

環境影響評価方法書
(仮称)岩切物流施設新築計画

要約書

令和6年1月

株式会社フジタ

1. 事業の概要

●事業の目的

本事業の計画地は、現在施行されている仙台市岩切山崎今市東土地区画整理事業（以降、「区画整理事業」と言う。）区域内東側の流通業務施設用地に位置している。

区画整理事業区域は、令和2年5月に市街化区域に編入され、区域全域が工業専用地域に指定された。なお、現在の用途地域は暫定であるが、今後、本事業の計画地はそのまま工業専用地域に、主要地方道仙台松島線（以降、「仙台松島線」と言う。）沿道西側は準工業地域に、さらにその西側は第一種住居地域となる予定である。

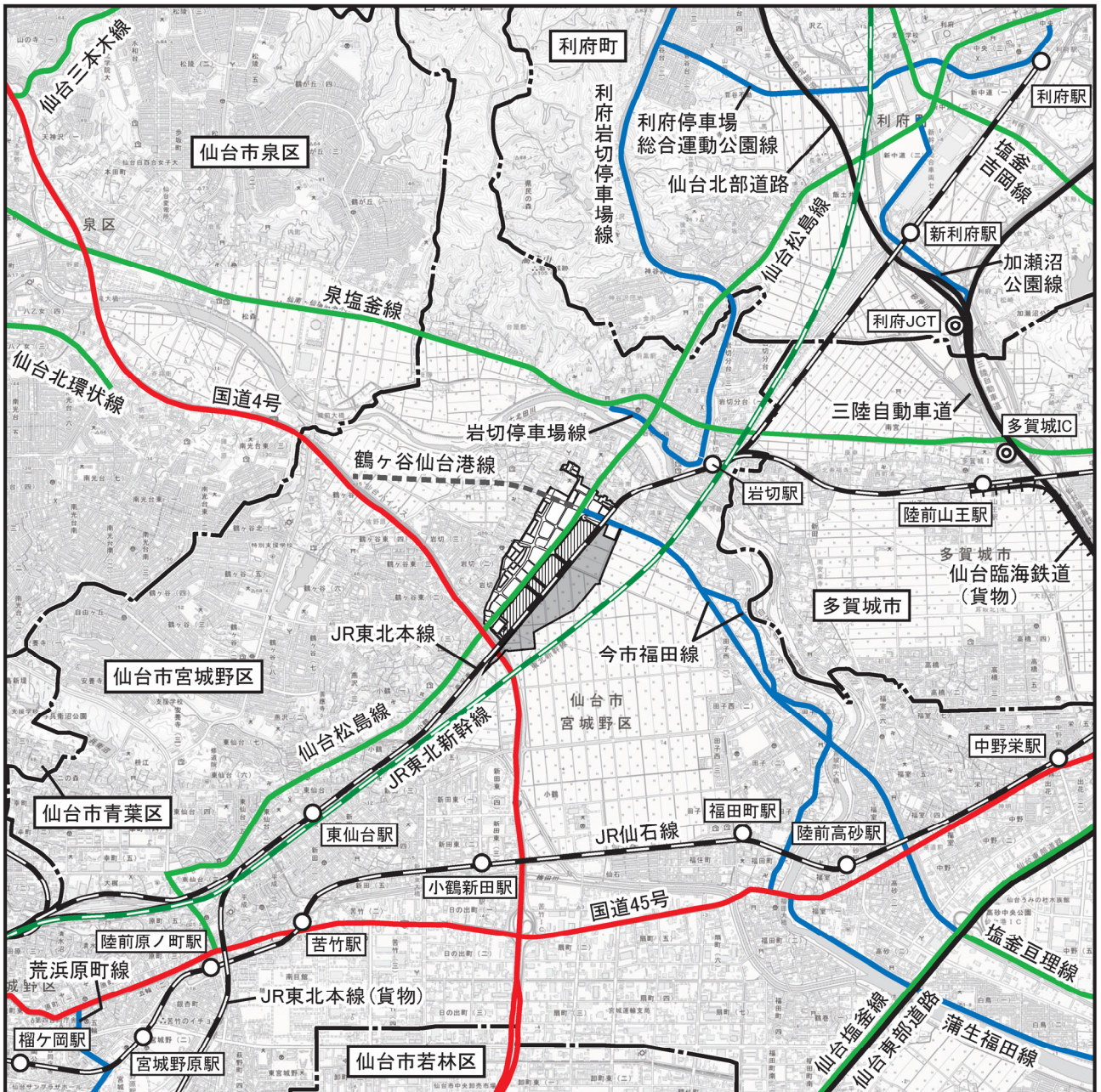
本事業は、交通利便性を生かした物流拠点の形成に寄与することを目的とし、物流倉庫の建設を計画する。

