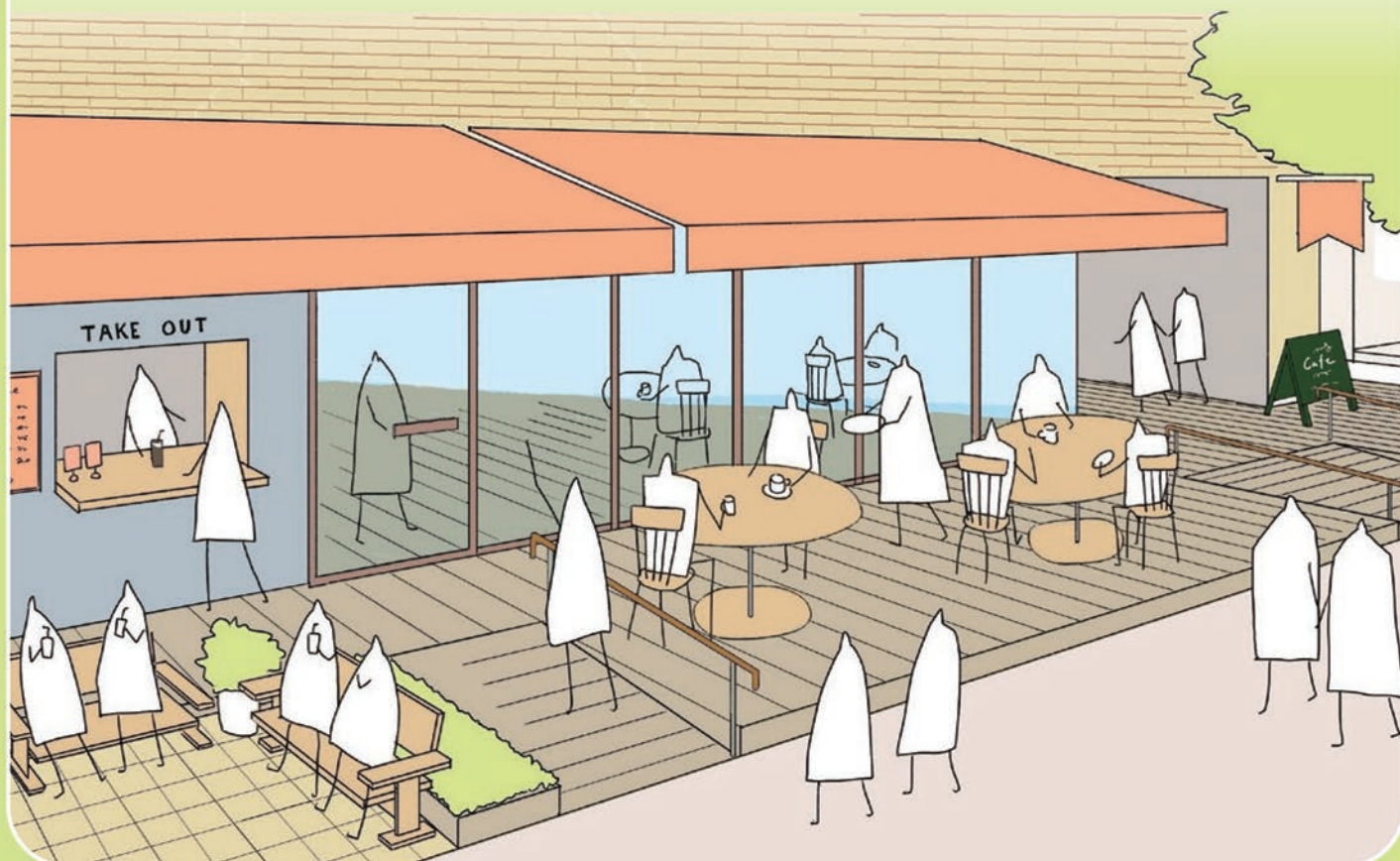

建築敷地内の 公共的空間ガイドライン



目次

【序章】 建築敷地内の公共的空間ガイドラインとは	
1. はじめに.....	1
2. ガイドラインの対象範囲.....	2
3. ガイドラインの構成.....	2
【第1章】 公共的空間の条件(高さ基準の緩和条件)	
1. 高さの基準と緩和条件の概略.....	4
2. 公共的空間の定義の解説.....	5
【第2章】 公共的空間の整備の考え方(配慮事項)	
1. 各段階における検討のポイント.....	8
(1)企画・構想段階.....	9
(2)計画・設計段階.....	14
(3)管理・活用段階.....	17
2. 設計にあたって配慮いただきたい要素ごとのポイント.....	19
(1)ベンチ.....	19
(2)植栽.....	24
(3)舗装・照明.....	28
(4)建築物等.....	29
【第3章】 公共的空間設置に伴う協議の流れ	
1. 協議の流れ.....	30
参考資料1 高さ制限区域図及び制限高さ.....	31
参考資料2 都市再生緊急整備地域(都心部)区域図.....	33

序章 建築敷地内の公共的空間ガイドラインとは

1. はじめに

まちの景観^{※1}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ろうとする場合、建築物を周囲と調和した魅力的なデザインとするとともに、「人々が快適で楽しそうに過ごしている姿」を引き出すことが大切です。

景観計画^{※2}において制限される建築物の高さ、定禅寺通、宮城野通、青葉通の各地区の都市計画において制限される建築物の高さについては、一定の条件を満たす場合に緩和が認められますが、その条件の一つに、「敷地内の道路に面した位置への公共的空間の整備」があります。

これは、市中心部における老朽ビルの建替えに合わせ、市民や来訪者の滞留を促すような居心地の良い質の高い空間を創出することで、街並み景観の向上を図ることを目的としたものです。

公共的空間は人々が利用してこそ、その価値を発揮するものであるため日常的に活用されることが望ましいと考えており、飲食店テラス席などの屋外飲食スペースやマルシェ会場、キッチンカー設置場所とするなど、歩行者の滞留を促す使い方を歓迎します。

また、公共的空間は必ずしも大きな面積とはなりません、小さな面積であっても、「まちを歩く人からどう見えるか」「人がその空間をみてどう感じるか」の観点を大事にし、丁寧に計画・設計され、使われる空間があれば、人々が賑わい、楽しんでいる様子がまちのなかに創出され、良好な景観の形成に資するものとなります。

本ガイドラインは、公共的空間を市民や来訪者が心地よく過ごすことができる空間とするための考え方を取りまとめたものです。

市民や事業者のみなさまの協力のもと、居心地の良い都市空間の実現、街並み景観の向上を図りたいと考えておりますので、本ガイドラインを是非積極的にご活用ください。

2. ガイドラインの対象範囲

本ガイドラインは、市民や来訪者が心地よく過ごすための空間(ベンチのある滞留空間)の整備に関する市の考え方を示したものであり、下記の空間整備に関する市と事業者との協議に活用します。

- 景観計画の高さ基準緩和条件である公共的空間
- 定禅寺通、宮城野通、青葉通の各地区の都市計画(地区計画・景観地区)の高さ基準緩和条件である公共的空間

また、本ガイドラインのうち、第2章「公共的空間の整備の考え方(配慮事項)」については、総合設計制度^{※3}や都市再生特別地区等の緩和施策を活用する際に設けられる空地のうち、人々が滞留するための空間整備に関する市と事業者の協議に活用します。

このほか、一般の外構設計においても、良好な景観形成のための参考資料としてご活用いただければ幸いです。

3. ガイドラインの構成

本ガイドラインは、下記3つの内容に分けて構成しています。

第1章 公共的空間の条件(高さ基準の緩和条件)

公共的空間は、景観計画に「以下の条件を満たす空地として市と協議が調ったものをいう」とされ、8つの条件が記載されています。

第1章では、公共的空間の8つの条件について解説しています。

第2章 公共的空間の整備の考え方(配慮事項)

第2章では、公共的空間の整備にあたり配慮いただきたい事項について、検討の段階ごと及び空間構成要素ごとに示しています。

第3章 公共的空間の整備に伴う協議の流れ

第3章では、協議の流れや提出書類などを記載しています。

※1 本ガイドラインにおける「景観」の捉え方について

本ガイドラインにおける「景観」とは、「人が視点(見る場所)からものを見ること」「見る人の目に映る画像」であり、ものではなく人間の中に起こる現象としています。そして、良好な景観とは、人が見て「良い」と感じるもの、見た印象の評価が高いものであり、見ている人を大事にした空間、歓迎している空間が景観上、高い評価となると考えています。

※2 景観計画変更について

本市では、2009(平成 21)年に策定した『仙台市「杜の都」景観計画』において、仙台城跡からの眺望に配慮した建築物の高さ制限を設定するとともに、指定容積率とのバランス等を考慮し、一定の空地を設けるなどの要件を満たす場合に高さ制限緩和を認めてきました。

また、定禅寺通、宮城野通、青葉通の各景観地区区域内では、景観計画による高さ制限が強制力を持たない緩やかな規制誘導手法であることを踏まえ、景観計画同様の高さ制限を、建築確認審査と連動する地区計画制度によって行ってきたところです。

一方、これまでの緩和実績を見ると、空地の量は確保されているものの、設けられた空地が駐車場として利用されるなど、良好な景観形成に繋がっていないことから、2022(令和 4)年に景観計画や地区計画、景観地区を変更し、高さ制限緩和において「公共的空間」の設置を条件としました。

※3 総合設計制度に基づく公開空地と、公共的空間について

建築基準法第 59 条の 2、いわゆる総合設計制度によって容積率等を緩和しようとする場合、公開空地の設置が条件になります。本来、絶対高さ緩和のための公共的空間と、容積率等緩和のための公開空地はそれぞれ別に設けることとなりますが、公共的空間としての基準と、公開空地としての基準のいずれの基準も満たす場合、公共的空間と公開空地を兼ねることが出来ます。

第1章 公共的空間の条件(高さ基準の緩和条件)

1. 高さの基準と緩和条件の概略

本市中心部においては景観計画によって、また、定禅寺通、宮城野通、青葉通の各地区においては都市計画(地区計画・景観地区)によって建築物の高さが制限されています。

高さ制限の数値(例:原則 60mまでとするが一定の条件を満たせば 80mまで緩和)は地区ごとに異なりますが、緩和のための条件は全ての地区で共通しており、表1のとおりとなっています。

