

(仮称)岩切物流施設新築計画に係る  
環境影響評価準備書に対する指摘事項の対応について

令和7年3月

株式会社フジタ

< 目次 >

1. 環境影響評価（全般的事項）	1
2. 植物・動物・生態系	1
3. 温室効果ガス等	2
準備書から変更する点	巻末資料 ~



## 1. 環境影響評価（全般的事項）

### 1) 審査会（令和7年1月29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>供用開始後には、環境影響評価の予測時から事業の状況が変わることもある。本事業は物流施設であるため、様々なテナントが入居すると思うが、入居するテナントの協力を得ないと運用面を改善できない場合もある。テナントとの協議の場においては、環境面の改善を依頼できる体制を確保していただきたい。また、その旨を評価書に記載していただきたい。</p>	<p>本事業では、円滑な施設運営を行うべく、施設運営会社（ビルマネジメント会社）と運営委託契約を締結する予定です。委託契約の中には定期報告が含まれており、環境に影響のある事由が発生した場合等の報告も含まれます。</p> <p>万一、そのような事由が発生した場合には、調査実施を依頼し、原因を明らかにしたうえで、ビルマネジメント会社やテナントと協議しながら改善を図ってまいります。</p> <p>また、その旨を評価書に追記します。</p>	<p>本資料 巻末資料</p>
2	<p>隣接地においては仙台貨物ターミナル駅移転計画の事業が同時に進んでいるが、本事業ではその影響も含めて予測を実施しているか。</p>	<p>仙台貨物ターミナル駅移転計画のデータのうち、公開データである評価書の内容を盛り込んで予測を実施しております。</p>	

### 2) 審査会後の指摘事項と対応方針

・なし

## 2. 植物・動物・生態系

### 1) 審査会（令和7年1月29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>本事業の方法書審査会の際に、「仙台市岩切山崎今市東土地区画整理事業の事後調査結果を活用するため、本事業では動物の調査を実施しない」旨のご説明があったが、その通り進めているか。</p>	<p>準備書の535ページ「表11.3-1 事後調査報告書の提出時期」に記載のとおり、土地区画整理事業の事後調査で把握された動物の生息状況について、本事業の事後調査報告書の中で参考資料として報告させていただく形で掲載を考えております。</p>	<p>準備書 p.535</p>

### 2) 審査会後の指摘事項と対応方針

・なし

### 3. 温室効果ガス等

#### 1) 審査会（令和7年1月29日）での指摘事項と対応方針

No.	指摘事項	対応方針	備考
1	本事業と（仮称）DPL仙台長町計画は同じ物流施設であるが、温室効果ガス（施設の稼働・製品の運搬等）の排出量の予測結果が施設の規模を考慮したとしても桁が違ってしまう。一度確認してほしい。	<p><b>【施設の稼働】</b>            準備書で使用した既存資料（令和2年4月発行：巻末資料 上段）と同じものの最新版（令和6年4月発行：巻末資料 下段）をもとに、施設の稼働による排出量を再計算しました。なお、準備書と比較し、以下の点が異なっているため、予測結果も19,788t-CO<sub>2</sub>/年から5,731t-CO<sub>2</sub>/年へと大きく変わりました。</p> <p>令和2年4月発行のものと令和6年4月発行のものとは、原単位が大きく変更となっている。</p> <p>準備書では、電気・ガス・油による「総エネルギー」での原単位を使用していたが、本事業でのエネルギーは電気のみであるため、「電気」の原単位を使用。</p> <p>により、計算に使用した原単位は1,702MJ/m<sup>2</sup>・年から69kWh/m<sup>2</sup>・年（=673MJ/m<sup>2</sup>・年）へと変更。</p> <p>準備書ではこの既存資料だけではなく他の資料も使用しながら複雑な計算過程を踏んでいたが、再計算ではよりシンプルな方法での再計算とした（ただし、結果としては計算方法による大差はなし）。</p> <p><b>【製品の運搬等】</b>            本事業と「（仮称）DPL仙台長町計画」（以下、「DPL」）のCO<sub>2</sub>排出量の算出方法は同じです（CO<sub>2</sub>排出量 = 燃料使用量 × 単位発熱量 × 排出係数 × 44/12）。</p> <p>ただし、下記のとおり算出の条件が異なるため、燃料使用量に大きな差が出て、温室効果ガス排出量の算出結果も大きな差が出ていると考えられます。</p> <p>走行日数</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業：               <ul style="list-style-type: none"> <li>平日245日、休日120日（平日と休日、それぞれに日走行台数を設定）</li> </ul> </li> <li>・D P L：               <ul style="list-style-type: none"> <li>365日（一律の日走行台数で設定）</li> </ul> </li> </ul> <p>燃料使用量</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業：               <ul style="list-style-type: none"> <li>延べ車両台数 × 平均走行距離 ÷ 燃費</li> </ul> </li> <li>・D P L：               <ul style="list-style-type: none"> <li>日車両台数 × 走行時間（8時間） × 1時間あたり燃料使用量 × 365日</li> </ul> </li> </ul> <p>両事業の算出条件の比較の詳細は、次ページの表1に示します。</p>	<p>本資料            巻末資料            準備書            p.496～498</p> <p>準備書            p.499～500</p>

