

## 令和3年度 第4回仙台市景観総合審議会 議事録

日 時 令和4年1月19日(水) 13:00~15:00  
会 場 AER 6階 仙台市中小企業活性化センター セミナールーム(2)  
出席委員 稲葉 雅子委員(Web)、小林 淑子委員、菅原 正和委員、  
杉山 朗子委員(Web)、高山 秀樹委員、杼窪 昌之委員、  
馬場たまき委員(Web)、舟引 敏明委員、不破 正仁委員(Web)、  
堀 繁 委員、巖 爽 委員(Web)、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、  
総務課長  
事務局 都市整備局計画部都市景観課

### 【議事】

1. 開 会
2. 議 事

<報告事項>

- (1) 仙台市「杜の都」景観計画の変更に係る中間案の確定について
- (2) 景観計画変更に伴う都市計画の変更について
- (3) 建築敷地内の公共的空間ガイドラインについて

3. 閉 会

### 【議事録】

1. 開 会

○司会

ただいまより、令和3年度第4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

<報告事項>

- (1) 仙台市「杜の都」景観計画の変更に係る中間案の確定について
- (2) 景観計画変更に伴う都市計画の変更について

○司会

それでは、これより景観総合審議会の議事に入ります。

本日ですが、武山委員よりご欠席のご連絡をいただいております。また、巖委員がまだ来られておりませんが、委員13名中、11名の出席となり、定足数を満たしておりますので、仙台市景観法等の施行に関する規則の規定により、会議が成立してございます。

では、ここからの進行は、同規則の規定により、堀会長に議長をお願いいたします。

○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、前回は菅原委員でしたの

で、名簿順で今回は杉山委員にお願いいたします。

それでは、議事に入りたいと思います。本日は報告事項として3点ございますが、最初に『仙台市「杜の都」景観計画の変更に係る中間案の確定について』と『景観計画変更に伴う都市計画変更について』でございます。

景観計画の変更中間案につきましては、前回審議会でもいただいたご意見への対応を、私と事務局にご一任いただくことでご了解いただいたところでございます。事務局と調整いたしまして、変更中間案として取りまとめましたので、そのご報告となります。

また、景観計画の変更に伴い、定禅寺通、青葉通、宮城野通で都市計画決定している地区計画等も変更することになりますので、そのご報告も併せて事務局からご説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

#### ○事務局

(資料説明)

#### ○堀会長

ありがとうございました。景観計画の変更に係る中間案の確定につきましては、前回、事務局と私にご一任いただいておりますが、検討を進めた結果のご報告であります。基本的にはこれでいかせていただきたいと考えておりますが、何かコメント等がございましたら承りたいと思います。いかがでしょうか。

#### ○杉山委員

内容というより写真についてです。資料1-3の19ページに行楽地ゾーンの秋保・里センターの写真がありますが、とても青い屋根に写っています。私もグーグルアースや秋保・里センターのホームページを見たのですが、青緑の屋根だったような記憶があり、このような真っ青な屋根の状態だったのかどうか気になりました。この場所は、行楽地ゾーンであり、いろいろ配慮すべき景観形成がありますが、屋根の塗り替えがあり、このような真っ青な屋根になったのでしょうか。やや不似合い、不適當かと思ったので、現状について教えていただきたいです。

#### ○堀会長

全体として印刷が青みがかっているのは、ほかを見ていただいてもお分かりだと思うのですが、そもそも塗り替えられているのではないかというご質問ですね。事務局いかがでしょうか。

#### ○門脇課長

我々でも、最近塗り替えられたかどうかまでは分かりかねますので、確認した上で写真を掲載したいと考えています。

また、今、会長からもお話があったとおり、印刷の限度はありますが、現実にできるだけ近いような形で印刷できればと考えています。

○堀会長

審議会で示す印刷と、実際の製本された景観計画の印刷は違うと思いますので、そこはご容赦いただかないと思うのですが、現況で実際の屋根の色が違っているのであれば、それは差し替えていただいた方がよろしいかと思います。

○門脇課長

分かりました。

○堀会長

よろしいでしょうか。

○杉山委員

はい。よろしく願いいたします。

○堀会長

ほかにいかがでしょうか。

では、続きまして、今の報告事項の2つ目、景観計画が変更されるので、それに伴って整合を取るために都市計画を変更するという事で、初めて説明を受けました。これについては、いかがでしょうか。基本的には整合を取るということなので、特段の問題はないかと思いますが、いかがでしょうか。

よろしいですか。はい、ありがとうございます。

〈報告事項〉

(3) 建築敷地内の公共的空間ガイドラインについて

○堀会長

それでは、続きまして、報告事項の3つ目、『建築敷地内の公共的空間ガイドラインについて』に関しまして、事務局からご説明をお願いいたします。

○事務局

(資料説明)

○堀会長

ありがとうございました。何度もお話ししておりますように、通常、どこの自治体でも、景観計画は基本的にマイナスの低減、悪いことをなるべく小さくしよう、あるいはマイナスの未然防止にとどまっているものだと思うので、プラスの付加、つまり、よくするという事に踏み込んでいるものは、まずほとんどありません。あっても、例えばガイドラインで、看板をこういう風につくるといいですよという程度であればありますが、これはインセンティブを持っていないので、言っただけのものになっています。

今回、非常に画期的なのは、インセンティブ込みでプラスの付加を景観計画に入れた、おそらく最初の例なのではないのかなと思うのです。そういう意味で、これをよりよい形にし

ていかないと、非常に斬新な内容にも関わらず結果が出ないこととなります。私は、ここから6月の完成までが正念場だと思っておりますので、ぜひとも忌憚ないご意見をいただき、様々な観点から、よりよい計画にしていっていただきたいと切に願っております。

