

8.6. 景観

8.6.1. 現況調査

(1) 調査内容

景観の調査内容は、表 8.6-1 に示すとおりである。

景観の調査は、文献調査や現地踏査により抽出された地点に対し、「景観資源の状況」及び「主要な眺望地点の状況」について実施した。

表 8.6-1 調査内容（景観）

項目	調査内容
景観	①景観資源の状況（自然的景観資源の分布、景観資源の特性） ②主要な眺望地点の状況（眺望地点の位置・利用状況・眺望特性、主要な眺望地点からの眺望の状況）

(2) 調査方法

ア 既存資料調査

景観の既存資料調査における調査方法は、表 8.6-2 に示すとおりである。

表 8.6-2 調査方法（景観：既存資料調査）

調査内容	調査方法
①資源の現況	
・自然的景観資源の分布	調査方法は、既存文献により景観資源を抽出するものとした。
・景観資源の特性	調査方法は、抽出した景観資源について、地形や植生等の既存文献調査結果の解析等により、その特性を把握するものとした。
②主要な眺望地点の現況	
・眺望地点の位置・利用状況・眺望特性	調査方法は、既存文献により対象地域における眺望地点を抽出するものとした。
・主要な眺望地点からの眺望の状況	調査方法は、眺望地点の特性解析結果から主要な眺望地点を抽出するものとした。

イ 現地調査

景観の現地調査における調査方法は、表 8.6-3 に示すとおりである。

表 8.6-3 調査方法（景観：現地調査）

調査内容	調査方法
①資源の現況	
・自然的景観資源の分布	調査方法は、抽出した景観資源について、必要に応じて現地調査を行い、その範囲、規模、特徴、周囲からの見え方等について整理した。
・景観資源の特性	調査方法は、抽出した景観資源について、必要に応じて現地調査を行い、その特性を把握した。
②主要な眺望地点の現況	
・眺望地点の位置・利用状況・眺望特性	調査方法は、抽出した眺望地点について、眺望特性や利用状況等について把握した。なお、眺望地点は、図書による抽出のほか、現地踏査により、計画建築物が視認できる可能性のある地点についても抽出した。
・主要な眺望地点からの眺望の状況	調査方法は、主要な眺望地点において、写真撮影等により眺望の状況を把握した。

(3) 調査地域及び調査地点

ア 既存資料調査

調査地域は、「6. 地域の概況」の調査範囲とする。

調査地点は、「6. 地域の概況 6.1 自然的状況 6.1.5 景観等 (1)景観」に示す調査地点とする。

イ 現地調査

景観の現地調査における調査地点等は、表 8.6-4 及び図 8.6-1 に示すとおりである。

景観の現地調査における調査地域は、計画地及びその周辺において、景観に対する影響が想定される地域として、計画建築物の視認できる範囲とし、計画地を中心として 800m の範囲とした。

景観の現地調査における景観資源の状況の調査地点は、計画地に隣接する自然的景観資源として、鶴ヶ谷中央公園周辺の 1 地点（地点 A）を選定した。

景観の現地調査における主要な眺望地点の状況の調査地点は、「6. 地域の概況 6.1 自然的状況 6.1.5 景観等及び自然との触れ合いの場の状況」で得られた主要な眺望地点を参考にして、景観資源分布地及び周辺の状況、計画地からの距離等を勘案し、計画建築物が視認できる可能性のある眺望地点 5 地点（地点 I～V）を選定した。

表 8.6-4 調査地点（景観：現地調査）

地点番号	調査地点	計画地からの距離
A	鶴ヶ谷中央公園周辺	約 10～320m
I	鶴ヶ谷中央公園	約 250m
II	東仙台泉（その 2）線	約 200m
III	鶴ヶ谷 15 号線	隣接地
IV	鶴ヶ谷東二丁目公園	隣接地
V	鶴ヶ谷交差点	約 900m

