

# 令和4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4年9月1日（木）10時00分～11時40分

場所：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）

荒井美佐子 委員	伊藤美由紀 委員	大沼 正寛 委員
奥山 隆明 委員	小林 淑子 委員	橋本 治子 委員
平野 勝也 委員		

### (2) 仙台市建築審査会事務局職員

7人

### (3) 建築許可関係各課職員

13人

### (4) 説明員（許可申請者側）

[案件1] 5人

[案件2] 2人

[案件3] 3人

### (5) 傍聴人

3人

## 3 議事の概要

### ○議事録署名委員の指名について

- ・奥山会長が、平野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

平野委員：今回の建物の用途変更の許可をすると、条件は残らないと考えて良いでしょうか。例えば、学生が大挙してバイクで通学して騒音が問題となったとしても、許可には関係なく、民事案件としての対応となりますか。

事務局：許可の際に配慮するとしていたことが実際には異なれば、直ちに許可の取り消しにはなりません。建築審査会事務局として改善のための指導をし、それでも改善されなければ、より強い指導をしていきます。

平野委員：もう少し条件を明確にしてもよいと思いますが、このままでも良いと思います。

大沼委員：区境を跨いでいるが、一体的な利活用をしたくなるだろうなど、色々な想像がつくと  
思います。

常に区の境界を跨いでの行動となります。

人間の行動は境界に影響されないと思いますが、一方で自然環境の保全という話が重

要かなと思います。

大学に通う学生さんのために安全な環境を作ってあげたいと思うと、環境保全として具体的には木の伐採や連絡通路を作るとか考えるが、そういった事が、現時点ではわからないが、色々なことを予想しなければいけないかなと思っています。  
質問の趣旨としては、区の境界をまたぐことに関する認識をもう少し教えてください。

事務局 : 申請者といろいろ打ち合わせをする中では、もう少し将来の話としては、可能性としては、正にご意見の通りで、もう少し使い勝手よく、構内を通して車の行き来ができるように、車道を整備するということがあるかもしれません。  
その際には、今回の許可の中で環境保全の話も出ていることから、整備をすることと、環境がどのように変わるか、近隣の方への影響、そういったことを踏まえながら、実際にやれるかどうかはその時には検討が必要かなと思います。  
今回は、許可を受けているという認識を申請者側がずっと持っていた上で、今後、区境を跨ぐような計画があった際には、逐次相談いただきながら、どういうものがふさわしいかを考えて、やっていくことになるかなと思っています。

大沼委員 : わかりました。  
例えば、西側のキャンパスの中に、双葉ヶ丘ゾーンと言ったらいいか、領域が二つあるということについて、利用者を含めて認識してもらった方が良いかは、ちょっとそこまで私たちも言えないのですが、結果として、環境保全という話は周辺の方に直接の利害が出そうだと、ということをもう少し超えた範囲で話が出てくるんでしょうから、そういう意味では、慎重になさるんだろうなと考えます。  
そういうことも期待しつつ、問題ないだろうと。  
一応、私の意見として申し上げます。

事務局 : ご意見として承ります。

平野委員 : 尾根筋の稜線が残っていますが、これは保存緑地になっていますか。

事務局 : 確認したところ、現在はなっていません。

平野委員 : 仙台は郊外の山のトップカットの住宅開発が結構あるのですが、それ以外のところで結構稜線を張った保存緑地に指定して、緑に囲まれているイメージがあります。  
景観計画的にも、風対策から言っても非常に適切なことをやっただけで、環境保全という意味で稜線を地形もそのままに残すことが極めて重要かと思っています。  
本当は保存緑地にしていきたいと思いますが、そうでないのであれば、ぜひちょっと強めの条件として地形改変をなるべく避けてほしい事をつけ加えていただきたいと思っています。  
今後の運用の中で検討していただければと思います。

