

令和3年度 第1回 仙台市景観総合審議会

日時：令和3年7月13日（火）

13時00分～14時30分

場所：本庁舎2階 第1委員会室

次 第

1. 開 会
2. 議 事
 〈審議事項〉
 - ・景観計画の改定について
3. 閉 会

— 配 付 資 料 —

資料1：景観計画の改定について

別紙1：景観形成の視点

別紙2：景観形成の基本方針

別紙3：高さ制限の適用除外区域の変更

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3年4月1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 常務理事・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)

景観計画の改定について

令和3年度 第1回 仙台市景観総合審議会
(令和3年7月13日)

1. 前回審議会の振り返り

- (1) 景観形成の視点と基本方針について（別紙1,2）
- (2) 高さ制限の適用除外区域の変更について（別紙3）

2. 高さ制限緩和条件について

- (1) 前回審議会の振り返り
- (2) 公共的空間の性質について
- (3) 現行の緩和条件について

3. 景観計画の変更の概要について

4. 今後の進め方

(別紙1,2,3)

前回審議会の振り返り

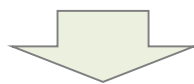
前回の審議会の内容 高さ基準を緩和する際の条件変更

緩和条件(現行)

敷地面積: 1, 000m²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。



前回提示

高さ緩和を受ける物件に対し、以下の条件を加える

- 1) 公共的空間(屋外の滞留空間に限る)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

前回の審議会の内容 高さ基準を緩和する際の条件変更

頂いたご意見

- 滞留空間と決めてかかる必要は無く、活動空間も対象とした方が良い。
- そもそも行為で空間を分類するのは難しいのでは。
- 日当たり、風、音、気温なども重要ではないか。
- 安全、安心、喫煙の可否など、使い方、メンテナンスも期待する記載があるとよい。
- 非固定式のベンチも置いてほしいというニュアンスを表現できるとよい。

