

仙台市広瀬川清流保全審議会

第5回 専門委員会（環境）

日 時：平成28年12月2日(金)14：00～
場 所：市役所本庁舎2階 第3委員会室

次 第

1 開 会

2 議 事

- (1) 今後のスケジュールと検討事項について（資料1）
- (2) 許可基準に関する検討事項について（資料2，参考資料1）
 - ・ 建築行為等に係る許可基準の例（案）について
- (3) 専門委員会報告書について（資料3，参考資料2，3）
 - ・ 専門委員会報告書の骨子（案）について

3 閉 会

<資料>

○資料1

今後のスケジュールと検討事項について

○資料2

建築行為等に係る許可基準の例

○資料3

環境保全区域における行為の制限に係る許可基準のあり方に関する報告書（骨子）

○参考資料1

許可基準の策定に関する検討事項

○参考資料2

環境保全区域における行為の制限に係る許可基準のあり方に関する報告書（素案）

○参考資料3

住民意識調査結果

仙台市広瀬川清流保全審議会専門委員会委員名簿

(敬称略)

氏名	所属
うちだ みほ 内田 美穂	東北工業大学工学部准教授
にしやま こういち 西山 浩一	(一社) 宮城県建築士会仙台支部
みやぎ とよひこ 宮城 豊彦	東北学院大学教養学部教授
◎ やまだ かずひろ 山田 一裕	東北工業大学工学部教授

