

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。

本事業は、物流施設として地上 5 階のマルチテナント型物流施設を建設するものであり、敷地面積約 63,000m²、延べ面積約 137,220m²（倉庫及び自走式立体駐車場の合計）を計画している。積み下ろしスペースとなるトラックベースは約 180 台分、駐車場は普通乗用車用が約 540 台分、トラック用待機駐車場は約 30 台分を計画している。

倉庫部は 1～5 階までほぼ同規模を有し、倉庫として利用する。

計画地は、2024 年 2 月に操業が終了した株式会社トーキン 仙台事業所跡地であり、2026 年 3 月に本事業者に引き渡される予定である。引き渡しにあたっては、株式会社トーキン 仙台事業所に関わるものは株式会社トーキンによって全て撤去され、整地された状態で引き継がれる計画である。

計画地西側の既施設『DPL 仙台長町』とは、北側に設置する従業員用駐車場を一体利用するとともに、都市計画道路の開通時は、本施設を利用する大型車が『DPL 仙台長町』のトラック待機駐車場を利用するなどの連携を図ることとしている。なお、変更前(評価書)で計画していた給油所はコスト縮減のため事業計画上から除外することとした。

また、計画地南側には都市計画道路：郡山折立線（幅員 40.0m、6 車線）の早期事業化に向けた調査等が進められており、整備時には南側の敷地の一部を都市計画道路の事業用地として引き渡すこととなる。

本事業における変更前と変更後の配置計画図兼 1 階平面図について図 1-5 に、2～5 階は図 1-6～9 に、断面図は図 1-10 に、立面図は図 1-11～14 に示すとおりである。

本事業では、高断熱化や省エネルギーに優れた設計及び再生可能エネルギーの活用等、環境に配慮した物流施設の整備を目指すものである。

表 1-1 事業の概要

項目	変更前	変更後
事業名称	(仮称) DPL 仙台長町 II 計画	
種類	大規模建築物の建設の事業	
位置	仙台市太白区郡山 6 丁目 7 番 1 号 外 地内	
主要用途	倉庫業を営む倉庫	
敷地面積	約 63,000m ²	
延べ面積	約 147,400m ²	約 137,220m ²
建築物の高さ	物流施設：約 GL+37.0m	物流施設：約 GL+39.0m
階数	物流施設：地上 5 階建	
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造（予定）	
工事予定期間	2026 年 2 月～2027 年 11 月 (予定)	2026 年 2 月～2028 年 10 月 (予定)
供用開始時期	2027 年 12 月（予定）	2028 年 11 月（予定）
環境影響を実施したこととなった要件	「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 延べ面積が 50,000 平方メートル以上の大規模建築物の建設	

