

環境影響評価方法書

プロロジスパーク仙台泉2プロジェクト

平成27年11月

岩木特定目的会社

目 次

1.対象事業の概要	1-1
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	1-5
1.5 工事計画の概要	1-11
1.6 環境の保全・創造等に係る方針	1-11
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	3-16
(4) 振動	3-23
(5) 低周波音	3-26
(6) 悪臭	3-26
3.1.2 水環境	3-28
(1) 水質	3-28
(2) 底質	3-36
(3) 地下水汚染.....	3-36
(4) 水象	3-39
3.1.3 土壌環境.....	3-42
(1) 地形・地質.....	3-42
(2) 地盤沈下	3-49
(3) 土壌汚染.....	3-49
3.1.4 生物環境.....	3-52
(1) 植物	3-52
(2) 動物	3-65
(3) 生態系	3-73
3.1.5 景観等.....	3-75
(1) 景観	3-75
(2) 自然との触れ合いの場.....	3-77
(3) 文化財	3-81
(4) 埋蔵文化財包蔵地(遺跡)の状況.....	3-83

3.2 社会的状況等	3-86
3.2.1 人口及び産業	3-86
(1) 人口	3-86
(2) 産業	3-88
3.2.2 土地利用	3-93
(1) 土地利用状況	3-93
(2) 用途地域	3-95
(3) 周辺開発計画	3-99
3.2.3 水利用	3-101
(1) 水利権の設定及び利水の状況	3-101
(2) 漁業権の設定の状況	3-103
(3) 地下水利用の状況	3-103
3.2.4 社会資本整備等	3-104
(1) 交通	3-104
(2) 上水道・下水道等	3-110
(3) 廃棄物処理施設等	3-121
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	3-124
3.2.6 環境の保全等を目的とする法令等	3-130
(1) 法令等に基づく指定・規制	3-130
(2) 行政計画・方針等	3-157
4.環境影響評価の項目、調査・予測・評価の手法	4-1
4.1 環境影響評価項目の選定	4-1
4.1.1 環境影響要因の抽出	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	4-8
4.2.1 大気質	4-8
(1) 調査手法	4-8
(2) 予測手法	4-9
(3) 評価手法	4-10
4.2.2 騒音	4-12
(1) 調査手法	4-12
(2) 予測手法	4-13
(3) 評価手法	4-14
4.2.3 振動	4-16
(1) 調査手法	4-16
(2) 予測手法	4-17
(3) 評価手法	4-17

4.2.4 電波障害	4-18
(1) 調査手法	4-18
(2) 予測手法	4-18
(3) 評価手法	4-19
4.2.5 日照阻害	4-20
(1) 調査手法	4-20
(2) 予測手法	4-21
(3) 評価手法	4-21
4.2.6 景観(眺望)	4-22
(1) 調査手法	4-22
(2) 予測手法	4-23
(3) 評価手法	4-23
4.2.7 廃棄物等(廃棄物)	4-25
(1) 調査手法	4-25
(2) 予測手法	4-25
(3) 評価手法	4-25
4.2.8 温室効果ガス等	4-26
(1) 調査手法	4-26
(2) 予測手法	4-26
(3) 評価手法	4-26
5. 環境影響評価の委託を受けた者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地	5-1

本書では、以下の地図を下図として使用している。

- 仙台市域：「1：2500仙台市都市計画基本図」平成18年修正、仙台市
- 「1：5000仙台市都市計画基本図」平成18年修正、仙台市
- 「1：10000仙台市都市計画基本図」平成18年作成、仙台市
- 大和町域：「1：10000大和町 図6」平成13年測量、大和町
- 「1：10000大和町 図7」平成13年測量、大和町
- 富谷町域：「1：10000富谷町管内図」平成22年1月編集、富谷町

本書では、国土地理院ホームページ (<http://mapps.gsi.go.jp/>) の空中写真（平成25年9月撮影）を使用している。

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：岩木特定目的会社
住所：東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
電話番号：03-6860-9071
代表者：取締役 稲田 秀

1.2 事業の名称、種類及び目的

1.2.1 事業の名称

プロロジスパーク仙台泉2プロジェクト

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、泉パークタウン内の工業流通団地内に物流施設を建設するものであり、泉パークタウンのマスタープランに描かれた街づくりの主旨にのっとり、多彩な生活機能の一部としての雇用の場を創出するものである。

計画地は、住居環境とのすみわけができた工業流通団地内にあり、24時間社会のインフラとして稼働する物流施設建設に最適であるとともに、東北自動車道泉ICにも近接していることから、仙台市のみならず東北地方全体の物流拠点として最適である。これらの立地ポテンシャルを活かし、物流会社の拠点集約がなされることで物流の効率化を促し、運搬車両総走行距離の低減による温室効果ガスの排出抑制等、環境面においても寄与する計画である。

