

(仮称) 岩切物流施設新築計画に係る
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 3 月

株式会社フジタ

<目次>

| | |
|---------------|---------|
| 1. 事業計画・全般的事項 | 1 |
| 2. 水質 | 2 |
| 3. 風害 | 3 |
| 4. 植物・動物・生態系 | 4 |
| 5. 温室効果ガス等 | 5 |
| 方法書から変更する点 | 巻末資料①～② |

1. 事業計画・全般的事項

1) 審査会（令和6年1月23日）での指摘事項と対応方針

| No. | 指摘事項 | 対応方針 | 備考 |
|-----|---|---|------------------------------------|
| 1 | 断面図のスケールが合っていないため、修正すること。 | 準備書で修正いたします。 | 本資料 p.6～9 方法書 p.13～ 16 |
| 2 | 緑化計画について、「ボリュームある緑」という区画整理事業で取り決めた内容を引き継ぎ、まとまった緑を配置すること。 仙台松島線沿いの緑は、46街区のところどころでいったん途切れて狭くなっているように見える。景観を守りながら、よい施設をつくってほしい。 | 現在、計画地は、仙台市の方で地区計画を作成中です。 また、建物を線路側に寄せ、仙台松島線沿いの緑の配置を確保できる計画を検討しています。 これらの内容を踏まえ、区画整理事業で取り決めた内容を引き継いで計画していきます。 | — |

2) 審査会後の指摘事項と対応方針

| No. | 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1月23日）での指摘事項と対応方針

| No. | 指摘事項 | 対応方針 | 備考 |
|-----|------|------|----|
| — | (なし) | | |

2) 審査会後の指摘事項と対応方針

| No. | 指摘事項 | 対応方針 | 備考 |
|-----|---|---|----|
| 1 | <p>仮設沈砂池等を設置し処理水を公共下水道へ放流するとあります。</p> <p>想定される濁水の最大発生量や、設置される沈砂池の規模、設置場所や公共下水道への接続位置を示し、濁水による影響が軽微となる具体的な説明をして頂きたいです。</p> | <p>施工計画は現時点では未確定ですが、各街区の敷地外周に素掘り側溝を設け、濁水の場外流出の防止を図るとともに、仮設沈砂池に導水し、沈砂を図ります。また、仮設沈砂池で沈砂されたうわ水を区画整理事業で整備された公共下水道に放流します。なお、仮設沈砂池は、区画整理事業の評価書で用いた算出方法をもとに濁水の発生量を算出し、その量を処理できる規模とします。</p> <p>建築工事は、47街区から開始され、約半年ずつ時期をずらして、順次工事が進められます。仮設沈砂池の設置場所は工事の進捗にもより変化しますが、完成した街区から公共下水道に接続します。</p> <p>なお、具体的な設置位置や規模及び公共下水道への接続位置については、準備書に記載いたします。</p> | — |

3. 風害

1) 審査会（令和6年1月23日）での指摘事項と対応方針

| No. | 指摘事項 | 対応方針 | 備考 |
|-----|--|---|----|
| 1 | 高さが40m以下であったとしても、以前は田園で風が通っていた場所に高さ30mの建物が屏風のように建つため、風害の影響がないとは言えない。予測を行い、影響がないことを示すべきである。 | <p>計画建築物は、高さ約29m～36mを予定しており、「仙台市環境影響評価技術指針マニュアル」において示されている高さ40m以下です。また、調査地域（予測地域）は「事業の実施に伴い風害が生じるおそれのある地域及び周辺」とし、「計画建物の高さの2～3倍程度の範囲」とあります。</p> <p>風害の影響範囲は、建物の高さ・大きさ・形状と周辺建物の状況によって異なりますが、一般的には建物の高さの2倍程度が影響範囲と考えられています。</p> <p>このことから、本事業による影響範囲は、計画地から約58m～108mの範囲となります。</p> <p>計画地周辺の状況をみると、西側は区画整理事業において造成され、住宅用地までは、直線距離にして約100m離れています。</p> <p>また、東側は仙台貨物ターミナル駅移転計画地となっており、現在造成工事が進んでいる状況です。そこよりさらに東側の田畑までは、直線距離にして本計画地から約150m離れています。</p> <p>以上のことから、西側の住宅用地や東側の田畑に及ぼす影響は小さいと考えられ、予測評価項目に選定しないこととしました。</p> <p>なお、建築物の高さについては、47街区の5階建てを4階建てに変更することを検討しています。その場合、影響範囲はより狭くなり、周辺に及ぼす影響も小さくなると考えられます。</p> | — |
| 2 | 東側の田のイネに風害の影響があると考えられるため、配慮すべきである。 | 上記の理由から、東側の田畑に及ぼす影響は小さいと考えられ、風害を予測評価項目に選定しないこととしました。 | — |

