

第47回仙台市広瀬川清流保全審議会

【広瀬川の清流を守る条例】

環境保全区域内における
行為の制限（建築行為等）に係る許可基準の改定**基準改定後の許可申請状況について**

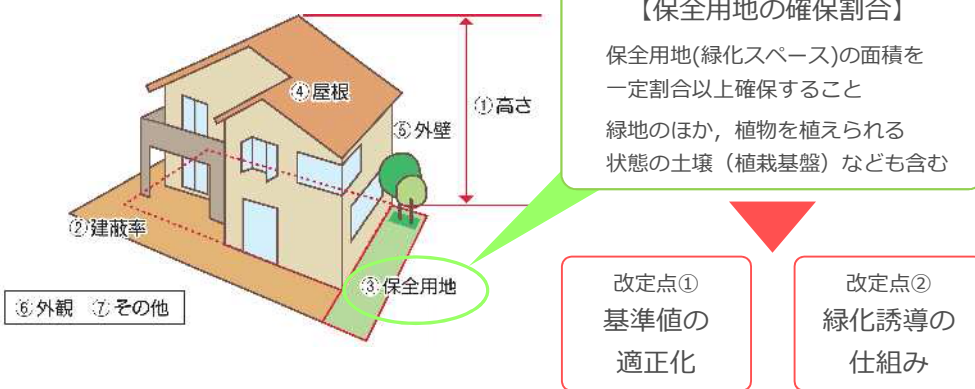
建設局百年の杜推進部河川課



改定内容

建築敷地内の緑化が進むように保全用地の許可基準を改定

建築行為等の許可の基準



改定内容

改定点① 基準値の適正化

▶ 確保割合の基準値の細分化

基準改定の狙い | 環境保全区域の特性などに応じた基準値を設定する

(改定前)

区域内すべて一律

30%



(改定後)

区域の種別等に応じて段階的に設定

24%, 30%, 36%, 42%

保全用地の面積の確保割合の基準値		用途地域等の種別		
環境保全区域の種別	第一種、二種低層住宅専用地域	第一種、二種中高層住宅専用地域		近隣商業地域
	市街化調整区域	第一種、二種住宅地域	準住宅地域	商業地域
		準工業地域	工業地域	
特別	42%以上	42%以上	42%以上	42%以上
第一種	36%以上	30%以上	24%以上	24%以上
第二種	30%以上	24%以上	24%以上	24%以上

2

改定内容

改定点② 緑化誘導の仕組み

▶ 緑化に係る割増補正の導入

樹木で覆われる部分などに割増補正係数を掛けて保全用地の面積を算出

基準改定の狙い | 敷地の有効利用のニーズを緑化の動機づけに繋げる

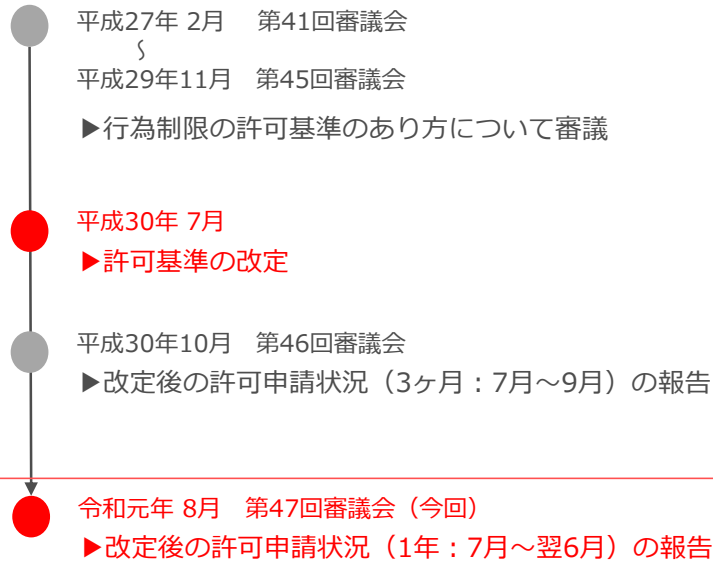


$$A \text{ m}^2 \times 1.0 \sim 3.0$$

土地の状態	割増補正係数		
	一般部	道路沿い 公園沿い	河川沿い
裸地(土の伏線)	1.0	裸地。地裁基準は、用途による区別をしません。 (一般部と同じ扱いとします)	
地被類等	1.1		
樹木(低木)	1.2	1.6	2.1
樹木(中木)	1.3	1.8	2.4
樹木(高木)	1.7	2.3	3.0

3

改定の経緯



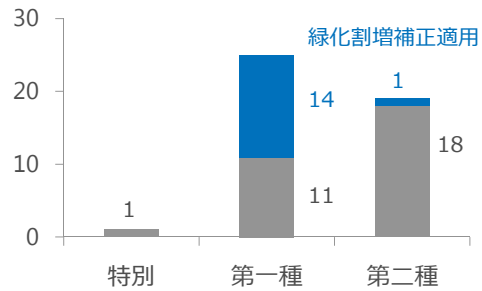
4

改定後の許可申請状況

平成30年7月～令和元年6月
 許可申請件数（建築行為）

緑化割増補正適用件数／全件数

15件／45件



環境保全区域	緑化割増補正適用なし	緑化割増補正適用	合計	(参考) 保全率の基準値
特別	1件	0件	1件	42%
第一種	11件	14件	25件	24%～36%
第二種	18件	1件	19件	24%～30%
合計	30件	15件	45件	

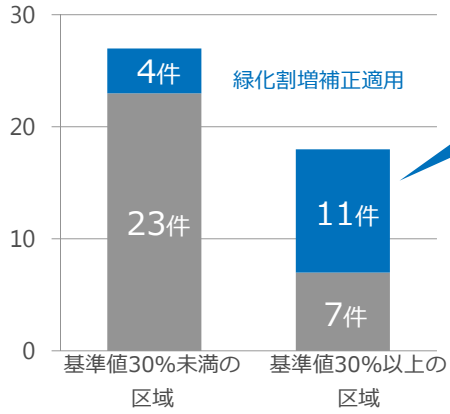
5

申請内容の傾向

基準改定の狙い

- 環境保全区域の特性などに応じた基準値を設定する
- 敷地の有効利用のニーズを緑化の動機づけに繋げる

許可申請件数（建築行為） 平成30年7月～令和元年6月



保全用地の確保割合の基準値が
30%以上の区域の建築行為
緑化割増補正の適用：多

- ・ 区域の種別等に応じた適切な基準値である
- ・ 環境保全と土地利用を調整する仕組みが機能している