

## 8.11. 景観（自然的景観資源・文化的景観資源・眺望）

### 8.11.1. 現況調査

#### (1) 調査内容

景観の現況調査は、表 8.11-1 に示すとおり、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「眺望地点の状況」を把握した。

表 8.11-1 調査内容（景観）

調査内容	
景観	1. 景観資源の状況 <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然的景観資源、文化的景観資源の分布</li> <li>・地形、植生、その他景観資源を構成する要素の状況等景観資源の特性</li> </ul> 2. 眺望地点の状況 <ul style="list-style-type: none"> <li>・眺望地点の位置、利用状況、眺望特性</li> <li>・主要な眺望地点からの眺望の状況</li> </ul>

#### (2) 調査方法

調査方法は、表 8.11-2 に示すとおりとした。

表 8.11-2 調査方法（景観）

調査内容	調査手法						
1. 景観資源の状況 <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然的景観資源、文化的景観資源の分布</li> <li>・地形、植生、その他の景観資源を構成する要素の状況等景観資源の特性</li> </ul>	以下に示す文献を参考に、現地踏査により事業予定地周辺の景観資源を把握した。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・「平成 6 年度自然環境基礎調査報告書」（平成 7 年 仙台市）</li> <li>・「平成 15 年度自然環境に関する基礎調査業務報告書」（平成 16 年 仙台市）</li> <li>・「平成 22 年度自然環境に関する基礎調査業務報告書」（平成 23 年 仙台市）</li> </ul>						
2. 眺望地点の状況 <ul style="list-style-type: none"> <li>・眺望地点の位置、利用状況、眺望特性</li> <li>・主要な眺望地点からの眺望の状況</li> </ul>	既存文献調査、聞き取り調査及び現地踏査により、眺望地点を抽出し、その付近の利用状況等を把握した。 また、眺望の状況については、写真撮影を実施した。 撮影にあたっては、撮影高さを 1.5m とし、焦点距離は 32～35mm に設定した。 <table border="1"> <tr> <td>使用カメラ</td><td>ペンタックス K10D</td></tr> <tr> <td>使用レンズ</td><td>タムロン A F 17-50mm</td></tr> <tr> <td>撮影高さ</td><td>1.5m</td></tr> </table>	使用カメラ	ペンタックス K10D	使用レンズ	タムロン A F 17-50mm	撮影高さ	1.5m
使用カメラ	ペンタックス K10D						
使用レンズ	タムロン A F 17-50mm						
撮影高さ	1.5m						

### (3) 調査地域及び調査地点

#### ア 景観資源の状況

自然的景観資源、文化的景観資源に対する影響が想定される地域とし、植生、地形等を考慮し設定した。

事業予定地及び周辺の高低差が少なく、北側からの可視範囲は狭くなっており、南側は、仙台南部道路が東西に延び、道路構造は盛土である。さらに南側には名取川が流れていることから、調査地域は事業予定地及び周辺 1km の範囲とした。

#### イ 主要な眺望地点の状況

調査地域は、計画建築物の視認できる範囲と事業予定地を中心として 3km 程度の範囲とした。

調査地点は、景観資源の分布地及び計画建築物から近景域（800m 以内）、中景域（800m～1,500m）、遠景域（1,500m 超）となる範囲を勘案し、本事業における事業予定地及び事業実施後の想定計画建築物が視認できる可能性のある眺望地点として、図 8.11-1 及び表 8.11-3 に示す 7 地点を選定した。

表 8.11-3 調査地点（景観）

調査内容	地点番号	調査地点	事業予定地の中心からの距離
景観資源の状況	—	事業予定地	—
主要な眺望地点の状況	1	熊野宮橋	約 500m（近景域）
	2	市道富沢山田線(東)	約 450m（近景域）
	3	市道富沢山田線(西)	約 740m（近景域）
	4	富田緑地堤防	約 530m（近景域）
	5	三神峯公園	約 1,430m（中景域）
	6	太白大橋	約 1,680m（遠景域）
	7	那智が丘中央公園入口	約 2,330m（遠景域）

※近景域:事業予定地の中心から半径 800m 程度までの範囲

※中景域:事業予定地の中心から半径 800m～1,500m 程度までの範囲

※遠景域:事業予定地の中心から半径 1,500m を超える範囲

### (4) 調査期間等

調査期間等は、表 8.11-4 に示すとおりである。

表 8.11-4 調査期間等（景観）

調査内容	調査期間等
既存文献調査	調査方法に示した既存文献の調査期間とした。
現地調査	景観資源：平成 23 年 6 月 1 日(水) 眺望地点 冬季：平成 23 年 2 月 3 日（木） 春季：平成 23 年 5 月 6 日（金） 夏季：平成 23 年 7 月 15 日（金）・26 日（火） 秋季：平成 23 年 10 月 19 日（水）・20 日（木）