また、表1の「公共的空間」の定義は、表2のとおりです。

なお、高さ制限のある区域や、制限高さ(緩和高さ)については「参考資料1」(P.31～P.32)をご参照ください。

[表1] 景観計画における高さ基準の緩和規定(景観計画 P.41～P.44)

条件 (下線部が本ガイドラインで解説する「公共的空間」に関する事項)
<p>下記の条件を満たす場合は、高さ基準を緩和する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 敷地面積が 1,000 m²以上であること。 ● <u>敷地面積の 5%と 200 m²のうちいずれか小さい面積以上の公共的空間を確保すること。</u> ● 敷地面積に対して 15%以上の緑化を行うこと。

[表 2] 高さ基準の緩和条件となる公共的空間の定義(景観計画 P.46)

<p>景観計画において、高さ基準の緩和条件となる公共的空間とは、以下を満たす空地として、市と協議が調ったものをいう。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 歩行者が日常自由に利用し、又は通行できるものであること。 ② 屋外に設けられるものであること。 ③ ピロティに設けられる空地にあっては、当該床面から天井又は梁下端までの高さが 5m以上であること。 ④ 敷地に4m以上接する道路のうち、最も幅員の大きいもの(隅切り部を含むものとし、敷地が定禅寺通、青葉通、宮城野通のいずれかに4m以上接する場合は当該道路に限る)、または、ペDESTリアンデッキに4m以上接すること。 ⑤ 敷地に4m以上接する道路のうち、最も幅員の大きいもの(隅切り部を含む)、または、ペDESTリアンデッキからの奥行きが2m以上あること。 ⑥ 非常時を除いて自動車、自転車の通行の用に供さず、また、専ら自動車、自転車の駐車のために供さないものであること。 ⑦ 都市再生緊急整備地域においては、地面に固定されたベンチを複数台設置するとともに、公共的空間の合計面積15m²あたり 1 人分と、14人分のいずれか小さいもの以上の席数を確保すること。 ⑧ ベンチ、舗装、植栽等の仕様や配置が優れた街並み景観を創出するデザインであること。

2. 公共的空間の定義の解説

① 「歩行者が日常自由に利用し、又は通行できるものであること」について

- ・ 公共的空間は、街を歩く人が自由に利用、通行できる状態にすることが必要です。そのため、道路やペDESTリアンデッキとの間に障害物がなく立ち入ることができる開放的な空間として整備するとともに、供用開始後も、その状態を維持してください。
- ・ 公共的空間を飲食店テラス席などの屋外飲食スペースや、キッチンカー設置場所およびマルシェ会場として活用することは、空間の利用が促進され、かつ、人々の滞留を促すため望ましいものと考えていますが、それらのための商品棚等の配置にあたっては、道路から公共的空間内に人を呼び込むような配置とするとともに、ベンチからの視界に配慮してください。

② 「屋外に設けられるものであること」について

- ・ 公共的空間は、人々で賑わっている様子、楽しんでいる様子が一目でわかり、道を歩いている人が気軽に使うことができるよう、屋外に設ける必要があります。

③ 「ピロティに設けられる空地にあっては、当該床面から天井又は梁下端までの高さが5m以上であること」について

- ・ 公共的空間をピロティ部分に設けることも可能ですが、その場合は、圧迫感の無い空間とするため、高さについては概ね建物2層分である高さ5m以上が必要となります。

④ 「敷地に4m以上接する道路のうち、最も幅員の大きいもの(隅切り部を含むものとし、敷地が定禅寺通、青葉通、宮城野通のいずれかに4m以上接する場合は当該道路に限る)または、ペDESTリアンデッキに4m以上接すること」について

- ・ 敷地が複数の道路に接する場合は、一般に歩行者通行量が多いと考えられる、最も幅員の大きい道路、または、ペDESTリアンデッキに接して公共的空間を設ける必要があります。
- ・ 定禅寺通、青葉通、宮城野通の沿道敷地については、駐車場出入口制限や壁面後退によってそれらのおり道路の歩行環境確保及び回遊性向上を図っており、それらの道路に接する部分に公共的空間を設ける必要があります。
- ・ 最小幅は、総合設計制度の公開空地の基準と合わせ4mとしています。

⑤ 「敷地に4m以上接する道路のうち、最も幅員の大きいもの(隅切り部を含む)または、ペDESTリアンデッキからの奥行きが2m以上あること」について

- ・ 公共的空間を快適に利用してもらうには一定の空間の広がりが必要であり、奥行きについては、ベンチを道路に直交して配置できるよう、2m以上としています。

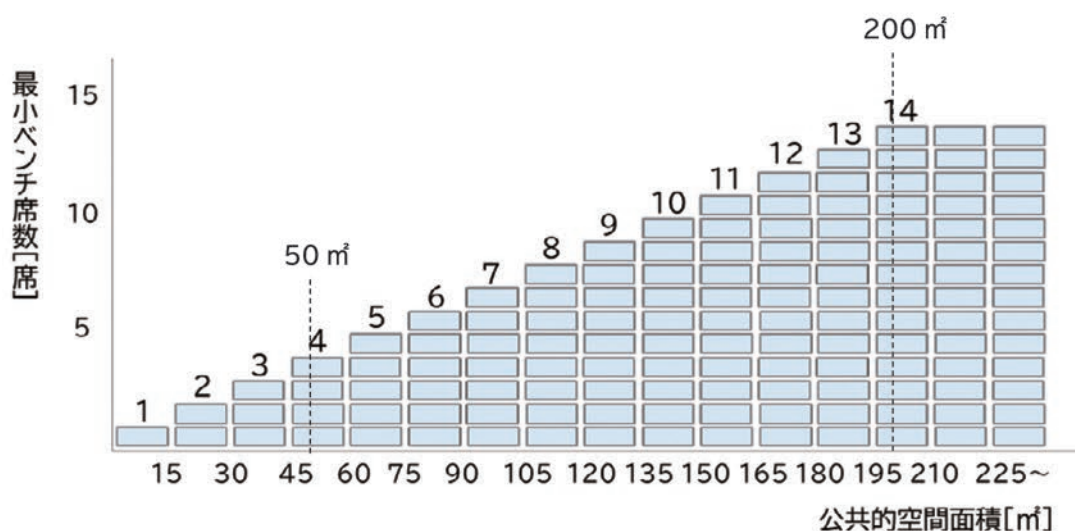
⑥ 「非常時を除いて自動車、自転車の通行の用に供さず、また、専ら自動車、自転車の駐車のために供さないものであること」について

- ・ 公共的空間は車路や駐車場ではなく、人のための空間としてください。
- ・ 工事車両や検診車などの一時的な駐車スペースとして利用することは可能です。

⑦ 「都市再生緊急整備地域においては、地面に固定されたベンチを複数台設置するとともに、公共的空間の合計面積15㎡あたり1人分と、14人分のいずれか小さいもの以上の席数を確保すること」について

- ・ 人を迎え入れる空間であること、人を歓迎していることのメッセージをより強めるため、また、長期にわたりベンチが敷地内に存在することを担保する必要があることから、固定式ベンチの設置を高さ基準の緩和条件としています。丁寧につくられた固定式ベンチを置くことによって、人を大事にしていること、歓迎していることを「形」で示すことができます。
- ・ 座ることのできる場所であるということ、形状で容易に認識できることが必要であり、一見してベンチとして認識できるものを設置してください。
- ・ 固定式ベンチの席数については、市内外の事例から、公共的空間 15 ㎡あたり 1 人分を最低限の必要席数としています。しかし、この場合、公共的空間を広くしようとすればするほど必要席数が増加し、事業者の負担が過大になることが懸念されます。そのため、公共的空間の規模は 200 ㎡あれば良いとしていることを踏まえ、15 ㎡あたり 1 人分と、 $200 \text{ ㎡} \div 15 \text{ ㎡} \div 14$ 人分のいずれか小さいもので良いこととしています。
- ・ 公共的空間の面積に応じた固定式ベンチの最小必要席数については以下のとおりです。

[公共的空間の面積に応じた固定式ベンチの必要席数]



高さ緩和に必要な敷地規模は 1,000 ㎡以上であり、また、公共的空間は敷地の 5%と 200 ㎡のうち、いずれか小さい面積以上とする必要があるため、整備される公共的空間の面積は 50 ㎡以上となります

[最小必要席数のイメージ]

建物のエントランス

5m

10m

公共的空間

歩道

公共的空間約 50 m²に固定式ベンチ2台
かつ4席

固定式ベンチ

可動椅子・テーブル

[可動椅子・テーブルを併用したイメージ]

建物のエントランス

5m

10m

公共的空間

歩道

可動椅子を併用し空間をより活用することが望ましいと考えていますが、可動椅子は時間の経過により撤去の可能性があるため、最小必要席数に算入できるベンチは固定ベンチとしています

- 席数については、一見してベンチと認識できないものや、構造物や物品等の設置によりベンチの利用が阻害されているものを除きます。

[高さ基準の緩和条件として認められないベンチの例]

✕

一見してベンチと認識できないもの
(例:縁石を兼ねるもの)

✕

一見してベンチと認識できないもの
(例:座面がないもの)

⑧ 「ベンチ、舗装、植栽等の仕様や配置が優れた街並み景観を創出するデザインであること」について

- 優れた街並み景観の創出には、ベンチや舗装、植栽といった空間を構成する個々のパーツのデザインを磨き上げることに加え、例えばベンチと植栽の位置関係に配慮するなど、空間全体を丁寧に設計することにより、通りを歩く人に対し歓迎の意を形で示す必要があると考えます。
- 第2章に示す「公共的空間整備にあたっての考え方」を参考にし、公共的空間を「ベンチ、舗装、植栽等の仕様や配置が優れた街並み景観を創出するデザイン」とするよう、努めてください。

なお、第2章「公共的空間整備にあたっての考え方」には、ベンチ、舗装、植栽等の仕様や配置の項目以外にも、公共空間の使い方などを含め、より居心地のよい質の高い空間とするためのデザインアイデアやポイントを記載しておりますので、併せてご参照ください。

第 2 章 公共的空間の整備の考え方(配慮事項)

1. 各段階における検討のポイント

建築物の配置計画が固まった段階ではじめて公共的空間の位置を検討しても良好な景観を創出することは困難なことが多いため、企画・構想段階から、建築物の配置計画とともに、公共的空間の位置や役割を検討しましょう。

