

令和 7 年度 第 1 回 仙台市建築審査会

1 開催日時及び場所

日時：令和 7 年 11 月 12 日（水）10 時 30 分～12 時 00 分

場所：仙台市役所本庁舎 8 階第 1 委員会室

2 出席者

（1）建築審査会委員（五十音順） 7 名

伊藤 美由紀 委員	大柿 敦子 委員	大沼 正寛 委員
栗原 さやか 委員	小出 昇 委員	小林 淑子 委員
平野 勝也 委員		

（2）仙台市建築審査会事務局職員

5 人

（3）建築許可関係各課職員

16 人

（4）説明員（許可申請者側）

[案件 1] 4 人

[案件 2] 4 人

（5）傍聴人

0 人

3 議事の概要

○任命状交付

○正副議長の選出

・会長に大沼委員、副会長に小出委員を選出

○議事録署名委員の指名について

・大沼会長が、伊藤委員と大柿委員を議事録署名委員に指名（五十音順）

○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 : 委員の方から質問等があればお願ひしたい。

平野委員 : やむを得ないものということについては何の問題もないと思っているが、土砂災害警戒区域の指定事由がちょっと写真を見る限り、なんでここが土砂災害警戒区域に、しかもレッドゾーンまでついているということがすごく不思議である。ご説明の中で平成30年の指定ということはもう宅地開発された後なわけで、どういう指定事由なのかちょっと理解できないので、教えていただきたい。

事務局 : 指定要件として、傾斜の角度と高さによって決まるものである。傾斜角30度以上かつ高さが5m以上の場合で、現地の状況なども確認された上で、警戒区域として指定されるという経過がある。そのような過程を経て県において指定されているというものである。

平野委員 : どこの斜面が急だからなのか。人工法面が急だからということか。

事務局 : こちらは人工法面ではなく自然の法面であり、西側の斜面がそれに当たるということであり、その範囲をもってレッドゾーン、イエローゾーンが指定されているという状況である。

平野委員 : くどいようで申し訳ない。この7ページの図面を見る限りは、これが自然の法面で動く可能性があるというなら、法面がレッドゾーンになっていればいいと思うが、法面の中途から平場にかけてレッドゾーンが指定されていて斜面の露頭部分まで赤くならないことが全く理解できない。土砂災害の警戒区域だとか特別警戒区域の指定は、結構機械的に行われてしまっていて、自然の斜面のここが滑るということならば、やはり斜面の上から指定されていないとおかしい。こういうことは、指定事由をしっかり確認いただいて、場合によっては解除もできるのではないかと思う。地元の声もあったという話だが、指定を解除できるような状況なのであれば、西側の山裾に寄せて配置した方が、建物の高さのインパクトは圧倒的に小さくなつたと思う。グラウンドへの日当たりなども考えると、建築計画上、圧倒的に良くなつたと思われる。イエローゾーン、レッドゾーンの指定があるので、というのはわかるがその辺り計画段階でのさばきということで少し土木系の方々と議論できるようになつていただけたらいいなと思うので、今後のためによろしくお願ひし

たい。

事務局 : 県には改めてどういった経緯で指定したのかを確認したいと思うが、おそらく崩れたときのその衝撃の力がどういうふうな形で伝わるのかそういったところを加味してこういった指定をしているものと思う。

平野委員 : 法面の途中でレッドゾーンとイエローゾーンに分かれていること自体が、何があるんだとは思う。色の塗り方として、この自然の法面が崩れるというのであれば、西から東に崩れるはずだが、この指定の仕方は、この赤の帯状のところの下に谷でもあって、そこを埋めていてもともとこのあたりの地形がすごく急だから、滑るのではないかといったことで指定されている可能性はあると思う。そうするとこれは自然法面ではなくて人工法面となる。それを指定しているのかということでやっぱりよくわからなくなるので、しっかり計画の上流段階で相談して、あるいは解除までの話ができていたら、より良くなったため、ちょっともったいないなと思った。いろいろな規制はやはり理由があるわけだが、その更新が追いついていないケースも結構あるため、やはり現地を見てここが土砂災害ということはおかしいのではないかという話をできるチームであって欲しいなと思うので、よろしくお願ひしたい。許可そのものに関しては問題ないと思う。

