

(仮称)仙台市郡山北目土地区画整理事業に係る
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 5 月

仙台市郡山北目土地区画整理組合設立準備委員会

< 目次 >

1. 事業計画・全般的事項	1
2. 地域の概況	3
3. 騒音・振動	4
4. 水質・水象	5
5. 地盤沈下	6
6. 植物・動物・生態系	7
7. 景観	8
8. 廃棄物等(廃棄物)	9
9. 温室効果ガス等	10
方法書から変更する点	巻末資料①～⑤

1. 事業計画・全般的事項

1) 審査会(令和7年3月28日)での指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	土地利用計画図について、工業・流通業務用地と業務系用地というのは、それぞれ具体的にどういうものを想定しているか教えてほしい。 また工場ができる場合はどちらに分類されるのか。	本事業では、工業・流通業務用地は物流系の比較的大きい倉庫等、業務系用地は事務所・営業所などの小規模な施設の立地を想定しております。 工場は工業・流通業務用地に分類されます。	方法書 P1-8(8) 要約書 P4
2	土地利用計画図について、どういう想定で土地利用の配分を決めたか教えてほしい。 また、配置計画や方針などの考えについても、本事業に対する理解が進むことから、土地利用計画と一緒に示してほしい。	土地利用の配分、用地の分け方につきましては、仙台市の都市計画の考えに基づきました。 当地区は「流通・物流・研究施設等の立地を図る地区」として位置付けられているため、物流系用地を主としております。 住宅用地につきましては、既存住宅が現在建っており、その周辺に隣接する部分も含めて住宅用地として設定しました。 配置計画や方針などにつきましては、現在検討を進めている段階ですので、固まり次第、ご提示いたします。	方法書 P1-8(8) 要約書 P4 巻末資料 ①
3	土地利用計画図について、田園風景が大きく舗装されることになり、調整池がかなり大きい面積を占める。景観面や安全面を含めた調整池の設計について何かアイデアがあれば示してほしい。	調整池につきましては、下流の河川管理者、調整池を管理する仙台市とこれから協議を進める段階であり、現時点で具体的な計画はございません。 ただ、一般的に仙台市の下水道施設として管理する調整池につきましては、コンクリート造で効率的な維持管理に重きを置いた設計が多いです。 今後の協議の中で計画を進めていきたいと考えております。	方法書 P1-8(8) 要約書 P4
4	新たな道路の整備により、現在、抜け道として使われている田畑の間を通る道を遮断してしまう恐れがある。 既存道路の利用実態の調査や、これをどのように踏まえて道路計画を検討しているかを説明してほしい。	現在、現状の通過交通等に関する交通量調査を実施し終えたところです。その結果を踏まえ、抜け道または広域的な道路の流動の計画の検討を進めてまいりたいと考えております。	方法書 P1-13 (13)
5	4.について了解した。調査結果によっては、計画を見直す可能性もあるということか。	調査結果に基づき、計画を見直す可能性はありますし、道路の幅員等について総合的に検討したいと考えております。 変更があった場合はご報告いたします。	方法書 P1-13 (13)
6	環境の保全・創造等に係る方針内の土地利用計画の項目において、「流通業務施設は、エネルギー消費が大きい大規模な施設の立地が想定されることから、省エネの徹底による ZEB 化や太陽光発電の積極的な導入を促す」と記載さ	これから立地する企業と具体的な協議を進めていく中で、事業主といたしまして、周辺環境やまちづくりとしての環境に配慮していただくように要請をすることを考えております。 また、要請の際により高い目標を目指すように提案いたします。	方法書 P1-16 (16) 要約書 P5

	れているが、この「促す」とは具体的にどのようなことを想定しているのか。 また、立地する企業には高い目標を目指すように提案してほしい。		
--	--	--	--

2) 審査会後の指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	対応方針	備考
-	(なし)		

2. 地域の概況

1) 審査会(令和 7 年 3 月 28日)での指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	対応方針	備考
-	(なし)		

2) 審査会後の指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	配慮が必要な施設等(社会福祉施設)に「きらきら保育園」を加えてほしい。	配慮が必要な施設等(社会福祉施設)に「きらきら保育園」を追加いたします。	方法書 P3.2-23 (154) 巻末資料 ②

