

(仮称) 泉パークタウン第 6 住区開発計画  
に係る事業計画の変更について

平成 31 年 3 月

三菱地所株式会社  
パナソニック ホームズ株式会社  
関電不動産開発株式会社

## 1. 事業計画の変更について

本事業は、仙台市環境影響評価条例に基づき、平成 27 年（2015 年）1 月より環境影響評価手続きに着手し、方法書及び準備書に係る環境影響評価審査会を経て、平成 29 年（2017 年）1 月に環境影響評価書を提出したところであるが、評価書に示した事業計画から変更があったため、その内容を報告する。

### (1) 事業者の変更

本事業については、評価書時点では三菱地所株式会社の一社単独事業としていたが、三菱地所株式会社、パナソニック ホームズ株式会社、関電不動産開発株式会社の三社の共同事業として進めることとした（表 1-1 参照）。

表 1-1 事業者の変更内容

変更前	変更後
三菱地所株式会社	三菱地所株式会社 パナソニック ホームズ株式会社 関電不動産開発株式会社

### (2) 事業工程の変更

本事業の工事着手は、平成 30 年（2018 年）9 月の予定であったが、事業工程計画の再検討を行い、平成 30 年（2018 年）11 月に着手した。

評価書時点では、対象事業計画地を全面施工する計画であったが、再検討の結果、東住区エリア（以下「東工区」とする）を先行施工、完了させる計画とした（表 1-2、図-1 参照）。

なお、中央住区、西住区エリア（以下「中央・西工区」とする）の施工時期及び完了時期は現時点において未定である。

表 1-2 事業工程計画の変更内容

事業工程	2017 年 12 月報告時（変更前）	現計画（変更後）
工事着手時期	2018 年 9 月	2018 年 11 月
工事完了時期	全 体：2022 年 3 月	東工区：2021 年 10 月 全 体：未定
工事実施期間	全 体：5 年	東工区：3 年 全 体：未定

### (3) 水道施設（高架水槽等）用地の配置・規模の変更

評価書提出後、給水計画の深度化により水道施設（高架水槽等）用地の配置・規模が変更となった。

そのため、評価書時点では改変しない計画であった区域（面積約 3,800 m<sup>2</sup>）について、改変を行うこととした（図-1 参照）。



凡例

	種別	記号	面積 (㎡)	割合 (%)
宅地	戸建宅地		444,135.19	29.96
	店舗可能住宅地		37,314.55	2.52
	コミュニティ		892.50	0.06
	施設用地		96,151.11	6.49
一般宅地以外	神社用地		2,077.07	0.14
	住区連絡幹線道路		38,178.31	2.58
道路	外周幹線道路		16,049.97	1.08
	外周準幹線道路		14,826.59	1.00
	住区内幹線道路		49,427.01	3.33
	区画道路		134,819.29	9.09
	取付道路		5,826.81	0.39
公共施設	自転車歩行者道		11,724.03	0.79
	道路法面		285,951.34	19.29
	公園		50,022.22	3.37
	緑地		2,737.68	0.18
公益施設	公園		3,437.26	0.23
	緑地		219,103.23	14.78
	自主管理緑地		219,103.23	14.78
	調整池		33,262.98	2.24
	農業用水路		462.46	0.03
	防火水槽		593.66	0.04
	配水池施設		13,285.61	0.90
	農業用ため池		19,396.48	1.31
	ゴミ集積所		329.12	0.02
	集会所		2,461.56	0.17
ガスガバナ		184.47	0.01	
開発面積			1,482,650.50	100.00

図-1 土地利用計画平面図

## 2. 事業計画変更に伴う環境影響評価の再検証について

東工区および中央・西工区に分割して施工する計画へと変更したことに伴い、工事用車両の台数および重機の稼働のピークがそれぞれの工区ごとに想定されることから、資材等の運搬および重機の稼働による大気質（二酸化窒素、浮遊粒子状物質）、騒音、振動、自然との触れ合いの場に対する影響について、再予測を行った。

また、土地の造成工事がそれぞれの工区ごとに行われることから、切土・盛土・掘削等による大気質（粉じん）、水質（水の濁り）、改変後の地形に対する影響について、再予測を行った。水質（水の濁り）に対する影響についての再予測にあたっては、水道施設（高架水槽等）用地の配置・規模の変更に伴う改変区域の増加を踏まえたものとしている。

