

仙台市環境影響評価審査会 議事録（要旨）

■日 時	平成28年4月28日(木) 9時30分～12時20分
■場 所	市役所本庁舎 2階 第4委員会室
■出席委員	持田委員, 永幡委員, 大熊委員, 風間委員, 西條委員, 廣田委員, 山口委員 山崎委員, 山田委員, 横山委員
■欠席委員	遠藤委員, 菊池委員, 松木委員, 松八重委員, 丸尾委員
■事務局	小林環境局長, 佐藤環境部長, 菅原環境企画課長, 相田環境対策課長, 樋口環境共生課長, 環境調整係
■審議	<ul style="list-style-type: none"> ・雨宮キャンパス跡地利用計画に係る環境影響評価方法書について (諮問第50号) ・(仮称) 泉パークタウン第6住区開発計画に係る環境影響評価準備書について (諮問第51号) ・ヨドバシ仙台第1ビル計画に係る環境影響評価準備書について (諮問第52号)
■事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者1 雨宮キャンパス跡地利用計画 事業者 ・事業者2 (仮称) 泉パークタウン第6住区開発計画 事業者 ・事業者3 ヨドバシ仙台第1ビル計画 事業者
事務局	<p>【次第1 開会】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新委員紹介 ・事務局紹介 ・局長挨拶 ・審査会成立報告
事務局	<p>【次第2 資料確認】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料確認
持田会長	<p>【次第3 審議】</p> <p>《公開・非公開の確認》</p> <p>原則公開。ただし、個人のプライバシー及び希少な動植物の生息・生育場所に関する事項があれば非公開とする。</p> <p style="text-align: right;">→(各委員了承)</p> <p>議事録署名 大熊委員に依頼</p> <p style="text-align: right;">→(大熊委員了承)</p>
(審議1)	それでは審議に入る。
持田会長	審議事項1の「雨宮キャンパス跡地利用計画環境影響評価方法書」について、事務局から説明をお願いします。
事務局	本案件は、環境影響評価方法書、その要約書及び事前調査書が、4月1日

<p>事業者1 持田会長 山崎委員</p>	<p>付で提出され、4月7日から1ヶ月縦覧を行っている。説明会は4月22日に開催された。意見書の提出期間は5月20日までとなっている。意見書の有無及び内容については、次回の審査会でご報告する。</p>
	<p>本案件は、通常と同じように本日を含め3回の審議で答申をいただくことを予定している。方法書の内容については、事業者から説明をお願いします。</p>
	<p>(別冊資料1について説明)</p>
	<p>委員の皆様にご質問、ご意見などお願いします。</p>
	<p>今回は商業施設が環境影響評価の対象となっているが、雨宮キャンパスの跡地には他に住宅と病院の建設が計画されていると聞く。これらの工事の時期は承知されているのか。</p>
<p>事業者1</p>	<p>病院敷地、住宅敷地はそれぞれ病院事業者、住宅事業者が事業を行うことになっている。病院事業者については一緒に検討していく相手ということで仙台厚生病院のお名前を発表させていただいたが、住宅事業の具体的な事業者はまだ決まっていない。また、事業の着手時期についても検討段階であり、確定はしていない。</p>
<p>山崎委員</p>	<p>承知した。今回のアセスでは一緒に考えにくいかもしれないが、環境影響という意味では、同じ地区で行われる工事は複合的に影響してくると思うので、可能であればその辺も評価していただきたい。</p>
<p>持田会長</p>	<p>事務局に確認するが、仮に本事業の工事中に、病院事業や住宅事業の工事が始めることとなった場合は、本事業が工事をやっている状態がバックグラウンドとなり、病院事業や住宅事業の事業者にとっては、そこに工事の影響を上乗せすることになり、そのことについて議論されるということでのいいのか。</p>
<p>事務局</p>	<p>現時点では、病院事業や住宅事業がアセスの対象となる規模になるのかどうかはわからないが、アセスの対象となれば、その辺りは整理しながら行う形になると思う。</p>
<p>持田会長</p>	<p>病院事業や住宅事業がアセスにかからないと、関係なく工事がやられるということだ。</p>
	<p>次に、本事業の工事によって、市民に親しまれている桜並木を根こそぎ切ってしまうという話だ。雨宮キャンパス全体に関して言えば、本事業の敷地よりむしろ病院敷地となる南西側に緑がとても多いが、この緑が残るという前提で桜並木がなくなるという話を聞かされると、病院敷地も含めて全体的に緑がなくなるという話では印象が全然違ってくる。雨宮キャンパスの一部分だけを切り出して議論しろといわれても議論できない。その点について事務局はどのように考えるか。</p>
<p>事務局</p>	<p>事業者であるイオンモールと東北大学の間で、病院敷地、住宅敷地も含め</p>

