

# 令和8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8年6月3日（水）10時00分～11時08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 | 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

4人

### (3) 建築許可関係各課職員

17人

### (4) 説明員（許可申請者側）

[案件1] 2人

[案件2] 4人

### (5) 傍聴人

0人

## 3 議事の概要

### ○議事の進行について

- ・大沼会長が不在のため、小出副会長が会長の職務代理で議長を務めることを宣言

### ○議事録署名委員の指名について

- ・小出副会長が、栗原委員と平野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。

・質疑等なし

議長 : 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。

平野委員 : テナントの従業員の方々の車が集中するという点はきちんと検討いただいているが、多少市道にはみ出しても構わないので、念のため、4 台目が縦列的に停車できる状態を確保していただきたい。想定している 17 台が始業時間に合わせて一斉に来る状況となると捌けない可能性がある。車両が集中する 30 分間にどれぐらい余裕を持って来るかがわからないので、そういう意味で 4 台目の停車場所が確保されることが確認できていると安心である。車体の半分ぐらいが道路にはみ出すようなことであっても、道路幅員が 6m のため余裕がある。誘導員が置かれるのであれば、うまく誘導して 4 台目を停車できるような構造にしていきたい。敷地の北西の隅切り部分に車が寄せられればよいと考えるが、そのようなことが可能かどうか確認したい。

議長 : まず事務局から。

事務局 : この敷地の一つの制約として、北西の位置にある交差点から駐車場出入口は 5m の離れを取らなければならない。委員ご提案の片輪だけでも寄せて駐車することが、駐車としてその敷地に入出入りしていると見なされないかと危惧するところであり、これまでも別な方法で待機できないかと協議してきた。

平野委員 : 4 台目の車をなるべく寄せながら一時的に停められるような環境があるのかどうかということであって、敷地北西のこの付近に支障物がないのであれば、自然と寄せられて 4 台目が待つことができると思ったもの。フェイルセーフであり、許可基準の話をしているつもりはない。

申請者：敷地北西の角にあるものは柵であり、支障となるものではない。

平野委員：そうであればフラットに寄せられる。竣工後、誘導員の方にはぜひ、4台目が来た場合は、その位置で待機してほしいと誘導されるよう説明してほしい。あとは路上に関係のない車を駐車させないことである。ここは駐車禁止区間のはずである。

次に公開空地の話をさせてほしい。1階にテナントが二つほど入るということだが、どのようなテナントが想定されているか。コンビニと飲食店が入居するイメージでよろしいか。

申請者：そのとおりである。

平野委員：コンビニや飲食店などは、基本的に透過性が高い設えになると思われるが、このデッキ部分が全て、そのコンビニや飲食店のものに見えてしまう。公開空地として、そのコンビニや飲食店に用事がない一般の方がふらっと立ち寄って休むには、かなりはばかれるデザインになっているため、それをぜひ解消していただきたい。現状の設えで許可しないという話ではないが、よりよくするという観点からぜひ入りやすい設えに変えていただきたい。任意のお願いである。

一番の問題は、デッキが店舗の大きな開口部のところまで接して配置されていることである。開口部とデッキが一連のものに見えて、デッキが店舗のものに見えることが一番大きい要素であるため、デッキを開口部まで連続させないことが公開性につながるポイントだと思う。

もう一つは、サークルベンチが並んでいる植樹帯が、街路空間と大きな分節を作ってしまうと、このサークルベンチの向こう側は別の空間であるというように、人が簡単に認識してしまうということがある。そのため、一連の空間として見せたいならば、デッキを敷地境界まで張り、このサークルベンチの外と内が同じ設えになっている状況とすることで、空間的に分節されていることが少し和らぐものと思う。こうすることで、公開されている空地の方にデッキが属しているように見えるのではないかと思う。

さらに言うと、このサークルベンチはなかなか素敵で面白いが、10ページ低層部パースの③番、ちょうど人が立って歩いているところで、一段上がったデッキエリアに向かう部分の空間が少し狭い。狭くて閉ざされている感じになると、先程申し上げたようなデッキの配置を工夫いただいたとしても別空間に見えてしまう効果が強いので、できれば一番西側に配置するサークルベンチを、

もう少し交差点寄りに開いて、サークルベンチの間隔をなるべく空けるようにしていただきたい。ベンチとベンチで向かい合って座るような状況になったときでも、その間を2人連れぐらいが通れるような空間があると、外と一体の空間に見えてくると思う。

以上のように、デッキの設え方、幅、奥行きセットの仕方と、サークルベンチの間隔を少し空けていただくことで、街路から続く空間として公開性が高まり、特にサインがなくても、飲食店にもコンビニにも関係のない人が自由に使っていていい場所であると認知されるような形に近づけていただきたい。