2) 審査会後の指摘事項と対応方針

| No. | 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1月23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>動植物について、現在の宅地の時点と、供用後の建物が建った時点でそれぞれ調査し、報告してほしい。</p> | <p>本事業は土地区画整理事業が終了した宅地の上に物流施設を建設する事業のため、宅地となった後の市街地の状態が「現況」となります。現時点では、土地区画整理事業の工事は行われている最中であり、その状況では動植物は少ないと考えられますが、土地区画整理事業においては、予測評価項目として動植物を選定しており、事後調査も行うことになっております。</p> <p>土地区画整理事業の工事中における現在の動物の生息状況は、土地区画整理事業において工事の事後調査を実施していることから、現在の宅地の時点での状況は把握できていると考えられます。</p> <p>また、土地区画整理事業の工事完了後（令和8年度末予定）の令和9年4月から令和10年2月までの4季に渡り実施する事後調査期間中には、本事業の計画建物は概ね建ち上がり、一部植栽等も整備された状況となります。</p> <p>そのため、本事業の供用後の動植物の状況については、土地区画整理事業の事後調査（供用後）で概ね把握できると考え、本事業における調査は実施しないこととします。</p> <p>なお、本事業においても土地区画整理事業の環境保全措置を踏襲していくこととしており、配慮項目として選定しています。</p> | — |
| 2 | <p>事前調査書4章で七北田川岩切大橋緑地等が「間接的な影響が懸念されるもの」とされていることから、調査は、そこも含む範囲で行ってほしい。</p> | <p>事前調査書において、七北田川岩切大橋緑地等が「事業の立地にあたって留意する地域又は対象」の「間接的な影響が懸念されるもの」としているのは、本事業の工事用車両や関連車両が岩切大橋を走行することから、「事業計画を立案する際にはそれらの緑地等の環境にも配慮することが必要」との観点からであり、七北田川岩切大橋緑地等を直接改変するものでもなく、また緑地と大橋とは高低差があるため影響としては小さいと考えています。</p> <p>なお、本事業の計画地から七北田川岩切緑地までは約600mであり、その間には既存市街地や区画整理事業による宅地があります。</p> | |

5. 温室効果ガス等

1) 審査会（令和6年1月23日）での指摘事項と対応方針

| No. | 指摘事項 | 対応方針 | 備考 |
|-----|---|---|-------------------------------------|
| 1 | ぜひ ZEB Ready を目指し、クオリティの高い施設をつくってほしい。実績はあるか。 | <p>他県において、土地区画整理事業地内の物流倉庫の屋根に、太陽光パネルを設置した実績があります。</p> <p>弊社において、ZEB の認証を受けている物流施設が3件、それ以外の事務所や集合住宅等で8件あります。また、4件が施行中です。</p> <p>本事業においても、同様の取り組みを実施し、ZEB Ready の認証を取得する計画です。</p> | — |
| 2 | 「二酸化炭素」のみ選定しているが、チラー等の冷媒から出る他の温室効果ガス（二酸化炭素よりも温室効果が高い）にも配慮してほしい。 | <p>本事業は、倉庫を建設する事業であり、現時点では進出するテナントについては未定です。したがって、どのような設備が設置されるかも未定です。</p> <p>その他の温室効果ガスについては、進出する企業に対し、環境負荷の低減に努めるよう要請していくことから、配慮項目とします。</p> | 本資料 p10 方法書 p. 207、 211 |