また整備完了を事業完了と考えず、長期にわたって良好な景観を保つ視点を持ち、劣化対策や維持管理を念頭に置いた計画とする必要があります。

本節では、企画・構想、計画・設計、管理・活用の各段階における公共的空間の検討にあたって、配慮いただきたいポイントを示します。

(1) 企画・構想段階

ポイント1:地域特性を尊重する

ポイント2:公共的空間に求められる役割を把握する

ポイント3:建築物と公共的空間の位置関係を整理する

ポイント4:公共的空間に面した建築物の部分を検討する

(2) 計画・設計段階

ポイント5:歩行者からどう見えるか、どう感じるかを意識した空間とする

ポイント6:安全性、機能性を確保する

ポイント7:長期利用を踏まえた計画とする

(3) 管理・活用段階

ポイント8:積極的な活用を図る

ポイント9:適切な維持管理を行う

(1) 企画・構想段階

ポイント1: 地域特性を尊重する

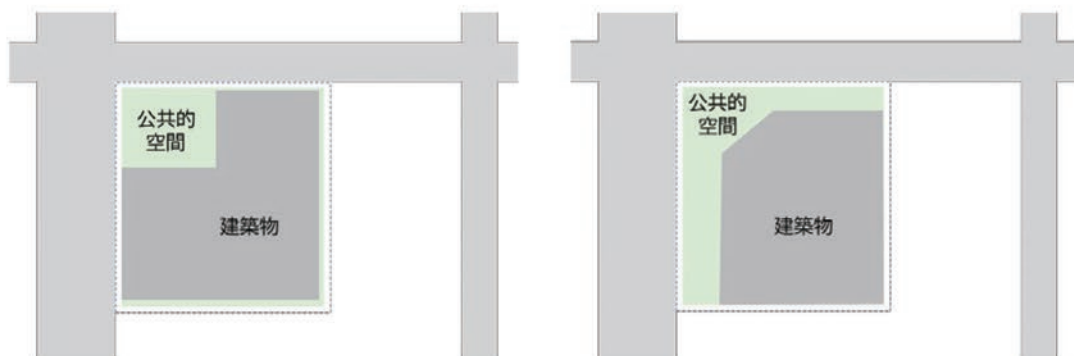
- ・ 地域特性を踏まえた空間とするため、現地調査のほか文献調査やヒアリング等により、周辺の街並みや地形、地域の景観資源等を把握したうえで企画・構想を行いましょ。調査項目の例を表3に示します。
- ・ 隣接地との連続性や、空間的一体性に配慮した配置にしましょ。配置の例を図1に示します。

[表3] 調査項目の例

土地利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周囲の土地利用や建物形状、高さ ・ 周囲で暮らしている、働いている人の年齢層等 ・ 地域のイベントの開催場所や時期、参加者層
地域の歴史	<ul style="list-style-type: none"> ・ 文化財や歴史的建造物等の位置 ・ 地震や水害等の被害
道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路幅員、歩道幅員 ・ 平日、休日の人と車、自転車の流れ ・ スクールゾーン ・ 道路と敷地の高低差等
周辺施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅やバス停の位置 ・ 主要な通りや交差点との位置関係 ・ アーケードの位置、高さ ・ 公園や公共公益施設の位置
隣接地の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地の高低差 ・ 公開空地等の存在 ・ 隣地の事業計画
地域のニーズ等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の人々が公共的空間にどのような機能を必要としているか ・ 地域の人々が、どのような景観に愛着と誇りを持っているか
市の計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市基本計画、都市計画マスタープラン、景観計画などにおける位置づけ

[図1] 公共的空間の配置の例

《計画敷地が交差点に面している場合》



交通の結節点である交差点付近は、多くの人々が見ることのできる場所であり、人々が賑わい楽しんでいる様子が創出されると良好な景観形成により効果的であるため、交差点を意識した配置・形態にしましょう

《計画敷地の前面道路にバス停がある場合》



バス利用者の利便性向上のため、バス停の前に公共的空間を計画したイメージ

《計画敷地に隣接して公園がある場合》



空間的一体性に配慮し、公園に隣接させ公共的空間を計画したイメージ

ポイント2: 公共的空間に求められる役割を把握する

- ・ 高さ基準緩和の場合、都心部(都市再生緊急整備地域、P.33 参照)においては、固定されたベンチの設置を必須としていますが、これはベンチを置くことによって、人を大事にしていること、歓迎していることを「形」で示そうとするものです。楽しみ、たたくことができる空間であることが見てわかるようにすることで、まちの魅力が高まることに加え、来訪者の増加や、回遊性の向上につながることも期待しています。表4を参考に、立地特性を踏まえ、公共空間の利用者や使い方を想定した役割としていきましょう。
- ・ 都心部以外では、地域特性が様々であり、地域ごとに公共空間に求められる機能が異なるため、必ずしも滞留のための空間(ベンチを設置した空間)整備を要しませんが、単に通行空間(歩道状の空間)や活動空間(広場状の空間)を整備しただけでは良好な景観の形成につながるとは言えないため、地域の人々に喜ばれ、活用される空間となるよう、十分検討しましょう。

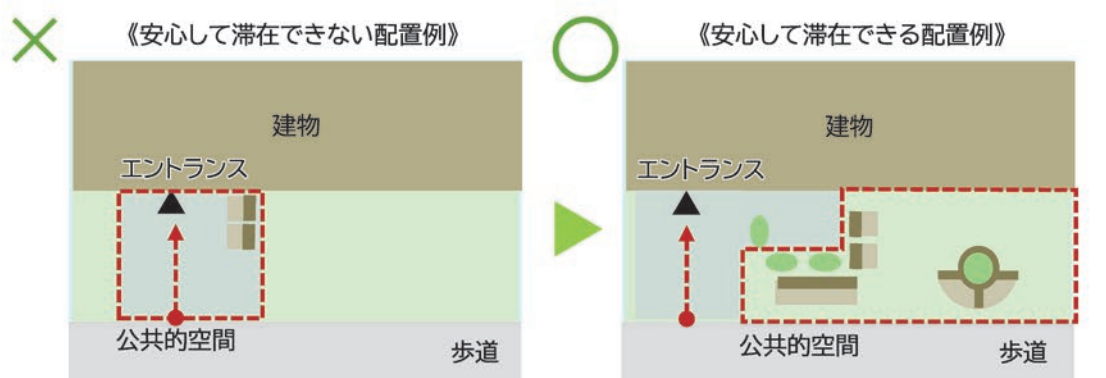
[表4] 利用者や使い方の想定例

立地特性に応じた利用者想定例	使い方の想定例
仙台駅周辺 →通勤、観光、買物など様々な人が利用	休憩の場、飲食できる場、待ち合わせの場
シンボルロード(定禅寺通、青葉通、宮城野通) →観光など様々な人が利用	休憩の場、飲食できる場
交差点、アーケードの端部などシンボル性の高い場所 →観光、買物など様々な人が利用	待ち合わせの場
地下鉄出入口やバス停付近 →通勤、観光、買物など様々な人が利用	予定時刻までゆっくり待つことのできる場
商店街(アーケード) →買物など様々な人が利用	休憩の場、食べ歩きや飲食できる場
事務所や金融機関が多く立地する場所 →主にオフィスワーカーが利用	休憩の場や仕事場
住宅が多く立地する場所 →主に地域住民が利用	日常的な憩いや交流、子どもの遊びの場
公共公益施設(学校、図書館等)に近い場所 →学生などが利用	学習や読書、交流、子どもの遊びの場

ポイント3: 建築物と公共的空間の位置関係を整理する

- ・ 高さ基準の緩和条件となる公共的空間は、歩行者が自由に利用できることがひとめで分かるよう、歩行者の多い(幅員の広い)道路に面し設けること、屋外若しくは十分な高さを持つピロティに設けることとしています(P.5 参照)。
- ・ 敷地内の、どの位置に公共的空間を整備すべきかの検討にあたっては、建物形状やエントランス、駐車場、駐輪場の位置等との関係が重要になります。
- ・ 歩行者など他の人の邪魔になる場所に公共的空間を設置した場合、物理的に利用することができたとしても、利用しにくく、安心して滞在することができない空間となり得るため、道路から建物へのアプローチなど、主に施設利用者の動線となる部分を、公共的空間とすることは避けましょう。
- ・ 公共的空間のすぐ横や背後を自動車、自転車が通行する場合、安心して公共的空間を利用することが出来ないため、公共的空間を設置する位置に配慮しましょう。

[建築物と公共的空間の位置関係の例]



