

仙台市環境影響評価審査会 議事録（要旨）

■日 時	平成 26 年 6 月 27 日(金) 13 時 30 分～15 時 38 分
■場 所	小田急仙台ビル 3 階 会議室 4
■出席委員	持田委員, 永幡委員, 風間委員, 松木委員, 松八重委員, 溝田委員, 安井委員, 山口委員, 横山委員
■欠席委員	小森委員, 武山委員, 三上委員, 山崎委員, 山田委員, 山本委員
■事務局	佐藤環境部長, 瀧澤環境企画課長, 菊地環境対策課長, 田中環境都市推進課長, 早坂百年の杜推進課緑地保全係長, 環境調整係
■審議	(1) ヨドバシ仙台第 1 ビル計画環境影響評価方法書について
■報告	(1) 仙台市荒井西土地区画整理事業の環境影響評価の一部変更に関する報告書について
■事業者 1	株式会社ヨドバシカメラ
■事業者 2	仙台市荒井西土地区画整理組合
事務局	【次第 1 開会】 ・局長挨拶 ・新事務局紹介 ・審査会成立報告
事務局	【次第 2 資料確認】 ・資料確認
持田会長	【次第 3 審議】 《公開・非公開の確認》 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場所に関する事項があれば非公開とする。 → (各委員了承) 議事録署名 山口委員に依頼 → (山口委員了承)
持田会長	それでは審議に入る。
事務局	審議事項 1 のヨドバシ仙台第 1 ビル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。 本事業の環境影響評価方法書、その要約書及び事前調査書は、6 月 12 日付で提出され、6 月 16 日から 1 ヶ月縦覧を行っている。説明会は 7 月 4 日に開催する予定である。意見書の提出期間は 7 月 29 日までとなっており、意見書の有無及び内容については、8 月の審査会でご報告の予定である。 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、事業者から説明していただく。

事業者 1	(別冊資料について説明。)
持田会長	それでは、ご質問、ご意見をお願いします。
安井委員	事業計画地は、JR 東日本(株) (以下、「JR」とする) の仙台駅東口開発計画の事業地に隣接しており、当該事業は現在工事中である。事務局に確認するが、この場合の環境影響評価の考え方について教えて頂きたい。
事務局	ご指摘のとおり、先行している JR の事業が工事を行っている状態をバックグラウンドとして環境影響評価を行うものとする。
持田会長	これは大変難しい問題と考える。 まず工事中の影響については、JR が先行して工事を行っており、本事業は JR の工事で既に環境負荷が生じている状態に上乗せして工事を行うことになる。そのため、JR の工事によりバックグラウンドが既に環境基準値に近接した状態にあると、本事業により環境基準値を超過する恐れがあり、この場合後発する事業者が対応する必要がある。 また、供用後の影響については、JR の事業が完了したことを想定して、予測評価をする必要がある。現状、現店舗の駐車場前には多くの車両が並んでおり、仙台駅東口の渋滞はひどい状況だ。交通計画等は JR と一体で考える必要があり、先行する JR の計画をよく確認し、それをフィードバックして頂くことが重要だ。
事業者 1	ご指摘は複合的な影響についてのことと考える。工事中の影響については、JR から工事の情報を適宜頂きながら予測を行うが、まずは自らの事業による影響を適切に把握することが重要であると考え。
持田会長	先行する JR の事業は既に環境影響評価を終了しているため、本事業により環境基準を超過した場合は、本事業の事業者が対応するしかない。
事業者 1	当然、環境基準を超過しないよう配慮するが、まずは自らの事業による影響を把握することだと考える。
持田会長	供用後の風害についても同様である。JR の事業により建築物が建築されるだけでは風害が生じなくとも、そこに本事業の建築物が加わることにより強風が発生する可能性がある。この場合、本事業の建築物だけが原因ではなく、複合的な影響によるものだが、環境影響評価においては、先行する JR の事業は既存の市街地として考え、本事業はそこに新たに建築するということになる。JR の事業が完了した状態を前提条件として、予測評価をするということでは宜しいか。
事業者 1	ご指摘のとおり、供用後の影響については、JR の事業が完了したことを前提条件として予測を行い、可能な限りの保全対策を検討する。
持田会長	それでは、工事中の環境基準に対する考え方は如何か。
事業者 1	環境基準をどのように捉えるかという問題もある。目標としての環境基準

