

仙台市中央卸売市場再整備事業に係る

環境影響評価方法書に対する指摘事項の対応について

令和 7 年 7 月

仙 台 市

<目 次>

1. 事業計画・全般的事項	1
2. 大気質	2
3. 悪臭	3
4. 動物	4
5. 温室効果ガス等	5

1. 事業計画・全般的事項

1) 第1回審査会（令和7年5月26日）での指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	回答及び対応方針	備考
1	事業計画地のすぐ近くの箱堤交差点の立体化等、最近周辺の車の流れも変化していると思われるが、建替え後も今までと同じ動線で最適なのか。 また、ループ道路が国道4号の方に抜けていくように見えるが、その先に出入口ができる計画なのか。	管理棟・関連棟の位置は変わるものの、基本的な配置は変わらないため、現在の動線が最適と考えています。ただし、工事中の工事車両を含めた動線については、改めて最適な動線を検討します。 青果棟北側のループ道路は、青果棟東側ループ道までとなり、国道4号への出入口はありません（敷地東側のフェンス設置により国道4号に直接出することはできません）。	方法書 P. 1-9 巻末資料 ②
2	環境アセスの基本的な考え方は、下記の2点と考える。 1. 必要性に応じて、メリハリのあるアセスをする 2. 必要性に応じて、できるかぎり環境保全を迫及する 上記の観点を踏まえると「新施設は現状より悪化することはないため、配慮項目とする」という方針は、アセスの考え方にそぐわないのではないか。	環境影響評価項目の選定、一般項目、簡略化項目、配慮項目の区分については、仙台市環境影響評価技術指針を参考に、事業の実施による影響の程度等を考慮して選定しています。 配慮項目とした環境要素につきましては、調査、予測、評価は行わないものの、影響を回避・低減するための措置を検討し、準備書に記載してまいります。 ご指摘を踏まえ、項目の見直しを行った結果、現在の施設の稼働や車両の走行による影響と同等またはそれ以下となる項目のうち、比較的大きな影響が継続すると考えられる項目（大気質及び騒音）について、簡略化項目とし、影響の程度を定性的に予測評価します。	方法書 P. 4-3 巻末資料 ①

2) 審査会後の文章による指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	回答及び対応方針	備考
3	何十年に一度しかない貴重な建替えの機会であり、その影響は多くの注目を集めることになるので、温室効果ガスをはじめ、環境面からも現状にとどまることなく、より良い日本一の卸売市場を目指すことを、応援の意味を込めて期待しています。 そのような観点から、供用後の環境影響評価項目についても改めて吟味し、必要なものは一般項目に引き上げ、積極的な対策の実施とそれに基づく予測評価、準備書の取りまとめを進めてほしい。	本事業の実施により、現在使用している設備機器は燃料消費率の低い機器に更新され、供用に伴う温室効果ガス等の排出量は低減するものと考えています。一方で、昨今の地球温暖化防止に関する社会的要請の高まりから、一定量のエネルギーを消費し、温室効果ガス等を排出する事業者として、排出量を定量的に予測し、排出量の抑制のための環境保全対策を示していくことは重要であると考えます。 以上より、供用後の施設の稼働に伴う「二酸化炭素」を配慮項目から一般項目に変更し、可能な限り定量的な予測と評価を行うこととします。	方法書 P. 4-3 P. 4-8 P. 4-19 巻末資料 ①

2. 大気質

1) 第1回審査会（令和7年5月26日）での指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	回答及び対応方針	備考
1	既存建築物の解体工事で、アスベストが簡略化項目に設定されているが、実際にアスベストが確認された場合は調査が必要となるので、一般項目として選定し直し、調査結果を事後調査で報告することになるのか。	アスベストについて、既存施設の建設時期から施設内に存在する可能性が高いと考えています。存在が確認された場合は、大気汚染防止法等の法律及び規則に基づき調査・除去等を行い、それらの調査結果は事後調査で報告する予定です。予測を省略することから、一般項目ではなく簡略化項目としています。	方法書 P4-3 P4-4 P4-10

2) 審査会後の文章による指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	回答及び対応方針	備考
-	(なし)	-	-

