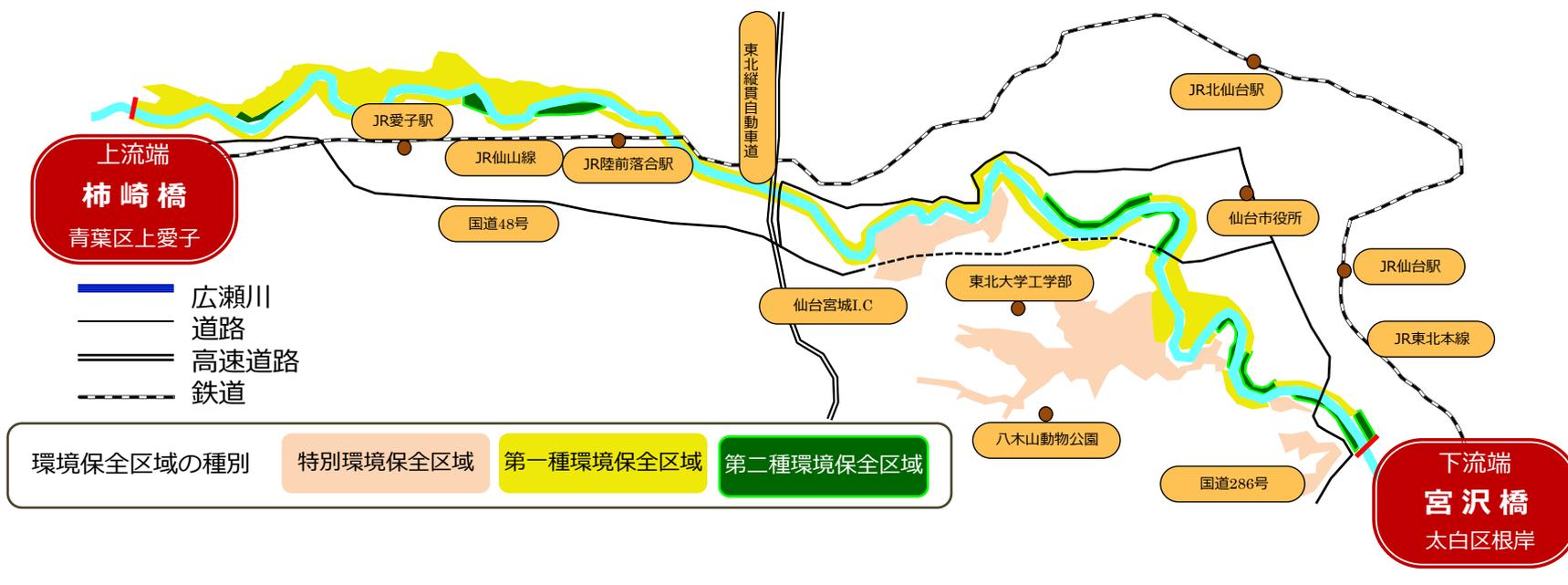


(報告事項 1)

広瀬川の清流を守る条例における許可基準の改定について

Q 広瀬川の水環境保全区域とは？

A 広瀬川の自然環境や景観を守るために、広瀬川沿いに設定している区域です
自然的環境と土地利用に応じて3種類に区分けしています



これまでの経緯

平成27年2月 第41回広瀬川清流保全審議会

▶課題の報告

平成27年8月 第42回広瀬川清流保全審議会

▶専門委員会の設置

(第1回H27.12～第6回H29.3)

平成28年6月 第43回広瀬川清流保全審議会

▶市長より審議会へ諮問 (許可基準のあり方)

平成28年7月 第73回杜の都の環境をつくる審議会

▶見直しの方向性の報告

平成29年5月 第44回広瀬川清流保全審議会

・答申式

▶審議会より市長へ答申

平成29年7月～8月

▶**パブリックコメントの募集**

平成29年11月 第45回広瀬川清流保全審議会

▶パブリックコメントの結果報告・**許可基準の改定**

平成30年2月

▶**施行規則の改正**

建築を行う際のルール of 適正化
と敷地内の緑化推進を図る



緑化の実施は土地所有者の判断に委ねられる

現在の基準

緑化のための土地 (保全用地) を 30%以上確保する

課題
保全用地の緑化が効果的に進んでいない

方向性
緑化が実際的に進んでいくよう基準を改定する

新築、増築、移転のルール

保全用地 を **30%**以上確保する

ここを改定②
▶確保割合の細分化

ここを改定①
▶緑化の有無などを考慮した面積計算方法へ

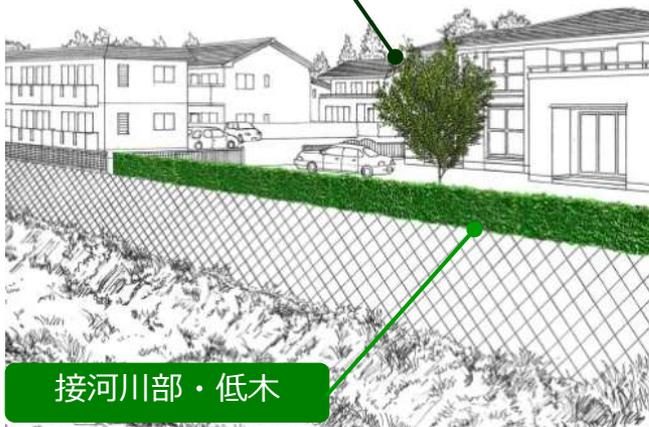
改定① 保全用地の面積の計算方法の改定

保全用地のうち、樹木で覆われる部分などについては、緑化の種類や配置などに応じて、割増補正係数を掛けて面積を算出できるようにします

保全用地の面積 = (土地の状態や配置ごとの面積) × (割増補正係数)