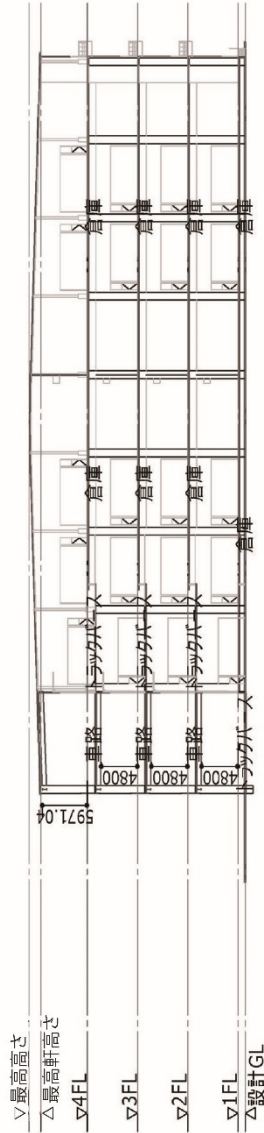
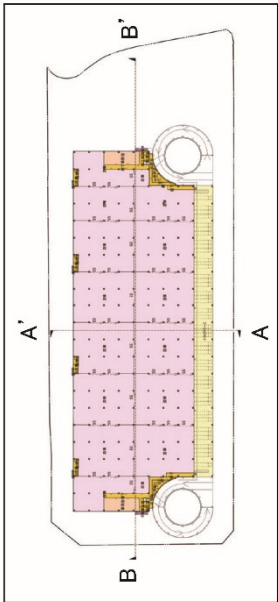
2) 審査会後の文書による指摘事項と対応方針

| No. | 指摘事項 | 対応方針 | 備考 |
|-----|------|------|----|
| — | (なし) | | |

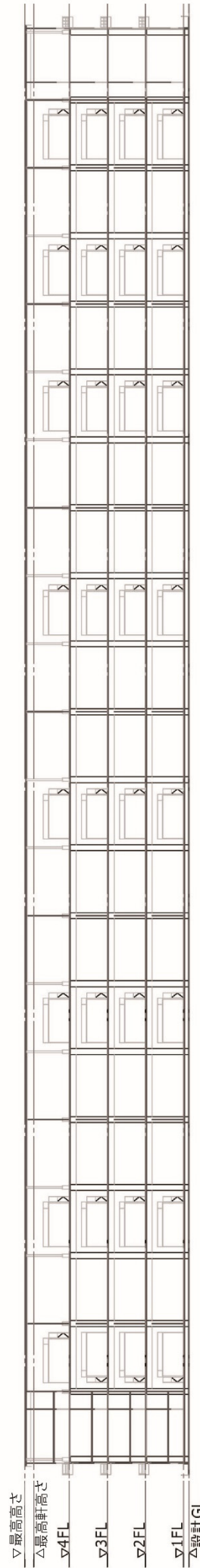
方法書から変更する点

審査会の指摘事項の対応

(1. 事業計画、全般的事項 No.1)



A-A' 断面



B-B' 断面

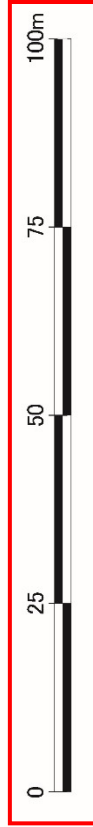
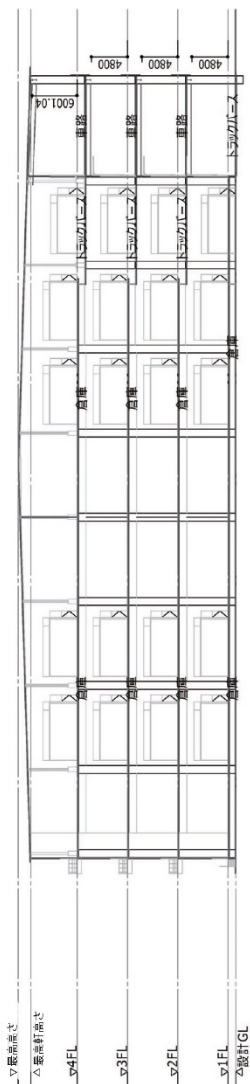
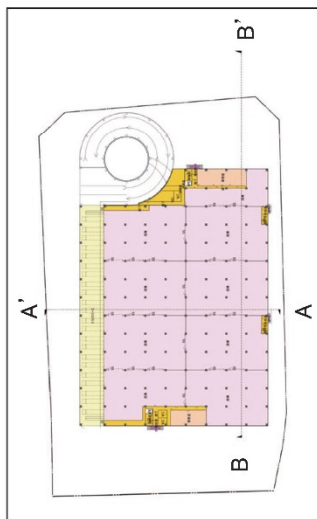


