

事後調査報告書（案） (工事中)

—雨宮キャンパス跡地利用計画—

令和 8 年 1 月

イオンモール株式会社

一 目 次 一

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 対象事業の名称, 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 対象事業の目的.....	1-1
1.3 事業実施の位置.....	1-2
1.4 事業の内容.....	1-6
1.4.1 評価書時の計画からの主な変更内容.....	1-6
1.4.2 事業概要.....	1-8
1.5 環境の保全及び創造等に係る方針.....	1-9
1.6 事業の内容.....	1-11
1.6.1 施設配置計画.....	1-11
1.6.2 建築計画等.....	1-13
1.7 事業の実施工程計画.....	1-23
2. 関係地域の範囲.....	2-1
3. 対象事業の実施状況.....	3-1
3.1 工事計画の概要.....	3-1
3.1.1 工事概要.....	3-1
3.1.2 工事の内容及び使用する主な重機等.....	3-2
3.1.3 工事用車両の運行計画.....	3-3
3.1.4 工事実施工程.....	3-6
3.1.5 工事管理計画.....	3-13
4. 環境の保全及び創造のための措置の実施状況.....	4-1
5. 事後調査の項目, 手法, 対象となる地域及び期間.....	5-1
5.1 事後調査計画の変更内容.....	5-1
5.1.1 事後調査スケジュールの変更.....	5-1
5.1.2 事後調査地点等の変更.....	5-4
5.2 今回実施した事後調査の項目, 手法, 対象とする地域及び期間.....	5-11
6. 事後調査の結果.....	6.1-1
6.1 大気質.....	6.1-1
6.1.1 環境の状況.....	6.1-1
6.1.2 事業の実施状況及び対象事業の負荷の状況.....	6.1-10
6.1.3 調査結果の検討.....	6.1-15
6.2 騒音.....	6.2-1
6.2.1 環境の状況.....	6.2-1
6.2.2 事業の実施状況及び対象事業の負荷の状況.....	6.2-8
6.2.3 調査結果の検討.....	6.2-10
6.3 振動.....	6.3-1
6.3.1 環境の状況.....	6.3-1
6.3.2 事業の実施状況及び対象事業の負荷の状況.....	6.3-6
6.3.3 調査結果の検討.....	6.3-8

6.4 自然との触れ合いの場	6.4-1
6.4.1 環境の状況	6.4-1
6.4.2 事業の実施状況及び対象事業の負荷の状況	6.4-13
6.4.3 調査結果の検討	6.4-15
6.5 廃棄物等	6.5-1
6.5.1 事業の実施状況及び対象事業の負荷の状況	6.5-1
6.5.2 調査結果の検討	6.5-4
6.6 温室効果ガス等	6.6-1
6.6.1 事業の実施状況及び対象事業の負荷の状況	6.6-1
6.6.2 調査結果の検討	6.6-9
7. 事後調査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	7-1
8. 問い合わせ先	8-1

1. 対象事業の概要

1.1 事業者の氏名及び住所

事業者：イオンモール株式会社
代表者：代表取締役社長 大野 恵司
所在地：千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目 5 番地 1
代表者の電話番号：043-212-6450

1.2 対象事業の名称、種類、及び目的

1.2.1 事業の名称

雨宮キャンパス跡地利用計画
(以下、「本事業」という。)

1.2.2 事業の種類

大規模建築物の建設の事業

1.2.3 対象事業の目的

本事業は、東北大学農学部雨宮キャンパスの青葉山への移転に伴い、その跡地に配置される予定の「商業施設」、「医療・福祉施設」、「集合住宅施設」のうち、「商業施設」として大規模建築物を建設するものである。

本計画地は、仙台市都市計画マスタープランで「鉄道沿線区域」のうち機能集約型都市構造の基軸となる「都心軸」にあたり、「暮らしに必要な都市機能を集約とともに、交通利便性を生かした快適な居住環境の形成」を推進するエリアとして位置付けられている。また、雨宮キャンパス移転まちづくり検討報告書では、周辺市街地と調和する杜の都の次代の市街地モデルにふさわしい快適な居住環境と、豊かな暮らしを彩る賑わいと安全安心をバランス良く備えた複合市街地の形成を目指すとされている。

以上を踏まえ、当該キャンパスの跡地においては、多様な世代が暮らす「集合住宅施設」、地域に密着した「医療・福祉施設」とともに、交流活動、生活支援サービスなど、次世代型の都市コミュニティ形成の拠点となる「商業施設」が複合したまちづくりを目指すものである。今回計画する「商業施設」にあっては、日常生活の利便性や快適性を向上させる「上質な商業」と、地域の安全・安心を支える「健康」、土地の記憶を生かした「交流・学び」が密接に連携し、地域の核としてまちなか居住の付加価値の向上に資することを目指すものである。

1.3 事業実施の位置

本事業の計画地は図 1.3-1及び図 1.3-2ならびに写真 1.3-1, 計画地周辺の状況は写真 1.3-2に示すとおりである。

本事業の計画地である「商業敷地」は、東北大学農学部雨宮キャンパス跡地の南東側に位置しており、JR 仙山線北仙台駅より南南東に約 550m, 仙台市営地下鉄南北線北四番丁駅より直線距離で北東に約 400m 離れている。雨宮キャンパス跡地には、本事業のほかに「病院敷地」、「住宅敷地」が立地しており、いずれも既に供用を開始している。

計画地周辺の主要な道路として、計画地の東側に市道愛宕上杉通 1 号線(愛称：愛宕上杉通), 南側に市道北六番丁線がある。また、計画地の西側約 270m 及び北側約 300m には主要地方道仙台泉線がある。

位 置：仙台市青葉区堤通雨宮町 10 番 3

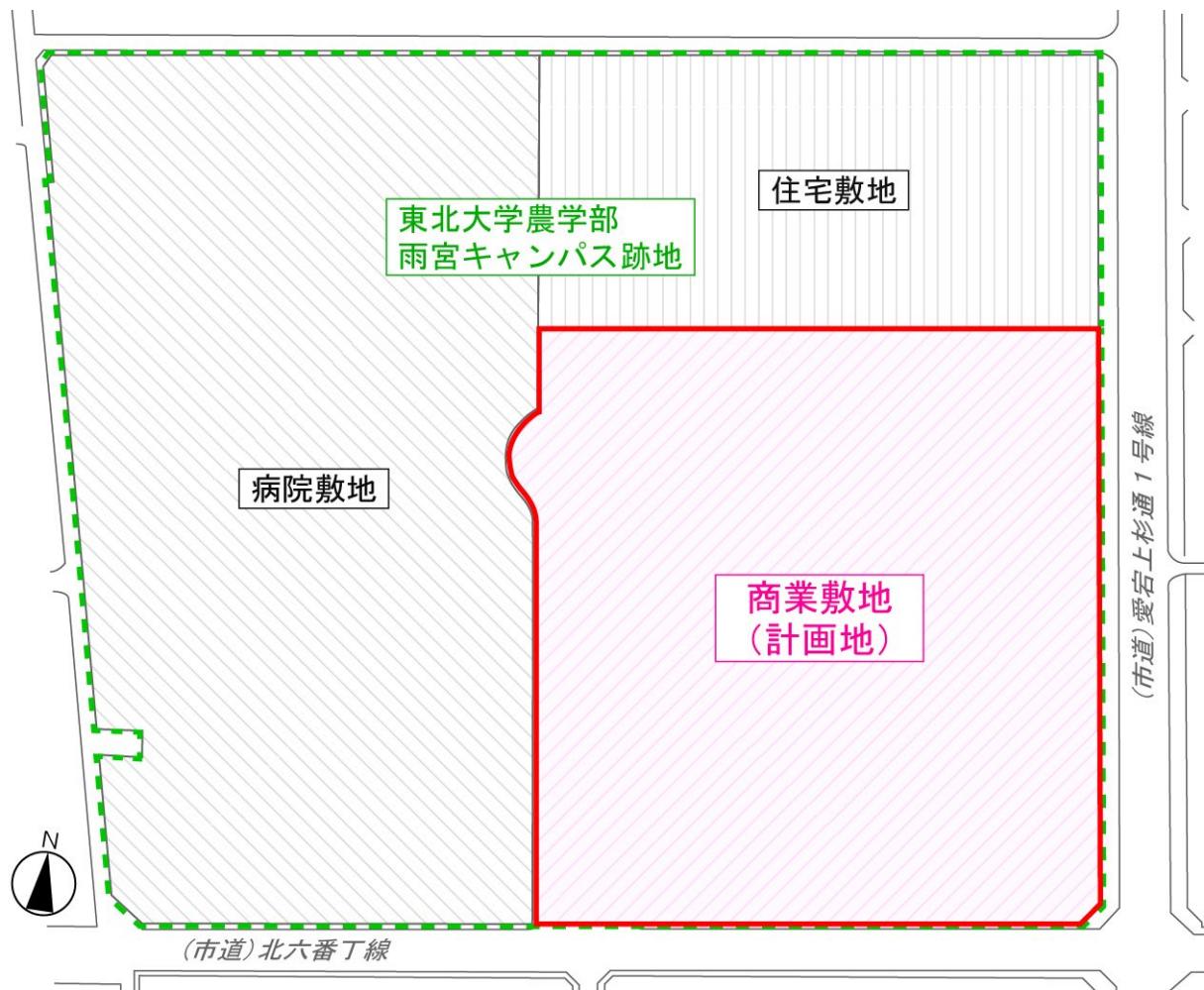
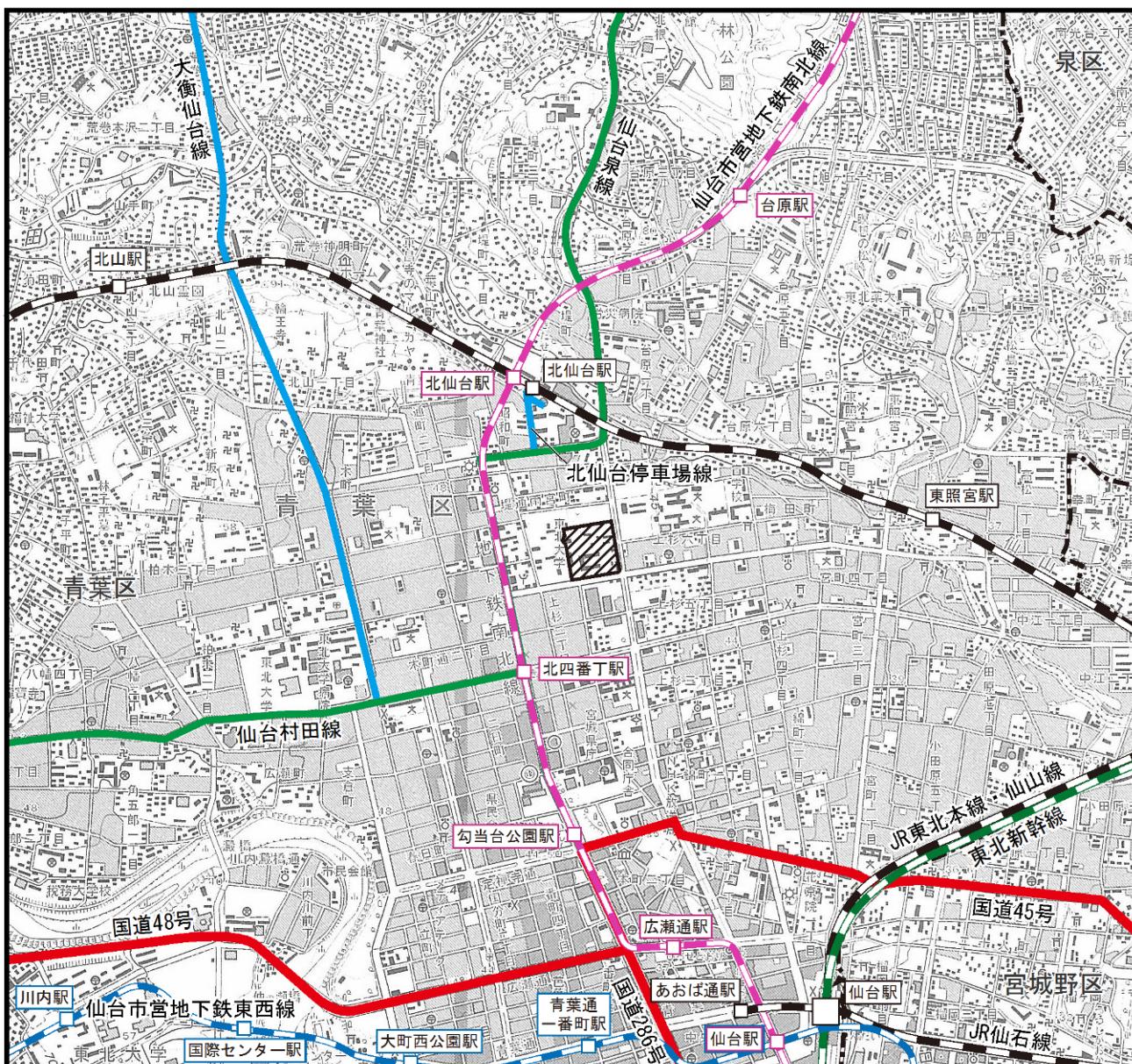


