

(仮称)仙台市愛子東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 6 年 7 月

仙台市愛子東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. 水質・水象	4
3. 地盤沈下	5
4. 植物・動物・生態系	6
5. 景観	7



# 1. 事業計画・全般的事項

## 1) 審査会(令和6年3月25日)での指摘事項と対応方針

	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>隣接する愛子地区で土地区画整理事業が並行する中で、本事業による環境影響をどのように切り分けるのか。</p> <p>愛子地区も本事業計画地も、市民からは一体の事業に見えるので、しっかり連携をとって進めてほしい。</p>	<p>工事スケジュールはそれぞれの土地区画整理事業で決定されるため工期が重なる場合は影響の切り分けが難しいこともありえますが、交通や水の流れなど、周辺環境に影響を及ぼす要因として、隣接する愛子地区と本事業の双方に共通するものが多くあるため、合同会議を行うなど情報共有を図りながら計画を進める体制を構築中です。</p> <p>できるだけ地域全体としての整合を図りながら影響評価を行うよう調整して参ります。</p>	—
2	<p>方法書の事業目的(P1)や土地利用計画(P8)に示されるように、工業用地・業務用地を中心とした計画としたのはなぜか。</p>	<p>今回の土地利用計画は、本事業計画地内の地権者がまちづくりの構想を立案し、仙台市と協議を行い取りまとめたものです。</p> <p>別紙資料1-1「市街化区域と市街化調整区域の区分(線引き)の見直し案作成に係る仙台市の方針」にあるように、愛子東地区はJR愛子駅から約1kmまでの地域が「1-1. 鉄道駅徒歩圏で、地域の特性を生かした魅力・活力を生み出す地区」、1kmを超える範囲が「1-2. 地域経済を支える工業・流通・研究施設の立地を図る地区」であり、二つの地域にまたがって位置しております。</p> <p>加えて、仙台市と協議の結果、「本事業計画地と接する国道48号や近接している自動車専用道路、IC周辺においては、その立地特性を生かした工業、流通などの機能集積を推進する」との方針になりました。</p> <p>以上を踏まえたまちづくりを行うことから、本事業では工業用地・業務用地が地区の大部分を占めた土地利用計画となっております。</p>	—
3	<p>方法書1ページに「マスタープランで「駅を中心とした暮らしを図る」とされている」との記述があるにも関わらず、実際は自動車交通がメインの移動手段となっている。鉄道よりも車の方が、圧倒的に環境負荷が大きいことをふまえ、JR愛子駅との接続性等の観点から、事業目的と事業内容について整合性のある説明をすべき。</p>	<p>事業の目的については、仙台市都市計画マスタープランとの整合性がとれるよう、別紙資料1-2の通り修正いたします。</p>	—

