

建築物等緑化ガイドラインの検討について

1 建築物等緑化ガイドライン策定の必要性

(1) 緑化計画制度の概要

杜の都の環境をつくる条例（以下「条例」。）に基づき、建築行為等に際しては緑化が義務付けられ、敷地面積等が 1,000 m²以上の場合は、事業者は工事着工前までに緑化計画書を提出し、市長の認定を受けることが必要である。

また都市再生特別地区、総合設計制度、大規模小売店舗立地法等の制度に関する案件については、緑化計画の認定を受ける他、各制度の基準等に基づき、設計段階から緑化計画の事前協議が必要である。

(2) 緑化の質に関する指針の必要

条例や施行規則で定める緑化の質に関する事項は下表に示す 3 項目であるが、建築敷地内における質の高い緑化の誘導をするためには、より詳細な事項が必要であり、適切な生育条件の確保等の基本的な事項をはじめ、緑が持つ様々な機能が活かされる緑化の手法を示した指針として、「建築物等緑化ガイドライン」（以下「緑化ガイドライン」という。）を新たに策定することが必要である。

(表) 緑化計画に関する基準及び指針

	緑化の量に関する事項	緑化の質に関する事項
条例等に基づく基準	義務付けられる緑化率 民間事業 (1 - 法定建ぺい率) × 0.35 公共事業 (1 - 法定建ぺい率) × 0.50	①道路に接する部分の緑化に努めなければならない ②緑化は地表面について優先して行うものとする ③緑化は樹木により行うことを基本とする
ガイドラインで示す指針	—	<u>上欄の基準とは別に、詳細で多岐にわたる「質の高い緑化」の指針を新たに示す。</u>

(3) 策定の背景

- 現在、本市の都心部では老朽化したビル等の更新時期を迎えており、都心再構築プロジェクトや市役所本庁舎建替え等の事業が進行中である。こうした仙台の顔となるような建築物の建替えにおいても、「質の高い緑化」を図るため、緑化ガイドラインを策定する必要がある。
- 都市整備局では公開空地等の設えに関する指針として、「オープンスペース等指針」を令和 3 年度からの施行を目指して検討しているところであり、緑化ガイドラインも関連する指針として足並みを揃えて運用を開始したい。

2 緑化ガイドラインの位置づけ

(次期) 仙台市総合計画

基本理念：「挑戦を続ける，新たな杜の都へ”The Greenest City” SENDAI」



(次期) 仙台市みどりの基本計画

基本理念： **The Greenest City” SENDAI** 百年の杜づくりで杜の都をさらなる高みへ

【基本方針】

みどりと共生するまち

みどりで選ばれるまち

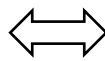
みどりを誇りとするまち

みどりで人を育てるまち

みどりを大切にするまち

みどりにより、住みたくなる、働きたくなる、訪れたくなるまちの魅力向上を図るため、建築敷地内緑化の質の向上を誘導する

緑化ガイドライン



オープンスペース等指針
(都市整備局)