●事業の内容

事業概要は表1に、計画地の位置は図1に示すとおりである。

表1 本事業の概要

項目	街区番号	45街区	46-1街区	46-2街区	47街区
事業名称		(仮称)岩切物流施設新築計画			
種類		大規模建築物の建設の事業			
位置		仙台市宮城野区岩切一丁目 外			
敷地面積		約45,300㎡	約28,800㎡	約9,500㎡	約44,000㎡
		計 約127,600㎡			
延床面積		約90,600㎡	約57,600㎡	約19,000㎡	約88,000㎡
		計 約255,200㎡			
建築面積		約25,000㎡	約15,800㎡	約4,800㎡	約20,800㎡
		計 約66,400㎡			
構造・高さ (階数)		FSRPC造 約29m(地上4階)	FSRPC造 約29m(地上4階)	FSRPC造 約29m(地上4階)	FSRPC造 約36m(地上5階)
		倉庫業を営む倉庫			
その他付帯して 整備する施設等 の概要		駐車場(小型車89台、大型車28台、バス172台)、緑地(約9,300㎡)	駐車場(小型車135台、大型車28台、バス88台)、緑地(約4,400㎡)	駐車場(小型車45台、大型車2台、バス16台)、緑地(約950㎡)	駐車場(小型車143台、大型車21台、バス175台)、緑地(約11,000㎡)
工事予定期間		令和7年9月～ 令和9年3月	令和8年4月～ 令和9年9月	令和8年4月～ 令和9年9月	令和8年9月～ 令和10年4月
供用開始時期		令和9年4月	令和9年10月	令和9年10月	令和10年5月
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3月17日、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㎡以上)			



