

令和7年度 第9回 横浜市環境影響評価審査会 会議録	
日 時	令和7年12月5日（金）13時31分～14時49分
開催場所	横浜市役所18階 みなと1・2・3会議室
出席委員	奥委員（会長）、中西委員（副会長）、稻垣委員、大島委員、酒井委員、田中修三委員、藤倉委員、山口委員、横田委員
欠席委員	上野委員、片谷委員、菊本委員、田中伸治委員、藤井委員、水嶋委員
開催形態	公開（傍聴者4人）
議 題	1 (仮称) 上大岡C北地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価方法書について
決定事項	令和7年度第7回横浜市環境影響評価審査会会議録を確定する。
議事	
1	令和7年度第7回横浜市環境影響評価審査会会議録を確定した。
2	議題
(1)	(仮称) 上大岡C北地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価方法書について
ア	質問
イ	環境影響評価方法書手続について事務局が説明した。
	質疑 特になし
ウ	環境影響評価方法書概要について事業者が説明した。
エ	質疑
【奥会長】	御説明どうもありがとうございました。それでは、ただいま御説明いただきました内容について、御意見、御質問がございましたらお願ひしたいと思います。また、御発言を希望される場合には、手を挙げていただければ指名させていただきます。いかがでしょうか。
	稻垣委員、お願ひいたします。
【稻垣委員】	御説明ありがとうございました。
	方法書171ページ、今日の資料（事業者資料「(仮称) 上大岡C北地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価方法書の概要」）で言いますと87、88ページ辺りに当たりますが、安全性についての内容です。
	ここでは対象事業実施区域内の「浸水対策とその効果を定性的に予測する」と書かれています、今回の開発事業エリアにつながる地下への進入路ですとか換気口というのは、全てこの区域内にあると考えて良いのでしょうか。例えば、地下鉄と地下でつながっていると思うのですが、その地下鉄出入口の対策の有無なども影響すると考えておりまして、この区域内で全てが完結するのかどうかについて教えてください。
【奥会長】	事業者の方、お答えをお願いいたします。
【事業者】	今現在、地下鉄の換気口（換気塔）は鎌倉街道歩道部にございますが、今回、本事業の実施により敷地内に換気塔を移設する予定です。それ以外の地下に通ずる動線、空地等は、計画敷地内から道路の地下部分に接続する新たな歩行者動線を創出する予定としております。以上です。
【奥会長】	稻垣委員。
【稻垣委員】	ありがとうございます。そうしましたら、この区域内の効果をきちん

と予測しさえすれば、他との接続はないということでよろしいですね。  
御説明ありがとうございました。

【奥会長】 よろしいでしょうか。他はいかがでしょうか。

【事務局】 山口委員が挙手しています。

【奥会長】 どうぞ、山口委員。

【山口委員】 御説明ありがとうございました。

いくつかお伺いしたいのですが、方法書の 21 ページの「(2.3.9) 排気・換気計画」のところで「自然換気システム」という文言があるのですけれども、どういう形で計画上盛り込んでいるか中身を教えていただきたいというのが 1 点です。

それから防災にも絡むところなのですが、今、太陽光のみ創エネルギー的なものはあるのですが、規模的にも大きくて共同住宅ということになると、在宅避難のような形が主になるかと思われるのですが、蓄電とかそういういった機能については考えがあるかもお伺いしたい内容です。

それから 3 つ目なのですが、方法書の 22 ページに「(2.4.1) 省エネルギー計画」と記載があります。一番上の黒ポチに「壁面の外皮熱性能の向上」とあって、これが具体で何を指しているのかがお伺いしたい内容です。単純に断熱性能を上げるということなのか、下から 2 番目の黒ポチのところに「高性能 Low-E ガラス」等というような(熱)負荷削減ということになっていますが、こととの違いが何を指しているかということでお伺いできればと思います。よろしくお願ひいたします

【奥会長】 ありがとうございます。3 点ですね。事業者の方、お答えをお願いいたします。

【事業者】 自然換気システムの検討についてはこれからになりますが、機械換気のみに頼らず、自然換気もできるようなことを検討していきたいというふうに考えてございます。

それから蓄電につきまして、こちらの検討もこれからになりますけれども、御指摘のとおり、災害時等々に対応できるような蓄電機能を検討していきたいというふうに考えております。

