

環境影響評価方法書

ヨドバシ仙台第1ビル計画

平成26年6月

株式会社ヨドバシカメラ

目 次

1. 対象事業の概要	
1.1 事業者の氏名及び住所	1-1
1.2 事業の名称、種類及び目的	1-1
1.2.1 事業の名称	1-1
1.2.2 事業の種類	1-1
1.2.3 事業の目的	1-1
1.3 事業実施の位置	1-1
1.4 事業の内容	1-4
1.5 工事計画の概要	1-12
1.6 環境の保全・創造等に係る方針	1-12
2. 関係地域の範囲	2-1
3. 地域の概況	3-1
3.1 自然的状況等	3-3
3.1.1 大気環境	3-3
(1) 気象	3-3
(2) 大気質	3-6
(3) 騒音	3-19
(4) 振動	3-32
(5) 低周波音	3-39
(6) 悪臭	3-40
3.1.2 水環境	3-41
(1) 水質	3-41
(2) 底質	3-48
(3) 地下水汚染	3-49
(4) 水象	3-54
3.1.3 土壌環境	3-58
(1) 地形・地質	3-58
(2) 地盤沈下	3-65
(3) 土壌汚染	3-70
3.1.4 生物環境	3-73
(1) 植物	3-73
(2) 動物	3-82
(3) 生態系	3-91
3.1.5 景観等	3-92
(1) 景観	3-92
(2) 自然との触れ合いの場	3-95
(3) 文化財	3-120

(4) 埋蔵文化財包蔵地(遺跡)の状況	3-124
3.1.6 その他.....	3-127
3.2 社会的状況等	3-128
3.2.1 人口及び産業.....	3-128
(1) 人口	3-128
(2) 産業.....	3-129
3.2.2 土地利用	3-131
3.2.3 水利用.....	3-138
3.2.4 社会資本整備等	3-141
(1) 交通.....	3-141
(2) 上水道・下水道	3-143
(3) 廃棄物処理施設等	3-146
3.2.5 環境の保全等についての配慮が特に必要な施設等.....	3-154
3.2.6 環境の保全等を目的とする法令等.....	3-165
(1) 法令等に基づく指定・規制	3-165
(2) 行政計画・方針等	3-198
4. 環境影響評価項目、調査・予測・評価の手法	
4.1 環境影響評価項目の選定.....	4-1
4.1.1 環境影響評価要因の抽出	4-1
4.1.2 環境影響要素の抽出及び環境影響評価項目の選定	4-2
4.2 調査、予測及び評価の手法	4-7
4.2.1 大気質.....	4-7
4.2.2 騒音.....	4-11
4.2.3 振動.....	4-15
4.2.4 水象(地下水)	4-18
4.2.5 地盤沈下	4-21
4.2.6 電波障害	4-23
4.2.7 日照阻害	4-25
4.2.8 風害.....	4-27
4.2.9 景観(自然的景観資源・文化的景観資源・眺望).....	4-30
4.2.10 廃棄物等(廃棄物・残土・水利用).....	4-34
4.2.11 温室効果ガス等.....	4-36

1. 対象事業の概要

1. 対象事業の概要

1.1 事業者の氏名及び住所

事業者：株式会社ヨドバシカメラ

住所：東京都新宿区北新宿三丁目20番1号

電話番号：03-3227-2153

代表者：代表取締役 藤沢昭和

1.2 事業の名称、種類及び目的

1.2.1 事業の名称

ヨドバシ仙台第1ビル計画

1.2.2 事業の種類

大規模建築物の建設

1.2.3 事業の目的

本事業は、JR 仙台駅東西自由通路拡幅・東口駅ビルの新築にあわせて、駅東口前に展開するヨドバシカメラ所有敷地の整備を行うことで、西口地区に比べ活性化が低い東口地区の活性化を図り魅力ある街づくりを進めていく計画である。地域の賑わいづくりに貢献する商業施設等の整備と、来街者が安全で自由に往来できる歩行者ネットワークの整備、新設される地下鉄東西線「宮城野通駅」と仙台駅をつなぐ賑わいの街路の整備に加え、駅前周辺道路の渋滞緩和を図る交通計画（自動車動線）をたてることで東口地区の活性化と賑わいづくりに貢献することを目的とする。

