

環境影響評価事前調査書

(仮称)岩切物流施設新築計画

令和6年1月

株式会社フジタ

目 次

1. 対象事業の概要	1
1.1 事業者の名称及び所在地	1
1.2 対象事業の名称、種類及び目的	1
1.2.1 事業の名称	1
1.2.2 事業の種類	1
1.2.3 事業の目的	1
1.3 事業実施の位置	1
1.4 事業の内容	6
1.4.1 事業概要	6
1.4.2 事業工程	7
1.4.3 施設配置計画	7
1.4.4 施設整備計画	17
1.4.5 交通計画	17
1.4.6 工事計画	19
1.5 環境の保全・創造等に係る方針	19
1.5.1 大気質、騒音・振動	19
1.5.2 水質	20
1.5.3 水象	20
1.5.4 電波障害、日照障害	20
1.5.5 植物	20
1.5.6 動物	20
1.5.7 生態系	21
1.5.8 景観	21
1.5.9 自然との触れ合いの場	21
1.5.10 文化財	21
1.5.11 廃棄物等	21
1.5.12 温室効果ガス等	22
2. 事前調査対象範囲	23
3. 事前調査結果	25
3.1 水象	25
3.1.1 河川・湖沼等の分布の状況	25
3.1.2 地下水・湧水の状況	27
3.1.3 水辺の状況	27
3.1.4 水源地の状況	27

3.2 地形・地質	29
3.2.1 地形・地質の状況	29
3.2.2 注目すべき地形・地質	33
3.2.3 災害危険地形	33
3.3 植物	36
3.3.1 注目すべき植物種の状況	36
3.3.2 植生の状況	47
3.3.3 保全上重要な植物の生育地の状況	50
3.4 動物	53
3.4.1 注目すべき動物種の状況	53
3.4.2 保全上重要な動物の生息地の状況	62
3.5 景観	64
3.5.1 自然的景観資源及び文化的景観資源の状況	64
3.5.2 眺望地点の状況	64
3.6 自然との触れ合いの場	66
3.7 文化財	68
3.7.1 指定文化財	68
3.7.2 埋蔵文化財包蔵地（遺跡）	71
3.8 その他	73
3.8.1 用途地域	73
3.8.2 法令等に基づく指定・規制	73
3.8.3 行政計画・方針等	80
4. 保全等に配慮すべき地域又は対象	95
4.1 保全等に配慮すべき地域又は対象の考え方	95
4.1.1 保全等に配慮すべき地域又は対象の選定基準	95
4.2 保全等に配慮すべき地域又は対象への影響の有無	98
4.3 保全等に配慮すべき地域又は対象の選定結果	106
4.4 保全等の観点から留意すべき事項又は環境配慮の方針	108
4.4.1 水象	108
4.4.2 地形・地質	108
4.4.3 植物	108
4.4.4 動物	108
4.4.5 景観	108
4.4.6 自然との触れ合いの場	109
4.4.7 文化財	109
4.4.8 その他	109

1. 対象事業の概要

1. 対象事業の概要

1.1 事業者の名称及び所在地

事業者：株式会社フジタ 東日本開発事業部

代表者：執行役員事業部長 増山 祐一

所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷4丁目25番2号

電話番号：03-3796-2247

1.2 対象事業の名称、種類及び目的

1.2.1 事業の名称

(仮称)岩切物流施設新築計画(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 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」という。)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、宮城県の「仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(区域マスタープラン)や、仙台市の「仙塩広域都市計画 区域区分の見直しに係る仙台市案」において、市街化区域に編入する区域とされており、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り、今後、本事業の計画地を除く区域は、主要地方道仙台松島線(以降、「仙台松島線」という。)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。

区画整理事業区域は、県道今市福田線や国道4号に近接していることから、物流拠点等へのアクセス性が高く、また、移転事業が進む仙台貨物ターミナル駅との近接性により、流通業務地としての必要性も高まっていると評価されていた。

区画整理事業区域内には、中央を南北に縦断する仙台松島線が通っており、その沿線において医療施設や商業施設、業務施設が立地している。また、区域周辺においても医療施設や店舗、既存住宅が点在し、周辺既存市街地と一体的な都市施設の整備や、区域の東側に計画されている仙台貨物ターミナル駅の移転計画と併せたまちづくりの整備が進みつつある。

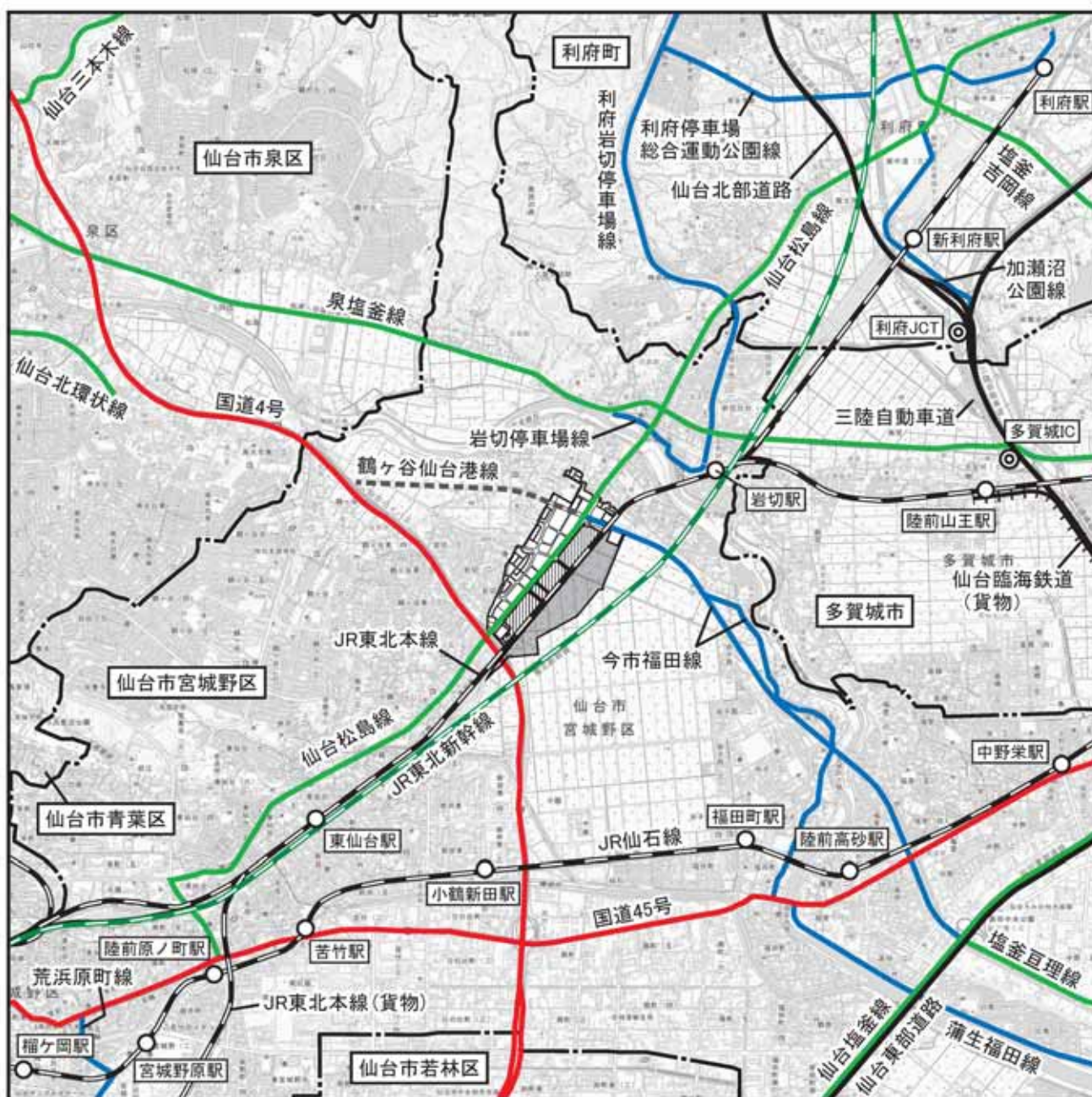
区画整理事業は、令和7年9月には流通業務施設用地が使用収益開始される予定である。