事務局 : 今後、計画の構想段階で、ご指摘いただいたようなところの確認を行っていきたいと思う。

議長 : ほかに質問は。

小林委員 : 近隣の方たちとも話し合っており、日影や高さに関しても中高層条例に基づく説明で了解をいただけているということなので、特段私もこれに対して文句があるというわけではないが、2点確認したい。1点目が太陽光パネルについて、いっとき仙台市で災害用の太陽光パネルを設置するということで、小・中学校の屋上に結構な面積の太陽光パネルを載せているが、その面積に比べてちょっと小さめなのは性能がいいからなのか、何となくイメージでこれだけしか載っていないのか、これも災害時用の太陽光パネルとして載っているのかという点。2点目が、昨今、プールは、屋内の民間のプールを借りるという方向性になっている中で、このプールがちゃんと活用されるプールなのか検討をしていたのかという部分をお聞かせいただきたい。

事務局 : 今のご質問については、申請者側からお答えいただく形でもよろしいか。

申請者 : まず太陽光パネルについては、既存で災害用として設置しているパネルの再利用という形で、移設する設計としている。したがって容量等は既存と変わらない。プールについては、報道されている通り、プールの授業のあり方と、あとは学校プールの施設としてのあり方を合わせて検討しているところであり、民間のプールの活用など、そういったところも視野に、今年度、方針が策定される予定というふうに伺っている。今回の小学校については、方針の策定前ということで、プールを設計に盛り込んで設置する予定である。今年度完成したプールなどもあり、他の学校のプールについても、新しい学校は適切にきちんと耐用年数分、活用した上で、その後の民間プール活用への移行など、そのあり方を検討しているところである。

小林委員 : もう 1 点だけ、体育館が避難所としても使われるということで、その辺り避難所として使う体育館として、普通の体育館より追加してセットされているようなもの、例えば空調であるとかがあれば少し教えていただきたい。

申請者 : 体育館の整備に関して、昨年度に方針が確定しており、市内の全学校については避難所という観点もあるため、全学校に空調を整備していく。今回の小学校についても、設計に空調整備を盛り込んでいる。また、トイレについて、レジリエンストイレを設ける計画としており、少ない水の量で流せるものである。災害時に断水したときは、設置する予定のプールの水を利用し、少ない量でトイレを使えるようにということで計画している。

小林委員 : ありがとうございます。

議長 : 他にいかがか。

小出委員 : 許可の要件が学校その他の建築物であって用途によってやむを得ないということで、具体的に例えば条文の第 1 号にある低層住宅の生活環境を害さないようにといった言葉が第 2 号にはなく、用途が学校であればやむを得ないとことだと思うが、そういう観点で技術的なところで言うと、高さが既存の高さを超えていないということが一番大事な要素になるということでおろしいのかということと、あと細かい話になるが、13 ページの図面のところで、最高の高さが 15.14m に対して、ペントハウスの高さが 17.74m となっているが、これは建築基準法上高さとして算定しない部分という理解でよろ

しいか確認をさせてほしい。

- 事務局 : 本件の許可の諸条件としてやむを得ないということで学校用途となっているが、やはり近隣に住宅もあるので、建築する条件の中での最大限の配慮をした上で今回の計画に落ち着いているということでご理解をいただきたいのと、高さについては建築基準法上の高さとして算定しないペントハウス部分になるため、それによって最高の高さが別な部分で決定しているということである。
- 議長 : 私の方からも伺いたい。2点あり、2点ともオリエンテーションとか配置に関することで、今回のこの配置に至ってここの案件そのものというか、この設計自体に異論はないが、結果として東に寄せたことで4ページの写真3や10ページの配置図で、要は敷地に入る小学校の門に相当するところ、そこに階段を作らざるをえないという高さの差、問題があつて、子供たちが寄ってきて或いはそういう地域の方も含めて誘導したりだとか、声掛けをしたりだとかというコミュニケーションするようなスペースにちょっと不安がある中で、この基本的な計画は変えないまでも例えば微調整なんかも含めて、南がもう少し空かないのかみたいな検討がどうされたのか、日常の子供たちの登下校の管理上、少しでも安全なほうがいいかなと思っての質問が1点目である。
2点目はこれに限らずではあるが、学校の建て替え等々のときに、BCP優先で、仮設校舎を立てずに校庭に建てるやり方が正当化されるくらいがあるようを感じている。今回の場合はとてもよい計画になっているとは思っているが、どうしてそれだけが優先なのかと解せないときがあり、敷地によってはどうしても建物をこちらに寄せないといけない。そうすることによって日照その他の環境がいいってことはあるはずなのだが、その辺の、なぜBCPだけが優先なのかってことはお聞きしておきたいのでこの2点について教えてほしい。
- 事務局 : 1つ目のご質問については、申請者側からお答えさせていただきたい。
- 申請者 : 通学路の幅について、いくらかでも広くしたいとは思いながら設計したところであるが、既存の校舎がある状態で新築工事をしようとする、やはりある程度の距離が必要なこともあります、基礎が深くなることもある。それがわかるのが5ページで、ある程度距離が必要ということで、どうしても南に寄ってきた。それで、子供たちが安全なように登下校できるように、階段ではな

