のとおりです。

項目	修正内容
1 事業者の名称及び所在地	代表者の変更
2 対象事業の名称等	修正なし
3 事業の種類	修正なし
4 事業の目的	<ul style="list-style-type: none"> ・事業目的の修正なし ・新事業計画の立案に当たって追加した目標は以下のとおり ① 都市計画道路舞岡上郷線の東側の谷戸部及び丘陵部を一団で保全 ② 都市計画道路舞岡上郷線の本整備を実現(暫定状態の整理) ③ 以上を実現するため地権者還元地を都市計画道路沿道及び西側に集約すると共に環境配慮型のまちづくりを誘導 ④ 都市計画道路東側沿道に瀬上市民の森や円海山のゲートタウンとして自然交流や地域交流の場を創出 ⑤ 医療モールや生活利便施設の誘致を図り、地域の活性化に貢献
5 新事業計画の策定経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺地域への環境保全的見地からの検討について、修正内容を記載 ① 水辺の保全：開発事業区域修正に伴う水路整備について整理 ② 横堰、貝化石の保全：旧事業計画と同様に存置する計画 ③ 緑地の保全：緑地として保全する面積を増加(旧事業計画面積の約 50 パーセント→新事業計画面積の 65 パーセントを超える緑地を保全) ④ 建物高さの低減：31 メートルの集合住宅は廃止、建築物の高さ制限に関して都市計画道路の西側沿線は 20 メートル、東側沿線とそれ以外の地区は 10 メートルとして都市計画提案 ⑤ 計画人口の抑制：集合住宅等の廃止等により、約 890 人に減少(約 1,160 人削減)
6 開発の手法	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画区域の縮小 ・緑地として保存する予定区域の拡大 ・市街化区域への編入を提案する区域の縮小 旧事業計画約 21.3 ヘクタール→新事業計画約 12.5 ヘクタール ・開発行為申請予定区域の縮小
7 都市計画提案の内容について	

		表-1 新事業計画区域における各区域の面積		
		区 域	面 積	旧事業計画との 差異(面積)
		開発行為申請予定区域	約 12.2 ha	▲ 約 9.1 ha
		緑地として保全する予定区域 (旧事業計画では、緑地として保存する予定区域) 特別緑地保全地区、都市施設の公園 緑地の保全のための制限の区域 (開発行為申請予定区域内の緑地も含む)	約 21.1 ha	約 8.8 ha
		新事業計画区域	約 32.6 ha	▲ 約 1.0 ha
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 第一種低層住居専用地域の縮小 ・ 第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域の廃止 ・ 準住居地域の拡大 		
8 事業の内容	8.1 事業計画区域の概要 (2) 事業計画の区域面積	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一部民有地を事業計画区域より除外 (約 7,200 平方メートル 減) ・ 一部官有地を事業計画区域より除外 (約 2,400 平方メートル 減) ・ 事業計画区域面積の縮小 (約 9,600 平方メートル 減) 		
8.2 計画の概要	(1) 土地利用計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然緑地の増加 (約 7.3 ヘクタール 増) ・ 住宅用地の縮小 (約 3.5 ヘクタール 減) ・ 事業系施設用地の縮小 (約 3.0 ヘクタール 減) ・ 事業計画区域の縮小 (約 1.0 ヘクタール 減) ・ 計画人口の縮小 (約 1,160 人 減) 		
	(2) 造成計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 切土面積の減少 (約 4.4 ヘクタール 減) ・ 盛土面積の減少 (約 3.5 ヘクタール 減) ・ 切土量の減少 (約 42 万 立方メートル 減) ・ 盛土量の減少 (約 20 万 立方メートル 減) ・ 土量約 22 万 立方メートルの搬入 		
	(3) 建築計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北端集合住宅の廃止 ・ 西側の店舗施設の縮小、東側の店舗施設の廃止 (店舗面積約 3.1 ヘクタール 減) ・ 健康福祉施設の廃止 		
	(4) 交通計画及び駐車場計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自動車発生集中交通量の減少 (平日約 4,550 台 減、休日約 3,250 台 減) ・ 区画道路 (階段状) の想定歩行者交通量の減少 (一日当たり約 3,020 人・回 減) ・ 駐車場の減少 (約 750 台 減) 		
	(5) 緑地・緑化計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然緑地の増加 (約 7.3 ヘクタール 増) ・ 公園等 (約 0.7 ヘクタール 減) ・ 造成緑地 (約 1.6 ヘクタール 減) ・ 全体の緑地 (約 5.0 ヘクタール 増) 		
		表-2 緑地の計画概要		
		面 積 (㎡)	構成比率※ (%)	旧事業計画との 差異面積 (㎡)
	自然緑地	203,600	62.4	73,300
	公園等	7,500	2.3	▲ 7,200
	造成緑地	7,800	2.4	▲ 16,400
	緑地合計	218,900	67.1	49,700
※新事業計画区域面積 326,000 平方メートルに対する比率				