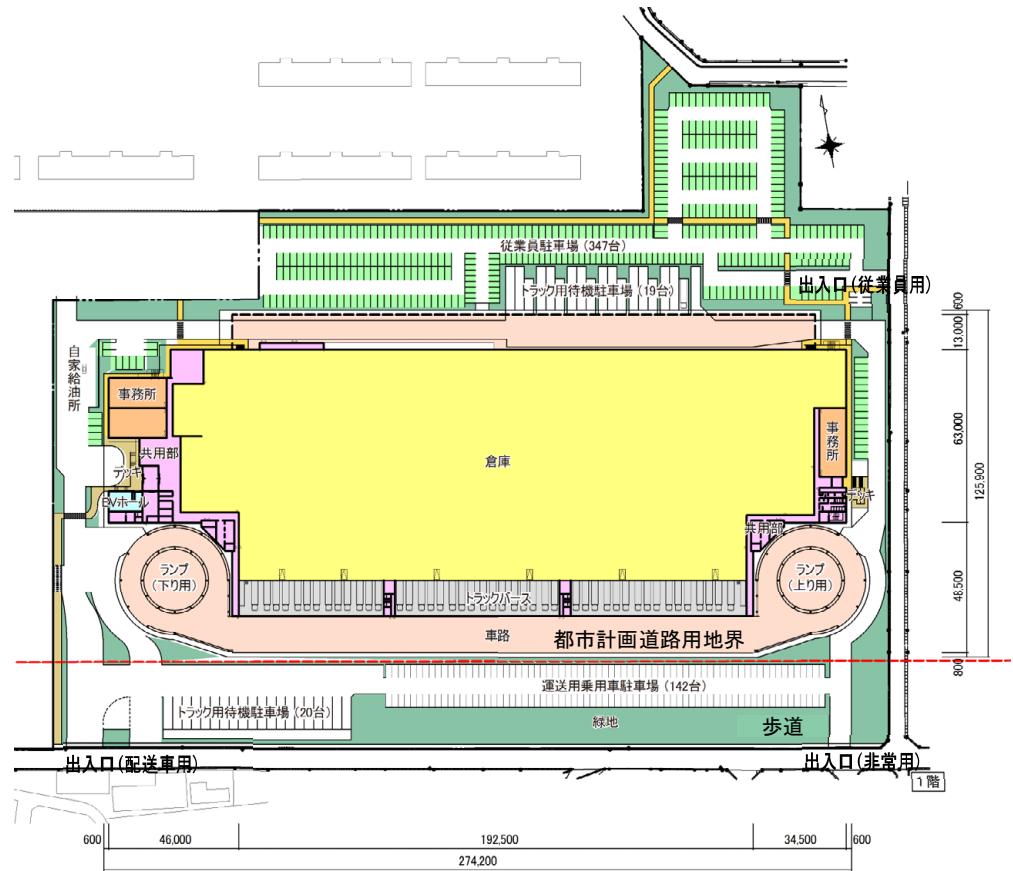


図 1-5(1) 配置計画図兼 1 階平面図【変更前】

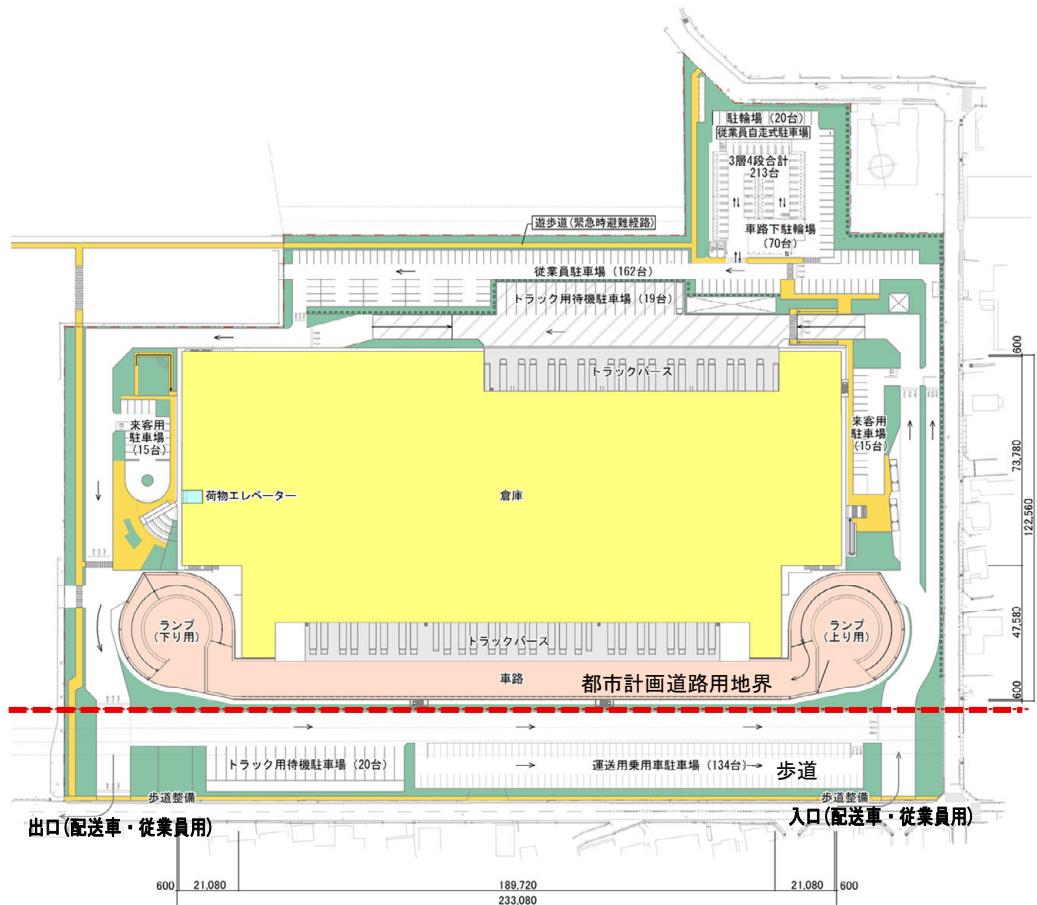


図 1-5(2) 配置計画図兼 1 階平面図【変更後】

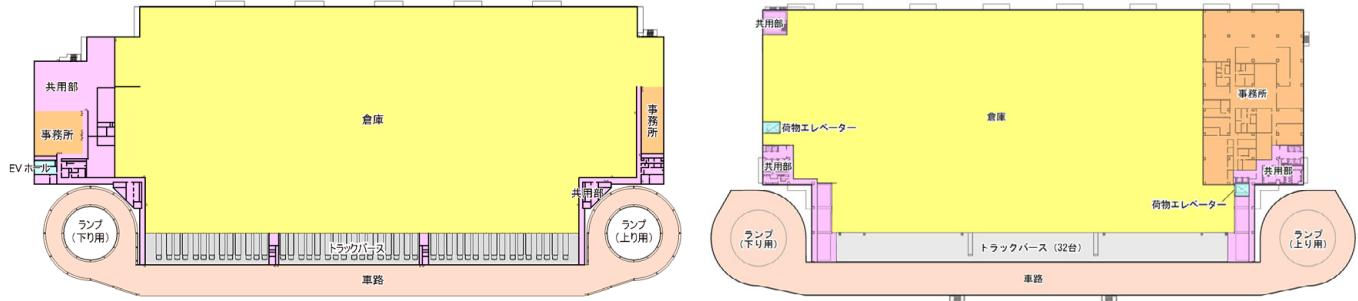


図 1-6 2 階平面図【変更前(左)、変更後(右)】

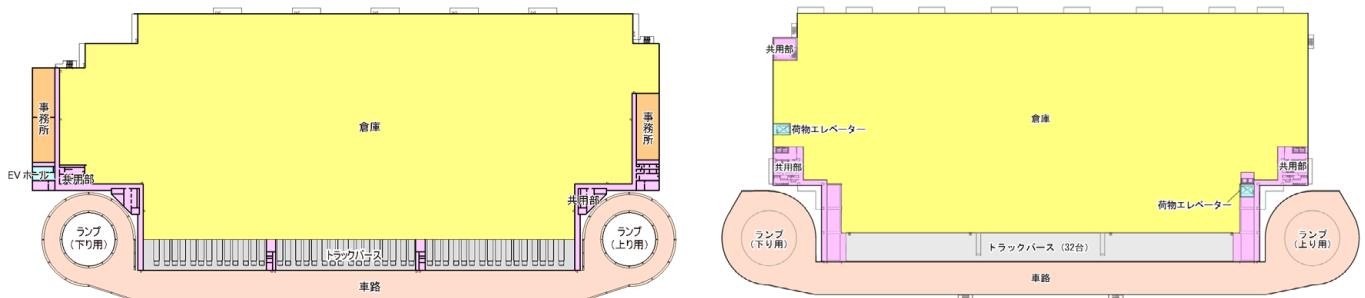


図 1-7 3 階平面図【変更前(左)、変更後(右)】

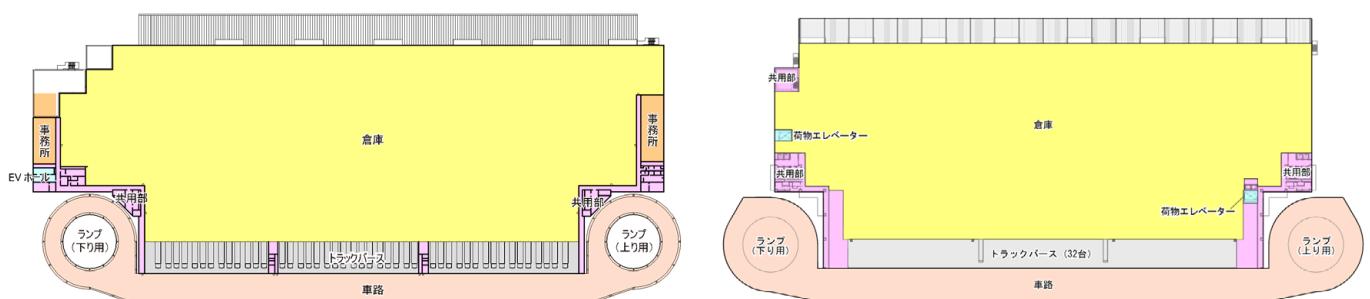


図 1-8 4 階平面図【変更前(左)、変更後(右)】

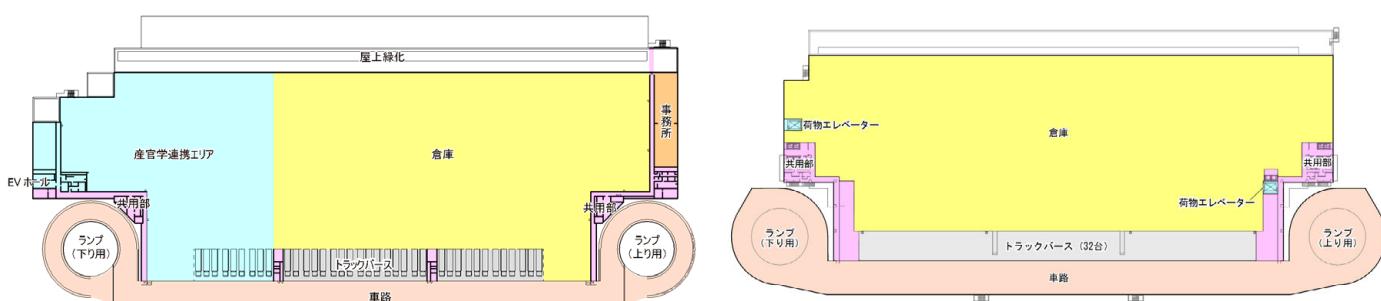


図 1-9 5 階平面図【変更前(左)、変更後(右)】

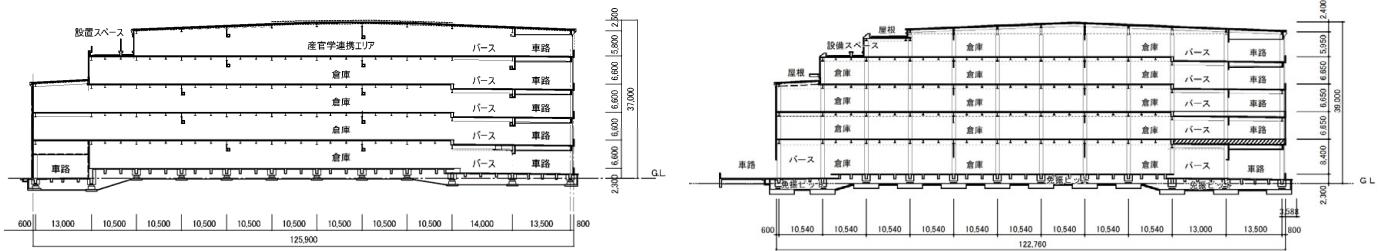


図 1-10 断面図【変更前(左)、変更後(右)】

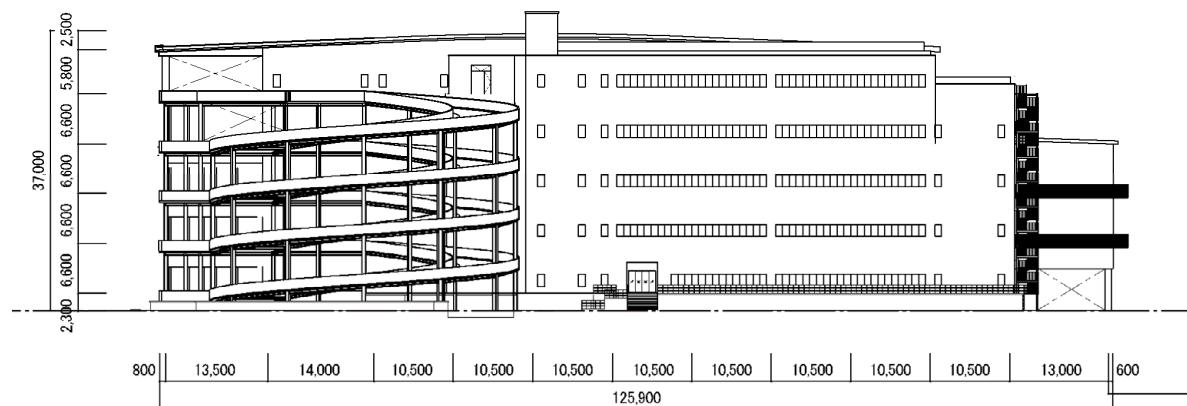


図 1-11(1) 東面立面図【変更前】

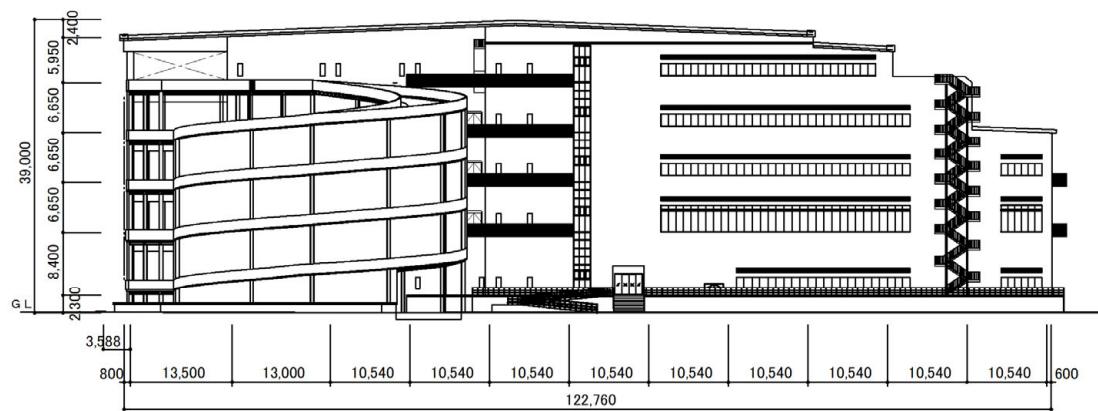
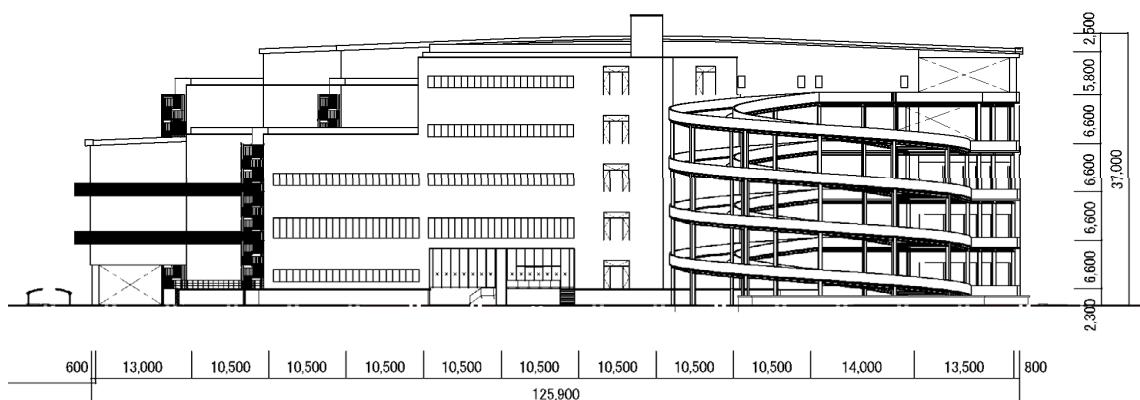
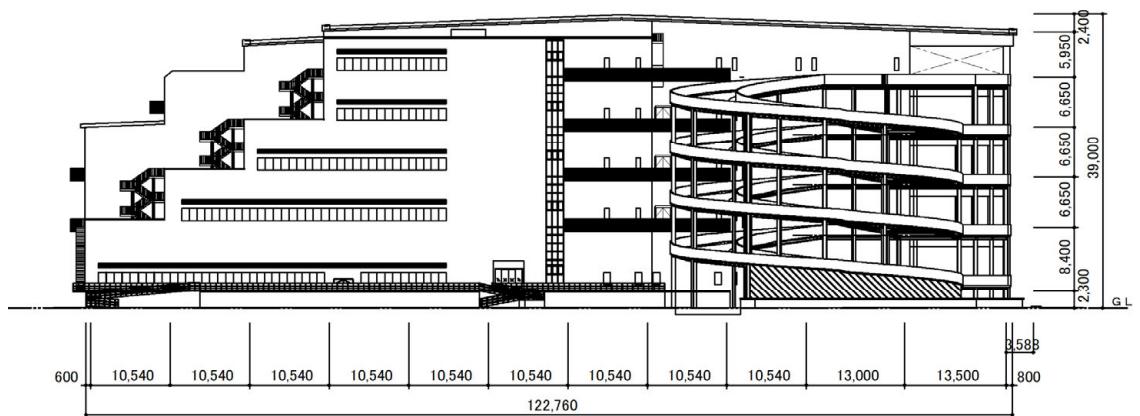


