

# 環境影響評価方法書

ー雨宮キャンパス跡地利用計画ー

平成 28 年 4 月

イオンモール株式会社



— 目 次 —

	Page
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 事業概要	1-6
1.4.2 施設配置計画	1-7
1.4.3 緑化計画	1-7
1.5 環境の保全及び創造等に係る方針	1-8
1.6 事業計画の検討経緯	1-9
1.7 事業の実施工程計画	1-11
2. 関係地域の範囲	2-1
3. 地域の概況	3.1-1
3.1 自然的状況	3.1-3
3.2 社会的状況	3.2-1
4. 環境影響評価項目, 調査・予測・評価の手法	4-1
4.1 環境影響評価項目の選定	4-1
4.1.1 環境影響評価要因の抽出	4-1
4.1.2 環境影響要素の抽出及び環境影響評価項目の選定	4-2
4.2 調査, 予測及び評価の手法	4-8
4.2.1 大気質	4-8
4.2.2 騒音	4-14
4.2.3 振動	4-20
4.2.4 水象(地下水)	4-24
4.2.5 地盤沈下	4-27
4.2.6 電波障害	4-30
4.2.7 日照障害	4-33
4.2.8 植物	4-35
4.2.9 景観	4-37
4.2.10 自然との触れ合いの場	4-41
4.2.11 廃棄物	4-44
4.2.12 温室効果ガス	4-46
5. 環境影響評価の委託を受けた者の名称, 代表者氏名及び住所	5-1



## 1. 対象事業の概要



## 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 吉田 昭夫  
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「商業施設」、「医療・福祉施設」、「集合住宅施設」を配置するものであり、そのうち「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するとともに、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(詳細は「1.6 事業計画の検討経緯」を参照)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。

※本書では、以下の地図を下図として使用している。  
「1:50,000 仙台市地形図」(平成 19 年 7 月 仙台市)  
「1:25,000 仙台市地形図 2」(平成 19 年 7 月 仙台市)  
「1:10,000 仙台市都市計画基本図 首部」(平成 18 年 仙台市)

