



図 1.4-4 計画地の植栽状況



図 1.4-5 植栽計画図



図 1.4-6 第一工区の植栽計画図



図 1.4-7 植栽イメージ図

### (3) 緑化面積

本事業では図 1.4-8に示すとおり、事業地を 3 街区（A～C 街区）と有効活用地に区分している。

各街区における緑化基準と本事業の計画緑化面積は表 1.4-2に示すとおりである。

計画地における緑化面積は、A～C 街区のいずれにおいても「杜の都の環境をつくる条例」に定める緑化基準面積を満足する。

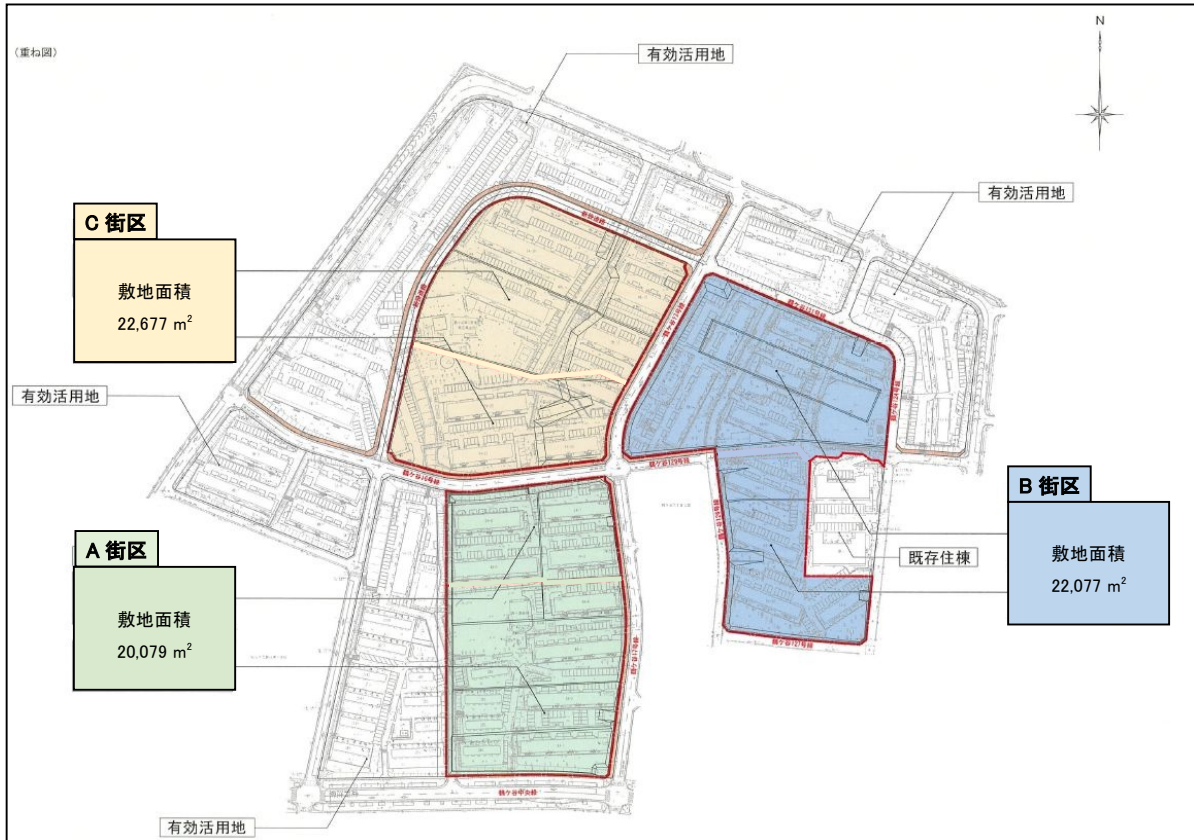


図 1.4-8 事業敷地図

表 1.4-2 緑化基準面積と計画緑化面積

街区	敷地面積	緑化基準面積	本事業の計画緑化面積	緑化
A 街区	20,079m <sup>2</sup>	4,016m <sup>2</sup>	約 4,100m <sup>2</sup>	約 20%
B 街区	22,077m <sup>2</sup>	4,415m <sup>2</sup>	約 4,500m <sup>2</sup>	約 20%
C 街区	22,677m <sup>2</sup>	4,535m <sup>2</sup>	約 4,600m <sup>2</sup>	約 20%

※ 緑化基準面積は下記の算定式に基づき算出した。

$$[\text{緑化基準面積}] = \text{敷地面積} \times 0.2$$

### 1.4.6. 長寿命化計画

新住棟は、日本住宅性能表示基準（令和元年消費者庁・国土交通省告示第1号）による住宅の性能に関し表示すべき事項のうち、「公営住宅等整備基準について（技術的助言）」（平成24年国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）に基づく仙台市営住宅設計基準により、下表のとおりとする計画である。

また、本事業では、次世代の維持管理・更新を見据えた設備を新築段階で整備すること、建物形状の単純化により床面積に対する外壁面積・屋上面積を減らすことや大規模修繕工事に配慮した外構配置計画とすること、外壁の断熱材を厚くし温度変化による劣化を抑制することなどにより、住棟の長寿命化を図る計画である。

表 1.4-3 本事業において満足させる住宅性能(劣化の軽減、維持管理に関する事項)\*

表示すべき事項		等級	説明
3 劣化の軽減に関する こと	3-1 劣化対策等級 (構造躯体等)	等級 3	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で3世代(概ね75~90年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている。
		等級 2	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で2世代(概ね50~60年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている。
		等級 1	建築基準法に定める対策が講じられている。
4 維持管理・更新への配 慮に関すること	4-1(※) 維持管理対策等 級 (専用配管)	等級 3	清掃口、点検口が設けられている等、維持管理を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている。
		等級 2	配管をコンクリートに埋め込まない等、維持管理を行うための基本的な措置が講じられている。
		等級 1	その他
	4-2(※) 維持管理対策等 級 (共用配管)	等級 3	清掃、点検及び補修ができる開口が住戸以外に設けられている等、維持管理を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている。
		等級 2	配管をコンクリートに埋め込まない等、維持管理を行うための基本的な措置が講じられている。
		等級 1	その他