なお、中央・西工区の施工時には、東工区の住居が供用している前提として予測を行った。

再予測の結果は、評価書時における予測結果と同程度であり、本事業による影響は小さいと予測された（表 2-1 参照）。

## 3. 事業計画変更に伴う事後調査計画の変更について

東工区および中央・西工区に分割して施工する計画へと変更したことに伴い、事後調査計画について変更した。

具体的には、工事による大気質、騒音、振動、水質、自然との触れ合いの場に対する影響については、それぞれの工区における施工時のピークに調査を行うよう事後調査時期を見直した（表 2-2、2-3 参照）。なお、調査地点についても、それぞれの工区の施工時において影響が想定される地点を適宜追加するなど、変更を行う。

表 2-1 再予測結果の概要

環境影響要素	環境影響要因		予測項目	予測結果			評価値
				評価書時	東工区	中央・西工区	
大気質	工事	資材等の運搬	二酸化窒素	0.020～0.023 ppm	0.020～0.023 ppm	0.020～0.021 ppm	0.04 ppm 以下
			浮遊粒子状物質	0.035 mg/m <sup>3</sup>	0.035 mg/m <sup>3</sup>	0.035 mg/m <sup>3</sup>	0.10 mg/m <sup>3</sup> 以下
		重機の稼働	二酸化窒素	最大着地濃度：0.039 ppm 根白石中学校：0.030 ppm 根白石幼稚園：0.025 ppm 南側民家：0.036 ppm	最大着地濃度：0.040 ppm	最大着地濃度：0.039 ppm 根白石中学校：0.029 ppm 根白石幼稚園：0.024 ppm 南側民家：0.036 ppm	0.04 ppm 以下
			浮遊粒子状物質	最大着地濃度：0.038 mg/m <sup>3</sup> 根白石中学校：0.035 mg/m <sup>3</sup> 根白石幼稚園：0.035 mg/m <sup>3</sup>	最大着地濃度：0.038 mg/m <sup>3</sup>	最大着地濃度：0.037 mg/m <sup>3</sup> 根白石中学校：0.035 mg/m <sup>3</sup> 根白石幼稚園：0.035 mg/m <sup>3</sup>	0.10 mg/m <sup>3</sup> 以下
		複合（資材・重機）	二酸化窒素	0.025～0.036 ppm	0.026, 0.037 ppm	0.025～0.032 ppm	0.04 ppm 以下
			浮遊粒子状物質	0.035～0.037 mg/m <sup>3</sup>	0.035, 0.037 mg/m <sup>3</sup>	0.035～0.036 mg/m <sup>3</sup>	0.10 mg/m <sup>3</sup> 以下
		切土・盛土・掘削等	粉じん	最大値：6.27 t/km <sup>2</sup> /月（地点10：冬季） 根白石中学校：1.25 t/km <sup>2</sup> /月（夏季） 根白石幼稚園：0.25 t/km <sup>2</sup> /月（夏季） 周辺宅地最大：1.16 t/km <sup>2</sup> /月（地点15：秋季）	最大値：7.76 t/km <sup>2</sup> /月（地点10：冬季）  周辺宅地最大：1.25 t/km <sup>2</sup> /月（地点15：秋季）	最大値：5.57 t/km <sup>2</sup> /月（地点6：冬季） 根白石中学校：1.09 t/km <sup>2</sup> /月（夏季） 根白石幼稚園：0.17 t/km <sup>2</sup> /月（夏季） 周辺宅地最大：0.77 t/km <sup>2</sup> /月（地点12：秋季）	10 t/km <sup>2</sup> /月