くて広めのスロープをゆっくりみんなで上がっていって、登校下校していく
というようなストーリーにしている。そういったことで南側に寄ることにも
配慮したという形である。

議長 : ある意味では敷地内に通学路というか道の延長のようなものがあって、引いたところに、いわゆる校門、或いはその入ったところにスペースがあるという考え方で計画されたということか。

申請者 : そういうイメージで計画している。

議長 : 2点目は担当課に伺いたい。

申請者 : 建て替え事業の計画について、先ほどおっしゃっていた通り、仮設校舎を活用した手法と、既存の校舎を使いながら校庭部分の空いているスペースに新校舎を建設するという、大きく2つのパターンがある。始めに仮設校舎を建ててから引っ越しを伴いながらの建設は、実際に学校に通われている児童生徒のことを考えると工事期間が長期化してしまうことや、学校運営の負担がかなり大きくなるという観点もある。また、仮設校舎を建設すると、その分の費用の増加という財政的な部分もある。そういったところを勘案して、総合的に配置計画を検討していくが、ただ、校庭部分に新校舎を必ず建てていく、仮設校舎は絶対使わないということではなく、当然敷地の状況や、事業計画上、現位置建て替えということが必要な場合にはもちろん仮設校舎を活用しながらということも視野に、あくまで個別に状況を見ながら、都度、検討していく方向性で考えている。

議長 : どうしてもこうやってすべてきちんと設計がなされてからしか我々は見ることもできないし、やっぱり行政の方で、ナビゲートが大事かなと思ったため、発言させていただいた。
他にいかがか。よろしいか。
それでは案件1について、審議をいたしたいと思うが、皆様同意でよろしいか。

[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

議長 : 委員の方から質問等があればお願ひしたい。

平野委員 : 交通関係の話を少しお聞かせいただきたい。機械式で 30 数台であれば量的な問題はほぼないと思うが、駐車場出入りについて、ここに設けると、北四番丁の交差点からの車線変更禁止のオレンジラインがあり、しかも第 1 レーンは左折専用であるため、出庫する車は勾当台通りを北に行って北四番丁の交差点で必ず左折しなければならないという極めて不便な出入りになる。しかし第 2 車線や第 3 車線に行かれると、非常に混乱が起こるため、ユーザーに対して左折専用レーンへ入ることを徹底させるような方策を何か考えているか。

事務局 : 申請者から説明する。

申請者 : その件に関しては、住民の方々に重要事項説明書というものを告知する義務があるため、そちらに、そういったことを記載して、制限をかけるというところで動いて参りたい。

平野委員 : 計画敷地外の話なのでどうしようもないとは思うが、ここは仙台でも一番混乱が生じている交差点であって、当該敷地のすぐ南側のビルのブロックの前にバス停がある。ここが左折専用のレーンのため、勾当台通をそのまま北上する多くのバスはバス停に停まってから、第 2 車線に車線変更しなければならないが、オレンジのラインがもうすぐ迫っているためかなり無理な車線変更をすることとなる。その一方で勾当台通をきて八幡の方に左折したい一般の乗用車も相当いて、激しい車線変更が起こっているような、そもそも混乱しているところにこの出入り口がくることになる。そのため、この今回機械式の駐車場から何台出てくるから交通量が大丈夫というところでは現れてこない交通の問題をはらんでいることは事実である。ただ、この北四番丁のバス停が交差点の手前にあるということによって起きている問題は、事業者では何ともできない。どちらかというと、交差点の先に方面別にバス停がある方がスタンダードだと思うが、ここはなぜか手前側にあることで余計に混乱を招いているようだ。この計画建物の出入りによって大きく危険が発生するということではないが、そもそも混乱している状況を少しでも整理しておかないと良くない状況であることは間違いない。交通に関しては不安があるため、事務

