

事後調査報告書(案)
(工事中その1)
仙台市愛子土地区画整理事業

令和7年1月

仙台市愛子土地区画整理組合

— 目 次 —

1. 対象事業の概要	1
1.1 事業者の名称及び住所	1
1.2 対象事業の名称、種類及び目的	1
1.3 事業実施の位置	1
1.4 事業の進捗状況及び設計変更の経緯	5
1.5 事業の内容	6
1.6 工事計画	57
2. 設計変更に伴う環境影響評価の見直し	67
3. 関係地域の範囲	69
4. 環境の保全及び創造のための措置の実施状況	73
5. 事後調査計画	81
5.1 事後調査の内容	81
5.2 事後調査報告書の提出時期	81
6. 事後調査結果及び予測結果の検証	85
6.1 大気質	85
6.2 騒音・振動	91
6.3 水質	102
7. 環境影響評価の委託を受けた者の名称等	107

資料編

1 対象事業の概要

1.1 事業者の名称及び住所

事業者： 仙台市愛子土地区画整理組合
代表者： 理事長 加藤 敬一
所在地： 仙台市青葉区下愛子字観音堂22番地
電話番号： 070-8790-3517

1.2 対象事業の名称、種類及び目的

1.2.1 事業の名称

仙台市愛子土地区画整理事業（以下、「本事業」という。）

1.2.2 事業の種類

土地区画整理事業

1.2.3 事業の目的等

本地区は、人口が増加しているJR愛子駅周辺と錦ヶ丘ニュータウンの両エリアにおける中間地点であり、宮城総合支所などの公共公益施設と隣接し、広域交通幹線である国道48号と県道秋保温泉愛子線が結節するなど、既成市街地と一体的な土地利用の展開、地域全体の利便性向上に寄与する重要な場所である。

本事業は、道路等の公共施設の整備改善と併せ、農地から宅地へと土地利用を転換し、健全な市街地を整備する。その上で、商業・業務施設や生活利便施設を誘致し、地域内外における人の交流を促進し魅力・活力のあるまちづくりを目指すものである。

1.3 事業実施の位置

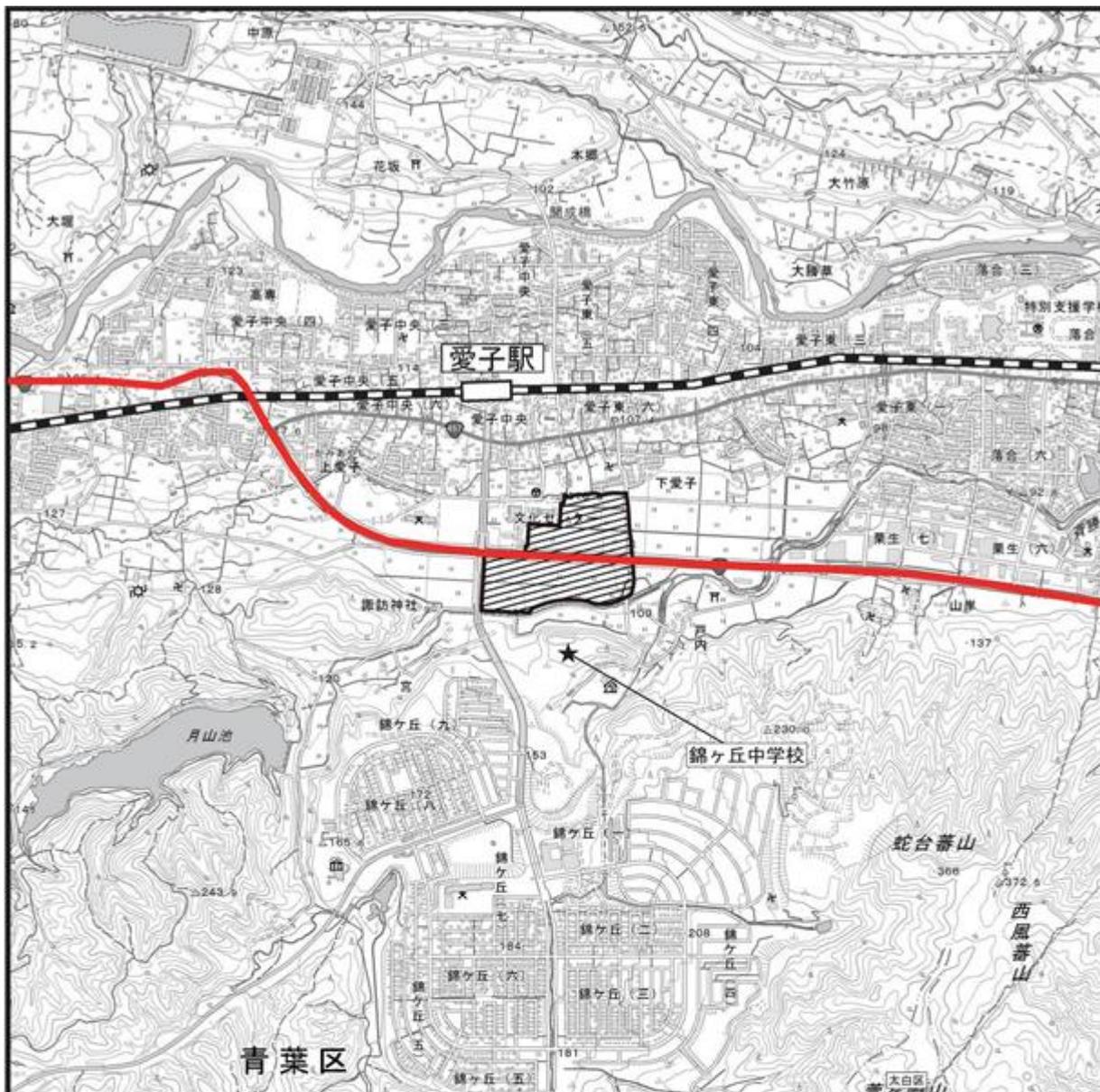
本地区は、仙台市中心部から西に約10km、JR仙山線愛子駅より南方約1kmに位置し、東西約0.6km、南北0.4kmの面積約16.6haの区域である。

本地区の北側は、既存市街地及び宮城総合支所などの公共公益施設用地に接し、南側は一級河川斉勝川、東側は市道観音堂町線、市道谷津線、西側は県道秋保温泉愛子線に囲まれた一団の水田であり、地区中央部に国道48号が横断している。

本地区の所在は以下のとおりであり、その位置は図1-1及び写真1-1に、本地区及び周辺の状況は写真1-2に示すとおりである。

仙台市青葉区

下愛子字観音堂、字稲荷前、字峯岸前、字葉前場、字志出の各一部



凡例

-  : 対象事業計画地
-  : 区界
-  : JR仙山線
-  : 国道48号

図 1-1 対象事業計画地の位置



S=1:25,000

0 250 500 1000m



凡 例

 : 対象事業計画地

①～⑧ : 「写真1-2 対象事業計画地周辺の状況」の撮影位置・方向

写真 1-1 空中写真



S=1:10,000
0 100 200 400m



写真 1-2 対象事業計画地周辺の状況 (R4. 10. 3 撮影)

1.4 事業の進捗状況及び設計変更の経緯

本事業は、環境影響評価書（以下、「評価書」）の提出後に社会情勢の変更や事業採算性を踏まえ、関係機関との協議のうえ土地利用計画等の見直しを行った。評価書記載事項以降の事業の進捗及び事業計画変更の経緯は以下のとおりである。なお、本報告書における事業計画変更の内容は、土地区画整理法に基づく事業計画変更ではなく、令和6年3月に実施した地権者への事業説明会時の内容にて作成している。

令和3年5月18日	: 仙塩広域都市計画 区域区分の変更（市街化区域編入）、用途地域変更の告示
令和3年6月16日	: 評価書及び評価要約書の公告、縦覧 (縦覧期間：令和3年6月16日～令和3年7月15日)
令和3年10月	: 準備工（組合事務所設置場所造成）
令和3年12月3日	: 組合設立認可
令和3年12月18日	: 組合設立（第1回総会開催）
令和4年3月6日	: 工事着手（安全祈願祭）
令和4年4月～令和7年3月	: 工事中断（埋蔵文化財発見等による設計変更のため）
令和4年8月～令和6年2月	: 第1工区への土砂搬入
令和6年3月2日	: 地権者事業説明会（工期工程変更、道路、公園、調整池の変更）
令和6年9月18日	: 連絡協議会実施（愛子東地区との情報共有等）
令和7年1月（予定）	: 事業計画の変更

【変更概要】

①土地利用計画

実施設計協議及び保留地購入者要望による道路形状の変更
公園位置の変更
農業排水ルート・構造の変更
2号調整池位置形状の変更 等

②事業工程

本工事開始時期の延期
1工区2工区の同時施工

③工事計画

盛土材発生状況に応じた搬入ルートの変更

④事後調査計画の変更

盛土材先行搬入によるスケジュールの変更

※本報告書では、以下、この変更を「第1回変更」という。

1.5 事業の内容

1.5.1 基本方針

本事業によるまちづくりのイメージは、図1-2に示すとおりである。

本事業では、(1) 近隣サービス施設用地、(2) 商業業務用地の2つの土地利用ゾーンを設定し、「人・地域・自然・文化がつながる、持続可能な交流拠点の形成」をコンセプトとしたまちづくりを目指している。