松木委員 事務局	<p>と法・条例に基づく規制基準を整理しながら評価を行う。</p> <p>JRの工事はいつまで続くのか。工期がどれくらい重なるのか。</p> <p>方法書3-137ページの表3.2.2-4に示されているとおり、自由通路等の供用開始は最も早く平成27年度以降、次に宿泊施設が29年度以降、業務施設が30年度以降となっており、工事の予定期間はそれぞれの供用開始に合わせて24年度から30年度まで行われる予定である。一方、本事業の工事予定期間は27年4月～28年3月である。</p>
持田会長 事務局	<p>先ほど事務局が説明した考え方は、JRの工事が行われている状態をバックグラウンドとして環境影響評価を行うというものだ。</p> <p>そのとおりである。この場合、先行する事業により既に環境負荷が生じており本事業によりさらに環境負荷がかかることになるが、この新たにかかる環境負荷をできる限り低減するよう事業者が努力するものとする。</p>
永幡委員	<p>方法書の3-202ページの表3.2.6-26に杜の都環プランの開発事業等における段階別の配慮の指針が示されており、企画段階の環境配慮の指針として「環境負荷が集中する地域や環境基準が達成されていない地域に、さらに環境負荷を増大させるような立地は回避する」とされている。この指針を順守すると本事業は実施できない。この後の議論にもかかわるので、この指針に対する事務局の考えを教えてください。</p>
環境部長	<p>「今後の議論にかかわる」というのはどのような趣旨か、委員のお考えを教えてください。</p>
永幡委員	<p>この指針を順守する必要があるのであれば、JRの工事が終了するまで本事業は実施するべきではないという議論になりかねないと思う。</p>
環境部長	<p>ご指摘の環境配慮のための指針は、直接に規制を行うためのものではなく、事業者側にこれに沿った行動を期待するという性格のものである。事業の必要性や位置づけはまちづくりへの貢献など様々な視点から評価されるものであり、こうした全体の中で我々は環境面からの評価を行っている。この指針に沿えるよう事業者に配慮してもらい、その配慮の度合いが十分かどうかということの評価させて頂くということかと思う。</p>
永幡委員	<p>極論すると、市全体にはこれだけのメリットがあるので、環境面では目をつぶれという議論になると思う。事業によるメリットがあるということは誰が説明するのか。</p>
環境部長	<p>基本は私的な経済活動ということだが、この事業がどれほど公的に貢献するものであるかという事業者側の説明をどう受け止め、全体の中でどう評価するかということになるかと思う。</p>
永幡委員	<p>次に、供用時の騒音について、屋外のスピーカーからの騒音についても影響を予測すると思われるが、その騒音レベルだけで評価するのではなく、仙</p>

