

令和5年度 第3回 仙台市建築審査会

1 開催日時及び場所

日時：令和6年1月30日（火）13時30分～15時45分

場所：仙都会館4階会議室

2 出席者

(1) 建築審査会委員（五十音順）

大柿 敦子 委員 大沼 正寛 委員 奥山 隆明 委員
栗原 さやか 委員 平野 勝也 委員

(2) 仙台市建築審査会事務局職員

6人

(3) 建築許可関係各課職員

20人

(4) 説明員（許可申請者側）

[案件1] 2人

[案件2] 2人

[案件3] 4人

[案件4] 4人

(5) 傍聴人

1人

3 議事の概要

○案件1についての審議

・事務局より案件の概要について説明

議長 ： 補足させていただくと、建築基準法と宮城県建築基準条例があり、法律上は許可だが、一括同意基準がすでにあり、その基準には当てはまっているためここでは問題にならない。道路への接道は法律では2メートル以上接する必

要があるが、条例では上乘せの基準があり、4メートル以上の接道が必要になる。そもそも建築基準法上の道路とは市道のような公道であるため、単なる空地では道路とみなされない。建築基準条例第13条には特定行政庁が交通上、安全上、避難上その他法の目的を達成する上で支障がないと認め、建築審査会の意見を聴いて承認したものは当該規定について適用しないこととなっている。

今回の案件では、4メートル以上に対し16.8メートルあることから基準は満たしている。

平野委員 : 宮城県建築基準条例の指定建築物とはどのような建築物か。

事務局 : 不特定多数の方が来るような物販店舗や多数の方が居住するような共同住宅、寄宿舍等も該当しており、そういった一定の用途と規模があるような建築物のことを指定建築物として定義している。

平野委員 : 今回の件は道路状空地の地権者の意向もあると思うが、この敷地に何か建築をしようとするとならば許可が必要になるのは手続きが増えるため、中長期的にはぜひ道路認定できるようにし、普通に接道を満たす敷地にできるとよいと思う。

議長 : その件については事前に事務局から説明を受けており、この部分が道路だと指定する行為があり、その方法も検討したようだが、入り口に隅切りが必要であるためその地権者から同意が得られなかったという経緯がある。

事務局 : 今回、建築基準法上の道路の新たな申請を試みたが、周囲の一部の方から同意が得られなかったため、許可承認をもって接道を満たす計画となった。

平野委員 : 今回建築される敷地のオーナーの方がちゃんと交渉し、隅切りさせてもらえれば土地の価値が上がると思う。普通には建築が建たない土地が建築の建つ敷地となれば相当価値が上がるはずである。

議長 : 案件1については、当審査会で同意するという事で良いか。

[一同同意]

議長 : 案件1については、同意とする。

○案件 2 についての審議

- ・事務局より案件の概要について説明

平野委員 : 何の問題もないので、これでよいと思うが、そもそも工業専用地域は一般的に臨海部の重化学コンビナートなどが立ち並んでいて、余りに環境が劣悪なため他の用途に使ってはならないところに指定するものである。

卸町は工業専用地域が指定された上に、特別用途地区までかけられている。そのため、卸町はそもそも工業専用ではなく工業地帯もしくは準工業地帯であるべき土地であり、卸売関係の特性は特別用途地区の方で担保するべきである。

過去の経緯からそのようになっていないのは分かるが、早い段階でそれを改正しなければ今回の申請者のような方が現れるたびに、全部この審査をしなければならぬ。申請する側にとっても手間であり、審査する側にとっても手間であり、市役所にとっても手間である。

卸町は駅中心にまちづくりを頑張っていきたいなら工業専用地域を外した方がよい。

事務局 : ご意見は最もだと思う。現在仙台市では全市的に用途地域を見直す動きがある。相談しながらはなるが、少しその辺りの要素を伝えながら検討していきたい。もともと昔からの成り立ちがあり、おそらく工業専用地域が最初にあった。とはいえ内陸型でそこまで危険物もでないことから上乗せで特別用途がかけられている。見直しの時期に合わせて、検討を図っていければと考えている。

議長 : 案件 2 については、当審査会で同意するという事で良いか。

[一同同意]

議長 : 案件 2 については、同意とする。

○案件 3 についての審議

- ・事務局より案件の概要について説明

大沼委員 : 共通の認識として、四ツ谷用水の重要な北六番丁の筋であることから始ま

り、東北大学時代には正面に守衛所があった。日本国内では守衛所自体が重要文化財になっているものもあるが、それと相違ないレベルのものであったという評価もできると思う。

また一女高時代もあった。仙台市は何か物が必要になると次々に場所を変えて、全く記憶を残そうとしない建築計画を繰り返すという習性がある。このことを共通認識にし、問題意識を持つべきである。それは今で言う事業継続計画のような文言が最も大事なことになり、一度作ったらなかなか変わらない都市の形が、どんどん良くなっているのかどうか。この敷地には巨石や巨木、石碑などすごいものがあつたがそれはどうなったのかは聞きません。

