

第1章 審査書に対する対応状況

横浜市環境影響評価条例（平成10年10月横浜市条例第41号）第23条第1項の規定に基づき、北仲通北地区（A地区）再開発計画に係る環境影響評価準備書（平成18年12月提出）及び環境影響評価書（平成19年4月提出）に係る事項について、平成19年7月に横浜市長より環境保全の見地からの意見を記載した「審査書」を受理しております。

つきましては、今回の修正後の計画における対応方針について、市長意見及び平成19年8月「報告書」記載の見解並びに平成25年10月「比較資料その1」記載の対応方針と共に以下に示します。

1.1 全般的事項

(1) A・B両地区全体の環境影響評価について

市長意見 (平成19年7月受理)	報告書(平成19年8月) 事業者の見解	修正後の計画における 対応方針 (比較資料その1) (平成25年10月)	修正後の計画における 対応方針 (比較資料その2) (今回)
<p>A・B両地区は北仲通北地区として一体的な街づくりが行われ、区画道路等、共用する施設もあることから、可能な限り両地区全体としての影響を考慮していくことが必要と考える。</p> <p>B地区については、現在の地権者により協議会として計画検討を進めているが、開発時期、具体的な事業計画、事業を実施する事業者等が未定である。</p> <p>A地区の共同事業者は、建物の規模により予想が可能な、大気汚染、騒音、振動、風害、地域社会及び景観の6項目について、A・B地区複合で予測、評価を行い、参考資料として取りまとめ、これを踏まえ、北仲通北地区全体で環境への配慮が行われるよう協議会と連携して取り組む必要がある。</p>	<p>本調査で実施したA・B両地区複合での予測・評価結果を踏まえ、北仲通北地区全体で環境への配慮が行われるよう再開発協議会と連携して取り組みます。</p> <p>再開発協議会では、土地区画整理組合による地区の基盤整備、タウンマネジメント組織による街の一体的な運営等、地区全体での街づくりへの取り組みを行ってまいりますので環境への配慮についても協議会での情報共有を行いながら進めていきます。</p>	<p>左記の通り対応します。</p>	<p>平成30年4月「一般社団法人横浜北仲エリアマネジメント」が発足したことによりA・B地区事業者間において、情報を共有し、環境に配慮した安心・安全な都市環境の創出を図るとともに、居住、商業、文化、観光という多様な「暮らし」を融合させた豊かなコミュニティの形成を図ります。</p>

1.2 個別的事項

(1) 事業計画

市長意見 (平成19年7月受理)	報告書(平成19年8月) 事業者の見解	修正後の計画における 対応方針 (比較資料その1) (平成25年10月)	修正後の計画における 対応方針 (比較資料その2) (今回)
	<p>ア. 周辺地域と連携・調整した街づくりについては、地域コミュニティの形成等を推進するためのタウンマネジメント組織の設立と運営に積極的に取り組むこと。</p>	<p>北仲通北地区ならではの特色を創出する為のタウンマネジメント組織を立上げ、周辺地域と連携・調整し、地域全体の活性化に寄与する街の運営について積極的に取り組みます。</p>	<p>左記の通り対応します。</p> <p>北仲通北地区ならではの特色を創出する為、エリアマネジメント組織（一般社団法人横浜北仲エリアマネジメント）の取組みにより、周辺地域と連携・調整し、地域全体の活性化に寄与する街の運営について積極的に取り組みます。</p>
	<p>イ. ディスポーザ排水処理システムの導入については、処理能力の優れた設備を導入するとともに、十分な管理体制を構築すること。</p>	<p>ディスポーザ排水処理システムの導入については、処理能力の優れた設備を導入します。また、維持管理については、ディスポーザ排水基準に基づき、定期的な保守点検、槽内の攪拌、ばっ気風量の確保、マンホールへの密閉等を行います。</p>	<p>左記の通り対応します。</p> <p>ディスポーザ排水処理システムの導入及び維持管理については、「横浜市ディスポーザ排水処理システム取扱要綱」（平成27年4月1日改正）等に基づき、大規模共同住宅の処理に十分な処理能力を有する設備を配置し、管理会社を含めて、適切なメンテナンス体制を構築し、適切に管理します。</p>
	<p>ウ. 緑化計画については、地域特性を踏まえた生物の生息環境や、ヒートアイランド対策、風害対策、景観の向上、良好な歩行者空間の形成に十分配慮した植栽計画を策定すること。</p>	<p>緑化計画については、地域特性を踏まえた生物の生息環境への配慮として、郷土種や多様な樹種を可能な限り採用するとともに、樹木緑化の際には野鳥餌木となる樹木の選定を検討します。</p> <p>更に植栽部分に起伏を持たせ、高木・中木・低木を植栽し、まとまりのある緑地を確保します。</p> <p>また、ヒートアイランド対策、風害対策、景観の向上、良好な歩行者空間の形成に十分配慮した植栽計画とします。</p>	<p>左記の通り対応します。</p> <p>緑化計画については、地域特性を踏まえた生物の生息環境への配慮、野鳥餌木となる樹木の選定及び高木・中木・低木を植栽し、まとまりのある緑地を確保する計画です。</p> <p>A-4地区では、防風植栽に、アラカシ等を選定しているとともに、管轄行政との緑化協議も踏まえ、海沿いの育成を考慮した数多くの樹種を選定し適切に配置して供用開始予定です。</p>