凡例












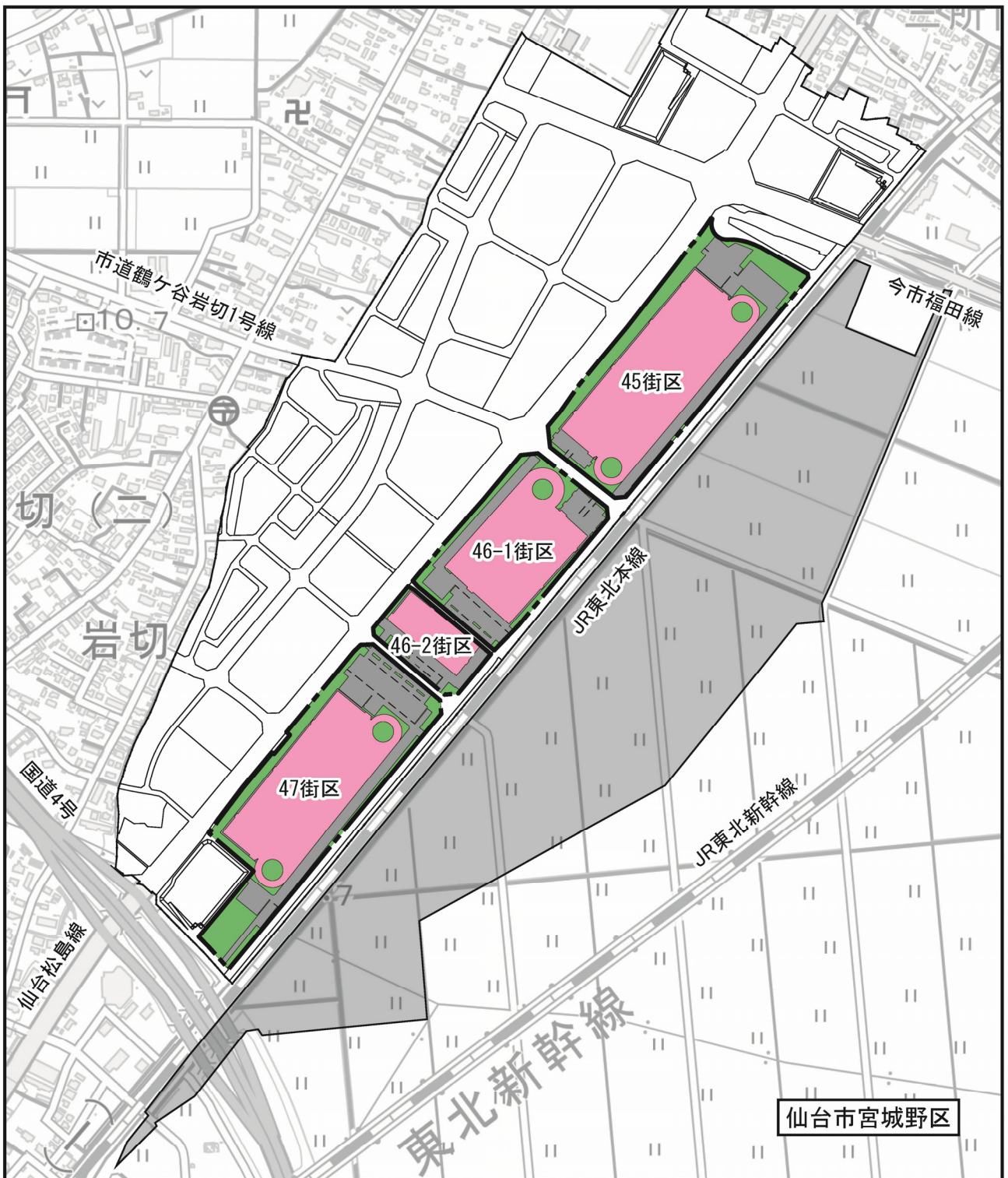
- | | | | |
|---|--------|---|-----------------|
|  | 計画地 |  | JR新幹線 |
|  | 市町界 |  | JR在来線 |
|  | 区界 |  | 仙台臨海鉄道 |
|  | 高速道路 |  | 区画整理事業区域 |
|  | 国道 |  | 仙台貨物ターミナル駅移転計画地 |
|  | 主要地方道 | | |
|  | 県道 | | |
|  | 都市計画道路 | | |

図1 計画地位置図

S=1/50,000
0 0.5 1.0 1.5 2.0km





凡例





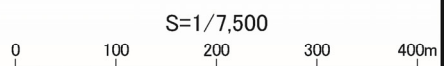
- | | |
|--|---|
|  計画地 |  区画整理事業区域 |
|  計画建物 |  仙台貨物ターミナル駅移転計画地 |
|  道路 | |
|  緑地 | |

図2 計画建物配置図



●環境の保全・創造等に係る方針

計画地は、「杜の都環境プラン」（仙台市環境基本計画）に示されている東部田園地域に位置していることから、同プランに示す土地利用に対する配慮事項を考慮しつつ、本事業の実施による影響を最小限に留めるように努める。事業の実施にあたっての環境への配慮事項は、表3(1)～(2)に示すとおりである。