図 1-11(2) 東面立面図【変更後】



1-12(1) 西面立面図【変更前】



1-12(2) 西面立面図【変更後】

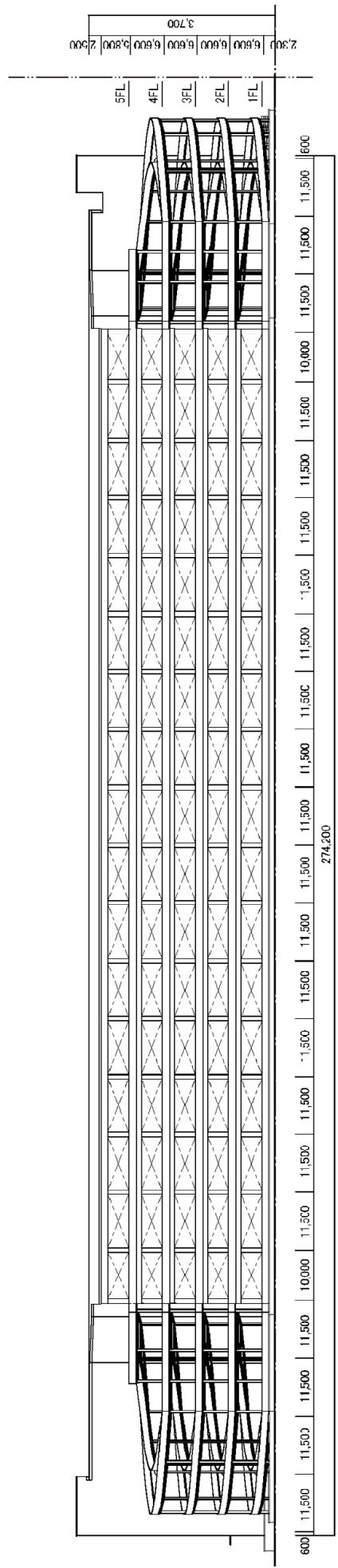


図 1-13(1) 南面立面図【変更前】

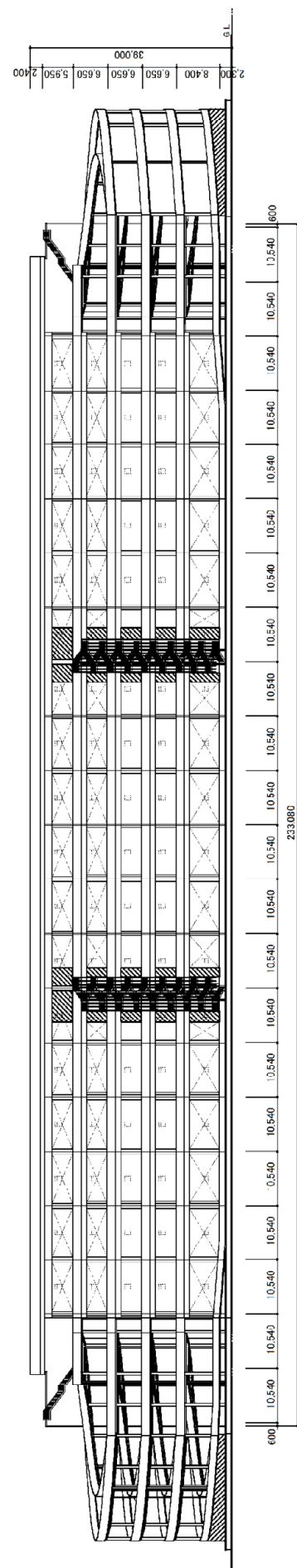


図 1-13(2) 南面立面図【変更後】

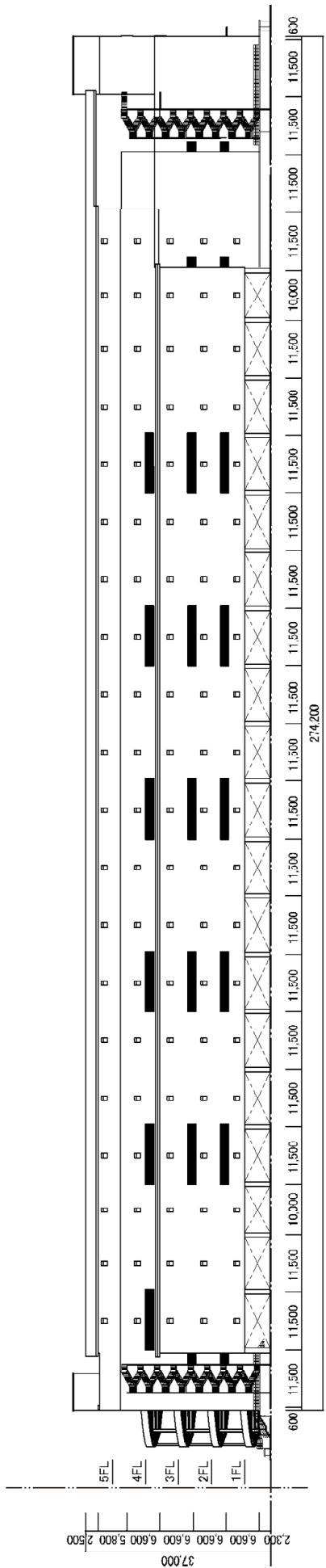


図 1-14(1) 北面立面図【変更前】

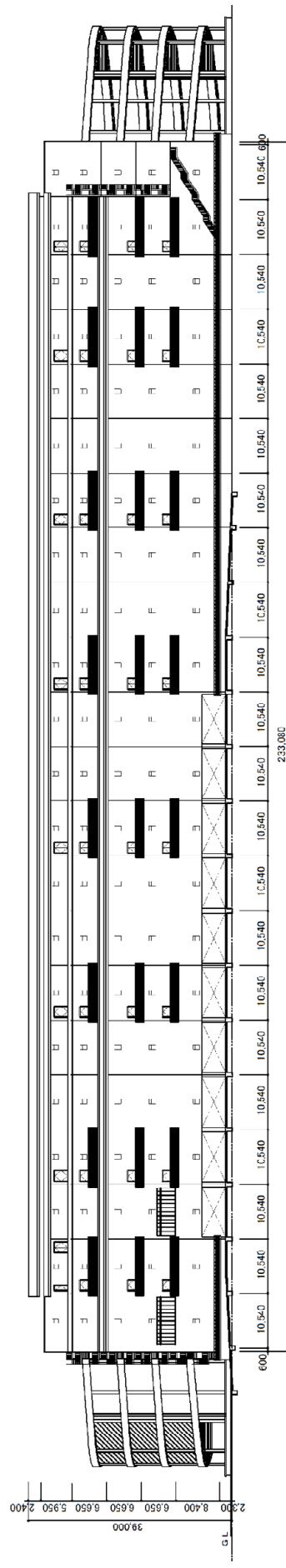


図 1-14(2) 北面立面図【変更後】

1.4.2 施設配置計画

1 配置計画

配置計画については、図 1-5 に示したとおりである。

本計画では、約 63,000m² の敷地中央に東西方向 233.08m、南北方向 101.48m の物流倉庫を置き、その周囲に駐車場や緑地等を配置する。駐車場は図 1-16 に示すとおり、北側に従業員用の普通乗用車用駐車場を 375 台、トラック待機駐車場を 19 台配置する。南側には配送関係の普通乗用車用駐車場を 134 台、トラック待機駐車場を 20 台配置し、その他東側に普通乗用車用駐車場 15 台、西側に普通乗用車用駐車場 15 台を配置する。普通乗用車用駐車場は、周辺道路や住宅との緩衝帯となるよう建物を囲むよう配置する計画である。変更前(評価書)に比べて、変更後のトラックバース数は極力多く設けたいというニーズがあるため、計画可能な範囲で台数を増やした。また、入庫専用・出庫専用に分けて使いたいというニーズに答え、対応可能な 1 階に本案を採用した。

計画地の出入口は 2 箇所を計画する。変更前(評価書)では、従業員用の普通乗用車駐車場の出入口を計画地北東に設けていたが、計画地東側の道路が通学路となっていることを考慮し南面に変更した。また、車両の出入口ができるだけ集約し、全 4 箇所だった車両の出入口を 2 箇所に減らし、車両の出入りに伴う事故のリスクを低減できるよう努めた。

緑地は周囲を取り囲むように配置する。計画地は、『仙台市みどりの基本計画 2021-2030』により指定されている「あすと長町緑化重点地区」に含まれないが、本事業においては平地部緑化、駐車場部緑化、ネットフェンス緑化等により敷地面積の 14%以上の緑地帯を確保する計画である。

計画地南側の市道長町籠ノ瀬線は、都市計画道路として位置付けられていることから、道路の整備時には、引き渡し可能な配置計画としている。

北側に新たに設置される自走式立体駐車場については、3 層 4 段のコンクリート構造を採用する。(図 1-15 参照)

なお、都市計画道路として引き渡す前までは、現在の歩行環境を改善するため、計画地南側の用地内に歩道(幅約 1.5m)を設置する計画である。

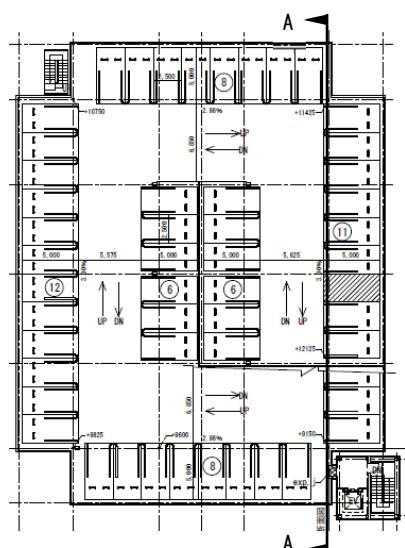


図 1-15(1) 立体駐車場平面図

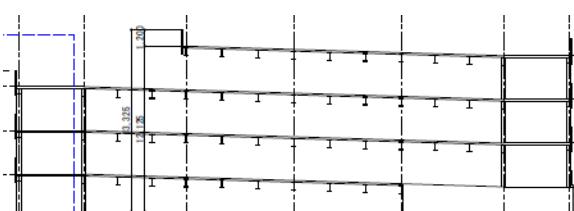


図 1-15(2) 立体駐車場断面図 (A-A 断面)

立体駐車場 諸元

構造	3 層 4 段のコンクリート構造
駐車台数	合計 194 台
高さ	12.95m
長さ	南北長 : 40.4m 東西長 : 32.2m

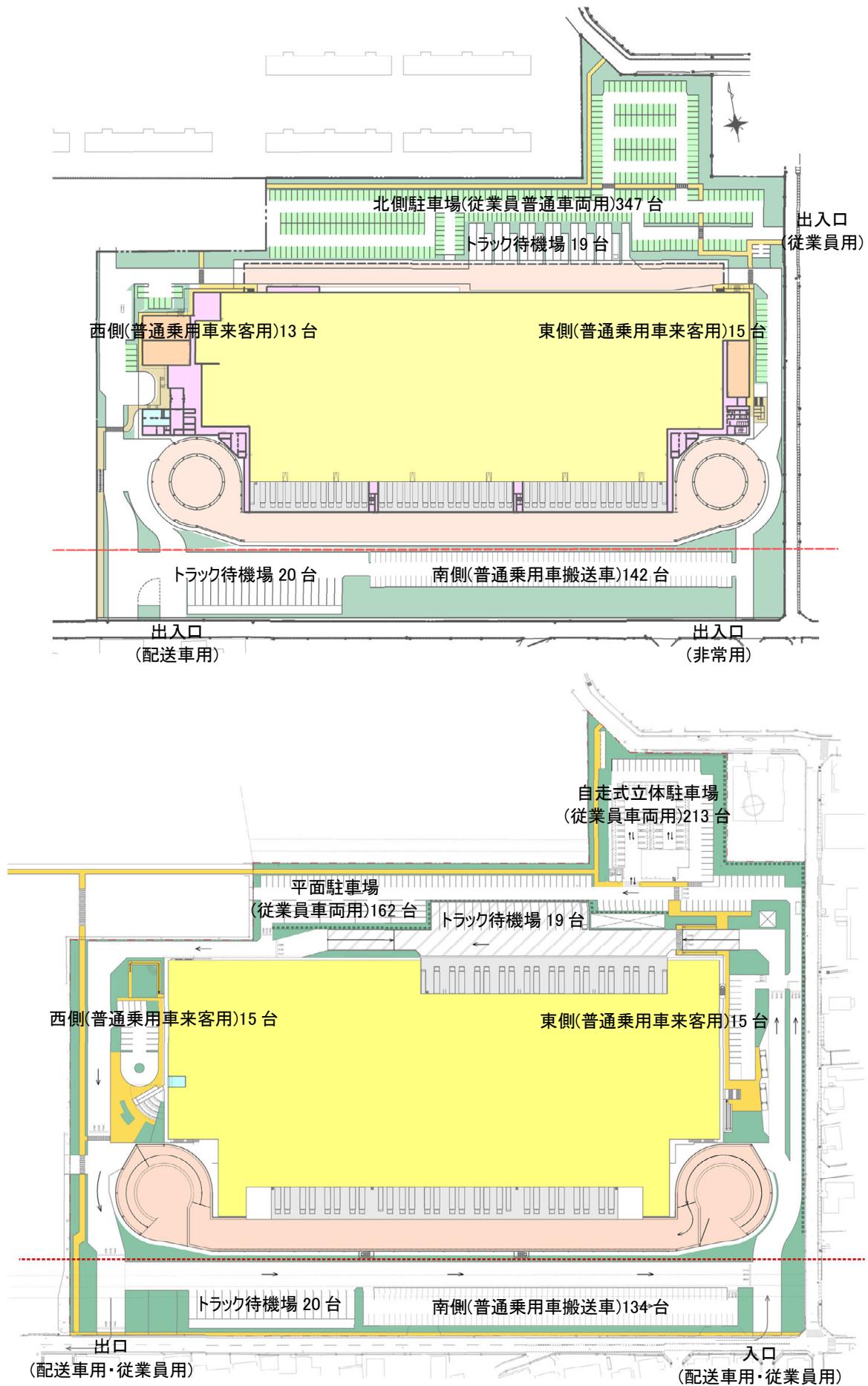


図 1-16 駐車場及び出入口の位置【変更前(上)、変更後(下)】

2 場内の走行ルート

入口は南東側に設け、搬出入車両および従業員車両はここから進入する。計画地内に入った車両は図 1-17 に示すとおり、左回りで周回し、計画地南西より計画地を出ることとなる。配送車両は東側ランプより建物内に進入し各階に至る。各階で荷積みを終えた配送車両は、西側ランプを経て出口より、市道長町籠ノ瀬線へ流れることとなる。

倉庫部の各階への移動は、ダブルランプウェイ形式*を採用しており、車両動線を一方通行とすることで場内の安全性向上を図り、車両の停滯を防止する計画である。

また、場内の走行速度を時速 10km/h に設定する。

なお、一般車両により市道長町籠ノ瀬線に著しい混雑が認められる場合には、計画地から退出する車両を一時待機させる等の措置をとり混雑の緩和に努める計画である。

*. 多層階の倉庫などにおいて、トラックが上下階の間を自走して荷物の積み下ろしをするための走路をランプウェイ (ramp way) といい、上り専用と下り専用をそれぞれ設置するものをダブルランプウェイ形式という。

