

仙台市広瀬川清流保全審議会

第6回 専門委員会（環境）

日 時：平成29年3月13日（月）14：00～
場 所：市役所本庁舎6階 第2会議室

次 第

1 開 会

2 議 事

- (1) 専門委員会報告書（原案）について（資料1）
- (2) 清流保全審議会が出された意見について

3 閉 会

<資料>

○資料1

専門委員会報告書・添付資料

専
門
委
員
会
報
告
書

- ・資料1-1
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）
- ・資料1-2
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

専
門
委
員
会
報
告
書
添
付
資
料

- ・資料1-3
改定後の許可基準（案）
- ・資料1-4
許可基準のあり方に関する検討にあたっての根拠資料
- ・資料1-5
改定後の許可基準（案）の作成にあたっての検討の視点

仙台市広瀬川清流保全審議会 第6回専門委員会 仙台市出席者名簿

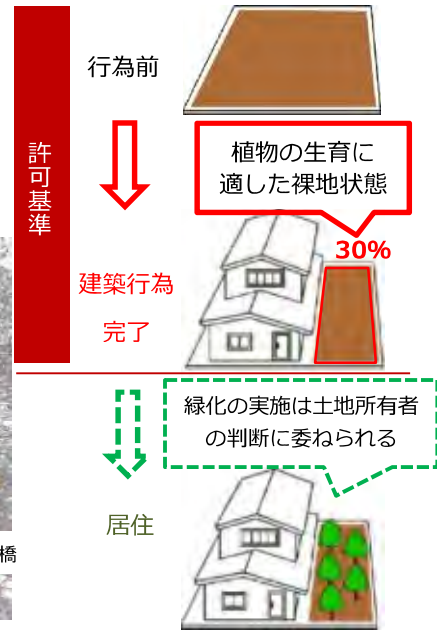
所 属	氏 名
建設局 百年の杜推進部 参事兼百年の杜推進課長	佐々木 亮
建設局 百年の杜推進部 公園課長	岡田 真之
建設局 百年の杜推進部 百年の杜推進課 緑化推進係長	中川 徳則
都市整備局 都市景観課 景観係長	齋藤 理之
(事務局)	
建設局 百年の杜推進部 河川課長	安田 敏弘
建設局 百年の杜推進部 河川課 広瀬川創生室長	杉井 智一
建設局 百年の杜推進部 河川課 広瀬川創生室 主査	小窪 健
建設局 百年の杜推進部 河川課 広瀬川創生室 技師	高橋 善之

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

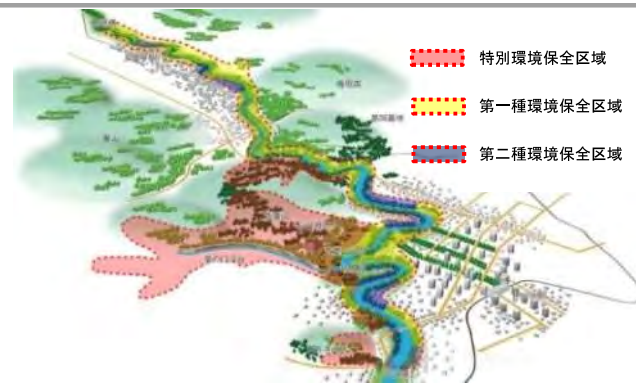
- 環境保全区域において建築行為等を行う際の許可基準
：広瀬川の自然的環境を保全するための土地（保全用地）が30%確保されていること
- 建築行為等から時間を経ても確保された土地が緑化されないなど、
良好な自然的環境の保全のために有効的に利用されていない事例がある

自然的環境の保全のための土地の確保の考え方



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



2.2 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
→条例制定当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にある

環境保全区域における行為の制限の効果



2.3 今後の課題

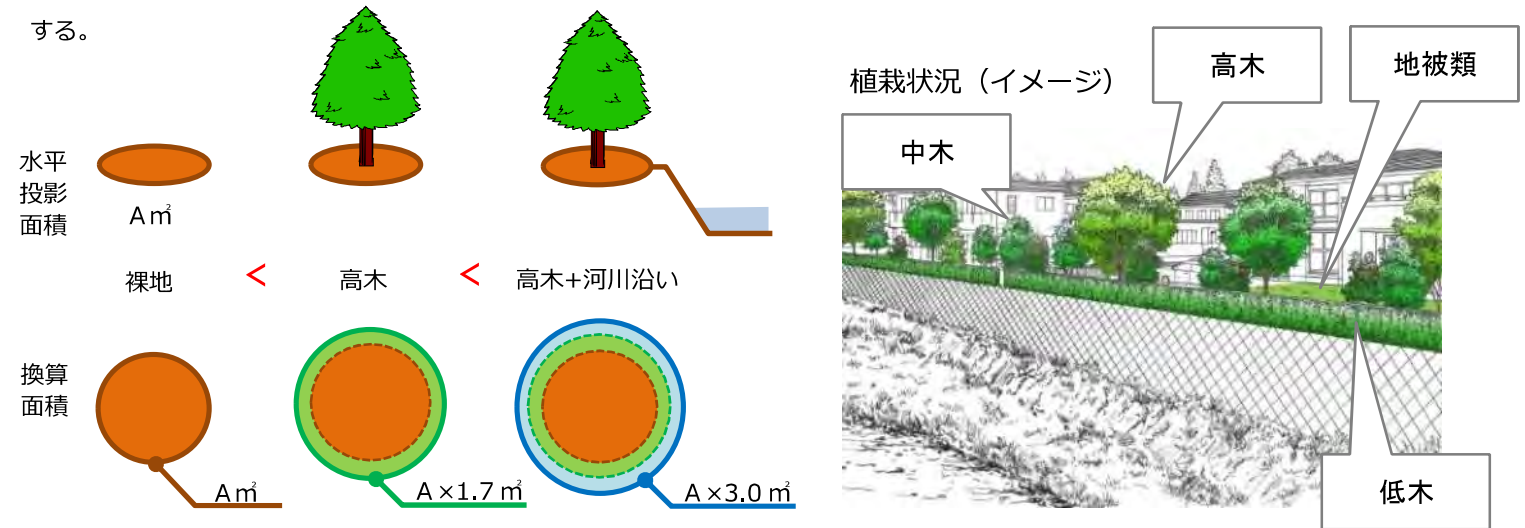
「自然環境の保全」とともに
「自然環境の創出」に効果的に繋がる許可基準へ

3 建築行為等に係る許可基準のあり方と改定後の許可基準（案）

- 保全用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よう許可基準を改定する

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
→敷地を緑化する場合は、緑化の種類（地被類、樹木など）や配置（河川沿い、道路沿いの緑化）に応じて面積を割増できることとする。



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ている建ぺい率に応じて割合を設定する

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）								

改定後の基準

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	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	30%									24%



【専門委員会報告書】

平成 年 月 日

仙台市広瀬川清流保全審議会
会長 宮城豊彦殿

専門委員会
委員長 山田一裕

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

平成27年8月25日審議会から当専門委員会に付議された下記の件について、別紙のとおり報告いたします

記

- 1 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ついて

【専門委員会報告書】

仙台市広瀬川清流保全審議会 専門委員会（環境） 委員名簿

氏名	役職
内田 美穂	東北工業大学工学部准教授
西山 浩一	(一社) 宮城県建築士会仙台支部
宮城 豊彦	東北学院大学教養学部教授
◎山田 一裕	東北工業大学工学部教授

◎ : 専門委員会 委員長

臨時委員

氏名	役職
小寫 秀是	樹木医 (東北緑化環境保全株式会社)

【専門委員会報告書】

目次

検討に至る背景	1
1 広瀬川条例による清流の保全の現状	2
1.1 条例の基本理念	2
1.2 保全区域の設定	2
1.3 環境保全区域における良好な自然的環境の保全の取り組み	2
2 環境保全区域における良好な自然的環境の保全に関する課題	3
2.1 環境保全区域の目指す姿	3
2.2 現況の評価	4
2.3 今後の課題	6
3 行為の制限に係る許可基準のあり方	7
3.1 建築行為等に係る許可基準の問題	7
3.2 建築行為等に係る許可基準の課題	8
3.3 建築行為等に係る許可基準のあり方	8
3.3.1 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	8
3.3.2 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	9
付帯意見 許可基準の見直しと並行して検討すべき事項	10

【添付資料】

- 添付資料 1 改定後の許可基準（案） 建築行為等に係る許可基準（保全用地の確保）
- 添付資料 2 許可基準のあり方に関する検討にあたっての根拠資料
- 添付資料 3 改定後の許可基準（案）の作成にあたっての検討の視点

【専門委員会報告書】**検討に至る背景**

広瀬川の清流を守る条例（以下「広瀬川条例」という）は、広瀬川の清流を保全し、次代に引き継ぐことを目的として昭和49年に制定された。この条例に基づいて、広瀬川の周辺の自然環境やその景観により形成される自然的環境を保全するために、環境保全区域で建築行為等を行う際の許可基準の一つとして、敷地内において自然的環境の保全のための土地を一定割合以上確保することが定められている。この基準により、既存の植栽などの自然環境の保全と建築敷地内の緑化等による自然環境の創出が図られてきた。

しかしながら、建築行為から時間を経ても十分な自然環境の創出に至らないなど、この土地が自然的環境の保全に有効的に利用されていない状況にあることが確認されたことから、今後、広瀬川と一体をなす良好な自然的環境の保全を推進するために、本条例の目指す姿がより効果的に実現されるよう、許可基準を見直す必要があることが仙台市広瀬川清流保全審議会に示された。

ここで本報告書は、平成28年6月1日に仙台市長より諮問された「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ついて」に対して、本専門委員会で検討した結果を、審議会会長に報告するものである。

【専門委員会報告書】

1 広瀬川条例による清流の保全の現状

広瀬川条例による、広瀬川の清流の保全に関する基本理念と取り組みを確認する。

1.1 条例の基本理念

広瀬川条例は、美しい広瀬川を市民共有の財産として保全し、次代に引き継ぐことを目的として、昭和49年に制定された。広瀬川の「清流」とは、清浄で豊かな流水のみならず、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包括したものである。この自然的環境には、自然がけや丘陵、中洲と、そこに見られる植生や数多くの野生動物及び特色ある自然景観などが含まれる。

都市化の進展に伴い、市民の自然環境に対する欲求が高まりゆくことを踏まえると、「清流の保全」にあたっては、「清流」を自然と人間の触れ合いの場として適切に利用し、「清流」のもたらす効用を市民生活に反映させることが重要である。よって、広瀬川条例による「清流の保全」とは、「清流」を市民生活から隔絶して保護することではなく、「清流」の適切な利用を念頭に置いて行われるものであり、保全と利用は対立する概念ではなく一体的なものと捉えられる。

1.2 保全区域の設定

「清流」を構成する諸要素は、相互に密接に関連する一つの体系を形成し、微妙な生態的均衡を保っている。「清流」を構成する諸要素の特性と要素間の均衡を損なわないためには、体系的に「清流の保全」を行うことが肝要であり、環境及び水質の両面にわたって一体的に取り組む必要がある。

広瀬川条例においては、広瀬川の流水域及びこれと一体をなして良好な自然的環境を形成していると認められる区域を「環境保全区域」に定め、その土地利用について適切な規制と誘導を図るとともに、「水質保全区域」を定め、広瀬川へ排出される排水について規制を図るための区域を設けている。

1.3 環境保全区域における良好な自然的環境の保全の取り組み

清流の適切な利用を図るためには、土地利用について適切な規制と誘導を図る必要がある。清流の利用によって加えられる人工的な改変を、清流の効用を損なわない範囲のものに制限することは無論、開発によって自然性の失われたところに積極的に自然性を創出することが必要となる。

広瀬川条例においては、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ために、環境保全区域において、自然的環境の保全に支障を及ぼす恐れのある行為（建築行為や木竹の伐採、土地の区画形質の変更など）を制限するとともに、行為が行われる際の許可の基準を定め、残存する良好な自然環境の保全と失われた自然環境の創出に取り組んでいる。

【専門委員会報告書】

2 環境保全区域における良好な自然的環境の保全に関する課題

環境保全区域における良好な自然的環境の保全について、これまでの取り組みの成果を評価するとともに、今後取り組むべき課題を把握する。

2.1 環境保全区域の目指す姿

清流の保全に関する基本理念のとおり、環境保全区域においては、良好な自然的環境を構成する要素となる自然がけや丘陵、中洲と、そこに見られる植生や数多くの野生動物及び特色ある自然景観などについて、現に存在する自然環境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新たに創出することが必要となる。よって、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ことにより、「みどりの骨格」と「豊かな生態系」が作り出された姿が目指す姿となる。