※ 車いす住戸は除く。

■ : 本事業において満足させる等級

### 1.4.7. 省エネルギー対策計画

新住棟は、日本住宅性能表示基準（令和元年 消費者庁・国土交通省告示第1号）による住宅の性能に関し表示すべき事項のうち、「公営住宅等整備基準について（技術的助言）」（平成24年国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）に基づく仙台市営住宅設計基準により、下表のとおりとする計画である。

また、本事業では、「仙台市市有建築物低炭素化整備指針」に基づき、節水型衛生器具、LED照明の採用など低炭素化技術の導入や、低燃費型重機の使用による二酸化炭素排出量の削減、外壁の断熱材を厚くする等の対策により、環境負荷の低減に取り組む。

表 1.4-4 本事業において満足させる住宅性能(省エネルギー対策に関する事項)\*

表示すべき事項		等級	説明
5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること	5-1 断熱等性能等級	等級 4	熱損失等の大きな削減のための対策（建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成28年経済産業省令・国土交通省令第1号。以下「基準省令」という。）に定める建築物エネルギー消費性能基準に相当する程度）が講じられている。
		等級 3	熱損失等の一定程度の削減のための対策が講じられている。
		等級 2	熱損失等の小さな削減のための対策が講じられている。
		等級 1	その他

※ 車いす住戸は除く。

※ 国の方針として、2030年までに義務基準がZEHレベル（断熱等級5）まで引き上げられることが予定されているが、本事業では、第二工区以降の新住棟に適用できるよう今後検討を行う計画である。

■：本事業において満足させる等級

### 1.4.8. 排水計画

排水計画は仙台市開発指導要綱に関する技術基準をもとに既設排水管、流量に沿った計画方針を立案する。図 1.4-9に示すとおり、既設の雨水管や既存の側溝を活用し、新たな雨水管や側溝を設置する計画である。



図 1.4-9 排水計画図



## 1.5. 事業の経緯

### 1.5.1. 基本計画の検討

老朽化した既存ストックを効果的に更新することを目的として、平成22年3月に「仙台市営住宅長寿命化計画」を策定した。同計画では、市営住宅における建替事業の実施方針を定めており、鶴ヶ谷第二市営住宅団地についても今後建替を検討する旨を示した。

#### ①仙台市営住宅の整備及び管理の基本方針（平成28年3月策定）

「仙台市住生活基本計画」を上位計画とし、同計画で掲げている「市営住宅による住宅セーフティネット機能の維持向上」を図るため、長期的な社会情勢の変化を見据えながら公営住宅の需要を展望し、今後10年間における市営住宅の整備及び管理の基本方針を示すものである。

#### ②仙台市鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業基本構想（平成30年3月策定）

「仙台市営住宅長寿命化計画（平成21年度策定）」に位置付けられた建替事業を具体化するために、本事業における基本計画の前段として、土地利用や市営住宅整備における基本的な考え方や留意事項等を整理したものである。同構想においては、環境配慮に関して以下のような方向性を示している。

- ・周辺の自然環境との調和・連続性と共に維持管理にも配慮した樹種・植栽の選定や配置を行う。
- ・死角になりやすい場所には野芝や低木植栽の配置等により防犯性にも配慮する。
- ・周辺環境と調和した住棟のスカイラインや色彩等に配慮した街並みの形成を行う。
- ・コミュニティスペース、市道沿道、その他外構において緑化を行い、親しみ、自然の潤いややすらぎ、季節を感じられるような、鶴ヶ谷団地全体の魅力向上への寄与を目指す。

#### ③仙台市鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業基本計画（令和元年6月策定）

基本構想で整理した内容を基に、今後の具体的な設計に繋げるために、計画の基本条件、土地利用計画、住棟・住戸整備計画等を整理したものである。

再整備戸数は、以下を踏まえ現管理戸数の約7割（1,042戸）とすることとした。

- ・前述の基本方針における市内の公営住宅の長期的な需要推計において、需要量は2024年度に供給量と均衡し、2044年度に3割程度減少する。
- ・近年の市営住宅建替え再整備における既存入居者が建替え後の住宅に入居する割合は約6～7割となっている。

また、土地利用計画については、約 11.38ha の敷地を住宅用地と有効活用地に分割し、2021 年度から 2034 年度までの約 14 年で整備工事を実施する方針を示している。なお、有効活用地に関しては下記の方向性を示している。

- ・住棟の高層集約化等により生み出される「有効活用地」は、売却若しくは借地契約により土地利用転換を目指す。総面積が約 4.55ha と大規模であり、地域に与える影響が大きいため、地域住民の意見を十分に聞きながら検討する予定である。
- ・具体の土地利用については、有効活用地の供用開始時期が約 12 年後以降となることから、その時点の社会情勢を踏まえ検討することになるが、地域にふさわしい土地利用転換を目指すこととしたい。

#### ④仙台市環境調整システム（平成 30 年 6 月～8 月）

仙台市環境調整システムは、市が実施する事業について、事業実施による環境への配慮を徹底するため、計画の早期段階から事業部局と環境部局が一体となって、事業の実施が及ぼす環境への影響の回避・低減のあり方について十分に検討・調整する仕組みである。

本事業は、同システムに基づき、平成 30 年 8 月に構想段階における環境配慮の方針をとりまとめた。なお、具体的な内容は「1.6 環境の保全及び創造等に係る方針」に盛り込んで記載している。