騒音	工事	資材等の運搬	騒音レベル (L <sub>Aeq</sub> )	66～69（増分0.0～0.2） なお、地点2,3,5,6 環境基準満足せず（現況調査でも環境基準を満足せず）	66～69（増分0.0～0.2） なお、地点2,3,5,6 環境基準満足せず（現況調査でも環境基準を満足せず）	59～69（増分0.0～0.4） なお、地点2,3,5,6 環境基準満足せず（現況調査でも環境基準を満足せず）	65 dB(地点2,3,5,6) 70 dB(地点1,4)
			重機の稼働	騒音レベル (L <sub>A5</sub> )	最大騒音レベル出現地点：69 根白石中学校：63	最大騒音レベル出現地点：67	最大騒音レベル出現地点：68 根白石中学校：63
		複合（資材・重機）	騒音レベル (L <sub>Aeq</sub> )	69～70（増分0.7～0.9） なお、地点A,B で環境基準満足せず（現況調査でも環境基準を満足せず）	70（増分0.9） なお、地点B で環境基準満足せず（現況調査でも環境基準を満足せず）	62～69（増分0.7～2.9） なお、地点A で環境基準満足せず（現況調査でも環境基準を満足せず）	65 dB
振動	工事	資材等の運搬	振動レベル (L <sub>10</sub> )	32～46（最大増分0.1～1.2）	31～46（最大増分0.1～1.2）	32～46（最大増分0.1～4.2）	65(昼)or60(夜) dB
			重機の稼働	振動レベル (L <sub>10</sub> )	最大振動レベル出現地点：54 根白石中学校：49	最大振動レベル出現地点：57	最大振動レベル出現地点：57 根白石中学校：51
		複合（資材・重機）	振動レベル (L <sub>10</sub> )	48～52（増分12.2～15.6）	53（増分16.8）	48（増分11.6～12.1）	65 dB
水質	工事	切土・盛土・掘削等	浮遊物質質量(SS)	仮沈砂池出口： ・新設調整池流域 ：43.8 mg/L (52.2mm/h) 28.9 mg/L (12.5mm/h) ・銅谷水路流域①+③ ：69.5 mg/L (52.2mm/h) 42.8 mg/L (12.5mm/h) ・八沢川調整池流域⑤ ：137.3 mg/L (52.2mm/h) 90.5 mg/L (12.5mm/h)	仮沈砂池出口： ・銅谷水路流域①（※銅谷③は東工区に含まれない） ：59.2 mg/L (52.2mm/h) 36.5 mg/L (12.5mm/h) ・八沢川調整池流域⑤ ：148.9 mg/L (52.2mm/h) 90.5 mg/L (12.5mm/h)	仮沈砂池出口： ・新設調整池流域 ：43.8 mg/L (52.2mm/h) 28.8 mg/L (12.5mm/h) ・新堰水路流域② ：102.3 mg/L (52.2mm/h) 64.8 mg/L (12.5mm/h) ・銅谷水路流域③ ：167.0 mg/L (52.2mm/h) 108.5 mg/L (12.5mm/h)	200 mg/L
			放流先： ・50.0～137.9 mg/L	放流先： ・地点3：47.1 mg/L	放流先： ・地点2：77.4 mg/L ・地点3：60.8 mg/L	-	
地形地質	工事	切土・盛土・掘削等	土量、改変面積	切土量：650万 m <sup>3</sup> 改変面積(切土)：58.5ha 盛土量：650万 m <sup>3</sup> 改変面積(盛土)：65.4ha	切土量：280万 m <sup>3</sup> 改変面積(切土)：22.8ha 盛土量：280万 m <sup>3</sup> 改変面積(盛土)：26.0ha	切土量：390万 m <sup>3</sup> 改変面積(切土)：35.4ha 盛土量：390万 m <sup>3</sup> 改変面積(盛土)：44.0ha	-
自然との 触れ合い の場	工事	資材等の運搬	場の状況への影響	いずれも影響は小さい	いずれも影響は小さい	いずれも影響は小さい	-
		重機の稼働	場の状況への影響	いずれも影響は小さい	いずれも影響は小さい	いずれも影響は小さい	-
		切土・盛土・掘削等	場の状況への影響	いずれも影響は小さい	いずれも影響は小さい	いずれも影響は小さい	-

