

グリーンビルディングの整備を促進するための方針

事業計画書

添付資料

－（仮称）一番町三丁目七番地区第一種市街地再開発事業－

令和5年5月

一番町三丁目七番地区市街地再開発準備組合

添 付 資 料

添付資料 1. 関係地域根拠資料

添付資料 2. 地域の概況

1. 自然的状況	1-3
1.1 大気環境.....	1-3
1.2 水環境	1-23
1.3 土壌環境.....	1-36
1.4 生物環境.....	1-57
1.5 景観等及び自然との触れ合いの場の状況	1-83
1.6 その他	1-98
2. 社会的状況	2-1
2.1 人口及び産業.....	2-1
2.2 土地利用.....	2-8
2.3 社会資本整備等	2-14
2.4 環境の保全等についての配慮が特に必要な施設等	2-31
2.5 環境の保全等を目的とする法令等.....	2-40

添付資料 3. 風害の予測内容

添付資料 4. 自動車交通検討資料

添付資料 5. 歩行者サービス水準検討資料

添付資料 6. CASBEE スコアシート

添付資料 1. 関係地域根拠資料

(1) 地球温暖化対策

■本事業における関係地域の考え方

グリーン ビルディング 環境配慮事項	関係地域の範囲	関係地域の範囲の考え方	
		参考資料	参考資料での記載内容等
地球温暖化対策	計画地内	仙台市環境影響評価技術指針 マニュアル(p. 261～p. 262) 「23 温室効果ガス等」	予測地域は事業予定地とする

■参考資料の抜粋

<p>(1) 予測内容</p> <p style="text-align: right;">〈技術指針 表5〉</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px;"> <p>二酸化炭素をはじめとする温室効果ガス等の発生量、省エネルギー対策等による削減量等について予測する。</p> <p>また、熱帯材、その他外材の使用量及びその削減状況について予測する。</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ・工事中及び供用後における温室効果ガスの排出量を予測する。 ・また、合わせて省エネルギー対策等の取り組み状況についても明らかにする。 ・なお、必要に応じてライフサイクルアセスメントの視点も考慮し、使用する資材等の生産に係る温室効果ガスの発生量や、製品が使用又は廃棄される段階での温室効果ガスの発生量についても対象とする。 ・樹林を伐採する場合には、樹木伐採による二酸化炭素の吸収量の変化を予測する。 <p>(2) 予測地域及び予測地点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>予測地域は事業予定地とする。</u> ・予測地点は設定しない。

出典：「仙台市環境影響評価技術指針マニュアル」(平成31年1月、仙台市)

(2) 緑化の推進

■本事業における関係地域の考え方

グリーン ビルディング 環境配慮事項	関係地域の範囲	関係地域の範囲の考え方	
		参考資料	参考資料での記載内容等
緑化の推進	計画地内	杜の都の環境をつくる条例	建築物の敷地内 について、緑化を行わなければならない

■参考資料の抜粋

<p>第3章 緑の創出</p> <p>(緑化義務)</p> <p>第26条 市は、第29条第1項第1号の行為を行う土地又は同項第3号の行為を行う<u>建築物の敷地内について</u>、規則で定める基準に従い、<u>緑化を行わなければならない。</u></p> <p>2 国の機関及び他の地方公共団体は、第29条第1項各号の行為を行う土地又は建築物の敷地内について、前項の規則で定める基準に準じて緑化を行わなければならない。</p>
--

出典：「杜の都の環境をつくる条例」(平成28年6月、仙台市条例第47号)

(3) 景観への配慮

■本事業における関係地域の考え方

グリーン ビルディング 環境配慮事項	関係地域の範囲	関係地域の範囲の考え方	
		参考資料	参考資料での記載内容等
景観への配慮	事業予定地が近景となる範囲(建築物等の細部や色彩がよくわかる範囲)	仙台市環境影響評価技術指針マニュアル(p. 237) 「19 景観」	事業予定地が近景(建築物等の細部や色彩がよくわかる)又は中景(建築物等の全体や大きさがよくわかる)となる範囲とする ⇒計画地周辺は建物が集積し、建築物の全体や大きさがよくわかる(事業予定地が中景となり環境影響を受けるような)視点場はほぼないと考えられるため、近景の範囲(300~400m)を選定する