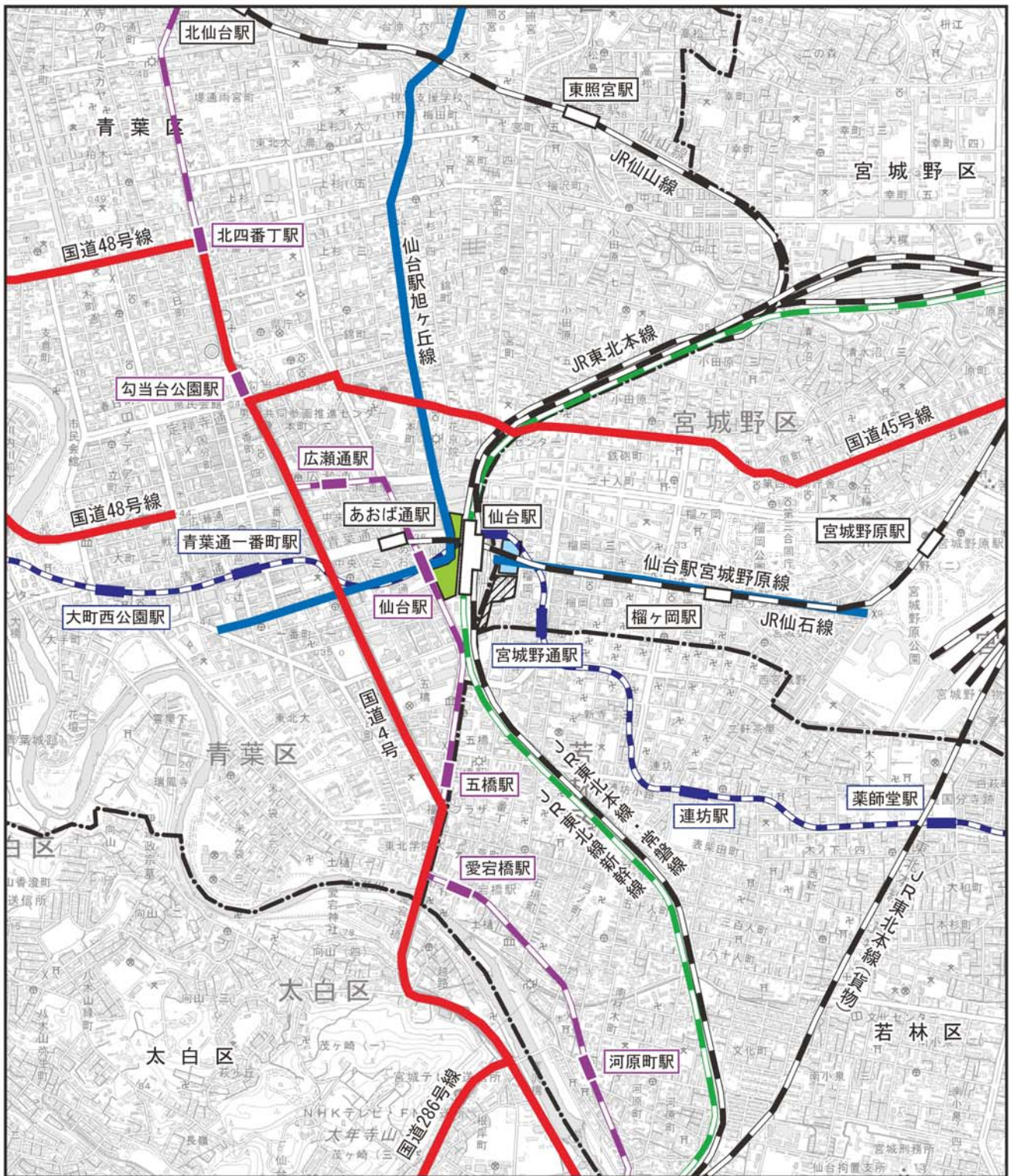
1.3 事業実施の位置

計画地は仙台市宮城野区榴岡一丁目にあり、図1-1及び写真1-1に示すとおり、JR仙台駅東口に近接した地区に位置し、敷地面積約15,500㎡の区域である。

計画地周辺は、計画地北側に都市計画道路仙台駅宮城野原線が通っており、土地利用状況は、JR仙台駅東口に面した地区であるが、西口地区と比べ公共交通整備が遅れ、駅前に小規模な建物が建ち並ぶ活性化が低い地区である。

計画地の位置は、以下のとおりである。

計画地位置：宮城県仙台市宮城野区榴岡一丁目2-10 他



凡例


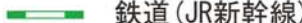



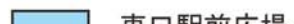
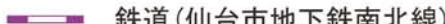



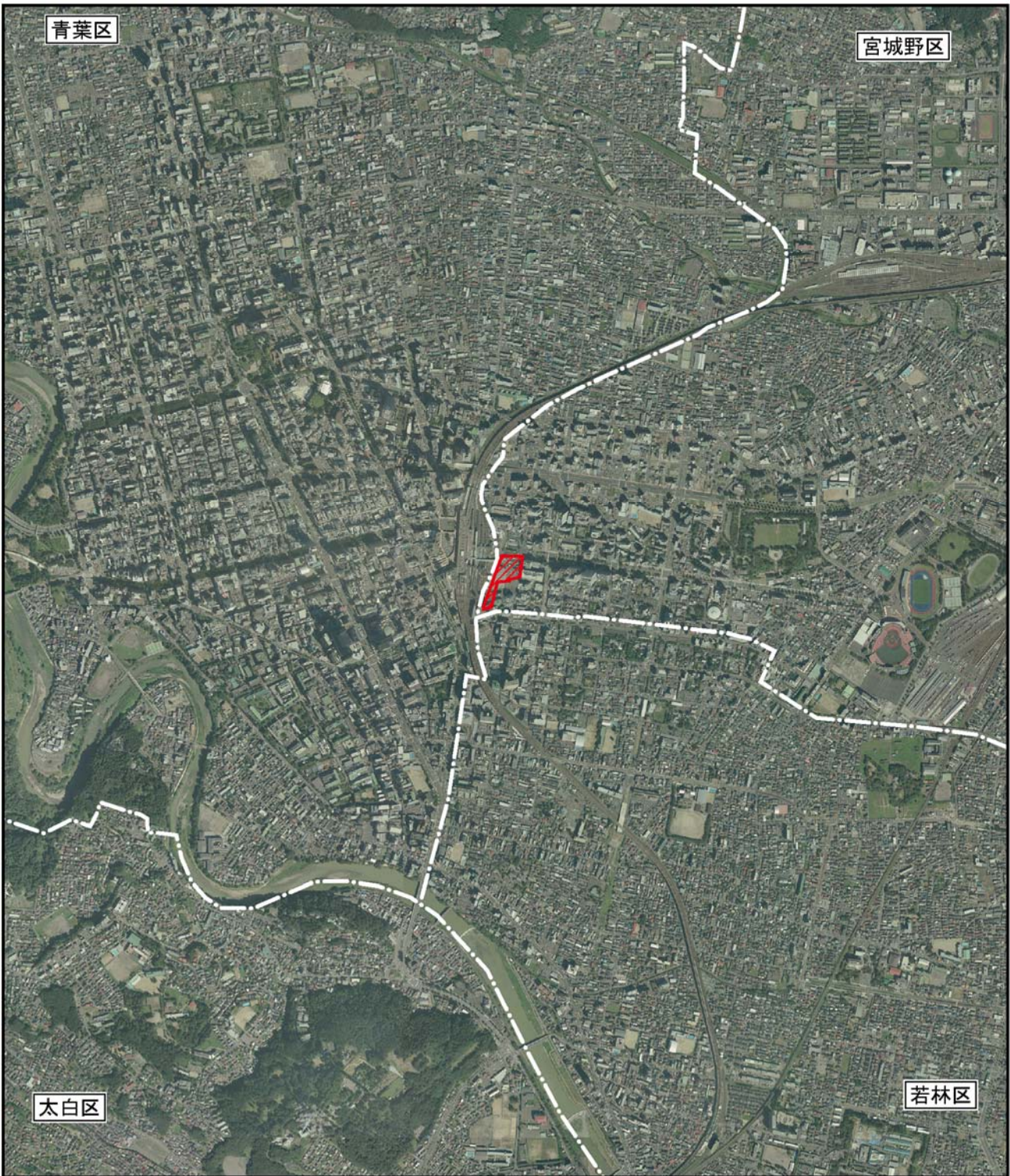
- | | | |
|--|--|--|
|  計画地 |  鉄道 (JR新幹線) |  国道 |
|  区境界線 |  鉄道 (JR) |  都市計画道路 |
| |  鉄道 (仙台市地下鉄南北線) |  東口駅前広場 |
| |  鉄道 (仙台市地下鉄東西線) |  西口駅前広場 |

図1-1 対象事業計画地の位置

S=1/25,000
0 200 400 600 800 1000m



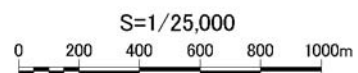


凡 例

-  計画地
-  区境界線

出典:「地図・空中写真閲覧サービス」(平成25年9月撮影、国土地理院)

写真1-1 空中写真



1.4 事業の内容

本事業の概要は、表1-1に示すとおりである。また、計画建築物の配置図及び計画建築断面図は、図1-2及び図1-3に、各階平面図は図1-4に示すとおりである。

本事業は、既存立体駐車場を含め、敷地面積約15,500㎡に店舗A棟・B棟、駐車場棟を更地となる区域に新たに建設する計画である。

主な用途は商業施設、駐車場であり、計画延べ面積は約116,700㎡である（既存立体駐車場約15,700㎡を含む）。新たに建設する棟別の延べ面積は店舗A棟約75,000㎡、店舗B棟約16,300㎡、駐車場棟約9,700㎡の合計約101,000㎡である。

