

事後調査報告書  
(第一工区 工事中)

一鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業一

令和6年2月

仙台市

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、種類及び内容	1-1
1.2.1. 事業の名称	1-1
1.2.2. 事業の種類	1-1
1.2.3. 対象事業の目的	1-1
1.3. 事業実施の位置	1-2
1.4. 事業の内容	1-6
1.4.1. 基本方針	1-6
1.4.2. 事業概要	1-6
1.4.3. 土地利用計画	1-7
1.4.4. 景観計画	1-8
1.4.5. 緑化計画	1-9
1.4.6. 長寿命化計画	1-16
1.4.7. 省エネルギー対策計画	1-17
1.4.8. 排水計画	1-18
1.5. 事業の経緯	1-19
1.5.1. 基本計画の検討	1-19
1.5.2. 事業立地の検討経緯	1-20
1.6. 環境の保全及び創造等に係る方針	1-21
1.7. 事業の実施工程計画	1-23
1.7.1. 事業の工程等	1-23
1.7.2. 工事中の排水計画等	1-26
2. 関係地域の範囲	2-1
3. 対象事業の実施状況	3-1
4. 環境の保全・創造等に係る方針の実施状況	4-1
5. 事後調査の項目、手法、対象とする地域及び期間	5-1
5.1. 事後調査の項目等	5-1
5.2. 今回実施した事後調査の手法、対象とする地域及び期間	5-5

6. 事後調査の結果 .....	6. 1-1
6. 1. 大気質 .....	6. 1-1
6. 2. 騒音 .....	6. 2-1
6. 3. 振動 .....	6. 3-1
6. 4. 水質 .....	6. 4-1
6. 5. 動物（鳥類） .....	6. 5-1
6. 6. 自然との触れ合いの場 .....	6. 6-1
6. 7. 廃棄物等 .....	6. 7-1
6. 8. 温室効果ガス等 .....	6. 8-1
7. 今後講ずる措置 .....	7-1
7. 1. 大気質 .....	7-1
7. 2. 騒音 .....	7-1
7. 3. 振動 .....	7-2
7. 4. 水質 .....	7-2
7. 5. 動物（鳥類） .....	7-2
7. 6. 自然との触れ合いの場 .....	7-3
7. 7. 廃棄物等 .....	7-3
7. 8. 温室効果ガス等 .....	7-3
8. 事後調査の委託を受けた者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地 .....	8-1
9. 問い合わせ先 .....	9-1

## 1. 対象事業の概要

### 1.1. 事業者の氏名及び住所

事業者：仙台市  
所在地：宮城県仙台市青葉区国分町 3-7-1  
代表者：仙台市長 郡 和子  
電話番号：022-261-1111（代表）

### 1.2. 対象事業の名称、種類及び内容

#### 1.2.1. 事業の名称

鶴ケ谷第二市営住宅団地再整備事業  
（以下、「本事業」という。）

#### 1.2.2. 事業の種類

大規模建築物の建設の事業（仙台市環境影響評価条例第 2 条第 3 項第 21 号）

#### 1.2.3. 対象事業の目的

市営住宅は住宅セーフティネットの中核として、所得の低い方など、住宅確保に特に配慮が必要な方の居住の安定を図る役割を担っている。人口減少や少子高齢化といった大きな社会情勢の変化が予想される中であっても、この基本的な役割を果たして行くためには、本市における長期的な需要と供給のバランスを見極め、計画的に整備していくことが必要である。そこで平成 28 年 3 月に仙台市が策定した「仙台市営住宅の整備及び管理の基本方針」では、長期的な需要の緩やかな減少を見据え、老朽化が進む郊外の大規模市営住宅団地について再整備計画を検討するとともに、地域が持つ課題の解決に向けた取組みについても検討することとしている。

本事業の計画地である鶴ケ谷第二市営住宅が含まれる鶴ケ谷団地は、昭和 40 年代の高度経済成長期に新住宅市街地開発事業により開発された団地であり、当該市営住宅の世帯数は団地全体の約 20%を占めている。