	<p>台駅前ということ踏まえ、設置するスピーカーや放送する内容等についても十分配慮頂きたい。</p>
持田会長	<p>東京の秋葉原等の店舗と同じことを仙台駅前ではしないと思うがどうか。</p>
永幡委員	<p>残念ながら、現店舗でも行っている。仙台駅前ということ踏まえ、目で見える景観も重要だが、音についても十分考えて頂きたい。</p>
持田会長	<p>今の話と関係するが、どこから見た景観が一番大事かという、やはり仙台駅東口から出たときに見える景色だと思う。西口にはそれなりの景色があるが、東口から出て目の前に事業者の店が来るわけである。そこで杜の都の仙台に来たという印象が持てる景観にして頂きたい。</p>
	<p>次に、JRの計画に関する環境影響評価に際し、風の通り道及び緑化について多くの議論をした。JRが示した環境配慮を阻害することないよう考慮した計画として頂きたい。</p>
松木委員	<p>今の発言に関連して、方法書の3-197ページによると、計画地は宮城野通景観地区・広告物モデル地区に入っている。この地区では何らかの規制があるのか。</p>
事務局	<p>事業計画地の一部が当該地区に入っている。当該地区では、方法書3-195～196ページに記載のあるとおり、建築物の形態・意匠等や屋外広告物の制限がある。</p>
松木委員	<p>了解した。</p> <p>次に、方法書の3-169ページには、計画地は都市緑地法に基づく緑化重点地区に指定されていると記載されている。この緑化重点地区ではどのような規定があるのか教えて頂きたい。3-170ページの図を見ると、仙台駅周辺が全て指定されているようだ。</p>
事務局	<p>都市緑地法に基づく緑化重点地区については、方法書3-204ページの表3.2.6-29に示す方針に則り、仙台市として、公園の再整備や公共施設の緑化など緑化を重点的に図りたいという地区である。</p> <p>民間の事業者で一定規模以上の建築行為等を行うものは、緑化面積の基準が定められており、敷地内の緑化に関する計画書を市長に提出し、認定を受けなければならないという規定はある。ただしこの規定は、仙台市全域で課せられており、重点地区内に限ったものではない。</p>
安井委員	<p>方法書の1-12ページに、1.6環境保全及び創造等に係る方針が示されており、下から3行目に「また、建築設計の段階から省エネルギー・低炭素化に配慮するとともに、可能な限り省エネルギー型の設備機器を導入する」としている。これは建物本体での配慮を行うということか。現店舗のヨドバシ第2ビルの断熱性能は、恒久的な建物のレベルではなく、仮設建物のレベルと感じた。今回建設する第1ビルも同様のレベルの建物になるのか。</p>

	<p>次に、JR の環境影響評価の際にも CASBEE で評価してほしいとお願いしたが、本事業でも同様にお願いしたい。</p>
事業者 1	<p>現段階では詳細な設計まで進んでいないが、方法書に記載した方針を踏まえ設計を進めている。</p> <p>CASBEE における評価項目の中には、建物の向きや外装計画など敷地形状等から対応が難しい問題もある。設備機器については最大限の配慮を行う予定であり、CASBEE で評価する項目の中で対応可能なものについては、これからの設計の中で可能な限り対応したい。ただし、現時点で目標をどのように設定するとお示しすることは難しい。</p>
持田会長	<p>壁体の断熱性など建物本体での配慮については如何か。現店舗のヨドバシ第 2 ビルの断熱性能は、仮設建物のレベルと感じたということだ。</p>
事業者 1	<p>現店舗のヨドバシ第 2 ビルは店舗として建築した建物ではなく、オフィスとして建築したものである。今回、上層部は駐車場を計画しており、その下が店舗となると、建物の表情としてはかなり違うものになるのではないかと考えている。</p>
安井委員	<p>そのような意図ではなく、私が冬にヨドバシ第 2 ビルを訪れた際に、寒くて居られない、断熱性能は仮設建物のレベルだと感じた。そして、このような断熱性能の建物では、かなりのエネルギーを使用することになると危惧した。会長がおっしゃったように、建物本体の断熱性能をどのようにお考えになっているのかを確認したい。いつもこの場で申し上げているのだが、設計する段階で断熱性や気密性をきちんと考えて頂きたい。</p>
事業者 1	<p>どのようにエネルギーを削減するかは、ランニングコストの削減につながるため、今後の設計にあたっては、ご指摘頂いたことを踏まえる所存である。準備書の段階ではより具体的にお示しできると思うので、その際には再度ご意見を頂きたい。</p>
安井委員	<p>承知した。</p>
持田会長	<p>事業者は、今回建設する建築物をどのくらい使用される予定か。</p>
事業者 1	<p>当社は出店戦略として主要な駅前に出店することを指針としている。駅前での出店は大きな投資であり、簡単に取り壊すような仮設的な建築物を造るつもりはない。</p>
持田会長	<p>安心した。事業者におかれては、仙台駅前の顔になるような建築物を造って頂きたい。</p> <p>ほかに各論はないか。</p>
風間委員	<p>方法書 4-6 ページで、環境影響評価項目として、廃棄物等の水利用を選定しているが、これは下水のことを想定しているのか。</p>
事業者 1	<p>ご指摘の水利用は、上水の利用量及び削減状況を把握するということで選</p>