では、よろしく願いいたします。どこからでも結構ですので、ご質問、ご意見をいただければと思います。お願いいたします。

#### ○桴窪委員

例えば、資料3-1の2ページの図で、公共的空間が隣地同士で連続していますよね。あえて文章化していないのかとも思ったのですが、隣地同士の打合せに関する内容については、何か触れる必要はないのでしょうか。

#### ○堀会長

事務局、いかがでしょうか。

#### ○門脇課長

今、桴窪委員からお話のあった公共的空間の連続性については、非常に重要な観点だと思っています。資料3-1の5ページをご覧くださいませでしょうか。例えば、「ポイント1：地域特性を尊重する」の上から3つ目の「広場状公開空地が隣接する（若しくは計画されている）場合は、賑わいの連続性に配慮しましょう。」のように、広場状公開空地の隣に公共的空間や公開空地をつなげた方が非常に有効な空間になります。また、上から4つ目には、「歩道状公開空地が隣接する（若しくは計画されている）場合は、歩行者ネットワークの連続性に配慮しましょう。」とあります。歩行者空間については、つなげないとネットワークがつながりません。このように企画・構想段階から近隣の計画を十分に配慮した上でよりよい空間としていきたいと思いますと考えております。

#### ○堀会長

よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。はい、お願いいたします。

#### ○舟引委員

資料3-2の下に図がありますが、これを見てかなり頭が混乱してしまいました。公共的空間を確保し、高層ビルの下の足回りを人が使いやすいようにし、そしてさらにベンチまでつくろうという趣旨については、とても良いと思っています。しかし、この図を見る限りにおいては、今まで提供してきた公開空地のほんの一部だけを使って公共的空間が構成されており、ものすごく小さいイメージに見えてしまうのがおかしいと感じました。公開空地と今回の公共的空間の綿密な違いは、接道条件とベンチ設置の義務化なのですよね。接道条件は非常に分かりやすいのですが、ベンチ設置の義務化が公共的空間の面積の15m<sup>2</sup>当たり1人分という数量算定をしているので、公共的空間の面積が大きいと多くのベンチを設置しなければいけなくなってしまっています。そのため、これまでの実績で5,000m<sup>2</sup>の敷地で公開空地は大きな面積がある程度あるのにも関わらず、ベンチの算定面積があるから、公共的

空間の面積は200m<sup>2</sup>と小さくなるのは、本末転倒だと思います。

また、資料2について、現行の緩和条件では、空地率の確保が必要だったのに対し、接道条件やベンチの設置条件等をクリアした敷地の5%程度の公共的空間をつくれれば、空地率が小さくても、高さの緩和条件をクリアできてしまうのはどうなのでしょう。ここは整理しておかないと、むしろ悪い方向になってしまう可能性があると思います。

さらに、資料3-2の9番で、営利と占有利用を一括りにしていることも少し問題かと思っています。公開空地だと建物の所有者が、一般の人が入れることを前提としながらの営利的な利用は妨げてはいないと思います。一方、占有の方は結構問題があります。占有は、一定の期間、排他的利用をするという意味です。その排他的利用をするのを認めると言って、資料3-1の12ページに「都心部において必要とされるベンチについて、営利目的利用及び占有利用することも可能です。ただし、当該店舗等の営業時間以外は、一般に開放することができる設えとしてください。」との記載がありますが、これは、例えば、営業時間が午前8時から午後8時までのカフェがあったとして、営業時間中はカフェのテーブルが完全に占有する空間で、一般の人は全然使えず、営業時間外だけ一般に開放することを敷地の5%か200m<sup>2</sup>確保すれば、高さ緩和を受けられてしまうということになりかねないのではないのでしょうか。事業者はあらゆる読み方をするため、その辺の整合性は取れているのか疑問があります。

#### ○堀会長

ありがとうございました。重要な指摘で、資料3-2の下の図がきっかけかと思うのですが、この図では公開空地の方が圧倒的に大きくなっています。この図の趣旨は、資料3-2の10番にあるように、大抵の場合、総合設計制度の公開空地の方が大きくなるので、大きくしているのかと思いますが、図の趣旨も含めてご説明いただければと思います。

#### ○門脇課長

公共的空間の面積に比べて、公開空地の面積の方が、その面積に応じて床面積のボーナスが与えられるという総合設計の性格上、どうしても大きくなります。そのため、資料3-2の図は、公共的空間が小さくなっています。公共的空間は面積が小さくてもいいので人のための空間をつくってほしいという趣旨でして、そのイメージを描いたものです。

実際どういうパターンが多いかという、公開空地の一部が公共的空間になる方が多いのだろうと思っています。

#### ○堀会長

今、舟引委員のご指摘にもありましたが、事業者が悪用や抜け道ができないようにしてもらわなければいけないので、ご指摘を踏まえて、幾つかのケースでシミュレーションを行い、検討していただきたいと思います。ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。今の指摘は大事なところですね。

不破委員、お願いします。

#### ○不破委員

今のご発言もすごく重要だなと思って聞いていました。それに少し関連するかどうかは微妙ですが、聞いていて気づいたことがありましたので、発言させていただきます。

資料3-1の2ページに、ビルが3棟並んでいて、その手前に公開空地や公共的空間の利用の様子が描かれている図がありますが、この図は大変分かりやすくイメージ化されたもので、とても大事だと思います。