3. 悪臭

1) 第1回審査会（令和7年5月26日）での指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	回答及び対応方針	備考
1	同じ大規模建築物の他事例に比べると、一般項目ではなく配慮項目に選定されているものが多い印象。例えば悪臭は配慮項目として供用後のみ選定されており、その理由は「これまで同様、外部に漏洩させない対策を実施する計画であるから」とされている。この理由で配慮項目とし、調査や予測は行わないという対応で十分という認識か。	悪臭施設については既存施設においても適切に管理しており、現時点で大きな苦情は生じておりません。また、新施設においても適切に管理していく方針は変わりません。 以上より、配慮項目のままとし、新施設として、影響を回避・低減するための措置を記載していくことを考えています。	方法書 P4-3

2) 審査会後の文章による指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	回答及び対応方針	備考
-	(なし)	-	-

4. 動物

1) 第1回審査会（令和7年5月26日）での指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	回答及び対応方針	備考
1	動物、植物については配慮項目（環境配慮で対応し、調査・予測・評価を行わない項目）とされている。古い施設であり、その周辺に街路樹があり、関係地域の一部には鳥獣保護区が含まれている。本事業による影響が大きくないことを説明するためにも、樹木がある場所を対象に動物の調査を実施した方が良いのではないか。	計画地は「仙台市緑の基本計画」における「卸町緑化重点地区」に含まれていることから、計画地周辺の街路樹との調和や緑のネットワークの形成を図るため、計画地内の既存樹木等は可能な限り保全しつつ、計画地の積極的な緑化を検討します。 緑化に際しては、「建築物等緑化ガイドライン」に基づく緑化率10%を確保し、新たな植栽にあたっては在来種を基本とします。 工事中の計画地内の樹木の部分的な伐採により、計画地内に生育・生息する動植物への一時的な影響が考えられますが、本事業は市場として営業しながら段階的に建替えを行うもので、樹木についても伐採と並行し、新たな場所への植栽等を行うことで、樹木を利用する動物が新しい生息場所に移動する時間が確保できるように努めます。 以上より、建替え完了後及び工事中について、動植物の生息・生育環境は保全され则认为、動物、植物については配慮項目のままとし、生息・生育環境の保全のための配慮事項を整理していくことを考えています。	方法書 P4-3

2) 審査会後の文章による指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	回答及び対応方針	備考
-	(なし)	-	-

5. 温室効果ガス等

1) 第1回審査会（令和7年5月26日）での指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	回答及び対応方針	備考
1	温室効果ガスの削減目標がより一層厳しくなっていく中で、本事業は脱炭素先行地域に選定された仙台市による事業であることから、ぜひ物流施設のトップランナーとなるような計画とすべきではないかと考える。よって、温室効果ガスを一般項目として選定するとともに、太陽光発電等の再エネ導入だけではなく、冷凍施設におけるフロン対策も取り組んでいただきたい。	本事業の実施により、現在使用している設備機器は燃料消費率の低い機器に更新され、供用に伴う温室効果ガス等の排出量は低減するものと考えています。一方で、昨今の地球温暖化防止に関する社会的要請の高まりから、一定量のエネルギーを消費し、温室効果ガス等を排出する事業者として、排出量を定量的に予測し、排出量抑制のための環境保全対策を示していくことは重要であると考えます。	方法書 P4-3 P4-8 P4-19 巻末資料 ①
2	本事業は建替え後にグレードアップする計画と認識しており、新施設では建材の選定も含めて総合的に二酸化炭素の排出量を減らすことができるよう、評価項目の選定では重みを持たせるべきと考える。	以上より、供用後の環境影響評価において、施設の稼働に伴う「二酸化炭素」を「一般項目」として選定し、可能な限り定量的な予測と評価を行うこととします。また、製造過程において二酸化炭素の排出が少ない建材を使用することや、断熱性の高い建材を使用する等の環境保全対策を検討します。	
3	代替フロンには非常に大きい温室効果があるので、予測評価の対象とし、どのくらいの排出量、どのような環境配慮ができるかを検討してほしい。	計画地内の冷凍施設で代替フロン類を使用する可能性があり、法令等に基づき適切に使用、管理する計画ですが、供用後の環境影響評価において「オゾン層破壊物質」を「簡略化項目」として選定し、冷凍施設における計画を示していきます。	方法書 P4-3 P4-8 P4-19 巻末資料 ①