議長 : 申請者から回答をお願いしたい。

申請者 : ご指摘の通りだと感じた。この設えとしたのは、歩道からはこのテラス空間が若干影になり、落ち着くことができる空間とする意図であったが、その弊害として、逆に入りにくいとか、デッキ空間が店舗まで接していることでこれは店舗専用のものに見えてしまうため、委員から話があった形で、この広場の中にデッキが浮いているようなデザインに変えようかと思う。もう少し入りやすいように、分散化や、サークルベンチの大きさを若干照査するなどにより変えていこうかと思う。

平野委員 : ぜひ工夫いただければと思う。

議長 : 他によろしいか。大柿委員。

大柿委員 : 少し心配な点として、周辺に時間貸しのコインパーキングが非常にたくさんある。車の出入りが多いということもあるし、コインパーキングの出入口の位置によって車の出入りが非常に難しくなるケースがあると思われる。今回の計画では車両の待機場所として3台分あるということだが、コインパーキングの出入口との関係を確認してはどうか。また、コインパーキングによっては看板や壁のようなものが設置されており、そこで死角ができるケースもある。一方通行の道であるため、出入口に誘導員を設置するような配慮などが必要なケースにもなり得るため、コインパーキングの現在の状況を事前に調査されるといいのではないかな。

議長 : 申請者の方から、よろしいか。

申請者 : 周辺のコインパーキングの状況は確認をしており、敷地北側の市道に面したコ

インパーキングについて、いずれも敷地北側の市道からの出入りではなく、地図右側の駐車場は駅前通り側からの出入り、その隣の駐車場についても敷地北西の交差点から北進した道路から入出場するものである。各駐車場とも本計画地の北側の市道からは少し段差もあるので、市道からは入れないようになっている。ご指摘いただいた死角などの点は引き続き対応を考えていきたい。

議長 : 他に意見、質問等あればお願いしたい。栗原委員。

栗原委員 : 私からも意見になるが、テナント①の出入口付近に自転車駐輪場 2 台の駐輪ラックと書いてあり、ここに 2 台だけラックがあるのは少し違和感がある。店舗、テナントの前にあると、そのテナントに来た方が、ここはテナントの駐輪場だと理解し、ここに停めやすい環境になってしまうのではという心配が少しある。公開空地との関係性において、ここがテナント専属のようになってしまうことに、少し違和感がある。

議長 : 事務局からの回答をお願いしたい。

事務局 : この駐輪場は、あえてこの店舗を訪れる方に向けて用意している。過去に審議いただいた例を基に、煩雑に置かれることを避けるためにこのような配慮をした。そういった利用の趣旨であるため、公開空地からは除いている。

平野委員 : 公開空地にカウントしていないのか。

事務局 : この駐輪場を含め柱の内側の部分は、公開空地の面積に算入していない範囲である。13 ページ目の着色部分が公開空地になっている。建物寄りの範囲については、公開空地の面積には入っていない。

議長 : 他によろしいか。伊藤委員。

伊藤委員 : 平野委員からも話があったように、デッキのことが少し気になっていた。あえて少し段差を設けるとのことだが、やはりこの段差は必要なものなのか。11 ページでは、平坦で広場のような空間との表現がある。段差がある方がメリットがあるというのであればそれでも構わないが、一旦段差のない空間の検討をしてはいかがか。例えば素材を変えるだけなど、何か方法はないだろうか。デッキの形を変えるという平野委員の意見も最もだと思う。  
また、11 ページでキッチンカーを利用するような記述があり、車の乗り入れに

ついて気になっていた。将来そういう使い方をするのであれば、車の乗り入れに伴う危険性を考えなければいけないと思う。そのあたりを質問したい。

事務局：まず事務局から回答する。デッキの設えについては、仙台市都市景観課との公共的空間の設えに係る協議によるものであり、歩行空間と滞留空間を選り分ける一つのツールとして、デッキや段差の設置を協議してきた。いただいた意見を踏まえて、今後こういった設えの変化をさせるかなど、継続的に協議していくことになろうかと思う。

もう一点のキッチンカーについては、この場所の賑わい創出という点で、一時的にキッチンカーを置くことができるスペースを想定している。その頻度や時期など明確なところは現時点で協議が整っている話ではないが、そういった一つのスペースとして、南西角に乗り入れる想定をしている。

伊藤委員：車が入るのであれば、樹木の高さの調整などにより視界が開けるようにし、危険にならないようにしてほしい。デッキや段差についても、ベビーカーや車椅子などに配慮したときに本当に必要なかというところなどを考えていただきたい。意見として受けとめてもらえればよい。

