

## 令和3年度 第1回仙台市景観総合審議会 議事録

日 時 令和3年7月13日(火) 13:00~14:00  
会 場 仙台市役所 本庁舎 2階 第1委員会室  
出席委員 稲葉 雅子委員、小林 淑子委員、菅原 正和委員、  
杉山 朗子委員、高山 秀樹委員、武山 良三委員、  
杼窪 昌之委員、馬場たまき委員、堀 繁 委員、  
吉川 由美委員  
仙 台 市 都市整備局長、細井次長、反畑次長、木村次長、阿部次長兼計画部長  
事 務 局 都市整備局計画部都市景観課

### 【議事】

1. 開 会
2. 議 事

<審議事項>

- ・景観計画の改定について

3. 閉 会

### 【議事録】

1. 開 会

司会 ・ただいまより令和3年度第1回景観総合審議会を開催いたします。  
(配布資料確認)

2. 議事 <審議事項> 景観計画の改定について

司会 ・それでは、議事に入りたいと思います。

- ・本日は、舟引委員、不破委員、巖委員より、ご欠席の連絡をいただいております。委員13名中、10名の出席でございますので、仙台市景観法等の施行に関する規則の規定によりまして、会議が成立してございます。

堀会長 ・それでは、議事に入る前に、今回の議事録の署名ですが、私と、前回は吉川委員でしたので、名簿順でいきますと、今回は稲葉委員にお願いしたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

- ・本日は、審議事項として景観計画の改定についての1点でございます。
- ・事務局より説明をお願いいたします。

事務局 ・(資料説明)

- 堀会長 ・まず前回皆様からご指摘を受けたところの修正で、具体的には別紙1、2、3をご覧いただきたいのですが、これについていかがでしたでしょうか。何かご意見があれば承りたいと思います。
- 杉山委員 ・改めて別紙1、2、3を拝見して、現行の景観計画の文章ではありますが、別紙2について、気になる表現が2つありました。
- ・1つ目は、景観形成の基本方針①に「市街地景観の借景」という言葉が以前から入っています。「借景」というと庭園などでお隣の竹林を借景として計画を立ててみましたというような意味で使われるかと思います。
  - ・眺望風景のことは、景観計画でも、山並み緑地ゾーン等で眺望を大切にというようなことをたしか語っていたと思います。私が「借景」という言葉をごく狭い意味でとらえているのかもしれませんが、何かスケールが小さくなってしまったため、「借景」というよりはやはり市街地景観の「背景」として貴重な役割を有しているということなのではないかと感じました。
  - ・2つ目は、景観形成の基本方針⑤に「人にやさしく、ていねいにつくられた都市空間の創生」との記載がありますが、「つくられた空間の創生」と、「つくる」という意味の言葉が二重でかかっているように思われます。また、「ていねい」というのがやはり、意味が分かりにくいので、どのように修正したらいいかというアイデアまでは至ってはいないのですが、再考した方が良くかと思いました。
- 堀会長 ・ありがとうございました。
- ・1つ目の「借景」については、当初の景観計画から使われている表現のため、不用意に変える訳にはいかないと思うのです。「背景」ではなく、「借景」にした経緯がおそらくあると思いますので、事務局の方で、お調べいただいて、当初から間違っていたのだということであれば、「借景」をやめても構いませんが、ある意味仙台の景観計画の歴史でもありますので、私は「借景」を「背景」に変える意見に対しては、こだわり過ぎだと思えます。「借景」というのは意図的に取り組むという意味がありますが、「背景」というのは、ただ後ろにあるという意味です。おそらく、仙台市では、やはり周りの緑を意識して使っているというニュアンスを入れようとして、受動的よりは能動的なメッセージをここに入れているのではないかと個人的には思います。
  - ・2つ目の「ていねいにつくられた都市空間の創生」については、「つく