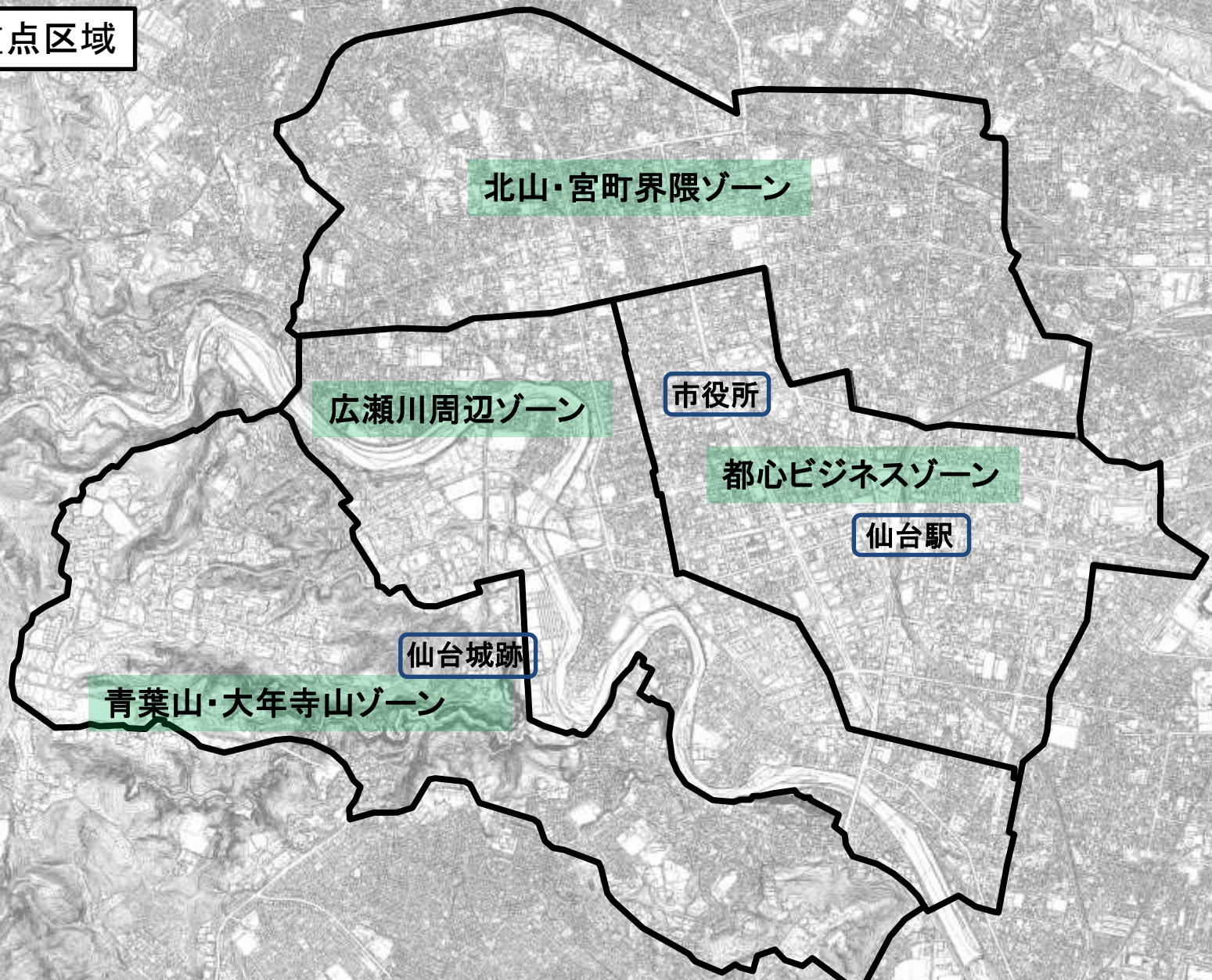
あらためて検討した内容

- 景観計画区域(都心部及び周辺部)において求められる公共的空間の性質は何か？
- 現行の緩和条件は、良好な街並み景観の創出に有効か？

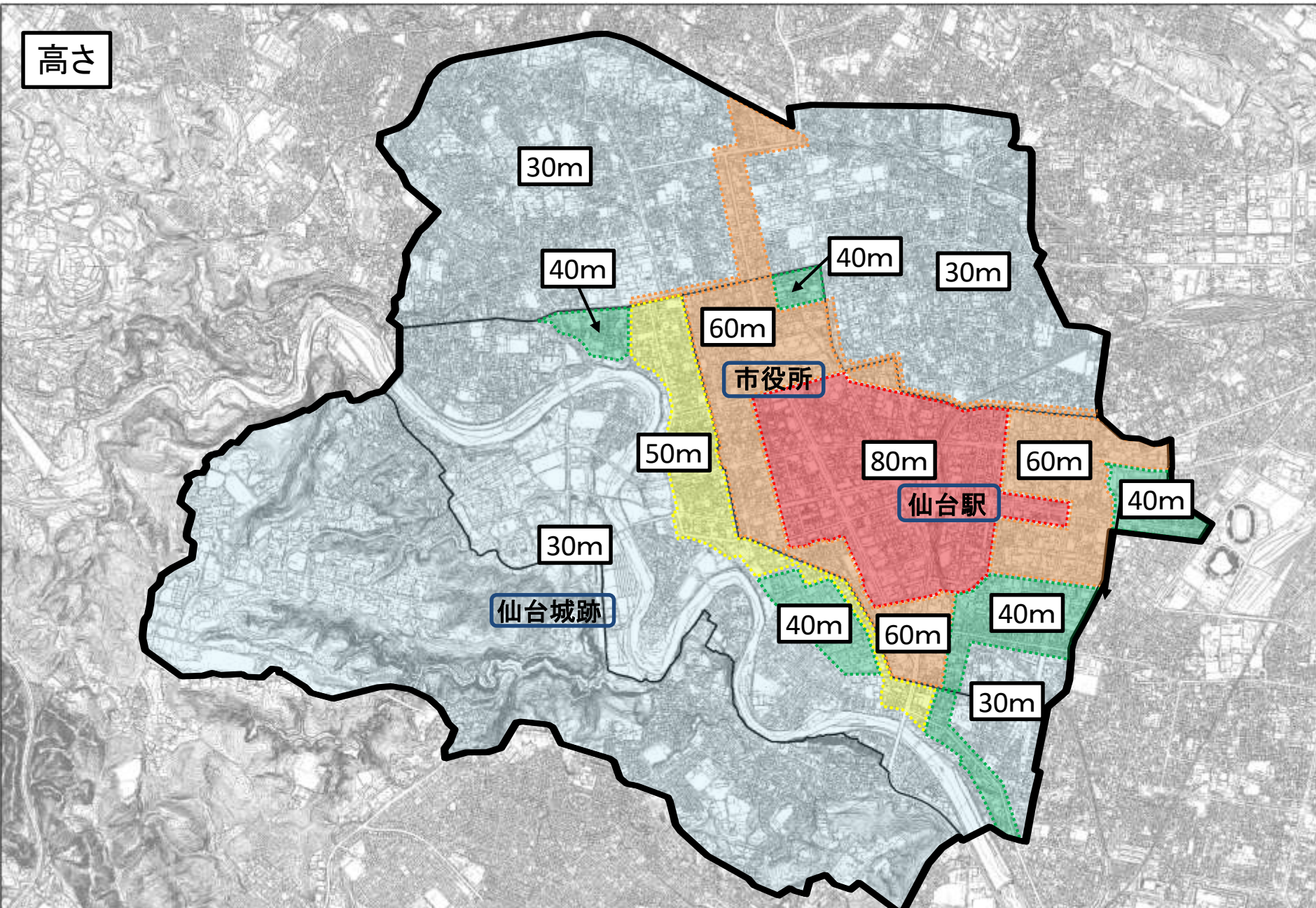
公共的空間の性質について

2 (2) 公共的空間の性質について

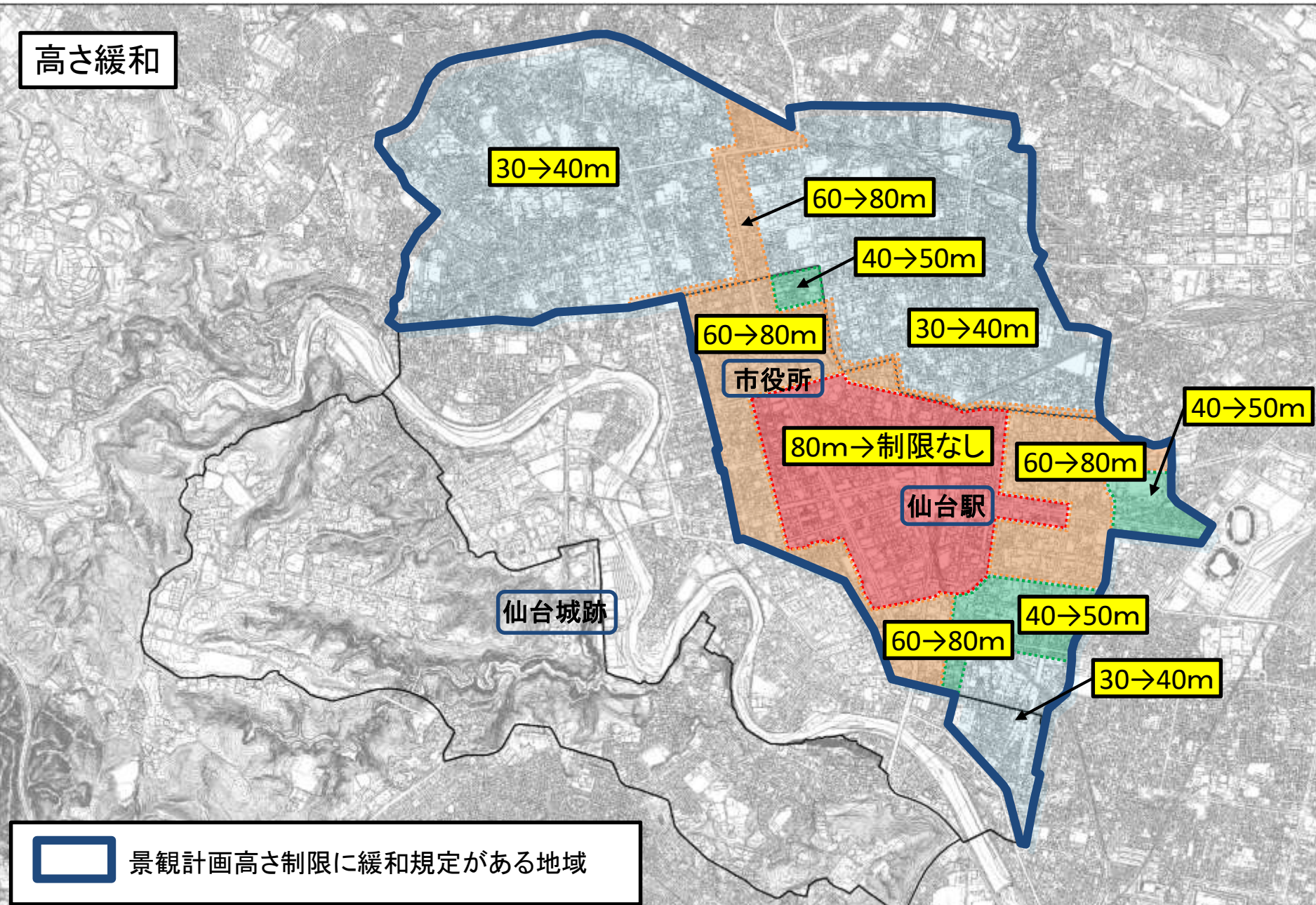
景観重点区域



2 (2) 公共的空間の性質について

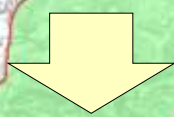


2 (2) 公共的空間の性質について




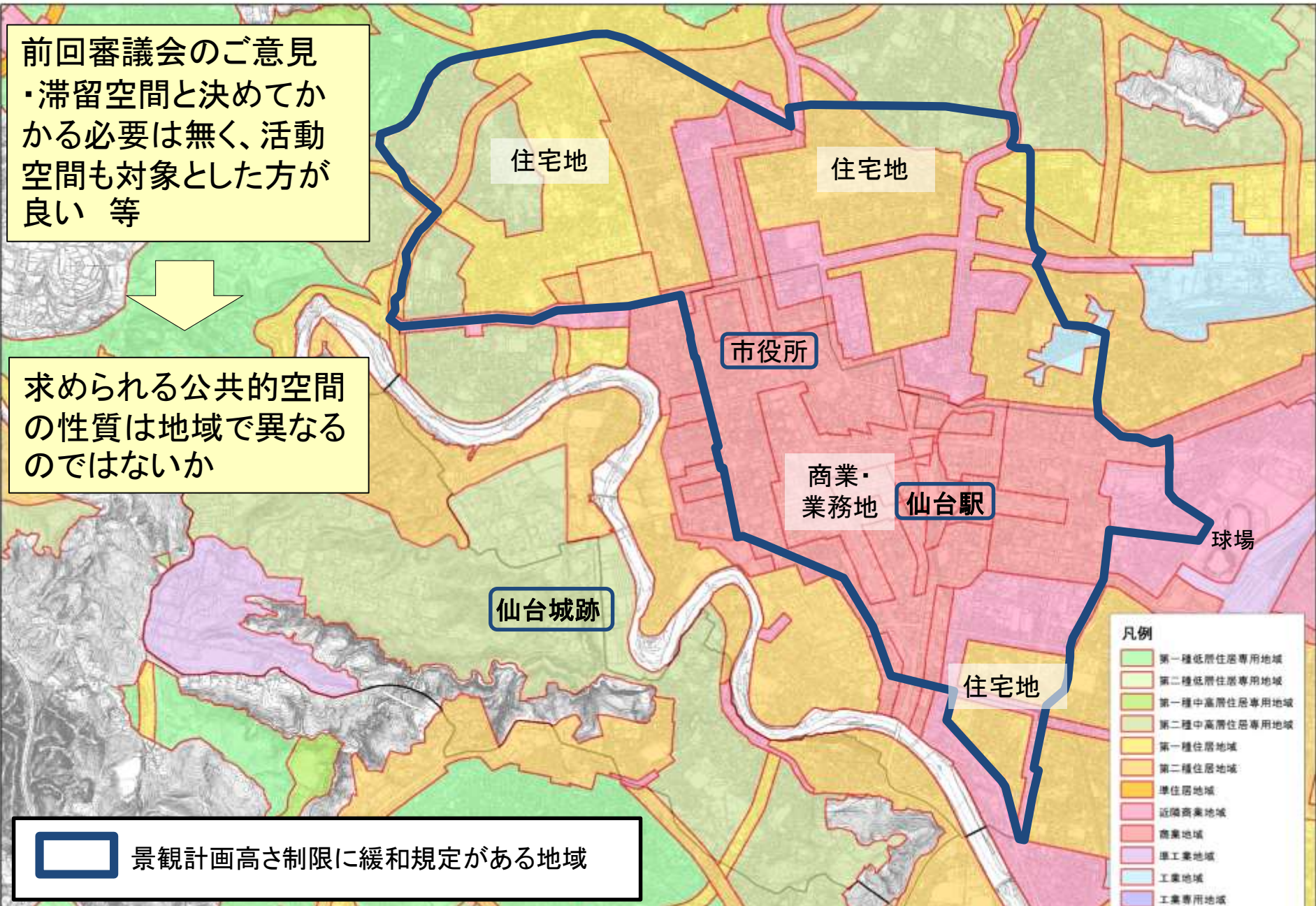
2 (2) 公共的空間の性質について

前回審議会のご意見
・滞留空間と決めてかかる必要は無く、活動空間も対象とした方が
良い 等



求められる公共的空間
の性質は地域で異なる
のではないか

 景観計画高さ制限に緩和規定がある地域

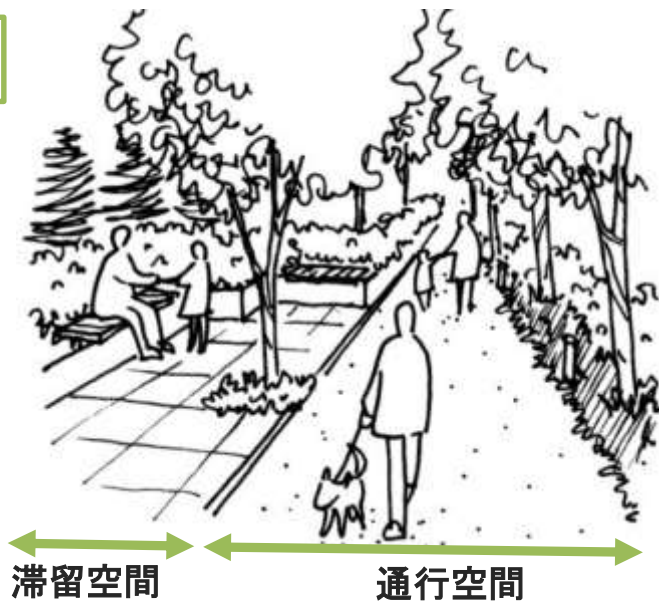


公共的空間

建築敷地内に設けられる、下記のいずれかに該当する一般に開放された空間