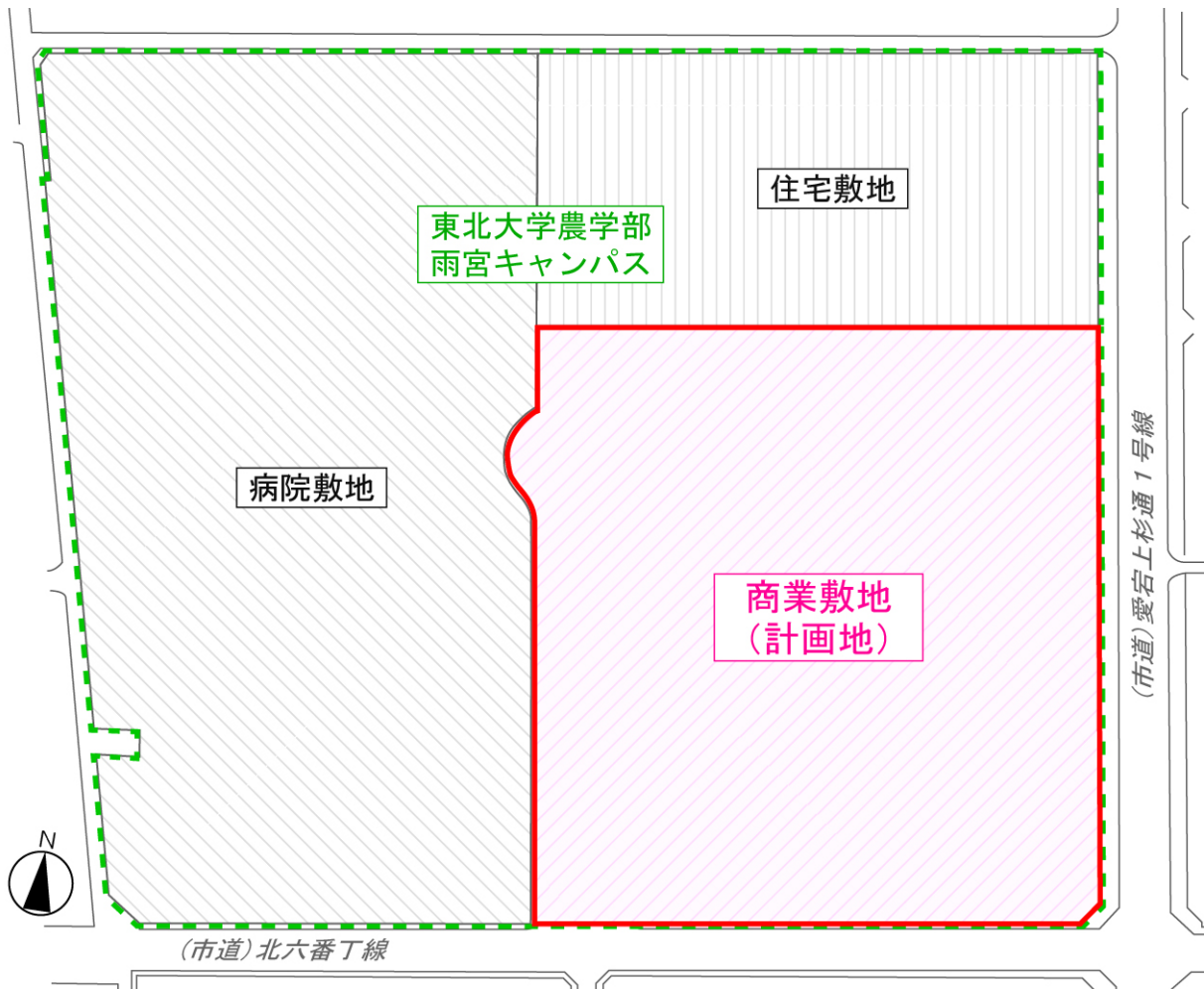
### 1.3 事業実施の位置

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敷地内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」の立地が予定されている。