このような背景の中、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。

1.3 事業実施の位置

計画地は、仙台市中心部から北東約6kmに位置し、東西約0.4km、南北約1.3kmの面積約51haの区画整理事業区域内東側の流通業務施設用地に位置しており、西側は仙台松島線に、東側は東日本旅客鉄道株式会社(以下、「JR」という。)東北本線に、南側は国道4号に、北側は県道今市福田線に面している。

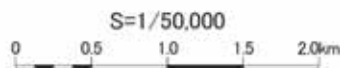
計画地の位置は図1-1～2及び写真1-1に、周辺の状況は写真1-2に示すとおりである。

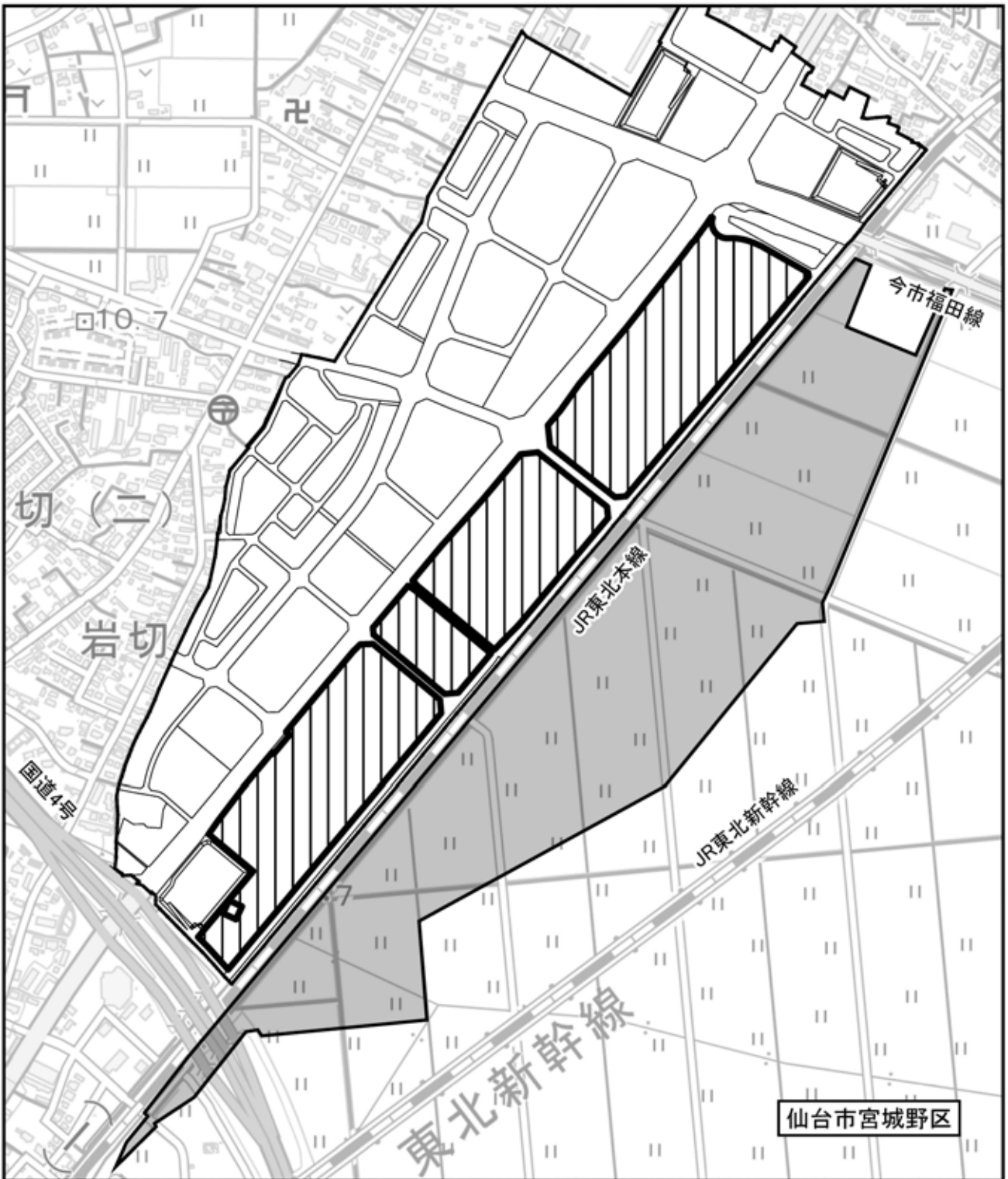


凡例

- | | | | |
|---|--------|---|-----------------|
|  | 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1-1 計画地位置図（広域）