3. 騒音・振動

1) 審査会(令和7年3月28日)での指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	騒音・振動の予測内容のうち複合的な影響の予測地点としてNo.①～④が挙げられているが、本事業の計画地に様々な施設が立地した後の状態も想定して予測するのか。	供用後に立地する施設の稼働による騒音・振動については、本事業の環境影響評価では対象としておりませんので、予測内容には含まれておりません。 本事業で対象とするのは供用時の関連車両の走行により発生する騒音・振動です。	方法書 P5-8 (225) 要約書 P16
2	「供用後」の自動車交通量の想定は、土地利用計画の変更に伴う業種の違いによる一般的な交通量の違いに基づくものか。	そのとおりでございます。 供用時の関連車両の交通量については、類似地区の計画を参考とし、交通量の予測・検討を進めてまいります。	方法書 P5-8 (225) 要約書 P16
3	敷地境界での「複合的な影響」というのは、本事業の工事中の重機の稼働と工事用車両の走行による影響の予測という理解でよいか。	そのとおりでございます。	方法書 P5-9 (226) 要約書 P15・16
4	鳥類は騒音・振動の影響を受けやすいことに加え、事業計画地の東側や南側に、原野や河川等自然度が高い(鳥類の生息場所になりえる)場所も多いことから、例えば東側の No.A や南側の No.④付近に騒音・振動の調査地点を追加する必要があると考える。	ご指摘を踏まえ、追加で調査を進めてまいります。	方法書 P5-8 (225) 要約書 P16 巻末資料 ③

2) 審査会後の指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	対応方針	備考
-	(なし)		

4. 水質・水象

1) 審査会(令和 7 年 3 月 28日)での指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	計画地の西側半分は水害リスクが非常に高い場所だと思われる。供用後の土地の利用者に対してその水害リスクについての情報共有等を行っていく予定はあるのか。	西側エリアに浸水リスクがあることは認識しております。仙台市・宮城県・国土交通省で流域治水として様々な対策を行っているエリアになりますので、最新の情報を確認しながら、供用後の土地の利用者に対し、説明会の実施や土地取得の検討段階において事前説明を行うなどの配慮をしていきたいと考えております。	方法書 P5-18 (235) 要約書 P20
2	ハザードマップ上では浸水深さが結構深く、また、内水氾濫の危険性もあり、そこに小学校や福祉施設が隣接しているので、避難経路の確保や、盛土による水の動きで内水氾濫の危険性が増さないかについても、検討してほしい。	盛土高や調整池の大きさ等につきまして検討し、準備書の事業計画に記載させていただきます。	—

2) 審査会後の指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	対応方針	備考
—	(なし)		

5. 地盤沈下

1) 審査会(令和 7 年 3 月 28日)での指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	盛土高さがあり大規模な土工事をするエリア等、ある程度影響が生じそうな箇所について教えてほしい。	詳細な盛土の計画は検討中ですが、周辺道路の高さ等を勘案し、概ね 50cm～1.5m 程の盛土を想定しております。 4.水質・水象、No.2 に記載の内水氾濫の状況も含めて検討していきます。	方法書 P5-16・ 18(233・ 235) 要約書 P18・20

2) 審査会後の指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	対応方針	備考
-	(なし)		

6. 植物・動物・生態系

1) 審査会(令和7年3月28日)での指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	動植物調査の調査・予測地域に記載の「魚類・底生動物調査地点」のうち「任意」とはどういうことか説明してほしい。	調査地点を設定する際に「任意」と記載している水路を確認したところ、ほとんど水がない状況でした。そのため、他の地点とは異なり、定量的な調査をせずに、水路を踏査し、水のある任意の場所で採取及び目視確認をする想定になります。	方法書 P5-23 (240) 要約書 P24
2	1.について、調査時に水路に水が入っていれば調査をするという認識でよいか。	その認識で問題ございません。	方法書 P5-23 (240) 要約書 P24

2) 審査会後の指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	対応方針	備考
-	(なし)		