持田会長 山田委員	<p>て基本的に樹木は全て伐採されて、更地の状態で引き渡しされると聞いている。</p> <p>そうすると、キャンパス敷地全体に関しても事業者と話せるということだ。それに関連して、事前調査書の3-88ページに、「仙台都心部緑化重点地区における緑化計画の方針」が示されており、地図上に東北大農学部跡地の有効利用を検討すると示されている。</p> <p>この事業の目的に「上質な商業空間、あるいは生活空間として快適なものを提供する」とあるが、仙台市内に残された重要な緑地を開発するに当たり、事業の目的の中にその有効活用について何も述べられていないことに少し疑問を感じるが、緑化に関する考え方についてご教示願いたい。</p>
事業者1	<p>ご指摘の緑化の考え方について、原則更地引き渡しの中で、残せる樹木は残そうと考えている。施設計画及び地区計画の中で緑道や歩道状空地の周りなど、積極的に緑化する計画である。</p> <p>樹種に関しても、在来種等含め、具体的な施設計画に合わせてよりよい環境をつくるという観点で緑化を検討している。ただ、現段階では施設計画を検討中なので、準備書の段階で具体案を示したいと考えている。</p>
山田委員	<p>具体案は準備書で結構だが、市内に残された重要な緑地を開発する上で、計画より前の事業の方針あるいは目的において緑に対する配慮をしっかりと示してもらいたいというのが私の意見である。</p>
横山委員	<p>緑化関係の話題が出ているので続いてお話しするが、東北大学が樹木を伐採してしまう前に、事業計画を立て、ここの緑は残せそうなので残してほしいと東北大学に申し入れることができれば問題ないが、伐採されてしまっただけでは遅い。商業施設に関しては計画が進んでいるので対応できると思うが、病院や住宅はこれから計画を立てるとい話になると間に合わないのではないかと。そうすると緑を残すための調査が無駄に終わることも十分あると思うので、全体の流れとしてどうなる可能性があるのか、はっきりしていただきたいと思う。</p>
事業者1	<p>東北大学から私どもに対して基本更地で引き渡される予定ではあるが、商業用地のみならずキャンパス敷地全体として残せる樹木は残すという方向で協議している。</p> <p>また、病院事業者及び住宅事業者の候補者として数社いるが、残せる部分については事前に検討していただきたい旨をこれらの企業には内々に話している。</p> <p>東北大学では来年度から更地化の作業を開始するが、樹木を伐採すると二度と同じものはできないので、残せるものは極力残していく。ただ、大きい樹木が非常に多いので、移植できるか否かも含めて専門家を交えながら今後</p>

	<p>検討していきたい。</p>
西條委員	<p>目的別の土地が3つあるが、それぞれの事業者が東北大学と契約を結ぶのか、それとも事業者であるイオンモールの方で、一括で契約するのか。</p>
事業者1	<p>平成26年1月に東北大学からも発表されたとおり、私どもで一旦全て引き受ける形で契約している。</p>
西條委員	<p>トータルコーディネートが事業者が引き受けるのか。</p>
事業者1	<p>まちづくりをしていくという趣旨で全体をコーディネートするが、住宅や病院はそれぞれの事業者が事業を行う。</p>
西條委員	<p>雨宮キャンパス跡地全体を一つの土地として考えて、その辺のランドデザイン的なもののベースを早目につくっていただきたい。伐採して更地にした前提で譲り受けるという話になっているならば、基本計画でもいいが、早い段階で伐採する木、残す木という選択をある程度計画を作っておかないと非常に不安である。</p>
持田会長	<p>全くその通りである。全体の配置の中で本事業が立地する場所は、一番緑を残しづらい場所であると皆承知している。事業目的に「杜の都の次代の市街地モデルにふさわしい快適な居住環境」と書いてある以上、病院や住宅はそれにふさわしい緑が残るだろうと皆思っているにもかかわらず、実際に蓋を開けたら、病院敷地の緑を全部伐採という話になりかねない。全体としてこのぐらいの緑は残すとか、このぐらいの緑化率を目指すとか、全体のイメージがわからないことには議論のしようがない。事業者であるイオンモールが全体を仕切っているのであれば、全体としての計画を次回には見せてほしい。</p> <p>それから3つの事業が工事を同時にやれば、もともと渋滞が起こりやすい雨宮地区がさらにひどいことになるのは目に見えているので、全体をコーディネートする事業者がきちんとコントロールする旨を環境影響評価図書に明記するべきである。</p>
事業者1	<p>病院及び住宅の工事が同時期に発生した際には、各工事間で調整すべきだとは認識しているが、現時点では商業施設の建設しか決定していない段階なので、本事業の工事に対しての方針のみを記載している。</p>
持田会長	<p>繰り返しになるが、敷地全体でどのように環境負荷を下げるか、また、どのように緑を確保するかという考えも示すべきである。</p>
事業者1	<p>工事に関しては、将来同時期の工事が起きた場合の対応方針を示すべきという意見でよろしいか。</p> <p>緑に関しても全体的な方針を示すべきという意見でよろしいか。</p>
持田会長	<p>このキャンパス敷地全体のランドデザイン及び工事計画のコントロールをイオンモールがまず責任を持つという理解でよろしいか。そうでないと議</p>

事務局	<p>論にならないと委員全員が言っている。</p> <p>先ほど事業者が申し上げたとおり、病院施設及び住宅施設に関し具体的な中身もスケジュールも全くはつきりしない中で、我々事務局としては、あくまでも商業施設のみが明らかに環境影響評価の対象となる規模なので、ここだけに対して今回のご議論の対象としていただきたいと考えているが、委員のご意見としては全体という話か。</p>
西條委員	<p>敷地全体に対するある程度のランドデザイン、次の事業者が決まった場合にはこういう方向性に沿って計画をしてほしいというのは作れると思う。そして、事業者がトータルコーディネーターという形で、他の事業に携わることができるのではないか。そういう点を踏まえて、具体的に決まっていなとは思いますが、例えば要約書4ページにある事業の工程表に、本事業の工事がなされている間はほかの工事は避けるという文言や、今後の対策に関しての言葉が盛り込めるのではないか。緑化に関しても、敷地全体の環境を生かすためには今ある樹木を残したほうがいいのかという全体的な方向性がないと、どう残したらいいかわからないと思う。</p>
事業者1	<p>ランドデザインという言葉をいただいたが、平成28年3月1日に雨宮地区計画という都市計画が決定されている。本日の資料には含まれていないが、地区計画の中では、雨宮キャンパス跡地全体における主要な公共施設や地区施設の大まかな配置や規模を定めている。具体的には、商業施設敷地と病院敷地のまたがった場所に、1,000㎡程度の広場を設ける、緑地1号、2号、3号と分けて緑地を確保する、敷地外周部では歩道のための空地を確保しつつ街路樹を植えながら空間をつくるといったマスタープランのようなものを地区計画の提案書で提示している。</p>
持田会長	<p>繰り返しになるが、商業施設の計画だけ見せられ、市民が親しんでいる桜並木を根こそぎ切るという話だけで、雨宮キャンパス跡地の中で「こういった代替措置をとります」という話がなければ、絶対に話にならない。</p>
事務局	<p>雨宮キャンパス跡地全体のトータルコーディネートは、本事業の事業者でもあるイオンモールさんが担当しており、最終的に病院事業及び住宅事業の事業者が決まれば何を残せるかを確定できると思うが、現段階でイオンモールさんとして何を提示できるかを含めて、事務局としても調整させていただきたい。</p>
持田会長	<p>今回の資料では議論にならないので、仕切り直しがいいと思う。</p> <p>要約書29ページに、「自然との触れ合いの場」として、周辺の公園等を調査地点として示されているが、雨宮キャンパス自体が周辺住民にとって一番の自然との触れ合いの場である。ここで地域住民がどのように自然と触れ合っているのかをよく調査して頂き、事業によってその触れ合いの場が消失す</p>