No.	対応方針	備考									
1 (続き)	<p style="text-align: center;">表1 算出条件の比較</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>本事業</th> <th>DPL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>想定走行台数 (年間)</td> <td>           大型車：57,030台/年            (平日：222台/日×年間245日、            休日：22台/日×年間120日)            小型車：19,580台/年            (平日：76台/日×年間245日、            休日：8台/日×年間120日)         </td> <td>           大型車：65,700台/年            (180台/日×365日)            中型車：135,050台/年            (370台/日×365日)            小型車：342,005台/年            (937台/日×365日)         </td> </tr> <tr> <td>燃料 使用量 (年間)</td> <td>           走行距離から算出し、大型車は片道            10km(仙台港付近まで)として            250.7kL/年、小型車は片道5km(通            勤)として18.6kL/年。         </td> <td>           走行時間から算出し、大・中型            車合わせて12,156kL/年、小型            車は5,335kL/年。         </td> </tr> </tbody> </table>		本事業	DPL	想定走行台数 (年間)	大型車：57,030台/年 (平日：222台/日×年間245日、 休日：22台/日×年間120日) 小型車：19,580台/年 (平日：76台/日×年間245日、 休日：8台/日×年間120日)	大型車：65,700台/年 (180台/日×365日) 中型車：135,050台/年 (370台/日×365日) 小型車：342,005台/年 (937台/日×365日)	燃料 使用量 (年間)	走行距離から算出し、大型車は片道 10km(仙台港付近まで)として 250.7kL/年、小型車は片道5km(通 勤)として18.6kL/年。	走行時間から算出し、大・中型 車合わせて12,156kL/年、小型 車は5,335kL/年。	準備書 p.499～500
	本事業	DPL									
想定走行台数 (年間)	大型車：57,030台/年 (平日：222台/日×年間245日、 休日：22台/日×年間120日) 小型車：19,580台/年 (平日：76台/日×年間245日、 休日：8台/日×年間120日)	大型車：65,700台/年 (180台/日×365日) 中型車：135,050台/年 (370台/日×365日) 小型車：342,005台/年 (937台/日×365日)									
燃料 使用量 (年間)	走行距離から算出し、大型車は片道 10km(仙台港付近まで)として 250.7kL/年、小型車は片道5km(通 勤)として18.6kL/年。	走行時間から算出し、大・中型 車合わせて12,156kL/年、小型 車は5,335kL/年。									

No.	指摘事項	対応方針	備考
2	<p>今後、建物の温室効果ガス対策が非常に大事なものとなっていく。</p> <p>その中で、本事業では屋根の全面に太陽光パネルを設置する計画であるため、太陽光発電による温室効果ガス削減量を準備書の要約書にも記載し、取組みをアピールしてはいかがか。</p>	<p>評価書の要約書には、太陽光発電による温室効果ガス削減量を記載します。</p> <p>また、上段No.1【施設の稼働】の予測結果修正を反映します。</p>	本資料 巻末資料 準備書要約書 p.18

