

# 令和7年度 第2回 仙台市建築審査会

## 1 開催日時及び場所

日時：令和8年1月27日（火）10時30分～12時00分

場所：仙台市青葉区中央二丁目2番10号 仙都会館8階会議室

## 2 出席者

### (1) 建築審査会委員（五十音順） 6名

伊藤 美由紀 委員	大柿 敦子 委員	大沼 正寛 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

12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

1人

## 3 議事の概要

### ○議事録署名委員の指名について

- ・大沼会長が、小出委員と小林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：委員から質問等があればお願いしたい。

小出委員：許可については問題ないと思うが、許可の範囲を確認したい。5番の図面で、既存の駐車場に行く階段の上屋として既存建築物があるが、これは今回の許可

の対象ということよろしいか。

事務局 : 許可の対象である。

小出委員 : 今回、これら既存建築物において建築行為はないか。

事務局 : この部分についての建築行為はない。

小出委員 : 今回、既存建築物も許可の対象となる理由を説明いただきたい。

事務局 : 申請理由書の前段の部分に記載がある通り、これらが建てられた当時は、昭和62年の建築確認において、通行上支障がないものとして建築主事の判断によって道路内の建築物が認められたという経過であった。この時点では建築許可の手続きによる建築物ではなかったことをふまえ、この度の一部の改築に伴い、すべての建築物について建築許可が必要だという判断をしたところである。

小出委員 : 安全側で、許可を取っておくということもあると思うが、道路内の建築物ということで、敷地の概念がないのだとすると、既存は許可の対象外でもよいのではないかと感じたところである。

もう一点、面積について確認したい。申請部分の床面積はどの部分か。階段を含み、それ以外としてどこを含んでいるのか、教えてほしい。

事務局 : 今回建替える部分を含め、道路上のすべての建築物の部分を申請部分として扱っており、加えて、地下の建築行為のある部分としてエレベーターを設置することから、それが着床する地下の部分も面積に入れている。

議長 : よろしいか。平野委員お願いします。

平野委員 : 直接本題と関係ない話となるが、どうしてこういう道路区域指定になっているのか。特に市民広場側というか、ほとんど空間の分節上は広場と認識されるところが、なぜ道路にそもそもなっているのか。過去の経緯がわからなくてもいいのだが、イベント等で利活用しようということで、これだけ駐輪場の上屋も位置を変えて、空間の見通しを作ることを考えると、少なくとも車が入れないところを道路としていくことは、イベント等を行う上でそこに何か物を置くだけで、警察協議が発生してしまう。これを機に、道路認定を外す方が仙台市民にとってありがたい話だと思うので、ぜひ最小限の範囲の道路認定に切り替え

ていただいた方がいいと思う。これはあくまで参考意見である。

議長 : これは、もともとの地形により、接続する道が影響していたはずで、委員の意見のように、これだけ地形が変わってきた中では、その方が合理的だと私も個人的に感じるところである。

事務局 : 参考意見という形で承る。

議長 : 今後ご検討いただければと思う。伊藤委員お願いします。

伊藤委員 : 駐輪場の利用がすごく多く、利用率が120%を超える状態ということで、もともと外にも自転車等が止められるようになっていて、この台数とこの地下駐輪場というのは関係があるのか。

事務局 : 申請者側からの回答でよろしいか。

申請者 : 地下駐輪場の台数と路上駐輪場の台数は関係ない。120%の利用率は地下駐輪場だけのものであり、現在は一部撤去している路上駐輪場の利用率は、300%ほどになっており、路上の方も多く利用されている。ただ、今回の出入り口の改築により、エレベーターの設置などで多少台数は減ってしまい、路上の方も減ってしまうが、周辺の本庁舎整備などによる附置台数をふまえ駐輪台数をエリアとして考えた上で、多少の台数の減は仕方がないという整理のもとで、今回このような計画としている。

伊藤委員 : 状況は分かった。とても利用率も多く、最近自転車も結構多いと思うので、駐輪場が撤去されたその場所で、人間の心理として以前にここに駐輪できたと思うと違法駐輪等が増えそうな気がした。防止策として近くの駐輪場を案内できれば、違法駐輪はなくなるものと思う。

議長 : 私から、一点だけ。4ページのパースのような賑わいが出た時に、市役所に向かう徒歩動線がある中で、自転車、あるいはバイクを止めようとする際、エンジンがかかっていなければいいが、アイドリングのような状態で来る方がいないとも限らないため、安全配慮の面でお考えがあれば、伺いたい。

