

令和2年度 第3回 仙台市景観総合審議会

日時：令和3年3月25日（木）

13時30分～15時30分

場所：AER 6階

仙台市中小企業活性化センター

セミナールーム(1)

次 第

1. 開会
2. 都市整備局長挨拶
3. 会長挨拶
4. 事務局からの報告
5. 議事
 - 〈審議事項〉
 - ・景観計画の見直しについて
 - 〈報告事項〉
 - ・オープンスペースガイドラインの作成について
6. 閉会

— 配 付 資 料 —

資料1：景観計画の見直しについて

資料2-1：オープンスペースガイドラインの作成について

資料2-2：空間の定義の整理について

資料2-3：公共的空間を居心地よくするための考え方

資料2-4：建築敷地内の公共的空間づくりガイドライン 素案の概要

仙台市景観総合審議会 委員名簿

任期：令和2年7月8日～令和4年7月7日

(令和2年7月8日現在)

氏名	所属・役職等
いなば まさこ 稲葉 雅子	(株)たびむすび 代表取締役 (株)ゆいネット 代表取締役
こばやし としこ 小林 淑子	宮城県建築士会会員 (株)魁設計 設計室 室長
すがわら まさかず 菅原 正和	仙台市議会議員
すぎやま あきこ 杉山 朗子	(株)日本カラーデザイン研究所 研究フェロー
たかやま ひでき 高山 秀樹	仙台商工会議所 理事・事務局長
たけやま りょうぞう 武山 良三	富山大学 理事・副学長
とちくぼ まさゆき 杼窪 昌之	宮城県屋外広告美術協同組合 常任相談役 (株)アキバ商会 代表取締役
ばば たまき 馬場 たまき	尚絅学院大学人文社会学群人文社会学類 准教授
ふなびき としあき 舟引 敏明	宮城大学事業構想学群 教授
ふわ まさひと 不破 正仁	東北工業大学建築学部建築学科 准教授
ほり しげる 堀 繁	東京大学名誉教授 (一社)まちの魅力づくり研究室 理事
やん しゅあん 巖 爽	宮城学院女子大学生活科学部 教授
よしかわ ゆみ 吉川 由美	(有)ダ・ハ プランニング・ワーク 代表取締役

(五十音順, 敬称略)

景観計画の見直しについて

令和3年3月25日

令和2年度 第3回 仙台市景観総合審議会

1. 骨子の修正案について（前回のご意見を踏まえて）
 - (1) 景観形成の視点
 - (2) 景観形成の基本方針
2. 良好な景観形成のための行為の制限より
景観重点区域の高さの基準について〔第3章_3〕
 - (1) 高さ基準の適用除外の区域の設定
 - (2) 高さ基準を緩和する際の要件変更
3. 今後のスケジュール

1. 景観形成の視点

【現 行】

景観形成の視点①	景観形成の視点②	景観形成の視点③
<p>■ 自然と都市との環境共生に貢献できる景観形成</p> <p>「杜の都」の由来となった屋敷林などの緑は、厳しい環境に打ち勝つための生活の知恵から生まれたものであり、今日のヒートアイランド現象をはじめとする都市の環境問題にも準用できる。この緑の風土を活かし、自然風景と調和し、快適で暮らしやすい都市環境の確保に貢献できる環境共生型の景観形成に幅広く取り組む視点が重要である。</p>	<p>■ 地域の風土や歴史に魅力と活気を創出する景観形成</p> <p>交通の発達とともに、市内外にわたる人々の交流と国際規模での都市間交流が益々進展する。このような大交流時代に対応し、地域の価値を発掘し、街の賑わいを演出する歴史・文化の活用や観光交流の推進など、市民・事業者・地域・行政等が連携しながら、地域環境を創出する魅力ある景観形成に、共に取り組む視点が重要である。</p>	<p>■ 機能集約型の都市にふさわしい景観形成</p> <p>近年の人口減少社会の到来は、新たな都市構造への転換を求めている。仙台固有の緑に囲まれた姿を守り、都心を中心に機能的で効率的な都市構造の形成を図る「機能集約型都市構造」と十分に連携し、良好な市街地形成と調和の取れた魅力ある景観形成を、都市づくりとして息長く取り組む視点が重要である。</p>



【前回審議会 変更案】

<p>①自然と都市機能が調和した仙台らしい「杜の都」の景観形成</p> <p>これまでの歴史の中で市民とともに守り、育んできた自然と調和した都市環境を実現するため、水とみどりに囲まれた市街地景観と、山並み、段丘、河川、田園や海辺の自然景観、それぞれの景観特性を踏まえた景観形成に取り組む視点が重要である。</p>	<p>②地域の風土や歴史に魅力と活気を創出する景観形成</p> <p>都市個性を生かしながら、賑わいと交流、そして継続的な経済活力を生み出し続ける躍動する都市を目指し、地域の価値を発掘し、街の賑わいを演出する歴史・文化の活用や観光交流の推進など、市民・事業者・地域・行政等が連携しながら、地域環境を創出する魅力ある景観形成に、共に取り組む視点が重要である。</p>	<p>③機能集約型の都市づくりにふさわしい景観形成</p> <p>近年の人口減少社会の到来は、新たな都市構造への転換を求めている。仙台固有のみどりに囲まれた姿を守り、都心を中心に集約型の都市づくりを推進し、良好な市街地形成と調和の取れた魅力ある景観づくりに息長く取り組む視点が重要である。</p>	<p>④美しく活気ある街並み景観の形成</p> <p>グローバルな経済活動を生み出し、世界に通用する風格を備え、住みよさを実感できるまちを目指し、通りの美しさを引き立たせ、たくさんの人が集い、楽しく過ごせるような魅力的な街並み景観の形成を推進する視点が重要である。</p>	<p>⑤人にやさしく居心地の良い街並み景観の形成</p> <p>市民や世界中からの来訪者が居心地良く過ごすことができるよう、街並みの見え方や感じ方に配慮した、人にやさしく、ていねいな空間づくりによる都市空間の質の向上に取り組む視点が重要である。</p>
--	--	--	--	--



①自然と都市機能が調和した都市環境に貢献できる景観形成

都市機能の集約を進めることで、環境負荷が小さい持続可能な都市づくりを推進するとともに、「杜の都」の豊かな自然が持つ多様な機能を活用して暮らしの基盤を築くとともに、自然環境と調和した、快適で暮らしやすい都市環境の景観形成に幅広く取り組む視点が重要である。

②地域の風土や歴史に魅力と活気を創出する景観形成

東北と世界を結びつけるハブとしての機能を持つ都市として、誰もが楽しめる多彩な交流が生まれるまちづくりに向けて、地域の価値を発掘し、街の賑わいを演出する歴史・文化の活用や観光交流の推進など、市民・事業者・地域・行政等が連携・協働しながら、地域環境を創出する魅力ある景観形成に、共に取り組む視点が重要である。

③選ばれる都市づくりにふさわしい景観形成

世界に通用する風格を実感できるまち「仙台」として、また、働く場所や学ぶ・楽しむ場所、暮らす場所としての「選ばれる都市づくり」と十分に連携し、良好な市街地形成と調和の取れた魅力ある景観形成とともに、まちで過ごす市民や来訪者に、より近く、容易に視野に入る街並みの見え方や感じ方を重視して取り組む視点が重要である。

◆上位計画や関連計画との整合を図り、前回審議会で示した修正案の5項目から現行と同じ3項目に修正

視点1 修正の考え方

この視点は、過ごしやすい「仙台の気候風土や季節感を活かした景観形成」や、広瀬川からの風によるヒートアイランドの抑制、みどりの都市環境づくりなど環境都市仙台の「環境負荷の小さい都市景観の形成」を目指すものであり、仙台市基本計画「目指す都市の姿～環境(自然と都市機能が調和した都市環境)～」の表現を引用して修正する。

視点2 修正の考え方

この視点は、旧城下町の骨格を維持し、高層化する街並み形成に対応した「歴史を継承する景観形成」を目指し、杜の都の歴史と国際化時代の景観形成、「地域の個性に魅力と活力を創出する景観形成」を求めていくものである。

「交通の発達とともに…」は、「東北、世界を結びつけるハブとしての機能を持つ都市」に変更し、仙台市基本計画「目指す都市の姿～活力(東北における交流と経済の広域拠点)～」の表現を引用して修正する。

視点3 修正の考え方

この視点は、機能集約型の都市づくりについての視点であるが、都市機能の集約は、環境負荷の小さい都市づくりの取り組みの1つとして、視点①に集約したことから、「機能集約型の都市づくり」は「選ばれる都市づくり」に変更し、都市計画マスタープラン「都市づくりの視点⑤選ばれる都市」及び提言書の表現を引用して修正するものである。