事務局 : ご意見として承ります。

会長 : 他に意見があればお願いします。

伊藤委員 : 遊歩道として使う空間の保全もありますが、学生や地域の方が使うと今までの利用頻度と違ってくるので、逆に人の防犯の安全の方の対策、カメラの設置や光の検討もぜひ

ひ考えていただきたいと思っています。

事務局 : 林道の照明等の整備について申請者から補足説明をしてもらいます。

申請者

(設計担当) : ご質問の件について、夜間や冬場の夕方は学生が通ることを考慮して、ソーラー付きの足元灯をいくつか配置していただくことや、運用状況によってはカメラの設置を想定しています。  
安全性を第一に検討していきます。

会長 : 他にございますか。はいどうぞ。

小林委員 : 案件的には、伊藤委員がおっしゃる通り問題ないかなと私も思っております。  
やはり林道の所有が誰かみたいなのところも、きちっとしておかないと、今後の運営的に様々なことが起きると思いますので対処していただければと思います。  
それから防災の話で、対応していただけるという話でしたが、学校は24時間どなたかがいらっしゃっているのか私にはわかりませんが、24時間管理していただければ夜中でも開放できるという流れになるのかと思いますので、少し整理していただければと思います。

申請者 : 現在、虹の丘にある校内は24時間体制でありますけれども、今回の場所は、10月から使う予定ということで、実際は学生が使う時間だけということで当面は考えております。  
また、林道の管理は、今までは「けもの道」みたいな所であったのですけれども、これからしっかり管理していきたいと思っております。

荒井委員 : 特段問題のない案件なのかなと思っておりますが、公開による意見の聴取会の際に、ご出席の方が2名というのは、あまりに少ないのではないかと思います。  
この近隣をみますと30数軒の方がいらっしゃるのですが、この2名は町内会の代表の方だったのでしょうか。

事務局 : まず、公聴会の状況ですけれども、町内会の方ではなく、近くに住まわれている方が気になって来たという状況です。  
公聴会に出席されたのはこの方たちだけですけれども、お電話での問い合わせは、2件ございまして、同じような話でございますが、どういう計画で、大丈夫ですかということと、やはり皆さん緑地について気にされていて、鳥類についても、貴重な鳥類が来るというような話がありました。公聴会は2名でしたけれども、関心はそれなりにあったと感じております。  
この町内会への説明は申請者が行っていると思うのですが、そのような認識でよろしいでしょうか。

申請者 : はい。

会長 : ほかにご意見ご質問等ございますか。  
それでは、案件につきまして審査会として、同意するというところでよろしいでしょうか。

一同 : はい。

会長 : では同意といたします。

○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

平野委員 : 基本的に何の問題もない案件だと思いますが、申し上げておきます。

まず、この周辺の土地の状況ですが、それほど大きな敷地は多いわけではなく、なおかつ、幹線道路に面するような交差点がある敷地、エリアでございまして、そもそも工業専用地域になっていることそのものが、大きな工場がガンガン立地できるような敷地割になっている場所でもなく、幹線道路がありますので、どちらかという商業系の利用も十分想定されるし、その方が仙台市にとって相応しい土地利用である可能性が極めて高いと思います。

この場所は工業の利便を図る地域ですが、今回のような自動車ディーラーは車の出入りも多くなく、六丁の目の交差点が近くても問題ないと思います。

逆に工業専用地域のルールを守って、車両の出入りが激しい食品加工工場などが何の問題もなく立地する方が影響を与えるのではないかと思います。

それを考えると、これはこの場で申し上げる話ではないのですが、そもそも用途地域が工業専用地域というのはあまり良い状況ではないかと。

会長 : 事務局、何かありますか。

事務局 : 工業専用地域の中でも、周りに大きな敷地がないというのは確かで、また、これまでの結果としても、大きな工場というよりも、わりと中小の工場が立地していて、用途地域の制限にさらに用途制限を上乗せしているような地域もあることから、そういう意見は過去にもいただいておりました。