(1) 近隣サービス施設用地

既成市街地や宮城総合支所などの公共公益施設と接し、地域住民が利用しやすい立地・環境にある国道48号北側を近隣サービス施設用地とし、健康増進や交流の場として集い・活動できる機能の集積を図る。

(2) 商業業務用地

国道48号南側は、交通利便性を活かした広域的な地域間交流人口拡大による地域活性化を図るために商業業務用地とし、魅力的な時間や体験、サービスを提供する機能の集積を図る。



図1-2 まちづくりのイメージ図

1.5.2 事業概要

本事業の概要は、表1-1に示すとおりである。

評価書
第1回変更

表 1-1 本事業の概要

項目	内容
事業名称	(仮称) 愛子土地区画整理事業 仙台市愛子土地区画整理事業
種類	土地区画整理事業
位置	仙台市青葉区下愛子字観音堂 外
面積	約16.6ha
主要用途	宅地（近隣サービス施設用地、商業業務用地）
計画人口	0人
工事予定期間	令和4年4月～令和6年4月 令和7年4月～令和8年6月
保留地処分期間	令和5年6月～令和6年9月（処分後建築物の建設可能） 令和5年2月（売買契約） 令和8年6月（引渡し予定）
環境影響評価を実施することになった要件	「仙台市環境影響評価条例施行規則」（平成11年3月17日、仙台市規則第6号） 地域区分：A地域 対象事業の要件：施行地区（土地区画整理法第2条第4項に規定する施行地区） の面積が10ha以上であるもの

(空白ページ)

1.5.3 土地利用計画

土地利用計画は、評価書以降の社会情勢の変化や、事業採算性、関係機関との協議を踏まえ、図1-3(1)(2)に示すとおり「道路」「公園」などの公共施設を変更した。なお、現在、実施設計の協議中で土地区画整理法における事業計画変更の手続きは未実施の状態である。本計画は令和6年3月に実施した地権者への事業説明会時点の内容となる。

【国道48号北側の変更内容】

- ①公園：管理者との協議により、宮城総合支所等公共公益施設との連携使用を見据え、公園位置を宮城総合支所南側に変更した。
- ②雨水排水路：本地区外から流入する雨水を処理するため新設した。
- ③区画道路：管理者との協議により、幅員を減少しても道路機能が維持できることから、幅員13m道路を12mに変更した。

【国道48号南側の変更内容】

- ①区画道路と第2号調整池：公共施設管理者との協議及び埋蔵文化財出土*等を踏まえ位置形状を変更した。

※埋蔵文化財は、第2調整池部分部分から遺構が出土した。当該箇所に調整池を整備する場合、掘削工事が必須となるため、埋蔵文化財保存調査（本調査）が必要となる。概ね1年間の調査期間と組合負担による多額の調査費用が必要となるため、事業性の観点から第2調整池の位置を変更し、埋蔵文化財出土場所の上部は駐車場として利用する計画とした。

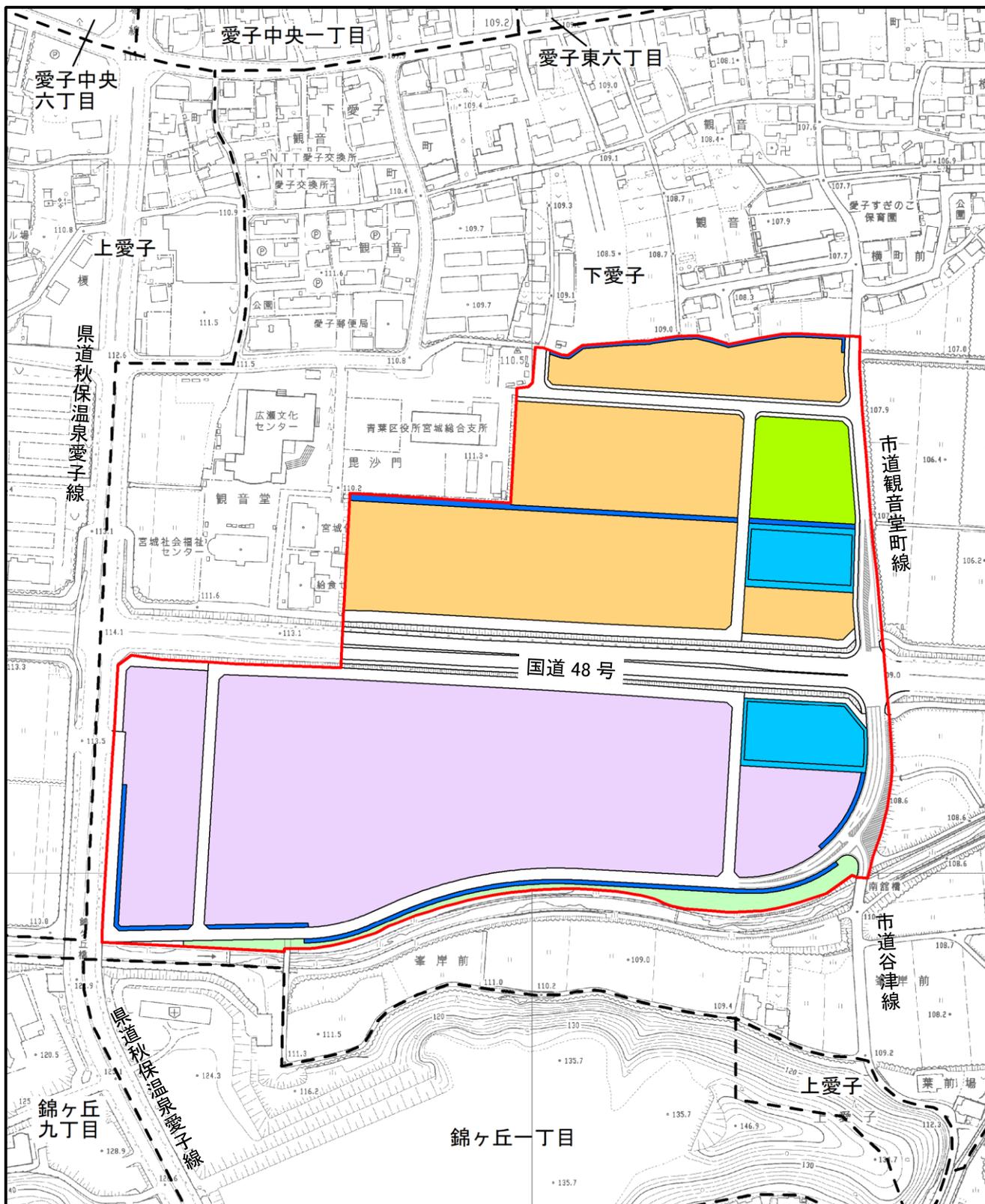
- ②農業排水路：公共施設管理者との協議により、管理施設規模縮小及び管理性向上、事業費縮減の両面から、排水ルートを短縮化するとともに、道路に埋設（占用）することとした。

以上の変更に伴い、表1-2に示すとおり、評価書時点と比較して、道路と水路の面積が減少し、商業業務用地の面積が増加している状況である。

評価書
第1回変更

表1-2 土地利用計画

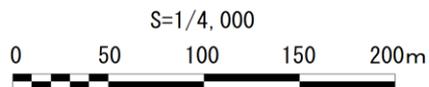
種目		面積(ha)	割合(%)	備考
宅地	近隣サービス施設用地	約 4.2	約 25.3	
	商業業務用地	約 6.6 約 6.9	約 39.8 約 41.6	
公共用地	河川	約 0.3	約 1.8	
	公園	約 0.5	約 3.0	
	道路	約 3.8 約 3.7	約 22.9 約 22.3	歩行者専用道含む
	水路	約 0.4 約 0.2	約 2.4 約 1.2	
	調整池	約 0.8	約 4.8	
合計		約 16.6	100.0	