連携

3 緑化ガイドラインの考え方

本市の緑化ガイドラインの考え方を、次のとおりとする。

(1) 杜の都の目指す緑化とは

本ガイドラインでは、今後目指していく建築敷地内の緑化のあり方を、「杜の都」の成り立ちに根差した「質の高い緑化」として、次の三つの考え方を示す。

「質の高い緑化」の考え方

① 持続可能な緑化

年月をかけて人が緑を育むことで杜の都は形成されました。

緑とその機能を持続可能なものとし、杜の都の緑として育てるためには、適正な生育条件と管理計画が必要となります。

② 緑の機能を発揮する緑化

杜の都の原点である屋敷林は、人の暮らしを支える目的で敷地内への植樹を奨励したことから始まりました。

現代においては緑の持つ多様な機能を人の暮らしに活かすグリーンインフラの考え方を導入し、景観や防災、憩い等に効果的な緑化を進めます。

③ 周辺の地域特性に配慮した緑化

杜の都の呼称は、街なかの緑と青葉山や広瀬川といった周囲の自然環境とが一体的な美観を成していたことから始まりました。

敷地周辺の地域特性に配慮した緑化をすることで、街全体が緑に包まれた杜の都らしい景観を形成します。

(2) 推奨する緑化手法

「質の高い緑化」の3つの考え方を実現するために推奨する具体的な緑化手法として以下の例を示す。

① 持続可能な緑化

- 植栽の健全な生育のために配慮が必要な緑化手法
 - ・ 将来樹形を考慮した植栽空間の確保
 - ・ 気候や日照条件に応じた植栽選定
 - ・ 点検や剪定などの維持管理計画
 - ・ 適正な植栽基盤の整備 等



将来樹形を考慮した植栽空間



② 緑の機能を発揮する緑化

【緑視効果】

- 緑視効果の高い緑化手法
 - ・壁面緑化
 - ・接道部緑化
 - ・多層緑化
 - ・シンボルツリー 等



緑視効果を生む壁面緑化

【防災・環境機能】

- 暑熱緩和に効果的な緑化手法
 - ・屋上緑化
 - ・壁面緑化 等
- 雨水流出抑制に効果的な緑化手法
 - ・まとまった緑地
 - ・植栽と透水性舗装の一体整備
 - ・レインガーデン 等
- 防風、防音、延焼防止等に効果的な緑化手法
 - ・高木によるまとまった緑地
 - ・生垣 等



雨水対策となる、樹木と透水性舗装の一体整備

【快適・憩い・交流の場】

- 快適で憩える空間や交流の場の創出に寄与する緑化手法
 - ・庭園
 - ・花壇
 - ・四季の変化のある植栽
 - ・レクリエーション用の芝生広場
 - ・植栽と一体となった水景施設
 - ・おもてなしを趣旨とした入口付近の花の装飾
 - ・環境教育の場としてのビオトープ空間
 - ・緑陰の形成 等