永幡委員	<p>定した。</p> <p>方法書 4-12 ページで、道路交通騒音の予測式 RTN-MODEL が 2008 年版になっているが最新の 2013 年版が出ているので、そちらを採用してもらいたい。</p>
事業者 1 松木委員	<p>承知した。</p> <p>方法書 1-6 ページには、店舗としてテナントが示されているが、将来的に今回建設する建築物から事業者の店舗が撤退し、事業者はビルオーナーという立場になり、全て他の店舗となるようなことはあるのか。</p>
事業者 1 松八重委員	<p>会社が存続する限り、店舗を撤退することは考えていない。</p> <p>工事が開始すれば、工事車両が出入りする上に、土日などは既存の店舗への客の出入りで、東七番丁通りは大変渋滞するのではと危惧する。また、計画する建築物が完成すると来客数がさらに増えることが予想されるので、駐車場への捌きがスムーズにできるように計画を立てて頂きたい。</p>
持田会長	<p>そのとおりだ。JR の計画が完成するとさらに多くの交通量が発生するので、この辺もよくお考え頂きたい。</p> <p>ほかに、よろしいか。それでは、大体意見も出尽くしたようなので、それでは追加の質問、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>次回は、本日のご意見、追加のご意見及び質問について対応方針を示して頂き、さらに審議を重ねたいと思う。</p>
持田会長	<p>【次第 4 報告】</p> <p>次に報告に入る。</p>
事務局	<p>「仙台市荒井西土地区画整理事業の環境影響評価の一部変更に関する報告書」について、事務局から説明をお願いします。</p> <p>仙台市荒井西土地区画整理事業は、平成 24 年 10 月 31 日に評価書の公告を行った。</p> <p>今回は所有者の意向により居久根の一部が伐採されることとなったことを受けて生じる環境影響評価及び事後調査の変更について事業者より報告する。</p>
事業者 2 持田会長 横山委員 事業者 2	<p>(資料 2 について説明)</p> <p>それでは、ご質問、ご意見をお願いします。</p> <p>今回の伐採はなぜ行われるのか。</p> <p>一部の地権者については、相続の関係である。</p> <p>もう一部の地権者については、震災により母屋が被災し、その再建のために伐採をして有効利用したいとのことである。</p>
横山委員	<p>伐採自体は仕方がない部分もあると思うが、今後も同じことが起こると想定される。仙台市として居久根を残したいと考えているならば、このような</p>

