

## 審 査 書

横浜山の内開発プロジェクトに係る環境影響評価準備書及び環境影響評価書に関する横浜市環境影響評価条例第23条第1項に規定する環境保全の見地からの意見は、次のとおりである。

横浜市長 中 田 宏

### 第1 対象事業

#### 1 事業者の名称及び所在地

名 称：J F E都市開発株式会社

代表者：代表取締役社長 重見憲明

所在地：東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

#### 2 対象事業の名称及び種類

名 称：横浜山の内開発プロジェクト

種 類：高層建築物の建設

#### 3 事業実施区域

横浜市神奈川区橋本町二丁目1番1他

### 第2 審査意見

#### 1 全般的事項

横浜山の内開発プロジェクト（以下「本事業」という。）は、J F E都市開発株式会社（以下「事業者」という。）が、神奈川区橋本町二丁目1番1他（以下「計画地」という。）に住宅系の高層建築物、業務・商業系のその他の建築物を建築するものである。

計画地の大部分は、平成 7 年の工場閉鎖まで船舶の修繕を主とした造船所として土地利用されていた。都市計画で定めた地域地区は、工業専用地域、臨港地区に指定されている。

計画地が、都市再生特別措置法に基づき都市再生緊急整備地域に指定されたことを受け、事業者が組合員となっている山内ふ頭周辺地区土地区画整理組合より、平成 15 年 6 月 26 日に横浜市内で初めて都市再生特別地区の都市計画提案が行われた。建築基準法で住宅等を建築してはならないとされている地域であるが、今後、都市計画決定を受けることにより、工業専用地域の指定を変更することなく住宅等の建築が可能となる。

計画地の周辺には、中央卸売市場本場、神奈川下水処理場、横浜ノース・ドックや植物性油脂製造工場などが存在しており、本事業の実施に伴い、住宅、工場、商業施設等の混在した地域となる。

一方、現状の計画地は、自然の植生が存在していないため、今後、生態系に配慮した緑化を行うとともに、アメニティ広場等の緑の空間を整備し、緑道、緑地帯などの歩行者空間を整備することにより、連続した緑化空間の形成を図る計画である。

また、高層建築物については、横浜港を囲む港湾景観形成を図るため、海に向かうスカイラインを強調した計画である。

事業実施にあたっては、次に示す事項を留意するとともに、工業専用地域に住宅等を建築すること及び住宅、工場、業務・商業施設等の混在した地域となることを十分に考慮されたい。

## 2 個別的事項

### (1) 工事中

#### ア 大気汚染、騒音

本事業の工事計画によれば、住宅系建築物の一部の供用を開始後も建設工事を行う期間があることから、建設作業について入居者へ説明を行うこと。

#### イ 廃棄物・発生土

建設発生土は、発生量の 70% を計画敷地内で利用し、30% を場外に搬出する計画である。場外に搬出する建設発生土については、同時期に実施される他の工事との調整を行い、極力有効利用を図るよう検討すること。

なお、場外に搬出する建設発生土の安全性については、十分に確認すること。

#### ウ 地域社会

工事車両が竜宮橋線を通行する際、路上駐車車両があると、歩行者の安全及び車

両の円滑な通行を保つうえで支障がある。このため、関係機関と協議のうえ、路上駐車対策を検討すること。

## (2) 供用時

### ア 植物・動物

生態系に配慮した緑化を計画するにあたっては、臨海部の地域特性を十分考慮する必要があるため、樹種の選定や植栽方法等について、専門家の意見を聴くこと。

### イ 地域社会

(ア) 本事業の計画地内のD街区には商業施設等があり、来訪者の自動車動線と歩行者動線が交差することから、歩行者の安全対策を講じること。

(イ) 竜宮橋線については、今後、計画地内の入居者や商業施設等の利用者が通行し、歩行者数が増加すると考えられるため、歩行者の通行に支障がないよう、関係機関と協議を行い、歩行者動線の確保について検討すること。

(ウ) 計画地周辺に存在する既存の事業所と新たに建築される住宅及び業務・商業系施設との共存共栄を図る必要から、計画地全体を管理できる組織の設置を検討すること。

### ウ 景観

近景からの視覚的圧迫感を低減するため、建築物の色彩計画についても検討を行うこと。

### エ 事後調査

(ア) 歩行者の交通安全を確認する必要があることから、供用後の交通安全施設について検証するため、歩行者の交通安全対策を調査すること。

(イ) 環境影響評価書において、事後調査項目の選定理由が明確でないものもあるので、横浜市環境影響評価条例第24条に規定する報告書の中で明確にすること。