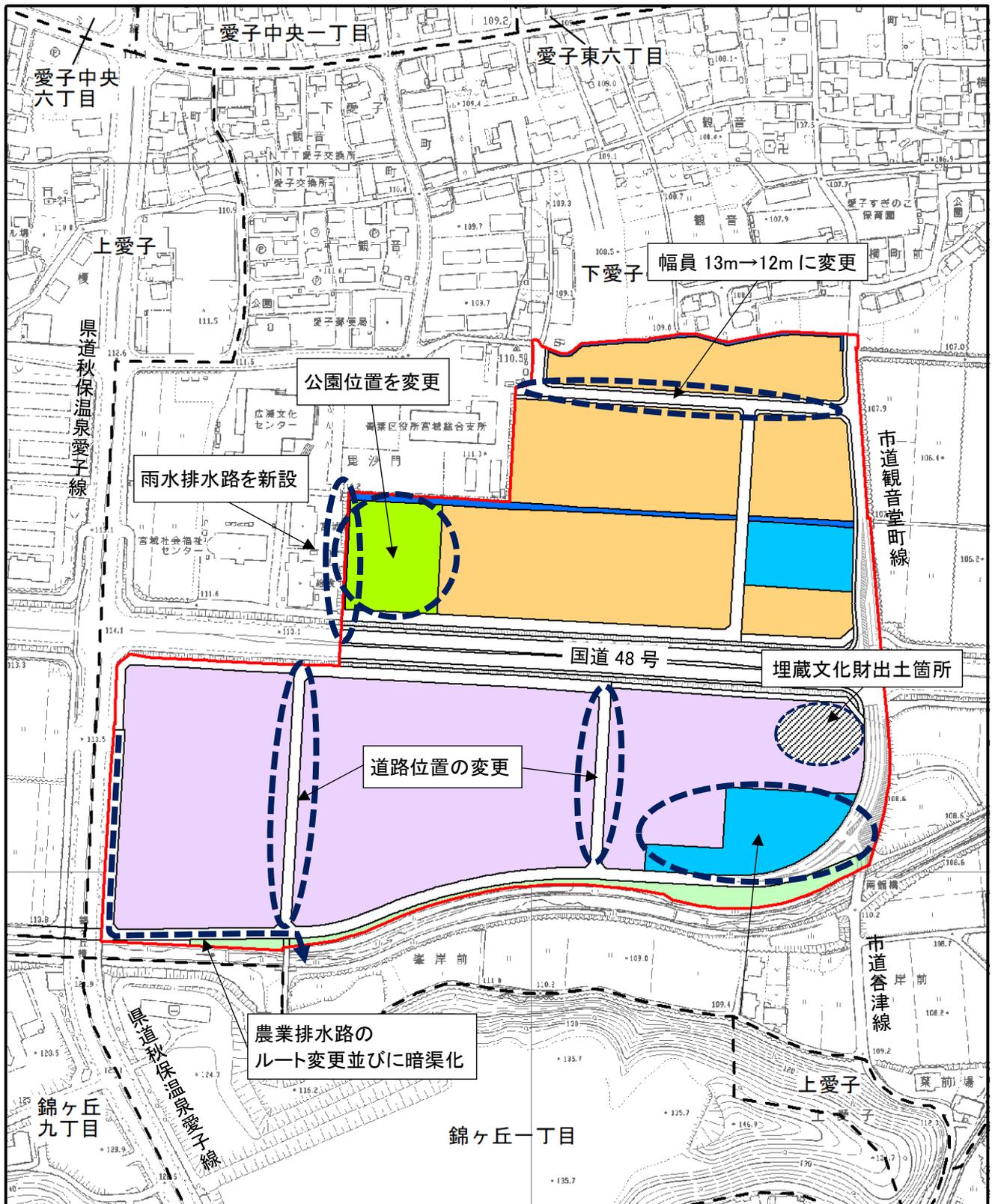


凡例

- | | | | | | |
|---|---------|--|------------|--|------|
|  | 対象事業計画地 |  | 近隣サービス施設用地 |  | 水路 |
|  | 町丁目界 |  | 商業業務用地 |  | 河川緑地 |
|  | 道路 |  | 調整池 |  | 公園 |

図1-3(1) 土地利用計画図 (評価書時)

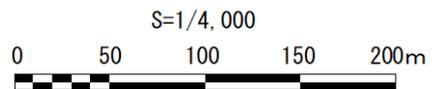




凡 例

- | | | |
|--|---|---|
| 対象事業計画地 | 近隣サービス施設用地 | 水路 |
| 町丁目界 | 商業業務用地 | 河川緑地 |
| 道 路 | 調整池 | |
| 公 園 | | |

図1-3(2) 土地利用計画図 (第1回変更)



1.5.4 交通計画

国道48号は、季節や時間帯によって混雑する状況となっている。その中で、本事業と並行して商業業務施設を誘致するため、国道48号と市道観音堂町線及び市道谷津線の交差点（図1-5No.2地点参照）に交通量が集中し、更なる混雑が懸念される。このことから、評価書時点では周辺地域への円滑な交通処理が図れるよう、図1-5に示すNo.1とNo.2交差点の交通量推計調査を実施し、関係機関と協議の上、道路計画に反映した。

現在、関係機関協議を進める中で、国土交通省から交通アセスメントの実施を求められており、現況交通量の再調査及び調査交差点箇所の追加、集中発生交通量の見直し、動的解析による旅行速度の将来予測による渋滞性の確認を実施中である。協議中のため、本報告書では評価書時の内容を以下に示す。

(1) 現況交通量

現況交通量の調査結果は表1-3に示すとおりである。

表1-3 現況交通量調査（評価書時）

区分	調査実施日	調査時間	12時間交通量（台/12h）
平日	令和元年6月19日（火）	7：00～19：00 （12時間連続）	24,917（2,627）
休日	令和元年6月23日（日）	7：00～19：00 （12時間連続）	27,194（762）

注)12時間交通量は、国道48号の全車種交通量。（ ）は大型車交通量。

(2) 集中発生交通量

本事業による集中発生交通量は表1-4に、走行ルート別交通量は図1-5に示すとおりである。

国道48号北側の近隣サービス施設用地における発生集中交通量は、愛子地域に居住している方々の日常的な利用を想定していることから、利用圏域を約5km（人口約47,000人）と設定した。施設としては、スポーツジムなどの健康増進に係る施設として、フィットネスクラブを想定し、「特定サービス産業動態統計調査」及び「第4回仙台都市圏パーソントリップ調査結果」を基に算出した。また、雨天でもスポーツやイベントが行える施設は、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」の事務所施設の原単位を用いて算出した。平日と休日の比率については、日常的な地域住民の施設利用を前提としていることから同数とした。

国道48号南側の商業業務用地における発生集中交通量は、交流人口の拡大を目指した集客性の高い施設群を想定していることから、利用圏域を自動車30分圏（人口約762,000人）と設定した。施設としては、観光物産、休息、飲食等の施設群を想定し、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」の商業施設の原単位を用いて算出した。また、平日に比べ休日利用が多くなることが想定されるため、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」の平日休日比を用いて算出した。

大型車は、荷捌き用のトラックを想定しており、ピーク時を避けた運用を想定している。

表1-4 本事業の実施による集中発生交通量（評価書時）

土地利用	利用圏域	圏域人口	平日 (台/12h)	休日 (台/12h)
近隣サービス施設用地	約5km	約47,000人	1,161 (10)	1,161 (10)
商業業務用地	自動車30分圏	約762,000人	6,236 (50)	8,399 (50)
計	—	—	7,397 (60)	9,560 (60)

注) () は大型車交通量。

(3) 交通解析結果及び交通対策

計画地を横断する国道48号の交差点では、現地調査の結果、仙台市街地方面から錦ヶ丘方面への左折について、平日のピーク時間帯となる17:00から19:00に短時間の渋滞が見受けられた。この原因としては、左折による減速が発生することや、右折車線からはみだしにより、2車線のうち1車線が詰まり、その影響が残りの1車線に生じることが考えられる。