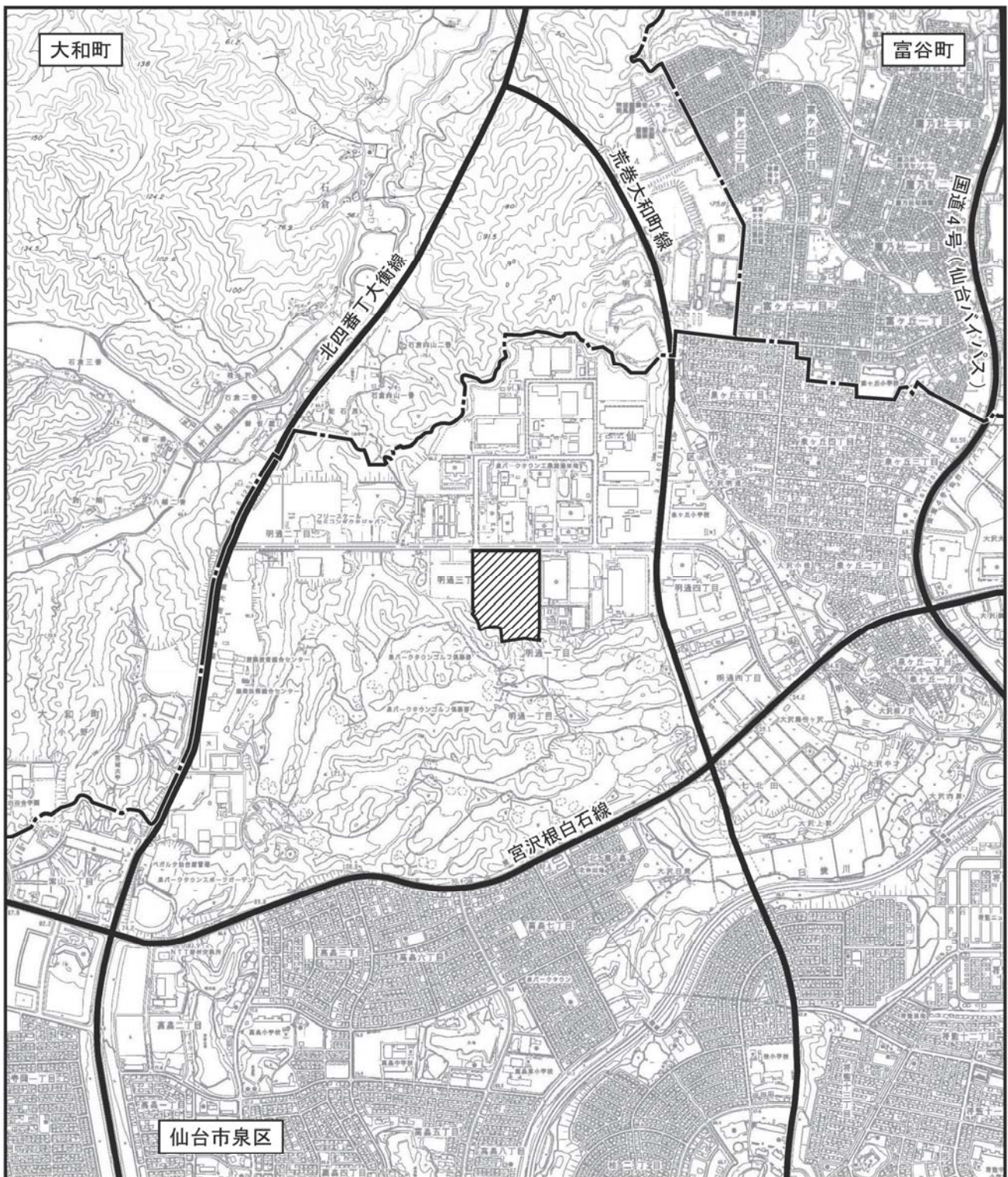
1.3 事業実施の位置

計画地は、仙台市泉区明通三丁目にある敷地面積約64,810㎡の更地（建物跡地）であり、図1-1及び写真1-1に示すとおり、富谷町及び大和町の近くに位置している。泉パークタウン工業流通団地のほぼ中央に位置し、計画地近傍は工場や物流施設が立地しているほか、南側には泉パークタウンゴルフクラブが隣接している。

