

グリーンビルディングの整備を促進するための方針

## 事業計画書

－（仮称）一番町三丁目七番地区第一種市街地再開発事業－

令和5年5月

一番町三丁目七番地区市街地再開発準備組合



# 目次

1. 対象事業の概要	1-1
1.1. 事業者の氏名及び住所	1-1
1.2. 対象事業の名称及び目的	1-1
1.2.1. 事業の名称	1-1
1.2.2. 事業の目的	1-1
1.3. 事業の実施位置	1-2
1.4. 事業の内容	1-6
1.5. 完成イメージ	1-8
1.6. 事業工程計画	1-9
1.7. 工事配慮計画	1-10
2. 関係地域の範囲	2-1
3. 地域の概況	3-1
3.1 自然的状況	3-4
3.1.1 大気環境	3-4
3.1.2 水環境	3-13
3.1.3 土壌環境	3-16
3.1.4 生物環境	3-19
3.1.5 景観等及び自然との触れ合いの場の状況	3-23
3.1.6 その他	3-24
3.2 社会的状況	3-25
3.2.1 人口及び産業	3-25
3.2.2 土地利用	3-26
3.2.3 社会資本整備等	3-26
3.2.4 環境の保全等についての配慮が特に必要な施設等	3-27
3.2.5 環境の保全等を目的とする法令等	3-28
4. 環境の保全及び創造に向けた取り組み（環境配慮計画）	4-1
4.1. 建築物に関する環境配慮計画	4-6
4.1.1. 温熱環境	4-6
4.1.2. 建物外皮の熱負荷抑制	4-6
4.1.3. 自然エネルギー利用	4-7
4.1.4. 設備システムの高効率化	4-7
4.1.5. 非再生性資源の使用量削減	4-7
4.1.6. 耐用性・信頼性	4-8
4.1.7. 水資源保護	4-8
4.2. 外部空間に関する環境配慮計画	4-10
4.2.1. 生物環境の保全と創出	4-10
4.2.2. 地域性・アメニティの配慮	4-10
4.2.3. 地域インフラへの負荷抑制	4-10
4.3. 周辺環境に関する環境配慮計画	4-12
4.3.1. 景観への配慮	4-12
4.3.2. 風害の抑制	4-21
4.3.3. 日照阻害の抑制	4-26
4.3.4. 電波障害の抑制	4-29
4.3.5. 交通計画	4-36
5. CASBEE-建築（新築）の自主評価結果	5-1
6. 事業計画書(案)に対する意見の概要及び事業者の見解	6-1
6.1. 事業計画書（案）を作成した旨を公告した日	6-1
6.2. 公告の方法	6-1
6.3. 事業計画書（案）の公表期間	6-1
6.4. 事業計画書（案）の閲覧方法	6-1
6.5. 意見の募集期間	6-1
6.6. 意見書の提出方法	6-1
6.7. 意見書の提出状況	6-1
6.8. 意見の概要及び事業者の見解	6-2

※本事業計画書（案）では、以下の地図を下図として使用している。

「仙台市都市計画基本図(1:10,000)（平成 28 年度作成 仙台市）」

## 1. 対象事業の概要

---



## 1. 対象事業の概要

### 1.1. 事業者の氏名及び住所

事業者の名称：一番町三丁目七番地区市街地再開発準備組合

代 表 者：理事長 長谷川 登

所 在 地：仙台市青葉区一番町三丁目 7 番 1 号

### 1.2. 対象事業の名称及び目的

#### 1.2.1. 事業の名称

(仮称) 一番町三丁目七番地区第一種市街地再開発事業 (以下、「本事業」という。)

#### 1.2.2. 事業の目的

本事業は、都市再生特別地区<sup>1</sup>内の一番町三丁目地区において、都市計画提案制度<sup>2</sup>を活用して土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進に向けた市街地再開発事業である。

老朽化したビルや小規模建物の建て替えに伴い、高規格な業務機能の集積により土地の高度利用を図る。また、電力ビル前バス停、地下鉄広瀬通駅と都市計画道路東一番丁線（アーケード）に近接した立地特性を活かした都市基盤（交通結節空間、歩行者空間の拡充等）、都市機能（多様な人々の情報発信・交流・活動を支える広場、ホール、宿泊施設、高機能オフィス等）の整備を行うことにより都市再生に貢献する。