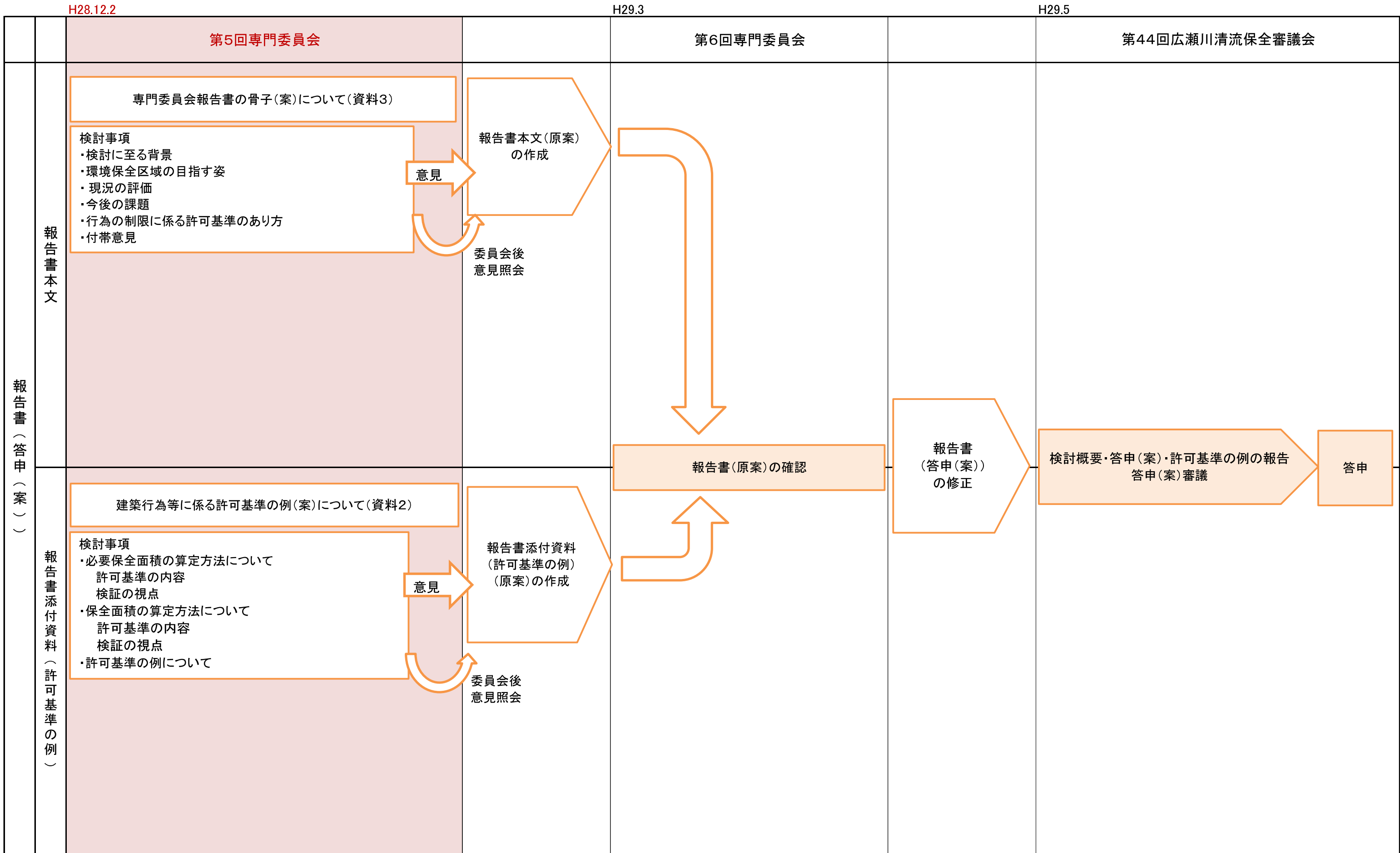
臨時委員

こじま ひでゆき 小嶋 秀是	宮城県樹木医会
-------------------	---------

◎：委員長

仙台市広瀬川清流保全審議会 第5回専門委員会 仙台市出席者名簿

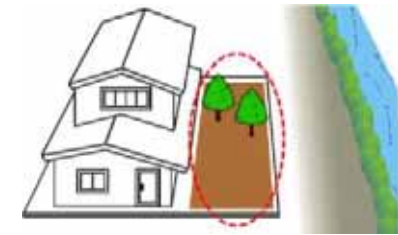
所 属	氏 名
建設局 百年の杜推進部長	岡本 一郎
建設局 百年の杜推進部 公園課長	岡田 真之
建設局 百年の杜推進部 百年の杜推進課 緑化推進係長	中川 徳則
都市整備局 都市景観課 景観係長	齋藤 理之
(事務局)	
建設局 百年の杜推進部 河川課長	安田 敏弘
建設局 百年の杜推進部 河川課 広瀬川創生室長	杉井 智一
建設局 百年の杜推進部 河川課 広瀬川創生室 主査	小窪 健
建設局 百年の杜推進部 河川課 広瀬川創生室 技師	高橋 善之



許可基準の例 | 敷地内の保全面積の基準

建築敷地内において、広瀬川の自然的環境の保全のための土地を、定められた割合以上確保すること。

$$\text{必要保全面積} \leq \text{保全面積}$$



1. 用語

保全面積

・建築行為等が行われる敷地内において、広瀬川の自然的環境の保全のために確保されている土地の面積

広瀬川の自然的環境の保全のために確保されている土地

- ・既存の自然がけや植生など、良好な自然環境を保全するための土地
- ・緑化などにより、良好な自然環境を創出するための土地

(例) 植物が生育できる状態の土地、草花の植生された土地、樹木や地被植物などの枝葉で覆われている土地、自然がけ、池、花壇など

2. 必要保全面積の算定

敷地内に確保しなければならない保全面積は下の式から算出する。

$$\text{必要保全面積} = \text{敷地面積} \times \text{必要保全率 } a (\%) \times \text{敷地面積補正係数 } b$$

必要保全率 a (モデル例：必要保全率 a (%) = (1 - 条例建ぺい率) × 0.6 のパターン)

環境保全区域	用途地域等	用途地域等								
		市街化調整区域	第一種、二種低層住居	第一種、二種中高層住居	第一種、二種住居地域	準住居地域	準工業地域	工業地域	近隣商業地域	商業地域
特別環境保全区域		42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
第一種環境保全区域		36%	36%	30%	30%	30%	30%	30%	24%	24%
第二種環境保全区域		30%	30%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%

$$\text{必要保全率 } a (\%) = (1 - \text{条例建ぺい率}) \times 0.6$$

条例建ぺい率：条例により定めている建ぺい率の上限値
環境保全区域と用途地域の種別の組み合わせごとに定めている

敷地面積補正係数 b (モデル例：必要保全率 a の最小値 24% → 10% となるパターン)

敷地面積 (㎡)	敷地面積補正係数 b
160以上	1.00
150以上160未満	0.85
140以上150未満	0.71
130以上140未満	0.56
130未満	0.42

3. 保全面積の算定

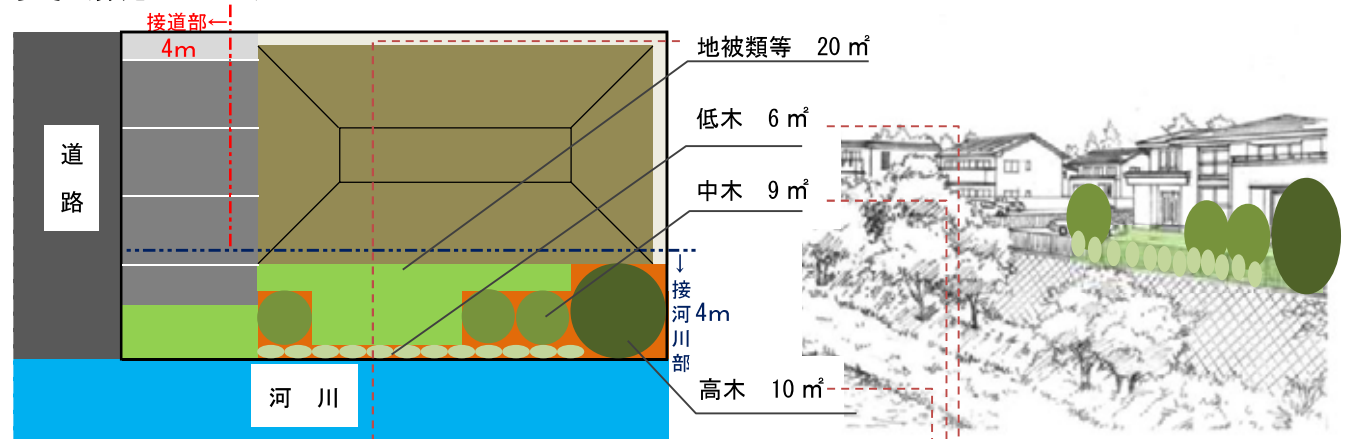
保全面積は、広瀬川の自然的環境の保全のために確保されている土地の面積に、土地の配置や状態に応じて定めた係数を乗じた値とする。

