

(仮称)仙台市愛子東土地区画整理事業
環境影響評価準備書に対する指摘事項への対応について

令和8年8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・全般の事項	1
2. 大気環境	2
3. 水環境	3
4. 土壌環境	3
5. 植物・動物・生態系	3
6. 景観	4
7. 廃棄物等	5
8. 温室効果ガス等	5
準備書から変更する点	
巻末資料①	6

1. 事業計画・全般的事項

1) 第1回審査会の指摘事項への対応（令和8年7月6日）

	指摘事項	対応方針	備考
1	大きい建物が建設されると想定されているが、日照等については進出企業が建物の詳細等を決定した時点で考慮するものであり、現時点では考慮する必要がないとの認識なのか。それとも、区画整理事業として土地利用を設定した上で、影響が出にくいと考えているのか。	本事業は、面的整備を行う事業であり、土地利用としては、業務用地（工業・流通）、商業用地、住宅用地を計画しています。 用地の配置にあたっては、計画地の北側に既存住宅地が存在していることから、日照等の影響の軽減を図るため、物流施設等の大きい建物の建設が想定される業務用地は、既存住宅地から離れた南側に配置します。この業務用地の北側には商業用地を配置してバッファを持たせたいえ、既存住宅地に隣接する区画となる計画地北側には住宅用地を配置します。	準備書 P.6,7
2	暑熱対策の観点では、斎勝川やその手前の緑地帯からの冷熱源が計画地北側の市街地に運ばれている場合、事業により大きな建物が立地することで、その流れが塞がれてしまう可能性がある。風の通し方の計画について、どのように考えているのか。	なお、面的整備のみを行う事業であるため、現時点では建築計画はなく、準備書のパース図に掲載した建物の配置及び規模等は想定のもので、進出企業の計画によります。	
3	パース図に示すような高さ30mクラスの大きな建物が2棟立地した場合、近年の大型台風等の強風環境下においては、局所的な防風効果があるエリアと、建物間などでは強い強風が発生するエリアができる。こうした影響により、西道路を走行する車の急な転倒等、走行への支障も考えられるのではないかと。このような大規模な建物を想定される場合は、まれに発生するような強風時の影響についても検討する必要があるのではないかと。	風の流れについては、重要と認識しているものの、本事業では、風の通し方について申し上げることはできません。本事業では、業務用地に物流系の施設を誘致する考えであり、進出企業に対し、この地域にとって必要な施設の整備を求めるとともに、計画地内及び周辺の風環境特性を踏まえ、周辺への影響等を勘案して風の流れに配慮した建築計画や緑化計画を立案するよう、要請していきます。 なお、現時点では、仙台市都市計画課との協議前であるため、建物の制限等に関する具体的な内容について申し上げられませんが、今後の協議において、地区計画の策定や用途地域の指定等による制限を含め、周辺環境への配慮について検討していきます。	

	指摘事項	対応方針	備考
4	本事業において緑の役割をどのように捉えているのか。仙台市みどりの基本計画における緑の役割という、見栄え上だけでなく、暑さの低減等の様々な観点がある。	本事業では、もともとあった面的な緑による景観の保全や熱を抑える効果の代替となる役割を考えており、グリーンベルトには及ばないものの、緑が点在するのではなく、連続性を持たせた形での整備をコンセプトとしています。 緑化は民地内となるため制限をかけることは難しいですが、進出企業に対しては、緑化に重きを置く理念を要請事項としてお伝えし、地域に必要な緑地の確保や、周辺環境への影響にも配慮しながら検討していきます。	
5	事業活動であり、対応が難しいところもあると考えるが、より良い開発を進めることは、近隣の方のみならず進出企業にとっても良いことと思う。事業者として都市環境に配慮するような理念を持って配置などを検討するとともに、この理念を進出企業にも説明していただきたい。	本事業においては、前述、ご指摘1～3への対応方針に示したとおり、計画地北側の既存住宅等、周辺環境に配慮する理念を持ち、土地利用を計画しております。この理念を進出企業に対して説明し、進出企業が周辺環境への配慮を付加価値としてとらえ、より良いまちづくりに繋がられるよう促して参ります。	
6	現時点では予測が難しい要素も多いが、暑熱や強風等への対策をはじめとする環境配慮の取組みは、街区の魅力向上や良好な環境形成に繋がるものであり、進出企業等にとっても付加価値となり得る。そのため、こうした取組みの意義を積極的に発信しながら、事業全体として周辺環境への負荷低減が図れるよう進めていただきたい。		