もちろんご存知のように、最近では、東西線沿線まちづくりということで、地下鉄駅ができたことで、もともと工業専用地域や準工業地域であるところが、駅の周辺だけ近隣商業地域に用途地域を変更するなど、委員がおっしゃるように商業ベースの土地利用がだんだん進んできていることもあります。

今回の立地も含めて、今後いろいろな状況を見ながら、商業的利用を考えられ得るだろうと認識してございます。

平野委員 : また、申請者には交通量を一生懸命丁寧に解析した結果を出していただいています。

これは先ほど申し上げましたように、工業専用地域で非常に出入りの激しい工場が立地しても、こんなことしなくていいわけです。

自動車ディーラーというのはそんなに車の出入りが激しくはない、というのが前提で、そういう方々にあえて絶対問題なさそうなことを、資料を提出させるのはちょっとやり過ぎな気がします。

今後は、なるべく手間を減らす方向でやりませんか。

今回はやっていただいているので申し訳ありませんが。

事務局 : 許可という案件上、どういう影響があるかは、一通り確認が必要だということはあると思いますが、実情に応じて対応したいと思います。

大沼委員 : 私もこの用途地域自体の設定は何かということについて申し上げますと、平野委員の意見に賛同しています。

例えば隣地のホテルさんも、おそらくこういうことで、許可されたのだと思いますが、来客の安全もあります。

私からは整備工場で扱う物の安全性を伺いたい。

すでに既成事実というか、要素が変更され、それがスプロールという言葉が悪いかもしれませんが、結局はそういうことになっているとすれば、よりスムーズにということになるのかなあと考えておりました。

確認として、工業専用地域にこの商業的なものが、一定程度の立地を検討するという趣旨からすれば、いろんな来客の方々の安全もあるのかな、ということだと思えます。

今回の計画の中で、整備工場のところで扱うものとか、一部に原動機があるものとか、すごく激しい何か機械を動かしますとか、安全管理とかがあるのであれば、可能な範囲でお聞かせください。

申請者

(設計担当) : 機械に関してはコンプレッサーを使用しています。これが一番大きな音を出すと思いますが、機械室の部屋の中に入れて、音が外に漏れないように対応していきます。

危険物に関しましては、オイル交換をする際に発生する油脂がございます。

これは、少量危険物にする程度で消防署と協議を進めております。

伊藤委員 : 建物ではないですけど、16 ページを見ていただくと、ガラス貼りでもとても美しい感じなのですが、入り口がわかりにくいのかなと思います。

そのあたりで考えたことやサイン計画で車両が入る空間が工夫されているのか、教えていただきたい。

事務局 : サインについては設置する計画となっております。

16 ページ目をご覧くださいますと、建物の手前とか屋上にサインを設けております。こちらは現地にも行って確認してきました。だいぶ遠くから見通せるような場所ですので、車からはわかりやすいと考えております。

オープン時に混雑が予想されますが、誘導員を配置して、適切な運用を図っていただくようにしておりますので、そういった対応ができると考えています。

伊藤委員 : 私の場合は、看板を遠くで見てもお店を探しているうちに通り過ぎてしまい、急ブレーキを踏むということもあります。

木も茂っているので認識しづらいのかなと思いますが工夫されていると感じます。

会長 : 他にございますか。

小林委員 : 私の方も全く問題がないと考えております。

車を買に行く人にとっては、行きやすい建物になるようにぜひお願いしたいと思います。

そもそも工業専用地域なので、このような販売と整備工場とがセットの工場は許可が必要なのだと思いますが、最初の段階の足かせがもっと商業的に使えるのであれば、もう少し売り場が魅力的にできたのではないかと少し残念に思います。

ちなみに、現在は中古車の展示もされているとは思いますが、最終的には、今回の計画で展示台数が増えるのかをお聞きしたいというのと、先ほど景観の話もありましたけど、緑地もうまく使いながら活用ができたのだらうと思います。台数だけでも教えていただければと思います。