しかし、2ページの図の下の図を見ると、手前に壁みたいなものが見えており、それが少し気がかりです。何を懸念しているのかというと、まさにベンチがあふれてくることは良いことだと思うので、それ自体を否定するわけではないのですが、ベンチを建物に対して平行ではなく垂直に置くと、歩行者の通りを妨げて、壁的な要素になってしまうのではないかなと思いました。ガイドラインのベンチの配置や向きに関するページで細かく指示を出していくのかもしれませんが、まさにベンチを置いておけばいいという話にならないように気をつけなければならぬと思います。やはり使い方として、日常的な使い方をどのように市側から要求していくのかということが大事なかなと思って見ていました。つまり、公共空間でイベント的に人が集まってくる様子を想定させるのか、人々が常に歩いている様子を想定させるのか、若しくは交差点の付近で人が信号待ちをしている様子を想定させるのか等、もう少し踏み込んでイメージ図を作成してみると面白いのかなと思います。少なくとも、隣地に対して壁的な要素のものをつけてしまったら、連続性は途絶えるだろうなと思いつつ、その辺りの検討は必要かなと思って見ていました。

#### ○堀会長

ありがとうございました。ケース・バイ・ケースでいろんな図を描いておいたほうがよいというのはごもっともですが、マンパワーの問題もありますので、どこまでできるかは検討が必要です。しかし、趣旨は分かりました。

壁は非常に拒む力、空間を分断する力が強いので、基本的に駄目かと思います。ただし、ベンチを壁の代わりに置くこと自体は、実は悪いことではありません。特に背中合わせのベンチ、それぞれの敷地を向いて背中合わせにベンチをつくってくれれば、むしろプラスに働く場合が非常に多いので、どこまで図で踏み込むかですね。描き出したら切りがなく、写真の方が楽なので、その辺はこれからどんどん工夫をしていきたいと思っています。

いろいろなご指摘を、今の不破委員のようにいただくと、たくさんいろいろなことを考えられますので、ぜひお願いいたします。

では、舟引委員。

#### ○舟引委員

先程の続きの補足で、検討される時に少し留意していただきたい話があります。資料2に戻ってしまうのですが、空地率は55%ないし35%以上で、平均の敷地面積が5,000m<sup>2</sup>である場合に、高度利用しようすると、大抵、総合設計を使うことになるのだろうという気がするのですが、そうすると基本的には空地率は守られているはずなので、そんなに不具合は起きないのだと思います。しかし、資料3-2の図を見ると、今まで5割ないし4割程度取っていた空地がなくなったときに、その代替的に扱うものが5%というのはとても数字的に

は小さいです。そのため、色々な敷地面積の敷地で様々な利用形態を想定したときに矛盾が生じないのだろうかという観点で検討する必要があると思います。

現行の高さの緩和条件で空地率5割と決めているのは、総合設計を前提にして制度設計してあるからではないかと思うのですが、本当にそうなのかということも含めて検証が必要だと思います。

○門脇課長

総合設計の場合、今ご指摘のあったとおり、空地率を商業系だと必ず20%は取らなければならぬので、そういうことも含めまして、シミュレーションの中で検討してまいりたいと考えております。

○堀会長

はい、よろしいでしょうか。

○舟引委員

公開空地と公共的空間の違いが接道条件とベンチ設置の義務化だとすると、変更の書き方を少し変えることも可能なのではないかと思います。公共的空間の本質は、接道条件や接道している空間に対して、どのくらいのベンチを設けるか、そして、その利用条件を公開空地より、より詳細に定めることができることだと思うのです。やろうとしていることが制度的に今やっていることと大きな矛盾がなく、実行できるようなやり方があるのではないかと思います。いずれにしても様々なケースを検討していただきたいと思います。以上です。

○堀会長

はい。これは総合設計制度の方と十分な擦り合わせが必要だと思います。よりよくしたいということなので、ぜひ検討していただきたいと思います。

それから1点。占有のところは、私も少し気になるところです。占有のやり方も色々あって、全体を占有するのか、部分的に占有するのかでも大分違います。部分占有だと、人がいつでもいれる状態をつくってもらえれば、他のところの利用も促進されますから、いいことだと思うので、その辺をこれからシミュレーションしていただいて、よりよい形にしていただければと思います。よろしいでしょうか。

○門脇課長

先程、舟引委員からご指摘があったとおり、確かに今私も見て思ったのは、営利と占有と一緒に書くのは少し乱暴だったなと反省しております。そこも含めまして、これから関係課等と調整してまいりたいと考えております。

○堀会長

はい、よろしくをお願いします。

杉山委員、お願いいたします。

○杉山委員

質問ですが、資料3-1の7ページ、8ページの図でやはり私も民間同士の調整みたいなものが何か取られてほしいなと思います。条件が違うのかもしれませんが、東京の事例を見ていると、例えば、丸の内付近は道から道へとずっとつながっていて、まちを回遊できたりします。

さらに、資料3-1の2ページの図にビルが3棟並んでいますが、建物が並び過ぎてしまって、街区がとても大きくなった場合に、ビルの間を通り抜けできるとまちを回遊する楽しさがあるので、ガイドラインにそのような考えを入れることはできないでしょうか。私は、まちを歩き回るのが大変楽しみにしていて、歩き回っていると大きなビル同士の間を通り抜け出来ることがあります。それは、ビルの所有者同士の調整があつてのことなのかなと思つたのですが、ビル同士の間通路のような形で通して、歩行者の回遊性を促進させるための話を促すような内容がガイドラインの中に取り入れられるのかどうか、また、範疇なのかどうかについて、教えていただけたらと思います。

○堀会長

ビル同士の間というのは、例えば資料3-1の2ページの図だと、今ビルがくっついていますが、その間を空けられないのかという話でしょうか。

○杉山委員

そうです。例えば、ビルが5つも並んでいると、裏に行きたい時にととても回り込まなければなりませんよね。歩行者からするとショートカットしたいと思うので、そのような観点も必要なのではないのでしょうか。