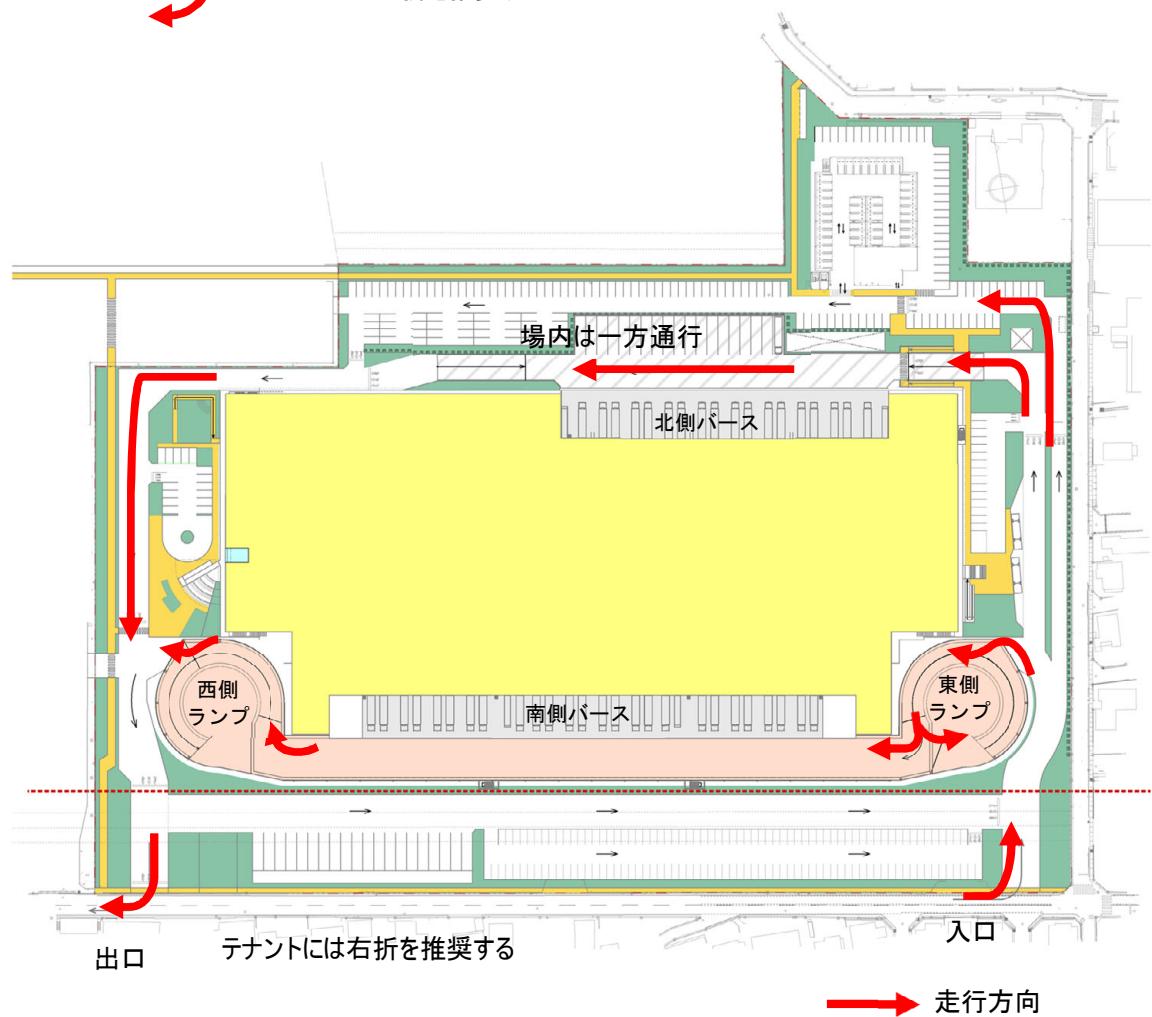
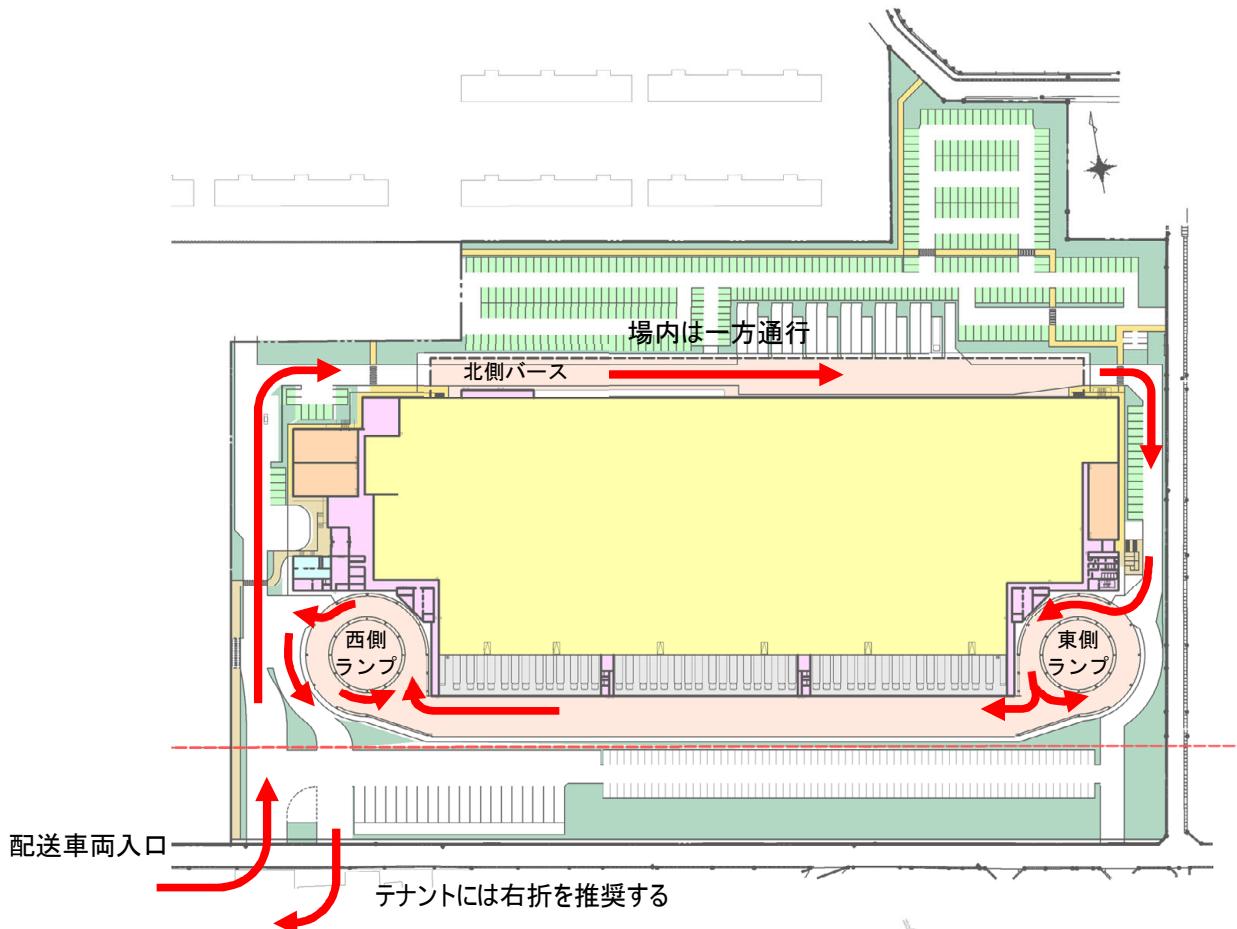


図 1-17 場内走行ルート【変更前(上)、変更後(下)】

1.4.3 交通計画

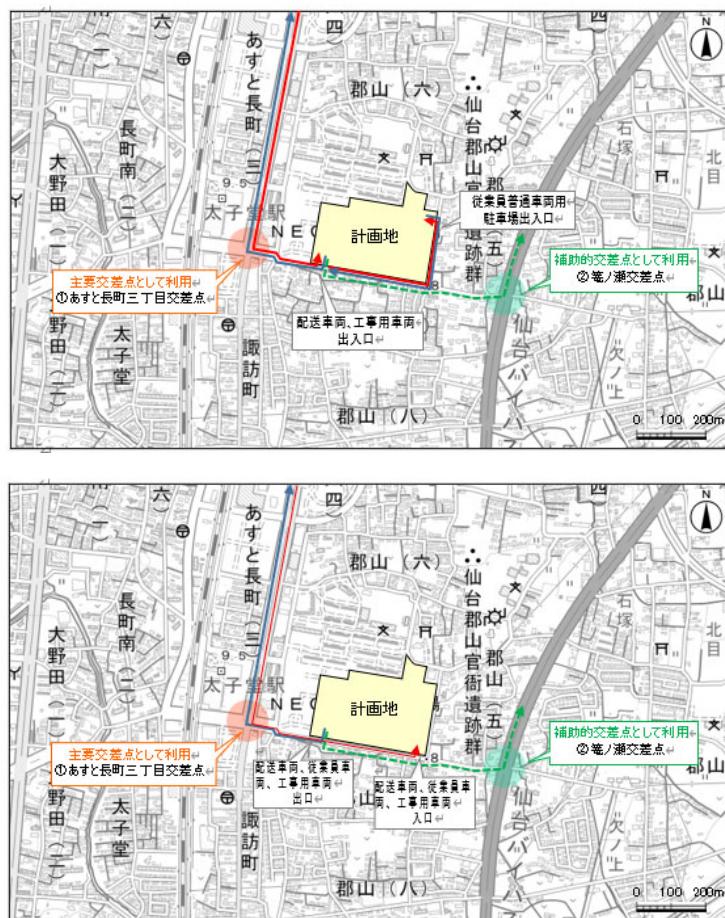
1 供用後の車両の走行ルート

供用後における配送車両の走行ルートは図 1-18 及び図 1-19 に示すとおりである。

施設に入る配送車両は、全て施設西側の「①あすと長町三丁目交差点を経由」し、市道長町籠ノ瀬線から左折にて進入する計画である。

一方、施設から出る配送車両は、「①あすと長町三丁目交差点を経由」するルート（施設から右折）とともに、補足的に「②籠ノ瀬交差点を経由するルート（施設から左折）」を想定するが、渋滞緩和のため「①あすと長町三丁目交差点を経由」するルートを推奨する計画である。この運用については、24 時間の操業を想定する倉庫に合わせて適用する計画である。なお、「①あすと長町三丁目交差点を経由」する車両は、仙台名取線を北上し、国道 286 号を経由したのち仙台南 IC 等に向かう車両と、仙台名取線から鹿野又交差点を経由し長町 IC 等に向かう車両に大別される。

また、本施設を利用するテナントの従業員普通車両についても、計画地南東側入口より進入し北側駐車場を利用することとなるが、配送車両同様に「①あすと長町三丁目交差点を経由」するルートを推奨する計画である。



※. 入出庫車両に対しては日中誘導員を配置し交通安全指導を徹底する。なお、夜間の誘導員については出入りする車両状況や、市道長町籠ノ瀬線の交通状況を踏まえて設置を検討する。

図 1-18 施設を出入りする配送車両及び従業員普通車両の走行ルート
【変更前(上)、変更後(下)】

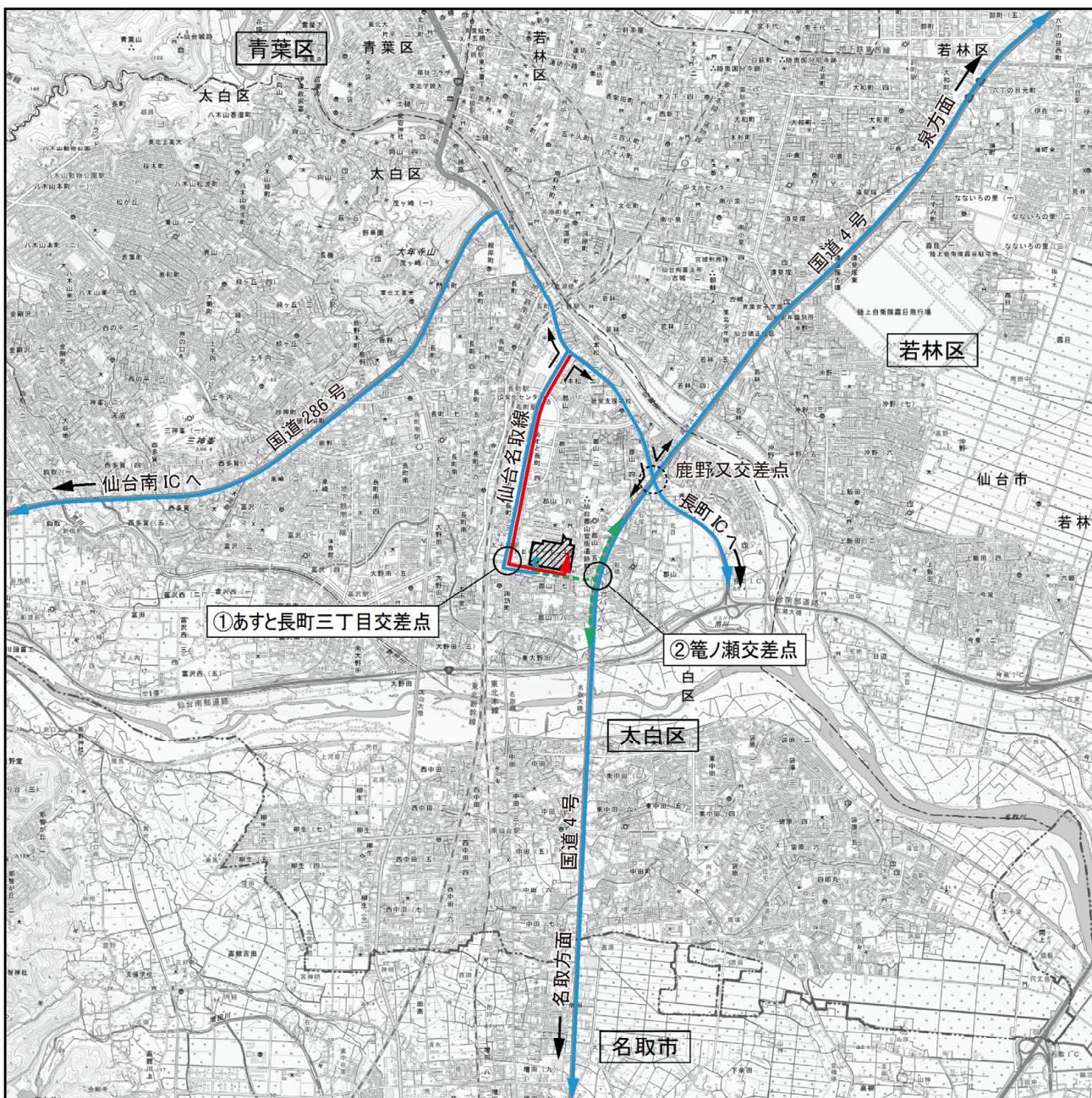


図 1-19 施設を出入りする配送車両の交通計画

凡例

■ 計画地

□ 仙台市区界

□ 市界

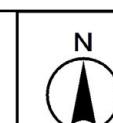
→ 施設から出た配送車両の走行ルート

→ 補助的に利用する配送車両の走行ルート

→ 施設へ向かう配送車両の走行ルート

※上記の運用方針は倉庫の稼働に合わせて適用する(24時間想定)。

※テナント従業員普通車両についても適用する。



1:50,000

0 500 1,000 2,000 m

2 走行車両の台数

本事業によって走行することとなる配達用車両や工事用車両の台数は表 1-2 に示すとおりである。

表 1-2 工事用車両、配達車両等の台数

車両項目		台数
工事による影響	ダンプトラック	200 台（往復／日）
供用による影響	配達車両（トラック）台数	1,000 台（往復／日）
	配達車両（普通車）台数	1,060 台（往復／日）
	従業員普通車両台数	750 台（往復／日）

