

ヨドバシ仙台第 1 ビル計画
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 28 年 7 月 28 日時点)

平成 28 年 7 月

株式会社ヨドバシカメラ

1. 事業計画・全般的事項

1) 第1回審査会での指摘事項への対応（平成28年4月28日）

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>(準備書 p.1-7 建築計画)</p> <p>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が、準備書で変更になった経緯を教えてください。</p>	<p>B 棟は店舗、音楽ホール、駐車場、駐輪場等の複数の用途が含まれており、方法書では駐輪場の層数から 14 階と表記していました。建物全体のボリュームとしては大きな変更はありません。</p>	
2	<p>(準備書 p.1-6 地下連絡通路、大気質)</p> <p>既存店舗と計画建築物の間の地下連絡通路は自動車のみが通るのか。</p> <p>また、地下連絡通路からの自動車の排気ガスはどのように排出されるのか。</p>	<p>地下連絡通路は歩行者及び車両が通行します。</p> <p>また、既存店舗（第2ビル）側の地下通路は、現状も荷捌き用車両の通路として存在しており、地上部はオープンになっていて外気に接しています。計画建築物 A 棟も通路、駐車場とも外気に接しており、自然換気を計画しています。</p>	
3	<p>(準備書 p.1-18 地下連絡通路)</p> <p>供用後に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、東七番丁通りから直接駐車場に入るルートの車両の台数配分はどうなっているか。</p>	<p>来客車両ルート図（準備書 p.1-18）に示したとおり、東七番丁通りには、入店車両は誘導せず、退店車両のみ計画地の西側及び南側への誘導（全体の 61.9%）を想定しています。</p> <p>東八番丁通りは、計画地の東側と南側からの入店車両（全体の 57%）の誘導を想定しています。</p> <p>なお、西側からの入店車両（全体の 43%）は、計画地南側の既存立体駐車場に入ることを想定しています。</p>	
4	<p>(準備書 p.1-6 交通計画)</p> <p>既存店舗の車両出入口が曲がり角に位置しているが、これは問題ないのか。</p>	<p>建築審査会で許可を取得する予定です。</p>	

No.	指摘事項	対応方針	備考
5	<p>(準備書 p.1-25～28 省エネルギー対策方針)</p> <p>CASBEE の評価が B+と低いことは遺憾である。</p> <p>その上で、事業計画等において環境配慮に関する方針等が記載されているにもかかわらず、その内容が CASBEE の評価と合致していないことから、両者の整合を図ること。</p>	<p>表 1-9 (準備書 p.1-25) に示した省エネルギー対策方針については実施する計画ですが、現時点では詳細設計が固まっていないため、CASBEE は最小限の配慮内容で算出しました。今後、準備書で示した各方針の内容に基づき詳細設計を確定し、CASBEE の評価については A 以上となるように努めます。</p>	
6	<p>(準備書 p.1-23 熱源計画)</p> <p>外気による冬季の暖房負荷が大きいことから外気処理用の熱源としてガス焚き吸収式冷温水機を利用するとあるが、暖房負荷が大きい場合はヒートポンプを使った方が環境負荷の面では有利なのではないか。</p>	<p>冬季については、飲食店舗の厨房並びに物販フロアでは、暖房を使用せず、外気冷房のみを予定しています。</p> <p>飲食店舗の客室においては、個別熱源方式 (空冷ヒートポンプエアコン) による冷暖房を予定しています。</p>	<p>第 2 回審査会資料 3-2 (p.1) 別紙①</p>