表2-2 事後調査計画\_東工区

工事区分			年月	平成28年(2016年)		平成29年(2017年)		平成30年(2018年)		平成31年(2019年)					平成32年(2020年)					平成33年(2021年)																															
				2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	11	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
工事工程	準備工事	調整池工事	31ヶ月	[Gantt Chart: 準備工事]																																															
	防災工事	8ヶ月	[Gantt Chart: 防災工事]																																																
	整地工事	22ヶ月	[Gantt Chart: 整地工事]																																																
	法面工事	17ヶ月	[Gantt Chart: 法面工事]																																																
	下水道施設工事	14ヶ月	[Gantt Chart: 下水道施設工事]																																																
	上水道施設工事	15ヶ月	[Gantt Chart: 上水道施設工事]																																																
	道路築造工事	11ヶ月	[Gantt Chart: 道路築造工事]																																																
	擁壁工事	12ヶ月	[Gantt Chart: 擁壁工事]																																																
事後調査項目			年月	平成28年(2016年)		平成29年(2017年)		平成30年(2018年)		平成31年(2019年)					平成32年(2020年)					平成33年(2021年)					東 供用1年目 平成34年(2022年)					東 供用2年目 平成35年(2023年)					東3 東4 H36 H37 2024 2025 平成38年(2026年)																
大気質			工事	[Gantt Chart: 大気質]																																															
騒音			工事	[Gantt Chart: 騒音]																																															
振動			工事	[Gantt Chart: 振動]																																															
水質			工事	[Gantt Chart: 水質]																																															
水象			存在	[Gantt Chart: 水象]																																															
地形地質			存在	[Gantt Chart: 地形地質]																																															
植物			工事	[Gantt Chart: 植物]																																															
動物			工事	[Gantt Chart: 動物]																																															
生態系			存在	生態系の調査期間・頻度等は植物・動物の調査期間・頻度と同様とする																																															
自然との触れ合い			存在	[Gantt Chart: 自然との触れ合い]																																															
廃棄物等			存在	[Gantt Chart: 廃棄物等]																																															
温室効果ガス等			存在	[Gantt Chart: 温室効果ガス等]																																															
事後調査報告書			存在	[Gantt Chart: 事後調査報告書]																																															

- ピーク時期の考え方
  - ・建設機械：工事期間中の重機の日稼働台数が最大となる月および最大月
  - ・工事用車両：工事期間中の車両走行台数が最大となる月
  - ・工事の最盛期：建設機械のピーク月を含む稼働台数が多い1年間
- 裸地化最大の考え方
  - ・伐採工が完了し、かつ仮沈砂池工完了後の1年間
- 猛禽類調査におけるピーク(工事の最大影響)の考え方
  - ・整地工事中の初期段階、かつ繁殖期となる時期
- 動植物調査におけるピーク(工事の最大影響)の考え方
  - ・裸地化が最大となる時期、かつ重機の稼働台数が相対的に多い時期を勘案した1年間

※上表に示す着色した線は、各項目の調査時期及び右記に示す事後調査報告書に取りまとめる調査結果を示す。赤色：事後調査報告書(工事中1回目)、青色：事後調査報告書(工事中2回目)

