

開 発 事 業 構 想 検 討 書

令和 7 年 11 月 26 日

仙台市長あて

住 所 仙台市青葉区芋沢字畑前北 62 番地
 氏 名 社会福祉法人千代福社会
 理事長 鈴木 邦夫
 ※法人にあってはその名称、代表者の氏名
 及び主たる事務所の所在地

杜の都の風土を守る土地利用調整条例第 10 条第 1 項（第 17 条第 2 項、第 18 条第 7 項、第 21 条第 2 項、第 24 条第 1 項）の規定により、次のとおり開発事業構想検討書を作成し、第 11 条第 1 項の規定により提出します。

総 括 事 項			
当該区域を事業区域として予定する理由	検討した案の数： 3		
	選定した案の名称： 案 3		
	理由： ① 土地の改変面積が少なく、自然環境に与える影響が最も少ない。 ② 当該施設利用者の利便性の観点から適切である。 ③ 公共交通機関の利用が可能である。 ④ 土地利用方針との整合性を確保することができる。		
開発事業の構想の検討に係る経過（周辺地域の住民等の意見の聴取を行った場合にあっては、説明の方法、意見の有無等を含む）	◇経過 令和 7 年 5 月：案 1～3 に関する構想素案の作成 令和 7 年 6 月：住民等への説明及び意見の聴衆 令和 7 年 7 月：案 3 を選定 ◇当該地及び周辺住民に対し計画概要文と計画図面を直接訪問により配布 特に意見等はない。		
開発事業の実施に際し適正かつ合理的な土地利用を図る上で留意すべき事項	① 本敷地は農地（水田休耕地）及び山林（旧農地）である。敷地内には農業用排水路（私有地内）があり下流にはこの水路を利用した耕作農地（水田）が 1 個所存する。敷地内に用排水路を設けた土地利用を図る。 ② 敷地内に 20 %以上の緑地を確保する。		
連 絡 先	住 所	宮城県富谷市富谷仏所 226-2	
	担当者	所属：有限会社アサイ土木開発設計	電話：022-358-0720
		氏名：浅井治行	Fax：022-358-0709

備考 用紙の大きさは、日本工業規格 A4 とすること



個 別 事 項	
当該個別事項に係る案の名称	案 1
開発事業の名称	社会福祉法人千代福社会芋沢字赤坂ますみ学園移転建替事業
種別：	区画形質の変更 工作物の新築・改築・増築・移転・用途の変更 水面の埋立等 その他
開発事業の目的	知的障害者福祉法に基づく障害者支援施設の移転建て替え整備をするため
構想の内容	現況が農地（休耕地）及び山林である土地の区域内において、面積 9254 m ² の土地を造成し、建築面積 2800 m ² 、木造平屋建ての建築物 1 棟を設置し知的障害者支援施設ますみ学園の用に供する。
事業区域の位置	仙台市青葉区芋沢字赤坂 5 番 26,5 番 27 の一部,5 番 29 の一部,21 番 3 の一部 21 番 11,21 番 35,21 番 36,21 番 37 の一部、21 番 38 の一部,21 番 40 の一部 21 番 42 の一部,47 番 1,48 番 2
周辺地域における土地利用の現況	添付図面のとおり
周辺地域における環境の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・学術上重要な地形・地質・自然現象「愛子」地域に該当している。 ・自然環境資源「落合・愛子・白沢広瀬川畔」地域に該当している。 ・赤坂地区中心の既存集落に隣接する農地（休耕地）である。在来種の草が生い茂る環境である。
周辺地域の仙台市基本計画等における位置付け	<ul style="list-style-type: none"> ・仙台市環境基本計画（杜の都環境プラン）：西部丘陵地・田園地域に位置する。 ・仙台市都市計画マスタープラン：集落・里山・田園ゾーンに位置する。 ・仙台市みどりの基本計画：自然環境に極力配慮した計画とすること。
周辺地域における土地利用の規制の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第 29 条の許可が必要である。 ・宅地造成及び特定盛土等規制法の許可が必要である。 ・農地法第 5 条の許可が必要である。 ・土壤汚染対策法に基づく土地の形質変更届出が必要である。
周辺地域における土地利用方針の内容	◇補完事項：自然環境保全、森林の連続性の維持、野生生物被害の回避、身近な自然環境の保全、景観形成に関する配慮、移動手段に関する配慮に関し適切な措置を講ずる必要がある。