(モデル例：補正係数の最大値 (高木・接河川部) が 3.0 のパターン)

土地の状態	一般部			接道部 接公園部			接河川部		
	面積 (m2)	× 補正係数	保全面積 (m2)	面積 (m2)	× 補正係数	保全面積 (m2)	面積 (m2)	× 補正係数	保全面積 (m2)
裸地(植栽基盤)	A1	× 1.0				-			-
地被類等	A2	× 1.1				-			-
樹冠部(低木)	A3-0	× 1.2		A3-1	× 1.6		A3-2	× 2.1	
樹冠部(中木)	A4-0	× 1.3		A4-1	× 1.8		A4-2	× 2.4	
樹冠部(高木)	A5-0	× 1.7		A5-1	× 2.3		A5-2	× 3.0	

保全面積合計 _____ m2

参考 (算定イメージ)



土地の状態	一般部			接道部 接公園部			接河川部		
	面積 (m2)	× 補正係数	保全面積 (m2)	面積 (m2)	× 補正係数	保全面積 (m2)	面積 (m2)	× 補正係数	保全面積 (m2)
裸地(植栽基盤)	0.0	× 1.0	0			-			-
地被類等	20.0	× 1.1	22			-			-
樹冠部(低木)	0.0	× 1.2	0	0.0	× 1.6	0	6.0	× 2.1	12.6
樹冠部(中木)	0.0	× 1.3	0	0.0	× 1.8	0	9.0	× 2.4	21.6
樹冠部(高木)	0.0	× 1.7	0	0.0	× 2.3	0	10.0	× 3.0	30

(水平投影面積合計) _____ 45.0 m2

保全面積合計 _____ 86.2 m2

土地の状態の分類と定義

土地の状態	定義
裸地(植栽基盤)	植物が正常に生育できるような状態の地盤
地被類等	地被類, 花壇, ふじ棚, 池, プランター, 裸地(自然がけ), 壁面緑化
樹冠部(低木)	樹高1.5m未満の樹木の樹冠投影部
樹冠部(中木)	樹高1.5m以上3.0m未満の樹木の樹冠投影部
樹冠部(高木)	樹高3.0m以上の樹木の樹冠投影部

※壁面緑化は鉛直投影面積(立面積)とする。

※樹木については樹冠投影部を算定対象とするが, 建築物や構造物, 舗装と重なる部分は控除する。

※屋上緑化は緑化の内容に応じて各種別に分類する。

※屋上緑化, 壁面緑化は永続性が確保される形態に限るものとする。

※砂利敷きや防草シートを敷いた土地, 緑化した駐車場など, 広瀬川の良好な自然的環境の保全に寄与しない状態の土地は算定対象外とする。

※複数の樹木の樹冠投影面が重なり合う場合や樹冠投影面と地被類等が重なりあう場合においては, 重なる部分の面積は重複して計上できない。

※樹種による制限は設けない(自生種, 郷土種に限らない)

土地の配置の定義

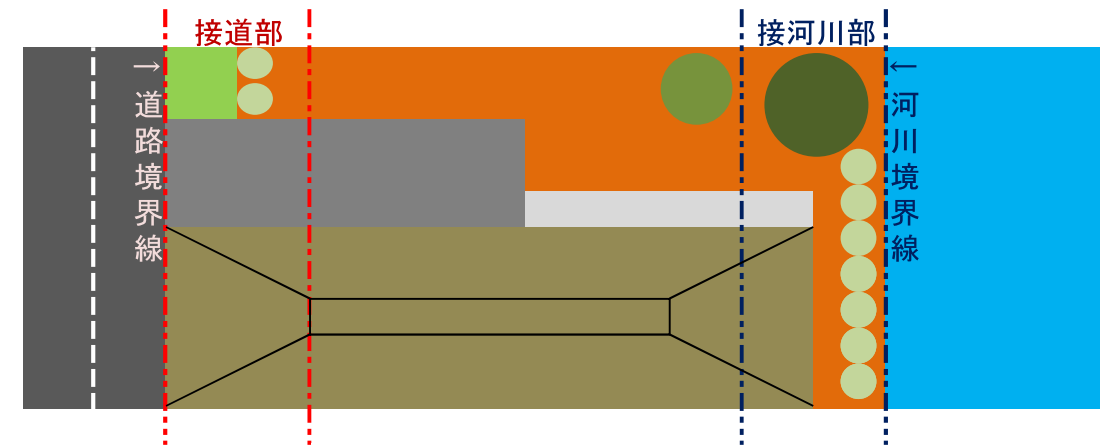
接道部, 接公園部

道路, 公園との境界線から水平距離で4m以内に位置し, 道路側, 公園側から見ることのできる保全用地。

接河川部と重複する部分は除く。

接河川部

河川との境界線から水平距離で4m以内に位置し, 河川側から容易に見ることのできる保全用地。



その他運用に関する補足

(1) 樹木（低木、中木、高木）の種別の判定（樹高）について

既存樹木は実測の樹高により、新規植栽は植栽計画上の植栽時の樹高により判定する。
 ただし、成木に達していない樹木を新規植栽する場合は、成木状態での樹高を想定した、みなし規定を適用できることとする。