凡 例




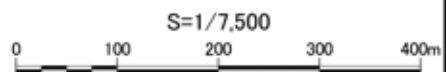
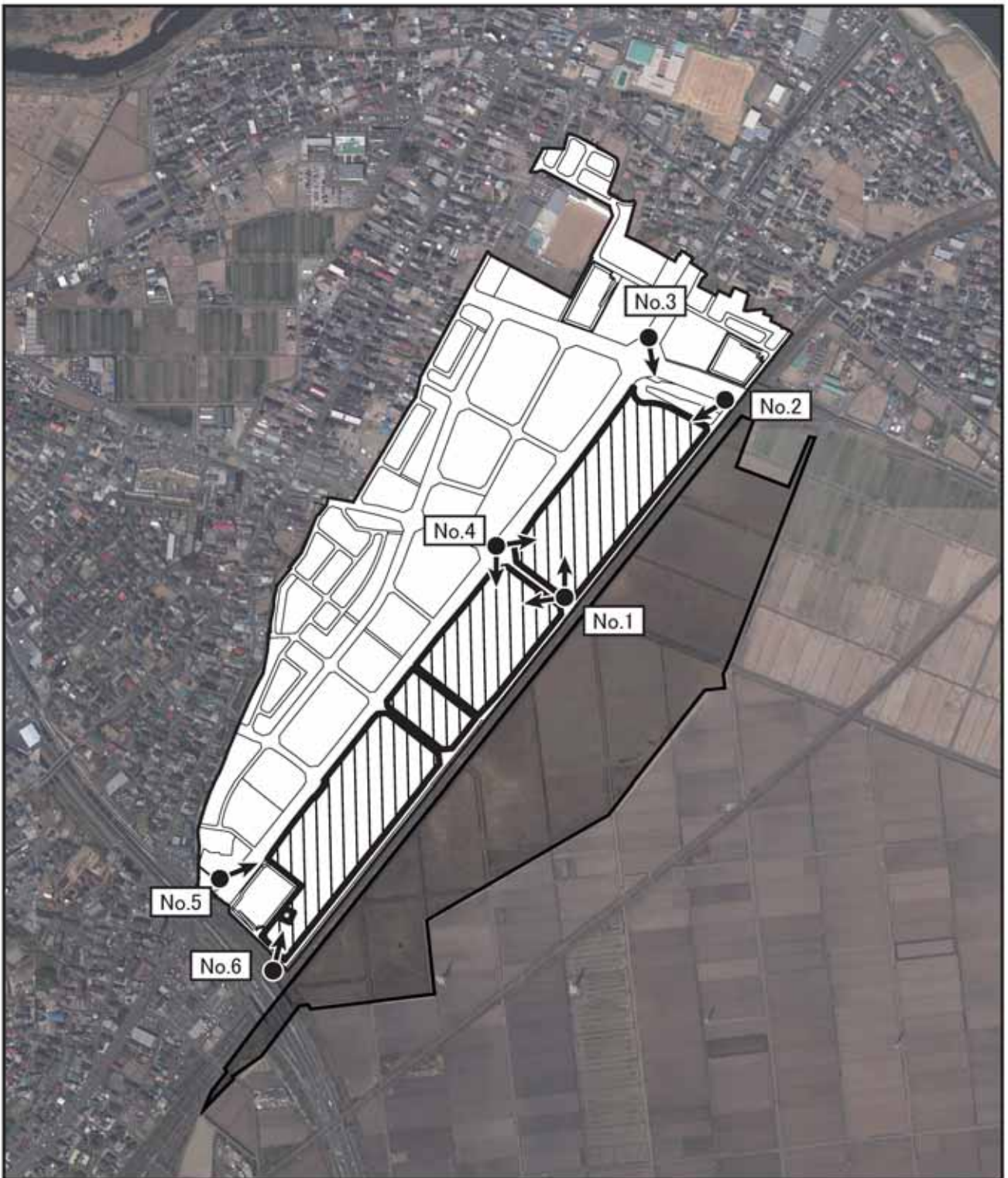




-  計画地
-  区画整理事業区域
-  仙台貨物ターミナル駅移転計画地

図1-2 計画地位置図



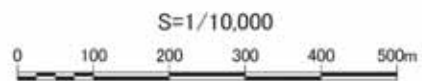


凡 例

-  計画地
-  写真撮影地点・方向
-  区画整理事業区域
-  仙台貨物ターミナル駅移転計画地

出典：「地図・空中写真閲覧サービス」(国土地理院ホームページ)