(4) 調査期間等

ア 既存資料調査

景観の既存資料調査における調査期間は、設定しないものとした。

イ 現地調査

景観の現地調査における調査期間等は、表 8.6-5 に示すとおりである。

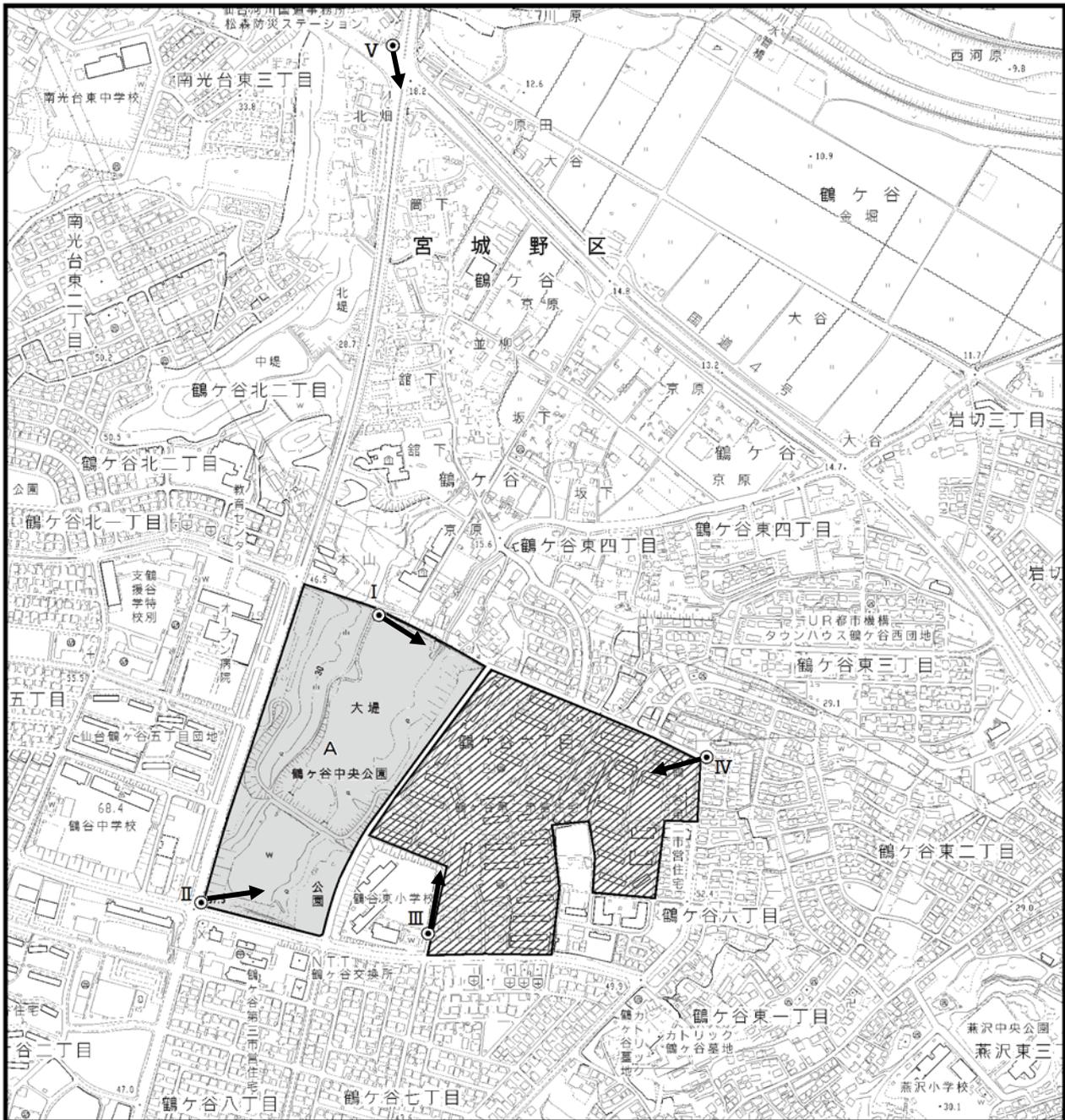
景観資源の状況の調査時期は、適宜とした。

主要な眺望地点の状況の調査時期は、樹木の繁茂による眺望景観を把握するため 2 期（展葉期、落葉期）とした。

表 8.6-5 調査期間等（景観：現地調査）

調査内容	地点番号	時期
①景観資源の状況	A	適宜
②主要な眺望地点の状況	I～V	展葉期（令和元年 9 月 27 日）
		落葉期（令和 2 年 3 月 6 日）

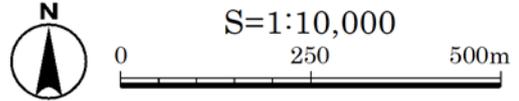
※1：展葉期：樹木に葉がついている時期、落葉期：樹木の葉が最も少ない時期とした。



凡 例

-  : 計画地
-  : 景観(自然的景観資源)調査地点 (A)
-  : 景観(眺望)調査地点 (I~V)
-  : 写真撮影方向

図 8.6-1 景観調査地点(現地調査)