(6) 供給処理施設	<ul style="list-style-type: none"> ・流域面積の縮小(約9.1ヘクタール減)に伴い調整池を2か所(調整容量:約8,000立方メートル減)に修正
(7) 水辺・公園計画 ① 緑と水のネットワーク (瀬上沢小川アメニティの延伸計画)(事業者案) ② 水辺計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画の修正に伴う整備範囲等の変更について記載 ・開発事業区域内の水路は、横堰・貝化石付近を除いた約200メートルを移設。 ・開発事業区域外の東側の谷戸は、都市施設の公園としての変更を提案。
9.1 工事工程	<ul style="list-style-type: none"> ・全体工程が6か月短縮 (旧事業計画3年間→新事業計画2年6か月間)
9.2 土木造成工事施工方法の概要 (1) 仮設工事施工概要	<ul style="list-style-type: none"> ・流域面積の縮小に伴い仮設調整池を2か所に修正
(2) 水路(いたち川支流)の切替え施工概要	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業区域内の約200メートル区間について、東側の盛土工事前に、新設水路を築造し切替え、切替え後は工事中の濁水が直接流入しないように土堰堤などを設置 ・既存水路の水生物については、新設水路構築後に移動・移設させる予定
(3) 土木工事使用建設機械	<ul style="list-style-type: none"> ・工事量の縮小に伴い、開発事業区域内における建設機械の稼働期間が短縮(旧事業計画3年間→新事業計画2年6か月間)及び稼働台数が減少
(4) 工事用車両	<ul style="list-style-type: none"> ・土木造成工事の工事用車両としては、搬入土車両のダンプトラックが多く、ピーク時の一日当たりの通行台数は約100台を予定
9.3 建築工事施工方法の概要 (1) 建築工事使用建設機械	<ul style="list-style-type: none"> ・工事量の縮小に伴い、開発事業区域内における建設機械の稼働期間が短縮(旧事業計画1年6か月間→新事業計画9か月間)及び稼働台数が減少
10 環境保全計画 (1) 大径木の移植計画	<ul style="list-style-type: none"> ・保全する自然緑地を大幅に増やし、造成工事範囲を縮小したため、造成範囲内の大径木は21本から12本に減少 ・そのうち、4本を移植対象木として計画 ・移植先は西側公園及び造成緑地等を予定

第2 審査意見

1 事業計画の修正に伴う環境影響の変化

新事業計画では旧事業計画に比べ、開発面積や造成規模(盛土高、盛土量等)、住宅戸数、店舗の規模等を縮小している一方、外部からの盛土材の使用及びこれに伴う工事用車両の増加、建設機械配置計画の変更、水路及び調整池の位置の変更、景観の変化等の環境影響要因が変わることにより、一部の環境影響評価項目については旧事業計画に比べて影響が増加する可能性があることと事業者は判断しました。

そのため、事業者は、環境影響評価項目を選定のうえ、評価書の環境保全目標を変えることなく再度予測・評価を行い、旧事業計画での予測・評価結果と比較していますが、事業計画の修正に伴う環境影響の変化に関して、当審査会から指摘する事項は以下のとおりです。

(1) 再度予測を行った環境影響評価項目の評価

工事中の大気汚染・騒音・振動の予測値は、旧事業計画での予測値を上回る項目もありますが、再度予測・評価を行った全ての環境影響評価項目は環境保全目標を満足しています。ただし、事業実施に当たっては、工事用車両の低公害化や速度制限の遵守、低騒音・低振動型建設機械の採用など、旧事業計画での予測値を上回る項目での配慮をはじめ、一層の環境影響の低減に努めることが必要です。

地域社会について、工事中・供用後いずれも、旧事業計画での予測値を上回っていませんが、神奈中車庫前交差点においては、工事期間中、工事用車両や工事関係者の通勤車両の通行経路を選択し、影響を低減するよう配慮することが必要です。また、神奈中車庫前交差点の改良と信号現示の見直しについては関係機関と協議したうえ、店舗施設の供用時まで実施することが必要です。