7. 景観

1) 審査会(令和7年3月28日)での指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	景観の調査・予測地点の分布を見ると、対象事業計画地の敷地境界の周辺に点在している。景観の変化という観点で考えると、田園風景の中に位置する道路等についても調査・予測する地点として検討してほしい。	田園風景の中に位置する道路として市道元寺小路郡山線の歩道や市道欠ノ上吹上東線において、景観調査・予測地点を追加いたします。	方法書 P5-32 (249) 要約書 P26 巻末資料 ④

2) 審査会後の指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	対応方針	備考
-	(なし)		

8. 廃棄物等(廃棄物)

1) 審査会(令和7年3月28日)での指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	5.11.2 予測手法の(1)の②、「リサイクル等抑制対策による削減状況等」とあるが、リサイクルを抑制するのではなく、リサイクルによって廃棄物の排出を抑制するといった意味の文章に変更すべきである。 5.11.3 の評価手法、工事による影響の②に同様の記載があるので、併せて表現を修正すべきである。	5.11.2 予測手法及び 5.11.3 評価手法の工事による影響について、「リサイクル等による廃棄物の排出抑制の状況等」に文章を修正いたします。	方法書 P5-34 (251) 要約書 P27 巻末資料 ⑤
2	5.11.3 評価手法の(1)回避・低減に係る評価に関して、工事による影響において記載のとおり、盛土・掘削等による、廃棄物の発生を極力抑制する取り組みを検討してほしい。 また、そのリサイクルに関しても、工事に関わるところで、可能な限り努めてほしい。	発生抑制に繋がるような取り組みを検討してまいります。 また、リサイクルに関しても同様に可能な限り努めてまいりたいと考えております。	方法書 P5-34 (251) 要約書 P27

2) 審査会後の指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	対応方針	備考
-	(なし)		

9. 温室効果ガス等

1) 審査会(令和 7 年 3 月 28日)での指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	温室効果ガス、5.12.3 評価手法の「(1)回避・低減による評価」で、「実行可能な範囲で回避低減が図られているか評価する」とあるが、「実行可能な範囲」の内容次第で、評価にかなり影響があると考えられるので、具体的に記載してほしい。	「実行可能な範囲」について検討したうえで、工事計画を策定し、準備書に記載いたします。 温室効果ガスについては、工事中の重機による影響が一番大きいため、工事計画の中で重機の稼働量を下げることが一番低減につながると考えておりますが、現時点で工事計画の詳細が決まっておりません。	方法書 P5-35 (252) 要約書 P27

2) 審査会後の指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	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. 2）

1.4.3 土地利用計画

土地利用計画及び現在想定している施設内容や高さ並びに配置は、表 1-2 及び図 1-2 に示すとおりである。

対象事業計画地の現況土地利用は、図 1-3 に示すとおり、水田が約 17.4ha(38%)、畑が約 17.8ha(38%)、住宅用地が約 0.5ha(1%)、道路用地が約 6.5ha(14%)、水路用地が約 0.7ha(2%)、雑種地・その他用地が約 0.3ha(1%)となっている。

本事業の土地利用は、工業・流通業務用地が約 28.8ha(65%)、住宅用地が約 1.8ha(4%)、業務系用地が約 2.7ha(6%)の計画としている。

現在想定している施設は、工業・流通業務用地は物流系の中規模から大規模な倉庫等を、業務系用地は事務所・営業所などの小規模な施設の立地を想定している。

表 1-2 土地利用計画

種目	面積 (ha)	割合 (%)	備考
住宅用地	約 1.8	4	戸建て住宅を主用途として、一戸当たり 180 m ² を想定。(階数は 1～3 程度)
工業・流通業務用地	約 28.8	65	
業務系用地	約 2.7	6	
道路	約 6.0	13	
公園	約 1.4	3	
調整池	約 3.4	8	
その他	約 0.2	1	
合計	約 44.3	100	