(5) 調査結果

ア 既存資料調査

① 景観資源の現況

a) 自然的景観資源の分布

計画地周辺の自然的景観資源の分布は、図 8.6-2 に示すとおりである。

計画地周辺の自然的景観資源の分布は、「6. 地域の概況 6.1 自然的状況 6.1.5 景観等及び自然との触れ合いの場の状況」に示すとおりである。

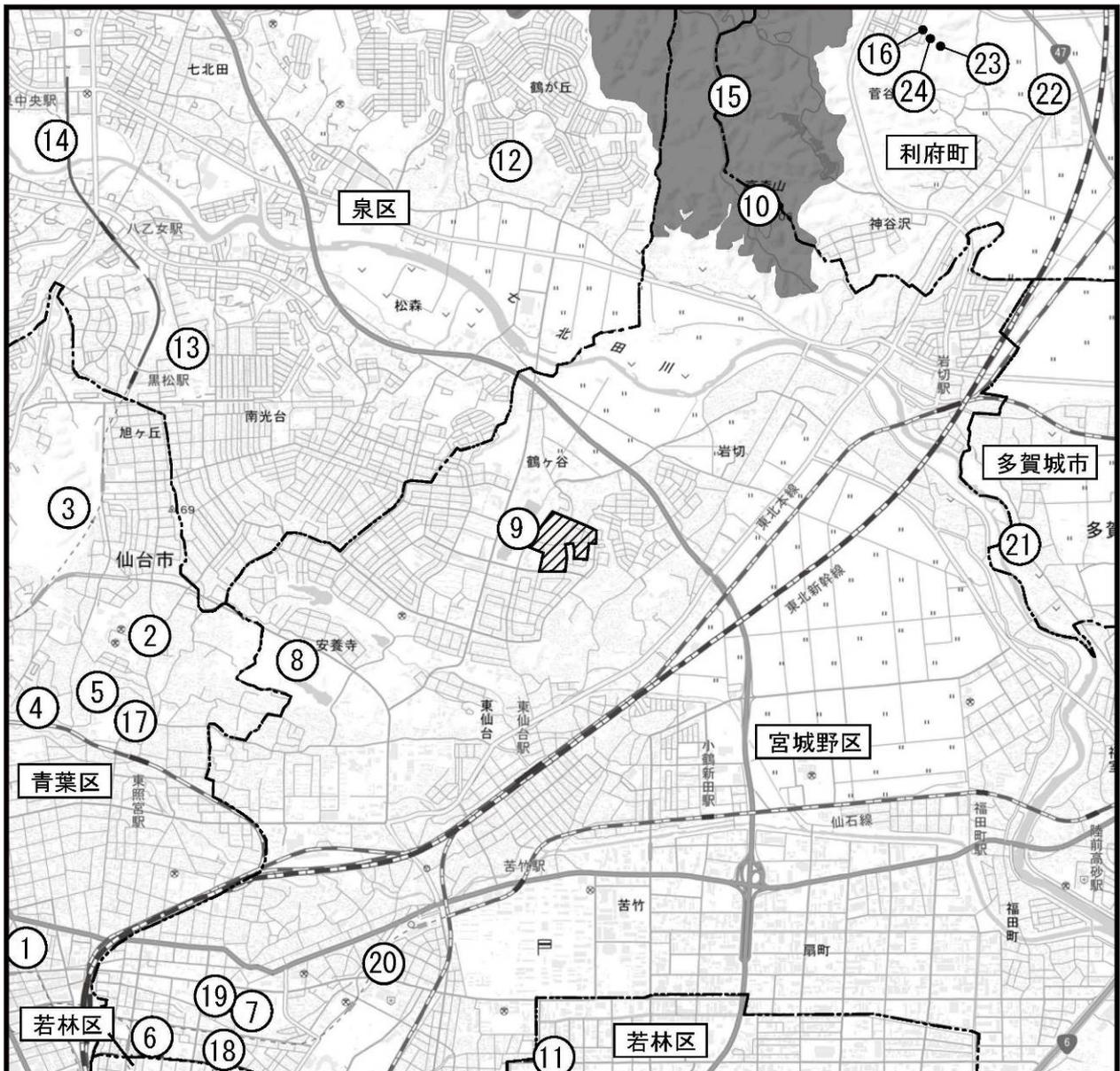
計画地周辺の景観資源は、自然的景観資源として鶴ヶ谷中央公園周辺が存在する。

b) 景観資源の特性

2つの溜池を中心に整備された地区公園で、周辺住民が散歩や休憩、遊具遊びなどに利用している。溜池の間には公園の東側と西側を結ぶ園路があり、その園路を使って公園の北側の地域にもバイクや自転車で通行できるようになっているため、通過で利用する人もいる。

② 主要な眺望地点の状況

計画地周辺の主要な眺望地点は、「6. 地域の概況 6.1 自然的状況 6.1.5 景観等及び自然との触れ合いの場の状況」に示すとおりである。



凡 例

-  : 計画地
-  : 市区町界
-  : 景観資源 (自然的景観資源 図中番号: ①~⑯)
(歴史的景観資源 図中番号: ⑳、㉑~㉔)