図 1.3-1 計画地の位置 (東北大学農学部雨宮キャンパス跡地)



凡 例

- : 計画地
- : 区境界線
- : 国道
- : 県道
- : 主要地方道
- : 鉄道(東北新幹線)
- : 鉄道(JR在来線)
- : 鉄道(仙台市営地下鉄南北線)
- : 鉄道(仙台市営地下鉄東西線)

図 1.3-2 計画地位置図



S=1:25,000

0 500 1000m



凡 例

 : 計画地

①～⑧ : 「写真 1.3-2 計画地周辺の状況」の撮影位置・方向

出典：地図・空中写真閲覧サービス(国土地理院) URL : <http://maps.gsi.go.jp/> (撮影日 : 平成 31 年 4 月 23 日)

写真 1.3-1 空中写真



S=1:10,000

0 100 200 400m



① 愛宕上杉通 1 号線より雨宮地区北東側を望む



② 愛宕上杉通 1 号線より雨宮地区南東側を望む



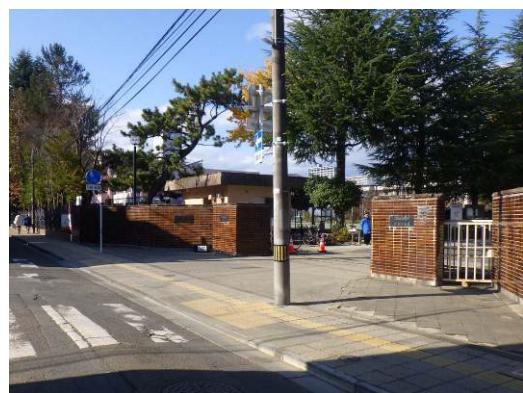
③ 北六番丁線より雨宮地区南西側を望む



④ 北八番丁 2 号線より雨宮地区北西側を望む



⑤ 上杉山中学校



⑥ 宮城教育大学附属小学校・幼稚園



⑦ 市営地下鉄 北四番丁駅



⑧ JR 北仙台駅

写真 1.3-2 計画地周辺の状況 (R7 年 11 月撮影)

1.4 事業の内容

1.4.1 評価書時の計画からの主な変更内容

本事業では、平成30年1月に環境影響評価書が公告されている。

評価書の公告以降の事業計画の変更については、令和2年3月25日に開催された令和元年度第7回仙台市環境影響評価審査会(以下、審査会と記す。)及び令和2年10月26日に開催された令和2年度第4回審査会において、既存樹木の取り扱い及び緑化方針について報告を行っている。また、令和6年1月23日に開催された令和5年度第5回審査会において、事業工程の変更や事業規模の縮小等、以下に示す事項について報告をおこなっている。

(1) 事業工程の変更

新型コロナウイルス感染症の発生をはじめとした社会情勢やライフスタイルの変化等を受けて、事業計画の見直しを行ったこと等により、工事の実施期間や供用開始時期が評価書時の計画より概ね6年程度遅れる計画となった。

(2) 事業規模の縮小

事業計画の見直しにより、施設規模が縮小となり、商業棟及び駐車場棟の延べ面積や駐車場整備台数が減少することとなった。駐車場は、商業棟の屋上にも整備する計画であったが、駐車場棟に集約する計画に変更した。

(3) 駐車場棟の分割整備

駐車場棟は、当初、フラット式¹の駐車場で計画していたが、冬場のスロープ凍結などを鑑み、傾床式²の駐車場に変更した。駐車台数を考慮すると、駐車場内の車の処理を円滑に行うためには動線を2つ設けることが望ましいと判断し、1棟整備する予定であった駐車場棟を2棟に分割整備することとした。なお、駐車場棟の配置は、評価書時と同様、商業棟の北西側であり、建物高さは評価書時と比べてそれぞれ低くなる計画とした。

(4) 室外設備機器の配置等の変更

施設計画を詳細に検討した結果、評価書時の計画から室外設備機器の配置や設置台数等を変更することとなった。

¹ フラットな駐車場の各階を専用のスロープでつないだ立体駐車場の形式。

² 駐車場の床全体を緩やかな勾配により傾斜させ、駐車スペースと車路(スロープ)を兼ねる立体駐車場の形式。

(5) 既存樹木の取り扱いの変更

評価書時は、建物解体工事の影響を考慮して存置及び移植による活用の可能性を検討した結果、雨宮キャンパス内に生育する既存樹木のうち、766 本を活用する計画としていた。しかし、平成 30 年 12 月に東北大学から土地の引き渡しを受けた時点で、解体工事の支障木や土壤汚染に伴う樹木の伐採、移植等に伴う生育不良の発生等により、既存樹木の本数は 529 本となった。

その後、令和元年 11 月に専門家による既存樹木の調査を実施した結果、安全性や健全性に問題のある樹木が散在していることが判明し、安全面や維持管理面を考慮すると活用可能な既存樹木は、約 40 本と判断し、その結果を令和 2 年 3 月の審査会で報告した。その審査会で受けた意見を踏まえ、令和 2 年 9 月に別の専門家に依頼して調査を行った結果、最終的に活用できる樹木は雨宮地区全体で 49 本となり、令和 2 年 10 月の審査会で報告を行っている。

また、令和 2 年 10 月の審査会にて受けた、「商業施設敷地に移植する既存樹木については、工事期間中に重機などにより既存樹木の根が痛まないように事前に保管する場所を確保する必要があること」、「今後の緑化の維持に努めること」という指摘を踏まえ、専門家により事前に工事の影響を受けない安全な場所に移植を行い、定期的な水やり等を行うことで維持管理に努めた。

病院敷地及び住宅敷地における雨宮キャンパス跡地内の既存樹木の利活用については、地区計画を基本として病院事業者及び住宅事業者と協議のうえ存置及び移植するものとし、事業計画に支障のない範囲で存置あるいは雨宮キャンパス跡地内へ移植する方向で検討を進めた。また、病院事業者及び住宅事業者に対しては、植栽樹種について配慮するように申し伝えている。

表 1.4-1 既存樹木の本数の変遷

時期	内容	活用検討本数			伐採 本数	備考(伐採理由)
		高木 (全1,400本)	低木 (全1,400本)	合計 (全2,800本)		
平成30年1月	評価書時点	347本	419本	766本	2,012本	土壤汚染 (864本), 解体支障 (1,148本)
平成30年12月	東北大学から の土地引渡し	240本	289本	529本	339本	解体支障 (177本), 枯れ (162本) ※株立ちによる本数増加102本追加。総本数868本 から差引
令和2年3月	審査会報告	約20本	約20本	約40本	約490本	健全性に問題 (約300本), 枯れ (約100本), 傾倒木・衰退木(約90本)
令和2年9月	再調査	30本	19本	49本 ^{※1}	約480本	健全性に問題 (約280本), 枯れ (約110本), 傾倒木・衰退木 (約90本)

※ : 令和 2 年 9 月時点の活用樹木 49 本の内訳は、商業施設敷地 21 本(高木 9 本, 中低木 12 本), 病院敷地 22 本(高木 20 本, 中低木 2 本), 住宅敷地 6 本(高木 4 本, 中低木 2 本)である。

1.4.2 事業概要

本事業の概要は、表 1.4-2に示すとおりである。

本事業は、東北大学農学部雨宮キャンパス跡地の敷地面積約 3.3ha に商業施設を建設したものである。

主な用途は商業施設及び駐車場であり、延べ面積は約 75,000m²で評価書時の計画より約 8,000m²減少した。建物の高さは、商業棟で最高 24.4m と 1.2m 高くなっているが、駐車場棟は最高で 21.2~21.5m と 1.0~1.3m 低くなる計画とした。

表 1.4-2 事業概要

項目	内 容
事業名称	雨宮キャンパス跡地利用計画
種類	大規模建築物の建設の事業
位置	仙台市青葉区堤通雨宮町
主要用途	商業施設、駐車場
敷地面積 〔評価書時〕	約 3.3ha ^{※1} 〔約 3.5ha〕
延べ面積 〔評価書時〕	約 75,000m ² (商業棟: 約 47,200m ² , 駐車場 A 棟: 約 10,300m ² , 駐車場 B 棟: 約 17,000m ²) ^{※2} 〔約 83,000m ² (商業棟: 約 50,000m ² , 駐車場棟: 約 33,000m ²)〕
建築物の高さ 〔評価書時〕	商業棟: 最高 24.4m, 駐車場 A 棟: 最高約 21.2m, 駐車場 B 棟: 最高約 21.5m 〔商業棟: 約 23.2m, 駐車場棟: 約 22.5m〕
建築工事期間 〔評価書時〕	令和 5~7 年度 〔平成 30~31 年度〕
供用開始 〔評価書時〕	令和 7 年度~ 〔平成 31 年度~〕
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: 評価書時の敷地面積からアクセス通路部分を除いた面積を示す。

※2: 商業棟、駐車場棟の他に、倉庫や駐輪場等(約 850m²)を建築した。

1.5 環境の保全及び創造等に係る方針

本事業における環境の保全及び創造等に係る方針は、表 1.5-1(1)～(2)に示すとおりである。

本事業では、「杜の都環境プラン」に示されている市街地地域における環境配慮事項を考慮しつつ事業を行う。

具体的には、CASBEE(建築環境総合性能評価システム)Aランク相当の設計を目指すなど、建築設計の段階から環境に配慮するとともに、可能な限り高効率型・省エネルギー型の照明や設備機器を採用することにより、エネルギー使用量の低減及び低炭素化に努めることとする。また、廃棄物等の分別によるごみの減量化及びリサイクル活動の促進やバスの導入等公共交通機関の利用促進策の検討等を行い、周辺地域への環境負荷を可能な限り低減するように努める。