図1-8(1) 計画建築物断面図 (45街区)

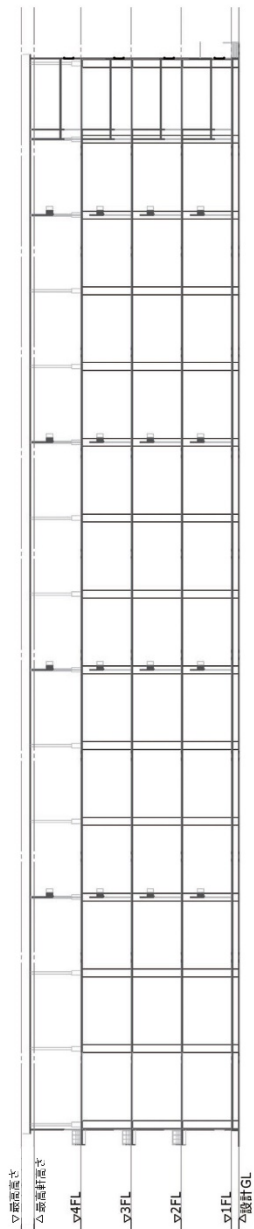
赤枠は方法書からの変更箇所

審査会の指摘事項の対応

(1. 事業計画、全般的事項 No.1)



A-A' 断面



B-B' 断面

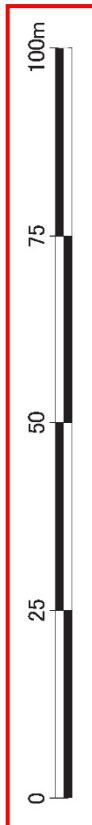
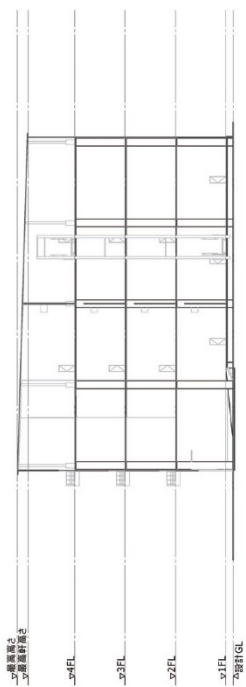
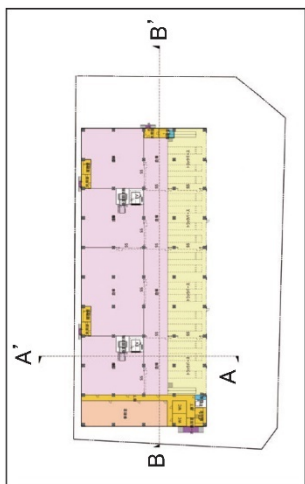


図1-8(2) 計画建築物断面図 (46-1街区)

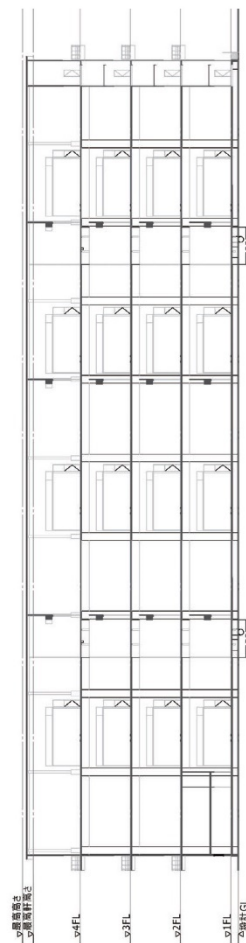
赤枠は方法書からの変更箇所

審査会の指摘事項の対応

(1. 事業計画、全般的事項 No.1)