計画地周辺には、計画地西側に北四番丁大衡線、南側に宮沢根白石線、東側に荒巻大和町線及び国道4号線（仙台バイパス）が通っている。

計画地の位置は、以下のとおりである。

計画地位置：宮城県仙台市泉区明通三丁目3番

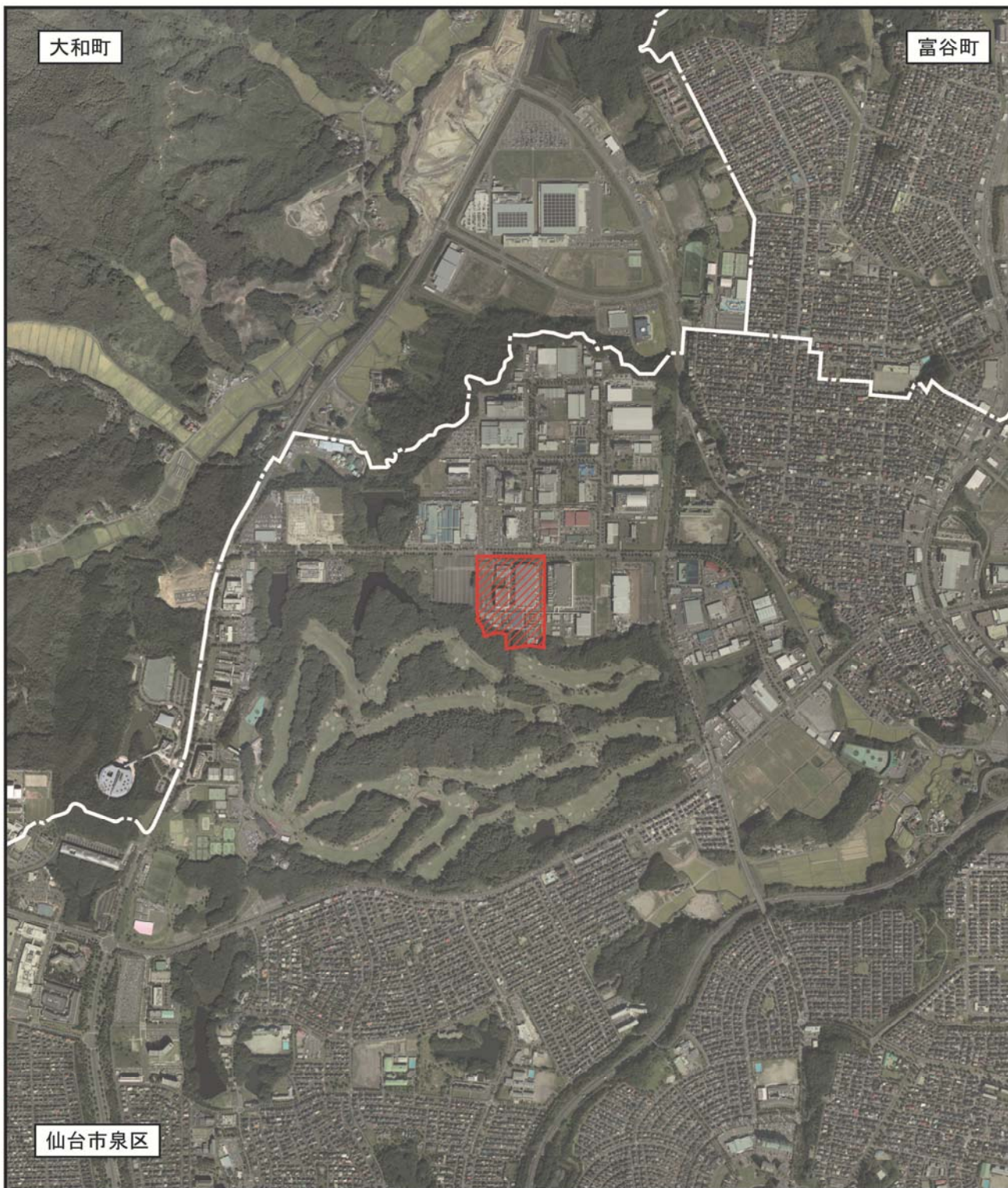


凡 例

-  計画地
-  市町界
-  主要道路

図1-1 対象事業計画地の位置





凡 例

-  計画地
-  市町界

※計画地は、現在更地である。

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





写真1-2 計画地周辺の様子（計画地北側の交差点から南東を望む）
（平成27年9月21日撮影）



写真1-3 計画地内の様子（計画地北西角付近から南東を望む）
（平成27年6月4日撮影）



<写真撮影地点の位置>

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、土地利用計画図は図1-2に、計画建築物の断面図及び平面図は図1-3及び図1-4に示すとおりである。

本事業は、敷地面積約64,810㎡に物流施設を2棟（A棟及びB棟）新たに建設する計画であり、主な用途は倉庫業を営む倉庫である。供用時は、2棟ともに企業に賃貸し、運用される計画である。