赤枠は方法書からの変更点

審査会後の指摘事項（2. 地域の概況 No. 1）

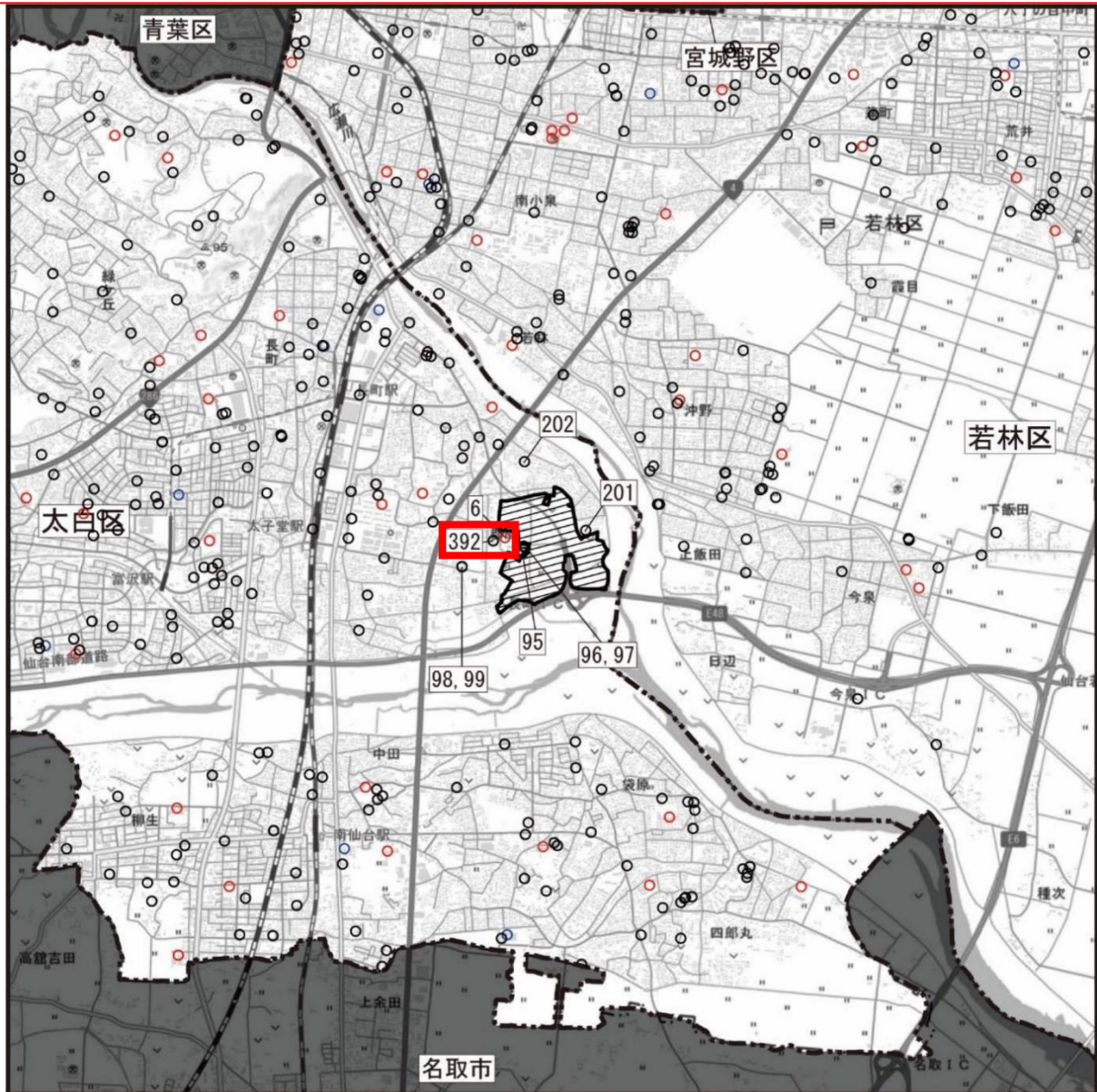
表3.2-18(5) 配慮が必要な施設等(社会福祉施設)

