

(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

※表中のアンダーラインの部分は、前回(第12回)審査会における追加の指摘事項等を示しています。

u003cdiv data-bbox="125 225 277 240" data-label="Section-Header">

■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、機械換気のみならず、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 説明済 [1/23 審査会]
	A-1-2	これから検討ということなのですが、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して、具体的にどこにということ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そうですが、蓄電とかそういった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-2-2	<u>【指摘事項等説明時の質問】</u> 指摘事項等一覧の A-2-1 の回答は「蓄電については今後検討」となっていて、取扱いが説明済となっています。これは今後蓄電などに関して説明があるのか、それとも説明済としてこれに関してはもう一切扱われないということになるのか、確認させていただきたいと思いました。 [1/23 審査会]	<u>【事務局が回答】</u> 事務局としましては、方法書段階の検討ではこのような内容となっていると考えています。今後、準備書の段階で、事業計画の深度化が図られるところがありますので、蓄電の取扱いについてもこちらの方で事業者から説明があるものと考えております。 [1/23 審査会]	説明済 [1/23 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、ここ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によろしいでしょうか。 [12/5 審査会]	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
A 事業計画	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か。 [12/5 審査会]	断熱性能のことです。 [12/5 審査会]	説明済 [12/5 審査会]
	A-4-1	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くはないかと思っただ次第なのですが、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、どちらかという周辺環境への影響というよりも工場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。</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います。飲料水としては必ずしも利用してなくても、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。 [12/5 審査会]</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は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場の安全性確保というのはもちろんなのですが、外から地下水が計画地内に流れて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くることによって、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。 [12/5 審査会]</p>	<p>補足資料 2 で説明済 [1/23 審査会]</p>

項目	No	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
4 水循環	4-1-2	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、その範囲内は全般的に資料で当たっています。 [12/5 審査会]	補足資料 2 で 説明済 [1/23 審査会]
	4-1-3	井戸の存在はなさそうだと 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]	—	
	4-1-5	(資料調査により)いくつかの 地下水位を調査していただいた ところ、大岡川に向けて、東から 西に流れていくような地下水流 であろうということ、災害用井 戸が数箇所あり、いずれも上流 側に位置しているということ、 (対象事業実施区域から) 80m のところにある災害用井戸が 一番近く上流側であるという ことが説明されました。新た な情報として得られたので良 いと思います。 [1/23 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 は撤去されるものですか、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 3 で 説明済 [1/23 審査会]
	4-2-2	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 のではないかと懸念が残 ります。 [12/5 審査会]	—	補足資料 3 で 説明済 [1/23 審査会]
	4-3-1	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 のではないかとすることも 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。 [12/5 審査会]	—	補足資料 2 で 説明実施 [1/23 審査会] 補足資料 8 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	4-4-1	<p>補足資料2の事業者の見解で、下から6～7行目に「災害応急用井戸は地下水の上流側に位置している」ということで、「本事業の実施により地下水位が著しく低下することはないと想定している」とありますが、これは逆で、上流側ですので、地下水位が低下ではなくて上昇する可能性があるので一般的に調査するわけです。この場合、「地下水位が著しく上昇することはないと想定している」とするべきです。</p> <p>[1/23 審査会]</p>	—	補足資料8で 本日説明
	4-5-1	<p>(現況確認のため)下流側にあたる対象事業実施区域と大岡川の間に挟まれたところには、建物はありましたか。</p> <p>[1/23 審査会]</p>	<p>対象事業実施区域と川の間建物が数軒あります。</p> <p>[1/23 審査会]</p>	説明済 [1/23 審査会]
	4-6-1	<p>地盤を評価項目として選定しているのであれば、いずれにしても地下水位の低下がどの程度なのか検討しなくてはいけませんので、あえて水循環の地下水位を外す必要はないのではないかと思います。むしろ項目選定された方が、つじつまが合う気がします。作業は同じなのではないかと思しますので、そこをしっかりとどう評価していくかということを検討してほしいと思います。</p> <p>[1/23 審査会]</p>	<p>今回いただいた意見も参考にさせていただきながら、確かに地盤沈下は評価項目として選定していますので、水循環の地下水位の方も選ぶかどうか検討させていただきます。</p> <p>[1/23 審査会]</p>	補足資料8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に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お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。</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	5-2-1	<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のでしょうか。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す。</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>	<p>説明済 [12/5 審査会]</p>
	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、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いいのでしょうか。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>	<p>説明済 [12/5 審査会]</p>
	5-3-2	<p>(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が、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>	<p>承知しました。</p> <p>[12/5 審査会]</p>	

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	5-4-1	<p>先ほど大気汚染のところ、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せん。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、PCB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のでしょうか。</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っ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>	<p>補足資料4で 説明実施 [1/23 審査会]</p>
	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」ということでよろしいでしょうか。</p> <p>[12/5 審査会]</p>	<p>PCB廃棄物については、今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PCB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PCB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>	<p>補足資料4で 説明実施 [1/23 審査会]</p> <p>補足資料7で 本日説明</p>
	5-4-3	<p>PCB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えますし、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えます。</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>	—	<p>補足資料3で 説明済 [1/23 審査会]</p>