一方で、その大学が移転を決めてしまった以上その跡地をどうするかということで様々な方に参画いただいてこのようなことになったこと自体は理解している。その上で、敷地の線が正面の南側から入ったところに導入路がある部分に、減速させる意図があるのか少し曲げられている。こういったものは、街区の設計であつても都市のデザインの一部分となるような気がしている。自然な区割りがなされているのか、自然な道路筋になっているのかという印象がある。

質問の一つ目として、駐車場はA棟B棟の2棟になっているが、B棟が少し張り出しているのは道路計画が先にあつたのか、面積を確保するために曲げたのかその経緯について教えてほしい。

事務局 : 事実としては、道路計画が先である。2ページ目をご覧くださいと、ページの右上に、用途地域の図があり、この中に水色の点線で、道路の形状が囲まれている。この都市計画を定める時点で決まっており、それをなぞる形で、括弧の形になっている。

大沼委員 : 北東角の所は直線であるが、今回の所が曲がっているのは何か理由があるのか。

事務局 : 車両が左折するときの車両動線について具体的に協議した結果、実際の出入りがわかりやすいようになっている。

大沼委員 : 実際車両が近づいていった時、駐車場のA棟B棟で迷わないのか。駐車場の矢印を辿っていけばよいのは分かるが、運転中のため迷って減速あるいは発進を繰り返していたら近くを歩いている人への安全を欠かないか。それについての検討結果を教えてほしい。

事務局 : この車両の分岐のところが特に注意が必要かと思う。歩行者動線と車両動線は基本的には分かれており、敷地内部の歩行者動線と車両動線には段差がついて分かれている。一部は横断歩道のようになっている。運営上としては、看板表示や適宜誘導員をつけることで安全に配慮しながら計画を進めていく。

大沼委員 : 基本的な歩車分離は当然必要だが、車を分けたら問題ないということだけではなく、途中で車がパンクすることもあるだろうし、人が何かを置いていくこともあるだろうと思ったので少し気になった。

平野委員 : 愛宕上杉通りは私が知る限り仙台市で一番車が混んでいる区間である。北四番丁から昭和町は上り線下り線も大変混んでいる。そこに出入り口を設けるか否かは大店法で検討することになるかと思う。左折で進入し渋滞列が発生しなくても、住宅地では1台であっても影響が起きる。例えば、お盆のときに東京の大渋滞が一切なくなったとしても交通量としては数パーセントしか下がってない。そのためイオンを目的地に来る方が少し増えただけでも、今まで渋滞が起きていなかった時間帯もずっと渋滞することが起こりうる。そのため、なるべく愛宕上杉通りを走って欲しくない。おそらく大店法の会議で入口の待ち行列が発生して一車線が封鎖して大混乱が起きないかということは、申請者の方は気をつけておられると思うが、実はそうではない。あそこまで混んでいると、普段は渋滞していない時間に、イオンに行きたい方や厚生病院に行きたい方が数台、愛宕上杉通りを通ったために渋滞が発生することが起こりうる。

左折レーンを設けたことにより待ち行列も吸収できるので問題ないというロジックではなく、そもそも通って欲しくない。ただし、建築審査会はそれを審議する場ではないので、あくまでも参考意見である。

左折の待ち行列が本線を封鎖してないことだけではなく、交通量がどのくらい変わっているのか。カウントを確認し、どの程度占められているのか。もしイオンがなければその車は来なかったとして、今まで渋滞が起こってなかった時間帯にどれくらい渋滞を起こしてしまったのか大店法の方で議論していただきたい。

駐車場のA棟北面がマンションの真正面にあるのは、マンションの方がかわいそうなのでもう少し修正できないか。

また、これだけの駐車場台数があるため溢れることはないと思うが、駐車場の混乱により周辺道路への影響が出る可能性がゼロとは言えないので、厚生病院の駐車場と立体駐車場のどちらも使えるようにすることをぜひ考えていただきたい。病院が発生集中する時間帯とイオンが発生集中する時間帯は、

特性が違ふと思う。お互いにメリットがあるので病院の方と検討いただき、より一層混乱が少なくなるよう運営いただければと思う。

事務局 : 交通処理のご意見については承った。また、駐車場の相互利用については、現在協議中であるがお互い前向きに検討している状況である。イオンが混むのは休日であり、厚生病院は平日に混む。そういった意味でも分散され、あまり混雑することはないと思うが、おっしゃる通り交通渋滞がすごくセンシティブなため、数台の違いで渋滞が発生するということは意見として伺いたい。