2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

2. 大気環境

1) 第1回審査会の指摘事項への対応（令和8年7月6日）

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

3. 水環境

1) 第1回審査会の指摘事項への対応（令和8年7月6日）

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

4. 土壌環境

1) 第1回審査会の指摘事項への対応（令和8年7月6日）

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

5. 植物・動物・生態系

1) 第1回審査会の指摘事項への対応（令和8年7月6日）

	指摘事項	対応方針	備考
1	隣接事業の工事により計画地西側の水田等がなくなるため、動物は西側へは逃避できなくなり、逃避先は川が中心になる。両生類や爬虫類に対し、川に移動しやすいような環境保全対策や配慮の検討をお願いしたい。 また、本事業で新設される調整池や暗渠についても、可能な範囲で環境に配慮し、生き物に優しい計画にしていきたい。	基本的には西側から工事を始め、動物を誘導する形で徐々に計画地東側に逃避できるような工事計画としています。その後、計画地外の土手を経由して斎勝川に逃避するものと考えています。 また、計画地に接する国道48号の道路下には、既設の暗渠が間隔をあけて5本あり、その暗渠を利用して計画地南側の斎勝川や水田にも逃げられると考えています。 調整池は、大雨時の一時的な貯水を目的としており、ポンプにより雨水が排水された後は水が残らない状態となることから、水辺環境は常時形成されない計画です。今後、仙台市下水道計画課と協議を行い、水辺環境（常設）の創出が可能かについて検討します。 なお、新設する雨水排水管については、現況の雨水排水路の代替施設であり、仙台市の下水道計画において開渠ではなく暗渠の計画となっています。	

2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

6. 景観

1) 第1回審査会の指摘事項への対応（令和8年7月6日）

	指摘事項	対応方針	備考
1	調査地点のうち遠景の地点(No.6)からは計画地を明確に視認できないため、予測地点から除外されているが、除外する積極的な理由がないのであれば、残しておいても良いのではないか。	遠景(No.6)は、計画地から遠いことに加え樹木が密生していることから、計画地自体をほとんど視認できませんでした。 特に着葉期には生い茂る葉により全く視認できず、落葉期でも多くの小枝が視界を遮っている状況でした。 そのため、本事業完了後も計画地の明確な視認は難しいと考え、引き続き予測地点から除外することといたします。	準備書 p.549,558
2	国道48号沿いに大規模な物流施設が立地する場合、既存住宅地がある計画地北側の近景の景観が大きく変化すると考えられ、既存の調査・予測地点だけでは把握できない景観変化が生じる可能性も懸念されることから、予測地点として追加を検討してほしい。	国道48号沿いの建物については、現時点で具体的な建物形状等は未定であるため、最大限である30mの高さを想定して予測を行っています。近景からの景観については、計画地南側の国道48号沿いにおける地点(No.1及びNo.2)において、人の視線高さでの景観変化を捉えられていると考えています。また、近隣住民が愛子駅方面へ移動する際に主に利用する道路上の地点(No.3)も調査・予測地点として選定しており、周辺住民及び道路利用者から見た景観変化を予測しています。 一方、ご意見のとおり計画地北側の既存住宅地からの視点が不足していたため、将来計画(大規模な物流施設)による影響が大きいと想定される調査地点(No.7)を追加選定し、近景域の景観変化として、夏季の調査・予測を行い、評価書に記載します。また、事後調査も実施します。	本資料 p.6～8 (巻末資料①) 準備書 p.558,615

