

事後調査報告書
(工事中その2)

- (仮称) ニトリ仙台 DC 新築工事 -

(案)

令和 7 年 5 月

株式会社ニトリ

目 次

第 1 章 対象事業の概要	1-1(1)
1.1 事業者の氏名及び住所	1-1(1)
1.2 対象事業の名称	1-1(1)
1.3 対象事業の種類	1-1(1)
1.4 対象事業の目的	1-1(1)
1.5 対象事業の実施区域	1-2(2)
1.6 対象事業の概要	1-7(7)
1.7 対象事業の実施期間	1-8(8)
1.8 施設配置計画	1-9(9)
1.9 緑化及び景観計画	1-13(13)
1.10 交通計画	1-15(15)
1.11 供給・処理施設計画	1-17(17)
1.12 工事計画	1-18(18)
1.13 埋蔵文化財の保存・活用計画	1-19(19)
1.14 環境影響評価の実施にあたっての配慮事項	1-22(22)
第 2 章 関係地域の範囲	2-1(27)
第 3 章 対象事業の実施状況	3-1(31)
3.1 対象事業の実施状況	3-1(31)
3.2 工事用車両及び建設機械の台数	3-5(35)
第 4 章 環境の保全及び創造のための措置の実施状況	4-1(39)
第 5 章 事後調査の項目及び手法	5-1(45)
5.1 事後調査の項目	5-1(45)
5.2 事後調査報告書の提出時期等	5-1(45)
5.3 事後調査の方法	5-4(48)
第 6 章 事後調査の結果	6.1-1(67)
6.1 大気質	6.1-1(67)
6.1.1 事後調査の結果等	6.1-1(67)
6.1.2 予測評価結果の検証	6.1-10(76)
6.1.3 追加的な環境保全対策等の検討	6.1-12(78)
6.2 騒音	6.2-1(79)
6.2.1 事後調査の結果等	6.2-1(79)
6.2.2 予測評価結果の検証	6.2-6(84)
6.2.3 追加的な環境保全対策等の検討	6.2-7(85)

6.3 振動	6.3-1(87)
6.3.1 事後調査の結果等	6.3-1(87)
6.3.2 予測評価結果の検証	6.3-5(91)
6.3.3 追加的な環境保全対策等の検討	6.3-6(92)
6.4 動物	6.4-1(93)
6.4.1 事後調査の結果等	6.4-1(93)
6.4.2 予測評価結果の検証	6.4-53(145)
6.4.3 追加的な環境保全対策等の検討	6.4-88(180)
6.5 廃棄物	6.5-1(181)
6.5.1 事後調査の結果等	6.5-1(181)
6.5.2 予測評価結果の検証	6.5-5(185)
6.5.3 追加的な環境保全対策等の検討	6.5-6(186)
6.6 温室効果ガス	6.6-1(187)
6.6.1 事後調査の結果等	6.6-1(187)
6.6.2 予測評価結果の検証	6.6-5(191)
6.6.3 追加的な環境保全対策等の検討	6.6-6(192)

第7章 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(193)

※本図書は、仙台市都市計画基本図（仙台市）及び電子地形図（国土地理院）を加工して作成した地図を下図として使用している。

第1章 対象事業の概要

1.1 事業者の氏名及び住所

事業者：株式会社ニトリ

代表者：代表取締役 似鳥 昭雄

所在地：北海道札幌市北区新琴似七条 1-2-39

1.2 対象事業の名称

(仮称) ニトリ仙台 DC 新築工事 (以下、「本事業」)

1.3 対象事業の種類

大規模建築物の建設の事業

(仙台市環境影響評価条例第 2 条第 3 項第 21 号)

1.4 対象事業の目的

本事業の計画地が位置する仙台市蒲生北部地区は、仙台駅から東に約 10km、七北田川左岸・仙台港南側に位置する。本地区は、東日本大震災前より住宅や業務系の土地利用であったが、東日本大震災で甚大な被害を受けた地域の 1 つであり、「仙台市震災復興計画」(平成 23 年 11 月)に基づき、災害危険区域^{※1}に指定され、防災集団移転促進事業が進められた。

その後、「仙台市政策重点化方針 2020」(平成 27 年 12 月)において「新たな産業集積を推進するため、業務系土地利用にふさわしい都市基盤の再整備と、土地の整理集約を図る土地区画整理事業を進める地区」と位置づけられ、業務系土地利用を前提とした都市基盤の再整備として、「仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業」が進められた(図 1.4-1)。土地区画整理事業では、土地区画整理事業により整理集約された市有地を対象に、利活用に係る事業者募集が順次行われた。本事業は、第 7 回募集(令和 3 年 1 月)に対する応募(25 街区、S-33 区画)の結果、事業候補として選定された。

このような背景の下、本事業では、国内有数の仙台塩釜港(仙台港区)に隣接する当地に、海外から東北全域への輸配送の拠点となる DC(ディストリビューションセンター^{※2})を建築する。東北 6 県への輸配送については、現在、東京港等を起点として関東圏内に立地する複数の輸配送センターから陸路を通じた長距離輸配送を行っているが、今後、本施設を機能集約型拠点とする輸配送へ切り替えることで、仙台塩釜港(仙台港区)を東北エリアの玄関と位置づけた物流関連事業の拡大と温室効果ガス排出削減の両立を目指す。

また、仙台市蒲生北部地区の利活用に係る経緯を踏まえ、仙台市における震災からの復興及び新たな産業の推進、仙台市のブランド力の向上、地場業者との協業や従業員の新規雇用を通じた地域活性化等に貢献する。

※1 仙台市災害危険区域条例の改正(平成 23 年 12 月)により災害危険区域(第 2 条)に「津波による危険の特に著しい区域」が追加され、本地区の指定はこれに該当する。

※2 在庫型物流センターとも言われ、在庫を保管・管理し、店・方面別に仕分けし納品する役目をもつ施設である。



出典：仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業設計図に一部加筆

<http://www.city.sendai.jp/gamo-kikaku/kurashi/machi/kaihatsu/tochikukaku/gamohokubu.html>

図 1.4-1 仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業

1.5 対象事業の実施区域

対象事業の実施区域(以下「計画地」)を図 1.5-1 に示す。また、計画地周辺の空中写真を図 1.5-2、計画地周辺の状況を写真 1.5-1 に示す。

計画地は、仙台駅の東約 10km に位置し、全域が仙台市宮城野区に含まれる。計画地及びその周辺地域は、標高約 4m の平坦な地形となっている。

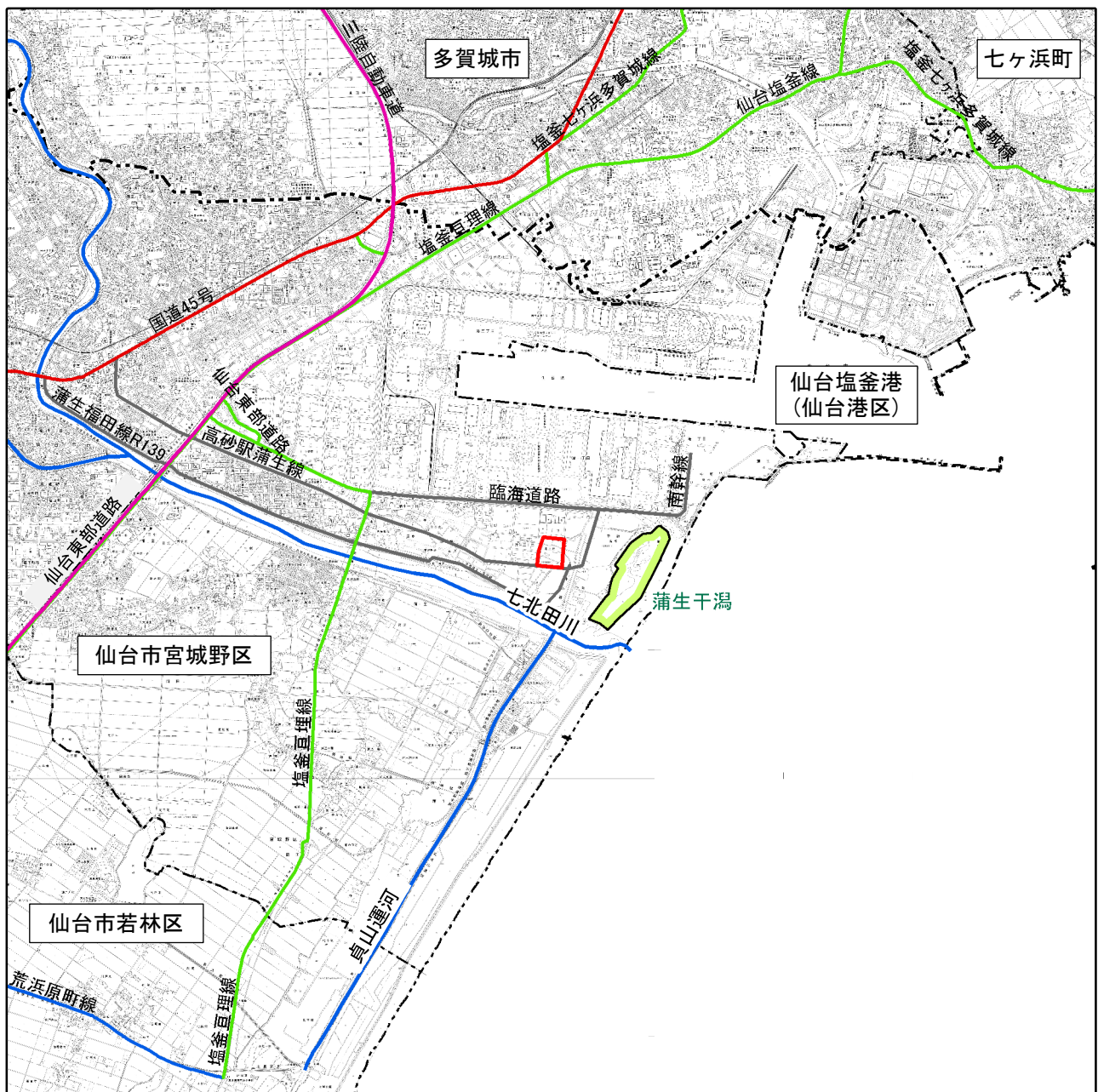
計画地が立地する「仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業」(以下、本項では「土地区画整理事業」という)の施行地区は、仙台塩釜港(塩釜港区)と仙台港 IC の中間地点に位置し、物流の観点からアクセス性に優れたエリアであり、用途地域は工業地域及び準工業地域である。