百年の杜推進課緑地保全係長	<p>個人的な事情に対しても、配慮できるような仕組みが作れないか検討して欲しい。</p> <p>仙台市では、貴重な緑ということで居久根の保存のため様々な助成を行っている。制度的には保存樹林としてその土地を指定し、土地所有者の方には固定資産税等の課税免除や、維持管理に関する費用助成という形で居久根の保存への働きかけをしている。</p>
横山委員 百年の杜推進課緑地保全係長	<p>今回の梅ノ木地区の居久根についても、各所有者の方にお話等をさせて頂いていたが、どうしても将来的に緑地を残すということについてご賛同頂けなかった。</p> <p>相談窓口のようなものは作れないか。</p> <p>課税免除以外にも、保険制度があり、保存樹林として指定したところは樹木に保険を掛け、樹木が倒木して他人の土地、建物に被害があった場合には補償ができるような措置を講じている。そういった説明も所有者にしているが、今回の地区については保存という形に持っていきなかった。</p>
松木委員	<p>伐採予定地の隣接地が公園用地になっているが、その計画は変わらないのか。</p>
事業者2 松木委員	<p>変わらない。</p> <p>例えばその公園用地に、居久根にある稚樹等を、遺伝子を保存するという意味で移植する際に、その費用を市が助成する、といった施策等を今後考えられないか。</p>
百年の杜推進課緑地保全係長	<p>区画整理で生み出される公園については、更地引き渡しが原則になっているが公園用地内に既存樹木があり、それを残すということで協議が調った場合は、その樹木を公園樹木として引き受けた事例がある。また、区画整理事業で残った樹木を寄附という形で、所有者の費用負担で公園に残したという事例もある。しかし、個人の財産になっているものを仙台市で費用を負担し公園に移植するということは、今のところ難しい。</p>
持田会長	<p>今回、居久根は、所有者の方ではなく、仙台市が重要な歴史的な景観ということで残したいと考えている訳なので、仙台市が買い上げる等の方法はとれないのか。</p>
事務局	<p>本来はそこに住んでいる方々の生活と一体になっていてこそ居久根である。そうした実態がない場所に居久根を移植して保存するといった場合は、そこにどういった新しい価値を付与できるかが重要になるのではないかと。</p>
松木委員	<p>もちろん人が住んでこそその居久根だと思うが、付随的にそこに生まれた生態系も含んで居久根だと思う。ちょうど公園用地がすぐそばにあるので、公園を活用して樹木を残すことを市として検討できないか。</p>
持田会長	<p>現状、生活に根差した居久根はほとんどなく、これまでの審査会での議論</p>

安井委員	<p>においても、生活に根差していなくとも貴重な資源であることから保全するという話であった。</p> <p>可能であれば公園用地と居久根のある土地を等価交換することが最善だと思う。金銭面だけで考えて、貴重なものを失うことは取り返しがつかない問題になる。</p>
持田会長	<p>公園用地と居久根のある土地を等価交換することは難しいかもしれないが、居久根のすぐ横に公園用地があるのだから、居久根にある樹木の一部を公園用地に移植できるのではないか。移植費用をだれが負担するかなど難しい問題はあると思うが、これだけ居久根についてずっと議論してきたのだから、何とかならないか。</p>
横山委員	<p>「環境保全措置の実施状況及び今後の対応」の記述の中で、公園の植栽樹木として居久根の代表樹種の選定を要望していくとの記載があるので、隣にある居久根から樹木を持って来れば良いのではないか。全て移植するように言っているわけではないので、やりようがあるのではないか。</p>
持田会長	<p>これは事業者が仙台市に要望するということだと思うが、委員一同も仙台市に要望するということをご理解願いたい。</p>
横山委員	<p>100個あった居久根の1個がなくなるのは構わない、99個残る。だんだん減って10個ぐらいになると、もう10個しかない、これ以上なくなるとは困るという話になる。時間スパンも長く、意味合いも少し違うかもしれないが、震災でかなり居久根も傷んだと思うので、仙台市として居久根の保全をどう考えていくのかそろそろ考えないと、本当に全部なくなってしまうのではないかと思う。その辺りは少し覚悟を示して頂いたほうが良いと考える。</p>
持田会長	<p>居久根の老木をずっと残すのがいいのか、この公園用地に新しい居久根だと言える樹木を植えるのがいいのかという議論はあると思う。</p> <p>それでは、この件については以上とする。</p> <p>本日の質問、意見を次回の事後調査報告書の作成に反映させるようお願いする。それでは、次第5の事務連絡に移る。事務局からお願いしたい。</p>
事務局	<p>【次第5 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 7月5日(金) 夕方5時まで ・次回審査会 7月25日(金) 13:30～ <p>予定案件</p> <ul style="list-style-type: none"> ヨドバシ仙台第1ビル計画方法書(2回目) 仙台医療センター建替等整備計画準備書(1回目) 東北大学青葉山新キャンパス整備事業事後調査報告書(第2回)案
事務局	<p>【次第6 その他】</p>

	特になし
事務局	【次第7 閉会】 《審査会終了》

平成26年 8月29日

仙台市環境影響評価審査会会長

氏名 孫田 灯 

仙台市環境影響評価審査会委員

氏名 山口 晶 