- ① 滞留機能を持つ空間(滞留空間)
- ② 人々の活動のための空間(活動空間)
- ③ 歩行者の通行のための空間(通行空間)

空間イメージ



空間イメージ: 滞留空間



オーストラリア シドニー (写真提供: 堀繁会長)

空間イメージ: 滞留空間



オーストリア ウィーン (写真提供: 堀繁会長)

空間イメージ: 滞留空間



スペイン ビルバオ(写真提供:堀繁会長)

空間イメージ: 滞留空間



オーストリア ウォルフガングゼー湖畔(写真提供:堀繁会長)

空間イメージ: 滞留空間



空間イメージ: 滞留空間



空間イメージ: 滞留空間



空間イメージ: 滞留空間



空間イメージ: 滞留空間



空間イメージ:活動空間



勾当台公園

上位計画等における都心部のまちづくりの方向性

仙台市基本計画

杜と水の都プロジェクト 「杜の都」の象徴となる都心空間をつくる

通りを歩き、時間を過ごしたくなるような居心地の良い空間をデザインするとともに、建築物や広告物などが街並みと調和した良好な景観を形成します。

都心創生プロジェクト まちの回遊性を向上する

居心地が良く、歩いて巡りたくなるような空間づくりやテクノロジーの活用による回遊環境の向上を図るほか、中心商店街の活性化などにより、都心全体に賑わいが広がる環境をつくりま
す。

仙台市都市計画マスタープラン

都市づくりの基本方針1： 魅力・活力のある都心の再構築

魅力あふれる居心地の良い都市空間を形成するため、エリアマネジメントによる取り組みや、建築等に伴って創出されるオープンスペースなどの質の向上に向けた取り組みを推進します。

土地利用 市街地ゾーン 都心

東北をグローバルに牽引する中枢都市として、国際競争力を有し、高次な都市機能の集積による賑わいと交流、継続的な経済活力を生み出し続ける躍動する都心を目指し、都心部の再構築を進めるとともに、回遊性の向上を図り、ウォーカブルな都市空間の形成を推進します。

地域に必要とされる公共的空間

都心部

- 滞留空間【回遊の拠点】
- 活動空間【祭りやイベント等の会場】
- 通行空間【歩行者の安全な移動】

- ◆ 都心部の街並み景観の向上を図るにあたっては、来訪者からその空間が「どう見えるか」、「どう感じるか」の観点が重要。
- ◆ どの空間も必要だが、景観の観点からは、誰でも休憩できるような設えを持つ滞留空間が来訪者等から最も高く評価されるのではないか。
- ◆ また、都心部のまちづくりの方向性からも、滞留空間が求められているのではないか。