みどりの骨格づくり：広瀬川河岸に存在する自然環境が上流から下流まで繋がれ、みどりのラインが形成される

豊かな生態系づくり：広瀬川と一体をなして形成されている自然的環境において、豊かな生態系が形成される

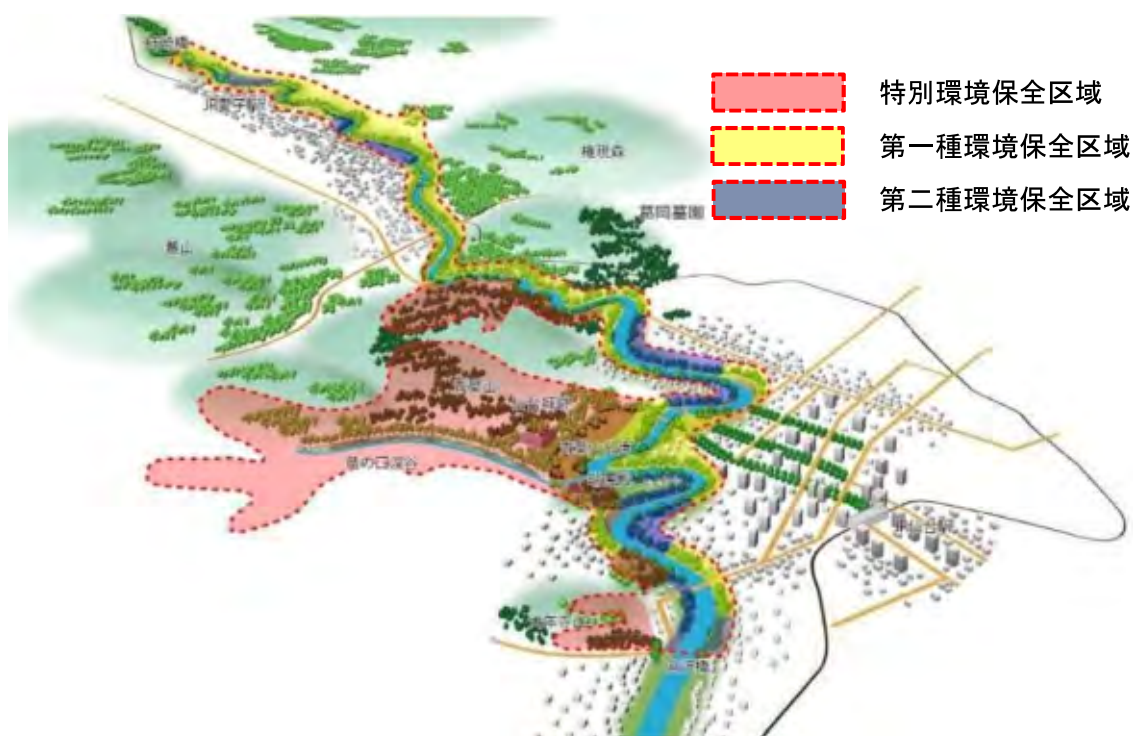


図1 環境保全区域の目指す姿

【専門委員会報告書】

2.2 現況の評価

環境保全区域における条例制定時の状況と現況および目指す姿を比較する。

条例制定時に存在していた自然環境に着目すると、大規模な開発などで自然がけに人工的な改変が加えられたり、河川沿いのみどりが大きく失われたりするようなことが起きていないことから、条例制定時に失われつつあった自然環境は概ね保全されているといえる。

一方、既に開発されていた宅地などに着目すると、住宅地の中の緑量が増えていなかったり、河川沿いのみどりが復旧していなかったりと、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状況である。

この様に、現況と目指す姿を比較すると、豊かな生態系の礎となるような全体的なみどりの骨格の形成には至っておらず、失われた自然環境の創出については未だ途上であり、今後、更なる取り組みを検討していく必要があるといえる。

【専門委員会報告書】

広瀬川の 40 年間の変化の比較の一例

花壇		位置図	
<p>○左岸の花壇 : 第一種環境保全区域</p> <p>○右岸の川内追廻 : 第一種環境保全区域</p> <p>○右岸の仙台城跡、竜ノ口溪谷、霊屋下 : 特別環境保全区域</p>			
<p>位置図凡例</p> <p>■ 特別環境保全区域 ■ 第二種環境保全区域</p> <p>■ 第一種環境保全区域</p>			
昭和 50 年 (1975 年)		平成 27 年 (2015 年)	
河川区域内の眺望の変化	対象区間の U 字型の線形の凸部以外の上流側、下流側とも流れを阻害していた中州が、現在は撤去されている。河川沿いの自然がけの樹木が良好に保全されている。右岸側川内追廻の河川敷は良好な緑に変化している。		
建築物・工作物の動向	左岸は高台の住宅地、自動車学校など個々の建て替えは見られるが、大きな土地利用の変化は見られない。 右岸の川内追廻は 40 年前は住宅地であったのが、青葉山公園の敷地として更地化している。右岸の特別保護地区内竜ノ口側 40 年前の緑地が、テニスコートに改変されているが、河川側は良好な緑地が保たれている。		
河川沿いの緑地空間の連続性の変化	左岸については、河川沿いの住宅側の緑は 40 年前と同様連続性が乏しい。右岸については、緑は 40 年前より連続性が見られるようになっている。		
河川沿いの緑地空間の厚みの変化	左岸の河川沿い建物敷地は、40 年前と同様に緑の厚みは薄い。 右岸の青葉山公園敷地は更地化により草地化している。竜ノ口溪谷入口付近の自然林は 40 年前に比べ成長して厚みが増している。		
条例の効果	中州の整除により河道内の緑は 40 年前より減少しているが、河川内両岸の崖などの緑が良好に保全され連続しているが、左岸の住宅地は敷地が狭く緑の厚みはあまり見られない。 右岸では、青葉山公園の敷地の更地化による草地化や竜ノ口溪谷入口付近の自然林が保全されていて、今後の公園化により緑の充実が期待される。		

【専門委員会報告書】**2.3 今後の課題**

広瀬川の清流を保全し、後世へ伝えていくためには、環境保全区域の目指す姿の実現に向けて、残存する良好な自然環境の保全とともに、失われた自然環境の創出に積極的に取り組んでいく必要がある。よって、自然環境の創出へ効果的に誘導するために、環境保全区域における行為の制限に係る許可の基準の見直しを図るものとする。

【専門委員会報告書】

3 行為の制限に係る許可基準のあり方

環境保全区域における行為の制限に係る許可基準を見直すに当たり、現行基準の問題及び課題を整理し、改定後の許可基準のあり方について方向性を定める。

3.1 建築行為等に係る許可基準の問題

失われた自然環境の創出に効果的に繋がるような許可基準を目指すにあたっては、既存の住宅地など、これまで行われた開発により自然環境の失われたところに積極的に自然環境を創出していく必要がある。そのためには、建築行為等の土地利用がなされる際に併せて自然環境が創出されるように許可基準を定めることが重要である。

建築行為等の制限に係る現行の許可基準としては、建築物の高さや建ぺい率の制限などのほか、建築物の敷地面積の30%以上に相当する土地が、自然的環境の保全のために確保されていることと定めている。この土地は、広瀬川沿いの自然がけや既に存在する植栽などの自然環境を保全するための土地として確保されるほか、自然環境を創出するための土地として、将来的な緑化を想定して植物の生育に適した裸地状態で確保されたり、建築行為等に伴って植栽が行われたりしている。

しかし、保全の対象となるような自然環境が無い場合、建築時点での緑化を誘導する規定がなく、その後の緑化の実施も土地所有者等の判断に委ねられていることから、建築行為から時間を経ても緑化に至らない事例があることを確認している。

また、30%という基準値は、環境保全区域や用途地域の種類によらず環境保全区域内において一律に設定されている。一方、これまでの許可の実態を鑑みると、狭隘地（敷地面積160㎡未満）の緩和措置の適用が15%に上るうえ、保全区域の種類によって適用案件の占めるその割合に差異が生じている状況にもあり、基準値自体を土地の区域特性等に合わせきめ細かく設定することが求められるものと考えられる。

この現状を考慮すると、建築行為等の土地利用がなされる際に、自然環境が効果的に創出されていくよう、より実効性のある許可基準へと改める必要がある。

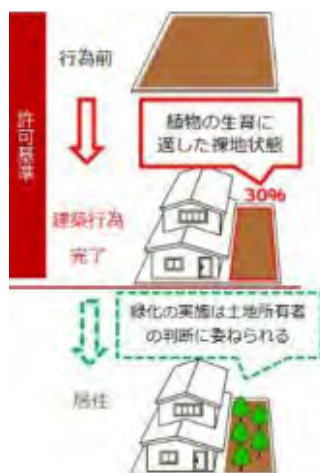


図2 自然的環境の保全のための土地の確保の考え方

【専門委員会報告書】

3.2 建築行為等に係る許可基準の課題

自然環境の創出への効果的な誘導という観点のもと、現行の許可基準の問題を検証すると、改定すべき課題として以下の2点が挙げられる。

- 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しておらず、建築行為者が緑化などに積極的に取り組む動機づけとして不十分であるため、建築行為者に土地の緑化を促す仕組みを取り入れる必要がある。
- 2) 建築行為等が行われる土地の区域特性によらず、敷地内に確保すべき自然的環境の保全のための土地の割合が一律に設定されているため、区域特性を考慮してきめ細かく割合を定める必要がある。

3.3 建築行為等に係る許可基準のあり方

検証した2点の課題について、改定後の許可基準のあり方をそれぞれ示す。

3.3.1 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

建築敷地内において自然的環境の保全のために確保されている土地について、その土地の状態を考慮して面積を計上するよう改定する。すなわち、自然的環境の保全のために確保されている土地が、植栽などの良好な自然環境を伴って確保される場合は、植栽の種別や配置などを面積に換算して加算することで、建築行為等の際の緑化の動機づけにすることが可能となる。その際、植生の種別や土地の配置の違いに応じて割増加算の程度に差を設けることにより、より望ましい自然環境へ誘導することが適切であり、良好な自然環境としては、生態系や景観への寄与が大きいものとして、河川沿いや道路沿いへ、高木などの樹木が植栽されていることなどが挙げられる。



図3 植生の状態や土地の配置の違いに応じた割増加算 (イメージ)

【専門委員会報告書】



図 4 建築敷地内における良好な自然環境の姿（イメージ）

また、許可基準の具体化に際しては以下の事項について検討すること。

- 1) 植栽などの自然環境が水域から陸域へ移動する生き物のコリドーとして機能するためには、河川沿いのみならず河川奥行き方向への連続性を確保することも重要である。よって、現基準での河川に接する土地における配置の制限（河川に接する場合においては、当該敷地の川岸線に沿った部分に存するものに限る）については見直すことが適当である。
- 2) 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などを設けないことが適当である。ただし、広瀬川の自生種や郷土種が選択されるよう、その植栽の意義などを十分周知し、誘導していくことが望ましい。

3.3.2 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

緑化の主体となる建築行為者の理解と協力を得ながら自然環境の保全と創出を進めていくためには、建築行為等が行われる土地の区域特性の違いを考慮し、きめ細かい許可基準を設定すべきである。特に、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など、自然環境の保全と創出に関する難易度や重要度は土地の区域特性によって異なるため、敷地内において必要とする自然的環境の保全のために確保されている土地の割合は、一律に設定せずに区域特性に応じて定める必要がある。

建築行為等の許可基準の一つである建ぺい率の上限値については、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ため、区域特性を表す要素として、この値を考慮して必要とする土地の割合を設定することが妥当である。なお、設定の際は、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。

【専門委員会報告書】

付帯意見 許可基準の見直しと並行して検討すべき事項

建築行為等に伴う緑化や既存の宅地の緑化を促進するために、許可基準の改定に合わせて検討すべき事項を以下の通り掲げる。

1) 自然的環境の保全に係る取り組みや成果の周知について

清流保全の取り組みに実効性を持たせるためには、自然的環境の保全について市民の理解と協力を得ることが重要である。今回の許可基準の改定に際しては、これまで清流保全に取り組んできた成果を周知することについて検討することが望ましい。

2) 宅地内の植栽の保全のための支援について

許可基準の改定により、宅地内の植栽等が増えることが想定されるが、その維持管理は主に住民が担っていくこととなる。環境保全区域内の自然的環境の恩恵は住民だけでなく広く市民が受けるものであるため、宅地内の植栽であってもその公共性を認め、建築行為後の継続的な支援について検討することが望ましい。

支援の例：緑化助成制度の拡充（対象樹種や期間の制限の緩和など）

植栽の維持管理に関する情報の提供（相談窓口の紹介など）

3) 許可申請の際の許可申請者の負担の軽減について

改定後の許可基準は現基準に比べて詳細に定められるものとなる。申請の手引きといった解説資料を作成して許可申請者の理解を促すなど、許可申請の際の負担の軽減について検討することが望ましい。

4) 自然的環境の保全の状況の調査について

許可基準の改定により、今後、自然的環境の保全の状況が変わっていくことが想定される。今回の検討に際して行った調査方法や結果を踏まえ、保全の状況を把握するための調査の実施について検討することが望ましい。

許可基準のあり方に関する検討にあたっての根拠資料

目次

1. 既許可案件における建築行為後の敷地内の緑化状況について	2
2. 保全区域の種別による特性の相違について	2
3. 条例による自然的環境の保全の成果について（添付資料 2 - 1）	2
4. 基準の改定による景観変化の想定について（添付資料 2 - 2）	2

【専門委員会報告書 添付資料 2】

1. 既許可案件における建築行為後の敷地内の緑化状況について

- ・建築行為後の緑化状況について、平成 14 年度から平成 27 年度の間に申請のあった建築行為 449 件のうち、193 件を選定し、外観目視による現地調査を行った。(調査時期：平成 28 年 7 月)
- ・許可申請書類から建築時点での緑化計画の有無を調査したところ、緑化計画が無いものは 193 件中 103 件であった。そのうち、現地調査により敷地内の緑化を確認できた件数は 74 件で、緑化が確認できなかった件数は 29 件であった。

2. 保全区域の種別による特性の相違について

- ・過去の許可案件の申請内容について、狭隘敷地に関する緩和措置の適用状況を、許可申請書類から調査した。
- ・平成 14 年度から平成 27 年度の間に申請のあった建築行為 449 件のうち、70 件で狭隘敷地に関する緩和措置（敷地面積 160 m²未満の土地が対象）が適用されている。
- ・その内訳は、特別環境保全区域での行為 3 件中 0 件、第一種環境保全区域での行為 238 件中 16 件、第二種環境保全区域での行為 208 件中 54 件であった。