表3(1) 環境の保全・創造等に係る方針

項目		環境の保全・創造等に係る方針	
大気質・騒音・振動	工事中	資材等の運搬	<ul style="list-style-type: none"> 資材運搬等の車両の搬出入が一時的に集中しないよう、工程の平準化に努める。 排出ガス対策型の資材運搬等の車両の採用に努める。 資材運搬等の車両の運転者へは、不要なアイドリングや空ぶかし、過積載や急加速等の高負荷運転をしないよう、指導・教育を徹底する。 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。
		重機の稼働	<ul style="list-style-type: none"> 重機の稼働が一時的に集中しないよう、工程の平準化に努める。 可能な限り最新の排出ガス対策型、低騒音の建設機械、工法の採用に努める。 重機等の運転者へは、不要なアイドリングや空ぶかし、過積載や急加速等の高負荷運転をしないよう、指導・教育を徹底する。 建設機械の整備、点検を徹底する。
		切土・盛土・発破・掘削等	<ul style="list-style-type: none"> 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	施設の稼働	<ul style="list-style-type: none"> 設備機器は、可能な限り低騒音型の機器を採用する。 異音等の発生がないよう、設備機器の整備、点検を実施するよう進出企業に要請する。
		資材・製品・人等の運搬・輸送	<ul style="list-style-type: none"> 関連車両のアイドリングストップを進出企業に要請する。 関連車両の整備、点検を徹底させるよう進出企業に要請する。
水質	工事中	切土・盛土・発破・掘削等	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内に仮設沈砂池を設置し、工事排水を一時貯留して、上澄み水を公共下水道に排水する。 コンクリート製品はできる限り二次製品を使用する。
水象	存在	工作物等の出現	<ul style="list-style-type: none"> 地層の不連続性や地下水の流動による影響等、何らかの特別な理由で地下水位への影響が生じた場合は、関係機関との協議を踏まえ、適切な対策を講じる。
電波障害・日照障害	存在	工作物等の出現	<ul style="list-style-type: none"> 周辺環境に対して電波障害、日照障害等が生じないように、建築物の配置や高さに配慮する。
植物	存在	その他	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の周囲に必要な緑化面積を確保し、適切な維持管理が図られるよう検討する。
動物	工事中	資材等の運搬、重機の稼働、切土・盛土・発破・掘削等、建築物等の建築	<ul style="list-style-type: none"> 重機の稼働が一時的に集中しないよう、工程の平準化に努める。 可能な限り最新の排出ガス対策型、低騒音の建設機械、工法の採用に努める。
	存在	工作物等の出現	<ul style="list-style-type: none"> 不要な照明の早期消灯や昆虫類の誘因性が低いLED灯の設置等により、夜行性動物、走光性昆虫の行動及び生態系の攪乱を抑制する。

表3(2) 環境の保全・創造等に係る方針

項目		環境の保全・創造等に係る方針
生態系	工事中	資材等の運搬、重機の稼働、切土・盛土・発破・掘削等、建築物等の建築 <ul style="list-style-type: none"> ・重機の稼働が一時的に集中しないよう、工程の平準化に努める。 ・可能な限り最新の排出ガス対策型、低騒音の建設機械、工法の採用に努める。
	存在	工作物等の出現 <ul style="list-style-type: none"> ・緑化にあたっては、地域に由来する在来種を使用する等、生態系の確保に向けた配慮を検討する。