---

<sup>1</sup> 都市再生特別地区：都市再生緊急整備地域内において都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある区域について指定するものである。これにより、既存の用途地域等の都市計画に基づく規制を適用除外とすることができる。

(参考：仙台市HP[<http://www.city.sendai.jp/chiikikakaku/kurashi/machi/kaihatsu/toshikekaku/aramashi/chiikichiku/toshisaiseitokubetuchiku.html>])

<sup>2</sup> 都市計画提案制度：都市計画法と都市再生特別措置法に基づく制度である。都市計画法に基づく提案制度は、まちづくりに対する地域の取り組みなどを都市計画に反映させるもので、また、都市再生特別措置法に基づく提案制度は、民間の力を最大限に活用して、都市再生の核となる都市再生事業を推進するものである。

(参考：仙台市HP[<http://www.city.sendai.jp/toshi-kekakuchose/kurashi/machi/kaihatsu/toshikekaku/kette/sedo.html>])

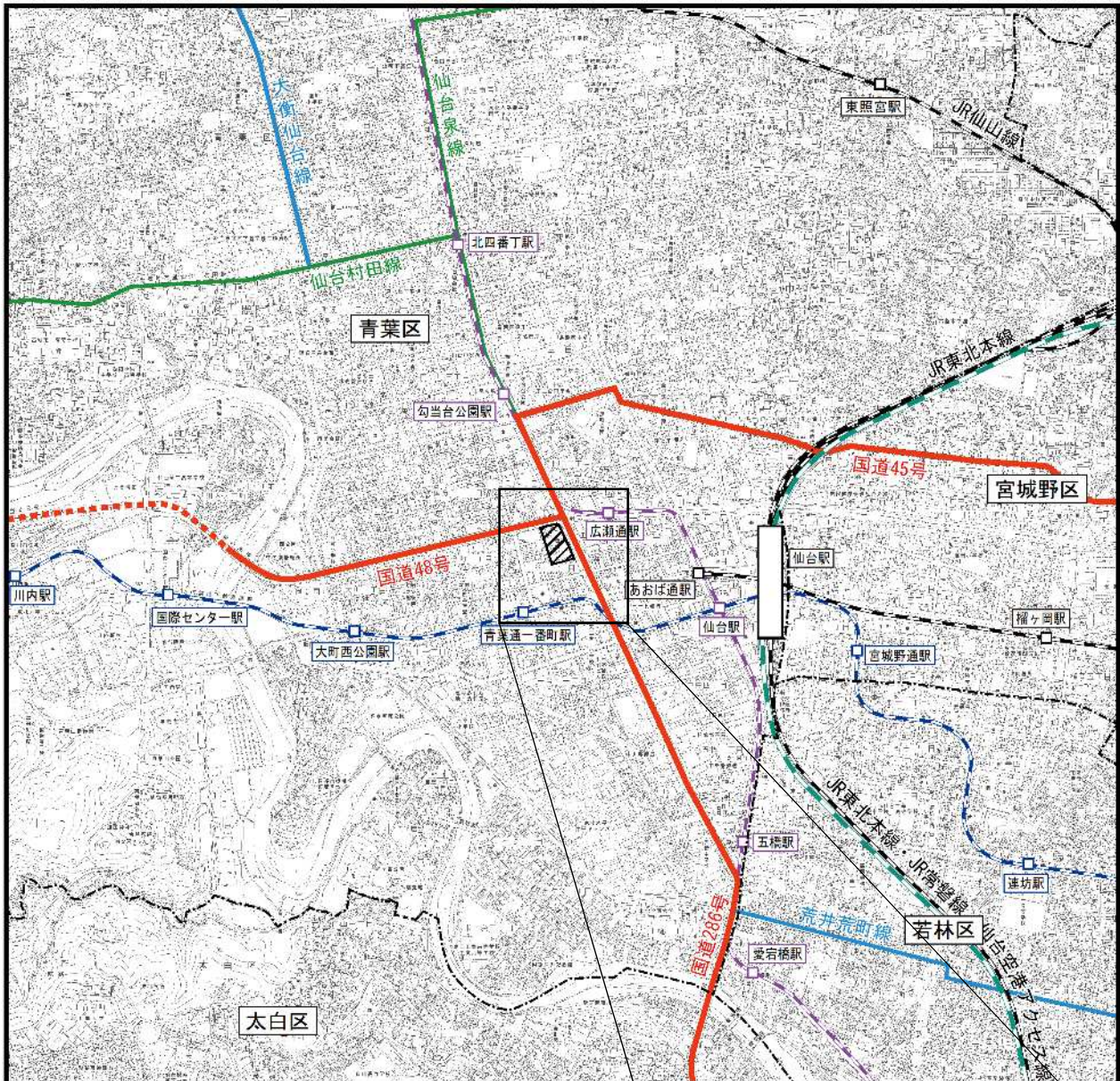
### 1.3. 事業の実施位置

事業の実施位置は図 1-1、空中写真は図 1-2、計画地周辺の状況は写真 1-1 に示すとおりである。

計画地は、電力ビル及び明治安田生命仙台一番町ビル並びに一般有料駐車場等の敷地であり、JR 仙台駅より西に約 800m の位置にある。

計画地周辺の主要な道路として、北側は広瀬通、東側は東二番丁通りに面している。また、計画地より東側 200m に仙台市地下鉄南北線広瀬通駅、南西側 300m に仙台市地下鉄東西線青葉通一番町駅が位置している。





凡例

- : 計画地
- : 区境界線
- : 一般国道
- : 主要地方道
- : 一般県道
- : 鉄道（新幹線）
- : 鉄道（JR-在来線）
- : 鉄道（仙台市地下鉄南北線）
- : 鉄道（仙台市地下鉄東西線）

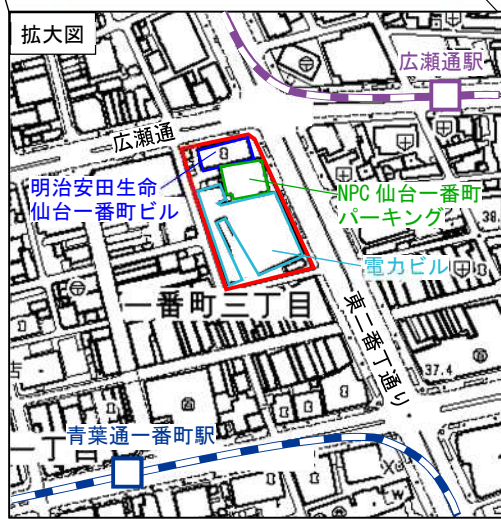
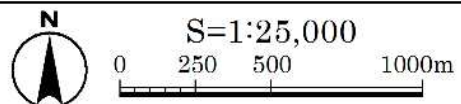
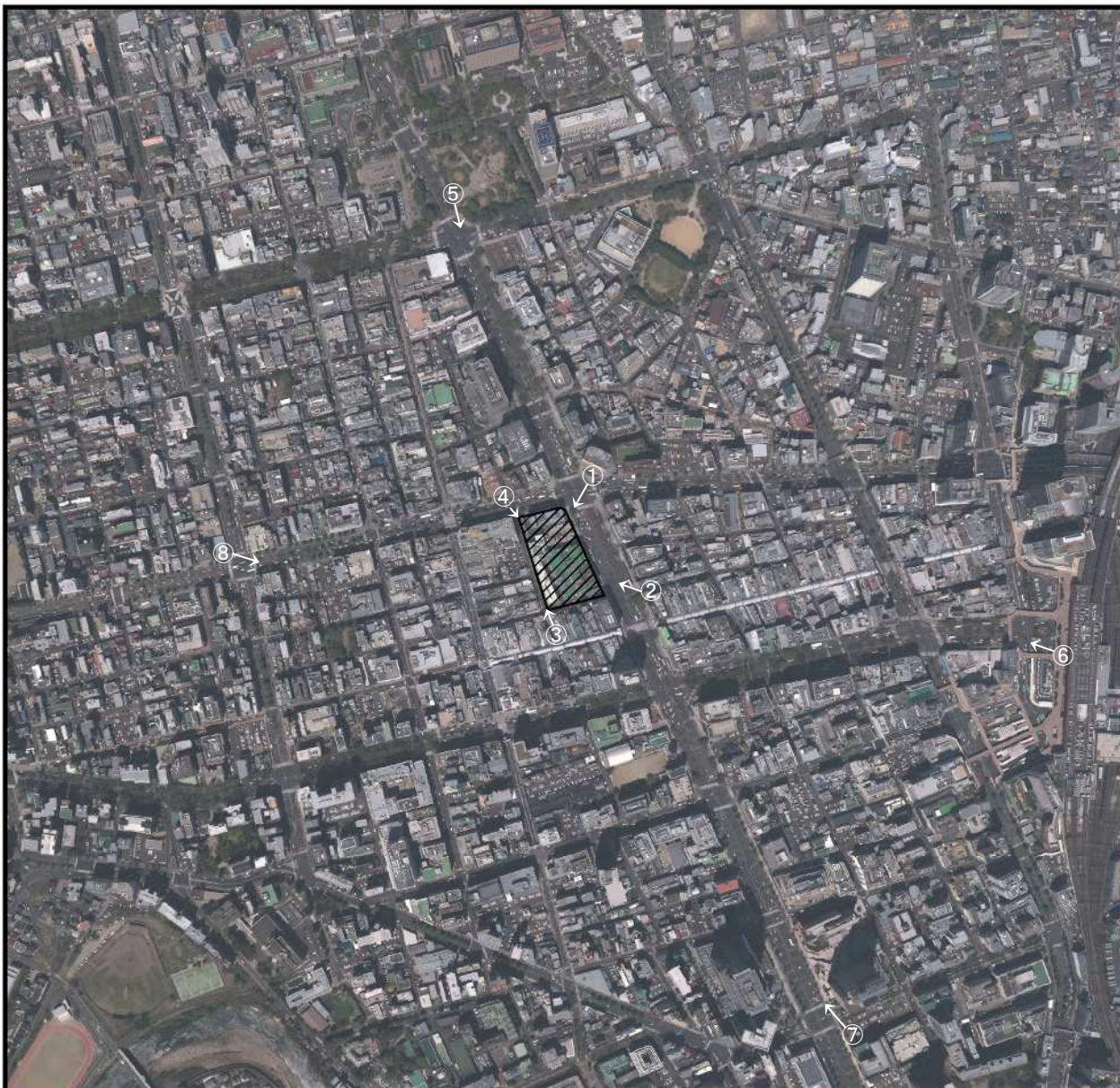