※、「工事による影響」におけるダンプトラックの台数は、車両台数が最大となる土工時を想定した。

1.4.4 工事の内容

1 工事工程

工事工程は表 1-3 に示すとおりである。働き方改革による残業の上限規制が施行されたことと、働き方改革で現場の稼働が「4週 8 閉所」を採用する方向となつたため、仮設工事を含めた工事期間を約 22 ヶ月から約 33 ヶ月に変更した。

工事の作業時間は、午前 8 時～午後 5 時（昼休憩時間を含む）を基本とし、原則として、日曜日は作業を行わない計画である。

表 1-3 工事工程【変更前(評価書)】

工種	年月 2026 年（令和 8 年）												2027 年（令和 9 年）												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1. 仮設工事			■	■																					
2. 基礎・杭工事				■	■	■																			
3. PC 工事					■	■	■	■	■	■	■	■													
4. 車体工事					■	■	■	■	■	■	■	■													
5. 仕上工事							■	■	■	■	■	■													
6. 設備工事						■	■	■	■	■	■	■													
7. 外構工事						■	■	■	■	■	■	■													

表 1-3 工事工程【変更後】

工種	年月 2026 年（令和 8 年）												2027 年（令和 9 年）												2028 年（令和 10 年）											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1. 仮設工事		■	■																																	
2. 基礎・杭工事				■	■	■	■	■	■	■	■	■																								
3. PC 工事						■	■	■	■	■	■	■																								
4. 車体工事							■	■	■	■	■	■																								
5. 仕上工事								■	■	■	■	■																								
6. 設備工事									■	■	■	■																								
7. 外構工事										■	■	■																								

2 工事概要

工事計画は、今後施工業者を決定し詳細な計画を検討する予定であるが、現時点で想定している内容は以下のとおりである。

1) 仮設工事

計画地の外周に仮囲いを行い、工事用電源、仮設事務所、工事看板などを設置する。

2) 基礎・杭工事

基礎工事は、バックホウ等を用いて建物北側及び南側の一部を掘削する。

杭工事は、バックホウ、アースドリル等を用いて、場所打コンクリート杭を構築する。杭打機等の重機は低騒音型を極力採用し、敷地外周部での作業においてはシート等で粉じん等の飛散を防止する。

3) PC工事

工事で製作されたPC部材を持込み、躯体の組み立てを行う。

4) 躯体工事

ラフタークレーン等により鉄骨又はプレキャストコンクリート及び建設資材の荷揚げを行う。外部から搬入した生コンクリートをコンクリートポンプ車により打設する。

5) 仕上げ工事

ラフタークレーン等を用いて、建物内装外装、昇降機等の設置を行う。

6) 設備工事

バックホウ、ラフタークレーン等を用いて、地中埋設管、給排水管、空調の設置や設備機器の取り付けを行う。

7) 外構工事

バックホウ、ラフタークレーン等を用いて、屋外の植栽や排水設備の整備を行う。

また、場内の駐車場などの舗装工事をタイヤローラー、アスファルトフィニッシャー等を用いて行う。

3 建設機械及び資材等の運搬車両の計画

1) 建設機械

現時点で想定している工事に使用する主な建設機械は表 1-4 に示すとおりである。

使用する建設機械は、低騒音型、排出ガス対策等の低公害型のものを極力採用するとともに、効率的な施工計画により不要なアイドリングの防止に努める等、排出ガスの削減等に努める。

表 1-4 工事に使用する主な建設機械

工種	主な建設機械
仮設工事	クローラークレーン、ラフタークレーン
基礎・杭工事	アースドリル、バックホウ、ラフタークレーン、コンクリートミキサー車
躯体工事	ラフタークレーン、コンクリートポンプ車
仕上工事	ラフタークレーン
設備工事	ラフタークレーン、バックホウ
外構工事	バックホウ、ブルドーザ、タイヤローラー、アスファルトフィニッシャー、コンクリートポンプ車、ラフタークレーン

2) 資材運搬等の車両の走行ルート

資材運搬等の車両の主要な走行ルートは、供用後の配送車両の走行ルートと同様とし、施工業者には計画地の工事用車両の出入りは「あすと長町三丁目交差点」を経由するルートを提示する（図 1-17 及び図 1-18 参照）。

1.4.5 土壤汚染対策の状況

仙台市公表によれば、計画地は土壤汚染対策法第 6 条第 1 項に基づく要措置区域、及び同法第 11 条第 1 項に基づく形質変更時要届出区域に指定され、現所有者により土壤汚染対策が行われている。

土壤汚染対策法に基づく指定状況を表 1-5、図 1-20 に示す。

なお、土地の引き渡しは、人為由来の特定有害物質に対して土壤汚染対策が完了してから引き渡しされるものである。

表 1-5 土壤汚染対策法に基づく指定状況

指定区分	指定番号	指定年月日	告示番号	指定面積 (m ²)	基準を超過した特定有害物質
要措置区域	要-21	令和 6 年 1 月 22 日	第 17 号	200	トリクロロエチレン、六価クロム
	要-24	令和 6 年 8 月 6 日	第 506 号	17, 242. 736	トリクロロエチレン、1, 2-ジクロロエチレン、ベンゼン、1, 1, 1-トリクロロエタン、六価クロム化合物、ふつ素及びその化合物
形質変更時 要届出区域	形-43	令和 6 年 1 月 22 日	第 16 号	57, 701. 413	水銀及びその化合物、鉛及びその化合物、砒素及びその化合物、ふつ素及びその化合物
	形-47	令和 6 年 8 月 6 日	第 505 号	4, 920. 064	カドミウム及びその化合物、シアン化合物、鉛及びその化合物、ふつ素及びその化合物

出典：「土壤汚染対策法に基づく要措置区域」（仙台市 HP、閲覧：令和 7 年 7 月）より作成

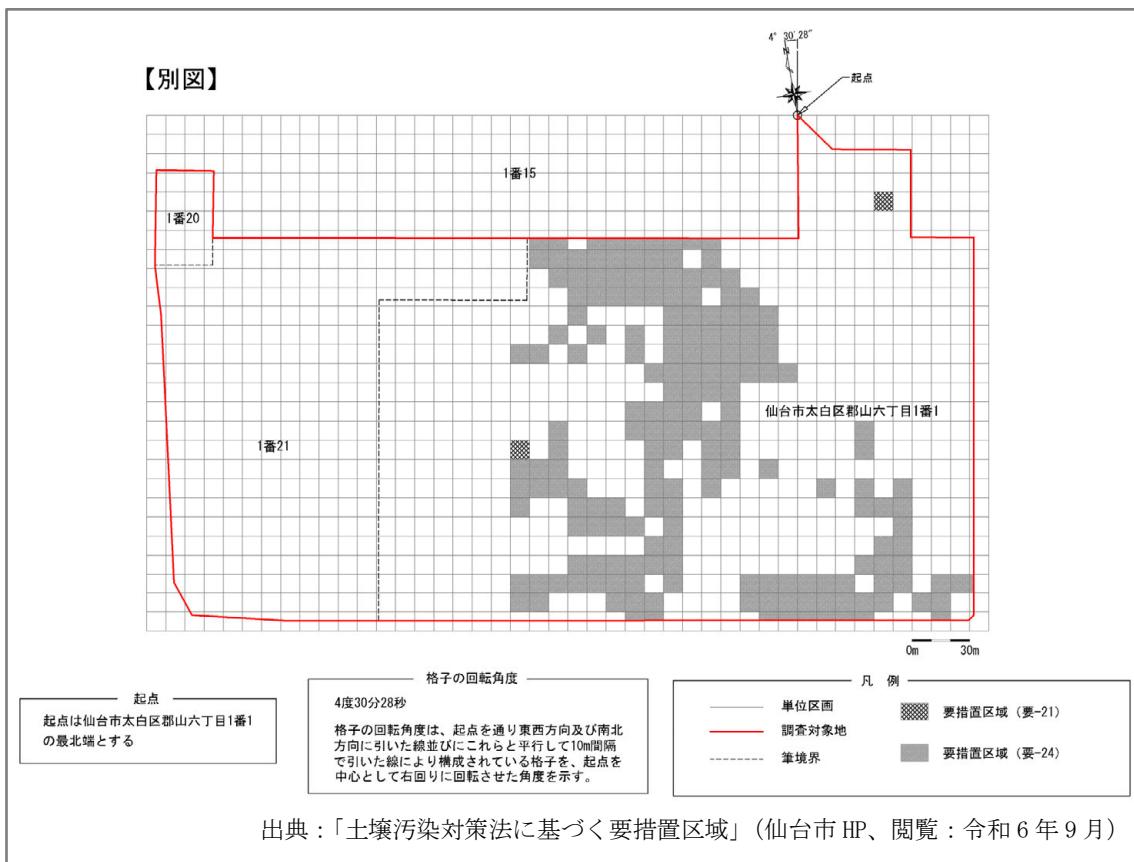


図 1-20(1) 土壤汚染対策法に基づく区域指定状況（要措置区域）

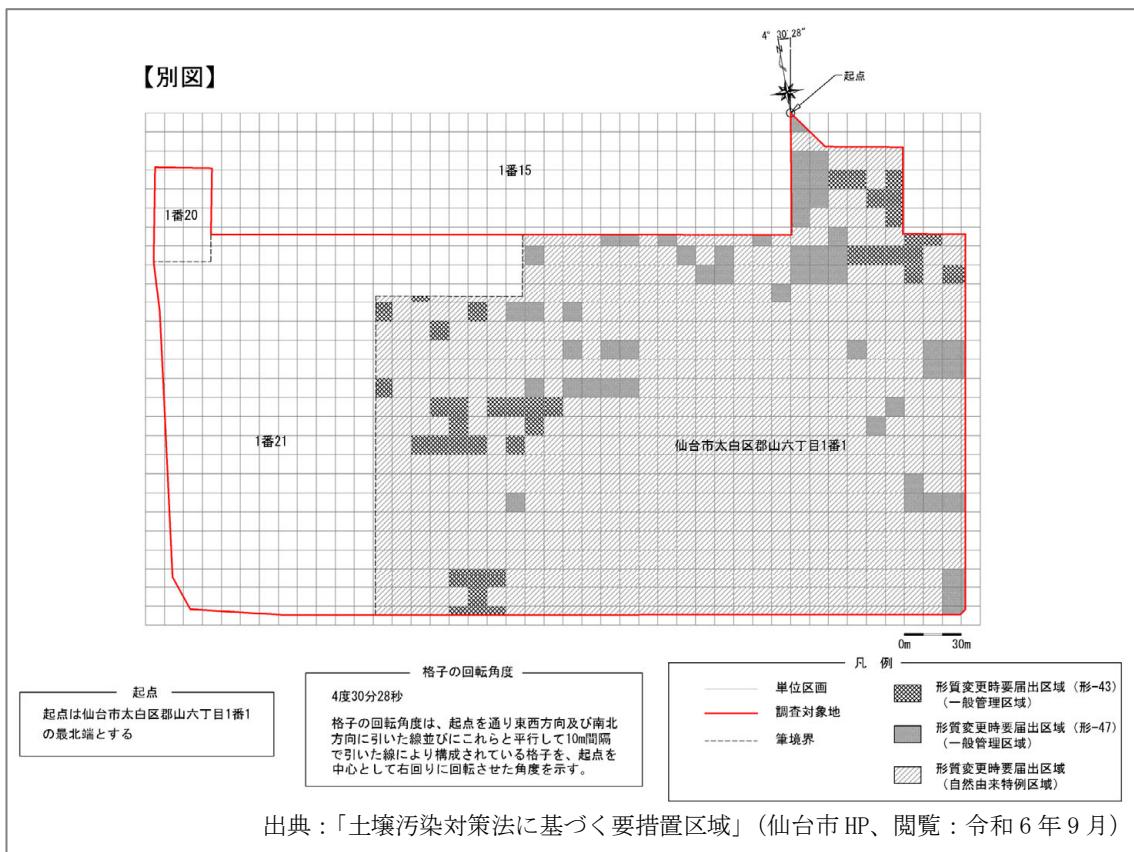


図 1-20(2) 土壤汚染対策法に基づく区域指定状況（形質変更時要届出区域）

1.4.6 排水処理計画

土工時等により発生する雨水等の排水は、仮設沈砂槽等を設置、排水を一時的に貯留し土砂を沈殿させ、下水道排水基準に適合する水質とし、既設の公共下水栓に放流する計画である。