施設利用者が限定されるエントランス付近に公共的空間をつくっても利用しにくいいため避けましょう

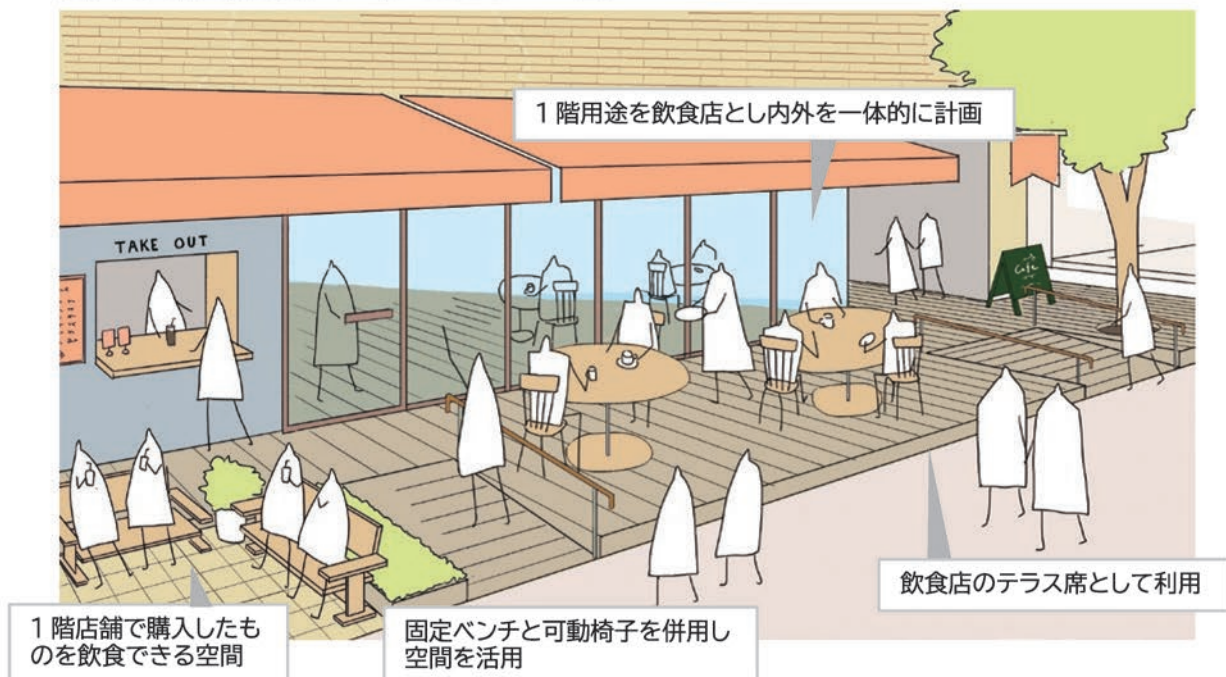


施設利用者動線と交錯しない位置に公共的空間を設けると安心して滞在できます

ポイント4: 公共的空間に面した建築物の部分を検討する

- ・ 歩行者が歩いているとき、より目に入るのは建物の高層部ではなく低層部、特に1階部分になります。公共的空間がより魅力的な空間となるためには、低層階の用途や設え(開放性)が重要なポイントとなります。
- ・ 低層階に、外部空間に開放された飲食店や物販店を設け、建物内外のつながりを充分意識して、店舗と公共的空間を一体的に計画することで、まちに賑わいが生まれます。
- ・ 公共的空間に面した部分が壁で閉ざされていると、賑わいが生まれにくくなるため、出来る限り低層階の用途や設えについて配慮し、公共的空間と一体となった賑わい創出に努めましょう。
- ・ 公共的空間を飲食店テラス席などの屋外飲食スペースとして活用することは、空間の利用が促進されるほか、人々の滞留を促すためにも有効であり、望ましいものと考えています。
- ・ なお、地区計画において低層部に店舗等を誘導している地区があります。計画地が地区計画区域に該当するかどうかについては、仙台市都市計画情報インターネット提供サービスで確認することが可能です。

[公共的空間を飲食店テラス席としたイメージ図]



歩行者が歩いているとき、より目に入るのは建物の低層部であり、出来る限り低層階の用途や設えについて配慮し、内部空間と公共的空間とが一体となった賑わい創出に努めましょう

(2) 計画・設計段階

計画・設計段階においては、本節に加え第2章「2. 設計にあたって配慮いただきたい要素ごとのポイント」(P.19～P.29)も併せてご参照ください。

ポイント5: 歩行者からどう見えるか、どう感じるかを意識した空間とする

- ・ 景観計画等の高さ基準緩和のために設けられる公共的空間は、まちを歩く人が見て「良い景観」であると印象を与える、質の高いものである必要があります。
- ・ 誰でもいつでも入ることのできる空間であることが、まちを歩く人から見てわかるように設え、見る人を歓迎していることを「形」で示すことで、ふと立ち寄りたいたいという気持ちにさせることができます。
- ・ 景観にはその場所を利用する人々の姿も含まれます。多くの人々が楽しく過ごしている様子を、通りを歩く人々から見えるようにすることで、その空間を利用しない人にとっても魅力的だと感じることに繋がります。
- ・ そのためには、公共的空間は道路から見て、「拒む形」ではなく「誘う形」として設え、まちを訪れる人々を迎え入れ、居心地よく過ごせる空間にする必要があります。

拒む形：見る人が「入らないように」と拒絶されている気持ちになるもの

[拒む形の例]



ベンチのない空間



壁のように見える連続する植栽



公共的空間の入口を限定する柵や壁

誘う形：見る人が「歓迎されている」と感じるもの

[誘う形の例]



丁寧に計画されたベンチ



花・鉢植え



低い位置から灯される明かり

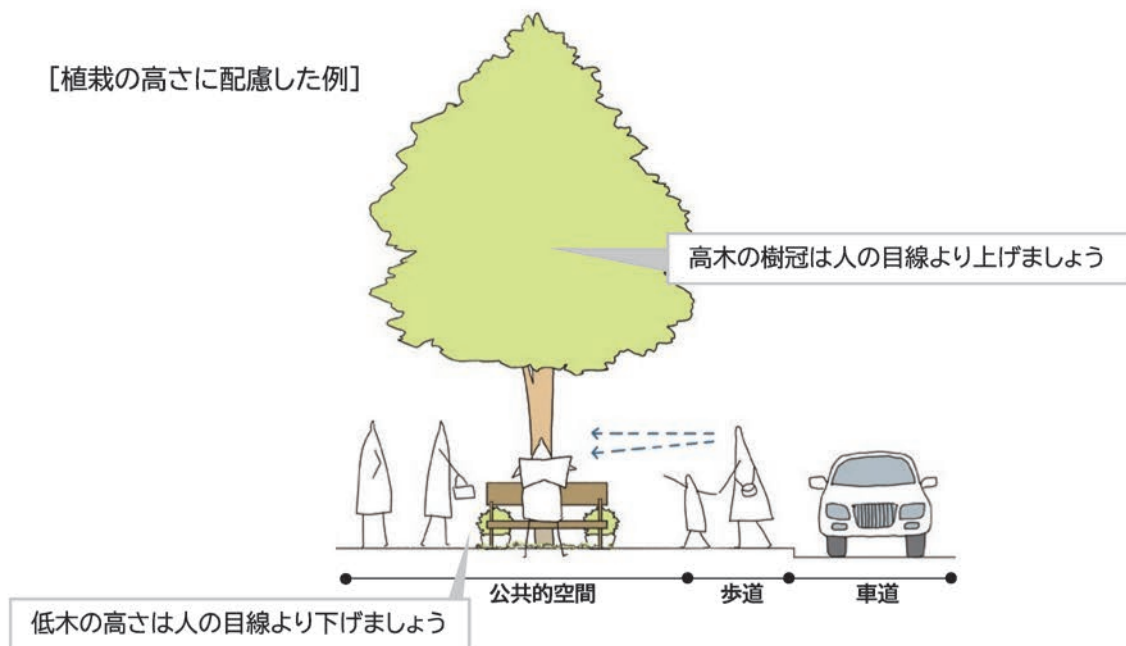
- ・ 具体的な利用シーンを想定し、利用者の視点で細部まで丁寧にすることで、人が主役となる心地よい公共的空間としましょう。

ポイント6: 安全性、機能性を確保する

安全性について

- ・ 公共的空間において人々が居心地よく過ごすためには、安全であることが大前提となります。
- ・ 公共的空間の見通しを良くし、周囲の人目を確保し、死角をなくすことで、安心して利用できる空間となります。配置図だけではなく、立面図やパースで検証しましょう。
- ・ 道路際に植栽がある場合、低木の高さを人の目線より下げ、高木の樹冠を人の目線より上げることも大事です。

[植栽の高さに配慮した例]



- ・ 自動車や自転車の動線に充分配慮することが必要です。
- ・ ベンチに座って過ごす空間と、歩行者が歩く空間が視覚的に分けられていると、安心してベンチを利用することができます。

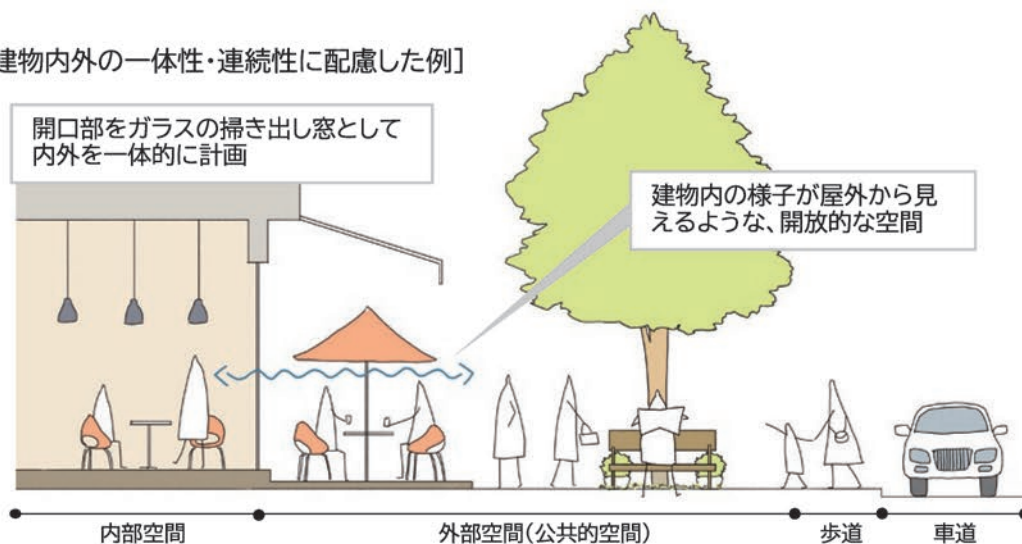


ベンチに座って過ごす空間と、歩行者が歩く空間が、舗装により視覚的に分けられている例

機能性について

- ・ ウッドデッキを設けるなどにより、道路と公共的空間との間に段差が生じる場合には、スロープを設けることなどを積極的に検討しましょう。
- ・ 少なくともベンチの一つはベビーカーや車椅子の利用が可能となるよう配慮しましょう。
- ・ 公共的空間内のメイン動線となる通路幅は 1.8m 以上を確保することが望ましいと考えます。
- ・ モニュメントやサイン、植栽等の設置にあたっては、歩行者が安全・快適に歩行できるよう配慮し、ベンチに座る人の視界を妨げないようにしてください。
- ・ 冬季においても快適に過ごすため、出来るだけ多くの日照を受けるよう、南側に配置するなどの配慮が必要です。
- ・ 公共的空間は子どもを含む多様な人々が使う空間であるため、受動喫煙防止に配慮し公共的空間が喫煙場所とならないように計画しましょう。また、室内に喫煙場所がある場合にはその煙が公共的空間に流れないようにしてください。
- ・ 公共的空間に面する飲食店等の、建物内の様子が見えるような設えとし、内部空間と外部空間を一体的に利用することで、より賑わいが感じられるようになります。
- ・ 公共的空間に面して物販店や飲食店等を計画する場合は、開口部を掃き出し窓とするなど内部空間と外部空間(公共的空間)との一体性・連続性に配慮し、また、内部空間と外部空間の間に障害物を設けないようにしましょう。
- ・ 積極的な活用や適切な維持管理を行うために、必要に応じて電源設備や給排水設備などを設置しましょう。
- ・ 公共的空間活用のためのキッチンカーや、公共公益利用のための献血車・検診車等を停車させる計画がある場合には、車両が停まることを想定した設計としましょう。