2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

7. 廃棄物等

1) 第1回審査会の指摘事項への対応（令和8年7月6日）

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

8. 温室効果ガス等

1) 第1回審査会の指摘事項への対応（令和8年7月6日）

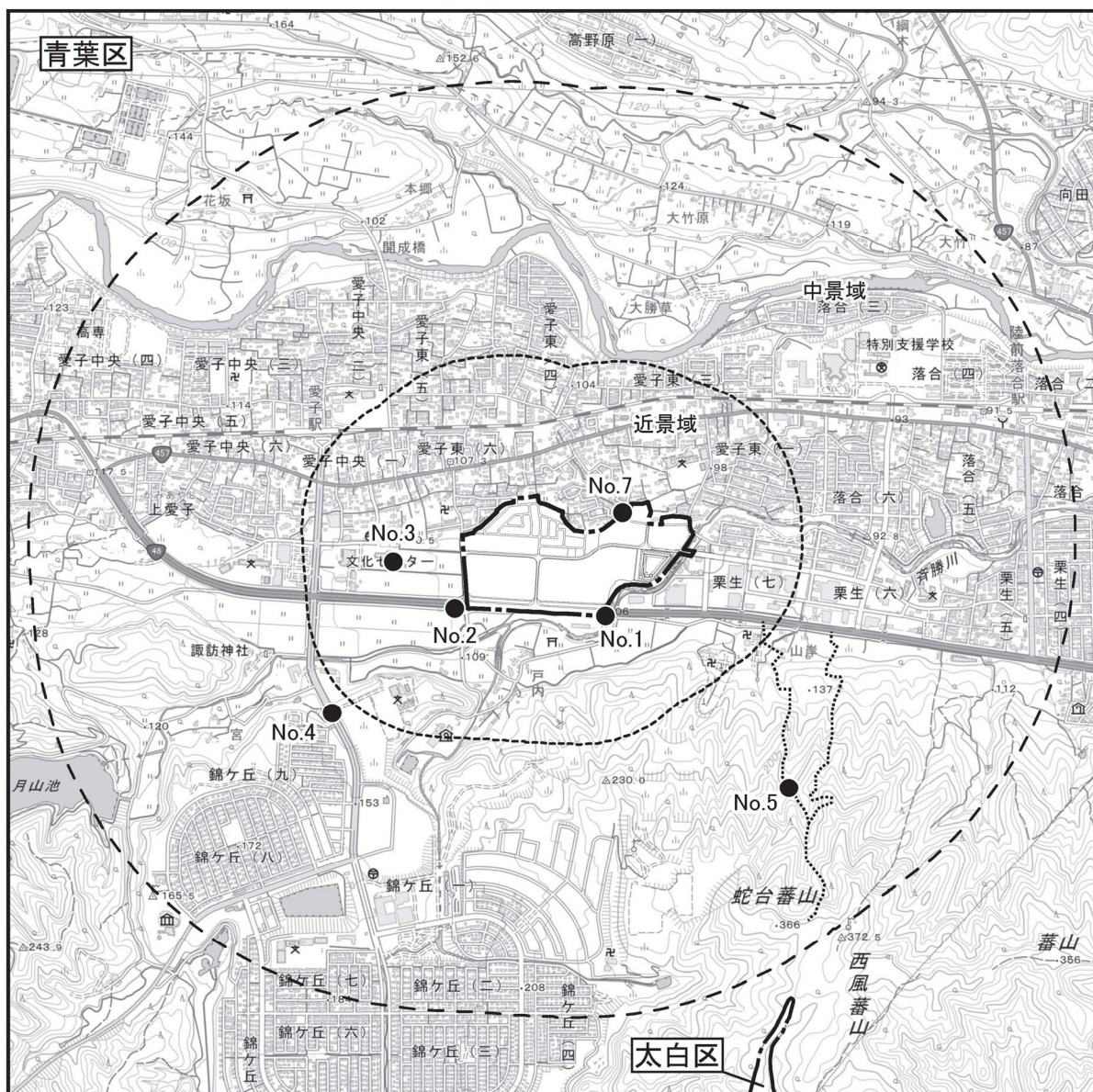
	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

2) 第1回審査会後の文書による指摘事項への対応

	指摘事項	対応方針	備考
1	なし		

準備書から変更する点

赤文字は準備書（p.558）からの変更箇所



凡 例

- 計画地
- 区界
- 計画地境界から500mの範囲
- 計画地境界から1,500mの範囲
- 景観予測地点（No.1～5,7）
- 景観調査ルート（西風蕃山登山道）