図 1-1 事業の実施位置





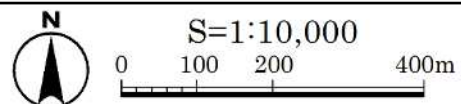
凡 例

 : 計画地

①～⑧ : 「写真 1-1 計画地周辺の状況」の撮影位置・方向

出典 : 地図・空中写真閲覧サービス (国土地理院) 【<https://mapps.gsi.go.jp/>】 (撮影日 : 2019年4月23日)

図 1-2 空中写真





①計画地北東側（近景）



②計画地南東側（近景）



③計画地南西側（近景）



④計画地北西側（近景）



⑤勾当台公園から計画地を望む



⑥仙台市西口から計画地を望む



⑦東二番丁通・北目町通交差点からから計画地を望む



⑧広瀬通・晩翠通交差点から計画地を望む

写真 1-1 計画地周辺の状況（令和5年1月撮影）

#### 1.4. 事業の内容

本事業の計画概要は表 1-1、計画配置図（平面）は図 1-3、計画配置図（断面）は図 1-4 に示すとおりである。

表 1-1 計画概要

計画地概要	計画地の位置	仙台市青葉区一番町三丁目7番地内	
	地域地区等	商業地域、防火地域、市街化区域、特定都市再生緊急整備地域、駐車場整備区域	
	指定容積率	600%	
	基準建蔽率	80%	
	前面道路【幅員】	北側：広瀬通（国道48号、青葉1170）【約36m】 東側：東二番丁通り（国道286号）【約50m】 南側：青葉1229【約6m】 西側：青葉1233【約8m】	
建築計画概要	街区	南街区	北街区
	主要用途	業務、商業、ホール、駐車場等	業務、商業、宿泊施設、駐車場等
	敷地面積	約7,740㎡	約3,500㎡
	延べ面積	約118,000㎡	約54,000㎡
	容積対象床面積	約96,800㎡	約42,700㎡
	階数	地上35階	地上24階
	最高高さ	約180m	約135m