申請者 : 中古車の展示台数については、現在の2倍程度を予定しています。また、面積的などころでも約2倍と考えております。

会長 : 基本的なところを確認しますが、今回の計画地は工業専用地域で、抵触するのは、店舗部分ということですね。

事務局 : はい。物販部分です。

会長 : 自動車修理工場は問題ないということ。その他の部分も、問題ないということですね。

事務局 : はい。

会長 : それではこの案件につきまして、審査会として同意することよろしいでしょうか。

一同 : はい。

会長 : では、同意いたします。

#### ○案件3についての審議

##### ・事務局より案件の概要について説明

平野委員 : 公開空地に関しては一般市民が躊躇なく使える、というのが広い意味での定義だと思います。

今回の計画では3か所くらい気になる点があります。

1点目は、この場所は信号待ちの人が多く発生する場所です。

なので、公開空地をデザインするという観点ではなく、歩道空間をデザインするという観点で臨んでいただきたいです。

特に8ページの右下にあります図をみますと、信号待ちが発生する歩道空間としてデザインすると、空間は凸形状であるべきだと思います。

この計画だと公開空地の緑地が交差点側に出てきていて、溜まりの空間になっていないです。

溜まる場所は広がりがあって、待ちやすい場所、これは逆の設計になってしまっています。

ぜひこの角はたまりやすいような空地を整備いただきたいと思います。

2点目は、北目町通側の緑地の曲線ですが、マンションの施設ではなく通路として認識してもらうために、変曲点は1箇所ずつにして、本当にゆるやかに大らかな曲線にしないと、すごく細工がされているように見えてしまいます。

もっと大らかにして歩道空間と一体化を強調して作られた方が、造作性が低いので、

そういう風にさせていただきたいです。

3点目が、裏の一方通行の道のところで、植栽が中高木で計画されています。これが歩車分離の境界のように見えてしまいます。

ここは前後に歩道がないところでございますので、基本人は車道を歩いていて、歩車分離のように分離された公開空地になっています。

そうすると、わざわざ公開空地の方に足を踏み入れる人はたぶんいないですね。

要は、並木が境界線になってしまって、公開空地がマンションの敷地に見えてしまい公開されている感じが下がると思うので、有効面積がたとえ小さくともなるべく外壁側の方に木を寄せていただいて、一方通行の道そのものと公開空地の舗装面を面一で何の境界もないようにしていただいた方が、そぞろ歩きをしているときに自然に敷地にはみ出して使うということが発生してくれると思います。

この計画ですと、一切使ってくれるな、に近いメッセージを打ち出してしまいます。並木を壁面に寄せて、有効に利用できる空間が図面上小さくなることはあきらめてください。

ただし、カウント上の面積は変わらないはずなので、ぜひ実際どのように使いやすいのか、一方通行の道路の歩道空間を拡張するのだ、というイメージをしていただけると良いと思います。

この3点は公開空地の結構クリティカルなところになりますので、ぜひ修正いただいて、よりよい市街地環境整備に資する公開空地にさせていただければと思います。

会長 : 事務局いかがでしょうか。

事務局 : 3点の確認ですが、8ページの図面の右下の交差点に面する部分については交差点に向かう形で植栽が膨らんできているところを、もう少し、どちらかと言うと逆方向にすべきではないか、ということが1点と、2点目については南側の植栽の形、波の形状が作りこんでいる印象を受けることで、人の認識上、もう少し自然な形にした方が使いやすいというお話をいただきました。3点目は西側の並木について、どちらかという道路側に寄せて敷地内に歩道を確保する認識でしたが、逆に並木を建物側に寄せた形にして、道路側を通れるようにした方が南西部分の公開空地の一体性が増すのではないかとのお話でした。  
今まで設計者と打合せをしてきたところでしたが、今ご指摘いただいた部分について、どのように対応するのかは、設計者、事業者側より説明をいただきたいと思います。