供用後においては、雨水、汚水ともに下水道放流とする。

1.4.7 テナント計画

施設のテナントは、倉庫業を主とする。

1.5 環境の保全及び創造等に係る方針

『仙台市みどりの基本計画 2021-2030』によれば、「あすと長町緑化重点地区」が計画地に隣接して設定されている。計画地はこれに含まれないが、本事業においては平地部緑化、駐車場部緑化、ネットフェンス緑化等により敷地面積の14%以上の緑地帯を確保する計画であり、市道長町籠ノ瀬線の利用者や周辺住民への圧迫感の軽減に努める計画である。

また、『仙台市「杜の都」景観計画』によれば、計画地は沿線市街地ゾーンに該当している。周辺住民やあすと長町を訪れる利用者が往来することを念頭に、眺望、街並みの連続性といった点に留意し、違和感のない形態・意匠・色彩となるよう心がける。

工事中及び存在・供用後においても下記に示す環境配慮を行い、環境への負荷軽減に努める計画である。

1.5.1 工事中

1 大気質、騒音・振動

- ・工事の実施にあたっては、計画地に近接して発達支援センターや住居等が多く存在することから、出来る限り作業の効率化を図り、建設機械等の稼働台数を削減するなどし、周辺地域への粉じんの発生防止、飛散防止、騒音・振動の抑制等の大気環境に配慮する。
- ・掘削工事は必要最小限とし、周辺地域への粉じんの発生防止、飛散防止を図る。
- ・工事関係車両の走行は、適切な運行管理により集中化を避け、大気汚染、騒音・振動の発生を軽減する。
- ・工事関係車両は、周辺道路で路上駐車することがないよう工事区域内に速やかに入場させる。また、不要な空ぶかしやクラクションの防止、待機時のアイドリングストップの遵守を指導・徹底する。
- ・工事関係車両は、排ガス抑制のため場内外の制限速度の遵守を指導・徹底する。
- ・工事関係車両は、整備・点検を徹底する。
- ・工法や建設機械は、可能な限り低騒音型、低振動型のものを採用する。

2 水質、地下水汚染、水象、土壤汚染

- ・基礎工の実施に伴い発生した濁水は、沈降処理を行ったのち下水道へ排水する計画であり、公共用水域への排水は行わない。

- ・融雪剤を使用する場合は、融雪剤の種類や使用量を必要最小限にとどめ、周辺への影響を可能な限り低減した散布等を行う。
- ・工場稼働等の人為的要因に伴う汚染土壌については、前所有者が汚染の有無を調査・確認し、汚染が認められた場合は適切に処理する計画である。
- ・掘削は、土壌汚染対策の結果を踏まえて安全が確認された状態で実施するものであるが、人為的要因に伴う汚染土壌の恐れのある状況が確認された場合は、土壌分析を行い適切な対応を検討する。
- ・工事の実施に伴い発生した濁水は、沈降処理を行ったのち排水する計画であり、濁水が周辺区域に排出することのないよう工事を実施する。
- ・形質変更を実施する際は、土壌汚染対策法の規定を遵守し、必要な手続きを実施するとともに、人為由来の汚染が確認された場合は、地下水汚染の拡大や汚染土壌の飛散等の周辺への影響がないよう配慮し、施工する。

3 自然環境保全

- ・やむを得ず夜間作業を行う場合は、夜間照明の漏れ光に留意し、走光性昆虫類の誘引を防ぐ。

4 文化財

- ・埋蔵文化財包蔵地「郡山遺跡」が計画地北東の一部に含まれるが、工事等の実施において当該遺跡に手を付けることはない。ただし、工事の着手前には関係機関へその実施を連絡し、必要に応じて協議の場を設けるなど、本文化財に配慮しながら事業を進める計画である。

5 廃棄物

- ・工事中の廃棄物の分別について、関係者に指導・徹底する。再資源化・再利用できるものは再利用し、再利用できないものは廃棄物処理業者に依頼し適切に処分する。

6 温室効果ガス

- ・工事の実施にあたっては、出来る限り作業の効率化を図り、車両の搬入・搬出や建設機械等の稼働を必要最小限に抑えることで、工事に伴う温室効果ガスの排出量低減に努める。
- ・資材運搬等の車両及び建設機械の整備、点検を徹底する。

7 その他

- ・やむを得ず夜間作業を行う場合は、夜間照明の漏れ光に留意し、周辺住宅への配慮を心がける。
- ・工事に際しては近隣に作業スケジュールや作業内容・連絡先について周知し、苦情が生じた場合には適切に対応する。
- ・計画地に近接して発達支援センターや住居等が多く存在していることに配慮し、工事実施内容及び施設の計画内容を近隣住民及び関係者に周知し、本事業に関し理解いただけるよう努めていく。

1.5.2 存在・供用後

1 大気質、騒音・振動、低周波音

- ・倉庫を利用する大型車両は、周辺道路で路上駐車することができないよう事業地内に速やかに入場させる。また、不要な空ぶかしやクラクションの防止、待機時のアイドリングストップの遵守を指導・徹底する。
- ・倉庫を利用する大型車両は、排ガス抑制のため場内外の制限速度の遵守を指導・徹底する。
- ・倉庫を利用する大型車両は、整備・点検を徹底させる。
- ・低周波音の発生源として室外機が考えられる。設置にあたっては近隣住居から離れた位置に設置するほか、室外機は振動しないようしっかりと固定する、異物の混入や部品の不具合・不良がないよう定期的なメンテナンスを行う、などにより低周波音の発生防止に努める。

2 水質、地下水汚染

- ・本事業では、水質汚濁防止法に定められている特定施設は設置しない計画である。

3 自然環境保全

- ・計画地が市街地に位置することを踏まえ、『仙台市「杜の都」景観計画』に基づき、奇抜な色彩や形状を避け、周辺の街並みの連続性を確保できるよう努める。
- ・倉庫を利用する大型車両が、周辺に分布する児童公園の近傍を走行することになった場合においては、不要な空ぶかしやクラクションの防止、制限速度の遵守を指導・徹底し、自然との触れ合いの場の活動への負荷低減に努める。また、車両が集中しないよう計画的、効果的な運行管理に努める。
- ・株式会社トーキン 仙台事業所の外周の一部に植栽されている植物:サクラの木は、都市計画道路の計画や施設配置の都合上、撤去することとなるため、本事業ではこれに代わる植栽を施すなどし、地域住民に配慮した植栽計画、配置計画を進めていく。表 1-6 及び図 1-21 に示すとおり北側及び東側の敷地境界には高木・小高木・低木の樹種を植栽するほか、駐車場内は緑化ブロック等を用いて緑化を施す計画である。

表 1-6 DPL 事業において緑化する際に用いる植栽種

区分	記号*	樹種名	数量(本)	備考
高木 (5~10m)	●	ケヤキ	10	
	●	モミ	52	
	●	マテバシイ	28	
小高木 (3m~5m)	●	キンモクセイ	13	
	●	シラカシ	19	
	●	ネズミモチ	3	
	●	ヤマザクラ	88	
低木	●	ヒイラギ	324	生垣: 2 本/m
	●	イヌツゲ	810	生垣: 2 本/m
	●	ヤマブキ	37	
	●	サツキツツジ	1,000	4 株/m ²
	●	ドウダンツツジ	1,000	4 株/m ²
	●	ユキヤナギ	40	
草本	●	(芝) 緑化ブロック	—	駐車場(駐車ます内)
	●	芝生	—	

*. 記号は図 1-21 と整合する。

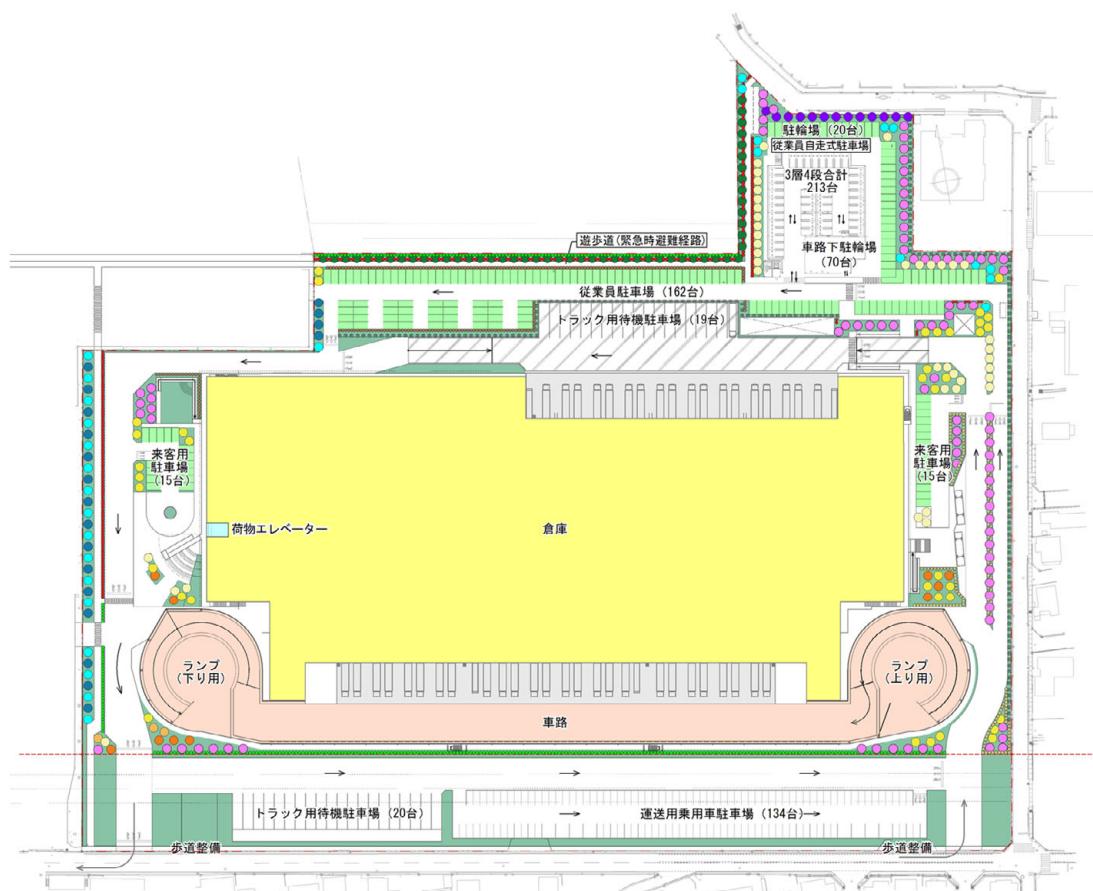
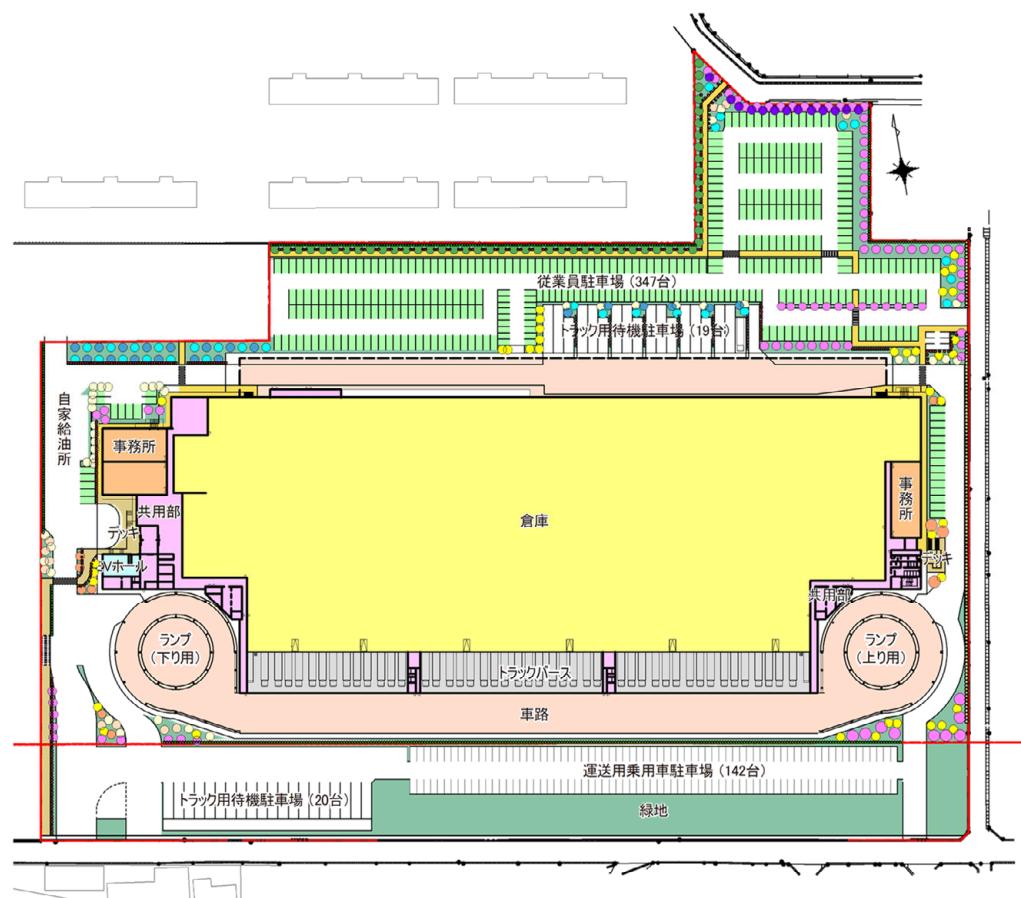