計画地内の緑化においては、雨宮キャンパスに植栽された既存樹木の保全・活用及び同一樹種の採用に努め、地域に根づいた緑豊かな空間を整備する。こうした緑化空間・歩行空間と様々な人々が集う広場空間を商業施設とともに整備することにより、利便性が高く、賑わいのある地域の基盤を支える環境づくりを推進する。

なお、評価書時には、建物の外にスピーカーを設置しない計画としていたが、居心地の良い空間づくりのため、市道愛宕上杉通1号線側の植栽帯内的一部分に敷地内の外部通路を歩く人やテラス席利用者を対象としたスピーカーを設置して営業時間内にBGMを流している。

表 1.5-1(1) 環境の保全及び創造等に係る方針

事業の内容	環境の保全及び創造に係る方針
施設配置計画 ・建築計画	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民の憩い・交流の場となる広場や緑豊かな歩行者用通路を整備する。 市道北六番丁線側の外周に歩道状空地を配置して、地域住民の利便性にも配慮した回遊性の高い歩行空間を確保する。 建物内のスピーカー音が建物周辺に漏れない店舗構造とする。 北側駐車場の住宅側には高さ1.5mの腰壁を設置して車両の騒音やヘッドライトによる周辺住宅等への光の影響を低減する。 バードストライクに配慮し、鏡のように反射するガラスは使用しないように努める。
緑化計画	<ul style="list-style-type: none"> 既存樹木を可能な限り保全・活用する。 景観及び雨宮地区の地域性及び歴史性に配慮し、主に雨宮キャンパス跡地内の既存樹木を活用するとともに、新植木についても既存樹木と同一樹種を採用する。 歩道状空地と壁面後退を一体的に活用した緑化空間を整備する。
交通計画	<ul style="list-style-type: none"> 計画地内にアクセス通路を整備して、南側出入口交差点からの来場車両に対する十分な引き込み長を確保し、周辺交通への影響を軽減するとともに、右折退場車両のための十分な右折滞留車線長を確保する。 計画地南側の出入口において、既存の交差点を活用して右折入退場を可能とすることにより、来退店車両の分散を図る。 歩道状空地や壁面後退を利用した緑地の整備等により歩行空間の拡幅を図り、周辺地域における日常生活の利便性と安全性を向上させる。 歩行者の安全を確保するため、計画地内のアクセス通路への横断歩道等の設置を検討するとともに、計画地南側交差点の計画地側東西方向に新たに横断歩道及び歩行者信号を設置することについて関係機関と協議する。 通勤時や事業活動における人の移動に際しては、可能な限り公共交通機関を利用するとともに、近距離移動に際しては、徒歩や自転車での移動に努める。 来店者に対し公共交通機関の利用を促すとともに、来店車両がスムーズに来店できるよう誘導看板等の設置やホームページ等の経路案内により適切な入口に誘導する。 店舗関係者及び来店者等に対して、駐車時における不要なアイドリングや、急発進・急加速・空ぶかしを行わない等、環境にやさしい運転への協力を促す。 計画地や駐車場の出入口には、適宜交通誘導員を配置し、通行人や通行車両の安全確保と交通渋滞の緩和に努める。

表 1.5-1(2) 環境の保全及び創造等に係る方針

事業の内容	環境の保全及び創造に係る方針
景観計画	<ul style="list-style-type: none"> ・計画建築物の高さを抑えるとともに、商業棟、駐車場棟はアースカラー等の落ち着いた色彩とするなど、計画地周辺の街並みと調和するよう配慮する。 ・計画地に隣接する歩道との高低差をなくし、歩道状空地と壁面後退を一体的に活用した緑化空間を整備することにより、周辺市街地と連続する緑豊かで賑わいのある歩行者空間を創出する。 ・設備機器の配置等を工夫して極力周辺道路から直接視認されないように配慮する。 ・敷地外周の煉瓦壁のイメージを継承した外構デザイン等により地区全体の地区施設を一体的に整備するとともに、かつて計画地南側の北六番丁通りに流れていた四ツ谷用水をモチーフとしたモニュメントの整備を行う予定とする。
給排水計画	<ul style="list-style-type: none"> ・洗面・手洗い用水は自動水栓、トイレは節水型衛生器具の設置に努める。 ・店舗関係者及び来店者に対して節水の啓発を行い、水利用量の削減に努める。 ・飲食店では、厨房グリストラップ清掃を適切に実施し、油やごみの流出防止に努める。 ・雨水浸透貯留施設(浸透トレンチ、浸透枠等)の整備により、雨水の浸透機能を向上させ、浸水被害の軽減や健全な水循環の回復を図る。
廃棄物保管 施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物保管施設は、適切に空調管理を行い、悪臭や害虫の発生を抑制する。 ・テナント出店者に対して廃棄物の削減を課題として意識づけるため、廃棄物を基本17品目に分別し、品目ごとに計量するシステムを導入する。 ・店舗関係者及び来店者等に対してごみの分別及び減量化についての啓発を行い、リサイクル率の増加と廃棄物発生量の低減に努める。 ・資材・製品・機械等を調達・使用する場合には、環境負荷の低減に資する物品等とするように努める。
省エネルギー 対策	<p>【建築物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・断熱性の高い外壁材やガラス(複層ガラス等)の採用、ルーバーの設置、壁面緑化等により建物への熱負荷低減を図る。 <p>【空調設備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・熱源は、特定フロンを使用しない機器とする。 ・熱源・空調設備は、インバーター制御等が可能な高効率機器の採用に努める。 ・熱搬送ポンプの台数制御及びインバーター制御により、負荷に応じた運転を行うことで、効率的なエネルギー利用を図る。 ・大温度差送水システムの導入を図る。 ・エネルギー管理システムの採用や個別空調方式における適切な温度管理により、無駄な運転の防止に努める。 ・館内CO₂濃度に応じて外気導入量の調節を行う。 ・設備機器の点検・整備を適切に行う。 <p>【照明設備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・館内の共用部を中心に施設照明には可能な限りLEDを採用する。 ・屋外の電飾サインへのLED光源ユニットの採用を検討する。 ・従業員用トイレ等に人感センサーによる照明制御を導入する。 ・駐車場棟の照明は必要最低限の照度を確保するものとし、照明区分を細分化して管理を行う。 <p>【電気設備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・トップランナー変圧器2014に対応した高効率変圧器を採用する。 ・エレベータの台数制御やエスカレータへの人感センサー導入により、利用頻度の少ない時間帯の無駄な運転を防止する。 ・電気自動車の充電設備の設置を検討する。

1.6 事業の内容

1.6.1 施設配置計画

計画地は、東北大学農学部雨宮キャンパス跡地の南東側に位置しており、商業棟及び駐車場棟を配置したものである。自動車の入出場は、市道北六番丁線の1箇所と市道愛宕上杉通1号線の2箇所に設ける出入口から行う計画としていたが、事業計画の見直しによる施設規模の縮小に伴い、商業棟屋上の駐車場整備を行わないこととなったため、各1箇所の出入口から行い、計画地内に配置する自動車用通路を通って駐車場までアクセスすることとした。また、地域住民の憩い・交流の場となる広場や緑豊かな歩行者用通路を整備したほか、市道北六番丁線側の外周に歩道状空地を配置して、地域住民の利便性にも配慮した回遊性の高い歩行空間を確保した。