平野委員 : (手元の図面を設計者、事業者に見せながら)  
案ですが、このようにひとつの出っ張りにして、角が出ますが、歩行空間に使って、並木を建物側にして歩道側から見て凹になる空間の方がきれいです。

会長 : 設計者の方、ご回答があれば。

申請者

(設計担当) : ご指摘いただいたように調整いたします。

ただし、この部分ですが、風環境の防風植栽を配置しているために少し膨らんでいる部分があります。

ふくらみの大きさは今見せていただいた図よりも少し出っ張ってしまうと思いますが、形状としては造作性の低い形に調整していきたいと思います。

平野委員 : 交通環境は市役所の方で指導していただければよいのですが、機械式タワーパーキングの出庫に関する問題というのは、もう検討しなくていいぐらい問題がありません。逆に言うと、入庫の待ち行列だけはきちんと見ていただく必要があります。こちらは影響が出ますので。よほど注意しなければならないケース、面している交差点の交通量が多く、難しい形状をしているなど、そういうところは別ですが。一般的なところであれば、基本的には、タワーパーキングからの出庫は検討書類を出さなくていいぐらいのレベルだと思っています。その代わりに、入庫の方の待ち行列ですね。今回のケースは相当余裕を見ていただいて、敷地内でも4台待てる上に、敷地外に待ち行列が出て大勢に影響がない道路なので、何の問題もないと認識しております。

大沼委員 : 公開空地の歩道を豊かにする件については基本的には賛同しつつ、気になるのは公開空地というのは、管理組合というか、所有者の人たちが所有というか、管理責任があると思うのです。まちに開くのだけれども、一方で責任もって、他人の物だと思わないで、使っていていただく感じにするのが重要だと思っています。その点をどのようにお考えなのかお聞きしたいと思います。

また、平野委員のおっしゃったような西側の道路について、私は建物に寄せるのがいいかどうかちょっと悩みながら図面を見ていました。というのは、積極的に人が歩いてほしい、というのは全く同感です。今後、並木の樹幹が大きくなってくると、その下と脇にある植栽との間を、木を避けながら歩くことになるので。だったら並木の下の方の足元のところに境界上うまく、花壇みたいなものがあつた方がいいのかどうかは実は少し悩みながらどっちがいいかなと思っていました。基本的には、緑をベタベタ貼付けるのが、基本的にそんなに美しいと思わないことも自分には作用しているのかもしれませんが。要は、最終的には所有者が、自分の領域の一つだと思って、慈しむのだけれども、どんどん入ってきてね、と開けるということが成り立つことが一番良いので、そのための形状として、これがベストだというふうな今のところあるんでしょうけども、プランの話とか、植栽を本来寄せるべきところはどこなのか、面積を確保しつつとか、というところが、改善できるのであれば改善していただきたいです。

会長 : いかがでしょうか。

事務局 : エンドユーザーの方に、どういう認識持ってもらおうかということだと思いますけれども、10ページのところで、公開空地の利活用については管理規約にその利用について明記する旨を記載しております。自由に利用させること、管理組合が空地を適切に管理すること、形を勝手に変えないことなどについて規約に定めるものです。今のご意見は、常々課題と認識しているところでもあり、毎回、事業者さん側には、デベロップメントする時だけではなく、そのエンドユーザーに所有管理が移った場合でも、継続して認識を持ってもらうように取り組んでください、とお願いしております。植栽の配置などについては、平野委員も大沼委員もご指摘いただいたように、形ですとか配置のところは、かなり我々は難しいなと思っているところです。



今回で言えば、例えば樹木については、なるべく人の通るところの近くは高木にして、枝張りが人の頭の上になるようなものでやってください、ということもあるので、なお中木ですとか、実質とれる空間が狭まることについては、この視点を持って細かく、我々としても経験を蓄積しながら、やって行くしかないかなと思っております。