## 2) 審査会後の指摘事項と対応方針

・なし



**準備書から変更する点**



1.6 施設の維持管理・運営体制

本事業では、円滑な施設運営を行うため、施設運営会社（ビルマネジメント会社）と運営委託契約を締結する予定であり、契約の中には定期報告を含んでいる。ビルマネジメント会社とは密な連絡体制を構築し、定期報告を受ける以外にも、万が一、環境に影響のある事由が発生した場合等には速やかに連絡し合うこととする。また、そのような事由が発生した場合には、調査実施を依頼し、原因を明らかにしたうえで、ビルマネジメント会社や進出企業と協議しながら改善を図っていく計画である。

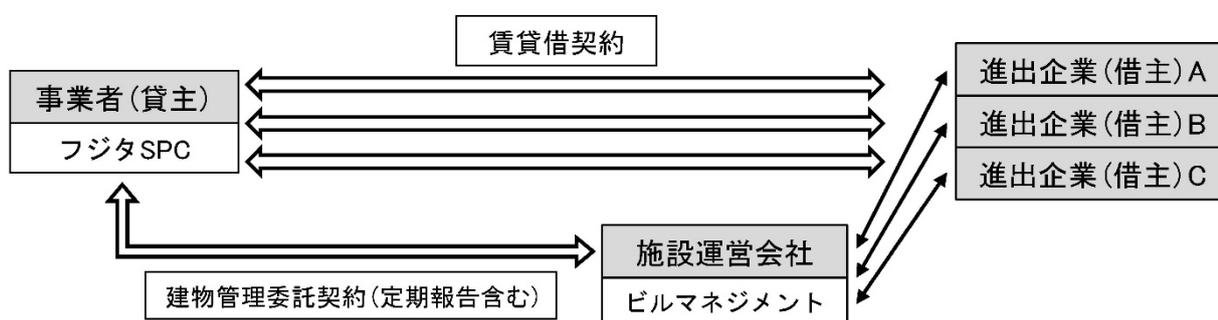


図1-14 施設の維持管理・運営体制

3. 11. その他のエネルギー別消費量及び原単位

		電 気	ガ ス	油	総エネルギー	
調査資料数	件	149	149	149	149	
有効資料数	件	97	74	22	96	
延床面積	千㎡	4,600	4,600	4,600	4,600	
有効延床面積	千㎡	1,747	1,388	388	1,703	
合計消費量	百万 MJ/年	2,682	293	85	2,899	
	-	27,475 (万 kWh/年)	643 (万 m <sup>3</sup> /年)	220 (万 L/年)	*	
原単位	加重平均値	MJ/㎡・年	1,535	211	220	1,702
		-	157 (kWh/㎡・年)	4.63 (m <sup>3</sup> /㎡・年)	5.68 (L/㎡・年)	*
	単純平均値	MJ/㎡・年	2,103	292	332	*
		-	216 (kWh/㎡・年)	6.41 (m <sup>3</sup> /㎡・年)	8.69 (L/㎡・年)	*
	原油換算量	L/㎡・年	39.6	5.45	5.67	43.9
	CO <sub>2</sub> 排出量	kgCO <sub>2</sub> /㎡・年	104.0	11.3	5.23	121
	標準偏差	MJ/㎡・年	3,768	486	372	3,827
相関係数	r	0.54	0.14	0.52	0.54	
最小二乗法	a	905	34	100.1	892	
	b	11,345,409	3,323,339	2,112,330	14,364,043	

準備書で使用した数値

出典：「建築物エネルギー消費量調査報告【第42報】(調査期間 平成30年4月～平成31年3月)ダイジェスト版」  
(令和2年4月、一般社団法人日本ビルエネルギー総合管理技術協会) p.18