（参考）都市再生特別地区に定める内容（案）

本計画の区域面積	約1.8ha
容積率の最高限度	1,250%
建蔽率の最高限度	70%
建築物の高さの最高限度	180m

【備考】都市再生特別地区に定める内容（案）は想定である。

今後開発事業者より仙台市へ提案が予定されており、都市計画法に基づく手続きを経て仙台市により決定される予定である。

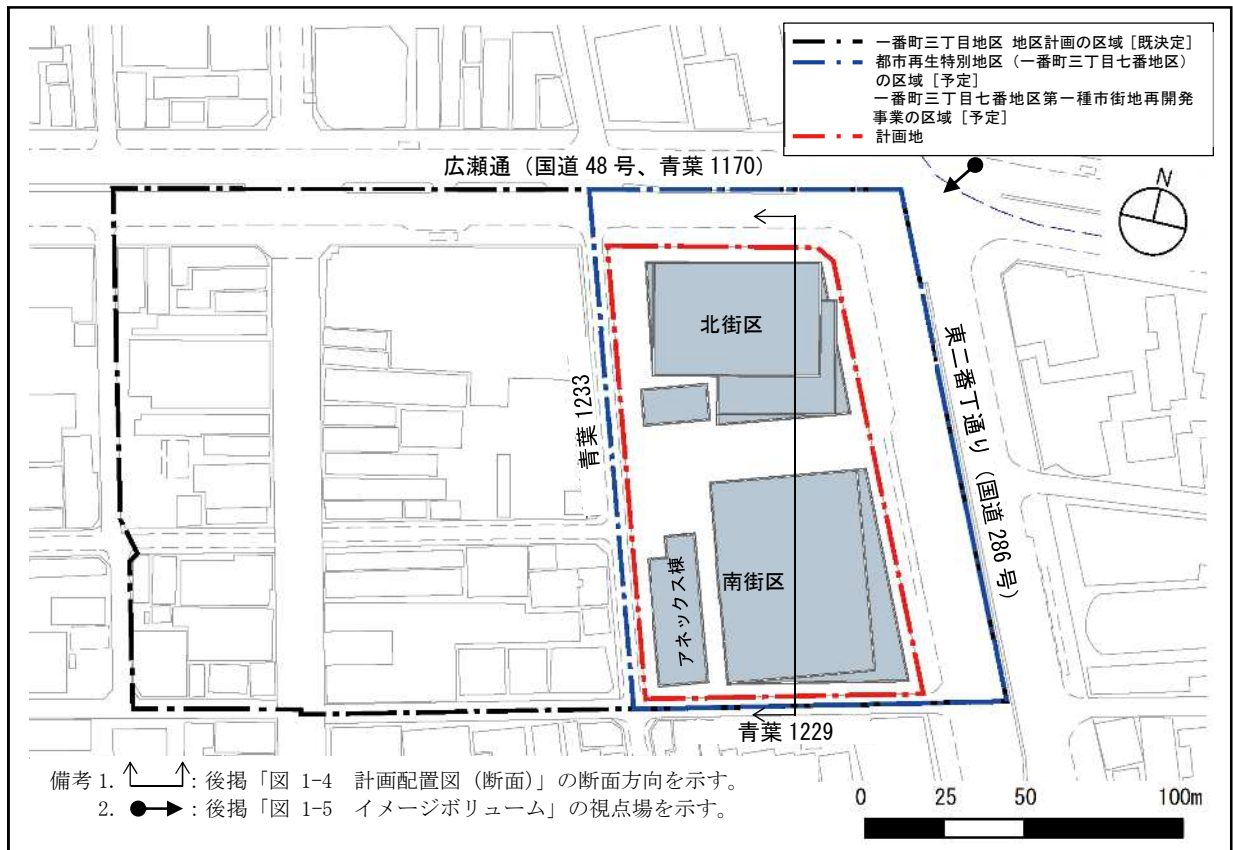


図 1-3 計画配置図 (平面)



図 1-4 計画配置図 (断面)

## 1.5. 完成イメージ

計画建築物の完成イメージ（イメージボリューム）は、図 1-5 に示すとおりである。



Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.  
提案内容は今後の打合や行政協議等により変更になる場合がございます。  
文章・画像等の内容の無断転載及び複製等の行為はご遠慮ください。