3. 条例による自然的環境の保全の成果について（添付資料 2 - 1）

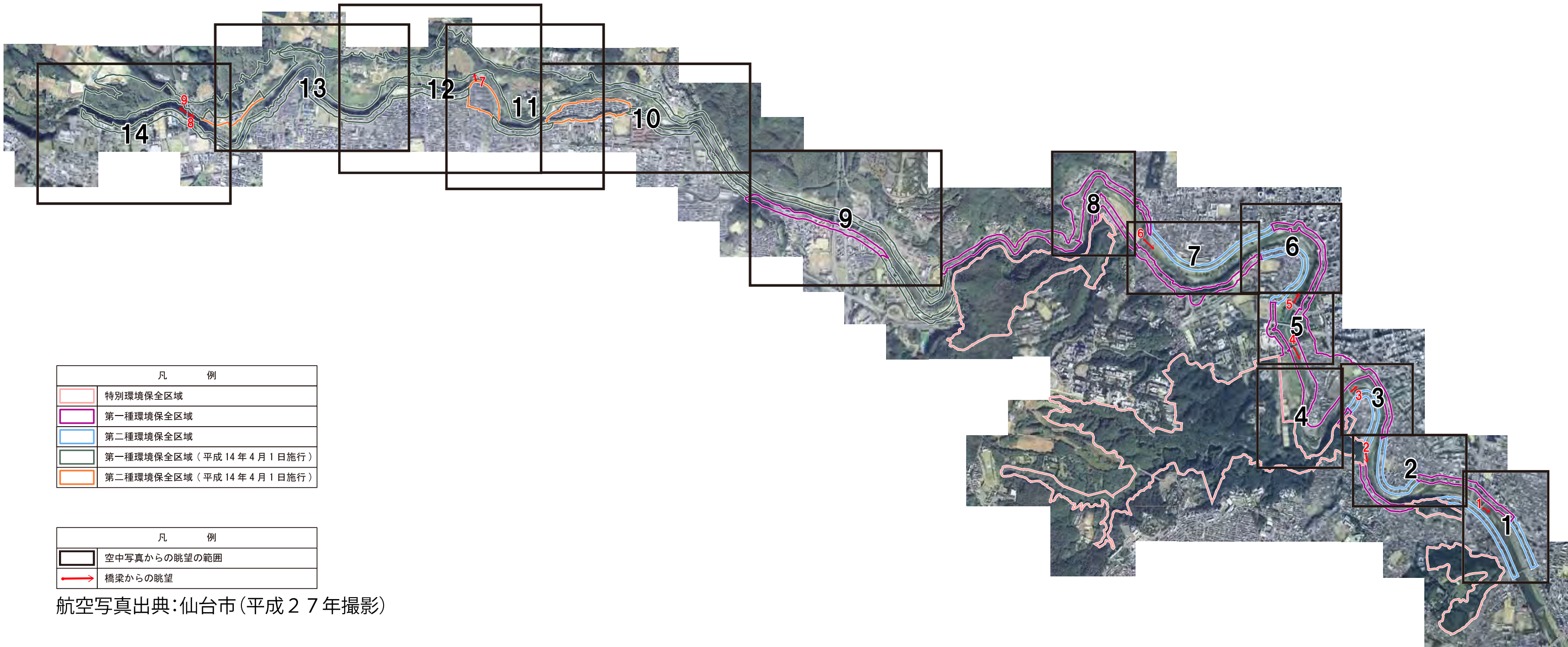
- ・条例制定時（昭和 50 年撮影）と現在（平成 27 年撮影）の航空写真等を比較し、環境保全区域内の自然環境の変化の程度を調査した。(平成 14 年の拡大区域は平成 9 年と平成 27 年の航空写真を比較)

4. 基準の改定による景観変化の想定について（添付資料 2 - 2）

- ・河川沿いの緑化の推進により河川景観の変化に係る想定を、フォトモンタージュ法により確認した。

条例による自然的環境の保全の成果について

広瀬川の40年間の眺望の変化 平成27年(区域全域図)



空中写真からの眺望

空中写真

昭和 50 年(1975 年)…国土地理院




平成 9 年(1997 年)…国土地理院

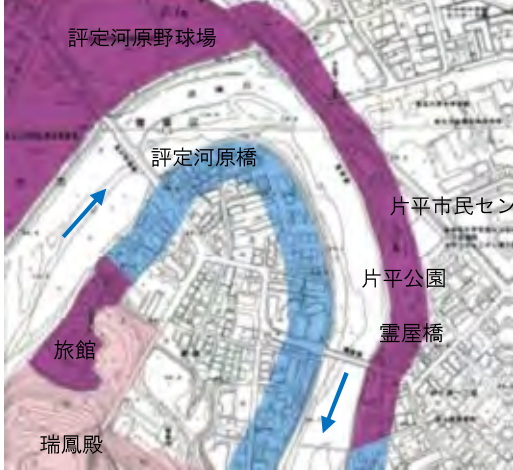


平成 27 年(2015 年)…仙台市撮影

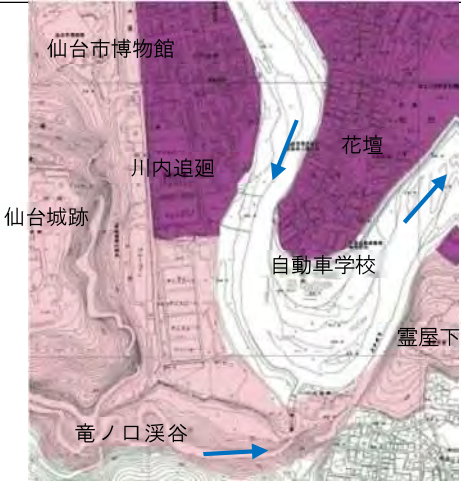


注)「出典：国土地理院」と表記している写真は、「地図・空中写真閲覧サービス」


(<http://www.gsi.go.jp/index.html>)をもとに、仙台市の広瀬川の清流を守る条例に定める環境保全区域を表示して作成

<p>①土樋・越路（宮沢橋～愛宕大橋）</p> <p>○愛宕大橋付近の左岸：第一種環境保全区域 ○宮沢橋上流側の左岸：第二種環境保全区域</p> <p>○宮沢橋～愛宕大橋の右岸：第二種環境保全区域</p> <table border="1" data-bbox="172 488 794 584"> <tr> <td>位置図凡例</td> <td> ■ 第一種環境保全区域 ■ 第二種環境保全区域 ■ 特別環境保全区域 </td> </tr> </table>	位置図凡例	■ 第一種環境保全区域 ■ 第二種環境保全区域 ■ 特別環境保全区域	<p>位置図</p> 
位置図凡例	■ 第一種環境保全区域 ■ 第二種環境保全区域 ■ 特別環境保全区域		
<p>昭和 50 年（1975 年）</p>	<p>平成 27 年（2015 年）</p>		
 <p style="text-align: right;">「出典：国土地理院」</p>			
<p>河川区域内の 眺望の変化</p>	<p>愛宕堰の下流に発達していた中州は平成 21 年～平成 23 年にかけて、宮城県施工で撤去された。 愛宕堰下流左岸の河川敷は緑化され、維持されている。 右岸については、コンクリート護岸で覆われ、愛宕大橋から愛宕橋付近の水際に一部緑が見られる。</p>		
<p>建築物・工作物の動向</p>	<p>左岸については、河川沿いにマンションや戸建て住宅が増加して、建付地の密度が高まっている。 右岸については、堤防上の道路の背後に比較的小規模な低層の戸建て住宅が主体となり、河川沿いに大きな変化は見られない。</p>		
<p>河川沿いの緑地空間 の連続性の変化</p>	<p>左岸については、河川区域内崖の緑と、河川沿いの敷地内の緑が連続し、厚みが増している。 右岸については、連続的ではないが堤防沿いの道路を挟んで、一部緑が見られる。</p>		
<p>河川沿いの緑地空間 の厚みの変化</p>	<p>宮沢橋側は、建物周囲の緑は見られるが、河川沿いの緑の厚みは比較的薄く、大きな変化は見られない。 右岸の建物の河川側は、堤防からの下り法面に貧相な緑が見られ、大きな変化は見られない。</p>		
<p>条例の効果</p>	<p>緑の大きな変化は見られず、条例による空地の確保が維持されている。</p>		

<p>②米ヶ袋</p> <p>○左岸の蛇行区間：第二種環境保全区域 ○上記の下流側：第一種環境保全区域</p> <p>○鹿落坂付近背後の樹林：特別環境保全区域 ○右岸の蛇行区間：第一種環境保全区域 ○上記下流区間：特別環境保全区域</p> <table border="1" data-bbox="172 501 790 593"> <tr> <td>位置図凡例</td> <td>特別環境保全区域</td> <td>第二種環境保全区域</td> </tr> <tr> <td></td> <td>第一種環境保全区域</td> <td></td> </tr> </table>	位置図凡例	特別環境保全区域	第二種環境保全区域		第一種環境保全区域		<p>位置図</p> 
位置図凡例	特別環境保全区域	第二種環境保全区域					
	第一種環境保全区域						
<p>昭和 50 年 (1975 年)</p>	<p>平成 27 年 (2015 年)</p>						
							
<p>「出典：国土地理院」</p>							
<p>河川区域内の 眺望の変化</p>	<p>現在、米ヶ袋スポーツ公園内となっている場所の寄洲は、かつて水が流れていたなど河道の変化が見られる。 また、南側の向山の自然崖は、広瀬川を代表するスポットであり、一部崩落箇所が見られるものの、河川沿いや自然崖の樹木は良好に保全されている。</p>						
<p>建築物・工作物の動向</p>	<p>左岸については、上流側から宮城県工業高校、緑に囲まれた住宅地であり、やや建物密度が高まっている。 右岸については、鹿落坂の崖から下流に向けて、市道沿いの店舗や寺院等の大きな変化は見られない。</p>						
<p>河川沿いの緑地空間 の連続性の変化</p>	<p>左岸については、河川沿いの遊歩道に沿って豊かな緑が連続している。また、米ヶ袋スポーツ公園はオープンスペースに変化した、河川側には緑が見られる。 右岸については、河川区域内の崖と一体的に宅地側に緑のラインが形成されていることから大きな変化は見られない。</p>						
<p>河川沿いの緑地空間 の厚みの変化</p>	<p>左岸の河川敷は、緑地として整備され、やや人工的となっているが、緑の厚みは維持されている。 右岸の崖沿いの緑は、下流に行くにしたがい愛宕神社の緑として厚みを増し、大きな変化は見られない。</p>						
<p>条例の効果</p>	<p>河道内の変化のほか、左岸では敷地の戸割りが進んでいるが、河川沿いの緑のラインは維持され、条例による効果が見られる。 右岸については、河川沿いの緑のラインが維持されている。</p>						

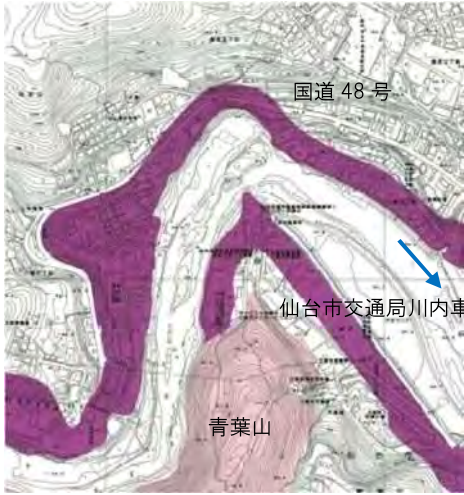


<p>③霊屋下（霊屋橋～評定河原橋）</p>	<p>位置図</p>						
<p>○左岸：第一種環境保全区域 （片平市民センター～評定河原球場）</p> <p>○右岸の瑞鳳殿付近：特別環境保全区域</p> <p>○右岸の旅館付近：第一種環境保全区域</p> <p>○右岸霊屋橋～評定河原橋：第二種環境保全区域</p> <table border="1" data-bbox="172 499 786 595"> <tr> <td data-bbox="172 533 300 577">位置図凡例</td> <td data-bbox="304 517 528 539">特別環境保全区域</td> <td data-bbox="544 517 767 539">第二種環境保全区域</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="304 551 528 573">第一種環境保全区域</td> <td></td> </tr> </table>	位置図凡例	特別環境保全区域	第二種環境保全区域		第一種環境保全区域		
位置図凡例	特別環境保全区域	第二種環境保全区域					
	第一種環境保全区域						
<p>昭和 50 年（1975 年）</p>	<p>平成 27 年（2015 年）</p>						
 <p data-bbox="603 1272 786 1294">「出典：国土地理院」</p>							
<p>河川区域内の 眺望の変化</p>	<p>曲線部等で中洲が発達し、流れを阻害していたようであるが、現在は撤去されている。また、左岸の片平側は、自然崖の樹木が良好に保全されている。右岸側も緑の河川敷が維持されている。</p>						
<p>建築物・工作物の動向</p>	<p>左岸については、評定河原野球場の施設は更新されているが、周囲の緑は保たれている。</p> <p>右岸については、集合住宅の建て替え等が見られるが、戸建て住宅を含め河川の堤防沿いにはスペースが保たれている。</p> <p>また、現在の片平市民センターは、従前と異なり建物を背後に配置して、河川側を公園化してスペースを確保している。</p>						
<p>河川沿いの緑地空間 の連続性の変化</p>	<p>左岸については、河川沿いの崖の緑と一体的に河川側が連続して緑が見られる。</p> <p>右岸については、河川沿いの堤防の内側の緑は 40 年前と比べると連続性が見られるようになっている。</p>						
<p>河川沿いの緑地空間 の厚みの変化</p>	<p>左岸の河川沿いは、片平公園から評定河原野球場にかけて、緑の厚みが増している。</p> <p>右岸堤防内側の緑の厚みは薄い、建て替えられた河川沿いの集合住宅は緑が保たれてる。</p>						
<p>条 例 の 効 果</p>	<p>中洲の整除により河道内の緑は 40 年前より減少しているが、左岸の崖の緑が良好に保全され、公園や敷地の緑と一体的に連続しているなど、条例による効果が見られる。</p> <p>右岸では、建て替え動向が見られる中で、河川沿いの緑の連続性が高まるなど条例による効果が見られる。</p>						