2. 景観形成の基本方針

【現 行】

基本方針①	基本方針②	基本方針③	基本方針④	基本方針⑤
<p>■緑に囲まれた美しい 「都市の眺望風景の保全」 「杜の都」の基調を成す、奥羽山系から連なる山々や丘陵、仙台平野の田園等から成る自然風景は、市街地景観の借景として貴重な役割を有しており、緑に囲まれた美しい都市の風景としていつまでも身近に感じ取れるよう眺望風景の保全を図る。</p>	<p>■集約型都市構造に合うメリハリのある 「良好な市街地景観の形成」 今後の都市づくりの目標となる機能集約型都市構造は、都市と環境とのバランスの良いモデルとして望ましい姿を有しており、この目標に向けた適正な市街地の形成と運動しながら、メリハリのある良好な市街地の景観形成を図る。</p>	<p>■暮らしやすさが実感できる 「心地良い生活環境の育成」 地域に対する人々の愛着と誇りを育み、街並みの価値観の共有を促す環境として、家づくり・庭づくり・まちづくり等の身近な景観形成の活動を通じて、安心して快適に暮らせる心地良い、ゆとりある生活環境を育成する。</p>	<p>■個性と伝統を受け継ぐ 「風情ある街並み景観の醸成」 広瀬川が流れ、青葉山等の丘陵地に囲まれながら、長年にわたり息づいてきた街並みは、城下町以来受け継いできた「杜の都」の佇まいを有しており、この都市文化を尊重し、個性と伝統のある「杜の都」として風情ある景観の醸成を図る。</p>	<p>■仙台の顔にふさわしい 「風格ある中心市街地の景観の創生」 東北地域の中枢都市としての発展をリードし、国際的な都市間交流が進む中での中心市街地の果たす役割は大きく、玄関口としての活力を創出し、ケヤキ並木等の緑に調和する魅力ある空間として、仙台の顔にふさわしい風格ある景観の創生を図る。</p>



【前回審議会 変更案】

<p>①みどりに囲まれた美しい 「都市の眺望風景の保全」 「杜の都」の基調を成す、奥羽山系から連なる山々や丘陵、仙台平野の田園等から成る自然風景は、市街地景観の借景として貴重な役割を有しており、みどりに囲まれた美しい都市の風景としていつまでも身近に感じ取れるよう眺望風景の保全を図る。</p>	<p>②都市機能の集約集約型都市構造に合うメリハリのある 「良好な市街地景観の形成」 今後の都市づくりの目標であるとなる都市機能の集約と地域の特色を生かしたまちづくり機能集約型都市構造は、都市と環境とのバランスの良いモデルとして望ましい姿を有しており、この目標に向けた適正な市街地の形成と運動しながら、メリハリのある良好な市街地の景観形成を図る。</p>	<p>③暮らしやすさが実感できる 「心地良い生活環境の育成」 地域に対する人々の愛着と誇りを育み、街並みの価値観の共有を促す環境として、家づくり・庭づくり・まちづくり等の身近な景観形成の活動を通じて、安心して快適に暮らせる心地良い、ゆとりある生活環境を育成する。</p>
<p>④個性と伝統を受け継ぐ 「風情ある街並み景観の醸成」 広瀬川が流れ、青葉山等の丘陵地に囲まれながら、長年にわたり息づいてきた街並みは、城下町以来受け継いできた「杜の都」の佇まいを有しており、この都市文化を尊重し、個性と伝統のある「杜の都」として風情ある景観の醸成を図る。</p>	<p>⑤仙台の顔にふさわしい 「風格ある都心中心市街地の景観の創生」 東北地域の中枢都市にふさわしくとしての発展をリードし、世界に誇れる魅力的な都市に向けて国際的な都市間交流が進む中での中心市街地の果たす役割は大きく、玄関口としてのまち全体の活力を高め創出し、ケヤキ並木等のみどりとに調和する美しい魅力ある空間として、仙台の顔にふさわしい風格ある景観の創生を図る。</p>	<p>⑥やさしさと快適さが実感できる 「居心地の良い都市空間の創出」 働く場所、学ぶ・楽しむ場所、暮らす場所として、人々が快適にまちを回遊できるよう、おもてなしに配慮した、ていねいなヒューマンスケールの景観形成を図る。</p>

① **みどりに**囲まれた美しい「都市の眺望風景の保全」

「杜の都」の基調を成す、奥羽山系から連なる山々や丘陵、仙台平野の田園等から成る自然風景は、市街地景観の借景として貴重な役割を有しており、**みどりに**囲まれた美しい都市の風景としていつまでも身近に感じ取れるよう眺望風景の保全を図る。

② **機能集約型の都市づくり**に適うメリハリのある「良好な市街地景観の形成」

都心や広域拠点、地下鉄沿線の都市軸などへ**商業・業務などの都市機能の集積及び高度化を進める機能集約型の都市づくり**と連動しながら、**地域の特色や土地利用を踏まえた良好な市街地の景観形成**を図る。

③ **やさしさと快適さが実感**できる「**居心地の良い生活空間等の育成**」

地域に対する人々の愛着と誇りを育み、街並みの価値観の共有を促す環境として、**家づくり・庭づくり・まちづくり等の身近な景観形成の活動を促進するとともに、居心地の良さを大切にした生活空間や都市空間づくりの環境を育む。**

④ **個性と伝統を受け継ぐ**「**風情ある街並み景観の醸成**」

広瀬川が流れ、青葉山等の丘陵地に囲まれながら、**城下町以来受け継いできた「杜の都」の佇まい**を都市の文化として尊重し、個性と伝統のある「杜の都」として風情ある景観の醸成を図る。

⑤ 仙台の顔にふさわしい「**風格ある都心景観の創生**」

世界に通用する風格を備える都市として、**定禅寺通、青葉通及び宮城野通をはじめとするみどりと調和した美しい空間を、人々が快適に楽しめるよう、迎え入れる設えを備えた、人にやさしくていねいな都市空間の創生**を図る。

- ◆ 前回審議会でのご意見、上位計画や関連計画との整合を図り、修正案で示した6項目から現行と同じ5項目に修正

基本方針1 修正の考え方

この方針は、ランドマークとなる泉ヶ岳・青葉山・太白山等の山並みと丘陵地風景の保全や奥羽山系から太平洋に連なる七北田川・広瀬川・名取川の河辺風景の保全、雄大な弧を描く太平洋海岸線と低山運河の松林からなる海辺風景の保全、宮城野平野に広がる六郷・七郷等の穀倉地域における田園風景の保全を目標に定められたものであり、基本的には修正しないが、「緑」について、関連計画と整合を図るため「みどり」に修正。

基本方針2 修正の考え方

この方針は、丘陵・田園に囲まれた郊外住宅地域・観光地の良好な景観形成や都心部と泉中央・長町等の広域拠点を中心とする商業業務地域の良好な景観形成、地下鉄等の南北・東西交通軸を中心とする沿線市街地の良好な景観形成、幹線道路沿いに広がる工業・流通地域の良好な景観形成、市街地を貫く道路・鉄道等の構築物の良好な景観形成を目標に定められたものである。

今回の都市計画マスタープランの改訂で都市づくりの目標像「機能集約型都市構造」の記載が変更されたことから、「第3章 1. 目標像設定の考え方」を引用し修正するものである。また、「メリハリ」についての表現を具体的に修正。

基本方針3 修正の考え方

この方針は、生活地域における家づくり・庭づくり・まちづくり等の身近な生活景観の育成と、市民・企業等との連携による景観まちづくり活動の育成等による安全安心の生活環境を目標に定めたものである。景観形成の新たな視点を踏まえ、「暮らしやすさ」を「やさしさと快適さ」に読み替え、関連計画との整合を図り「居心地の良い」に修正。

基本方針4 修正の考え方

この方針は、青葉山を中心に広がる台原・北山・向山等のみどりの丘陵地における街並み景観の形成、寺社・屋敷町の伝統を醸す八幡・通町・宮町等の市街地における街並み景観の形成、広瀬川に沿う角五郎・大手町・米ヶ袋等の河畔地域の街並み景観の形成を目標に定められたものである。

「城下町以来受け継いできた杜の都の佇まい」について、歴史・伝統への敬意をこめ、「城下町以来受け継いできた佇まいを都市の文化として尊重し、個性と伝統のある「杜の都」として風情ある景観の醸成を図る」と修正。

基本方針5 修正の考え方

この方針は、ケヤキ並木を中心とする定禅寺通・青葉通・宮城野通等のみどりの回廊沿いの街並み景観の創生、都市の玄関口にふさわしい仙台駅前交流ゾーンの景観創生、都心の賑わいにふさわしい東二番丁通・広瀬通等の商業業務ゾーンの景観創生を目標に定められたものである。

「中心市街地」の記載を「都心」とし、仙台市基本計画「目指す都市の姿～環境(自然と都市機能が調和した都市環境)～」の表現を引用するとともに、審議会からの提言書「パブリックスペースの質の向上の取組み～居心地良さをより大切に～」を踏まえて、加筆するものである。

