

環境影響評価方法書

—鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業—

令和元年 7 月

仙台市

目次

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. 基本方針	1-6
1.4.2. 事業概要	1-6
1.4.3. 土地利用計画	1-7
1.5. 事業開発の経緯	1-8
1.5.1. 事業計画の検討	1-8
1.5.2. 事業立地の検討経緯	1-9
1.6. 環境の保全及び創造等に係る方針	1-10
1.7. 事業の実施工程計画	1-12
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
3.1.1. 大気環境	3. 1-3
3.1.2. 水環境	3. 1-32
3.1.3. 土壌環境	3. 1-68
3.1.4. 生物環境	3. 1-83
3.1.5. 景観等	3. 1-100
3.2. 社会的状況等	3. 2-1
3.2.1. 人口及び産業	3. 2-1
3.2.2. 土地利用	3. 2-6
3.2.3. 水利用	3. 2-11
3.2.4. 社会資本整備等	3. 2-14
3.2.5. 環境の保全等についての配慮が特に必要な施設等	3. 2-24
3.2.6. 環境の保全等を目的とする法令等	3. 2-28
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	4-7
4.2.1. 大気質	4-7
4.2.2. 騒音	4-15
4.2.3. 振動	4-22
4.2.4. 水質 【簡略化項目】	4-29
4.2.5. 動物 【簡略化項目】	4-30
4.2.6. 景観	4-34
4.2.7. 自然との触れ合いの場	4-38
4.2.8. 廃棄物等	4-42
4.2.9. 温室効果ガス等	4-44
5. 環境影響評価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	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：仙台市
所在地：宮城県仙台市青葉区国分町 3-7-1
代表者：仙台市長 郡 和子
電話番号：022-261-1111（代表）

1.2. 対象事業の名称、種類及び目的

1.2.1. 事業の名称

鶴ケ谷第二市営住宅団地再整備事業
（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（仙台市環境影響評価条例第 2 条第 3 項第 21 号）

1.2.3. 対象事業の目的

平成 28 年 3 月に本市が策定した「仙台市営住宅の整備及び管理の基本方針」では、長期的な需要の緩やかな減少を見据え、老朽化が進む郊外の大規模市営住宅団地について再整備計画を検討するとともに、地域が持つ課題の解決に向けた取組みについても検討することとしている。市営住宅は住宅セーフティネットの中核として、所得の低い方など、住宅確保に特に配慮が必要な方の居住の安定を図る役割を担っている。人口減少や少子高齢化といった大きな社会情勢の変化が予想される中であっても、この基本的な役割を果たして行くためには、本市における長期的な需要と供給のバランスを見極め、計画的に整備していくことが必要である。

本事業の計画地である鶴ケ谷第二市営住宅が含まれる鶴ケ谷団地は、昭和 40 年代の高度経済成長期に新住宅市街地開発事業により開発された団地であり、当該市営住宅の世帯数は団地全体の約 20%を占めている。

鶴ケ谷第二市営住宅は、建設後 50 年近く経過し、建物や設備の老朽化と共に、高齢世帯が多いにもかかわらずバリアフリー化が進んでいないなど、居住環境の改善が求められている。鶴ケ谷第二市営住宅団地再整備事業は、市営住宅の建替えにより居住環境を改善すると共に、住棟の高層化等により創出される「有効活用地」について地域にふさわしい土地利用転換を図るものである。

なお、再整備に伴い発生する有効活用地については、利活用が可能な時期（約 12 年後想定）が近付いた際に、その時点の社会状況を踏まえ、様々な施設の立地可能性を検討することとしている。