写真1-1 空中写真





No.1 大井川踏切（西方向）



No.1 大井川踏切（北方向）



No.2 県道今市福田線（南西方向）



No.3 今市東交差点（南東方向）



No.4 仙台松島線（東北東方向）



No.4 仙台松島線（南方向）



No.5 仙台松島線（北東方向）



No.6 国道4号跨線橋（北方向）

令和5年8月25日撮影

写真1-2 計画地周辺の状況（No.1～6）

1.4 事業の内容

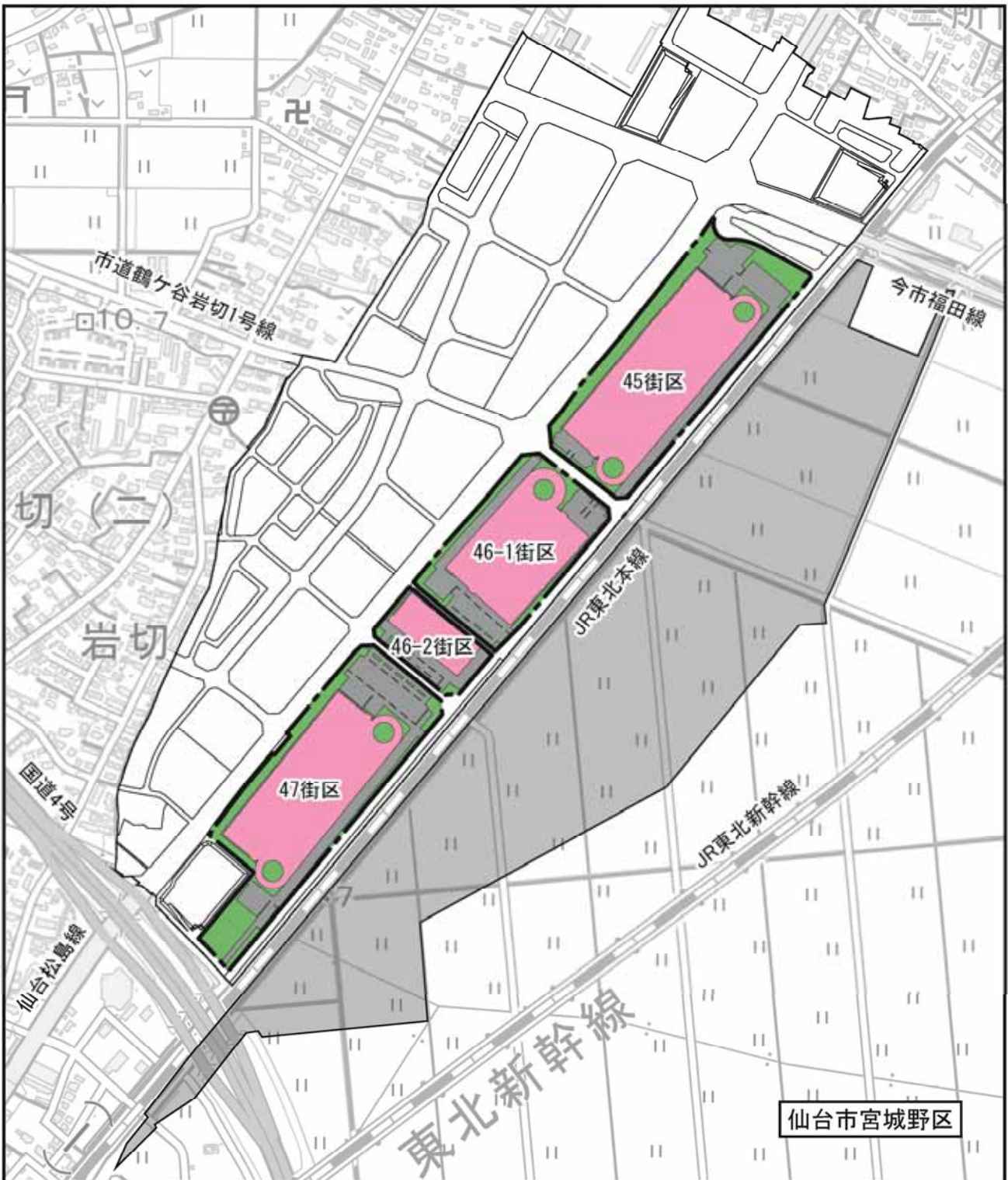
1.4.1 事業概要

本事業の概要は、表1-1に示すとおりである。

表1-1 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)
建築物の主たる用途		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、パース172台)、緑地(約9,300㎡)	駐車場(小型車135台、大型車28台、パース88台)、緑地(約4,400㎡)	駐車場(小型車45台、大型車2台、パース16台)、緑地(約950㎡)	駐車場(小型車143台、大型車21台、パース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)			

注) 街区番号は図1-3に対応する。



凡 例







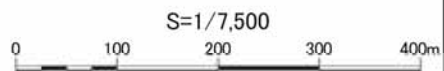
- | | |
|--|---|
|  計画地 |  区画整理事業区域 |
|  計画建物 |  仙台貨物ターミナル駅移転計画地 |
|  道路 | |
|  緑地 | |

図1-3 計画建築物配置図



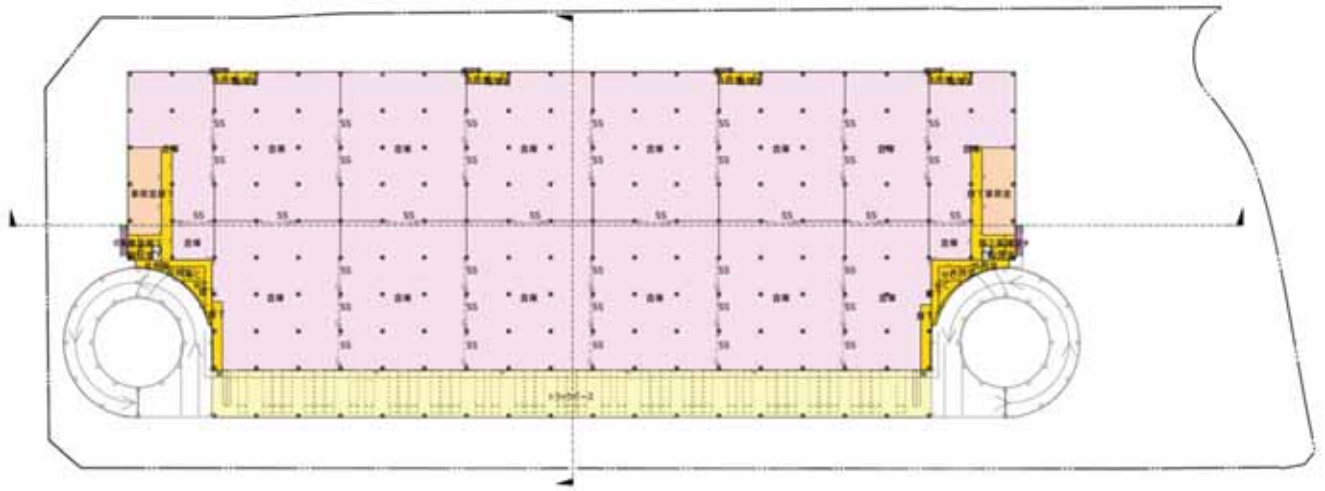


図1-4(1) 計画建築物平面図 (45街区 1階)