交差点の解析結果は、表1-5、表1-6及び表1-7のとおりである。

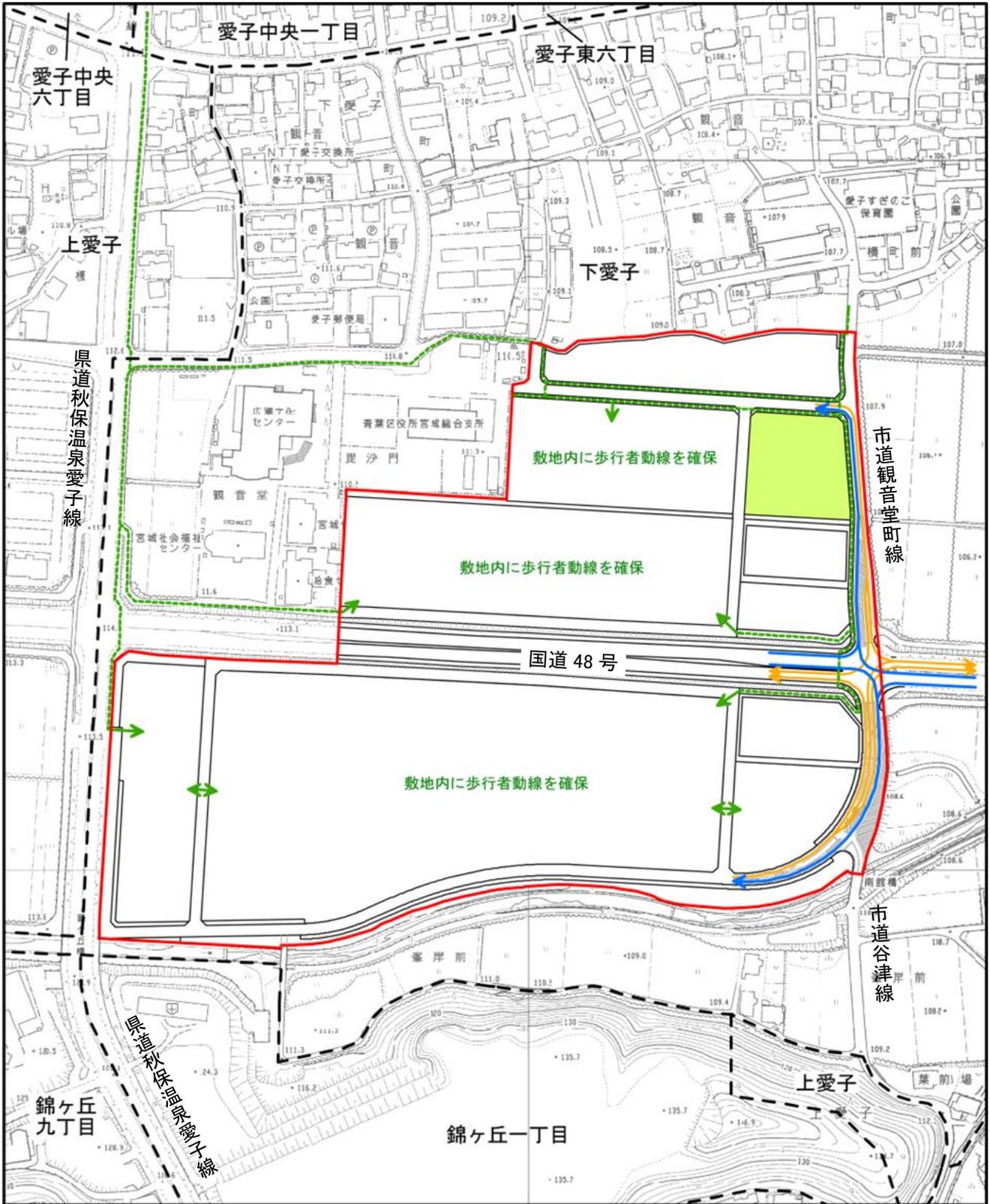
No.1交差点では、全方向で容量（需要率^{*1}0.9以下、交通容量比^{*2}1.0以下）を満足しているが、国道48号の仙台市街地方面からJR愛子駅方面と県道秋保温泉愛子線の錦ヶ丘方面から仙台市街地方面の右折滞留長^{*3}が不足する結果となり、右折滞留長の延長等の整備が必要である。しかし、本地区外のため、本事業での整備ができないことから、右折滞留長不足や渋滞への対応は、道路管理者、警察と対策を協議中であり、交差点改良（右折滞留長の延伸）、信号現示の見直し（右折青矢の新設）、カラー舗装等の適切な対策を進める。今後、商業施設の誘致が具体化してきた際には、大規模小売店舗立地法等の協議の中で、交通管理者、道路管理者、地元と詳細な対策を協議し、改善に努めるものとする。

No.2交差点では、国道48号の両方向で容量及び現況右折滞留長を満足しており、直進右左折とも本事業による影響がない結果となった。一方、市道谷津線は、計画地から仙台市市街地方面への右折交通量が多くなることから、国道への円滑な交通処理が図れるよう右折車線を2車線設ける計画とした。また、国道から計画地に流入した車両が滞ることが無いよう、湾曲した道路形状とするとともに交差点間隔を広くする計画とした。市道観音堂町線は、増加する交通量に応じ右折滞留長を延伸するとともに市道谷津線との安全な直進往來を確保するため、交差点部を拡幅した。

*1 単位時間内に交差点が信号で処理できる交通量に対し、実際に流入する交通量の比率

*2 車線個々の交通容量に対する交通量の比率。車線ごとに円滑な処理が可能かを示すものである。

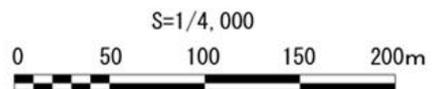
*3 交差点において、右折専用の車線であり、1回の青又は右折矢印信号の間で通過できる長さ。

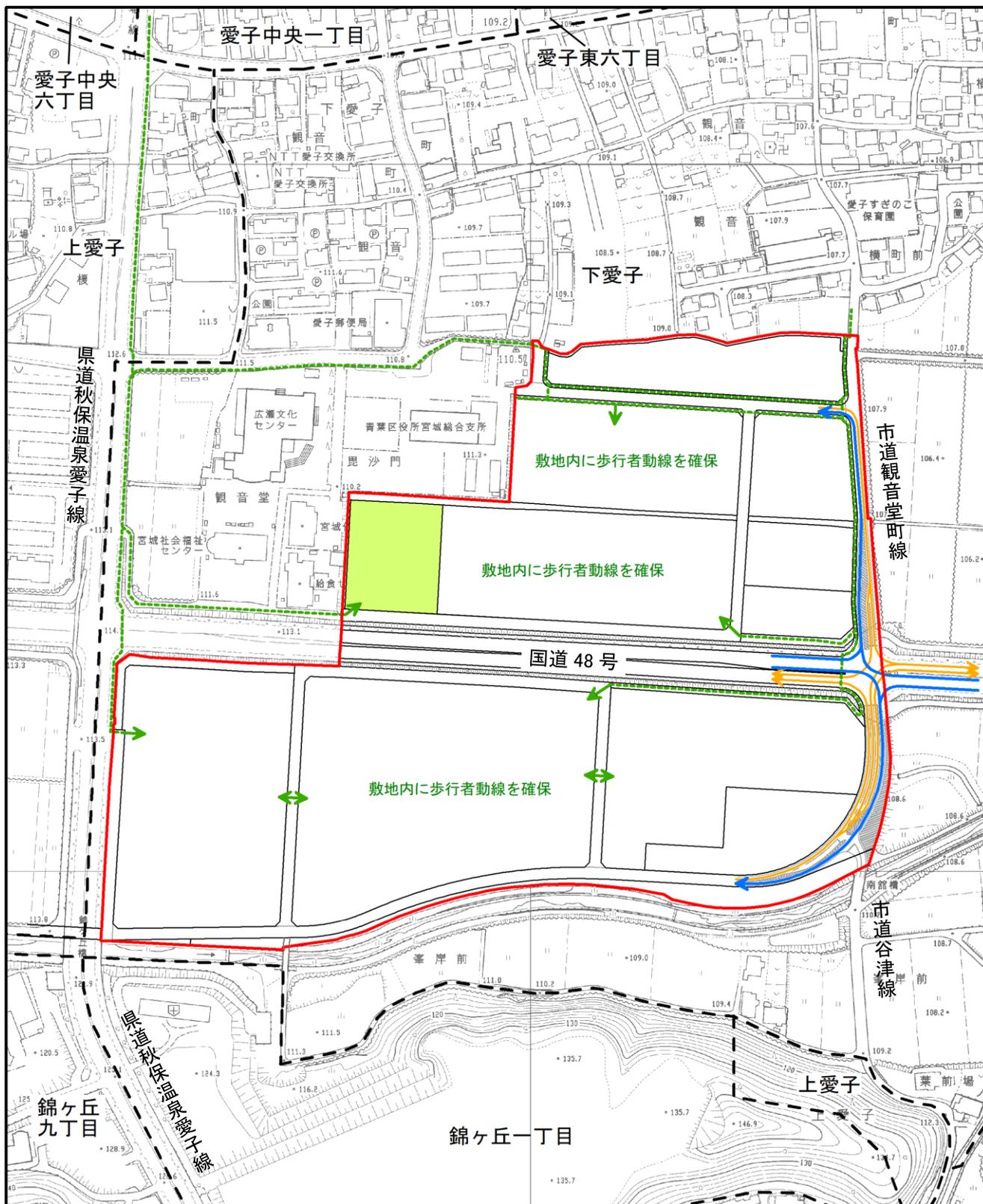


凡例

- 対象事業計画地
- 歩行者動線
- 町丁目界
- 公園
- 車両動線(集中)
- 車両動線(発生)

図1-4(1) 車両・歩行者動線図 (評価書時)

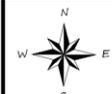
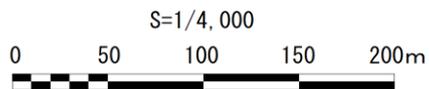