(2) 環境影響評価項目

ア. 工事中

(7) 水質汚濁

市長意見 (平成 19 年 7 月受理)	報告書(平成 19 年 8 月) 事業者の見解	修正後の計画における 対応方針 (比較資料その 1) (平成 25 年 10 月)	修正後の計画における 対応方針 (比較資料その 2) (今回)
a. 局地的な豪雨等における濁水の海域への流出防止については、大岡川下流域への流出が起らないよう必要な措置を講じること。	局地的な豪雨等による濁水の流出対策として、十分な容量をもった排水路や沈砂槽の整備を行うとともに、大雨が見込まれる場合には、海域への流出を防ぐために緊急避難的な対策として土嚢を設置します。また、事前に予測される台風等に応じ現場職員の待機態勢を定め、状況の確認・対応を行います。	左記の通り対応します。	A-3 地区、A-4 地区の工事に際しては、左記の通り計画及び対応し、局地的な豪雨等による濁水の流出対策を行い、工事に際して敷地外への流出事故等は、ありませんでした。 A-1・2 地区においては、左記の通り対応し、局地的な豪雨等による濁水の流出対策に努めます。
b. 護岸工事に伴う水質への影響については、濁水が拡散しないよう必要な措置を講じること。	護岸工事中には、周辺にフロート式の濁水防止フェンスを設置する等して、濁りの拡散を防止します。	左記の通り対応します。	護岸工事は、左記の通り対応し、濁りの拡散を防止し、工事を終了いたしました。

(4) 土壌汚染

市長意見 (平成 19 年 7 月受理)	報告書(平成 19 年 8 月) 事業者の見解	修正後の計画における 対応方針 (比較資料その 1) (平成 25 年 10 月)	修正後の計画における 対応方針 (比較資料その 2) (今回)
土壌汚染対策の調査結果と具体的な処理方法については、周辺地域に対し十分な説明を行うこと。	土壌汚染対策法の指定基準値を上回った土壌の処理については、土壌汚染対策法、横浜市生活環境の保全等に関する条例に準拠した方法で適切な受入場所への搬出等を行います。また、土壌の調査結果や処理方法等について、周辺地域に十分な説明を行います。	左記の通り対応します。	汚染土壌の処理等については、土壌汚染対策法、横浜市生活環境の保全等に関する条例に基づき、A-1・2 地区の一部、A-3 地区及び A-4 地区の汚染土壌について、平成 28 年までに、場外搬出を行い、処理を終了しています。 A-1・2 地区については、今後、工事の実施に合わせ、左記の通り対応します。

イ. 存在・供用時

(7) 騒音

市長意見 (平成 19 年 7 月受理)	報告書(平成 19 年 8 月) 事業者の見解	修正後の計画における 対応方針 (比較資料その 1) (平成 25 年 10 月)	修正後の計画における 対応方針 (比較資料その 2) (今回)
計画建築物に設置された設備機器の稼働等による騒音については、十分な対策を施すとともに、入居者に対し十分な説明を行うこと。	計画建築物の屋外に設置する機器類については、低騒音型機器の採用に努め、防音壁を設置する等、周辺への影響に配慮します。また、必要に応じて、住戸への高遮音サッシの導入等により居住空間として適切な環境を保持します。	左記の通り対応します。	A-3 地区及び A-4 地区においては、計画建築物の屋外に設置する機器類について、低騒音型機器の採用に努め、防音壁を設置するとともに、一部室外機置場に遮音ルーバーを設置し、居住空間として適切な環境の確保を図っています。 A-1・2 地区については、今後、事業の実施に合わせ、左記の通り対応します。