計画地の北東約 1km に仙台塩釜港高砂コンテナターミナルが存在し、北～北西側には物流系事業所や鉄工所等が存在する。計画地の西～南～東側は、土地区画整理事業の施行地区に含まれ、物流・工業系の事業所が存在する。

計画地周辺の集落としては、計画地の西側約 1.5km～南西側約 1.2km にまとまった住宅地(白鳥 1・2 丁目、蒲生)が存在する※。土地区画整理事業の施行地区内には、かつては集落が存在したが、東日本大震災の津波等でその多くが損壊し、その後の災害危険区域指定及び防災集団移転促進事業により、新たな集落等の形成はみられない。

自然環境としては、計画地の南を七北田川が流れ、河口部には渡り鳥の飛来地等として名高い蒲生干潟、貞山運河(貞山堀)が存在する。また、計画地内及び周辺に埋蔵文化財(蒲生御蔵跡等)が存在する。

※ 町丁目の位置については第 2 章に示した関係地域の範囲を参照されたい。「蒲生」については、土地区画整理事業施工区域内は「蒲生 1～5 丁目」等となり、区域外は「蒲生」である。まとまった住宅地が存在するのは後者、主に七北田川より南側である。



凡例

計画地

主要な道路

高速自動車国道

一般国道

主要地方道(県道)

一般県道

その他道路

主な河川

蒲生干潟

出典：「国土数値情報」(国土数値情報ダウンロードサービス 国土交通省)

「平成 27 年度全国道路・街路交通情勢調査(道路交通センサス)」

<https://www.mlit.go.jp/road/cENsus/h27/index.html>

1:50,000

0 1 km



図 1.5-1 計画地の位置



凡例

計画地

※ 計画地の東北東に見られる水域は、かつては養魚場であったが、東日本大震災の津波被災のため閉鎖され、令和4年6月現在は埋め立てられ、水域は消失している。

出典：国土地理院 HP の「地図・空中写真閲覧サービス」(<https://mapapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>) の写真に加筆。写真の撮影時期は2019年。

0 1:25,000 1 km



図 1.5-2(1) 計画地周辺の空中写真



凡例

計画地

※1 計画地の東北東に見られる水域は、かつては養魚場であったが、東日本大震災の津波被災のため閉鎖され、令和4年6月現在は埋め立てられ、水域は消失している。

※2 写真の番号は写真 1.5-1 と対応。

出典：国土地理院 HP の「地図・空中写真閲覧サービス」(<https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>) の写真に加筆。写真の撮影時期は 2019 年。

1:10,000



図 1.5-2(2) 計画地周辺の空中写真（拡大）



①計画地南東端より北西方向



②計画地南西端より北東方向



③計画地南西端より北方向



④計画地南西端より東方向



⑤計画地北西端より東方向



⑥計画地北西端より南方向



⑦計画地北東端より南方向



⑧計画地北東端より南西方向

※写真の番号は図 1.5-2(2)と対応。

写真 1.5-1 計画地周辺の状況（令和 3 年 6 月 17 日撮影）

1.6 対象事業の概要

対象事業の概要を表 1.6-1 に示す。

表 1.6-1 事業概要

項目	内容※ ¹
事業の名称	(仮称) ニトリ仙台 DC 新築工事
事業の種類	大規模建築物の建設の事業
位置	仙台市宮城野区蒲生 3 丁目(仙台市蒲生北部被災市街地復興土地 区画整理事業 仙台市蒲生北部地区 25 街区)
敷地面積	約 40,700 m ² (うち、建築面積: 21,500m ² 、緑化面積※ ² : 約 6,100m ²)
延床面積	約 63,000 m ² ※ ³
建築物の高さ	31m (地上 4F※ ⁴)
建築物の主たる用途	物流倉庫※ ⁵ (倉庫棟、自動倉庫棟※ ⁶)
建築物の構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
その他付帯して整備 する施設等の概要	従業員駐車場 (205 台)、緑地 (約 5,700m ²)、給油施設、洗車場、 コンテナ置場、バイク置場、駐輪場
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、「仙台市環境影響評価条例施行規則」(平成 11 年仙台市規則第 6 号) 第 3 条第 1 項のうち、大規模建築物の 建設の事業 (延面積 5 万 m ² 以上)

※¹ 現時点の想定であり今後の検討進展により変更する場合がある。

※² 参考として緑化必要面積 (敷地面積の 14%) は約 5,700m²である。

※³ 「延床面積」は、自動倉庫棟内に配置される多層型の機械式ラックによる収納面積 (約 21,000m²) を除いた値である。
これを含めた場合の延床面積は約 84,000m²となる。

※⁴ 4F の一部は 2 層 (4F 更衣室、5F 休憩室等) に分かれている。

※⁵ 物流倉庫内の作業としては、商品入荷・保管、配送拠点や顧客への出荷等を想定する。作業時間帯は、通常期は 8~24
時、繁忙期 (3~5 月及び 12 月を想定) は 24 時間を予定する。

※⁶ 自動倉庫とは、製品や部品を自動搬送し高層ラックに保管する自動ラックシステムを備えた倉庫棟である。自動倉庫
棟内の作業は基本的に無人化されるがメンテナンスの際に人が立入ることを想定する。倉庫棟と自動倉庫棟はフロア
で接続されており移動は可能である。

1.7 対象事業の実施期間

対象事業の工程を表 1.7-1 に示す。令和 4 年度末に評価書を提出し、令和 5 年度より工事に着手（工事予定期間：令和 5 年 4 月～令和 6 年 7 月の 16 か月間）し、令和 6 年 8 月頃に竣工、試運転期間を経て同 11 月頃に一部供用を開始した。

表 1.7-1 対象事業の実施期間

時期 項目		R3 年度 (2021 年度)				R4 年度 (2022 年度)				R5 年度 (2023 年度)				R6 年度 (2024 年度)			
環境影響 評価	～評価書																
	事後調査																
建築工事	基礎工事																
	建屋工事																
	外壁工事																
	内部仕上																
	外構工事																
供用																	
埋蔵文化 財関連	発掘調査																
	整理作業																

※1 工事完了時点の工事実績に基づく概略工程である。

※2 供用時の事後調査時期は、施設稼働状況によっては、令和 6 年度（2024 年度）以降とする可能性がある。

※3 建築工事の各工事の概要は「1.12 工事計画」（p1-18）を参照。

※4 埋蔵文化財の発掘調査等は、文化財保護法等に基づき、仙台市の所管部署（文化財課）の指示等に基づき実施した。費用負担は事業者、調査計画等は仙台市が主導した。

1.8 施設配置計画

1.8.1 主な施設の配置

施設の配置計画を図 1.8-2、完成イメージパースを図 1.8-3 に示す。また、主要施設である倉庫棟及び自動倉庫等のイメージ写真を写真 1.8-1 に示す。

メイン施設である倉庫棟は、計画地の南側に倉庫棟（地上 4 階建）、北側に自動倉庫棟（地上 4 階建）を配置する。コンテナトラックをはじめとする事業関係車両の出入口は、計画地の北側 1 か所、南側 2 か所の計 3 か所設置する。

倉庫棟の東側と西側にコンテナバース※¹を配置し、西側バースは 1 階及び 2 階、東側バースは 1 階部分で建物内と連絡する。

計画地内の北東側に給油施設 1 か所、計画地内の北側に洗車場 1 か所、計画地内の東側に従業員駐車場（205 台）を設置し、計画地の周辺に緑地帯を配置する。また、倉庫棟屋上に太陽光パネルを配置する。

計画地内に埋蔵文化財包蔵地が存在するが、埋蔵文化財調査で発掘された出土物を展示する展示室を倉庫棟の南東側に配置することとしている。展示内容を含めた保存・活用に関する方針は「1.13 埋蔵文化財の保存・活用計画」（p1-19）に整理している。

この他、災害時に周辺地域住民等が緊急的に避難できるよう、上部階への大規模人数※²が収容できるような施設計画とするとともに、行政からの要請により緊急物資を供給可能な体制を整える。