<p>④花壇</p> <p>○左岸の花壇 : 第一種環境保全区域</p> <p>○右岸の川内追廻 : 第一種環境保全区域</p> <p>○右岸の仙台北城跡、竜ノ口溪谷、霊屋下 : 特別環境保全区域</p> <table border="1" data-bbox="172 450 791 546"> <tr> <td>位置図凡例</td> <td>特別環境保全区域</td> <td>第二種環境保全区域</td> </tr> <tr> <td></td> <td>第一種環境保全区域</td> <td></td> </tr> </table>	位置図凡例	特別環境保全区域	第二種環境保全区域		第一種環境保全区域		<p>位置図</p> 
位置図凡例	特別環境保全区域	第二種環境保全区域					
	第一種環境保全区域						
<p>昭和 50 年 (1975 年)</p>	<p>平成 27 年 (2015 年)</p>						
 <p>「出典:国土地理院」</p>							
<p>河川区域内の眺望の変化</p>	<p>対象区間のU字型の線形の凸部以外の上流側、下流側とも流れを阻害していた中州が、現在は撤去されている。河川沿いの自然崖の樹木が良好に保全され、右岸側川内追廻の河川敷は良好な緑に変化している。</p>						
<p>建築物・工作物の動向</p>	<p>左岸については、高台の住宅地や自動車学校など個々の建て替えは見られるが、大きな土地利用の変化は見られない。 右岸については、川内追廻は40年前は住宅地であったが、青葉山公園の敷地として更地化している。また、特別環境保全区域内竜ノ口側の緑地が、テニスコートに改変されたが、河川側は良好な緑が保たれている。</p>						
<p>河川沿いの緑地空間の連続性の変化</p>	<p>左岸については、河川沿いの住宅側の緑は40年前と同様に連続性が乏しい。右岸については、緑は40年前より連続性が見られるようになっている。</p>						
<p>河川沿いの緑地空間の厚みの変化</p>	<p>左岸の河川沿い建物敷地は、40年前と同様に緑の厚みは薄い。右岸の青葉山公園敷地は更地化により草地化している。竜ノ口溪谷入口付近の自然林は40年前と比べると、成長して厚みが増している。</p>						
<p>条例の効果</p>	<p>中州の整除により河道内の緑は40年前より減少しているが、河川内兩岸の崖などの緑が良好に保全され連続しているが、左岸の住宅地は敷地が狭く緑の厚みはあまり見られない。 右岸では、青葉山公園の敷地の更地化による草地化や竜ノ口溪谷入口付近の自然林が保全され、今後の公園化により緑の充実が期待される。</p>						

<p>⑤大橋～仲の瀬橋</p> <p>○左岸市街地側：第一種環境保全区域</p> <p>○右岸の仲の瀬橋付近：第二種環境保全区域</p> <p>○右岸の大橋上下流沿い：第一種環境保全区域</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>位置図凡例</p> <p> 特別環境保全区域 第二種環境保全区域 第一種環境保全区域 </p> </div>	<p>位置図</p> 
<p>昭和 50 年 (1975 年)</p>	<p>平成 27 年 (2015 年)</p>
 <p style="text-align: right; font-size: small;">「出典：国土地理院」</p>	
<p>河川区域内の 眺望の変化</p>	<p>流れを阻害していた中洲が、現在は縮小されている。また、左岸の西公園側河川敷は緑化が進んでいる。</p>
<p>建築物・工作物の動向</p>	<p>大橋と仲の瀬橋の間には平成 27 年 12 月開業の地下鉄東西線の「広瀬川橋梁」が架けられ、左岸側に国際センター駅が新設された。</p> <p>左岸については、40 年前にあった仙台商業高校や宮城県スポーツセンターはなくなり、地下鉄東西線を挟んで北側にせんだい交流広場、南側に国際センターの会議棟（平成 3 年）と展示棟（平成 27 年）が、また広瀬川沿いの散策路は「桜の小路（こみち）」として整備されている。</p> <p>右岸については、かつての天文台やプールに代わり地下鉄東西線の工事に伴い、現在は西公園として整備されている。</p>
<p>河川沿いの緑地空間 の連続性の変化</p>	<p>左岸については、河川沿いの崖の緑が 40 年前と比べると充実し、工事区域を除き河川沿いに連続した緑が見られる。</p> <p>右岸については、40 年前と比べると、「桜の小路」沿いの樹林が充実して河川沿いに緑の連続性が見られる。</p>
<p>河川沿いの緑地空間 の厚みの変化</p>	<p>左岸の河川沿いは、40 年前と比べると、河川のコンクリート護岸が緑で被われて、西公園の緑と一体的に厚みを増している。</p> <p>右岸の「桜の小路」沿いに樹林帯を形成して、40 年前と比べると段丘上に厚みある緑を形成している。</p>
<p>条例の効果</p>	<p>左岸の西公園や右岸の国際センターの整備に当たっては、河川沿いに樹林帯等の緑地を形成して、条例による清流保全の基本理念に対応した効果が見られる。</p>




<p>⑥川内澱橋（仲の瀬橋～澱橋）</p> <p>○左岸市街地側：第一種環境保全区域 ○左岸澱橋付近：第二種環境保全区域</p> <p>○右岸仲の瀬橋下流：第一種環境保全区域 ○右岸仲の瀬橋上流：第二種環境保全区域 ○右岸澱橋上流側：第一種環境保全区域</p>		<p>位置図</p>
<p>位置図凡例</p> <p>■ 特別環境保全区域 ■ 第二種環境保全区域 ■ 第一種環境保全区域</p>		
<p>昭和 50 年（1975 年）</p>		<p>平成 27 年（2015 年）</p>
<p>「出典：国土地理院」</p>		
<p>河川区域内の眺望の変化</p>	<p>40 年前には流れを阻害していた中洲などの堆積物が現在は除去されている。また、左岸の澱橋上流側の河川敷は公園化して緑化されるとともに、利用が進んでいる。</p>	
<p>建築物・工作物の動向</p>	<p>左岸については、左岸側の建物は、大規模化、コンクリート化が進んでいる。右岸については、戸建て住宅が中心であるが、40 年前と比べると同様にマンション等の大規模な建物も見られるようになった。</p>	
<p>河川沿いの緑地空間の連続性の変化</p>	<p>左岸については、河川沿いの崖の緑とともに敷地沿いや西公園の外周の樹林の緑が連続性を保っている。右岸北部については、40 年前と同様道路を挟んだ宅地側にはほとんど緑化されていないが、河川敷きには樹木や芝などの緑が続いている。</p>	
<p>河川沿いの緑地空間の厚みの変化</p>	<p>左岸の河川沿いは、40 年前と比べると河川沿いの崖が緑で被われて、敷地の緑と一体的になり、厚みを増している。右岸の河川敷きは、自動車学校以外は緑化されているが、河川沿いの宅地は集合住宅で一部緑化を図っているものの駐車場等の利用で厚みはあまりない。</p>	
<p>条例の効果</p>	<p>左岸について、河川の崖沿いの緑は維持されているが、右岸については、河川敷には良好な緑が連続しているが、宅地側は、敷地が狭いため又は敷地が広くても駐車場利用などにより厚みのある緑が十分に形成されていない。</p>	

⑦角五郎（澱橋～牛越橋）		位置図
○左岸澱橋～牛越橋：第二種環境保全区域		
○右岸澱橋～牛越橋：第一種環境保全区域		
位置図凡例		
昭和 50 年（1975 年）		平成 27 年（2015 年）
「出典：国土地理院」		
河川区域内の眺望の変化	40 年前と比べると、左岸の河川敷は樹木が増えるとともに、親水公園化が進められている。牛越橋下流の右岸河川敷は樹木が繁茂するなど緑化が進んでいる。	
建築物・工作物の動向	左岸については、公務員宿舎が戸建から中層の集合住宅に変わっている。右岸側の澱橋寄りの更地には宮城県美術館やテニスコートが整備された。また、河川と川内公務員住宅の間に西道路が整備された。	
河川沿いの緑地空間の連続性の変化	左岸については、建て替えられた公務員宿舎の河川側で緑化が進められた。また小割の敷地が多いため、緑は少ないが歩行者専用道路に沿って連続して緑化されている。右岸については、川内地区の西道路沿いは河川側の自然崖は緑が残され、西道路沿道の高低差のある壁面は緑に被われている。牛越橋から下流側は河川敷と一体となって連続した樹木の緑が保全されている。	
河川沿いの緑地空間の厚みの変化	左岸の河川沿いは、40 年前と比べると、河川沿いの崖が緑で被われて、敷地の緑と一体的に厚みを増している。右岸澱橋側の美術館、テニスコートの厚みのある樹林が河川側に設けられている。牛越橋下流の樹木は 40 年前と比べると厚みを増して密になっている。	
条例の効果	40 年前と比べ、西道路の整備や美術館等の河川沿いの敷地整備により、緑が連続して、厚みを増やすなど、緑の密度が高まり、条例の効果が見られる。	


<p>⑧八幡</p> <p>○左岸：第一種環境保全区域</p> <p>○右岸上流側青葉山：特別環境保全区域</p> <p>○右岸下流側：第一環境保全区域</p> <table border="1" data-bbox="161 555 778 651"> <tr> <td rowspan="3">位置図凡例</td> <td> 特別環境保全区域</td> <td> 第二種環境保全区域</td> </tr> <tr> <td> 第一種環境保全区域</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	位置図凡例	 特別環境保全区域	 第二種環境保全区域	 第一種環境保全区域				<p>位置図</p> 
位置図凡例		 特別環境保全区域	 第二種環境保全区域					
		 第一種環境保全区域						
<p>昭和50年（1975年）</p>	<p>平成27年（2015年）</p>							
 <p style="text-align: center;">「出典:国土地理院」</p>								
<p>河川区域内の眺望の変化</p>	<p>40年前には湾曲部の頂点は国道48号近くにも流れがあったが、今は内側のみで、かつての流れの間は緑で被われている。</p>							
<p>建築物・工作物の動向</p>	<p>左岸については、国道48号沿いの段丘上に医療福祉施設が立地している。右岸側については、福祉施設が整備されている。</p>							
<p>河川沿いの緑地空間の連続性の変化</p>	<p>左岸、右岸とも段丘の崖は施設立地後も段丘の崖面の緑が維持され、連続性が保たれている。 下流の牛越運動広場沿いは、40年前より川沿いに緑が連続して保全されている。</p>							
<p>河川沿いの緑地空間の厚みの変化</p>	<p>左岸の段丘の崖と施設の河川側の緑が一体的な厚みを形成している。河道湾曲部の国道48号との間の緑地が厚みを増している。 右岸の福祉施設の河川に面する斜面にも緑化され、青葉山に連担する緑地を形成するなど緑の厚みを増している。</p>							
<p>条例の効果</p>	<p>40年前と比べ、施設立地によっても河川沿いの崖の緑と一体的に緑化が行われ、緑の連続性や厚みを増やすなど緑の密度が高まって、条例の効果が見られる。</p>							

<p>⑨折立（生瀬（おいせ）橋付近）</p> <p>○左岸：第一種環境保全区域（平成14年4月1日施行）</p> <p>○右岸：第一種環境保全区域</p>		<p>位置図</p>				
<p>位置図凡例</p> <table border="1"> <tr> <td>特別環境保全区域</td> <td>第二種環境保全区域</td> </tr> <tr> <td>第一種環境保全区域</td> <td>第一種環境保全区域</td> </tr> </table> <p>（平成14年4月1日施行）</p>		特別環境保全区域	第二種環境保全区域	第一種環境保全区域	第一種環境保全区域	
特別環境保全区域	第二種環境保全区域					
第一種環境保全区域	第一種環境保全区域					
<p>平成9年（1997年）</p>		<p>平成27年（2015年）</p>				
<p>「出典：国土地理院」</p>						
<p>河川区域内の眺望の変化</p>	<p>東北自動車道と生瀬橋の間の右岸側の寄洲が中州となって河道が二系統に分かれ、その後堰まで広い水面を持つ河道となっている。</p>					
<p>建築物・工作物の動向</p>	<p>左岸については、北環状線沿道の低未利用地だった箇所に自動車販売店や民間事務所の立地が進んでいる。</p>					
<p>河川沿いの緑地空間の連続性の変化</p>	<p>左岸については、東北自動車道の上流側では、段丘の緑が維持され、河川沿いの緑の連続性が保たれている。</p> <p>右岸については、段丘に沿った緑地は連続して保全され、北環状線により一部分断されるが、河川沿いに緑地が連続して保全されている。</p>					
<p>河川沿いの緑地空間の厚みの変化</p>	<p>左岸の段丘の崖と、河川側の施設による緑地が一体的な厚みを形成している。河道湾曲部の国道48号との間の緑地が厚みを増している。</p> <p>右岸の生瀬橋下流側のまとまった緑地は、北環状線と沿道の建物立地により失われてきたが、河川沿いの緑は維持されている。</p>					
<p>条例の効果</p>	<p>18年前と比べ、河川沿いの崖の緑と一体的に緑化が行われ、条例の効果により緑の連続性が維持されている。</p>					