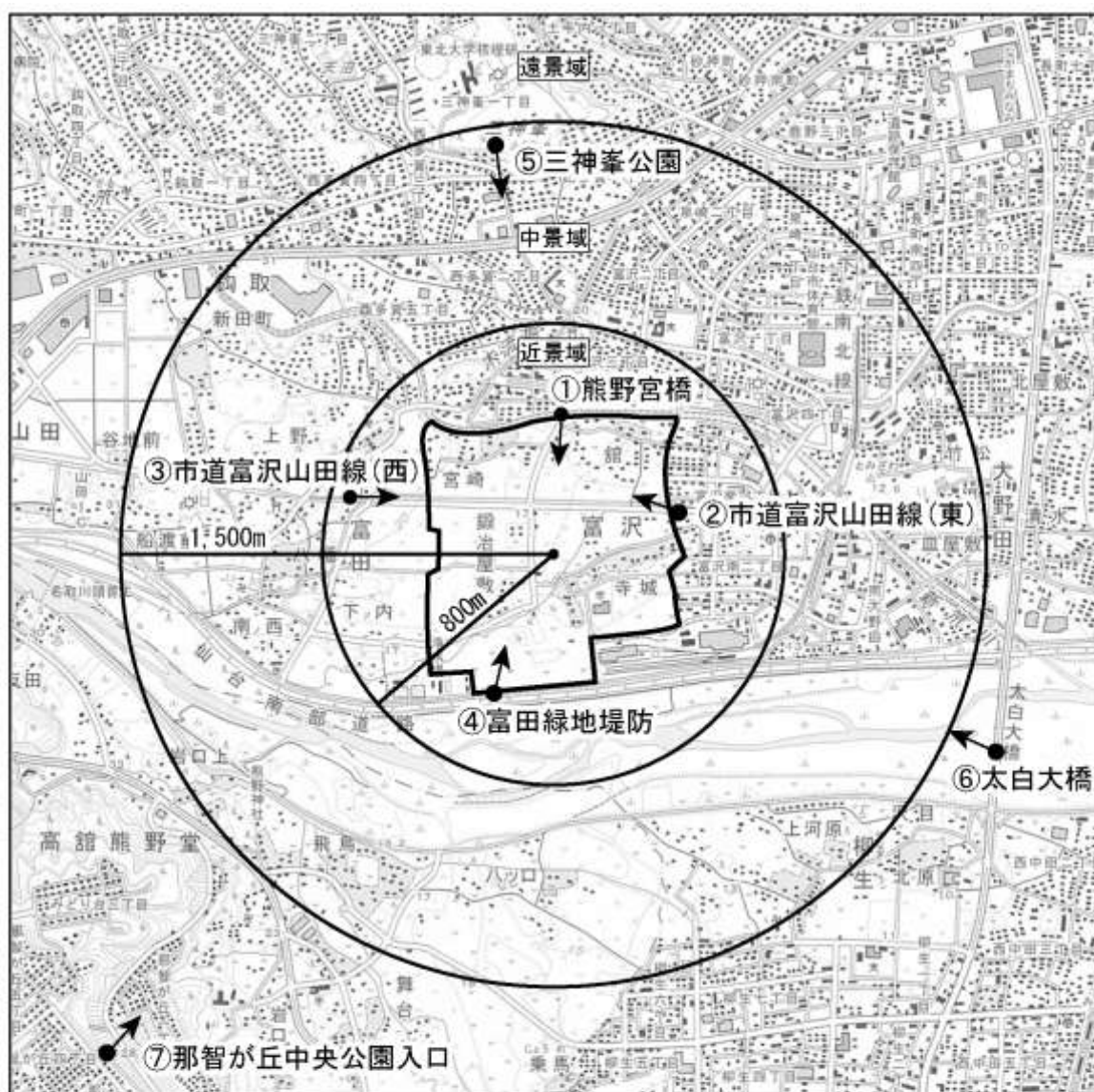


図 8.11-1 写真撮影地点位置図

## (5) 調査結果






### ア 景観資源の状況

事業予定地周辺の景観資源の分布は、地域の概況「6.1.5 景観等」(p.6-118 参照)に示したとおりである。調査地域内には、特筆すべき地形・地質・自然現象、自然景観資源の分布はないが、歴史的・文化的景観資源として、「杜の都・仙台」を象徴する原風景である水田・畑地に樹林地を伴う民家が点在している。

現地調査を実施した事業予定地周辺の景観資源としての樹林地や水田・畑地が広がる田園風景の状況は、表 8.11-5 に示すとおりである。

事業予定地内には、樹林地が 10 ヶ所点在(図 1.5-4 公園・既存緑地配置重ね図(p.1-17) 参照)しており、その周辺は畑地や水田が広がる田園景観である。