2. 景観重点区域の高さの基準について

第1章 景観計画の区域

市全域

杜の都の顔となる「景観重点区域」

第2章 良好な景観の形成に関する方針

基本テーマ・基本方針

市全域における景観形成の方針
・各地域の景観特性に応じた方針

景観重点区域における景観形成の方針
・象徴的な景観特性に応じた方針

第3章 良好な景観形成のための行為の制限

建築物・工作物に対する基準を策定

建築物に対するきめ細やかな基準を策定
・形態意匠、高さ、色彩、緑化に関する項目

第4章 屋外広告物に関する行為の制限

・屋外広告物の制限に関する基準を定める

第5章 景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針

・景観形成を高めるための景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針を定める

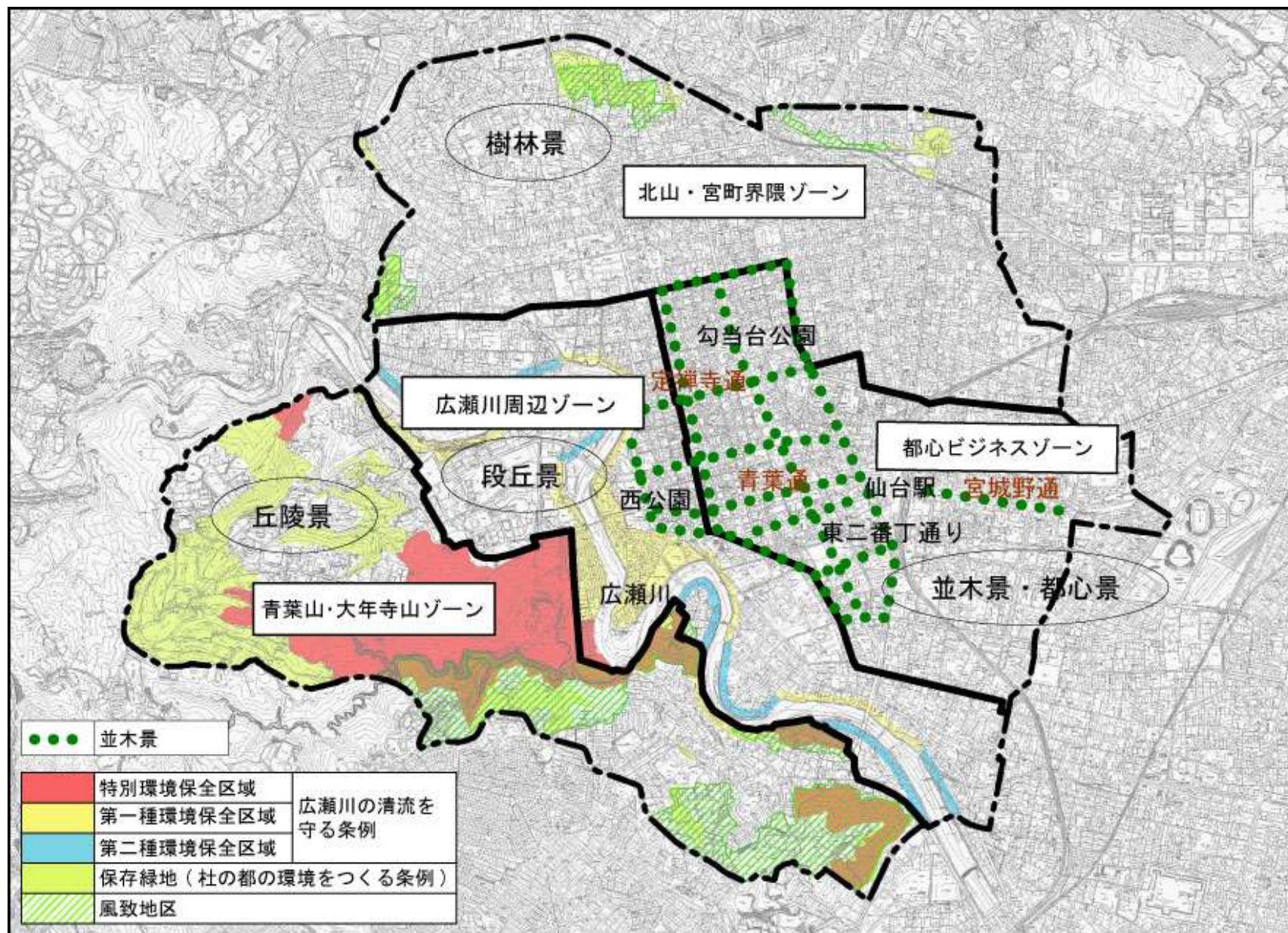
第6章 景観重要公共施設の整備に関する事項

・良好な景観形成を進めるため景観重要公共施設を指定しその整備の方針を定める

第7章 今後の推進方策

・魅力的な景観形成に総合的に取り組むための必要な推進方策をまとめる

景観重点区域の4つのゾーン区分図




2. 景観重点区域の高さの基準について

(1) 高さ基準の適用除外の区域の設定

広瀬川周辺ゾーン

	A-1地区：30m以下
	A-2地区：30m以下 (緩和により40m以下)
	A-3地区：40m以下
	A-4地区：50m以下





北山・宮町界限ゾーン

C-2,C-3 地区以外	C-1地区：30m以下（緩和により40m以下）
	C-2地区：50m以下
	C-3地区：60m以下（緩和により80m以下）

青葉山・大年寺山ゾーン

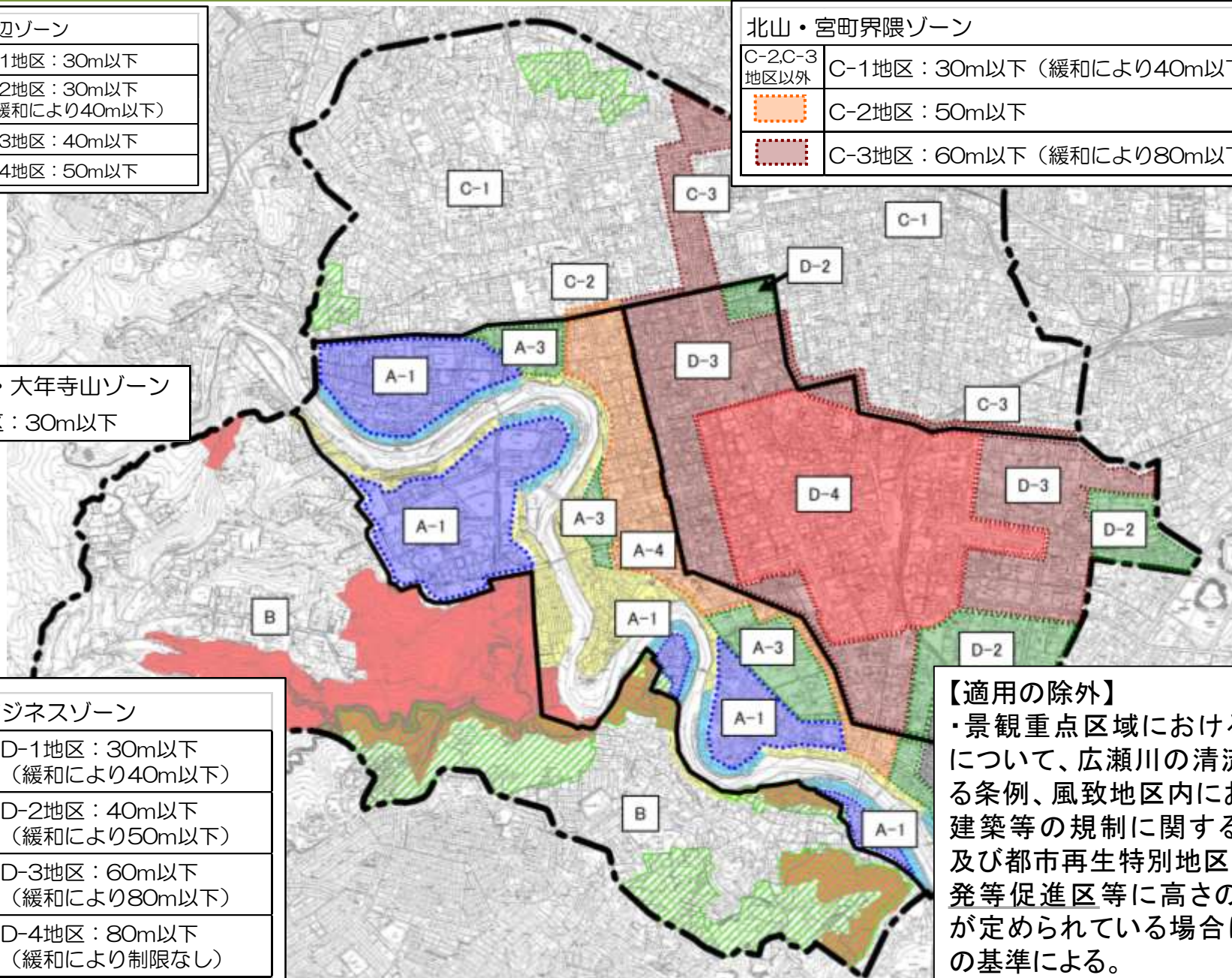
B地区：30m以下

都心ビジネスゾーン

	D-1地区：30m以下 (緩和により40m以下)
	D-2地区：40m以下 (緩和により50m以下)
	D-3地区：60m以下 (緩和により80m以下)
	D-4地区：80m以下 (緩和により制限なし)

【適用の除外】

・景観重点区域における高さについて、広瀬川の清流を守る条例、風致地区内における建築等の規制に関する条例及び都市再生特別地区・再開発等促進区等に高さの基準が定められている場合は、その基準による。