<p>⑩落合（大沢橋上流）</p> <p>○左岸：第一種環境保全区域（平成14年4月1日施行） ○右岸：上流：第二種環境保全区域（同上） 下流：第一種環境保全区域（同上）</p>		<p>位置図</p>
<p>位置図凡</p> <p>■ 第一種環境保全区域（平成14年4月1日施行） ■ 第二種環境保全区域（平成14年4月1日施行）</p>		
<p>平成9年 （1997年）</p>	<p>「出典：国土地理院」</p>	
<p>平成27年 （2015年）</p>		
<p>河川区域内の 眺望の変化</p>	<p>河川区域内の中州の状況が変化しているが、兩岸の緑地の状況は維持され、左岸の川岸の緑化状況の方がより維持されている。</p>	
<p>建築物・工作物の動向</p>	<p>18年前に比べると、住宅立地に大きな変化は見られないが、大沢橋の架け替えによって幅員を増している。 右岸については、第二種環境保全区域内の住宅密度が高くなっているほか、第二種環境保全区域南側には宮城県立子ども病院が建設されている。</p>	
<p>河川沿いの緑地空間 の連続性の変化</p>	<p>左岸については、河川沿いの緑の連続性が保たれている。 右岸については、河川沿いの緑の連続性が保たれ、第二種環境保全区域の住宅地東側の樹林帯は密度が増加して一層の連続性を保っている。</p>	
<p>河川沿いの緑地空間 の厚みの変化</p>	<p>左岸では、樹木の成長により緑の厚みを増している。 右岸の第二種環境保全区域の河川沿いや背後の緑は厚みがやや薄くなっているが、その下流では緑の厚みは維持されている。</p>	
<p>条例の効果</p>	<p>18年前と比べると、住宅の密度が増加しているが、河川沿いやその周囲の緑地は維持され、条例の効果による緑の連続性が保たれている。</p>	

<p>⑩愛子東</p> <p>○左岸：第一種環境保全区域 (平成 14 年 4 月 1 日施行)</p> <p>○右岸：上流：第二種環境保全区域 (同上) 下流：第一種環境保全区域 (同上)</p>		<p>位置図</p> 
<p>位置図凡例</p> <p>■ 第一種環境保全区域 (平成 14 年 4 月 1 日施行)</p> <p>■ 第二種環境保全区域 (平成 14 年 4 月 1 日施行)</p>		 <p>平成 9 年 (1997 年)</p>
 <p>平成 27 年 (2015 年)</p>		<p>「出典：国土地理院」</p>
河川区域内の眺望の変化	河岸段丘に囲まれた河川区域内は大きな変化は見られないが、一部中州等の形状に変化が見られる。	
建築物・工作物の動向	左岸については、既存集落では建て替えは一部見られるものの、戸数の変化はほとんどない状況である。 右岸については、広瀬川ニュータウンの住宅が増加している。	
河川沿いの緑地空間の連続性の変化	左岸については、樹木の成長により良好な緑が保たれている。 右岸については、河川沿いの緑の連続性は確保されている。	
河川沿いの緑地空間の厚みの変化	左岸は、緑の厚みを維持している。 右岸は、宅地と河川の中の緑の厚みを維持している。	
条例の効果	18 年前と比べ、河川沿いの崖の緑と一体的に緑化され、条例の効果により緑の連続性が維持されている。	

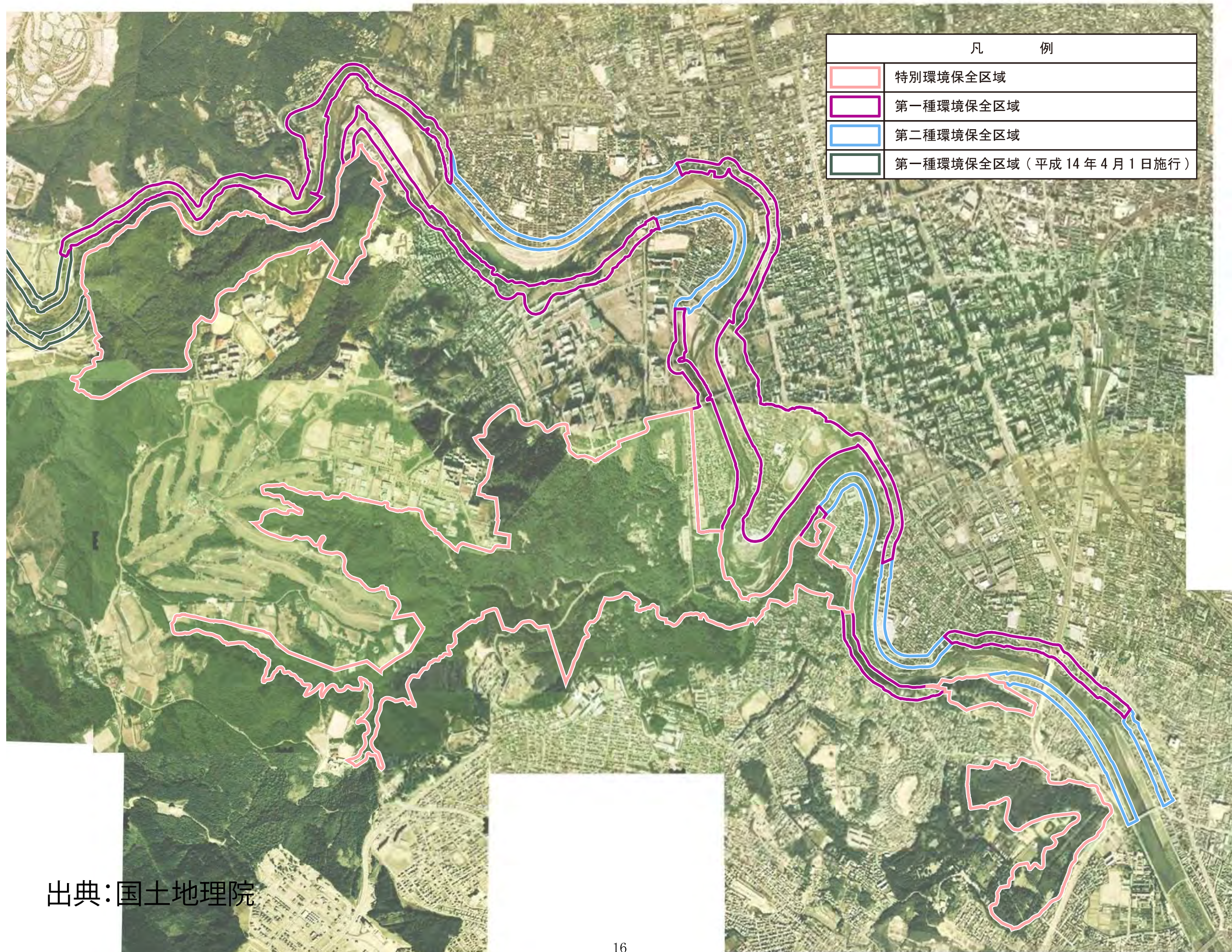
<p>⑫愛子中央</p> <p>○左岸：第一種環境保全区域 (平成 14 年 4 月 1 日施行)</p> <p>○右岸：上流：第一種環境保全区域 (同上) 下流：第二種環境保全区域 (同上)</p>		<p>位置図</p> 
<p>位置図凡例</p> <p>■ 第一種環境保全区域 (平成 14 年 4 月 1 日施行)</p> <p>■ 第二種環境保全区域 (平成 14 年 4 月 1 日施行)</p>		
<p>平成 9 年 (1997 年)</p> 		<p>平成 27 年 (2015 年)</p> 
<p>「出典:国土地理院」</p>		
<p>河川区域内の 眺望の変化</p>	<p>河岸段丘に囲まれた河川区域内は大きな変化は見られない。</p>	
<p>建築物・工作物の動向</p>	<p>開成橋はやや下流側に架け替えられ、線形も緩やかになっている。 右岸については、住宅密度が高くなり、上流側のコンクリート工場は、現在更地となっている。</p>	
<p>河川沿いの緑地空間 の連続性の変化</p>	<p>左岸については、裸地が見られたが、現在は緑の空間として連続している。 右岸については、河川沿いは 18 年前以上に密度の高い緑地として連続している。</p>	
<p>河川沿いの緑地空間 の厚みの変化</p>	<p>左岸については、18 年前に広がっていた裸地が緑化され、緑の厚みを増している。 右岸については、河川沿いの緑は維持され、旧コンクリート工場南側の宅地境の樹林帯はやや薄くなっているが、工場跡地の更地が緑で被われたことにより、全体として緑の厚みが増している。</p>	
<p>条例の効果</p>	<p>18 年前と比べると右岸の宅地化が進んだが、河川沿いの緑地が保全され、条例の効果による緑の連続性が維持されている。</p>	

<p>⑬上愛子</p> <p>○左岸：第一種環境保全区域（平成14年4月1日施行）</p> <p>○右岸：上流：河川沿い第二種環境保全区域（同上）</p> <p>下流：第一種環境保全区域（同上）</p>	<p>位置図</p> 
<p>位置図凡</p> <p>■第一種環境保全区域（平成14年4月1日施行）</p> <p>■第二種環境保全区域（平成14年4月1日施行）</p>	
<p>平成9年（1997年）</p>	 <p>「出典：国土地理院」</p>
<p>平成27年（2015年）</p>	
<p>河川区域内の眺望の変化</p>	<p>段丘状の河川区域内は、兩岸の緑地が維持されて、18年前と同様に緑に被われている。</p>
<p>建築物・工作物の動向</p>	<p>左岸については、既存集落に一部戸建て住宅の増加が見られるが、大きな変化は見られない。</p> <p>右岸については、仙台高等専門学校の校舎が増えるとともに、隣接宅地の住宅立地が進んでいる。</p>
<p>河川沿いの緑地空間の連続性の変化</p>	<p>左岸については、18年前よりも河川沿いの樹林や緑地が増加して緑の連続性が保たれている。</p> <p>右岸については、宅地化が進んだが、蛇行区間の内側の樹林帯は18年前と同様に保全されるとともに、段丘沿いの樹林は連続して保全されている。</p>
<p>河川沿いの緑地空間の厚みの変化</p>	<p>左岸については、農地に緑の厚みが増している。</p> <p>右岸については、18年前よりも緑の厚みが増している。</p>
<p>条例の効果</p>	<p>18年前と比べると、右岸では宅地化が進んでいるが、河川沿いやその周囲では、緑地が維持されて、条例の効果による緑の連続性が保たれている。</p>

⑭上愛子（柿崎橋）		位置図
○左岸：第一種環境保全区域（平成14年4月1日施行） ○右岸：第一種環境保全区域（同上）		
位置図凡例		
平成9年（1997年）		
平成27年（2015年）		
河川区域内の眺望の変化	段丘状の河川区域内は、兩岸の緑地が維持されて、18年前と同様に緑に被われ、保全されている。	
建築物・工作物の動向	左岸については、自然樹林が18年前と同様に保全されている。 右岸については、右岸では住宅が点在して立地が進んでいる。	
河川沿いの緑地空間の連続性の変化	左岸については、18年前と同様に河川沿いの樹林の緑が連続性を保って保全されている。 右岸については、宅地化が進んだが、河川の段丘沿いの樹林は連続して保全されている。	
河川沿いの緑地空間の厚みの変化	左岸については、18年前と同様に河川沿いの樹林の緑が厚みをもって保全されている。 右岸については、河川沿いの緑地が住宅の防風林や樹林帯と一体的になり、緑の厚みを保っている。	
条例の効果	18年前と比べると、右岸では宅地化が進んでいるが、河川沿いやその周囲では、緑地が維持されて、条例の効果による緑の連続性が保たれている。	

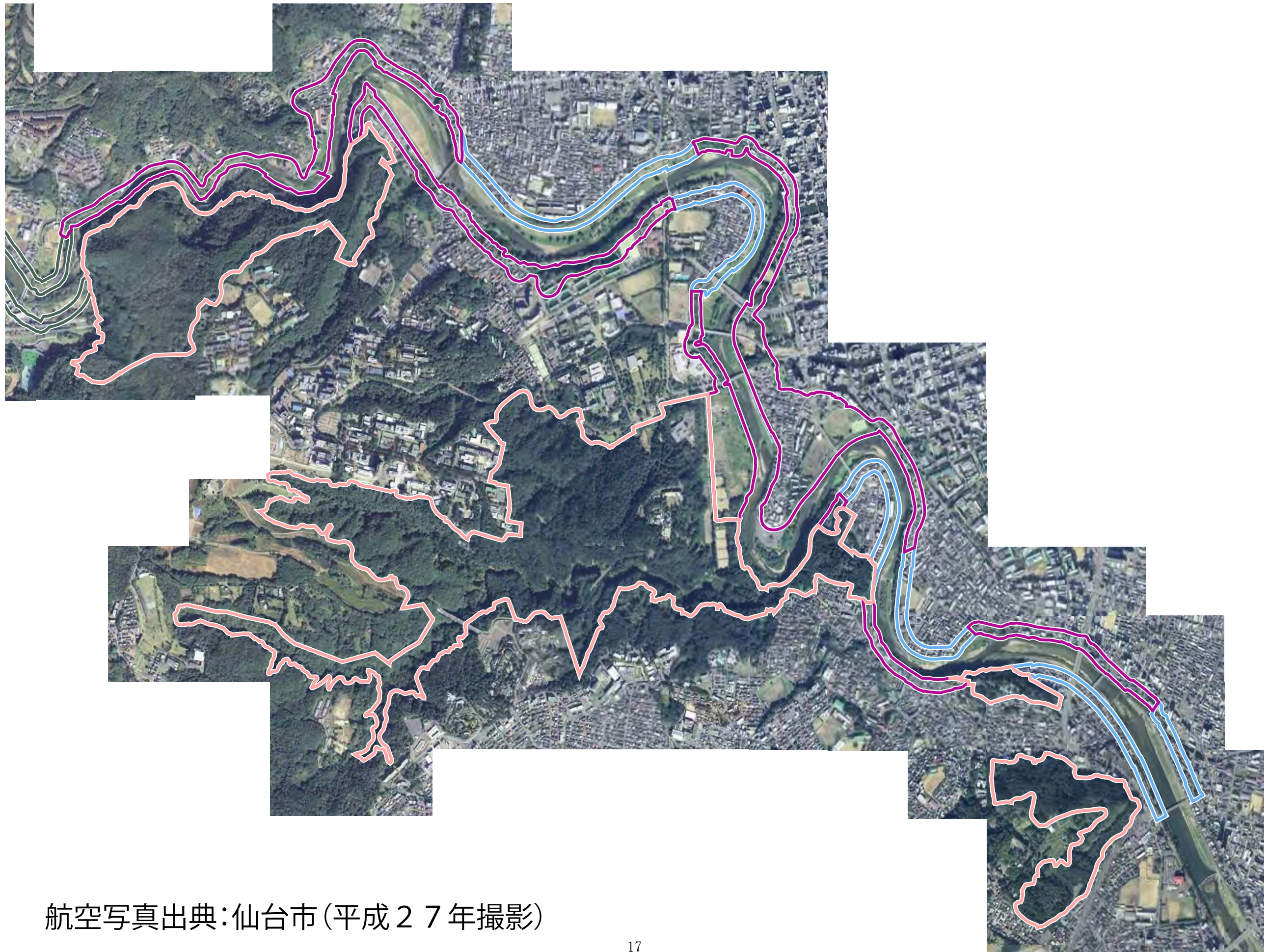
「出典：国土地理院」

広瀬川の40年間の眺望の変化 昭和50年(旧仙台市)