(みなし規定)	植栽時の樹高 1.0m以上 2.0m未満	: 中木とみなすことができる
	植栽時の樹高 2.0m以上	: 高木とみなすことができる

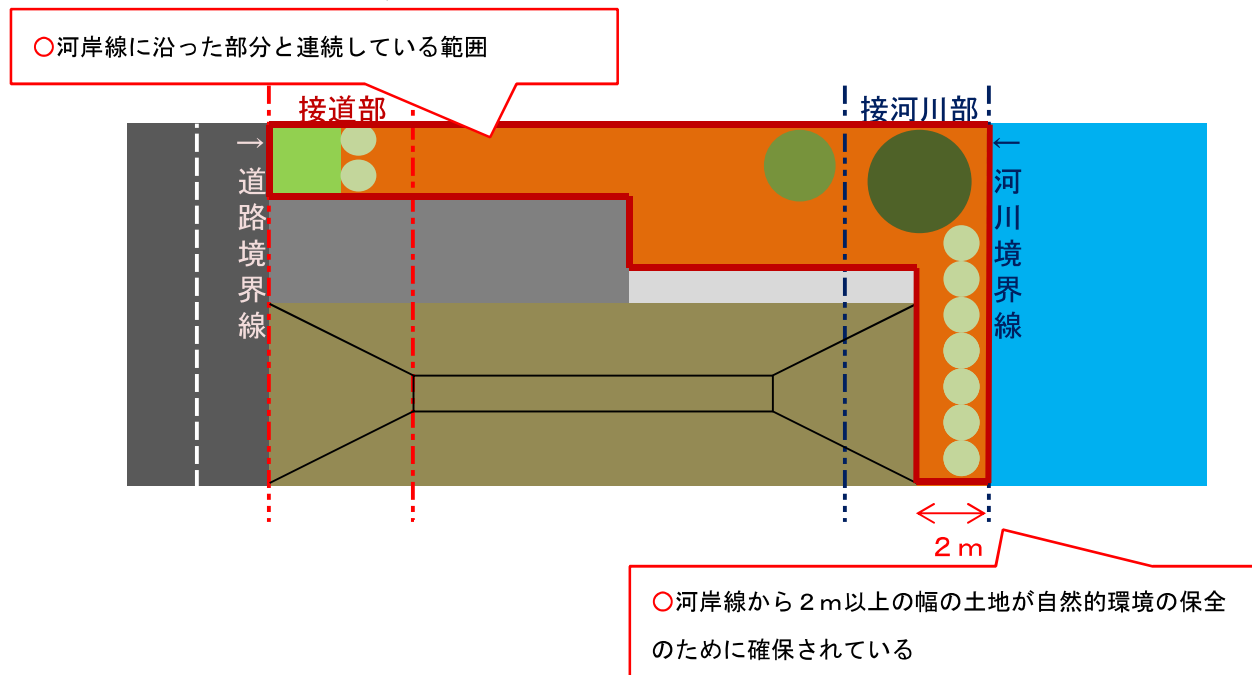
(2) 樹木の樹冠投影面積の算出について

既存樹木は実測の樹冠投影面積とし、新規植栽は植栽計画上の植栽時の樹冠投影面積とする。
 ただし、成木に達していない樹木を新規植栽する場合は、成木状態での樹冠投影面積を想定した、みなし規定を適用できることとする。

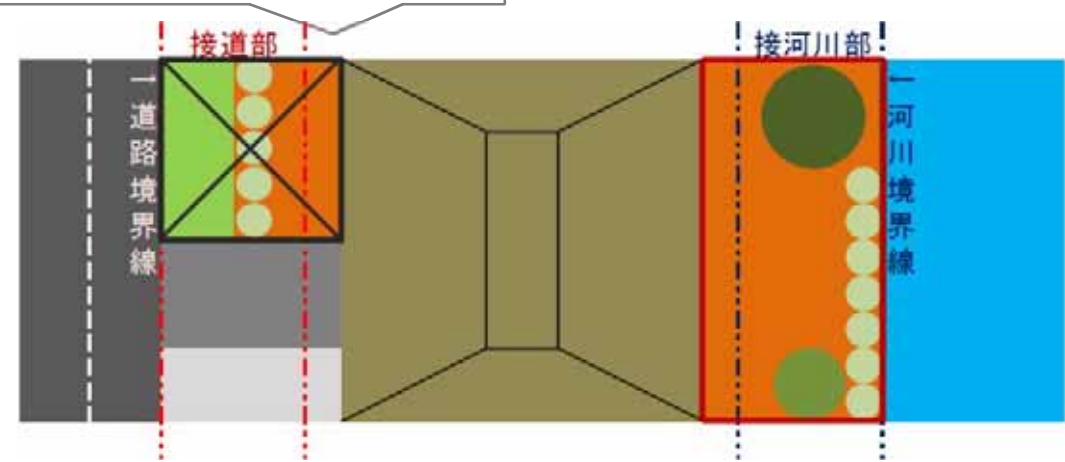
(みなし規定)	中木	: 樹冠投影面積 3 m ² (直径 2.0m の円)とみなす
	高木	: 樹冠投影面積 10 m ² (直径 3.6m の円)とみなす