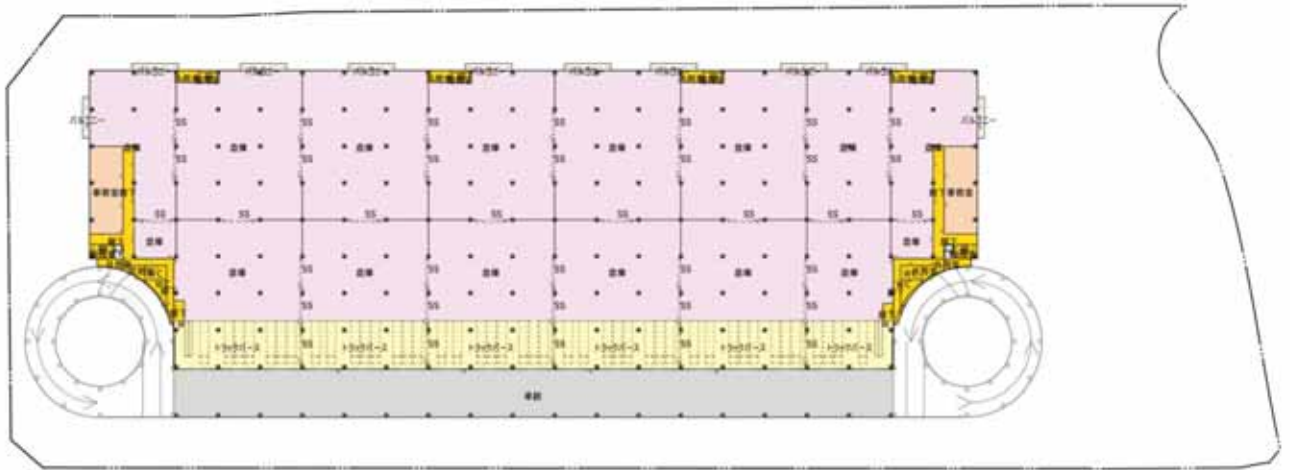


図1-4(2) 計画建築物平面図 (45街区 2~3階)

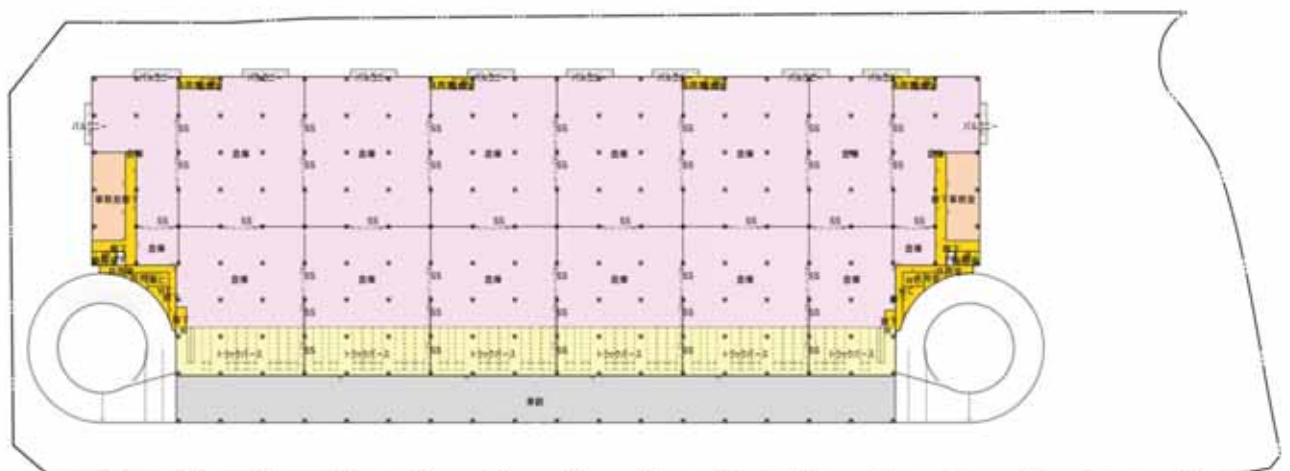


図1-4(3) 計画建築物平面図 (45街区 4階)



図1-5(1) 計画建築物平面図 (46-1街区 1階)



図1-5(2) 計画建築物平面図 (46-1街区 2~3階)

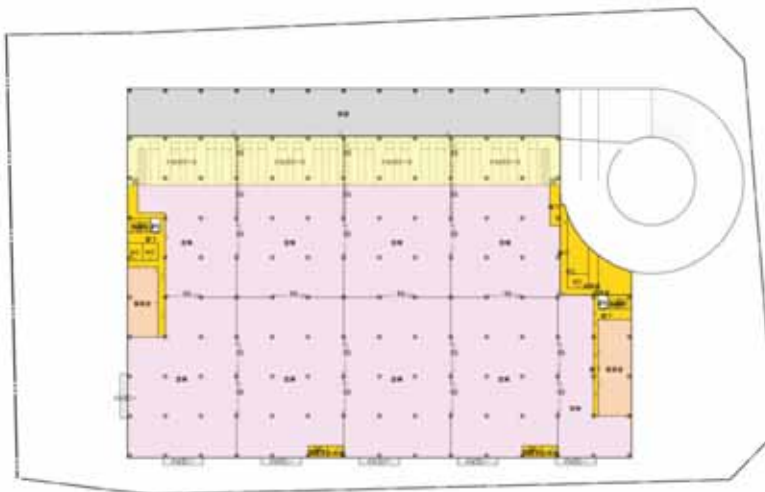


図1-5(3) 計画建築物平面図 (46-1街区 4階)



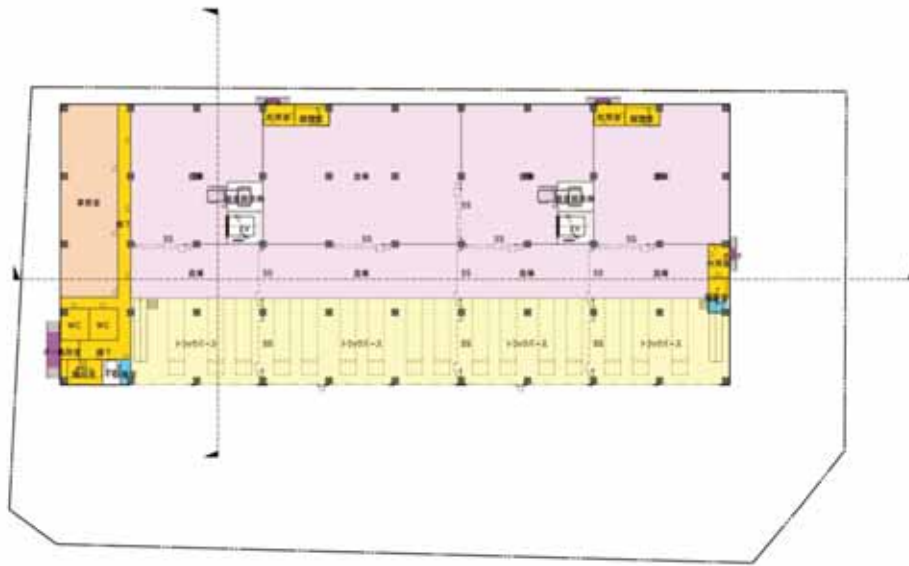


図1-6(1) 計画建築物平面図 (46-2街区 1階)