局から交通局に対し、バス停留所の設置位置について建築審査会からこういった意見があったことを伝えいただきたい。参考意見である。

事務局 : いただいたご意見について、事務局から交通局へお伝えする。

議長 : ほかに意見は。

栗原委員 : 平野委員にお話いただいたところと重なるところではあるが、特に帰宅時の時間帯のバスの渋滞がすごいところだと感じている。従前のビルよりも高さが増すということで、駐車場の台数も大した台数ではないとしても従前のビルと比較して増えるのか参考に教えていただきたい。また、駐車場の入口を従来の場所よりも少しバス停側に変更されていると思う。このバス停は平野委員がおっしゃったように、特に帰宅時のバスの列がすごくて、バス停から溢れるくらいバスが並んでいる。この計画地の駐車場出入口が今よりもバス停に近い位置になるが、駐車場に入ろうとする車は、第一車線のバスの後ろに並ぶのか、それとも第二車線から左に車線変更しバスの前に入るのか。右に出たいバスがいる中で、そこからさらに左に入るには想像がつきにくいというふうに思っていた。駐車場への出入りについてどのような検討をしているのか教えていただきたい。なお、バス停の状況については、私としても、できれば交通局に調査いただくのが将来的にはいいように思ったため、参考意見としてお伝えさせていただく。

事務局 : 駐車の台数については既存で 20 台、今回が 32 台となるので 12 台増えた計画になっている。出入口付近のバスとの干渉については、注意しながら出入りするといった手しかないのではと思っているが、何らか、その他工夫ができるようなことがあれば、申請者側と検討し、事故が起きないようにというところを主眼に置きながらどういった対策ができるか引き続き、計画の中で検討していく形になろうかと思う。

議長 : 他にいかがか。

小林委員 : すてきな共同住宅ビルが建つていいなというふうに見させていただいた。おそらく都市景観課などと打ち合わせもされているのではないかと思うが、9 ページの建物と地下鉄出入口の間の 5m となっている部分、これは頑張って確保しましたというラインなのかと思う。ここは人通りが多く、自転車もガンガン通るところであり、幅が 5m 確保されると自転車がガンガンに通るというところ

が想像される。仙台市は景観の点で、少し出っ込み引っ込みを作つて、ゆったりと歩いてもらおうといった考えがあるのではないかと思っている。緑地をなるべく壁面側に寄せて 5m 確保していただいているのだが、ちょっとでこぼこさせて、何か変化があるようにしていただいた方が、これから仙台市の目指している景観に近くなるのかもしれないと思ったところである。敷地北側の緑地について、高木と雨庭のゾーンということだが、まとまっていて形状が単純であるので、ばらけさせたり、ちょっと歩けるようにしたり工夫してほしい。また、建物と緑の間にちょっと変なたまりの空間があるので、少し頑張って検討いただけだとよい。やはりここはいいロケーションでもあるので、何かその辺を工夫し緑化を所管する部署と打ち合わせしてより良くなるよう検討いただければいいという意見である。

事務局 : もともと地下鉄出入口があるということもあり、相互交通がしにくい場所ということで歩道空間を広くとる計画にしている。少し余裕を持った敷地の場合には、委員のご指摘のような、くつろいだりゆったり歩いたりするというねらいをもった設えができるとは思うが、今回はマンション建替え型の総合設計で、空地自体が取りにくいくこともあるなか、歩行空間を充実させることを重視して協議を重ねてきたところである。敷地北側の緑化については、いただいたご意見を踏まえ、もう少し良くなるよう工夫できないか、引き続き協議をするという形で進めていきたい。

議長 : 他にいかがか。

大柿委員 : 質問が 2 点ある。皆さんおっしゃる通り、地下鉄の駅もあり、歩道は自転車の交通量も多い交差点にコンビニを設置されるということで大変便利だとは思うが、交通量の多い交差点にコンビニを設置されることで、店を利用される方と、通行する自転車、歩道を歩く方の接触が少し心配だなと思うところがあり、何かそこに関して、工夫されるとか何かこんなことを考えているということがあれば教えていただきたいというのが 1 つと、あとはコンビニの駐輪場はどこかに設置する予定はあるのかという 2 点が質問である。