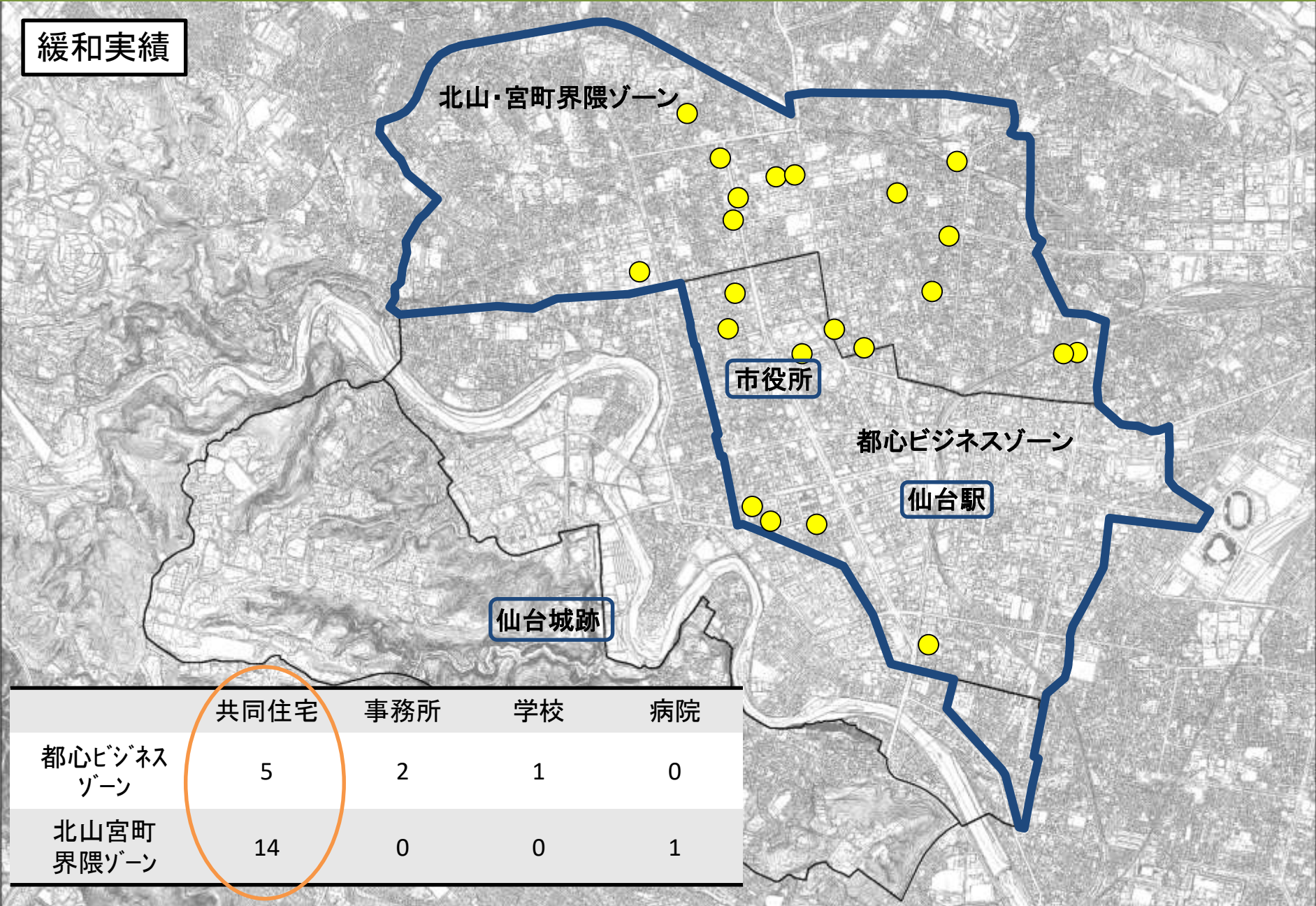
都心部以外

- 地域により様々
(滞留空間が最も評価が高いとは言えない)

現行の緩和条件について

2 (3) 現行の緩和条件について

緩和実績



	共同住宅	事務所	学校	病院
都心ビジネスゾーン	5	2	1	0
北山宮町界隈ゾーン	14	0	0	1

緩和条件(現行)

敷地面積: 1,000m²以上

緑化面積: 敷地面積に対して15%以上緑化

空地面積: 敷地面積に対して55%(35%)以上の空地確保

} ペンシルビル抑制、緑地創出に効果

空地率制限の理由

- 空地进行義務付けることで、ゆとりある空間が形成され、そのことが景観上有効と考えたもの。

緩和事例の検証結果

- 空地の位置や質を指定していないため、駐車場等の利用が多く、そもそも空地が見える場所に無いこともあり、景観の向上には寄与していない。
- 地権者からも制限内容について疑問の声があがっている。

方向性

- 街並み景観向上のためには、単なる「空地面積」を求めるよりも、「位置」、「設え」、「規模」の基準を満たす空地进行を求めることが有効と考える。

新たな考え方

敷地面積: 1,000m²以上

緑化面積: 敷地面積に対して15%以上緑化

} 継続

空地面積: 敷地面積に対して55%(35%)以上の空地確保



空地面積制限に代わり、「位置」、「設え」、「規模」の基準を満たす公共的空間の設置を、高さ緩和の条件とする。

- 地域特性に応じた公共的空間(滞留空間、活動空間、通行空間のいずれか)を設けること
 - 公共的空間は、位置(歩行者から良く見える位置等)、設え(一般に開放された空間とすること等)、規模の各条件を満たすこと
 - 都心部では、回遊の拠点として、来訪者を迎え入れる設えを備えた滞留空間を設けること
-
- 規模の具体的数値については、大小規模敷地をケーススタディしたうえで決定したい。
 - 地域特性に応じた公共的空間と認められるか、来訪者を迎え入れる設えになっているか等については、事前協議のうえ、ガイドライン等を用いて判断することを想定。