延べ面積は、A棟が約72,590㎡、B棟が約40,380㎡の合計約112,970㎡である。

建物高さは、A棟が地上5階、高さ約30m、B棟が地上4階、高さ約28mである。

車両出入口としては、計画地北側にA棟入口1ヶ所、出口1ヶ所、B棟出入口1ヶ所を設ける計画である。

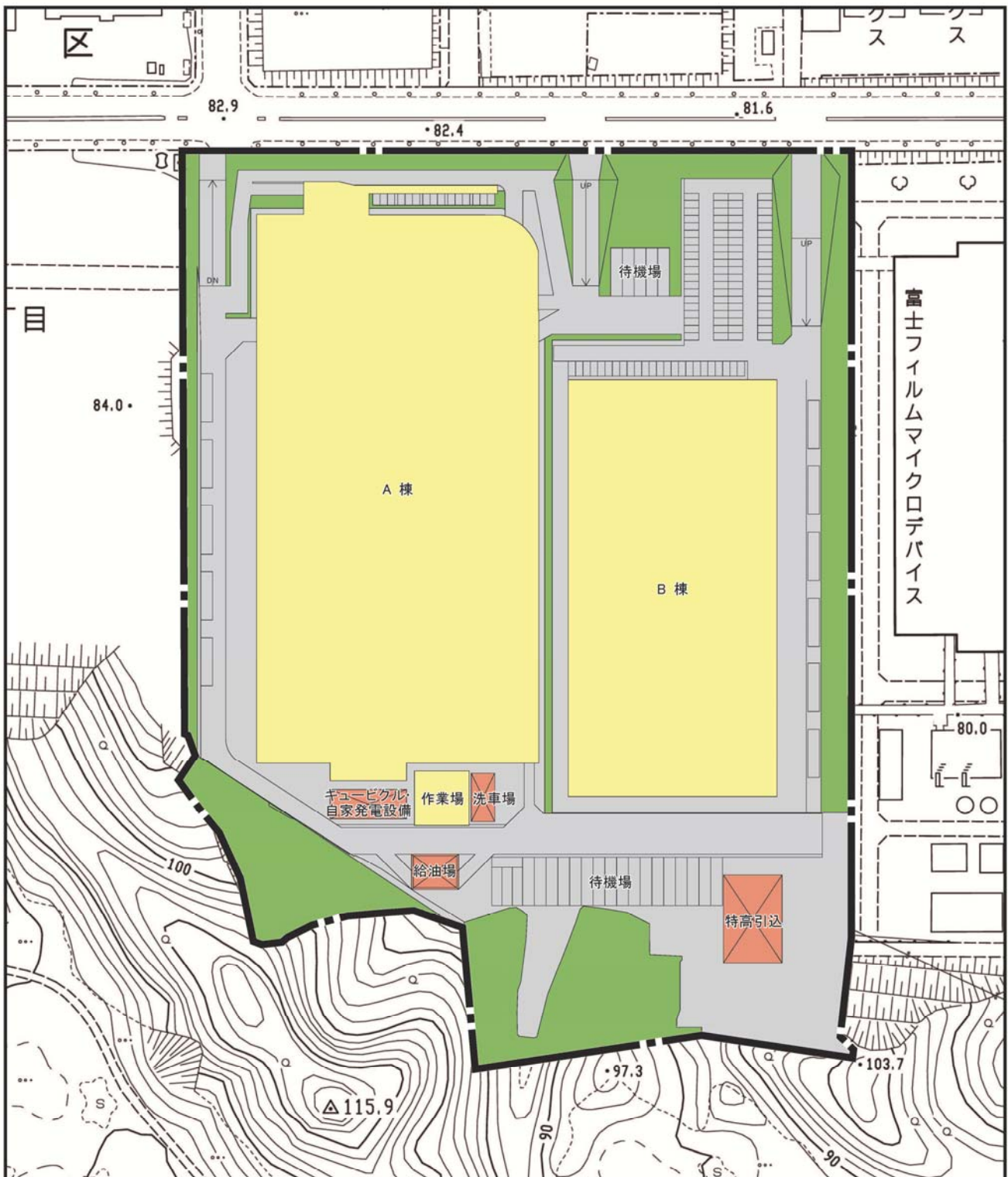
ただし、B棟の計画は、現時点では未定であることから、事業実施時における最大負荷の環境影響を評価するため、敷地面積に対する容積率から建築可能な最大規模を想定した仮想の計画を示している。

表1-1 本事業の概要






項目	A棟	B棟 ^{※2}
事業名称	プロロジスパーク仙台泉2プロジェクト	
種類	大規模建築物の建設の事業	
位置	仙台市泉区明通3丁目3番	
主要用途	倉庫業を営む倉庫	
敷地面積	約64,810㎡	
	約44,620㎡	約20,190㎡
建築面積	約18,560㎡	約10,110㎡
建ぺい率	約42%	50%
延べ面積	約72,590㎡	約40,380㎡
容積対象床面積	約56,970㎡	約40,380㎡
建築物の高さ	約30m	約28m
階数	地上5階	地上4階
構造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造
緑地面積	約8,080㎡（内残存緑地約4,930㎡）	約3,070㎡
バース数 ^{※1}	100台（4t車10台、10t車90台）	22台
駐車場台数	トラック30台、乗用車540台	トラック6台、乗用車104台
工事予定期間	平成28年12月初旬～平成30年3月末	平成29年6月初旬～平成30年3月末
供用開始時期	平成30年4月初旬（予定）	平成30年4月初旬（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の事業	

※1 バース：トラックをとめて荷積み、荷降ろしを行うスペース。

※2 B棟の計画は、現時点では未定であることから、事業実施時における最大負荷の環境影響を評価するため、敷地面積に対する容積率から建築可能な最大規模を想定した仮想の計画を示している。