### 1.5.2. 事業立地の検討経緯

一般的に市営住宅の建替えは、既存入居者が住み慣れた環境を最大限維持することが望ましく、移転に係る身体的・精神的負担を最小限とする配慮が必要であるという点を踏まえ、現地建替を前提としている。特に高齢者が多い鶴ヶ谷第二市営住宅の場合は、一層の配慮が求められる。

なお、非現地建替えには「複数団地の集約化」と「新たな用地への建設」という手法がある。本事業において、前者の手法は立地場所及び管理戸数を維持したまま再整備戸数を確保できる当該市営住宅以外の市営住宅団地は存在しないため不可能である。また、後者の手法は前述のとおり入居者への配慮の観点から、現地周辺に新たな用地を確保することが望まれるが、計画地周辺に再整備戸数を確保できる広さの用地は無いため不可能である。

## 1.6. 環境の保全及び創造等に係る方針

本事業は、「仙台市環境基本計画（杜の都環境プラン）」に示されている市街地地域における環境配慮の指針を踏まえつつ、住宅セーフティネットであるという市営住宅の性質や、他の市営住宅団地との公平性・均一性を考慮しながら、可能な限りの環境配慮を行う。また、本事業は長期間に渡り段階的に進める計画であるため、各工区に着手する際にはその時点における最新の環境配慮技術の導入を検討するなどより一層の環境配慮に努めるものとする。

仙台市鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業基本構想及び同基本計画、同基本設計ならびに仙台市環境調整システムを基に検討した現時点における環境配慮方針は、以下のとおりである。

### <大気環境>

周辺の病院や小学校、住宅等に配慮した駐車場や建物、設備の配置等を検討し、排出ガスや騒音・振動による影響を低減するよう努める。

解体工事を含む工事中においては、周辺の住宅等はもとより、計画地内の既存市営住宅の住民に配慮し、建設機械の稼働台数の平準化に努めるとともに、敷地境界に仮囲いを設置する、解体対象の建造物をシートで被覆するなど、工事に伴う粉じんや騒音・振動・アスベストについて適切な対策を講じる。また、排出ガス対策型建設機械の使用も検討し、排出ガスの抑制を図る。工事用車両の走行の際には、通勤通学時間帯の回避を検討する等、周辺の学校や住宅等に配慮する。

### <水環境>

工事中は排水経路の確保を検討し、各工区で濁水が発生するような事態においては、仮設沈砂池を設置し、濁りを低減する措置を講ずるとともに、必要に応じたシート等による裸地部の被覆及び造成裸地の速やかな転圧の実施などの濁水流出防止対策を講ずることで濁水が大堤溜池等の公共用水域に流入しないように配慮する。

供用後の雨水流出抑制対策として、浸透柵の設置や透水性舗装を採用する。

### <土壌環境>

令和元年度に実施した地盤調査の結果に基づき、地盤沈下等の対策を実施する。

### <生物環境>

工事中は、排水経路の確保を検討し、濁水が大堤溜池に流入しないように配慮するとともに、適切な騒音・振動対策を講じることにより、動植物の生息・生育環境に影響が生じないように配慮する。

また、工事中および供用後は、ごみの放置や不適切な管理等により、野生生物への影響を及ぼさないよう配慮する。

緑化においては、鶴ヶ谷中央公園等の周辺環境に配慮し、郷土種の使用を検討する。また、工事による草地性鳥類の生息環境減少が見込まれるため、可能な限り草地を復元する。

#### <景観>

「仙台市「杜の都」景観計画」に基づき、落ち着いたある住宅地景観の形成を図るとともに、同計画で定める景観計画区域における行為の制限を踏まえ、周辺環境と調和した住棟のスカイラインの形成を図りつつ、建築物等の形態や色彩などに配慮する。

緑化にあたっては、「杜の都の環境をつくる条例」及び同施行規則に基づき、緑化率20%を確保するとともに、地被類や樹木を用いることを基本とする。また、地表面や道路に接する部分の緑化を優先して行う。隣接する鶴ヶ谷中央公園を含む周辺の自然環境との調和や連続性を考慮した整備を検討し、緑のネットワーク形成に配慮するとともに、維持管理のしやすさなどの面から市営住宅に適した樹種・植栽の選定や配置を行う。

以上によって、入居者が親しみ、自然の潤いややすらぎ、季節を感じられるように整備する。

#### <自然との触れ合いの場>

工事に伴う騒音や工事用車両等の通行が、鶴ヶ谷中央公園等の利用に対し影響を及ぼさないように配慮する。供用後においても、公園利用者が快適に利用できるように周辺の景観等に配慮する。

#### <廃棄物・温室効果ガス等>

建設リサイクル法の趣旨を踏まえ、関連する要綱などの内容を遵守し、チェックシート等の活用により、実施すべき内容に遺漏の無いよう進める。

既存建築物の解体により発生する廃棄物は、「仙台市発注工事における建設副産物適正処理推進要綱」に基づいて適切に処理する。

供用後の廃棄物（生活ごみ）については、従来の市営住宅と同様に、環境事業所と協議のうえリサイクル推進を啓発する表示を施したごみ置き場等を設置する。

また、本事業では、「仙台市市有建築物低炭素化整備指針」に基づき、節水型衛生器具、LED照明の採用など低炭素化技術の導入による二酸化炭素排出量の削減により、環境負荷の低減に取り組む。

住棟は、日本住宅性能表示基準（令和元年 消費者庁・国土交通省告示第1号）による住宅の性能に関し表示すべき事項のうち、「公営住宅等整備基準について（技術的助言）」（平成24年国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）に基づく仙台市営住宅設計基準により、断熱等性能等級4（最高等級）を満たすよう整備する。

また、国の方針として、2030年までに義務基準がZEHレベル（断熱等級5）まで引き上げられることが予定されているが、本事業では、第二工区以降の新住棟に適用できるよう今後検討を行う計画である。