本事業は、老朽化が進み、高齢世帯が多いにもかかわらずバリアフリー未対応の住戸が大半を占め、敷地の高低差が最大約 19m あるという鶴ケ谷第二市営住宅の現状を踏まえ、居住環境の改善を目的に建替えを行うものである。なお、再整備に伴い発生する余剰地（以下、有効活用地という）については、利活用が可能な時期（令和 13 年度以降を想定）が近付いた際に、その時点の社会状況を踏まえ地域の方々の意見を十分に伺いながら、様々な土地利用転換の可能性を検討することとしている。

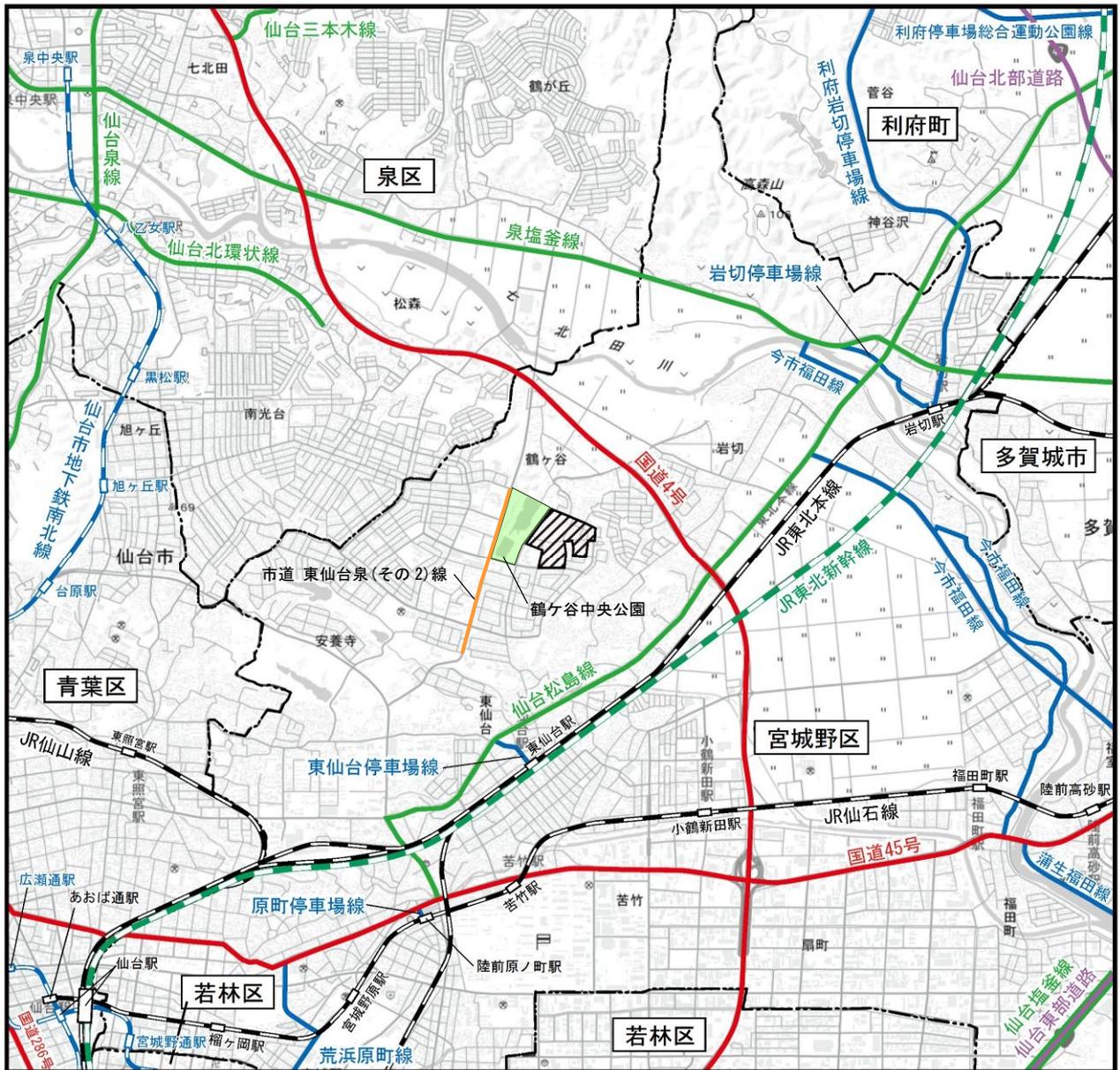
また、鶴ケ谷団地内には平成 29 年度に建替が完了した鶴ケ谷第一市営住宅が存在する。この鶴ケ谷第一市営住宅建替え再整備事業は、居住環境の改善を図るとともに、市営住宅の高層集約化等により生み出された土地に、市民センター、広場等の公共施設を整備すること及び福祉施設や商業施設といった民間施設を誘導することによって、鶴ケ谷地域の再生に寄与する拠点を形成することを目的として整備を行ったものである。

