

雨宮キャンパス跡地利用計画

環境影響評価準備書に対する指摘事項への対応について

平成 29 年 11 月

イオンモール株式会社

目 次

1. 事業計画・全般的事項	1
2. 大気質、騒音、振動	2
3. 水質、水象（地下水）、地盤沈下.....	3
4. 植物（既存樹木）、動物、生態系.....	3
5. 景観・自然との触れ合いの場.....	4
6. 廃棄物等、温室効果ガス等.....	5
7. 準備書からの変更事項	6

1. 事業計画・全般的事項

1) 第1回審査会の指摘事項への対応（平成29年8月1日）

	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>工事中の車両の出入口として、計画地東側の市道 愛宕上杉通 1 号線と計画地南側の市道 北六番丁線にNo.1～No.3のゲートが設定されているが、これら全てが入退場ゲートとなるのか。</p> <p>また、病院施設や住宅施設の敷地を含む雨宮キャンパス跡地全体を利用し、その外周の西側と北側の道路から入退場するゲートを設けることはできないのか。</p>	<p>工事用車両は、供用後における車両の出入口と同じ位置に設置予定のNo.1～No.3ゲートから入退場することを仮定して予測・評価を実施しています。</p> <p>各ゲートを利用する車両台数など実際の出入口の使い方については、施工者が決定した後、具体的な施工計画と合わせて検討します。施工計画の検討は、安全面への配慮として、周辺の小中学校とも協議しながら進めていきます。</p> <p>なお、病院施設や住宅施設の具体的な計画は未定であり、これらの施設の工事に際しては、それぞれの事業者により別途出入口が設置される可能性があります。</p>	<p>準備書 1.7.1 工事概要 (P.1-38)</p>

2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

3) 第2回審査会の指摘事項への対応（平成29年10月16日）

	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>小学校や視覚支援学校の南側の道路を抜け道として利用される可能性があること等の安全性への懸念に対して、道路管理者や交通管理者との協議だけでなく、地元の方も交えて話し合いをしていくことが望ましい。</p>	<p>交通対策については、道路管理者や交通管理者だけでなく、今後も周辺の学校や地元の方とも協議しながら進めていきます。</p>	

4) 第2回審査会後の文書による指摘事項への対応

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

2. 大気質、騒音、振動

1) 第1回審査会の指摘事項への対応(平成29年8月1日)

	指摘事項	対応方針	備考
1	工事中の重機の稼働に係る窒素酸化物の寄与率が他の項目と比べて比較的高いことから、工事期間が病院施設や住宅施設の工事と重なるとその影響が懸念される。工事期間の重複による影響についても考えながら事業を進めていくと良い。	工事期間が病院施設や住宅施設の工事と重複した場合には、工事の平準化のために、工事工程について病院・住宅事業者と協議し、工事を進めます。	
2	供用後の交通量は、本事業に伴い発生する交通量も加味した上で設定しているのか。	供用後の交通量は、現地調査において観測した現況の交通量に、本事業に伴い発生する交通量を付加したものです。これに加え、病院・住宅施設の供用に伴い発生する交通量についても考慮しています。	準備書 8.1 大気質 (P.8.1-81) 8.2 騒音 (P.8.2-58)
3	病院施設及び住宅施設が供用すると交通量は更に増加するものと考えられるが、予測にあたって、これらも加味しているのか。	具体には、来退店車両が商業施設(本計画)のみで6,321台/日、商業・病院・住宅施設全体で7,177台/日と設定し、それぞれの路線に割り振った台数を用いて予測を実施しています。	準備書 8.1 大気質 (P.8.1-81) 8.2 騒音 (P.8.2-62)
4	騒音の予測において、高さ方向にも音は伝搬するが周辺のマンション等への影響は予測していないのか。	車両の走行に係る騒音の予測は、最も影響を受けやすい1階高さ(地上1.2m)及び2階高さ(地上4.2m)について実施しました。 室外設備機器は、1階と屋上階に設置することから、1階及び2階高さに加え、最も影響を受けやすいと考える屋上階に相当する8階高さ(地上22.2m)についても騒音の予測をおこなっています。	準備書 8.2 騒音 (P.8.2-13, P.8.2-34)
5	室外設備機器の騒音に対して周辺住民から苦情が寄せられた場合、防音壁等の対策をとることはできるのか。	室外設備機器に係る騒音は、「仙台市公害防止条例施行規則」に示される工場等に係る騒音の規制基準を満足するものと予測されており、設備機器の点検・整備を適切に行うことで周辺への影響を低減できるものと考えます。 供用後に周辺の住民等から苦情等が寄せられた際には、コミュニケーションを図りながら、対応について検討します。	
6	立体駐車場や屋上駐車場が設置される計画だが、騒音の発生高さを考慮した予測を実施しているのか。また、駐車場棟はある程度開口した形状での予測を実施しているのか。	駐車場の稼働に伴う騒音は、各階駐車場やスロープに音源を設定し、室外設備機器の稼働の影響要因を複合して予測を実施しています。予測高さは、1階及び2階高さに加え、最も影響を受けやすいと考える屋上階にも設定しています。 駐車場棟は、開口形状として予測を実施しており、いずれの予測高さにおいても騒音に係る環境基準を満足する結果となっています。	準備書 8.1 大気質 (P.8.1-63~67) 8.2 騒音 (P.8.2-34)