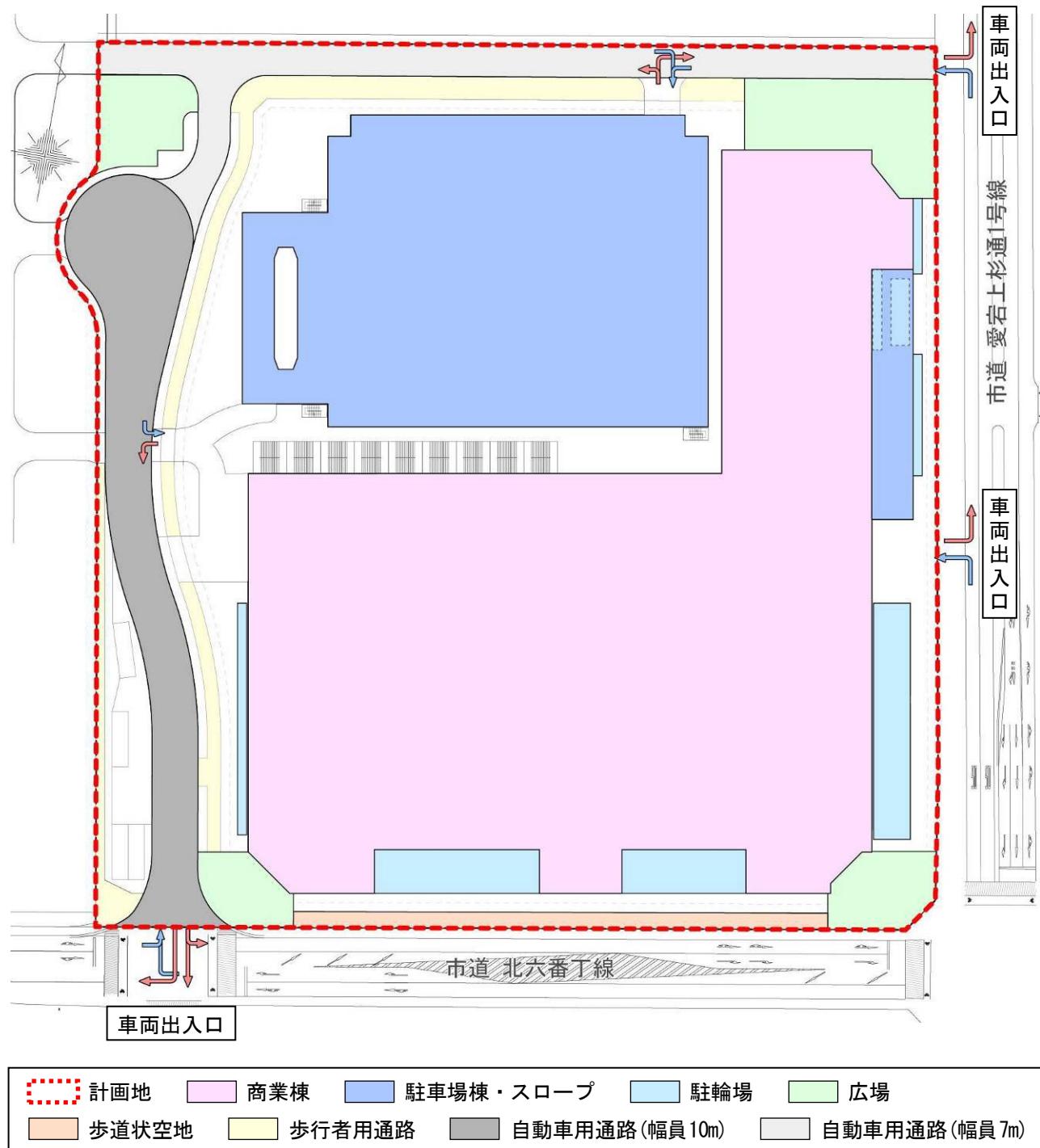


図 1.6-1 施設配置図【評価書時】

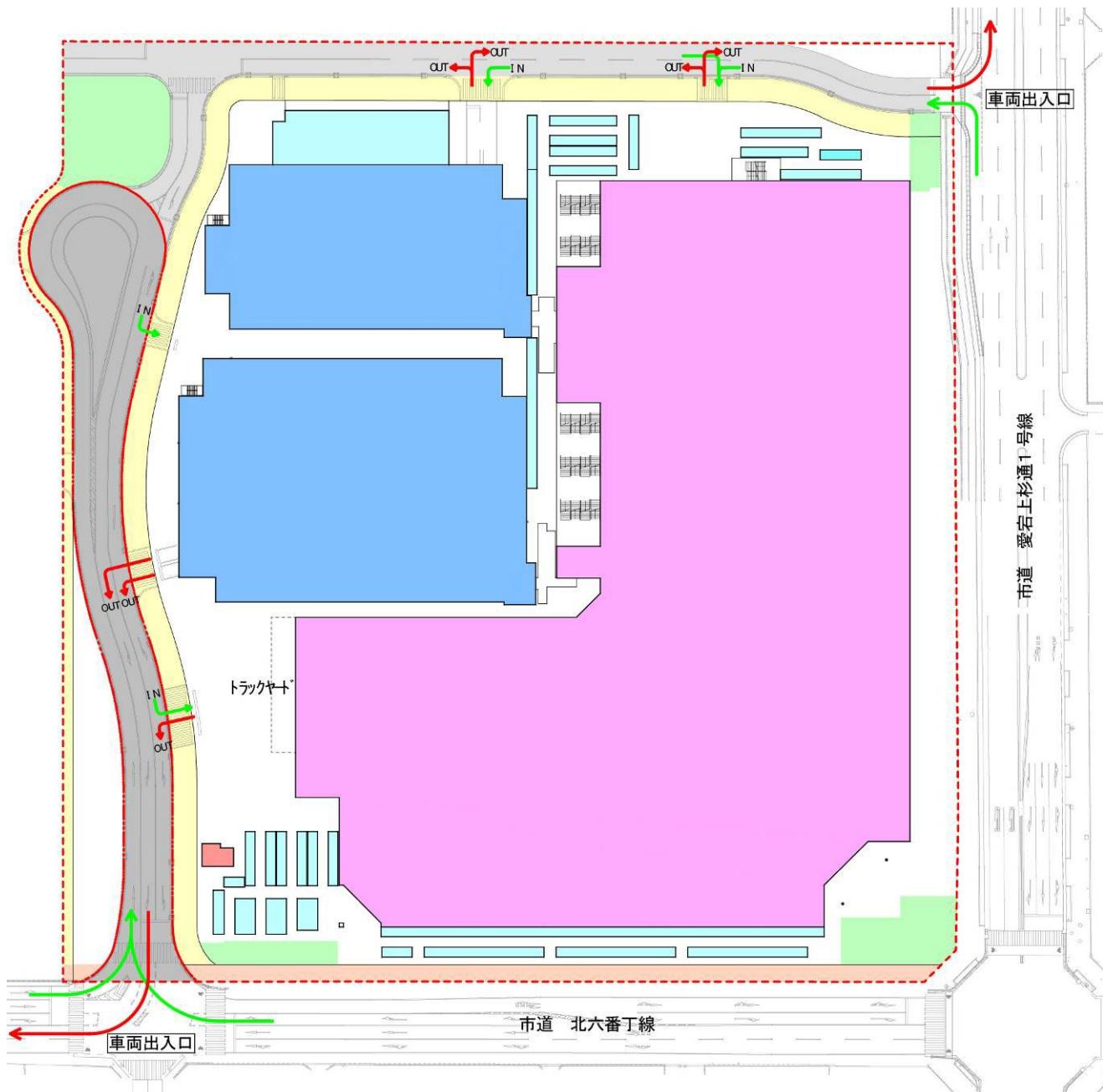


図 1.6-2 施設配置図【変更後】

1.6.2 建築計画等

本事業における計画建築物の概要は、評価書時が表 1.6-1、変更後が表 1.6-2、各階平面図は、評価書時が図 1.6-3(1)～(5)、変更後が図 1.6-4(1)～(5)、断面図は、評価書時が図 1.6-5、変更後が図 1.6-6、立面図は、評価書時が図 1.6-7、変更後が図 1.6-8に示すとおりである。

商業棟は地上 4 階建て、駐車場棟は地上 6 階建てとし、それぞれの棟の屋上には駐車場を配置する計画であったが、施設規模の縮小に伴い屋上階には駐車場を配置しないこととなった。商業棟と駐車場棟は、駐車場棟南東側の各階に設ける通路により連絡することとした。

騒音の影響に配慮して建物の外にはスピーカーを設置しない計画とし、店舗内で放送するスピーカー音が建物周辺に漏れない店舗構造とした。また、天井の主要箇所において耐震性能をより高めた工法を採用することで地震に強い建物構造とした。駐車場は、計画地の北側に立地するマンションに配慮して遮音壁及び遮光フェンスの設置により、車両の騒音やヘッドライトによる光の影響を低減する対策を講じている。

表 1.6-1 計画建築物の概要【評価書時】

名 称	配置等の概要
商業棟	<ul style="list-style-type: none"> 地上 4 階建てとし、屋上階は駐車場とする。 入口は、商業棟の北東側、南東側、南西側の 3 箇所に設ける計画とする。 屋上階の駐車場へは、市道愛宕上杉通 1 号線から入場してスロープで連絡する。
駐車場棟	<ul style="list-style-type: none"> 地上 6 階建てとし、屋上階も駐車場とする。 入口は 1 階に 2 箇所設ける計画とする。 周辺の住宅等から離れた位置に螺旋状のスロープを 1 箇所に設置して 1 階から屋上階まで連絡する。
バックヤード（荷捌き施設、廃棄物保管施設）	<ul style="list-style-type: none"> 1 階のアクセス通路側に荷捌き及び廃棄物保管施設を設置する。
駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> 商業棟 1 階の外周やスロープの下に駐輪場を設置する。

表 1.6-2 計画建築物の概要【変更後】

名 称	配置等の概要
商業棟	<ul style="list-style-type: none"> 地上 4 階建てとする。 入口は、商業棟の北側、北東側、南東側、南西側及び立体駐車場側(2 箇所)の計 6 箇所とする。
駐車場棟 (駐車場 A 棟・B 棟)	<ul style="list-style-type: none"> いずれも地上 6 階建てとする。 駐車場 A 棟は、出入口 1 箇所と入口 1 箇所、駐車場 B 棟は、入口、出口各 1 箇所とする。
バックヤード（荷捌き施設、廃棄物保管施設）	<ul style="list-style-type: none"> 1 階の商業棟西側に荷捌き及び廃棄物保管施設、商業棟北側に荷捌き施設をそれぞれ設置する。
駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> 商業棟 1 階の北側、南側、南西側及び駐車場棟の北側に駐輪場を設置する。