(2) 開発区域外からの土砂の搬入

土砂搬入に際しては各種法令等を遵守するとともに、汚染の有無について、土壌汚染対策法やダイオキシン類対策特別措置法等に規定する方法によって確認し、公害の発生を未然に防止することが必要です。また、土砂の発生現場では草木の根や落葉等が混入している表土を除去してから、計画地に搬入することが必要です。

(3) 水路の移設、調整池の位置の変更による動植物への影響

水生生物の移設や植物の移植に際しては、積極的な市民参画を図るとともに、専門家の助言を取り入れながら、可能な限り保全に努めることが必要です。

事業計画の変更に伴う環境影響の変化に関し再度予測・評価を行った全ての環境影響評価項目は環境保全目標を満足していることから、修正届添付資料の内容は概ね妥当であり、上で指摘した事項を含む環境保全措置を確実に履行することにより、事業計画の修正に伴う環境に及ぼす影響が環境保全目標を超えて増加するおそれはないと認めます。

2 旧事業計画に対する審査書における市長意見への対応

旧事業計画に対する審査書で求めた市長意見（平成 19 年 11 月）に対する対応について、事業者は、新事業計画においても対応していく旨が事業者の修正届添付資料（平成 26 年 1 月）に示されているところですが、これらの履行に十分努めることが必要です。

3 環境に配慮すべき事項

事業の実施に当たっては、事業の内容及び地域の特性を考慮しつつ、最新の知見や評価書以降に判明した新たな環境情報についても配慮することが必要です。

また、旧事業計画を対象とした環境影響評価の審査で求めた市長意見（平成 19 年 11 月）に加え、以下に示す事項に留意することが必要です。

(1) 市民等との連携

(ア) 市民との連携は、可能な限り早い時期から、十分な期間を確保し進めることが必要です。また、インターネットやその他の適切な方法により、具体的な工事方法や時期等について情報提供を行うとともに、双方向で情報の共有を図ることが必要です。

- (イ) 特別緑地保全地区や都市施設の公園の整備内容や維持管理計画・体制については、市民や専門家等の意見を踏まえて構想を提案することですが、関係機関とも十分に調整することが必要です。
- (2) 工事期間中等の近隣への配慮
計画地の近傍には教育施設や住宅が立地していることから、工事による騒音・振動・粉じん等の発生を抑えるよう十分配慮することが必要です。また、周辺の住民や立地施設に対し、工事内容等について十分な説明を行うとともに、工事中だけではなく供用時にも、地域住民等からの相談や要望等に対応する仕組みや体制を整えることが必要です。
- (3) 1号調整池の自然再生等
1号調整池は雨水調整池として安全な機能を確保しつつ、自然再生の視点で空間を生かすような検討が必要です。なお、検討に当たっては、市民や専門家等の意見を取り入れながら進めるとともに、関係機関とも十分に調整することが必要です。
- (4) 防災
人口の増加により、地域防災拠点などの既存防災インフラへの影響が考えられるため、早い段階から関係機関と調整し、連携を図ることが必要です。
- (5) 盛土造成
(ア) 評価書に記載された、大径木や希少種、ホタル等の移設及び製鉄遺構に関する対策等の保全措置については、新事業計画の実施の際に確実に実施することが必要です。
(イ) 盛土造成の設計施工に当たっては、事前に地盤の調査（ボーリング調査と土試料の圧密、せん断試験）を行い、含水比が高い軟弱な地盤の場合には盛土前に圧密沈下対策を行うことが必要です。また、各種法令等を遵守し、法面勾配や排水工に留意した設計を行うとともに、締固め施工管理基準を守って施工することが必要です。
- (6) 緑化
根株移植や埋土種子群を活用するなどの方法により、公園緑地だけでなく開発地の敷地内の緑化に関して、地域の種を再生する取組みを行うことが必要です。また、植生の再生状況については供用時の事後調査として報告することが必要です。
- (7) 生物生息環境
(ア) 引き続き既存資料やNPO等から情報を収集し、現在の状況把握に努めることが必要です。また、今後、環境保全措置の具体化及び実施に当たっては、市民と連携し、計画・検討推進体制づくりを進めるとしてありますが、評価書以降、新たに発見された「カヤネズミ」等の注目種は、その生息環境の確保について検討することが必要です。
(イ) オオタカについては、工事期間中までモニタリング調査を行うことが必要です。また、飛翔頻度や採餌、巣材運搬、工事期間中の繁殖放棄などの重要な行動に変化があった場合は、専門家の意見を参考にしながら必要に応じて工事期間を検討するなどの適切な措置を講じるとともに、供用後には帰巢しているか検証することが必要です。
- (8) 地球環境への負荷の低減
(ア) 温室効果ガスの排出量削減を図るため、建築物の省エネルギー化と併せて再生可能エネルギーを導入し、導入率は10パーセント以上とすることが必要です。
(イ) 災害時等の非常時利用に必要なエネルギーを確保するため、医療施設等において、再生可能エネルギーや蓄電池、自家発電設備等の導入が必要です。