議長 : 確認だが、案件番号3の表紙に、規制の内容について自動車車庫は3階未満にしなければならないと書いてあるが、300㎡超は規制にはならないのか。

事務局 : 法の規制では3階以上と300㎡を超えるものは不可ということになっている。だが、法施行令では建築物に附属する建築物については、建物と同規模まで可能となっている。敷地に単独の車庫が建てられる場合には300㎡までだが、今回のように本体がありそれに附属する車庫であれば、規模としては、本体と同じ規模までは建てられることになるので300㎡の規制はない。

議長 : 案件3については、当審査会で同意するという事で良いか。

[一同同意]

議長 : 案件3については、同意とする。

○案件4についての審議

- ・事務局より案件の概要について説明

大柿委員 : 公開空地について、居住者以外の方はなかなか利用しにくいと思うが、広く地域の方に公開するのであれば、今の時点で工夫など考えていることがあれば教えて欲しい。また既存のマンションの事例があれば教えて欲しい。

事務局 : マンションの総合設計の計画で過去の事例を見ると、植栽で周りを囲ってしまうことにより、入りづらくなっている場合も多くあった。その反省を踏まえて、歩道から障害物なく入れるような配置上の工夫をしている。また、ど

なたでも利用できる趣旨の看板を必ず設けることになっている。その看板を何ヶ所か設置することにより周知を図っている。今回計画では、通り抜けの見通しが立つところになるため、奥に行くと何があるか分からない状況だと入りづらいので、見通しが立つことも入りやすさの工夫であると考えている。

平野委員 : 総合設計制度は、拡大時代の遺物だと理解している。拡大するとき、たくさん供給しなければならないので、今までの規制を緩和していこうというもの。容積率規制は、ライフラインや道路などのインフラ容量とのバランスである。容量とバランスを取るために規制されたものであり、環境を良くしたことにより、なぜ容積率は土地利用の強度を強めてライフラインの負荷を強めることができるのか。これは拡大時代にやむなくやってきた。公開空地によって公益性が発生するかというと、4ページの図を見ればわかるが、周辺には公園がたくさんある。榴岡公園まで続いている場所であり公開空地を作っても公益性はほぼ発生しないと思う。賑わいと人通りがあり広場が有効に使われるような場所でなければ総合設計制度を適用しないように仙台市で検討いただきたい。ライフライン的に問題ないのであれば指定容積率を上げて、容積率ボーナスのような形にしない方がよい。その代わり広場が必要な場所にはボーナスを付けて広場を作ってもらわなければならない。広場は、街区公園がないエリアや都心で歩行者交通量が多くて需要がとても多そうな場所に必要だと思う。仙台として問題意識をしっかりと持っていていただき裁量の範囲内で総合設計制度を適用する範囲を縮めるのか、容積率はインフラとしては問題ないので上げておくのか考えて欲しい。

事務局 : 住宅用途に対する都市計画上や土地利用上の課題は、仙台市も長く抱えている課題だと思う。都市計画マスタープランは改定されたが、それは都心居住という名で誘導していたものが切り換わり、都心部の都市再生緊急整備地域というものになった。商業業務機能を誘導するための区域として指定している。その区域では都心居住という書き方はせずに、中心部から外れた場所で町並みと調和した形で居住するという言い方に変わった。総合設計制度は緩和制度であるが、土地利用の課題を踏まえて制度を変革していく必要があると思うため、今後の検討課題とさせていただきたい。

大沼委員 : いくつか質問がある。一点目は断面図の免震層の下の線が途中で止まってい

るようだが基礎構造について教えて欲しい。二点目は全体的に少し尖ったところとへこんだところがあるのはなぜか。安全措置の意図があれば教えて欲しい。三点目はパーキングの作動がうまくいかないときの滞留の状況について検討したことがあれば教えて欲しい。

4点目は緑の考え方について歩行者側から入りやすいようにする工夫の話と、建物の際に緑があってもよいかというバランスについて教えて欲しい。

申請者 : 免震構造の下部の基礎構造については直接基礎である。もともとメルパルクの直接基礎があった。ボーリング調査では硬い地盤であったため、その地盤を利用しながら既存の建物のコア抜きサンプル調査を行った。そちらで強度を確認し、充填をしてその上に載せるという形で計画している。
また、13ページの完成パースについて外観形状に関して説明すると、メルパルクの敷地状況を確認した際、新寺ということもあり、周辺に文化建築が多い地域である。上の方に少し角が出ているがこれは棟飾りで、寺社仏閣の建築を踏襲するような形でバルコニー形状が斜めになっている。

事務局 : パーキングが仮に操作できない時には、この敷地の中に入り込むスペースがある。タワーパーキングが埋まっている時や操作中の時は、道路際に設置されているライトが点灯することにより、操作中により入車不可と表示がされる。利用者は道路を通り過ぎて、例えば南側の入口が駄目だったら北側の方に回ってから入る。周回するとことになるため、道路に留まることがないような計画になっている。