西條委員	<p>ることで地域住民にどのようなインパクトを与えるかを分析すべきである。そして、その機能をどのように代替するかということを示して頂きたい。</p> <p>東北大学との間で更地にて引渡しという前提になっているようだが、樹木を残したままの引き渡しは検討いただけないのか。</p>
事業者 1	<p>それは東北大学も関係する問題なので、この場での即答は控えさせていただく。</p>
山田委員	<p>緑化に関わる話でもあるが、この方法書で余り示されていなかったので、1点申し上げたいことがある。</p> <p>方法書の3. 2-24から27ページにかけて、汚水対策や水利用の調査結果が示されているが、計画地は合流式下水道処理区域に位置しており、一定程度以上の降雨があった場合には汚水が雨水とともに近隣の梅田川もしくは広瀬川に流出する地域である。現在は計画地内の緑地により流出係数が抑えられているが、開発によって流出係数が上がることによって、近隣の河川の水質汚濁につながるおそれがある。また、集中豪雨による水害を招くおそれも想定される。しかしながら、この計画で雨水の利用、貯留及び浸透に対しどのような配慮を行うのかが方法書に記載されていないのでその旨ご提示いただきたい。特に、雨水を有効利用できるような施設計画を提案いただければありがたい。</p>
永幡委員	<p>先ほど会長が指摘した件だが、今後、病院施設や住宅施設が環境影響評価の対象になるならば、本事業が示した数値に上乘せする形で環境影響評価が進められると思う。しかしながら、私が一番危惧するのは、これらの2施設が環境影響評価の対象とならず、工事が始まってしまった状態で、本事業の事後調査が行われ、例えば騒音の環境基準は超えてしまったが、この事業の工事だけを見たら寄与はたいしたことないので問題はないとお茶を濁されることだ。そうならないようきちんと担保していただきたい。</p>
持田会長	<p>この件は手続上いろいろ難しいことがあると思うが、病院施設や住宅施設も含めて開発が始まってしまったらとんでもない環境になっていたとはならないようにしていただきたいと思う。</p> <p>それでは時間なのでここまでとしたい。追加の質問、ご意見などがあれば後ほど事務局に提出をお願いします。</p> <p>今回は、本日のご意見や質問等について対応方針をお示しいただき、さらに審議を重ねたいと思う。</p>
(審議2) 持田会長 事務局	<p>次に審議事項2の「(仮称) 泉パークタウン第6住区開発計画環境影響評価準備書」について、事務局から説明をお願いします。</p> <p>本案件は、環境影響評価準備書及びその要約書が4月5日付で提出され、</p>

<p>事業者2 持田会長 山口委員</p>	<p>4月11日から1ヶ月縦覧を行っている。説明会は4月27日及び28日の開催、意見書の提出期間は5月24日までとなっている。意見書の有無及び内容については、次回の審査会でご報告する。</p> <p>本案件は、通常と同じように本日を含め3回の審議で答申をいただくことを予定している。準備書の内容については、事業者から説明をお願いします。</p> <p>(別冊資料2について説明)</p> <p>委員の皆様にご質問、ご意見などお願いします。</p> <p>地形・地質に関して、8. 6-9ページに土地の安定性について予測した断面位置が記載されている。予測断面のうち、切土断面の地質断面図は、8. 6-13ページに記載されているとおりということで良いか。</p>
<p>事業者2 山口委員</p>	<p>その通りである。</p> <p>切土断面②は断面方向に対し受け盤構造になっているので大丈夫という気がするが、切土法面は断面方向によっては流れ盤構造となっている可能性があり、計算上は大丈夫だとしても危険な場合もあるかもしれない。その調査は考えていないのか。</p>
<p>事業者2 山口委員</p>	<p>受け盤、流れ盤の検証までは今回できていない。あくまでお示しした切土断面の安定計算という結果のみである。</p> <p>勾配を見る限り大丈夫だと思うが、流れ盤構造は地すべりを起こしやすい。受け盤構造を予測対象としているが、わざと安全なところを選んでいるのではないかという疑いもかけられるので、流れ盤側についても見ていただいたほうが良いと思う。</p>
<p>事業者2 山口委員</p>	<p>受け盤、流れ盤という視点がなかったので、ご指摘の内容を検討し、適宜予測に反映していきたいと思う。</p> <p>検討をお願いしたい。</p> <p>もう一つ確認だが、斜面を盛土するときに、地表の未固結の粘性土層を削るとあるが、地質断面図で「d t」と表記されている「礫混り砂質粘土」を削って盛土すると受け取っていいのか。</p>
<p>事業者2 横山委員</p>	<p>その通りである。</p> <p>植物に関して、本案件は多くの重要種が計画地内に存在しかつ低減・回避がとれない状況であるので、移植という形で対応するという話である。私が環境影響評価で関与した案件の中では最大規模であり、かつ多様な環境に移植をしなければいけないという状況だ。計画的に移植をしないと29年度からの造成開始に間に合わない、あるいは不適切な時期に移植をするという事態が起こる可能性があると思う。かなり綿密な移植計画を立てそれに基づき実施をしないと、代償措置として機能しない可能性があるので十分ご注意ください。</p>