2) 審査会後の指摘事項と対応方針

	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>現在進行中の愛子土地区画整理事業は、まだ供用にいたらず環境影響についても確定していない中、本事業との複合した影響を区別することは可能であるか。どのようにそれを実現するか具体的な方策をお示しいただきたい。</p>	<p>基本方針は1)No.1と同様となりますが、現時点では愛子地区と詳細情報のやりとりに至っていないため、具体的な方策については準備書以降に示します。</p>	—
2	<p>本事業の西に位置する市道観音堂町線は、国道 48 号バイパスから繋がっているが、道幅が狭い。隣接事業でもこの道を利用する計画であるが、共用後の交通量に耐えられないのでは無いか。また、仙台方面から右折する車で渋滞が懸念される。さらには、さらに細くなっている北側が旧 48 号(国道 457 号)への抜け道としても使われていることから、交通量の増加が歩行者の危険にも繋がると考える。</p> <p>市道観音堂線を拡幅し、旧 48 号にぬけやすくするなど、あわせて検討するべきでは無いか。</p> <p>また、現状でも愛子十字路での渋滞が多くなっている中、錦ヶ丘、山形に抜ける幹線道路の機能を低下させることにつながらないように配慮が必要である。</p>	<p>市道観音堂町線は、隣接する愛子土地区画整理事業において国道 48 号からのアクセス道路として位置付けられており、本事業においても同様の機能を有する道路として位置付けております。</p> <p>本事業により発生する負荷は、事業内で対応することを原則として、1)No.1のように愛子地区と情報共有できる範囲において双方事業で想定される発生交通量の整理を行い、本事業により発生する交通量に対する対策を最低限として交通解析を実施して、必要道路幅員の確保、各交差点における交通対策として右左折レーンの確保、滞留長の延長、信号現時の見直しなど必要な対策を検討して参ります。</p> <p>また、市道観音堂町線の負荷低減対策として、別紙資料1-3に示すように、本事業地内の南側中央部に国道 48 号との新設交差点の設置を検討するとともに、地区東側で架橋し新設する主要区画道路と市道愛子栗生線をつなげることで交通の分散を図るなどの負荷低減策を検討して参ります。</p> <p>国道 457 号へ抜ける既存道路については、既存住宅が建ち並んでおり、道路拡幅について本事業による整理が困難です。本事業の影響に対する対策として、新設予定の地区中央部の主要区画道路との交差点より北側への交通を誘導しないように、幅員減少看板の設置など対策を検討いたします。</p> <p>愛子地区とは今後も適宜情報共有を行いながら双方の計画を反映させて、できるだけ双方事業の計画内容に齟齬が出ないように努めて参ります。</p>	—
3	<p>土地利用計画では業務用地(工業・流通)の面積が大きいですが、どのような工場等の誘致を考えているか。</p> <p>工場の種類によっては、蕃山周辺の環境まで考慮する必要がある。広瀬小や栗生小など蕃山の自然を教育に取り入れてきた学校も周辺にあることから、蕃山の自然環境への直接的・間接的な影響も真摯に調査していただきたい。</p>	<p>本事業の土地利用計画は、令和5年3月の仙台市都市計画審議会において、仙台市案として位置づけられており、業務系用地(工業・流通)については、主に流通業務系施設の立地を前提とした建物を想定しております。</p> <p>また、地区計画により建物用途を制限することを検討しており、主に流通業務系施設の立地を主体として企業誘致活動を行っていく予定です。</p> <p>周辺環境への影響を抑えるために、建物の規模・高さ、壁面位置の制限、緑地の指定等、地区計画の指定による実効的な制限を検討するほか、</p>	—

		進出企業や土地所有者に対し、環境に配慮するように要請していくことを検討いたします。	
--	--	---	--

3) 第2回審査会(令和6年5月22日)での指摘事項と対応方針

	指摘事項	対応方針	備考
1	発生交通量について、資料からは愛子東地区から発生する影響のみを対象としたい意図がくみ取れるが、実際には隣接地区から発生する交通への影響を切り分けるのはやはり難しいのではないか。	隣接地区の影響を完全に切り分けることは難しいと認識しています。しかし、それぞれ事業の条件設定については事業により決定時期が異なるため、整合が取り切れない事項については合同会議の中で情報共有をしたうえで区分しながら評価要素の確定に努めて参ります。	—
2	周辺事業からの複合的な影響について、情報交換体制の構築中とあるが、現時点でどういった対策を取っているか伺いたい。	隣接する愛子土地地区画整理事業の事業者等との合同会議を1月に開催し、各事業概要の確認と交通や水理関係の情報共有を行っていくことについて確認しました。また、今後も合同会議を継続することに加え、関係する設計担当者間での情報共有を密に行って行くことを確認しました。 会議開催日:令和6年1月30日 出席者:仙台市市街地整備課、仙台市愛子土地地区画整理組合、仙台市上愛子樋田土地地区画整理組合設立準備委員会※、仙台市愛子東土地地区画整理組合設立準備委員会 ※上愛子樋田地区について、同時期の事業施行となるため合同会議の参加者となっております。ただし、本地区より距離が離れていることや、事業規模が小さく周囲への影響が限定的であるため、継続的に情報共有を行って参りますが本地区へ直接的な影響はないものとして整理しています。	—
3	土地利用として工業を選んだ理由について説明が十分でないと思われる。	土地利用計画について仙台市と協議を進める中で、国道48号は国が必要物流道路※として指定していることやIC近傍であることより、国道48号沿道については物流拠点としての整備が適切であるとの見解となったことから、駅1km圏内ではあるものの産業系の土地利用となっております。 ※物流上重要な道路輸送網として国土交通大臣が指定し、機能強化や重点支援が実施される路線	—
4	国道48号への交通量増加に対する対応として新設交差点を整備するとあるが、むしろ渋滞を増長するように感じる。	計画地内への進入については、既存の市道観音堂町線と新設の交差点を想定しております。新設交差点には信号を設置せず、左折のみ進入できる構造として、国道48号の交通負荷が増えないような計画を想定しております。道路管理者との正式協議はこれからのため、今後変更となる可能性もありますが、今後交通解析を進めて最適解を計画して参ります。	—
5	蕃山を教育に取り入れている地元小学校への説明等を行っているのか。	現時点では説明等は行っておりませんが、事業進捗に合わせて準備書完成後のタイミングで事業概要と環境影響について説明等実施して参ります。	—

