

平成 16 年 12 月 24 日

横浜市長 中 田 宏 様

横浜市環境影響評価審査会
会 長 猪 狩 庸 祐

(仮称)上大岡 C 南地区第一種市街地再開発事業環境影響評価準備書及び環境影響評価書に関する調査審議について (答申)

平成 16 年 9 月 9 日環審第 113 号及び平成 16 年 11 月 22 日環審第 185 号をもって諮問のありました標記について、当審査会は慎重に調査審議を重ねた結果、次のとおり結論を得たので答申します。

なお、本件に係る審査書の作成にあたっては、当審査会で指摘した事項について十分配慮されるよう申し添えます。

1 全般的事項

(1) 対象事業の計画内容について

ア 事業者の名称及び所在地

名 称：上大岡 C 南地区市街地再開発準備組合 理事長 池袋 良樹
所在地：横浜市港南区上大岡西一丁目 18 番 3 号

イ 事業の名称及び種類

名 称：(仮称)上大岡 C 南地区第一種市街地再開発事業 (以下「本事業」という。)
種 類：高層建築物の建設
横浜市環境影響評価条例 (第 1 分類事業)

ウ 事業の実施区域

横浜市港南区上大岡西一丁目 278 番 1 外 (以下「事業実施区域」という。)

エ 事業の目的

事業実施区域を含む「上大岡駅周辺地区」は、横浜市南部地域の副都心と位置づけられており、交通渋滞の解消及び店舗の老朽化が進む同地区の災害時の安全性確保などを目的として、平成元年から順次、市街地再開発事業が実施されている。

その一環として、本事業は、商業・業務機能と都市型居住機能が調和した複合市街地の形成を目指して、市街地再開発事業を実施しようとするものである。

オ 事業の概要

本事業は、事業実施区域に土地や建物を所有している権利者が、市街地再開発準備組合を設立し、自らも居住する共同住宅、商業・文化・スポーツ施設を建設するほか、歩道と一体的な歩行者空間の整備、周辺道路の拡幅、駅から事業実施区域西側の住宅地に至る歩行者動線の確保などを行おうとするものである。

(ア) 主要用途

共同住宅、商業施設（物販店、飲食店、映画館、フィットネスクラブ）駐車場、駐輪場

(イ) 市街地再開発事業施行区域面積

約 16,200 m²

(ウ) 敷地面積

約 10,300 m²

(エ) 延床面積

約 97,000 m²（共同住宅約 37,000 m²、商業施設約 32,000 m²、機械室、駐車場等約 28,000 m²）

(オ) 建築物高さ

高層部 約 120m 低層部 約 31m

(2) 地域の特性

ア 事業実施区域及び周辺の状況について

上大岡駅には、京浜急行電鉄、市営地下鉄が乗り入れており、多くのバス路線の発着所となっている。

事業実施区域の東側には、京浜急行電鉄、市営地下鉄の上大岡駅があり、交通量が多く混雑している鎌倉街道をはさんで、先行する市街地再開発事業において建てられた高層建築物が存在する。

事業実施区域の南側は、木の宮下通りをはさんで中層建築物が存在し、

事業の実施により、中層と、高層の建築物に囲まれたビルの谷間となる。

事業実施区域の西側は、旧鎌倉街道をはさんで商店街、その先に大岡川を隔てて低層の住宅地がある。

事業実施区域の北側には、商業施設をはさんで、先行する市街地再開発事業において建てられた高層建築物が存在する。

イ 地形

事業実施区域を含む一帯は、大岡川を中心とした、南北に伸びる埋没谷地形を呈している。

ウ 都市計画で定めた用途地域

商業地域、防火地域

ただし、建築物の高さの最高限度は横浜市第7種高度地区に定められているが、今後、地区計画の決定により適用除外となる。

エ その他

事業実施区域一帯は、平成14年10月に「横浜上大岡駅西地域」として都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域に指定されている。

(3) その他

市街地再開発準備組合は、事業の進捗に伴い市街地再開発組合に移行し、事業終了後は組合も解散することになる。しかし、解散後も評価書の記載事項や審査書の指摘事項等の確実な履行を図る必要があり、権利者らによる適正な管理主体を設立し、市街地再開発準備組合の責務を継承する必要がある。