事業者2

ご指摘感謝する。ご指摘の点には十分留意した上で移植を進めていきたい。サクラソウやトケンランなど、移植に際し注意すべき種があるので、今年1年かけて適正な生育環境を探した上で移植に取り組みたいと思う。

山崎委員

大気質に関し、準備書の8. 1-36ページの表8. 1-37において、工事中の重機の稼働による二酸化窒素の予測結果が、最大着地濃度地点で0.039ppmということで環境基準及び仙台市の定量目標を満足はしているが、仙台市の基本定量目標にかなり近い値である。次ページの図8. 1-11によると、この地点は南側の敷地境界付近で、直近に建物があるように見えるが、それは民家か。もし、民家だとすると、仙台市の定量目標にかなり近い値ということを踏まえれば、少し対策等を考えていただくほうがいいのではないか。

事業者2

おっしゃるとおり、そこは民家であるため十分配慮していく必要があると思う。

大熊委員

方法書の段階で私は委員ではなかったので経緯等は承知していないが、方法書に対する市長意見の13番目、「自然環境が開発されてしまうので、代償措置としてスマートシティなどの新しい取り組みを検討すること」というのは非常に重要な指摘である。それに対し、要約書29ページにある電気自動車対応やHEMSの導入など環境保全措置を講じていることは評価に値するが、事業者が三菱地所であり、ここが社会に広く認知されている泉パークタウンの最終締めくくりということであれば、もっと先進的な取り組みが提示されてもいいのではという感想もある。

社会全体で見れば、これまで住宅として開発した地域は首都圏周辺でも高齢化して人口が減ってどう縮小しようかと考えている時期に、新しく開発をしようとする計画である。そういう状況の中で、従来の延長線上の開発をやりつつ、一定の配慮を埋め込んだだけでは、ポジティブな価値としては少し物足りなく思う。普通の事業者であれば納得するところだが、これまで先進的に環境への取り組みをやってきた三菱地所としては、各地から視察が殺到するような先進的な地区をつくっていただけると嬉しいというのが正直な感想である。例えば藤沢でパナソニックが中心となって事業を進めている地区もあるし、仙台であればバイオマス利用など東北ならではの方法があると思う。ないものねだりかもしれないが、いろいろご配慮いただいていることを理解した上での感想である。

事業者2

ご指摘はごもっともであり、社内でも問題意識を持って取り組む考えである。

まず、先進的な住宅にふさわしい環境配慮技術ということについては、前回の方法書のときにも申し上げたとおり、造成を終えた後の上物を建てる段

階の話であり、技術的に現時点からさらに進歩する可能性があるので、現時点では特定せず、むしろその時点で最適な環境配慮技術を選ぶということを考えている。

次に、泉パークタウンならではの指摘に関し、我々はこれまで40年間かけて泉パークタウンをつくってきたが、既にお住まいの方々の視点を忘れずに今後新しい開発をしなければいけないと思っている。ご指摘のあった人口減少に伴う空き家対策などまちの魅力を下げない対策を講じるつもりである。そしてこれまでのまちと今度のまちがどう違うかについても、先進的な環境配慮技術という面以外にも、町のコミュニティの話、人を介したソフト的な面についていろいろ取り入れていかなければならないという問題意識を持っている。ただ、現段階で明確にお答えできないのが正直なところなのでご容赦いただきたい。

大熊委員

当方の指摘に関し、すでに検討されているということをお聞きして大変嬉しく思う。配慮だけではなく、現代の新しい課題への対策を踏まえたまちをつくる、それを従来の泉パークタウンに展開していくと、そういう旗を掲げるぐらいの勢いでやっていただけると嬉しく思う。

事業者2

ご指摘のとおり頑張っていきたい。

持田会長

方法書の段階でも議論になったが、泉パークタウンの景観は地区協定でかなりコントロールされているので、地球温暖化対策に関しても協定のようなかたちでコントロールをかけて、各住宅の最低水準を上げるといった環境配慮を街としてできないか。

事業者2

おっしゃるとおり、これまで緑地率を30%維持するという一方で、緑化環境の部分では取り組んできた。これからの環境負荷低減は緑化環境だけではないというご指摘だと思う。ご指摘に対して適切なお答えではないかもしれないが、この地区にお住まいになられる方々皆様にはまちの環境の維持・向上について意識高く住んでいただきたいということを販売時点でお伝えしている。その中で、ハウスメーカーなどの事業者にも、最新の技術を使用する新しいまちとしての旗を掲げることを促していくのが我々デベロッパーの役割であると考えている。

風間委員

要約書の17ページの水象の予測結果に関して2点ある。

1点目は、②地下水・湧水としながら、湧水のこと何もしないで、記載頂きたい。

次に、①で、住宅地ができて流出係数が上がって浸透が下がると予測し、②で、地下水に影響があるという記載がある。しかしながら、③の1行目の終わりから2行目にかけて、流入してくる流量の変化は小さく、自然性の変化はほとんどないと書いている。これは①、②を踏まえると矛盾している。