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。

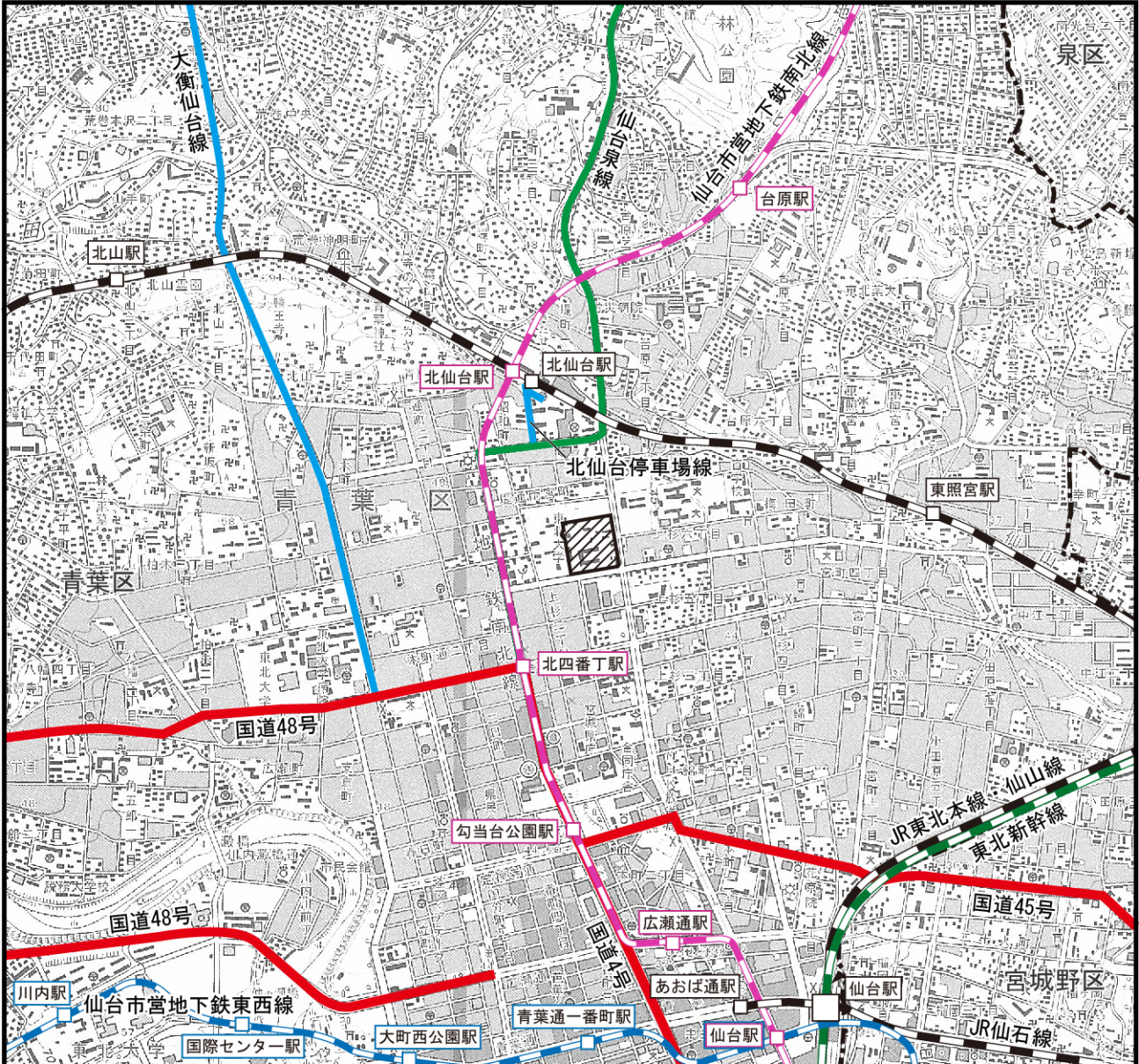
位 置：仙台市青葉区堤通雨宮町 1-1



※配置等は、今後変更する可能性がある。

図 1.3-1 計画地の位置 (東北大学農学部雨宮キャンパス)





凡例










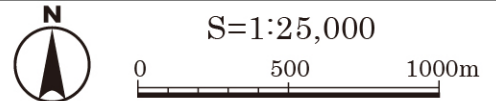
-  : 計画地
-  : 区境界線
-  : 国道
-  : 県道
-  : 主要地方道
-  : 鉄道(東北新幹線)
-  : 鉄道(JR在来線)
-  : 鉄道(仙台市営地下鉄南北線)
-  : 鉄道(仙台市営地下鉄東西線)

図 1.3-2 計画地位置図





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://mapps.gsi.go.jp/> (撮影日 : 平成 25 年 9 月 18 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号線より大学北東側を望む



② 愛宕上杉通1号線より大学南東側を望む



③ 北六番丁線より大学南西側を望む



④ 北八番丁2号線より大学北西側を望む



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 (H27年7月撮影)

## 1.4 事業の内容

### 1.4.1 事業概要

本事業の概要は、表 1.4-1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 3.5ha に商業施設を建設する計画である。主な用途は商業施設及び駐車場であり、延床面積は約 83,000m<sup>2</sup>、建物の高さは約 30m(最大 40m)の予定である。

表 1.4-1 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	約 3.5ha
延 床 面 積	約 83,000 m <sup>2</sup> (商業施設：約 60,000m <sup>2</sup> ， 駐車場：約 23,000m <sup>2</sup> )
建築物の高さ	約 30m(最大：40m)
建築工事予定期間	平成 29～31 年度
供用開始予定	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 延床面積が 50,000 平方メートル以上の大規模建築物の建設の事業

### 1.4.2 施設配置計画

計画地は、東北大学農学部雨宮キャンパスの南東側に位置しており、商業施設及び駐車場等を配置する計画である。自動車の入出場は、市道北六番丁線と市道愛宕上杉通1号線のそれぞれ1箇所にはける出入口からおこなうこととし、計画地内に配置する自動車用通路を通して商業施設までアクセスする。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するほか、街区外周に歩道状空地进行を配置して、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。