2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

3) 第2回審査会の指摘事項への対応（平成29年10月16日）

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

4) 第2回審査会後の文書による指摘事項への対応

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

3. 水質、水象（地下水）、地盤沈下

1) 第1回審査会の指摘事項への対応（平成29年8月1日）

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

3) 第2回審査会の指摘事項への対応（平成29年10月16日）

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

4) 第2回審査会後の文書による指摘事項への対応

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

4. 植物（既存樹木）、動物、生態系

1) 第1回審査会の指摘事項への対応（平成29年8月1日）

	指摘事項	対応方針	備考
1	夏鳥の飛来は、5月中旬頃が最も多く、その後繁殖期に入ると確認しづらくなるため、調査時期があまりよくなかったのではないかと。	鳥類の調査は、春季(4月下旬)、夏季(8月下旬)、秋季(10月上旬)、冬季(2月中旬)の4季にわたり実施しています。ご指摘の夏鳥の飛来が最も多くなる5月中旬頃の調査は実施していませんが、春季、夏季、秋季調査において、渡りの時期には一般的に市街地で見られるツバメ、キビタキ、メボソムシクイの3種の夏鳥を確認しています。	
2	解体工事により鳥類が減少することは理解できる。供用後に鳥類が戻ってこられるように、植栽計画を検討していくことが大切である。	針葉樹を含め既存樹木と同一の樹種を配置するとともに、植栽する中高木は全て既存樹木を活用する計画とするなど、鳥類が戻ってこられるように可能な限り配慮しています。	

2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

3) 第2回審査会の指摘事項への対応（平成29年10月16日）

	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>既存樹木を活用することは良いことだ と思うが、高木は移植するとダメージを受けやすいため、移植後の定着状況の確認は、どのくらいの期間を考えているのか。 また、枯れてしまった場合には、どのような対応を考えているのか。 生育環境の変化により影響を受ける樹木もあることを考慮すると、臨機応変に新たな樹種を植栽することも必要と考える。</p>	<p>施設全体の維持管理の一環として移植した樹木についても確認し、適切に対応していきます。 移植した樹木が枯れてしまった場合には、別な樹種も含め新たな植栽により補う予定です。</p>	
2	<p>最近、商業施設の屋上に背の高い木を植えて、そこを鳥類が利用しているという事例があるが、屋上緑化を行う計画はないのか。</p>	<p>本計画において、屋上は駐車場としての利用を想定しているため、屋上緑化を行う計画はありません。</p>	
3	<p>生物の生息においては、高木の植栽だけでなく、草地などの緑の空間が重要になると考える。また、水辺空間の創出は危険を伴うものではあると思うが、小さな水辺があるだけで生息できる生物は大きく変わってくる。雨宮キャンパスの自然環境を少しでも復元するには、そうした環境を創出することが望ましい。</p>	<p>既存樹木の移植とともに低木や地被類を配置して緑豊かな空間を創出します。 水辺空間の創出については、四ツ谷用水をモチーフとしたモニュメントの整備のなかで、水を流すことも含めて検討しています。</p>	