備考

- 1 個別事項に係る表は、検討した各案ごとに作成すること
- 2 添付図面
 - (1)事業区域の位置を明らかにした縮尺 1：25,000 以上の位置図
 - (2)周辺地域における土地利用の現況を明らかにした縮尺 1：25,000 以上の平面図
- 3 用紙の大きさは、日本工業規格 A4 とすること

個 別 事 項	
当該個別事項に係る案の名称	案 2
開発事業の名称	社会福祉法人千代福祉会芋沢字赤坂ますみ学園移転建替事業
種別：	区画形質の変更 工作物の新築・改築・増築・移転・用途の変更 水面の埋立等 その他
開発事業の目的	知的障害者福祉法に基づく障害者支援施設の移転建て替え整備をするため
構想の内容	現況が農地（休耕地）及び山林である土地の区域内において、面積 9254 m ² の土地を造成し、建築面積 2800 m ² 、木造平屋建ての建築物 1 棟を設置し知的障害者支援施設ますみ学園の用に供する。
事業区域の位置	仙台市青葉区芋沢字赤坂 5 番 26,5 番 27 の一部,5 番 29 の一部,21 番 3 の一部 21 番 11,21 番 35,21 番 36,21 番 37 の一部、21 番 38 の一部,21 番 40 の一部 21 番 42 の一部,47 番 1 の一部
周辺地域における土地利用の現況	添付図面のとおり
周辺地域における環境の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・学術上重要な地形・地質・自然現象「愛子」地域に該当している。 ・自然環境資源「落合・愛子・白沢広瀬川畔」地域に該当している。 ・赤坂地区中心の既存集落に隣接する農地（休耕地）である。在来種の草が生い茂る環境である。
周辺地域の仙台市基本計画等における位置付け	<ul style="list-style-type: none"> ・仙台市環境基本計画（杜の都環境プラン）：西部丘陵地・田園地域に位置する。 ・仙台市都市計画マスタープラン：集落・里山・田園ゾーンに位置する。 ・仙台市みどりの基本計画：自然環境に極力配慮した計画とすること。
周辺地域における土地利用の規制の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第 29 条の許可が必要である。 ・宅地造成及び特定盛土等規制法の許可が必要である。 ・農地法第 5 条の許可が必要である。 ・土壤汚染対策法に基づく土地の形質変更届出が必要である。
周辺地域における土地利用方針の内容	◇補完事項：自然環境保全、森林の連続性の維持、野生生物被害の回避、身近な自然環境の保全、景観形成に関する配慮、移動手段に関する配慮に関し適切な措置を講ずる必要がある。

備考


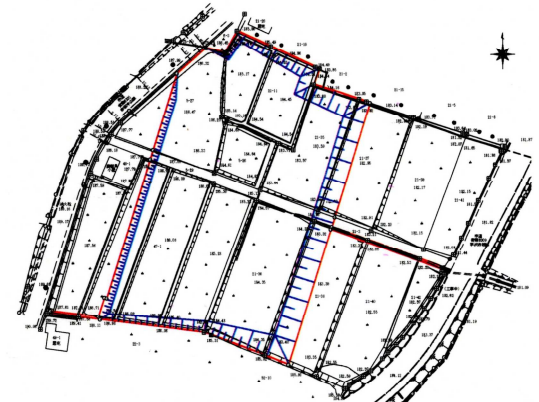
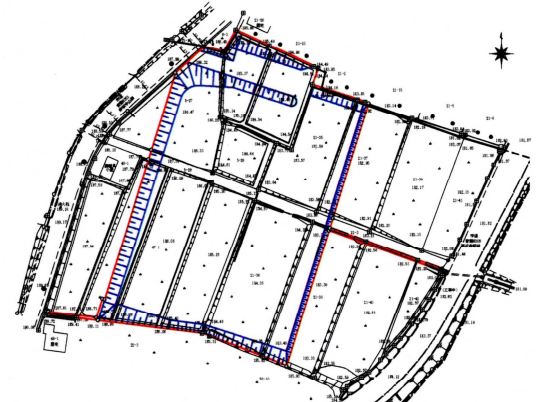
- 1 個別事項に係る表は、検討した各案ごとに作成すること
- 2 添付図面
 - (1)事業区域の位置を明らかにした縮尺 1：25,000 以上の位置図
 - (2)周辺地域における土地利用の現況を明らかにした縮尺 1：25,000 以上の平面図
- 3 用紙の大きさは、日本工業規格 A4 とすること