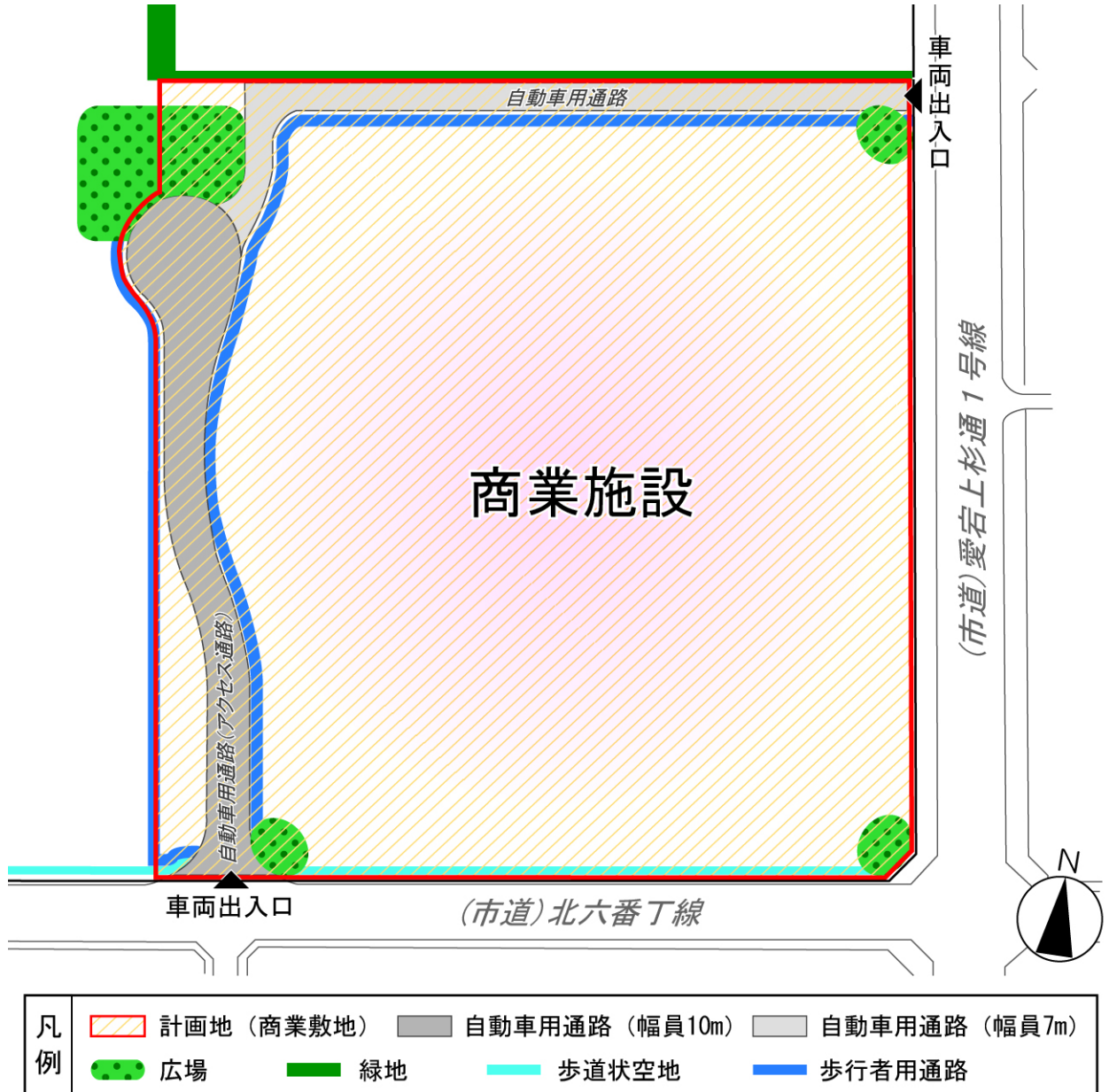


図 1.4-1 施設配置図

### 1.4.3 緑化計画

本事業は、整地された学校用地において実施するものである。既存樹木については、原則的に引渡前に伐採される予定であるが、施設計画に可能な範囲で、樹木の残置を検討する。また、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。なお、植栽樹種の選定にあたっては景観に配慮し、既存樹木と同一の樹種の採用についても可能な限り検討する。

## 1.5 環境の保全及び創造等に係る方針

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、廃棄物等の分別を行うことで、ごみの減量化及びリサイクル活動の促進に努めていく。そのほか、バスの導入等公共交通機関の利用促進策の検討を行っていく。

## 1.6 事業計画の検討経緯

### 1.6.1 東北大学キャンパス移転まちづくり会議等

東北大学農学部の青葉山キャンパスへの移転に伴い発生する雨宮キャンパスの跡地については、都心周辺部の市街地にあり、また面積が大きく、近隣のみならず仙台市全体のまちづくりに大きな影響を及ぼすことから、仙台商工会議所、東北大学、仙台市、学識経験者で構成される「東北大学キャンパス移転まちづくり会議」によりその利用について具体的な検討が行われた。平成25年4月には検討結果が報告書としてまとめられ、その中では、複合市街地の形成を目指すべく、「医療・福祉・健康増進機能」、「商業・生活利便機能」、「まちなか居住機能」等のゾーンに区分された具体的な土地利用イメージが例示された。