事業者2	<p>流出係数が増えて浸透が減れば流入量は変化するので、これは修正いただきたい。また、今後はできればこの辺はもっと定量的に書いていただきたい。</p> <p>最後に、準備書の8. 5-2ページで、計画地内の雨水排水先の一部が八沢川調整池となっている。八沢川調整池は、以前の開発時に設定された容量だと思うが、計画地内からの排水も許容できるか検討をしているのか。</p> <p>ご指摘の記述内容については修正を検討する。</p> <p>八沢川調整池については、調整池の北側にある寺岡地区を開発したときにつくられた調整池である。このときに今回の第6住区の、主に東側からの排水も見込んで容量を設定している。</p>
風間委員 事業者2 山田委員	<p>その旨どこかに記載願いたい。</p> <p>承知した。</p> <p>先ほどのご指摘とも関連するが、8. 5-24ページの地下水・湧水に関する環境保全措置について、地下水の水位低下の可能性が高いと予測されたにもかかわらず、「必要に応じて適切な対策を講じる」としかないが、具体的な対応についての記述はできないか。</p>
事業者2	<p>事業区域周辺の井戸の分布状況までは把握しているが、井戸の利用状況については把握できておらず、工事着手に向けて今後ヒアリングを実施する予定である。皆さんの利用状況などを正確に把握した上で対策を講じていく必要があると考えており、今後ヒアリングの結果を踏まえて、もう少し具体的な対策を検討していきたい。</p>
山田委員 事業者2	<p>利用状況のデータが一覧で載っていたのではないか。</p> <p>説明が不十分だったが、8. 5-4ページのデータは平成9年のデータである。その後、井戸を使わなくなったこともあり得るので、改めてヒアリングをしていきたい。</p>
山田委員	<p>承知した。今回の事業開発とは少しずれるかもしれないが、いろいろな場所で災害が発生し、身近な水源に対する関心度が高まっており、その中で井戸の有効活用も望まれる。普段は利用されていなくてもいざというときに使える状態にあることが望ましいので、ぜひそのような配慮も含めてヒアリング調査をまとめていただきたい。</p>
風間委員 事業者2	<p>雨水浸透ますとか雨水トレンチをもう少し大規模に敷設するというアイデアもいいかと思ったので、コメントだけさせてもらう。</p> <p>道路の構造物については、仙台市の道路管理者と協議もあるが、貴重なご意見として認識した。感謝申し上げます。</p>
持田会長	<p>話を大熊先生のご指摘に戻すが、事業の目的及び基本方針に関して自然とただ調和するだけでなく、低炭素、再生エネルギー、スマートコミュニティといった何か新しい環境配慮技術を取り込んだような雰囲気を創り出すこ</p>

事業者2

とはできないのか。

先刻、パークタウン全体を踏まえての第6住区の開発の意義を申し上げたが、スマートシティという概念が出てくると、エネルギーの効率的利用及び先端技術導入にどうしてもスポットが当てられる。藤沢のサステナブル・スマートタウンのような事例では、宣伝効果としても非常に高いものがあり、そういうことを目指していくということも検討の中では当初挙がっていた。しかし、藤沢のように工場の跡地でもともとインフラが整備されている場所につくる計画と、今回の第6住区の計画は位置づけが違うことを捉えようと考えていた。第6住区の中には、今ある技術を取り込みつつ、これから新しい技術が出てきたら実現可能な範囲で取り込んでいこうという姿勢は持ち続けている。その視線の先には、第1住区から第5住区という既存区に、6住区で導入した技術を展開し、それでパークタウン全体をスマート化していくことを目標として掲げているところがある。そういった意味で、技術導入としてバイオマス化、あるいは太陽光発電、創エネの視点などを否定するつもりは全くないが、既存住区へも導入できるものを意識しつつ技術の動向を見ながら導入の検討を進めていきたいという思いはあるので、スマート化の定義をもう少し広義に捉えている旨をお伝えしたい。

大熊委員

配慮感謝する。確かに地区の特性があるし、最先端のエネルギーだけではない旨は良く理解しているが、例えばペレットストーブで周囲の里山とつながるとか、水との循環などもある。「循環」とか「共生」といった言葉を事業目的に入れていただくことをぜひご検討いただきたい。

永幡委員

騒音のところで何点か指摘したい。

まずは、泉中央駅周辺への影響まで予測していただいていることをありがたいと思う。

準備書の8. 2-34ページの供用後の道路交通騒音レベルの予測結果について、地点3が環境基準を上回るということだが、8. 2-31ページの予測地点を示した図を見ると、緑地帯での予測結果ということか。

事業者2

予測地点は道路境界上である。

永幡委員

一方、8. 2-34ページで、地点7では、道路境界上では環境基準を超えているが、建築物壁面では環境基準をクリアしているという説明があった。人に直接影響のない場所で環境基準を超えていると言っても余り大きな意味を持たないので、実際に人に影響があるところで評価していただきたい。

2点目が、要約書の15ページ、供用後の道路交通騒音に対する環境保全措置として、EV利用の促進が記載されているが、その中に「石油使用量の削減に努める」と書かれている。これは騒音とは関係ないので、記述を直していただきたい。