接河川部・高木



割増補正係数

土地の状態	配置		
	一般部	接道部・接公園部	接河川部
裸地(土の状態)	1.0	※1	
地被類等	1.1	※1	
低木	1.2	1.6	2.1
中木	1.3	1.8	2.4
高木	1.7	2.3	3.0

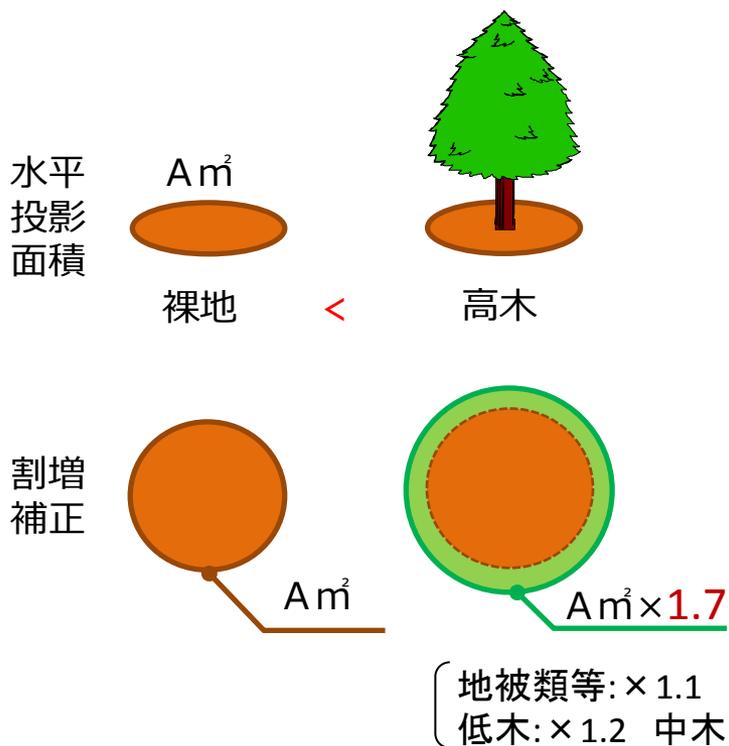
※1 裸地・地被類等は、配置にかかわらず一般部と同じ扱いとします

改定①における緑化を促す仕組み -1



保全用地の状態を考慮する
植栽の種類や配置に応じて
保全面積を割増して算出する

【高木を植栽した場合の割増の例】



割増補正係数

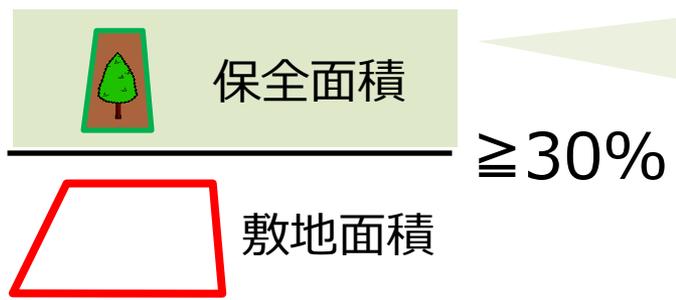
土地の状態	配置		
	一般部	接道部・接公園部	接河川部
裸地(土の状態)	1.0		※1
地被類等	1.1		※1
低木	1.2	1.6	2.1
中木	1.3	1.8	2.4
高木	1.7	2.3	3.0