※¹ コンテナバースとは、コンテナトラック等を駐車し荷役等を行うスペースのこと。

※² 1,000 人規模での収容能力を想定する。

1.8.2 建物基礎の配置

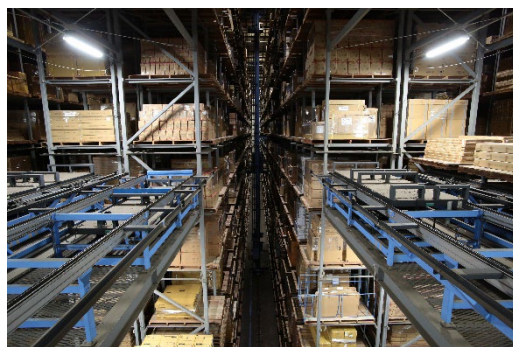
計画建築物の建築に当たり、軟弱地盤対策として地盤改良を行う。改良方法は、支持力をもつ層まで掘削したのち、固化材と土を混合して強度を高めた改良体を形成する（図 1.8-1）。改良体は概ね等間隔で配置され、改良体の上に基礎（スラブ：鉄筋コンクリート製の床構造体）が設置される（図 1.8-4）。

改良体どうしの間には一定の空間が確保されており、この空間を地下水が移動することができることから、地下水流動を面的に阻害するような構造ではない。なお、地下水が透過しにくい改良体等が占める面積は、計画地面積の約 15%、建築面積の約 29%である。