項目	No	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
7 水質・底質	7-1-2	<p><u>(補足資料3の説明を踏まえて)</u> <u>水質については、今日の補足説明で</u> <u>しっかりと対応するというので</u> <u>良いかと思えます。この補足資料に</u> <u>書かれたことを、準備書ではしっか</u> <u>りと本文の中に書いて対応してい</u> <u>ただきたいと思えます。</u> <u>[1/23 審査会]</u></p>	—	<p>説明済 <u>[1/23 審査会]</u></p>
8 土壌	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 えられると思えます。 捺染工場、染色工場の場合は、こ の金属だけではなくトリクロロ 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。 <u>[12/5 審査会]</u></p>	<p>今のところ、隣のC南地区で土 壌汚染があって、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 帰らせていただいて、検討させて いただければと思います。 <u>[12/5 審査会]</u></p>	<p>補足資料5で 説明済 <u>[1/23 審査会]</u></p>
	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 した評価をしていく必要が出てく ると思えます。 <u>[12/5 審査会]</u></p>	—	
	8-2-1	<p><u>土壌汚染の指定区域ではなかつ</u> <u>たのですが、鉛の土壌汚染があ</u> <u>つたことは間違いのないわけす</u> <u>ね。</u> <u>[1/23 審査会]</u></p>	<p><u>受け入れ先の基準を満たさな</u> <u>いような汚染があったというの</u> <u>は事実です。</u> <u>[1/23 審査会]</u></p>	<p>説明済 <u>[1/23 審査会]</u></p>
	8-2-2	<p><u>土壌の方も補足資料で大分追加</u> <u>されてきてはいると思うのですが、</u> <u>特に重要なのが、準備書段階では調</u> <u>査は困難だけれども解体工事の着</u> <u>手の前に事業の実施にあたっては</u> <u>調査をするということですので、し</u> <u>っかりと準備書に書いていただき</u> <u>たい。それから、これは事後調査の</u> <u>項目として、しっかりと調査する</u> <u>ということでしょうか。</u> <u>[1/23 審査会]</u></p>	<p><u>準備書の段階において、事後調</u> <u>査として選定するかどうか考え</u> <u>て、必要であれば、選定して事後</u> <u>調査を行うことになるかと思</u> <u>います。まだ方法書の段階は、事後</u> <u>調査として何を行うかまでは詰</u> <u>めきれいでないので、準備書段階</u> <u>で明らかにすることになるかと</u> <u>思います。</u> <u>[1/23 審査会]</u></p>	

項目	No	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
9 騒音	9-1-1	<p>方法書 142 ページの評価項目の選定で、環境影響要因の工事中にある建築物の解体・建設や地下掘削では騒音、振動が選定されていませんが、至近距離に保育園などがあり、解体時の振動はかなり影響があるのではないかと思います。その辺については、建設機械の稼働での予測に含まれるので選定しないというふうに理解すればいいのか、少し補足していただければと思うのですがいかがでしょうか。</p> <p>[1/23 審査会]</p>	<p>委員のおっしゃるとおりです。建設機械の稼働の方で周辺への騒音や振動の影響を加味することになりますので、建築物の解体・建設の方は選定していませんが、工事に伴う影響は建設機械の稼働の方で明らかにさせていただくつもりです。</p> <p>[1/23 審査会]</p>	<p>説明済 [1/23 審査会]</p>
10 振動				
11 地盤	11-1-1	<p>補足資料2の図2-1で、仮に右から左に地下水が流れているとすると、災害用井戸は上流側になり、下流側にあたる対象事業実施区域と大岡川の間には建物がいくつかあると思います。ここで地下水位の低下が起こる可能性があるわけです。事業実施に伴う土留壁によって流動阻害が起きて、上流側は地下水位が上昇し、下流側が低下するという可能性です。その低下の程度、あるいは上流側の上昇の程度によっては、地盤関連の被害が起こる可能性があります。地下水位の低下の場合には地盤沈下が起こる可能性があるということで、評価を事前しておくべきなので、この下流側についてしっかり考えていただく必要があると思います。</p> <p>[1/23 審査会]</p>	—	補足資料8で 本日説明
	11-1-2	<p>下流側を強調しましたが、上流側でも、地下水位の上昇の程度によっては構造物が被害を受けたり、あるいは地震時の液状化が起こりやすくなるなどの影響もないとは限りません。そこも念頭には入れておいていただきたいと思います。</p> <p>[1/23 審査会]</p>	—	
	11-2-1	<p>建物があるとのことなので、その地下水位の低下による地盤沈下のおそれがないのかということをしつかりと検討していただく必要があると思います。実際、地盤は評価項目として選定していますよね。</p> <p>[1/23 審査会]</p>	<p>地盤は評価項目として選定しています。</p> <p>[1/23 審査会]</p>	<p>説明済 [1/23 審査会]</p>
12 悪臭				
13 低周波音				
14 電波障害				
15 日影				
16 風環境				

項目	No	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
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>	<p>補足資料6で 説明実施 [1/23 審査会]</p>
	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によろしいですね。</p> <p>[12/5 審査会]</p>	—	
	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となりますので、どこまでの記載ができるか分からないのですが、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>	<p>補足資料6で 説明済 [1/23 審査会]</p>
18 地域交通				
19 景観				
20 触れ合い活動の場				
21 文化財等				