#### <その他>

住棟の建設に際しては、内装材への県産木材の使用に努める。また、死角になりやすい場所における地被類や低木植栽による防犯性へ配慮した植栽配置計画を検討する。

## 1.7. 事業の実施工程計画

### 1.7.1. 事業の工程等

本事業の概略工程は、表 1.7-1に示すとおりである。

本事業は、計画地を複数の工区に分け、まずは第一工区にて既存建築物の解体、計画建築物の建設、既存入居者移転を行う計画としている。この第一工区の工事完了後に、続いて他の工区でも同様の工事を繰り返し行う計画としている(図 1.7-1(1)～(3)参照)。

事業全体の工事工程としては、工事着工は令和3年度、施工完了は令和16年度を予定している。

表 1.7-1 事業工程計画

		2020(R2) 年度	2021(R3) 年度	2022(R4) 年度	2023(R5) 年度	2024(R6) 年度	2025(R7) 年度	2026(R8) 年度	2027(R9) 年度	2028(R10) 年度
入居者 対応	仮移転	■								
	直接移転					■			■	
第一工区			■	■	■	■	■	■	■	■
第二工区						■	■	■	■	■
第三工区										■

		2029(R11) 年度	2030(R12) 年度	2031(R13) 年度	2032(R14) 年度	2033(R15) 年度	2034(R16) 年度	2035(R17) 年度	備考
入居者 対応	仮移転								
	直接移転		■			■			
第三工区		■	■	■	■	■	■	■	
第四工区				■	■	■	■	■	
第五工区							■	■	
								● 供用開始	

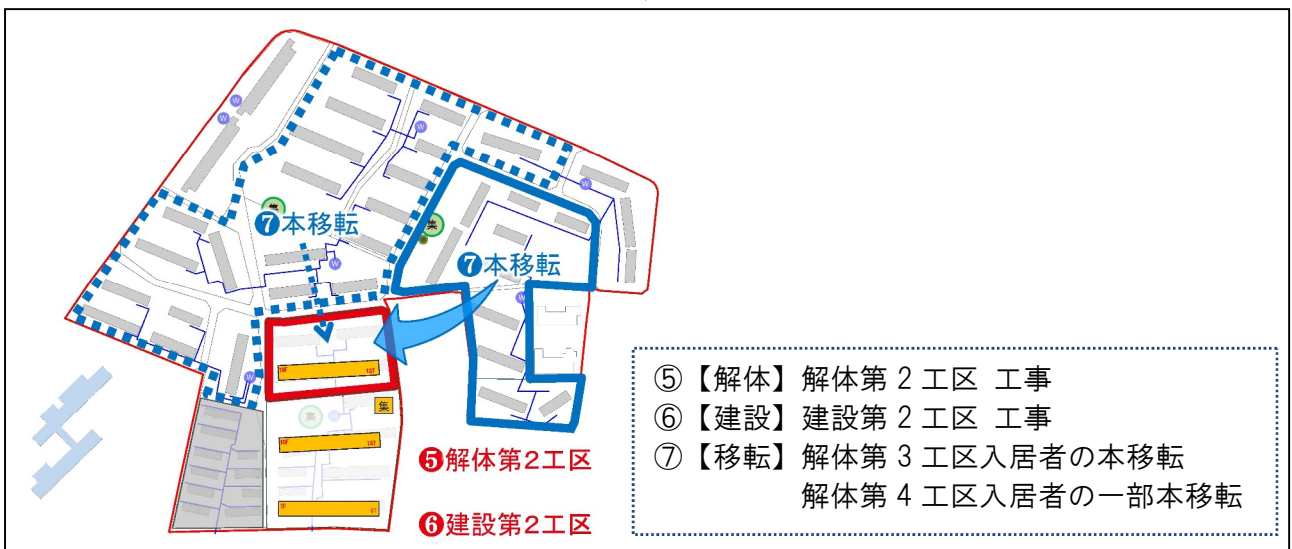
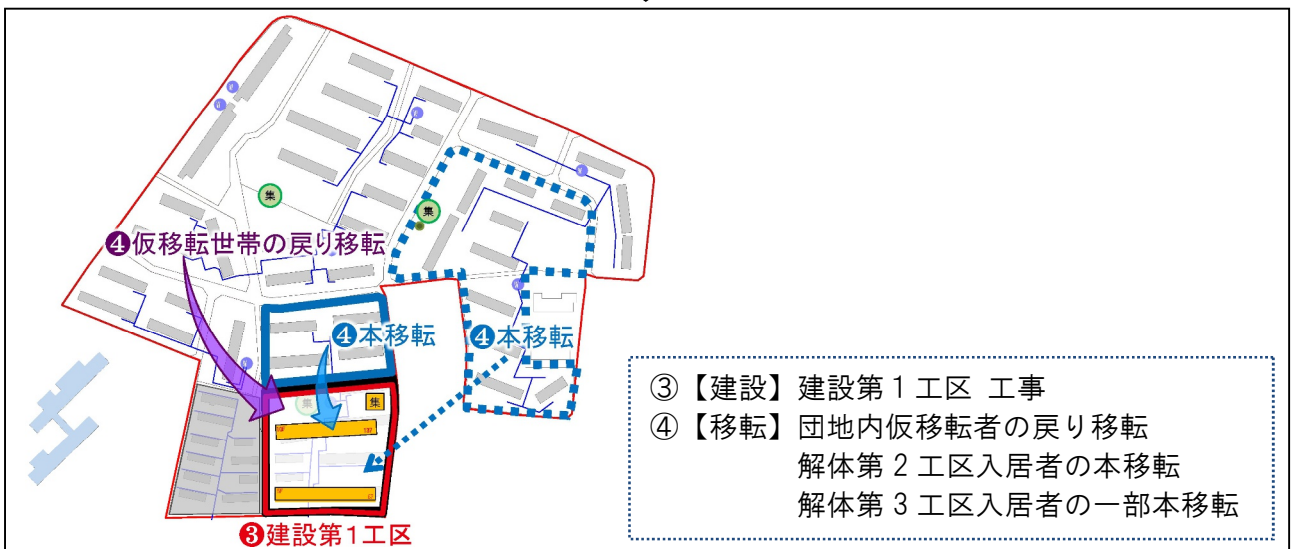
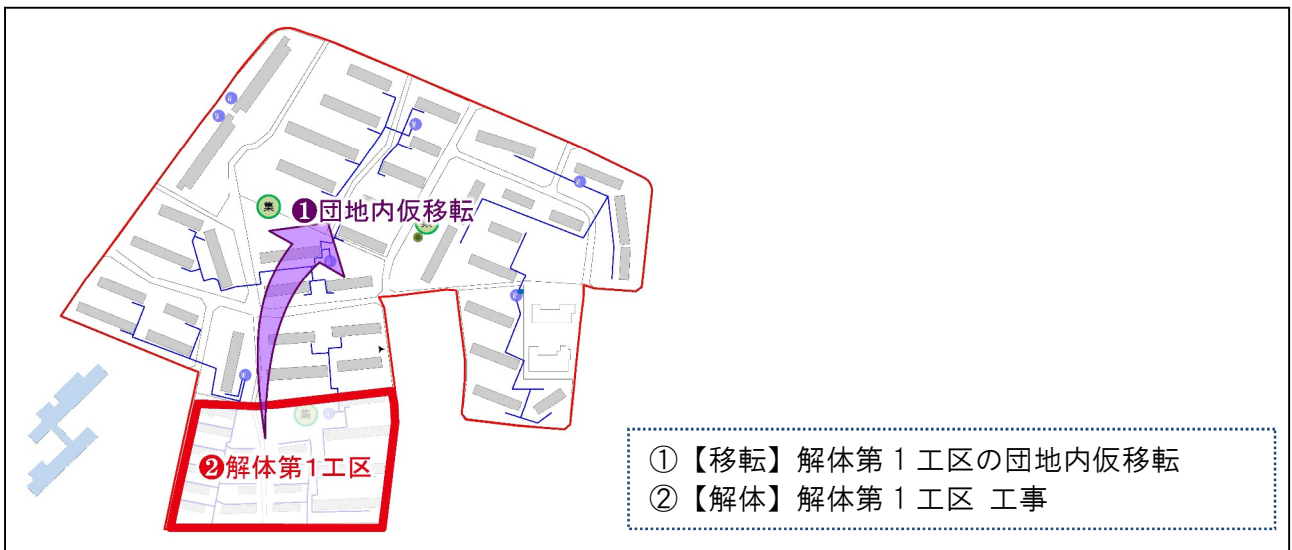