事務局 : コンビニ利用者と歩行者等の通行の関係について、北側は、雨庭などがあるため接触はなかなか起きにくいであろうと思う。そういった意味では、こちらの設えはよろしいのかなと思うが、東側の出入口は接触の懸念がある部分かと思う。ご指摘を踏まえてどういった工夫ができるかというところは、引き続き申請者側と検討していくべきだと思う。もう 1 点の駐輪場については、歩行者の

ための空間である公開空地にそういった駐輪スペースは設けないということもあり、特にそういった計画はない。

議長 : 実際来てしまった人が停めようとした場合はどうする想定なのか。

大柿委員 : やはり自転車置き場のようなものが必要なのかなというのが1つと、あとはコンビニの北側の出入口の植栽によって、何か死角ができないかというのも少し気になった。

事務局 : 北側の雨庭部分の高さは、先を見通せるぐらいの、あまり茂り過ぎすぎないような形ではあるが、死角を生じさせることで安全面など問題があるため、その辺りは管理面でメンテナンスにより対応していく形になろうかと思う。

大柿委員 : 駐輪場の件は、何かご検討いただけたらいいのかなと思った。意見である。

事務局 : 公開空地の面積などの関係もあるため、どこまで取り入れられるか難しい部分もあるが、検討する形をとりたい。

議長 : 他にいかがか。

平野委員 : 勾当台通側の公開空地の上にかかるバルコニー部分についてもう少し軽い印象のものにできないか。これが重い印象のものなので、その下の空間全部が、マンション住民専用の敷地に見えてしまう。マンションに関係ない一般の人も植栽の際を歩いていいのかどうか戸惑う気がする。他人の住宅の庇の下を歩いている感じになる。もうちょっと軽やかなデザインにするといいかなと思った。ただ、これが対応できないから公開性がなくてだめと言うつもりはなく、ぜひ、より良く使われるよう検討してほしいという意味である。

議長 : 事務局から何か回答はあるか。

事務局 : 空地への入りやすさ、使いやすさにおいて、心理的な障害にならないよう、デザイン的なところについて工夫できることを申請者と協議していきたい。

議長 : 他にいかがか。

平野委員 : 細かいことであるが、パースの第1車線を左折専用に修正してほしい。

事務局 : 修正する。

議長 : マンション建替の先導的な事例ということであり、いろいろなご指摘を踏まえてさらに良いものになるようなことを期待している。それでは同意に関して、お諮りしたいが、いかがか。

[一同同意]

議長 : 案件 2 について、同意とする。

○建築許可の一括同意に係る報告

・事務局より報告

議長 : 委員の方から質問等があればお願ひしたい。

平野委員 : 悩ましいのだが、これを報告いただくというのは一括同意基準が適切に運用されていて、許可してきたそれぞれのケースにおいて基準と照らして問題ないことを確認する場でも本来はあるべき。そうするとすべての図面を出してということになり、事務局の手間がものすごく増えるし我々もチェックする手間が増えるのだが、やはりチェックはして、図面ぐらいつけてもらって、許可の妥当性や基準の問題点といったことを見直す機会にはしたほうがいいような気がするがいかがか。事務局の手間を増やすかたちになるが、場合によってはちゃんと図面をつけていただいたほうがいいと思う。今回の報告はこれでいいが。ただ事務量も増やすし、なかなか悩ましいところではある。

議長 : 例えば、この会議の場にプロジェクターのようなものがあって、配布しないまでも概略図を見せていただくとか。何か合理的な方法があればいいかもしれない。重要なご指摘かなと思ったが。

事務局 : ご指摘により、図面等をお示しして報告する形を検討していくことがよからうと感じた。配布しないまでもスクリーンに映して概略をご報告するような形など、どういったものを用意すべきかご相談をさせていただきながら、検討を進めていきたい。

平野委員 : ぜひよろしくお願ひしたい。このやり方だと、結局報告いただく意味がない気

がする。形式的にルールを守っているというだけの話になる。検討をよろしく
お願いしたい。

議長 : 検討いただければと思う。ちなみに報告されたこの案件で事務局、現場サイド
で迷った案件など、そういうものは基本的になかったということでよいか。

事務局 : 基準に沿った形であるため、そういったことはない。

議長 : はい。

[閉会]