られた」と「創生」が確かにかぶるので、ここはもう一度再考させてください。

- ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。
- 丁寧に検討していただいたのではないかと思います。
- では、続きまして、高さ制限の緩和条件で、資料1の29ページまででご意見いただければと思います。今まで高さ制限の緩和条件が公共的空間の魅力化に寄与していなかったとの説明がありました。説明する上で29ページの図が一番分かりやすいと思います。つまり、道路側を人が歩いて都市を見るわけですが、今までは建物の裏側に空地を取っても高さ制限の緩和条件である空地面積として算定していたのです。あるいは、建物の道路側に空地を取って、そこを駐車場にしても空地面積として算定していたのです。これらは全然、都市空間の魅力化には貢献しないので、そのあたりを改めたいという、私は非常に積極的なご提案ではないかと思って聞いていました。
- また、議論があると思いますが、資料1の22ページの活動空間については、活動しているときは確かに楽しそうなのですが、イベントをやっていないときは殺風景に空いてしまいます。活動空間を否定する訳ではないですが、365日通してイベントを行うことはとてもできることではないので、やはりそこは常に頭に入れておく必要があるのではないかと思います。滞留空間は、365日滞留のために使う空間なので、うまく「滞留空間」と「活動空間」の2つを戦略的によく考えて使っていただきたいなと思って聞いておりました。
- 補足の説明ですが、資料1の13ページから18ページまでの写真と、19ページから21ページの写真では、何が違うか分かりますか。13ページから18ページは、全てベンチ等を固定していて、整備しているものになります。例えば、17ページは公園整備で、18ページは道路整備です。整備なのです。それに対して、19ページから21ページは、整備ではなく、演出であり、後からベンチ等を持ってきて仮設的に置いています。このような仮設的なものでは、本気度で言うと少し弱いので、人間が見たときに、19ページから21ページと、それ以外とでは、やはり感じ方が少し違うのです。我々人間は「本気でやれよ」と思っているのです、ちゃんと整備として固定してしっかりデザインしてつくるのと、後から仮設的に置くのとでは、本気度の感じ方が雲泥の差なのです。
- 前回固定しなくていいのではないかとのご意見がありましたが、そのような意味でも、やはり全部固定する必要はないのですが、固定した方が本気度は確実に伝わるのです。

- ・いかがでしょうか。
- 稲葉委員
- ・質問なのですが、資料1の10ページに、高さ制限の緩和規定がある地域が示された地図があります。そして、26ページにこれまでの緩和実績が黄色で示されているのですが、例えば北山・宮町界限ゾーンの一番西側や都心ビジネスゾーンの荒町の下の三角になっている部分については、実際に緩和実績はあるのでしょうか。
- 堀会長
- ・事務局からお願いいたします。
- 門脇課長
- ・資料1の26ページの図でご説明しますと、高さ制限の緩和規定はありますが、現状、実績は一つもないというのが結論でございます。
- 稲葉委員
- ・仙台城跡の辺り等の高さ制限の緩和規定がない地域もある中で、あえて緩和規定を定めたということは、これらの地域に強い緩和の要望があったのかと思い、聞いた次第でした。
- 門脇課長
- ・緩和につきましては、先ほど説明が少しありましたが、仙台城跡から見た眺望景観、それに容積率等を加味しまして、緩和できるところを限定しています。その地域が資料1の26ページでお示ししている青で囲んだ部分でございます。そのため、広瀬川の一番近くの部分等は緩和の対象になっておりません。
- 稲葉委員
- ・ありがとうございます。緩和規定があるということは、そこに建物を建てることを勧めているということなのかと思つての質問でした。
- 堀会長
- ・ほかにいかがでしょうか。お願いいたします。
- 高山委員
- ・今回、資料1の29ページにもあるような公共的空間を地域貢献、都市のために有効に活用できる提案をいただいて、よくできていると評価しております。
  - ・ただ、やはり私は堀先生と少し意見が合わないところがありまして、ベンチ等を固定してしまうことで本気度はあるかもしれないのですが、それ以外に利用しづらい面もあります。逆に、場所によっては滞留空間と活動空間が一緒になっていて、両方の機能性を持った空間があってもいいのではないかと思っています。先程の資料1の22ページの市民広場は、