図 1.7-1(1) 市営住宅建替えの流れ(1/3)

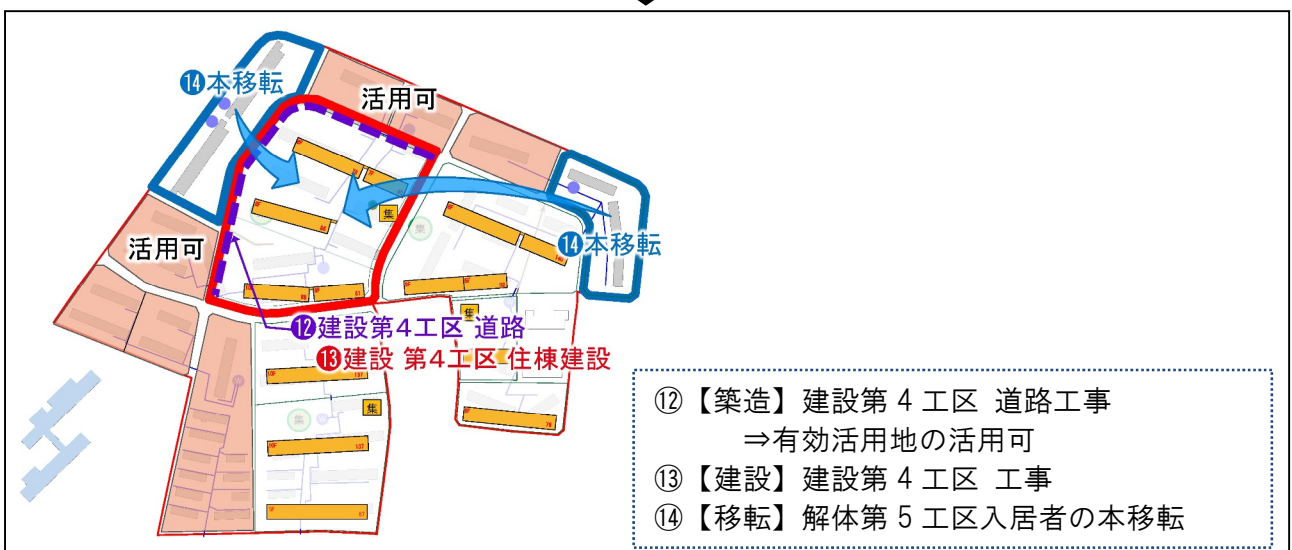
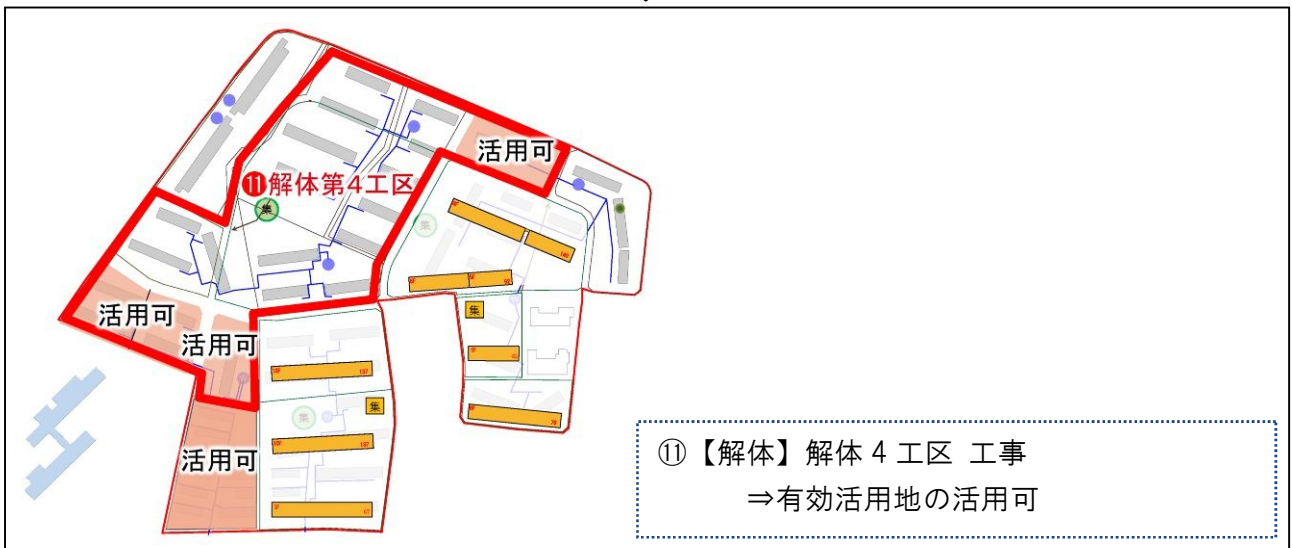