2) 審査会後の文章による指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	回答及び対応方針	備考
-	(なし)	-	-

方法書から変更する点

審査会の指摘事項の対応（１．事業計画・全般的事項 No. 3、
５．温室効果ガス等 No. 1～3）

表 4.1-2 環境影響評価項目の選定

環境要素の区分			影響要因の区分	工事による影響							存在による影響					供用による影響						
				資材等の運搬	重機の稼働	発切・掘削等	既存建築物の解体	建築物等の建築	工事に伴う排水	その他の	改變後の地形	樹木伐採後の状態	改變後の河川・湖沼	工作物等の出現	その他の	自動車・鉄道等の走行	施設の稼働	人の居住・利用	有害物質の使用	農薬・肥料の使用	搬入・製品・人等の運送	その他の
環境の自然的構成要素の良好な状態の保持を旨として調査、予測及び評価されるべき項目	大気環境	大気質	二酸化窒素	○	○											-				△		
			二酸化硫黄														-				△	
			浮遊粒子状物質	○	○												-					
			粉じん等			○	※															
			有害物質（アスベスト）				△															
			その他																			
		騒音	○	○												△				△		
		振動	○	○												-				※		
		低周波音														-						
		悪臭														※						
		その他																				
		水環境	水質	水の汚れ													-					
	水の濁り					※																
	富栄養化																					
	溶存酸素																					
	有害物質																		※			
	水温																					
	その他																					
	底質																					
	地下水汚染				※														※			
	水象		水源																			
			河川流・湖沼																			
			地下水・湧水			※							-									
		海域																				
	その他																					
	土壌環境	地形・地質	現況地形																			
			注目すべき地形																			
			土地の安定性																			
		地盤沈下			※								※									
		土壤汚染			※														※			
		その他																				
	その他の環境	電波障害										-										
		日照障害										-										
		風害										-										
		その他																				
	生物の多様性の確保及び自然環境の体系的保全を旨として調査、予測及び評価されるべき項目	植物	植物相及び注目すべき種																			
			植生及び注目すべき群落																			
			樹木・樹林等（緑の量）								※											
			森林等の環境保全機能																			
		動物	動物相及び注目すべき種（鳥類・昆虫類）	-	-	-						※										
生態系	地域を特徴づける生態系																					
人と自然との豊かな触れ合いの確保及び歴史的、文化的所産への配慮を旨として調査、予測及び評価されるべき項目	景観	自然的景観資源									-											
		文化的景観資源									-											
		眺望									○											
	自然との触れ合いの場	自然との触れ合いの場	○	○								-							※			
	文化財	指定文化財等																				
環境への負荷の少ない持続的な発展が可能な都市の構築及び地球環境保全への貢献を旨として予測及び評価されるべき環境要素	廃棄物等	廃棄物			○	○	○									※						
		残土			○																	
		水利用														-						
		その他																				
温室効果ガス等	二酸化炭素	○	○			○										○			※			
	その他の温室効果ガス	-	-													※			-			
	オゾン層破壊物質																	△				
	熱帯材使用						※															
	その他																					

注) ○：一般項目 △：簡略化項目 ※：配慮項目を示す。

注) ○：一般項目 △：簡略化項目 ※：配慮項目を示す。
 ■：「仙台市環境影響評価技術指針マニュアル」（2019年1月、仙台市）において「業種別項目選定例（大規模建築物）」とされ、本事業で選定するもの。

：「仙台市環境影響評価技術指針マニュアル」（2019年1月、仙台市）において「業種別項目選定例（大規模建築物）」とされ、本事業で選定しないもの。

：「仙台市環境影響評価技術指針マニュアル」（2019年1月、仙台市）において「業種別項目選定例（大規模建築物）」とされていないが、本事業で選定するもの。

表 4.1-3(1) 環境影響評価項目の選定結果まとめ (1/5)