事務局 : 安全配慮としては、サインなどにより注意を促すというものであり、これは、今回計画する駐輪場の区画に入る入口のところも含めて対応していくと伺って

いる。

議長 : 過去に中央通りのアーケードで悲しい事故があり、その際、ポールの設置などの対応があったと思う。事故が起こる前に、状況によっては緊急性が高いと判断された場合に、すぐに安全配慮がなされるといいなと思っていた。これは直接この許可案件の内容とは違うと思うが、検討をお願いしたい。  
他によろしいか。小林委員お願いします。

小林委員 : 広場に対して顔の一部になるということで、坪庭の部分がどうしてもデッドスペースになることが気になるところであり、対応を検討していただければと思う。隠すというやり方は良くなって、見せるというやり方の方向で検討していただければよいと思う。どうやってもゴミ溜めになりそうな、アートを置いてもゴミ溜めになりそうな気もするし、駐輪場に入っていく時には北側がガラスになっているので、坪庭を見ながら下がっていくことになる。なんならここは床を抜いて吹き抜けにしてもらった方がいいかな等、いろいろ思ったりもするわけで、コスト的なところもあるが、ゴミ溜めにならないように検討をお願いしたい。

事務局 : パースにあるように、駐輪場に階段で下がっていくところはガラスでクリアになっているので、坪庭が死角になっているわけではない。坪庭の入口付近にも、駐輪スペースが計画されていくようにも聞いており、そこに人通りが絶えることはなく、人の目につく部分ではあるという考え方になるかと思う。管理する上では、ご指摘の点をしっかり踏まえながら適切に対応していくことが必要だと考えている。

議長 : その通りで、ちょっと気になるところ。柔軟な方は様々こうした空間の生かし方を考えてくれると思うので、楽しく生かしていただければいいのかなと思う。よろしくをお願いしたい。  
それでは案件1について、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 : それでは、この件について、質問等があればお願いしたい。

平野委員 : 北側の道路は幅員が4mしかないが、大型の車両の出入りが制限されているわけではなく、店舗、コンビニが念頭に置かれている状況で、配送トラックは、この荷捌スペースに停める想定か。示されている軌跡図によれば、荷捌スペースの出入りがしっかりできるのか。やはり一度、右に振らないと出ていけないのか。

申請者 : 電柱がある関係でそのようになる。

平野委員 : 電柱があることで、すごく難しい入出庫になっている。

申請者 : 現状も電柱はあり、これを1m西に移動する前提の計画図としている。送配電事業者と協議した結果、ここまでが最大限に移動できる場所ということであった。この電柱の配置の状況でも、道路境界内で車両が入出庫できることを確認した。

平野委員 : 電柱にぶつかりそうで心配である。もう一点、機械式駐車場の出入りのところでインとアウトが右側通行になっていることについて、これは何か意図があるのか。

申請者 : これは、出庫操作中に入庫車両が来た際、出庫に支障がないようにインとアウトの位置を決めている。その状態のところさらに入庫車両が来た際は、一時待機場所を活用することになり、この利用に支障がでないよう、インの位置を設定したもの。

平野委員 : この4mの道路のところに、コンビニ配送などで2トントラックなどが1台来たら対面通行できない。しかも電柱もあって通行の支障になっている。とても使いづらいことになっていて、トラックの運転手から見ても、配送に来てバックで止めようと思ったら、前から車が来て邪魔者扱いされてということになりかねない。トラックが荷捌きスペースに入ってしまうえば問題ないのだが、結局お互いイライラする時間が発生して、例えば、出庫しようとする車両は、トラックが入ってきたとなれば、バックで退避し、トラックが駐車するまでずっと待ってなければならない。当然トラックの運転手もそれを分かっているので、申し訳ない気分になりながら、一生懸命バックで入れるってということが起きて

しまう。こうした状況が頻繁に起きれば、国分町通にトラックを停めることが起こってしまいそうな気がする。何か対応を考えているか。

申請者 : ご指摘はその通りだと思うが、機械式駐車場の契約者は、建物に入居するテナントを想定している。我々事業者側と賃貸借契約か駐車場契約を結ぶ中で、駐車場の利用規則をもとにした利用上の留意点や、北側の道路が狭隘であることによる、トラックとのすれ違いの難しさがあることもあらかじめお伝えし、それ以降も定期的に注意喚起するなど運用面における取組みにより、クリアできればと考えている。