緑による憩いの場の創出

③ 周辺の地域特性に配慮した緑化

- 敷地周辺の緑や生物相等に配慮した緑化手法
 - ・郷土種の植栽
 - ・既存樹木の保全
 - ・緑のネットワークの形成（敷地内外の緑の連続性） 等

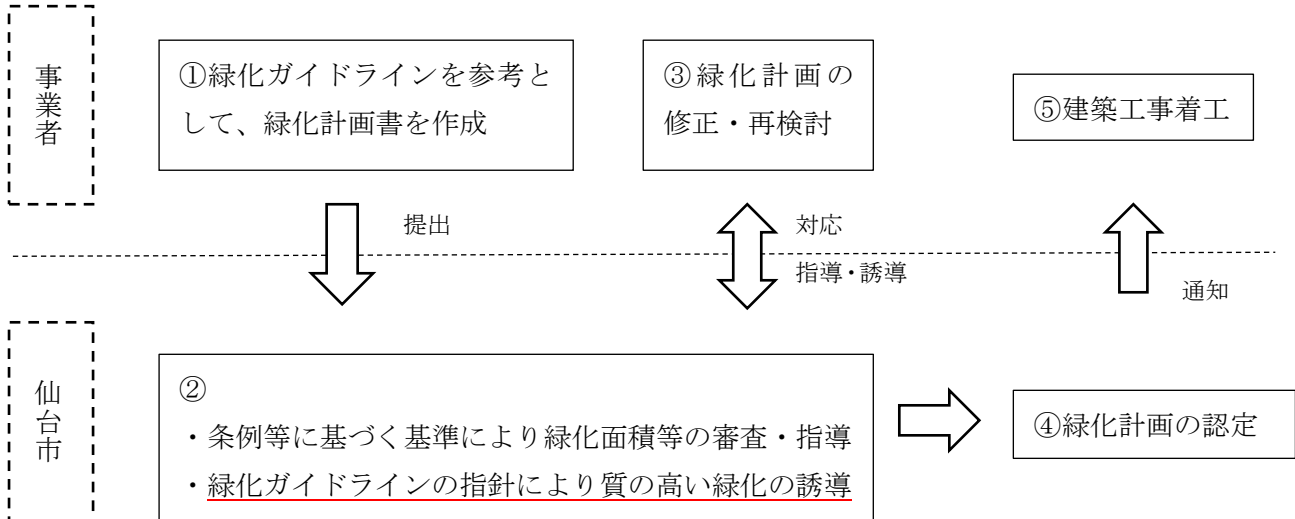


緑のネットワークの形成

4 緑化ガイドラインの運用について

(1) 緑化計画書審査での運用

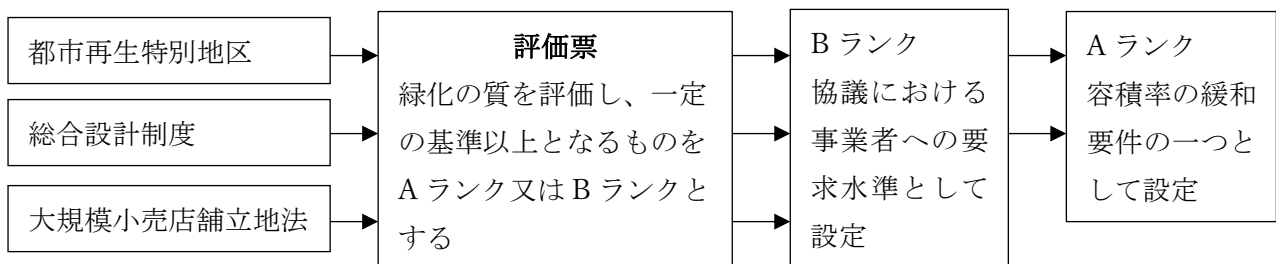
条例に基づく緑化計画書の審査（敷地面積等 1,000 m²以上の建築行為等が対象）の際に、緑化ガイドラインによって質の高い緑化への誘導を図る。



(2) 緑化計画の事前協議での運用

都市再生特別地区、総合設計制度など建築物の容積率の緩和に関わるもの及び、大規模小売店舗立地法の緑化計画の事前協議においては、緑化ガイドラインで示す質の高い緑化の達成度を測る「評価票」を適用することを各制度の所管課と協議の上、検討している。

・・・ 次回審議会で報告



5 スケジュール (案)

令和 2 年度	秋	素案作成
	12 月	杜の都の環境をつくる審議会へ報告
令和 3 年度	4 月	運用開始

(表) 緑化計画の事前協議を行う各制度の概要

	都市再生特別地区	総合設計制度	大規模小売店舗立地法
概要	都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある区域について、既存の用途地域等に基づく容積率等の規制を適用除外とすることができる制度	敷地内に一般歩行者が自由に利用、通行できる公開空地を設けることで、容積率の割り増し、斜線制限の緩和を受けることができる制度	店舗面積が 1,000 m ² 以上となる大規模小売店舗の設置者が、店舗の立地に伴う周辺的生活環境の保持のために、適正な配慮を行うための手続き
適用地域	都市再生緊急整備地域	商業系用途地域 地下鉄駅から 500m	市域全域
緑化協議の内容	「杜の都」にふさわしい魅力ある緑空間の創出等を方向性として、緑化による都市貢献について協議を行う。	空地の 30%以上を樹木を基本とした緑地（屋上・壁面緑化を除く）として整備しなければならない。また公開空地の 30%以上の緑地の整備に努めなければならない。	基本的には杜の都の環境をつくる条例に基づき緑化を行うこと。その上、本制度の主旨として、緑化による周辺環境への配慮について協議を行う。
所管課	都市計画課	建築指導課	地域産業支援課