表 8.11-5 景観資源（田園風景）

調査地点	事業予定地周辺	
景観資源の状況	<p>①</p> 	<p>②</p> 
	<p>③</p> 	<p>④</p> 
撮影地点	 <p>写真撮影：平成 23 年 6 月 1 日</p>	
事業予定地との関係	田園風景は、事業予定地を含め、事業予定地西側に広がる。	
景観資源の概要	<p>田園風景は、仙台平野の原風景として位置付けられる。          仙台平野では、民家と樹林地がセットとなって耕作が営まれてきた。          なお、平成 6 年度自然環境基礎調査報告書（平成 7 年 3 月、仙台市）では、「家のそばで将来まで残したいもの・大切にしたいもの」として、事業予定地が属する地域に三神峯神社や木流堀、名取川等がある。</p>	
景観資源の状況	事業予定地及び周辺には、樹林地が点在し、既存住宅も散見される中に農耕地が広がる田園景観が形成されている。	

## イ 主要な眺望地点の状況

事業予定地周辺の主要な眺望地点は、図 8.11-1 に示すとおり近景域は、熊野宮橋と市道富沢山田線(東)、市道富沢山田線(西)、事業予定地南側の富田緑地堤防の 4 地点からの眺望の状況を把握した。中景域は、事業予定地北側の三神峯公園の 1 地点の眺望の状況を把握した。遠景域は、事業予定地南西側の那智が丘中央公園入口、西側の太白大橋の 2 地点の眺望の状況を把握した。

これらの眺望地点の状況及び眺望景観の状況は、表 8.11-6(1)～(7)に示すとおりである。

表 8.11-6(1) 眺望地点の状況及び眺望景観の状況（地点 1：熊野宮橋）

調査地点	熊野宮橋	
調査時期及び 眺望景観の状況	春季（平成 23 年 5 月 6 日）	夏季（平成 23 年 7 月 15 日）
		
	秋季（平成 23 年 10 月 19 日）	冬季（平成 23 年 2 月 3 日）
		
撮影地点		
事業予定地との位置関係	事業予定地北側境界中央地点に位置する。	
眺望地点の概要・状況	当該地点は、事業予定地北側境界の笹川に架かる熊野宮橋上である。事業予定地の眺望の状況は、北側に位置する富沢、泉崎の住宅地からの通過経路となっており、事業予定地南側の住宅及び農地が見渡せる。	
事業予定地等の視認性	当該地点は、事業予定地に接した地点であり、地点近傍には住宅がまばらに確認される。平坦な地形から、事業予定地を俯瞰はできないが、広く事業予定地を見渡すことができる。	



表 8.11-6(2) 眺望地点の状況及び眺望景観の状況（地点 2：市道富沢山田線（東））






調査地点	市道富沢山田線（東）	
調査時期及び 眺望景観の状況	春季（平成 23 年 5 月 6 日）	夏季（平成 23 年 7 月 15 日）
		
	秋季（平成 23 年 10 月 19 日）	冬季（平成 23 年 2 月 3 日）
		
撮影地点		
事業予定地 との位置関係	事業予定地東側境界中央地点に位置する。	
眺望地点の 概要・状況	<p>当該地点は、東側の事業予定地境界近傍に位置し、富沢南地区の住宅地が隣接する。市道富沢山田線は地下鉄南北線富沢駅までの通勤・通学の経路となっており、朝夕は交通量が多い。</p> <p>事業予定地方向の眺望の状況は、事業予定地西側に広がる水田や住宅を望むことができる。</p>	
事業予定地等 の視認性	当該地点は、事業予定地境界に位置することから、事業予定地内の住宅、農地が見渡せる。遠景には太白山などの丘陵地が見られる。	



表 8.11-6(3) 眺望地点の状況及び眺望景観の状況（地点 3：市道富沢山田線（西））

調査地点	市道富沢山田線（西）	
調査時期及び 眺望景観の状況	春季（平成 23 年 5 月 6 日）	夏季（平成 23 年 7 月 15 日）
		
	秋季（平成 23 年 10 月 19 日）	冬季（平成 23 年 2 月 3 日）
		
撮影地点		
事業予定地 との位置関係	事業予定地西側境界から約 300m に位置する。	
眺望地点の 概要・状況	当該地点は、事業予定地境界より西側約 300m に位置する地点で、東側にある事業予定地を広く見渡せる。 事業予定地方向の眺望の状況は、地点より西側は上り坂となっていることから、事業予定地に近づくに従い、俯瞰から平坦な見え方になる。	
事業予定地等 の視認性	事業予定地との間には、電柱や植栽木で道路に沿っての視認性はあまりよくないが、事業予定地内の水田や畑地、点在する住宅を広く見渡すことができる。	