3. 11. その他のエネルギー別消費量及び原単位

		電 気	ガ ス	油	総エネルギー	
調査資料数	件	121	121	121	121	
有効資料数	件	87	72	23	86	
延床面積	千㎡	3,391	3,391	3,391	3,391	
有効延床面積	千㎡	2,466	1,692	432	2,441	
合計消費量	百万 MJ/年	1,659	277	83	1,994	
	-	17,003 (万 kWh/年)	609 (万 m <sup>3</sup> /年)	213 (万 L/年)	*	
原単位	加重平均値	MJ/㎡・年	673	164	192	816
		-	69 (kWh/㎡・年)	3.60 (m <sup>3</sup> /㎡・年)	4.9 (L/㎡・年)	*
	単純平均値	MJ/㎡・年	1,474	274	254	1,775
		-	147 (kWh/㎡・年)	2.74 (m <sup>3</sup> /㎡・年)	2.54 (L/㎡・年)	*
	原油換算量	L/㎡・年	47.7	3.60	3.70	54.0
	CO <sub>2</sub> 排出量	kgCO <sub>2</sub> /㎡・年	71.4	11.5	4.70	88
	標準偏差	MJ/㎡・年	3,748	360	222	3,779
相関係数	r	0.33	0.52	0.54	0.37	
最小二乗法	a	118	43	92.8	137	
	b	15,738,437	2,840,738	1,864,159	19,278,539	

今回再計算で使用した数値  
(平成2年版の上表の同欄 157 と比較し、下がっている)

出典：「建築物エネルギー消費量調査報告【第46報】(調査期間 2022年4月～2023年3月)ダイジェスト版」  
(令和6年4月、一般社団法人日本ビルエネルギー総合管理技術協会)

(4) 供用による影響（施設の稼働（倉庫・事務所等））

1) 予測内容

予測内容は以下のとおりとした。

【供用による影響】

施設の稼働により発生する二酸化炭素の排出量

2) 予測地域及び予測地点

施設の稼働による影響の予測地域は、計画地内とする。

3) 予測対象時期

予測時期は、以下のとおりとした。

【供用による影響】

施設の活動が定常の稼働状態となる時期

4) 予測方法

予測方法は、既存資料に記載の実績値及び本事業の延べ床面積から、施設の稼働による二酸化炭素排出量を算出した。また、計画建築物屋上に設置される太陽光パネルによる発電量をもとに、表8.9-8に示す二酸化炭素排出係数より二酸化炭素削減量を算出し、それを差し引くことにより本事業の施設の稼働による二酸化炭素排出量の合計を算出した。

表8.9-8 二酸化炭素排出係数

エネルギーの種類	二酸化炭素排出係数 ( t-CO <sub>2</sub> / kWh )
電気	0.000477

出典：東北電力ホームページ（2022年度CO<sub>2</sub> 排出実績：再生可能エネルギーの固定価格買取制度による調整等を反映していない基礎CO<sub>2</sub> の排出係数）

5) 予測条件

本事業の電気使用による年間エネルギー消費量は、「建築物エネルギー消費量調査報告【第46報】（調査期間2022年4月～2023年3月）ダイジェスト版」（令和6年4月、一般社団法人日本ビルエネルギー総合管理技術協会）に記載の用途別の標準的な建物のエネルギー需要原単位を用いて算出した。

また、太陽光パネルによる発電量は、「1.4.4 施設整備計画（4）設備計画」（p.25参照）に示した年間発電量とした。

赤字は準備書からの修正箇所

6) 予測結果

本事業の電気使用による年間エネルギー消費量は、19,271,446kwh/年、施設の稼働による温室効果ガス排出量は9,192t-CO /年と算出した（表8.9-9～10参照）。また、太陽光パネルによる年間発電量は、7,256,700kwh/年であり、これと同等の電気量を一般配送電業者から購入する場合の二酸化炭素排出量は、表8.9-11に示す3,461t-CO<sub>2</sub>である。太陽光パネルにより発電される電気の用途としては、計画建築物からの消費が想定されるが、発電された電気量が、それらの計画建築物により購入される二酸化炭素排出を伴う電気量 に代替されることで、二酸化炭素排出量の削減が期待できる。