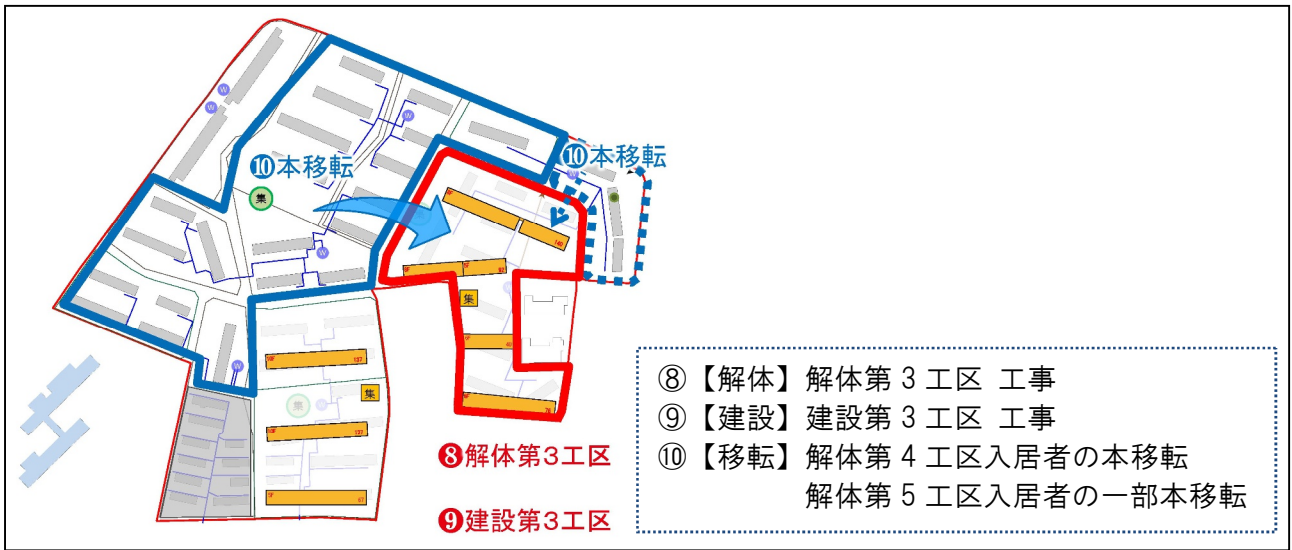


図 1.7-1(2) 市営住宅建替えの流れ(2/3)

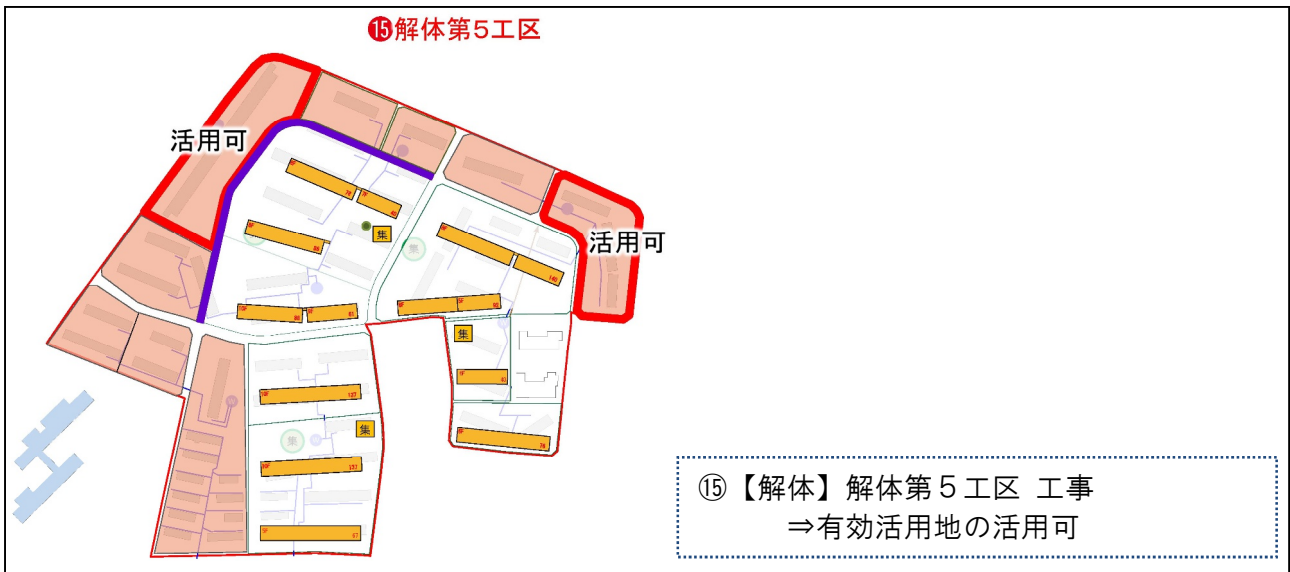


図 1.7-1(3) 市営住宅建替えの流れ(3/3)