A-A' 断面



B-B' 断面

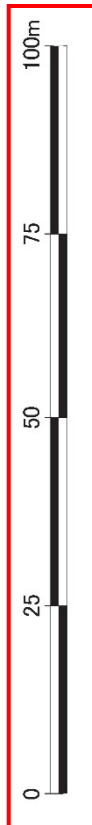
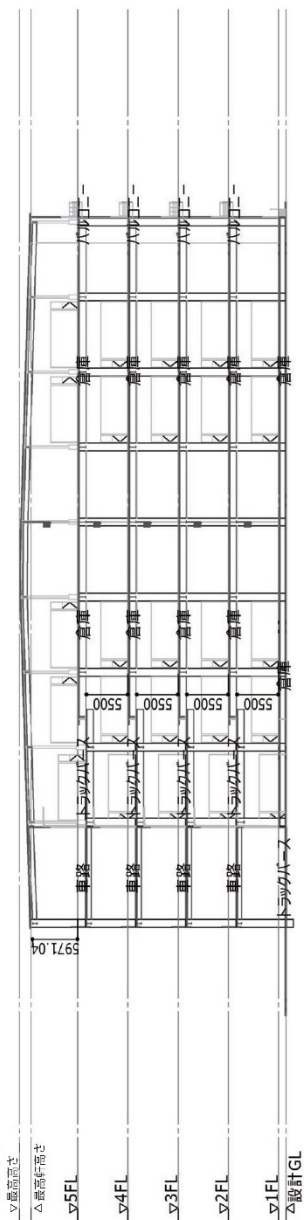
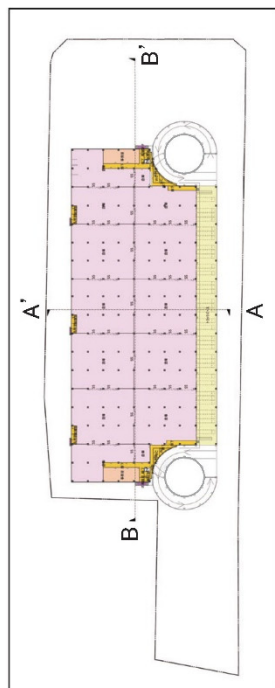


図1-8(3) 計画建築物断面図 (46-2街区)

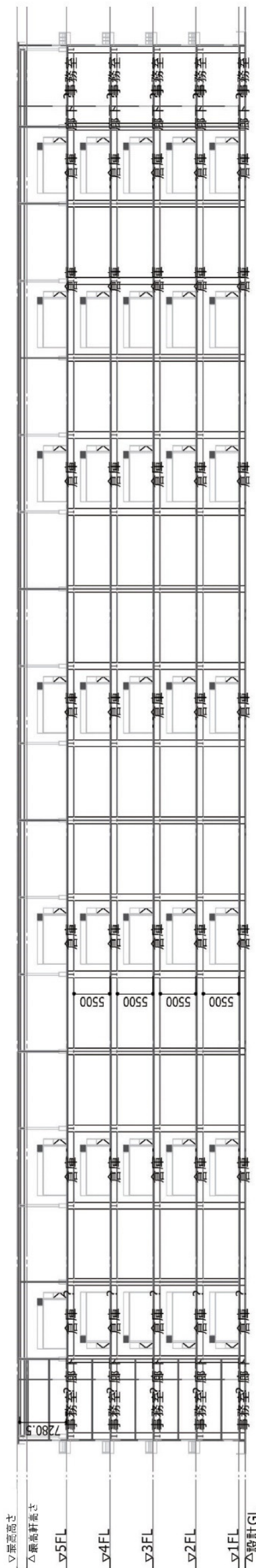
赤枠は方法書からの変更箇所

審査会の指摘事項の対応

(1. 事業計画、全般的事項 No.1)