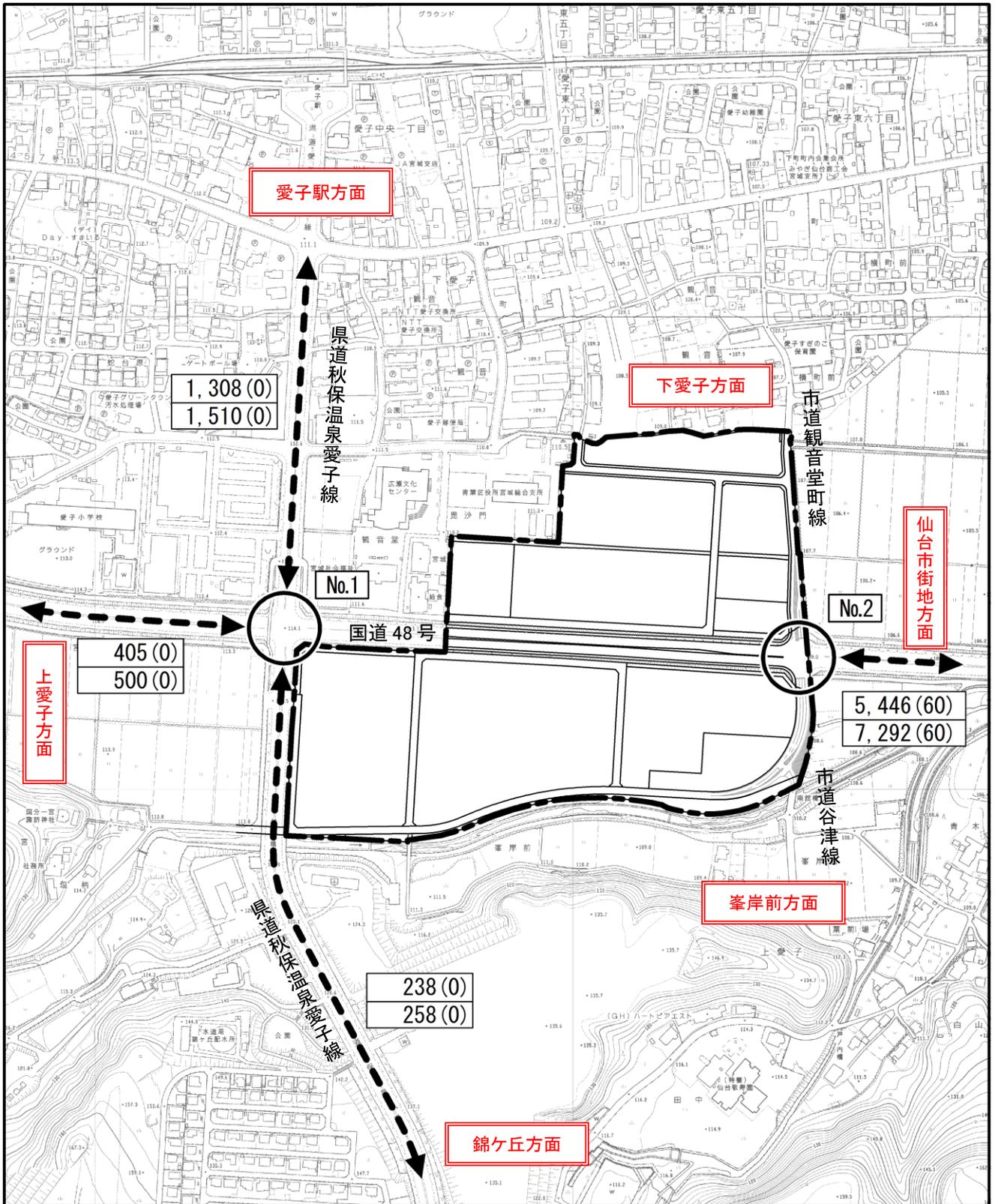


凡例

- 対象事業計画地
- 歩行者動線
- 町丁目界
- 公園
- 車両動線(集中)
- 車両動線(発生)

図1-4(2) 車両・歩行者動線図 (第1回変更)





凡 例

- 対象事業計画地
- 想定される主要な走行ルート

発生集中交通量 (台/日)

100(5) 平日 ()内: 大型車 (内数)
100(5) 休日

○ 解析対象交差点

図1-5
施設関連車両走行ルート、発生集中交通量
及び交通解析対象交差点

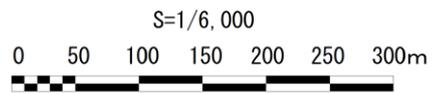


表 1-5 交差点解析結果（交差点需要率）

交差点番号	現況	事業後
No.1	0.653	0.711
No.2	0.395	0.538

注 1 交差点番号は、図 1-5 に対応する。

2 解析結果は、関係機関協議により変更の可能性がある。

3 交差点需要率が 0.9 を超えると交差点が飽和状態となり、信号が一巡しても車を捌くことができない状態を示す。

表 1-6 交差点解析結果（交通容量比）

交差点番号	方面	車線	現況	事業後
No. 1	愛子駅→錦ヶ丘	直左	0.448	0.531
		直	0.448	0.531
		右	0.072	0.072
	仙台市街地 →上愛子	直左	0.682	0.706
		直	0.682	0.706
		右	0.472	0.634
	錦ヶ丘→愛子駅	直左	0.612	0.612
		右 2	0.464	0.480
	上愛子 →仙台市街地	直左	0.433	0.449
		直	0.433	0.449
右		0.153	0.156	
No. 2	下愛子→峯岸前	直左	0.149	0.169
		右	0.035	0.156
	仙台市街地 →上愛子	直左	0.566	0.780
		直	0.566	0.780
		右	0.656	0.767
	峯岸前→下愛子	直左	0.024	0.181
		右 2	0.061	0.415
	上愛子 →仙台市街地	直左	0.544	0.580
		直	0.544	0.580
		右	0.033	0.856

注 1 交差点番号は、図 1-5 に対応する。

2 解析結果は、関係機関協議により変更の可能性がある。

3 交差点容量比が 1.0 を超えると青時間内に捌ききれない状態を示す。

4 「右 2」は右折帯が 2 車線あることを示す。

表 1-7 交差点解析結果（滞留長）

交差点 番号	方面	車線	必要滞留長		現況滞留長
			現況	事業後	
No. 1	愛子駅→錦ヶ丘	右	18.7	18.7	25.0
	仙台市街地→上愛子	右	87.8	121.5	50.0
	錦ヶ丘→愛子駅	右 2	87.7	97.1	95.0
	上愛子→仙台市街地	右	41.2	41.2	50.0
No. 2	下愛子→峯岸前	右	8.8	36.0	36.0
	仙台市街地→上愛子	右	26.0	29.5	45.0
	峯岸前→下愛子	右 2	14.5	72.4	75.0
	上愛子→仙台市街地	右	1.3	32.2	45.0

注 1 交差点番号は、図 1-5 に対応する。

2 解析結果は、関係機関協議により変更の可能性がある。

3 「右 2」は右折帯が 2 車線あることを示す。

4 網掛けは、現況滞留長を超えている状態を示す。

1.5.5 施設整備計画

(1) 道路整備計画

1) 道路の構成

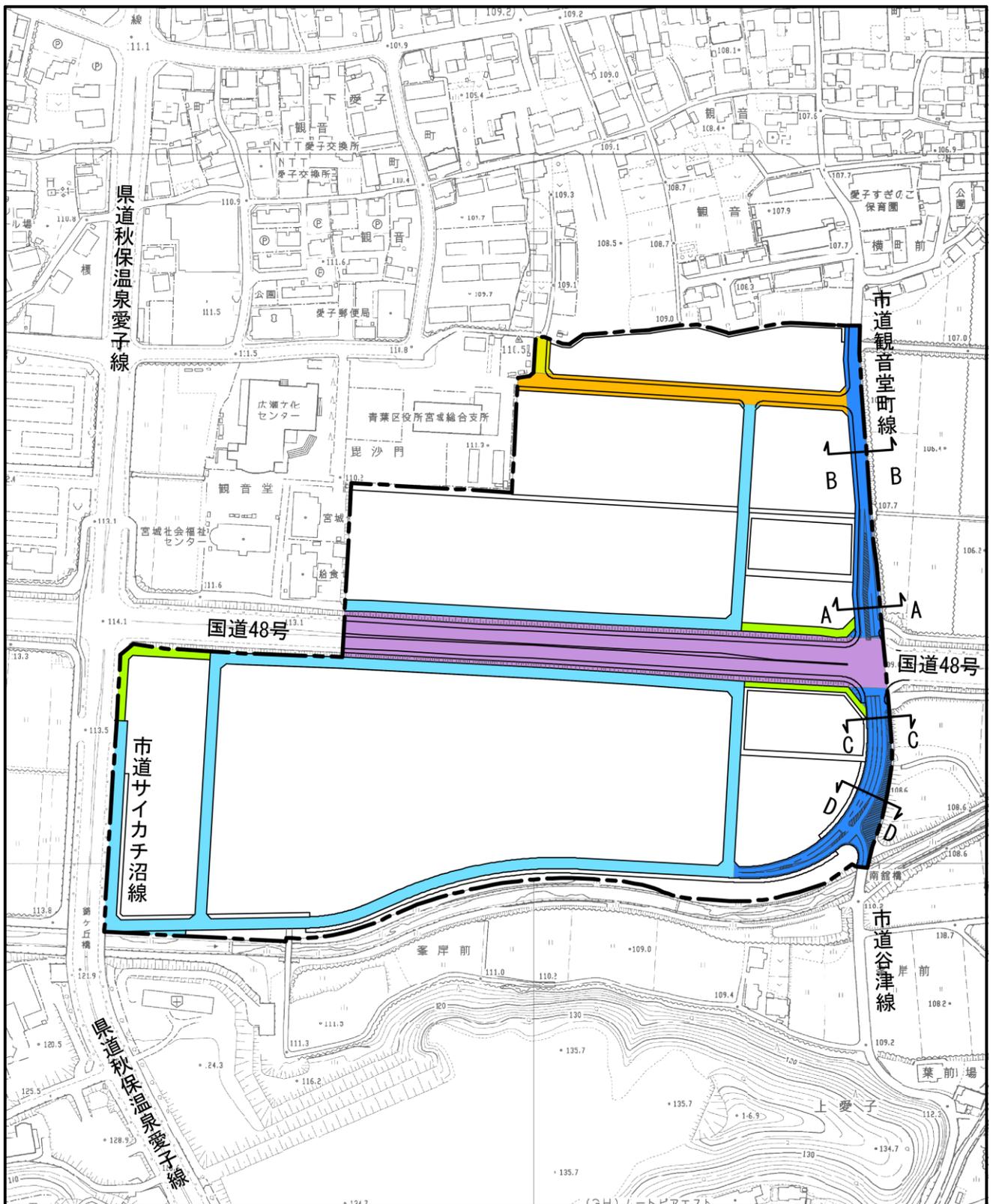
本地区内の道路整備計画は図1-6(1)～(2)に、道路の断面構成は図1-7(1)～(2)に示すとおりである。実施設計における管理者との協議の中で、一部幅員及び断面構成に変更(区画幹線道路の幅員を13m→12m)が生じたが、基本的な考え方は評価書時と同様である。