<p>事業者2 持田会長</p>	<p>その上で質問だが、EVを利用したところで本当に騒音レベルが下がるのか疑問である。確かに時速30キロ程度の低速で走ればEVは明らかに静かなので効果はあるかもしれないが、予測の対象とした道路は恐らく時速50キロとか60キロで走行していて、50キロを超えてくるとタイヤの音のほうが大きくなるので、ガソリン車と大きな差がなくなり、80キロになるとたいして変わらないという話もある。それを考えると、どこまで効果があるのか確認した上で記述されたほうがよろしいと思う。</p> <p>もう1点、工事中の振動の環境保全措置として、低振動型の重機を採用すると書かれているが、最近の事後調査報告書の事例では、準備書や評価書時点で低振動型を採用するとしていたが、実際に工事を始める段階ではできなかったという案件が続いている。その際の事業者の話によると低振動型の重機は数がそれほど出回っていないので採用が難しいようである。もし事業者のほうで低振動型の重機を借りる当てがあるなら良いが、そうではないのであれば、実現がかなり困難な環境保全措置だと思われるので、記載されない方が良いと思う。</p> <p>ご指摘感謝する。工事の施工業者は決定していないが、ご指摘を含め、記載内容について再度検討する。</p> <p>それではこの件については以上とする。</p> <p>追加の質問、ご意見などあれば後ほど事務局に提出をお願いします。</p> <p>今回は、本日のご意見、追加のご意見など及びご質問について対応方針をお示しいただき、さらに審査を重ねたいと思う。</p>
<p>(審議3) 持田会長 事務局 事業者3 持田会長 永幡委員 事業者3</p>	<p>次に審議事項3の「ヨドバシ仙台第1ビル計画環境影響評価準備書」について、事務局から説明をお願いします。</p> <p>本案件は、環境影響評価準備書及びその要約書が4月7日付で提出され、4月11日から1ヶ月縦覧を行っている。説明会は4月28日の開催、意見書の提出期間は5月24日までとなっている。意見書の有無及び内容については、次回の審査会でご報告する。</p> <p>本案件は、通常と同じように本日を含め3回の審議で答申をいただくことを予定している。準備書の内容については、事業者から説明をお願いします。</p> <p>(別冊資料3について説明)</p> <p>ただいまの説明に対して委員の皆様からご質問、ご意見をお願いします。</p> <p>2つ指摘がある。</p> <p>1点目は、供用後の駐車場における騒音予測について教えてほしい。予測条件に時速20キロメートルとあるが、これは非定常走行で計算したのか。定常走行である。</p>

永幡委員 事業者3	<p>定常走行で大丈夫か。時速20キロで定常走行の予測式は使えるのか。</p> <p>大規模小売店舗立地法で使う予測方法を今回採用しており、駐車場で20キロの設定で、モードは定常走行というのは一般に使用されている方法である。</p>
永幡委員	<p>ASJ-RTNの2008年モデルでは確かに減速走行のときには、時速20キロでも定常走行の式を使うと明記されているが、2013年モデルではその条件が消えていると記憶している。</p>
事業者3	<p>ご指摘について確認する。</p>
永幡委員	<p>もう1点はスピーカーの件だが、内容も吟味すると一言書いてあることは評価するものの、仙台市の公害防止条例を見ていると、店頭で拡声器を使用するときは1回当たり使用時間を10分以内とし、繰り返し使用する場合は、1回使用するごとに10分以上の休止時間を置くこととあるにもかかわらず、それに関する記載がない。それは条例を守らないということか。</p>
事業者	<p>関係課と相談しながら進めさせていただく。条例に規定があるものは守る所存である。</p>
永幡委員	<p>今のご発言ははっきり聞きました。</p>
山崎委員	<p>建物の構造というか形について伺うが、方法書の段階ではA棟が8階建て、B棟が14階建てとなっていたと記憶する。準備書では設計が大分変わっているようだが、その背景について説明願いたい。</p>
事業者3	<p>方法書段階の計画とは若干違いがあるが、A棟が店舗の9階建てというのは規模としてはほぼ変わっていない。B棟は、ホール及び駐輪場といった複数の階をまたぐものもあったので、方法書段階では14階という書き方をしていたが、7階という形に整理した。ボリュームは変わっていないものの、階数表記が変わった次第である。</p>
山崎委員	<p>構造そのもの変更ではなく、表記の問題と思ってよろしいか。</p>
事業者3	<p>建築基準法上の階数は、少々複雑な状況でも、重なっているものがあれば必ず階数を入れなさいとあるが、ホールなど階高が違うものをまとめてきれいな形に整理した結果、中の切り方が変わっているだけで全体のボリュームは変わっていないとご理解いただければと思う。</p>
山崎委員	<p>もう一点、既存の店舗とA棟の間にある連絡地下通路は車が通る通路か。</p>
事業者3	<p>車と人の両方が通る。</p>
山崎委員	<p>そうすると、東八番丁通りから地下連絡通路を通過して駐車場に入るルートと、東七番丁通りから西に行って駐車場に入るルートというのがでてくると思うが、それぞれ割合はどんな感じで想定されているのか。</p>
事業者3	<p>準備書1-18ページにエリアごとの来客車両ルートの割合を表記している。東七番丁通り側からのルートとしては、主にD、E、Aのエリアになる。</p>