表 8.11-6(4) 眺望地点の状況及び眺望景観の状況（地点 4：富田緑地堤防）






調査地点	富田緑地堤防	
調査時期及び眺望景観の状況	春季（平成 23 年 5 月 6 日）	夏季（平成 23 年 7 月 26 日）
		
	秋季（平成 23 年 10 月 20 日）	冬季（平成 23 年 2 月 3 日）
		
撮影地点		④富田緑地堤防
事業予定地との位置関係	事業予定地の南側境界から仙台南部道路を隔てて、約 25m 地点に位置する。	
眺望地点の概要・状況	当該地点は、名取川の左岸河川緑地、富田緑地に沿う堤防上である。富田緑地には、グラウンドが整備され不特定多数の人による利用がある。事業予定地方向の眺望の状況は、事業予定地の住宅や農地を広く見渡せる。また、南側に位置する名取川の河川植生を見渡せる。	
事業予定地等の視認性	当該地点は、前面に遮るものがないため、市道富沢山田線までの事業予定地、その北側の住宅を広く見渡せる。北東側には樹林地があるため、その北側は不可視となっている。	

表 8.11-6(5) 眺望地点の状況及び眺望景観の状況（地点 5：三神峯公園）






調査地点	三神峯公園	
調査時期及び 眺望景観の状況	春季（平成 23 年 5 月 6 日）	夏季（平成 23 年 7 月 15 日）
		
	秋季（平成 23 年 10 月 19 日）	冬季（平成 23 年 2 月 3 日）
		
撮影地点		
事業予定地 との位置関係	事業予定地の北側境界から、北に約 1,000m 地点に位置する。	
眺望地点の 概要・状況	当該地点は、事業予定地の北方にある公園内である。仙台市内でも有名な桜の名所であり、年間を通して不特定多数の人による利用がある。事業予定地方向は、手前の住宅地の奥に全域確認できる。ほぼ中央の高層階の建物に遮られ一部不可視となる。	
事業予定地等 の視認性	事業予定地との間は、広く既成市街地の住宅地が見られ、これにつづいて事業予定地が視認される。ほぼ中央の高層階の建物に遮られ一部不可視となる。	



表 8.11-6(6) 眺望地点の状況及び眺望景観の状況（地点 6：太白大橋）






調査地点	太白大橋	
調査時期及び 眺望景観の状況	春季（平成 23 年 5 月 6 日）	夏季（平成 23 年 7 月 15 日）
		
	秋季（平成 23 年 10 月 20 日）	冬季（平成 23 年 2 月 3 日）
		
撮影地点		
事業予定地 との位置関係	事業予定地の南東境界より、約 1,200m 地点に位置する。	
眺望地点の 概要・状況	<p>当該地点は、名取川に架かる太白大橋上である。</p> <p>太白大橋は、JR 東北本線の西側の地区と名取川の南側の地区を結ぶ重要な橋である。太白区大野田地区、富沢地区の整備が進み、交通量も多くなっている。</p> <p>太白大橋の前面には名取川の河川植生である樹林帯が見渡せる。</p> <p>また、遠景に太白山に続く山地部が視認される。</p>	
事業予定地等 の視認性	<p>事業予定地との間は、名取川の河川植生である樹林帯が生育しており、事業予定地及び周辺は、名取川の河川植生の樹林地の隙間から視認されるが、視認できる範囲は限られており、既存の給水等や事業予定地内の既存建築物である仙台富沢病院の上階が僅かに視認できる。</p>	

表 8.11-6(7) 眺望地点の状況及び眺望景観の状況（地点 7：那智が丘中央公園入口）

調査地点	那智が丘中央公園入口	
調査時期及び 眺望景観の状況	春季（平成 23 年 5 月 6 日）	夏季（平成 23 年 7 月 15 日）
		
	秋季（平成 23 年 10 月 20 日）	冬季（平成 23 年 2 月 3 日）
		
撮影地点		
事業予定地 との位置関係	⑦那智が丘中央公園入口	
事業予定地との位置関係	事業予定地の南西側境界から、約 1,800m 地点に位置する。	
眺望地点の 概要・状況	当該地点は、那智が丘中央公園入口になる。 那智が丘中央公園は、名取市高館熊野堂丘陵地の造成住宅地内の公園で住宅地北東の北斜面にある。住宅地内の比較的大きな公園で不特定多数の人による利用がある。	
事業予定地等 の視認性	事業予定地は、中景から遠景として視認され、事業予定地の全域が視認できる。ただし、中央に位置する樹林の北東部は、一部不可視となる。	