図1-6(2) 計画建築物平面図 (46-2街区 2~3階)



図1-6(3) 計画建築物平面図 (46-2街区 4階)

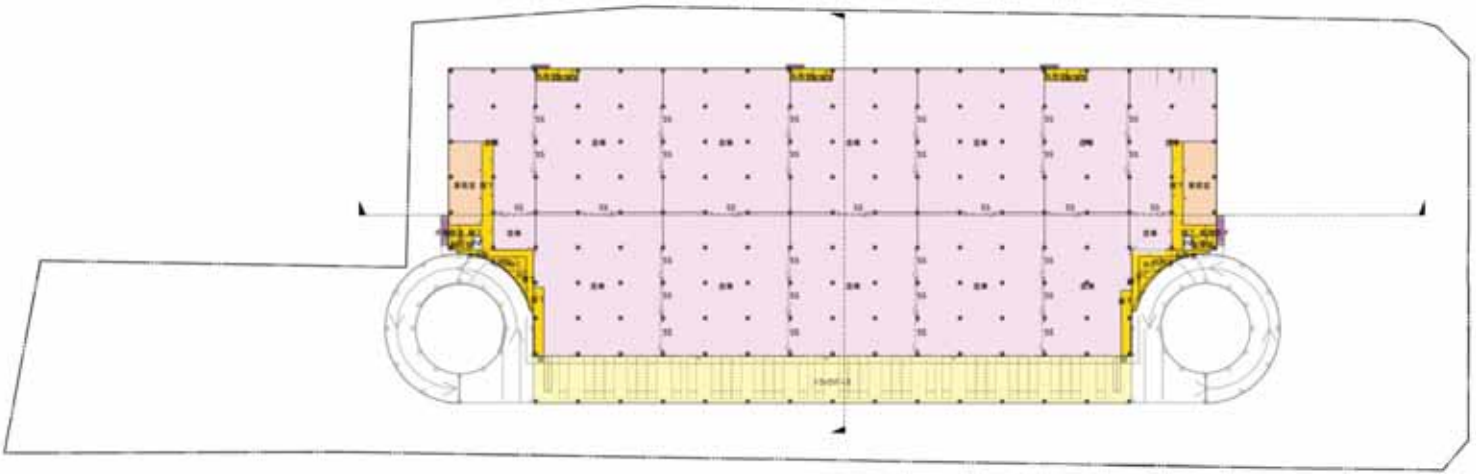


図1-7(1) 計画建築物平面図 (47街区 1階)

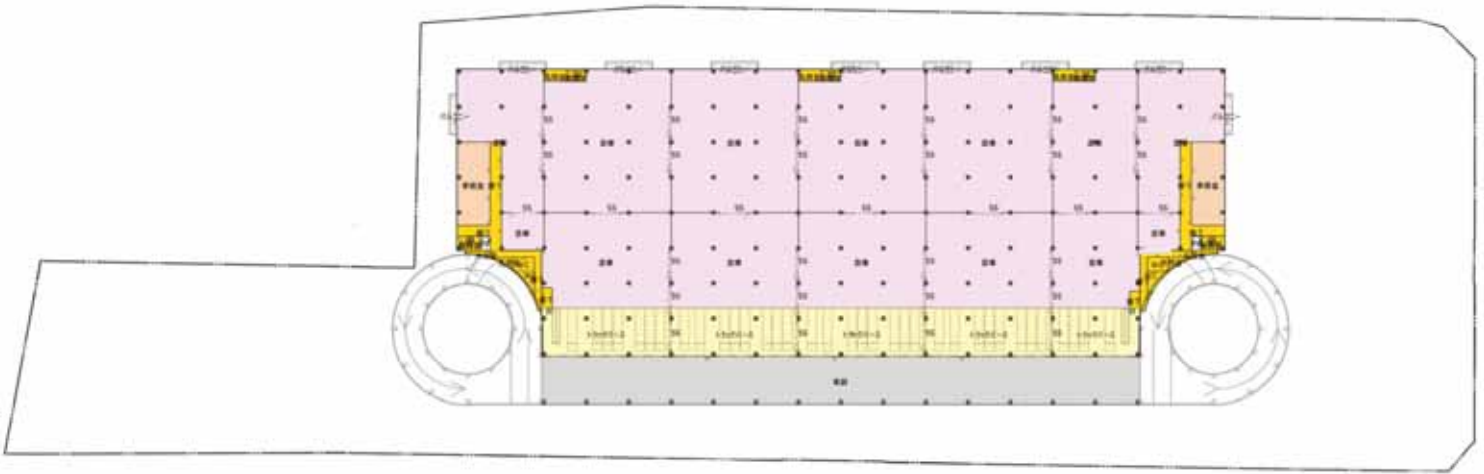


図1-7(2) 計画建築物平面図 (47街区 2~4階)