A-A' 断面



B-B' 断面

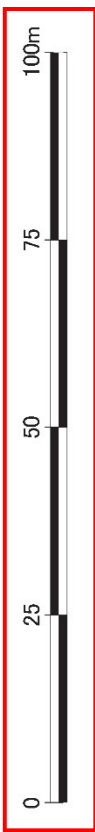


図1-8(4) 計画建築物断面図 (47街区)

赤枠は方法書からの変更箇所

審査会の指摘事項の対応 (5. 温室効果ガス)

表 4-2 環境影響評価項目

| 環境要素の区分 | 影響要因の区分 | 工事による影響 | | | | 存在による影響 | | 供用による影響 | | | |
|---|-------------|---------------------|-------------|--------------|---------|---------|-----|----------------|----------------|---|---|
| | | 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 | 工作物等の出現 | その他 | 施設の稼働(倉庫・事務所等) | 資材・製品・人等の運搬・輸送 | | |
| 環境の自然的構成要素の良好な状態の保持を旨として調査、予測及び評価されるべき項目 | 大気環境 | 大気質 | 二酸化窒素 | ○ | ○ | | | | — | ○ | |
| | | | 二酸化硫黄 | | | | | | | | |
| | | | 浮遊粒子状物質 | ○ | ○ | | | | | — | ○ |
| | | | 粉じん | | | ※ | | | | | |
| | | | 有害物質(アスベスト) | | | | | | | | |
| | | 騒音 | 騒音 | ○ | ○ | | | | | ○ | ○ |
| | | 振動 | 振動 | ○ | ○ | | | | | ※ | ○ |
| | | 低周波音 | 低周波音 | | | | | | | ※ | |
| | | 悪臭 | 悪臭 | | | | | | | — | |
| | | その他 | 交通量 | ※ | | | | | | | ※ |
| | 水環境 | 水質 | 水の汚れ | | | | | | | — | |
| | | | 水の濁り | | | ※ | | | | | |
| | | | 富栄養化 | | | | | | | | |
| | | | 溶存酸素 | | | | | | | | |
| | | | 有害物質 | | | | | | | | |
| | | | 水温 | | | | | | | | |
| | | 底質 | 底質 | | | | | | | | |
| | | 地下水汚染 | 地下水汚染 | | | — | | | | | |
| | | 水象 | 水源 | | | | | | | | |
| | | | 河川流・湖沼 | | | | | | | | |
| | | | 地下水・湧水 | | | — | | ※ | | | |
| | | | 海域 | | | | | | | | |
| | その他 | 水辺環境 | | | | | | | | | |
| | 土壌環境 | 地形・地質 | 現況地形 | | | | | | | | |
| | | | 注目すべき地形 | | | | | | | | |
| | | | 土地の安定性 | | | | | | | | |
| | | 地盤沈下 | 地盤沈下 | | | — | | — | | | |
| | | 土壌汚染 | 土壌汚染 | | | — | | | | | |
| その他 | | | | | | | | | | | |
| その他の環境 | 電波障害 | 電波障害 | | | | | ○ | | | | |
| | 日照障害 | 日照障害 | | | | | ○ | | | | |
| | 風害 | 風害 | | | | | — | | | | |
| | その他 | | | | | | | | | | |
| 生物の多様性の確保及び自然環境の体系的保全を旨として調査、予測及び評価されるべき項目 | 植物 | 植物相及び注目すべき種 | | | | | | | | | |
| | | 植生及び注目すべき群落 | | | | | | | | | |
| | 動物 | 動物相及び注目すべき種(鳥類・昆虫類) | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | | | | |
| 生態系 | 地域を特徴づける生態系 | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | | | | | |
| 人と自然との豊かな触れ合いの確保及び歴史的、文化的遺産への配慮を旨として調査、予測及び評価されるべき項目 | 景観 | 自然的景観資源 | | | | | | — | | | |
| | | 文化的景観資源 | | | | | | — | | | |
| | | 眺望 | | | | | | ○ | | | |
| | 自然との触れ合いの場 | 自然との触れ合いの場 | ※ | | | | — | | ※ | | |
| 文化財 | 指定文化財等 | | | ※ | | | | | | | |
| 環境への負荷の少ない持続的な発展が可能な都市の構築及び地球環境保全への貢献を旨として予測及び評価されるべき項目 | 廃棄物等 | 廃棄物 | | | — | ○ | | | ○ | | |
| | | 残土 | | | ※ | | | | | | |
| | | 水利用 | | | | | | | — | | |
| | | その他 | | | | | | | | | |
| | 温室効果ガス等 | 二酸化炭素 | ○ | ○ | | ○ | | | ○ | ○ | |
| | | その他の温室効果ガス | — | — | | | | | ※ | — | |
| | | オゾン層破壊物質 | | | | | | | | | |
| | | 熱帯材使用 | | | | ※ | | | | | |
| | | その他 | | | | | | | | | |