2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>(準備書 p.1-22 雨水排水計画)</p> <p>供用後の水の利用について、本事業では、水道水と地下水を概ね半分ずつ利用予定である。その中で、雨水を利用することで地下水利用量の削減をめざしているが、使用量全体に比べるとわずかであり、そのため、敷地内の降水のほとんどは、公共下水道に放流する計画（準備書 p.1-22）となっている。</p> <p>p.6-146によれば、本事業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河川に流出する地域であり、河川の水質を汚濁する恐れがあることから、すでに開発（路面舗装など）されている所ではあるが、可能な限り雨水浸透を促す整備を検討してもらいたい。地下水利用を予定されているのであれば、なおさらその配慮をお願いしたい。</p>	<p>地下水に対する環境保全対策として、準備書 p.8.4-14 に示したとおり、透水性舗装をできるだけ計画し、雨水浸透を促します。</p> <p>ただし、計画建築物の建築面積が大きく、透水性舗装によるまとまった雨水浸透機能を期待することは難しいため、雨水浸透柵の採用を検討するなど、現況以上に雨水を下水管に排出しないよう配慮いたします。</p>	

3) 第2回審査会での指摘事項への対応（平成28年6月9日）

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>(準備書 p.1-18 来客車両ルート配分)</p> <p>来客車両のルート配分は、どこを起点に誘導することを想定しているのか。</p>	<p>ルート配分計画において、車両の誘導方法としては看板の掲示を考えています。誘導の起点となる看板の設置位置については、今後、位置の検討、交渉、協議等を進めていきます。</p> <p>その他、駐車場出入口での誘導及びインターネット・チラシによる周知も含めて、総合的に誘導するよう計画します。</p> <p>供用時に、特定のルートが混みあうような状態となった場合は、警察等の指導を仰ぎつつ、誘導計画を見直していく考えです。</p>	

4) 第2回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし

2. 環境影響評価

2. 1大気質(風害)

1) 第1回審査会での指摘事項への対応(平成28年4月28日)

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>(準備書 p.8.8-29)</p> <p>本事業の建築物の出現により風環境が変化し、仙台駅東口バスプールにおける大気汚染物質の滞留が懸念されることから、当該地点を予測地点として追加することを検討するとともに、「8.8 風害」の項において、弱風化と排気ガスの滞留について言及していることを踏まえて検証すること。</p>	<p>滞留を考慮した大気濃度の予測計算は、アセスで使用した拡散式では難しいと考えております。</p> <p>「8.8 風害」(準備書 p.8.8-26~28 に示した通り、東口バスプール周辺の弱風化については、計画建築物近傍の地点 4 で2ランク (C→A)、地点 25 で1ランク (C→B) 弱くなるものの、地点 1,5,22~24,29 の風環境は現況から変化しないと予測しております。</p> <p>このことから、東口バスプール全体としては弱風化とそれに伴う排気ガスの滞留への著しい影響はないものと考えます。</p>	

2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし

3) 第2回審査会での指摘事項への対応(平成28年6月9日)・・・指摘事項なし

4) 第2回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし

2.2 騒音

1) 第1回審査会での指摘事項への対応（平成28年4月28日）

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>(準備書 p.8.2-59)</p> <p>供用後の駐車場の稼働に係る騒音予測について、予測条件として走行速度は20km/hとしているが、非定常走行で計算されているのか。ASJ RTN-Model 2013では、20km/hは定常走行の適用範囲外とされているので、確認すること。</p>	<p>供用後の駐車場の稼働に伴う騒音レベルの予測においては、「大規模小売店舗から発生する騒音予測の手引き（第2版）」（平成20年10月、経済産業省商務情報政策局流通政策課）を参考にしました（第2回審査会資料3-2、別紙②）。</p> <p>本手引きでは、ASJ RTN-Modelの非定常走行は加減速、停止を頻繁に繰り返す信号交差点を含む市街地を想定しており、この計算式を駐車場内における走行時のような低速定常走行の場合に適用するとパワーレベルを過大に見積もる可能性があるとされています。また、駐車場内における低速走行時には、低速定常走行に加えて加減速走行も含まれますが、時速20km/hの低速・定常走行条件とみなして、自動車工学に基づいたパワーレベル式で計算した結果である82dBをパワーレベルに使うことができるとされており、今回の予測でもこの設定を使用しました。</p> <p>なお、P.8.2-59～60の「4)予測方法」及び「5)予測条件」について、記載を修正いたします（第2回審査会資料3-2、別紙③）。</p>	<p>第2回審査会資料3-2 (p.2～4) 別紙② (p.5) 別紙③</p>
	<p>(騒音)</p> <p>供用後のスピーカーの使用については、仙台市公害防止条例において店頭での使用に関する条件が規定されているが、準備書にその内容が記載されていない。条例の内容は遵守されると理解してよいか。</p>	<p>今後、仙台市との協議を進めさせて頂きながら、条例で定められている事項については遵守します。また、その旨を環境の保全及び創造のための措置として明記します。</p>	