※本方法書では、以下の地図を下図として使用している。

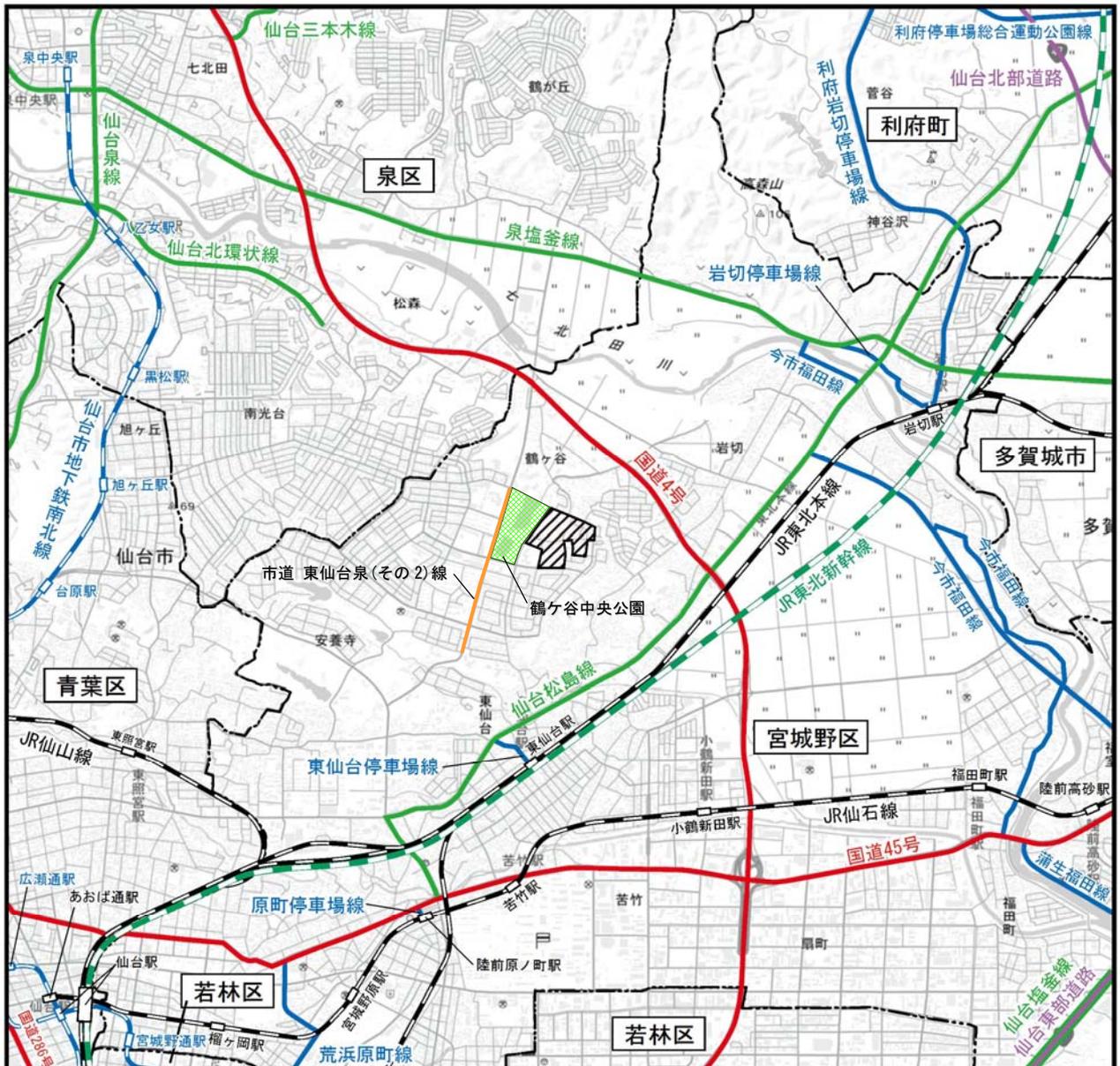
「仙台市都市計画基本図(1:10,000)（平成 28 年度作成 仙台市）」

1.3. 事業実施の位置

計画地位置図は図 1.3-1、計画地周辺の空中写真は図 1.3-2 に示すとおりである。

計画地は、仙台駅から北東へ約 5km にある、昭和 40 年代の高度経済成長期に仙台市が新住宅市街地開発事業により整備した鶴ヶ谷団地内の北東部に位置している。また、計画地は鶴ヶ谷団地中央を南北に走る幹線道路（市道 東仙台泉(その2)線）から 300m 程度離れており、鶴ヶ谷中央公園と戸建て住宅に囲まれた閑静な住宅地に位置している。

位 置：仙台市宮城野区鶴ヶ谷 6 丁目 3 番地ほか

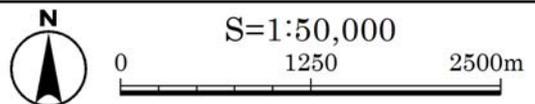


凡例

- : 計画地
- : 市区町界
- : 高速道路
- : JR新幹線
- : 国道
- : JR在来線
- : 主要地方道
- : 仙台市地下鉄
- : 県道

出典：「せんだいくらしのマップ」（平成30年10月閲覧 仙台市）
 「仙台市都市計画道路整備状況図」（平成30年4月現在 仙台市建設局道路部道路計画課）

図 1.3-1 計画地位置図





凡 例

: 計画地

①～⑧ : 「写真 1.3-1 計画地周辺の状況」の撮影位置・方向

※航空写真は平成25年9月18日に撮影された

図 1.3-2 空中写真



S=1:10,000

0 250 500m



①計画地北東側



②計画地南東側



③計画地に隣接する小学校（鶴ヶ谷東小学校）



④計画地に隣接する公園（鶴ヶ谷中央公園）



⑤仙台オープン病院



⑥団地内中央の幹線道路（市道 東仙台泉(その2)線）



⑦隣接する公園（鶴ヶ谷中央公園）から見た計画地



⑧計画地北西側

写真 1.3-1 計画地周辺の状況(平成 30 年 9 月 6 日撮影)

1.4. 事業の内容

1.4.1. 基本方針

本事業は、「仙台市営住宅の整備及び管理の基本方針」を踏まえ、財政負担等の軽減を考慮した計画とし、公営住宅の需要動向等を踏まえて住戸数を設定し、周辺環境と調和した景観を形成するとともに、誰もが安心して暮らせる居住環境を整備するものである。

また、市営住宅の再整備にあたり、安全で快適な歩行環境の整備や、入居者の日常生活における移動の負担軽減を図るなど、より良い居住環境の整備を目指す。なお、再整備において発生した有効活用地は、利活用が可能な時期が近付いた際に、その時点の社会状況を踏まえ、様々な施設の立地可能性を検討する。

