

## 方 法 意 見 書

(仮称)上郷開発事業環境影響評価方法書(以下「方法書」という。)に関する横浜市環境影響評価条例第 12 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：東急建設株式会社

所在地：東京都渋谷区渋谷 1 丁目 16-14

#### 2 対象事業の名称及び種類

名 称：(仮称)上郷開発事業(以下「本事業」という。)

種 類：開発行為に係る事業(第 1 分類事業)

#### 3 対象事業の実施区域

栄区上郷町 754 番 1 外(以下「計画地」という。)

### 第 2 審査意見

#### 1 全般的事項

本事業は、市街化調整区域となっている計画地(約 33.5ha)を開発行為に係る区域(約 21.3ha)と緑地として保存する区域(約 12.2ha)に分け、開発行為に係る区域においては住宅や商業・福祉系施設等を建設するために土地の区画形質を変更し、スプロール化を防いで計画的なまちづくりを誘導することを目的としている。

本事業の実施にあたり、開発行為に係る区域の市街化区域への編入及び用途地域等の指定に係る都市計画提案を行い、緑地として保存する区域については、横浜市に寄付する予定としている。

計画地全体の敷地面積は約 33.5 ha で、土地利用計画及び面積は、道路約 4.5ha、水路約 0.4ha、残存緑地を含む公園等の緑地約 16.9ha、宅地約 11.7 ha となっている。また、計画人口は 2,050 人である。

現在 2 車線で暫定供用されている都市計画道路舞岡上郷線を 4 車線に整備し、その沿道は主に商業施設、健康福祉施設及び集合住宅の用地とし、緑地として保存する区域に隣接する部分は低層住宅用地とする計画である。

本事業における造成計画及び建築計画は次表のとおりである。

#### 切土盛土等の計画

		面積	土量
切	土	約 7.5ha	約 50 万 m <sup>3</sup>
盛	土	約 10.1ha	約 50 万 m <sup>3</sup>
現	況	約 15.9ha	
事業計画区域面積		約 33.5ha	

#### 建築計画

用途	敷地面積	棟数・戸数	構造・規模	高さ	延べ床面積
住宅用地Ⅰ	46,500 m <sup>2</sup>	300 戸			
住宅用地Ⅱ 集合住宅	16,300 m <sup>2</sup>	1 棟 250 戸	R C 造 地上 10 階	31m	約 21,000 m <sup>2</sup>
店舗施設Ⅰ 物販・飲食	35,700 m <sup>2</sup>	1 棟	鉄骨造 地上 3 階	15m	約 52,000 m <sup>2</sup> (店舗面積:約 22,200 m <sup>2</sup> )
店舗施設Ⅱ 物販・飲食・ 診療	13,800 m <sup>2</sup>	1 棟	鉄骨造 地下 1 階 地上 2 階	15m	約 20,000 m <sup>2</sup>
健康福祉施設 老人ホーム	4,700 m <sup>2</sup>	1 棟	S R C 造 地上 4 階	16m	約 9,000 m <sup>2</sup>

計画地は横浜市の南部に位置し、周辺は、昭和 40 年代から 50 年代前半にかけて、丘陵地を中心とした大規模な住宅地開発が行われた。

計画地の地形は、南側及び北側の斜面と、その間の谷底低地からなる丘陵地（谷戸地形）である。計画地を南北に縦断して都市計画道路舞岡上郷線があり、計画地の北側方向で環状 3 号線に、南側方向で環状 4 号線に接続している。

計画地の現況の土地利用は樹林地のほか、農地及び未利用地となっている。

計画地の東側には横浜市の緑の七大拠点の一つである円海山周辺の緑地の一部を形成する瀬上市民の森があり、ハイキングコース等が整備されている。また、瀬上市民の森から流れ出る瀬上沢にはホテルが多く生息し、その一部は小川アメニティとして整備されていることから、市民の憩いの場として活用されている。

その他、計画地の周辺には住宅地や高校等の教育施設がある。

計画地は、周辺が市街化されている状況の中で、豊かな自然環境が残された地域で

あり、横堰や貝化石、文化財等も存在する。

環境影響評価の実施にあたっては、事業内容及び地域特性を考慮し、方法書に記載された事項に加え、以下に示す事項に留意する必要がある。

## 2 個別的事項

### (1) 事業計画

事業者は都市計画提案制度を活用して事業を行うとしていることから、予定している都市計画提案の内容について準備書に記載すること。

### (2) 環境影響評価項目

#### ア 工事中

##### (7) 植物・動物

工事中においても、水生生物の生息環境が保全されるように施工計画を検討し、準備書に記載すること。

##### (1) 安全

大規模な地形改変を予定していることから、計画地の地質構造全般について調査し、結果を準備書に記載すること。

#### イ 存在・供用時

##### (7) 水象

事業の実施により影響を受ける、いたち川支流（瀬上沢）において、水質、流量、流速の調査を行い、結果を準備書に記載すること。

##### (1) 植物・動物

a 水生生物の生息には水の流速や流量も影響することから、河川の流速等も考慮し、水生生物の生息環境が保全されるような水路・護岸の構造を検討し、準備書に記載すること。

b 河川流域の緑地や斜面の状態が水環境に大きな影響を及ぼすことから、特に水路に沿った斜面の植栽について、水環境や動物の生息環境の保全の観点から十分に検討すること。

c 造成法面の緑化については、在来種を用いて、周辺環境と調和し、斜面を早期に安定させるような手法を検討のうえ、結果を準備書に記載すること。

d 造成予定地にある大径木や貴重な植物については可能な限り保存するよう努め、保存できない場合は、生育条件に配慮した移植等の保全対策を検討すること。

e ホタルは計画地及びその周辺に数多く生息し、多くの市民に親しまれてい

ることから、専門家の意見を十分に聴いたうえで保全対策を検討し、準備書に記載すること。

f 絶滅危惧種の猛禽（きん）類の調査については、今営巣期の調査結果を報告すること。調査結果について横浜市環境影響評価審査会からの指摘を受け、別途市長意見を述べる。

(ウ) 地域社会

a 都市計画道路舞岡上郷線と、環状3号線及び環状4号線の交差点部の交通混雑については、現実に渋滞が発生していると考えられることから、現地で渋滞状況を調査し、需要交通量を把握したうえで、対策を検討し、結果を準備書に記載すること。

b 交差点飽和度の評価に用いる飽和交通流率の算定にあたっては、現地で実測調査を行うこと。

(イ) 景観

a 計画地の特性である谷戸の景観が大きく変化することが考えられることから、上郷高校南東側から瀬上市民の森に続く谷戸周辺の景観の変化について予測し、結果を準備書に記載すること。

b 計画地北側に接する港南台九丁目方面の適切な地点からの景観の変化について予測し、結果を準備書に記載すること。

(オ) 文化財

文化財について、施設の存在・供用時の環境影響評価項目に選定し、調査記録の実施及び周辺環境との一体的な保全、適切な活用について検討し、結果を準備書に記載すること。

(3) 環境影響配慮項目

ア 存在・供用時

(7) 光害

家屋の明かりや街灯の光が、昆虫類・鳥類などの生物に対して影響を及ぼすと考えられることから、光の影響について調査し、準備書に記載すること。