駐車場台数は、既存立体駐車場約733台、駐車場棟約800台、合計約1,533台と計画している。

建物高さは、店舗A棟が地上8階、地下2階であり、店舗B棟が地上14階、駐車場棟が地上8階であり、建物最高高さ約49mである。

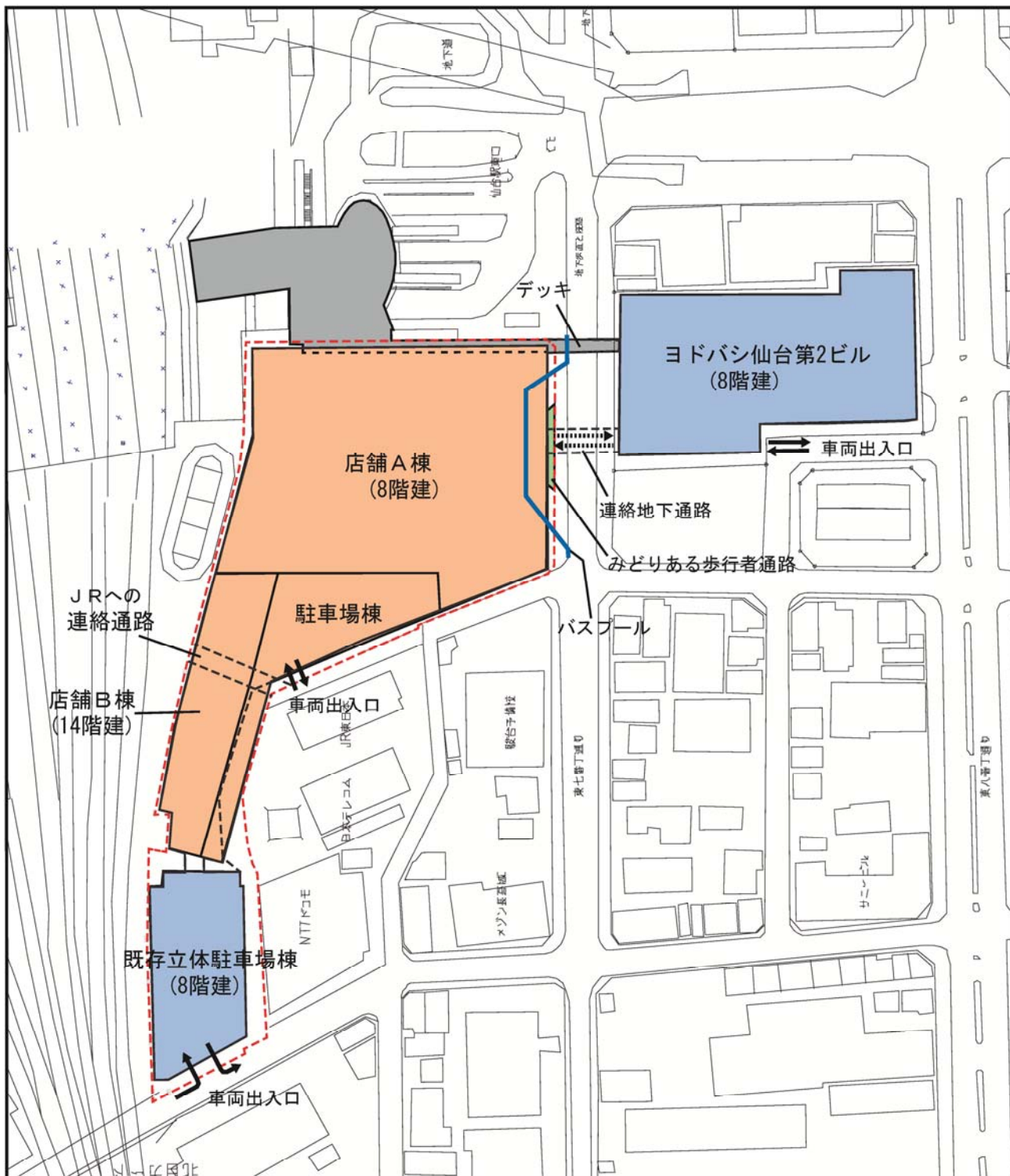
ヨドバシ仙台第2ビル（以下、「既存店舗」という）は、現在仙台駅東口の駅前のペDESTリアンデッキからエスカレーターで一旦地上に降り、再びエスカレーターとデッキで既存店舗に入る構造となっているが、この既存エスカレーターを撤去し、新たに駅前のペDESTリアンデッキに接続することで、仙台駅東口、新店舗及び既存店舗を接続する計画とする。

また、新店舗と既存店舗は地下通路を新設して接続させ、既存店舗を経由して東八番丁通りへの自動車の出入りを確保する計画である。

東七番丁通り沿いには、公共交通機能（バスプール）を整備するとともに、みどりのある歩行者通路を整備する計画である。

表1-1 本事業の概要

項目	概要
事業名称	ヨドバシ仙台第1ビル計画
種類	大規模建築物の建設の事業
位置	仙台市宮城野区榴岡一丁目2-10 他
主要用途	商業施設、駐車場
敷地面積	約15,500㎡
延べ面積	約116,700㎡（既存立体駐車場約15,700㎡を含む）
建築物の高さ	店舗A棟：約31m 店舗B棟：約49m 駐車場棟：約31m 既存立体駐車場棟：約28m
階数	店舗A棟：地上8階、地下2階 店舗B棟：地上14階 駐車場棟：地上8階 既存立体駐車場棟：地上8階
構造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造
工事予定期間	平成27年4月～平成28年3月
供用開始時期	平成28年3月（予定）
環境影響評価を実施することになった要件	「仙台市環境影響評価条例」（平成10年 仙台市条例第44号）第2条第3項第21号 延べ面積が50,000平方メートル以上の大規模建築物の建設



凡 例








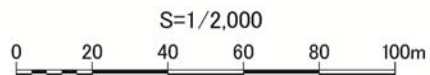
- | | | | |
|---|----------|---|------------|
|  | 計画地 |  | デッキ |
|  | 計画建築物 |  | みどりある歩行者通路 |
|  | 既存建築物 | | |
|  | 車の動線 | | |
|  | 車の動線(地下) | | |