表2-3 事後調査計画\_中央・西工区

工事区分			年月		調査期間																																																備考	
			工事延べ月数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1		2
工事工程	準備工事	12ヶ月	造成工事前	[Gantt Chart: 準備工事 12ヶ月]																																																造成工事後完了		
	調整池工事	12ヶ月		[Gantt Chart: 調整池工事 12ヶ月]																																																		
	防災工事	12ヶ月		[Gantt Chart: 防災工事 12ヶ月]																																																		
	整地工事	25ヶ月		[Gantt Chart: 整地工事 25ヶ月]																																																		
	法面工事	25ヶ月		[Gantt Chart: 法面工事 25ヶ月]																																																		
	下水道施設工事	38ヶ月		[Gantt Chart: 下水道施設工事 38ヶ月]																																																		
	上水道施設工事	38ヶ月		[Gantt Chart: 上水道施設工事 38ヶ月]																																																		
	道路築造工事	37ヶ月		[Gantt Chart: 道路築造工事 37ヶ月]																																																		
擁壁工事	28ヶ月	[Gantt Chart: 擁壁工事 28ヶ月]																																																				
事後調査項目			年月		調査期間																																																	
			工事延べ月数																																																			
大気質	工事	資材等の運搬	重機の稼働	複合(資材・重機)	切土・盛土・掘削等	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 大気質]																																															
		重機の稼働	複合(資材・重機)	切土・盛土・掘削等	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 大気質]																																																
	供用	資材等の運搬	資材・製品・人等の運搬・輸送	[Gantt Chart: 大気質]																																																		
		重機の稼働	複合(資材・重機)	[Gantt Chart: 大気質]																																																		
		環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 大気質]																																																			
騒音	工事	資材等の運搬	重機の稼働	複合(資材・重機)	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 騒音]																																																
		重機の稼働	複合(資材・重機)	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 騒音]																																																	
	供用	資材等の運搬	資材・製品・人等の運搬・輸送	[Gantt Chart: 騒音]																																																		
		重機の稼働	複合(資材・重機)	[Gantt Chart: 騒音]																																																		
		環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 騒音]																																																			
振動	工事	資材等の運搬	重機の稼働	複合(資材・重機)	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 振動]																																																
		重機の稼働	複合(資材・重機)	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 振動]																																																	
	供用	資材等の運搬	資材・製品・人等の運搬・輸送	[Gantt Chart: 振動]																																																		
		重機の稼働	複合(資材・重機)	[Gantt Chart: 振動]																																																		
		環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 振動]																																																			
水質	工事	切土・盛土・掘削等	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 水質]																																																		
	存在	変更後の地形、樹木伐採後の状態、変更後の河川・湖沼、工作物の出現	[Gantt Chart: 水質]																																																			
水象	存在	変更後の地形、樹木伐採後の状態、変更後の河川・湖沼、工作物の出現	[Gantt Chart: 水象]																																																			
		地下水・湧水(地下水位の変化)	[Gantt Chart: 水象]																																																			
	存在	水辺環境(水辺環境の消失量、自然性・観水性変化の度合い)	[Gantt Chart: 水象]																																																			
		存在	変更後の地形	[Gantt Chart: 水象]																																																		
		存在	変更後の地形	[Gantt Chart: 水象]																																																		
植物	工事	切土・盛土・掘削等	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 植物]																																																		
		環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 植物]																																																			
	存在	変更後の地形	樹木伐採後の状態	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 植物]																																																	
		樹木伐採後の状態	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 植物]																																																		
		環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 植物]																																																			
動物	工事	資材等の運搬	重機の稼働	切土・盛土・掘削等	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 動物]																																																
		重機の稼働	切土・盛土・掘削等	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 動物]																																																	
	存在	変更後の地形	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 動物]																																																		
		環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 動物]																																																			
		環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 動物]																																																			
生態系	工事	資材等の運搬	重機の稼働	切土・盛土・掘削等	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 生態系]																																																
		重機の稼働	切土・盛土・掘削等	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 生態系]																																																	
	存在	変更後の地形	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 生態系]																																																		
		環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 生態系]																																																			
		環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 生態系]																																																			
景観	存在	変更後の地形	[Gantt Chart: 景観]																																																			
	存在	変更後の地形	[Gantt Chart: 景観]																																																			
自然との触れ合い	工事	資材等の運搬	重機の稼働	切土・盛土・掘削等	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 自然との触れ合い]																																																
		重機の稼働	切土・盛土・掘削等	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 自然との触れ合い]																																																	
	供用	資材等の運搬	資材・製品・人等の運搬・輸送	[Gantt Chart: 自然との触れ合い]																																																		
		重機の稼働	切土・盛土・掘削等	[Gantt Chart: 自然との触れ合い]																																																		
		環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 自然との触れ合い]																																																			
廃棄物等	工事	資材等の運搬	重機の稼働	切土・盛土・掘削等	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 廃棄物等]																																																
		重機の稼働	切土・盛土・掘削等	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 廃棄物等]																																																	
	供用	資材等の運搬	資材・製品・人等の運搬・輸送	[Gantt Chart: 廃棄物等]																																																		
		重機の稼働	切土・盛土・掘削等	[Gantt Chart: 廃棄物等]																																																		
		環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 廃棄物等]																																																			
温室効果ガス等	工事	資材等の運搬	重機の稼働	切土・盛土・掘削等	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 温室効果ガス等]																																																
		重機の稼働	切土・盛土・掘削等	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 温室効果ガス等]																																																	
	存在	変更後の地形	環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 温室効果ガス等]																																																		
		環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 温室効果ガス等]																																																			
		環境保全措置の実施状況	[Gantt Chart: 温室効果ガス等]																																																			
事後調査項目			年月		調査期間																																																	
			工事延べ月数																																																			
					[Gantt Chart: 事後調査]																																																	

※上表に示す着色した線は、各項目の調査時期及び右記に示す事後調査報告書に取りまとめる調査結果を示す。赤色：事後調査報告書(工事中1回目)、青色：事後調査報告書(工事中2回目)、橙色：事後調査報告書(供用後1回目)、紫色：事後調査報告書(供用後2回目)