個 別 事 項	
当該個別事項に係る案の名称	案 3
開発事業の名称	社会福祉法人千代福社会芋沢字赤坂ますみ学園移転建替事業
種別： 区画形質の変更 工作物の新築・改築・増築・移転・用途の変更 水面の埋立等 その他	
開発事業の目的	知的障害者福祉法に基づく障害者支援施設の移転建て替え整備をするため
構想の内容	現況が農地（休耕地）及び山林である土地の区域内において、面積 9254 m ² の土地を造成し、建築面積 2800 m ² 、木造平屋建ての建築物 1 棟を設置し知的障害者支援施設ますみ学園の用に供する。
事業区域の位置	仙台市青葉区芋沢字赤坂 5 番 26,5 番 27 の一部,5 番 29 の一部,21 番 3 の一部 21 番 11,21 番 35,21 番 36,21 番 37 の一部、21 番 38 の一部,21 番 40 の一部 21 番 42 の一部,47 番 1 の一部
周辺地域における土地利用の現況	添付図面のとおり
周辺地域における環境の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・学術上重要な地形・地質・自然現象「愛子」地域に該当している。 ・自然環境資源「落合・愛子・白沢広瀬川畔」地域に該当している。 ・赤坂地区中心の既存集落に隣接する農地（休耕地）である。在来種の草が生い茂る環境である。
周辺地域の仙台市基本計画等における位置付け	<ul style="list-style-type: none"> ・仙台市環境基本計画（杜の都環境プラン）：西部丘陵地・田園地域に位置する。 ・仙台市都市計画マスタープラン：集落・里山・田園ゾーンに位置する。 ・仙台市みどりの基本計画：自然環境に極力配慮した計画とすること。
周辺地域における土地利用の規制の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第 29 条の許可が必要である。 ・宅地造成及び特定盛土等規制法の許可が必要である。 ・農地法第 5 条の許可が必要である。 ・土壤汚染対策法に基づく土地の形質変更届出が必要である。
周辺地域における土地利用方針の内容	◇補完事項：自然環境保全、森林の連続性の維持、野生生物被害の回避、身近な自然環境の保全、景観形成に関する配慮、移動手段に関する配慮に関し適切な措置を講ずる必要がある。

備考

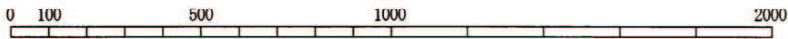
- 1 個別事項に係る表は、検討した各案ごとに作成すること
- 2 添付図面
 - (1) 事業区域の位置を明らかにした縮尺 1：25,000 以上の位置図
 - (2) 周辺地域における土地利用の現況を明らかにした縮尺 1：25,000 以上の平面図
- 3 用紙の大きさは、日本工業規格 A4 とすること