平野委員 : 入れないために入口で待ってしまう車が発生するように思う。その表示は敷地の中に入ってから見られるようにし、無理に侵入して大混乱が起こる前にその表示を作り、道路で待つ車が出ないようにするべきである。

事務局 : ただいまのご意見を踏まえて計画していただければと思う。

申請者 : 8ページの資料に説明の内容がある。南側の道路からの進入出庫に車両管制灯が記載されている。操作中は赤の点灯表示がされている状況で、北側の出入口からも入れるようになっているので、こちらから入っていただくようになる。どちらも赤の場合は、周回することになるが、この件については改めて協議させていただきたい。

平野委員 : 右から三つ目の柱か四つ目の柱ぐらにあると立駐に対して混乱も起きない

し、迷惑にもならない。出庫の計画は必要だと思うが、入庫に関してはここにあると大変困る。

大沼委員 : 道路標識的に考えて駐停車はもちろん駄目だが、停車自体の規制がスムーズにできるといいと思う。

事務局 : 植栽と出入りのバランスについては、入りやすさを意識するのであれば、境界線上に物理的な障害を設けないようにする。ただ一方で植栽についても一定程度設ける必要があるので、どうしても配置としては建物の方にくることになる。風環境のシミュレーションでは、風が壁に当たって、上空の風が強いので、上空の風が壁にあった時にその壁を伝って下側に降りてくることになる。そのため壁の直近が一番影響としては大きく出るので、赤表示になっているが、そこに植栽があることで、その風が緩和される。今回の計画についてはない時よりあった方が風環境的には改善されるという結果になった。

大沼委員 : 2階の住戸の方は正面に植栽が見えて、枝が届いてしまうのか。

事務局 : その通りである。

大沼委員 : 結構な空地と設備機器類がある中での長期修繕計画を考えた場合、住戸数が多いが修繕費のシミュレーションはしているのか。

申請者 : 長期修繕について公開空地等の要素があるので、金額は今後少し精査し、なるべく住戸者が負担できる金額で長期修繕を組んでいく予定である。

事務局 : 公開空地がないマンションと比べて、どれぐらい負担が増えるものなのか。正確な金額ではなく、100万単位で違うのか、数万単位で済むのか。もう少し説明して欲しい。

人工芝の張替えや傷んだところの修繕が所有者の方に反映されてくることになるので、あらかじめ計画に組み込んでおかないと、放置されることになりかねない。それだと公開空地としては不十分であるため気をつけて欲しい。今把握している範囲で構わないので、どれぐらいの変化があるのか。

申請者 : 永年に渡って維持管理できるのかが一番大事にあるところである。外構が少なければ少ない管理費となり戸数当たりの負担額は少なくなる。現状 476世帯のため年間の維持管理費は管理会社から概算費用が出ており、大

体一月あたり 500 円ぐらいの負担である。

平野委員 : 芝の張替えや設備の入れ替えにかかる費用も含まれているのか。

申請者 : それらも長期で見込んだ上での負担額となっている。

平野委員 : 総合設計制度は確認申請時に一度だけで、その後の確認しないのか。将来、管理組合で管理することになるが、公開空地が草で全然使えない状況になった場合、仙台市が動く手立てはあるのか。

事務局 : そのようにならないために仕組みを作っている。許可を受けて建てた後、公開空地が実際に施工される前に施工計画書ということで、許可得た状況で施工することを確認する。完成したら確認に行く。その後は建物の定期報告というのが建築基準法で義務づけられているので、その定期報告に合わせて公開空地の維持管理報告書の提出を求めている。写真をつけて提出することになっているので、仮にそこで草が生い茂った写真が提出されたら、是正を求めることになる。

平野委員 : 是正を求める機会はあるが、すでに許可しているため法的な権限はなく、あくまでお願いになるのか。

事務局 : 十分な働きかけによる対応となる。まずは声掛けをし、それでも駄目だったら文書で通知するような段階を経て指導していく。

平野委員 : その指導を実施するための法的根拠をしっかりと設けておかないと、公開空地をたくさん作っており、許可した以上、管理していけなかった場合は、何か条例に基づき指導や改善命令を出せる立て付けを作っておく必要がある。法的根拠のないお願いをずっと続けても、草が生い茂っていてもいいと言われると何もできなくなる。どういう法体系なのか存じ上げていないので、確認いただきたい。総合設計制度は、許可の条件なので、是正するよう言い続けることは厳しいと思う。

事務局 : 許可に限らず違反があった場合は、違反の指導ができるようになっているので、確認したい。

議長 : 案件 4 については、当審査会で同意するということが良いか。

[一同同意]

議長 : 案件 4 については、同意とする。

○建築許可の一括同意及び包括同意に係る報告

[閉 会]