図 1-5 イメージボリューム

### 1.6. 事業工程計画

本事業の事業工程は、表 1-2 に示すとおりである。

本事業は、街区別の実施設計を行い、それぞれ CASBEE 認証<sup>3</sup>を受ける予定である。

北街区は、令和 7 年に実施設計完了及び CASBEE 認証取得、令和 8 年に工事着工の予定である。

南街区は、令和 7 年にアネックス棟の実施設計完了、実施設計後当該内容にて南街区全体での自主評価を再度実施し、CASBEE S 評価を確認の上、令和 8 年にアネックス棟の工事着工を予定する。アネックス棟を除く建物は、令和 13 年に実施設計完了及び先行着工していたアネックス棟を含めて CASBEE 認証を取得し工事着工の予定である。

表 1-2 事業工程

年	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)	2035 (R17)														
月	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10
基本計画・基本設計	基本計画(全体)		基本設計(全体)							基本設計(南街区)																		
実施設計				北街区		南街区(アネックス棟)				南街区																		
グリーン ビルディング制度	自己評価・事業計画書作成				CASBEE 認証(北街区)						CASBEE 認証(南街区)※																	
工事					北街区		南街区(アネックス棟)				南街区																	
供用										北街区		南街区(アネックス棟)		南街区														

※：南街区の CASBEE 認証は、アネックス棟も含めた街区一体として実施する予定である。

<sup>3</sup> CASBEE 認証等について詳細は、「5. CASBEE-建築（新築）の自主評価結果」の p.5-1 を参照。

### 1.7. 工事配慮計画

本事業における工事配慮計画は、表 1-3 に示すとおりです。

具体的な内容は、工事着手前に関係機関等と十分な協議を行い、工事中の安全確保と環境の保全を図る計画とする。

表 1-3 工事配慮計画

項目	管理計画の内容
安全対策	<p>【工事用車両に関する安全管理】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・時間に余裕を持った運行を行う。</li> <li>・工事用車両の走行は、通勤・通学時間帯には、工事用車両の出入りを可能な限り少なくするように努める。</li> <li>・工事用車両の運行が集中しないよう工程の平準化に努める。</li> </ul> <p>【一般の通行人等に対する安全管理】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事用ゲート及び主な工事用車両の走行ルート上の交差点には、適宜交通誘導員等を配置して、通行人の安全確保と交通渋滞の緩和に努める。</li> <li>・工事区域の外周には仮囲いを設置し、危険防止と工事関係者以外の人の侵入防止を図る。</li> </ul>
環境保全対策	<p>【重機の稼働・工事用車両の走行】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国交省が定める「排出ガス対策型建設機械」「超低騒音型建設機械」の使用に努める。</li> <li>・工事用車両及び重機等の点検・整備を適切に行う。</li> <li>・工事用車両及び重機等の一時的な集中を抑制するため、工事工程の平準化を図る。</li> <li>・工事用車両は走行速度を抑制すること、不要なクラクション、アイドリング等を行わないよう作業員に周知・徹底するなど、大気質・騒音・振動の影響の低減に努める。</li> </ul> <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事実施前に、工事区域の外周に仮囲いを設置し、粉じんの飛散防止及び騒音の低減に努める。</li> <li>・工事期間中は、粉じんの飛散等が発生しないように計画地内や周辺道路への散水・清掃等を十分に行う。</li> <li>・工事実施前に近隣への説明を十分に行い、工事期間中に騒音・振動・粉じん等の苦情が寄せられた場合には適切に対策を行う。</li> <li>・工事の実施中に、計画地周辺の地盤沈下等の変状が認められた場合は、必要に応じて適切な対策を講じる。</li> </ul>
廃棄物等処理計画	<p>【発生する廃棄物について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設副産物（建設発生土等及び建設産業廃棄物）の処理にあたっては、「資源の有効な利用促進に関する法律（リサイクル法）」「建設工事に係る資材の再資源化に関する法律（通称「建設リサイクル法」）」及び「仙台市発注工事における建設副産物適正処理推進要綱」に準じて取り組む。</li> <li>・現場内において発生した一般廃棄物についても分別収集を行い、リサイクル等再資源化に努める。</li> <li>・既存建築物におけるアスベストについては、「労働安全衛生法」「大気汚染防止法」「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」「石綿障害予防規則」（平成17年厚生労働省令第21号）に基づき、適切に処理する。</li> </ul> <p>【廃棄物の回収及び処理について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・廃棄物の回収及び処理を委託する場合は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」等の関係法令に基づき、仙台市の許可業者に委託するものとし、産業廃棄物管理表（マニフェスト）を交付し、適切に処理されることを監視する。</li> </ul>