平成25年10月に実施された当該地の入札において、当該報告書の内容を尊重した土地利用計画とすることが条件とされていたことを踏まえ、全体計画としてキャンパス跡地全体を大きく3つに区分し、それぞれ「商業施設」、「病院施設」、「住宅施設」を配置することとした。

なお、本事業は「商業施設」を整備するものであるが、「病院施設」については地域医療支援病院を、「住宅施設」については集合住宅をそれぞれ誘致する予定であり、着手時期等については未定である。

## 1.6.2 都市計画提案

都市計画提案制度は、住民等の自主的なまちづくりの推進や地域の活性化を目的として、都市計画法の改正により平成 15 年に創設された制度である。この制度により、土地所有者、まちづくり NPO 等は、一定面積以上の一体的な区域について、土地所有者の 2/3 以上の同意を得ることにより、県または市に対して都市計画の決定や変更を提案することが可能となる。

計画地では、大規模集客施設(床面積 10,000m<sup>2</sup>超の商業施設等)や駐車場(延床面積 3000m<sup>2</sup>超、3 階以上のもの)の立地を検討しているが、これらの用途が制限される第二種住居地域に位置していることから、緩和型地区計画等の導入により立地を可能とする必要がある。そこで、都市計画提案制度を活用して平成 27 年 12 月に表 1.6-1 に示す地区計画の策定を仙台市に提案し、平成 28 年 3 月 1 日に地区計画の決定が告示された。

表 1.6-1 地区計画の方針

項目	区域の整備・開発及び保全に関する方針
土地利用の方針	<p>①商業施設地区は、都心の暮らしを支える生活利便サービスとともに市民の多様な学びや交流活動の場の提供を行う、地域の核となる商業施設の立地を図る。また、商業施設における自動車交通を適切に処理するために駐車施設の誘導を図る。</p> <p>②医療・福祉施設地区は、総合的な医療、福祉施設及びそれらの関連施設の立地を図る。</p> <p>③集合住宅施設地区は、中高層集合住宅の良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>④地区全体において、地区の歴史や緑豊かな環境、街並みの連続性に配慮した一体的な景観形成を図る。</p>
都市基盤施設及び地区施設の整備の方針	<p>①土地利用転換に伴い発生する自動車交通を適切に処理するため、自動車用通路を整備する。</p> <p>②周辺市街地と連続し街区のシンボルストリートとなる緑豊かな歩行者用通路及び緑地を整備する。</p> <p>③来街者や地域住民の憩いや賑わいの場となり、災害時には一時的な避難場所等としても機能する広場を整備する。</p> <p>④回遊性の高い歩行者空間を確保するため、街区外周に歩道状空地を整備する。</p> <p>⑤集合住宅施設地区の良好な居住環境の維持を目的とした緑地を整備する。</p>
建築物等の整備の方針	<p>①商業施設地区については、都心の暮らしを支える生活利便サービスとともに市民の多様な学びや交流活動の場の提供を行う、地域の核となる商業施設の立地を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>②医療・福祉施設地区については、総合的な医療、福祉施設及びそれらの関連施設の立地を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>③集合住宅施設地区については、中高層集合住宅の良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>④地区全体において、緑豊かで潤いのある環境の形成を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>



### 1.7 事業の実施工程計画

本事業の工程は、表 1.7-1に示すとおりであり、工事着工は平成 29 年度、供用は平成 31 年度を予定している。

表 1.7-1 事業工程

	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)