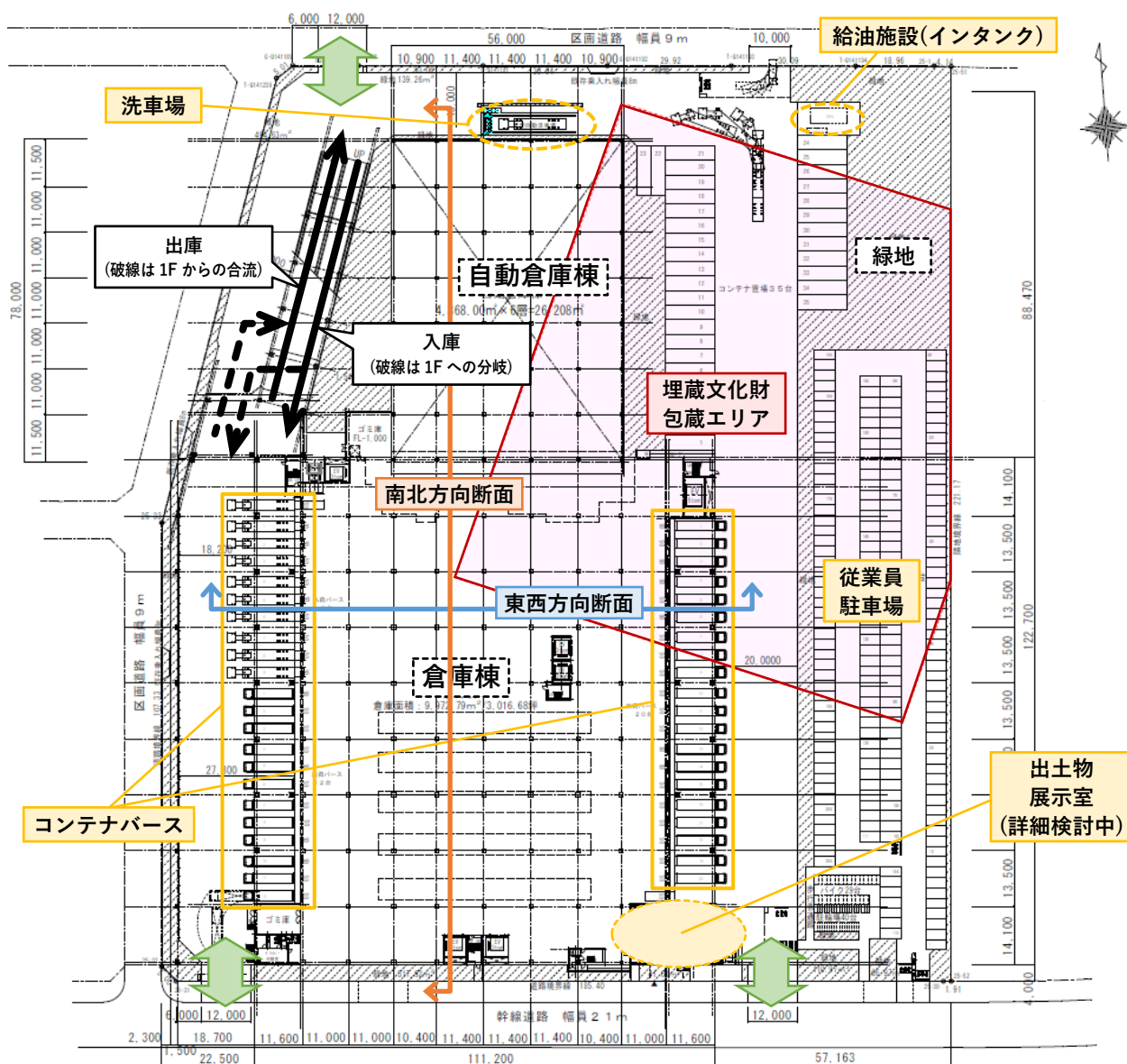
※ イメージ図や写真はメーカー資料による。

図 1.8-1 地盤改良工事のイメージ



※ 事業者が他地域で運用する施設である。

写真 1.8-1 倉庫棟（左）及び自動倉庫棟（右）の内部イメージ

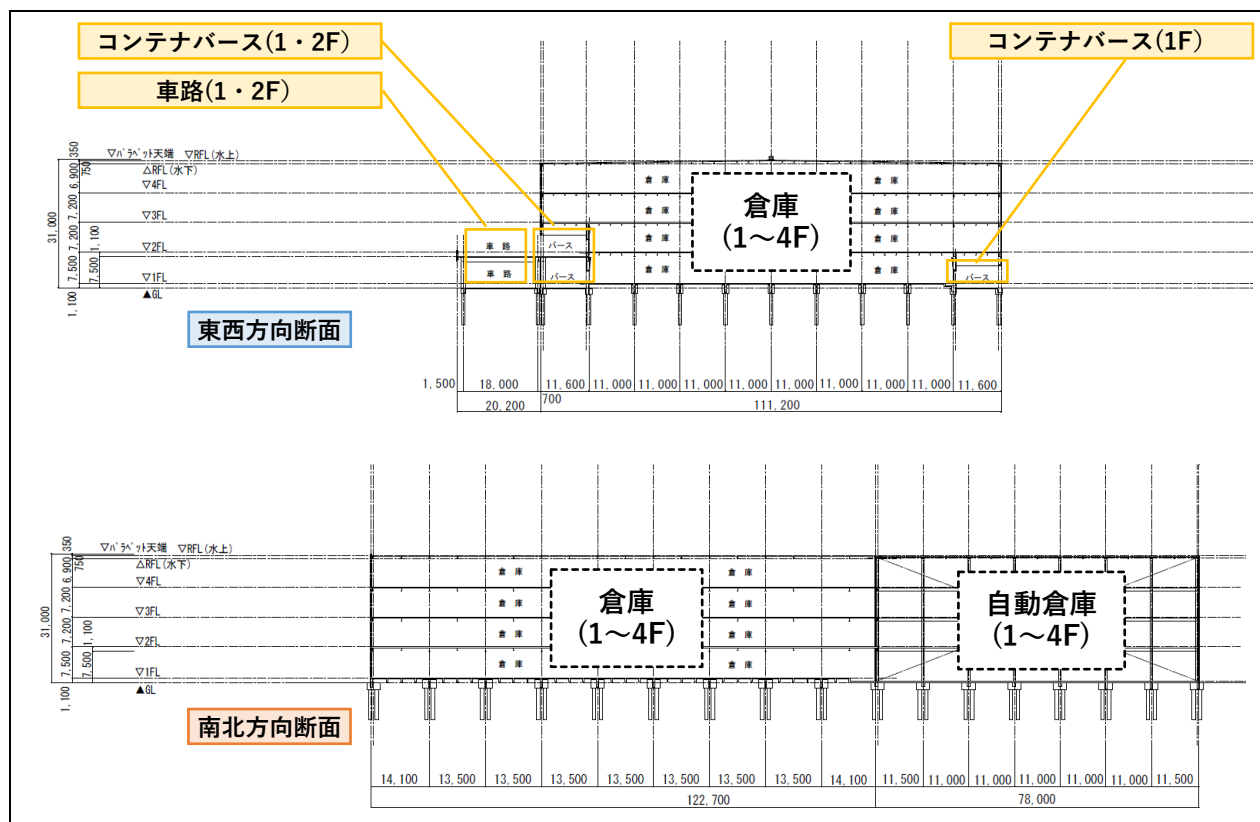


※ 断面図は図 1.8-2(2)に示す。矢印の向きに見た断面である。

※ 計画地周辺道路から幹線道路に至る走行ルートは検討中であるが、北西部の出入口は設置しない方向である。

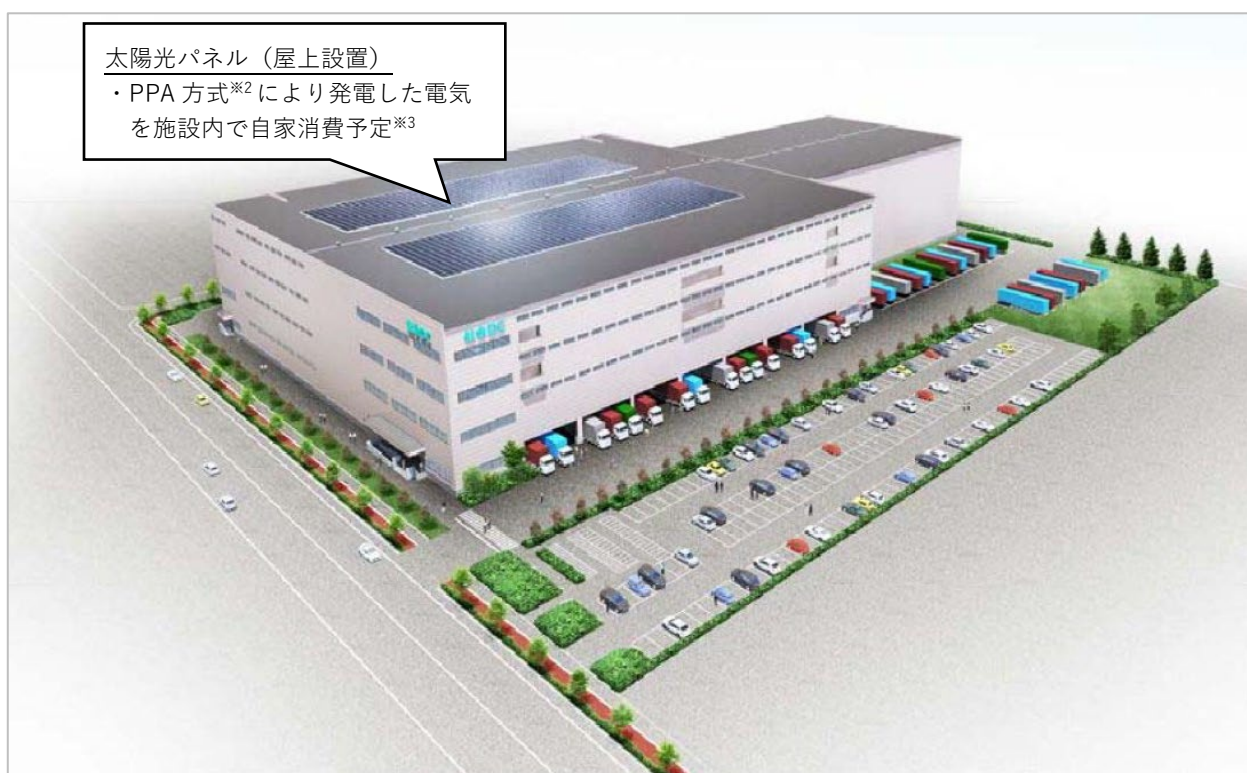
※ 工事前図面のため展示室は「詳細検討中」としているが、具体的な詳細は供用時の事後調査報告での報告を予定する。

図 1.8-2(1) 施設配置計画（平面図）



※ 断面位置は図 1.8-2(1)に示す。

図 1.8-2(2) 建築計画（断面図）



※1 イメージ図であり、設計図とは細部が異なる部分がある。

※2 PPA とは「Power Purchase Agreement：電力販売契約」の略であり、太陽光発電事業者が、需要家の施設等へ発電設備を費用負担するかたちで設置し、所有・維持管理等を行いながら、需要家に電気を供給する契約方式。

※3 令和7年4月時点で設置済であり、5月以降に稼働予定。実績は供用時の事後調査報告書で報告予定。

図 1.8-3 イメージパース（南東方向からの見え方）

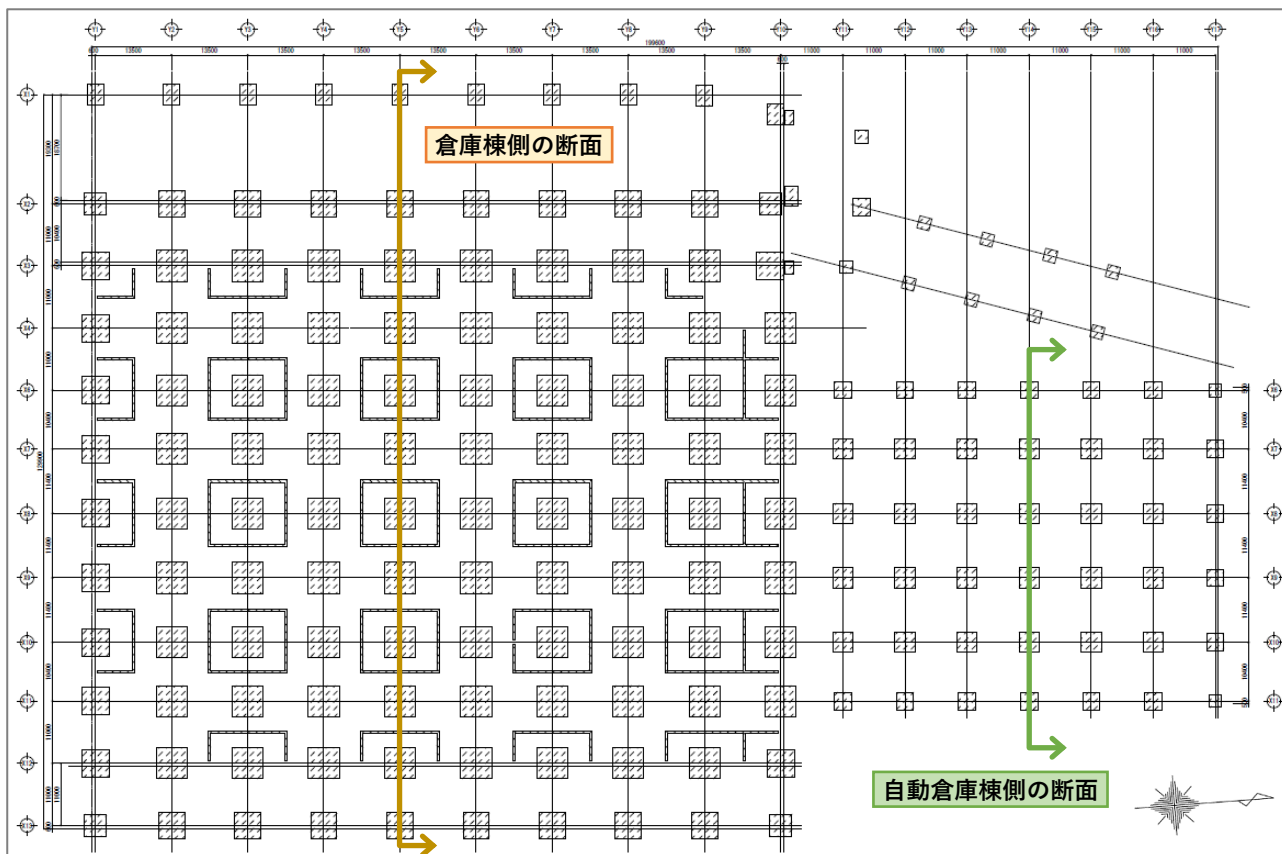


図 1.8-4 (1) 基礎概要図 (平面図)

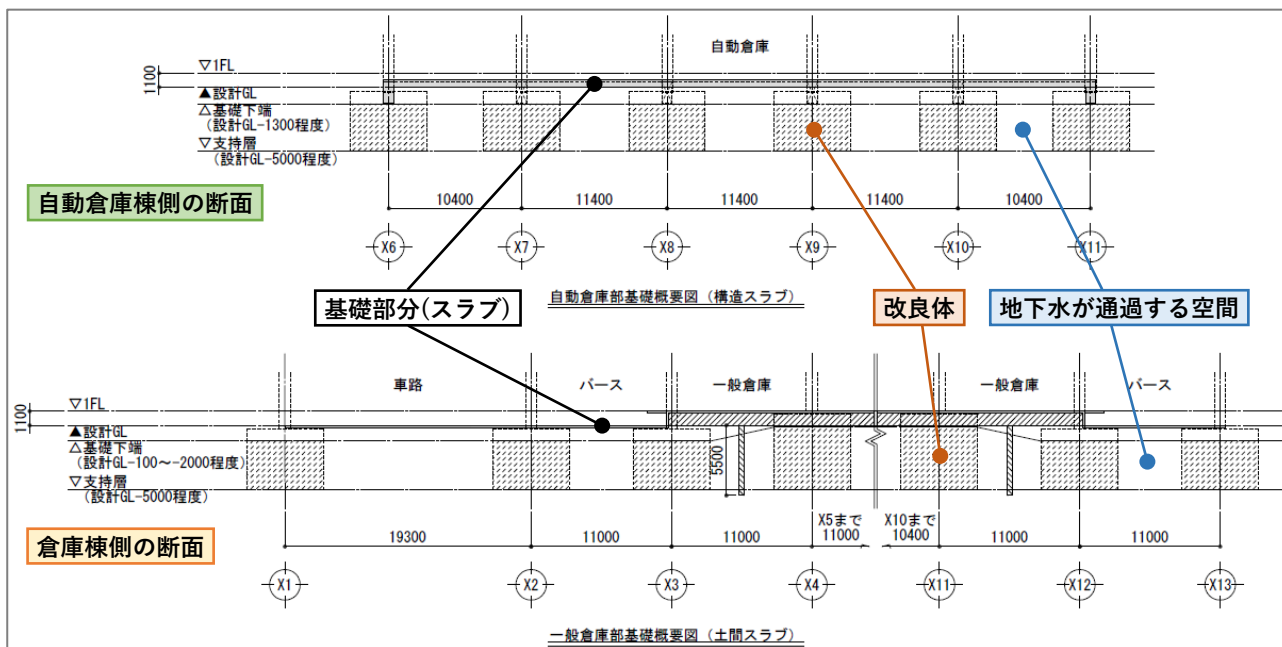


図 1.8-4 (2) 基礎概要図 (断面図)