環境影響要素		選定※	環境影響要因		選定/非選定の理由
大気質	二酸化窒素 浮遊粒子状物質	○	工事	・資材等の運搬 ・重機の稼働	工事用車両の走行、重機の稼働に伴う排出ガスによる影響が考えられることから、一般項目とする。
		—	供用	・施設の稼働	大気汚染物質を排出する燃焼施設の設置は計画していないため、非選定とする。
		△	供用	・資材・製品・人等の運搬・輸送	本事業は既存の卸売市場を再整備するものであり、施設規模は現在と同程度またはそれ以下となる計画であるが、施設関連車両の走行に伴う排出ガスの影響が引き続き考えられることから、 簡略化 項目とする。
	粉じん等	○	工事	・切土・盛土・発破・掘削等	掘削等に伴う粉じんの発生が予想されることから、一般項目とする。
		※	工事	・既存建築物の解体	既存建築物の解体に伴う一時的な粉じんの発生が予想されるが、適宜保全対策を実施して発生を抑制する計画であることから、配慮項目とする。
	有害物質（アスベスト）	△	工事	・既存建築物の解体	既存建築物の解体において、アスベストを含有すると想定される建物を解体するが、含有が確認された場合には、大気汚染防止法、労働安全衛生法及び石綿障害予防規則に基づき適切に調査・除去作業を実施することから、簡略化項目とする。
騒音	騒音	○	工事	・資材等の運搬 ・重機の稼働	工事用車両の走行、重機の稼働に伴う騒音による影響が考えられることから、一般項目とする。
		△	供用	・施設の稼働	大きな音を発生する設備機器の設置は計画していないが、室外機や段ボール圧縮機等を設置するため、 簡略化 項目とする。
		△	供用	・資材・製品・人等の運搬・輸送	本事業は既存の卸売市場を再整備するものであり、施設規模は現在と同程度またはそれ以下となる計画であるが、施設関連車両の走行に伴う騒音の影響が引き続き考えられることから、 簡略化 項目とする。
振動	振動	○	工事	・資材等の運搬 ・重機の稼働	工事用車両の走行、重機の稼働に伴う振動による影響が考えられることから、一般項目とする。
		—	供用	・施設の稼働	大きな振動を発生する設備機器の設置は計画していないため、非選定とする。
		※	供用	・資材・製品・人等の運搬・輸送	本事業は既存の卸売市場を再整備するものであり、施設規模は現在と同程度またはそれ以下となる計画であるが、施設関連車両の走行に伴う振動の影響が引き続き考えられることから、配慮項目とする。
低周波音	低周波音	※	供用	・施設の稼働	著しい低周波音を発生する設備機器の設置は計画していないが、室外機を設置するため、配慮項目とする。

※「選定」欄は、○：一般項目、△：簡略化項目、※：配慮項目を示す。

表 4.1-3(2) 環影響項目の選定結果まとめ (2/5)