[建物内外の一体性・連続性に配慮した例]



ポイント7: 長期利用を踏まえた計画とする

- ・ 公共的空間の整備は景観計画等における高さ基準の緩和条件であり、当該建築物が存在する期間、市民に開放する必要があります。
- ・ 公共的空間整備完了を事業完了と考えず、長期にわたって良好な景観を保つ視点を持ち、劣化対策や維持管理を念頭に置いた設計としましょう。

(3) 管理・活用段階

ポイント8: 積極的な活用を図る

- 公共的空間は、人々が利用してこそ、その価値を発揮します。そのため、日常的に積極的な活用を図ってほしいと考えており、飲食店テラス席などの屋外飲食スペース、マルシェ会場やキッチンカー設置場所とするなど、歩行者の滞留を促す使い方を歓迎します。ただし、その場合の商品棚等の配置にあたっては、道路から公共的空間内に人を呼び込むような配置とするとともに、ベンチからの視界に配慮するなど、歩行者の滞留を促すような居心地のよい空間としてください。

[屋外飲食スペースの例]



レストランやカフェ、パン屋前の屋外飲食スペースなど、歩行者の滞留を促す使い方を歓迎します

[マルシェ等を開催する場合の、商品棚等の配置例]



商品棚の設置により、道路から公共的空間への立ち入りが妨げられ、ベンチにも座ることができない例

商品棚を人々を迎え入れるような配置とし、ベンチの利用も阻害されていない例

- ・ 公共的空間が誰でも自由に利用できる空間であることは、位置や設えの工夫により、歩行者が一目で理解できるようにする必要がありますが、将来的にも公共的空間として維持するため、公共的空間であることを示す標示板を設置し周知しましょう。
- ・ 公共的空間は終日利用できるようにすることが原則ですが、飲食店テラス席などとして活用するにあたり、管理上の理由からやむを得ず深夜等の利用を制限せざるを得ない場合は、公共的空間内に、その時間を分かりやすく示してください。
- ・ なお、公共的空間は建物の維持管理のための一時的利用や、献血車の駐車スペースといった公共公益に資する利用が可能です。

ポイント9: 適切な維持管理を行う

- ・ まちを歩く公共的空間を見た人が「良い景観」と感じ、多くの人々に公共的空間を利用してもらうためには、細部にわたり丁寧な設計、施工を行うとともに、適切な維持管理が必要です。
- ・ 適切な維持管理がなされず、活用されない公共的空間は、優れた街並み景観とは言えません。
- ・ 建物完成後も、長期にわたり居心地の良い状態を継続できるよう、整備時に維持管理計画(体制、修繕や更新の手法・費用など)を立てるなど、計画的に維持管理を行いましょう。
- ・ 公共的空間を飲食店のテラス席などとし収益を上げることも可能です。その収益の一部を公共的空間の維持管理費用に充て空間の魅力を維持することが望ましいと考えます。
- ・ 整備後、時間の経過により所有者変更が起こり得るため、公共的空間整備の意義等が引き継がれるよう配慮しましょう。特に、建築後に所有者変更が確実な分譲マンションについては、公共的空間設置の意義や必要性、維持管理計画等について、建築物が存在する間、どう次の所有者に伝えていくかを十分検討してください。
- ・ 植栽が設けられている場合は、適切に剪定等を行い、空間の使いやすさを維持しましょう。
- ・ 整備後に看板等の工作物が設置されること等が無いよう、維持管理に関するルールを設定しましょう。
- ・ 公共的空間は子どもを含む多様な人々が使う空間であるため、受動喫煙防止に配慮し公共的空間が喫煙場所とならないようにしましょう
- ・ 駐車場・駐輪場など、他の用途に利用されないよう管理するとともに、ベンチやファニチャー等が破損した場合は、速やかに修理等を行う必要があります。

2. 設計にあたって配慮いただきたい要素ごとのポイント

本節では、計画・設計段階において、特に配慮いただきたい、要素(ベンチ、植栽、舗装・照明)ごとの設計のポイントを記載しています。

(1) ベンチ

- ・ 本市では、市民をはじめ国内外の人に選ばれるような魅力・活力のある都市空間の形成を目指しています。
- ・ ベンチは、人々を空間に招き入れ、滞留を促すために効果的であり、都心部(都市再生緊急整備地域、P.33 参照)において、高さ基準の緩和を利用しようとする場合、公共的空間に固定式ベンチの設置を必須としています。
- ・ 人々の滞留を促し、楽しみ、たたずむことができる魅力的な空間を、まちの様々なところに設けることで、回遊性の向上を図りたいと考えています。

i) ベンチの形状について

- ・ ベンチを効果的に設えることができれば、通りを歩く人々に対し歓迎の意を形で示すことができます。
- ・ 休むための場所として、その場所を丁寧に作り、利用してほしいという意思が見て分かるよう設えることが大切です。
- ・ 座ることのできる場所であるということを、形状で容易に認識できるものが、より有効に利用されるため、背もたれや手すりがあるベンチを積極的に活用しましょう。

[ベンチの形状の参考例]



背もたれや手すりがあるベンチは、座ることのできる場所であることを形状で認識させることができ、街を歩く人々に対して空間を利用してほしいという意思を形で示すことができます

ii) ベンチの種類について

- ・ 人を迎え入れる空間であること、人を歓迎していることのメッセージをより強めるため、また、長期にわたりベンチが敷地内に存在することを担保する必要があることから、固定式ベンチの設置を高さ基準の緩和条件としています。
- ・ 一方、空間活用の観点からは、状況に応じた設置、撤去が出来る可動式ベンチの利用も効果的であり、固定式ベンチと可動式ベンチの併用や、1人掛け、2人掛けベンチ、縁台やスツールなど、様々な種類のベンチを設けることで、利用の幅が広がります。
- ・ 親子連れや障害のある方など、多様なユーザーが利用しやすいよう、ベンチの種類を検討しましょう。

[利用の幅が広がるベンチの参考例]



固定式ベンチと可動式ベンチを併用した例



一人掛け木製ベンチの例



ゆったりとした広さで荷物も置きやすくベビーカーでも寄り付きやすい縁台型ベンチの例



ゆったりとした広さで背もたれもある幅が広いベンチの例

- ・ 植栽帯と一体となったベンチを設置する場合、植栽の成長により座ることが困難となる場合も考えられます。背もたれにより植栽と縁を切るなど、居心地の良さに配慮しましょう。

[背もたれにより植栽帯と縁が切られたベンチの例]

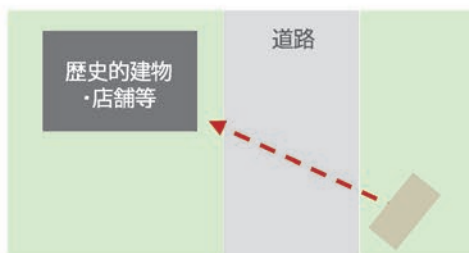


植栽の成長により座ることが困難とならないよう、背もたれにより植栽と縁が切られたベンチ

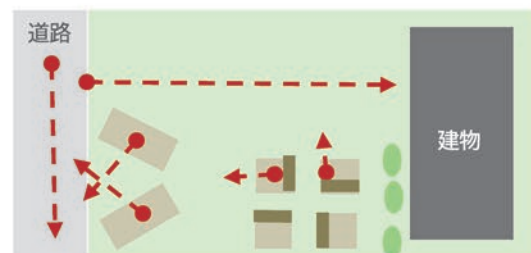
iii) ベンチの配置・向きについて

人々が楽しむ様子が見える空間とするために

- ・ 来訪者が通りを歩いている時、人々が楽しむ様子が見える空間とするため、また、人々が公共的空間に入りやすくするために、歩行者から見えやすい位置にベンチを設けましょう。
- ・ 通りを歩いている時、ベンチを座っている人の背中より、楽しそうな表情が見える方が他者により楽しさが伝わります。
- ・ 人々の楽しい様子を引き出すために、座った人が見たいものを見やすくする(視軸線を阻害しない)ことも大切です。

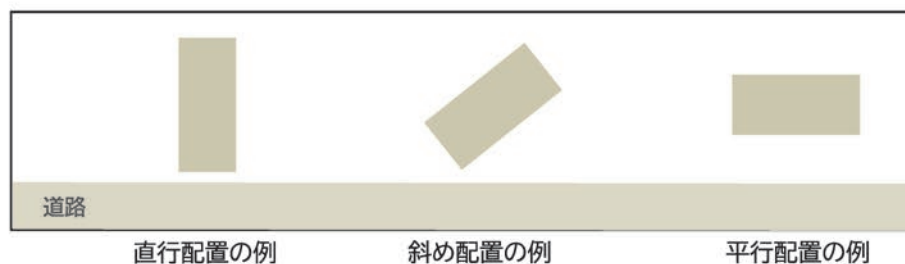


見たいものを意識したベンチの配置



歩行者やベンチに座った人との視線を意識したベンチの配置

- ・ 人を大事にしていることを形で示すため、ベンチの向きは、ただ単に平行(かつ等間隔)にすることは、なるべく避けましょう。
- ・ 人が見たいものを意識したベンチの配置を計画し、道路軸に対して直行、又は斜めに配置することを積極的に検討しましょう。