議長：申請者側からもよろしいか。

申請者：今の話について、我々も仙台市と話をしながら、色々と考えている。基本的に、ここは全体的にレンガタイル張りで考えているが、レンガタイルのところにベンチを置くと、引いたときにガガッという音がしたりする。また、計画敷地にはどうしても緩い勾配があり若干斜めになっていることを考えると、少し落ち着いた滞留空間にするためには、やはり平らで、椅子を置く空間はデッキ空間が一番ふさわしいだろうという考えに行きついた。デッキ空間にしたときに、歩行空間よりも少し上がっている方が落ち着く空間になるのではないかとということもある。ただ、もちろんベビーカーのことやバリアフリーは当然大切にしなければならないので、歩行者が南側の歩道から出入りする場合は、確かに段差が10センチぐらいあるが、建物に近くなるとそこはフラットになっているので、東西方向からデッキに入る場合はバリアフリー上問題ないということで、このような設えにしたという経緯がある。

議長：他によろしいか。

伊藤委員：もう一つよろしいか。個人的に落葉広葉樹系はとても魅力的だと思っている

が、管理面が大変である。イチョウの木との調和をうまく考えて、ということのようだが、やはり雨により落ち葉で排水溝が詰まるなど、そういう問題もある。この辺りの管理面についてどのようなお考えをお持ちか聞いておきたい。

議長 : 申請者からお願いしたい。

申請者 : 建物の管理については管理会社が入り、ビルの総合的な管理から外構の落ち葉や側溝の掃除などを担当する形になる。落葉広葉樹については、都市の彩りということで、管理を適切に行っていくことを前提として採用できればと考えている。16 ページの緑化の維持管理表に従い、剪定やメンテナンスを行っていきたいと思っており、仙台市とも協議しながら、今後のやり方をもう少し詰めていきたい。

議長 : 他によろしいか。小林委員。

小林委員 : 緑地のことで話をしたい。15、16 ページの公開空地等の緑化のところで、敷地の東側に、オオバジャノヒゲ、ヤブラン、ヤブコウジが植えられる箇所が 30 m<sup>2</sup>ほどある。設計している立場からするとこの 30 m<sup>2</sup>の緑地は、緑地の計算をするのにとっても重要だと思うが、立面等を見る限り、また隣地のビルも敷地境界に非常に近い位置に建っているように見えるため、せっかく植えているのにもったいないと思わせる緑地エリアである。緑地としてカウントできるかわからないが、南側の 2～4 階のテラス部分の段々になっているところが少し緑化されているようにも見えるので、そこをカウントできれば、敷地東側に無理に植える必要もないのではないかな。緑化の協議がなされたうえでこのかたちになっているので必ず対応しなければならないというものではないが、お金を有効に使うとか、良好な景観を形成するということであれば、南側の方で少し緑化をカウントできるとか、オフィスの裏側とはなるが、リフレッシュエリアから見えるところに何かできないかとか、せっくなのでそういうふうな考えのもとにやっていただければいいのかなという意見である。

議長 : 事務局からよろしいか。

事務局 : ご意見を踏まえ、どのような対応が取り得るか、継続して考えていきたい。

議長 : 他によろしいか。

平野委員：東側の敷地境界のビルの谷間に植栽を設けることとなっているというのは、他の基準に従ってこうなっているのだろうか。

事務局：条例による緑化計画の基準のほか、総合設計の基準においても、敷地に対する緑化面積の割合が決まっている。

平野委員：あくまで参考意見であるが、やるのであれば、この西側の市道に沿って歩道状空地を設けていただいているが、その歩道状空地とビルの壁面との間に、細長い植栽帯を設けていただき、歩道状空地と建物を切り分けるような存在として緑地を施すことで、歩道状空地がより歩道状空地に見えてくると思う。そちらを緑化する方がよい気がした。

議長：意見ということでしょうか。その他、ご質問、ご意見は。

平野委員：一点確認させてほしい。11 ページ左上のパースや平面図に、お店の前に4人掛けのテーブルとチェアが書いてあるが、これは誰でも使っていいというイメージで作っているのか。ロケーション的には公開空地ではないところに置いてあるので、これはお店専用と考えているのか。どちらの考えか。

議長：申請者からの回答をお願いします。

申請者：意図としては、誰でも使っていいもので、あくまでビル管理の椅子テーブルであり、テナントに属するものではないというイメージで考えていた。

平野委員：そうであれば、お店からもう少し離していただけないか。お店に近いと、やはり全部お店のものに見えてしまい、お店に関係ない人が使うにはものすごく勇気のいるファニチャーになってしまうと思う。1m離してもお店のものに見えてしまうという意味ではあまり変わらないかもしれないが、もう少し離して、それでも大丈夫なぐらいサークルベンチの位置と大きさを調整いただきたい。