景観	存在	工作物等の出現 <ul style="list-style-type: none"> ・周辺既存市街地との調和や環境に配慮した配色を採用する。 ・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。
自然との触れ合いの場	工事中	資材等の運搬 <ul style="list-style-type: none"> ・資材運搬等の車両による搬出入が一時的に集中する等、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、計画的な運行管理に努める。
	供用時	資材・製品・人等の運搬・輸送 <ul style="list-style-type: none"> ・関係車両による搬出入が一時的に集中する等、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、計画的な運行管理に努めるよう進出企業に要請する。
文化財	工事中	切土・盛土・発破・掘削等 <ul style="list-style-type: none"> ・試掘調査は区画整理事業において実施済みであり、今後の対応については関係機関と協議し、必要に応じて適切な対応を行う。
廃棄物	工事中	建築物等の建築 <ul style="list-style-type: none"> ・建設廃棄物の減量化に努め適正に処理を行う。 ・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。
		切土・盛土・発破・掘削等 <ul style="list-style-type: none"> ・発生した残土は、区画整理事業の工事区域にてできるだけ再利用を図る。
	供用時	施設の稼働 <ul style="list-style-type: none"> ・施設の稼働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よう進出企業に要請する。
温室効果ガス等	工事中	資材等の運搬 <ul style="list-style-type: none"> ・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、工程の平準化に努める。 ・資材運搬等の車両の運転者へは、不要なアイドリングや空ぶかし、過積載や急加速等の高負荷運転をしないよう、指導・教育を徹底する。 ・資材運搬等の車両の整備、点検を徹底する。
		重機の稼働 <ul style="list-style-type: none"> ・重機の稼働が一時的に集中しないよう、工程の平準化に努める。 ・可能な限り最新の排出ガス対策型、低騒音の建設機械、工法の採用に努める。 ・重機等の運転者へは、不要なアイドリングや空ぶかし、過積載や急加速等の高負荷運転をしないよう、指導・教育を徹底する。 ・建設機械の整備、点検を徹底する。
		建築物等の建築 <ul style="list-style-type: none"> ・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。
	供用時	施設の稼働 <ul style="list-style-type: none"> ・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よう進出企業に要請する。 ・計画建築物の屋上に太陽光パネルを設置することにより、再生可能エネルギーを導入し、はZEB Ready*以上の認証を目指す。 ※ZEB Ready（ゼブ レディ）とは、ZEB（年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの建築物）を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物のこと。
		資材・製品・人等の運搬・輸送 <ul style="list-style-type: none"> ・関連車両のアイドリングストップを進出企業に要請する。 ・関連車両の整備、点検を進出企業に要請する。