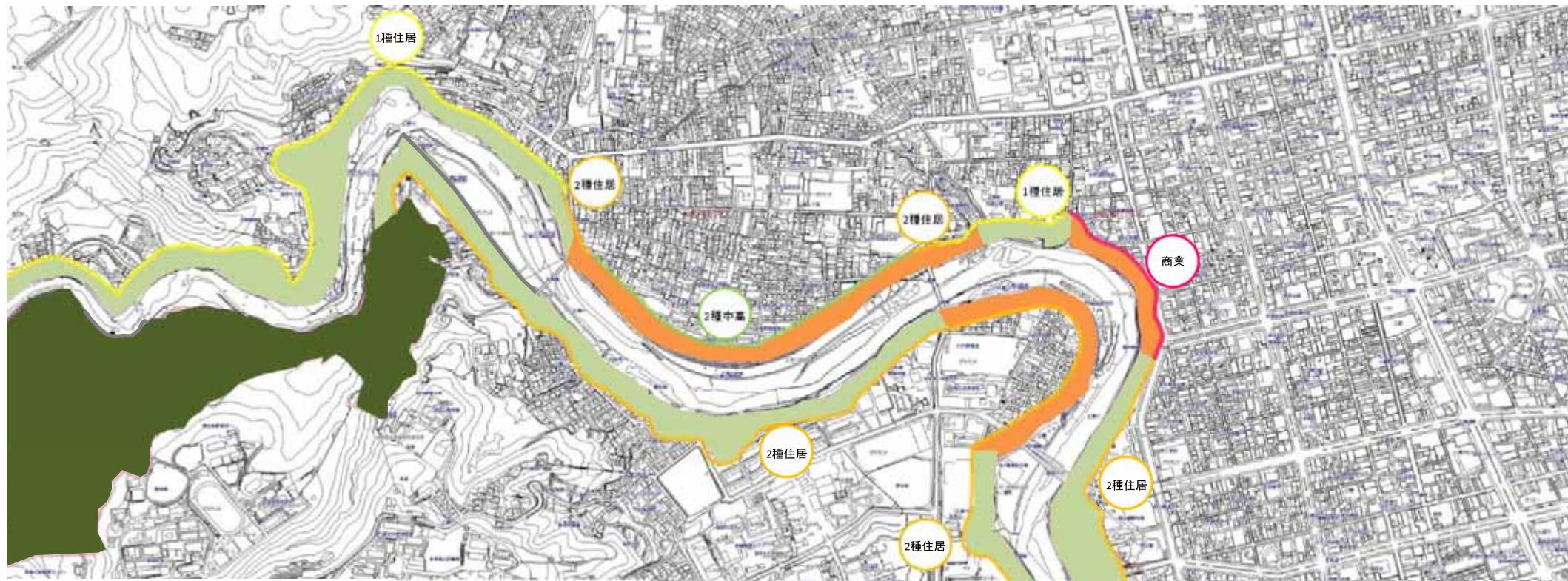
(3) 保全用地の配置について

- ・河川に接する土地では、原則として河川沿いに確保する。
- ・河岸線から2m以上の幅の土地が自然的環境の保全のために確保されていること。
- ・保全面積として計上できるものは、河岸線に沿った部分及びこれと連続して存するものに限る。