○堀会長

このガイドラインや元々の景観計画の趣旨は、道を歩いてもビルの前が楽しくないのではないかという発想があり、メインストリートを歩いたときに、楽しいまちにしようということなので、今のビル同士の間歩道を入れられないかという話は、少し趣旨が違ってくるのではないかと思います。一応、検討はさせていただきます。

○不破委員

今の話に関連して発言させていただいてもよろしいでしょうか。

○堀会長

はい、どうぞ。

○不破委員

今の杉山委員の発言がとても刺激的な発言だったので、私もそれに刺激を受けたのですが、個人的に今の発言は、仙台においてとても良いことだと思います。実は、仙台にも似たような場所がありまして、例えば、国分町界限や一番町界限が挙げられます。外部空間を通



過できる通路は、実は仙台の中に結構たくさんあるのですよ。ガイドラインの中に回遊性や、歩行者空間としての公共性を確保するという言葉を少し加えることや、それを図の中に入れてあげることで、都市に賑わいを持たせるという趣旨としては、とても合致してくるのではないかなと思って聞いていました。

この手のことができたとしたら、私は建築協定的なものを連続させることを狙っていきまして、元々地域が持っていた土地の利用や敷地利用の概念に合致しているので、仙台市のオリジナルで、かつ、通りを回遊できるような魅力的なまちになるのではないかなと思っていきます。もちろん図として描けるかどうかは、もう少し検討が必要ですが、検討の材料としては十分妥当性があると思って、提案を聞いていました。

そのため、回遊性などの言葉を入れることや資料3-1の7ページの図の中に、L字型に公共的空間が配置されている図がありますが、ビル同士の間には公共的空間を入れているような図を一つ加えればいいだけだと思いますので、そういうこともありかなと思って聞いていました。以上です。

#### ○堀会長

ご存じのように、総合設計制度の歩道状空地がまさにそれなのですね。不破委員の言われることはよく分かりますが、総合設計制度で担保されていることを、景観計画でどこまでできるか、どこまでやるべきかについては、別の観点かと思えます。もちろん検討させていただきたいと思えますが、それぞれの役割がありますので、景観計画でそれを入れるのが妥当かどうかという問題かと思えます。

ほかにいかがでしょうか。いろいろ意見をいただいて、検討させていただきたいと思っております。

はい、お願いいたします。

#### ○吉川委員

植栽とベンチについてなのですが、資料3-1の15ページにベンチの向きについての記載があります。楽しそうな顔が見える空間とするために、歩行者から見やすい位置にベンチを設けることで、ベンチでくつろいでいる人がつくる景観が、歩いている人にとっても、とても心地がいい状況だということだと思のですが、これに対して資料3-1の19ページにベンチを植栽が囲んでいる図があります。こういうタイプのものは今も見かけるように思うのですが、大抵、閉鎖的な空間になっているイメージがありまして、もう少しこの表現を変えないと誤解を招くのではないかなと思いました。ベンチを囲んでいるのが人にとって心地がいいよねということで推奨していらっしゃるのですが、植栽で人を囲み目隠しにしていることが安心感を与えるというようにも読めてしまうなと思いました。

#### ○堀会長

すみません、資料3-1の19ページの図は、植栽の部分を芝とイメージして見ていただいているのですか。つまり、ベンチがよく見える状態です。おっしゃるとおり、遮蔽したら全くベンチが見えなくなるので、それでは駄目です。少し言葉足らずのところがありました。

○吉川委員

そうですか。今も植栽に囲まれているベンチを見かけますが、それを推奨しているのかなと思ってしまいますので、少し表現修正していただいた方がいいですね。

あと、歩く邪魔にならないように障害物を置かないということもあるのですが、むしろ少し紆余曲折をすることで歩くのが楽しくなるという街並みも優れた景観の中にあると思っています。例えば、空地にアート作品が置いてあって、そのことが歩くのには邪魔なのですが、楽しくなるということもあると思うのですね。だから、障害物があるということも、楽しいものにすれば景観の多様性、一律のマニュアルに即した美しさではなくて、もっとそれぞれの建物を持っている方々、造っていく方々のクリエイティビティでまちを楽しくしようよという、そういう訴えが全般に少し足りなくて残念かなという印象があります。

○堀会長

事業者さんが積極的にまちづくりに参加していただけるのであれば万々歳なのですが、こちらから景観計画の要件として、例えば、ファニチャーを入れようとするのは、なかなかお金もかかることですので、書きにくいところなのです。事業者さんが自発的にやってくれることを拒むものでは当然ないわけなので、最低限やっていただくこと、それにプラスアルファで事業者さんがお金を出してやってくれば万々歳です。それはマストでは書きにくいですね。

○吉川委員

もちろんマストというわけではなくて、仙台市はそういうことを歓迎していますよという態度を表しているだけで、もしかしたらとてもお金持ちの施主さんが、仙台市はこういうことをイメージしているのだなということに対してやってくれる方がいるかもしれませんよね。そのためには、どのようなまちづくりをやろうとしているのかということを示さなければ、誰もそれ以上はやらないのではないのでしょうか。市民の中にももっとみんなで楽しくしようよというムーブメントは起こらないと思います。市がイメージしていることを市民に実践しようと思ってもらうには、どのような街並みを目指しているかという形を示すだけではなく、仙台市が都市景観によってどんな都市を目指しているかという理念やビジョンを示すことは大切かなと思います。

○堀会長

そうですね。入れておきたいですね。最低限のことをやってくれというのではなくて、やはりよいまちにしていきたいというのが基本にあるので、そのような趣旨を十分入れていただいて、こういうことを歓迎しますみたいなことが何かあったほうがいいのかも思えますね。図を描き起こすのが大変であれば、写真をたくさん入れたほうがいいのかと思います。