3 点目ですが、外壁の外皮熱性能の向上とそのガラス(高性能 Low-E ガラス)のこととの違いということでおよろしいでしょうか。

【山口委員】 「外皮熱性能の向上」が何を指してらっしゃるのかをお聞きしたいです。一番上の黒ポチで仰っている内容は、どういった内容を指して記載されているのかをお伺いしました。単純に断熱性能のことなのかどうかということです。

【事業者】 はい、断熱性能のことです。

【山口委員】 1 点目の自然換気のところ、これから検討ということだったのですけれども、断面図とかが今出てきていますので、建物全体の計画の中では少しもう既に考えられているのではないかと思って質問いたしました。

【事業者】 建物の計画はまだまだこれからでございまして、具体的にどこにというところまでの検討には至っておりません。

【山口委員】 分かりました。今後そういうことが検討されるということですね。

【事業者】 はい。

【山口委員】 分かりました。ありがとうございます。

【奥会長】 よろしいでしょうか。

では、田中修三委員お願ひいたします。

【田中修三委員】 私からは、水循環の地下水位に関することと土壤汚染に関する2点についてお聞きしたいのですけれど、まず地下水位の方です。

今回（水循環を）評価項目とはしないという案になっているのですが、その背景として、方法書の143ページに選定しない理由が掲げてありますけれども、「山留壁を不透水層まで設置するので地下水への影響は軽減されて、評価項目から外す」というような内容だと思います。山留壁というのは、どちらかというと周辺環境への影響というよりも工事の安全性とか作業性とか、そういった視点で行われる工事なのですけれども、この山留壁を不透水層まで設けることによって、この事業箇所の周辺の井戸の地下水に対する影響も出てくるのではないかと思います。

先ほど（評価項目の）緑地の調査地域は半径500mで調査をされるという説明がございましたが、地下水の場合もやはり数百mの調査をしないとその影響は完全に把握できませんので、同じぐらいの範囲で調査が必要だと思います。おそらくその区域の中には、井戸があるのではないかと思うのです。飲料水としては必ずしも利用していなくても、例えば災害用の井戸があるかもしれません。その井戸の有無と、それからその井戸の地下水への影響等については、どういう観点から評価項目として、しなくて良いという判断をしているのかをお聞きしたいと思います。

【奥会長】 では、お答えお願ひいたします。

【事業者】 計画地内の井戸につきましては、方法書の第3章でいろいろ既存資料等を当たっておりますが、計画地内に井戸があるというのは今、確認できていません。

そして（水循環を）項目選定しないに至った考えですけれども、こちらにつきましては、山留壁を設置することで工事の安全性確保というのはもちろんのですけれども、外から地下水が計画地内に流れでこないように山留壁を打ちますので、周辺の地下水が計画地に流れ込んでしまうことによって、周辺地下水位が下がるといったような影響は防げるかと考えております。そこで、そういった周辺の地下水の循環に関する影響は軽減していくものと考え、今回の非選定とさせていただいたという次第です。

【奥会長】 田中修三委員、いかがでしょう。

【田中修三委員】 マイクの調子が良くないのでしょうか。言葉が切れ切れになっていて、聞こえづらかったのですけれど、井戸はないと仰いましたか。

【事業者】 今、既存資料調査を当たっている中では確認できていないです。

【田中修三委員】 事業区域からどれぐらいの範囲で調査したのですか。

【事業者】 既存資料調査の範囲が計画地から周囲3.5kmの範囲なので、その範囲内は全般的に資料で当たっています。

【田中修三委員】 それで、井戸の存在はなさそうだということですか。

【事業者】 計画地内については存在しないと考えています。

【田中修三委員】 計画地内ですね。

【事業者】 はい、そうです。

【田中修三委員】 重要なのは計画地の周辺です。

【事業者】 それと山留壁というのは、どういう工法を使われるのか分かりませんが、この工事の終了後は撤去されるのですか、それともそのまま残る

ものですか。

【奥会長】 どうでしょうか。

【事業者】 工法も含めて、山留壁を工事が終わってから撤去するかどうかも今後の検討になりますので、今はお示しできない状況です。

【田中修三委員】 そうですか。撤去する場合でも工事中の影響は考えられますし、そのまま残す場合は工事終了後もずっと残ることになりますので、影響が出てくるのではないかという懸念が残ります。

それからその工法も、例えばソイルセメント工法みたいなものを使うのであれば、工事中にセメントによる地下水水質への影響も考えられます。したがって、地下水位だけではなくて地下水水質についても多少は考える必要があるのではないかと私は考えます。