4) 第 2 回審査会後の指摘事項と対応方針

	指摘事項	対応方針	備考
-	(なし)		-

2. 水質・水象

1) 審査会(令和 6 年 3 月 25 日)での指摘事項と対応方針

	指摘事項	対応方針	備考
1	事業の実施により水田が無くなり、雨水の地下浸透ができなくなる。方法書では斎勝川の流量が増えないとして評価項目から外しているが、影響がないとどのように判断したのか。	<p>本事業の実施により水田はなくなりますが、地区内に降った雨水は本事業で設置する防災調整池へ集めて流入させ、放流量を調節しながら斎勝川へ流す計画としております。</p> <p>現地調査や放流量についての詳細設計等についてはこれから行いますが、現況の放流量以上にならないように調整池からの放流量を調整することで、斎勝川の流量への影響を抑えられるものと考えており、防災調整池の容量および放流量について適切に設計し、河川管理者との協議を行ってまいります。</p>	方法書 P11
2	本事業計画地は広瀬川流域の比較的上流側に位置し、すぐそばを流れる斎勝川は広瀬川に合流するため、オイル等の流出に気を付け、河川を汚染することがないようにしていただきたい。	<p>本事業では、汚水本管等の施設整備を行い、雑排水(汚水)が直接河川へ流入しないように計画いたします。</p> <p>また、原則として、区画整理事業では造成工事や上下水道等各種インフラ施設整備(本管敷設、宅内引込管の設置等)までを事業者(組合)で行い、その後の建築(敷地内の引込管への配管接続も含む)はそれぞれの土地所有者が行うことになります。造成後の建築物・工作物については、事業者で施工方法や使用用途を制限するには限りがありますが、進出企業や土地所有者に対しては、建築物・工作物設置にあたって油を含めた汚染物質が河川に流出することがないように、周辺環境に配慮した適切な対策を要請するなど、検討内容を準備書に示します。</p>	-

2) 審査会後の指摘事項と対応方針

	指摘事項	対応方針	備考
1	区画整理前の農地は斎勝川から灌漑用水を取水していたか。その場合、斎勝川の流量の変化は、工作物により流出係数が変化するだけでなく、今後使用されない灌漑用水分も考慮する必要がある。調整池で雨水の流出量を調整することも踏まえ、防災の点から降雨時の斎勝川の流量または水位を予測し、浸水被害等が生じないことを確認することが必要である。例	<p>別紙資料 2 のように現況では、本事業計画地で利用する農業用水は、斎勝川から取水された用水と上愛子地区等の上流側で利用された用排水が流入し、事業地区内で利用された後、斎勝川に放流されます。</p> <p>今回、本事業計画地内は原則宅地化され、本事業計画地内の用水は廃止することから、影響を確認するために方法書 P204 にあるように、降雨時に年 4 回斎勝川及び雨水幹線水路の流量について地点 No.1~3で調査を実施して事業実施による影響について確認いたします。</p>	方法書 P11

<p>えば方法書 P206 の水質予測地点 No.2 における、最大降水量の際の流量または水位の予測について検討していただきたい。</p>	<p>なお、用排水の廃止については、仙台市及び水利組合等の関係機関と協議を行い、流量の考え方等の整理を行った上で対応について検討を進めて参ります。</p>	
---	---	--

3) 第 2 回審査会(令和 6 年 5 月 22 日)での指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>計画地は斉勝川の洪水が起きた際に危険なエリアかと思うが、試算は行っているか。</p>	<p>洪水等のシミュレーション等は行っておらず、本事業として改めてシミュレーションを行うことは考えておりませんが、ハザードマップ等の既存資料から浸水リスクを想定し、地盤高さ等に留意して設計を進めて参ります。</p>	-
2	<p>国道48号沿線は商業地としては人気のあるエリアかと思われるが、上流の月山池の決壊等の水害リスクがあることを想定し、必要なタイミングでの試算を検討して頂きたい。</p>	<p>前述 3)No.1 にもあるように、想定される被害について調査を行い、安全面に留意しながら設計を進めて参ります。</p>	-