2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし

3) 第2回審査会での指摘事項への対応（平成28年6月9日）・・・指摘事項なし

4) 第2回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし

2.3 振動

- 1) 第1回審査会での指摘事項への対応（平成28年4月28日）・・・指摘事項なし
- 2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし
- 3) 第2回審査会での指摘事項への対応（平成28年6月9日）・・・指摘事項なし
- 4) 第2回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし

2.4 水象

- 1) 第1回審査会での指摘事項への対応（平成28年4月28日）・・・指摘事項なし
- 2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし
- 3) 第2回審査会での指摘事項への対応（平成28年6月9日）・・・指摘事項なし
- 4) 第2回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし

2.5 地盤沈下

- 1) 第1回審査会での指摘事項への対応（平成28年4月28日）・・・指摘事項なし
- 2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし
- 3) 第2回審査会での指摘事項への対応（平成28年6月9日）・・・指摘事項なし
- 4) 第2回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし

2.6 電波障害

- 1) 第1回審査会での指摘事項への対応（平成28年4月28日）・・・指摘事項なし
- 2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし
- 3) 第2回審査会での指摘事項への対応（平成28年6月9日）・・・指摘事項なし
- 4) 第2回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし

2.7 日照阻害

1) 第1回審査会での指摘事項への対応（平成28年4月28日）

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	南側に建物ができると、バスプールはずっと日陰になるのではないか。冬場の除雪などの管理にもよるが、凍結やバスを待つ時の寒さなどを懸念している。影響が小さいとした根拠は何か。	等時間日影図（準備書 p.8.7-8）より、東口バスプールが日陰になる時間は冬至日で5時間程度となりますが、日影規制対象範囲及び配慮を要する施設等に日影が及ばないことから、計画地周辺への影響は小さいと考えました。	

2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし

3) 第2回審査会での指摘事項への対応（平成28年6月9日）

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	本事業の計画建物による日影に起因するバスプールの堆雪や凍結の影響が懸念されるが、その点についてどう考えるのか。 降雪への対策などの配慮について記載してもらいたい。	バスプールのうち、最も影響が大きい計画建築物近傍については、本事業にとっても玄関前という重要な位置であり、融雪等の対策を実施する予定です。 この方針について、評価書において「1.7 環境の保全・創造等に係る方針」に記載いたします。	

4) 第2回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし

2.8 風害

1) 第1回審査会での指摘事項への対応（平成28年4月28日）

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>（準備書 p.8.8-10）</p> <p>方法書の審議において、日本建築学会作成の「市街地風環境予測のための流体数値解析ガイドブック」の規定に準拠するよう求めたにもかかわらず、p.8.8-10に示された予測式を見る限り同ガイドブックに準拠しているとは言えない。どのように予測したのか確認するとともに、同ガイドブックに準拠していない場合には、再予測を行うこと。</p>	<p>予測はガイドブックに準拠して行っております。準備書に記載した予測式の記載内容が不足していたため、補足して修正いたします。</p>	<p>第2回審査会資料3-2、資料3-2（p.6～7）別紙④</p>

2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし

3) 第2回審査会での指摘事項への対応（平成28年6月9日）

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>（6月9日資料3-2別紙④）</p> <p>空間差分が「一次風上差分スキーム」と記載されているが、建築学会のガイドブックではこれを認めていない。この設定で行った解析であるならば再予測を行うこと。</p> <p>その他項目についても、ガイドブックの記載内容と実際の予測での設定を対比して示すこと。</p>	<p>ガイドブックの記載内容と、今回実際に予測を実施した際の設定の対比を資料2-2の「別紙①」に示します。また、この内容を評価書に記載いたします。</p> <p>準備書及び第2回審査会で提出した「資料3-2別紙④」の空間差分に関する記載は誤りでしたので、資料2-2の「別紙②」とおり修正いたします。</p>	<p>資料2-2（p.1）別紙①</p> <p>（p.8）別紙②</p>