極端な例だと思うのですが、例えば19ページや20ページのようなスペースも、もしかするとこれからのまちづくりの中でこのような公共的空間を利用したイベントの開催等も増えてくる可能性もあります。今、定禅寺通活性化室で実施されているような社会実験の中でも、小規模ながらこのような空間を活用した、人のにぎわいを創出するようなイベントもされておりますので、確かに資料1の21ページのようなただ形だけ置いてあるようなファニチャーであれば、滞留する気にもならないかもしれないですが、滞留空間と活動空間の両方の性質を持つような空間に、より魅力的なファニチャーを設置してもらえるような仕掛けを行えば、もっと色々な用途が増えて、まちの魅力化につながるのではないかと感じています。

- 堀会長
- ・ありがとうございます。活動空間を全部やめてしまえということでは全くなくて、うまくやるべきだと思っています。ただ活動空間は空けておくというのがどうしても多くなってしまうので、綿密な計画や設計をするべきだと思います。
  - ・それに関連して、次の3つ目の話になるのですが、景観計画の変更の中で、事前の届出のときに、事前審査をして、よく市が指導するというのが入っていましたね。あれは非常に重要で、そのときにそういう話が必ず盛り込まれると思います。そこは安心して市にお任せいただいて結構なのではないかと思っています。ありがとうございました。
  - ・ほかにいかがでしょうか。

- 杉山委員
- ・2つ質問です。
  - ・1つ目は、資料1の10ページの高さ緩和について、先程のお話ですと、仙台城跡の方から見た眺望として高さを考えてきたというお話でした。このような緩和をすることで、景観計画の本編の36ページにある仙台城跡からの眺望を撮った写真から大分眺望が変わってくるということなのでしょうか。
  - ・2つ目は、高さ制限の制限なしとはどのような状態なのでしょうか。事例はあるのですか。例えば、大阪だとあべのハルカス等のとても高い建物がありますが、公共空間に配慮し、緩和条件を満たせば、制限なしということができるということを言っているのですか。

- 門脇課長
- ・1つ目の眺望が変わるかというご質問については、今まで10年間でやってきて、おおむね眺望景観の段階的な高さが大分守られてきたのではな

いかと我々は思っています。

- ・ 2つ目のご質問については、今の規制のままで、十分に効果があるのではないかと我々は思っています。
- ・ 実際の建物の高さは、景観計画だけでなく、環境アセスメントや容積率等の色々な要素で決まってきます。ただ、景観計画の高さの基準である80メートルが緩和によって制限なしになることで、想定していた80メートルのラインより高くなる可能性があるのかというご質問であればそのとおりです。仙台市として、土地の高度利用も含めた大きな施策の中で景観もございまして、仙台駅の周辺につきましては高さに上限を決めないというのが趣旨でございます。
- ・ 加えて、我々の次の景観施策として重要なところは、街並み景観だと思っています。今の眺望景観に加えて、街並み景観をよくしていくことが大きな流れだと認識しております。

堀会長 ・ ほかにいかがでしょうか。お願いします。

- 小林委員
- ・ ずっと話を聞いてきて、ベンチの話について、最初個人的にどうなのと思っていたのですが、最近色々なところを少し気をつけて見ていると、やはりベンチがすごく有効なのだと思っておりまして、堀会長の言うことはすばらしいなと思いながら歩いていました。今日の資料の中で、先程、堀会長が言った資料1の18ページより前の写真と後の写真の話に関連してなのですが、スペインやオーストラリアの整備されている写真は、多分公共空間ですよ。今回は公共的空間ということで、私有地を公共的に使ってくださいよということだと思うので、「公共的空間」の説明をもう少ししたほうが良いと思いました。
  - ・ もう一つ問題に思ったのが、今まで緩和されているのが、圧倒的に都心ではなく、少し都心から離れたところの共同住宅に一番採用されているということです。この点からディベロッパーとしては一番おいしい仕事なのだということが見えるので、今後の目標とするのは、やはり共同住宅でもいいのですが、都心の中で高さ緩和を有効に使えるような方向にしていけないといけないと思います。そうしないと、ますます都心以外のところでディベロッパーがおいしい思いをしてつくった挙げ句、住んでいる人が説明を受けて買ったとしても、ディベロッパーが仙台市と打合せした内容はほとんど分からないわけですから、何年か経過したときには植栽の維持管理がなされていない空き地になっていることやベンチがあったのに自分達の土地だから使わないでというようなことになら