2. 地域の概況

事業実施に伴う大気質、植物、動物、景観等への影響を考慮し、図3に示す計画地を中心とする8km四方の範囲（以下、「調査範囲」という。）について、既存文献を基に地域の概況を整理した。地域の概況は、表4(1)～(2)に示すとおりである。

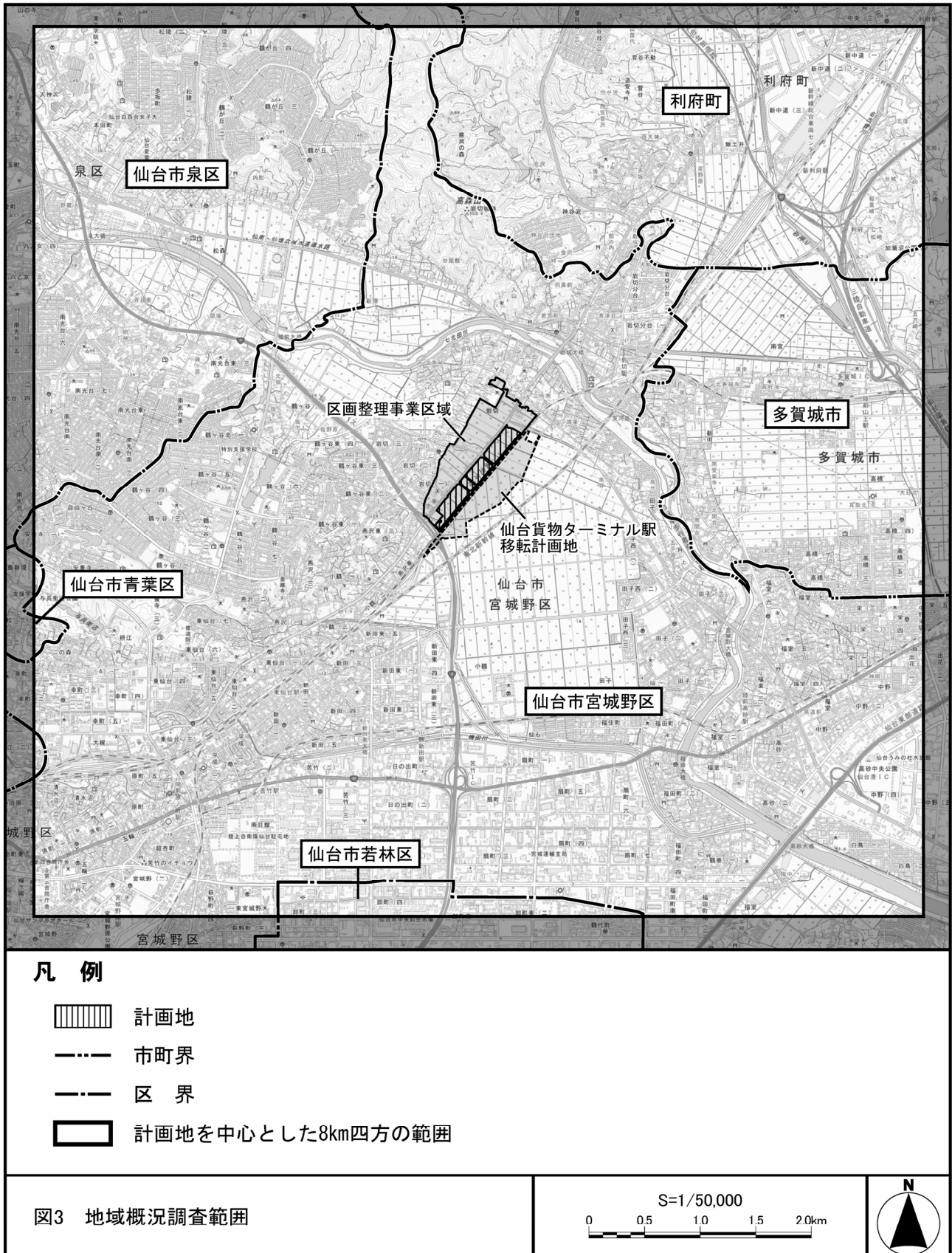


表4(1) 地域の概況

調査項目		概要	
自然的 状況等	大気環境	気象	仙台管区气象台における令和4年の平均気温は13.5℃、年間降水量は1,224.5mmである。また、北北西の風が卓越し、平均風速は3.0m/秒である。
		大気質	調査範囲内の大気汚染常時監視測定局は、一般環境大気測定局6局、自動車排出ガス測定局1局があり、令和3年度の測定結果では、二酸化硫黄（4局にて測定）、二酸化窒素（同6局）、浮遊粒子状物質（同7局）及び微小粒子状物質（同5局）については環境基準を達成しているが、光化学オキシダントについては、測定の行われている6局のいずれにおいても環境基準を達成していない。
		騒音	調査範囲内では、令和4年度に多賀城市の3地点、平成30年度に利府町の1地点において環境騒音の測定が行われており、昼間、夜間ともに環境基準を達成している。また、計画地に隣接する仙台貨物ターミナル駅移転計画地内及びその周辺の4地点において、平成26年、28年、30年11月に現地調査が行われており、1地点では昼間、夜間ともに環境基準を達成しているが、1地点では昼間に、1地点では夜間に、1地点では昼間、夜間ともに環境基準を達成していない。 自動車交通騒音は、令和3年度においては、仙台市の3路線で昼間、夜間とも環境基準を達成した割合は66～100%、多賀城市の2地点では、50～100%であった。また、事業予定地の南側を通過する一般国道45号、計画地の中央を南北に縦断する仙台松島線の面的評価においては、71.2～100%であった。 鉄道騒音は、JR東北新幹線及びJR仙石線沿線で測定されており、令和3年度においては、JR東北新幹線沿線で環境基準を達成していない。
		振動	近年、調査範囲内において環境振動及び道路交通振動の測定は行われていない。仙台貨物ターミナル駅移転計画地内において、平成26年11月、平成27年6～7月、平成30年11月、令和元年10月に道路交通振動が測定されており、14地点全てで要請限度を下回っている。 鉄道振動は、JR東北新幹線沿線で測定されており、平成29～令和3年度に、指針値を下回っている。
		悪臭	仙台市における令和3年度の苦情件数は47件であり、発生源は、サービス業・その他が9件と最も多く、次いでその他の製造工場が8件である。 多賀城市における令和4年度の苦情件数は13件であり、発生源は、個人住宅・アパート・寮が4件、その他の製造工場及びサービス業・その他が1件である。