## 2. 関係地域の範囲

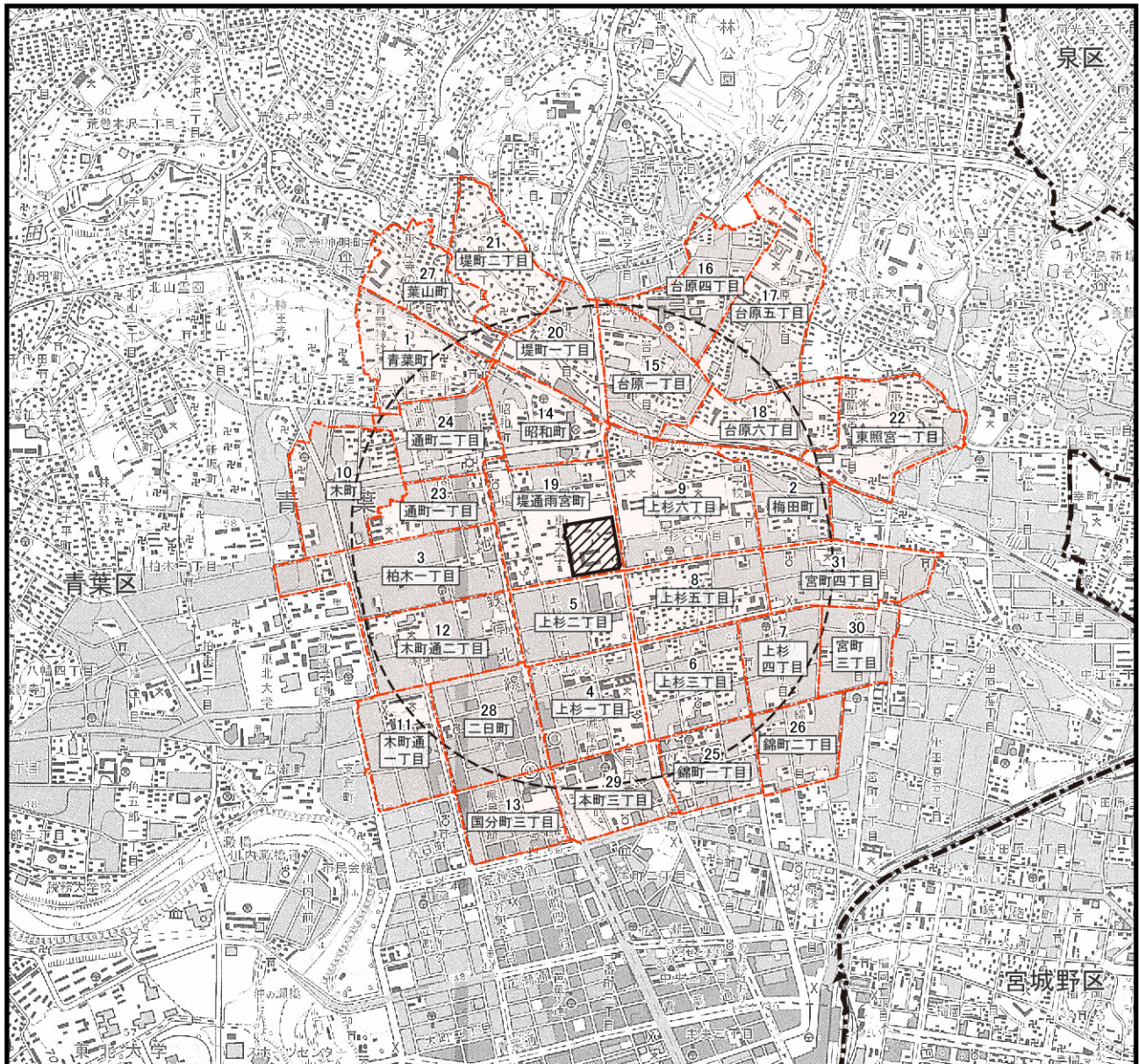


## 2. 関係地域の範囲

関係地域は、「4. 環境影響評価項目、調査・予測・評価の選定」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・予測範囲を参考に対象事業計画地から 800m と設定した。また、環境項目ごとの影響範囲及び調査範囲の考え方を、表 2-1 に示した。また、関係地域の範囲及び該当する町丁目を表 2-2 及び図 2-1 に示す。

表 2-1 環境項目ごとの影響範囲及び調査範囲

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
日照障害	本事業により日照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日照障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 1 丁目
	4	上杉 1 丁目
	5	上杉 2 丁目
	6	上杉 3 丁目
	7	上杉 4 丁目
	8	上杉 5 丁目
	9	上杉 6 丁目
	10	木町
	11	木町通 1 丁目
	12	木町通 2 丁目
	13	国分町 3 丁目
	14	昭和町
	15	台原 1 丁目
	16	台原 4 丁目
	17	台原 5 丁目
	18	台原 6 丁目
	19	堤通雨宮町
	20	堤町 1 丁目
	21	堤町 2 丁目
	22	東照宮 1 丁目
	23	通町 1 丁目
	24	通町 2 丁目
	25	錦町 1 丁目
	26	錦町 2 丁目
	27	葉山町
	28	二日町
	29	本町 3 丁目
	30	宮町 3 丁目
	31	宮町 4 丁目