環境影響要素		選定※	環境影響要因		選定/非選定の理由
悪臭	悪臭	※	供用	・施設の稼働	鮮魚等を加工する施設からの悪臭の発生が予想されるが、これまで同様、外部に漏洩させない対策を実施する計画であることから、配慮項目とする。
水質	水の汚れ	—	供用	・施設の稼働	本事業に係る排水は公共下水道に排水する計画であることから、非選定とする。
	水の濁り	※	工事	・切土・盛土・発破・掘削等	掘削工事等や降雨時に濁水が発生することが予想されるが、沈降処理を行ってから排水する計画としていることから、配慮項目とする。
	有害物質	※	供用	・有害物質の使用	敷地内に既存の給油施設（地下タンク含む）が存在しており、再整備後も残置する計画であるが、これまで同様、外部に漏洩させない対策を実施する計画としていることから、配慮項目とする。
地下水汚染	地下水汚染	※	工事	・切土・盛土・発破・掘削等	掘削等工事による地下水への影響が考えられるが、土壤汚染が確認された場合は、土壤汚染対策法に則り適切に対策を行うことから、配慮項目とする。
		※	供用	・有害物質の使用	敷地内に既存の給油施設（地下タンク含む）が存在しており、再整備後も残置する計画であるが、これまで同様、外部に漏洩させない対策を実施する計画としていることから、配慮項目とする。
水象	地下水・湧水	※	工事	・切土・盛土・発破・掘削等	地下水系に影響を及ぼすような工事ではないと考えるが、基礎杭を設置する計画であることから、配慮項目として選定する。
		—	存在	・工作物等の出現	本事業は既存の卸売市場を再整備するものであり、地下水系に影響を及ぼすような工作物等は設置しない計画であることから、非選定とする。
	水源、河川流・湖沼、海域、水辺環境	—	工事	・切土・盛土・発破・掘削等	本事業は既存の卸売市場を再整備するものであり、河川・湖沼や地下水系に影響を及ぼすような工事は行わないことから、非選定とする。
		—	存在	・工作物等の出現	本事業は既存の卸売市場を再整備するものであり、河川・湖沼や地下水系に影響を及ぼすような工作物等は設置しない計画であることから、非選定とする。
地盤沈下	地盤沈下	※	工事	・切土・盛土・発破・掘削等	本事業は既存の卸売市場を再整備するものであり、地下水位を低下させるような工事は行わないが、計画地内には地盤が軟弱な層も存在することから、配慮項目とする。
		※	存在	・工作物等の出現	本事業は既存の卸売市場を再整備するものであり、地下水系に影響を及ぼすような工作物等は設置しない計画であることが、計画地内には地盤が軟弱な層も存在することから、配慮項目とする。

※「選定」欄は、○：一般項目、※：配慮項目を示す。

表 4.1-3 (5) 環境影響評価項目の選定結果まとめ (5/5)

環境影響要素		選定※	環境影響要因		選定/非選定の理由
温室効果ガス等	二酸化炭素	○	工事	・資材等の運搬 ・重機の稼働 ・建築物等の建築	工事用車両の走行、重機の稼働及び建築物等の建築による二酸化炭素の発生が考えられることから、一般項目とする。
		○	供用	・施設の稼働	施設の稼働に伴う二酸化炭素の発生が考えられることから、一般項目とする。
		※	供用	・資材・製品・人等の運搬・輸送	本事業は既存の卸売市場を再整備するものであり、施設規模は現在と同程度またはそれ以下となる計画であるが、資材・製品・人等の運搬・輸送に伴う二酸化炭素の影響が引き続き考えられることから、配慮項目とする。
	その他の温室効果ガス	—	工事	・資材等の運搬 ・重機の稼働	工事用車両の走行及び重機の稼働によるその他の温室効果ガス（メタン、一酸化二窒素等）の発生が考えられるが、二酸化炭素と比較し影響が小さく、二酸化炭素で代表させるため非選定とする。
		※	供用	・施設の稼働 ・資材・製品・人等の運搬・輸送	本事業は既存の卸売市場を再整備するものであり、施設規模は現在と同程度またはそれ以下となる計画であるが、資材・製品・人等の運搬・輸送に伴うその他の温室効果ガス（メタン、一酸化二窒素等）の影響が引き続き考えられることから、配慮項目として選定する。
	オゾン層破壊物質	△	供用	・施設の稼働	計画地内の冷凍施設で代替フロン類を使用する可能性があるが、法令等に基づき適切に使用、管理する計画であることから、簡略化項目とする。
	熱帯材使用	※	工事	・建築物等の建築	計画的に型枠を転用するなど、適宜保全対策を実施して使用を抑制する計画であることから、配慮項目とする。

※「選定」欄は、○：一般項目、△：簡略化項目、※：配慮項目を示す。

4.2.1 大気質

表 4.2-1(3) 調査及び予測の手法（大気質）

[予 測]

供用後	資材・製品・人等の運搬・輸送（簡略化項目）	予測事項	資材・製品・人等の運搬・輸送による大気汚染物質の影響
		予測項目	大気汚染物質（二酸化窒素及び浮遊粒子状物質）の影響
		予測方法	事業計画に基づく定性的な予測
		予測場所	工事中の資材等の運搬における予測地点と同じ場所
		予測時期	供用後