注) ◎：重点項目 ○：一般項目 △：簡略化項目 ※：配慮項目 —：非選定を示す。
 赤枠：「仙台市環境影響評価技術指針マニュアル」(平成31年1月、仙台市)において「業種別項目選定例(大規模建築物)」とされ、本事業で選定するもの。
 緑枠：「仙台市環境影響評価技術指針マニュアル」(平成31年1月、仙台市)において「業種別項目選定例(大規模建築物)」とされ、本事業で選定しないもの。
 青枠：「仙台市環境影響評価技術指針マニュアル」(平成31年1月、仙台市)において「業種別項目選定例(大規模建築物)」とされていないが、本事業で選定するもの。

赤枠は方法書からの変更箇所

審査会の指摘事項の対応（5. 温室効果ガス）

表4-3(4) 環境影響評価項目の選定結果(4)

| 環境影響要素 | | 選定 | 環境影響要因 | 選定する理由・選定しない理由 |
|---------|------------|-------------------------------|---|--|
| 廃棄物等 | 廃棄物 | — | 工事 切土・盛土・発破・掘削等 | 計画地は、区画整理事業において水田や畑の上に盛土することで造成された宅地であり、切土等による廃棄物は発生しないため、非選定とする。 |
| | | ○ | 建築物等の建築 | 建築工事により、建設廃棄物が発生することから一般項目とする。 |
| | | ○ | 供用 施設の稼働 | 施設からの紙ごみ等の発生が想定されることから一般項目とする。 |
| | 残土 | ※ | 工事 切土・盛土・発破・掘削等 | 基礎工事により根切残土が発生するが、区画整理事業の工事区域にてできるだけ再利用を図ることから配慮項目とする。 |
| 水利用 | — | 供用 施設の稼働 | 事業の特性上、大量の水利用は予定していないことから非選定とする。 | |
| 温室効果ガス等 | 二酸化炭素 | ○ | 工事 資材等の運搬 重機の稼働 | 工事用車両の走行及び重機の稼働により二酸化炭素の発生が考えられることから、一般項目とする。 |
| | | | 建築物等の建築 | コンクリートの材料となるセメント製造時に二酸化炭素の発生が考えられることから、一般項目とする。 |
| | ○ | 供用 施設の稼働 資材・製品・人等の運搬・輸送 | 施設の稼働及び関連車両の走行による二酸化炭素の発生が考えられることから、一般項目とする。 | |
| | その他の温室効果ガス | — | 工事 資材等の運搬 重機の稼働 | 工事用車両の走行及び重機の稼働によりその他の温室効果ガス（メタン、一酸化二窒素）の発生も考えられるが、一般的でなく、二酸化炭素で代表されるところから、非選定とする。 |
| | | ※ | 供用 施設の稼働 | 施設の稼働については、進出するテナントが未定であり、どのような設備が設置されるかは不明である。ただし、進出するテナントに対し、環境負荷の低減に努めるよう要請していくことから配慮項目とする。 |
| | — | 供用 資材・製品・人等の運搬・輸送 | 関連車両の走行によりその他の温室効果ガス（メタン、一酸化二窒素）の発生も考えられるが、一般的でなく、二酸化炭素で代表されるところから非選定とする。 | |
| 熱帯材使用 | ※ | 工事 建築物等の建築 | 工事において計画的に型枠を転用する等、熱帯材由来の型枠の使用を制限する等の配慮を実施することから配慮項目とする。 | |

注)「選定」欄は、○：一般項目、※：配慮項目、—：非選定項目を示す。

赤文字は方法書からの変更箇所