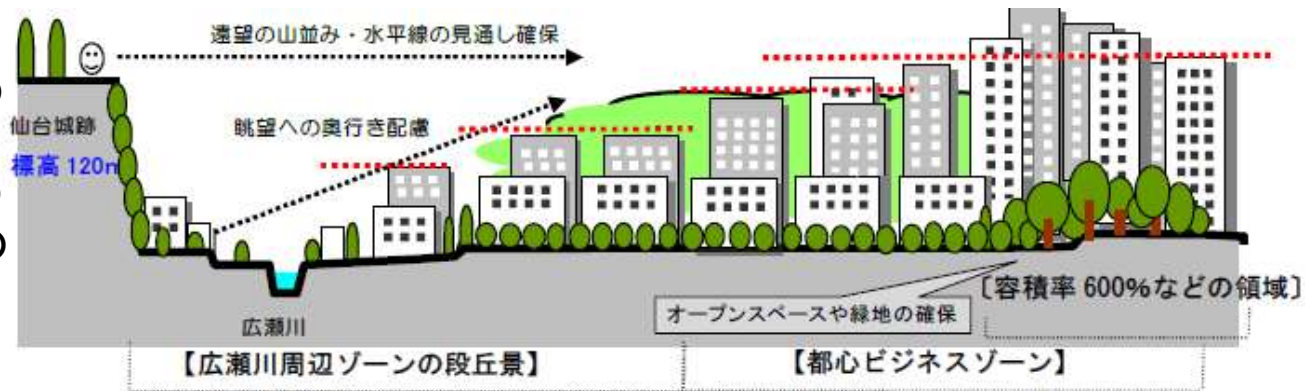


(1)高さ基準の適用除外の区域の設定

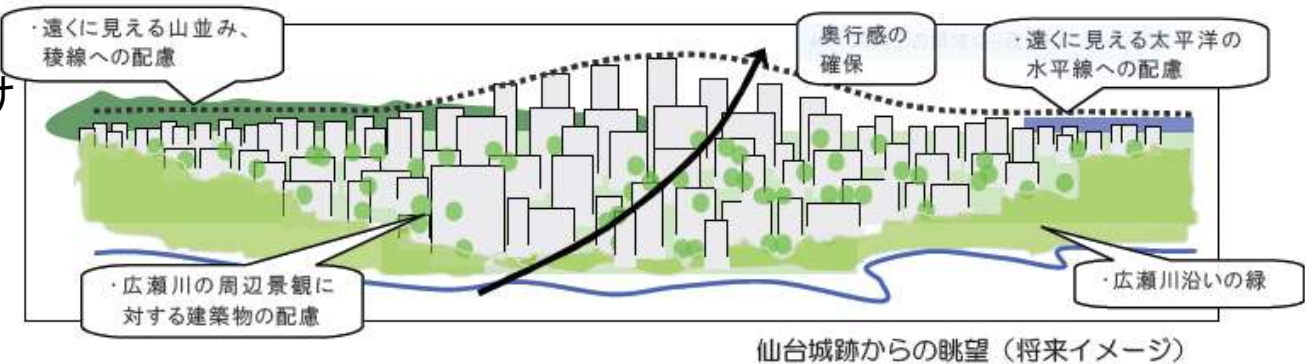
①景観計画における高さの基準の考え方

(都心ビジネスゾーンの場合)

- 青葉山・大年寺山の丘陵地の高さに配慮し、仙台城跡等の周辺部の高台から、北山等の丘陵地稜線や遠くの太平洋の水平線への見通しを遮らない高さとする



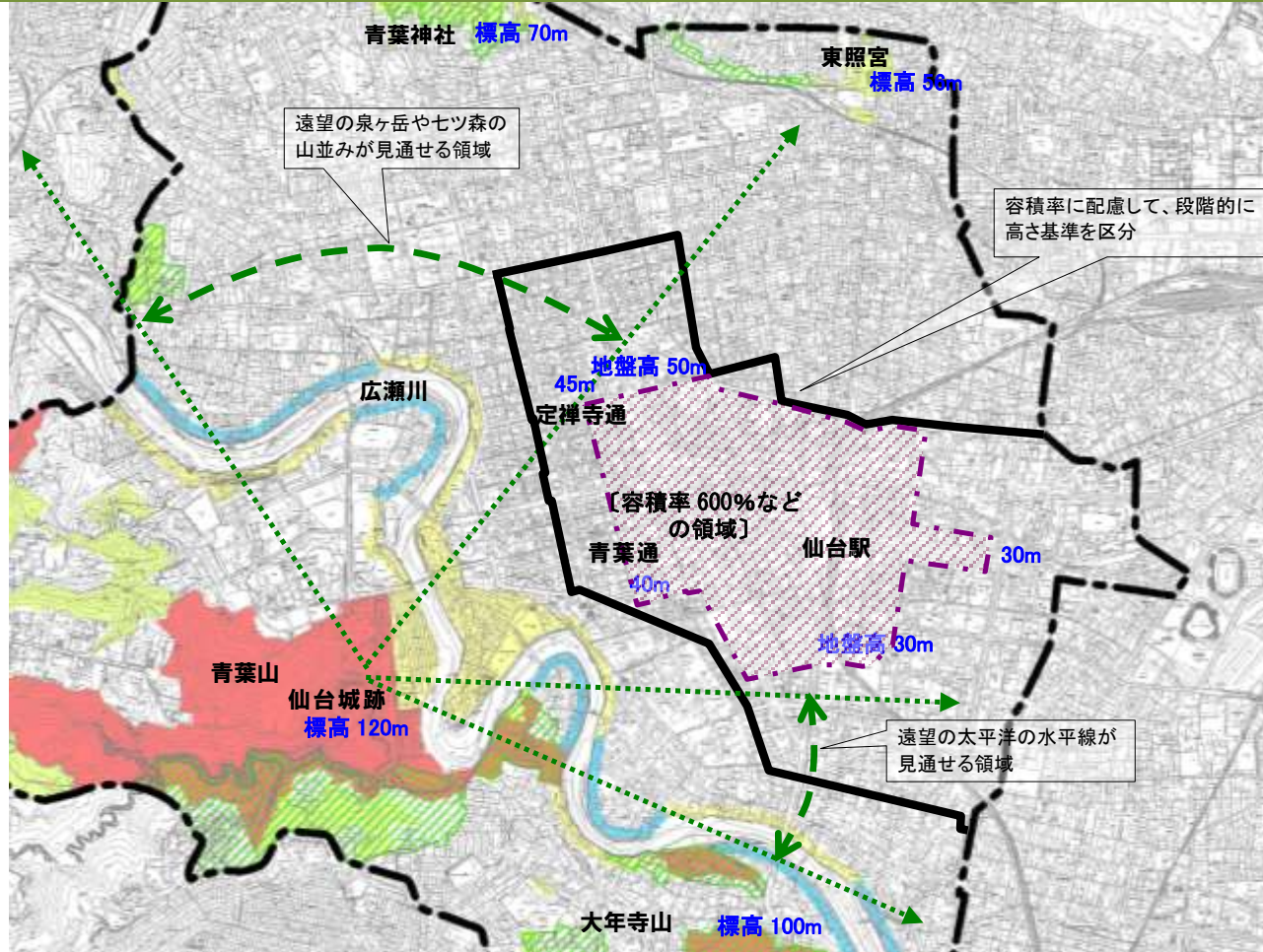
- 周囲から眺める立体感あるスカイラインと仙台駅周辺における商業集積を踏まえ、容積率の分布に応じた階層的な高さとする