また、地盤は評価項目に挙がっているのですが、「地下構造物の建設に伴う地下掘削を行うので地盤への影響があるのではないか」ということで評価項目になっているのですけれども、この地下掘削及び山留壁の工事によって地下水位への影響も同様にあるのではないかということも考えられますので、もし評価項目にしないのであれば、十分説得力のある理由を書く（ことを）きちんと考えていただきたいと思います。

土壤汚染は評価項目として選定をされています。それは良いのですが、評価項目として選定してその評価の手法として、C南地区に捺染工場がかつてあったことによる鉛汚染があったということで、その内容等を詳細に調べた上で定性的な評価を行うという結論になっているのですけれども、ここ（C北地区）のかなり近いところに鉛汚染の箇所があったわけですので、当然C北地区にも同じような汚染が考えられると思います。

しかも捺染工場、染色工場の場合は、この金属だけではなくてトリクロロエチレンやテトラクロロエチレンというような有機溶剤も使う場合もありますので、トリクロロエチレンとかテトラクロロエチレンによる汚染も十分考慮に入れる必要があります。実際、大岡川の水質でトリクロロエチレン、テトラクロロエチレンによる汚染があるというが（方法書の）どこかに書かれていました。これもひょっとしたら川周辺の染色工場の影響かもしれません。同じようなことがC北地区においてもないとは言えませんので、私はこんなに近くで鉛の汚染があったのであれば、事前調査が必要なのではないかという印象を持っています。簡単な調査でも良いので事前調査を行って、それで仮に同様に鉛あるいは有機溶剤等による汚染の可能性があれば、かなりしっかりとした評価をしていく必要が出てくると思います。

先ほど（大岡川の水質で）トリクロロエチレン、テトラクロロエチレンの汚染があると言いましたが、川でなくて土壤汚染でした。今回の計画区域と離れておりますが、トリクロロエチレンとテトラクロロエチレンの汚染による形質変更時要届出区域が2箇所ございますので、この辺の汚染もひょっとしたらこういった染色工場の由来のものという感じもしくもないで、その辺は単純に資料調査だけではなくて、簡単な事前調査が必要ではないかという印象を持っております。以上です。

【奥会長】 ありがとうございます。

今の御指摘についてはいかがでしょうか、事業者の方。

【事業者】	今のところ、隣のC南地区で土壤汚染があって、それは対策を取られた上でもう解除されていますので、それらの情報を資料整理して、今回の計画地でも同様のことがあり得ますと言った形で整理をしようと考えていたのですが、御意見いただいた内容を持ち帰らせていただいて、検討させていただければと思います。
【奥会長】	田中修三委員、よろしいでしょうか。
【田中修三委員】	はい、結構です。よろしくお願ひいたします。
【奥会長】	御検討お願ひいたします。
【田中修三委員】	田中修三委員、以上でよろしいですか。
【奥会長】	はい。
【奥会長】	ありがとうございます。
【大島委員】	では、大島委員、その後に藤倉委員でお願いします。
【大島委員】	廃棄物の予測手法について、ただいまの資料（事業者資料）で言うと63 ページです。この中の一般廃棄物のことについてお尋ねしたいです。予測時期として「供用を開始し、事業活動が定常の状態になる時期」ということなのですけれども、産業廃棄物はそれで良いとして一般廃棄物、特に人が生活するとき出てくる一般ごみですね。これに関して言えば、建物の規模を見ると住戸数が 595 戸という結構な数の方が入居されるわけですから、ある程度事前に一般ごみに関しては予測をした上で、供用開始時から一般ごみが溢れないようにきちんとごみの収集とかそういう対策を立てておかないと、生活に支障を来すのではないかということを不安になったのですが、その辺はいかがでしょうか。
【奥会長】	調査、予測、評価をする時期が供用開始後という話ではなくて、供用を開始した後、事業活動が定常の状態になる、影響が最大になるような時期にどれぐらい出るかということを調査、予測するということですね。
【大島委員】	予測時期というのは予測をする時期ではなくて、この時点の発生量を予測すると、そういう意味なのですか。
【奥会長】	大丈夫ですよね、事業者の方。
【事業者】	そうです。全てお店などの稼働が始まって、かつ住戸に人が入った状態を予測する想定をしています。
【大島委員】	想定する時点であって、実際に予測する時期は、当然事前に予測するという理解でよろしいわけですか。
【事業者】	そのとおりです。
【大島委員】	分かりました。それなら結構です。ありがとうございます。
【奥会長】	ありがとうございます。
【藤倉委員】	では、藤倉委員お願ひいたします。
【藤倉委員】	私も廃棄物関係で3点あります。
	1つは、方法書の 21 ページに事業計画の「2.3.10 廃棄物処理計画」がございますけれど、用語の問題なのですが、最初の段落に「計画建築物高層部の共同住宅から発生する一般廃棄物は」とあるのですけれど、それに対比するように2段落目では「計画建築物から発生する事業系廃棄物は」と言っていて、後段の方はいわゆるテナントなどを含めて事業系一般廃棄物と産業廃棄物との両方を指しているのだと思うのです。そうすると最初の段落の「横浜市に回収される」のは生活系一般廃棄物だ