番号	所在地	施設名	番号	所在地	施設名
190	太白区	アスク長町南保育園	227	太白区	富沢みなみ保育園
191		長町南児童館	228		富沢わかば保育園
192		あったかホーム中町南	229		地域密着型デイサービス生きがい工房富沢亭
193		太白だんだん保育園	230		大年寺山ジェロントピア
194		仙台市長町南老人憩の家	231		S P A N A K A G A W A
195		みんなのおうち太白だんだん	232		デイサービスもんぜん
196		デイサービスセンターたのしいデ イ仙台ながまち	233		ナーシングタウン柳生
197		デイリゾートスカイウィング長町	234		やすらぎホーム柳生
198		月うさぎ	235		柳生児童館
199		やすらぎデイ長嶺	236		ロリポップクラブマザリーズ柳生
200		ツクイ西多賀	237		葵の園・柳生
201		春の森から	238		ショートステイ和み園
202		飯田保育所	239		デイサービスセンター和み園
203		小規模多機能型居宅介護「ごきげ ん」東大野田	240		柳生もりの子保育園
204		住宅型有料老人ホームゆずり葉	241		ニチイケアセンター南仙台
205		仙台市袋原老人憩の家	242		デイサービス喜楽庵緑ヶ丘亭
206		袋原幼稚園	243		仙台市緑ヶ丘老人憩の家
207		結いの館	244		デイサービスやわらぎ
208		仙台市中田老人憩の家	245		あすと長町こぶたの城こども園
209		南大野田デイサービスセンター	246		ひまわりこども園
210		もりのなかま保育園南大野田園	247		杜のぼかぼか保育園
211		仙台市向山老人憩の家	248		大野田こころ保育園
212		ラ・ナシカ せんだい	249		アスイク保育園中田町
213		おおぞら保育園	250		太陽と大地の長町南保育園
214		八本松児童館	251		長町南こころ保育園
215		医心館 仙台長町	252		富沢こころ保育園
216		コスモス木保育園	392		きらきら保育園
217		エバーグリーン・ヤギヤマ	253	若林区	バイリンガル保育園なないろの里
218		リハビリサロン楽動	254		荒井あおばこども園
219		認定向山こども園	255		あそびまショーこども園
220		デイサービスセンターにこトピア 向山の家	256		ろりぽっぷ小規模保育園 おほし さま館
221		富沢ケアセンターそよ風	257		認定ろりぽっぷこども園
222		とみざわ保育園	258		蒲町こども園
223		富沢幼稚園	259		ニチイキッズ仙台あらい保育園
224		ファミリーレー富沢	260		六郷ばれっと保育園
225		富沢児童館	261		幼稚園型認定こども園 聖ウルス ラ学院英智幼稚園
226		富沢アリス保育園			

出典：「せんだいくらしのマップ（福祉施設マップ）」（令和6年10月閲覧、仙台市ホームページ）
「現地踏査」（令和7年4月）

赤枠は方法書からの変更点

審査会後の指摘事項（2. 地域の概況 No. 1）



凡 例

: 対象事業計画地

----- : 市区町村界

○ : 教育施設(施設数:52)

○ : 病院(施設数:9)

○ : 社会福祉施設(施設数:331)

赤枠は方法書からの変更点

注) 図中の番号は、表3.2-18に対応する。

出典:「せんだいくらしのマップ(教育・子育て、病院・保健、福祉施設)」(令和6年10月閲覧、仙台市ホームページ)

「市立小・中学校所在地一覧」(令和6年11月閲覧、仙台市ホームページ)

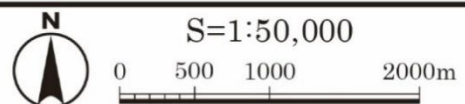
「公立高校、特別支援学校」(令和6年11月閲覧、宮城県ホームページ)

「宮城県私立学校名簿」(令和6年5月1日時点、宮城県ホームページ)

「医療施設情報(仙台市病院名簿)」(令和6年10月1日現在、仙台市ホームページ)

「現地踏査」(令和7年4月)

図3.2-10 配慮が必要な施設等



審査会の指摘事項（3. 騒音・振動 No. 4）

1. 騒音・振動（鳥類）

1.1. 目的

本調査は、対象事業計画地に隣接する広瀬川及び旧笹川の河川敷に生息する鳥類を対象とした騒音・振動の現況を把握する事を目的とする。

1.2. 調査方法

1.2.1. 騒音

騒音の測定は、「JIS Z8731 環境騒音の表示・測定方法」に基づき実施する。周波数補正は A 特性、動特性が FAST マイクロホン高が 1.2m で測定した。