○社会福祉法人千代福社会芋沢字赤坂ますみ園移転建替事業

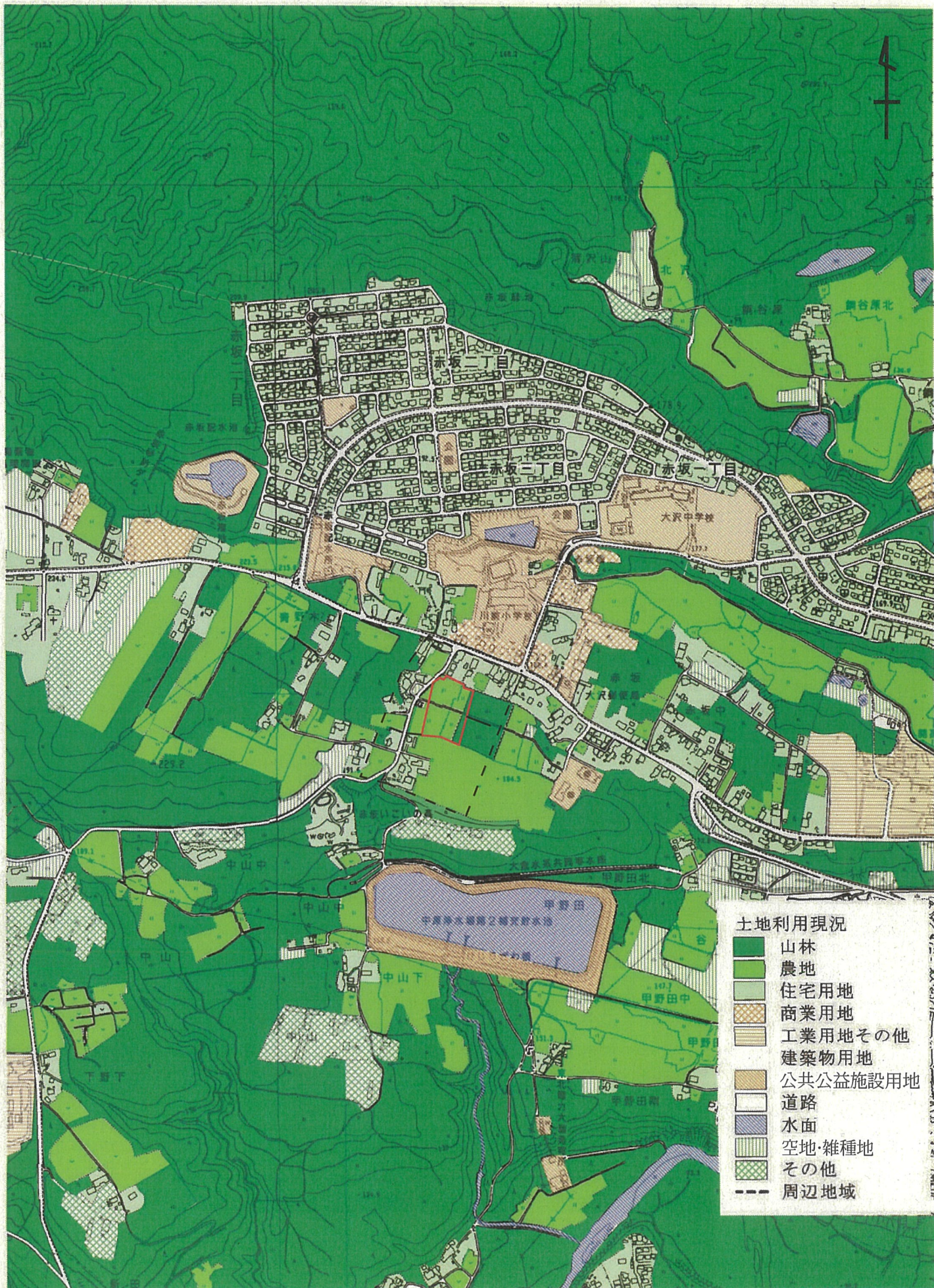
	1 案	2 案	3 案
案の概要	西側市道に全面接し盛土した計画	西側市道に一部接した盛土計画	西側市道に一部接した切盛計画
計画図			
区域面積(㎡)	11,170	9,254	9,254
検討評価	<ul style="list-style-type: none">・西側市道と同じ高さに盛土をすると最大約 5 m 盛土することになる。・造成工事費が過大になる。・建物基礎工事費が過大になる。・敷地面積が大きすぎる。	<ul style="list-style-type: none">・西側市道と同じ高さに盛土をすると最大約 5 m 盛土することになる。・造成工事費が過大になる。・建物基礎工事費が過大になる。	<ul style="list-style-type: none">・現況敷地中央値での高さで計画地盤を設定しているので切土盛土量が少ない。・北側隣地と同程度の高さとなり隣地に対する盛土による圧迫感が少ない。
評 価	△	○	◎



S=1/20000



位置図



S=1/10000

0 100 200 300 400 500 1000

土地利用現況図