### 1.3. 事業実施の位置

計画地位置図は図 1.3-1、計画地周辺の空中写真は図 1.3-2に示すとおりである。

計画地は、仙台駅から北東へ約 5km にある、昭和 40 年代の高度経済成長期に仙台市が新住宅市街地開発事業により整備した鶴ヶ谷団地内の北東部に位置している。また、計画地は鶴ヶ谷団地中央を南北に走る幹線道路（市道 東仙台泉(その2)線）から 300m 程度離れており、鶴ヶ谷中央公園と戸建て住宅に囲まれた閑静な住宅地に位置している。

位置：仙台市宮城野区鶴ヶ谷 6 丁目 3 番地ほか

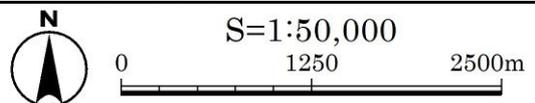


凡例

- : 計画地
- : 市区町界
- : 高速道路
- : 国道
- : 主要地方道
- : 県道
- : JR新幹線
- : JR在来線
- : 仙台市地下鉄

出典：「せんだいぐらしのマップ」（平成30年10月閲覧 仙台市）  
 「仙台市都市計画道路整備状況図」（平成30年4月現在 仙台市建設局道路部道路計画課）

図 1.3-1 計画地位置図





凡 例

: 計画地

①～⑧ : 「写真 1.3-1 計画地周辺の状況」の撮影位置・方向

※航空写真は平成25年9月18日に撮影された

図 1.3-2 空中写真



S=1:10,000

0 250 500m



①計画地北東側



②計画地南東側



③計画地に隣接する小学校（鶴谷東小学校）



④計画地に隣接する公園（鶴ヶ谷中央公園）



⑤仙台オープン病院



⑥団地内中央の幹線道路(市道 東仙台泉(その2)線)



⑦隣接する公園（鶴ヶ谷中央公園）から見た計画地



⑧計画地北西側

写真 1.3-1 計画地周辺の状況（令和4年3月25日撮影）

## 1.4. 事業の内容

### 1.4.1. 基本方針

本事業は、「仙台市営住宅の整備及び管理の基本方針」を踏まえ、財政負担等の軽減を考慮した計画とし、公営住宅の需要動向を踏まえて住戸数を設定し、周辺環境と調和した景観を形成するとともに、誰もが安心して暮らせる住居環境を整備するものである。

また、公営住宅の再整備にあたり、安全で快適な歩行環境を整備し、入居者の日常生活における移動の負担を軽減し、子育て世代や高齢者世帯を含めた入居者同士の交流機会を創出することを目指す。

なお、再整備において発生した有効活用地は、地域のニーズに対応した民間施設を誘致する等の有効活用を図る。

### 1.4.2. 事業概要

本事業の概要は、表 1.4-1に示すとおりである。

表 1.4-1 事業概要

項目	内容
事業の名称	鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業
事業の種類	大規模建築物の建設の事業
位置	宮城野区鶴ヶ谷 6 丁目 3 番地ほか
主要用途	宅地
敷地面積	約 11.9ha
延べ面積	約 61,000m <sup>2</sup>
建築物の高さ	最大 約 29.8m
建築物の構造	鉄筋コンクリート
工事予定期間	令和 3 年度～令和 16 年度（予定）
供用開始予定	令和 16 年度～（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」（平成 10 年 仙台市条例第 44 号）第 2 条第 3 項第 21 号 延べ面積が 50,000m <sup>2</sup> 以上の大規模建築物の建設の事業