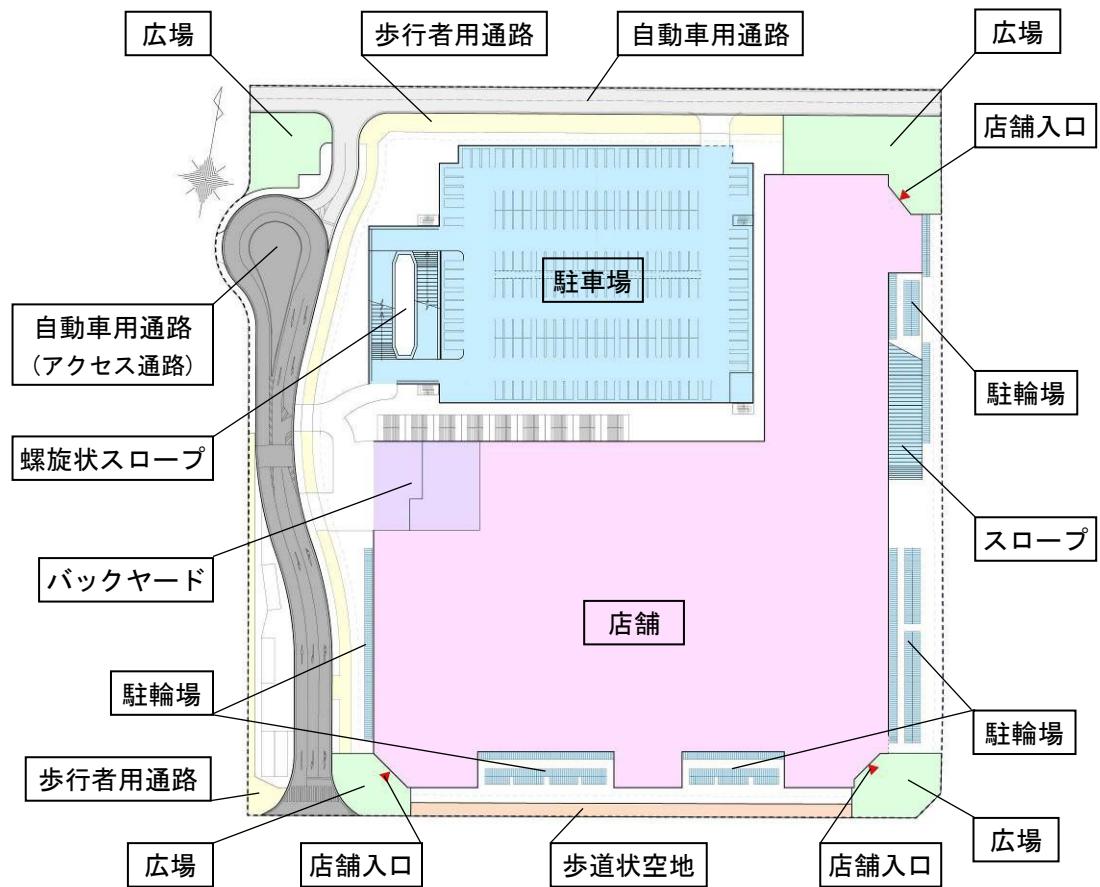


図 1.6-3(1) 各階平面図(商業棟 1階, 駐車場棟 1階)【評価書時】

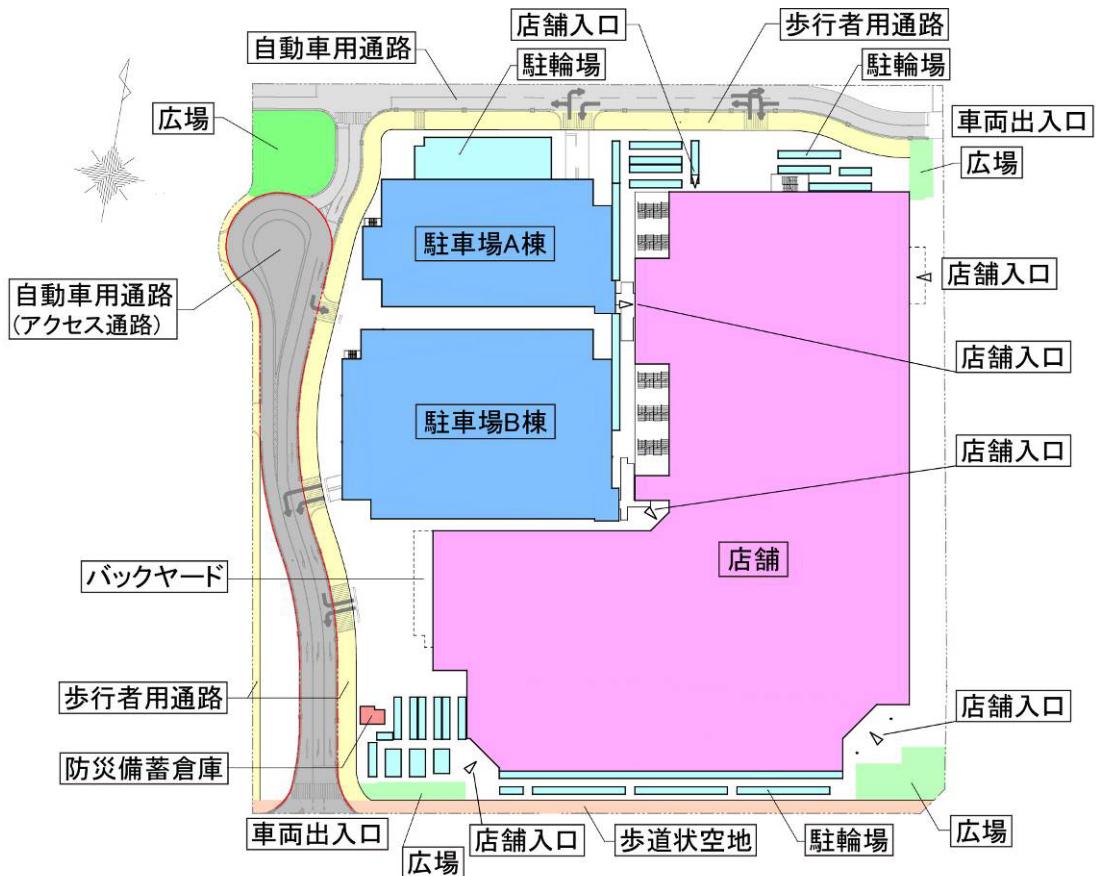


図 1.6-4(1) 各階平面図(商業棟 1階, 駐車場棟 1階)【変更後】

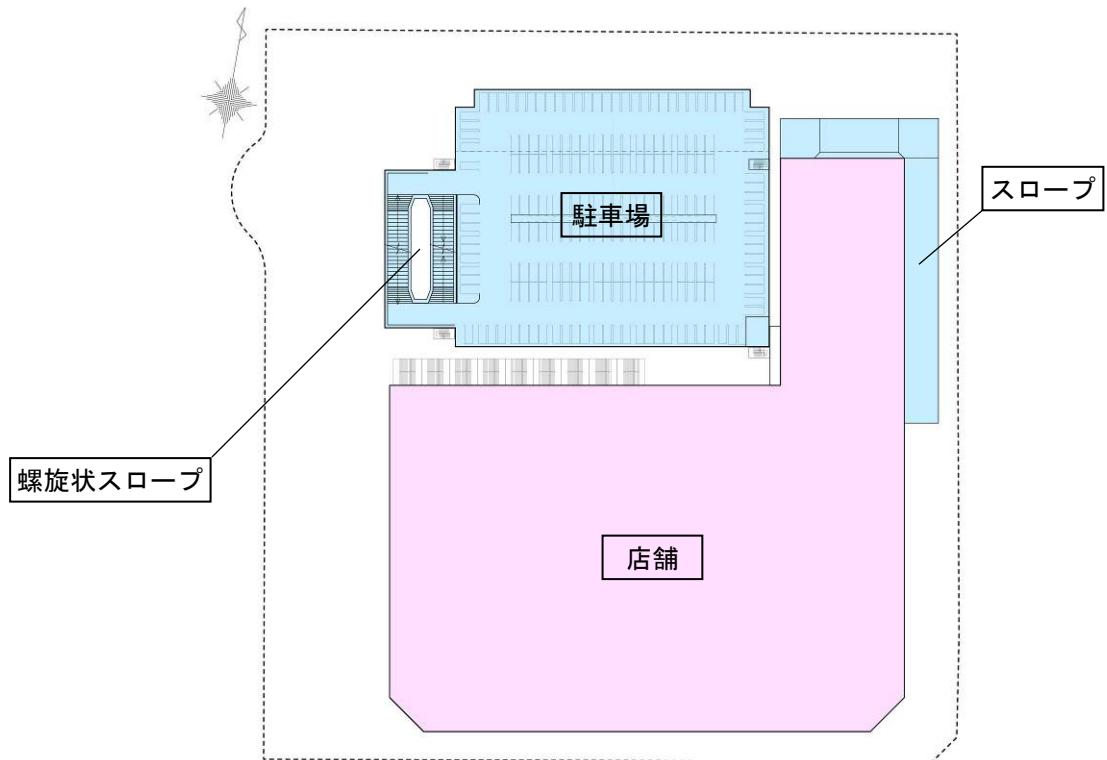


図 1.6-3(2) 各階平面図(商業棟 2 階, 駐車場棟 2~4 階)【評価書時】

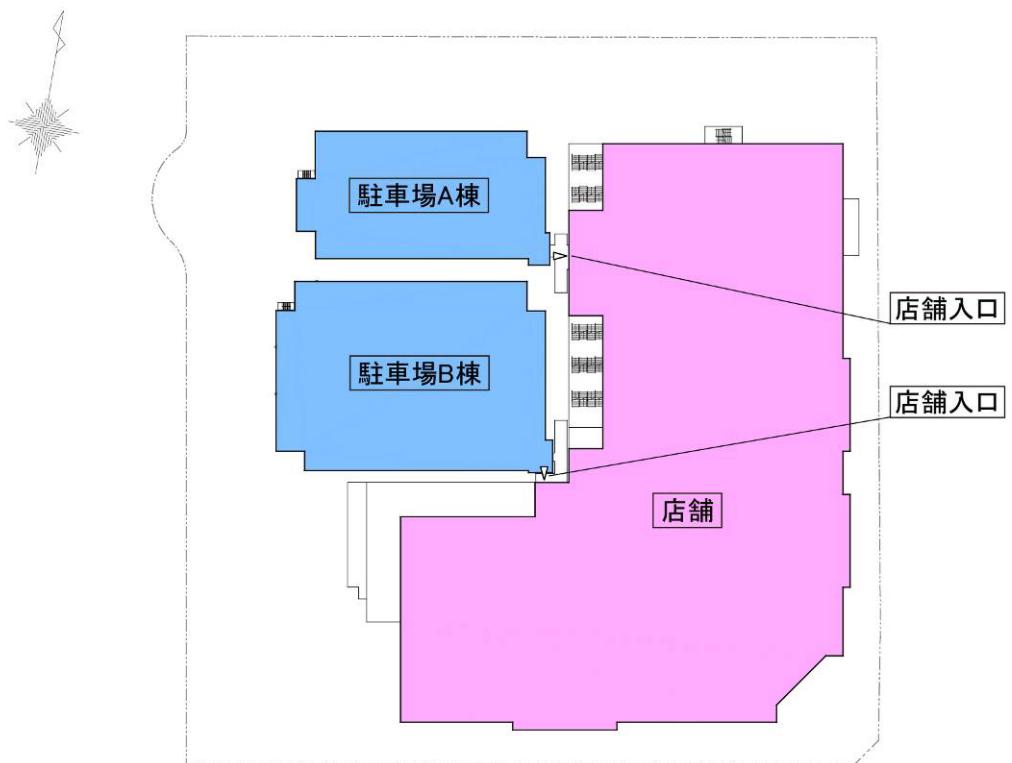


図 1.6-4(2) 各階平面図(商業棟 2 階, 駐車場 A 棟 3 階, 駐車場 B 棟 3 階)【変更後】