1.9 緑化及び景観計画

緑化については、「杜の都の環境をつくる条例」（平成 18 年 6 月 23 日仙台市条例第 47 号）及び「仙台市工場立地法に基づく準則を定める条例」（平成 24 年 10 月 5 日仙台市条例第 52 号）に基づき、敷地内に緑地を確保する。また、これらの条例に基づく緑化面積（表 1.6-1 参照）を義務的に達成することにとどまらず、蒲生干潟等の周辺の自然環境や計画地の植生の現状も踏まえた樹種の選定等、生物多様性等に配慮した緑地創出を行う。

景観については、計画地周辺に緑地帯を設置することで、周辺からの見え方に配慮する。建築物の外壁色は周辺施設と調和したものを採用し、原色や蛍光色等の調和を乱すような配色を採用しない等、周辺景観に配慮した施設とする。

緑化に関する方針を表 1.9-1、現時点で想定する植栽計画を図 1.9-1 に示す。選定した樹種（ヤブツバキ、モチノキ、ヒイラギ、アオキ、クチナシ、シバ）はいずれも在来種であり、緑化方針に合致している。

表 1.9-1 緑化に関する方針

【基本的考え方】

計画地内は造成地であり、現状、特筆すべき動物・植物の重要な生息・生育地とはなっていない。一方で、計画地周辺に分布する蒲生干潟や七北田川は、動物・植物の重要な生息・生育エリアである。そのため、緑化に当たっては、緑化に必要な基準（緑化面積等）を満足しつつ、緑化植物の重要エリア（蒲生干潟、七北田川等）への拡散・定着を回避することを目指す。

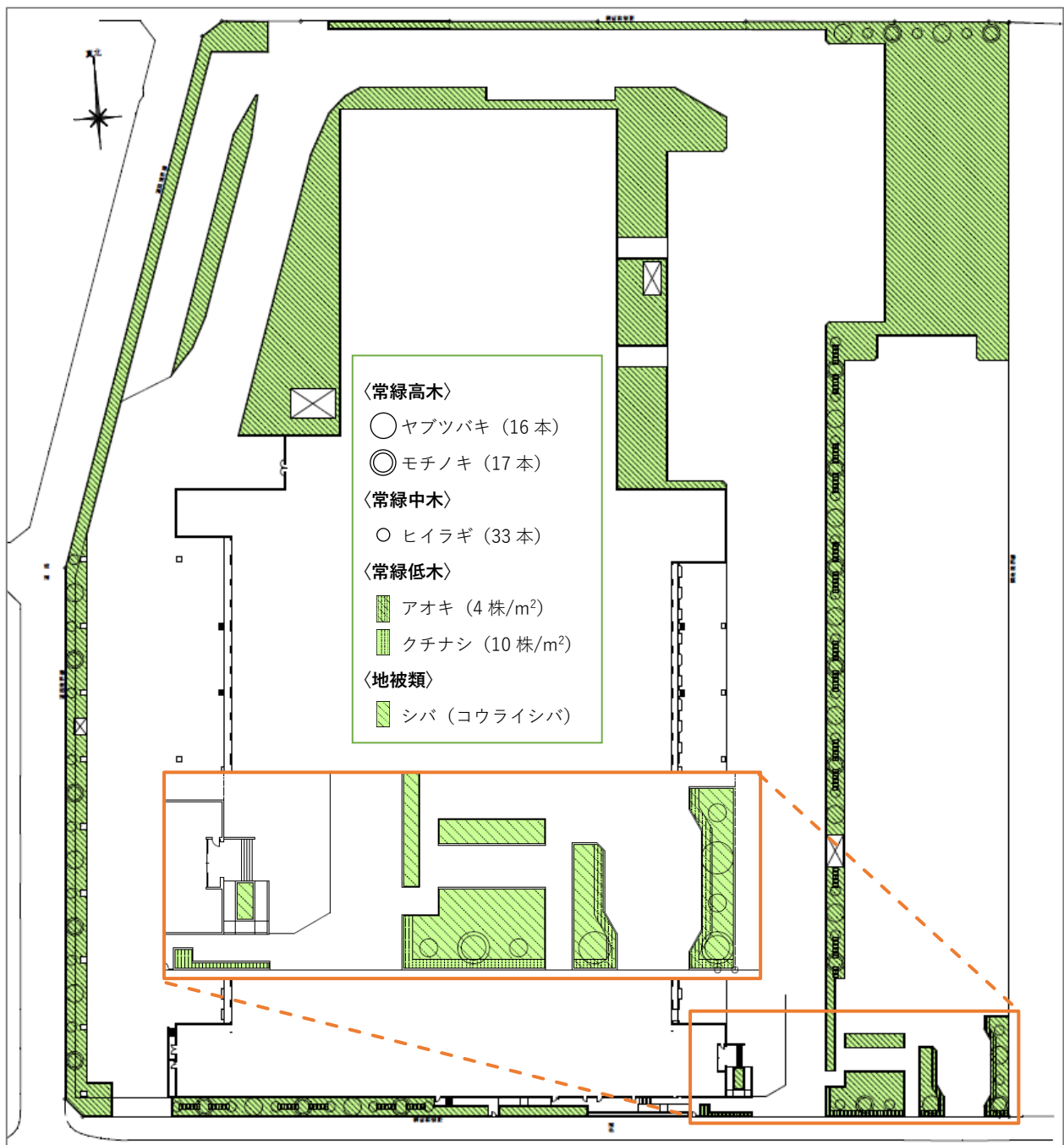
【緑化に関する方針】

- 緑化に当たっては、外来種を採用せず、在来種を原則採用する。
- 計画地内に湿地環境^{※1}を創出しない。
- 湿地環境を好む種を緑化に原則採用しない。もし採用する場合^{※2}、計画地周辺で採取された種苗^{※3}を用いる。

※1 蒲生干潟や七北田川に存在する種は湿地環境を好むと考えられるが、計画地内に湿地環境を創出するとこれらエリアへの拡散・定着・交雑等が懸念される。そのため、計画地内に湿地環境を創出しない。

※2 緑化対象種は、生態学的観点のほか、コストや施工性等も勘案し選定することとなり、湿地環境を好む在来種が採用候補の 1 つに挙げられる可能性もゼロではないため、方針として記載する。

※3 計画地周辺で採取された種苗であれば、遺伝的攪乱のリスクが小さいと推測される。



- ※1 現時点の想定であり、平面図(図 1.8-2)やパース図(図 1.8-3)とは細部が若干異なる。最終的に選定した樹種等については事後調査(供用時の景観)での報告を予定する。なお、樹種選定に当たっては、緑化方針に基づく生物的な配慮だけではなく、入手しやすさ、外観(見た目)等の観点も考慮している。
- ※2 南東側出入口付近を常緑低木で植栽する計画としている(拡大図参照)。
- ※3 緑化面積は約 6,100m²であり、「杜の都の環境をつくる条例」に基づく緑化計画制度で求められる緑化水準(敷地面積の 14% = 約 5,700m²)を満たす。ただし、同制度に準拠する方法で面積算定しているため単純な水平投影面積とは異なる。

図 1.9-1 植栽計画図

1.10 交通計画

供用時における事業関連車両の主要な走行経路を表 1.10-1 及び図 1.10-1 に示す。

主要な走行経路としては、①計画地と仙台塩釜港高砂コンテナターミナルを結ぶルート、②計画地から仙台港 IC を経由し仙台東部道路で東北各方面に至るルート、③仙台東部道路を使用せず近隣各方面へ向かうルートの 3 つを想定する。

②のルートは、計画地から都市計画道路 3・3・90 号高砂駅蒲生線又は臨港道路を経由し、県道 10 号（塩釜亘理線）を経由し、仙台港 IC から仙台東部道路に接続するものである。施設より内陸側を走行する配送用車両（ルート②及び③を走行する配送用車両の合計）の約 7 割がルート②を使用する予定である。