※: 図中の番号は表 6.1-76 に対応する。

出典: 「杜の都 わがまち緑の名所 100 選」(平成 30 年 10 月 仙台市)

<http://www.city.sendai.jp/ryokuchihozen/mesho100sen/index.html>

「仙台市公園・緑地等配置図」(平成 29 年 4 月 仙台市)

「見る・学ぶ・遊ぶ」(平成 30 年 10 月 多賀城市観光協会)

「利府ワンダーナビ」(平成 30 年 10 月 利府町)

<http://www.town.rifu.miyagi.jp/www/contents/1205123922015/html/common/5ac734e0010.htm>

「みやぎ観光 NAVI!!」(平成 30 年 10 月 宮城県)

<https://www.pref.miyagi.jp/site/kankou/>

図 8.6-2 計画地周辺の景観資源



S=1:50,000

0 1250 2500m

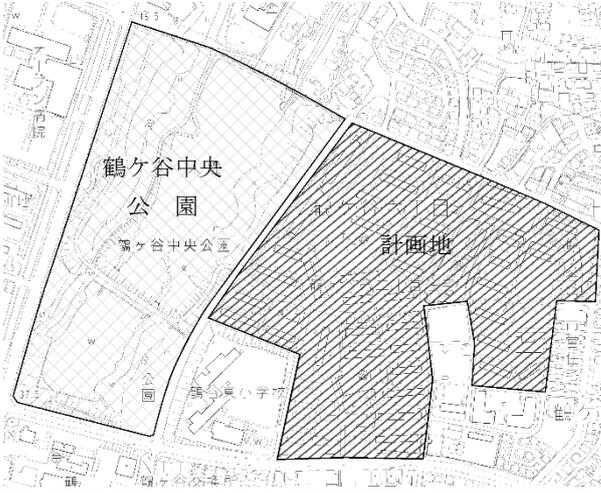
イ 現地調査

① 景観資源の状況

景観資源の状況は、表 8.6-6 に示すとおりである。

鶴ケ谷中央公園周辺は、鶴ケ谷団地の中央にある大堤（通称ひょうたん沼）を中心に整備された公園で、様々な樹木が植栽され、水鳥などの生息の場となっている。鶴ケ谷中央公園は、住宅団地に隣接しているため、外周道路から少し離れると家屋等に遮蔽されて公園の状況を視認することができなくなる。公園西部の開けた場所から計画地方向を望む場合は、溜池の奥に計画地内の住棟の一部が視認される。

表 8.6-6 自然的景観資源の状況

項目	内容	景観資源の状況
名称	鶴ケ谷中央公園周辺	 <p>▲水面をヒシで覆われた溜池</p>
範囲・規模	<ul style="list-style-type: none"> 鶴ケ谷六丁目の西端に位置する約 12ha の公園（※溜池：約 4ha、遊具・広場等：約 1.6ha） 公園内の標高：約 23m～約 46m（高低差 20m 超） 	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 2つの溜池を中心に整備された地区公園で周辺住民が散歩や休憩、遊具遊びなどに利用している。溜池の間には公園の東側と西側を結ぶ園路があり、その園路を使って公園の北側の地域にもバイクや自転車で通行できるようになっているため、通過で利用する人もいる。 公園の北西部と南東部には遊具やベンチ等の施設が整備された公園となっており、北東部には駐車場が新設された。 様々な樹木が植栽されており、周辺道路の街路樹と合わせて緑の多い空間を形成している。秋には公園南側沿道のケヤキ並木や公園東側及び西側のイチョウ並木とともに公園内も一部の木が赤や黄色に色づく。 溜池は、夏になるとヒシで覆われ、冬を中心に水鳥が飛来する。 	 <p>▲紅葉する公園内</p>  <p>▲水鳥が飛来した溜池</p>
公園の見え方	<ul style="list-style-type: none"> 公園は住宅団地内に位置しているため、外周道路以遠からでは視認が難しくなる。 公園西部の開けた場所から計画地方向を望むと溜池の奥に計画地内の住棟の一部が視認される。 	