### 1.7.2. 工事中の排水計画等

工事中の排水計画として、「開発行為・宅地造成工事許可申請の手引き」（令和2年4月 仙台市）をもとに、流域条件を踏まえて仮設沈砂池を設置することとした。

各仮設沈砂池の位置及び排水経路は図 1.7-2に示すとおりであり、第1工区では3か所設置し、第2工区では1か所、第3工区、第4工区では4か所設置する計画としている。



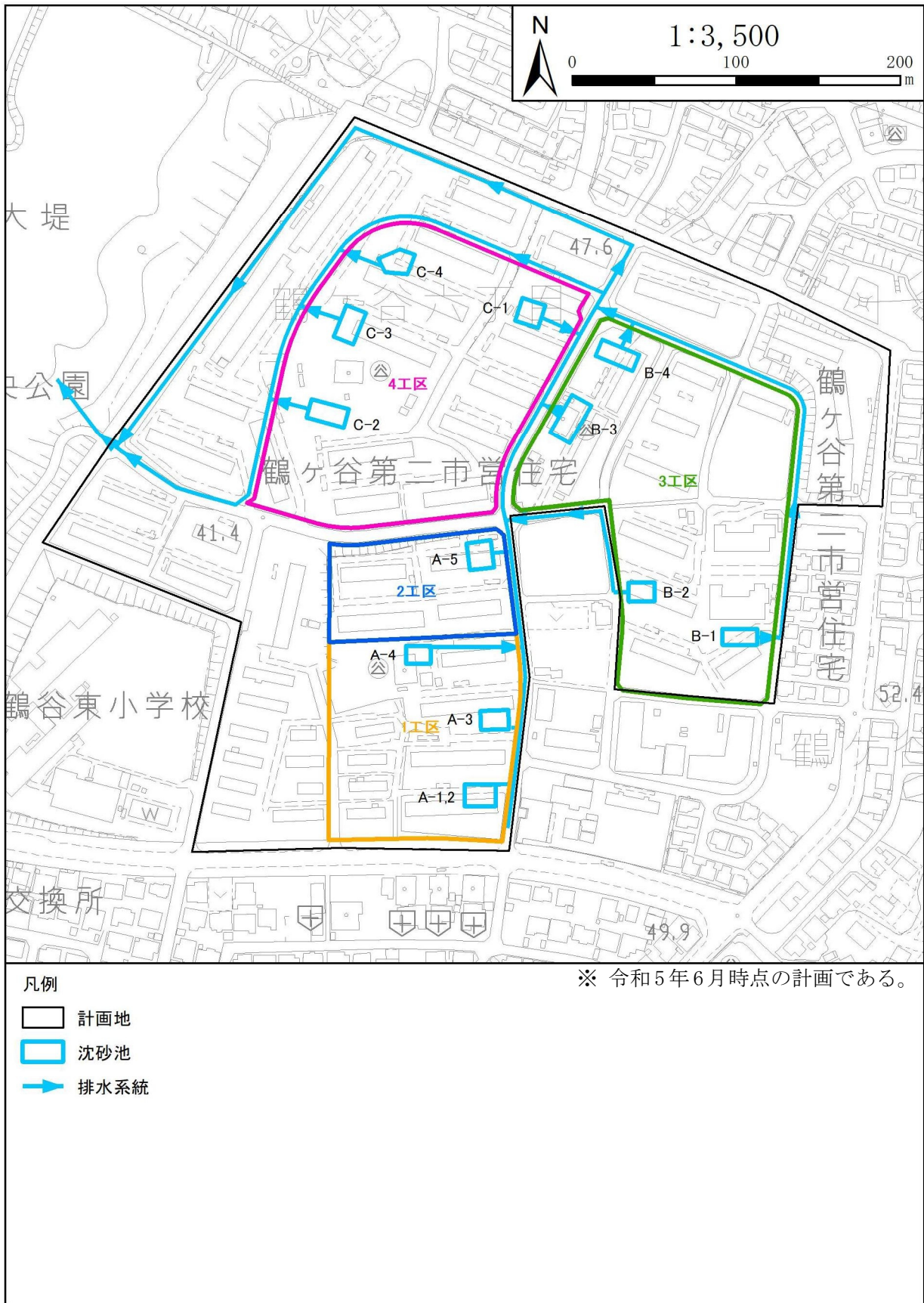


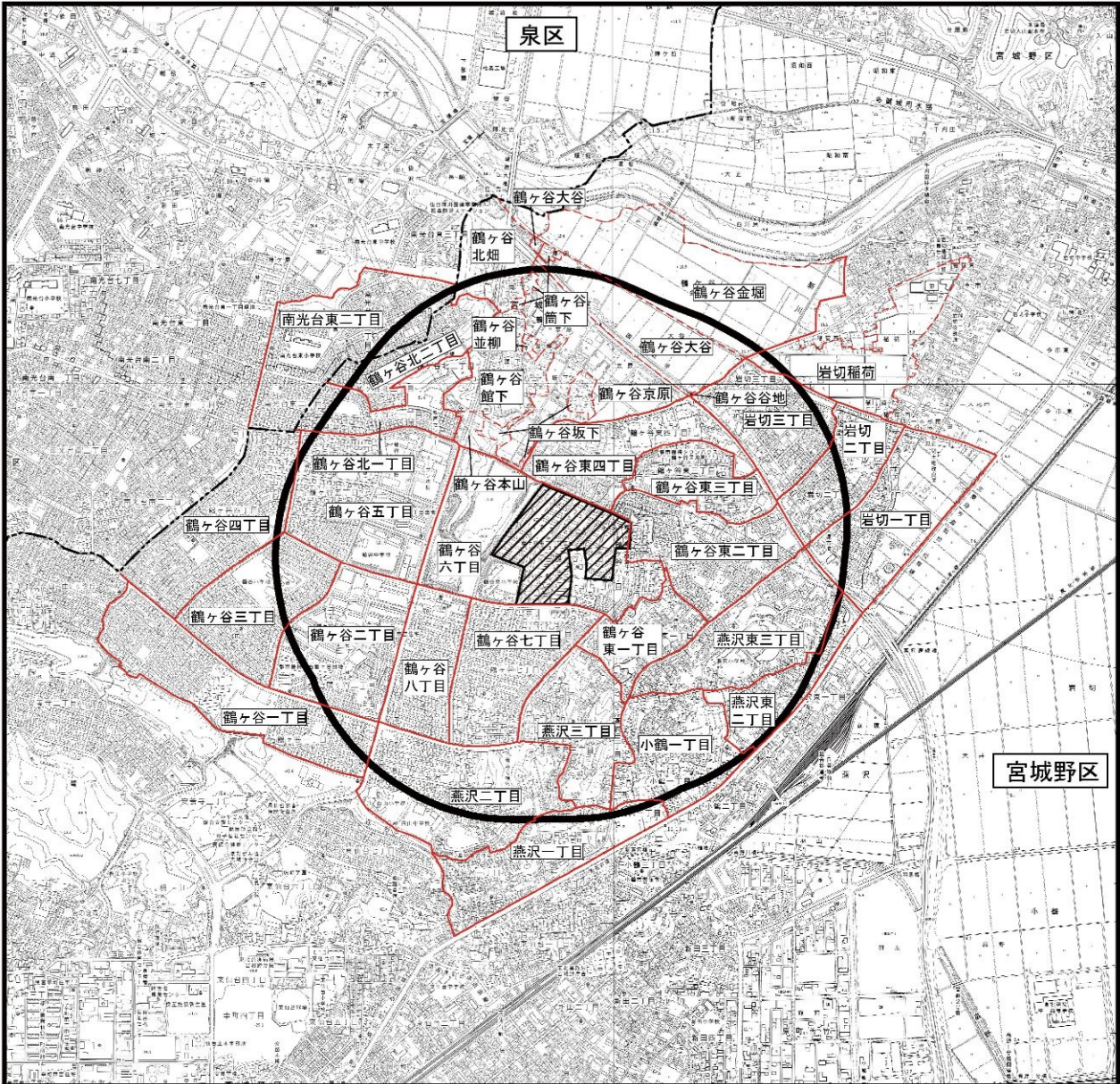
図 1.7-2 仮設沈砂池の設置個所と排水系統図

## 2. 関係地域の範囲

関係地域は、環境影響評価項目として選定した項目のうち、最も広い範囲に影響が及ぶと想定される調査・予測範囲を参考に、計画地から 800m と設定した。環境項目ごと調査・予測範囲等の考え方は表 2-1に、関係地域の範囲及び該当する町丁目は図 2-1及び表 2-2に示すとおりである。

表 2-1 調査・予測範囲等の考え方

項目	調査・予測範囲等の考え方	敷地境界からの距離
大気質	本事業により大気質の変化が想定される範囲とする。	500m 程度
騒音・振動	本事業により騒音・振動レベルの変化が想定される範囲とする。	200m 程度
動物	本事業により動物の生息環境の変化等の影響が生じるおそれのある範囲とする。	200m 程度
景観	本事業により景観に対する影響が生じるおそれのある範囲とする。	800m 程度
