

ヨドバシ仙台第 1 ビル計画に係る  
環境影響評価方法書に対する指摘事項への対応について  
(平成 26 年 7 月 25 日現在)

平成 26 年 7 月 25 日

株式会社ヨドバシカメラ

## 目 次

1. 事業計画・全般的事項.....	1
2. 大気質.....	3
3. 騒音・振動.....	3
4. 水象（地下水）、地盤沈下.....	3
5. 電波障害・日照障害.....	3
6. 風害.....	4
7. 景観.....	4
8. 廃棄物等.....	5
9. 温室効果ガス等.....	5
別紙1 方法書からの変更事項	

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26年6月27日）

No	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>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いる。</p> <p>(1) 工事中について</p> <p>JR が先行して工事を実施しており、本事業は JR の工事で環境負荷が上がっている状態に上乘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環境基準に近接した状態である場合、本事業により環境基準を超過する可能性がある。この場合、後発で事業を実施する本事業者はどのように考えるのか。</p> <p>(2) 供用後について</p> <p>風害や自動車交通に係る環境影響等については、JR の事業が完了したことを想定して予測評価すること。</p> <p>特に現状でも仙台駅東口の渋滞はひどいため、交通計画は、JR の計画と一体で考える必要がある。先行する JR の計画をきちんと把握し、それをフィードバックする必要がある。</p>	<p>(1) 工事中について</p> <p>工事中については、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予測を行い、自らの事業による影響を適切に把握する。評価においては、目標とする環境基準と法・条例に基づく規制基準を整理しながら評価するとともに、環境配慮により事業者として可能な限り影響への低減が図られているかについて評価する。</p> <p>複合的な影響の観点においては、工事中の影響を可能な限り低減できるよう、JR と情報交換を行うことを検討する。</p> <p>(2) 供用後について</p> <p>供用後については、JR の事業が完了したことを想定して予測評価を行う。そのため、交通計画等を含め、JR から必要な情報が得られるよう JR に働きかけるとともに、その情報を事業計画及び環境影響評価に適切に反映するものとする。</p>	
2	<p>方法書 P.1-12 1.6 環境の保全・創造等に係る方針において、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の記載があるが、これは建物本体として配慮するということが宜しいか。</p> <p>また、JR と同様に CASBEE を使って評価するということが宜しいか。</p>	<p>現段階では詳細な設計ができていないものではないが、方法書に記載した方針を踏まえ設計作業を進めている。</p> <p>ご指摘のとおり CASBEE (簡易版) による評価を行うこととする。しかし 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配慮を行う予定であり、CASBEE で評価する項目のうち対応可能なものについては可能な限り対応していくものとする。現時点で目標をどのように設定すると示すことは困難であるが、CASBEE の結果を含め、詳細は準備書の段階で示す予定である。</p>	

3	<p>計画する建物はどの程度使用する予定なのか。</p> <p>長く使用するのであれば、設備での環境配慮をする前に、壁体等の断熱性能を高める等、建物自体での配慮をすることが重要である。</p>	<p>ヨドバシカメラは、出店戦略として駅前に出店するという指針を持っており、大きな投資をして、駅前の活性化を図る商業施設を作りたいとの思いがあり、計画する建物は長く使用することを想定している。</p> <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もつながるため、ご指摘の壁体の断熱性能についても考慮して設計を進めるものとする。その詳細は、準備書の段階で示す予定である。</p>	
4	<p>現状においても店舗来客の車両により、東七番丁通で渋滞が発生している。今後の工事中の工事用車両及び供用後の利用客を含む施設関連車両の出入りにより、渋滞が発生しないよう、交通誘導等を適切に行うこと。</p>	<p>工事中の工事用車両については、渋滞が発生しないようルートを選定や車両台数の平準化に配慮を行うとともに、計画地では適切な交通誘導を行う。</p> <p>供用後については、来客車両がスムーズに来店できるよう駐車場への案内経路の周知をホームページや売出しチラシ等にて行う予定である。</p> <p>駐車場出入口には、歩行者等の安全確保に努め、交通整理員を適切に配置し、適切な誘導を行う予定である。</p> <p>なお、繁忙時には周辺交差点に誘導員を配置し、適切に誘導を図ることを検討する。</p>	
5	<p>本事業においては、JR 仙台駅東口からの景観が最も重要である。杜の都仙台にきたという印象がもてる景観とすること。</p>	<p>ご指摘のとおり、本事業計画地は杜の都の仙台の玄関口である JR 仙台駅東口に面していること、また、本事業計画地の一部は、「宮城野通景観地区」に該当することから、これらに十分に配慮した建物の形態・意匠、緑化等の計画を図るものとする。なお、具体的な内容は準備書の段階で示す予定である。</p>	
6	<p>JR の仙台駅東口開発計画に係る環境影響評価時に、風の通り道や緑化について多くの議論をした。JR が環境影響評価において示した環境配慮を阻害することのないよう考慮した計画とすること。</p>	<p>ご指摘のとおり、JR の仙台駅東口開発計画に係る環境影響評価書等を十分に確認しながら、事業計画を構築するものとする。</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	なし		

