

審 査 書

(仮称) 上郷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 事業の概要

1 事業者の名称及び所在地

名 称：東急建設株式会社

取締役社長 市川 正美

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

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

4 事業の目的

本事業は、市街化調整区域となっている計画地 (約 33.6ha) 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 12.3ha) に分け、開発行為に係る区域においては住宅や店舗施設・健康福祉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するとしている。

なお、事業者は、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。

5 事業の内容

計画地全体の敷地面積は約 33.6 ha で、土地利用の計画及び面積は、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、鉄塔用地 0.04ha、宅地約 11.7ha

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、その沿道は主に店舗施設、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。

造成計画

	面積	土量
切土	約 7.2ha	約 50 万 m ³
盛土	約 10.5ha	約 50 万 m ³
現況	約 15.9ha	
事業計画区域面積	約 33.6ha	

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 ²	300 戸			
住宅用地Ⅱ 集合住宅	16,400 m ²	1 棟 250 戸	R C 造 地上 10 階	31m	約 21,000 m ²
店舗施設Ⅰ 物販・飲食	28,800 m ²	1 棟	鉄骨造 地上 3 階	15m	約 43,100 m ² (店舗面積:約 26,700 m ²)
店舗施設Ⅱ 物販・飲食・ 診療	13,800 m ²	1 棟	鉄骨造 地下 1 階 地上 2 階	15m	約 20,700 m ² (店舗面積:約 11,600 m ²)
健康福祉施設 老人ホーム	5,800 m ²	1 棟 110 戸	S R C 造 地上 6 階	20m	約 8,700 m ²

第2 地域の特性

計画地は横浜市の南部に位置する市街化調整区域であり、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、北側及び南側の斜面と、その間の谷底低地からなる丘陵地（谷戸地形）である。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おり、横堰や貝化石、文化財等も存在する。

都市計画道路舞岡上郷線が計画地を南北に縦断し、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。

計画地の北側及び南側は低層の住宅地に接し、周囲には高校等の教育施設がある。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。

瀬上沢及びその流域は、ホテルを始め多様な生物種が確認されるなど、豊かな自然環境が残された数少ない地域であり、多くの市民が緑地やホテルの生息環境の保全に

強い関心を持っている。

第3 審査意見

事業の実施にあたっては、事業の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、次に示す事項に留意して行う必要がある。

1 全般的事項

- (1) 本事業の事業計画は、都市計画提案等の手続を経た後に具体化されるものであることから、事業者は、都市計画提案等の手続の過程においては、地域の特性等を踏まえ、より一層環境に配慮した事業計画とすること。
- (2) 計画地及びその周辺では、多くの市民が緑地やホテルの生息環境の保全に強い関心を持っており、注目すべき植物種などに関する豊富な情報や調査データも保有している。生物生息環境の維持管理計画の策定や維持管理体制の構築など、環境保全措置の具体化及び実施にあたっては、市民との連携が特に重要であることから、設計、工事中、供用時の各段階における市民参画を積極的に推進すること。なお、市民との連携は可能な限り早い時期から進めるとともに、十分な期間を確保すること。

2 個別的事項

(1) 事業計画

- ア 事業者は、店舗広告照明の制限、屋上広告の禁止をすとしてしているが、確実に実施されるよう地区計画案に盛り込むこと。
- イ 現時点では、店舗施設、健康福祉施設等の設置及び管理の主体は未定であるが、それらの事業主体を決定する段階で、環境影響評価の内容を十分に説明し、必要な指導を行うこと。また、店舗施設を利用する車両からの環境影響を低減するため、待機車両による交通混雑等が生じないよう配慮を求めること。
- ウ 計画地周辺ではオオタカの営巣は確認されなかったが、円海山一帯では継続した繁殖が確認されていることから、オオタカの採餌行動等により適した植栽計画を行うこと。
- エ 大径木等の樹木の移植については、移植先である公園や寄付予定の緑地の植栽計画を策定する段階で、対象樹木や移植場所等を具体的に明らかにすること。
- オ 造成緑地、公園等に植栽する樹種については、高木に中低木も含め、在来種の中から選定すること。
- カ 公園には湿地を再生し、水路や寄付緑地等も含め、注目すべき植物、動物の移植、移設をする計画であることから、これらの整備内容や維持管理について市民や専門家と十分に連携を図り、実施設計を進めること。