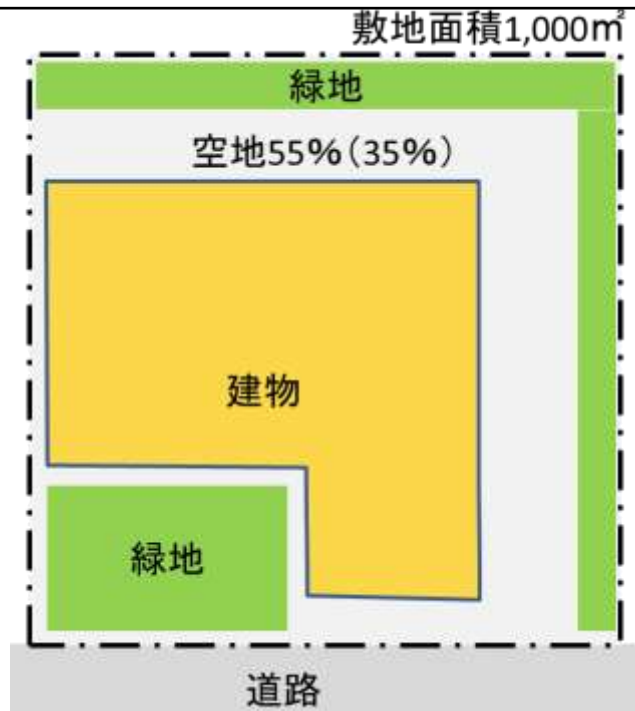
2 (3) 現行の緩和条件について

現行

敷地面積: 1,000m²以上

緑化面積: 敷地面積に対して15%以上の緑化を行うこと

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)の空地を確保すること



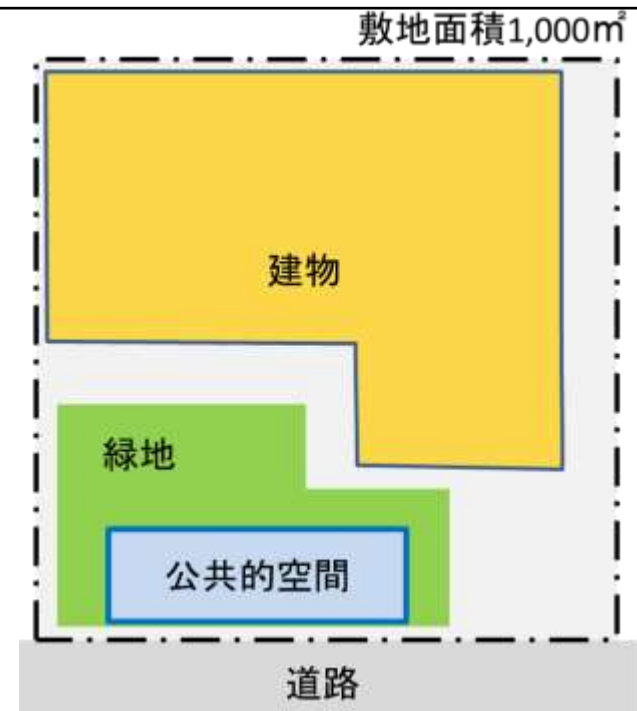
変更

変更イメージ

敷地面積: 1,000m²以上

緑化面積: 敷地面積に対して15%以上の緑化を行うこと

公共的空間: 歩行者から良く見える位置に地域特性に応じた公共的空間の整備を行うこと



景観計画の変更の概要について

見直しのポイント

①上位関連計画等の反映

②「今後の景観施策のあり方についての提言書」を踏まえた変更

③景観計画策定時からのまちの変化

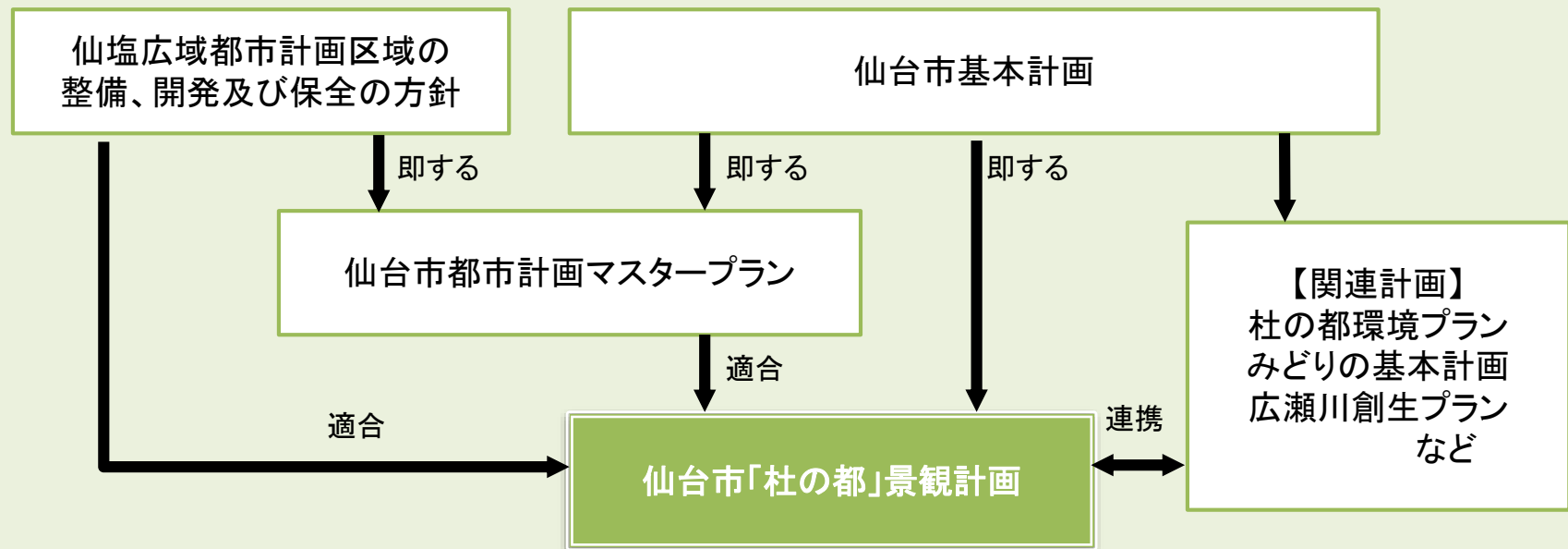
④行為の届出等の業務遂行上の課題に対応した変更

見直しのポイント①上位関連計画等の反映

○ 景観形成の視点、基本方針の更新

- 視点、基本方針に、「自然と都市機能の調和」、「選ばれる都市づくり」、「機能集約型の都市づくり」等を記載

○ 景観計画の位置付けを記載



見直しのポイント②「今後の景観施策のあり方についての提言書」を踏まえた変更

○ 景観形成の視点、基本方針に反映

- 視点、基本方針に「居心地の良さを大切にした生活空間や都市空間づくり」や「街並みの見え方、感じ方を重視した景観形成」等を記載

○ 行為の制限や今後の推進方策として記載

例)

- ゾーン毎の方針や行為の制限等に公共的空間に関する記載を追加
【北山・宮町界隈ゾーンの建築物の高さに対する方針】
歩行者の視線に配慮し、緑地・公共的空間の確保に応じて高さを緩和する。
- 第7章 今後の推進方策に、「杜の都の景観重要建造物等の更なる保全・活用の検討」や「屋外広告物に関する取組み」等について記載

見直しのポイント③景観計画策定時(平成21年)からのまちの変化

○ 景観計画策定以降の取組みを記載

- 序章の「これまでの取組み」に、景観地区の指定、杜の都景観重要建造物等の指定・活用、屋外広告物モデル地区指定等を記載

○ 東日本大震災等による景観特性の変化を記載

例) 田園地ゾーンの景観特性

仙台平野に広がる六郷、七郷等の地域は、東日本大震災の津波で被災し風景も変化したものの、農地の再生、東部復興道路(かさ上げ道路)等の整備が進み、美しい田園景観も取り戻されつつある。また、泉ヶ岳を背景に、七北田川沿いの根白石周辺は豊かな田園景観を保持している。