けを指しているという理解でよろしいでしょうか。そうであれば、「共同住宅から発生する生活系一般廃棄物は」としておいた方が誤解はないのではないかと思いました。

それから2点目は、(方法書)155ページの「6.3 廃棄物・建設発生土」の調査、予測、評価の方法のところの表6.3-1です。これは確認ですが、廃棄物・建設発生土のいわゆる資料調査のところで、例えば、中間処理施設、資源化施設さらに残土についても、横浜市における工事間利用、内陸受入地(残土処分場等)の状況とあるのですが、調べるのは横浜市内だけでしょうか。と言いますのは、廃棄物の方は大体大丈夫だと思うのですけれど、残土が横浜市内だけで完結するのかどうか、つまり、近隣を含めて処理能力の確認をしなくてよろしいのかという質問です。

3点目は、先ほど大気汚染のところで、アスベストについては定性的に予測するとあったのですが、そうであれば、廃棄物の工事中についてもアスベストについて定性的に予測するというのが入ってしかるべきではないかと思います。さらに言えばアスベスト以外の可能性はないとは思いますが、P C B廃棄物などについても定性的には予測する必要があるのではないか。つまり、アスベスト等の有害廃棄物について定性的に予測するというのがなくて良いのか。産業廃棄物で読めなくもないですが、大気汚染で頭出しするのであつたら当然廃棄物にもあるべきだと思いました。以上3点です。

【奥会長】 ありがとうございます。では、今いただいた3点いかがでしょうか。

【事業者】 (方法書)21ページの語句の誤解がないように、というのは仰るとおりかなと考えますので、今回、方法書になりますので、準備書以降で修正しておきたいと考えます。

2点目の建設発生土の受け入れ先、横浜市内だけ調べるのかどうかという点については、まずは横浜市の中を整理して、もしそれで横浜市内で受け入れが難しそうということであれば、範囲を広げて確認をしていきたいと思います。まずは横浜市内で考えます。

アスベストの記載については、大気質の方にしか今記載がありませんので、廃棄物・建設発生土の項の方にも文章として記載して、準備書の方で大気質と同様の文章を記載していくことが良いかと御意見を聞いて考えた次第です。

【藤倉委員】 そうしますと、方法書は修正という話ではないのかもしれないですが、今日の議事録をもって、残土だけではないのですが、「(廃棄物の)中間処理施設、残土処分場はまず横浜市を調査し必要に応じて周辺も行う。それから廃棄物についても、アスベスト等の有害廃棄物についても定性的でも良いので予測を行う」ということでよろしいでしょうか。「はい」と言っていただければ、それをもってお約束いただいたものと理解します。

【事業者】 一点、後者のP C B廃棄物については、今、既存建築物計画地内に存在はしているのですけれども、事業者の方で解体に入る引き渡しを受けるタイミングにおいては、現在計画地内で店舗を営業されている方が、もしP C B廃棄物をお持ちであれば、各自責任を持って廃棄していただいてから、事業者が引き受ける形になりますので、基本的にはP C B廃

棄物が存在しないと考えています。ですので、そこについては定性的な予測というか、文章でそのような記載をする形になるとと考えていますが、いかがでしょうか。

【藤倉委員】 話が2つあったのですけれど、後者のP C B廃棄物がもし今伺ったような状況であれば、それは現状としてぜひ準備書に記載をしていただきたいと思いますし、アスベストについても準備書には記載をしていただきたいと思います。

それから、(廃棄物の)中間処理施設や残土の受入地については、横浜市だけで十分かもしれません、余裕を持って周辺についても資料調査をした上で、適切な予測評価をしていただくことを強く希望します。

【事業者】 はい、承知しました。

【奥会長】 ありがとうございます。

それでは、今、御指摘いただいた点については、議事録をもって確認したことに代えるという整理にするのか、それともしっかり事業者の方で整理をしていただいて補足資料で出していただくというのが、多分そちらの方が望ましいような気がしますので、そこは後でまた検討させてください。