本地区の土地利用は、国道48号と地区東部の市道観音堂町線、市道谷津線の交差点(以下、国道48号交差点)からのアクセスが主となる。そのため、市道観音堂町線、市道谷津線と区画幹線道路を骨格道路とし、土地利用に応じた区画道路を計画的に配置する。

市道観音堂町線、市道谷津線は、地区内で発生する交通を円滑に処理するために右折レーンを設置する。その他の区画道路は、本事業の土地利用が商業業務系であることから、土地区画整理法施行規則に基づき幅員8mを整備する。

南北間の歩行者移動は国道48号の横断歩道によることになる。横断歩道までの歩行者動線は、北側では市道観音堂町線の歩道、南側は国道48号の歩道と計画地内の自転車歩行者専用道路を連結することにより、歩車道を分離し安全性を確保する計画である。

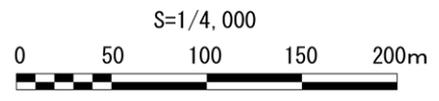
また、国道48号から計画地に左折にて進入する車線では、車両進入に伴う一時的な減速による追突事故の発生を防ぐために、計画地から東側約350mにある交通情報板(電光掲示板)への注意喚起表示や、新たな看板設置を検討する。計画の検討にあたっては、地元の協議会や警察等と十分に協議をして進めることとする。

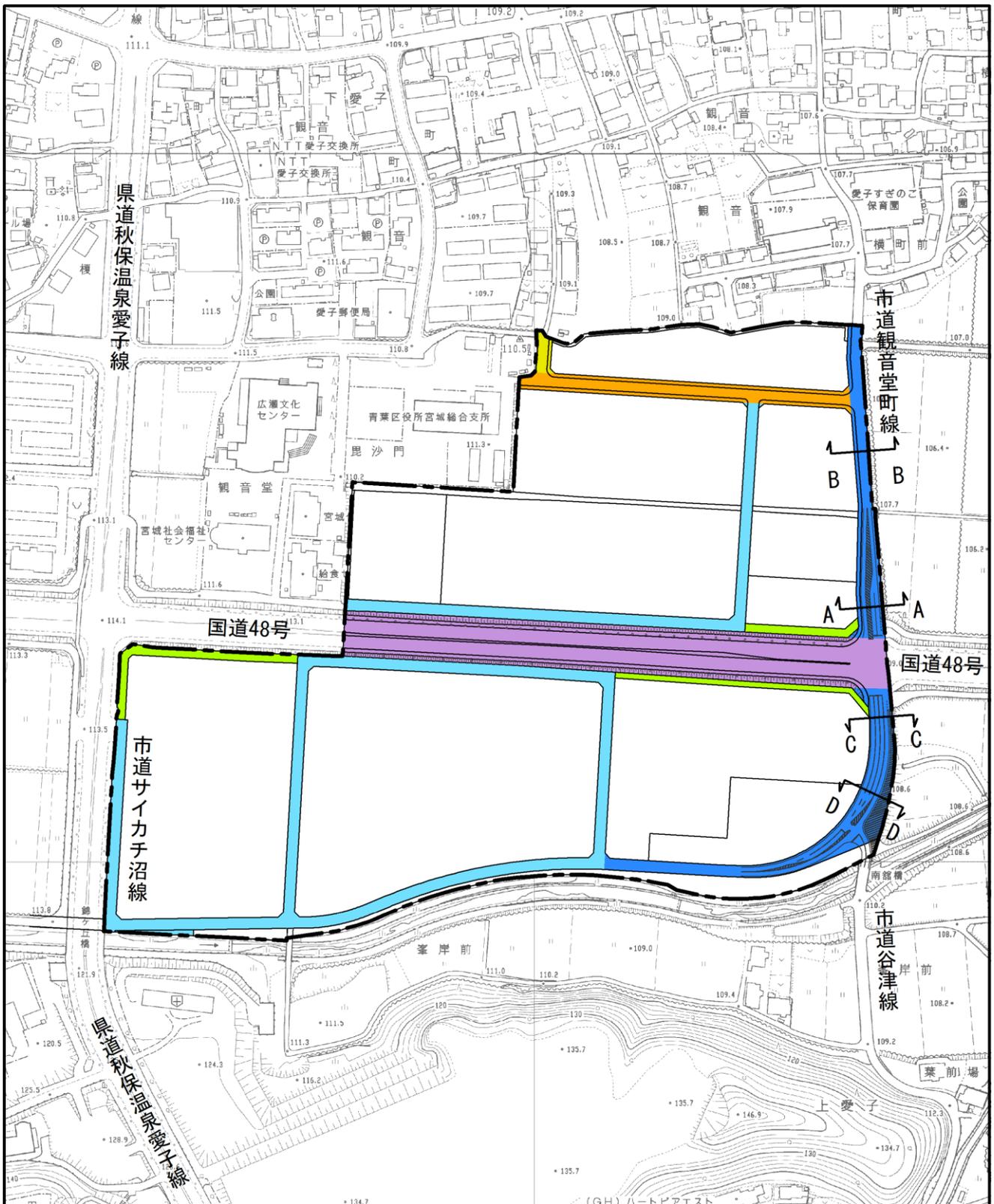


凡例

- 対象事業計画地
- 区画道路 (W=10m 片側歩道)
- 幹線道路(既存) (W=33m 両側歩道)
- 区画道路 (W=8m 歩道なし)
- 補助幹線道路 (W=16~8m 北側: 片側歩道
南側: 歩道なし)
- 自転車歩行者専用道路 (W=6m~4m)
- 区画幹線道路 (W=13m 両側歩道)

図1-6(1) 道路整備計画図 (評価書時)

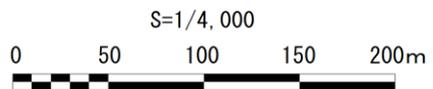




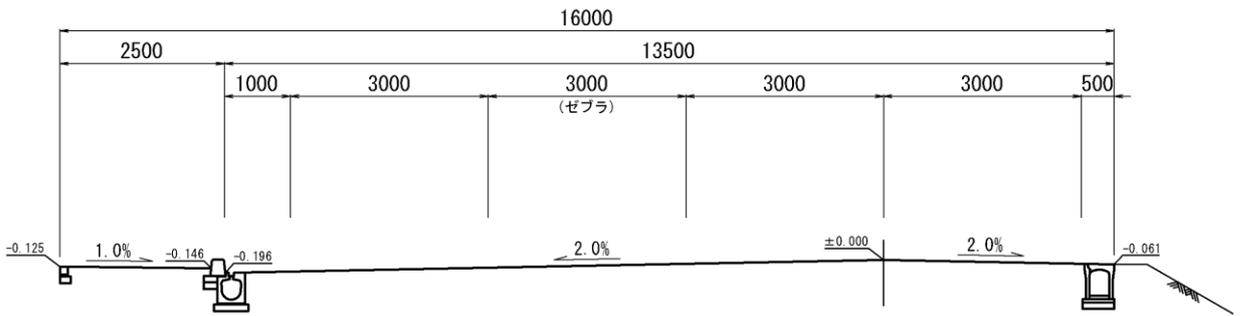
凡 例

- 対象事業計画地
- 区画道路 (W=10.5m 片側歩道)
- 幹線道路(既存) (W=33m 両側歩道)
- 区画道路 (W=8m 歩道なし)
- 補助幹線道路 (W=16~8m 北側: 片側歩道
南側: 歩道なし)
- 歩行者専用道路 (W=6m~4m)
- 区画幹線道路 (W=12m 両側歩道)