② 主要な眺望地点の状況

主要な眺望地点は、表 8.6-7 及び図 8.6-1 に示すとおりとした。

近景域として、鶴ヶ谷中央公園、東仙台泉（その2）線、鶴ヶ谷 15 号線、鶴ヶ谷東二丁目公園の 4 地点からの眺望の状況を把握した。

中景域として、鶴ヶ谷交差点からの眺望の状況を把握した。

これらの眺望地点からの眺望の状況を表 8.6-8 に示す。

計画地は、いずれの眺望地点からも展葉期、落葉期ともに視認することができる。

表 8.6-7 調査地点（景観：現地調査）

地点番号	調査地点	計画地からの距離
I	鶴ヶ谷中央公園	約 250m(近景域)
II	東仙台泉（その2）線	約 200m(近景域)
III	鶴ヶ谷 15 号線	隣接地(近景域)
IV	鶴ヶ谷東二丁目公園	隣接地(近景域)
V	鶴ヶ谷交差点	約 900m(中景域)

表 8.6-8(1) 自然的景観資源の状況（地点 I：鶴ヶ谷中央公園）

調査時期	眺望景観の状況
<p>展葉期 令和元年 9月27日</p>	
<p>落葉期 令和2年 3月6日</p>	
<p>位置</p>	<p>眺望地点は、計画地の西側に隣接する鶴ヶ谷中央公園内の大堤溜池北端に位置する。</p>
<p>利用状況</p>	<p>主に公園を散策、ジョギングする人や、ため池で釣りを楽しむ人が利用している。</p>
<p>眺望状況</p>	<p>眺望地点は、大堤溜池の堤防部分にあたり、溜池周辺を広く視認することができる。</p>

表 8.6-8(2) 自然的景観資源の状況（地点Ⅱ：東仙台泉（その2）線）

調査時期	眺望景観の状況
<p>展葉期 令和元年 9月27日</p>	
<p>落葉期 令和2年 3月6日</p>	
位置	眺望地点は、計画地の西約200m地点にある交差点に位置する。
利用状況	主に周辺の商業施設で買い物をする人や通勤・通学の際の通過に利用されている。
眺望状況	<ul style="list-style-type: none"> ・眺望地点は、鶴ヶ谷中央公園の南西側にある交差点で、南側の商業施設、西側、北側、東側の歩道に植栽された街路樹を含めた沿道の状況を広く視認できる。 ・計画地方向の眺望は、鶴ヶ谷中央公園の溜池と樹木、その奥に小学校の建物や住宅の上部が確認できる。 ・計画地は、溜池の奥に9A-1棟や9A-2棟などの西側に位置する市営住宅の建物の上部を視認することができる。

表 8.6-8(3) 自然的景観資源の状況（地点Ⅲ：鶴ヶ谷 15 号線）

調査時期	眺望景観の状況
<p>展葉期 令和元年 9月27日</p>	
<p>落葉期 令和2年 3月6日</p>	
<p>位置</p>	<p>眺望地点は、計画地の南西部に隣接する小学校の通用門付近に位置する。</p>
<p>利用状況</p>	<p>主に鶴ヶ谷東小学校の児童や関係者の登下校、近隣住民の往来に利用されている。</p>
<p>眺望状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・眺望地点は、鶴ヶ谷東小学校の通用門付近であり、小学校前の道路と沿道の住宅、東側の擁壁上の住宅が視認できる。 ・計画地は、擁壁上に建ち並ぶ2階建ての市営住宅が確認できる。

表 8.6-8(4) 自然的景観資源の状況（地点Ⅳ：鶴ヶ谷東二丁目公園）

調査時期	眺望景観の状況
<p>展葉期 令和元年 9月27日</p>	
<p>落葉期 令和2年 3月6日</p>	
<p>位置</p>	<p>眺望地点は、計画地の北東部に隣接する公園に位置する。</p>
<p>利用状況</p>	<p>主に徒歩で移動途中の休憩や通過に利用されている。</p>
<p>眺望状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・眺望地点は、鶴ヶ谷団地の北東部に位置する公園であり、丘陵地の尾根付近のため北側の岩切方面を広く視認できる。一方、南側については、正面に延びる南北方向の道路が見通せるものの、周りは住宅団地のため、遠くまでは視認できない。 ・計画地方向の眺望は、計画地内北東部の市営住宅が全面に広がって確認できる。 ・計画地は、道路を挟み正面に位置する5A-17棟及び5A-18棟や、それらの棟の間から5A-15棟の一部を視認することができる。

表 8.6-8(5) 自然的景観資源の状況（地点V：鶴ヶ谷交差点）

調査時期	眺望景観の状況
<p>展葉期 令和元年 9月27日</p>	
<p>落葉期 令和2年 3月6日</p>	
位置	眺望地点は、計画地の北北西約900m地点の交差点に位置する。
利用状況	主に自動車や自転車での往来に利用されている。
眺望状況	<ul style="list-style-type: none"> ・眺望地点は、4～5車線の道路が交差する場所のため視界が開けており、北側に広がる水田とその奥の住宅地、南側の丘陵地の住宅団地が視認できる。 ・計画地方向の眺望は、交差点の奥に丘陵地のなだらかな斜面に並ぶ住宅が確認できる。 ・計画地は、北部に位置する市営住宅の上部を視認することができる。