他の方はいかがでしょうか。横田委員、どうぞお願いいいたします。

【横田委員】 浸水の対策に関してなのですけれども、地下にピットを設けるというのが書いてありますけれども、リスクが高いのは川側なので、駐車場の入口が川側にあったときに内水氾濫の流入リスクというのもあって、ここでピットのサイズは、定量的に考慮した方が良いのではないかと思ったのですけれども、浸水の調査が定性的になっているので心配に思いました。こういった駐車場空間への浸水リスクは、定量的にも行った方が良いのではと思いました。

また、文化交流施設というものがあって、避難空間としてこの文化交流施設のような場所も活用の可能性を検討された方が良いのではないかと思った次第なのですけれども、いかがでしょうか。

【奥会長】 いかがでしょうか、2点。

【事業者】 ピットのサイズについては、これからリスクも考えながら検討していくことになりますので、どこまでの記載ができるか分からぬのですが、可能な限り準備書作成の段階において設計なり検討なりが進んでいくところまでは記載をしていきたいと考えています。

文化交流施設を避難場所として使うかどうか、その点につきましては、これから検討してまいりたいと思います。御指摘ありがとうございました。

【奥会長】 よろしいですか。

【横田委員】 ありがとうございました。

【奥会長】 ありがとうございます。他の方はいかがでしょうか。大丈夫でしょうか。挙手されている方はいらっしゃらないようですので、よろしければ事業者の方との本日の質疑応答はここまでとさせていただきます。

事業者の皆様、どうもありがとうございました。御退出をお願いいたします。

【事業者】 ありがとうございました。

(事業者退出)

才 審議

【奥会長】

それでは審議に入ります。

追加の御質問や御意見ありましたら、お願ひしたいと思います。どうでしょうか。

どうぞ、山口委員。

【山口委員】

質問なのですが、今、方法書という形なので「これから検討します」というような回答がほとんどだったと思うのですが、この審査会の中で質問に出たことというのは、次回の審査会等で回答を得られて、準備書にも内容によっては記載されるという理解でよろしいでしょうか。

【奥会長】

本件は次回もまた継続審議になりますので、まず、先ほど藤倉委員から御指摘のあった点については、次回のこの案件について議論する場で、補足資料で整理していただいたものを改めて御説明いただくという扱いにさせていただきたいと思いますが、それでいかがですか。

【事務局】

事務局の方としましてもそうしたいと思っています。それ以外（の御指摘について）も事務局の方でこれから整理させていただいて、必要なものに関しては補足資料で説明していただく形で調整したいと思います。

【奥会長】

事務局の方でもお話をいただきましたが、今日いただいた御質問、御意見については、必要なものは補足資料できちんと整理していただいて、改めて準備していただいたものを御説明いただくという機会を設けます。それから、今後まだ追加で御質問等があるかと思いますけれども、それらについてもその場で明確な回答が得られれば良いかもしれません、そうではない場合は、同様の対応とさせていただくということになります。

また、現時点ではまだ計画が定まっていないが、今後の進捗に応じて準備書で記載できれば記載する、といったような回答も本案件に限らず、他の事案でもよくあるのですけれども、それについては、この方法書段階ではもういかんともし難い状況ですので、可能な限り準備書で明確にしていただくということを強調しつつ、それが叶わない場合には評価書で、この審議会ではもう議論はできないような状況になってしまいますが、いずれにしても進捗に応じてしっかりと早い段階で明確にしていただくようにお願いするという、そういう形にもなるかと思います。

山口委員、よろしいですか。

【山口委員】

ありがとうございます。

【奥会長】

他の方はいかがでしょうか。よろしいですか。

先ほど申しましたけれども、本件は次回以降も審議を継続させていただきます。本日の審議内容につきましては、後日会議録案で御確認をいただきますよう、お願ひいたします。

以上をもちまして本日予定しておりました議事は終了いたしましたので、事務局にお返しいたします。

【事務局】

本日の審議につきましては終了いたしました。傍聴の方は御退出をお願いいたします。

また、YouTubeによるオンライン配信も終了いたします。

（傍聴者退出）

- 資料
- ・(仮称) 上大岡C北地区第一種市街地再開発事業に係る環境影響評価方法書について (諮詢) **事務局資料**
  - ・(仮称) 上大岡C北地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価方法書に係る手続について **事務局資料**
  - ・(仮称) 上大岡C北地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価方法書の概要 **事業者資料**