4) 第2回審査会後の文書による指摘事項への対応

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

5. 景観・自然との触れ合いの場

1) 第1回審査会の指摘事項への対応（平成29年8月1日）

	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>駐車場棟の色は、周辺の街並みと同様の白色系統を基調とするとしているが、白と黒のストライプとなって非常に目立つファサードとなっている。この色は今後もう少し検討されるものなのか。</p>	<p>駐車場棟の外装の色等に関しては、いただいた助言も参考にしながら引き続き検討します。 また、ご指摘を踏まえて、評価書では環境保全措置の文章を以下のとおり修正します。 「計画建築物の高さを抑えるとともに、商業棟、駐車場棟はアースカラー等の落ち着いた色彩とするなど、計画地周辺の街並みと調和するよう配慮する。」</p>	<p>準備書 1.5.4 景観計画 (P.1-18) 8.8 景観 (P.8.8-25~26) 本資料 7.準備書からの変更箇所 (P.5~P.7)</p>
2	<p>農学部の前道の道路は四ツ谷用水の跡にあたる。そうした歴史に配慮した計画や触れ合いの場の創出について検討することが望ましいと考える。そうした歴史に配慮されたものがあれば、人が集まって事業との相乗効果も期待できると考える。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、四ツ谷用水をモチーフとしたモニュメントの整備等、歴史に配慮した計画や触れ合いの場の創出について引き続き検討します。</p>	

2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

3) 第2回審査会の指摘事項への対応（平成29年10月16日）

	指摘事項	対応方針	備考
1	四ツ谷用水については、将来的に開渠としていきたいという要望があるため、可能であれば、開渠となった場合に活用できるように検討してもらいたい。	四ツ谷用水をモチーフとしたモニユメントの整備については、頂いたご意見も参考にしながら引き続き検討を進めていきます。	

4) 第2回審査会後の文書による指摘事項への対応

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

6. 廃棄物等、温室効果ガス等

1) 第1回審査会の指摘事項への対応（平成29年8月1日）

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

3) 第2回審査会の指摘事項への対応（平成29年10月16日）

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

4) 第2回審査会後の文書による指摘事項への対応

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

7. 準備書からの変更事項

1.5.4 景観計画

(P1-18)

計画地は、「仙台市「杜の都」景観計画」(平成21年3月、仙台市)の中で、景観重点区域の「北山・宮町界限ゾーン」に位置している。また、景観重要公共施設である愛宕上杉通に面している。

このことから、計画地周辺の街並みと調和するように、計画建築物の高さを周辺の建物高さと同程度に抑えるとともに、商業棟、**駐車場棟はアースカラー等の落ち着いた色彩**とするなど、景観に配慮した建築計画とする。また、計画地に隣接する歩道との高低差をなくし、歩道状空地と壁面後退を一体的に活用した緑化空間を整備することにより、周辺市街地と連続する緑豊かで賑わいのある歩行者空間を創出する。なお、壁面後退による施設配置への配慮は、壁面緑化の実施や駐車場棟の上層階の一部セットバックとともに、圧迫感の軽減にも寄与する。設備機器は、屋上階への設置を基本とし、1階に設置する機器は囲いの中に配置することで極力周辺道路から直接視認されないように配慮した。

東北大学農学部(雨宮地区)の記憶の継承として、3つの記念碑を雨宮キャンパス跡地内に配置する方向で東北大学と協議している。また、敷地外周の煉瓦壁のイメージを継承した外構デザイン等により地区全体の地区施設を一体的に整備するとともに、かつて計画地南側の北六番丁通りに流れていた四ツ谷用水をモチーフとしたモニュメントの整備を行う予定である。