## 2. 大気質

### 1) 第1回審査会の指摘事項への対応（平成26年6月27日）

No	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

No	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

## 3. 騒音・振動

### 1) 第1回審査会の指摘事項への対応（平成26年6月27日）

No	指摘事項	対応方針	備考
1	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、仙台駅前ということを踏まえ、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すること。	供用時の騒音については施設の稼動（商業施設等）として項目を選定しており、ご指摘のとおり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。商業施設としてスピーカー等を使用しての広告等を放送する予定であるが、仙台駅前ということを踏まえ、指向性のあるスピーカー等により広く拡散しないように効果的に放送することを検討するとともに、放送内容を含め十分配慮する。	別紙 1 1. 騒音 参照
2	道路交通騒音に係る予測式は 2013 モデルが出ているので、最新のモデルで使用する。	ご指摘の通り、2013 モデルを使用する。	別紙 1 1. 騒音 参照

### 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	なし		

## 4. 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26年6月27日）

No	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

## 5. 電波障害・日照阻害

### 1) 第1回審査会の指摘事項への対応（平成26年6月27日）

No	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

No	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

## 6. 風害

### 1) 第1回審査会の指摘事項への対応（平成26年6月27日）

No	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

No	指摘事項	対応方針	備考
1	流体数値シミュレーションの結果は、解析領域の広さ、メッシュ分割、乱流モデル、離散化スキーム、境界条件の取り扱い、収束判定条件の取り扱い等で大きく変化するので、これら条件設定が適切になされることが重要である。このような観点から、「市街地風環境予測のための流体数値解析ガイドブック」の規定を順守して頂き、準備書においては各種計算条件の設定を詳しく記載して頂きたい。	ご指摘のとおり、予測に際しては、「市街地風環境予測のための流体数値解析ガイドブック」の規定に準拠して行うものとする。 また、準備書において、ご指摘の各種条件設定を記載する予定である。	別紙 1 2. 風害 参照
2	今回の計画により、仙台駅東口開発計画の際の強風に係わる問題と弱風に係わる問題の両面からの風環境への配慮について、仙台駅東口開発計画の評価書等を参考に、以下の点を検討し、考え方を準備書に記載して頂きたい。 ①夏の風通しへの影響（駅周辺の路上、ペDESTリアンデッキ上の温熱快適性への影響評価） ②弱風化による東口、西口駅前の自動車排気ガスの汚染の増加の可能性の予測・評価 ③仙台駅東口開発計画の東西自由通路の通風性状への影響・評価	準備書において、仙台駅東口開発計画の評価書等を参考に、ご指摘の観点からの考え方を検討し、記載する予定である。	

## 7. 景観

### 1) 第1回審査会の指摘事項への対応（平成26年6月27日）

No	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

No	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

## 8. 廃棄物等

### 1) 第1回審査会の指摘事項への対応（平成26年6月27日）

No	指摘事項	対応方針	備考
1	廃棄物等の環境影響評価項目として「水利用」が選定されているが、具体的にはどのような水を想定しているのか。	供用後の施設の稼動（商業施設等）に伴う上水使用量及びその削減率等を推定することとしている。	

### 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	なし		

## 9. 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26年6月27日）

No	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

No	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

## 別紙1 方法書からの変更事項（赤字の部分）

### 1. 騒音

#### (2) 予測手法

##### ア. 予測内容

予測内容は以下のとおりとする。

- ① 工事中の重機の稼働により発生する建設作業騒音レベル ( $L_5$ )
- ② 工事中の工事用車両の走行により発生する道路交通騒音レベル ( $L_{Aeq}$ )
- ③ 供用後の関連車両の走行及び施設の稼働（立体駐車場）により発生する道路交通騒音レベル ( $L_{Aeq}$ )
- ④ 供用後の施設の稼働（商業施設等）により発生する設備等の空調機器等及び屋外スピーカーからの騒音レベル ( $L_{Aeq}$ )