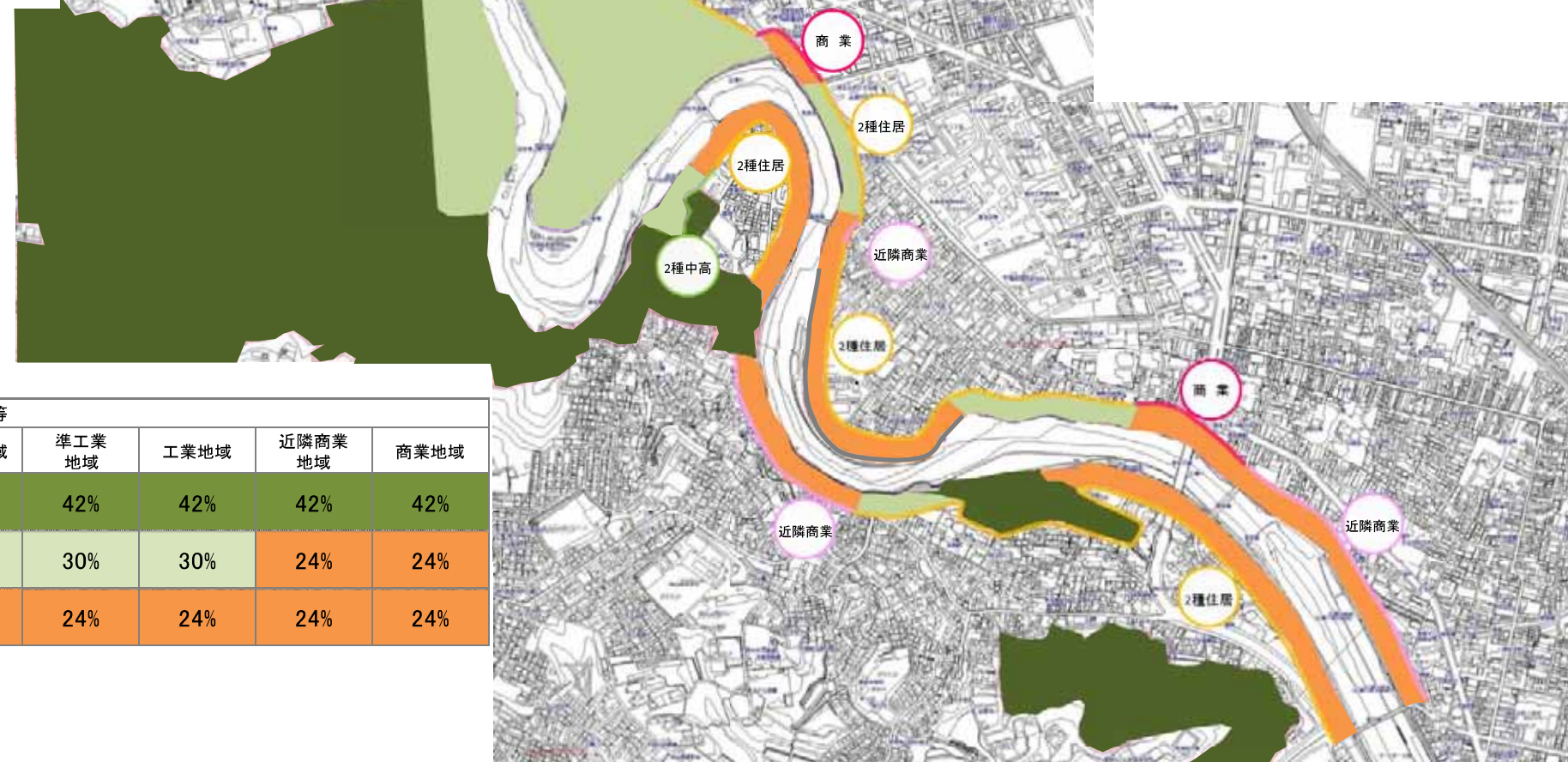
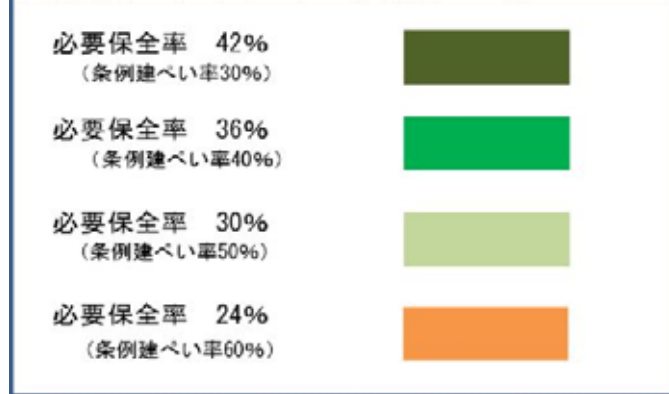


× 河岸線に沿った部分と連続していない範囲は保全面積に計上できない



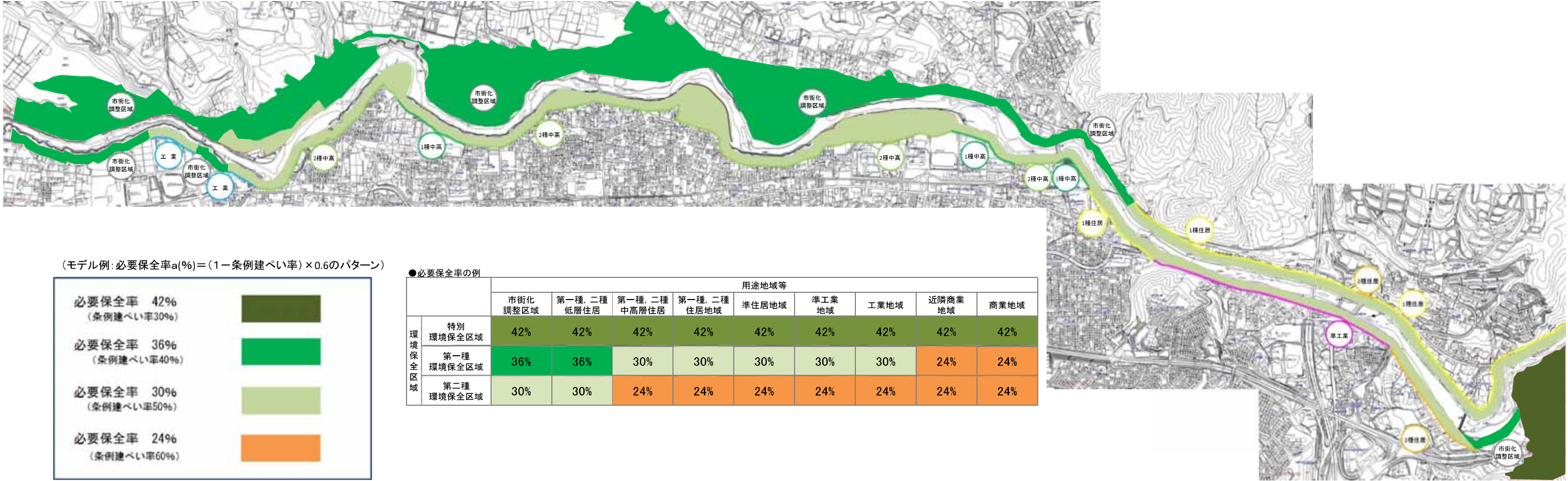


(モデル例: 必要保全率a(%)=(1-条例建ぺい率)×0.6のパターン)