直行配置の例

斜め配置の例

平行配置の例



道路に対し直行配置されたベンチの例

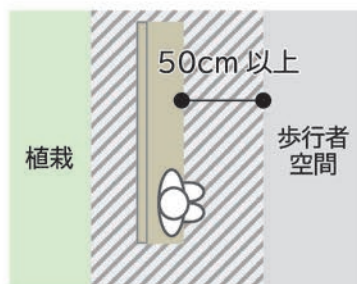


道路に対し斜め配置されたベンチの例

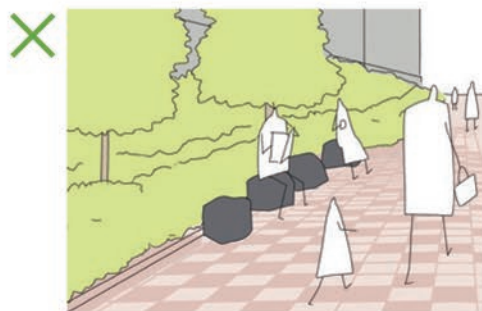
歩行者を気にせずに休める空間とするために

- ・ ベンチの周辺は、歩行者など他の人の邪魔にならず、安心して休める空間が確保されている必要があります。
- ・ 足を伸ばした際に歩行者と接触しないよう、歩行者用の空間との間に 50cm以上の空間を確保するとともに、ベンチに座る人のための空間と歩行者のための空間を視覚的に分離することを積極的に検討しましょう。
- ・ ベンチを囲むように植栽を配置したり、ウッドデッキでベンチ周辺の高さを一段あげることは、歩行者のための空間を分離することのほか、居心地の良さを向上させるためにも有効です。

[安心して休める工夫の例]



足を伸ばした際に歩行者と接触しないよう、歩行のための空間との間に 50cm以上の空間を確保しましょう。

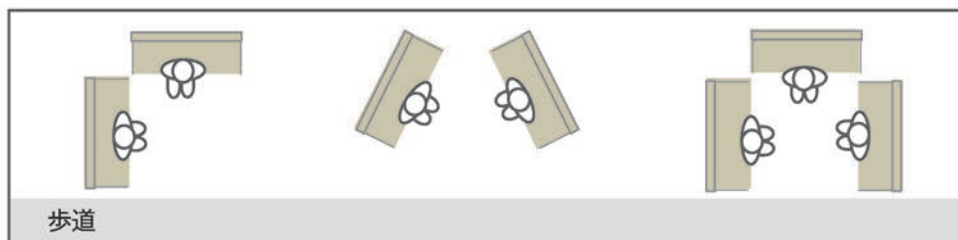


歩行者と座る人の空間が分離されていない例



歩行者と座る人の空間がベンチ・植栽の配置、舗装により分離された例

- ・ ベンチの配置をL字、八の字、コの字とすることでも、歩行者との交錯を防ぐための空間確保が可能です。また、L字、八の字の配置は、座る人同士の視線をずらすこともできます。



L 字配置

八の字配置

コの字配置



L 字配置の例



八の字配置の例

施設利用者を気にせず利用できる空間とするために

- ・ 施設利用者を気にせず気軽に利用できる空間とするため、ベンチの配置にあたっては、施設内からの視線や、建築物出入り口や窓の位置、歩行者動線に配慮しましょう。
- ・ 特に、マンション等、特定の利用者に限定される施設の場合、施設利用者を気にせず気軽に利用できる空間とするための計画は難易度が格段に上がります。例えば、マンションエントランスの横にベンチを置いても、住民以外が利用することは困難です。
- ・ 物理的に利用することができたとしても、利用しにくい、座りにくいと空間となり得ますので、配置場所については、企画構想段階から慎重に検討しましょう。

利用目的に応じて快適に利用できるために

- ・ 利用目的を想定したベンチの配置とし、目的に応じてテーブルの設置も検討しましょう。
- ・ 必要に応じて、樹木や庇により日陰や雨よけを提供しましょう。
- ・ 建物1階部分に飲食店がある場合、公共的空間に設けられたベンチも併せて活用することで、日常的な賑わいが生まれます。



1階飲食店と屋外のベンチ・テーブルの一体利用の例

iv) ベンチの寸法について

- ・ 寸法については、下記を目安とし、利用者想定に合わせた計画としてください。

項目	仕様
座面の幅	1人掛け用ベンチの場合は幅40cm以上、2人掛け以上ベンチの場合は1人分当たり幅60cm以上を目安とすること。
座面の高さ	おおよそ40cmを目安とすること。
座面の奥行	40cm以上を目安とすること。

v) ベンチの素材について

- ・ 木製ベンチは耐久性の高さの検証が求められるほか、ささくれ等の発生もあるため適切な維持管理が必要となりますが、石、コンクリート、金属など気候によって温度が変わる素材は、座った際に熱く、又は冷たく感じるため、座った時にぬくもりの感じられる座面が木製のベンチを検討しましょう。

(2) 植栽

- ・ 公共的空間は、多くの人々が利用し、その場所で人々が楽しく過ごすことができることを意図した空間です。そのため、「人を大事にしている」と感じてもらう形に設える必要があり、植栽についても、「人が見ていいなと感じる空間となるような配置」が求められます。
- ・ 植栽は都市に潤いとやすらぎをもたらすもので、本市にとって必要不可欠ですが、植栽の位置、大きさによっては、人の立ち入りを妨げる印象を与える場合があることに配慮が必要です。
- ・ 公共的空間の緑化計画において、人の居心地の良さに配慮した植栽は大きな効果を発しますが、一方で、植栽を連続させて道路と公共的空間との間をふさいでしまうと「拒む形」(P.14 参照)となり、「人は迂回して利用するように」とのメッセージとなってしまいます。
- ・ 公共的空間においては、歩行者に対し「どうぞ利用してください」というメッセージを形であらわす必要があり、連続した植栽によって道路と公共的空間との間を遮断せずに、人が入りやすい空間としましょう。

i) 植栽の配置について

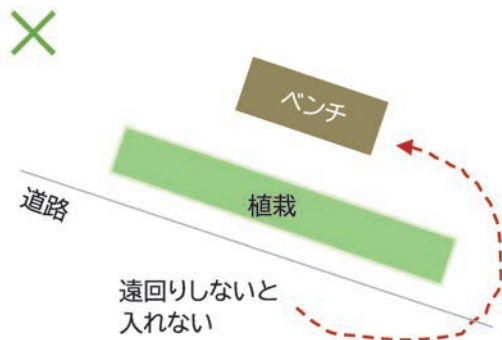
- ・ 人々が滞留する空間(ベンチなど)の周りを植栽で囲ったり、敷地の両脇を植栽で囲うことで、人が休んでもよい空間であると認識され心地よく感じるようになりますので、積極的に活用を図りましょう。
- ・ 植栽の成長や管理に必要なスペースを考慮し、植栽とベンチとの間隔を確保してください。
- ・ ベンチの中央部分に植栽を設ける場合は、ベンチの背もたれをしっかりと作ることでゆっくり休める場所であることを表現することができます。



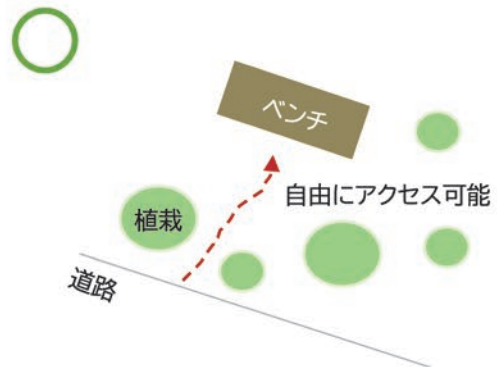
ベンチの周りを植栽で囲い、人の滞留空間を中心とした植栽配置の例

- ・ 植栽によって人の動線を遮断するような配置としないようにしましょう。
- ・ 道路付近の植栽帯は、その大きさと位置によって、公共的空間内への立ち入りを拒む印象を与えますので、特に配慮が必要です。
- ・ 公共的空間を利用する人の居心地のよさにも配慮し、ベンチからの視線を妨げないような植栽の配置としましょう。

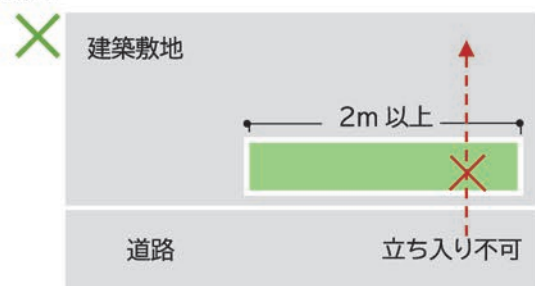
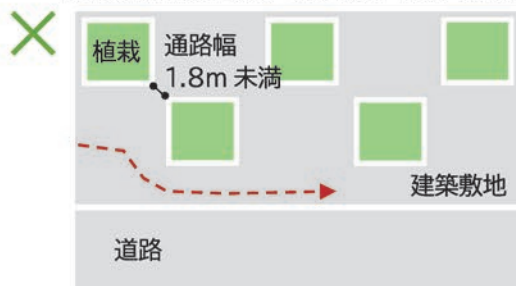
[動線を妨げる植栽配置例]



[動線を妨げない植栽配置例]



[公共的空間において望ましくない植栽配置の例]