植栽の種類を区分し(地被類・低木・中木・高木)、
高木の補正係数を大きく設定する



緑量の多い高木による緑化へ誘導する

改定①における緑化を促す仕組み -2

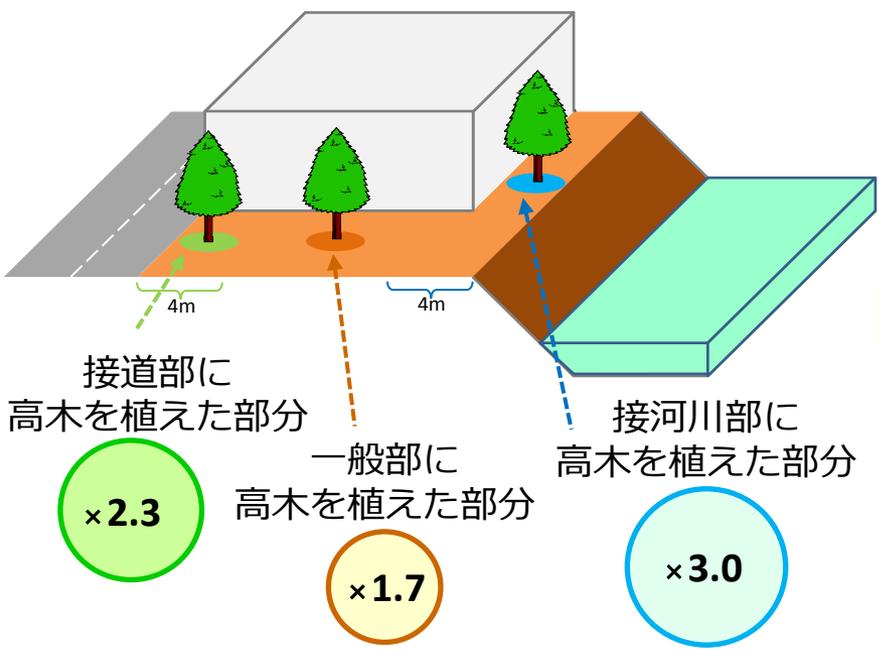


保全用地の状態を考慮する
植栽の種類や配置に応じて
保全面積を割増して算出する

【高木を接道部・接河川部に植栽した場合の割増の例】

割増補正係数

土地の状態	配置		
	一般部	接道部・接公園部	接河川部
裸地(土の状態)	1.0	※1	※1
地被類等	1.1	※1	※1
低木	1.2	1.6	2.1
中木	1.3	1.8	2.4
高木	1.7	2.3	3.0



植栽の位置を区分し(一般部・接道部・接河川部)、
接河川部の補正係数を大きく設定する



広瀬川の自然的環境の保全・緑視率の
向上へ効果的に繋がる緑化へ誘導する

新築等に伴い行為許可を受けて自然的環境保全のための土地を確保した者を対象とした、下記要綱に基づく助成制度あり。

1. 「仙台市広瀬川緑化助成要綱」
 - …保全用地を広瀬川の自生植物により緑化しようとする希望者に、植栽にかかる経費の一部を助成金として交付するもの。
2. 「広瀬川・環境保全区域内の緑化木交付に関する要綱」
 - …保全用地を緑化しようとする希望者に、広瀬川の自生植物数種を現物により交付するもの。

(広瀬川自生植物の一例)

常緑樹

アラカシ
キンモクセイ
シラカシ
ヤブツバキ
アオキ
イヌツゲ
カンツバキ 等

落葉樹

エゴノキ
マンサク
ヤマボウシ
ヤマモミジ
タニウツギ
ヤマブキ
ユキヤナギ 等

改定② 保全用地の確保割合の基準値の改定

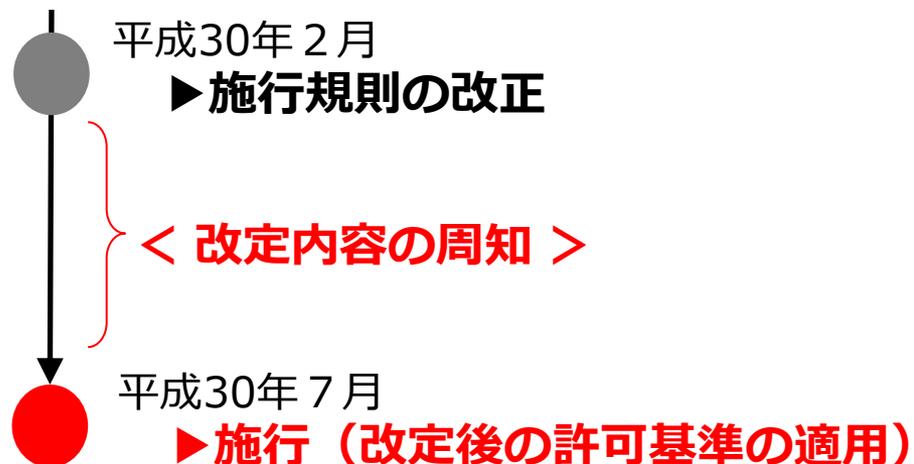
土地の区域特性の違いを踏まえ、
環境保全区域と用途地域等の種別の組み合わせに応じて4段階に設定します

保全用地の確保割合		用途地域等の種別		
環境保全区域 の種別	第一種、二種低層住居専用地域	第一種、二種中高層住居専用地域	近隣商業地域	
	市街化調整区域	第一種、二種住居地域 準住居地域	商業地域	
特別	30%(一律)			
第一種				
第二種				



保全用地の確保割合		用途地域等の種別		
環境保全区域 の種別	第一種、二種低層住居専用地域	第一種、二種中高層住居専用地域	近隣商業地域	
	市街化調整区域	第一種、二種住居地域 準住居地域	商業地域	
特別	42%以上	42%以上	42%以上	
第一種	36%以上	30%以上	24%以上	
第二種	30%以上	24%以上	24%以上	

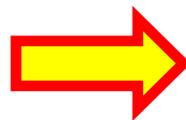
許可基準の改定に基づく施行規則の改正施行



【許可基準改定の効果（イメージスケッチ）】



改定前



改定後