4) 第 2 回審査会後の指摘事項と対応方針

	指摘事項	対応方針	備考
-	(なし)		-

### 3. 地盤沈下

1) 審査会(令和 6 年 3 月 25 日)での指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>地盤沈下について、評価項目として非選定としているが、砂質系の地層や地下水位の高い地点が見られるという周辺データもある。今後地質調査の結果次第では、地盤沈下を評価項目に追加することについても検討してほしい。</p>	<p>計画地内 8 地点でボーリング調査を実施した結果(別紙資料 3)より、本事業計画地では、地下水位が地表面から概ね 1.6~3.0m、砂礫層が 0.2~2.0m、岩盤が 6.0~10.0mで確認されています。地盤沈下の検討を要する地盤について粘性土層が該当し、本事業計画地では地表面に一部粘性土(礫・砂混じりシルト)が分布するものの、その圧密特性は、過圧密状態(圧密降伏応力 240kN/m<sup>2</sup> 程度、想定 12m以上の盛土により沈下の可能性)であり本事業では約 0.5~1.5mの盛土を予定していること、また、粘性土下部に分布する砂礫層のN値は概ね 30 以上であり、地盤沈下の可能性について極めて低いと考えられるため、評価項目として選定しないこととします。詳しい調査結果は、次回以降に示します。</p> <p>また、将来土地の引き渡し時に、地質状況や造成工事の設計条件等を説明していきます。</p>	-

2) 審査会後の指摘事項と対応方針

	指摘事項	対応方針	備考
—	(なし)		—

3) 第2回審査会(令和6年5月22日)での指摘事項と対応方針

	指摘事項	対応方針	備考
1	将来土地の引渡し時に進出企業や土地所有者に対して地盤調査資料も提供するという説明だが、こういった情報を提供する予定か。いたずらに安心感を与えないよう、強度指標とセットでの資料提供とした方がよいと考える。	現時点では具体的にどの情報を提供するかの検討は行っておりませんが、今後、造成工事による地耐力等の条件整理を行いますので、将来的な進出企業や土地取得者に対して必要となる情報を揃えて提供し、土地の引き渡し後に齟齬の無いように努めて参ります。	—

4) 第2回審査会後の指摘事項と対応方針

	指摘事項	対応方針	備考
—	(なし)		—

## 4. 植物・動物・生態系

1) 審査会(令和6年3月25日)での指摘事項と対応方針

	指摘事項	対応方針	備考
1	動植物は、事業前後で継続的な変化を調査するべきである。そのため、調査対象のカテゴリーは、もともとほぼ見られないような種であるランクAだけではなく、ランクB、Cについても対象とするべきである。	<p>今回、動植物に係る調査は以下手順での対応を考えております。</p> <p>①方法書P85～、P98～の一覧のとおり、既存資料調査では、ランクC以上を注目すべき種として抽出</p> <p>②方法書P212、215のように現地調査では注目すべき種に関わらず確認種リストを作成</p> <p>③本事業の特性および隣接事業との類似性を鑑み、②の確認種のうち、ランクA以上(+レッドリスト、学術上重要種)を対象として報告</p> <p>なお、本事業の文献調査結果にもとづくランクAとランクC以上の種数は別紙4-1のとおりで、ランクA(102種)はランクC以上(446種)の約23%を占めており、また、隣接の愛子地区の現地調査結果を確認すると、ランクAの種数は合計42種あり、生育・生息状況を把握するための種数としては十分と考えます。</p> <p>また、参考として、市内の他事業(アセス対象)における動植物調査状況は別紙資料4-2のとおり注目すべき種の選定にあたっては、動植物調査を行っている対象事業の大多数でランクA以上を対象としています。</p>	—



2	事前調査書 P50 と方法書 P97 に表示されている動物種と、それ以降のページにある「注目すべき動物種(事前調査書 P51～、方法書 P98～)」に表示されている内容について整合が取れていない箇所が見受けられる。	改めて内容精査いたしまして、別紙資料 4-3 のとおり、事前調査書 P50 及び方法書 P97 を修正いたします。	—
---	---	---	---

