

環創環評第101号

平成26年7月10日

東急建設株式会社

代表取締役社長 飯塚 恒生 様

横浜市長 林 文子



(仮称) 上郷開発事業の事業内容等修正届出書に係る環境影響評価について

平成26年1月24日に提出されました(仮称)上郷開発事業の事業内容等修正届出書について、当該修正後の当該対象事業は、横浜市環境影響評価条例第17条から第33条までの規定による手続を、再度行う必要はありません。

なお、今後の対応に当たっては、別紙の意見について十分配慮されるよう申し添えます。

(別紙)

※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、事業計画の内容を一部修正のうえ、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"> <li>・事業目的の修正なし</li> <li>・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</li> <li>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</li> <li>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）</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>												
5 新事業計画の策定経緯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>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</li> <li>② 横堰、貝化石の保全：旧事業計画と同様に存置する計画</li> <li>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）</li> <li>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</li> <li>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）</li> </ul>												
6 開発の手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画区域の縮小</li> <li>・緑地として保全する予定区域の拡大</li> <li>・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</li> <li>・開発行為申請予定区域の縮小</li> </ul>												
7 都市計画提案の内容について													
<b>表-1 新事業計画区域における各区域の面積</b>													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">区 域</th> <th style="width: 15%;">面 積</th> <th style="width: 25%;">旧事業計画との 差異(面積)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開発行為申請予定区域</td> <td style="text-align: center;">約 12.2 ha</td> <td style="text-align: center;">▲ 約 9.1 ha</td> </tr> <tr> <td>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 緑地の保全の為に制限の区域 (開発行為申請予定区域内の緑地も含む)</td> <td style="text-align: center;">約 21.1 ha</td> <td style="text-align: center;">約 8.8 ha</td> </tr> <tr> <td>新事業計画区域</td> <td style="text-align: center;">約 32.6 ha</td> <td style="text-align: center;">▲ 約 1.0 ha</td> </tr> </tbody> </table>		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 緑地の保全の為に制限の区域 (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
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 緑地の保全の為に制限の区域 (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"> <li>・第一種低層住居専用地域の縮小</li> <li>・第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域の廃止</li> <li>・準住居地域の拡大</li> </ul>																				
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"> <li>・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)</li> <li>・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)</li> <li>・事業計画区域面積の縮小 (約 9,600 平方メートル 減)</li> </ul>																				
8.2 計画の概要 (1) 土地利用計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然緑地の増加 (約 7.3 ヘクタール 増)</li> <li>・住宅用地の縮小 (約 3.5 ヘクタール 減)</li> <li>・事業系施設用地の縮小 (約 3.0 ヘクタール 減)</li> <li>・事業計画区域の縮小 (約 1.0 ヘクタール 減)</li> <li>・計画人口の縮小 (約 1,160 人 減)</li> </ul>																				
(2) 造成計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・切土面積の減少 (約 4.4 ヘクタール 減)</li> <li>・盛土面積の減少 (約 3.5 ヘクタール 減)</li> <li>・切土量の減少 (約 42 万 立方メートル 減)</li> <li>・盛土量の減少 (約 20 万 立方メートル 減)</li> <li>・土量約 22 万 立方メートルの搬入</li> </ul>																				
(3) 建築計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北端集合住宅の廃止</li> <li>・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)</li> <li>・健康福祉施設の廃止</li> </ul>																				
(4) 交通計画及び駐車場計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> <li>・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)</li> <li>・駐車場の減少 (約 750 台 減)</li> </ul>																				
(5) 緑地・緑化計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然緑地の増加 (約 7.3 ヘクタール 増)</li> <li>・公園等 (約 0.7 ヘクタール 減)</li> <li>・造成緑地 (約 1.6 ヘクタール 減)</li> <li>・全体の緑地 (約 5.0 ヘクタール 増)</li> </ul> <p style="text-align: center;">表-2 緑地の計画概要</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>面積 (㎡)</th> <th>構成比率※ (%)</th> <th>旧事業計画との差異面積 (㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>自然緑地</td> <td>203,600</td> <td>62.4</td> <td>73,300</td> </tr> <tr> <td>公園等</td> <td>7,500</td> <td>2.3</td> <td>▲ 7,200</td> </tr> <tr> <td>造成緑地</td> <td>7,800</td> <td>2.4</td> <td>▲ 16,400</td> </tr> <tr> <td>緑地合計</td> <td>218,900</td> <td>67.1</td> <td>49,700</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">※新事業計画区域面積 326,000 平方メートルに対する比率</p>		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
	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																		
(6) 供給処理施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>																				
(7) 水辺・公園計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画の修正に伴う整備範囲等の変更について記載</li> </ul>																				
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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>																				
② 水辺計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>																				

9.1 工事工程	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> </ul>
9.2 土木造成工事施工方法の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・流域面積の縮小に伴い仮設調整池を2か所に修正</li> </ul>
(1) 仮設工事施工概要	
(2) 水路(いたち川支流)の切替え施工概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
(3) 土木工事使用建設機械	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
(4) 工事用車両	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
9.3 建築工事施工方法の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
(1) 建築工事使用建設機械	
10 環境保全計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・そのうち、4本を移植対象木として計画</li> <li>・移植先は西側公園及び造成緑地等を予定</li> </ul>
(1) 大径木の移植計画	

## 第2 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、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てください。

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

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してください。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してください。

(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してください。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、計画地に搬入してください。

(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てください。

事業計画の修正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考えられます。

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てください。

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を求めます。

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してください。

(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ってください。

(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してください。

(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してください。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てください。

(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ことを検討してください。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してください。

(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、連携を図ってください。

(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してください。

(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ってください。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してください。

(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ってください。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してください。

(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てください。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を行ってください。

(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ってください。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してください。

(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パーセント以上としてください。

(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、自家発電設備等を導入してください。

(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してください。

付記

修正届添付資料に、環境影響評価審査会に提出した補足説明資料を添付するとともに、意見に対する事業者の見解を明記し、提出してください。