8.6.2. 予測

(1) 存在による影響(工作物等の出現)

ア 予測内容

予測内容は、工作物等の出現に伴う「自然的景観資源への影響」及び「主要な眺望への影響」とした。

イ 予測地域等

工作物等の出現に係る景観の予測地域は、計画地及びその周辺において、景観に対する影響が想定される地域として、調査地域と同様とした。

工作物等の出現に係る景観の予測地点は、調査地点と同様とした。

工作物等の出現に伴う主要な眺望への影響に係る予測地点は、調査地点と同様とし、計画建築物が視認できる5地点とした。

ウ 予測対象時期

工作物等の出現に係る景観の予測対象時期は、建築工事が完了した時点(令和17年)とした。

エ 予測方法

① 自然的景観資源への影響

工作物等の出現に係る自然的景観資源への影響の予測方法は、景観資源の特性の解析結果と事業計画の重ね合わせ及び事例の引用・解析により予測するものとした。

② 主要な眺望への影響

工作物等の出現に係る主要な眺望への影響の予測方法は、工事完了後のフォトモンタージュを作成し、眺望景観の変化を予測するものとした。

オ 予測結果

① 自然的景観資源への影響

計画地の範囲と計画地周辺の景観資源を重ね合わせたものを図 8.6-1 に示す。

本事業が予測地域内に存在する自然的景観資源である鶴ヶ谷中央公園周辺を直接改変することはない。

② 主要な眺望への影響

工作物等の出現に伴う主要な眺望の予測結果は表 8.6-9、フォトモンタージュによる眺望の変化は図 8.6-3～図 8.6-7 に示すとおりである。

フォトモンタージュは、各地点とも展葉期及び落葉期の状況について作成した。

表 8.6-9 主な眺望の変化の予測結果

地点番号	眺望地点	計画地からの距離	仰角 ^{※1}	眺望の変化
I	鶴ヶ谷中央公園	約 10～320m	9.5°	計画建築物のうち A-1、A-2、B3、B-4、C-1、C-2、C-3 棟の一部が鶴ヶ谷中央公園の背後に視認される。 計画建築物の上層階の一部が視認されるためスカイラインに変化が生じるが、現状のスカイラインを形成する 9A-1 及び 9A-2 棟と比較すると小さく見える。また、建物の色等は鶴ヶ谷中央公園内の樹木等と調和し、くつろぎとやすらぎ、潤いのある住宅地景観を形成すると予測される。
II	東仙台泉 (その2) 線	約 250m	5.4°	計画建築物のうち A-2、A-3、B-3、C-1、C-2、C-3 棟の一部が鶴ヶ谷中央公園または鶴ヶ谷東小学校の背後に視認される。 計画建築物の上層階の一部が視認されるため、スカイラインに変化が生じるが、鶴ヶ谷東小学校校舎および敷地内の樹林と概ね同等の高さとしていることから、違和感は小さい。また、建物の色等は周辺の自然環境と調和し、落ち着き感のある住宅地景観を形成すると予測される。
III	鶴ヶ谷 15 号線	約 200m	17.5°	計画建築物のうち A-2、A-3、C-1 棟の一部が視認される。 計画建築物の上層階の一部が視認されるため、スカイラインに変化が生じるが、現状のスカイラインを形成する各棟と概ね同程度の大きさに見える。 なお、現在の樹木植栽箇所は、今後は有効活用地として整備される計画である。有効活用地は利用用途が未定であり、新規植栽の計画は定められていないため、予測地点 III では植栽減少による景観への影響が予測される。
IV	鶴ヶ谷東二丁目公園	隣接地	10.3°	計画建築物の各棟、地区施設及び自動車用通路の一部、計画地内に配置する樹木が視認される。 計画建築物の上層階の一部が視認されるためスカイラインに変化が生じるが、現状のスカイラインを形成する 5A-17 及び 5A-18 棟と比較すると小さく見える。また、敷地等に配置する樹木や建物の色等は、周囲の住宅地景観と調和し、くつろぎとやすらぎ、潤いのある住宅地景観を形成すると予測される。
V	鶴ヶ谷交差点	約 1.2km	2.5°	計画建築物の各棟の一部が住宅地の背後に視認される。 計画建築物の上層階の一部が視認されるためスカイラインに変化が生じるが、現状のスカイラインを形成する 9A-1 及び 9A-2 棟と比較すると概ね同程度の大きさに見える。また、建物の色等についても周辺の自然環境と調和し、落ち着き感のある住宅地景観を形成すると予測される。