※ 今後、段階的に詳細検討を行う予定である。

### 1.4.3. 土地利用計画

土地利用計画図は、図 1.4-1に示すとおりである。

現況の計画地には、60 棟 1,630 戸（うち復興公営住宅 1 棟 28 戸）が存在する。その内訳は、低層（1～2 階建）が 14 棟 86 戸、中層（3～5 階建）が 43 棟 1,298 戸、高層（6 階建以上）が 3 棟 246 戸となっている。

「仙台市営住宅の整備及び管理の基本方針」では、市内の公営住宅の長期的需要は、令和 6 年度に供給量と均衡し、令和 26 年度に 3 割程度減少すると推計している。また、近年の市営住宅建替え再整備における既存入居者の再入居率は約 6～7 割程度である。以上を踏まえ、計画地の再整備戸数は、現管理戸数の約 7 割(1,042 戸<sup>\*</sup>)とする。また、駐車場の再整備区画数は、現状を踏まえて再整備戸数の約 6 割（約 650 区画）とする。

土地利用の検討にあたっては、市営住宅の建替えに必要な敷地を優先的に確保することとし、建設費及び維持管理費の負担軽減や、敷地の高低差による歩行移動の負担の軽減の観点から、住棟を集約し、まとまりのある市営住宅用地を確保する。

また、住棟の集約と管理戸数の削減により、発生が見込まれる有効活用地は、令和 13 年頃以降に活用可能となるため、その時点の社会状況を踏まえて検討することとする。

なお、図 1.4-1は基本設計段階（令和 2 年 7 月）の計画であり、今後、段階的に行う詳細検討に伴い変更となる可能性がある。



※ 今後、段階的に行う詳細検討に伴い配置等が変更となる可能性がある。

図 1.4-1 土地利用計画図

#### 1.4.4. 景観計画

計画地は、「仙台市「杜の都」景観計画」（平成21年3月策定、仙台市）の中で、「郊外住宅地ゾーン」に位置している。

このことから、計画地周辺の山並み等の自然環境ならびに団地の家並みと調和するように、建築物の高さを周辺の住宅地の高さと同程度に抑えるとともに、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、周辺の街並みと調和するよう配慮している（図1.4-2参照）。また、既存樹木の保全・活用や新規植栽樹種は郷土種を採用する等、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計画としている。



図 1.4-2 完成イメージ図

## 1.4.5. 緑化計画

### (1) 緑化の方針

計画地周辺には、市民によって「わがまち緑の名所100選」に選定された鶴ヶ谷中央公園をはじめ、鶴ヶ谷3号線の並木、鶴ヶ谷東小学校の桜並木、鶴ヶ谷中央線のケヤキ並木があり、計画地と計画地周辺は緑のつながりによって豊かな緑環境が形成されている。

本事業では、住棟の解体・建設、既存入居者移転を繰り返しながら計画地中央部に住棟を集約させる特性上、やむを得ず工事影響範囲内の既存樹木の伐採が生じるものの、鶴ヶ谷17号線沿いの既存樹木の活用や新たな樹木植栽によって可能な限り緑を復元することで、鶴ヶ谷東小学校や鶴ヶ谷中央線の既存樹木を介し、鶴ヶ谷中央公園との緑のネットワークの形成に配慮するものとする（図1.4-3参照）。

団地周辺の住民等の通行が予想される鶴ヶ谷17号線沿いは、緑を感じながら散策できるように常緑樹等を植栽することで団地外にも開かれた魅力ある空間を創出するとともに、敷地内のオープンスペースや散策・休憩スペースについても樹木や地被類を用いて緑化し、団地住民等が利用しやすい緑豊かな空間を創出する。

なお、植栽樹種の選定にあたっては、景観及び周辺の鳥類の生息環境に配慮して植栽樹の樹高や樹種を検討し、可能な限り現況の敷地内で緑化に用いられている郷土種を選定する。