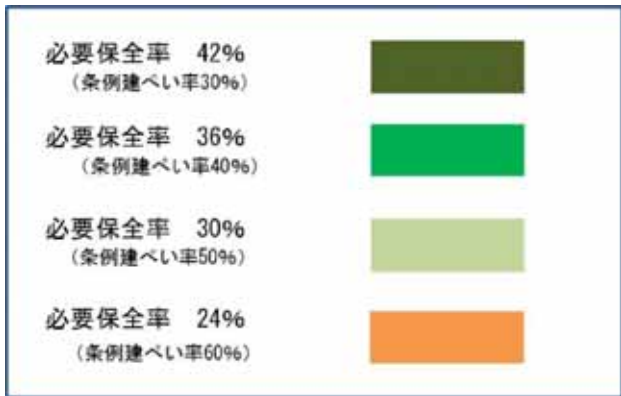


●必要保全率の例

		用途地域等								
		市街化調整区域	第一種、二種低層住居	第一種、二種中高層住居	第一種、二種住居地域	準住居地域	準工業地域	工業地域	近隣商業地域	商業地域
環境保全区域	特別環境保全区域	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
	第一種環境保全区域	36%	36%	30%	30%	30%	30%	30%	24%	24%
	第二種環境保全区域	30%	30%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%



(モデル例: 必要保全率a(%) = (1 - 条例建ぺい率) × 0.6のパターン)



●必要保全率の例

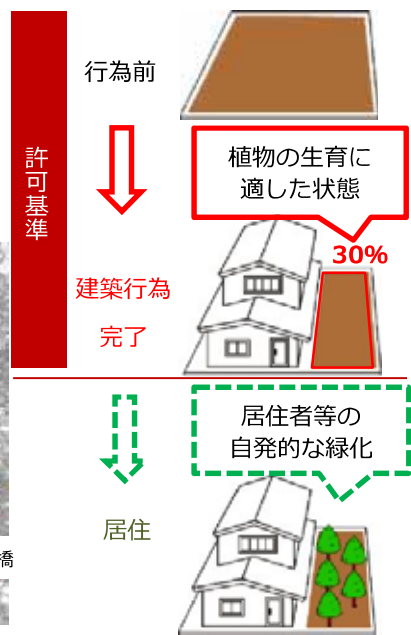
	市街化調整区域	用途地域等							
		第一種、二種低層住居	第一種、二種中高層住居	第一種、二種住居地域	準住居地域	準工業地域	工業地域	近隣商業地域	商業地域
特別環境保全区域	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
第一種環境保全区域	36%	36%	30%	30%	30%	30%	30%	24%	24%
第二種環境保全区域	30%	30%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%

環境保全区域における行為の制限に係る許可基準のあり方に関する報告書（骨子）

検討に至る背景

- 環境保全区域において建築行為等を行う際の許可基準
：敷地内において自然的環境の保全のための土地が30%確保されていること
- 確保された土地が建築行為等から時間を経ても植栽されないなど、
良好な自然的環境の保全のために有効的に利用されていない事例がある

自然的環境の保全のための土地の確保の考え方

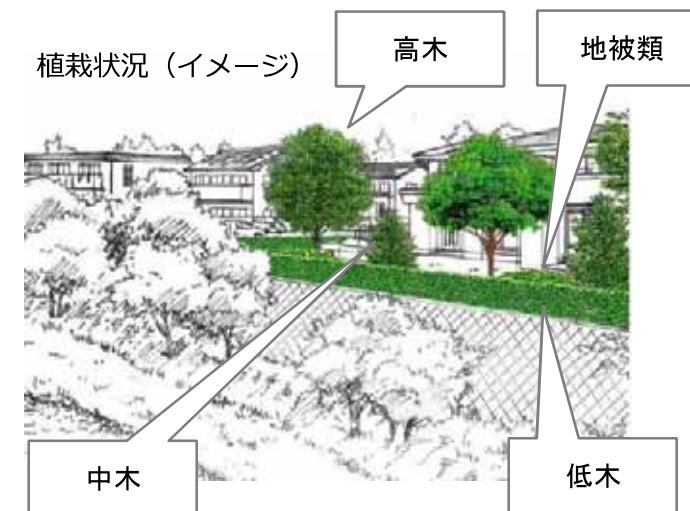
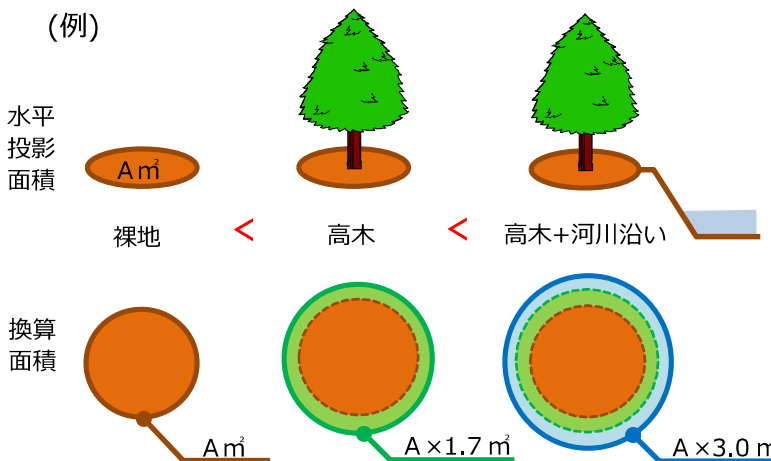