■参考資料の抜粋

(3) 調査地域等

〈技術指針 表4〉

- ① 調査地域は、事業予定地及びその周辺において、景観に対する影響が想定される地域とし、植生、地形等を考慮して設定する。
- ② 調査地点は、調査地域の可視分析に基づき、調査地域を適切に把握できる地点とする。
- ③ 調査地域、地点等の設定に当たっては、必要に応じて概査を実施し、現地の概況を把握する。

<調査地域>

- ・調査地域は、対象事業の実施に伴い景観への影響が想定される地域とし、地形や眺望地点の状況、構造物の高さ等を勘案して設定するが、原則として事業予定地が近景(建築物等の細部や色彩がよくわかる)又は中景(建築物等の全体や大きさがよくわかる)となる範囲とする。なお、特に重要な視点が中景の範囲を超えて存在する場合は、遠景となる地域の範囲を含めるものとする。
- ・必要に応じて、想定される工作物等の高さ等を踏まえ、標高データを用いた可視解析等を行う。

出典：「仙台市環境影響評価技術指針マニュアル」(平成31年1月、仙台市)

(4) 資源循環の推進

■本事業における関係地域の考え方

グリーン ビルディング 環境配慮事項	関係地域の範囲	関係地域の範囲の考え方	
		参考資料	参考資料での記載内容等
資源循環の推進	計画地内	仙台市環境影響評価技術指針 マニュアル (p. 256) 「22 廃棄物等」	予測地域は事業予定地とする

■参考資料の抜粋

<p>(1) 予測内容</p> <p style="text-align: right;">(技術指針 表5)</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px;"> <p>廃棄物、残土の発生量、及びリサイクル等抑制策による削減状況等について予測する。 なお、あわせてその処理方法を明らかにする。 また、水の利用量削減状況について予測する。</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物の種類に応じて、発生量及びリサイクル等抑制策による再資源化率等を予測する。 また、合わせてその処理方法（保管・管理、運搬、処理委託先等）を明らかにする。 ・水利用については、水の利用量及び節水対策等の取り組み状況を明らかにする。 <p>(2) 予測地域及び予測地点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・予測地域は事業予定地とする。 ・予測地点は設定しない。

出典：「仙台市環境影響評価技術指針マニュアル」（平成31年1月、仙台市）

(5) 水循環の保全

■本事業における関係地域の考え方

グリーン ビルディング 環境配慮事項	関係地域の範囲	関係地域の範囲の考え方	
		参考資料	参考資料での記載内容等
水環境の保全	計画地内	グリーンビルディングの整備 を促進するための方針	敷地内緑化や雨水浸透施設の設置 など適切な流出対策を検討すること ⇒敷地内とする

■参考資料の抜粋

<p>(5) 水環境の保全</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水循環の保全の観点から、敷地内緑化や雨水浸透施設の設置など、適切な雨水流出抑制対策を検討すること。
--

出典：「グリーンビルディングの整備を促進するための方針」（令和2年12月、仙台市）

(6) 風害

■本事業における関係地域の考え方

グリーン ビルディング 環境配慮事項	関係地域の範囲	関係地域の範囲の考え方	
		参考資料	参考資料での記載内容等
風害	敷地境界から 360m の範囲	実務者のための建築物風洞実験ガイドブック (p.94)	対象建築物の高さの 2~3 倍以内 ⇒通常、対象建築物の高さの 2 倍として設定する

■参考資料の抜粋

(1) 周辺建築物、市街地域等の再現範囲

対象建築物の周辺は広く再現することが望ましく、少なくとも対象建築物の影響を考慮すべき範囲内の市街地域等は再現する必要がある。

一般の高層建築物の場合、モデル化して再現が必要な範囲は、対象建築物を中心として半径 5 街区か 5 本の通りの範囲内(図 8.1(a))¹⁾ あるいは対象建築物の高さの 2~3 倍以内(図 8.1(b))²⁾ の範囲としている。また、測定点の位置でも街区の風況が十分再現されるようにモデル化の再現範囲を決める必要がある。

出典：「実務者のための建築物風洞実験ガイドブック」(平成 20 年 10 月、日本建築センター)

(7) 日照障害

■本事業における関係地域の考え方

グリーン ビルディング 環境配慮事項	関係地域の範囲	関係地域の範囲の考え方	
		参考資料	参考資料での記載内容等
日照障害	敷地境界から 150m の範囲	仙台市の日影規制	日影時間図より 150m (日影図の作成により設定)

