

## 方法意見書

(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：上大岡C南地区市街地再開発準備組合

代表者：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18番3号外

### 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が港南区上大岡西一丁目18番3号外(以下「計画地」という。)に、高層部高さ約120メートル、低層部高さ約31メートル、延べ床面積約75,000平方メートルの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。

計画地がある上大岡駅周辺地区は、横浜市の副都心の一つに位置付けられており、平成14年10月には「横浜上大岡駅西地域」として都市再生緊急整備地域の指定を受けている。

都市計画法で定めた地域地区は商業地域で第7種高度地区に指定され、最高限は31メ

ートルであるが、地区計画又は高度利用地区を都市計画決定した時点で、横浜市告示により第7種高度地区が適用除外となる予定である。

計画地を含む上大岡駅周辺地区は、交通渋滞の解消や店舗の老朽化による災害時の安全性確保の必要性から、平成元年にA地区、平成9年にB地区が都市計画決定され、市街地再開発事業が進められた。現在、A地区、B地区ともに供用されている。

本事業は、文化・スポーツ施設や共同住宅の整備のほか、歩道と一体的な歩行者空間の整備、南側道路の拡幅、鎌倉街道を横断する既存デッキと計画地域を結ぶ歩行者動線を確保することにより、商業・業務機能と都市型居住機能が調和した複合市街地を形成しようとするものである。

本事業においては、工事及び施設の供用に伴い大気汚染や交通混雑、地盤沈下等による環境影響が周辺に及ぶ可能性がある。このため、環境影響評価項目の選定、調査及び予測の手法の選択を適切に行い、環境影響評価を実施する必要がある。

## 2 個別的事項

### (1) 環境影響評価項目

#### ア 工事中

##### (ア) 大気汚染

既存建築物の解体工事について、周辺環境への影響を予測評価するとともに、建設工事による影響について対策を準備書に記載すること。

##### (イ) 騒音、振動

既存建築物の解体工事については、計画を明確にするとともに、周辺環境への影響を予測評価し、準備書に記載すること。

##### (ウ) 地盤沈下、水象

広域の水象変動を考慮し地盤沈下等について検討を行い、準備書に記載すること。

##### (エ) 電波障害、景観

環境影響評価項目の選定で、供用時で代表するとあるが、工事中の保全対策についても準備書に記載すること。

##### (オ) 廃棄物・発生土

解体工事に伴う廃棄物について、発生量及び処理・処分方法を準備書に記載すること。

#### イ 供用時

##### (ア) 大気汚染

a コージェネレーションシステムの採用を検討するとあるが、採用する場合、排気口の位置、構造を明確にし、予測評価を準備書に記載すること。

b 関係車両による周辺環境への影響について、対策を準備書に記載すること。

##### (イ) 植物・動物

a 植栽計画の具体的な内容を準備書に記載すること。

b 屋上の緑化等を検討するとしているが、その具体的な内容が示されていないので、準備書に記載すること。

(ウ) 地域社会

旧鎌倉街道沿いの既存商店街との共存について検討し、考え方を準備書に記載すること。

(エ) その他

a 本事業は、都市再生緊急整備地域に指定された地域で行う市街地再開発事業であることから、今後予定される都市計画手続きについて具体的に準備書に記載すること。

b 市街地再開発準備組合から移行する市街地再開発組合は、事業終了後に解散することから、事業終了後の管理主体について準備書に記載すること。