山崎委員	<p>一方、東八番丁通りからのルートとしては、B、F、Cのエリアである。概ね計画地より東側のエリアが東八番丁通りからのルートということになり、全体の割合としては来客車両の半分弱を想定している。</p>
事業者3	<p>地下通路を車が通るとなると、排気ガスを換気する設備を入れることになると思うが、地下通路の排ガスはどこにどう排出されるのか。</p>
持田会長	<p>地下通路については、既存のヨドバシ仙台第2ビルの建物から入る計画であるが、現状でも地下に下りていく通路があり、荷捌きの車が入る通路として使用している。その入り口はシャットアウトしておらず、完全にオープンになった状態である。また、本計画の供用後は、地下通路を出た先である駐車場側もオープンであるので、むしろ自然換気を基本としている。ただ、若干滞留が起こる可能性はあるので、そこの換気部分は計画の中で適切に対処していこうと考えている。</p>
事業者3	<p>要約書2ページ目に、既存店舗から入る車両の出入り口が曲がり角のところにあるが、これは法規的に問題ないのか。</p>
横山委員	<p>宮城県の条例で、角地から5メートル以内に駐車場の出入り口を設置してはいけないと定められている。それについては、建築審査会の中で許可をいただくという形で進めている。角地ではあるけれども、安全上の対策、特に看板の設置、道路標示などの通常の法定標識以外の標識もしっかりする、あるいは交通誘導員を立たせるといった総合的な対応をするという条件で、5月末の建設審査会に諮っていただくことで、並行して進めている。</p>
事務局	<p>準備書1-14~15ページに緑化計画が示されていて、基準上648平方メートル以上の緑地面積が必要とのことだ。それに対して地上緑化と壁面緑化を計画するとある。これは事業者よりもむしろ事務局にお聞きしたほうがいいのかもわからないが、壁面緑化でも別に構わないのか。</p>
横山委員	<p>緑化を所管する建設局では、壁面緑化を緑化面積の中に含んで良いとしている。</p>
持田会長	<p>壁面緑化と地上部緑化は、どちらも植物を植えてつくるので同じように見えるかもしかもしれないが、例えば杜の回廊などの生態的な機能を考えると、決して同じではないと思う。壁面と地上部を合わせて基準面積を超えればいいというのであれば、高い建物は全て壁面緑化すれば良いことになる。それで基準をクリアすることが別に悪いわけではないが、その点について仙台市の方針を明確にした方がいいのではないかな。</p>
横山委員	<p>壁面緑化は生態系の観点では余り意味がないかもしかもしれないが、温熱環境や見た目で緑に触れるといった観点、あるいは昆虫にとっては意味があるのではないかな。</p>
	<p>鳥類はとまり木としては使えないので、壁面を緑化しても効果はない。</p>

持田会長	生態系のための緑化というよりは、建築サイドの人たちが壁面に緑を使いたいということか。ほかに意見、質問はないか。
山田委員	大気質に関し、先般開業したJR東日本の事業のアセスの審査の際に、風向きを遮る壁のような形の建築物があると、例えば西口のバスプールあたりの大気が滞留して、汚染物質がとどまって、健康上、余りよくないのではないかという議論が出た。それを考えると、今回ヨドバシの建築物ができることで、まさにつながった形で構造物ができて、東口のバスプールの大気環境はどうなるのかが心配されるが、8. 1-3ページで示している調査地点に東口のバスプールを設けていただくことはできないか。
事業者3	事後調査でという意味か、それとも予測自体の地点を増やすということか。
山田委員	かなり風況も変わると思うので、本来なら予測してもらったほうがいい。
事業者3	風況については、当然風環境の項目で予測している。
持田会長	本当は風況と大気質というのは一連の話だ。準備書の8. 8章では、強風の影響だけでなく、弱風の場合に大気質がどうなるか、ペDESTリアンデッキの温熱環境がどうなのかなど以前議論したことがきちんと盛り込まれているが、その論理のままではいけば、大気質のところでも同じことが言える。
事業者3	ご指摘の骨子はよくわかった。ただし、弱風化により滞留することで濃度がどれくらい上がるかを予測することは、現在の予測手法では難しいので、事後調査で結果を確認する方向で検討させていただきたい。
持田会長	事後調査では遅すぎるということもある。しかしながら、今の大気予測モデルではその点が考慮できず問題だというのは私も同意する。だから、風環境の項目の方で、ここで弱風化するということが予測で出てきたら、そこから留意点のようなものを導いて今後のことを考えていただくことになる。 関係して風環境の話を上昇させるが、8. 8-10ページに出ている式を見ると、これは乱流モデルを使わない風上差分だけというタイプで、この式をもしそのまま使用しているなら、日本建築学会のガイドラインに準拠していないのではないか。
事業者3	式の内容については確認の上で回答させていただく。
持田会長	次に、1-26ページのCASBEEについて伺うが、CASBEEの評価がB+というのは非常に遺憾なことだ。さらにチャートを見ると、B-とB+の境目で、これで本当にB+と言えるのか。B-の最大値と言うのか、B+の最小値というのかかわからないが、境目であるから非常に低い。BEEが1.0というのは全くの並、標準値ということになる。 1-27ページに各項目の評価点が出ているが、他のページで環境配慮をしたと言っているにもかかわらず、標準点の3点のままになっている箇所がたくさんある。例えば、Q1の室内環境の2.1の室温制御の2番の外皮性

	<p>能とか、3番のゾーン別制御性とか、4の空気質環境の4.3の1のCO₂の監視、Q2のサービス性能の1.1の3のバリアフリー計画、その下2番の耐用性の2.1の耐震・免震が全部3点になっている。次頁でも上から数行目、3の対応性・更新性のところもそうで、他のページでは文章でこういうことを配慮しましたと書いてあるが、CASBEEの点は3である。本来ならもう少し高くなると思うが、評価の仕方を誤っているのか、CASBEE評価の基準で言えば、3程度のことを「配慮しました」と書いているかのいずれかである。3点しかつかないのにそれを配慮したと言うのは、今の世の中のスタンダードでは誇大広告である。4点や5点がつくレベルで配慮したと言える。他のページの文章を直すか、本当は配慮しているのに評価が違っているのなら、評価し直していただく必要がある。</p>
事業者3	<p>商業施設の建物ということで、例えば壁面に関しては温熱環境がよくなる形にするため、外壁の率を高くし、西日等を遮るといった制御が非常にしやすい建物にしているのは間違いない。当方としてもきちんと配慮していく気持ちはあるものの、実態として細かい部分が決まっていないところがあるので、その点は間引いて聞いていただきたいところがある。</p>
持田会長	<p>3という数字は、口先だけでやる気はないと言っているのと同じである。</p>
事業者3	<p>それは真摯に受けとめて、言葉と内容が整合するよう次回以降、対応させていきたい。</p>
持田会長	<p>私はこの点数がつけ間違いで、本当はもっと高くなるのかと期待したが、点数自体は正しいということか。</p>
事業者3	<p>点数を上げるということも実際には可能であるが、細部でCASBEEの点数のつけ方に関して微妙なところがあるのも事実でありそこを汲み取っていただきたい。</p>
持田会長	<p>もう一つ質問がある。1-23ページ、空調計画の2つ目のパラグラフで、冬の暖房負荷が大きいから、高効率仕様のガス焚き吸収式冷温水機を採用すると書いてあるが、設備の専門家に確認したが、ガス焚き吸収式冷温水機は、暖房のときには単なるガス焚きボイラーで、暖房負荷が大きいところはむしろヒートポンプを使う方が環境にはいいとのことだがどういうことか。</p>
事業者3	<p>これは表記の間違いであった。我々、商業施設の運営をしているが、冬期はほとんど外気冷房で100%賄っている。冬期については、音楽ホールの中で空調するときに多少使うぐらいのレベルだと思っている。</p>
持田会長	<p>では、外気による冬期の暖房負荷が大きいというのはどういうことか。</p>
事業者3	<p>通常、冬期に暖房は使っていない。特に真冬はその冷気を店内にそのまま押し込むことによって空調しているので、物販フロアは熱源を使っていない。</p>
持田会長	<p>仙台でも暖房負荷はないのか。</p>