図 1-21 緑化計画【変更前(上)、変更後(下)】

4 温室効果ガス

- ・重機の適正な稼働（効率的な稼働位置、エンジン回転数の抑制、必要最小限の重機の投入、アイドリングストップ等）を徹底する。
- ・施設の屋上には、システム容量約 2MW の太陽光発電施設を設置し、再生可能エネルギーの活用による温室効果ガスの抑制に努める。
- ・本事業で整備する建築物では、事務所エリアの開口部は Low-E 複層ガラス等による断熱強化を図り、倉庫エリアは省エネ型の業務用エアコンや大型シーリングファン等の選定及び空調制御システムの導入を検討する等により、BELS^{*}では ZEB Ready^{*}以上を目指とする。
- ・フロン排出抑制法に基づき空調機器等に使用される冷媒の管理（定期点検、漏洩対策等）を行う。

※. ZEB Ready(ゼブ レディ)とは、ZEB を見据えた建築物として、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をいう。BELS(ベルス)とは、国土交通省主導のもと、第三者機関が建築物の省エネルギー性能を認証する表示制度のことである。

5 その他

- ・設置機器・照明等は、省エネルギー型を採用し、電力消費量の低減に努める。
- ・施設の供用後は、周辺住民との関わりを大切に、防災拠点として存在する「仙台長町未来共創センター」とともに、持続可能な社会(SDGs)の実現、地域に貢献できる施設として努めていく。
- ・夜間の営業に伴い、場内を走行する車両のヘッドライト（前照灯）からの漏れ光を低減させるため、ハイビームの使用禁止や駐停車時の消灯を徹底する。
- ・大気質・騒音等の影響を軽減するため、施設管理者よりテナントや搬出入を担う配送業者に対して、本事業で計画している環境配慮の取組みを説明する。
- ・施設の運用においては、施設所有者と施設管理者での運営方針を徹底するとともに、施設管理者はテナントの入居者とも協議を行い、必要に応じて環境面の改善を図る。

1.6 事業の実施工程

本事業の実施工程は、表 1-7 に示すとおりである。実施設計等の建築計画を 2026 年 1 月に終えた後、工事に着手し 2028 年 10 月に竣工し、同年 11 月に開業を予定している。

表 1-7 事業の実施工程(変更前(上)、変更後(下))

項目 年月	2022 年 (令和 4 年)		2023 年 (令和 5 年)		2024 年 (令和 6 年)		2025 年 (令和 7 年)		2026 年 (令和 8 年)		2027 年 (令和 9 年)	
	1~6 月	7~12 月										
建築計画												
基本計画												
基本設計												
実施設計等												
環境影響評価												
工事												
供用												

項目 年月	2022 年 (令和 4 年)		2023 年 (令和 5 年)		2024 年 (令和 6 年)		2025 年 (令和 7 年)		2026 年 (令和 8 年)		2027 年 (令和 9 年)		2028 年 (令和 10 年)	
	1~6 月	7~12 月	1~6 月	7~12 月										
建築計画														
基本計画														
基本設計														
実施設計等														
環境影響評価														
工事														
供用														

第2章 建築計画の変更に伴う環境影響の再予測・評価項目の選定

2.1 建築計画の変更に伴う環境影響の再予測・評価項目の選定

環境影響評価書で選定した環境影響評価項目のうち、事業計画の変更に伴い、予測検討した結果について悪化する恐れがある項目を整理した。この結果、なのはな園や北側の郡山住宅等の周辺住居への影響を踏まえ、騒音、日照阻害について再予測を行い影響の程度を把握することとした。

表2-1(1) 環境影響評価項目の選定結果まとめ(1/3)

環境影響要素	再予測の有無	環境影響要因	選定/非選定の理由		
大気質	二酸化窒素	×	・資材等の運搬 ・重機の稼働	資材等の運搬に係る影響が最大となる工事計画に変更はないため予測は実施しない。 重機の稼動に係る影響が最大となる工事計画に変更はないため予測は実施しない。 上記の工事期間以外に、計画地北東に新たに設置する自走式立体駐車場の工事に伴う重機の稼働台数は、基礎掘削・基礎工事・躯体工事の各工程とも2台/日程度で工事期間も2~3ヶ月であり、汚染物質の排出量は小さい。また、評価書に記載した排出ガス対策型の建設機械の採用や工事中の防塵ネット、防音シートの設置等の環境保全及び創造のための措置を講じることで、影響は小さいと考えられることから予測は実施しない。	
			・施設の稼働	計画変更後においても、二酸化窒素の影響が考えられるような大規模なボイラー等燃焼施設の設置は予定していないため、非選定とする。	
		×	・資材・製品・人等の運搬・輸送	建物規模が縮小することにより施設への搬出入車両台数は減少することから、予測は実施しない。 なお、計画地北東の自走式立体駐車場の設置に伴う従業員用駐車台数の増加は28台と少なく、従業員通勤車両のアイドリングストップの徹底等、評価書に記載した環境保全及び創造のための措置を講じることで、影響は小さいと考えられることから予測は実施しない。	
	浮遊粒子状物質	×	工事	・資材等の運搬 ・重機の稼働	二酸化窒素と同様。
		—	供用	・施設の稼働	二酸化窒素と同様。
		×	供用	・資材・製品・人等の運搬・輸送	二酸化窒素と同様。
粉じん		×	工事	・切土・盛土・掘削等	掘削等工事に係る影響が最大となる工事計画に変更はないため予測は実施しない。 上記の工事期間以外に、計画地の北東に自走式立体駐車場の設置に伴い掘削等工事を実施するが、掘削範囲・深さは小さく、評価書に記載した工事中の適切な散水の実施、防塵ネット等の設置等の環境保全及び創造のための措置を講じることで、影響は小さいと考えられることから予測は実施しない。
騒音	騒音	×		・資材等の運搬	資材等の運搬に係る影響が最大となる工事計画に変更はないため予測は実施しない。
		○	工事	・重機の稼働	計画地の北東に新たに設置する自走式立体駐車場の工事では、重機の稼働台数は少なく、低騒音型の建設機械の採用や計画地敷地境界付近には仮囲いを設置し、騒音の伝搬を抑制する等、評価書に記載した環境保全及び創造のための措置を講じることで、影響は小さいと考えられるが、東側のなのはな園、郡山住宅への影響を確認するため、予測を実施する。 なお、重機の稼動に係る影響が最大となる建物基礎掘削及び土壤改良工事の期間については、工事内容に変更はないため予測は実施しない。

表 2-1(2) 環境影響評価項目の選定結果まとめ(2/3)

環境影響要素	再予測の有無	環境影響要因		選定/非選定の理由
騒音	騒音	×	供用	・施設の稼働 建物規模が縮小することにより室外機の設置台数が減少し、周辺への環境影響は軽減されることから予測は実施しない。
		○	供用	北側に新たに設置する自走式立体駐車場を走行する乗用車による影響、また、計画地の東側については、トラックの走行台数は減少するが、新たに従業員の乗用車が敷地内を走行することとなる影響が考えられるため、計画地内を走行する車両を対象とした予測を実施する。 また、上記の計画地内を走行する車両台数の変更に伴い、施設周辺の面的な騒音レベルが変化するため、予測を実施する。 なお、計画地外の道路を走行する車両による影響については、走行台数が変更前(評価書)から少くなり、影響は小さいと考えられることから予測は実施しない。
振動	振動	×	工事	・資材等の運搬 ・重機の稼働 資材等の運搬及び重機の稼動に係る影響が最大となる工事計画に変更はないため予測は実施しない。
		×	供用	・施設の稼働 建物規模が縮小することにより室外機の設置台数が減少し、周辺への環境影響は軽減されることから予測は実施しない。
		×	供用	・資材・製品・人等の運搬・輸送 北側の自走式立体駐車場 1F を走行する乗用車は変更前(評価書)予測台数に比べて少なく、北側の車路を走行するトラックの台数も 1 時間あたり 0~1 台と少ないため予測は実施しない。
波低音周	低周波音	×	供用	・施設の稼働 空調機の使用台数は変更前(評価書)から減少し、配慮計画に変更もないため、再検討はしない。
悪臭	悪臭	—	供用	・施設の稼働 計画変更後においても悪臭を発生させる施設の設置は予定していないため、非選定とする。
その他	交通量	×	工事	・資材等の運搬 資材等の運搬に係る影響が最大となる工事計画に変更はないため予測は実施しない。
		×	供用	・資材・製品・人等の運搬・輸送 交差点を通過する台数は変更前(評価書)予測よりも減少する計画であるため、予測は実施しない。
水環境	水の汚れ	×	供用	・施設の稼働 配慮計画に変更はないため、再検討は行わない。
	水の濁り	×	工事	・切土・盛土・発破・掘削等 配慮計画に変更はないため、再検討は行わない。
	有害物質	×	工事	・切土・盛土・発破・掘削等 配慮計画に変更はないため、再検討は行わない。
		×	供用	・有害物質の使用 配慮計画に変更はないため、再検討は行わない。
汚染地下水	地下水汚染	×	工事	・切土・盛土・発破・掘削等 配慮計画に変更はないため、再検討は行わない。
		×	供用	・有害物質の使用 配慮計画に変更はないため、再検討は行わない。
水象	地下水・湧水	×	工事	・切土・盛土・発破・掘削等 配慮計画に変更はないため、再検討は行わない。
		—	存在	・工作物等の出現 —
下地盤沈	地盤沈下	—	工事	・切土・盛土・発破・掘削等 —
		—	存在	・工作物等の出現 —
	土壤汚染	×	工事	・切土・盛土・発破・掘削等 配慮計画に変更はないため、再検討はしない。
障害電波	電波障害	×	存在	・工作物等の出現 建物規模が縮小し、周辺への環境影響は軽減されることが予測されることから予測は実施しない。
阻害日照	日照阻害	○	存在	・工作物等の出現 建物の高さが 2m 高くなり、評価書に記載した日影よりも長くなる可能性があること及び北側に自走式立体駐車場を設置することにより日影が発生することから、予測を実施する。

表 2-1(3) 環境影響評価項目の選定結果まとめ(3/3)

環境影響要素		再予測の有無	環境影響要因		選定/非選定の理由
風害	風害	×	存在	・工作物等の出現	建物規模が縮小し、周辺への環境影響は軽減されることから予測は実施しない。
植物	樹木・樹林伐採等(緑の量)	×	存在	・樹木伐採後の状態	配慮計画に変更はないため、再検討はしない。
動物	動物相及び注目すべき種(鳥類・昆虫類)	—	工事	・資材等の運搬 ・重機の稼働 ・切土・盛土・発破・掘削等	計画地は造成済みの土地であり、周辺に注目すべき種や生息地は分布していないことから、非選定とする。
景観	自然的景観資源	×	存在	・工作物等の出現	建物規模が縮小し、周辺への環境影響は軽減されることから予測は実施しない。
	文化的景観資源	×	存在		
	眺望	×	存在		
いの場 自然との 触れ合	自然との 触れ合いの場	×	工事	・資材等の運搬 ・重機稼働	資材等の運搬及び重機稼働に係る影響が最大となる工事計画に変更はないため予測は実施しない。
		×	存在	・工作物等の出現	建物規模が縮小し、周辺への環境影響は軽減されることから予測は実施しない。
		×	供用	・資材・製品・人等の運搬・輸送	建物規模が縮小し、周辺への環境影響は軽減されることから予測は実施しない。
文化財	指定文化財等	×	工事	・切土・盛土・発破・掘削等	工事計画を踏まえた配慮事項に変更はないため再検討はしない。
廃棄物等	廃棄物	—	工事	・切土・盛土・発破・掘削等	—
		×	工事	・建築物等の建築	検討条件に変更がないため予測は実施しない。
		×	供用	・施設の稼働	検討条件に変更がないため予測は実施しない。
	残土	×	工事	・切土・盛土・発破・掘削等	検討条件に変更がないため予測は実施しない。
	水利用	—	供用	・施設の稼働	—
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	工事期間が延長され、重機が稼働する期間が 16 ヶ月から 27 ヶ月に延長されたことから、予測を実施する。
		—	工事	・建築物等の建築	—
		×	供用	・施設の稼働 ・資材・製品・人等の運搬・輸送	変更前(評価書)計画と大きな変更はない。
	その他の温室効果ガス	—	工事	・資材等の運搬 ・重機の稼働	—
		×	供用	・施設の稼働	検討条件に変更がないため予測は実施しない。
		—	供用	・資材・製品・人等の運搬・輸送	—
	熱帶材使用	×	工事	・建築物等の建築	工事計画を踏まえた配慮事項に変更はないため再検討はしない。