なお、工事中の重機の稼働及び工事用車両の走行、供用後の関連車両の走行及び施設の稼働（立体駐車場、商業施設等）における複合的な影響についてもそれぞれ予測を行う。

##### イ. 予測地域及び予測地点

予測地域は、重機の稼働及び施設の稼働（立体駐車場、商業施設等）に伴い騒音の変化が想定される地域として、計画地から約200mの地域とする。

予測地点は、重機の稼働及び施設の稼働（立体駐車場及び商業施設等）については、予測地点は設定せず、平面分布（平面コンター）を描いて、最大騒音レベル出現地点とする。

工事用車両及び関連車両の走行については、計画地から東側を中心に住居等の保全対象を考慮して走行するルートを設定した。予測地点はその道路沿道上の5地点とする。

予測高さは地上1.2mとし、発生源及び周辺の建築物を考慮して必要に応じて高さを設定する。

##### ウ. 予測対象時期

予測対象時期は、以下のとおりとする。

〔工事中〕

- ① 重機の稼働台数が最大となる時期とする。
- ② 工事用車両台数が最大となる時期とする。

〔供用後〕

- ③ 供用後の計画建築物が定常の稼働状態となる時期とし、完成1年後とする。

##### エ. 予測方法

予測方法は、重機の稼働による騒音の予測は日本音響学会により提案された建設作業騒音の予測式（ASJ CN-MODEL 2007）により行い、工事用車両及び関連車両の走行による騒音の予測は日本音響学会により提案された道路交通騒音の予測式（ASJ RTN-MODEL2013）により行う。施設の稼働（立体駐車場、商業施設等）に伴う騒音の予測は音の伝播理論式に基づく予測式により行う。

なお、工事中の重機の稼働及び工事用車両の走行、供用後の関連車両の走行及び施設の稼働（立体駐車場、商業施設等）の複合的な影響については、各予測計算結果の重ね合わせを行うものとする。



## 2. 風害

### (1) 調査手法

#### ア. 調査内容

計画建物の存在により周辺の風環境に変化が生じると考えられるため、以下の調査を実施する。

##### 1. 風の状況

- ① 地表付近の風(風向、風速)
- ② 上空風(風向、風速)
- ③ 強風の発生(発生場所、頻度等)

##### 2. その他

計画地周辺の地形、土地利用の状況、風に影響を及ぼすと想定される大規模な建物等

#### イ. 調査方法

##### (7) 風の状況

風の状況は、計画地に最も近い、計画地から東北東約1kmに位置する仙台管区気象台の既存観測データ(測定高さ：地上52.1m)を収集・整理し、その結果を用いて「市街地風環境予測のための流体数値解析ガイドブック」に基づく数値シミュレーションによる現況再現により、計画地の地上1.5m及びペDESTリアンデッキの高さの状況を把握する。

##### (i) その他

計画地周辺の地形、土地利用の状況、風に影響を及ぼすと想定される大規模な建物等については、既存資料及び現地踏査により把握する。

(既存資料: 「(仮称) JR 仙台駅東口開発計画 環境影響評価書」(平成25年2月 東日本旅客鉄道株式会社)、「気象年報」、「気象月報」、「地形図」、「土地利用図」等)

#### ウ. 調査地域等

調査地域は、建築物の存在により風環境に影響を及ぼすと想定される範囲(建築物高さの約2~3倍)として、図4.2-4に示す計画地敷地境界から200mの地域とする。調査地点は、地域の代表的な風の状況を把握できる地点とし、特に強風の発生する可能性のある場所や周辺土地利用を勘案して設定する。

#### エ. 調査期間等

風の状況を適切に把握し得る期間として、仙台管区気象台の最近10年間のデータを対象とする。なお、現況再現については、年間の卓越風、夏季及び冬季の卓越風の期間を把握する。

### (2) 予測手法

#### ア. 予測内容

計画建物の存在による地表付近(地上1.5m及びペDESTリアンデッキの高さ)における風の平均風速、平均風向、強風発生状況等の変化について予測する。

#### イ. 予測地域及び予測地点

予測地域及び予測地点は調査地域等と同様とする。

ウ. 予測対象時期

工事が完了した時点とする。

エ. 予測方法

予測は、「市街地風環境予測のための流体数値解析ガイドブック」に基づく数値シミュレーションにより行う。予測ケースは、現況再現と同様の年間の卓越風、夏季及び冬季の卓越風とする。

(3) 評価手法

評価手法は以下のとおりとする。

ア. 回避・低減に係る評価

計画地周辺の公共性の高い施設その他風害の影響を特に防止すべき地点における風環境の変化が、実行可能な範囲で回避・低減が図られているか。

イ. 基準や目標との整合性に係る評価

風環境の評価尺度(村上周三氏または風工学研究所提案)と対比して、土地利用に応じた風環境と整合が図られているか。