	水環境	水質	調査範囲では、河川10地点（生活環境項目10地点、健康項目7地点）、湖沼1地点において水質測定が行われている。計画地からの排水が流入する高野川及び梅田川の年平均値は、水素イオン濃度（pH）が7.6～8.0、浮遊物質量（SS）が2～24mg/Lである。
		底質	調査範囲では、七北田川の福田大橋、高砂橋及び梅田川の福田橋において、底質に含まれるダイオキシン類の調査が実施されており、いずれの地点も環境基準値を下回っていた。
		地下水汚染	調査範囲では、平成29～令和3年度において、概況調査、継続監視調査、ダイオキシン類調査が行われている。 概況調査では砒素、硝酸性窒素及び亜硝酸性窒素、全マンガンが指針値を超えており、継続監視調査では砒素、硝酸性窒素及び亜硝酸性窒素が環境基準を達成していない。ダイオキシン類調査においては、環境基準を達成している。
		水象	調査範囲では、計画地北側の七北田川、南側の高野川のほか、梅田川等がある。また、ひょうたん池、砂押川遊水地、加瀬沼等の湖沼のほか、溜池も点在している。 飲用井戸は、計画地の位置する仙台市宮城野区で41ヶ所確認されている。 湧水は存在しない。
	土壌環境	地形・地質	調査範囲の地形は、七北田川沿い及び東側は沖積平野であり、北側及び西側は丘陵地である。計画地は、西側の一部を丘陵地に接した沖積平野に位置し、平坦な地形である。 調査範囲の地質は、七北田川沿い及び東側は砂及び粘土を主とした沖積層であり、西側は砂岩、凝灰岩、礫岩等を主とした亀岡層、七北田層等が分布している。計画地は、砂及び粘土を主とした沖積層に位置する。 なお、「環境影響評価書（仮称）仙台市岩切山崎今市東土地区画整理事業」（令和2年5月、仙台市岩切山崎今市東土地区画整理組合設立準備委員会）によると、液状化の判定を行った結果、B1もしくはB2（ともに、「顕著な被害の可能性が比較的低い」と判定されている）と判定されている。 計画地内には、活断層地形「長町・利府」が存在している。
地盤沈下		調査範囲内の水準点において、平成24年度から平成27年度にかけては全ての地点で隆起しており、平成27年度から平成30年度にかけては、1地点を除いて隆起している。また、2測定局における令和3年度の地下水位の平均値は、標高1.26～3.44mであり、平成25年度以降はおおむね横ばいとなっている。平成29～令和3年度の累積地盤収縮量の経年変化は、約-124.46～-29.74mmの収縮となっている。 計画地の一部や計画地以東に2～4mの軟弱層が分布している。	
土壌汚染		調査範囲における平成29、令和1～2年度各1地点のダイオキシン類調査では、いずれも環境基準を達成している。	