○不破委員

吉川委員の発言に賛同します。私も、このガイドラインに少し違和感があって、今のご発言で気づいたことがあります。それは、第3章から突然、ベンチや植栽、照明・舗装という

形で、具体的なものに対する図の様子が描かれている点です。もちろん事例集を示そうという意味ではよく分かるのですが、振り返って第3章はどんな趣旨であるのかなと思って見ると、何のためにこれをやるのかというのが、実はしっかりと明記されていないからなのではないかと思い始めました。公共的空間で、まちのなかに賑わいを取り戻すことができれば、高さを緩和するということが、このガイドラインの重要なポイントだと思っていて、例えばベンチ、植栽及び照明等はいくまでツールであって、必ず置く必要はないのではないのでしょうか。一番の主題として何があるかという、いわゆる日常的な人の回遊性を増やすような仕組みをつくってほしい等の話なのではないかと思います。例えば、最初の文言に、見た目がどうこうみたいな話が出てきます。資料3-1の1ページで、まちを歩く人からどう見えるかということや、人がその空間を見てどう感じるのかということを行っているのは大事なことではあるのですが、賑わいを生み出すことと、この2つは、合致していないのではないかと思います。そのあたりをもう一回検討し直すということも必要かなと思って話を聞いていました。

もちろんベンチや植栽に関することもカタログとして載せなければいけないとは思いますが、なぜこれらを載せるといいのかという説明をちゃんとどこかでしておかなければいけないのではないのでしょうか。また、カタログが無くても、他の方法で賑わい担保されていけばいいのではないかとも思いました。

#### ○堀会長

発言の趣旨は、どうしてベンチを置いたり、植栽をしたりすると良いかという理由をなるべくつけ加えるといいのではないかということでしょうか。

#### ○不破委員

そうです。ベンチを置かなきゃいけないわけではきっとないと思うのですよね。そのため、ベンチを置くとなぜよいのかの理由を記載するか、または、一番大事なのは足元に賑わいをもたらすことだと思うので、賑わいにはどのような種類があるかということ、こちらで例を示してあげるということなのではないかなと思っていうことなのです。

#### ○堀会長

元々、ガイドラインの発想は、現在の仙台市にある様々な公開空地が極めて殺風景で、容積率を緩和してもらったためだけにつくった空地となっているケースが非常に多いことから来ています。具体的な内容を入れないと、通常は言われたことしかやらない場合がほとんどです。先ほど積極的に大金持ちの地主さんがやってくれるという話がありました。それは大変ありがたいのですが、通常はそうではなくて、言われたことしかやらないので、なるべく入れておかないと実際には機能しないのではないかという危惧があります。

不破委員の言われた、他にもやりようがあるという、そのやりようが具体的に書けるのであれば、こういうことをやってもらえばベンチを置かなくていいと書けるのですが、いきなりベンチを取ると何もやらないという従来と変わらなくなるという危惧が非常にあります。その辺、いかがですか。

○不破委員

そう思います。そのため、ぜひ、今日、事務局も最初に言っていましたが、まだガイドラインがたたき台の軟らかい段階だと思うので、第3章の中から、もちろんカタログの一つとしてベンチの項目は削ってはいけないと思うのですが、もう少し皆さんからお知恵を借りるような形で、別の方法の何か文言をもう一個加えてみる等、何か方法を議論していく時間があってもいい気がすると思って聞いていました。

特に私は、資料3-1の12ページの管理・活用段階の図と表現が少し気になっていて、今ここで示されていることは、基本的には日常か非日常かと言うと、どちらかという非日常で、より多くの人をもてなそうとしている瞬間のことを描いているような気がするのです。しかし、私たちがまちの中で利用する公共的空間は、先程も少し話しましたが、信号待ちの瞬間や、雨の日にふと屋根の下に入ることや、もしくは、逆にものすごく暑い日にふと木陰に入ってベンチに座って休みたい時に利用するものなのだと思うのですが、そういうものはこの中に入っていないように思います。積極的な活用という中には、非日常的に人をもてなそうとするような部分の活用の図と、日常的に人の賑わいを担保できる空間を用意しておいてくださいということを示す図を、どちらもきちんと示しておくべきなのではないかと思えます。

○堀会長

ありがとうございました。このガイドラインの基になる景観計画の趣旨は、まさに日常の空間をどうつくるかということです。仙台市では、例えば、定禅寺通でもイベントの際は、中央分離帯の遊歩道が使われますが、それ以外の時は全く人が歩いておりません。そういう日常の仙台市をどうするかというのがもともとの発想で、資料3-1の12ページの図が非日常に見えるのだとしたら、それは事務局として考え直してもらいたいのですが、全体とするとベンチを設えることや、いろいろなことをやることによって、非日常ではない日常の仙台市の空間を豊かにしようというのが趣旨です。そのため、少しそこは誤解があるのかなと思って聞いていました。

○不破委員

私も誤解していたというよりは、きっとそうなのだろうと思いましたが、少なくとも資料3-1の12ページに書いてあるようなことは、参考としてキッチンカーやイベントという言葉が出てきてしまっているので、非日常の方に振れているように見えたという話です。

○堀会長

ありがとうございます。ぜひそういうご指摘をたくさんいただければと思っております。ほかにいかがでしょうか。小林委員、お願いいたします。

○小林委員

私も聞いていて、ずっと違和感を抱いていた中で、吉川委員からお話しいただいて、段々と整理ができてきたのですが、私が設計する際は、建物をどこからどのように設計しようか