3 行為の制限に係る許可基準のあり方

- 自然的環境の保全のための土地がより良好な姿で効果的に確保されるように、許可基準のあり方を検討する
→建築行為等に伴って、良好な自然環境が創出されていく許可基準へ改正する

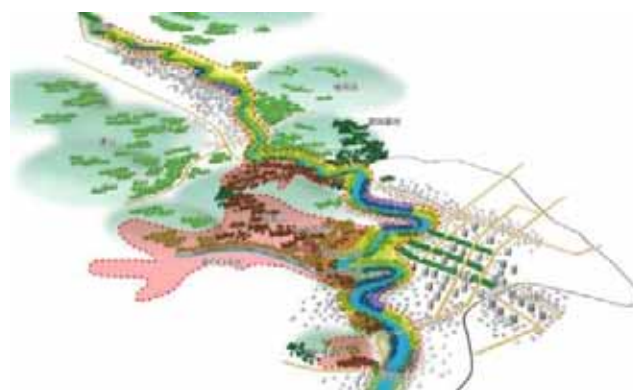
①自然的環境の保全のために確保されている土地の状態を考慮する

- 建築行為者に土地の緑化を促す仕組みを取り入れる
→植栽などの良好な自然環境を伴って土地が確保される場合、緑化する樹木や場所に応じて面積を加算する



2.1 環境保全区域の目指す姿

- 環境保全区域の目指す姿を明確化する
→環境保全区域内に存在する自然環境やその景観を保全するとともに、
開発などにより失われた自然環境を創出することにより、
広瀬川と一体をなして形成されている良好な自然的環境を保全する



②建築行為等が行われる土地の区域特性の違いを考慮する

- 建築行為等が行われる土地の区域特性によって、既存の植生状況や敷地内に確保できる面積の規模が異なるため、
緑化の難易度や重要度が異なる
→確保しなければならない面積の割合を、区域特性に応じて定める

条例によって環境保全区域と用途地域等の組み合わせごとに定められている建ぺい率を採用する

2.2 現況の評価

- 条例制定時と現在の姿を比較する
→大規模な開発などで緑が大きく失われるようなことは起きていない
開発された宅地内の状況は変わっていない
→条例制定時に失われつつあった自然環境は概ね残っているが、
既に失われてしまった自然環境の創出には至っていない
→現行の許可基準は「自然環境の保全」には機能しているが、
「自然環境の創出」についてはいまだ途上である

昭和50年



平成27年



現行基準

環境保全区域	用途地域等								
	市街化調整区域	第一種 低層住居	第二種 低層住居	第一種 中高層住居	第二種 中高層住居	準住居地域	準工業地域	工業地域	近隣商業地域
特別環境保全区域	30% (一律)								
第一種環境保全区域	30% (一律)								
第二種環境保全区域	30% (一律)								

改定の方向性の例（区域特性に応じて定める）

環境保全区域	用途地域等								
	市街化調整区域	第一種 低層住居	第二種 低層住居	第一種 中高層住居	第二種 中高層住居	準住居地域	準工業地域	工業地域	近隣商業地域
特別環境保全区域	42%								
第一種環境保全区域	36%	30%			24%				
第二種環境保全区域	24%								



2.3 今後の課題

「自然環境の保全」とともに
「自然環境の創出」に効果的に繋がる許可基準へ

3.3 建築行為等に係る許可基準のあり方（補足事項）

①自然的環境の保全のために確保した土地の状態を考慮した許可基準

1) 河川に接する土地の制限について

自然環境の連続性は、河川沿いのみならず河川奥行き方向へ確保することも重要であるため、現基準においては、自然的環境の保全のための土地は河岸線に接するものに限るとしているが、これを見直すことが適当である。

2) 植栽の樹種について

建築行為者の緑化に対する意欲を引き出すために、植栽による加算措置の対象としては樹種の制限を設けないことが適当である。ただし、広瀬川の自生種、郷土種が選択されるよう、自生種や郷土種を植栽することの意義などを十分周知することが望ましい。

②建築行為等が行われる土地の区域特性の違いを考慮した許可基準

1) 敷地内において確保しなければならない自然的環境の保全のための土地の割合について

環境保全区域内における区域ごとの割り振りの適正化という観点も踏まえ、区域全体における割合が現基準と著しく変わることが無いように適切に設定する必要がある。

付帯意見

1) 広瀬川の自然的環境の保全に対する市民の理解、協力を得られるように、広瀬川沿いの自然環境の存在とその連続性の価値や意義及びその保全に関する各種の取り組みなどを市民へ十分周知すること。

2) 保全区域の自然的環境（植生や景観）を市民共有の財産ととらえ、創出、保全の実効性が確保されるための支援に取り組むこと。
・緑化助成制度の拡充へ取り組むこととし、拡充に当たっては、過去に建築行為等がなされた宅地も含めて緑化を推進するために、現制度において助成の対象となる樹種や時期を制限していることについて、緩和することが望ましい。
・植栽後の維持管理に関する情報を提供する。

3) 植栽の継続性への担保や植栽状況の変化（行為完了後に植栽が枯れた場合など）への対応について検討すること。

4) 許可基準が複雑になることから、許可申請者の負担の軽減のために、申請の手引きなどの資料を作成すること。