- 都心部での歩行者の視線やオープンスペース、緑地の魅力ある空間の創出に配慮し、空地・緑地の確保に応じ高さ制限を緩和する

2. 景観重点区域の高さの基準について

(1) 高さ基準の適用除外の区域の設定

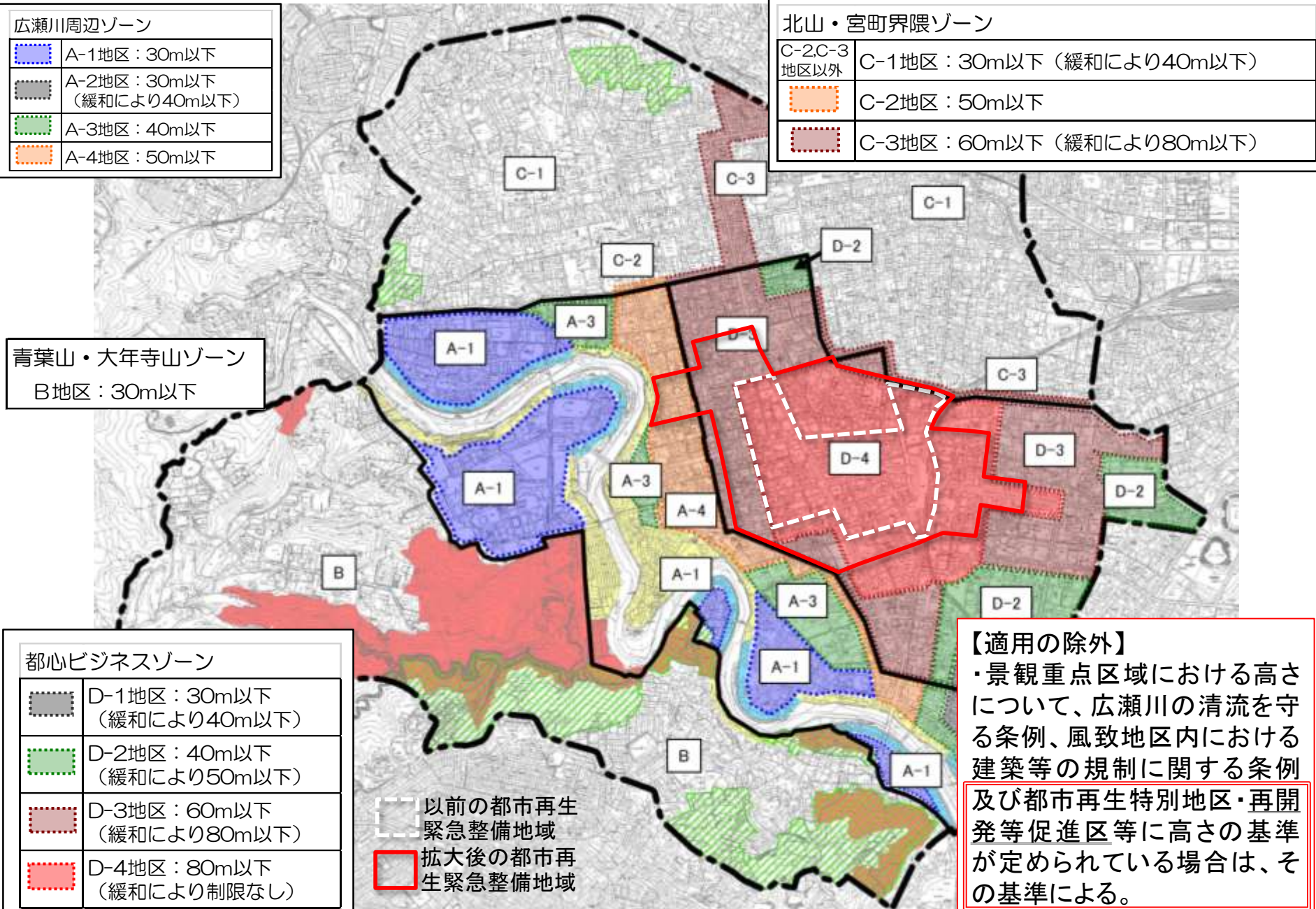


仙台城跡からの眺望（中心部の高層化をシミュレーションしたもの）



2. 景観重点区域の高さの基準について

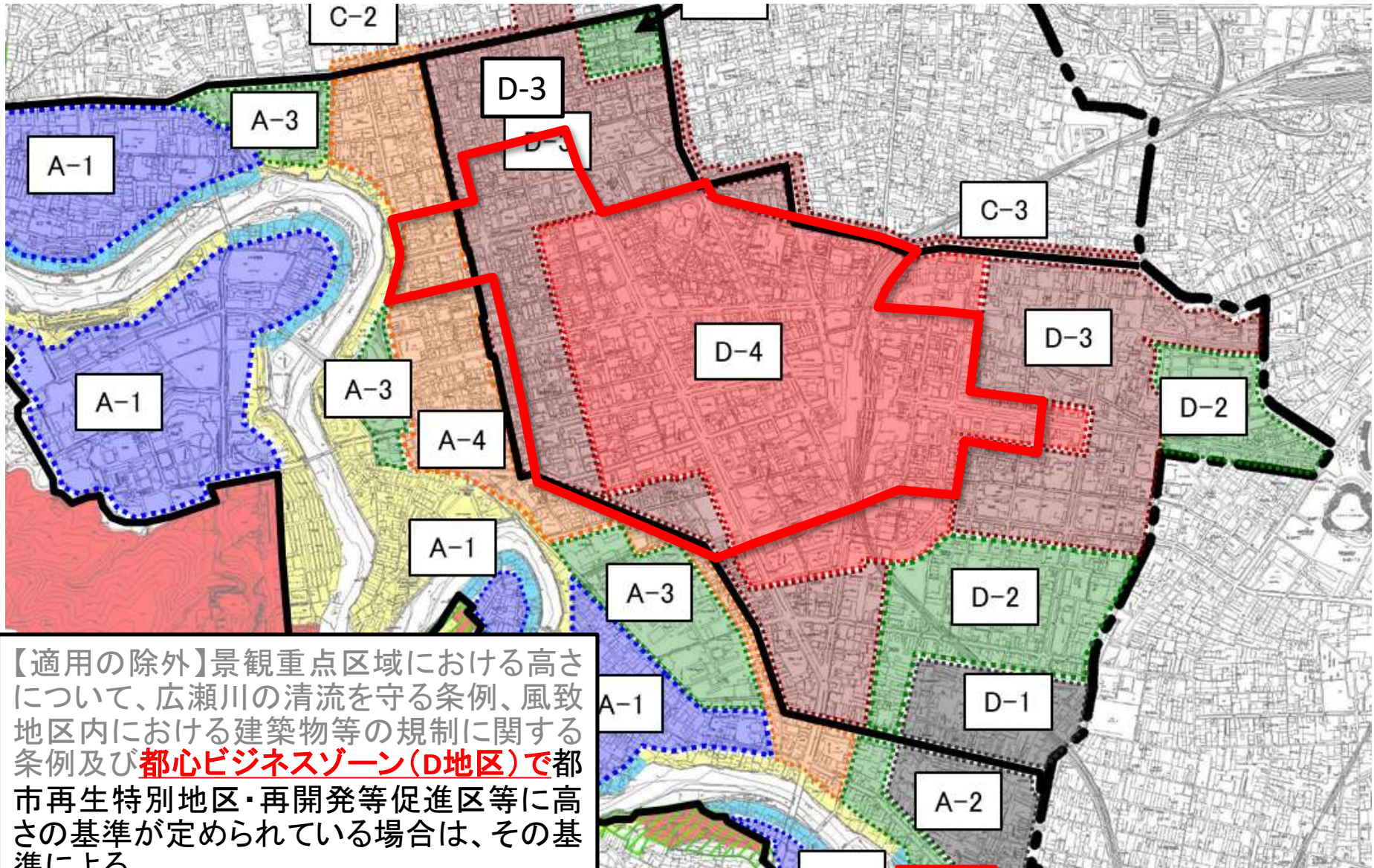
(1) 高さ基準の適用除外の区域の設定



2. 景観重点区域の高さの基準について

(1)高さ基準の適用除外の区域の設定

②高さ制限の適用除外区域の変更案



【適用の除外】景観重点区域における高さについて、広瀬川の清流を守る条例、風致地区内における建築物等の規制に関する条例及び都市再生特別地区・再開発等促進区等に高さの基準が定められている場合は、その基準による。

都市再生緊急整備地域

2. 景観重点区域の高さの基準について

(2) 高さ基準を緩和する際の要件変更

①現況

1) 緩和要件とは

敷地面積: 1,000㎡以上

空地面積: 敷地面積に対して55%以上(商業系用途地域においては35%以上)の空地を確保する。

緑化面積: 敷地面積に対して15%以上の緑化を行う。

(緑化面積の算定方法は、杜の都の環境をつくる条例による。)

2) 高さ緩和の方針とは

第2章 3.重点区域における景観形成の方針

景観計画本編
36ページ

(4) 建築物等の行為に対する方針 2) 建築物の高さ 都心ビジネスゾーン より

●都心部での歩行者の視線やオープンスペース、緑地の魅力ある空間の創出に配慮し、空地・緑地の確保に応じ高さ制限を緩和する

3) 問題

緩和要件となっている空地とは、敷地面積から建築基準法上の建築面積を引いた数字であり、駐車場等やプライベートスペースとなっているケースが多く、必ずしも魅力ある空間の創出とはなっていない。



写真はイメージ

2. 景観重点区域の高さの基準について

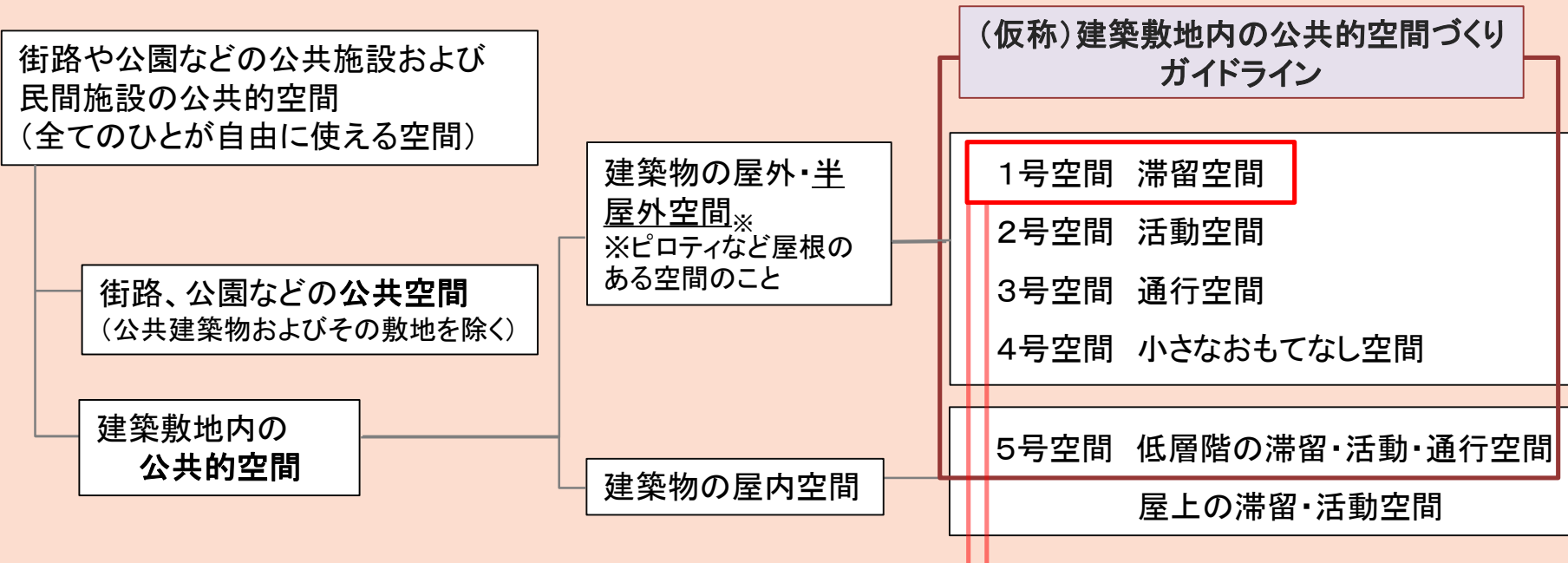
(2) 高さ基準を緩和する際の要件変更

②高さ緩和における課題・今後の方向性

魅力ある居心地の良い空間の創出のため、その空間を具体的に明示し、高さ緩和の要件とすることが必要である。



空間の定義



高さを緩和要件として求める空間

2. 景観重点区域の高さの基準について

(2) 高さ基準を緩和する際の要件変更

③ 具体的手法

高さ緩和を受ける物件に対し、以下の要件を加える

- 1) **屋外の滞留空間**の設置を敷地面積に対して**5%以上**確保すること
- 2) さらに**質の高い**屋外の滞留空間の場合は**空地面積率の軽減**を可能とする