と考え、建築基準法から、市の条例というように順番により細かい内容に下りていきます。そのため、景観計画の冊子を見て、高さの緩和を利用したい時に、次にガイドラインを見ることになるかと思うのですが、このガイドラインの「はじめに」のところ、もっと明確に、ガイドラインをつくることで、仙台市にまちのにぎわいを取り戻すのだということが入ってこない、なぜガイドラインを参考にすると良いのかということが明確でないと思います。もう少し明確なはっきりした言葉を一つ足していただくと、施主にも説明しやすくなるのではないのでしょうか。日常的に、この建物は交差点に近いからこういうふうにはベンチを置いてやれば高さ緩和が利用できて、まちにも賑わいができ、商売的にも良いということをお願いやすい形にさせていただきたいなという中で、「はじめに」という辺りにももう少し明確な言葉があればいいかなと思いました。

それから、中身の方なのですが、やはり施主さんにお金を出してもらわないといけないことに対して、積極的な活用を図ってもらわなければならないので、全体的に誰が誰に対して言うかというような部分をもう少し精査していくことが必要かなと思いました。

#### ○堀会長

想定読者を意識して、趣旨説明をきちんとしてほしいということですね。まだ読者の想定が若干弱いところはあるかなと思います。これはもちろん事業者さん相手なのですが、必ずしも事業者さん相手というわけではなくて、市民にもこんなことを考えていますというのを伝える趣旨もごさいますし、その辺は検討させていただければと思います。

高山委員、お願いいたします。

#### ○高山委員

3点あります。

1つ目は、資料3-2の7番についてです。公共的空間については仙台市と事前協議ということですが、公開空地については建築審査会で判断していただいていますので、公共的空間について、仙台市で事前協議されるのはいいのですが、それを本審議会に後ほど結果報告をされてもいいのかなと思いました。

2つ目は、資料3-2の9番について、公共的空間の営利及び占有の部分で、「可能」となっているのですが、資料3-1の7ページと8ページの配置の例で、例えば施主さんが1階にカフェ等を入れて、そこの公共的空間を占有、営利に利用できるのであれば、そこに屋外テーブルとかを置いて利用したいといった場合に、多分、全面を利用するわけにはいかないと思うのですが、その辺でどこまで利用できるのかなというようなことも、課題が出てくるのかなと感じました。

あとは、やはり公開空地と公共的空間を兼ねることができるとのことですが、公共的空間の方は200㎡以上を設けることが可能になるのですよね。そうであれば、公開空地と公共的空間は、ある意味、公開空地全面も公共的空間にするということも可能なのでしょうか。そうなった場合に、公開空地は営利及び占有可能になってきて、公開空地ですと一時使用のみ可能となっていますので、その辺の整合性みたいなのはどうなるのかなと思いました。

最後に、ベンチの配置のところ、あまり狭い公共的空間になってしまって、ベンチを近くに設置しなければいけないケースが出てきた場合に、今のように新型コロナ感染症のよ

うな感染症等が拡大した状況になった時に、距離みたいなものは気にしないでいいのかなと思いました。屋外なのであまり関係ないのかもしれないのですが、気になったので発言させていただきました。

○堀会長

はい、ありがとうございます。事務局いかがでしょうか。

○門脇課長

まだ煮詰まってはいませんが、少なくとも何件かやるまでは本審議会に対し、運用した結果について、ご報告はしたいと考えております。

2点目の200m<sup>2</sup>以上でも公開空地と公共的空間を兼ねることができるかという質問についてですが、これは兼ねることが可能でございます。その場合、今、委員からお話のあった営利目的、正確に言えば占有利用に対しての調整につきましては、今から行いたいと考えております。

3点目は、正直あまり考えていなかったところではございますが、外部空間でもありますし、ベンチが向かい合わせになるような場合、それは一定程度、足元の空間がありますので、問題はないのかなと考えております。ただ、ベンチの配置をどうすればいいのかというのは、これからもう少し精査してまいりたいと考えております。

○堀会長

15m<sup>2</sup>当たり1名分ですから、大分広いですね。3m×5mで1人ですから。

ほかにいかがでしょうか。はい、お願いいたします。

○菅原委員

今の高山委員のお話の中で、1階にカフェが入って、そのための占有云々というお話がありました。資料3-1の8ページの上から3つ目に、「オープンカフェなどの営利目的での利用も認められる自由な空間です。」と記載があります。例えば、オープンカフェ等をやっているところで、そこでいろいろベンチを並べて、商売をした場合に、そこでお金を払って座っている人がたくさんいたら、自由にそこに座りたいと思ったときに座れなくなってしまうという可能性があるのではないかと思います。また、やはりお店の人は、ベンチに人が来たらこの人はお客さんだなと感じると思うのですが、その辺はいかがなのでしょう。

○堀会長

事務局にも答えていただきますが、私のイメージだと、両方の空間をうまく一体にするべきだと思っています。そのため、全体を有料にするとか、全体を占有にするというのは、少し私は違和感があるので、この辺はよく事務局と詰めたと思います。

○門脇課長

占有の考え方の整理については、まだ事務局のほうでも十分ではございません。今いただいたご指摘も踏まえまして、調整してまいりたいと考えています。

○堀会長

私が一番危惧しているのは、公共的空間に面する建物の部分が全面壁で、オープンカフェ等がつかないというのを一番危惧しています。今の仙台市を見ていると、壁が非常に多いので、カフェができてくれればとてもありがたいのです。壁の前に幾ら公共的空間をつくっても、誰も使わないですよ。そのため、本当はビルの1階の利用についてもガイドラインに入りたいのですが、なかなかそこまで踏み込めないとのことでした。

ほかにはいかがでしょうか。舟引委員、お願いいたします。

○舟引委員

これもまたきちんと整理をしていただきたいのですが、法制度的な面からの整合性をどこまで取るべきかという話です。

先程のように、高さの緩和条件、いわゆる景観法に基づく計画の許可基準になるものは、どこまでが許可基準なのかという点と、このガイドラインの書き方は基本的にお願ベースで書いているので、どこまでが基準でどこまでがそうではないのかを、やはり階層的にきちんと整理しておかなければいけません。