### 8.11.2. 予測

#### (1) 存在による影響（改変後の地形）

##### ア 予測内容

予測内容は、土地の形状の変更に伴う自然的景観資源、文化的景観資源及び主要眺望地点からの眺望の変化の程度について予測することとした。

##### イ 予測地域及び予測地点

予測地域は、調査地域と同様とした。

予測地点は、調査地点と同様とした。

##### ウ 予測時期

予測時期は、工事が完了した時点とした。

##### エ 予測方法

###### （ア）自然的景観資源への影響

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・解析した。

###### （イ）主要な眺望、周辺道路からの景観への影響

主要な眺望地点である熊野宮橋、市道富沢山田線（東）、市道富沢山田線（西）、富田緑地堤防、三神峯公園、太白大橋、那智が丘中央公園入口からの眺望は、想定建築物完成後の状況のフォトモンタージュを作成し、眺望景観の変化及び影響について予測した。

##### オ 予測結果

###### （ア）自然的、文化的景観資源への影響

事業予定地には、既存文献等で示されている自然的、文化的景観資源は存在しない。

事業予定地及び周辺の景観は、事業予定地東側に隣接して既成市街地が広がっており、市街地景観を形成している。北側は笹川を挟んで市街地が連なり、都市型の景観となっている。事業予定地及び西側にかけては農地が広がる中に住宅が散見される田園景観を形成している。この田園景観を構成する住宅と樹林地は、仙台市の代表的な景観とされている。

事業予定地において形成されている田園景観は、既存家屋のほとんどはそのまま残るが、それ以外の農地等は造成工事により大部分が改変され宅地となり、工事完了後には新たな住宅や業務系の低層建築物、中高層建築物等で構成される市街地景観に変化することから、田園景観に対する影響は大きいと予測した。



(イ) 主要な眺望、周辺道路からの景観への影響

フォトモンタージュによる予測結果は、図 8.11-2～15 に示すとおりである。  
 フォトモンタージュは、各地点とも夏季及び冬季の状況について作成した。眺望  
 の変化の状況は、表 8.11-7 に示すとおりである。

表 8.11-7 主要な眺望、周辺道路からの景観の変化の予測結果

眺望地点	眺望の変化
熊野宮橋	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業予定地内を南北に伸びている既存道路が、歩道等が整備された 2 車線道路として視認することができる。また、その道路沿いの既存住宅周辺に建築予定の戸建住宅群を視認することができる。</li> <li>・戸建住宅は近接して出現するため、既存住宅が散見される田園景観から、住宅地として整備された市街地景観へと変化する。</li> </ul>
市道富沢山田線(東)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業予定地内を東西に延びる市道富沢山田線の北側の沿道に建築予定の低層商業施設を視認することができる。</li> <li>・市道富沢山田線の北側の農耕地やその後方に既存住宅が散見される田園景観から、幹線道路沿道に良く見かけられる幹線道路沿道景観に変化する。</li> </ul>
市道富沢山田線(西)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業予定地内を東西に延びる市道富沢山田線の沿道両側に建築予定の低層商業・業務施設を視認することができる。</li> <li>・沿道両側に広がる田園景観から、幹線道路沿道に良く見られる幹線道路沿道景観に変化する。</li> </ul>
富田緑地堤防	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業予定地南側の業務用地に建築予定の業務施設屋住宅用地に建築予定の戸建住宅が視認できる。</li> <li>・仙台南部道路越しに広がる農耕地、樹林地や既存住宅が散見される田園景観から市街地景観へと変化する。</li> </ul>
三神峯公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業予定地北側から東側にかけて広がる既成市街地に連続するように事業予定地に形成される戸建住宅群及び市道富沢山田線沿道の業務用地に建築予定の業務・商業施設が視認できる。</li> <li>・事業予定に既存住宅が散見される田園景観から、事業予定地北側から東側に広がっている既成市街地に連続する市街地景観に変化する。</li> </ul>
太白大橋	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前面に広がる名取川の河川植生である樹林帯の僅かな隙間から事業予定地に建築予定の戸建住宅及び業務施設の一部が視認できる。</li> <li>・事業予定地に建築予定の戸建住宅や業務施設が視認できるが、全体の景観構成に与える変化は僅かであり、景観の変化の程度は小さい。</li> </ul>
那智が丘中央公園入口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業予定地北側から東側にかけて広がる既成市街地に連続するように事業予定地に形成される戸建住宅群及び市道富沢山田線沿道の業務用地に建築予定の業務・商業施設が視認できる。</li> <li>・事業予定地に樹林や既存住宅が散見される田園景観から、事業予定地北側から東側に広がっている既成市街地に連続する市街地景観に変化する。</li> </ul>