○ 高さの制限の適用除外区域を修正

- 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に、景観計画高さ制限の適用除外を認める区域を都心ビジネスゾーンに限定

見直しのポイント④行為の届出等の業務遂行上の課題に対応した変更

○ 構成の再編成

- 例) ・ 「景観形成の方針」のなかに記載されていた「建築物等に対する方針」を、別項目として整理

○ 現況に合わせてゾーン区域等を修正

- 例) 米ヶ袋や霊屋下等を自然景観のゾーンから市街地景観のゾーンに変更、根白石を山並み緑地ゾーンから田園地ゾーンに変更等

○ 屋外広告物の方針等を記載

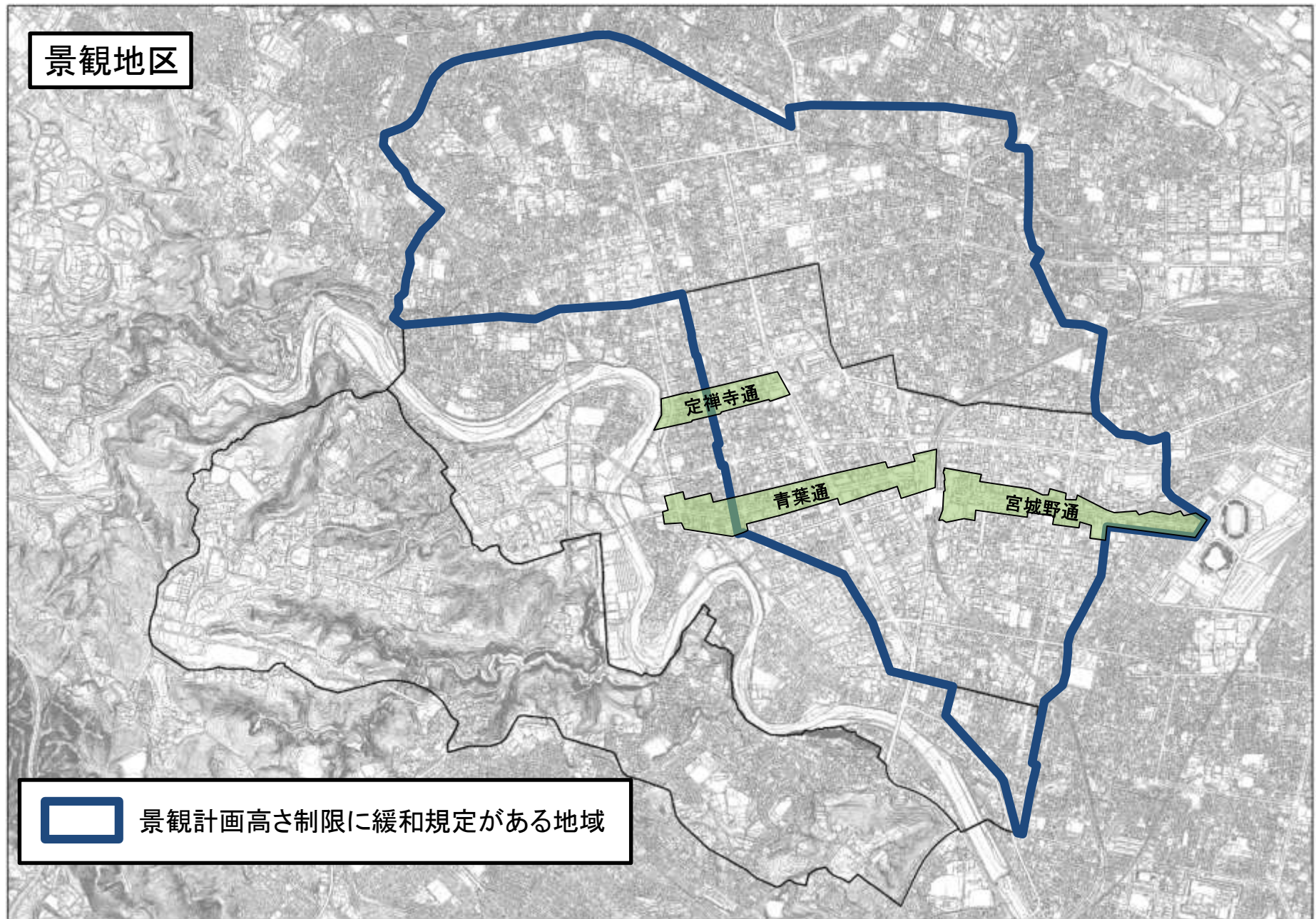
第2章 市全域における方針

- ・ 「景観特性を踏まえ、周辺と調和した屋外広告物とする」を記載

第4章 景観重点区域内の屋外広告物に関する行為の制限

- ・ 「美観と配置を工夫し、街並みとの調和に配慮した屋外広告物とする」、「人を迎え入れる設えで、都市を演出する屋外広告物とする」を追記

4. 今後の進め方



- 景観地区内の制限は、景観計画に定められた制限より緩やかな制限を定めることはできない(逐条解説 景観法第61条抜粋)とされており、景観計画の高さ制限の変更に合わせ、景観地区内の高さ制限についても景観計画と同様の内容に(若しくは更に厳しく)する必要がある。
- 本市の景観地区内の高さは、地区計画により規制しており、変更には地権者合意のうえ、都市計画変更手続きを要する



- 景観計画の改定と地区計画の変更の手続きを並行して進める必要があり、地区計画の変更に向け、関係課・関係者との協議を開始したところである

		景観計画の改定	地区計画(景観地区)の変更
R3年度	9月初旬	R3年度第2回審議会 (中間案素案)	
	11月頃	R3年度第3回審議会 (中間案)	R3年度第3回審議会 (変更案)
	12月頃	パブリックコメント	説明会
	1月頃		条例縦覧
	2月頃		法定縦覧
	3月頃	R3年度第4回審議会 (パブコメ結果と最終案)	
		都市計画審議会	都市計画審議会
		景観計画改定	
	6月頃	条例審議	条例審議
R4年度	7月頃	告示(高さ制限変更の効力発生)	告示(高さ制限変更の効力発生)