仙台市も建物の1階部分をセットバックしてうまく通れるようにしようという地区計画はあるのですが、自動販売機を置いてしまうとそれで通れなくなるというのは皆さんよくご存じだと思います。公開空地もそうなのですが、工作物の設置ってルールがないのですよね。この景観計画の許可基準を受けて公共的空間を設置した人が、建物が建った後は何でもいいやということ、どこまで拘束できるのか。

今のところ資料からうかがうと、資料2の①から⑧は多分、協議して許可条件にするのかどうか。許可条件にした場合に、それに違反したのが発生したときに、どういう法的な拘束力があるのか。通常法律に基づく制度だと、改善命令を出して、最悪の場合は代執行や罰則をするというような法のつくり方をするのですが、この場合は法と条例とのさらに境目ぐらいのところなので、違反した人たちに対してどのように強制力を持ち得るのかというのは、市の中できちんと検討しておかないと、世の中いい人ばかりではないと思います。

もう一つが、このお願ベースの中には、所有者が変わった場合や、住む人が変わった場合に、つながるようにお願いしようとするのですが、それも少し問題なのではないでしょうか。基本的には財産権の侵害になるので、建築協定とか景観協定には法律上に承継効という所有者、権利者が変わった場合に、その状態が継続されるというようなことを定めた条項があります。これはかなり厳しく、みんなで約束して生垣をつくらうと言ったのに、後から買った人がブロック塀をつくりたいと言ったら、それは法律違反となる承継効というのがありまして、そのために建築協定とか、緑地協定とか、景観協定とかを結ぶのですが、そこら辺をこの場合はどう考えるのかというのをあらかじめ考えておかないといけません。お願ベースの中で次の人に伝えてねというのは、もちろん方策としてあり得ないわけではないのですが、果たして実際、法制度全体の整合として成り立っているのかどうか。そちらの側面からもう少し考えておかなければいけないと思います。

○堀会長

はい、重要な指摘ありがとうございました。最初は、要するに高さの緩和というおいしいあめがついていますが、次に買った人は、あめはもうもらえないのでどうするかということです。これは最初から分かっていたことなので、私が考えていたのは、やはり人間は欲という部分で、例えば、先ほどのカフェとかがあればカフェの前をにぎやかにすれば客数が増えて儲かるので、土地と1階の利用をセットにすること等ということも踏み込めると思いますが、それがない単なる壁のところでは維持管理が発生することはやりたくないというようなことも普通の人情なので当然考えられると思うのですね。

はい、どうしましょう。私は仕方ないかなと少し思っていたのですが。

#### ○舟引委員

最後はお願いベースという結論になっても問題ないですし、運用上の話だと思うのですが、そのような話はどうなったというのをやはり想定しておかなければいけません。特に上の法令、条例と全く矛盾がないというのが基本的には前提ですから、限界的な使い方をする人が出てきたときに、この制度全体がうまく対応できるのかどうかということをちゃんと検証しなければなりません。現状では、どうもお願いベースと義務ベースが混ざっているところが、相当気になります。

#### ○堀会長

そうですね。おっしゃるとおりかと思います。整理をして、お願いするところと、基準及び義務のところを整理させていただければと思います。それでよろしいでしょうか。

#### ○門脇課長

補足の説明をさせていただきます。資料2をご覧ください。

ご説明しますと、今回、景観計画に書くことそのものを都市計画の変更にも書こうと思っておりますが、公共的空間の定義として、①から⑧に掲げることを満たしたものについては高さの緩和をします。

ご質問の一つが、景観計画の高さに違反した場合の扱いがございました。景観計画は非常に緩やかな規定でして、高さについてはご指摘のとおり勧告しかできません。そのために、資料2でもご説明しましたが、定禅寺通などにつきましては法的拘束力のある地区計画で定めているという経緯がございます。

景観計画に戻りますと、違反した場合、やはりそこは勧告までというのが限界だと思っています。

ご指摘いただいたとおり、いろいろ我々の方でもまだ調整しなければならないものが相当ございます。そこについては、シミュレーションも行いながらやっていきたいと思っています。ただし、①から⑧までについては、景観計画に書き込むことをそのまま都市計画変更に乗せたいという趣旨でございますので、資料2の①から⑧についてはこのまま進めさせていただければと考えてございます。

#### ○堀会長

いかがでしょうか。よろしいですか。



○舟引委員

内容のことを言っているわけではなく、公共的空間の定義というのは条例に書かれるのだからということなのです。法律や条例等の階層的に上のほうで名前だけ出しておいて、下の階層で定義付けするというやり方はあるのですが、そういう位置づけ方というのはこの場合どうなのでしょう。それがよく定まらなないと、①から⑧の内容を説明されても、必ずしも理解できないということですね。

○門脇課長

公共的空間はあくまでも景観計画の中で位置づけられた考えでございます。資料1-3の41ページをご覧くださいませでしょうか。

広瀬川周辺ゾーンでございまして、高さ30メートル以下から50以下まで、この数字は全くいじりません。その下に、ただし以下の地区で下記の条件を満たす場合には高さの基準を緩和する、ここも変えません。A-2、40メートル以下、これも変えません。その中の条件の上から2つ目、ここを今までの空地率から公共的空間に変え、敷地空間の5%と200㎡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としています。高さ基準の緩和条件となる公共的空間の定義は46ページをご覧くださいませでしょうか。

46ページの(5)高さ基準の緩和条件となる公共的空間の定義で、本計画において、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として、①から⑧までを決めている、このようなつくりで考えてございます。