1.2.2. 振動

振動の測定は、「JIS Z8735 振動レベル測定方法」に基づき実施する。測定は、測定高さが地盤高、測定方向が鉛直方向、振動感覚補正が鉛直振動特性で行った。

1.3. 調査地点

道路騒音・振動調査地点は図 1-1 に示すとおりである。

表 1-1 調査地点（騒音・振動）

No.	調査地点概要
a	広瀬川堤防上
b	旧笹川堤防上

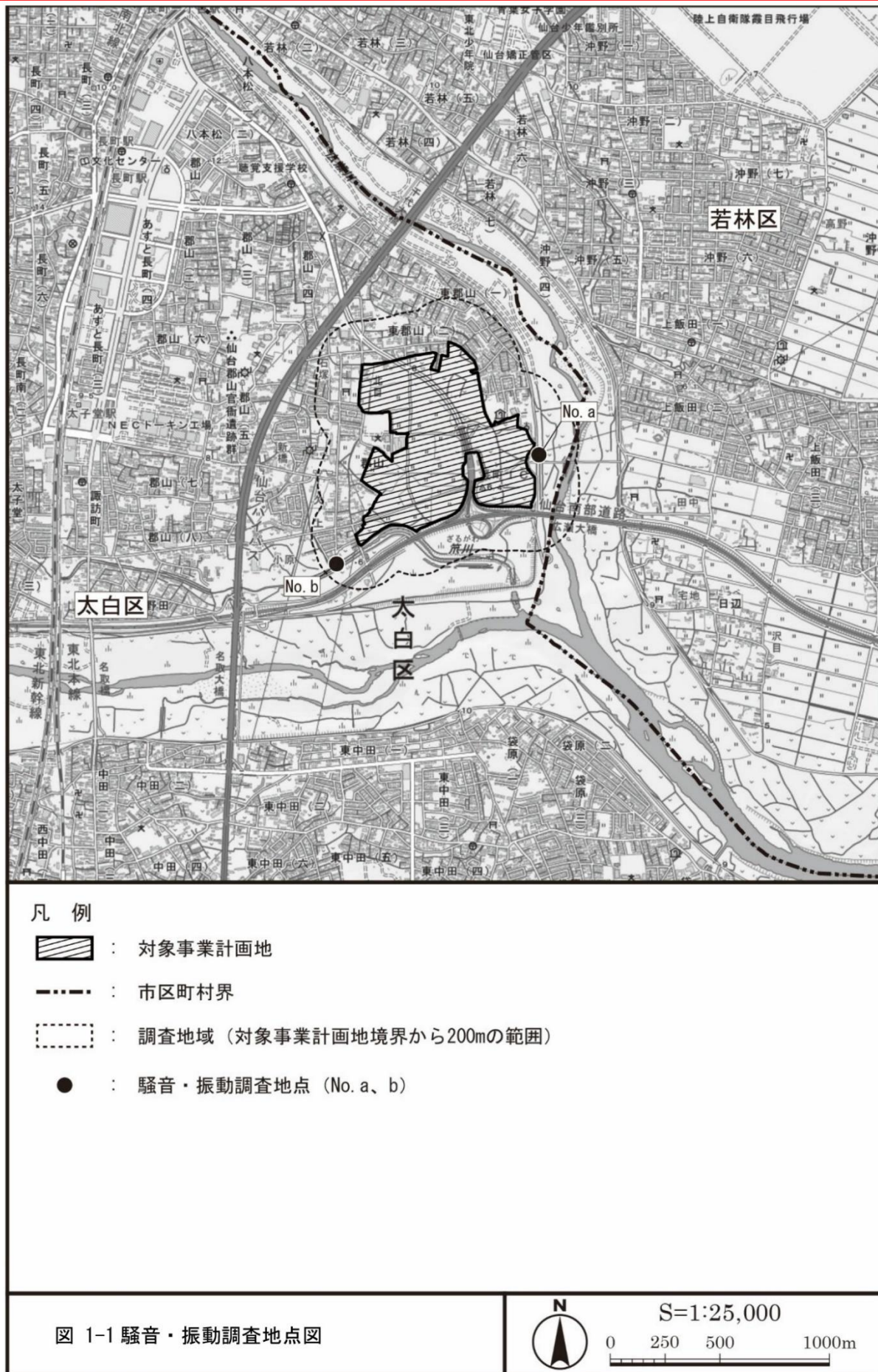
1.4. 調査期間

調査期間は、平日の 24 時間とする。

1.5. 調査時期

調査時期は、鳥類の繁殖期である 6 月の上旬～中旬とする。

審査会の指摘事項（3. 騒音・振動 No. 4）



審査会の指摘事項（3. 騒音・振動 No. 4）

1.6. 調査結果の整理

1.6.1. 騒音

10 分間ごとに等価騒音レベル(L_{Aeq})を求め、各時間の等価騒音レベルは 10 分間値のエネルギー平均値とする。

下限値（30dB）未満の 1 時間値は” 30 未満” とする。

各時間帯の平均値は、下限値未満の 1 時間値を“30dB”として計算する。ただし、時間帯内のすべての測定値が下限値未満の場合は、平均値を” 30 未満” とする。

