

(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関する指摘事項等一覧

■事業計画について

項目	No	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
A 事業計画	A-1-1	「自然換気システム」という文言がありますが、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です。 [12/ 5 審査会]	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考えています。 [12/ 5 審査会]	補足資料 1 で 本日説明
	A-1-2	これから検討ということだったのですが、断面図等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しました。 [12/ 5 審査会]	建物の計画はまだまだこれからで、具体的にどこにというところまでの検討には至っていません。 [12/ 5 審査会]	
	A-2-1	太陽光のみ創エネルギーがありますが、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と思われますが、蓄電とかそういう機能については考えがあるかお伺いしたいです。 [12/ 5 審査会]	蓄電につきまして、こちらの検討もこれからになりますが、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考えています。 [12/ 5 審査会]	説明済 [12/ 5 審査会]
	A-3-1	「(2.4.1) 省エネルギー計画」に、「壁面の外皮熱性能の向上」とあり、これが具体で何を指しているのかお伺いしたいです。単純に断熱性能を上げるということなのか、「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、ことの違いが何を指しているかということをお伺いしたいです。 [12/ 5 審査会]	外壁の外皮熱性能の向上とそのガラスのこととの違いということでおろしいでしょうか。 [12/ 5 審査会]	説明済 [12/ 5 審査会]
	A-3-2	「外皮熱性能の向上」が何を指しているのかということをお聞きしたいです。単純に断熱性能のことなのかどうかということです。 [12/ 5 審査会]	断熱性能のことです。 [12/ 5 審査会]	
	A-4-1	文化交流施設というものがあつて、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が、いかがでしょうか。 [12/ 5 審査会]	文化交流施設を避難場所として使うかどうかにつきましては、これから検討してまいりたいと思います。 [12/ 5 審査会]	説明済 [12/ 5 審査会]

■環境影響評価項目について

項目	No	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
0 全般				
1 温室効果ガス				
2 生物・生態系				
3 緑地				
4 水循環	4-1-1	<p>方法書の 143 ページに水循環を選定しない理由として「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」という内容が掲げてあります。山留壁は、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いった視点で行われる工事なのですが、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。</p> <p>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ありました。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。</p> <p>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ないなくても、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です。</p>	<p>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いますが、計画地内に井戸があるというのを確認できていません。</p> <p>そして（水循環を）項目選定しないに至った考えですが、山留壁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が、外から地下水が計画地内に流れ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きて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。</p> <p>[12/ 5 審査会]</p>	補足資料 2 で本日説明
	4-1-2	事業区域からどれぐらいの範囲で井戸の調査したのですか。 [12/ 5 審査会]	既存資料調査の範囲が計画地から周囲 3.5 km の範囲なので、そこの範囲内は全般的に資料で当たっています。 [12/ 5 審査会]	
	4-1-3	井戸の存在はなさそうだということですか。 [12/ 5 審査会]	計画地内については存在しないと考えています。 [12/ 5 審査会]	
	4-1-4	重要なのは計画地の周辺です。 [12/ 5 審査会]	—	
	4-2-1	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。 [12/ 5 審査会]	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。 [12/ 5 審査会]	補足資料 2 で本日説明

項目	No	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
4 水循環	4-2-2	<p>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。</p> <p>[12/ 5 審査会]</p>	—	補足資料2で 本日説明
	4-3-1	<p>地盤は「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が、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(水循環を)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。</p> <p>[12/ 5 審査会]</p>	—	補足資料2で 本日説明
5 廃棄物・建設発生土	5-1-1	<p>一般廃棄物について、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が、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に関して言えば、建物の規模を見ると住戸数が595戸と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収集とかそういった対策を立ておかないと、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。</p> <p>[12/ 5 審査会]</p>	<p>全てお店などの稼働が始まつて、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。</p> <p>[12/ 5 審査会]</p>	説明済 [12/ 5 審査会]
	5-2-1	<p>方法書の21ページ「2.3.10 廃棄物(処理)計画」の最初の段落に「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」とありますが、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」と言っており、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、誤解がないのではないかと思いました。</p> <p>[12/ 5 審査会]</p>	<p>方法書21ページの語句の誤解がないようにというのはおっしゃるとおりと考えますので、準備書以降で修正しておきたいと考えます。</p> <p>[12/ 5 審査会]</p>	説明済 [12/ 5 審査会]

項目	No	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
5 廃棄物・建設発生土	5-3-1	<p>方法書の 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。と言うのは、廃棄物の方は大体大丈夫だと思うのですが、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というのをしなくてよろしいのかという質問です。</p> <p>[12/ 5 審査会]</p>	<p>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。</p> <p>[12/ 5 審査会]</p>	説明済 [12/ 5 審査会]
	5-3-2	<p>（廃棄物）中間処理施設や残土の受入地については、横浜市だけでも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。</p> <p>[12/ 5 審査会]</p>	承知しました。	[12/ 5 審査会]
	5-4-1	<p>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、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でしょうか。</p> <p>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のですが、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。</p> <p>[12/ 5 審査会]</p>	<p>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。</p> <p>[12/ 5 審査会]</p>	補足資料 4 で 本日説明

項目	No	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
	5-4-2	<p>方法書は修正という話ではないのかもしれないのですが、今日の議事録を以って、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」ということによろしいでしょうか。</p> <p>[12/5 審査会]</p>	<p>P C B廃棄物については、既存建築物計画地内に存在しているのですが、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けから、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考えています。</p> <p>[12/5 審査会]</p>	補足資料4で本日説明
	5-4-3	<p>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。</p> <p>[12/5 審査会]</p>	<p>承知しました。</p> <p>[12/5 審査会]</p>	
6 大気質				
7 水質・底質	7-1-1	<p>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その辺は考える必要があるのではないかと私は考えます。</p> <p>[12/5 審査会]</p>	—	補足資料3で本日説明
8 土壤	8-1-1	<p>C南地区にかつて捺染工場が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が、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。</p> <p>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を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。</p> <p>[12/5 審査会]</p>	<p>今のところ、隣のC南地区で土壤汚染がある、それは対策をと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い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きて、検討させていただければと思います。</p> <p>[12/5 審査会]</p>	補足資料5で本日説明

項目	No	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
	8-1-2	<p>こんなに近くで鉛の汚染があつたのであれば、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、かなりしっかりと評価をしていく必要が出てくると思います。</p> <p>[12/ 5 審査会]</p>	—	補足資料 5 で 本日説明
9 騒音				
10 振動				
11 地盤				
12 悪臭				
13 低周波音				
14 電波障害				
15 日影				
16 風環境				
17 安全	17-1-1	<p>方法書 171 ページに「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や換気口は、全てこの区域内にあると考えて良いですか。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、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。</p> <p>[12/ 5 審査会]</p>	<p>今現在、地下鉄の換気口（換気塔）は鎌倉街道歩道部にあります 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。</p> <p>[12/ 5 審査会]</p>	補足資料 6 で 本日説明
	17-1-2	<p>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 ということでおろしいですね。</p> <p>[12/ 5 審査会]</p>	—	
17 安全	17-2-1	<p>浸水の対策に関して、地下にピットを設けるということが書かれていますが、リスクが高いのは川側です。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もあって、ここでのピットのサイズは、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が、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ないかと思いました。</p> <p>[12/ 5 審査会]</p>	<p>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るところまでは記載をしていきたいと考えています。</p> <p>[12/ 5 審査会]</p>	補足資料 6 で 本日説明
18 地域交通				
19 景観				
20 觸れ合い 活動の場				
21 文化財等				