平野委員 : ぜひそれを徹底いただきたい。もう一つ、公開空地の部分で、重油の配管のために化粧蓋が敷地境界に並ぶことに関して、普通の化粧蓋を使うと、他の舗装と比べて、そのフレーム部分が強調されてしまい、歩行者に公開空地への入りづらさを印象づけてしてしまうため、なるべくフレームが細いもの、あるいはフレームはあるが舗装板が上にかぶってくるようなものを選定してほしい。その上で、北側は、先ほど申し上げたように道路幅員が4mしかないため、車両がすれ違う際、歩道状空地に車が乗り上げのおそれがあり、そうした時に、歩行者用の耐荷重しか考慮されていないと、化粧蓋の割れが続くことになりメンテナンスも大変になるため、車両対応になっている方がよいと思われる。化粧蓋の車両乗り上げ対応は、大変ではあるがどうお考えか。

申請者 : 様々な製品があるので車両対応の化粧蓋を検討することは可能と考えている。

平野委員 : 併せて、公開空地の公開性を高めるために境界を意識させないようなるべく細いフレームにすることをお願いしたい。

申請者 : 境界を意識させないフレームと、車両の乗り上げ、その両面が成り立つようなものについて検討したい。

平野委員 : また別の観点からであるが、これから高機能オフィス等々で、建て替えが進んでいく時に、総合設計制度を活用する今回のようなケースが非常に多く発生すると思われる。建て替えが進むことは、仙台市の中心市街地の更新やリノベーションを進めていく上で非常に重要なことと思うが、このように敷地単位で、事業者がそれぞれの事情で歩道状空地の幅を決め、公開空地の形を決めると、壁面線が揃わなくなるという事態が発生する。これは、都市景観のレベルの話で言うと問題と考えている。少なくとも青葉通や定禅寺通、あとは宮城野通に

関しては、壁面線を指定して、この壁面で揃うようにしましょうというような、グランドビジョンをきちんと持っておかないと、それぞれで公開空地の設計がされてバラバラな壁面になり、今せっかく整っている景観がガタガタになっていく可能性があるので、そういう部分をぜひ分野を超えて、課を超えて、協調しながら良い建て替えが進み、なおかつ壁面線もきちんと揃うということを目指して検討してほしい。少なくとも青葉通、定禅寺通、宮城野通に関しては、そういう街並みが形成されていくようなグランドビジョンを描いてほしい。今、仙台の駅前が動かないのも、仙台市が駅前をこれから将来に向けてどうするのかというビジョンが明確に示されてないからだという話で、批判もよく聞くが、仙台での民間の建物の建て替えをどのように促し、その中で景観形成をどうするのかきちんと整えること。このままビジョンがないと、制度が利用されればされるほど仙台の街並みがバラバラになってしまうことが起こり得るため、ぜひよろしくお願ひしたい。これは事務局へのお願ひである。

議長 : 事務局より、何かコメントがあれば。

事務局 : 現状では、市のシンボルロードとしている、青葉通、定禅寺通、宮城野通において、壁面線の指定を地区計画あるいは誘導指針という形で規定しているところである。ただ、総合設計制度を活用するとなれば、セットバックの考え方は案件ごとによって変わってくるころはあるため、総合設計制度の活用にあたっては、委員のご意見の観点を意識しながら、事業者との協議においてコントロールしていくことが考えられる。

平野委員 : ぜひお願ひしたい。今は景観計画上厳しくなっていない東二番丁通や愛宕上杉通なども、仙台にとって非常に重要な道であるので、壁面線が不均一になることを推奨するような仕組みにならないように、ぜひ考えていただきたい。場合によっては、壁面線をきちんと守っていただくことで容積緩和するなど、総合的に見てプラスになる方向へのルールによって、トータルで街並みが更新されていくということをぜひ意識していただければと思う。

議長 : 今のことに少し関連すると思うため、私も質問の時間をいただきたい。総合的という話の中で、これはどうしても定性的でわからないからなのだろうが、文化的のような、あるいは景観に関わるようなことがほとんど議論されていないだろうと思っている。今回の敷地が面している道路は国分町通と言われるが、ここは奥州街道であり、何か意識をしたか。現代ビルで急に歴史的な意匠を云々という手法は、私は歴史の研究者としても嫌だと思っているが、そうでは