※色やデザイン等は、今後の検討により変更の可能性はある。

図 1.5-5 完成イメージ図

8.8.3 環境の保全及び創造のための措置

(P8.8-25)

(1) 存在による影響(工作物等の出現)

工作物等の出現に伴う景観への影響を予測した結果、自然的景観資源及び文化的景観資源への影響はないと予測された。主要な眺望への影響は、周辺の市街地と調和していることから地点1、地点2及び地点4における影響は小さく、地点3及び地点5において、緑豊かで賑わいのある都市的景観が創出されると予測された。

本事業の実施にあたっては、工作物等の出現に伴う景観への影響を可能な限り低減するため、表 8.8-10 に示す措置を講ずることとする。

表 8.8-10 環境の保全及び創造のための措置(存在による影響—工作物等の出現)

環境影響要因	環境の保全及び創造のための措置の内容
存在による影響 (工作物等の出現)	<ul style="list-style-type: none"> ・計画建築物の高さを抑えるとともに、商業棟、駐車場棟はアースカラー等の落ち着いた色彩とするなど、計画地周辺の街並みと調和するよう配慮する。 ・計画地に隣接する歩道との高低差をなくし、歩道状空地と壁面後退を一体的に活用した緑化空間を整備することにより、周辺市街地と連続する緑豊かで賑わいのある歩行者空間を創出する。 ・設備機器の配置等を工夫して極力周辺道路から直接視認されないように配慮する。 ・既存樹木を可能な限り保全・活用する。 ・景観及び雨宮地区の地域性及び歴史性に配慮し、主に雨宮キャンパス跡地内の既存樹木を活用するとともに、新植木についても既存樹木と同一樹種を採用する。

8.8.4 評価

(P8.8-26)

(1) 存在による影響(工作物等の出現)

ア 回避・低減に係る評価

① 評価方法

予測結果を踏まえ、工作物等の出現に伴う自然的景観資源及び文化的景観資源、主要な眺望への影響が、建物の配置、保全対策等により、実行可能な範囲で回避・低減が図られているか否かを判断するものとした。

② 評価結果

本事業の実施にあたっては、環境保全措置として、街並みと調和するデザイン等への配慮、緑豊かな歩行空間の創出、設備機器の配置等への配慮、既存樹木の保全・活用、植栽樹種の配慮を実施することにより自然的景観資源及び文化的景観資源、主要な眺望への影響の抑制が図られていることから、工作物等の出現に伴う自然的景観資源及び文化的景観資源、主要な眺望への影響は実行可能な範囲で回避・低減が図られているものと評価する。

イ 基準や目標との整合性に係る評価

① 評価手法

予測結果が、表 8.8-11 に示す基準等と整合が図られているかを評価するものとした。

表 8.8-11 整合を図る基準等(存在による影響－工作物等の出現)

環境影響要因	整合を図る基準等の内容
存在による影響 (工作物等の出現)	・仙台市「杜の都」景観計画における「沿線市街地ゾーン」ならびに「景観重点区域(北山・宮町界限ゾーン)」の景観形成のための行為の制限

② 評価結果

「仙台市「杜の都」景観計画」に示される「沿線市街地ゾーン」ならびに「景観重点区域(北山・宮町界限ゾーン)」における景観形成のための行為の制限では、街並みの調和に配慮した建築物の形態・意匠、色彩、高さとする等が挙げられている。本事業においては、景観重点区域における建築物の高さの基準を満足する計画としており、周辺の建物高さと同程度に抑えることで、高台からの眺望においても背景の山並みの風景を害しない高さとなっている。外壁は、アースカラー等の落ち着いた色彩により、周辺の街並みと調和するよう配慮している。また、既存樹木の保全・活用や既存樹木と同一樹種の植栽に努める等、敷地内緑化に配慮するとともに、計画地に隣接する歩道との高低差をなくし、歩道状空地と壁面後退を一体的に活用した緑化空間を整備することにより、周辺市街地と連続する緑豊かで賑わいのある歩行空間を創出することから、上記の基準との整合は図られているものと評価する。

以上