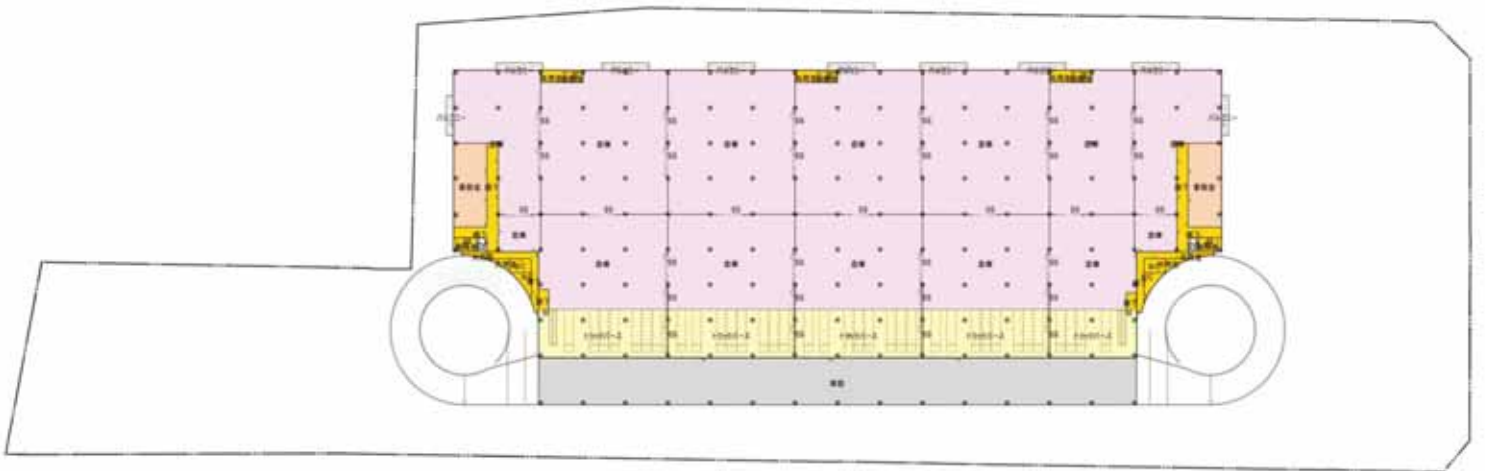
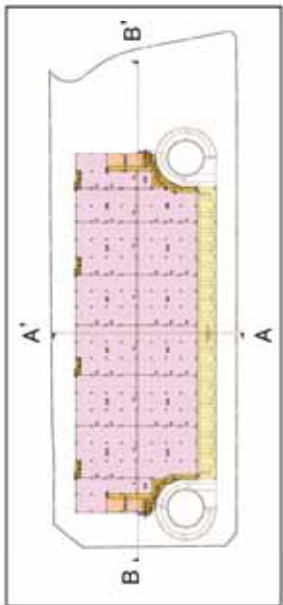
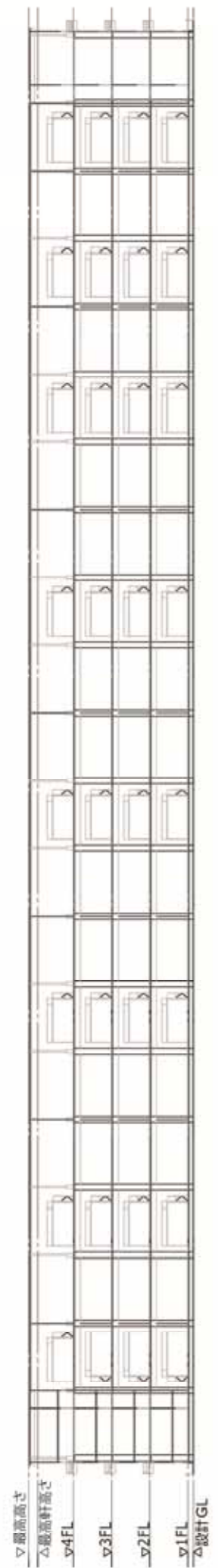


図1-7(3) 計画建築物平面図 (47街区 5階)



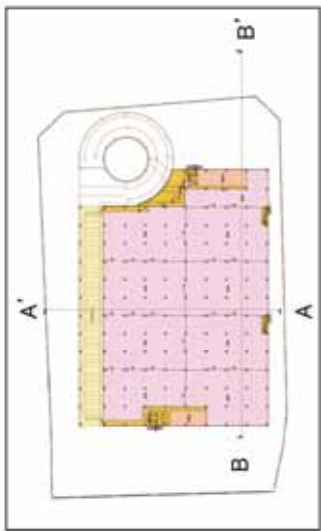
A-A' 断面



B-B' 断面



図1-8(1) 計画建築物断面図 (45街区)



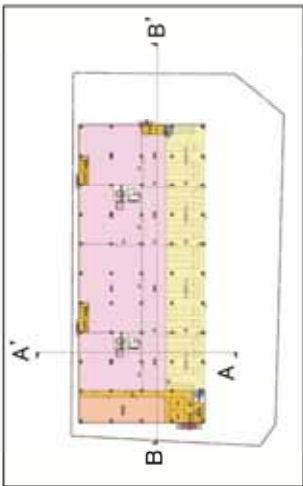
A-A' 断面



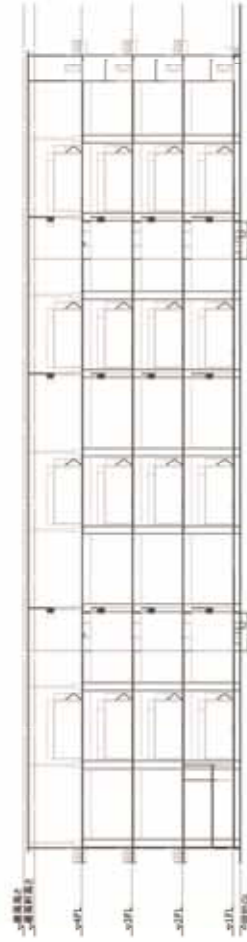
B-B' 断面



图1-8(2) 計画建築物断面图 (46-1街区)