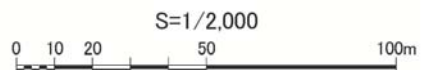


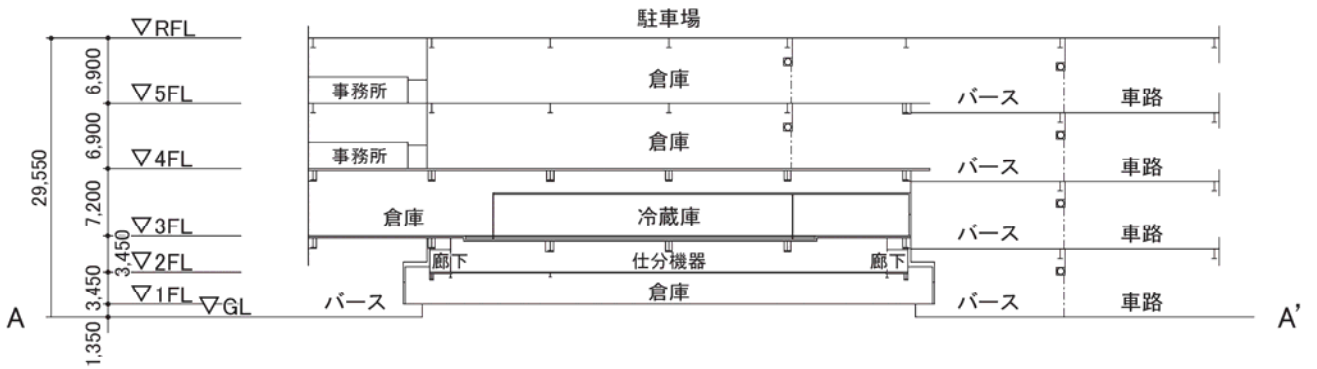
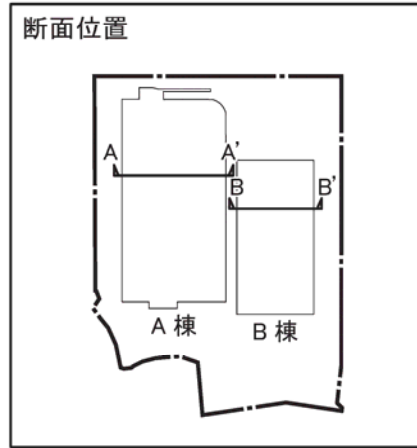
凡 例

- | | |
|--|---|
|  計画地 |  緑 地 |
|  計画建物 |  車路等 |
|  その他の施設 | |

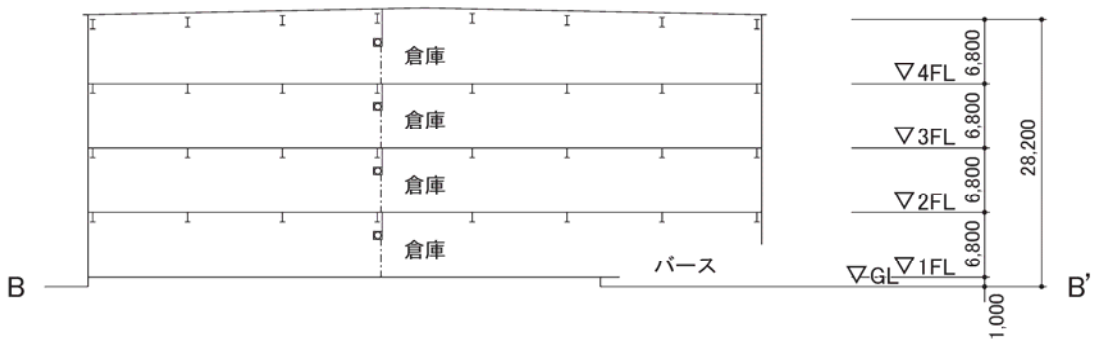
※キュービクル：電力会社の変電所から供給される高電圧の電力を低い電圧に変圧する設備。
 特高引込：電力会社の変電所から供給される特別高圧の電気の引き込み設備。

図1-2 土地利用計画図

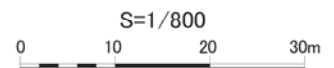




A棟



B棟



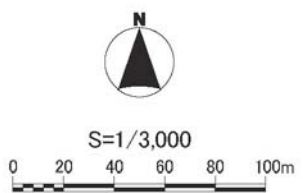
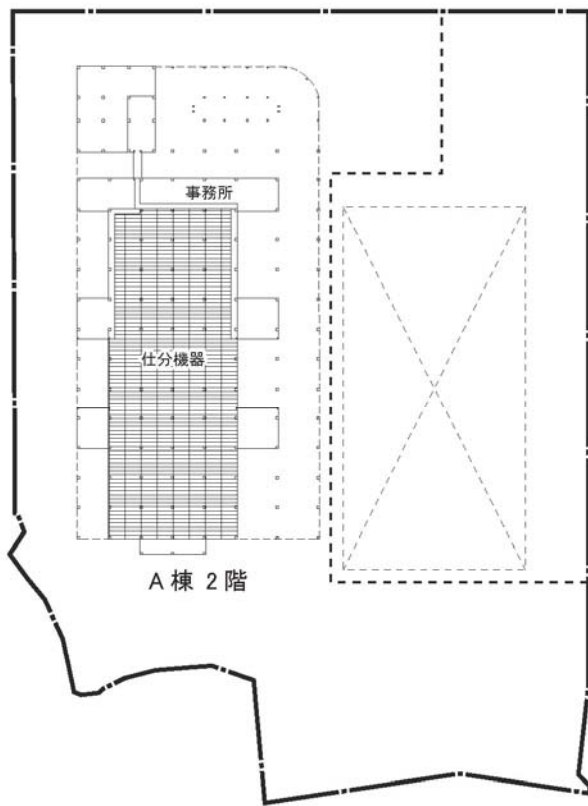
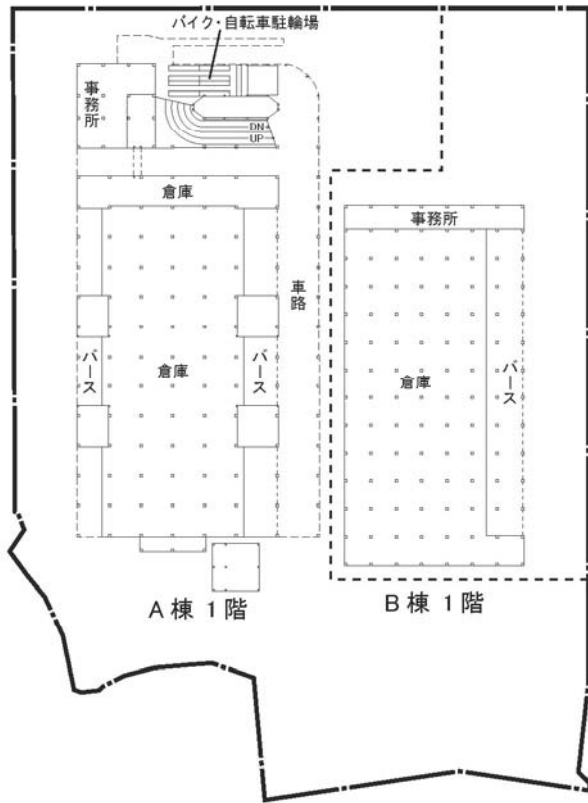