1.4.2. 事業概要

本事業の概要は、表 1.4-1 に示すとおりである。

表 1.4-1 事業概要

項 目	内 容
事業の名称	鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業
事業の種類	大規模建築物の建設の事業
位 置	宮城野区鶴ヶ谷 6 丁目 3 番地ほか
主要用途	宅地
敷地面積	約 11.8 ha
延べ面積	約 70,000 m ²
建築物の高さ	最大 約 31 m
建築物の構造	鉄筋コンクリート
工事予定期間	2021 年度～2034 年度
供用開始予定	2024 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 50,000m ² 以上の大規模建築物の建設の事業

1.4.3. 土地利用計画

土地利用計画図は、図 1.4-1 に示すとおりである。

計画地には、60 棟 1,630 戸（うち復興公営住宅 1 棟 28 戸）が存在する。その内訳は、低層（1～2 階建）が 14 棟 86 戸、中層（3～5 階建）が 43 棟 1,298 戸、高層（6 階建以上）が 3 棟 246 戸となっている。

「仙台市営住宅の整備及び管理の基本方針」では、市内の公営住宅の長期的需要は、2024 年度に供給量と均衡し、2044 年度に 3 割程度減少すると推計している。また、近年の市営住宅建替え再整備における既存入居者の再入居率は約 6～7 割程度である。以上を踏まえ、計画地の再整備戸数は、現管理戸数の約 7 割（約 1,040 戸）、また、駐車場の再整備区画数は、現状を踏まえて再整備戸数の約 6 割（約 630 区画）とする予定である。

土地利用の検討にあたっては、市営住宅の建替えに必要な敷地を優先的に確保することとし、建設費及び維持管理費の負担軽減や、敷地の高低差による歩行移動の負担の軽減の観点から、住棟を集約し、まとまりのある市営住宅用地を確保する。

また、住棟の集約により、発生が見込まれる有効活用用地は、約 12 年後以降に活用可能となるため、その時点の社会状況を踏まえて様々な施設の立地可能性を検討することとする。

なお、図 1.4-1 は基本計画段階（H31.3）の案であり、長期にわたる事業期間の中で変更する可能性がある。



図 1.4-1 土地利用計画図

1.5. 事業の経緯

1.5.1. 基本計画の検討

老朽化した既存ストックを効果的に更新することを目的として、平成 22 年 3 月に「仙台市営住宅長寿命化計画」を策定した。同計画では、市営住宅における建替事業の実施方針を定めており、鶴ヶ谷第二市営住宅団地についても今後建替を検討する旨を示した。

①仙台市営住宅の整備及び管理の基本方針（平成 28 年 3 月策定）

「仙台市住生活基本計画」を上位計画とし、同計画で掲げている「市営住宅による住宅セーフティネット機能の維持向上」を図るため、長期的な社会情勢の変化を見据えながら公営住宅の需要を展望し、今後 10 年間における市営住宅の整備及び管理の基本的な方針を示すものである。

②仙台市鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業基本構想（平成 30 年 3 月策定）

「仙台市営住宅長寿命化計画(平成 21 年度策定)」に位置付けられた建替事業を具体化するために、本事業における基本計画の前段として、土地利用や市営住宅整備における基本的な考え方や留意事項等を整理したものである。同構想においては、環境配慮に関して以下のような方向性を示している。

- ・周辺の自然環境との調和・連続性と共維持管理にも配慮した樹種・植栽の選定や配置を行う。
- ・死角になりやすい場所には野芝や低木植栽の配置等により防犯性にも配慮する。
- ・周辺環境と調和した住棟のスカイラインや色彩等に配慮した街並みの形成を行う。
- ・コミュニティスペース、市道沿道、その他外構において緑化を行い、親しみ、自然の潤いややすらぎ、季節を感じられるような、鶴ヶ谷団地全体の魅力向上への寄与を目指す。

③仙台市鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業基本計画（平成 31 年 3 月策定）

基本構想で整理した内容を基に、今後の具体的な設計に繋げるために、計画の基本条件、土地利用計画、住棟・住戸整備計画等を整理したものである。

再整備戸数は、以下を踏まえ現管理戸数の約 7 割（1,042 戸）とすることとした。

- ・前述の基本方針における市内の公営住宅の長期的な需要推計において、需要量は 2024 年度に供給量と均衡し、2044 年度に 3 割程度減少する。
- ・近年の市営住宅建替え再整備における既存入居者が建替え後の住宅に入居する割合は約 6~7 割となっている。

また、土地利用計画については、約 11.8ha の敷地を住宅用地と有効活用地に分割し、2021 年度から 2034 年度までの約 14 年で整備工事を実施する方針を示している。なお、有効活用地に関しては下記の方向性を示している。

- ・住棟の高層集約化等により生み出される「有効活用地」は、売却若しくは借地契約により土地利用転換を目指す。総面積が約 4ha と大規模であり、地域に与える影響が大きいため、地域住民の意見を十分に聞きながら検討する予定である。
- ・具体の土地利用については、有効活用地の供用開始時期が約 12 年後以降となることから、その時点の社会情勢を踏まえ検討することになるが、団地内の奥まった場所であり、先手を打った企業誘致が必要不可欠であることから、高齢者等が住み慣れた地域での生活の継続に寄与する施設として「サービス付き高齢者向け住宅」や「老人保健施設」の誘致を進めていくこととしたい。