1) 屋外の滞留空間とは : 日常の賑わいや憩い、潤いを創出し、人々が滞留する屋外の空間

<算定基準>

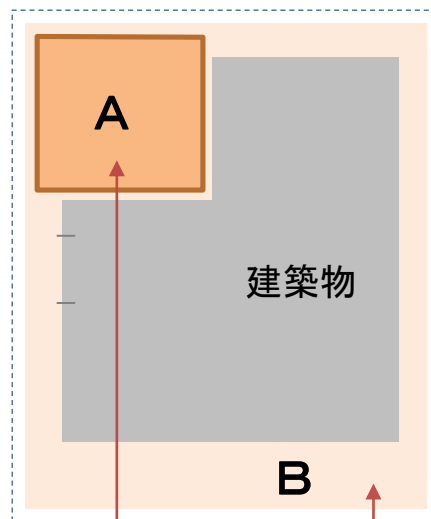
- ・以下の日常一般に開放された屋外または半屋外空間
 - ①飲食店等、特定の利用者のみでの利用としない
 - ②専ら通行の用に供する部分ではない
 - ③自転車・自動車の通行及び駐輪・駐車のために供する部分ではない
 - ④活動空間と兼ねることができる
 - ・一般に開放している旨を表示または明確にする
 - ・道路に面して設けること
 - ・固定されたベンチを設けること
- (※その他事項について、「(仮称)建築敷地内の公共的空間づくりガイドライン」に基づいた協議を行うこと)

2) さらに質の高い屋外の滞留空間とは

さらに日常的な賑わいや憩い、潤いを創出し、人々が滞留する屋外の空間で、景観総合審議会景観部会(今後設置予定)での審査により判断する

(2) 高さ基準を緩和する際の要件変更

空地と屋外の滞留空間の算定イメージ



	屋外の滞留空間 (A)	全体の空地 (A+B)	質の高い屋外の滞留空間の場合、質の高さに応じて空地率を軽減 (A+B)
商業系用途地域の場合	5%以上	35%以上	35～20%
その他用途地域の場合	5%以上	55%以上	55～40%

令和3年度 第1回景観総合審議会 変更(中間案)の提示
パブリックコメント等
第2回景観総合審議会 変更(最終案)の提示
都市計画審議会 変更(最終案)の提示
告示, 施行

オープンスペースガイドラインの作成について

※ホームページでの公開にあたり、資料の一部を加工しています。

資料2-1

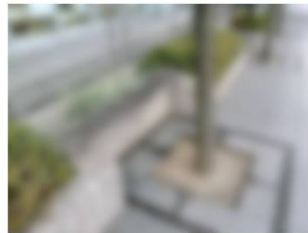
第1回審議会・第2回審議会のふり返り

現状

1. 建築敷地内のオープンスペースの現状を確認したところ、心地の良い空間が創られていない現状が見受けられた。



歩道状の空地が遮断されている事例



ベンチの前に植栽があり、座りづらくなっている事例



通り抜け先が見えなくなっている事例



ベンチの前に植栽があり、座った時に壁面緑化しか見えないような事例

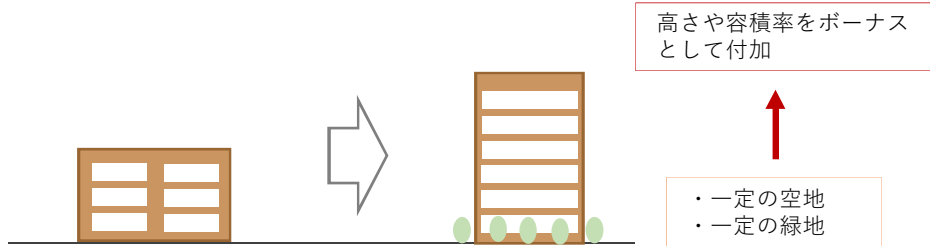


オープンスペースが残余空間と思われる形であり、あまり利用されていない事例

2. 建築敷地内にオープンスペースを創出する制度としては、容積率や高さをボーナスとして与える緩和策がある。緩和する際の主な要件は、空地や緑地の量のみであり、心地のよいものがどのようなものかという質に関する基準等はない。

【通常の建築計画】

【緩和策で建築】



3. 景観に関する緩和策の事前協議は義務ではないため、計画がある程度固まっているケースが多い。

具体の対策

まちで過ごす人にとってやすく、ていねいな空間づくりとなっていないため、オープンスペースに関する統一した取扱いや質に関する基準等が必要。

【現状を解決するための戦術】

1. 立地特性の読み解き方について示すことで、立地場所に適した提案を事業者に求める。
2. 立地条件に適した空地の役割について、事業者と協議を行う。
3. ひとの使い方や心地よさを中心とした要素ごとの質や配置について整備基準を示す。
4. 維持管理に関する基準や維持管理体制の構築（※検討中）

総合計画

挑戦を続ける、新たな杜の都へ

～ "The Greenest City" SENDAI ～

【実現するための戦術】

1. 回遊拠点をつくるため、ベンチのある休憩スペースをつくる。
2. 開かれたオープンスペースを作るため、通り、敷地、建物内へ誘う要素ごとの設えとする。
3. 人が主役となる心地よい居場所づくりをするため、使い方等から配置や要素ごとの質を検討する。
4. 特別な時間を過ごすための空間演出をするため、夜間照明等空間を演出する要素について整備基準を示す。

事前協議（※別途、検討中）

ガイドライン

はじめに

- ・目的、考え方、対象、位置づけ、活用方法などについて解説。
- ・対象となるオープンスペースの定義やどのようなオープンスペースを目指すのかという点などを丁寧に説明する予定。

第1章 設計フロー

- ・立地特性の読み解きをしていただくため、立地条件の把握の仕方から維持管理に至るまで、設計の際に検討いただきたい内容を検討順に解説。
- ・イラスト等を用いて説明する予定。
- ・設計フローの流れは下記を予定。

- STEP 1 立地条件の把握
- STEP 2 配置を計画する
- STEP 3 使い方に応じた空間を計画する
- STEP 4 維持管理や活用の方法について検討

第2章 居心地のよい空間整備について

- ・ひとの使い方や心地よさを中心とした要素ごとの質や配置について整備基準を示す。
- ・イラスト等を用いて説明する予定。
- ・下記を掲載予定。

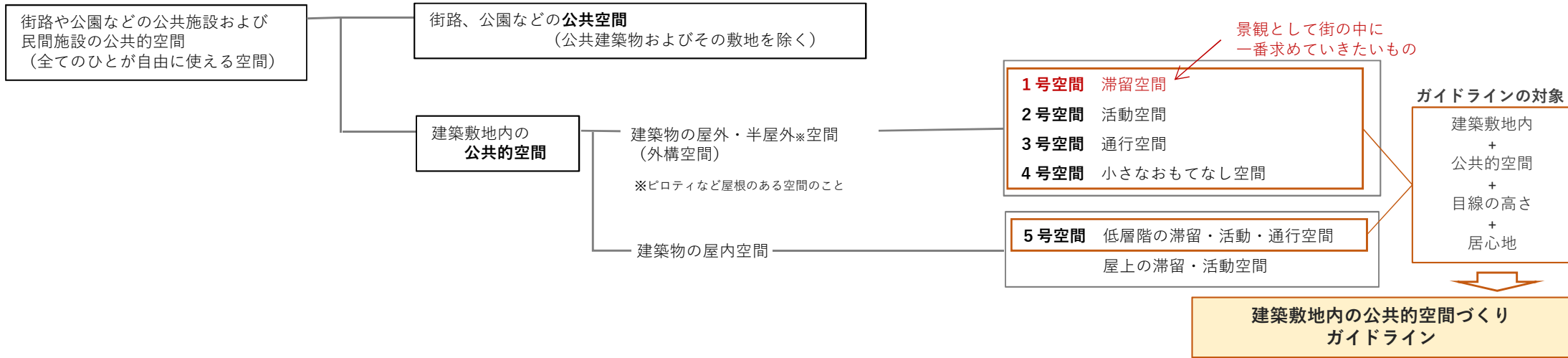
- 1) 種類ごとの質に関すること
滞留空間、活動空間、通行空間
小さなおもてなし空間、
低層階の滞留・活動・通行空間
- 2) 要素ごとの質に関すること
配置、ファサード、ベンチ、植栽、照明、
標示サイン、工作物、舗装