■参考資料の抜粋

(1) 規制値

対象地域	建築基準法 別表第 4 (に) 欄	参考			
		制限を受ける 建築物	平均地盤面 からの高さ	日影時間	
				敷地境界線から 10m以内	敷地境界線から 10m超
第一種低層住居 専用地域, 第二種低層住居 専用地域	(1)	軒の高さ 7m 超 又は 3階以上	1. 5m	3時間	2時間
第一種中高層住 居専用地域, 第二種中高層住 居専用地域	(2)	高さ 10m 超	4. 0m	4時間	2. 5時間
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	(2)	高さ 10m 超	4. 0m	5時間	3時間

※工業地域、工業専用地域、商業地域、市街化調整区域は規制がありません。

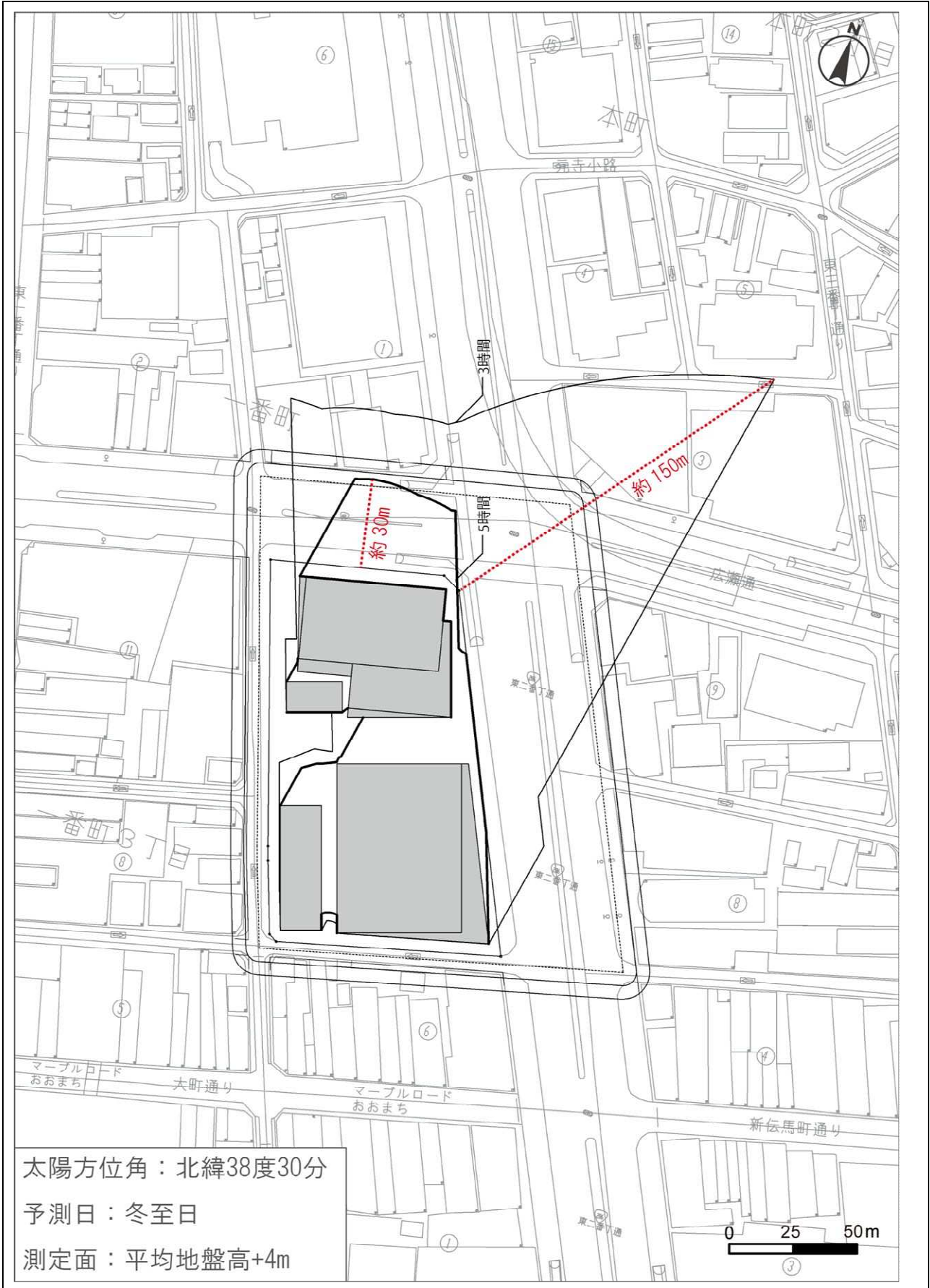
(2) 太陽方位角

仙台市は北緯 38 度 30 分における値を採用します。

出典：「市計画決定一覧・地域地区詳細等」(仙台市ホームページ、令和 4 年 6 月更新)

<http://www.city.sendai.jp/toshi-kekakuchose/kurashi/machi/kaihatsu/toshikekaku/shosai/index.html>