なくて、敷地の地割の継承ということかもしれないし、あるいは、人々が滞留することなどの観点から、いわゆる行動をどういうふうを受け止めていくかということかもしれない。その延長上には、当然これが連続していった街並みでどうなるかということがあるので、別の都市ならば、もしかしたらせめて奥州街道沿いは例えば斜線制限のようなものなのでコントロールするかもしれないし、例えば東京駅においては、昔の部分を保存して、奥側に現代ビルのボリュームがドーンと出ていくといったそれも一つの方法である。建て替え時にこうした議論は多分ないのではないかと想像していて、だからこそこれは当局にお聞きする部分であるが、申請者の方々にそこまで考えてほしいというのは難しいと思いつつも、今回の公開空地のデザインを考えるうえで、奥州街道といった部分を意識されたのかどうか、せっかくなので聞いてみたい。

申請者 : 昔の奥州街道は人通りも非常に多く、賑わいがかなりあったものと思われるが、現状を見ると、ほとんど人が歩いていない状況であり、人々の賑わいはサンモール一番町が主になっているのだらうと認識している。そういった中で、この国分町通に面して何らか人が集まれるようなものを我々としても考えていきたいと思い、今回、公開空地をできるだけ通りに面して提供し、敷地北西に思い切って大胆に用意したつもりである。さらに公開空地にテーブル付きの椅子、ベンチを配置し、たくさんの方がここでくつろいでいただけることを考えたほか、北側の道路はサンモールに繋がっているので新たな賑わいがこちらの通りにも発生するようにと考え、この形としている。緑化も、かなり多く配置したと自負しており、殺風景なところから、この通りへの一つのきっかけとして作ればと思っており、今後、周辺がここを見ながら、また少し変わっていければいいのかなという思いで計画した。

議長 : はい、ありがとうございます。当局から何か考えはあるか。

事務局 : 事務局として、現時点で明確にお答えできるものを持ち合わせてはいない。平野委員からの壁面線の後退による街並みの形成、議長からの歴史的な側面を踏まえた対応、おそらく形態意匠の制限などによるコントロールになるのかとイメージしたところであるが、本日いただいたご意見を踏まえて、何らか検討していくことになるかと思う。シンボルロードにおいては、先ほど申し上げたルールを設けているが、通りならではの街並みなど、そういったところを踏まえて内部で議論していくことになるものと感じた。

議長 : シンボルロードがもっと増えてもいいかもしれないし、形態意匠という話ばか

りと捉えなくて結構である。私が言うのは、歴史的な街並みに関して、形態意匠で誰もが同じような色合いで仕上げるなどという手法をとったりするわけだが、そうではなくて、例えばボリュームの話をはじめとして、いわゆる集団規定のような話も場合によってはあるかもしれないということ。そういう視点もあるということであり、ご検討いただきたい。他にいかがか。

平野委員：緑化の計画を進めることで公開性が失われるというデザインがとても多い中、今回は、公開性と緑化のボリュームを上手に調整されていると思う。そこで例えば議長がおっしゃるような、奥州街道であることをふまえて、和のテイストを大事にしようということがきちんと仙台市としてオーソライズされていれば、今回の植栽計画も、もうちょっと伝統的な日本庭園で用いられていたような計画をしてくださった可能性も高いと思ったところ。ランドビジョンがあり、そうしたものが連続していくことで、戦災により歴史的な建造物が全部焼かれてしまったが、ここが奥州街道だったのだなど、みんなで和のテイストを大事にしている街並みになっていくわけである。ランドビジョンがないと各事業者の努力でデザインがなされて、それぞれ異なるテイストのデザインが連続されることにより、結果としてうまくいかない。したがってトータルをどうするかということを仙台市には考えていただきたい。先ほど、メインストリートは壁面線をなるべく揃えるようにと申し上げたが、セットバックすることよりも、例えばヤン・ゲールが提唱してきたように、1階の間口がどうなっているかということの方がよほど街にとって大事である。もちろんセットバックしてその中間領域的な部分をどのように使うかという点も大事ではあるが、それよりもやはり1階がどう街に開いているかということの方が大事であり、そういう最新のまちづくりのあり方というものが、もう少し全体のルールになっていけばよいと思う。

議長：他にご質問は。小林委員お願いします。

小林委員：オイルタンクに関連する作業によっておそらく大きなトラックが入ってくるものと思われるため、きちんとした安全対策をお願いしたい。それから、都市景観課との協議により、様々なタイプのベンチ等を置く計画とされており、パースで示される状況はとてもいいと受け止めているが、公共的空間の考えでは、通りに開いて人が座る方がよいという前提があるかと思う。その点において、ある座席では背板が通りに向けてしまっていて、果たして外に向けて開くイメージになっているのかと思われる箇所がある。これまで十分協議されているだろうが、一人座りの背板のある椅子は回転できるものなど街に開けるものにす