## 現況



## 工事完了後



※本事業は土地区画整理事業であるため、基盤整備後の戸建て住宅等は整備しない。  
モンタージュ上の戸建て住宅等はイメージである。

図 8.11-2 眺望景観の変化の予測結果（夏季）（熊野宮橋）

現況



工事完了後



※本事業は土地区画整理事業であるため、基盤整備後の戸建て住宅等は整備しない。  
モニタージュ上の戸建て住宅等はイメージである。

図 8.11-3 眺望景観の変化の予測結果（冬季）（熊野宮橋）



現況



工事完了後



※本事業は土地区画整理事業であるため、基盤整備後の建物等は整備しない。  
モニタージュ上の建物等はイメージである。

図 8.11-4 眺望景観の変化の予測結果（夏季）（市道富沢山田線（東））

現況



工事完了後



※本事業は土地区画整理事業であるため、基盤整備後の戸建て住宅等は整備しない。  
モニタージュ上の戸建て住宅等はイメージである。

図 8.11-5 眺望景観の変化の予測結果（冬季）（市道富沢山田線（東））



現況



工事完了後



※本事業は土地区画整理事業であるため、基盤整備後の建物等は整備しない。  
モントージュ上の建物等はイメージである。

図 8.11-6 眺望景観の変化の予測結果（夏季）（市道富沢山田線（西））



現況



工事完了後



※本事業は土地区画整理事業であるため、基盤整備後の建物等は整備しない。  
モントージュ上の建物等はイメージである。

図 8.11-7 眺望景観の変化の予測結果（冬季）（市道富沢山田線（西））

現況



工事完了後



※本事業は土地区画整理事業であるため、基盤整備後の建物等は整備しない。  
モントージュ上の建物等はイメージである。

図 8.11-8 眺望景観の変化の予測結果（夏季）（富田緑地堤防）

現況



工事完了後



※本事業は土地区画整理事業であるため、基盤整備後の建物等は整備しない。  
モントージュ上の建物等はイメージである。

図 8.11-9 眺望景観の変化の予測結果（冬季）（富田緑地堤防）



現況



工事完了後



※本事業は土地区画整理事業であるため、基盤整備後の建物等は整備しない。  
モニタージュ上の建物等はイメージである。

図 8.11-10 眺望景観の変化の予測結果（夏季）（三神峯公園）

現況



工事完了後



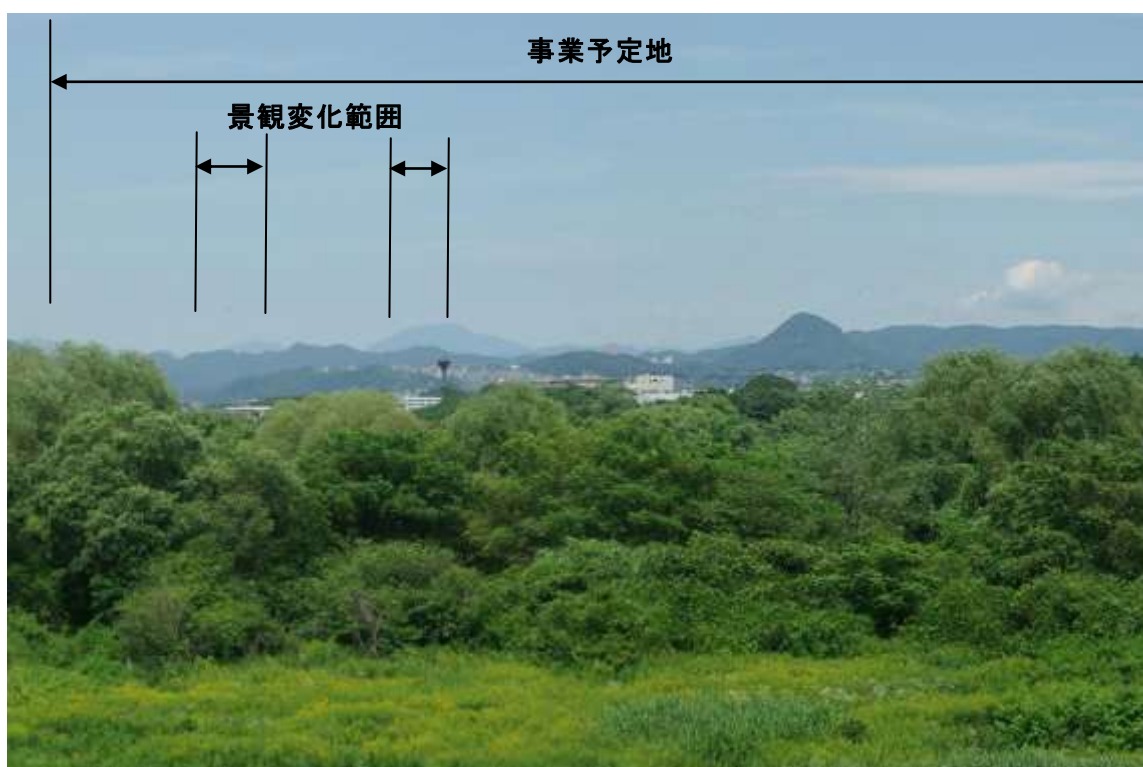
※本事業は土地区画整理事業であるため、基盤整備後の建物等は整備しない。  
モンタージュ上の建物等はイメージである。