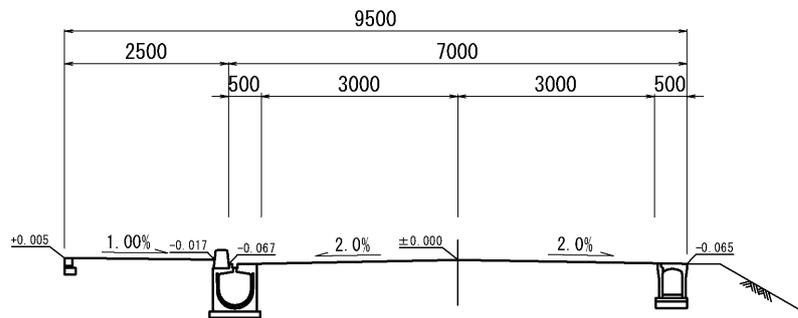
図1-6(2) 道路整備計画図 (第1回変更)



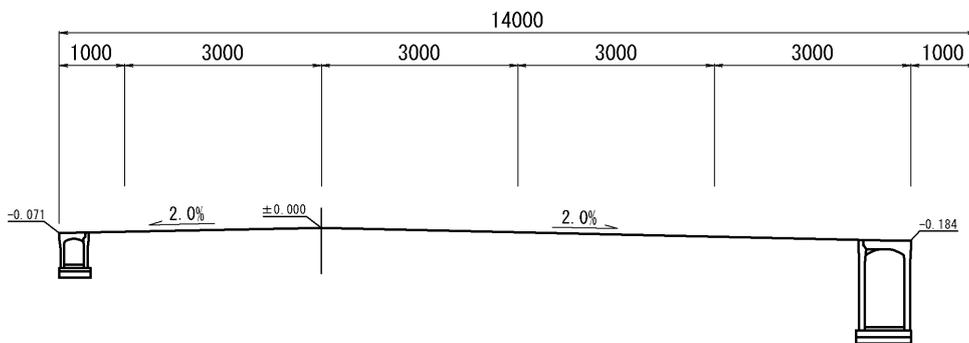
補助幹線道路 市道 観音堂町線（国道 48 号交差点部）W=16m 【A-A 断面】



補助幹線道路 市道 観音堂町線（一般部）W=9.5m 【B-B 断面】



補助幹線道路 市道 谷津線（国道 48 号交差点部）W=14m 【C-C 断面】



補助幹線道路 市道 谷津線（屈曲部）W=15m 【D-D 断面】

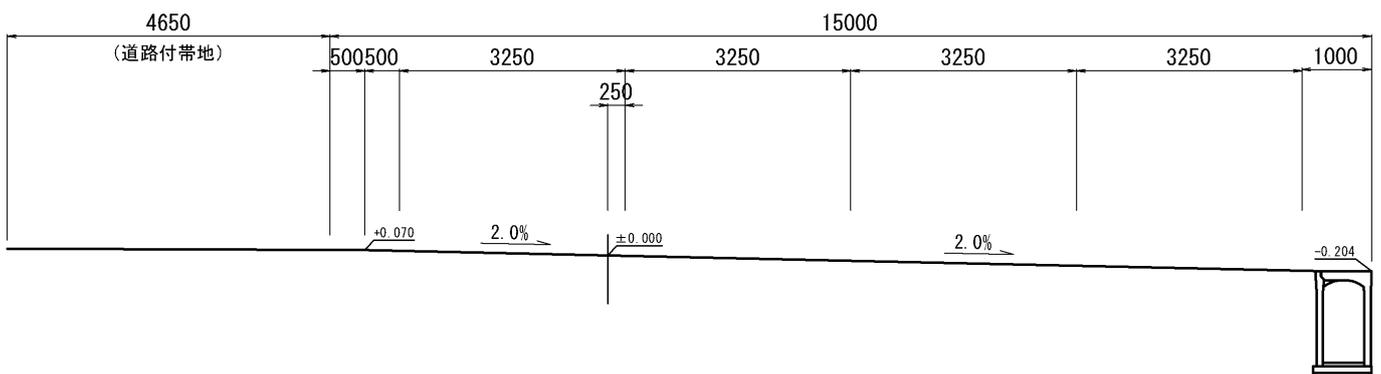
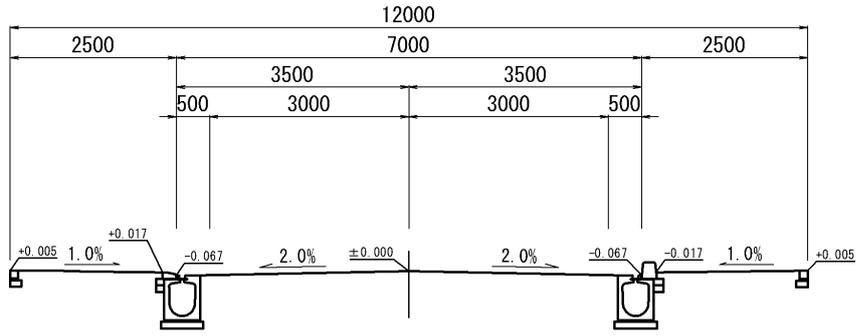
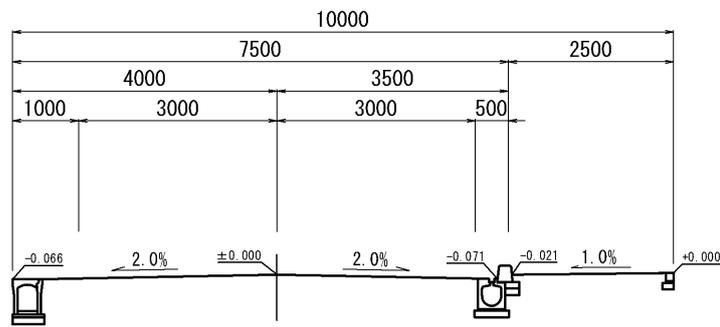


図 1-7(1) 道路標準断面図（補助幹線道路）

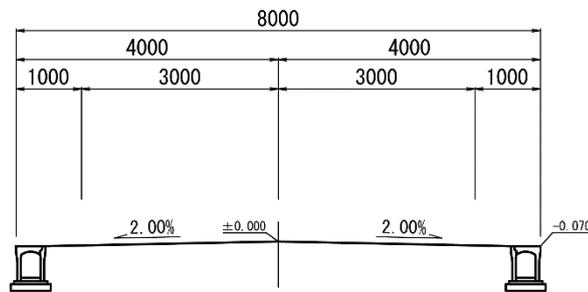
区画幹線道路 W=12m



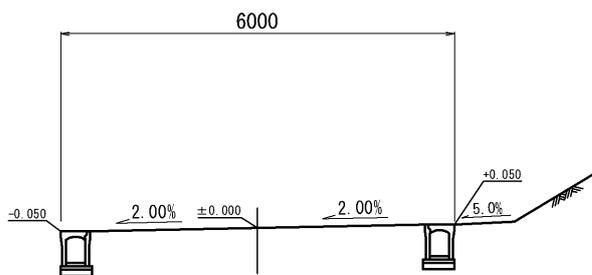
区画道路 W=10m



区画道路 W=8m



歩行者専用道路 W=6m



歩行者専用道路 W=4m

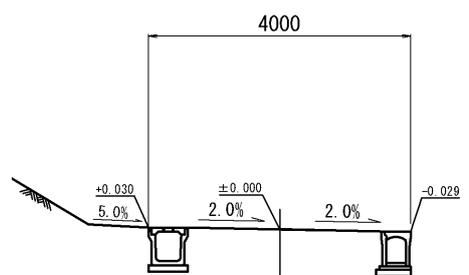


図 1-7(2) 道路標準断面図 (区画幹線道路、区画道路、歩行者専用道路)

(2) 公園・緑地計画

1) 公園計画

ア. 公園の必要面積

本事業の公園用地は、「公園面積が人口1人あたり3㎡以上、かつ、施行地区面積の3%以上となるように定める」との土地区画整理法施行規則に基づき、表1-8に示すとおり0.5haを確保する計画である。公園の規模としては、都市公園法の街区公園に該当する。

イ. 公園の配置

本事業で整備する公園配置は、図1-8に示すとおりである。仙台市開発指導要綱に関する技術基準に基づく街区公園の標準誘致距離（公園を利用する人の概ねの範囲）250mと、将来的な宮城総合支所を含めた公共公益施設との連携や一体的利活用による利便性向上を考慮し、宮城総合支所の南側に1ヶ所配置する計画である。