※1：仰角は、眺望点から計画建築物上部を視認する際の角度とする。

現状【展葉期】



建築工事後の完了後【展葉期】

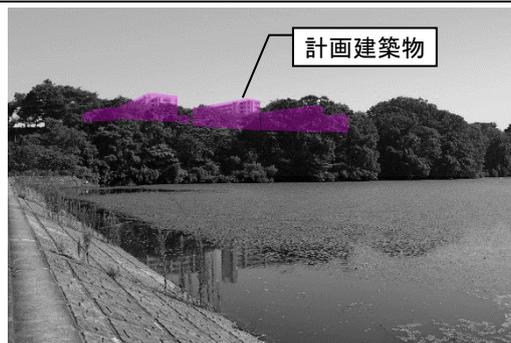


図 8.6-3(1) (地点 I : 鶴ヶ谷中央公園【展葉期】)

現状【落葉期】



建築工事の完了後【落葉期】

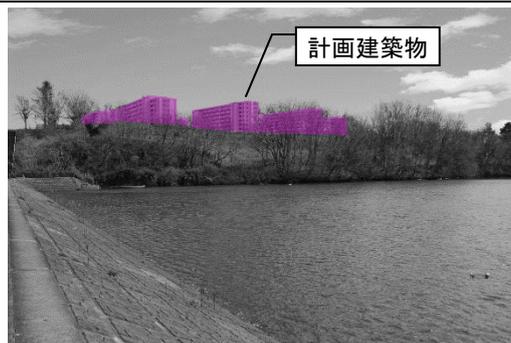


図 8.6-3(2) (地点 I : 鶴ヶ谷中央公園【落葉期】)

現状【展葉期】



建築工事の完了後【展葉期】

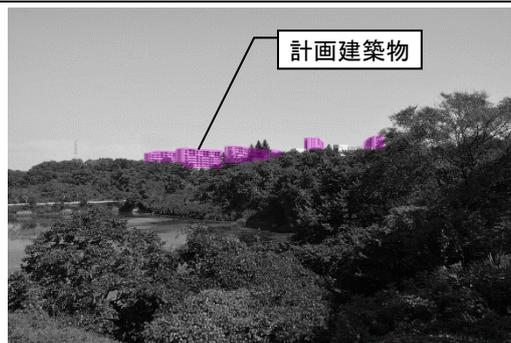


図 8.6-4(1) (地点Ⅱ：東仙台泉(その2)線【展葉期】)

現状【落葉期】



建築工事の完了後【落葉期】



図 8.6-4(2) (地点Ⅱ：東仙台泉(その2)線【落葉期】)

現状【展葉期】



建築工事の完了後【展葉期】



図 8.6-5(1) (地点Ⅲ：鶴ヶ谷 15 号線【展葉期】)

現状【落葉期】



建築工事の完了後【落葉期】



図 8.6-5(2) (地点Ⅲ：鶴ヶ谷 15 号線【落葉期】)

現状【展葉期】



建築工事の完了後【展葉期】

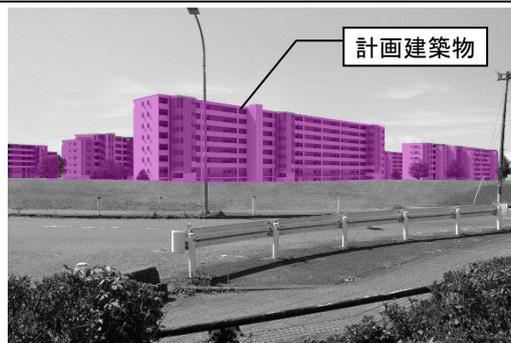


図 8.6-6(1) (地点Ⅳ：鶴ヶ谷東二丁目公園【展葉期】)

現状【落葉期】



建築工事の完了後【落葉期】

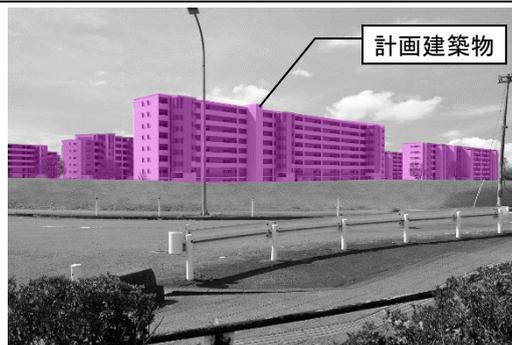


図 8.6-6(2) (地点Ⅳ：鶴ヶ谷東二丁目公園【落葉期】)