ないように、将来を見据えた仕組みまで入れていただければいいと思いましたが。

堀会長 ・ 今のご意見は、維持管理等も視野に入れて指導ができるといいなということによろしいですか。

小林委員 ・ はい。

堀会長 ・ いかがでしょうか。

門脇課長 ・ 本日お示ししたのは、緩和条件の考え方の骨子でございまして、前回の審議会でもご意見いただきましたが、その維持管理をどうしていくのか、せっかくつくられた空間をどう担保していくかというのは、もう少し時間をいただいて、次回以降お示しできたらと考えております。

小林委員 ・ 分かりました。ありがとうございます。

堀会長 ・ お願いします。

稲葉委員 ・ 今の小林委員のお話と少し関係が出てくるかと思うのですが、今回の高さ緩和条件について、資料1の29ページの内容が、26ページの青で囲んだ部分全てに対して、対象ということですね。

門脇課長 ・ 資料1の26ページに示す青で囲まれた部分で高さ緩和をする時に29ページの緩和条件が適用されます。  
・ ただ、26ページの青で囲んだ部分の中でも、場所によって求められる公共的空間は違うのだらうと思っています。大きく分けると都心部と都心部以外で大分違って来るので、その考え方で進めていいかどうかについて、ご議論いただければと思っています。

稲葉委員 ・ やはり都心部と周辺の住宅地では、街並みも違うので、資料1の26ページの地図で言うと都心ビジネスゾーンと北山・宮町界限ゾーンでは、緩和条件を変更するなどの工夫があってもいいのかなと思いました。

堀会長 ・ ありがとうございます。メインのターゲットは、都心の商業ビルなのでですね。これは先ほどもお話ししましたように、次の議論になりますが、

市の方で事前指導をしっかりとやっていただけるのではないかと思います。やはり一律の基準というのはどうしても限界があって、物件ごと個別に丁寧に指導していかないと、本当にいい空間や、いいまちはできないと思うのです。そのため、事前指導は担保していただくようにぜひお願いしたいと思っております。

- ・他にいかがでしょうか。お願いします。

- 馬場委員
- ・大分分かりやすく、見やすくまとめていただいたので、今後の提案も具体的になっていくのだろうなというイメージはついたので、リクエストさせていただきたいと思う点が2つあります。
  - ・1つ目は、先程、公共的なところという話がありましたが、実際は民地を使って誘導していくという形になります。その時に、景観の部局だから景観の話でハード面を整備しましたという形で今提案があるのですが、そうではなく、例えば日曜日の半日をベンチに座りながら回遊性を持って歩いていただくといったようなことを、仙台市全体で連携して、提案いただくという発想を持っていただきたいと思います。
  - ・例えば、ベンチを誘導するとしても、このコースで歩いていくと必ずここで休憩したくなるというポイントがあるかと思うのです。そういったものをお示ししながら誘導していくと、あまり考えていなかったけど、少し考えてみようかなというように動いていただけたところもあると思うので、今後の検討の中で、ハード面とソフト面をセットでぜひ考えていただきたいと思います。
  - ・2つ目は、付随するのですが、ハード面とソフト面をセットで考えていただく時に景観まちづくりという観点で考えていただくと、より事業者の方も乗ってきていただけるのではないかと思います。そうなれば、先程から話にあるように、公共的空間をつくった後に使われなかったり、荒れたりというようなことにはならないと思うので、今までの10年とここからの10年が違うのだということが分かりやすくまとめられるといいかなと思いました。

- 堀会長
- ・ありがとうございます。都市景観課だけでできるものではないというのは全くそのとおりで、資料1の中で仙台市の公共空間は22ページで、13ページから18ページまでは他のまちの公共空間なのですよ。やはり1枚だけで評価するのは適切ではないですが、皆様ご存じのように、仙台市の公共空間の中に道路や公園でも資料1の13ページや14ページのような居心地のいい滞留空間はないですね。そのあたりから、ぜひ自ら範を示