図 8.11-11 眺望景観の変化の予測結果（冬季）（三神峯公園）

## 現況



## 工事完了後



※本事業は土地区画整理事業であるため、基盤整備後の建物等は整備しない。  
モニター上での建物等はイメージである。

図 8.11-12 眺望景観の変化の予測結果（夏季）（太白大橋）



現況



工事完了後



※本事業は土地区画整理事業であるため、基盤整備後の建物等は整備しない。  
モニタージュ上の建物等はイメージである。

図 8.11-13 眺望景観の変化の予測結果（冬季）（太白大橋）

現況



工事完了後



※本事業は土地区画整理事業であるため、基盤整備後の建物等は整備しない。  
モニター上の建物等はイメージである。

図 8.11-14 眺望景観の変化の予測結果（夏季）（那智が丘中央公園入口）

## 現況



## 工事完了後



※本事業は土地区画整理事業であるため、基盤整備後の建物等は整備しない。  
モニター上の建物等はイメージである。

図 8.11-15 眺望景観の変化の予測結果（冬季）（那智が丘中央公園入口）



### 8.11.3. 環境の保全及び創造のための措置

#### (1) 存在による影響

##### ア 保全方針の検討

事業の実施により、事業予定地において形成されている水田や農耕地による自然的景観資源は消失するが、自然的景観資源、文化的景観資源及び主要眺望地点からの眺望の変化の程度を軽減するために、「周辺景観との調和や融合を図ること」を保全方針とした。

##### イ 環境の保全及び創造のための措置の検討結果

本事業の供用時の自然的景観資源、文化的景観資源及び主要眺望地点からの眺望の変化に対して、実行可能な環境の保全のための措置は、以下の①～④に示すとおりである。また、その実施期間、実施内容及びその効果等については表 8.11-8 に示すとおりである。

##### ①周辺景観との調和・融合

事業予定地が、西側に広がる田園景観と、戸建住宅や集合住宅、商業施設で形成された市街地との境界に位置することを踏まえ、周辺景観との調和や融合を図れるよう屋根や外壁を仙台市の景観計画に準拠した色彩等に計画するよう地権者及び土地購入者に要請する。

##### ②低層建物の誘致

幹線道路沿道に誘致する業務・商業施設は、主に 2 階建て程度の店舗等の誘致を図り、スカイラインを大きく変化させないよう地権者及び土地購入者に要請する。

##### ③必要な緑化率の確保

宅地の緑化は、「杜の都の環境をつくる条例」（仙台市）に基づき、必要な緑化率を確保していく。

##### ④樹林地の保全

現地踏査で確認した 10 ヶ所の樹林地については、樹林を所有する地権者に対して、仙台市の保存樹林制度の紹介などを行いながら、保全の働きかけを行う。

また、4 号公園区域に樹林地を取り込み、整備を事業者自らが行う際に、樹木を極力保存しながら植栽計画を立案する。さらに、街路樹の整備及び 4 号公園等の整備によって、事業予定地全体に緑のコリドーを形成する。

表 8.11-8 環境保全措置の検討結果の検証

環境保全措置	周辺景観との調和・融合	低層建物の誘致	必要な緑化率の確保	樹林地の保全
実施期間	供用時			計画段階・工事中
実施位置	事業予定地内			
実施内容	屋根や外壁の色彩を仙台市の景観計画に準拠するよう地権者・土地購入者に要請する。	幹線道路沿道には、2 階建て程度の店舗等の誘致を図り、スカイラインを大きく変化させないよう地権者・土地購入者に要請する。	宅地の緑化率を確保する。	現地踏査で確認した 10 ヶ所の樹林地については、樹林を所有する地権者に対して、仙台市の保存樹林制度の紹介などを行いながら、保全の働きかけを行う。また、4 号公園区域に樹林地を取り込み、整備を事業者自らが行う際に、樹木を極力保存しながら植栽計画を立案する。さらに、街路樹の整備及び 4 号公園等の整備によって、事業予定地全体に緑のコリドーを形成する。
効果及び変化	効果を定量的に把握できないが、実行可能な範囲で田園景観と市街地景観との違和感の緩和・調和が図られ、既成市街地において形成されているスカイラインが維持できる。		「杜の都の環境を作る条例」に基づき、一定の緑化が図られる。	落ち着きのある、安心して生活できる、ゆとりある居住環境（景観）の形成が図れる。
副次的な影響	なし			
備考	地権者・土地購入者に対する要請のため、不確実性が考えられる。		—	地権者との協議・調整が必要であり、不確実性が考えられる。

#### 8.11.4. 評価

##### (1) 存在による影響

###### ア 回避・低減に係る評価

###### (ア) 評価方法

調査及び予測の結果、保全対策を踏まえ、自然的景観資源、文化的景観資源及び主要眺望地点からの眺望の変化の程度が、事業者の実行可能な範囲で回避され、又は低減されているものであるか否かを判断する。