図1-4(1) 計画建築物平面図 (A棟1階・2階、B棟1階)

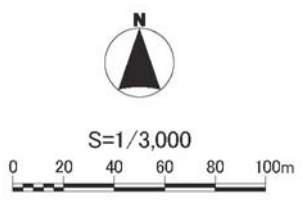
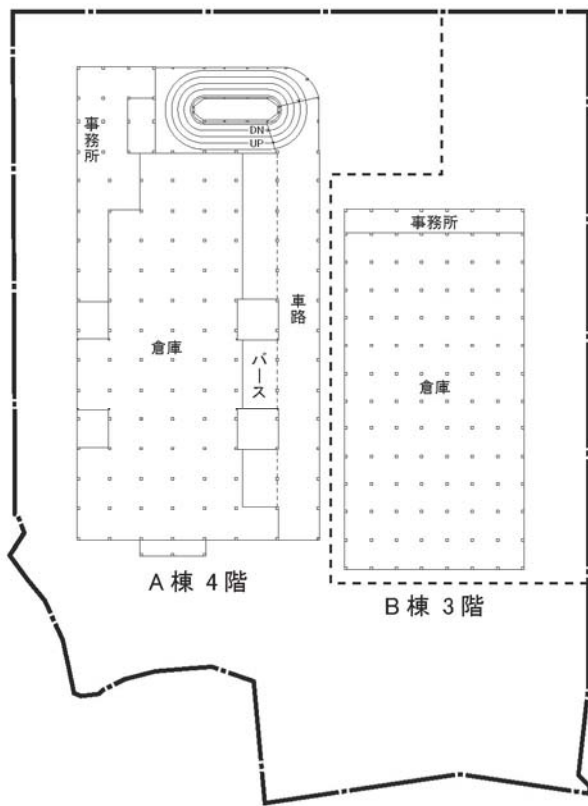
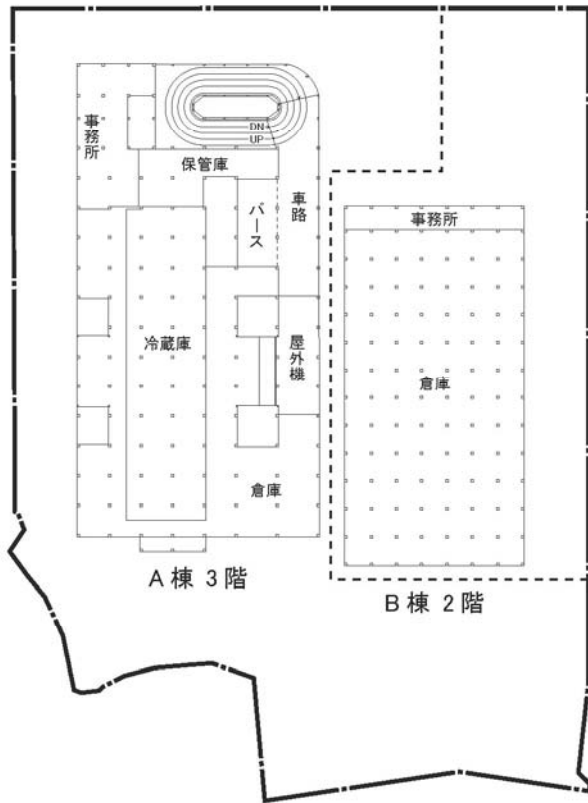
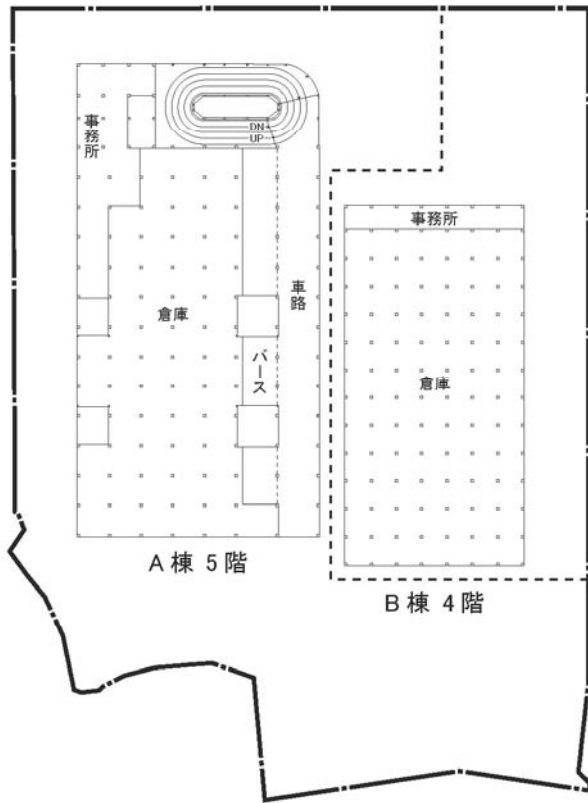
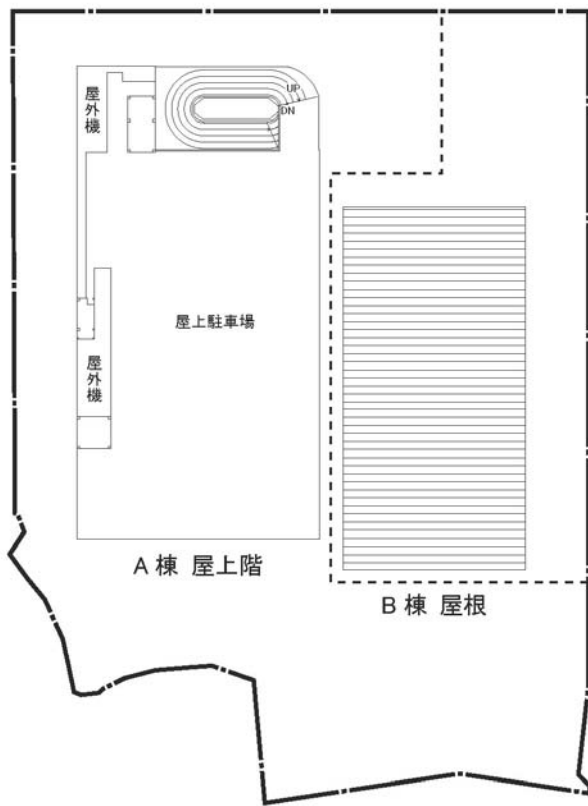