図1-2 計画建築物配置図



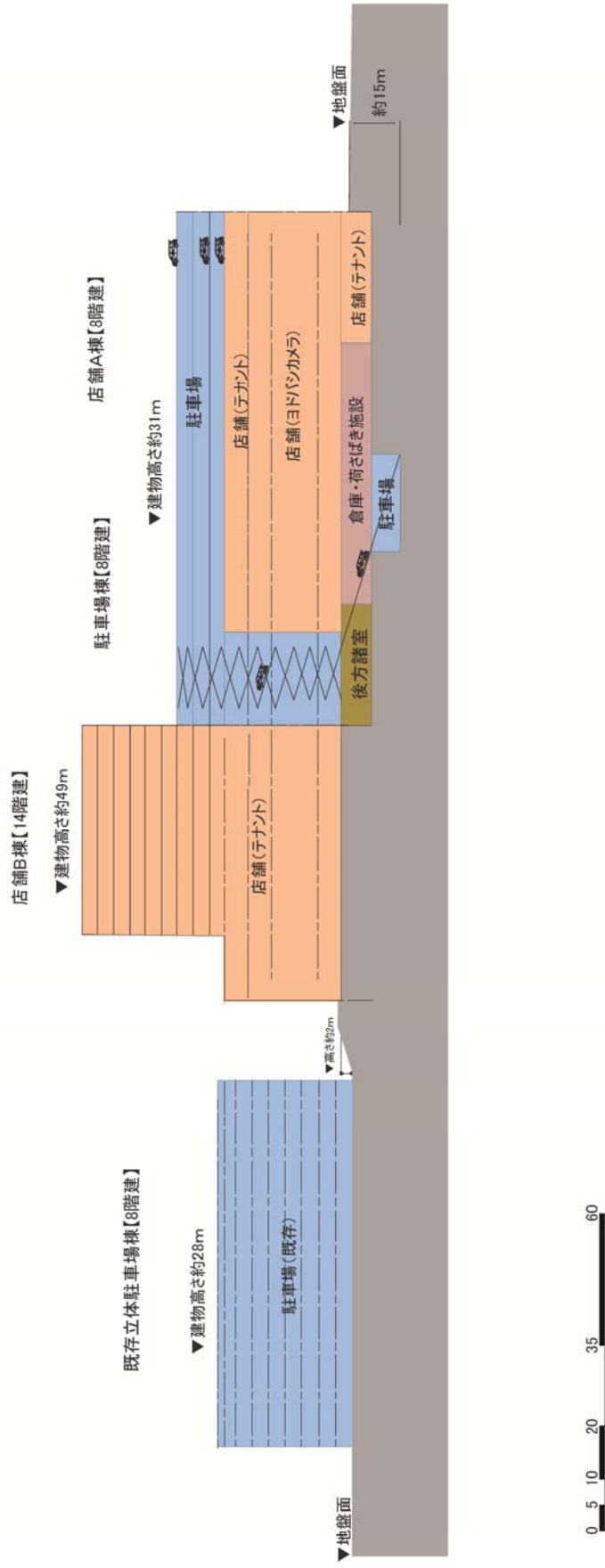


図1-3 計画建築物断面

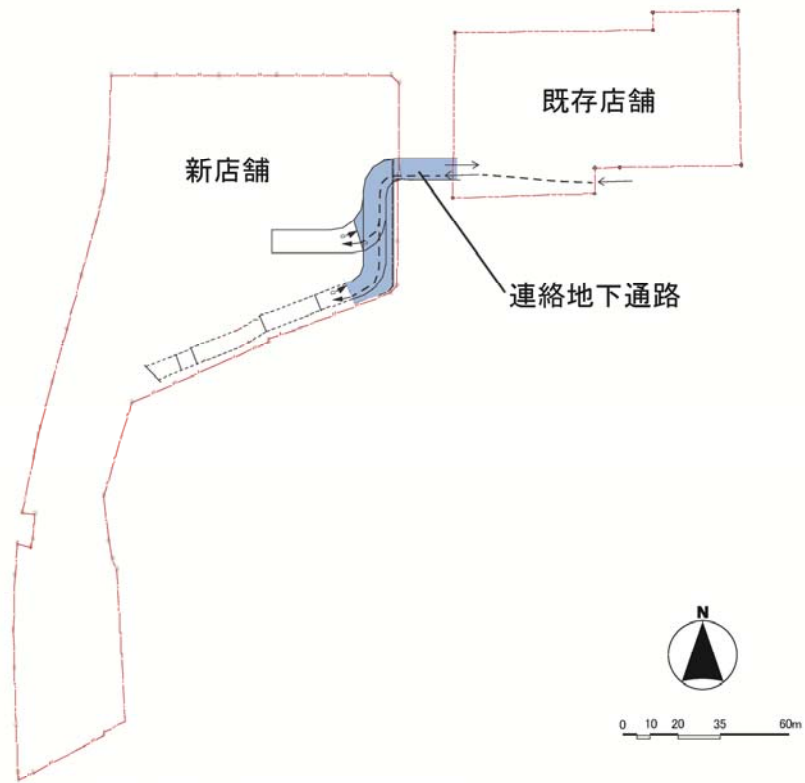


図1-4(1) 各階平面図(地下2F)

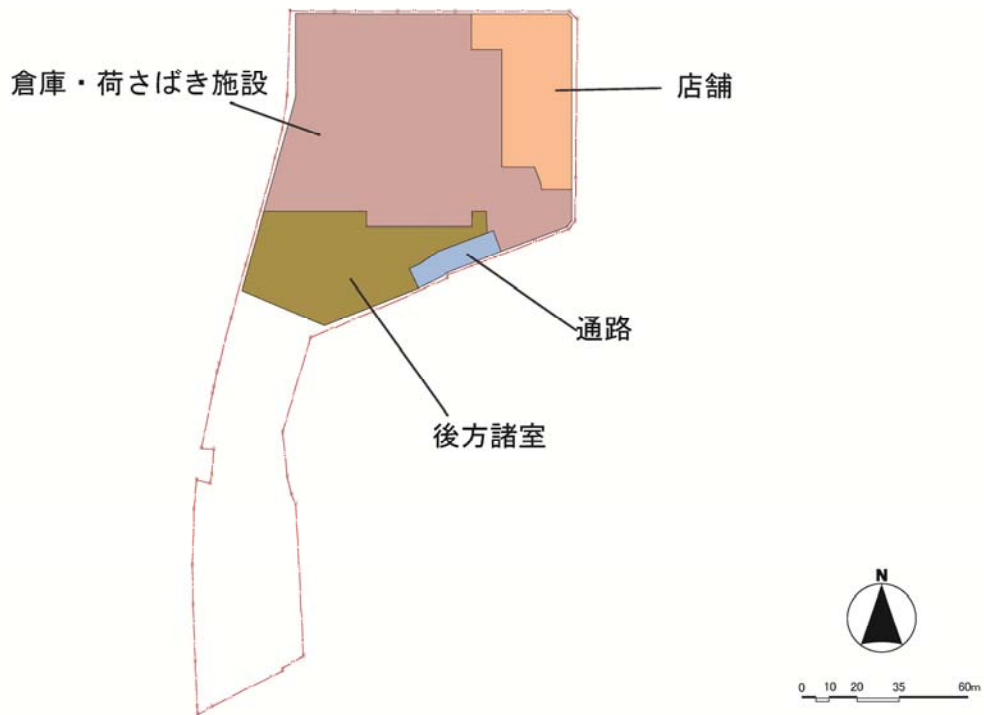


図1-4(2) 各階平面図(地下1F)