④仙台市環境調整システム（平成 30 年 6 月~8 月）

仙台市環境調整システムは、市が実施する事業について、事業実施による環境への配慮を徹底するため、計画の早期段階から事業部局と環境部局が一体となって、事業の実施が及ぼす環境への影響の回避・低減のあり方について十分に検討・調整する仕組みである。

本事業は、同システムに基づき、平成 30 年 8 月に構想段階における環境配慮の方針をとりまとめた。なお、具体的な内容は「1.6 環境の保全及び創造等に係る方針」に盛り込んで記載している。

1.5.2. 事業立地の検討経緯

一般的に市営住宅の建替えは、既存入居者が住み慣れた環境を最大限維持することが望ましく、移転に係る身体的・精神的負担を最小限とする配慮が必要であるという点を踏まえ、現地建替を前提としている。特に高齢者が多い鶴ヶ谷第二市営住宅の場合は、一層の配慮が求められる。

なお、非現地建替えには「複数団地の集約化」と「新たな用地への建設」という手法がある。本事業において、前者の手法は立地場所及び管理戸数を維持したまま再整備戸数を確保できる当該市営住宅以外の市営住宅団地は存在しないため不可能である。また、後者の手法は前述のとおり入居者への配慮の観点から、現地周辺に新たな用地を確保することが望まれるが、計画地周辺に再整備戸数を確保できる広さの用地は無いため不可能である。

1.6. 環境の保全及び創造等に係る方針

本事業は、「仙台市環境基本計画（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の指針を踏まえつつ、建設費用を抑えることで廉価な家賃とする必要がある公営住宅の性質や、他の市営住宅団地との公平性・均一性を考慮しながら、可能な限りの環境配慮を行う。また、本事業は長期間に渡り段階的に進める計画であるため、各工区に着手する際にはその時点における最新の環境配慮技術の導入を検討するなどより一層の環境配慮に努めるものとする。

仙台市鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業基本構想・同基本計画ならびに仙台市環境調整システムを基に検討した現時点における環境配慮方針は、以下のとおりである。

<大気環境>

周辺の病院や小学校、住宅等に配慮した駐車場や建物、設備の配置等を検討し、排出ガスや騒音・振動による影響を低減するよう努める。

解体工事を含む工事中においては、周辺の住宅等はもとより、計画地内の既存市営住宅の住民に配慮し、建設機械の稼働台数の平準化に努めるとともに、工事に伴う粉じんや騒音・振動・アスベストについて適切な対策を講じる。また、排出ガス対策型建設機械の使用も検討し、排出ガスの抑制を図る。工事用車両の走行の際には、通勤通学時間帯の回避を検討する等、周辺の学校や住宅等に配慮する。

<水環境>

工事中は排水経路の確保を検討し、濁水が発生するような事態において、濁水が大堤溜池等の公共用水域に流入しないように配慮する。

供用後の雨水流出抑制対策として、浸透枳の設置や透水性舗装の採用を検討する。

<土壌環境>

今後実施する地盤調査の結果に基づき、必要に応じて、地盤沈下等の対策を検討する。

<生物環境>

工事中は、排水経路の確保を検討し、濁水が大堤溜池に流入しないように配慮するとともに、適切な騒音・振動対策を講じることにより、動植物の生息・生育環境に影響が生じないように配慮する。また、ごみの放置や不適切な管理等により、野生生物への影響を及ぼさないよう配慮する。

緑化においては、鶴ヶ谷中央公園等の周辺環境に配慮し、郷土種の使用を検討する。

<景観>

「仙台市「杜の都」景観計画」に基づき、落ち着いたある住宅地景観の形成を図るとともに、同計画で定める景観計画区域における行為の制限を踏まえ、周辺環境と調和した住棟のスカイラインの形成を図りつつ、建築物等の形態や色彩などに配慮する。

緑化にあたっては、「杜の都の環境をつくる条例」及び同施行規則に基づき、緑化率20%を確保するとともに、樹木によることを基本とする。また、地表面や道路に接する部分の緑化を優先して行う。隣接する鶴ヶ谷中央公園を含む周辺の自然環境との調和や連続性を考慮した整備を検討し、緑のネットワーク形成に配慮するとともに、維持管理のしやすさなどの面から市営住宅に適した樹種・植栽の選定や配置を行う。

以上によって、入居者が親しみ、自然の潤いややすらぎ、季節を感じられるように整備する。

<自然との触れ合いの場>

工事に伴う騒音や工事用車両等の通行が、鶴ヶ谷中央公園等の利用に対し影響を及ぼさないように配慮する。

<廃棄物・温室効果ガス等>

建設リサイクル法の趣旨を踏まえ、関連する要綱などの内容を遵守し、チェックシート等の活用により、実施すべき内容に遺漏の無いよう進める。

既存建築物の解体により発生する廃棄物は、「仙台市発注工事における建設副産物適正処理推進要綱」に基づいて適切に処理する。

供用後の廃棄物（生活ごみ）については、従来の市営住宅と同様に、環境事業所と協議のうえリサイクル推進を啓発する表示を施したごみ置き場等を設置する。

建築計画の際には、「仙台市市有建築物低炭素化整備指針」に基づき低炭素化技術の導入を図り、工事中は二酸化炭素排出量の削減に取り組むとともに、採光・通風の確保や、街灯等へのLEDの採用等によって省エネ化を図る。住棟は、国土交通省の公営住宅等整備基準に関する技術的助言に基づき、住宅性能表示制度における省エネルギー対策等級4（最高等級）を満たすように整備する。