表 1.10-1 事業関連車両の主要な走行経路

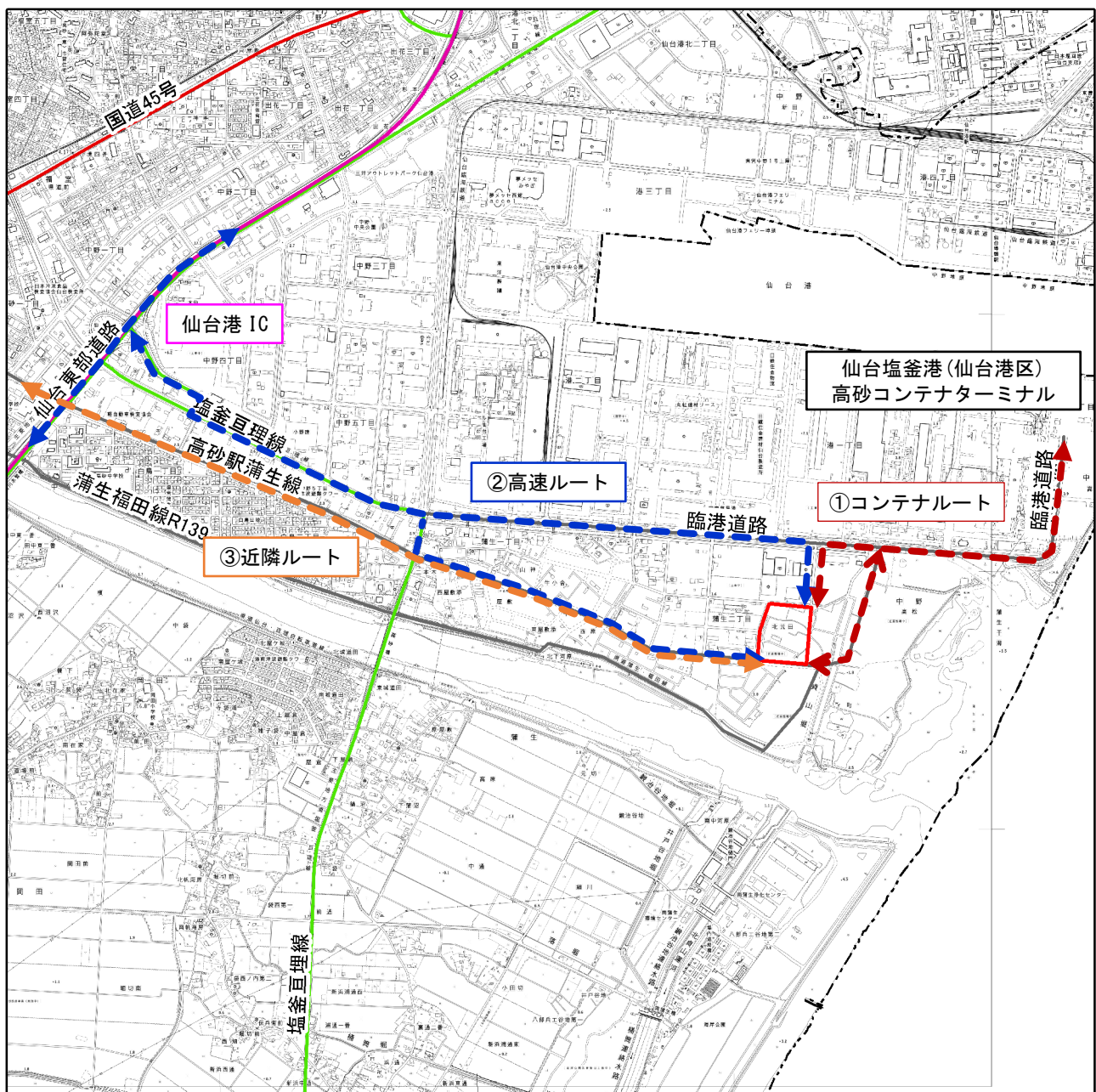
主要な走行経路 （【 】は略称）	用途	主な車両	台数（往復計）※1	
			通常期	繁忙期※2
①計画地と仙台塩釜港高砂コンテナターミナルを結ぶルート【コンテナルート】	配送	40ft コンテナトラック等	60 台/日	78 台/日
②計画地から仙台港 IC を経由し仙台東部道路で東北各方面に至るルート【高速ルート】	配送	10t トラック、4t トラック等	100 台/日	130 台/日
③仙台東部道路を使用せず近隣各方面へ向かうルート【近隣ルート】	配送	2t トラック、宅配便等	38 台/日	50 台/日
	通勤※3	従業員車両等	336 台/日	438※4 台/日

※1 コンテナラウンドユース（輸入に用いた後の空コンテナを港に戻さず輸出に転用することで、空コンテナ輸送を削減する取組）を予定するが、現時点で時期・台数が未定であり、上記には含めていない。

※2 繁忙期（3～5 月及び 12 月を想定）には出荷物量が年間平均値の約 1.3 倍になる実績を踏まえ、繁忙期の台数は通常期の 1.3 倍を見込んでいる。

※3 通勤車両の一部が、南側の塩釜亘理線を利用する可能性があるが、現時点で通勤者個々人が選択するルートが予想できないこと、通勤者が多く居住すると想定される仙台市街地に至るには多少遠回りとなり相対的な利用頻度は少ないと考えられることから、現時点で主要な走行経路には含めていない。

※4 繁忙期の従業員車両台数は、最大想定 219 台×往復＝438 台/日であるが、2 又は 3 交代制のシフト勤務であるため 219 台が同時に駐車することはなく、従業員駐車場台数（205 台）以内に収まる。



凡例

□ 計画地

主要な道路

— 高速自動車国道

— 一般国道

— 主要地方道(県道)

— その他道路

※ 走行ルートは現時点の想定であり、今後の事業計画の検討により変更となる可能性がある。

出典：「国土数値情報」(国土数値情報ダウンロードサービス 国土交通省)

「平成 27 年度全国道路・街路交通情勢調査(道路交通センサス)」

<https://www.mlit.go.jp/road/cENsus/h27/index.html>

1:25,000



図 1.10-1 事業関係車両の走行経路

1.11 供給・処理施設計画

1.11.1 供給施設

1) 水道

仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業において敷地境界付近の 4 か所に設置された、既設の給水管（口径 20mm）に接続し、供給する計画である。

2) ガス

計画地は仙台市ガス局の都市ガス供給区域外であるため、ガスを使用する場合、ガス供給事業者より調達し、供給する計画である。なお、施設の運用に使用するエネルギーは原則電力で賄うことを想定している。

3) 電力

電力供給事業者（東北電力ネットワーク株式会社）により、供給される計画である。

1.11.2 処理施設計画

1) 污水排水

敷地境界付近の 5 か所に設置された、既設の污水枡及び取付管に接続し、公共下水道（污水）を経由して排水する計画である。なお、污水と雨水は分流方式である。

2) 雨水排水

敷地境界付近の 5 か所に設置された、既設の雨水枡及び取付管に接続し、公共下水道（雨水）を経由して排水する計画である。また、雨水排水については、計画地内は平坦な土地であることから地表面での一時的な滞留や地下浸透が多いものと想定されるが、必要に応じて雨水浸透等に配慮した設備（浸透枡・浸透側溝・雨水貯留等）の設置を検討する。

1.11.3 廃棄物処理計画

国及び仙台市における廃棄物関連法令等に基づき適正に処理する計画とする。

1.12 工事計画

評価書で予測条件として示した工事計画は以下のとおりである。工事計画に基づき工事を進めており、工事の規模等について大幅な変更は生じていない。

- ・計画地は土地区画整理事業により整理集約済の平坦な造成地であり、本事業による大規模な造成は想定しない。
- ・基礎工事、建築工事、設備工事が予定されるが、基礎工事においては計画地内の埋蔵文化財（蒲生御蔵跡）の存在に配慮し、掘削工事を行う。
- ・基礎工事では、軟弱地盤であることから、地盤改良（基礎下改良）を予定する。基礎の配置は図 1.8-4（前出）に示すとおりであり、既存の土と固化材を混合攪拌した改良体を配置する。改良体どうしの間には、地下水が移動する空間が確保される。
- ・工事用車両の主要な走行経路は、事業関係車両の走行経路（図 1.10-1）と同じルートを想定する。
- ・工事中の雨水排水は、貯留設備（タンク、沈砂池等）で濁質と上澄み水を分離する等、敷地内で簡易的な処理を行った後、公共下水道（污水）へ排水する。なお、計画地は平坦な土地であり、敷地境界付近に比高約 0.5m の簡易盛土が施されているが、工事中もこれを維持・強化することで、小規模の降雨であれば、地表面浸透や水溜まり等となり、大量の濁水が計画地外に流出する可能性は小さいと考えられる。

表 1.12-1 建築工事の内容等

項目	主な工事内容	計画地内で稼働する主な建設機械※2
基礎工事	基礎下改良※1、地中梁、埋め戻し等	バックホウ（10 台/日程度）
建屋工事	倉庫棟、自動倉庫棟の建方（柱・梁等）	クローラクレーン（2 台/日程度）
外壁工事	外壁張り等	クローラクレーン（2 台/日程度）
内部仕上	建屋内部の仕上げ （壁・天井ボード張り、昇降機設置、電気給排水衛生空調設備工事、塗装工事、床仕上げ工事 等）	電気式高所作業車
外構工事	洗車場、給油施設、舗装等	バックホウ（10 台/日程度）

※1 既存の土と固化材を混合・攪拌し強度を高める工事である。

※2 計画地内で稼働する台数は上記のとおりであるが、工事工程の詳細を検討中であり、事後調査報告書で実際の稼働状況を確認・報告する予定である。

表 1.12-2 計画地を出入りする工事用車両台数

区分	台数（往復台/日）	車両の種類
小型	200	工事に付随する作業車両、作業員の通勤車両 等
大型	300	ダンプトラック、生コン車、大型トレーラー 等
計	500	

※ 工事用車両台数の最大値は上記のとおりであるが、工事工程の詳細を検討中であり、事後調査報告書で実際の走行状況を確認・報告する予定である。

1.13 埋蔵文化財の保存・活用計画

計画地内及び周辺に分布する埋蔵文化財について、本事業の実施に当たり適切な環境配慮を行うとともに、仙台市をはじめとする関係機関と連携・協力しながら保存・活用を図っていくこととした。なお、本環境影響評価手続きと並行して、埋蔵文化財調査等が進められており、埋蔵文化財の出土状況に応じて保存・活用の詳細内容が検討された。

<埋蔵文化財の概要>

計画地及びその周辺に分布する埋蔵文化財等を図 1.13-1 に示す。

埋蔵文化財として「蒲生御蔵跡」、「貞山堀」が分布している。貞山堀は、16 世紀末～17 世紀末にかけて開削された、木挽き堀（阿武隈川河口～名取川河口）、新堀（名取川河口～七北田川河口）、御舟入堀（七北田川河口～塩釜湾）の 3 か所の運河の総称であり、計画地東側の部分は御舟入堀に該当する。舟入堀舟溜りの西側にある蒲生御蔵跡は、貞山堀の物流拠点であった蒲生御蔵の跡地である。