事業実施にあたっては、事業内容及び地域の特性を考慮し、評価書に記載された事項に加え、以下に示す事項について配慮することが重要である。

2 個別的事項

(1) 環境影響評価項目について

ア 工事中

(ア) 大気汚染

既存建築物の解体にあたり、アスベストを用いた材料が含まれていた場合には、十分な飛散防止対策を施すとともに、施工計画を事前に住民に周知すること。

(イ) 騒音・振動

事業実施区域周辺には、商店や住宅が存在することから、騒音・振動に配慮するとともに、施工計画を事前に住民に周知すること。

(ウ) 地域社会

駅利用者が集中する時間帯においては、工事車両の運行管理を行い、交通安全を図ること。

(エ) 安全

山留め掘削工事の施工にあたっては、近接する商業施設に影響を及ぼさないよう慎重に行うこと。

イ 存在及び供用時

(ア) 大気汚染

商業、業務施設に係る搬出入車両等の運行については、アイドリングの停止など指導監督を徹底すること。

(イ) 騒音

商業、業務施設に係る搬出入車両等の運行時間の設定にあたっては、周辺住民に配慮すること。

(ウ) 風害

防風植栽については、効果について十分検討し実施すること。また、歩道上に設ける植栽については、関係機関と十分協議すること。

(エ) 植物・動物

防風植栽や屋上緑化については、植栽の生育に十分配慮した植栽計画とすること。また、維持管理に関して周辺環境に十分に配慮すること。

(オ) 地域社会

事業実施区域周辺の道路は現在も交通量が多い。本事業の実施により、さらに交通量が増加することから、新たに混雑を発生させるか、あるいは現状の混雑を悪化させる可能性もあるため、関係機関と協議し、適切な交通対策を行う必要がある。

(カ) 景観

- a 色彩計画の検討にあたっては、専門家の意見を聴取して行うこと。
- b 歩行空間の緑化にあたっては、専門家の意見を聴き、景観に配慮した樹種の選定等を行うこと。

■ 横浜市環境影響評価条例に基づく手続経過

平成16年 8月25日	事業者は準備書及び準備書周知計画書を提出
平成16年 9月 3日	市長は準備書の提出を受けた旨市報公告し、準備書の写しの縦覧を開始（10月18日まで45日間） 縦覧場所 環境保全局、南区、港南区、保土ヶ谷区、磯子区、栄区 縦覧者数 28名 事業者は対象地域内に準備書の概要及び説明会の開催予定を周知（新聞折込、掲示板への掲示、回覧） 市長は準備書に係る意見書及び意見陳述の申出の受付を開始（10月18日まで45日間） 意見書数 3件 意見陳述 0件
平成16年 9月 9日	環境影響評価審査会 市長は準備書に係る調査審議について審査会に諮問 事業者説明（準備書）及び審議
平成16年 9月22日 平成16年 9月25日	事業者は説明会を開催
平成16年 9月24日	環境影響評価審査会 事業者説明（補足資料）及び審議
平成16年10月 8日	環境影響評価審査会 事業者説明（補足資料）及び審議
平成16年11月 2日	環境影響評価審査会 事業者説明（環境影響評価準備書に関する「意見の概要と事業者の見解」、「住民説明会の開催結果の報告」）及び審議
平成16年11月 5日	事業者は評価書を提出
平成16年11月15日	市長は評価書の提出を受けた旨市報公告し、評価書の写しの縦覧を開始（12月14日まで30日間） 縦覧場所 環境保全局、南区、港南区、保土ヶ谷区、磯子区、栄区 縦覧者数 5名 市長は評価書に係る意見書の受付を開始（12月14日まで30日間） 意見書数 0件
平成16年11月22日	環境影響評価審査会 市長は評価書に係る調査審議について審査会に諮問 事業者説明（評価書）及び審議 事務局説明（検討事項一覧）及び審議
平成16年12月24日	環境影響評価審査会 事務局説明（答申案）及び審議 審査会は準備書及び評価書に係る調査審議について市長に答申

■ 事業者が当審査会に提出した補足資料

1. 解体工事中の騒音、振動や粉じん等に対する具体的な対策について
2. 建物に挟まれた場所における交通に伴う窒素酸化物濃度等の予測モデルについて
3. 駐車場内から外部に漏れ出す騒音の対策について
4. 冷却塔から発生する低周波音の対策について
5. 供用時の周辺道路の道路交通振動の予測データについて
6. アスベストを使用している可能性がある建物の位置の図示について
7. 渋滞時の交通交雑の評価について
8. 事業実施区域西交差点の交通予測について
9. 圧迫感に対する壁面後退後の植栽等の具体的な対策内容について
10. 地下水位のモニタリングの検討について
11. 地域に貢献する敷地部分について
12. 屋上緑化に雨水を利用することについて
13. セラミック脱臭装置の事例について
14. 観測井戸の位置について

■ 横浜市環境影響評価審査会委員名簿

- 赤 羽 弘 和
◎ 猪 狩 庸 祐
今 井 五 郎
小 沢 弘 子
工 藤 信 之
○ 猿 田 勝 美
田 丸 重 彦
田 村 美 幸
土 井 陸 雄
野 知 啓 子
広 谷 浩 子
藤 原 一 繪
横 山 長 之

◎ 会長、○ 副会長、

五十音 順敬称略