表4(2) 地域の概況

調査項目		概要	
自然的状況等	生物環境	植 物	調査範囲では、注目すべき植物種467種が確認されている。計画地の現存植生は、大部分が「水田雑草群落」である。また、計画地は、現在、全域において造成中であり、植生自然度1に該当し、「自然性の高い植生」には位置づけられない。
		動 物	調査範囲では、哺乳類31種、鳥類98種、爬虫類9種、両生類14種、魚類37種、昆虫類125種の注目すべき動物種が確認されている。また、計画地の一部が「福田町の田園」に含まれているが、現在、全域において造成中であり、かつての水田、畑地等は造成地へと大きく改変された。
		生態系	調査範囲では、北側に位置する県民の森において豊富な動物や植物がみられるほか、七北田川沿いや鶴ヶ谷中央公園内等に自然性の高い植生が分布している。計画地は、大部分が「水田雑草群落」となっており、一部に「畑雑草群落」「市街地」がみられる。
	景観等	景 観	自然的景観資源としては、高森山公園（岩切城跡）や鶴ヶ谷中央公園周辺があり、文化的景観資源としては、高森山公園（岩切城跡）や慈雲寺等がある。 主要な眺望地点としては、高森山公園（岩切城跡）及び松森城跡がある。
		自然との 触れ合いの場	調査範囲には、宮城県緑地環境保全地域である「県民の森」が存在するほか、特別緑地保全地区、保存緑地、都市計画公園、都市公園等が存在する。計画地には、これら自然との触れ合いの場は存在しない。
		文化財	調査範囲には、国指定文化財として、特別史跡の「山王遺跡千刈田地区」、史跡の「岩切城跡」等がある。また、市指定文化財として、「東光寺の石窟群・西平場」、「南安楽寺古碑群」等がある。計画地には、指定文化財等は存在しない。
		埋蔵文化財 包蔵地（遺跡）	調査範囲には、城跡、遺跡及び窯跡等が存在する。このうち、計画地内には令和元年度に登録された高江遺跡が、計画地北西側の区画整理事業地内には令和3年度に登録された今市東遺跡が存在する。
社会的状況等	人口及び 産業	人 口	令和4年12月末における仙台市宮城野区の人口は189,431人、世帯数は97,546世帯、1世帯当たりの人員は2.04人である。
		産 業	仙台市の令和2年における全就業者数は502,190人であり、第一次産業が3,853人（約0.8%）、第二次産業が77,560人（約15.9%）、第三次産業が406,208人（約83.3%）、分類不能の産業が14,569人（約3.0%）、就業者数の最も多い産業は「卸売業、小売業」（約19.1%）である。
	土地利用	土地利用状況	計画地は、区画整理事業区域内の東側に位置し、また、JR東北本線を挟んで東側は仙台貨物ターミナル駅移転計画の計画地となっており、ここも全域において造成中である。
		用途地域	計画地は、工業専用区域である。
		周辺開発計画	計画地周辺では、JR東北本線東側に仙台貨物ターミナル駅移転計画がある。
	水利用	利水の状況等	調査範囲では、七北田川に農業用の堰や揚水機が設置されている。計画地の用水は薄ヶ沢堰にて取水されたものである。 地下水揚水量は、仙台市で799m ³ /日（平成28年度）、多賀城市で12,111m ³ /日（平成8年度）、利府町で5,173m ³ /日（平成8年度）である。 また、漁業権が設定されている河川及び湖沼はない。
	社会資本 整備等	交 通	計画地の最寄り駅はJR東北本線の東仙台駅及び岩切駅であり、一日の平均乗車人数は、令和元年度までやや増加しているが、令和2年度に約80%まで利用者が落ち込んでいる。 道路は、計画地の南端には南から北西にかけて国道4号が、中央には縦断するように仙台松島線が通っている。
		上水道・ 下水道等	令和3年度の水道普及率は、仙台市が99.7%、多賀城市が100.0%、利府町が100.0%であり、調査範囲は全域給水区域になっている。また、令和4年の下水道普及率は、仙台市で98.7%、多賀城市で99.9%、利府町で95.6%である。
		廃棄物処理 施設等	令和3年度の仙台市のごみ排出量は361,199tであり、過去5年間の水位をみると、平成29年度が最も多くなっている。全体の約9割が焼却、約1割が資源化されている。また、令和3年度のごみ排出量は、多賀城市では20,535 t、利府町では14,154 tである。
		温室効果ガス	仙台市域における令和2年度の温室効果ガス排出量は7,210,000t-CO ₂ であり、令和元年度と比較して4.9%の減少となっている。
環境の保全等 についての配慮が 特に必要な 施設等		計画地の近傍においては、計画地内の北側に岩切小学校が、南側に仙台東脳神経外科病院があるほか、区域西側に隣接して既存住宅地が広がっており、これらは第一種住居地域、第二種住居地域に分布している。	
環境の保全等を 目的とする 法令等		調査範囲では、緑地環境保全地域、鳥獣保護区、風致地区、保安林、保存樹木・保存緑地が指定されている。また、「仙台市「杜の都」景観計画」では、計画地は「自然景観」の「田園地ゾーン」に位置し、「広がりのある緑豊かな田園景観の保全と形成を図る」等の景観形成の方針が定められている。	