また、本事業の工事に先立つ発掘調査により高瀬堀の一部が確認されている。高瀬堀は、蒲生御蔵跡と七北田川を結ぶ水路であり、計画地から西側に延びたのち南に折れて七北田川に接続していたと考えられている。なお、令和 7 年 4 月現在、文化財登録はされていない。

資料：

- ・「貞山堀・蒲生御蔵跡ほか -平成 27 年・28 年度蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業関係遺跡発掘調査報告書-」（平成 30 年 3 月、仙台市教育委員会）
- ・「仙台市文化財調査報告書第 511 集 蒲生御蔵跡 -第 1 次発掘調査報告書-」（令和 5 年 12 月、仙台市教育委員会）

<埋蔵文化財調査の方針>

- ・文化財保護法 93 条の規定（土木工事等のための発掘に関する届出及び指示）に基づき、埋蔵文化財等の発掘調査が実施された。なお、調査方法等については仙台市の所管部署の指示に従った。
- ・調査工程は以下のとおりである（詳細は「1.7 対象事業の実施期間」に示した発掘調査のスケジュールを参照）。

試掘・本発掘調査※ ： 令和 4 年 1 月～令和 4 年 12 月

整理作業（本発掘調査） ： 令和 4 年 12 月～令和 5 年 12 月

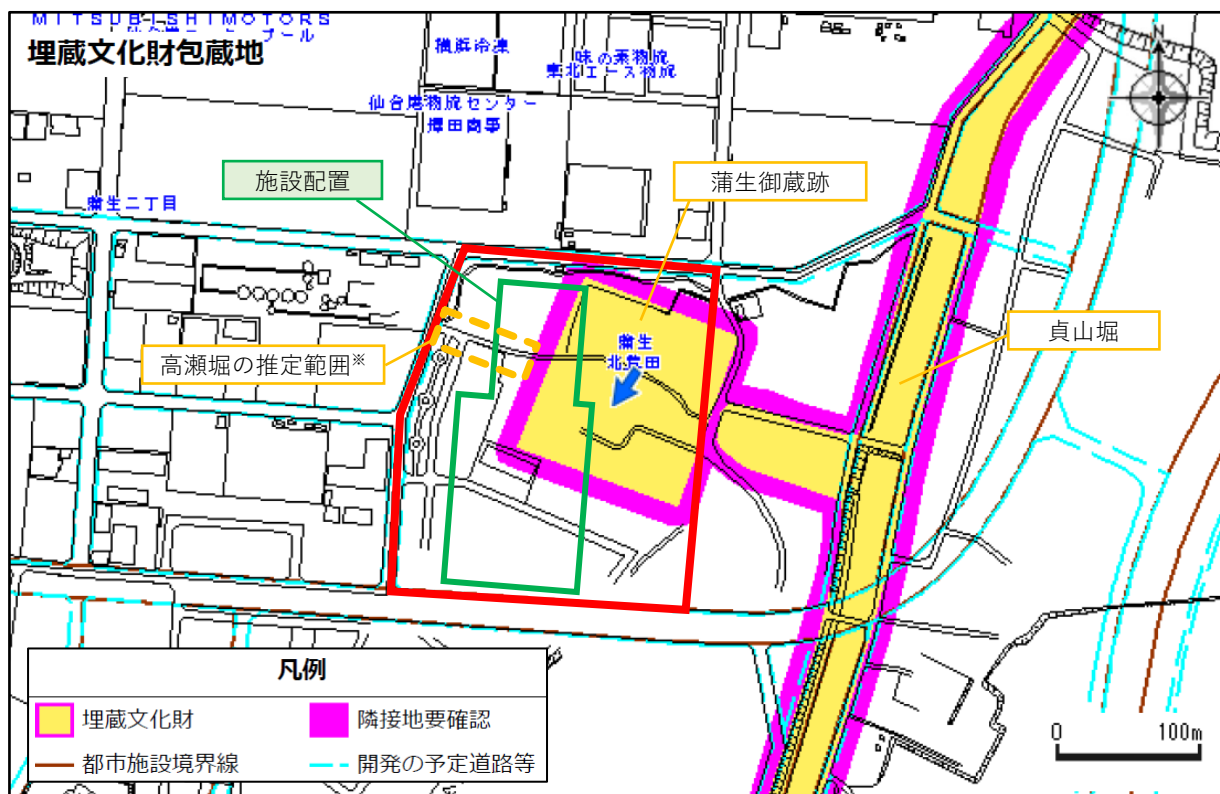
※ 試掘調査の対象は、評価書時点で埋蔵文化財ではないが蒲生御蔵跡の西側にあると推定される高瀬堀、本掘調査の対象は、蒲生御蔵跡及び高瀬堀である。蒲生御蔵跡は試掘調査済である。

<事業における配慮及び保全・活用の方針>

- ・表 1.7-1 に示したとおり、令和 5 年度より建築工事に着手したが、工事計画の検討時期（～令和 4 年度末）と埋蔵文化財の調査時期が重なることから、仙台市等との埋蔵文化財の取扱いに関する協議を行い、当該埋蔵文化財や工事計画についての情報共有等に努めた。
- ・関係機関との協議内容を踏まえ、埋蔵文化財への影響が回避・低減できる施設配置※1や施工計画を検討した。
- ・先人が遺した貴重な文化遺産を市民の宝として後世に伝えるため、埋蔵文化財の普及啓発に努める。具体的取組の一例として、施設エントランス部に出土品の展示室を設置する（図 1.13-2 参照）。令和 4 年 10 月下旬に仙台市主催で行われた遺跡見学会の様子を写真 1.13-2 に示す。
- ・工事における配慮事項や保全活用策を具体的に検討する際は、仙台市の所管部署※2の指導・協議の下、その時点での最新の埋蔵文化財等調査結果を踏まえ、効果的な配慮・対策となるよう努めた。
- ・環境影響評価手続きにおいては、埋蔵文化財を「重点化項目」として位置づけ、保全・活用対策を示すことで予測評価を行うとともに、事後調査において、発掘調査結果を踏まえた保全・活用対策の詳細検討を行い、対策の効果を検証することとした。

※1 一例として、仙台市への事業提案段階より、施設（倉庫棟）と埋蔵文化財とが重なる面積が小さくなるような施設配置の検討を行った。

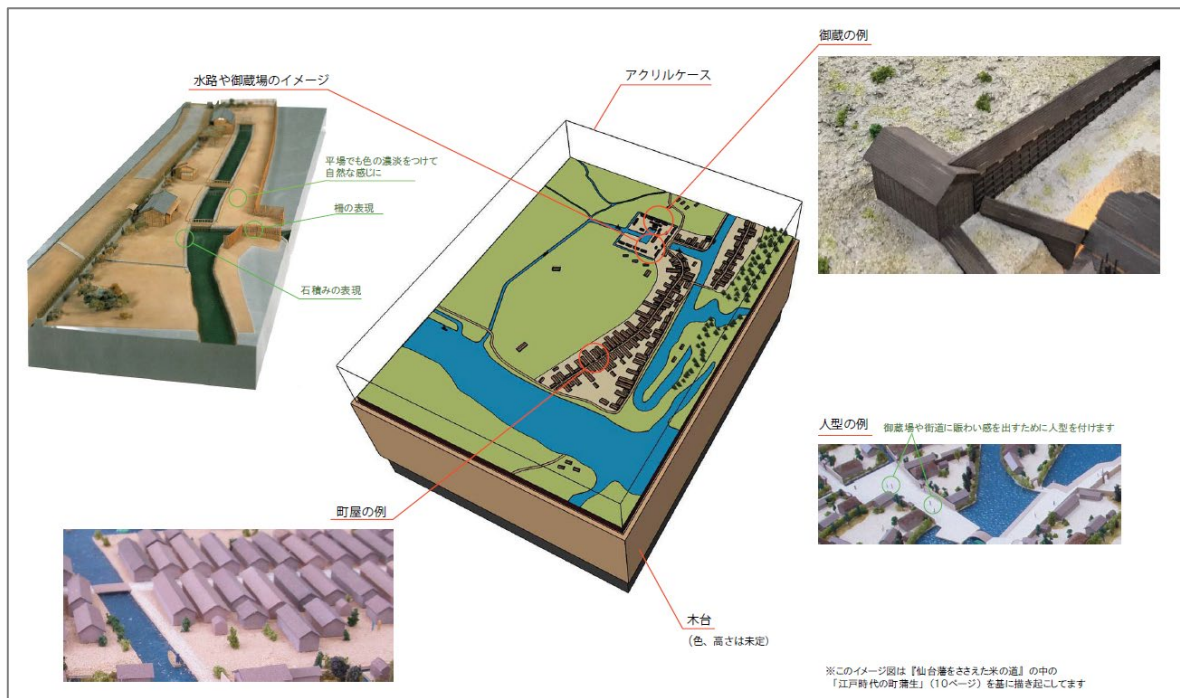
※2 埋蔵文化財に関する事項を所管する教育局文化財課の他、「蒲生北部地区市有地の利活用に係る事業」を所管する経済局企業立地課を想定する。



※ 高瀬堀の推定範囲は、仙台市の所管部署等からの提供情報を踏まえた大まかな位置を示したものである。埋蔵文化財には指定されていないが、本事業の工事に先立ち試掘が行われた。