表 1-8 公園の必要面積

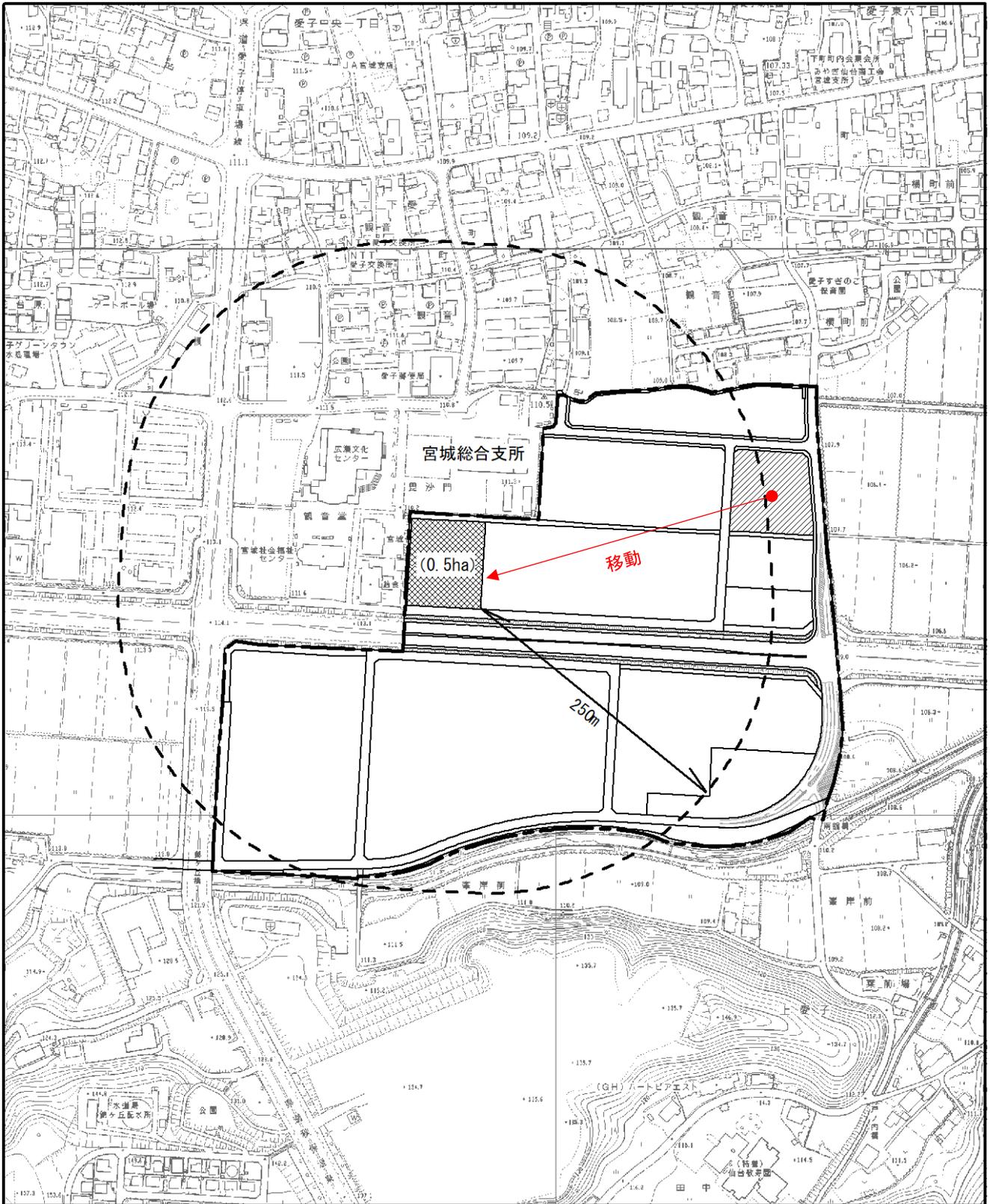
【人口1人あたり3㎡以上】

計画人口 (①)	必要面積原単位 (②)	必要面積 (①×②)
0人	3㎡/人	0㎡

【施行地区面積の3%以上】

地区面積 (③)	必要面積原単位 (④)	必要面積 (③×④)
16.6ha	3%	0.5ha

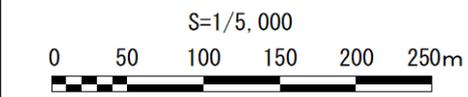
注 両方を満たす面積：0.5ha



凡 例

- 事業予定区域
- ▨ 公園
- · - · 公園誘致範囲
- ▨ 公園 (変更前)

図1-8 公園配置計画図 (前後対照)



2) 緑化計画

緑化計画図は、図1-9(1)～(2)に示すとおりである。

ア. 緑化の考え方

本事業においては、これまで周辺の山々や農地等によって構成されていた「風景」としての緑から、都市的な生活環境の中で潤いを与える「身近な緑」へ転換するとともに、高台となる国道48号からの景観が周辺と調和が図れるよう、仙台市及び出店企業と協議・調整のもと、整備される建物や駐車場、歩行者動線における緑化を一体的・重点的に実施していく。

また、仙台市の「杜の都の環境をつくる条例」に基づく緑化計画において、都市計画法による用途地域ごとの法定建ぺい率に応じ、必要な緑化率を確保することが望まれている。(緑化面積として、近隣サービス施設用地で約0.63ha、商業業務用地で約0.99haを確保する。)

このことから、効果的で質の高い緑の創出を図るため、大規模となることが想定される駐車場用地や公共性の高い空間である沿道部分の緑化を誘導・促進する。

調整池については、道路沿道からの目隠し修景として道路に面する部分に緑地を確保すること、周辺の環境と調和が図られるよう配慮した防護柵の色彩・デザインにすることを管理者と協議する。

本地区のきめ細かい景観の統一を図ること、近隣サービス施設用地と商業業務用地の相互環境の維持を図ることを目的として、地権者の方々とルールを取り決めるための景観形成ガイドラインを策定することを検討する。

イ. 地区計画や事業での対応

本地区区内における緑化のイメージは、図1-9(1)～(2)に示すとおりである。

大規模街区を形成する近隣サービス施設用地及び商業業務用地では、壁面後退等により敷地内にオープンスペースを確保し、適切な位置で緑化を推進する。特に、駐車場面積が大きくなる想定であることから、ボリューム感のある緑を駐車スペース及び車両・歩行者動線に配置し、緑のネットワークを形成し、これまでの田園風景に代わる景観形成や動植物の生息場所を創出する。また、建物には屋上や壁面の緑化を推進するとともに、長大な壁面や色彩が周囲に圧迫感を与えないように一定の制限を検討するほか、施設間の歩行者空間には積極的に緑地を配置する。

これらの方針を実現するために、上記仙台市の「杜の都の環境をつくる条例」と比較し、より緑化基準が厳しい都市緑地法における算定基準で、かつ緑化率を14%から15%に引き上げる内容にて地区計画を定めるよう協議中である。

河川管理用地については、河川空間の景観形成及び美化を推進するために、河川管理者である宮城県で支援しているアドプト制度(みやぎスマイルリバー・プログラム)を活用するなど、商業業務用地と一体的な緑化及び維持管理を検討する。

表 1-9 地区計画（案）による緑化面積

算定基準	土地利用	敷地面積 ①	緑化率 ②	必要面積 (①×②)	備考 (参考値：市条例基準)
都市緑地法	近隣サービス 施設用地	約4.2ha	15%	約0.63ha	建ぺい率：60% 緑化率：14% 必要面積：約0.59ha
	商業業務用地	約6.6ha	15%	約0.99ha	建ぺい率：60% 緑化率：14% 必要面積：約0.92ha

ウ. 植栽予定樹種

仙台市事業となる街区公園については、本地区の地域特性に適した樹木、地被類の植栽や芝生緑化の実施を要望する。

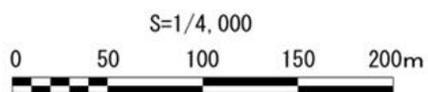
植栽する樹種は、「仙台市街路樹マニュアル」（平成22年4月、仙台市）を参考にしつつ、本地区及びその周辺における生態系等の調査結果から、できる限り地域に由来する在来種を選定する計画とし、緑の質の向上に努めることとする。



凡 例

- | | |
|---------------|-----------------------------|
| --- 対象事業計画地 | ●●● 道路沿道部分の緑化 |
| ■ 公園 | — 景観ガイドラインの範囲 |
| ○ 街路樹（既存） | ▨ 河川空間の緑化・美化を推進する区域（河川管理用地） |
| ●●● 植栽（目隠し修景） | |

図1-9(1) 緑化計画図（評価書時）

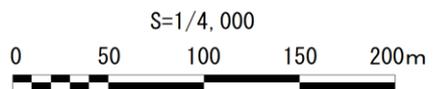




凡 例

- 対象事業計画地
- 道路沿道部分の緑化
- 公園
- 景観ガイドラインの範囲
- 街路樹（既存）
- 植栽（目隠し修景）
- ▨ 河川空間の緑化・美化を推進する区域（河川管理用地）

図1-9(2) 緑化計画図（第1回変更）



(空白ページ)