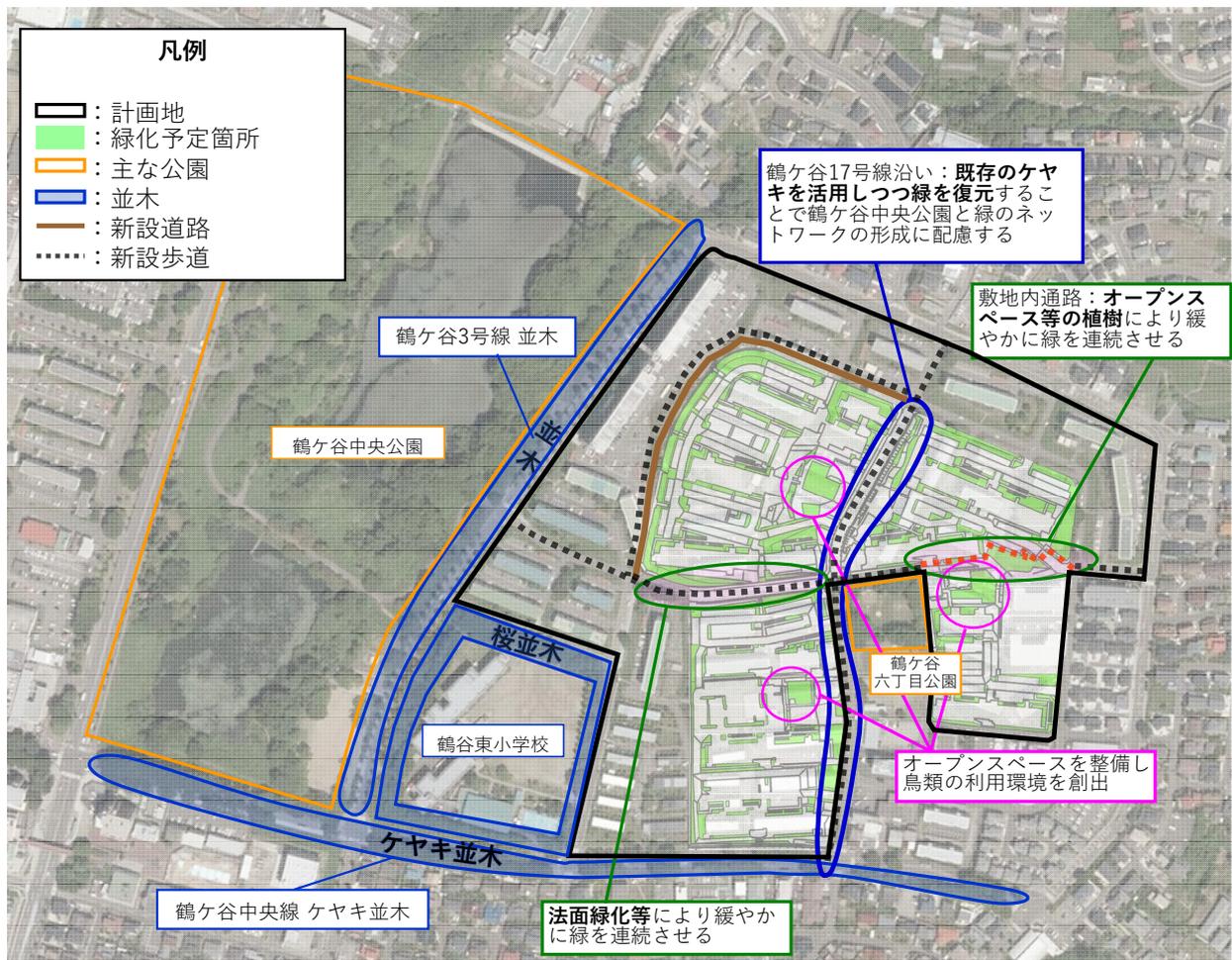


図 1.4-3 緑化方針

## (2) 植栽計画

植栽計画の作成にあたり、図 1.4-4に示すとおり事業着手前における計画地内の緑化状況を把握した。本事業における植栽計画図は図 1.4-5及び図 1.4-6、植栽のイメージ図は図 1.4-7に示すとおりである。有効活用地の既存樹木は、有効活用地内の既存建物等解体工事に支障が生じ存置が不可能であることから、やむを得ず伐採する。

本事業で支障となる樹木は伐採するが、鶴ヶ谷 17 号線沿いを中心に既存樹木の存置や新規樹木の植栽を行う予定である。

植栽時期や本数、位置等の詳細な植栽計画は検討中であり、植栽樹における樹高や樹種の選定を行ったのち、仙台市の関連部局と協議を行いつつ植栽計画を策定する。