2.2 予測対象とした環境要素における予測項目等

前述の環境影響評価項目の選定結果を踏まえて、以下の項目について予測を実施した。

表 2-2 予測対象とした環境要素における予測内容

環境要素	予測項目		予測内容	予測地点・範囲
騒音	工事	北側の自走式立体駐車場の建設に伴う重機の稼働による影響	3層4段の立体駐車場の建設に伴い、掘削等の工事が発生するため、保全対象(なのはな園、郡山住宅)への影響を予測する。	2地点 ・なのはな園側敷地境界 ・郡山住宅側敷地境界
	供用	北側の自走式立体駐車場を走行する車両による影響	予測条件となる、従業員車両の走行経路・台数・音源の高さが評価書時点と異なるため、保全対象(なのはな園、郡山住宅)への影響を予測する。	2地点 ・なのはな園側敷地境界 ・郡山住宅各階
	供用	東側の車路を走行する従業員車両及び搬出入車両による影響	東側の車路を走行する搬出入車両は減少するが、並行して新たに設けるレーンを従業員車両が走行するため、東側の敷地境界及び近接する住居への影響を予測する。	2地点 ・計画地東側敷地境界 ・計画地東側近接住宅各階
	供用	計画地内を走行する車両台数・進行方向の変更に伴う影響	車両台数・進行方向が変更されたことから、等音線図の作成により騒音の面的な広がり方を予測する。	計画地およびその周辺
日照阻害	供用	倉庫建物高さの変更及び北側の自走式立体駐車場の設置に伴う影響	地盤面の高さと地盤面から4mの高さについて以下の作図により日影の程度を予測する ・等時間日影図 ・時刻別日影図	計画地およびその周辺
温室効果ガス	工事	資材等の運搬及び重機の稼働に伴う二酸化炭素の排出量による影響	工事用車両、建設機械の燃料使用量等を用いて、「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル」に基づいた二酸化炭素の排出量を予測する。	計画地

第3章 選定項目ごとの再予測・評価の結果

3.1 騒音

3.1.1 工事による影響（重機の稼働）

1) 予測内容

計画地北側に新たに自走式立体駐車場を設置する計画となったことから、設置時の重機の稼働に係る建設作業騒音を追加で予測した。

2) 予測地域等

予測地域は、新たに自走式立体駐車場を設置する計画地北側の保全対象が立地している範囲とし、予測地点は、図3.1-1に示す保全対象が立地している「郡山住宅側敷地境界」(No.5)及び「なのはな園側敷地境界」(No.6)の地上1.2mとした。

3) 予測対象時期

予測対象時期は、重機の稼働に係る影響が最大となる躯体工事（柱、梁、床等の組立て）の時期とした。

重機の稼働は、8時から12時、13時から17時とした。

なお、自走式立体駐車場の工事は、倉庫建物の完成後となることから、評価書に掲載した倉庫建設時の重機の稼働に係る建設作業騒音との複合的な影響は対象外とした。

4) 予測方法

(1) 予測フロー、予測式

予測フロー、予測式は、評価書と同様とした。

(3) 予測条件

①重機の種類及び稼働台数

予測に用いた重機の種類、稼働台数、騒音パワーレベルを、表3.1-1に示す。

表3.1-1 重機の種類稼働台数、騒音パワーレベル

重機の種類	出力(kW)	騒音パワーレベル* (dB)	稼働台数(台/日)
ラフタークレーン(25t)	200	107	1
ラフタークレーン(50t)	257	107	1

*. 騒音パワーレベルは、低騒音型・低振動型建設機械の指定に関する規定(改正 平成13年4月9日 建設省告示第487号)より設定した。

②重機の稼働位置

重機は、なのはな園側敷地境界から10mの地点で1台、郡山住宅側敷地境界から5m離れた地点で1台稼働することとした。

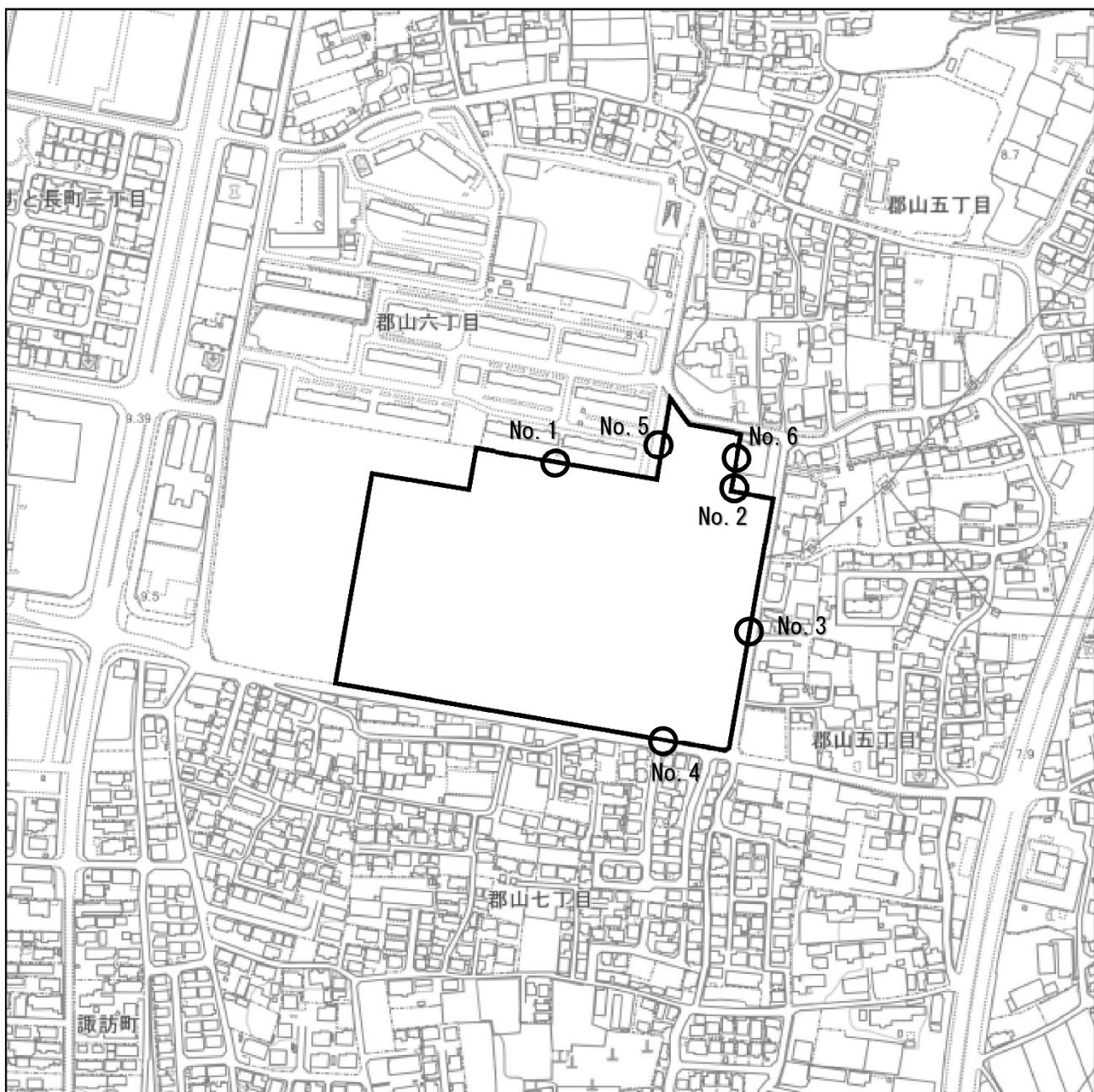
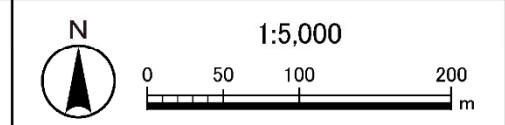


図 3.1-1 重機の稼働に伴う騒音予測地点位置図

凡例

■ 計画地

工事時期*	No	予測地点
倉庫建物	1	計画地北側敷地境界
工事期間	2	計画地北東側敷地境界
	3	計画地東側敷地境界
	4	計画地南側敷地境界
自走式立体駐	5	郡山住宅側敷地境界
車場工事期間	6	なのはな園側敷地境界



* : 自走式立体駐車場の工事は、倉庫建物の工事期間とは重複しない。

③回折減衰による補正

敷地境界付近に仮囲い（高さ 3.0m）を設置することから、障壁として扱った。

④バックグラウンド騒音

バックグラウンド騒音（時間率騒音レベル： L_{A5} ）は、現地調査の昼間（6 時～22 時）の調査結果とした。

各予測地点のバックグラウンド騒音を、表 3.1-2 に示す。

表 3.1-2 バックグラウンド騒音

単位：dB

No	予測地点	バックグラウンド騒音 (L_{A5})
5	郡山住宅側敷地境界（騒音調査地点 No. 1）	49
6	なのはな園側敷地境界（騒音調査地点 No. 7）	48

5) 予測結果

工事中の重機の稼働に係る騒音の予測結果を表 3.1-3 に示す。

表 3.1-3 重機の稼働による騒音の予測結果

単位：dB

No	予測地点	①バックグラウンド騒音 (L_{A5})	②重機の稼働による騒音 (L_{A5})	予測値 (L_{A5}) (①と②の合成)
5	郡山住宅側敷地境界	49	64	64.1
6	なのはな園側敷地境界	48	58	58.4

6) 環境保全及び創造のための措置

環境の保全及び創造のための措置を以下に示す。

- ・計画的かつ効率的な工事計画を検討し、建設機械が稼働する時間帯や場所の平準化に努める。
- ・低騒音型の建設機械の採用に努める。
- ・建設機械の不要なアイドリングは避け、アイドリングストップを徹底する。
- ・建設機械の整備、点検を徹底する。
- ・計画地敷地境界付近には仮囲いを設置し、騒音の伝搬を抑制する。

7) 評価

(1) 回避低減に係る評価

①評価方法

予測結果を踏まえ、重機の稼働による騒音の影響について、工事手法、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か否かを判断した。

②評価結果

重機の稼働にあたっては、稼働時間帯や場所の平準化、低騒音型機械の採用、不要なアイドリングの回避・アイドリングストップの徹底、機械の整備・点検の徹底、計画地敷地境界付近には仮囲いを設置する等の措置を講ずることとしている。

以上の事から、工事中の重機の稼働に係る騒音の影響は、実行可能な範囲内で回避・低減が図られているものと評価する。

(2) 目標や基準等との整合性に係る評価

①評価方法

自走式立体駐車場の工事に係る騒音の予測条件とした重機は、騒音規制法の特定建設作業及び仙台市公害防止条例の指定作業で使用する重機には該当しないが、予測結果が、表3.1-4に示す基準等との整合が図られているかを評価した。

表3.1-4 整合を図る目標や基準等（工事による影響：重機の稼働）

単位：dB

No	予測地点	騒音規制法	仙台市公害防止条例*
5	郡山住宅側敷地境界	85	75
6	なのはな園側敷地境界		

*. 仙台市公害防止条例では、敷地境界での騒音レベルの規制基準は80dBであるが、学校等（学校、保育所、幼保連携型認定こども園、病院、有床診療所、図書館、特別養護老人ホームの施設）の敷地およびその周囲50mの区域内では、5デシベルを減じた値とすることから、75dBと対比した。

②評価結果

重機の稼働に係る騒音レベルは、いずれも基準を満足していることから、目標や基準等との整合性は図られているものと評価する。

表3.1-5 目標や基準等との整合性の対比

単位：dB

No	予測地点	予測結果	目標・基準等	
			騒音規制法	仙台市公害防止条例
5	郡山住宅側敷地境界	64.1		
6	なのはな園側敷地境界	58.4	85	75