出典:国土地理院

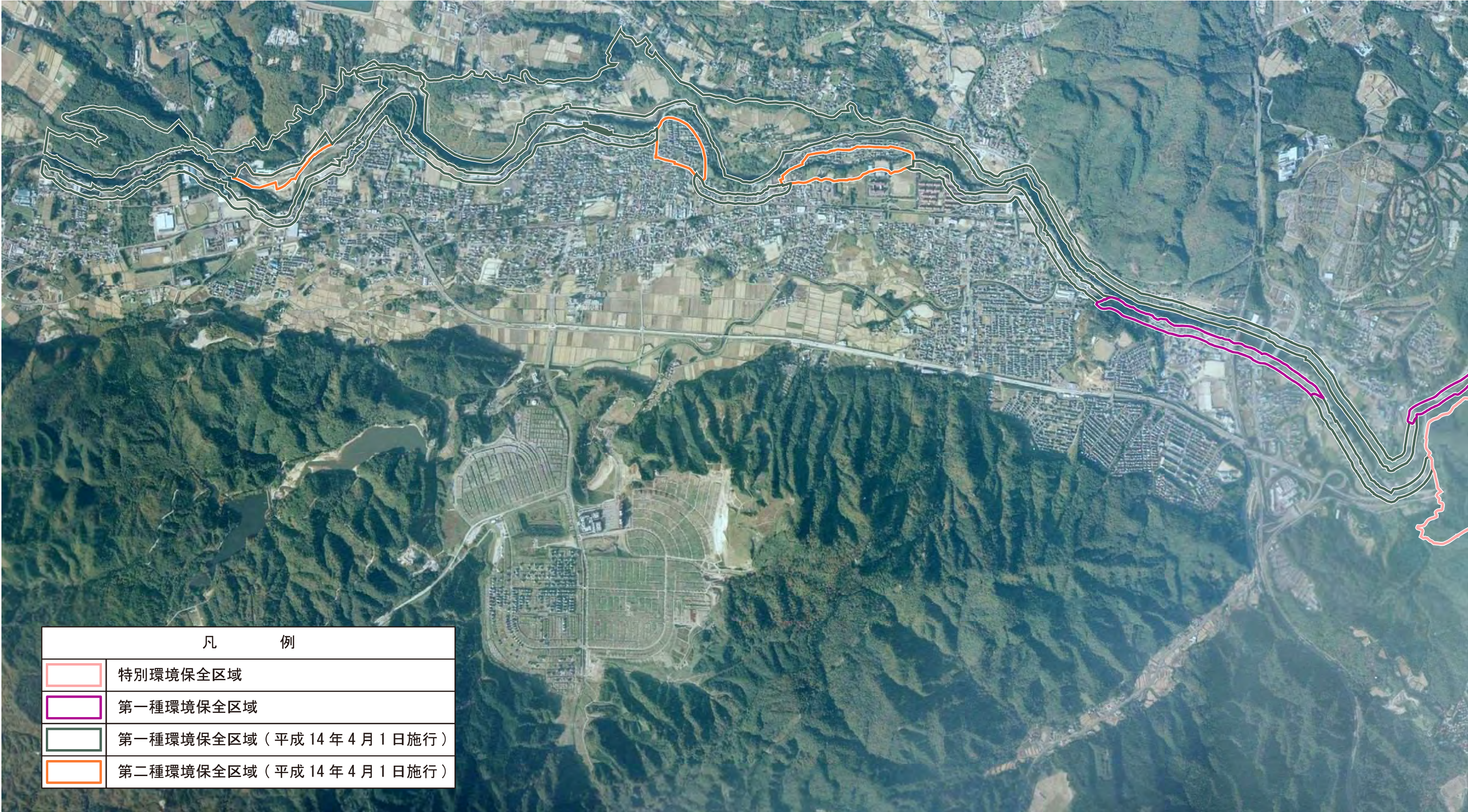
広瀬川の40年間の眺望の変化 平成27年(旧仙台市)



航空写真出典:仙台市(平成27年撮影)

広瀬川の40年間の眺望の変化 平成9年(拡大区域+旧宮城町)

出典:国土地理院



広瀬川の40年間の眺望の変化 平成27年(拡大区域+旧宮城町)

航空写真出典:仙台市(平成27年撮影)






橋梁からの眺望

<p>①愛宕橋下流（愛宕堰）</p> <p>○左岸：上流側：第一種環境保全区域 ○左岸：下流側：第二種環境保全区域</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>位置図凡例</p> <p>特別環境保全区域 第一種環境保全区域</p> <p>第二種環境保全区域</p> </div>	<p>位置図</p> 
<p>昭和 50 年（1975 年）</p>	<p>平成 27 年（2015 年）</p>
	
<p>河川区域内の 眺望の変化</p>	<p>愛宕橋から愛宕堰及び左岸を眺望すると、40 年前は河川の中央に中州が発達していたが、現在は中州が撤去され、水面が広がっている。</p>
<p>建築物・工作物の動向</p>	<p>40 年前は七郷堀に沿って高い建物は 2 棟であったが、現在は当時の 2 棟の前後や愛宕堰との間の低層住宅がマンション等の集合住宅に変化している。</p>
<p>河川沿いの緑地空間 の連続性の変化</p>	<p>愛宕橋から眺望できる左岸の崖面の緑は、樹木の連なりとして眺めることができる。</p>
<p>河川沿いの緑地空間 の厚みの変化</p>	<p>左岸については、40 年前は崖面上段に並木のように樹木が直接見られたが、現在は崖の緑が成長して、背後の建物群を緑で被っている。</p>
<p>条 例 の 効 果</p>	<p>左岸については、崖面の樹木の成長や河川区域内の緑と相まって、愛宕橋から眺望できる空間の緑被率は保全されていることから、条例の効果が見られる。</p>

<p>②霊屋橋下流（鹿落坂）</p>	<p>位置図</p>
<p>○左岸：霊屋橋付近：第一種環境保全区域 下流側：第二種環境保全区域</p> <p>○右岸：霊屋橋付近：第二種環境保全区域 鹿落坂付近：特別環境保全区域 下流側：第一種環境保全区域</p> <div data-bbox="161 533 778 629" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>位置図凡例</p> <p style="display: flex; justify-content: space-around;"> ■ 特別環境保全区域 ■ 第二種環境保全区域 ■ 第一種環境保全区域 </p></div>	
<p>昭和 50 年（1975 年）</p>	<p>平成 27 年（2015 年）</p>
	
<p>河川区域内の 眺望の変化</p>	<p>40 年前は向山方面下流の自然崖の露出度が高いが、現在は崩落の修復によるコンクリート面があるものの、緑の広がりはやや大きくなっている。</p>
<p>建築物・工作物の動向</p>	<p>対岸（左岸）の仙台工業高校の建物は、40 年前から更新されている。</p>
<p>河川沿いの緑地空間 の連続性の変化</p>	<p>対岸（左岸）の仙台工業高校の河川沿いの樹林帯は維持され、緑の連続性を保っている。</p>
<p>河川沿いの緑地空間 の厚みの変化</p>	<p>対岸（左岸）は全体が緑で覆われ厚みが維持されている。</p>
<p>条 例 の 効 果</p>	<p>対岸（左岸）の仙台工業高校の建物更新については、緑の樹林が維持されて、条例の効果が見られる。</p>

<p>③評定河原橋下流</p> <p>○左岸：第一種環境保全区域 ○右岸：第二種環境保全区域</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>位置図凡例</p> <p>特別環境保全区域 (茶色)</p> <p>第一種環境保全区域 (紫)</p> <p>第二種環境保全区域 (青)</p> </div>	<p>位置図</p> 
<p>昭和 50 年 (1975 年)</p>	<p>平成 27 年 (2015 年)</p>
	
<p>河川区域内の 眺望の変化</p>	<p>40 年前は中州に樹林帯が形成されていたが、現在は中州が撤去され、河道が広がりを見せている。</p>
<p>建築物・工作物の動向</p>	<p>40 年前は左岸の片平地区にマンションが 1 棟あるが、現在は仙台地方裁判所が見え、遠望には二番丁通り沿いのトラストタワービルや青葉通り沿いのシリウス・一番町といった高層ビルが遠望できる。</p>
<p>河川沿いの緑地空間 の連続性の変化</p>	<p>左岸については、崖面の緑と片平地区の段丘上の緑が連続性をもって保全されている。 右岸については、河川内の緑は高さが低くなり、住宅地外周の緑はやや乏しくなっている。</p>
<p>河川沿いの緑地空間 の厚みの変化</p>	<p>左岸については、崖面の緑と片平地区の段丘上の緑が合わさり、厚みのある緑が保全されている。 右岸については、緑の厚みが薄くなっている。</p>
<p>条 例 の 効 果</p>	<p>左岸の緑は段丘上の緑が保全され、条例の効果が見られる。</p>

<p>④大橋下流</p>	<p>位置図</p>
<p>○左岸：上流側：第一種環境保全区域 下流側：特別環境保全区域</p> <p>○右岸：第一種環境保全区域</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>位置図凡例</p> <p> 特別環境保全区域 第二種環境保全区域 第一種環境保全区域 </p> </div>	
<p>昭和 50 年（1975 年）</p>	<p>平成 27 年（2015 年）</p>
	
<p>河川区域内の 眺望の変化</p>	<p>40 年前は河川区域内の両岸に樹木が繁茂していたが、現在は河道内の樹林は撤去され、左岸ではコンクリート護岸が露出している。右岸側は河道内の緑地が保全されている。経ヶ峯の特別保護地区の崖面は 40 年前より緑で被われるようになってきたが、背後のマンションが尾根上に見えるようになった。</p>
<p>建築物・工作物の動向</p>	<p>40 年前と比べると、集合住宅が増えている。 右岸については、河川沿いの樹林の撤去とともに追廻地区が公園化のために更地化されている。</p>
<p>河川沿いの緑地空間 の連続性の変化</p>	<p>40 年前の河道沿いの樹林が撤去され、河川敷の草地が緑の連続性を維持している。</p>
<p>河川沿いの緑地空間 の厚みの変化</p>	<p>大橋から遠望する経ヶ峯の特別保護地区の緑の厚みは、40 年前と同様に維持されている。</p>
<p>条 例 の 効 果</p>	<p>特別環境保全区域の緑は維持され、条例の効果が見られる。</p>

<p>⑤仲の瀬橋上流</p> <p>○左岸：第一種環境保全区域 ○右岸：第二種環境保全区域</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>位置図凡例</p> <p style="display: flex; justify-content: space-around;"> ■ 第一種環境保全区域 ■ 第二種環境保全区域 ■ 特別環境保全区域 </p></div>	<p>位置図</p> 
<p>昭和 50 年 (1975 年)</p>	<p>平成 27 年 (2015 年)</p>
	
<p>河川区域内の 眺望の変化</p>	<p>左岸の西公園側の自然崖の後方に市民会館が眺望できる点は 40 年前と変わらない。市民会館の崖部分に吹き付けられていたモルタルによるコンクリートの肌は、現在は蔦で覆われて緑の連続した景観を呈している。</p>
<p>建築物・工作物の動向</p>	<p>40 年前は、市民会館以外は高い建物が少なかったが、現在は市民会館と並んで同程度の高さの建物が河川の周囲を囲んでいる状態となっている。</p>
<p>河川沿いの緑地空間 の連続性の変化</p>	<p>左岸については、崖面の緑はより密度高く連続性をもっている。 右岸については、河川敷の緑の広がりも充実している。</p>
<p>河川沿いの緑地空間 の厚みの変化</p>	<p>左岸については、崖面が全体的に緑で覆われ、厚みが感じられる。 右岸については、土手沿いにあった樹木は刈り払われ、住宅側の緑もあまり見られず、緑の厚みは減少している。</p>
<p>条 例 の 効 果</p>	<p>左岸の崖面の緑化は樹木の成長により緑被率が高まり、条例の効果が見られる。 右岸は河川敷の緑化が進み、河川景観の向上が見られる。</p>

<p>⑥牛越橋下流</p>	<p>位置図</p>
<p>○左岸：第二種環境保全区域 ○右岸：第一種環境保全区域</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>位置図凡例</p> <p> 特別環境保全区域 第二種環境保全区域 第一種環境保全区域 </p> </div>	
<p>昭和 50 年 (1975 年)</p>	<p>平成 27 年 (2015 年)</p>
	