■等時間日影図

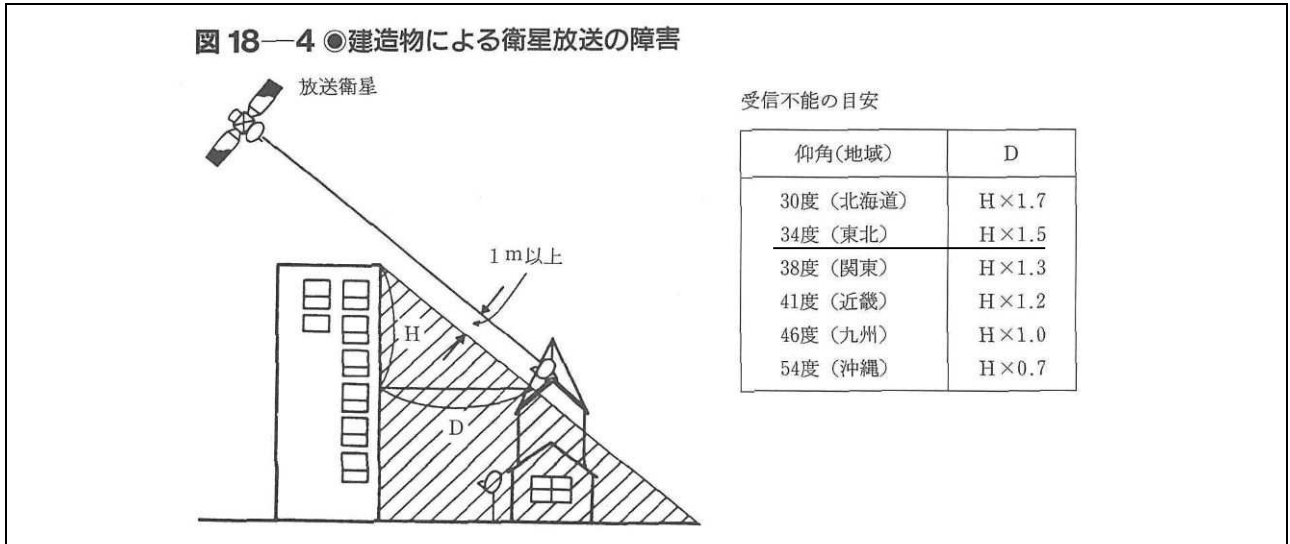


(8) 電波障害

■本事業における関係地域の考え方

グリーンビルディング環境配慮事項	関係地域の範囲	関係地域の範囲の考え方	
		参考資料	参考資料での記載内容等
電波障害	敷地境界から 270m の範囲	環境アセスメントの技術 (p. 928)	衛星放送の障害は東北地方では建築高さの 1.5 倍

■参考資料の抜粋



出典：「環境アセスメントの技術」（平成 11 年 8 月、中央法規出版株式会社）

(9) 交通計画

■本事業における関係地域の考え方

グリーンビルディング環境配慮事項	関係地域の範囲	関係地域の範囲の考え方	
		参考資料	参考資料での記載内容等
交通計画	計画地周辺	グリーンビルディングの整備を促進するための方針	周辺の道路交通等へ影響を及ぼさないよう、適切な交通計画を検討する

■参考資料の抜粋

(7) 交通計画

- ・ 周辺の道路交通等へ影響を及ぼさないよう、適切な交通計画を検討すること。

出典：「グリーンビルディングの整備を促進するための方針」（令和 2 年 12 月、仙台市）