申請者：サークルベンチの大きさの指摘もあり、デッキを店舗開口部から離して、店舗と縁を切るという指摘もあったので、検討していきたい。

平野委員：縁を切って、デッキをもう少し広瀬通り側に出して、デッキの上に乗っているとよいだろう。サークルベンチの大きさを含め、うまく一緒に調整してもらえるとよい。

申請者：その辺り、ベビーカーと車椅子が入れるようにという点も踏まえながら、仙台市と協議して調整していきたい。

平野委員：先程のキッチンカーの話について、キッチンカーはぜひやってくださいと思っているが、L型側溝なのでここの乗り入れ部分をどうするか少し工夫いただければよい。このままやると、住宅などで見られるような勝手に道路上にプレートを置いてしまうことにつながりかねないし、おそらく衝撃荷重でだんだんL型側溝が傷んでしまうので工夫いただければと思う。

議長：申請者からコメントをいただけるか。

申請者：先程の西側の歩道状空地と建物を切り分けるというところで、改めて意見の内容を確認したい。先程の話は、建物西側の店舗のガラスのラインがあり、その脇のところに入れるという意図でよろしかったか。それとも、柱の際ということか。

平野委員：1階平面の西側は、壁面が建物ラインから後退しているということか。

申請者：そのようになっている。柱があるところまでが建物なので、その上には軒天がある。軒下空間がずっとあるため、建物の際のところには日が当たらない、雨も落ちないので、緑は入れられないと考えている。  
立駐の西側のところは細く砂利敷きを施してはいるが、あとは歩道状空地を2m取るのに、これで相当ギリギリであり、ここに緑を入れると2mが取れなくなってしまうという問題があり、今の計画内容となっている。

平野委員：理解はしたが、東側のビルの谷間にある緑化はほぼ意味がない。基準上はここにあっても認められるものだと思うが、ビルの影になっていて誰にも見えない。西側への緑化が難しいのは理解したが、何かより良い方法がないか考えましょう。

議長：キッチンカー乗り入れ部分の話について回答してほしい。

申請者：キッチンカーの乗り入れについては、L型側溝だと傷んでしまうというところだが、南西のサークル状の緑化の北側部分を乗り入れ可能な側溝として、車が

入れるようにしたいと考えている。

議長 : 他に質問等は。

小林委員 : 10 ページのパースを見る限り、敷地と道路の境界線上に白いラインが入っている。図として側溝が入っていることを表す意味で白く表示しているのであれば問題ないが、歩道と繋がるようなイメージの話が各委員からあった中で、ここに境界をつくるような白いラインを入れるのではなく、曖昧な色合いや曖昧な雰囲気、歩道と繋がる公開空地を作っていただければと思う。

議長 : この意見に対して何かあるか。

申請者 : パース上は無機質な緑石が入っているように見えてしまっているが、ここの舗装面はタイルにするというところで、線状のダクタイルの側溝が入るような形で、緑石も少し色を工夫しながら、歩道と繋がるような形で考えていたので、意見は取り入れられると思う。

議長 : よろしいか。

平野委員 : 緑地の話を改めてしたい。東側のビルの谷間よりも西側の軒天の下の方が、植物にとっていいのではないかな。東側のビルの谷間で生えるとは思わない。東側のここで生えると思うのなら、西側の軒天の下できちんと育つ緑化を検討してほしい。軒天の下はそれなりに日照が考えられるが、現計画のビルとビルとの狭間のところは、そもそも日がほぼ当たらない。東側で生えるのであれば、軒天の下で店舗の演出に使っていただいた方がいいように思う。少し工夫してみしてほしい。面積基準を満たすために、東側に緑地を配置しているのは仕方ないが、事実上有効でないものはとてももったいない気がする。数値的には OK なので、だから駄目と言える話ではないのだが、せっかく緑化するなら有効な緑化にしてはどうか。

議長 : 先程の話に加えて一緒に検討いただくということでよろしいか。

申請者 : 今の話で再度確認だが、委員から話があったのは、軒下ではあるがこの西側の建物のガラス面に沿って入れるという意図でよろしいか。そこで建物と歩道状空地を分けたらどうか、通りやすく居心地いいようにしたらどうかということでもよろしいか。

平野委員：その通り。

議長：様々な意見が出たが、いずれも許可の要件ではなく、意見、調整の範囲でということであったため、本件に関しては同意とする。なお、意見のうち継続的に協議することとなった内容については、仙台市と申請者とで検討を行い、その結果について仙台市から建築審査会への報告をお願いしたい。

[一同同意]

議長：以上で案件番号２の審議を終了とする。

○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

・事務局からその他報告事項等なし

[閉 会]