<p>河川区域内の 眺望の変化</p>	<p>左岸角五郎の住宅地については、大きな変化は見られない。 右岸の川内三十人町側の河川沿いについては、樹林景観も 40 年前と大きな変化は見られない。</p>
<p>建築物・工作物の動向</p>	<p>左岸側は、40 年前と同様の住宅地の景観であり、右岸側は西道路ができているが、河川からの眺望に大きな変化は見られない。</p>
<p>河川沿いの緑地空間 の連続性の変化</p>	<p>左岸の堤防については、河川敷緑地と連続して緑で被われている。 右岸側の樹林帯については、保全されている。</p>
<p>河川沿いの緑地空間 の厚みの変化</p>	<p>左岸の堤防については、河川敷緑地は維持されているが、住宅地内の緑は特に増えてはいない。 右岸については、樹林帯は 40 年前と同様に緑の厚みをもって、住宅地を河川側から隠している。</p>
<p>条 例 の 効 果</p>	<p>40 年前の緑化状況が維持されているという点で、条例の効果が見られる。</p>

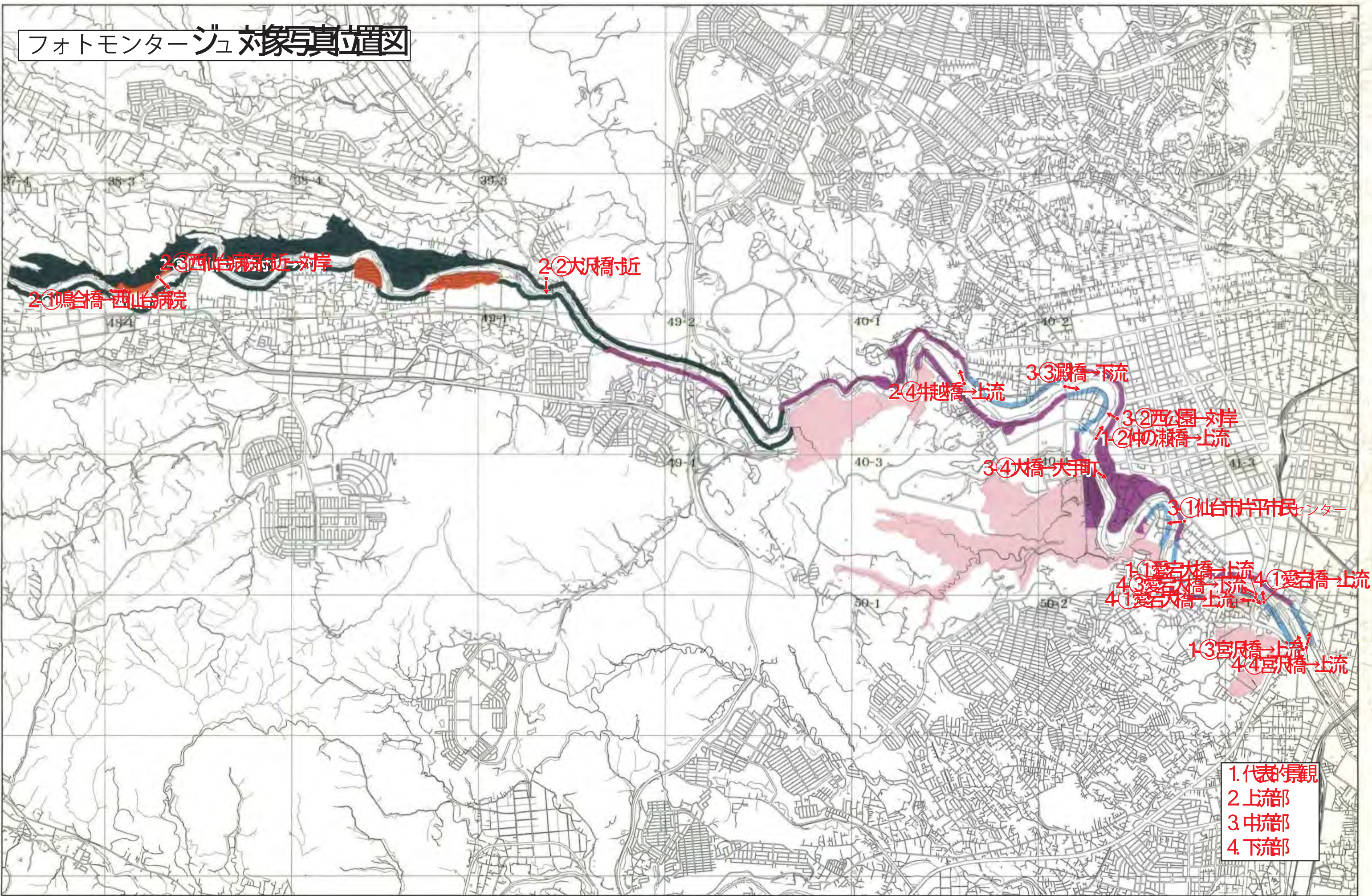
⑦愛子東	位置図
<p>○左岸：第二種環境保全区域 ○右岸：第一種環境保全区域</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>位置図凡例</p> <p>■ 第一種環境保全区域(平成14年4月1日施行) ■ 第二種環境保全区域(同上)</p> </div>	
平成 10 年 (1998 年)	平成 27 年 (2015 年)
	
河川区域内の 眺望の変化	左岸の本郷地区は、17年前と比較すると大きな変化は見られない。
建築物・工作物の動向	左岸側は17年前と同様に、山際に住宅を確認することができ、新たな建築物や構造物は見られない。
河川沿いの緑地空間 の連続性の変化	左岸、右岸ともに樹林帯は保全されて、緑の連続性を維持している。
河川沿いの緑地空間 の厚みの変化	左岸、右岸ともに樹林帯は、17年前より成長して、厚みのある緑を形成している。
条 例 の 効 果	17年前の緑化状況が維持されているという点で、条例の効果が見られる。

<p>⑧鳴合橋下流</p>	<p>位置図</p>
<p>○左岸：第二種環境保全区域 ○右岸：第一種環境保全区域</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>位置図凡例</p> <p>■ 第一種環境保全区域(平成14年4月1日施行) ■ 第二種環境保全区域(同上)</p> </div>	
<p>平成10年(1998年)</p>	<p>平成27年(2015年)</p>
	
<p>河川区域内の 眺望の変化</p>	<p>左岸については、西仙台病院や介護付き住宅が建設され、増築等を行っていることから眺望は変化した。</p>
<p>建築物・工作物の動向</p>	<p>西仙台病院や介護付き住宅の増改築により、17年前と比較すると建築物は増加した。</p>
<p>河川沿いの緑地空間 の連続性の変化</p>	<p>左岸の堤防に樹木が繁茂し、西仙台病院や介護付き住宅内にも緑化がされていることから、緑の連続性は条例制定以前よりも確保されている。</p>
<p>河川沿いの緑地空間 の厚みの変化</p>	<p>左岸については、緑化が進み、以前よりも厚みを増している。 右岸については、17年前と同様に緑が保全され、厚みを維持している。</p>
<p>条例の効果</p>	<p>17年前の緑化状況が維持され、西仙台病院などの敷地内の緑化も進んでいることから、条例の効果が見られる。</p>

<p>⑨鳴合橋上流</p>	<p>位置図</p>
<p>○左岸：第二種環境保全区域 ○右岸：第一種環境保全区域</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>位置図凡例</p> <p>■ 第一種環境保全区域(平成14年4月1日施行) ■ 第二種環境保全区域(同上)</p> </div>	
<p>平成10年(1998年)</p>	<p>平成27年(2015年)</p>
	
<p>河川区域内の 眺望の変化</p>	<p>左岸、右岸ともに樹木の緑は維持されているが、新たな橋梁が建設されたことにより、17年前と比較すると上流方向の眺望は大きく変わっている。</p>
<p>建築物・工作物の動向</p>	<p>交互通行だった鳴合橋の上流側に、多方向の新しい橋梁が架設された。</p>
<p>河川沿いの緑地空間 の連続性の変化</p>	<p>左岸、右岸ともに、連続した緑が保全されている。</p>
<p>河川沿いの緑地空間 の厚みの変化</p>	<p>左岸、右岸ともに、連続した緑が保全され、緑の厚みに変化は見られない。</p>
<p>条例の効果</p>	<p>17年前の緑化状況が維持されているという点で、条例の効果が見られる。</p>

基準の改定による景観変化の想定について

フォトモンタージュ対象写真位置図



- 1. 代表的景観
- 2. 上流部
- 3. 中流部
- 4. 下流部

1. 代表的景観

①愛宕大橋→上流
現況



緑化イメージ



② 仲の瀬橋→上流
現況



緑化イメージ



③宮沢橋→上流
現況



緑化イメージ



2. 上流部

①鳴合橋→西仙台病院
現況



緑化イメージ



②大沢橋付近
現況



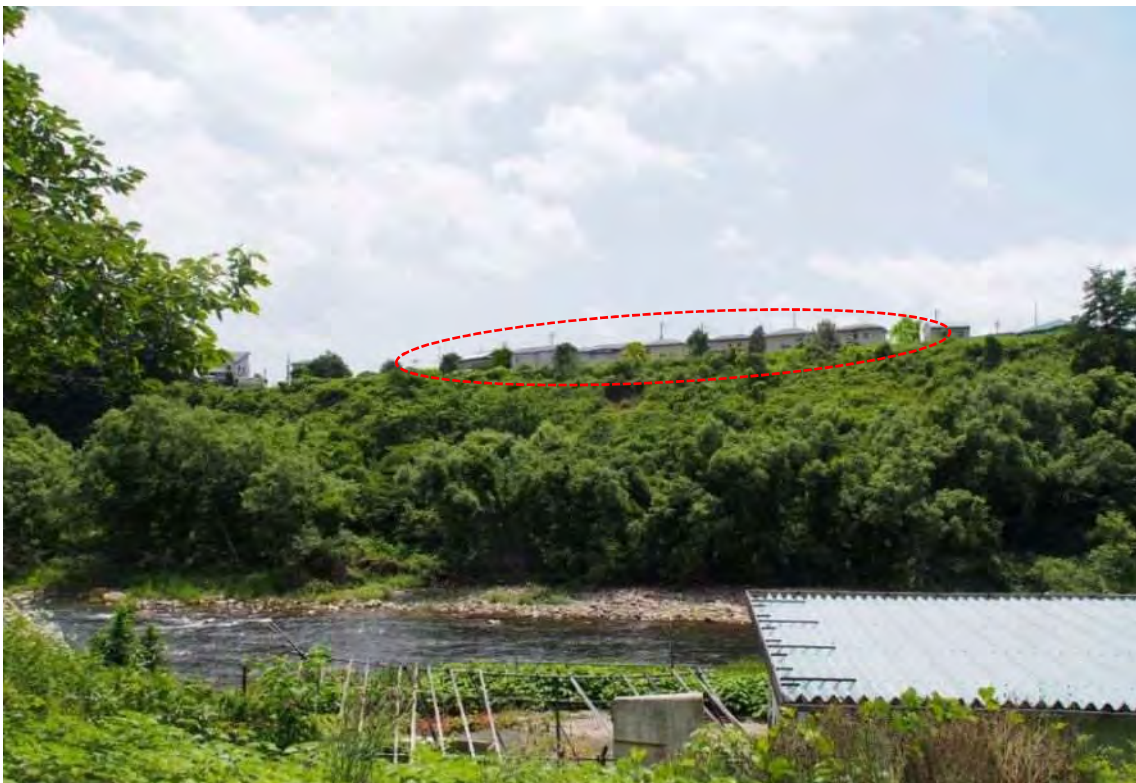
緑化イメージ



③西仙台病院付近→対岸
現況



緑化イメージ



④牛越橋→上流

現況



緑化イメージ



3. 中流部

① 仙台市片平市民センター

現況



緑化イメージ



②西公園→対岸
現況



緑化イメージ



③ 澱橋→下流
現況



緑化イメージ



④大橋→大手町
現況



緑化イメージ



4. 下流部

①愛宕大橋→上流
現況



緑化イメージ



②愛宕橋→上流
現況



緑化イメージ



③愛宕大橋→下流
現況



緑化イメージ



④宮沢橋→上流
現況



緑化イメージ



改定後の許可基準（案）の作成にあたっての検討の視点

目次

1. 必要保全率の算定について	2
2. 保全面積の算定について	4

【専門委員会報告書 添付資料3】

1. 必要保全率の算定について

1) 算定式と建ぺい率との関連

- ・建ぺい率の上限の制限値に応じて、敷地内の非建ぺい地（上限建ぺい率で建築した場合の建物以外の敷地）の割合が変わる。
- ・保全用地は非建ぺい地内に確保されるものであるため、条例建ぺい率に応じて必要保全率を設定することで、区域ごとに差の生じていた基準の適正化を図る。



・必要保全率 = (1 - 条例建ぺい率) × α

2) 区域ごとの必要保全率

- ・平成 14 年度から平成 27 年度の間許可申請件数を区域ごとに集計。
- ・条例建ぺい率 50%の区域の申請件数と条例建ぺい率 60%の区域の申請件数がおおよそ半数ずつであった。
- ・条例建ぺい率 50%の区域である、第一種環境保全区域・第一種、二種住居地域の申請件数が最も多い。



- ・条例建ぺい率 50%の区域を保全の対象として重視すべき区域と判断し、この区域の必要保全率が現基準値である 30%と同一となるように係数 α を 0.6 に設定する。

◆区域ごとの面積と環境保全区域全体に占める割合、建築行為等の申請件数(H14～H27)