太陽光パネルによる温室効果ガス削減量を加味した本事業の二酸化炭素排出量の合計は、表8.9-12に示す5,731t-CO /年であり、二酸化炭素排出量の削減の程度は約37.7%と予測した。

東北電力ネットワーク株式会社をはじめ、一般配送電事業者からの温室効果ガス排出（二酸化炭素）を伴う電気の購入。

表8.9-9 年間エネルギー消費量

単位：%

	延床面積 (m <sup>2</sup> )	合計消費量 (kwh/年)	原単位 (加重平均値) (kwh/m <sup>2</sup> ・年)
既存資料による実績値 (用途:「その他」)	2,466,000	170,030,000	( / ) 69
本事業	279,500	= × 19,271,446	- -

「建築物エネルギー消費量調査報告【第46報】(調査期間2022年4月～2023年3月)ダイジェスト版」  
(令和6年4月、一般社団法人日本ビルエネルギー総合管理技術協会)  
注) 計算過程の四捨五入により、各算出結果の整合は取れないことがある。

表8.9-10 本事業の施設の稼働による温室効果ガス排出量

エネルギー消費量 (kwh/年)	二酸化炭素排出係数 (t-CO /kWh)	温室効果ガス排出量 (t-CO /年) ×
19,271,446	0.000477	9,192

表8.9-11 太陽光パネルによる温室効果ガス削減量

年間発電量 (kwh/年)	二酸化炭素排出係数 (t-CO <sub>2</sub> /kwh)	温室効果ガス削減量 (t-CO <sub>2</sub> /年) ×
7,256,700	0.000477	3,461

表8.9-12 温室効果ガスの排出量及び削減の程度

本事業による排出量 (t-CO <sub>2</sub> /年) (表8.9-12)	太陽光パネルによる 削減量 (t-CO <sub>2</sub> /年) (表8.9-13)	本事業による排出量 合計 (t-CO <sub>2</sub> /年) -	温室効果ガスの 削減の程度 (%) /
9,192	3,461	5,731	約37.7

## 温室効果ガス等

### ●工事による影響

<p>予測・評価</p>	<p><b>【資材等の運搬】</b> 温室効果ガス排出量は、862t-CO<sub>2</sub>と予測した。</p> <p><b>【重機の稼働】</b> 温室効果ガス排出量は、4,372t-CO<sub>2</sub>と予測した。</p> <p><b>【建築物の建築】</b> 温室効果ガス排出量は、15,197t-CO<sub>2</sub>と予測した。</p> <p>温室効果ガスへの影響は、保全対策等により実行可能な範囲で回避・低減が図られていると評価する。</p>
<p>環境保全のための主な措置</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事用車両及び重機の点検・整備を十分に行う。</li> <li>・工事用車両には燃費基準達成車を採用し、建設機械は排出ガス対策型の使用に努める。</li> <li>・アイドリングストップや無用な空ぶかし、過積載や急加速等の高負荷運転をしないよう、入場前教育や作業前ミーティングにおいて、工事関係者に対し指導・教育を徹底する。</li> <li>・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。</li> </ul>

### ●供用による影響

<p>予測・評価</p>	<p><b>【施設の稼働】</b> 計画建築物屋根に設置の太陽光パネルによる年間温室効果ガス削減量は、3,461t-CO<sub>2</sub>とした。それを差し引いた温室効果ガス排出量は、5,731t-CO<sub>2</sub>と予測した。</p> <p><b>【資材・製品・人等の運搬・輸送】</b> 温室効果ガス排出量は、699t-CO<sub>2</sub>と予測した。</p> <p><b>【資材・製品・人等の運搬・輸送】</b></p> <p>温室効果ガスへの影響は、保全対策等により実行可能な範囲で回避・低減が図られていると評価する。</p>
<p>環境保全のための主な措置</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・関連車両の整備・点検及び使用時のアイドリングストップを進出企業に要請する。</li> </ul>