異常な騒音の除外に関しては、異常値を含む 10 分間値を削除する。

1.6.2. 振動

10 分間ごとに L_{10} を連続的に求め、各時間の L_{10} は 10 分間値の測定値を平均し、観測時間の L_{10} とする。

下限値（30dB）未満の 1 時間値は” 30 未満” とする。

各時間帯の平均値は、下限値未満の 1 時間値を“30dB”として計算する。ただし、時間帯内のすべての測定値が下限値未満の場合は、平均値を” 30 未満” とする。

異常な振動の除外に関しては、異常値を含む 10 分間値を削除する。

1.7. 調査イメージ

調査イメージは写真 1-1 に示すとおりである。

写真 1-1 調査イメージ（騒音・振動）



審査会の指摘事項（7. 景観 No. 1）

1. 景観

1.1. 調査方法

主要な眺望地点から写真撮影を行い、眺望の状況を把握する。

1.2. 調査地点

調査地点は、表 1-1 と図 1-1 に示すとおりである。

表 1-1 調査地点（景観）

調査項目	区分	No.	調査地点概要
景観	近景域	1	鹿又交差点東側
		2	郡山小学校正門前
		3	広瀬川右岸堤防上
	中景域	4	広瀬川左岸堤防上
		5	名取川右岸堤防上
	追加	6	長町 IC 北側の交差点付近
		7	太白区郡山一丁目