(4) 電波障害

市長意見 (平成 19 年 7 月受理)	報告書(平成 19 年 8 月) 事業者の見解	修正後の計画における 対応方針 (比較資料その 1) (平成 25 年 10 月)	修正後の計画における 対応方針 (比較資料その 2) (今回)
計画建築物による電波障害については、影響が広範囲に及ぶことから住民等からの問い合わせに対しては、十分な対応を行うこと。	計画建築物による電波障害については、電波障害に関する問い合わせ窓口を設置し、問い合わせに対して十分な対応を行います。	左記の通り対応します。	A-3 地区及び A-4 地区においては、電波障害に関する問い合わせ窓口を設置いたしました。なお、A-4 地区では一部住居で発生したテレビ電波障害に対して、専門業者を介した是正対策を実施いたしました。 A-1・2 地区については、今後、事業の実施に合わせ、左記の通り対応します。

(ウ) 地域社会

市長意見 (平成19年7月受理)	報告書(平成19年8月) 事業者の見解	修正後の計画における 対応方針 (比較資料その1) (平成25年10月)	修正後の計画における 対応方針 (比較資料その2) (今回)
交通混雑については、先詰まりを起こしている本町4丁目交差点と、その直近下流に位置する本町5丁目交差点を、同一サブエリアに組み込み系統制御する等の対応について、B地区の交通量も考慮し、関係機関と十分協議すること。	交通混雑については、先詰まりを起こしている本町4丁目交差点と、その直近下流に位置する本町5丁目交差点を、同一サブエリアに組み込み系統制御する等の対応について、B地区の交通量も考慮し、関係機関と十分協議します。	左記の通り対応します。	A-3地区及びA-4地区では、神奈川県警との協議を踏まえ、左折イン左折アウトの徹底をするとともに、敷地内のサイン表示等を実施し交通混雑緩和を図っています。 A-1・2地区については、今後、B地区事業の進捗を踏まえ、神奈川県警との協議を実施するとともに、左記の通り対応し、交通混雑緩和に努めます。

(イ) 景観

市長意見 (平成19年7月受理)	報告書(平成19年8月) 事業者の見解	修正後の計画における 対応方針 (比較資料その1) (平成25年10月)	修正後の計画における 対応方針 (比較資料その2) (今回)
a. 圧迫感の低減については、高層部の形態意匠、色彩等デザイン上の工夫はもとより低層部における緑化等の工夫を行い、圧迫感の更なる低減に努めること。	圧迫感の低減については、高層部の形態意匠、素材や色彩上の工夫を行います。また、低層部では緑化を行うこと等により圧迫感の更なる低減に努めます。	左記の通り対応します。	A-4地区では、外装にガラスを多く採用するとともに、意匠による分節化を図り、圧迫感の低減に努めています。 A-1・2地区については、今後、工事の実施に合わせ、左記の通り対応します。
b. B地区を含めた景観デザインについては、両地区全体でデザインをコーディネートできるよう協議会と調整を進めるとともに、照明デザイン、音環境についても、タウンマネジメントの中で検討すること。	景観デザインについては、両地区全体でデザインをコーディネートできるようガイドラインを定め、それを運用する事業者及び設計者による調整部会を設置することで、デザインコントロールを行います。 また、照明デザイン、音環境についても、タウンマネジメントの中で検討します。	左記の通り対応します。	A地区及びB地区全体でデザインをコーディネートできるよう一般社団法人横浜北仲エリアマネジメントにおいて、デザインコントロールを行います。なお、A-4地区では、同一一般社団法人において策定した各種ガイドラインに遵守した設計を基本として設計を実施しました。 A-1・2地区については、今後、事業の実施に合わせ、左記の通り対応します。

(2) 環境影響配慮項目

ア. 温室効果物質

市長意見 (平成19年7月受理)	報告書(平成19年8月) 事業者の見解	修正後の計画における 対応方針 (比較資料その1) (平成25年10月)	修正後の計画における 対応方針 (比較資料その2) (今回)
最新の省エネルギー型機器の導入や建築物の高断熱化、効率的な運用を図るための管理システムの導入等により、温室効果物質の排出抑制により一層取り組むこと。	空調熱源設備及び照明設備には、極力、省エネルギー型の設備を採用します。また、建築物の高断熱化を図るとともに、効率的な運用を図るための管理システムの構築を行い、温室効果物質の排出抑制に取り組みます。	左記の通り対応します。	A-4地区では、LED照明の採用、高効率空調機器の採用、太陽光発電等自然エネルギーの利活用を実施し、温室効果物質の排出抑制に努めています。 A-1・2地区については、今後、事業の実施に合わせ、左記の通り対応します。