第3章 維持管理および活用・運営について

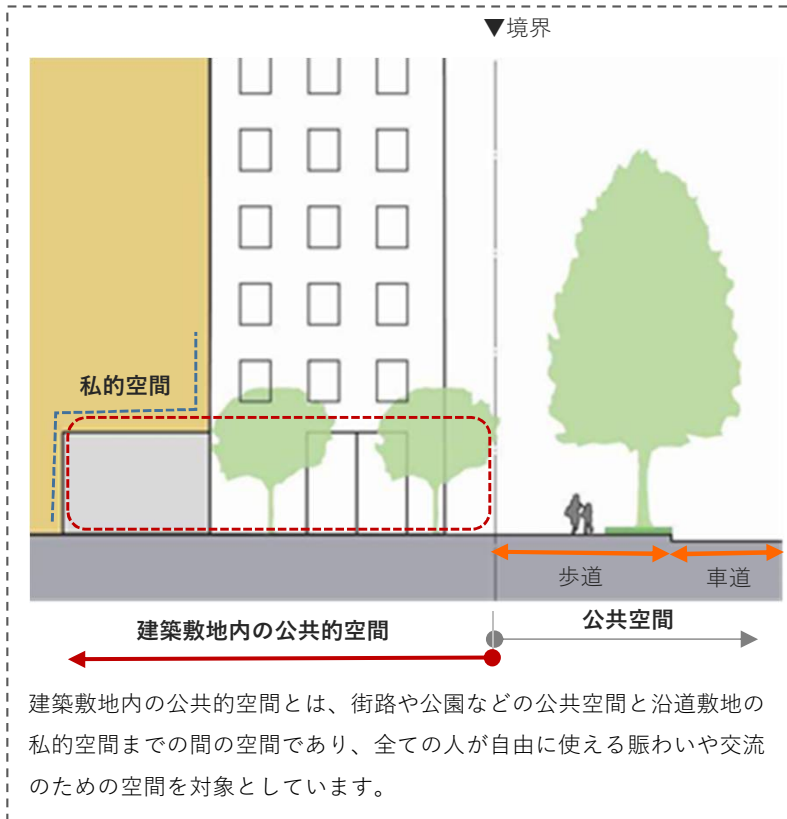
- ・現在、検討中

※ガイドラインの構成は、現状に合わせ、一部文言等の修正をしています。

① ガイドラインの対象について



空間の概念図

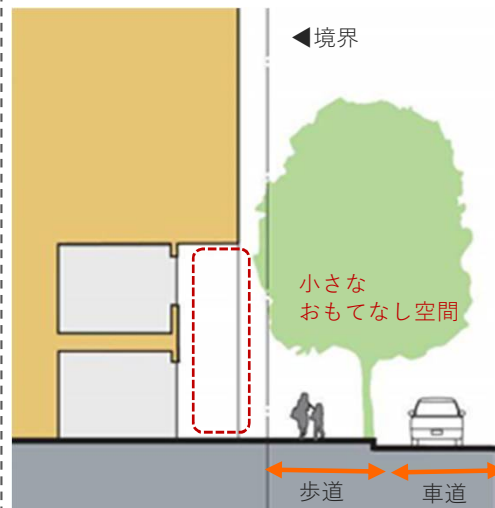


空間分類の考え

居心地の良い空間をつくるためには、他に邪魔されず快適に歩けたり、ベンチに座った人が他の人を気にせず休めるなど、通行や滞留などの目的ごとに空間がしっかり分節されてあることで、安心してその場所が使えるようになっていることが重要だと考えます。また、必要となる設えも異なることから、当ガイドラインでは、通行や滞留など人の行動別に空間を分類しています。

なお、「小さなおもてなし空間」は、道路際に設えるような空間であり、街並みの賑わいの一つにもなる小さな空間をイメージしています。

4号空間 小さなおもてなし空間のイメージ



② 空間の定義について

【ガイドライン上の空間の定義】

1号空間 滞留空間

日常の賑わいや憩い、潤いを創出するための滞留する空間のこと。ベンチなど滞留するためのファニチャーや空間の魅力を高めるためのみどりが設置されており、舗装や空間の作り方によって他の空間と分節されている滞留専用の空間。

2号空間 活動空間

イベントなど様々な活動を行うための空間。魅力を高めるために設置した植栽等を含む。

3号空間 通行空間

ゆとりある快適な歩行を創出するためにつくられる通行専用の空間。通行空間の魅力を高めるために設置した植栽を含む。なお、公共の道路に沿って作られるものと、敷地内を貫通し、別な道路同士を結ぶものがある。

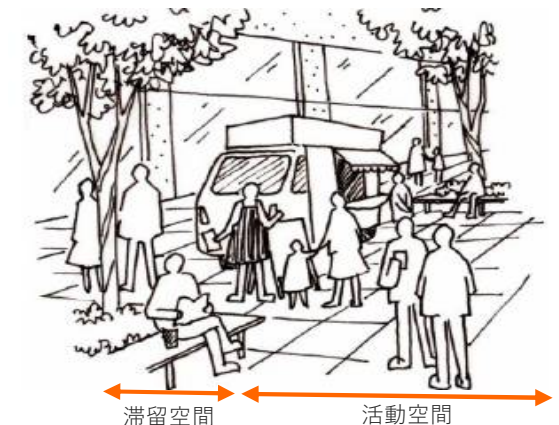
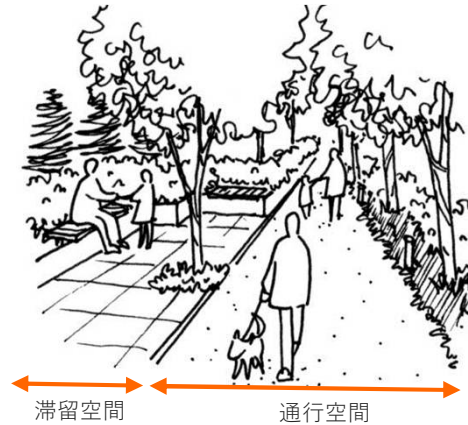
4号空間 小さなおもてなし空間

壁を後退をしたことによって店舗等の前につくられた植栽や広告物、ベンチなどが設置された小さな空間のこと。1階のみを入り隅空間とした場合も含む。

5号空間 低層階の滞留・活動・通行空間

建築物の屋内で、道路やペDESTリアンデッキと有効に接続する部分に設けた滞留・活動・通行のための空間のこと。

実際の空間での使い方イメージ



図の引用元：「都心におけるオープンスペースガイドライン」（札幌市）

滞留空間



活動空間



通行空間



イベントのための電源設備

通行空間



滞留空間 + 通行空間



低層階の滞留・活動・通行空間



※ベンチになりそうな石があっても、座る設えではないことから滞留空間には該当しない。

空間のあり方

立地特性を活かした空間コンセプト

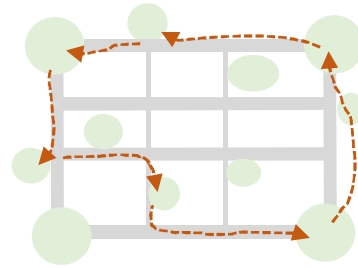
周辺の特徴や市の方針など、敷地に関する様々な情報を設計の手がかりとすることで、街にとってよりふさわしい役割の空間となります。

道路・公園



つなぐ

街



敷地



回遊のための1つの空間をつくる

見逃してしまうような小さな空間でも、その空間を魅力的につくれば、その空間に人々は引き寄せられるようになります。そうすると、その空間が滞留空間となり、そのような空間が街の様々なところにあることで、街を回遊するようになります。

内外に開かれた公共的空間

建築物の1階と公共的空間を一体的なコンセプトでつくり、通りに来た人を公共的空間に誘い込み、さらにその人々を建築物の中に誘い込むような設えとすることで、外だけではなく、建築物の中までが賑わうようになります。

空間の設え方

ひとが主役となる心地よい居場所づくり

誰もが利用できる設えや快適性、利便性や楽しさを提供する設えなど、人のための空間づくりを大切に、まちで過ごすことを居心地よくすることで、長居したり、何度も訪れたいような空間となります。

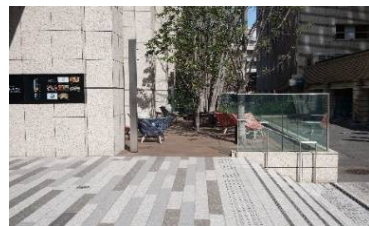
分かりやすい



つかいやすい



人のためにつくられた居心地のよい空間



日常的に楽しめることを大切にした空間演出

日常においても、その空間に行けば特別な景色が見れたり、大切にされていることを実感できるような空間を演出することで、日々を楽しむ人々の姿をより引き出せるようになります。

日常



活用



ハレ



管理運営

使い続けられる取組み

※現在、検討中

立地特性を活かした空間コンセプト

【資料2-1】
現状の対策1、2

ガイドライン
第1章

周辺の特徴や市の方針など、敷地に関する様々な情報を設計の手がかりとすることで、街にとってよりふさわしい役割の空間となります。

回遊するための1つの空間をつくる

【資料2-1】
実現の対策1

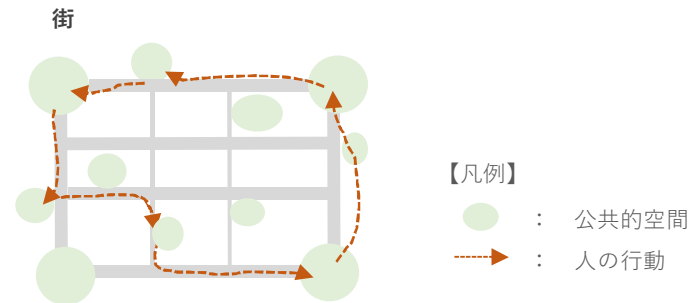
ガイドライン
第1章

見逃してしまうような小さな空間でも、その空間を魅力的につくれば、その空間に人々は引き寄せられるようになります。そうすると、その空間が滞留空間となり、そのような空間が街の様々なところにあることで、街を回遊ようになります。



① 温かみや安らぎを感じる魅力ある滞留空間を創出する

- 温かみを感じるベンチがある滞留空間を多く創出する
- ※ 景観計画や景観地区の高さ緩和の際の要件として、滞留空間を含めることができないか検討中



内外に開かれた公共的空間

【資料2-1】
実現の対策2

ガイドライン
第1章
第2章

建築物の1階と公共的空間を一体的なコンセプトでつくり、通りに来た人を公共的空間に誘い込み、さらにその人々を建築物の中に誘い込むような設えとすることで、外だけではなく、建築物の中までが賑わうようになります。