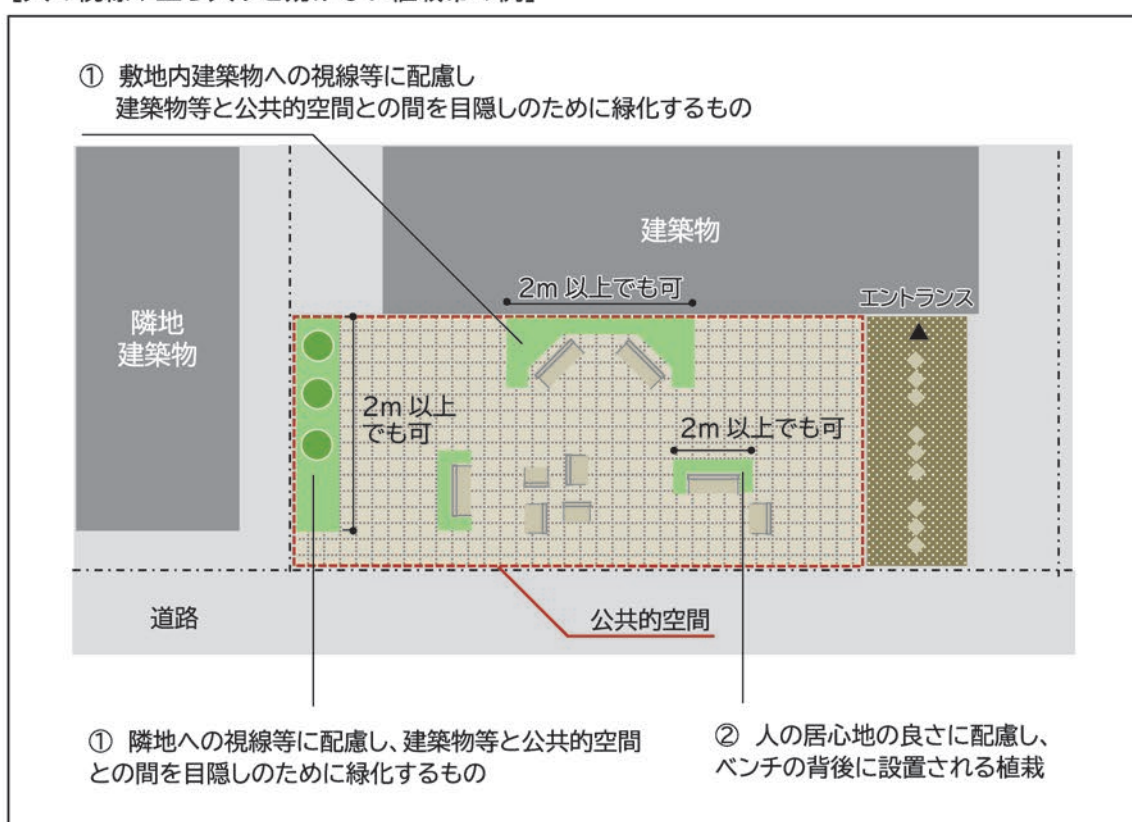
ii) 植栽の大きさ・割合について

- ・ 公共的空間は一定の条件を満たす「空地」ですが、当該空地の景観の向上に寄与する植栽については、その部分も面積に含まれます。
- ・ 公共的空間内に植栽帯を設ける場合、見通しや人の動線に配慮し一辺 2m 以下を推奨しますが、人の視線や立ち入りを妨げるものでなければ、この限りではありません。

人の視線や立ち入りを妨げない植栽帯の例

- ① 敷地内建築物や隣地への視線等に配慮し、建築物等と公共的空間との間を目隠しのために緑化する場合
- ② 人の居心地の良さに配慮し、ベンチ背後に設置される植栽 など

[人の視線や立ち入りを妨げない植栽帯の例]



- ・ 公共的空間は、多くの人々が利用し、その場所で人々が楽しく過ごすことができることを意図した空間であり、植栽柵、プランター、モニュメント、看板等、人が立ち入ることができない部分（樹木の枝下高さが 2m あることで見通しが確保され、かつ、地表部分が歩行に支障が無いと認められる部分を除く）の面積の合計は、公共的空間の面積の概ね 30% 以内にするようにしましょう。

参考 「杜の都の環境をつくる条例」に基づく届出について

公共的空間の植栽計画にあたり、特に関連性の深い「杜の都の環境をつくる条例」に関する届出等について概要を掲載します。

緑化計画書の提出について

- 1,000 m²以上の土地または敷地において、建築物の新築等を行う場合には、「杜の都の環境をつくる条例」に基づき、「緑化計画書」の提出が必要となります。
- また、景観計画における高さ緩和を受ける場合には、敷地面積に対して15%以上の緑化を行うことが要件の一つとなります。
- 緑化計画書の届出対象や手続きの詳細については、百年の杜推進課ホームページをご覧ください。

建築物等緑化ガイドラインについて

- 建築敷地内の質の高い緑化を実現するための手引きとして、本市では「建築物等緑化ガイドライン」を発行しました。建築敷地全体として、質の高い緑化を実現するための指針を掲載しています。
- 建築敷地全体の植栽計画や、敷地内の樹種選定・植栽維持管理計画の参考資料として、ご活用願います。

〔緑化計画・建築物等緑化ガイドラインの問い合わせ先〕

仙台市 建設局 百年の杜推進部 百年の杜推進課
TEL:022-214-8389 FAX:022-216-0637

参考 建築計画に係る関係規定

- 建築計画を実現させる際は、景観計画に関わる内容以外にも、環境やバリアフリー、駐車場附置等、様々な法令や条例等による手続きがあります。
- 計画にあたっては、「建築時等の手続一覧表」〔図2〕を確認のうえ、各担当部署との適切な協議をお願いいたします。

なお、「仙台市都市計画情報インターネット提供サービス」〔図3〕で、本市の都市計画やその他の土地利用規制等の情報を、インターネット上で確認することが可能です。



〔図2〕 建築時等の手続一覧表リンク先



〔図3〕仙台市都市計画情報インターネット提供サービスリンク先

(3) 舗装・照明

i) 舗装について

- ・ 舗装は街並み景観をつくる一つの要素であり、人の居心地のよさに影響します。
- ・ 滑りにくいことを前提とし、空間の使われ方を想定したうえで、舗装材を選定しましょう。
- ・ 人々が滞留するための空間については、舗装デザインを変化させたり、石や木などの自然素材など温もりを感じる素材やウッドデッキを用いることによって、迎え入れるような空間の演出を行うことができます。

[人々が滞留する空間の演出例]



人々が滞留する空間の舗装を変化させた例



ウッドデッキで空間を演出した例

- ・ 公共的空間を歩行者が安心して利用できるようにするため、公共的空間への入り口部分は段差を無くしたり、勾配を緩やかにするなどの配慮をしましょう。
- ・ 通行のための空間は、歩道と公共的空間との高低差を無くし、通行のための空間の素材やデザインを歩道と合わせたり、滞留するための空間と仕上げを変化させるなど、ひとめで歩くための空間と認識できるようにしましょう。

[人々が歩くための舗装を変化させた例]



歩くための空間と滞留のための空間の舗装を分けた例

- ・ 公共的空間活用のためのキッチンカーや、公共公益利用のための献血車・検診車等の停車する計画がある場合には、車両が停まることを想定した舗装材を選定しましょう。

ii) 照明について

- ・ 夜の景観がどのようになるか考え、通行する人やベンチを利用する人、空間を活用する人などにとって心地よく利用できるような照明を設置することも大切です。
- ・ 緑の多い空間は趣のある魅力的な空間となりますが、同時に、夜間は特に暗くなる可能性がありますので、安心して利用できるよう照明を設置しましょう。
- ・ 単に明るくする場合には上部に照明設備を設けることが効率的ですが、利用者が心地よいと感じる低位置の照明設備も活用し、魅力的な空間をつくりましょう。
- ・ 色温度による感じ方の違いを考え、温かみのある照明を用いて、空間にふさわしい照明環境をつくりましょう。

【心地よさに配慮した照明の例】



低位置照明が設置された空間の例

(4) 建築物等

建物1階部分の工夫について

- ・ 歩行者が歩いているとき、より目に入るのは建物の高層部ではなく低層部、特に1階部分であり、公共的空間に人を誘ったり、通りを歩くことや街の楽しさを伝えるためには、歩行者が良く見ている1階部分を丁寧につくるのが大切です。
- ・ 通りや公共的空間の空間に対して、単調な壁しかないような、閉鎖的な空間構成にならないよう配慮し、内部が見える戸口が多いファサード、陰影に富むファサード、分節されたファサード、良質なディテールや素材などを使用したファサードとしましょう。