<その他>

住棟の建設に際しては、内装材への県内産木材の使用を検討する。また、死角になりやすい場所における野芝や低木植栽による防犯性へ配慮した植栽配置計画や、周辺の住宅の日照に配慮した住棟配置計画を検討する。

1.7. 事業の実施工程計画

本事業の工程は、表 1.7-1 に示すとおりである。

工事着工は 2021 年度、施工完了は 2034 年度を予定している。なお、建築工事では、既存建築物の解体、計画建築物の建設、既存入居者移転を繰り返し行う（図 1.7-1(1)～(3)参照）。

表 1.7-1 事業工程計画

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
基本計画	■	■	■	■													
基本設計			■														
測量・地盤調査			■														
実施設計 ^{※1}				■	■	■	■		■	■	■		■	■	■		
建築工事 ^{※2}			■	■	■	■	■		■	■	■		■	■	■		■
			仮移転等			本移転・戻り移転			本移転				本移転				本移転
				解体		解体			解体				解体				解体
				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
					建設		建設		建設		建設		建設		建設		
環境影響評価	■	■	■	■	■												

※1：実施設計の期間は想定であり、工区毎に行う予定である。

※2：建築工事では、既存建築物の解体、計画建築物の建設、既存入居者移転を繰り返し行う。

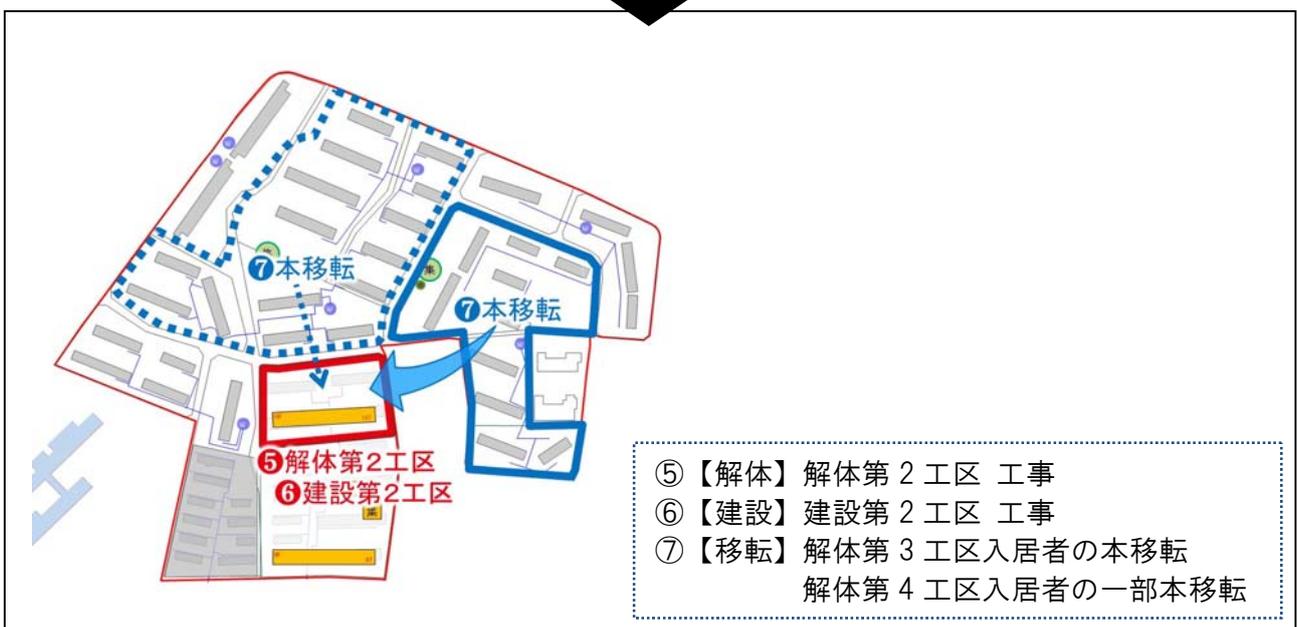
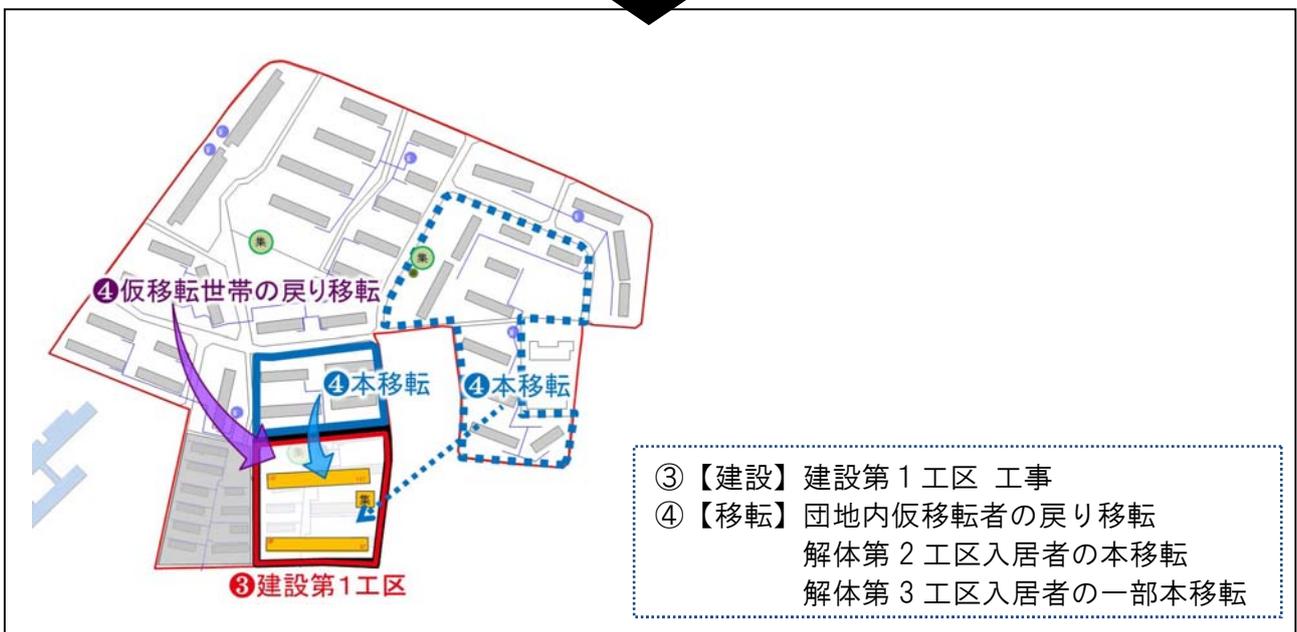
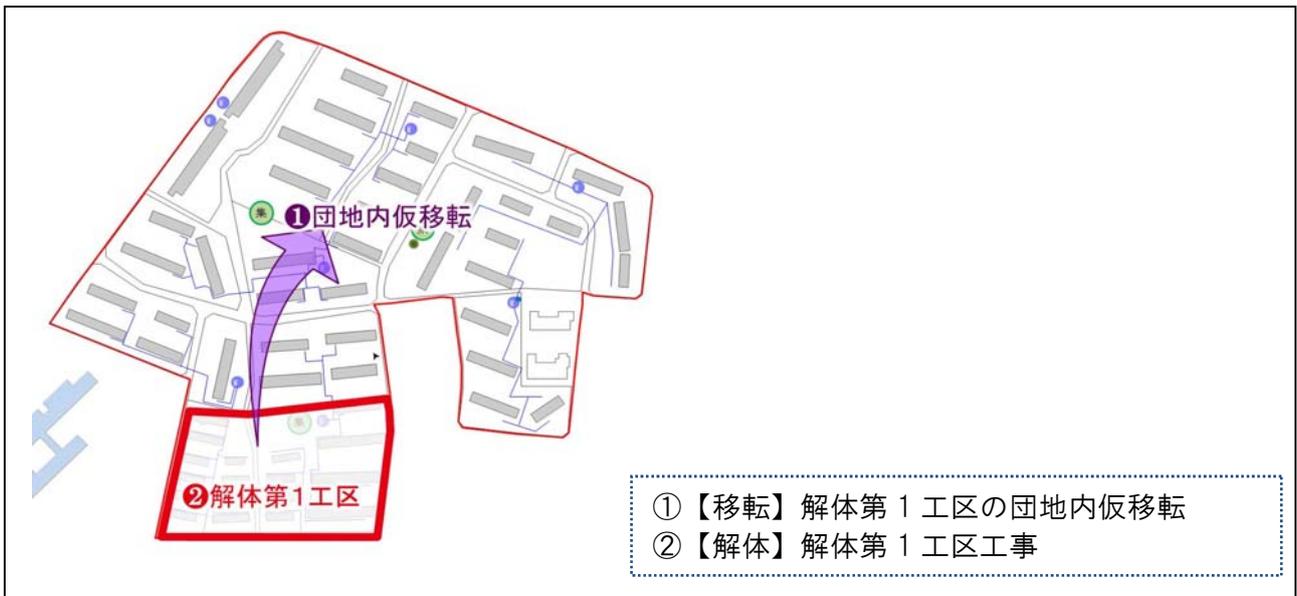


図 1.7-1(1) 市営住宅建替えの流れ(1/3)