図8.11-2 景観（眺望）予測地点 **No.7 を追加**



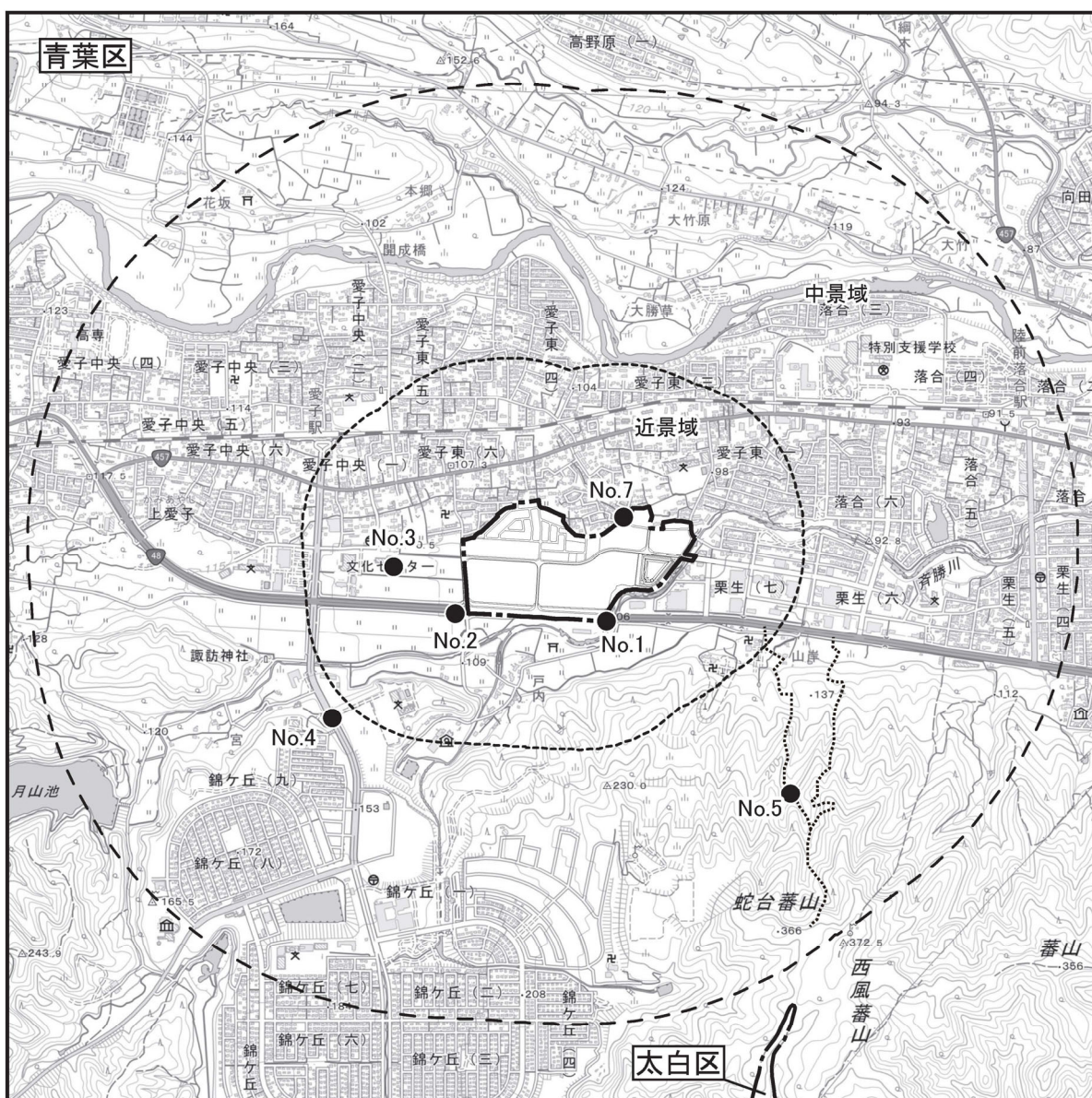
S=1:25,000

0 250 500 1,000m

表-1 眺望地点の状況及び眺望景観の状況（No.7）（追加地点）

調査地点	No.7 計画地北側住宅地（計画地北側から）
眺望景観の状況	調査時期：着葉期  ※ 「Google Earth」より合成した画角イメージです。
撮影地点	
計画地からの距離	眺望地点は計画地北側に隣接する既存住宅地の道路（細街路）上に位置する。
眺望地点の概要・状況	眺望地点は、計画地北側の既存住宅地の道路（細街路）上であり、計画地内を南北に延びている農道に繋がっている。また、既存住宅地と東側の商業地に繋がる齋勝川を渡る橋に通じる道路でもある。
計画地の視認性	計画地北側から南東方向に計画地外の既存住宅や、計画地内の既存住宅が一部見えるが、それ以外は全面に農地が広がっており、国道48号の街路樹越しに西風蕃山や錦ヶ丘住宅地が視認される。

赤文字は準備書（p.615）からの変更箇所



凡 例

- 計画地
- 区界
- 計画地境界から500mの範囲
- 計画地境界から1,500mの範囲
- 景観調査地点（No.1～5,7）
- 景観調査ルート（西風蕃山登山道）

図11-5 調査地域等（景観眺望）

No.7 を追加



S=1:25,000
0 250 500 1,000m