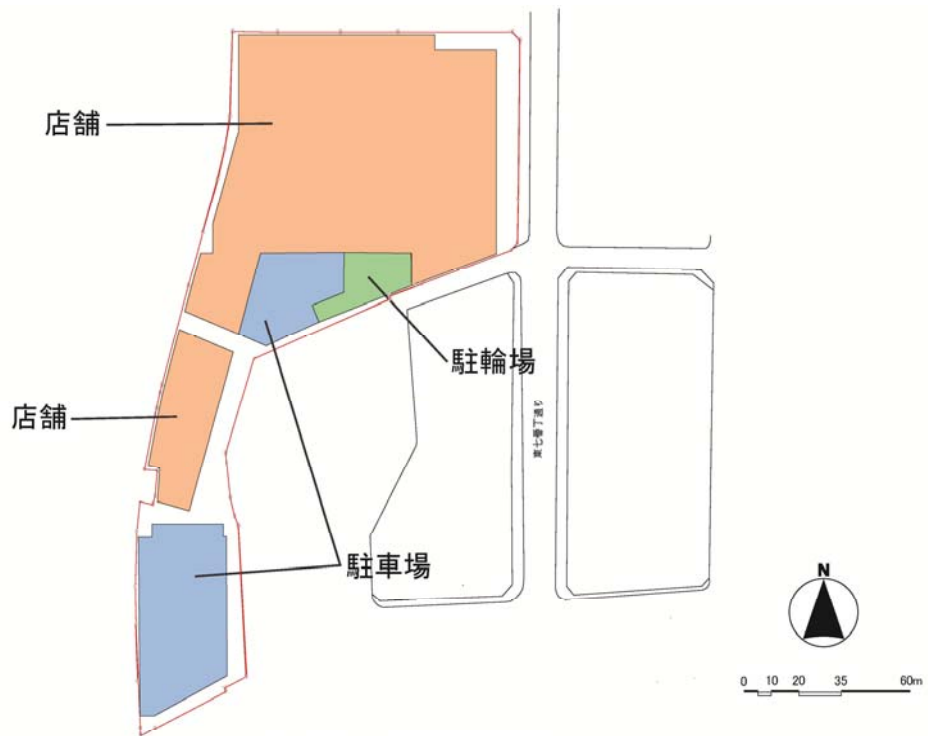


図1-4(3) 各階平面図(1F)

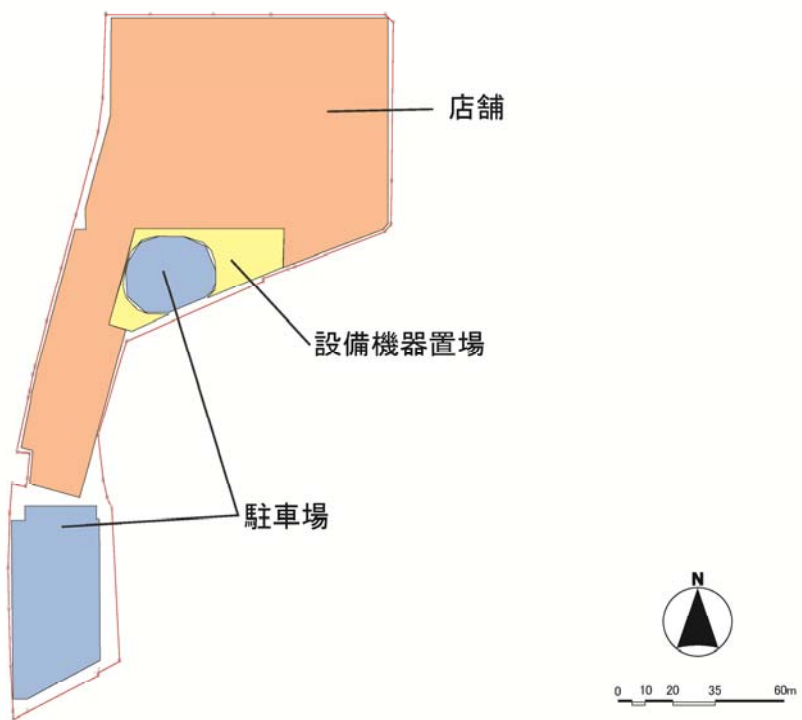


図1-4(4) 各階平面図(2F)

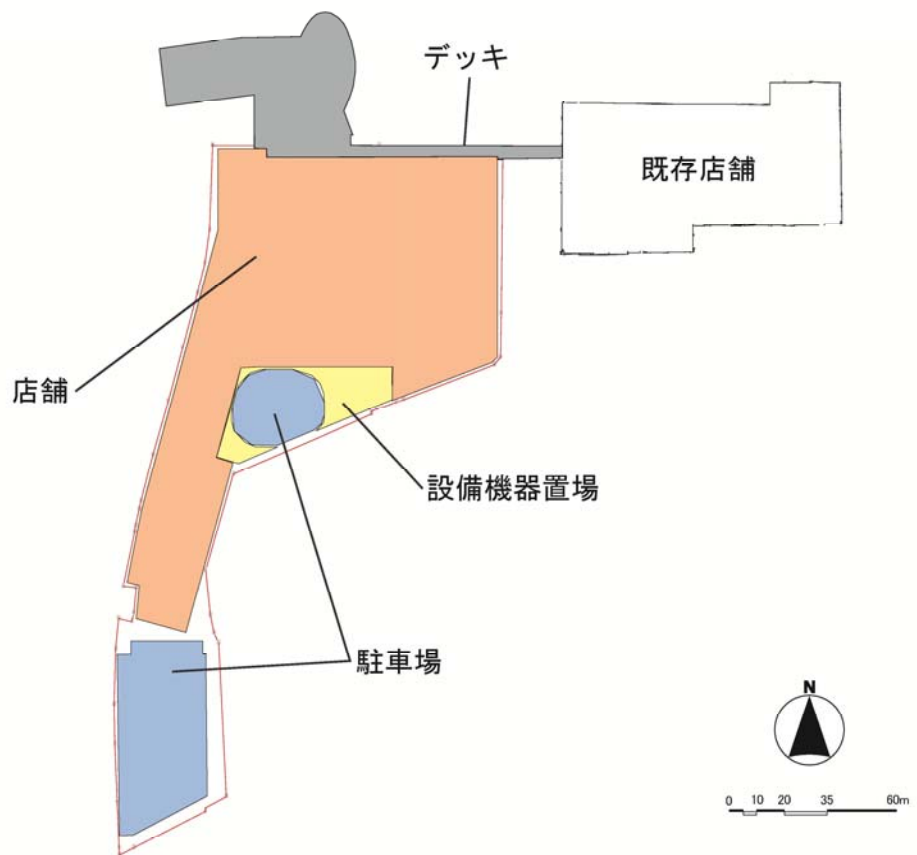


図1-4(5) 各階平面図(3F)