ると良いと思った。また、パースでは車椅子の方の利用が想定されているようだが、デッキ部分にレベル差があるため、どこかで車椅子やベビーカーが入れるスロープがあるのだろうと思ったのだが、もしないのであれば車椅子やベビーカー利用者への配慮もお願いしたい。

申請者 : 椅子が通りに開けているかどうかについて、今回の計画はオフィス街ということをお我々は大切に思っており、オフィス街ならではの機能として、例えば、働いている方々がサークルベンチで静かに使えることなど、それぞれのスペースが単独で機能を果たすように計画した。そういったところを都市景観課と協議し、賑わっている姿が、通りに対して開けていくことを重視してきた。また、車椅子利用については、現状ではデッキの段差に対してスロープを設けてはいないため、改めて建築指導課と協議することとし、車椅子やベビーカーの方のアクセス性について検討していく。

議長 : 他によろしいか。大柿委員お願いいたします。

大柿委員 : 平野委員と重なるところではあるが、サンモールへ続く道路について、人通りも車通りもそんなに多くはないとはいえ、車が2台すれ違うことが難しく、かつ歩行者の通行も想定されるため、人と車が通行するうえでの安全性を促すような何か配慮があるとありがたい。それと、北西角の公開空地が広く取られており、車椅子やベビーカーなど、様々な層の方が利用できる公開空地だと思うが、サンモールに向かうこの道路は歩道がない。歩道があったうえで広く開けていけば車椅子やベビーカーでも安心して利用しやすいと思うが、歩道がない場合であると、車の往来によって多少危険性のある箇所と感じてしまう。そういった場所をあえて車椅子やベビーカーという動きを取りづらい方のためのスペースにするというのは、安全上の問題は生じないものかと感じた。

議長 : 今の点について、いかがか。

申請者 : 北側の道路幅員が厳しいため、車両のすれ違いや歩行者の通行における配慮ということで、駐車場の契約者に対し、車両の走り方や歩行者に注意を払い走行することについて、しっかりと定期的に呼びかけていく。また、歩行空間に関しては、必要に応じて何らか注意書きなどにより歩行者の方への注意喚起を行い、歩行者、車両ともに注意しながら通行できるような工夫をしていきたい。北西角におけるベビーカー用のテーブル等の配置については、ご指摘を踏まえて、配置を検討させていただく。

議長 : ほかにいかがか。小林委員お願いします。

小林委員 : 建築審査会で指摘する内容ではないが、運用上の話として意見したい。リフレッシュコーナーが 11 階にあり、オフィスの皆さんが使えるということで、とてもいいと思っている。こうしたスペースを利用して、地震などの災害時に、避難所のような、一夜を我慢できるような場所として機能するといいと思った。必ず何か対応してほしいということではなく、意見である。

議長 : 様々な質問が出たが、本件に関して同意をいただけるか。なお、公開空地に関する意見が多かったが、これに関して、仙台市と申請者で、協議を行っていただき、その結果について、適宜、建築審査会に報告いただくということで、案件番号 2 の審議を終了したい。

[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

・質疑等なし

○その他

平野委員 : 以前も申し上げたが、総合設計制度における風のシミュレーションはとても無駄な気がしている。ビル風が相当程度吹き込むといったようなことは、許可要件としてどの観点から確認しなければならないというスタンスなのか。

事務局 : 衛生上の観点から風環境を確認しなければならない。

平野委員 : 他の市役所も同様なのか。強風が起こると分かったとしても、防ぎようがない。商業地域であればそのようなものとも思える。結局、こうして我々委員が見てもたとえ強い風が吹いても仕方ないと言うしかない。もう一つは、機械式駐車場の出入りで、交通が混乱するかどうかで、しっかりした資料が作られるが、これも、交通に混乱を起こすような、機械式駐車場なんて世の中に存在しないため、駐車台数が附置義務までであれば、待機場所が何台あれば大丈夫で

あるとか、入庫時の待ち行列だけの検討でよく、事業者による資料作りを簡略化してもいいのではないかと考える。余計な手間があるから仙台は面倒くさいとディベロッパーに思われない方がいいような気がする。

議長 : 一度ご検討いただければと思う。

事務局 : 他自治体の運用も確認しながら、検討していきたい。

[閉 会]