事業者3 大熊委員	<p>現役の店舗でも暖房はつけていない。</p> <p>このパラグラフは、商業店舗ではなく6階の飲食店のこととあるが、飲食店で暖房は使用しないのか。</p>
事業者3	<p>飲食店は個別空調になっているので、大きな熱源というよりも、客席は小さな電気ヒートポンプ等で対応している。また、厨房給気については外気処理をしているため暖房負荷に対し一部熱源を使用している</p>
持田会長	<p>次に、景観に関し、方法書段階で「杜の都にふさわしい景観」という話をさせていただいたが、1-16ページの景観計画を見る限り、秋葉原にあるヨドバシカメラと変わらない。これはどこが配慮されているのか。</p>
事業者3	<p>イメージやデザインには趣味嗜好があると思うが、弊社の京都店は、景観あるいはサイン計画、あと明かりの問題、色使いについて、京都市の非常に厳しい景観条例のもと協議し計画をした事例がある。その結果、京都市から評価を頂きました。今回は、京都店で採用した計画をを仙台店にも導入したいと考えている。これは秋葉原のビルと石張りは似ているが、実際には違っている。方法書のときにプレハブのような建物はやめてくださいというお話があったが、我々は地元で愛されるビルにしていこう、石張りで雰囲気をつくったヨーロッパ調の建物にしたらどうかと配慮している。</p>
持田会長	<p>石張りにしたというのが配慮ということか。</p>
事業者3	<p>石張り、そしてヨーロッパの雰囲気を出して、足並みのところにカフェテリアとか賑わいを保つ雰囲気にしていこうと計画している。</p>
西條委員	<p>準備書要約書の10ページの風害で、結論としては、影響は小さいと予測される旨が書いてあるが、実際この建物ができると、宮城野通からの風のたまり場のような空間になると思う。特にバスプールがそうなると思う。また、南側に高い建物が建つと、バスプールは日陰になってほとんど日が当たらない。冬の除雪がきちんとされればいいが、凍結とかバスプールで待っているときの寒さ及び風の影響は相当出てくると思うが、小さいとする予測は何か根拠があるのか。</p>
事業者3	<p>日当たりの件については、8.7-7ページ以降に時間別と等時間日影図というものを掲載しており、冬至、春分、秋分、夏至でそれぞれ該当する部分が何時間日影になるかということは把握しており、ずっと日陰になっているということではないと予測している。</p>
持田会長	<p>風の影響は、8.8-24ページを図をご覧ください。</p>
持田会長	<p>8.8-26ページの方がわかりやすいと思う。ランクが出ており、A、B、Cと上がっていくほど風速が速い。だから現況に対して工事完了後にBからAに変わるのは風速が下がることで、BからCに変わるのは風速が上がると見るわけだ。ご指摘のあった駅前に該当する予測地点2及び3は、Bか</p>

<p>事業者3 持田会長</p>	<p>らAに変わるというのは風速が落ちることを意味し、逆に風速が上がるのは、BからCに変わる15である。こんな変化を見ているが、先刻風況の計算のものの式がちょっと疑問だとは申し上げたが、一応シミュレーションでこういうことはやったということだと思う。また、A、B、Cの意味を評価図書のどこかに書いておくといいと思う。</p> <p>8. 8-17ページに、A、B、Cの意味を、評価基準を示している。</p> <p>Dでは問題だが、Cまでは仕方ないと考えると、強風になる部分より弱風化する方が多いということか。先刻の大気質の話と関係している。風況については式を確認してもらいたい。この辺の変化を見て、大気質を改めて考えていただきたい。</p> <p>他に意見・質問はないか。次回は本日のご意見、追加のご意見及びご質問について対応方針をお示しいただきながら審議を重ねたいと思う。</p>
<p>事務局</p>	<p>【次第4 事務連絡】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・追加意見の聴取 本日審議した事業について追加意見 5月6日(金) 夕方5時まで ・次回審査会 平成28年6月9日(木) 午前9時30分～ 予定案件 <ul style="list-style-type: none"> ・雨宮キャンパス跡地利用計画に係る環境影響評価方法書(2回目) ・(仮称)泉パークタウン第6住区開発計画に係る環境影響評価準備書(2回目) ・ヨドバシ仙台第1ビル計画に係る環境影響評価準備書(2回目)
<p>事務局</p>	<p>【次第5 その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・なし
<p>事務局</p>	<p>【次第6 閉会】</p> <p>《審査会終了》</p>

平成28年7月 / 日

仙台市環境影響評価審査会会長

氏名

持田 灯



仙台市環境影響評価審査会委員

氏名

大熊 一寛