そのうち、⑧につきまして、質についての審査も必要なものですから、ここをガイドラインの中でしていきたいと考えてございます。

○舟引委員

この条文の書き方で、条件と協議が調ったものというのを一緒にするのは何か変な気がするのですが、少なくともこれが公共的空間だとすると、管理に類するものや、占有等々については、一切基準とはならないということですよ。

○門脇課長

そうです。

○舟引委員

そうすると、どう使ってもいいということですか。気にしているのは、どこまで法的強制を持たせるかということが整理された段階で提供していかないと、あくまでガイドラインはお願いベースのものであるとすると、書き方として、景観計画の①から⑧までに落としたものについての補足的事項という感じで書かないといけないのだという気がします。書き方の問題です。公共的空間の用語解説という部分があって、景観計画をそのまま書かれているかという、そういうふうになっていません。資料3-1の3ページの公共的空間ということについては、ベンチや植栽、あずまや、照明設備、サイン等を含む云々というのが、本来の定義であるところの、景観計画の46ページに書かれていないところまで含んでいます

よね。この辺の整合性が取れていないのではないかとということです。

○堀会長

整合性をこれから整理していきたいと思います。

ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

今のガイドラインについては、あと何回ぐらい審議会で議論していただける感じなのでしょうか。

○門脇課長

まだ次回の景観審が何月と決めていませんが、先ほど担当から6月を目処にというお話がありました。施行は11月を考えてございますので、11月までにというのは思っています。欲を申せばといいますか、一つの目安として6月ぐらいまでに、という思いはあります。その間、何回できるのか少し検討させてもらって、改めてご相談させていただければと思います。

○堀会長

はい、よろしいですか。ほかに何かございますか。大丈夫ですか。

はい、お願いします。

○杉山委員

とても細かいところなのですが、資料3-1の15ページくらいからずっとベンチの話が出てきておまして、ベンチの配置、向きについての内容が載せられております。歩く人と目が合うような配置、斜め配置をととても推奨されているのですが、これまでの事例を見ても、私は、ベンチに人が座っているというのをちらっと横目で見るといい感じだと思います。目が合うところに私は座りたくないのですよね。通りがかる人の真正面に、ふと顔を上げたときに目が合ったりすると、ちょっと戸惑うなと感じました。これは、本当に個人の感覚なのですが、そう感じる人もいるということをお伝えしたいなということでした。背中だけ見ると寂しいねということは、よく分かりますが、直行配置くらいで割と何気なく通りすぎるくらいのすれ違いでいいのかなと思いました。斜め配置をととても訴求されていっちゃうのが気にかかってですね。まあいろんなアイデアが出てくると思いますが、その辺は様々なご意見を聴きながら考え方を提示していただけるとありがたいなという希望です。ここで回答はいただかなくて結構です。細かい点で恐縮ですが、よろしくお願いします。

○堀会長

はい。第3章は、色々なアイデア集となっています。こんなやり方があるよということです。つまり、普通の人には、なかなかデザインのポキャブラリーだとかアイデアを持っていないので、いろいろなるべく提示して、少しでもよい仙台市をつくるようにしたいという趣旨でした。

#### ○歳委員

今のベンチのことについてよろしいでしょうか。私からも要望として1点、話をさせていただきたいと思います。

資料3-1の14ページ、15ページでベンチについての記載がたくさんあり、例えば15ページにベンチの配置とか向きについても非常に詳細に検討されていてすごく重要なことだと思います。しかし、やはり人の使い方や、どのように使うか、また、何人で使うかについては、その日によって変わるし、人によっても変わるし、シチュエーションによっても変わるものですので、なかなかあらかじめ予想していたとおりにならないことが多いです。

そのため、私としては固定ベンチではなくて、ぜひ使う人が自分で多少の向きとか変えられるベンチ設置を検討していただきたいと思います。海外の事例など、堀先生の方がよくご存じですが、やはり可動ベンチが非常に多いです。ベンチが固定されていることによって、座っている人が体をねじらなければならなかったり、窮屈だったりせず、やはりベンチが人に合わせて、人がベンチに合わせてるのではない、というような形にできたらなと思います。以上です。

#### ○堀会長

可動ベンチは可動ベンチで、自由に使って位置も動かしていただければと結構だと思います。

ガイドラインでは、先程も言いましたが、いろいろなアイデアを載せておくことが重要だと思っております。ご存じだと思いますが、ガイドラインで示しておかないと普通はどうやって置かれるかという、みんな基準線に平行に置くのですよ。それで非常につまらない単調な形になるので、いろんな発想ができますよということをここで示すという趣旨です。言葉足らずのところはいろいろあるかと思いますが、もう少しその辺のところを詰めていければと思っております。

ほかにはいかがでしょうか。よろしいですか。

ぜひ審議会終了後もよく読んでいただいて、たくさん意見を出していただければと思います。最初に言いましたように、まだまだたたき台ですので、いろいろと不備な点がたくさんあると思います。少しでもいい形にしていきたいと思います。

位置づけが確かに難しく、強制力を持っている部分と、それから今、私が言ったアイデアの部分の階層は全然違いますので、その辺も整理して分かりやすくしていければと思います。

事務局のほうから何かございますか。

#### ○門脇課長

最初のほうでご説明した景観計画の内容についてご了承いただきましたので、この景観計画に基づきまして、あとはパブリックコメントを進めさせていただきます。

また、資料2でもご説明いたしました、景観計画と整合性を図る都市計画変更につきましても、資料2のとおり進めさせていただければと思います。

事務局からは以上でございます。

○堀会長

はい、それでは、本日も用意いたしました報告事項3点が終わりましたので、進行を事務局にお戻ししたいと思います。

3. 閉 会