店舗前等の工夫について

- ・ 店舗前の空間など、小さな空間でも人々をもてなすための設えの工夫が可能です。



入隅空間を作り、手書きの看板、植栽、イスを設置している例



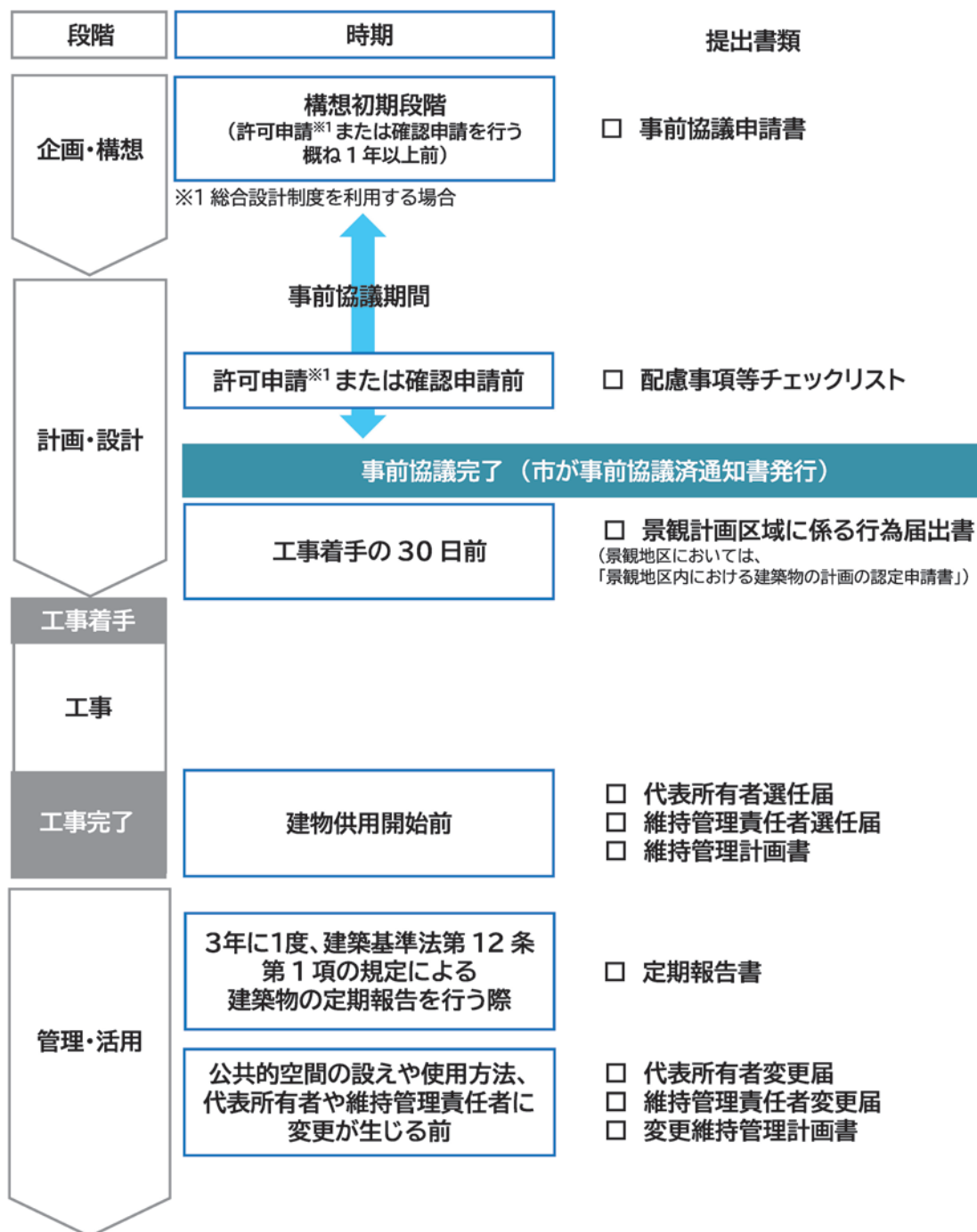
舗装やプランター、手書きの看板、照明により演出している例



店先の空間にデッキ、テーブル、イス、プランターを設置している例

第3章 公共的空間設置に伴う協議の流れ

1. 協議の流れ

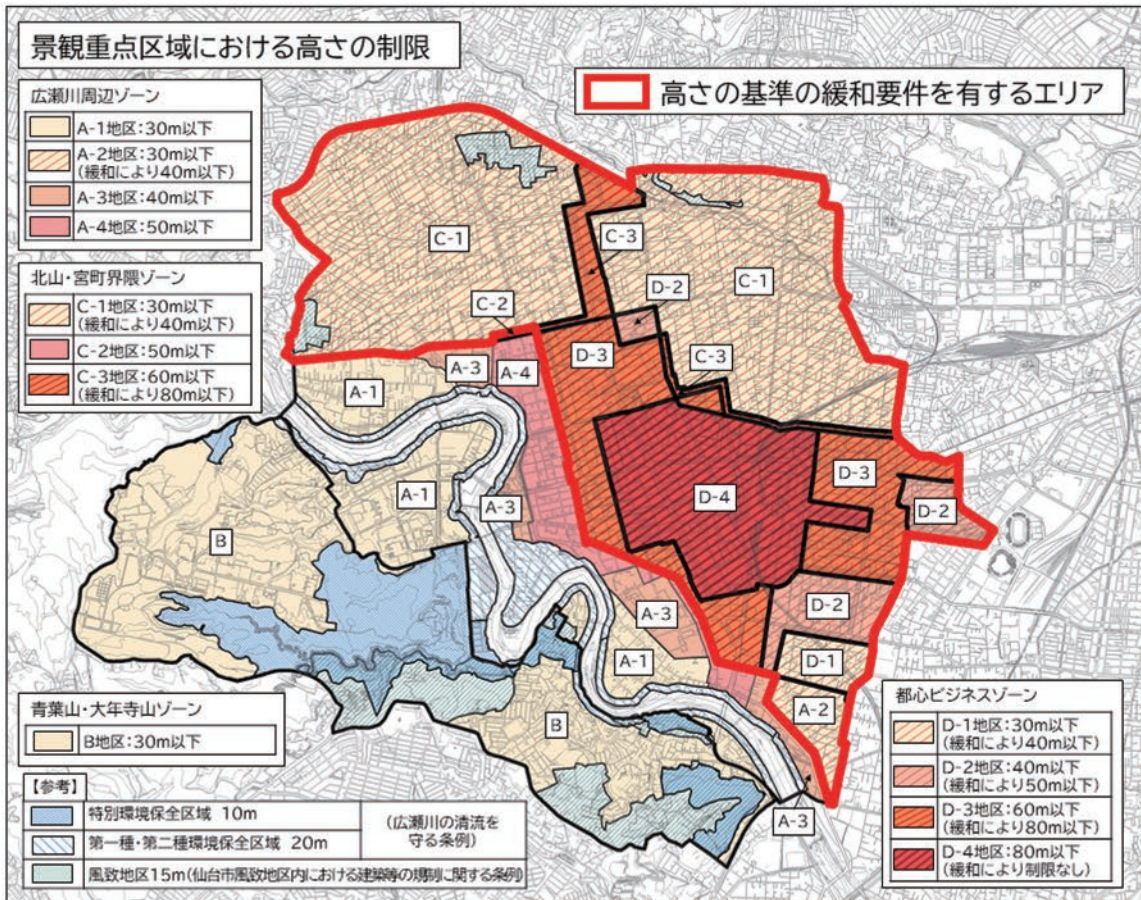


◆上記様式は、市ホームページ【図4】からダウンロードできます
<https://www.city.sendai.jp/kekan/download/bunyabetsu/kenchiku/machinami/koukyoutekikukan.html>



【図4】公共的空間に係る申請書等

参考資料1 高さ制限区域図及び制限高さ



景観計画で定める高さ緩和基準の概略は、以下のとおりです。

高さ基準の概要

● 広瀬川周辺ゾーン

地区	高さ	緩和上限
A-1(八幡、川内、霊屋下、米ヶ袋など住居系用途地域を中心とした地域)	30m以下	—
A-2(荒町から南材木町にかけての住居系用途地域を中心とした地域)	30m以下	40m以下
A-3(広瀬町、大手町、片平の住居系用途地域を中心とした地域及び土樋から舟丁にかけての商業系用途地域)	40m以下	—
A-4(支倉町から片平、土樋にかけての商業地域)	50m以下	—

● 青葉山・大年寺山ゾーン

地区	高さ	緩和上限
B	30m以下	—

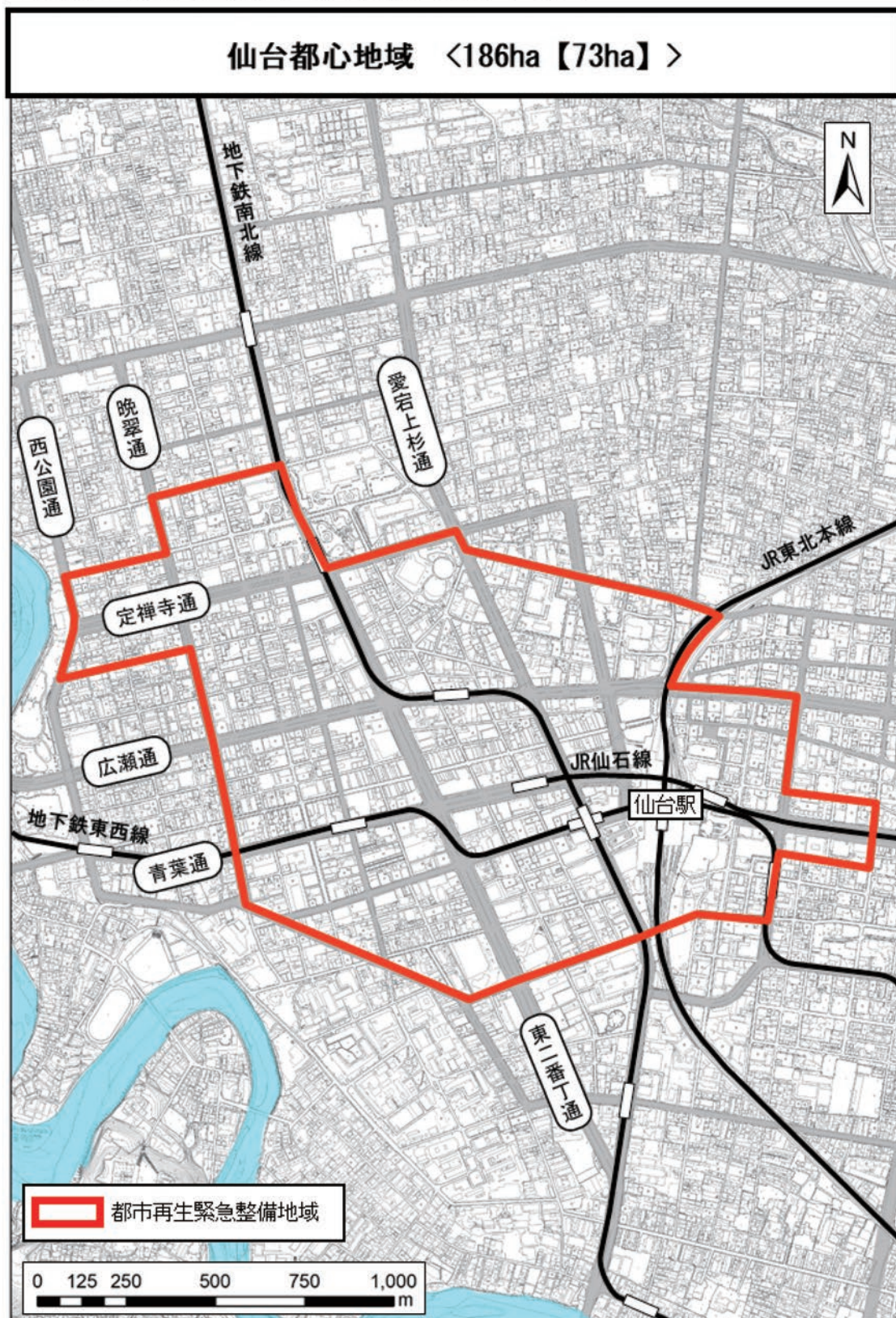
● 北山・宮町界限ゾーン

地区	高さ	緩和上限
C-1(八幡、北山から東照宮、小田原にかけての住居系用途地域を中心とした区域)	30m以下	40m以下
C-2(広瀬川周辺ゾーンの A-4 地区に面する商業地域及び住居系用途地域の一部)	50m以下	—
C-3(仙台泉線沿いの商業地域及び都心ビジネスゾーンの D-3、D-4 に面する商業地域及び近隣商業地域の一部)	60m以下	80m以下

● 都心ビジネスゾーン

地区	高さ	緩和上限
D-1(連坊小路から南鍛冶町にかけての第二種住居地域を中心とした地域)	30m以下	40m以下
D-2(上杉、榴ヶ岡、五輪及び新寺から荒町にかけての近隣商業地域)	40m以下	50m以下
D-3(D-4 地区以外の商業地域)	60m以下	80m以下
D-4(容積率 600%以上の区域を中心とした地域)	80m以下	制限無し

参考資料2 都市再生緊急整備地域(都心部) 区域図



【写真提供(敬称略)】 堀 繁

建築敷地内の公共的空間ガイドライン

2022(令和4)年11月

仙台市都市整備局計画部都市景観課

TEL.022-214-8288(直通) FAX.022-214-8300

MAIL:tos009120@city.sendai.jp