① 敷地と建物を一体的なコンセプトでつくる

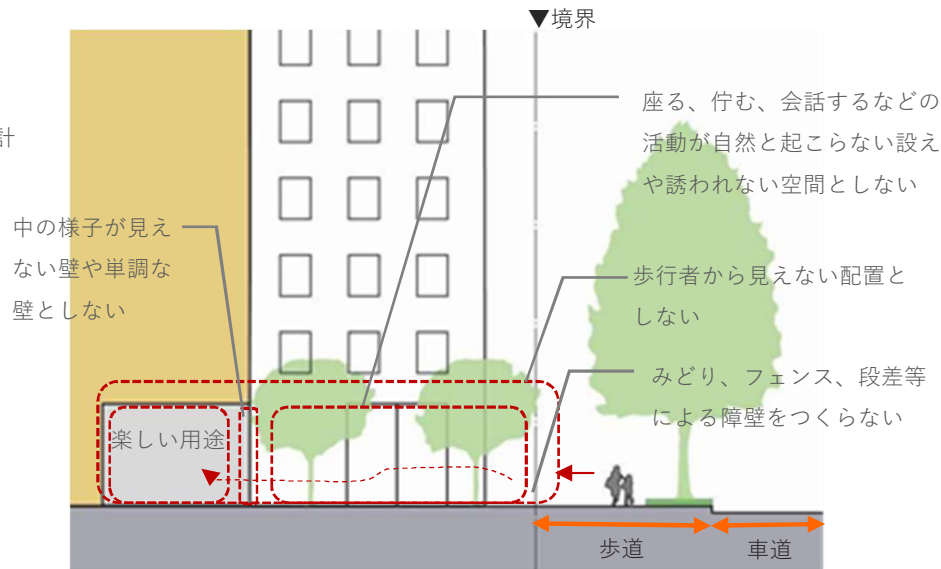
- 建築する際に建物低層階と外構を一体的なコンセプトで設計

② 敷地へ誘う形をつくる

- 見える位置に開かれた公共的空間をつくる
 - ・ 歩行者から見える位置への配置
 - ・ 拒絶の形としない植栽等の配置、
 - 歓迎の形となっているベンチの配置

③ 建物に誘う形をつくる

- 楽しく感じたり、行きたいとおもうような設えをする
 - ・ 植栽、広告物等によるおもてなしの設え
 - ・ 低層階の魅力的なファサード



人が主役となる心地よい居場所づくり

誰もが利用できる設えや快適性、利便性や楽しさを提供する設えなど、人のための空間づくりを大切に、まちで過ごすことを居心地よくすることで、長居したり、何度も訪れたくなるような空間となります。

【資料2-1】
現状の対策3
実現の対策3

ガイドライン
第1章
第2章

①人を中心として考え、安心、安全、良好な環境、周辺との調和、 快適性、利便性、楽しさ等を提供する設え

→空間の利用方法を考えた丁寧な設えとする

- ・ベンチの配置の仕方やベンチ自体の質
- ・ベンチからの良い眺めや会話の機会など、人を豊かにする設え
- ・夜でも利用できる照明の設置
- ・利用することを考えた工作物や舗装の設え
- ・わかりやすい標示板の設置 など



人にとって、
彩りや緑陰などを
提供するみどり

死角があったり、暗いことで利用できないなど
誰もが安心して利用できないような設えとしない

歩く、休むなどの利用や楽しさに適
さないベンチやみどり等の配置・設
えとしない

利用できることが分からない設えとし
ない

日常的に楽しめることを大切にした空間演出

日常においても、その空間に行けば特別な景色が見れたり、大切にされていることを実感できるような滞留空間を演出することで、日々を楽しむ人々の姿をより引き出せるようになります。

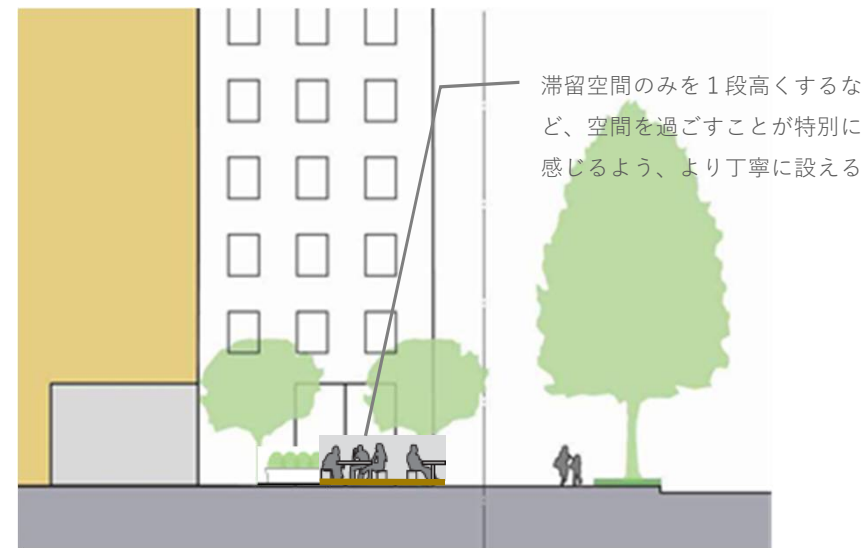
【資料2-1】
実現の対策4

ガイドライン
第1章
第2章

①日常においても楽しさを提供するような設え

→日常を一番に考えた空間として
様々な利用ができたり、
特別な空間にいることを感じられる設えとする

- ・舗装による演出
- ・ライトアップによる空間演出
- ・ディスプレイ等の工夫 など



滞留空間のみを1段高くするな
ど、空間を過ごすことが特別に
感じるよう、より丁寧に設える

はじめに

まちの景観には、建築物の見た目だけではなく、まちを訪れる人々の姿も含まれます。魅力的な景観をつくらうとする場合、建築物を魅力的なデザインとしたり、周囲と調和させることも重要ですが、それと同じくらい「訪れる人々が快適で楽しそうに過ごしている姿」をどれだけ引き出せるかということが大切です。

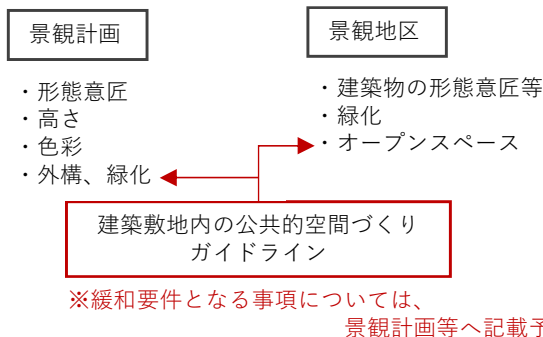
楽しそうにしている姿を引き出すためには、訪れる人々を上手に迎え入れ、さらには心地よく過ごせる空間を設えることで長居してもらったり、また来たいと感じてもらえるような、人々の居場所となる空間をつくる必要があります。

本ガイドラインでは、建築敷地内に創出される公共的空間について、訪れる人々を迎え入れるための目線の高さの空間づくり、通り、敷地更には建物へ人々を引き込むような設えのアイデア、その空間を利用することが心地良くなるような空間の設え方法等を掲載しています。

このように本ガイドラインでは、景観計画における建築物等の周辺との調和だけではなく、ひとにとって居心地のよい空間をつくり、通りを歩くこと、通りで過ごすことを楽しみ、通りに賑わいが生まれているような目線の高さの景観を魅力的にしていることで、まちの活力や賑わいを生み、地域の価値を高め、まちに関わる皆さんの満足度を高めていくことを目指しています。

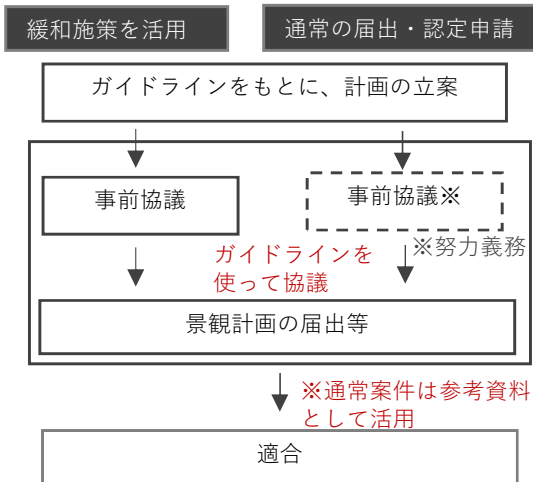
2. ガイドラインの位置づけ

建築敷地内に創出される公共的空間について、多くの人に利用いただけるような、居心地のよい空間をつかっていくため、景観計画に込められた景観形成の方針や行為の制限、景観地区の誘導指針の意図を補足するもので、ひとを中心にした公共的空間の整備の内容や配慮すべきポイント、更に魅力を高めるために配慮いただきたい項目について解説しています。



3. ガイドラインの使い方

当ガイドラインは、下記の使い方を想定しています。



1. ガイドラインの対象

まちの活力や賑わいを生む空間は、街路や公園などの公共施設だけでなく、公共施設や民間施設の建築敷地内の公共的な空間（全てのひとが自由に使える空間）も大切な1つの空間となります。

本ガイドラインでは、街路や公園などの公共施設以外の建築計画において創出される賑わいや潤い、憩いのための建築敷地内の公共的空間（下の図で朱枠で囲っているような部分であり街路や公園などの公共空間と沿道敷地の私的空間までの間の空間であり、歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるものであり、かつ目線の高さである1階やペDESTリアンデッキと接続する2階部分）を対象としています。