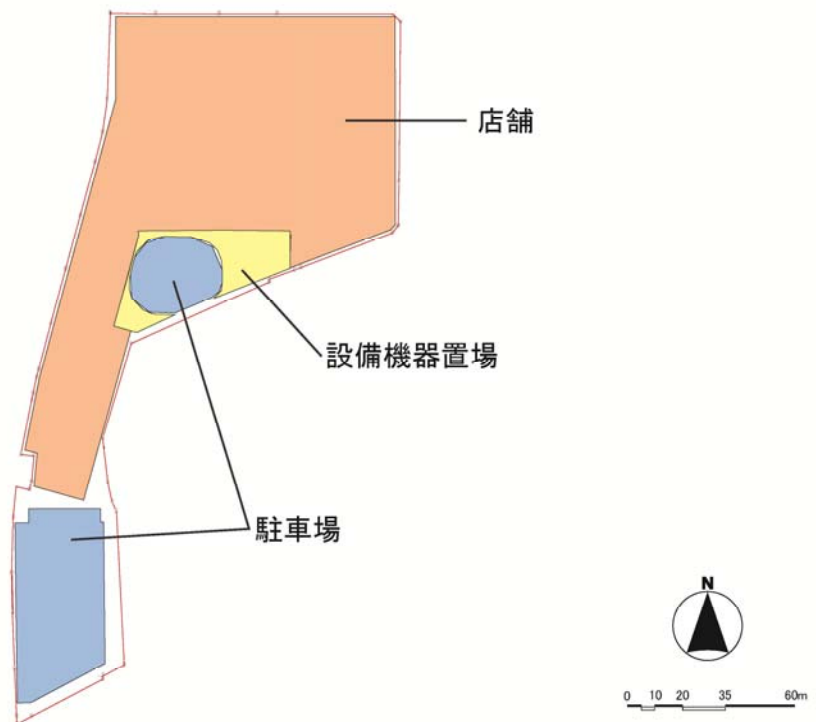


図1-4(6) 各階平面図(4F)

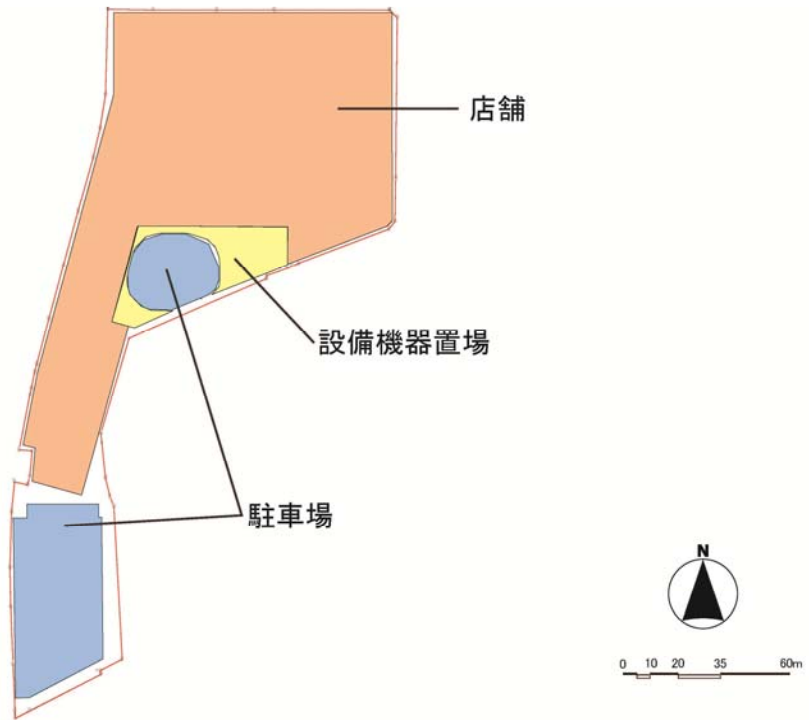


図1-4(7) 各階平面図(5F)

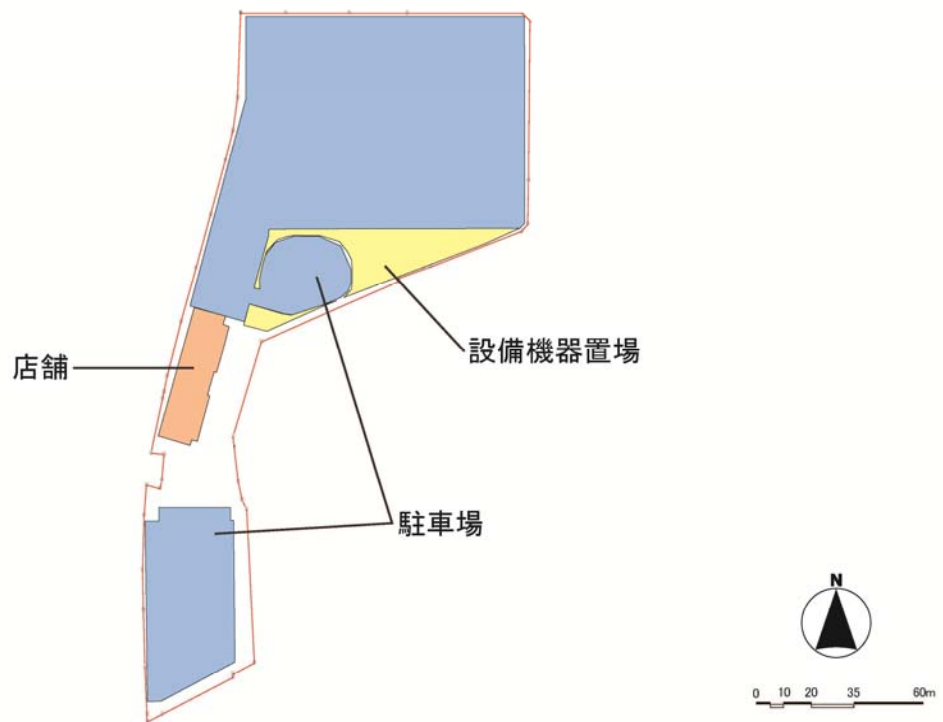


図1-4(8) 各階平面図(6F~8F)

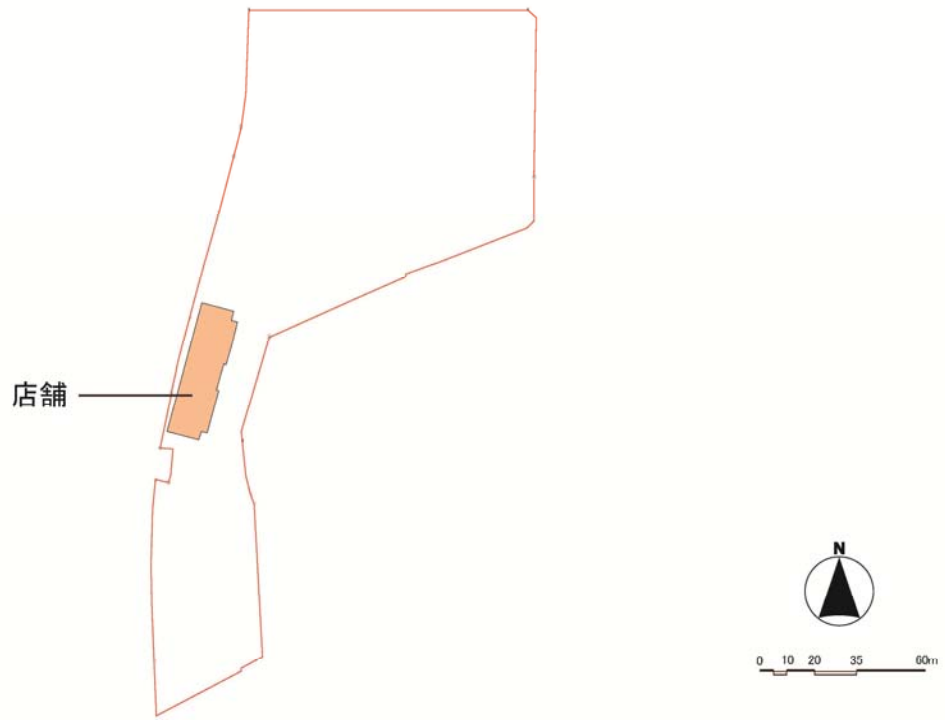


图1-4(9) 各階平面図(9F~14F)