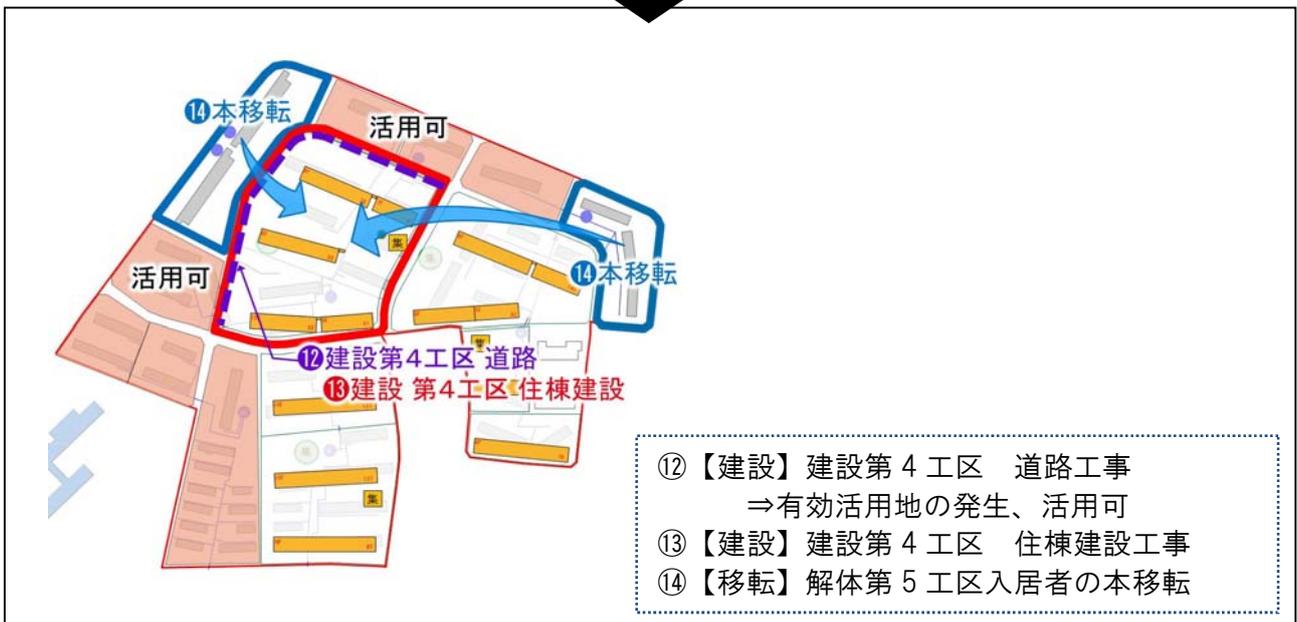
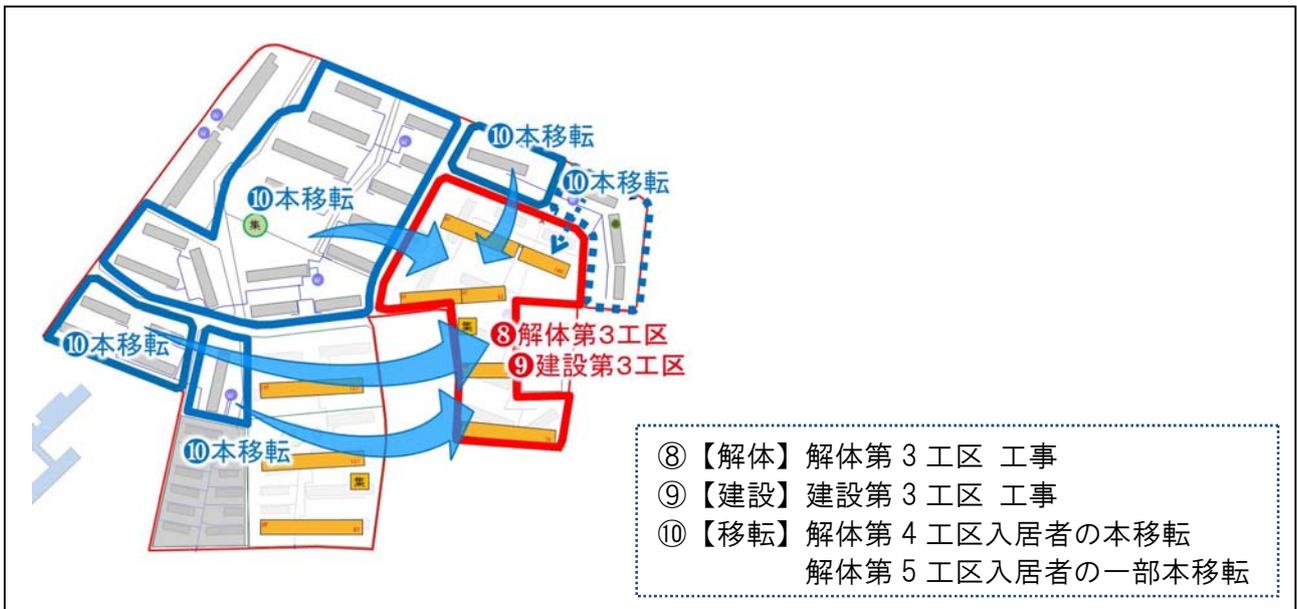


図 1.7-1(2) 市営住宅建替えの流れ(2/3)



図 1.7-1 (3) 市営住宅建替えの流れ (3/3)