## 2) 審査会後の指摘事項と対応方針

	指摘事項	対応方針	備考
—	(なし)		—

## 3) 第 2 回審査会(令和 6 年 5 月 22 日)での指摘事項と対応方針

	指摘事項	対応方針	備考
—	(なし)		—

## 4) 第 2 回審査会後の指摘事項と対応方針

	指摘事項	対応方針	備考
—	(なし)		—

# 5. 景観

## 1) 審査会(令和 6 年 3 月 25 日)での指摘事項と対応方針

	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>本事業は、国道 48 号沿道の田園風景が業務用地(工場・流通)になる計画で、非常にインパクトがある。</p> <p>今後の計画次第では殺伐とした人工物(建物)が並ぶ風景となる可能性もあるので、都市近郊に残された貴重な環境をいかに守っていくか、地域の景観として何を重視した計画とするのか、慎重に検討してもらいたい。</p> <p>また、長期間の工事となることから、工事中の景観についても配慮してもらいたい。</p>	<p>国道 48 号沿線の土地利用の主体は、工業・流通業務施設の立地を予定しており、比較的規模の大きな施設の立地を想定しております。</p> <p>原則として、区画整理事業では造成工事までを事業者(組合)で行い、建築は土地所有者や進出企業等が別途行うもののため、供用後(造成後)の建築物、工作物については事業者で制限できるものが限られております。</p> <p>今回の事業により田園風景は消失してしまいますが、環境への配慮として「連続した緑・まとまった緑」の確保を検討いたします。</p> <p>具体的には、国道 48 号沿線について、地区計画等により建物用途、壁面位置、垣さくの制限、緑地の指定など一定の制限により、「連続した緑・まとまった緑」の確保に努めます。</p> <p>工事中については、景観を含む環境への負荷を低減するため、工事用道路や施工ヤードの位置について検討するとともに、できるだけ工期の短縮を図る等の対応を検討いたします。</p>	—

2) 審査会後の指摘事項と対応方針

	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>蕃山から太白山は、登山コースとして市民に親しまれている。方法書P221では西風蕃山からの視認性がないとされているが、山頂も含めどこからでも見られないのか。また、季節によって樹木の状態が変わり見えるようになることはないのか。視認性を×とした詳細な根拠を示してほしい。</p>	<p>西風蕃山からの見通しについて、山頂及び登山ルート上において視認性を確認しております。落葉期であっても山頂から計画地を視認することはできなかったことから、別紙資料5の通り、落葉期であれば登山ルート上の数カ所で愛子方向を望める場所はあったものの、枝が重なり見通しがほとんど効かない状況を確認しており、登山ルートを含めて視認性「×」として対応したいと考えております。</p>	—

3) 第2回審査会(令和6年5月22日)での指摘事項と対応方針

	指摘事項	対応方針	備考
1	<p>業務用地については周辺環境への影響を抑えるために建物の規模や配置、緑地について検討するというのはいいい内容だと思うが、検討さえすれば結果は何でもいいというわけではないので、ある一定の何かを確保するといったことを示すことは難しいか。</p>	<p>周辺環境への配慮として、田園風景が広がっている現状を踏まえた緑地などの整備が重要であると考えております。また、まちの付加価値向上という点で、画地単位ではなく街区単位でまとまった緑地の整備や景観の統一等、地域として一体的なまちづくりを行うことは、有益であると考えております。しかし、区画整理事業の特性上、将来の進出企業や土地所有者の意向にゆだねられる部分もあるため、今後仙台市と協議しながら法的な制限等、実行性のある対策を検討して、実行に至るよう努めて参ります。</p>	—
2	<p>建物の建築は土地所有者が別途行うため制限できるものが限られていると言う一方、「連続した緑」「まとまった緑の確保を検討する」とある。ある程度具体的なイメージや方向性を示していただきたい。 加えて、隣接地区との兼ね合いについても、景観上の明らかな不連続性等が生じないよう、継続的な情報交換を行っていただきたい。 これらの内容を準備書に盛り込んでいただきたい。</p>	<p>地域としての相乗的な価値向上の視点からも、隣接地区との情報交換を行い可能な範囲で整合の取れた計画に努めて参ります。今後、協議等により共有できた事項については準備書へ記載いたします。</p>	—

4) 第2回審査会後の指摘事項と対応方針

	指摘事項	対応方針	備考
—	(なし)		—