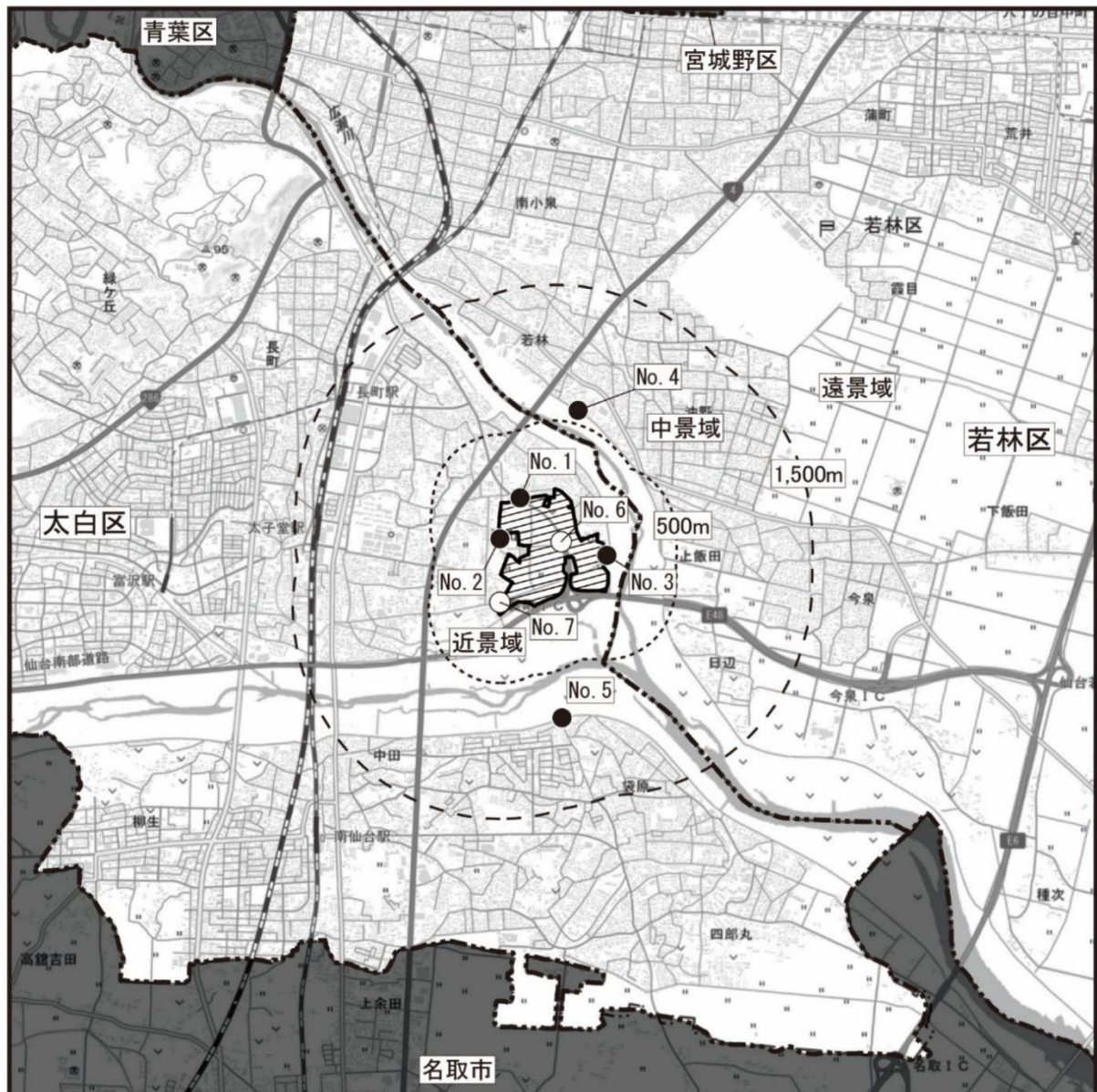
1.3. 調査時期

調査時期は、落葉期及び展葉期に実施する。

1.4. 調査イメージ

調査イメージは写真 1-1 に示すとおりである。

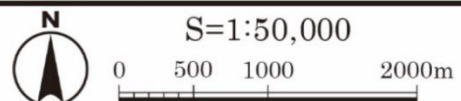
審査会の指摘事項（7. 景観 No. 1）



凡 例

-  : 対象事業計画地
-  : 市区町村界
-  : 対象事業計画地境界から500mの範囲
-  : 対象事業計画地境界から1,500mの範囲
-  : 景観調査地点及び予測地点（No. 1～5）
-  : 追加景観調査地点及び予測地点（No. 6、7）

図 1-1 景観調査地点図



審査会の指摘事項（8. 廃棄物等（廃棄物） No. 1）

5.11 廃棄物等（廃棄物）

5.11.1 調査手法

現況調査は実施しない。

5.11.2 予測手法

(1)予測内容

予測内容は、以下のとおりとする。

【工事による影響】

①盛土・掘削等による廃棄物の発生量

②リサイクル等による廃棄物の排出抑制の状況等

(2)予測地域及び予測地点

予測地域は、事業による廃棄物等の発生が考えられる地域とし、対象事業計画地内とする。

(3)予測対象時期

予測時期は、以下のとおりとする。

【工事による影響】

・工事期間全体

(4)予測方法

予測方法は、事業計画・施工計画より、工事中の建設廃棄物の発生量及び再資源化率について、原単位等を用いて推定する。また、発生する廃棄物の処分方法を明確にする。

5.11.3 評価手法

評価手法は、以下のとおりとする。

(1)回避・低減に係る評価

以下の予測項目における廃棄物の影響について、保全対策により実行可能な範囲で回避・低減が図られているか評価する。

【工事による影響】

①盛土・掘削等による廃棄物の発生量

②リサイクル等による廃棄物の排出抑制の状況等

(2)基準や目標との整合性に係る評価

工事による影響について、「建設リサイクル推進計画 2020」の令和 6 年目標との整合性が図られているか評価する。

赤枠は方法書からの変更点