図1-4(2) 計画建築物平面図 (A棟3階・4階、B棟2階・3階)



A 棟 5 階

B 棟 4 階



A 棟 屋上階

B 棟 屋根

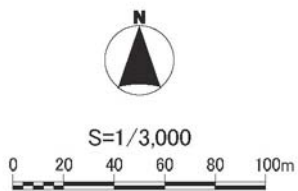


図1-4(3) 計画建築物平面図 (A棟5階・屋上階、B棟4階・屋根)

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、A棟は平成28年12月に、B棟は平成29年6月に着工する計画である。また、A棟・B棟ともに平成30年3月に竣工し、翌月から供用を開始する計画である。

ただし、B棟の計画は、現時点では未定であることから、事業実施時における最大負荷の環境影響を評価するため、仮想の工期を示している。

表1-2 事業工程

	平成 27 年		平成 28 年				平成 29 年	平成 30 年
	7～9 月	10～12 月	1～3 月	4～6 月	7～9 月	10～12 月		
基本計画								
基本設計 実施設計	A 棟							
	B 棟							
環境影響評価								
工事						A 棟		
						B 棟		

※ B棟の計画は、現時点では未定であることから、事業実施時における最大負荷の環境影響を評価するため、仮想の工期を示している。

1.6 環境の保全・創造等に係る方針

計画地北側の道路沿いを緑化するとともに、南側既存緑地の保全に努めることにより、緑豊かな空間の創出に貢献する。

計画建築物については、災害時の安全性の向上として、免震構造の採用を検討する。また、建築設計の段階から省エネルギーに配慮し、外壁には建物の断熱性能を向上させる断熱パネルの採用を検討するとともに、可能な限り高効率型・省エネルギー型の照明や設備機器の採用に努めることにより、エネルギー使用量の低減及び低炭素化に努める計画とする。さらに、建築環境総合性能評価システム（CASBEE）のAランク以上の取得を目指すべく、その他の環境に配慮する計画とする。

なお、本事業の工事においては、リサイクル製品の資材の採用に努めるとともに、工事で発生する産業廃棄物の再資源化に努める。

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予測範囲（約1,000m）を参考に、計画地から1kmと設定した。ただし、この1kmの範囲において、大和町及び富谷町には、景観の主要な眺望地点（地域住民に親しまれ、日常的に不特定多数の人が利用する眺望地点）が存在しないこと（図4.2-3参照）、また、気象条件次第で影響範囲が広がりやすい大気質の調査・予測範囲（500m）においても、大和町の一部が含まれるが、その範囲には人家等が存在しないこと（図4.2-1参照）から、関係地域の範囲は仙台市域のみとした。