- (ウ) 建築物の低炭素化及び省エネルギー化を促進するため、全ての建築物において可能な限り「横浜市建築物環境配慮制度（CASBEE 横浜）」で高ランクとなる計画とすることが必要です。

付記

修正届添付資料については、審議の結果を踏まえ、内容を更新のうえ再提出することを事業者に求めるとともに、公表が望ましいと考えます。

■ 横浜市環境影響評価条例に基づく手続経過

平成 26 年 1 月 24 日	事業者は横浜市条例第 39 条第 1 項に基づく事業内容等修正届出書及び計画の修正に伴う評価書との比較資料を横浜市長に提出
平成 26 年 2 月 18 日	環境影響評価審査会 市長は事業内容等修正届出書の提出を受け、環境に及ぼす影響について調査審議するため審査会に諮問 事業者説明（説明資料）、質疑及び審議
平成 26 年 3 月 5 日	環境影響評価審査会 事業者説明（補足資料）、質疑及び審議
平成 26 年 3 月 28 日	環境影響評価審査会 事業者説明（補足資料）、質疑及び審議
平成 26 年 4 月 23 日	環境影響評価審査会 事業者説明（補足資料）、質疑及び審議
平成 26 年 5 月 27 日	環境影響評価審査会 事業者説明（補足資料）、質疑及び審議
平成 26 年 6 月 17 日	環境影響評価審査会 事業者説明（補足資料）、質疑及び審議 事務局説明（検討事項一覧）、及び審議
平成 26 年 6 月 30 日	環境影響評価審査会 事務局説明（答申案）、及び審議

※計画の修正に伴う評価書との比較資料については、本市ホームページへの掲載、及び環境創造局環境影響評価課、港南区区政推進課、栄区区政推進課、中央図書館、栄図書館での閲覧を実施し、周知。

■ 事業者が当審査会に提出した補足資料

- 1 事業計画の修正について
 - 環境影響要因の変化について
 - 環境影響の検証項目の選定
 - 環境影響の変化の総合的な比較評価
 - 審査書に対する対応状況について
- 2 建設機械・工事用車両等の変化について
 - 環境影響評価項目の選定について
 - 騒音・振動の予測について
 - 神奈中車庫前交差点の評価について
 - 地域概況について
 - 地球環境への負荷に対する配慮について
 - 盛土造成について
 - （非公開）オオタカの生息状況について

- 3 市民参画や調査等の時期について
土砂運搬車両の走行ルートについて
都市施設の公園・雨水調整池について
盛土造成について
地球環境への負荷に対する配慮について
- 4 盛土造成について
オオタカの事後調査について
医療施設・地域防災・再生可能エネルギーについて
- 5 オオタカの事後調査について
盛土造成について
交通量調査及び予測、評価
- 6 交通量調査概要
予測・評価（交通解析）
 - 1) 神奈中車庫前交差点（実測値による解析）
 - 2) 港南台5丁目交差点（計算値による解析）
 - 3) まとめ

■ 横浜市環境影響評価審査会委員

- | | | |
|---|-----|-------|
| | 赤羽 | 弘和 |
| | 池邊 | このみ |
| | 岡部 | とし子 |
| ○ | 奥 | 真美 |
| | 小熊 | 久美子 |
| | 菊本 | 統 |
| | 木下 | 瑞夫 |
| | 工藤 | 信之 |
| | 後藤 | 英司 |
| | 小堀 | 洋美 |
| ◎ | 佐土原 | 聡 |
| | 田中 | 稲子 |
| | 津谷 | 信一郎 |
| | 中村 | 栄子 |
| | 葉山 | 嘉一 |
| | 水野 | 建樹 |
| ◎ | 会長 | ○ 副会長 |
- 五十音順 敬称略