自然との 触れ合いの場	本事業により自然との触れ合いの場に対する影響が想定される範囲とする。	500m 程度
廃棄物等	本事業により廃棄物等の発生が考えられる地域とする。	計画地
温室効果 ガス等	本事業により温室効果ガス等の発生が考えられる地域とする。	計画地



凡例






-  : 計画地
-  : 区界
-  : 大字界
-  : 小字界
-  : 関係地域の範囲(800m)

図 2-1 関係地域の範囲



S=1:25,000

0 500 1000m

表 2-2 関係地域の住所

区	No.	大字または町丁目	小字
宮城野区	1	燕沢一丁目	—
	2	燕沢二丁目	—
	3	燕沢三丁目	—
	4	燕沢東二丁目	—
	5	燕沢東三丁目	—
	6	岩切	稻荷
	7	岩切一丁目	—
	8	岩切三丁目	—
	9	岩切二丁目	—
	10	小鶴一丁目	—
	11	鶴ヶ谷	大谷
	12	鶴ヶ谷	金堀
	13	鶴ヶ谷	北畑
	14	鶴ヶ谷	京原
	15	鶴ヶ谷	坂下
	16	鶴ヶ谷	館下
	17	鶴ヶ谷	筒下
	18	鶴ヶ谷	並柳
	19	鶴ヶ谷	本山
	20	鶴ヶ谷一丁目	—
	21	鶴ヶ谷二丁目	—
	22	鶴ヶ谷三丁目	—
	23	鶴ヶ谷四丁目	—
	24	鶴ヶ谷五丁目	—
	25	鶴ヶ谷六丁目	—
	26	鶴ヶ谷七丁目	—
	27	鶴ヶ谷八丁目	—
	28	鶴ヶ谷東一丁目	—
	29	鶴ヶ谷東二丁目	—
	30	鶴ヶ谷東三丁目	—
	31	鶴ヶ谷東四丁目	—
	32	鶴ヶ谷北一丁目	—
	33	鶴ヶ谷北二丁目	—
泉区	34	南光台東二丁目	—