また、整備と維持管理は密接に関連しており、維持管理計画、維持管理体制を明確にした上で、実施設計を行うこと。

なお、市民との連携は可能な限り早い時期から進めるとともに、十分な期間を確保すること。

- キ 公園内の湿地の維持に必要な水量の確保の方法が不明確であることから、周辺の湧き水の量などについて十分に調査した上で、実施設計を行うこと。
- ク 舞岡上郷線の東側の公園内に調整池を設置する計画としているが、公園には湿地を再生するなど自然的土地利用を予定していることから、公園の実施設計段階で十分検討の上、市と協議すること。
- ケ ホタルの移設や植物の移植、及び移植に先立つ再調査など、植物、動物の生息環境に関する環境保全措置の実施にあたっては、積極的に市民参画を図ること。また、その実施状況について、市民に対し十分な情報提供を行うこと。
- コ 港南台9丁目に接続する地区内道路については、周辺住民に対し計画内容等について十分に説明し、理解を得るよう努めるとともに、供用後の状況を検証し、必要に応じて適切に対応すること。
- サ 伐採樹木については、現地で専用機械にてチップ化し再利用する予定としているが、樹木の伐採やチップ化に際しては、機械の稼働による騒音、振動、粉じん、チップ保管時の臭気等が発生する恐れがあることから、周辺環境に十分配慮して実施すること。

(2) 環境影響評価項目

ア 工事中

(7) 水質汚濁

仮設調整池については、降雨時の濁水の浮遊物質量が十分に低減されるよう適切な容量を確保すること。

(1) 植物・動物

- a 大径木等の移植方法については、専用重機を用いるとしているが、重機が使用できない場所もあると考えられることから、専用重機だけでなく複数の工法を組み合わせるなどにより、より多くの樹木の保全を図るよう検討すること。
- b オオタカについては、工事实施前及び工事期間中も継続してモニタリング調査を実施し、調査結果については毎年度報告すること。

また、モニタリング調査期間中に、飛翔頻度や採餌、巣材運搬等の重要な行動に変化が見られた場合は、専門家の意見を聴き、必要に応じて適切な措置を実施すること。

- c 瀬上沢の付替工事に伴うゲンジボタルの移設や、舞岡上郷線西側の湿地に生息するヘイケボタルの移設にあたっては、設計や工事の各段階において、逐次専門家の指導を受けること。

イ 存在・供用時

(ア) 植物・動物

- a 地域では希少となっている湿地性の植物については、注目すべき植物種とともに移植を図るなど、可能な限り保全に努めること。
- b 現時点では、店舗施設、健康福祉施設等の設置及び管理の主体は未定であるが、それらの事業主体を決定する段階で、谷戸の生態系の重要性について十分説明し、光害の防止について必要な指導を行うこと。また、その指導内容について報告すること。

(イ) 地域社会

神奈中車庫前交差点の改良については、発生集中交通量の多くを占める店舗施設の供用時までには実施すること。

(ウ) 景観

事業者は、谷戸の景観について大きな変化はないとしているが、谷戸の入口には店舗施設、健康福祉施設が建設される予定であることから、それらの建築物のデザインや色彩について、谷戸の景観に調和したものとするよう設置者を指導すること。

(3) 事後調査

ア 水象

いたち川支流の流量の変化は、水生生物の生息環境に影響を及ぼすと考えられることから、事後調査を実施し、調査頻度については季節変動を踏まえて設定すること。

イ 植物・動物

植物、動物の生息環境に関する事後調査の実施状況や結果について、市民に対し十分に情報提供を行うこと。