1.5 工事計画の概要

本事業の工程は、表1-2に示すとおりであり、平成27年4月に着工し、平成28年3月に竣工させ、同月に開業する予定である。

表1-2 事業工程

	平成26年			平成27年		平成28年
	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～12月	1～3月
基本計画	■					
設計(基本設計・実施設計)		■	■			
環境影響評価		■	■	■		
工事					■	■

1.6 環境の保全・創造等に係る方針

本事業は、JR仙台駅東西自由通路拡幅・東口駅ビルの新築にあわせて整備を行うことで東口地区の活性化を図り魅力ある街づくりを進め、地域の賑わいづくりに貢献するものである。

計画地は仙台駅東口に面する場所に位置していることから、施設計画については街並み景観形成に配慮した計画とするほか、みどりのある歩行者通路の整備など緑化の推進を行うとともに、来街者が安全で自由に往来できる歩行者ネットワークの一翼を担うペDESTリアンデッキを再整備し、新設される地下鉄東西線「宮城野通駅」と仙台駅をつなぐ賑わいの街路の整備を行う。

さらに、新店舗と既存店舗は地下通路を新設して接続させ、既存店舗を経由して東八番丁通りへの自動車の出入りを確保し駅前周辺道路の渋滞緩和を図る計画とするほか、東七番丁通り沿いには、公共交通機能（バスプール）を整備する計画である。

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ことにより、エネルギー使用の低減並びに低炭素化に努める計画とする。

2. 関係地域の範囲

2. 関係地域の範囲

関係地域の範囲は、「4. 環境影響評価の項目、調査・予測・評価の手法」に示す環境影響評価項目として選定した項目のうち、最も広い範囲に影響が及ぶと考えられる景観の調査・予測範囲（1,500m）を参考に、計画地から1.5kmと設定した。なお、各選定項目の調査・予測範囲は表2-1に示すとおりである。

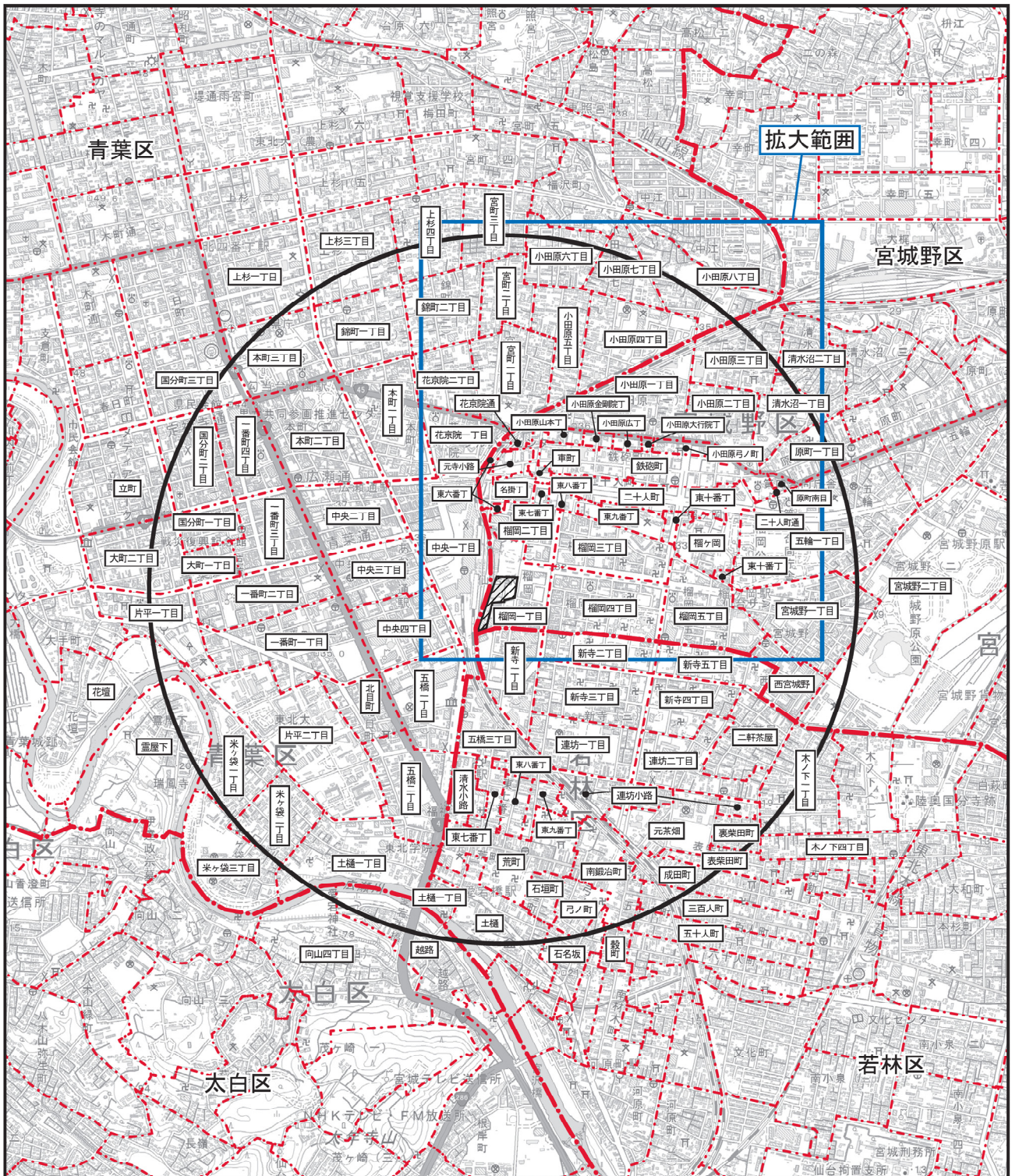
また、関係地域の範囲及び該当する町丁名は、図2-1及び表2-2に示すとおりである。

表2-1 調査・予測範囲等の考え方

項目	調査・予測範囲等の考え方	敷地境界からの距離
大気質	本事業により大気質の変化が想定される地域とし、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（商業施設、立体駐車場）による排出ガスの影響が考えられるため、それらによる排出ガスの最大濃度着地点を踏まえた範囲とする。	約500m
騒音	本事業により騒音の影響が想定される地域とし、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（商業施設、立体駐車場）による騒音の影響が考えられる範囲とする。	約200m
振動	本事業により振動の影響が想定される地域とし、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による振動の影響が考えられる範囲とする。	約200m
水象	本事業により水象（地下水）への影響が想定される範囲とし、工事中の掘削、工作物等の出現による地下水への影響が考えられる範囲とする。	約400m
地盤沈下	本事業により地盤沈下の影響が想定される範囲とし、工事中の掘削工事及び工作物等の出現による地盤沈下の影響が考えられる範囲とする。	約400m
電波障害	電波障害については、本事業における設計を踏まえて詳細な検討を行い、環境影響評価準備書の段階で示す。	—
日照阻害	本事業により日影の影響が想定される範囲とし、供用後の建築物の存在による日影（冬至日）の影響が考えられる範囲とする。	約300m
風害	本事業により風害が想定される範囲とし、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）とする。	約200m
景観	本事業により景観に対する影響が想定される範囲とし、事業の実施により、眺望地点からの眺望の変化を及ぼすと想定される範囲（中景域）とする。	約1,500m
廃棄物	本事業により計画地からの廃棄物等の発生が考えられる地域とする。	計画地内
温室効果ガス等	本事業により計画地からの温室効果ガスの発生が考えられる地域とする。	計画地内