###### (イ) 評価結果

自然的景観資源、文化的景観資源及び主要眺望地点からの眺望の変化の程度は、周辺景観との調和や融合が図れるよう屋根や外壁を仙台市の景観計画に準拠した色彩等に計画するよう要請するなどの環境保全措置を実施することから、事業者の実行可能な範囲内で、環境影響を低減できるものと評価する。

なお、事業者の実行可能な範囲の環境保全措置に不確実性が生じることから、代償措置の検討を実施する。

###### イ 基準や目標との整合に係る評価

###### (ア) 評価方法

本事業の実施にあたっては、「仙台市「杜の都」景観計画」との整合が図られているかを評価する。

###### (イ) 評価結果

事業予定地は、「仙台市「杜の都」景観計画」において、『沿線市街地ゾーン』と『郊外住宅地ゾーン』にまたがって位置付けられている。

『沿線市街地ゾーン』では、沿線の街並みの連続性と賑わいに配慮した景観形成を図るとともに、中高層住宅として集約的まとまり感のある景観形成を図ることなどを景観形成の方針としている。また、建築物に対しては、幹線道路沿いは、連続的な眺めを確保し、街並みの調和に配慮した建築物等の形態・意匠、色彩、高さ等とするなどの建築物等に対する方針が定められている。

『郊外住宅地ゾーン』では、周囲の自然環境と調和した、落ち着き感のある良好な住宅地の景観形成を図るとともに、くつろぎとやすらぎ、潤いのある住宅地景観の形成を図ることなどを景観形成の方針としている。また、建築物に対しては、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、高さ等とするなどの建築物等に対する方針が定められている。

本事業は、回避・低減に係る環境保全措置の実施により、沿線市街地ゾーンおよび郊外住宅地ゾーンに定められている景観形成の方針や建築物等に対する方針を満足できると考えられることから、整合が図られているものと評価する。



#### 8.11.5. 代償措置の検討

本事業は、地権者全員が参加する組合による土地区画整理事業であり、事業によって公共用地（道路・公園・調整池など）と宅地（保留地・換地）等の基盤の整備を図るものである。

本事業における代償措置の実施は、地権者の意向並びに公園管理者との協議に基づくものであり、事業者の実行可能な努力のみでは移植先を確保できないことから不確実性を伴う。

また、区画整理事業の特性や、公共施設管理者との協議を踏まえ公園の配置を検討したが、仙台市環境影響評価審査会（準備書審査）における指摘を踏まえ、事業予定地内の既存樹林地を保全する観点から、公園計画を見直し、次の①～⑩のとおり代償措置に類する保全措置の検討を行った。

- ①4号公園について可能な限り既存樹木を保全できるように公園計画を見直し、公園管理者との協議を踏まえて事業者が整備を行う。その他の公園についても郷土種を植栽することにより緑の質にも配慮できる様に、公園管理者と協議をしていく。
- ②さらに管理者協議を踏まえ、可能な限り樹林地を保全する様に区画道路の配置を計画した。
- ③10箇所以上の樹林地については、樹林を所有する地権者に対して、仙台市の保存樹林制度の紹介等を行いながら、保全の働きかけを行う。
- ④健全な水循環を確保するため、沿道業務用地や業務用地など大規模宅地における駐車場舗装面の緑化や芝生による地盤被覆などについて、保留地を購入する企業等へ要請をする。
- ⑤低層住宅においては、地区計画制度（都市計画法）による外柵等の緑化（生垣等）の導入について検討する。なお、地区計画制度によって緑化を行う主体は、対象宅地の土地所有者となり、建築確認申請時に行政より指導される。
- ⑥1,000 m<sup>2</sup>以上の敷地については、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応じて必要な緑化率を確保することが定められている。このことから、沿道商業用地や集合住宅用地などの大規模宅地においては、公共性の高いスペースである接道部において中低木の植栽、芝生緑化を進出する企業等に誘導・要請する。
- ⑦事業者が植栽する街路樹については、ケヤキ、シラカシ、ヤブツバキ、エゴノキなどの郷土種を用いた植栽をする予定であり、事業予定地及びその周辺における生態系等の調査結果から、地域に由来する在来種をできるだけ選定する計画とし、緑の質の向上に努める。
- ⑧事業予定地北側の河川用地については、法面の緑化等（地被植物）を行うことについて、河川管理者（国）と協議していく。
- ⑨仙台市の記念樹交付事業に加え、保留地購入者のうち希望者に対し、郷土種の中から、居住者が育てやすい樹木の苗木を1本提供（植栽）し、杜の都づくりに貢献する。
- ⑩以上、街路樹の整備（線）、公園整備（面）や宅地の緑化推進（点～面）によって、事業予定地全体に緑のコリドーを形成して地域の魅力を向上させる。