出典 仙台市都市計画情報インターネット提供サービス http://www2.wagamachi-guide.com/sendai_tokei/index.html（令和 3 年 6 月）に加筆。

図 1.13-1 計画地内に分布する埋蔵文化財



※ 展示内容は工事と並行して検討中であり、供用時の事後調査で説明することを予定する。本図はあくまでも着工時点での検討イメージ図である。

図 1.13-2 【参考】展示内容のイメージ



撮影時期：令和4年8月

写真 1.13-1 発掘調査の状況（令和4年8月）



出典：仙台市 HP / 2022 年度 10 月 記者発表資料「仙台藩による水運を用いた物資の集積地 蒲生御蔵跡の発掘調査成果を公開します」 <https://www.city.sendai.jp/sebikatsuyo/kisyahappyougamou.html>

写真 1.13-2 遺跡や出土物の状況

1.14 環境影響評価の実施にあたっての配慮事項

事前調査結果及び現時点での事業計画を踏まえ、環境影響評価の実施にあたって評価書で予測評価の前提条件として想定していた配慮事項を以下に整理する。

1.14.1 大気質・騒音・振動

○工事中（資材等の運搬）

- ✓ 資材運搬等の車両による搬出入が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行管理に努める。
- ✓ 資材運搬等の車両は、最新排出ガス規制適合車の採用に努める。
- ✓ 資材運搬等の車両のアイドリングストップを徹底する。
- ✓ 資材運搬等の車両の整備、点検を徹底する。
- ✓ 土砂等の運搬時には、必要に応じて車両の荷台等をシートで被覆する。

○工事中（重機の稼働）

- ✓ 計画的かつ効率的な工事計画を検討し、建設機械が稼働する時間帯や場所の平準化に努める。
- ✓ 排出ガス対策型、低騒音・低振動型の建設機械の採用に努める。
- ✓ 建設機械のアイドリングストップを徹底する。
- ✓ 建設機械の整備、点検を徹底する。
- ✓ 低騒音・低振動型の工法の採用に努める。

○工事中（切土・盛土・発破・掘削等）

- ✓ 造成箇所や計画地内の仮設道路には適宜散水を行い、粉じんの飛散防止を行う。
- ✓ 土砂等の運搬時には、必要に応じて車両の荷台等をシートで被覆する。

○供用時（資材・製品・人等の運搬・輸送）

- ✓ コンテナラウンドユース※を推進し、効率の良い車両運行を行う。
※ 輸入に用いた後の空コンテナを港に戻さず輸出に転用することで、空コンテナ輸送を削減する取組のこと。
- ✓ 事業関係車両のアイドリングストップを徹底する。

1.14.2 水の汚れ・地下水汚染等

○供用時（施設の稼働、有害物質の使用）

- ✓ 計画地内に給油施設の設置を予定しており、設置する場合、油分が外部へ漏出し公共用水域や地下水系へ流出・浸透しないように、当該施設を適切に設計施工する。運用にあたっては、給油作業中の漏洩事故、施設の老朽化・腐食等による漏洩事故等が生じないよう、作業マニュアル作成・遵守、給油施設の定期点検等、漏洩防止対策を行う。
- ✓ 計画地内に洗車場の設置を予定しており、設置する場合、洗車排水が公共用水域へ流出しないように、公共下水道（汚水）へ排出する。
- ✓ 改良体施工時のセメント系固化材の使用に伴い懸念される六価クロムの溶出については、国土交通省による通達に則った適切な対応を行う。

※ 「セメント及びセメント系固化材の地盤改良への使用及び改良土の再利用に関する当面の措置について」（平成12年3月、建設省技調発第48号）他関連資料

1.14.3 水の濁り

○工事中（切土・盛土・発破・掘削等）

- ✓ 敷地境界に簡易盛土を行い、敷地外への濁水流出を防止する。
- ✓ 施工区域内に仮沈砂池等を設置し、工事排水を一旦貯留し、土粒子を十分に沈殿或いは濁水を地下浸透させた後、濁りが低下した上澄み水を公共下水道（污水）へ排出する。
- ✓ 造成箇所は速やかに転圧等を施す。
- ✓ コンクリート製品はできる限り二次製品を使用し、現場でのコンクリート打設を最小限に抑える。

1.14.4 地盤沈下

○存在（工作物等の出現）

- ✓ 地盤沈下が発生しないよう、地盤性状にあわせた適切な工法により工事を行う。
- ✓ 工事中においては、沈下量や変形等を監視する。

1.14.5 樹木・樹林等（緑の量）

○存在（工作物等の出現）

- ✓ 緑化面積を義務的に達成することにとどまらず、蒲生干潟等の周辺の自然環境や計画地の植生の現状も踏まえた樹種の選定等、生物多様性等に配慮した緑地創出を行う。

1.14.6 動物

○工事中

- ✓ 計画的かつ効率的な工事計画を検討し、建設機械が稼働する時間帯や場所の平準化に努める。また、夜間作業を行わない。
- ✓ 特に、鳥類をはじめとする動物の重要な生息地である蒲生干潟への影響を低減するため、資材運搬等の車両の走行経路を蒲生干潟に近接しないよう設定する等の配慮を行う。
- ✓ 道路が蒲生干潟等の動物の重要な生息地に近いことから、車両走行時は、道路上を移動する動物の存在に注意し、ロードキル（轢死）を防止するための措置（速度低下等）をとる。

○供用時

- ✓ 鳥類をはじめとする動物の重要な生息地である蒲生干潟への影響を低減するため、事業関係車両の走行経路を蒲生干潟に近接しないよう設定する等の配慮を行う。
- ✓ 道路が蒲生干潟等の動物の重要な生息地に近いことから、車両走行時は、道路上を移動する動物の存在に注意し、ロードキル（轢死）を防止するための措置（速度低下等）をとる。

1.14.7 景観

○供用時

- ✓ 建築物の外壁色は、周辺施設と調和したものを採用し、原色や蛍光色等の調和を乱すような配色を採用しない。
- ✓ 計画地周辺に設置する緑地帯は景観に配慮したものとする。

1.14.8 自然との触れ合いの場

○工事中（資材等の運搬）

- ✓ 資材運搬等の車両による搬出入が一時的に集中する等し、自然との触れ合いの場のアクセスに影響を与えないよう、計画的かつ効率的な運行管理に努める。

○工事中（重機の稼働）

- ✓ 重機の騒音が自然との触れ合いの場の利用環境に影響を与えないよう、騒音防止・低減のための対策を講じる。（→「騒音・振動」の項を参照）

○供用時（工作物等の出現）

- ✓ 大規模建築物が出現することで自然との触れ合いの場の利用環境に影響を与えないよう、建築物の外壁色は、周辺施設と調和したものを採用する等の配慮を行う。

○供用時（資材・製品・人等の運搬・輸送）

- ✓ 事業関係車両による搬出入が一時的に集中する等し、自然との触れ合いの場のアクセスに影響を与えないよう、計画的かつ効率的な運行管理に努める。

1.14.9 文化財

計画地内に分布する埋蔵文化財が環境配慮の対象となるが、その配慮事項等の内容は「1.13 埋蔵文化財の保存・活用計画」に整理している。

1.14.10 廃棄物等

○工事中

- ✓ 工事中における建設廃棄物は、分別を徹底し、再資源化及び再利用等の促進を図るとともに、再利用できないものは専門業者に委託し、適切に処理する。

○供用時

- ✓ 操業に伴い生じる廃棄物は、減量・分別・再利用を徹底し、関係法令に則り適切に処理を行う。

1.14.11 温室効果ガス等

○工事中（資材等の運搬）

- ✓ 資材運搬等の車両による搬出入が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行管理に努める。
- ✓ 資材運搬等の車両のアイドリングストップを徹底する。
- ✓ 資材運搬等の車両の整備、点検を徹底する。

○工事中（重機の稼働）

- ✓ 計画的かつ効率的な工事計画を検討し、建設機械を効率的に運用する。
- ✓ 建設機械のアイドリングストップを徹底する。
- ✓ 建設機械の整備、点検を徹底する。

○工事中（建築物等の建築）

- ✓ 工事中における型枠は計画的に転用する等、熱帯材使用についての環境配慮に努める。
- ✓ セメントを効率よく使用するためのセメント使用量の管理を行うとともに、補修等で使用するセメント量を低減するため精度の高い躯体を築造する。

○供用時（施設の稼働）

- ✓ 地球温暖化対策推進法等の気候変動・エネルギー関連法令に準拠し、事業で使用するエネルギー使用量の削減に努める。
- ✓ 施設で使用するエネルギー機器（空調機器、給湯機器等）は、エネルギー効率の良いものを採用するように努める。
- ✓ 建築物の外壁や屋根には断熱性をもつ部材を使用し、建築物の断熱性を高める。
- ✓ 施設屋上に太陽光パネルを設置して発電し、再生可能エネルギーの利用に努める。
- ✓ フロン排出抑制法に基づき空調機器等に使用される冷媒の管理（定期点検、漏洩対策等）を行う。

○供用時（資材・製品・人等の運搬・輸送）

- ✓ コンテナラウンドユース※を推進し、効率の良い車両運行を行う。

※ 輸入に用いた後の空コンテナを港に戻さず輸出に転用することで、空コンテナ輸送を削減する取組のこと。

- ✓ 事業関係車両のアイドリングストップを徹底する。

(見開きの関係から空白ページ)