4) 第2回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし

2.9 景観

1) 第1回審査会での指摘事項への対応（平成28年4月28日）

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>（準備書 p.1-16）</p> <p>方法書の審議において、「杜の都仙台」の玄関口である仙台駅の東口にふさわしい景観の確保を求めたが、示された景観計画を見ると、秋葉原等の他店舗と変わらないデザインであるように見える。意匠について特に配慮したことはないのか。</p>	<p>準備書 p.1-16 に記載したとおり、計画地周辺の建築物との形態・意匠の調和や連続性に配慮して、高さを 45m 程度に抑え、外壁については、色彩に配慮して自然石を多用するとともに、1 階部分はピロティ形式のファサード計画としております。これは、景観規制が厳しい京都で評価された外観を採用し、デザイン等を踏襲しております。</p> <p>また、計画地は「宮城野通景観地区」に含まれていることから、形態・意匠の制限として定められた内容に適合した計画とします。</p>	

2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし

3) 第2回審査会での指摘事項への対応（平成28年6月9日）

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>景観規制が厳しい京都で評価された外観を採用したとのことだが、「杜の都」仙台にあった外観にすべきだ。</p>	<p>出店する地域に適した形態・意匠を計画したという事例で京都の店舗を紹介したものであり、当然「杜の都」仙台に適した景観形成に努めてまいりたい。</p>	
2	<p>仙台駅から出てきた北側の目に入るところに壁面緑化の計画はできないのか。</p>	<p>仙台駅からの景観としては、ご指摘のとおり北側壁面に緑があった方が望ましいという考え方もありますが、植物の生育条件を考慮して、日照面で有利な南側に壁面緑化を計画しています。</p>	

4) 第2回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし

2. 10 廃棄物

- 1) 第1回審査会での指摘事項への対応（平成28年4月28日）・・・指摘事項なし
- 2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>（準備書 p. 8. 10-5～6）</p> <p>p. 8. 10-5 に示されている「廃棄物」に関して厨房排水を生物処理することで発生する余剰汚泥発生量が試算されている。算出式中の「残存率」は、例えば、BOD では汚泥転換率の係数と考えて良いのか？</p> <p>好気式活性汚泥で残存率が 0. 04 は 1 桁小さいし、SS の残存率 0. 15 も低いと考える。</p> <p>本事業で取り入れられる生物処理方式は何か特別なものなのか？</p>	<p>p. 8. 10-6 において、「残存率」とは「汚泥転換率」を意味しています。</p> <p>現時点では、供用開始後の飲食店の種類・規模及び排水処理方法の詳細を想定することが難しかったため、類似事例を引用しましたが、一般的な施設を参考にして、BOD の残存率を 0. 4、SS の残存率を 1. 0 として再予測し、準備書 p. 8. 10-5 を修正いたします。</p> <p>なお、詳細設計において実際の店舗内容に適した排水処理方式を検討し、事後調査時にその内容を明らかにします。また、供用後はテナントに対して契約条件に排水処理設備の管理徹底を付す等、余剰汚泥発生抑制に努めます。</p>	<p>第2回審査会資料 3-2、資料 3-2 (p.8) 別紙⑤</p>

- 3) 第2回審査会での指摘事項への対応（平成28年6月9日）・・・指摘事項なし
- 4) 第2回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし

2. 11 温室効果ガス等

- 1) 第1回審査会での指摘事項への対応（平成28年4月28日）・・・指摘事項なし
- 2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし
- 3) 第2回審査会での指摘事項への対応（平成28年6月9日）・・・指摘事項なし
- 4) 第2回審査会後の文書による指摘事項への対応・・・指摘事項なし