していただきたいというのが私の要望です。我々は、景観審議会として、我々の持っている武器でやれることをやるのですが、本当を言えば仙台市全体でやってもらいたいので、ぜひお願いしたいところでございます。よろしく願いいたします。

- ・では、続きまして、資料1の30ページ以降です。景観計画の変更につきまして、ご意見、ご質問をいただければと思います。お願いいたします。

菅原委員 ・資料1の34ページに「東日本大震災等による景観特性の変化を記載」とありますが、実は昨日、仙台名取広域連携の話がありまして、その際、観光の拠点ということで貞山運河の話がよく出ていたのです。そこで、東部復興道路かさ上げと農地の再生で、今までと違う景観がそこで出たというのは確かに分かるのですが、ぜひとも日本一長い運河ですので、「貞山運河」の言葉も付け加えていただくと非常にありがたいと思いました。

堀会長 ・いかがでしょうか。

門脇課長 ・今日お示したのは骨格部分でございまして、貞山運河は仙台市としても非常に大きな魅力を持つ観光資源でもございます。こちらにつきましては、今日はお示ししておりませんが、河川海岸地ゾーンで何らかの形で触れていきたいと考えてございます。

堀会長 ・ほかにいかがでしょうか。お願いいたします。

杼窪委員 ・資料1の35ページの中に「屋外広告物の方針等を記載」というものがありますが、具体的なことは何か考えているのでしょうか。

門脇課長 ・屋外広告物は、条例によって様々規制してございます。その考え方について、実は景観計画の中でしっかり書き込めていなかったのではないかとというのが我々の反省でございまして、なぜそのような規制になっているのか、なぜそのような誘導をしようと思っているのかというあたりを景観計画に書きまして、そこから施策展開を図りたいと考えております。具体の記述につきましては次回以降お示しできればと考えております。

堀会長 ・ほかにいかがでしょうか。お願いいたします。

稲葉委員 ・質問ばかりで恐縮なのですが、資料1の37ページにある景観地区の3地区については、地域で何か取組みをしていらっしゃると思うのですが、その取組みは32ページの景観計画の位置づけと関連させると、関連計画の中に含まれているのでしょうか。

門脇課長 ・今のご質問は、我々がシンボルロードと呼んでいる定禅寺通、青葉通、宮城野通のそれぞれの地区で、地元で様々なご活動をされていることが32ページの景観計画の位置付けに該当するかというご質問と受け取りました。

・32ページでお示ししたかったことは仙台市の上位計画と景観計画の関係性をしっかりしておきたいということです。なぜ景観計画でこのようなことを言っているのか、なぜ都心部に力を入れているのか等について、しっかり書くために32ページの図を入れたいと思っております、景観地区でのそれぞれの地域の活動は非常に重要なことですが、その計画、活動そのものはこの位置づけの中には入らないイメージでございます。

稲葉委員 ・ありがとうございます。

堀会長 ・ほかにいかがでしょうか。武山委員、いかがでしょうか。何か全体を通してご意見はございますか。

武山委員 ・資料1の29ページについて、高さ制限の緩和条件に公共的空間の整備の要件を追加することにより、公共的空間をつくっていかうということだと思うのですが、とても単純化した図になっていますので、逆に29ページの図の北側にも道路がある場合など、様々なパターンの時にどのように対応するのだろうというような印象を持ちました。

堀会長 ・ありがとうございます。今のご意見は事務局の方で検討させていただければと思います。例えば裏通りがあるとか、全てのケースを1つの絵に盛り込むのはなかなか難しく、どうしてもシンボリックにならざるを得ないので、検討させてください。

・ほかにいかがでしょうか。

・それでは、本日いただきました様々なご意見をもう一度反映させて、景観計画の見直しの中間案の素案を9月の初旬にまたお集まりいただいて、お示しできればと考えております。その後、2か月後ぐらいで中間案を

決めて、パブコメにかける、このようなスケジュールを進めていければ  
と思っております。よろしいでしょうか。

- ・特段ないようでしたら、これで進行を事務局にお戻ししたいと思います。

### 3. 閉 会