2. 関係地域の範囲

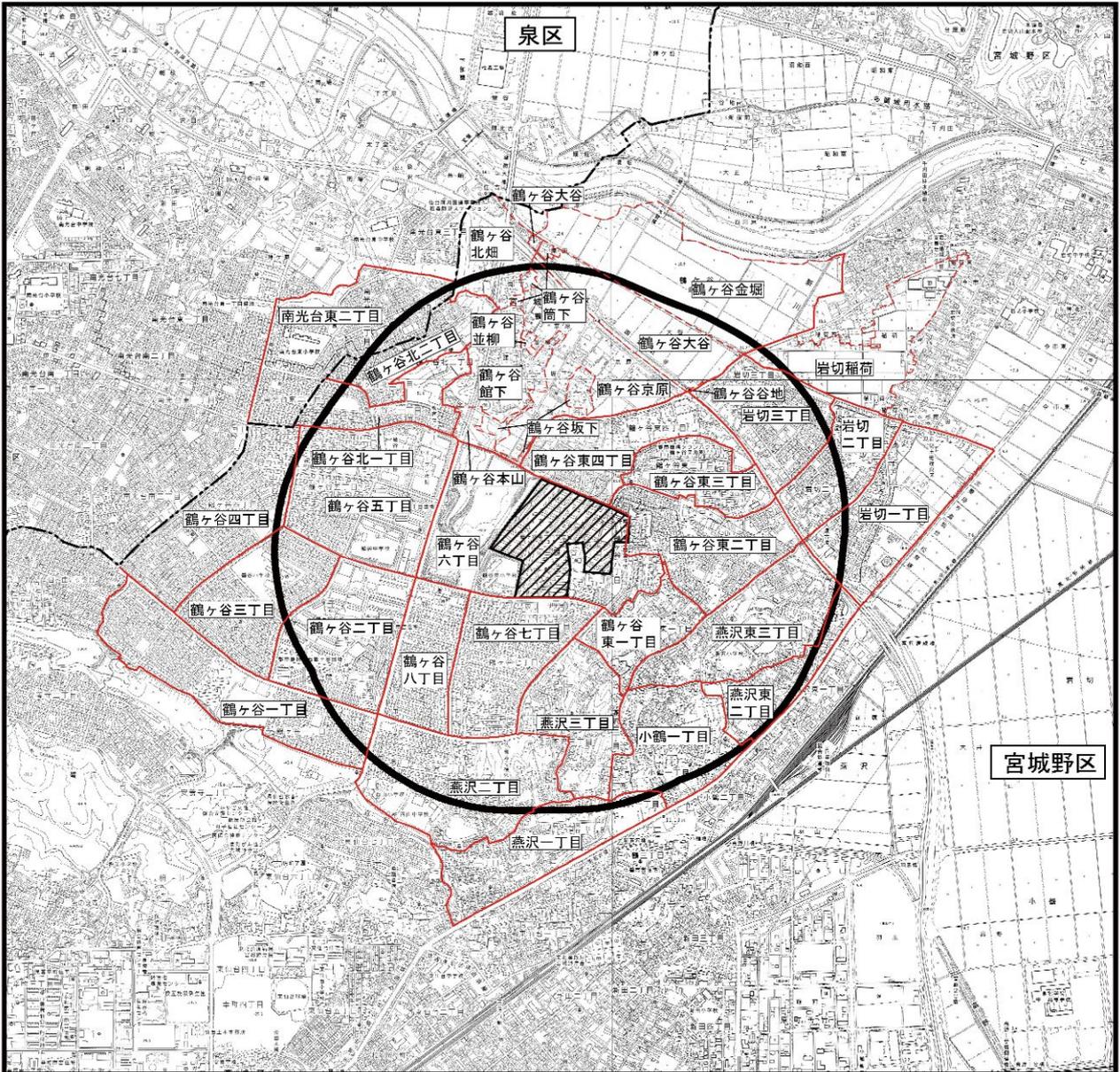
2. 関係地域の範囲

各選定項目の調査・予測範囲等は表 2-1に、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、「4. 環境影響評価項目、調査・予測・評価の手法」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調査・予測範囲を参考に、計画地から 800m と設定した。

表 2-1 調査・予測範囲等の考え方

項目	調査・予測範囲等の考え方	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生じるおそれのある範囲とする。	200m 程度
景観	本事業により景観に対する影響が生じるおそれのある範囲とする。	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 ガス等	本事業により温室効果ガス等の発生が考えられる地域とする。	計画地



凡 例

-  : 計画地
-  : 区界
-  : 大字界
-  : 小字界
-  : 関係地域の範囲(800m)

図 2-1 関係地域の範囲



S=1:25,000

0 500 1000m

表 2-2 関係地域の住所

区	No.	大字または町丁目	小字
宮城野区	1	燕沢一丁目	—
	2	燕沢二丁目	—
	3	燕沢三丁目	—
	4	燕沢東二丁目	—
	5	燕沢東三丁目	—
	6	岩切	稲荷
	7	岩切一丁目	—
	8	岩切三丁目	—
	9	岩切二丁目	—
	10	小鶴一丁目	—
	11	鶴ヶ谷	大谷
	12	鶴ヶ谷	金堀
	13	鶴ヶ谷	北畑
	14	鶴ヶ谷	京原
	15	鶴ヶ谷	坂下
	16	鶴ヶ谷	館下
	17	鶴ヶ谷	筒下
	18	鶴ヶ谷	並柳
	19	鶴ヶ谷	本山
	20	鶴ヶ谷一丁目	—
	21	鶴ヶ谷二丁目	—
	22	鶴ヶ谷三丁目	—
	23	鶴ヶ谷四丁目	—
	24	鶴ヶ谷五丁目	—
	25	鶴ヶ谷六丁目	—
	26	鶴ヶ谷七丁目	—
	27	鶴ヶ谷八丁目	—
	28	鶴ヶ谷東一丁目	—
	29	鶴ヶ谷東二丁目	—
	30	鶴ヶ谷東三丁目	—
	31	鶴ヶ谷東四丁目	—
	32	鶴ヶ谷北一丁目	—
	33	鶴ヶ谷北二丁目	—
泉区	34	南光台東二丁目	—