表2-2 關係地域町名一覽

区名	町名
青葉区	宮町一丁目、宮町二丁目、宮町三丁目、花京院一丁目、花京院二丁目、本町一丁目、本町二丁目、本町三丁目、中央一丁目、中央二丁目、中央三丁目、中央四丁目、五橋一丁目、五橋二丁目、一番町一丁目、一番町二丁目、一番町三丁目、一番町四丁目、北目町、小田原四丁目、小田原五丁目、小田原六丁目、小田原七丁目、小田原八丁目、錦町一丁目、錦町二丁目、国分町一丁目、国分町二丁目、国分町三丁目、大町一丁目、大町二丁目、片平一丁目、片平二丁目、米ヶ袋一丁目、米ヶ袋二丁目、米ヶ袋三丁目、土樋一丁目、上杉一丁目、上杉三丁目、上杉四丁目、立町、花壇、靈屋下
宮城野区	榴岡一丁目、榴岡二丁目、榴岡三丁目、榴岡四丁目、榴岡五丁目、東六番丁、東七番丁、東八番丁、東九番丁、東十番丁、名掛丁、元寺小路、車町、二十人町、鉄砲町、小田原一丁目、小田原二丁目、小田原三丁目、小田原広丁、小田原大行院丁、小田原弓ノ町、小田原清水沼通、小田原牛小屋丁、小田原金剛院丁、小田原山本丁、花京院通、榴ヶ岡、五輪一丁目、宮城野一丁目、宮城野二丁目、清水沼一丁目、清水沼二丁目、原町一丁目、西宮城野、二十人町通、原町南目
若林区	新寺一丁目、新寺二丁目、新寺三丁目、新寺四丁目、新寺五丁目、五橋三丁目、連坊一丁目、連坊二丁目、清水小路、連坊小路、元茶畑、東七番丁、東八番丁、東九番丁、荒町、土樋、南鍛冶町、木ノ下一丁目、木ノ下四丁目、裏柴田町、表柴田町、成田町、三百人町、五十人町、弓ノ町、穀町、石名坂、土樋一丁目、石垣町、二軒茶屋
太白区	向山四丁目、越路



凡例





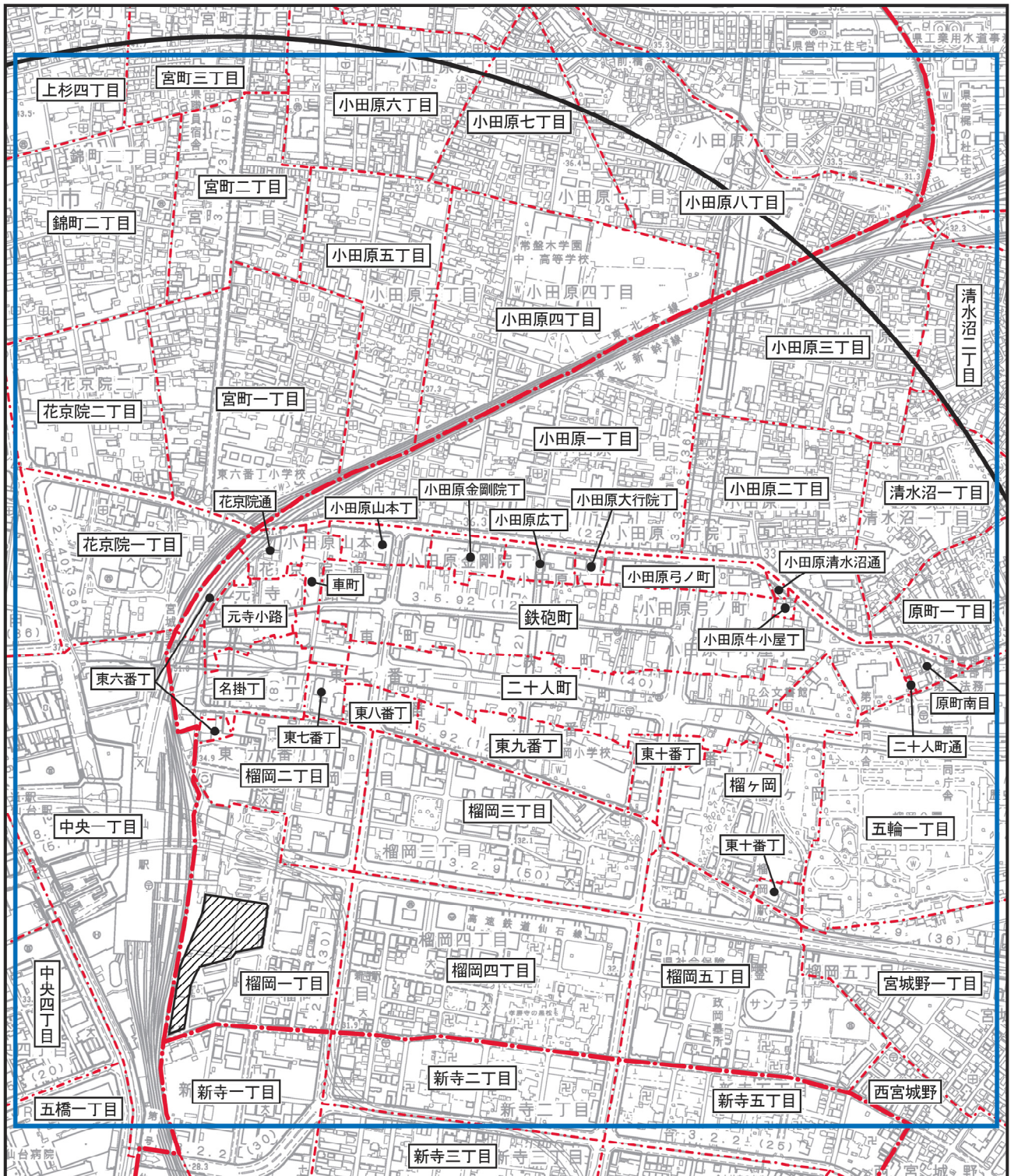
-  計画地
-  関係地域の範囲
(対象事業計画地から1,500mの範囲)
-  区境界線
-  町丁目界

図2-1(1) 関係地域

S=1/25,000
0 200 400 600 800 1000m





凡例





-  計画地
-  関係地域の一部拡大
-  区境界線
-  町丁目界

図2-1(2) 関係地域(拡大)