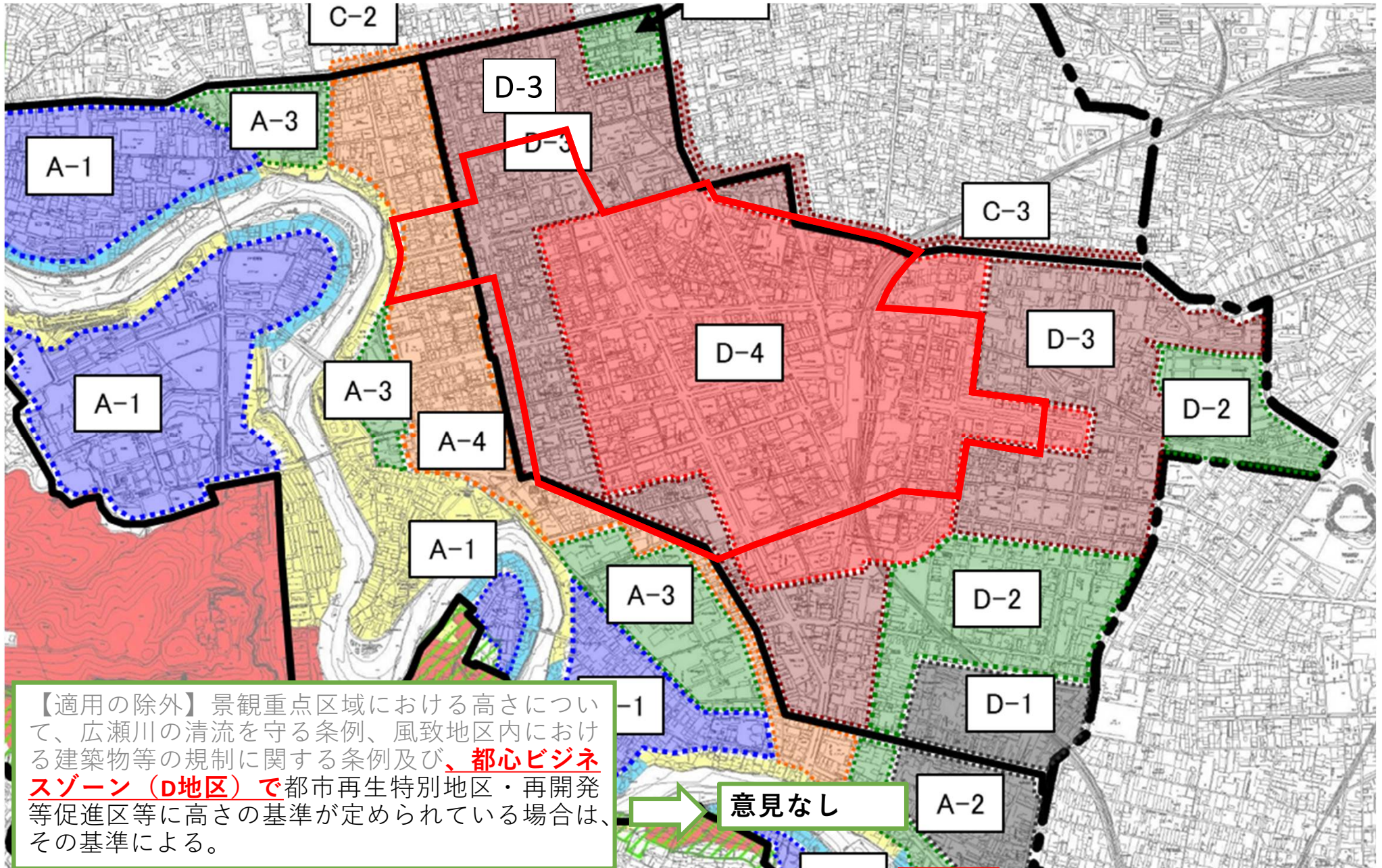
景観形成の視点

前回提案	頂いたご意見	修正
<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。</p>	<p>1) 「視点が重要である」は無くてもいいと思う。</p>	<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。</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 <u>東北と世界</u>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。</p>	<p>1) 「視点が重要である」は無くてもいいと思う。</p> <p>2) 「東北と世界を結びつける」とあるが、次の③の冒頭にも「世界」が出てくるので、視点②は、地域に絞っても良いのではないか。</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 <u>誰</u>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。</p>
<p>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、<u>働く場所や学ぶ・楽しむ場所、暮らす場所</u>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、<u>容易に視野に入る</u>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。</p>	<p>1) 「視点が重要である」は無くてもいいと思う。</p> <p>2) 「働く場所や学ぶ・楽しむ場所、暮らす場所」は「働く場所や学ぶ、あるいは憩う」などとしないと、テイストとして揃わないのではないか。</p> <p>3) あえて「容易に」ということばを入れる必要が無いと感じる。</p>	<p>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、<u>働く・学ぶ・楽しむ・憩う・暮らす</u>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の街並みの見え方や感じ方を重視して取り組む。</p>

景観形成の基本方針

前回提案	頂いたご意見	修正
<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>「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とあるが、前者は「自然」だが、後者は「田園」とあるので単に「風景」としてもよいと思う。</p>	<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。</p>	<p>意見なし</p>	
<p>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生活空間や都市空間づくりの環境を育む。</p>	<p>意見なし</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、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。</p>	<p>意見なし</p>	
<p>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。</p>	<p>「ていねいな都市空間」の意味が分かりにくい。</p>	<p>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、ていねいにつくられた都市空間の創生を図る。</p>

高さ制限の適用除外区域の変更



都市再生緊急整備地域

※都市再生緊急整備地域のエリア変更に伴い、都市再生特別地区（いわゆる「特区」）などの適用の範囲が拡大したが、広瀬川周辺ゾーン（A地区）は「適用の除外」を認めないこととするもの