

## 審 査 書

(仮称) 上大岡 C 南地区第一種市街地再開発事業に係る環境影響評価準備書及び環境影響評価書に関する横浜市環境影響評価条例第 23 条第 1 項に規定する環境保全の見地からの意見は、次のとおりである。

横浜市長 中 田 宏

### 第 1 対象事業

#### 1 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

#### 2 対象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  
種 類：高層建築物の建設

#### 3 事業実施区域

横浜市港南区上大岡西一丁目 278 番 1 外

### 第 2 審査意見

#### 1 全般的事項

(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。）は、上大岡 C 南地区市街地再開発準備組合（以下「事業者」という。）が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。）に、高層建築物を建設するもので、横浜市環境影響評価条例に規定する対象事業である。

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、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。

事業の概要は、主要用途が共同住宅、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、市街地再開発事業施行区域面積は、約 16,200 m<sup>2</sup>、敷地面積は、約 10,300 m<sup>2</sup>、延床面積は、約 97,000 m<sup>2</sup>（共同住宅約 37,000 m<sup>2</sup>、商業施設約 32,000 m<sup>2</sup>、機械室、駐車場等約 28,000 m<sup>2</sup>）、建築物の高さは、高層部が約 120m、低層部が約 31mである。

事業実施区域及び周辺の状況については、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。

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。

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。

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。

事業実施区域を含む一帯の地形は、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。

都市計画法で定めた用途地域は商業地域、防火地域であり、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。

また、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た。

なお、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あたっては、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。