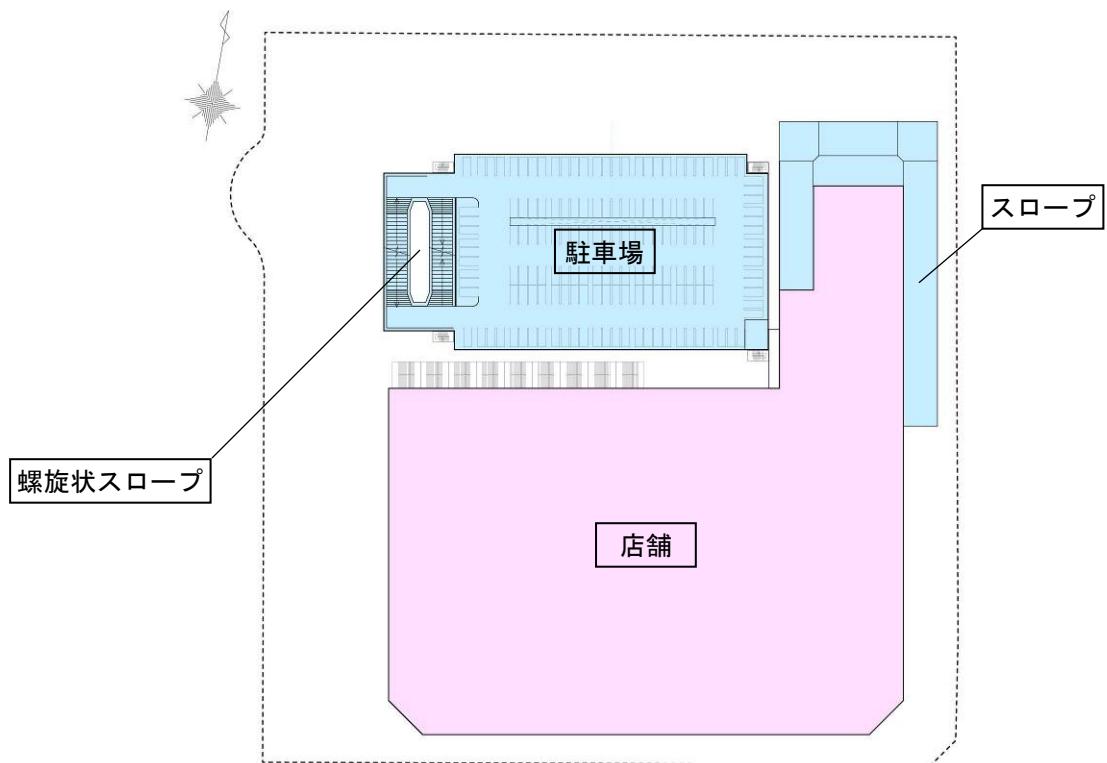


図 1.6-3(3) 各階平面図(商業棟 3 階, 駐車場棟 5~6 階) 【評価書時】

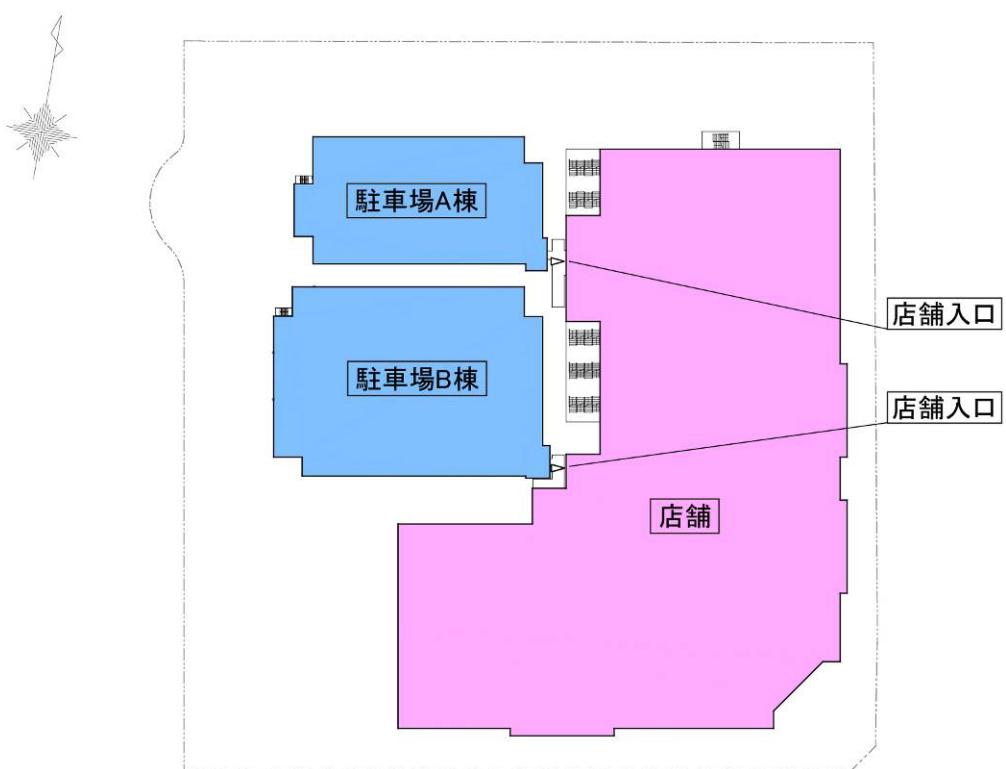


図 1.6-4(3) 各階平面図(商業棟 3 階, 駐車場 A 棟 4 階, 駐車場 B 棟 4 階) 【変更後】

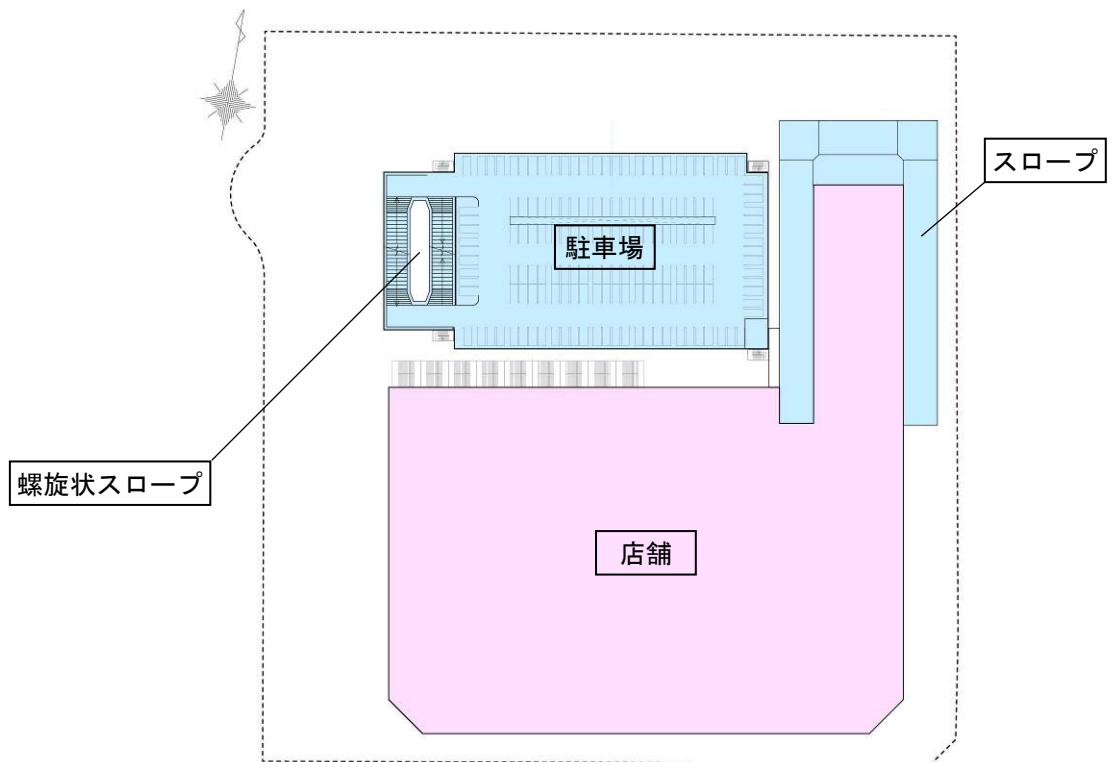


図 1.6-3(4) 各階平面図(商業棟 4 階, 駐車場棟 5~6 階) 【評価書時】

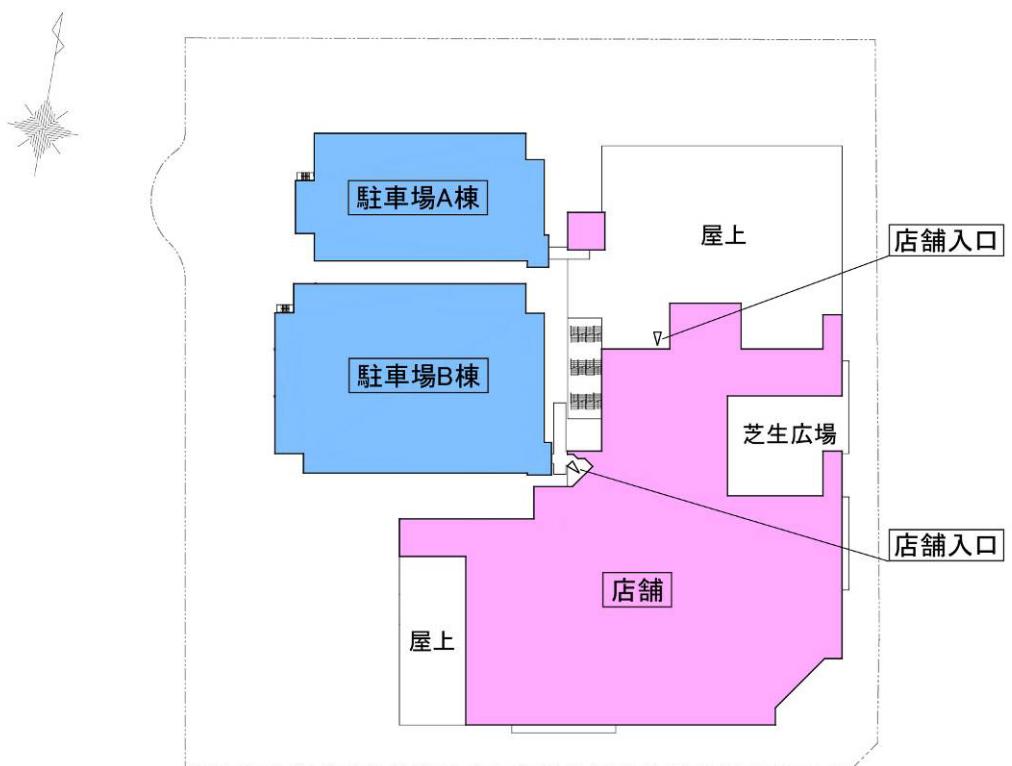


図 1.6-4(4) 各階平面図(商業棟 4 階, 駐車場 A 棟 6 階, 駐車場 B 棟 6 階) 【変更後】