平野委員 : おっしゃる通りだと思う部分もあります。  
ただ、図面を見ていただければわかるのですが、北目町通のすごく立派なヒマラヤスギの並木は、この図面見ていただいているように、こんなに間隔が空いています。これだけ間隔が空いているのですが、パースペクティブ、敷地に実際立って見た時にものすごく細かい間隔で並んでいるように見えますよね。  
それが西側の一方通行の道を見ていただければおわかりになると思うのですが、高木になりそうな木をこのピッチで植えると、ほぼ壁にしか見えません。  
この位置に植えるのであればもっと間引かないと駄目ですね。  
間引かないと公開された空地にならないと思います。  
いつも公開空地の議論をここでさせていただく時に揉めるのが、減らすと緑化の条件を満たさなくなるといった話が出てきて、本件について緑化の条件は緩和した方がよいのではないかなと思うのですが、ぜひ調整してください。

これだけ北目町通や駅前通の立派な並木を仙台市がお持ちのところで、数パーセント敷地内の緑化面積を増やしたところで、緑という意味において、あまりインパクトはないです。

そのために、これだけ歩道空間、都市空間としての利便性を高められるデザインの可能性があるものを、相当緑にしなきゃいけない。

緑のために人が使えない場所を作る必要が発生してしまいます。

そこを少し柔軟にできませんかね。

歩道空間が豊かになるのであれば、多少緑化はしなくても良い。

逆に言うと、あまり使ってほしくない公開空地をなんとか認めてほしい、というケースもあるじゃないですか。

今までも何回かありましたが、そういうところは頑張ってこれだけ緑地をふやしているのだから公開性が多少低くても良いというようなのも認めるっていう中で、両方、用意いただいて、例えばこの角は本当の歩行空間が狭くて困っている場所ですので、仙台としても好都合なので、緑化はそんなにしなくていいけれども、歩道空間が豊かになるような、公開空地をご用意いただけるとありがたい、というような少し柔軟な対応ができると良いですね。

事務局 : 常々私ども課題として認識しているところです。  
とにかく建築計画が最初にあって、周りの空間をどう使うかという構造になっているので、例えば、空地が狭くなればなるほど、問題っていうのが顕著化することがあると思います。  
我々としても、緑化がなくて良いということはもちろんないと考えています。  
緑化も大事だとは思いますが、そのバランスですとか、場合によっては優先させるかとか、そういったところは委員ご指摘の通りなので、今後、少しでも理想に近づけるように調整していきたいと思っております。

申請者 : 一つ目のご指摘の部分のですね、公開空地の維持管理についてでございます。  
こちらにつきましては、先ほど事務局からも話がありましたけれども、重要事項説明

書と管理規約、こちらの方で管理組合と当事者にしっかり引継ぎを行います。  
また事業者の責任としても、販売用パンフレットですとか、図面の中でしっかり公開空地というのを記載しまして、管理組合の方に責任として引継ぎますので、お約束いたします。

荒井委員 : 交差点に近い場所にシンボルツリーという建物のシンボルになるような大きな木があるようですが、植えた後に成長して思った以上に大きくなり、歩道の方に根が張ってしまうことも考えられます。  
植える木の種類とか、そういったものを考慮していただきたいと思います。

平野委員 : もうひとつだけ。この10ページの公開空地の、舗装デザインです。  
ここは確か歩道は平板ブロックだと思いますが、敷地の舗装と色が違いすぎると思います。もう少し平板ブロックのイメージに近い色を検討いただけないでしょうか。  
全然違う場所に見えると、ここはマンションの敷地に見えてしまって、入ると怒られるように見えてしまいます。  
ぜひ、周辺の歩道舗装とそんなにイメージが違わないものにしていただけるようお願いいたします。

会長 : 他にご意見等ございますか。お時間もありませんが。  
それでは、この案件につきまして、審査会として同意することといたします。  
よろしいでしょうか。では同意することといたします。

○建築許可の一括同意に係る報告  
・質疑等なし

[閉会]