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。

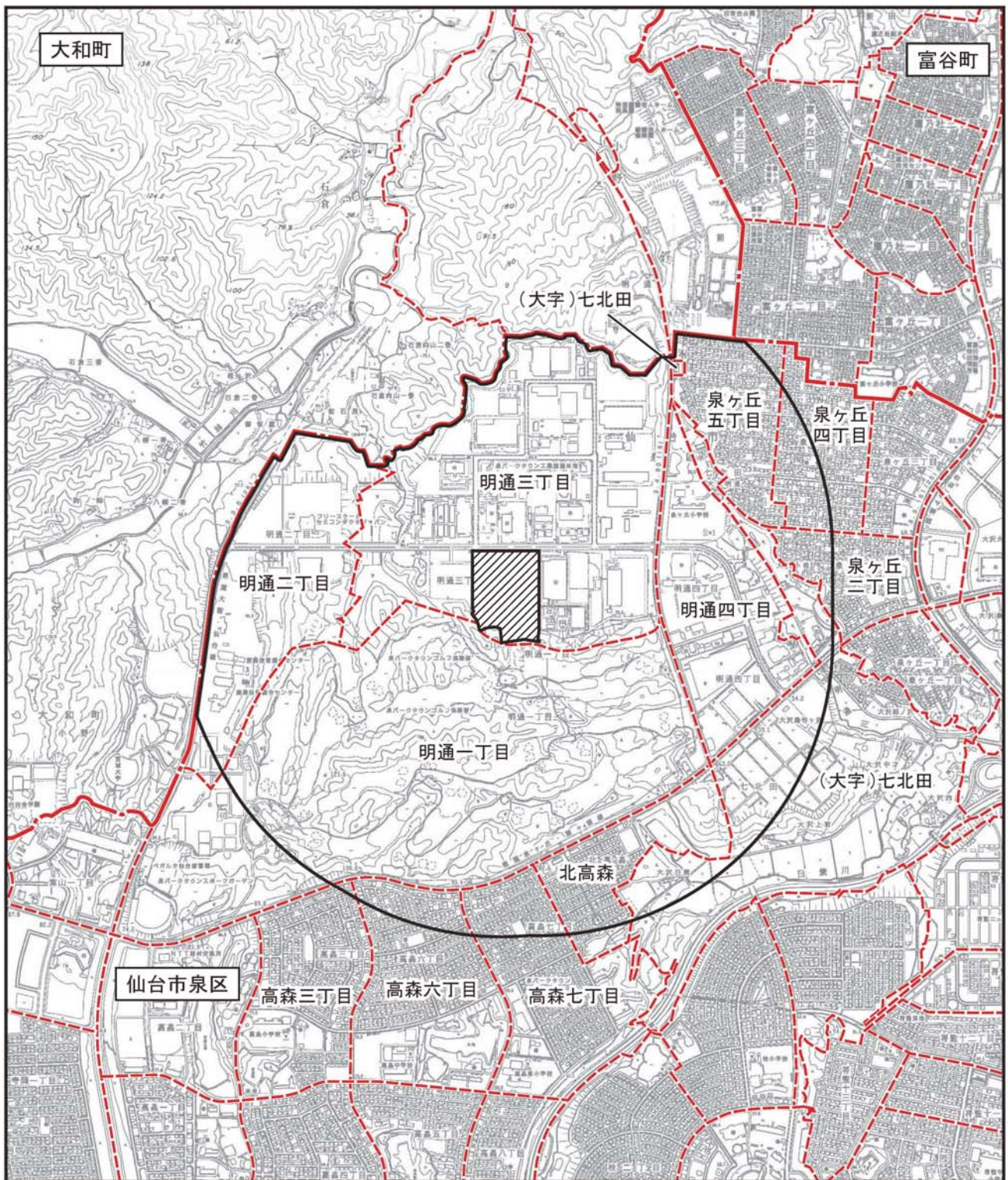
また、関係地域の範囲及び該当する町丁名は、表2-2及び図2-1に示すとおりである。

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（倉庫・事務所等の空調等）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（倉庫・事務所等の空調等）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
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。	—
日照障害	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（計画建築物の最高高さ約30m、冬至日における8時及び16時の日影倍率8.9を考慮した約267mを含む範囲）とする。	約300m
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が適切に把握できると想定される近景域及び中景域を含む範囲とする。	約1,000m
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 関係地域町名一覧

市区町名	町丁名
仙台市泉区	明通一丁目、明通二丁目、明通三丁目、明通四丁目、泉ヶ丘二丁目、泉ヶ丘四丁目、泉ヶ丘五丁目、(大字)七北田、北高森、高森三丁目、高森六丁目、高森七丁目



凡 例





-  計画地
-  関係地域の範囲 (計画地から1kmの範囲)
-  市町界
-  町丁界

図2-1 関係地域