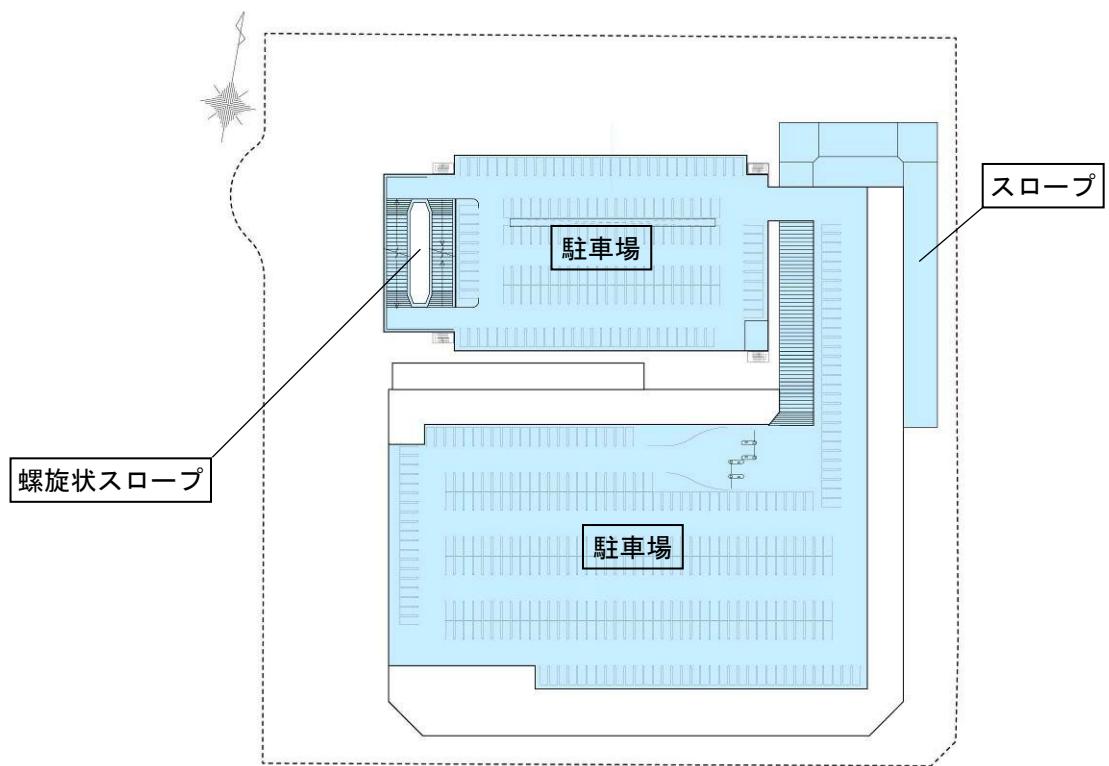


図 1.6-3(5) 各階平面図(屋上階) 【評価書時】

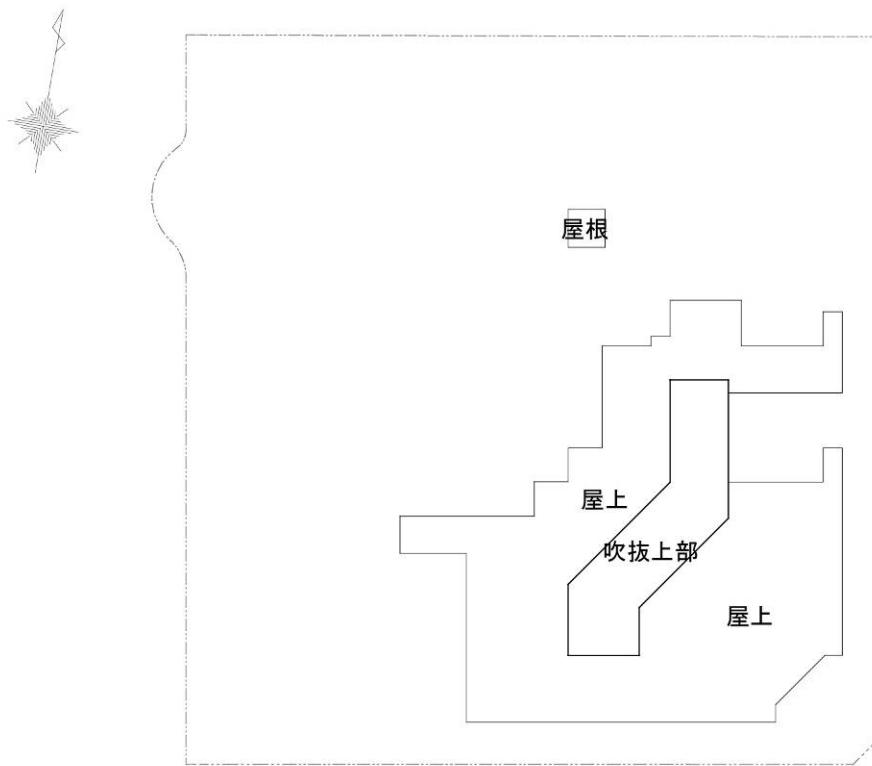


図 1.6-4(5) 各階平面図(屋上階) 【変更後】

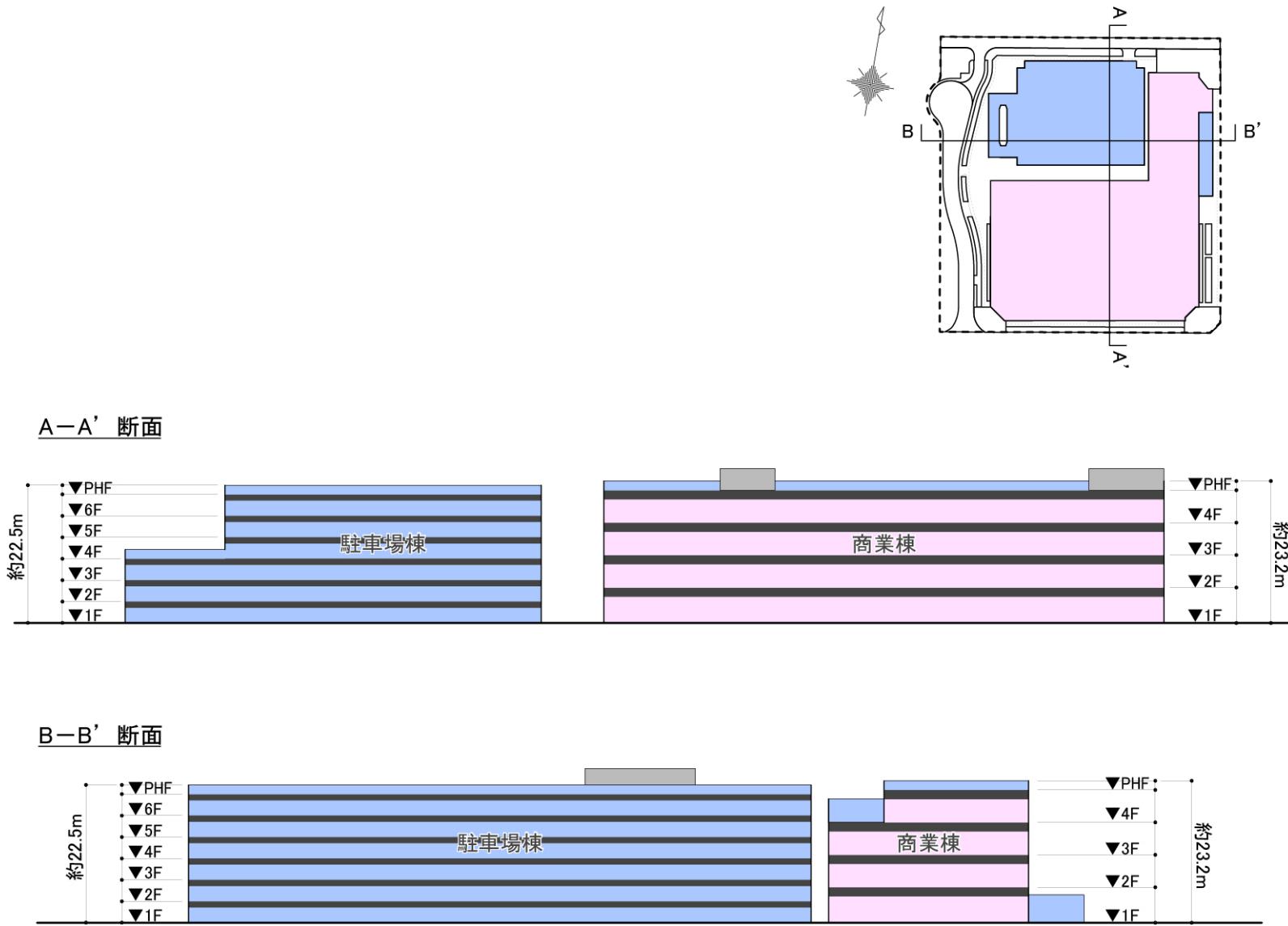


図 1.6-5 断面図【評価書時】

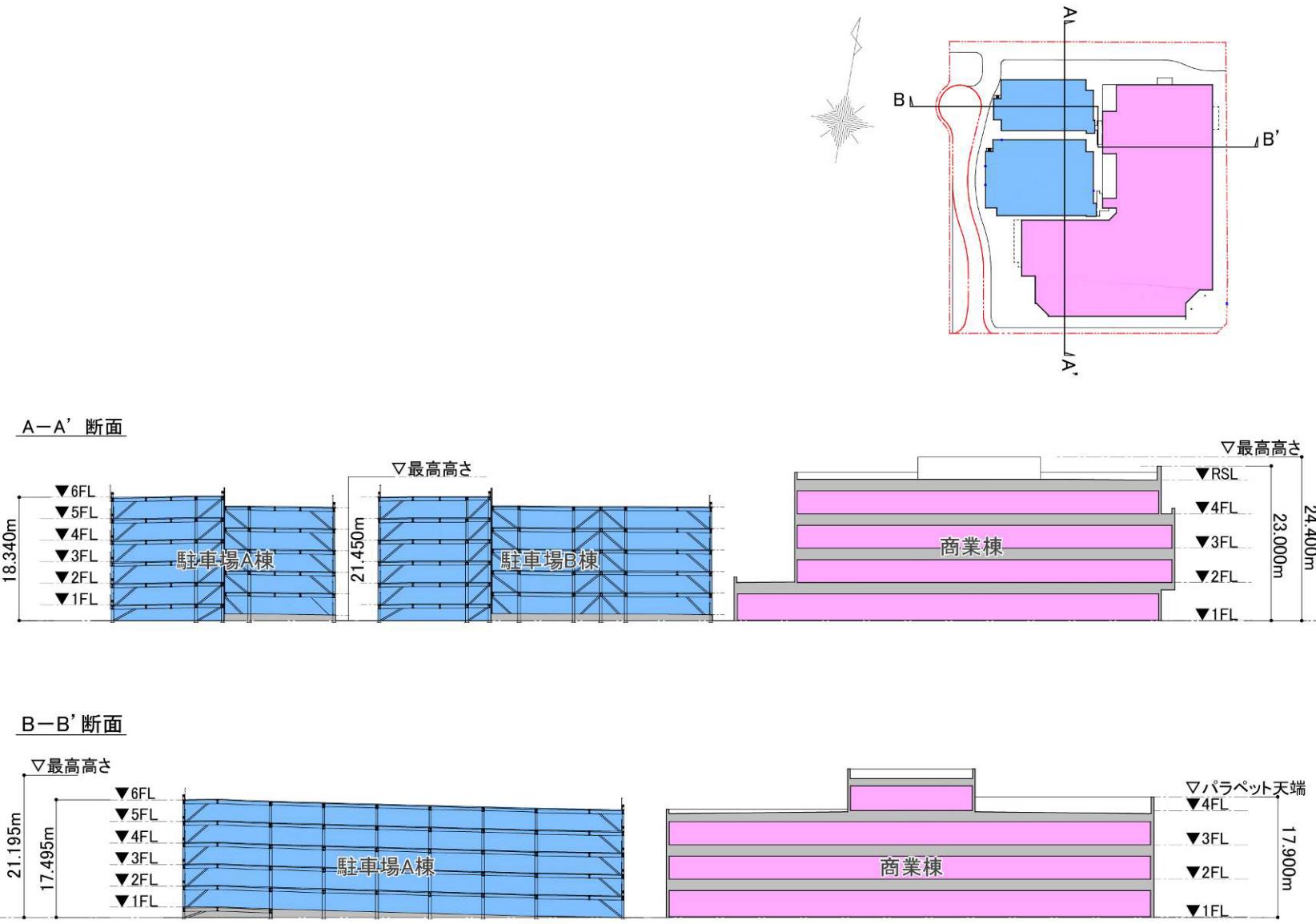
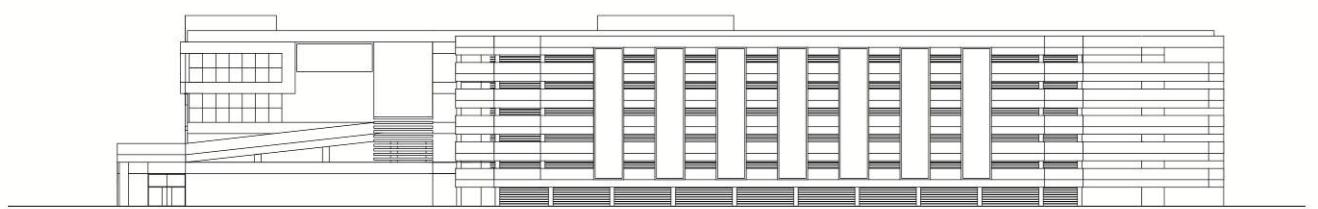
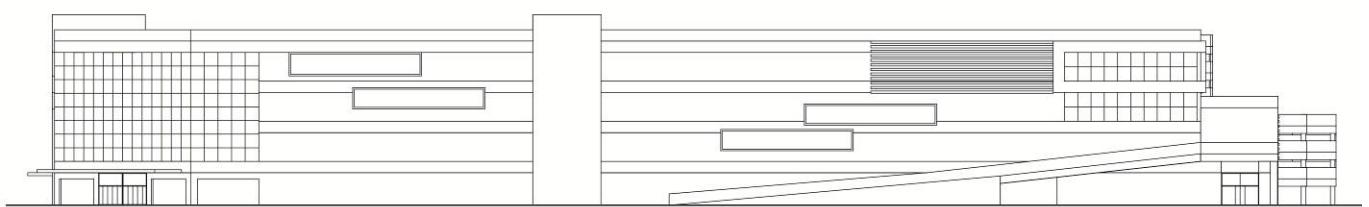