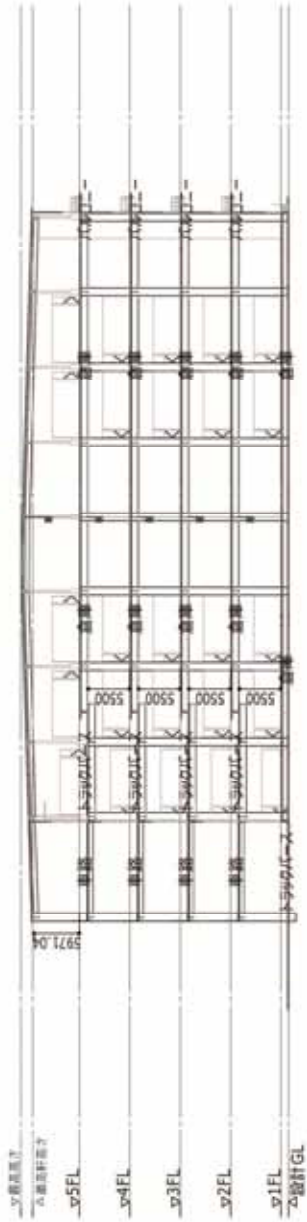
A-A' 断面



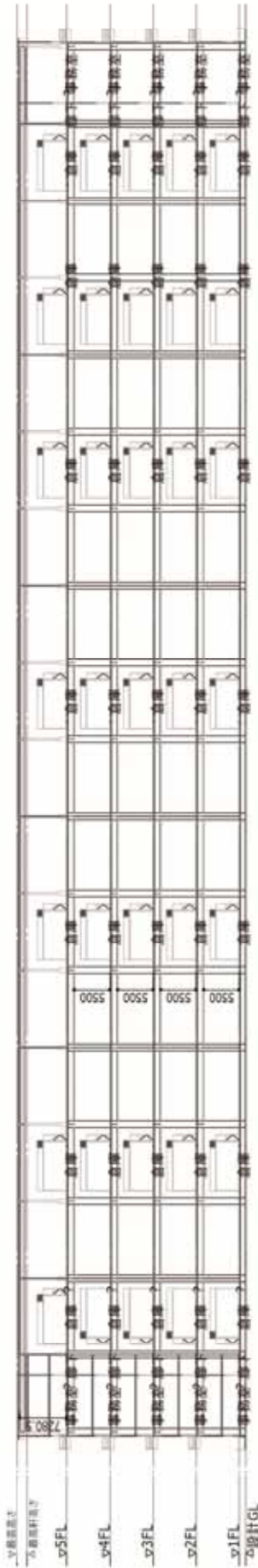
B-B' 断面



图1-8(3) 計画建築物断面图 (46-2街区)



A-A' 断面



B-B' 断面



图1-8(4) 計画建築物断面图 (47街区)

1.4.4 施設整備計画

(1) 緑地計画

流通業務施設用地には、杜の都の環境をつくる条例（平成18年6月23日、仙台市条例第47号）に基づき、緑化率14%以上（約1.8ha）の緑地を確保する計画としている。また、区画整理事業の際に定めた地区計画に従い、流通業務施設用地内の仙台松島線沿道に約0.45haの連続する緑地帯を設けることや、壁面後退等により敷地内にオープンスペースを確保し、特に仙台松島線の接道部分にボリュームのある緑を配置させることにより、これまでの田園風景に代わる「見るみどり」がまちの輪郭を意識させる景観を形成する。

(2) 排水計画

雨水排水は、区画整理事業で整備された雨水排水管に接続させ、調整池に貯留した後、北側は岩切雨水幹線及び水車堀を經由して梅田川へ、南側は高野川から梅田川へ放流される。

汚水排水は、汚水排水管を整備し、公共下水管に接続させる計画である。

(3) 供給計画

水道・電気・電話・ガス等は、関係機関との調整を図り、需要に応じて供給を受ける計画である。

1.4.5 交通計画

供用時における本事業の関連車両の主要な走行ルートは、図1-9に示すとおりであり、仙台松島線側には出入り口を設けず、計画地東側のJR東北本線沿いの区画整理事業区域内の区画道路から、市道岩切山崎1号線を經由して南北に延びる仙台松島線に流入させ、南北に分散させる計画である。

仙台貨物ターミナル駅移転計画により踏切が廃止されることから、計画地から東側へは直接の通行はできなくなる予定である。そのため、東側へは計画地北側の今市東交差点を右折して県道今市福田線に流入する。また、計画地南側の仙台松島線と国道4号との交差点において、東西に分散する。

なお、現状において慢性的に仙台松島線が渋滞していることから、区画整理事業において関係機関との協議を踏まえ当該道路の拡幅や今市東交差点の改良等の対策が行われる計画である。

本事業においては、交通環境に更なる負荷をかけないよう運行計画に配慮するよう進出企業に要請する。

1.4.6 工事計画

計画地は、区画整理事業区域内東側の流通業務施設用地に位置し、現況は区画整理事業において成形された平坦な更地であり、本事業による大規模な造成は計画していない。

工事は、基礎工事、建築工事、設備工事が想定されるが、地下階を計画していないことから基礎工事の掘削は深くない予定である。なお、今後の地盤調査を踏まえて、基礎杭が必要になる場合が考えられるが、適切な工法を計画する予定である。

工事用車両の主な走行ルートは、幹線道路を走行する関連車両ルートと同じルートを予定している（図1-9参照）。ただし、工事中に限り、計画地東側のJR東北本線沿いの区画整理事業区域内の区画道路から、市道岩切山崎1号線を経由し、市道鶴ヶ谷岩切1号線を走行するルートを一時的に利用することも想定される。

工事中の雨水排水は、仮設沈砂池を設け、計画地内で処理を行った後、公共下水道へ排水する計画である。

1.5 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。

事前調査結果及び現時点での事業計画を踏まえ、事業の実施にあたっての環境への配慮事項を以下に整理する。

1.5.1 大気質、騒音・振動

(1) 工事中（資材等の運搬）

- ・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。

(2) 工事中（重機の稼働）

- ・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。

(3) 工事中（切土・盛土・発破・掘削等）

- ・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。

(4) 供用時（施設の稼働）

- ・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。

(5) 供用時（資材・製品・人等の運搬・輸送）

- ・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。

1.5.2 水質

(1) 工事中（切土・盛土・発破・掘削等）

- ・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。

1.5.3 水象

(1) 存在（工作物等の出現）

- ・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。

1.5.4 電波障害、日照障害

(1) 存在（工作物等の出現）

- ・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。

1.5.5 植物

(1) 存在（その他）

- ・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。

1.5.6 動物

(1) 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）

- ・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。

(2) 存在（工作物等の出現）

- ・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。

1.5.7 生態系

- (1) 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）
 - ・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。
- (2) 存在（工作物等の出現）
 - ・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。

1.5.8 景観

- (1) 存在（工作物等の出現）
 - ・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。

1.5.9 自然との触れ合いの場

- (1) 工事中（資材等の運搬）
 - ・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。
- (2) 供用時（資材・製品・人等の運搬・輸送）
 - ・関連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。

1.5.10 文化財

- (1) 工事中（切土・盛土・発破・掘削等）
 - ・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。

1.5.11 廃棄物等

- (1) 工事中（建築物等の建築）
 - ・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。
- (2) 工事中（切土・盛土・発破・掘削等）
 - ・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。
- (3) 供用時（施設の稼働）
 - ・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。

1.5.12 温室効果ガス等

(1) 工事中（資材等の運搬）

- ・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。

(2) 工事中（重機の稼働）

- ・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。

(3) 工事中（建築物等の建築）

- ・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。

(4) 供用時（施設の稼働）

- ・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、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。

(5) 供用時（資材・製品・人等の運搬・輸送）

- ・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。