4.2.2 騒音

表 4.2-2(2) 調査及び予測の手法（騒音）

〔予測〕

工事中	資材等の運搬	予測事項	工事用車両の走行による騒音レベル
		予測項目	道路交通騒音（等価騒音レベル（ L_{Aeq} ））
		予測方法	「道路交通騒音の予測モデル“ASJ RTN-Model 2023”」（2019年、日本音響学会）に基づく予測
		予測場所	工事用車両の主な走行ルートとして想定される計画地周辺道路の4地点（図4.2-1参照） 予測高さは地上1.2m
		予測時期	工事用車両の走行による騒音の影響が最大となる時期
	重機の稼働	予測事項	重機の稼働による騒音レベル
		予測項目	建設作業騒音（時間率騒音レベル（ L_{A5} ））
		予測方法	「建設工事騒音の予測モデル“ASJ CN-Model 2007”」（2008年、日本音響学会）に基づく予測（機械別予測）
		予測場所	計画地より500mの範囲 予測高さは地上1.2m
		予測時期	重機の稼働による騒音の影響が最大となる時期
	資材等の運搬及び重機の稼働（複合的な影響）	予測事項	工事用車両の走行及び重機の稼働による騒音レベル
		予測項目	等価騒音レベル（ L_{Aeq} ）
		予測方法	予測結果の重ね合わせ
		予測場所	工事用車両の主な走行ルートとして想定される計画地周辺道路の4地点（図4.2-1参照） 予測高さは地上1.2m
		予測時期	工事用車両の走行及び重機の稼働による複合的な騒音の影響が最大となる時期
供用後	施設の稼働（簡略化項目）	予測事項	施設の稼働による騒音の影響
		予測項目	施設稼働音の影響
		予測方法	事業計画に基づく定性的な予測
		予測場所	計画地周辺
		予測時期	供用後
	資材・製品・人等の運搬・輸送（簡略化項目）	予測事項	資材・製品・人等の運搬・輸送による騒音の影響
		予測項目	道路交通騒音の影響
		予測方法	事業計画に基づく定性的な予測
		予測場所	工事中の資材等の運搬における予測地点と同じ場所
		予測時期	供用後

4.2.7 温室効果ガス等

(1) 調査及び予測

調査は実施しない。

予測の手法は表 4.2-7 に示すとおりである。

表 4.2-7 予測の手法（温室効果ガス等）

〔予測〕

工事中	資材等の運搬、重機の稼働、建築物等の建築	予測事項	工事中に発生する二酸化炭素の排出量
		予測項目	資材等の運搬、重機の稼働及び建築物等の建築に伴う二酸化炭素排出量
		予測方法	工事計画及び事例の引用・解析等により排出量を推計
		予測場所	計画地内
		予測時期	工事期間中
供用後	施設の稼働	予測事項	供用後に発生する二酸化炭素の排出量
		予測項目	施設の稼働に伴い発生する二酸化炭素の排出量
		予測方法	事業計画及び事例の引用・解析等により排出量を推計
		予測場所	計画地内
		予測時期	供用後
	施設の稼働（簡略化項目）	予測事項	施設の供用に伴うオゾン層破壊物質の影響
		予測項目	オゾン層破壊物質の周辺環境への影響
		予測方法	事業計画に基づく定性的な予測
		予測場所	計画地内
		予測時期	供用後

(2) 評価の手法

① 回避・低減に係る評価

予測の結果及び環境保全措置の検討結果を踏まえ、省エネルギー対策や再生可能エネルギーの活用等による温室効果ガス等の排出量の削減の観点から、対象事業の実施に伴う温室効果ガス等の影響に対して実行可能な範囲で回避・低減が図られているかを評価する。

審査会の指摘事項の対応（１．事業計画・全般的事項 No.1）

[建替え後]



注) 環境影響評価事前調査書及び環境影響評価方法書提出時点のものであり、今後の関係機関との協議等により変更する可能性がある。

出典：「仙台市中央卸売市場再整備基本構想」（令和6年3月、仙台市）

図 1-5 施設配置計画