		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	合計
特別環境保全区域	条例建ぺい率	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	
	面積(ha)	144.1	3.8	107.8	6.6	0	0.5	0	0.1	0	262.9
	割合	24.74%	0.65%	18.51%	1.13%	0.00%	0.09%	0.00%	0.02%	0.00%	45.14%
	申請件数	0件	0件	3件	0件	0件	0件	0件	1件	0件	4件
第一種環境保全区域	条例建ぺい率	40%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	60%	60%	
	面積(ha)	139.9	0.2	29.8	85.2	0	6.8	2.3	2.2	5.4	271.8
	割合	24.02%	0.03%	5.12%	14.63%	0.00%	1.17%	0.39%	0.38%	0.93%	46.67%
	申請件数	7件	0件	57件	134件	0件	5件	0件	14件	21件	238件
第二種環境保全区域	条例建ぺい率	50%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
	面積(ha)	4.4	0	21.4	19.6	0	0	0	2.3	0	47.7
	割合	0.76%	0.00%	3.67%	3.37%	0.00%	0.00%	0.00%	0.39%	0.00%	8.19%
	申請件数	1件	0件	79件	108件	0件	0件	0件	21件	0件	209件
面積合計											582.4

◆改定後の必要保全率

		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	用途地域等				
						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%

(1 - 条例建ぺい率 0.5) × 0.6 = 30%

【専門委員会報告書 添付資料3】

3) 必要保全率の妥当性の確認

・環境保全区域全体での必要保全率の平均値を、区域ごとの面積を考慮して計算すると avg=36.29%となる



・環境保全区域全体として捉えた保全の程度は現基準を上回るものとなっている。

4) 狭隘地の補正

・現基準における狭隘地の特例措置と同程度の補正を行う。
 ・現基準では敷地面積 160 m²未満の土地に対して必要保全率を段階的に減じており、敷地面積が 130 m²未満の場合では 10%としている。



・改正後の基準では必要保全率の最小値が 24%となるため、これを段階的に 10%まで減ずるように補正を行う。他の区域においても同様に補正した数値を必要保全率とする。

敷地面積 160 m²未満の場合の必要保全率

用途地域等	必要保全率 (敷地面積補正)				
	160m ² 以上	150m ² 以上 140m ² 未満	140m ² 以上 130m ² 未満	130m ² 以上 120m ² 未満	130m ² 未満
特別環境保全区域	42%	35.9%	29.7%	23.6%	17.5%
市街化調整区域					
第一種、二種低層住居地域					
第一種、二種中高層住居地域					
第一種、二種住居地域					
準住居地域					
近隣商業地域					
第一種環境保全区域	30%	25.6%	21.2%	16.9%	12.5%
市街化調整区域					
第一種、二種低層住居地域					
第一種、二種中高層住居地域					
第一種、二種住居地域					
準住居地域					
近隣商業地域					
第二種環境保全区域	30%	25.6%	21.2%	16.9%	12.5%
市街化調整区域					
第一種、二種低層住居地域					
第一種、二種中高層住居地域					
第一種、二種住居地域					
準住居地域					
近隣商業地域					
商業地域	24%	20.5%	17%	13.5%	10%
準工業地域	×0.854	×0.708	×0.563	×0.417	
工業地域					

(参考) 現基準の狭隘特例措置

敷地面積 (m ²)	必要保全率
160以上	30%
150以上160未満	25%
140以上150未満	20%
130以上140未満	15%
130未満	10%

5段階

【専門委員会報告書 添付資料3】

2. 保全面積の算定について

1) 保全用地の緑化状態の区分と定義

・現基準や緑化計画（杜の都の環境を守る条例）等を踏まえて、保全用地の緑化状態の区分や定義を定める。

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になっている地盤	
地被類等	地被類	芝その他の地被植物で覆われる部分
	花壇	花壇その他これに類するもので植物が生育するための土壌その他の資材で覆われる植栽可能部分
	ふじ棚	ふじ棚やその他の植物を棚仕立てにするための、補助資材の存する部分
	池	敷地等に存する樹木、草花等の植物または庭園と一体となって自然的環境を形成する水流、池その他これに類するもの
	プランター	プランター、コンテナ等の容器（その容量が概ね100リットル以上のものに限り）で恒常的に設置されるものの植栽可能部分
	壁面緑化	建築物の壁面（よう壁、柵等を除く）を植物で覆う場合の、植物や補助資材の垂直投影面
	自然がけ	がけのうち、盛土や護岸等の人工が加えられていない部分
低木 (樹冠投影面)	樹高1.5m未満の樹木の樹冠投影面	
中木 (樹冠投影面)	樹高1.5m以上3.0m未満の樹木の樹冠投影面	
高木 (樹冠投影面)	樹高3.0m以上の樹木の樹冠投影面	

緑化計画（杜の都の環境を守る条例）を参考

【保全用地の扱い】

- ・建築物や構造物、舗装、砕石や防草シートを敷いた土地、緑化した駐車場など、広瀬川の良い自然環境の保全に寄与しない状態の土地は保全用地としない。（樹冠投影面であっても、保全用地とならない土地と重なる部分は保全用地に含めない。）
- ・保全用地に付随する通路（保全用地の維持管理を目的としたもので、砂利敷きに限るものとする）については保全用地に含める。

【多層緑化の扱い】

- ・複数の樹木の樹冠投影面が重なり合う場合や、樹冠投影面と裸地、地被類等が重なり合う場合においては、重なる部分の面積は重複して計上できないものとする。

【屋上緑化、壁面緑化の扱い】

- ・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。

【専門委員会報告書 添付資料3】

【未成木のみなし規定】

・未成木の樹木を新規植栽するときは、植栽時の樹高から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。

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

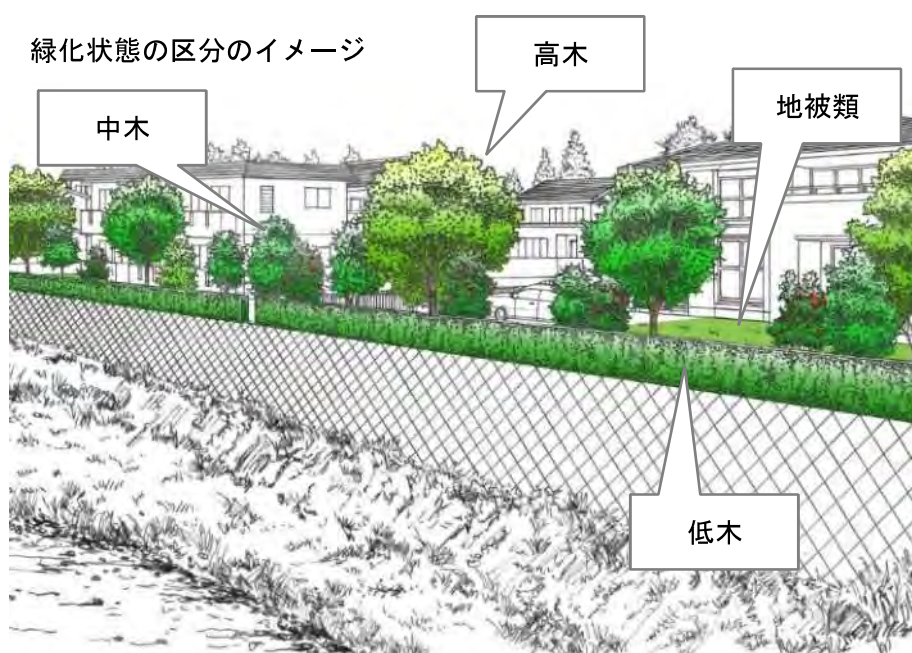
・その際の樹冠投影面積は、成木状態での樹冠部を想定してみなすことができることとする。

中木 : 樹冠部を直径 2.0mの円とみなすことができる (樹冠投影面積 3 m²)

高木 : 樹冠部を直径 3.6mの円とみなすことができる (樹冠投影面積 10 m²)

【樹種の推奨】

・新規植栽の場合、広瀬川の自生種や郷土種を推奨するものとする。

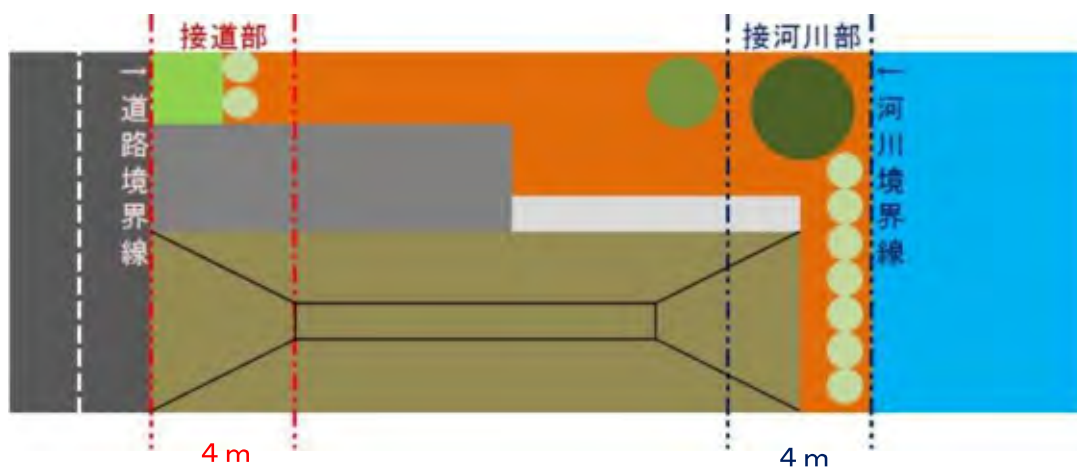


【専門委員会報告書 添付資料3】

2) 保全用地の配置の区分と定義

- ・保全用地の配置については、公共性の認められる緑化へ誘導するために、接河川部、接道部（接公園部）、一般部に分類する。
- ・接河川部、接道部の範囲は、高木のみなし規定の樹冠直径（3.6m）が含まれるよう4mに定める

配置	定義
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範囲の保全用地
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、公園側から容易に見ることのできる範囲の保全用地 (接河川部を除く)
一般部	接河川部、接道部以外の保全用地



【専門委員会報告書 添付資料 3】

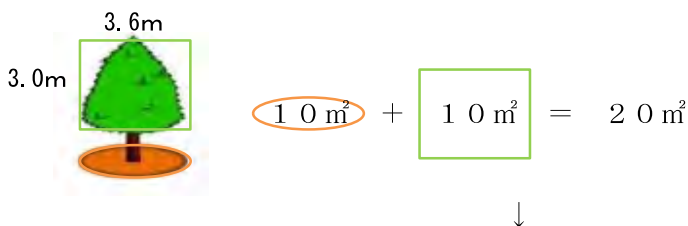
3) 割増補正係数の上限値

・補正係数の上限値（高木・河川沿い）は、現基準の植栽立面積の加算措置を上回るように設定する。

・樹高 3.0m，樹冠幅 3.6m の高木（みなし規定の高木寸法から設定）を河川沿いに植えた場合

現基準で計算すると 樹冠投影面積 10 m² + 高木立面積 10 m² = 保全面積 20 m²
 →補正係数に換算すると 保全面積 20 m² ÷ 樹冠投影面積 10 m² = 2.0

・現基準より緑化の取り組みを推進するために、1.5 倍に評価する。



・2.0×1.5=3.0 を高木・河川沿いの補正係数とする。

4) 緑化状態の各区分の補正係数

・補正係数の上限値を 3.0 として、緑化状態の各区分の補正係数を設定する。

・低木，中木，高木の各区分において想定される樹高の比などを考慮する。

・裸地，地被類は配置が違ってても，景観等に与える影響の程度が大きく変わらないことから，配置の違いによる補正は行わない。

種別・配置ごとの補正係数 γ=(1+α)×(1+β)		一般部	接道部 接公園部 β 1	接河川部 β 2
裸地	α 1	γ 1-0=(1+α 1)	γ 1-0=(1+α 1)	γ 1-0=(1+α 1)
地被類等	α 2	γ 2-0=(1+α 2)	γ 2-0=(1+α 2)	γ 2-0=(1+α 2)
低木	α 3	γ 3-0=(1+α 3)	γ 3-1=(1+α 3)×(1+β 1)	γ 3-2=(1+α 3)×(1+β 2)
中木	α 4	γ 4-0=(1+α 4)	γ 4-1=(1+α 4)×(1+β 1)	γ 4-2=(1+α 4)×(1+β 2)
高木	α 5	γ 5-0=(1+α 5)	γ 5-1=(1+α 5)×(1+β 1)	γ 5-2=(1+α 5)×(1+β 2)

種別・配置ごとの補正係数 γ=(1+α)×(1+β)		一般部	接道部 接公園部 β 1	接河川部 β 2
a= 0.171			0.36	0.78
裸地	α 1=	0.0	1.0	1.0
地被類等	α 2=	0.1	1.1	1.1
低木	α 3= 1.0 *a=	0.171	1.171	1.592
中木	α 4= 2.0 *a=	0.343	1.343	1.824
高木	α 5= 4.0 *a=	0.685	1.685	2.290

※低・中・高木の補正係数 α 3, α 4, α 5 は，係数の比（α 3 : α 4 : α 5）が低・中・高木の定義で定めた樹高の比（0.75 : 1.5 : 3.0=1.0 : 2.0 : 4.0）と同一になるように設定した。

※接道部，接河川部の補正係数 β 1, β 2 は，中木（接河川部）の補正係数 > 高木（接道路部）の補正係数となるように設定した。

【専門委員会報告書 添付資料3】

5) 河川に接する土地での配置

- ・河川沿いの緑化とともに、水域から陸域へ移動する生き物のコリドーとして機能させるために、河川奥行き方向への連続性を確保するよう誘導する。
- ・原則として河岸線から2 m以内の部分の土地は保全用地として確保するものとする。
- ・河川からのみどりの連続性が確保されるよう、河川に接する土地では、保全用地として認めるものを以下の通り限定する。

- ① 河岸線に沿った部分
- ② ①と一体性がある部分