図 1.6-6 断面図【変更後】

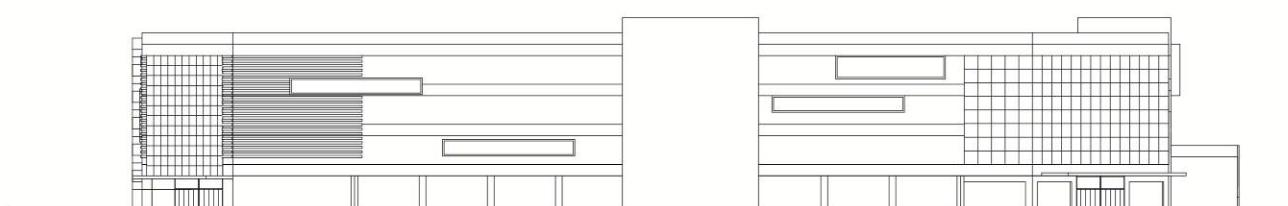
北側立面図



東側立面図



南側立面図



西側立面図

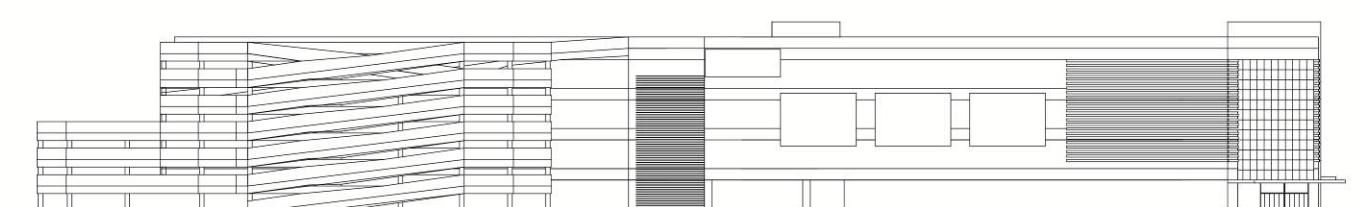
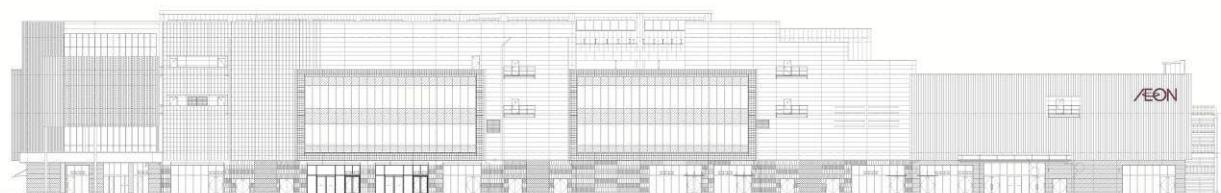


図 1.6-7 立面図【評価書時】

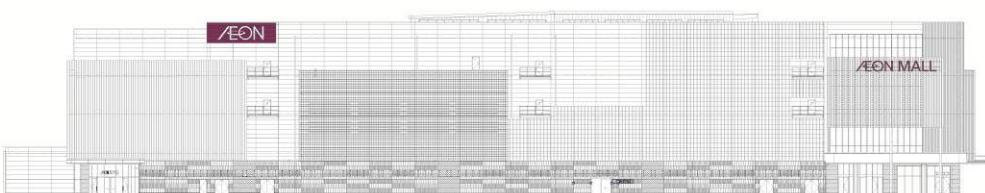
北側立面図



東側立面図



南側立面図



西側立面図

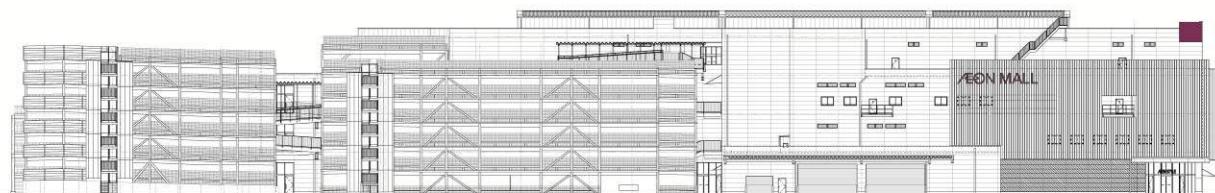


図 1.6-8 立面図【変更後】

1.7 事業の実施工程計画

本事業の工程は、評価書時が表 1.7-1、準備書時の変更後が表 1.7-2に示すとおりである。

工事は令和6年3月に着工して令和7年8月に竣工し、令和7年10月に供用開始（開店）した。

表 1.7-1 事業工程【評価書時】

	平成 27 年度			平成 28 年度			平成 29 年度			平成 30 年度			平成 31 年度											
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
基本計画																								
基本設計																								
実施設計																								
環境影響評価																								
建築工事																								

▲供用（開店）

1-23

表 1.7-2 事業工程【変更後】

	平成 27 年度			平成 28 年度			平成 29 年度			平成 30 年度			令和 1 年度			令和 2 年度			令和 3 年度			令和 4 年度			令和 5 年度			令和 6 年度			令和 7 年度				
	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
基本計画																																			
基本設計																																			
実施設計																																			
環境影響評価																																			
建築工事																																			

▲供用（開店）

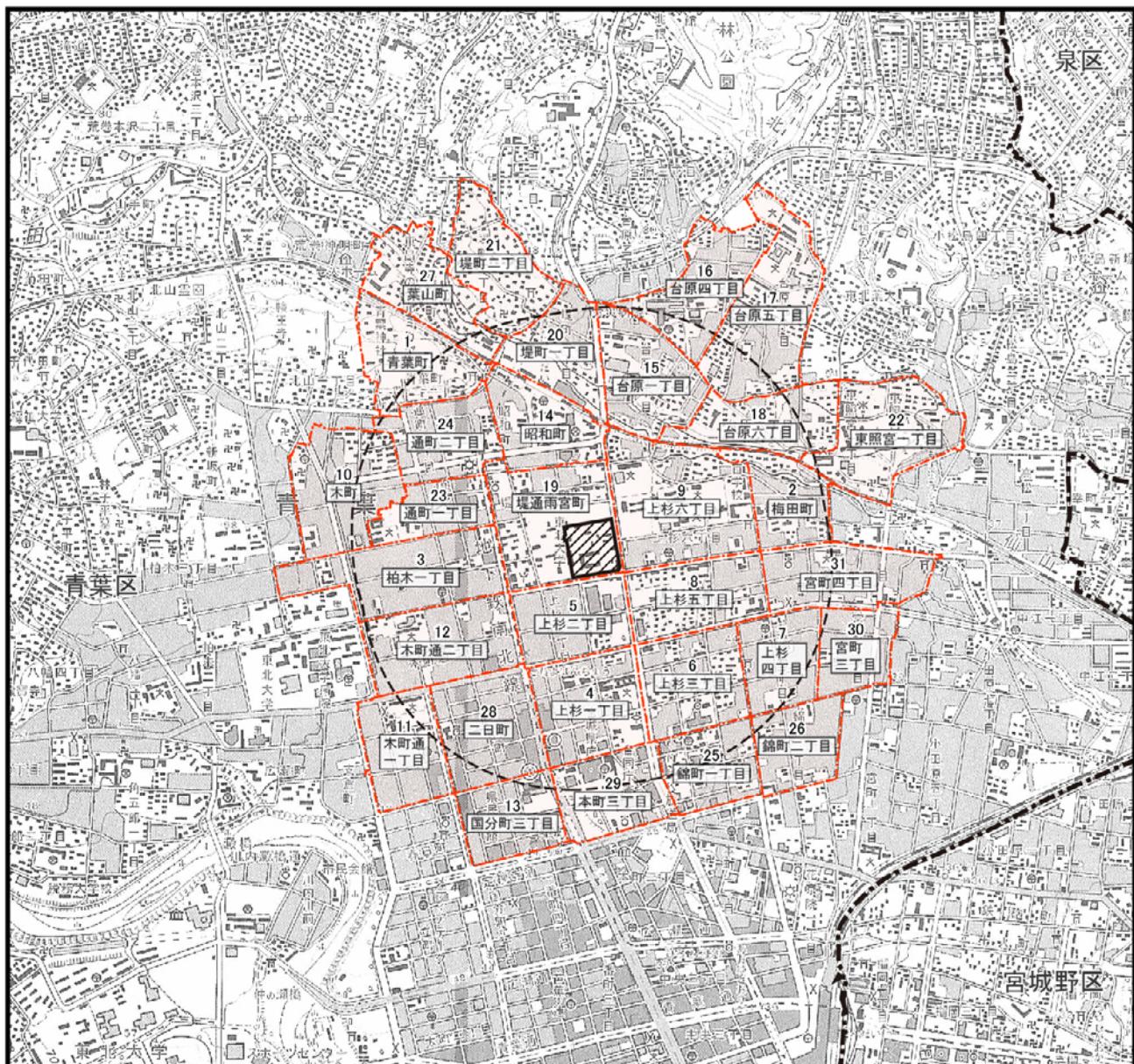
2. 関係地域の範囲

環境項目ごとの影響範囲及び調査範囲の考え方は表 2-1, 関係地域の範囲及び該当する町丁目は図 2-1 及び表 2-2 に示すとおりである。

関係地域は, 評価書「7. 環境影響評価項目の選定」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想定される景観の調査・予測範囲を参考に計画地から 800m と設定した。

表 2-1 環境項目ごとの影響範囲及び調査範囲の考え方

項目	影響範囲及び調査範囲の考え方	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, 工事による建設機械, 供用後の施設の稼働及び工事中や供用後の運搬・利用等の自動車交通による排出ガスの影響が考えられるため, 建設機械及び自動車交通による排出ガスの最大着地濃度等を踏まえた範囲とする。	500m 程度
騒音・振動	本事業により騒音・振動レベルの変化が想定される地域とし, 工事中の建設機械, 供用後の施設の稼働及び工事中や供用後の運搬・利用等の自動車経路で騒音・振動の影響が考えられる範囲とする。	200m 程度
水象 (地下水)	本事業による掘削工事により地下水への影響が想定される範囲とする。	400m 程度
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する。	400m 程度
電波障害	本事業により地上デジタル波に係る電波障害に対する影響が想定される地域とし, 建築物の存在により電波障害を及ぼすと想定される範囲を設定する。	100m 程度
日照阻害	本事業により日照阻害に対する影響が想定される地域とし, 建築物の存在により日照阻害を及ぼすと想定される範囲を設定する。	400m 程度
植物	本事業により植物相, 注目すべき種, 動物の生息基盤としての植生の変化等の影響が想定される範囲とする。	200m 程度
動物	本事業により動物の生息環境の変化等の影響が想定される範囲とする。	200m 程度
景観	本事業による建築物の出現により不特定多数の人が利用する眺望地点からの眺望の変化が想定される範囲(近景域)とする。	800m 程度
自然との触れ合いの場	本事業により自然との触れ合いの場に対する影響が想定される範囲とする。	500m 程度
廃棄物等	本事業により工事中及び施設供用に伴う廃棄物等の発生が考えられる地域とする。	計画地
温室効果 ガス	本事業により工事中及び施設供用に伴う温室効果ガスの発生が考えられる地域とする。	計画地



凡 例

- : 計画地
- : 区境界線
- : 関係地域の範囲
- : 関係地域に該当する町丁目

図 2-1 関係地域の範囲



S=1:25,000

0 500 1000m

表 2-2 関係地域

区名	No.	町丁目名
仙台市青葉区	1	青葉町
	2	梅田町
	3	柏木一丁目
	4	上杉一丁目
	5	上杉二丁目
	6	上杉三丁目
	7	上杉四丁目
	8	上杉五丁目
	9	上杉六丁目
	10	木町
	11	木町通一丁目
	12	木町通二丁目
	13	国分町三丁目
	14	昭和町
	15	台原一丁目
	16	台原四丁目
	17	台原五丁目
	18	台原六丁目
	19	堤通雨宮町
	20	堤町一丁目
	21	堤町二丁目
	22	東照宮一丁目
	23	通町一丁目
	24	通町二丁目
	25	錦町一丁目
	26	錦町二丁目
	27	葉山町
	28	二日町
	29	本町三丁目
	30	宮町三丁目
	31	宮町四丁目