

「(仮称)相模大野4丁目計画」に係る方法書市長意見書

1 総括的事項

(仮称)相模大野4丁目計画(以下「本事業」という。)は、複合施設(共同住宅・商業・地域貢献施設)の建設を目的として、野村不動産株式会社が、南区相模大野における約1.0万平方メートルの土地に、高さ約170メートル、延べ面積約8.5万平方メートルの高層建築物を建設する事業である。ただし、審議過程において、建築物の高さを約160メートルとするなどの事業内容の見直しの意向が事業者から示されているところである。

本事業の対象事業実施区域は、砂礫台地の商業地域に位置し、商業施設の跡地である。また、その周辺は、南東側に県道51号、北東側に相模大野立体駐車場、北西側に相模女子大学グリーンホール(相模原市文化会館)等の文化施設、南西側にロビーシティ相模大野五番街が隣接しており、北西約200メートルに相模大野中央公園が存在している。

本事業の実施に伴い、高層建築物の存在による風環境や景観などの生活環境への影響が特に懸念される。

以上のことを踏まえ、環境影響評価準備書の作成に当たっては、次に示す個別事項について十分に配慮すること。

なお、「事業の目的」や「対象事業の計画の策定の経緯」等においては、市の要望や地域の課題を受け、地域貢献として公共歩廊の設置等を前提としている一方で、環境影響評価方法書(以下「方法書」という。)に対する市民等からの意見においては、高層建築物の建設に伴う環境影響への懸念が示されていることに留意し、環境影響を受けるおそれのある地域住民等との意思疎通を図り、本事業に係る環境保全について適正な配慮に努めること。

2 個別事項

この個別事項の意見等に配慮して方法書に記載した評価項目並びに調査、予測及び評価の手法に検討を加えた場合においては、調査等の前に市に報告し、必要な助言を受けることが望ましい。

(1) 風環境

ア 対象事業実施区域内1地点を地域の風の状況の調査地点としているが、高さなどの詳細が不明確であることから、これを明らかにするとともに、地上の建物の直接的影響を受けていない上空及び予測する地表付近における現地測定を検討すること。

イ 流体数値シミュレーションを予測方法としているが、数値解析においては、解析結果の信頼性の確保が重要であることから、境界条件が明確な実験結果や実測結果との比較等による精度検証結果を明らかにすること。

ウ 対象事業実施区域及びその周辺で風環境の変化が想定される範囲を予測地域としているが、対象事業実施区域周囲の中高層住宅及び新たに設置する公共歩廊に影響を及ぼすおそれがあることから、このことを考慮した高さにおいて予測すること。

(2) 地下水・湧水

面的に地下水を遮断する工事は行わないことなどを評価項目の非選定理由としているが、杭の工法や形状等によっては、地下水質や地下水位に影響を及ぼすおそれがあることから、その影響について明らかにするとともに、その結果によっては、評価項目として選定すること。

(3) 植物

対象事業実施区域は既に人工的な改変を受けた区域であることなどを評価項目の非選定理由としているが、相模大野中央公園等の対象事業実施区域周囲の植物の生育に影響を及ぼすおそれがあるとともに、市街地である対象事業実施区域において緑地等を新たに整備していることから、評価項目として選定すること。

(4) 交通混雑

ア 対象事業実施区域直近の交差点2地点を予測地点としているが、現況交通量及び事業関連交通量の状況によっては、別の交差点に交通混雑が生じるおそれがあることから、対象事業の実施により生じる交通混雑を適切に把握し得るよう十分に考慮した調査地点及び予測地点を選定すること。

イ 交差点需要率の算出等を予測方法としているが、飽和交通流率のモデル推定値が実測値からかい離するおそれがあることから、原則として、実測に基づき飽和交通流率を設定すること。

(5) 景観

主要な眺望景観等の変化の内容を予測項目としているが、地域住民が日常利用する相模大野中央公園や歩道等からの景観に重大な環境影響を及ぼすおそれがあることから、予測結果に応じて、施設の配置及び高さの変更並びに視覚的調和に配慮したデザインの採用等の必要な環境保全措置を検討すること。

(6) ふれあい活動の場

ア 工事中の影響は一時的であることを評価項目の非選定理由としているが、約43月の工事における工事用車両の走行が相模大野中央公園等の利用者に影響を及ぼすおそれがあることから、工事中においても評価項目として選定すること。

イ 相模大野中央公園等の利用者へのヒアリング等をふれあい活動の場の状況の調査方法としているが、環境保全措置の検討に有用な調査となることから、重要であることから、フォトモニタージュ等を利用するなど、ヒアリング対象者が判断しやすい調査を実施すること。