現状【展葉期】



建築工事の完了後【展葉期】



図 8.6-7(1) (地点V：鶴ヶ谷交差点【展葉期】)

現状【落葉期】



建築工事の完了後【落葉期】

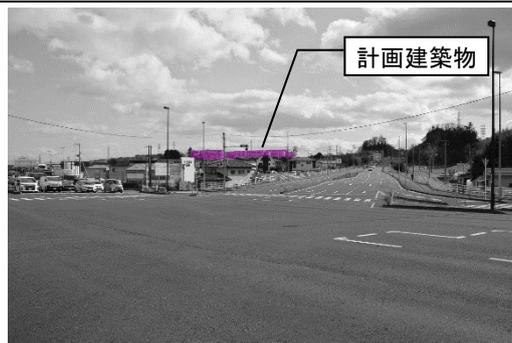


図 8.6-7(2) (地点V：鶴ヶ谷交差点【落葉期】)

8.6.3. 環境保全対策

(1) 存在による影響(工作物等の出現)

工作物の出現に伴う景観への影響を予測した結果、自然的景観資源への影響はないと予測された。主要な眺望への影響は、隣接する鶴ヶ谷中央公園の自然環境等と調和していることから地点Ⅰ、Ⅳにおいてはくつろぎとやすらぎ、潤いのある住宅地景観を形成すると予測された。地点Ⅱ、Ⅴにおいては周囲の自然環境と調和した、落ち着き感のある住宅地の景観が形成されると予測された。地点Ⅲにおいては、住棟は従来よりも敷地中心部へ配置されるため、住棟の見え方は現況から変化が小さいものの、樹木植栽の減少により景観への影響があると予測された。

本事業の実施にあたっては、工作物等の出現に伴う景観への影響を可能な限り低減するため、表 8.6-10 に示す措置を講ずることとする。

表 8.6-10 環境保全対策(存在による影響—工作物の出現)

環境影響要因	環境保全対策
存在による影響 (工作物等の出現)	<ul style="list-style-type: none">・周辺の低層中層住宅に近接する住棟は高さを抑え、計画地周辺の景観に配慮する。・工作物等の配色は周囲に馴染みやすい計画とし、計画地周辺の街並みと調和するよう配慮する。・駐輪場やごみ置場等は、可能な限り、周辺道路から直視されないように配置する。・団地内を通る鶴ヶ谷 17 号線沿いは、可能な限り、既存樹木を保全・活用する。・景観及び地域性に配慮し、可能な限り郷土種を用いて新規植栽を行う。

8.6.4. 評価

(1) 存在による影響(工作物等の出現)

ア 回避・低減に係る評価

① 評価方法

予測結果を踏まえ、工作物等の出現に伴う自然的景観資源及び主要な眺望への影響が、建物の配置、保全対策等により、実行可能な範囲で回避・低減が図られているか否かを判断するものとした。

② 評価結果

本事業の実施にあたっては、環境保全措置として、街並みと調和するデザイン等への配慮、既存樹木の保全・活用、植栽樹種の配慮を実施することにより自然的景観資源及び主要な眺望への影響の抑制が図られていることから、工作物等の出現に伴う自然的景観資源及び主要な眺望への影器は実行可能な範囲で回避・低減が図られているものと評価する。

イ 基準や目標との整合性に係る評価

① 評価手法

予測結果が、表 8.6-11 に示す基準等と整合が図られているかを評価するものとした。

表 8.6-11 整合を図るべき基準等(存在による影響—工作物等の出現)

環境影響要因	整合を図る基準等の内容
存在による影響 (工作物等の出現)	・仙台市「杜の都」景観計画(杜の都の風土を育む景観づくり)における「郊外住宅地ゾーン」の景観形成のための行為の制限

② 評価結果

「仙台市「杜の都」景観計画」に示される「郊外住宅地ゾーン」における景観形成のための行為の制限では、周囲の山並み等の自然環境ならびに団地の家並みとの調和に配慮した建築物等の形態・意匠、色彩、高さとする事等が挙げられている。本事業においては、住宅地に隣接する住棟の高さを抑制し、周囲の街並みに配慮することで、郊外住宅地ゾーンにおける建築物の高さの基準を満足する計画としており、周辺の家並みとの連続性に違和感のない高さとなっている。住棟等建物の外観は白を基調とした周囲に馴染む色調とし、外構仕上げの色調は複数のアースカラーを採用することで、団地全体が単調な色調となることを防ぎつつ、周囲の街並みと調和するよう配慮している。また、可能な限りの既存樹木の保全・活用や新規植栽樹種への郷土種の採用等、敷地内緑化に配慮することにより、落ち着いたある住宅地景観を創出することから、上記の基準との整合は図られているものと評価する。