

平成 31 年度 第 3 回 仙台市建築審査会

1 開催日及び場所

令和元年 11 月 28 日（木）15 時 05 分～16 時 00 分

青葉区役所 9 階 第二会議室

2 出席者

(1) 建築審査会委員

橋本 治子 委員

荒井 美佐子 委員

竹内 泰 委員

小林 淑子 委員

伊藤 美由紀 委員

千葉 琢夫 委員

(2) 仙台市建築審査会事務局職員

6 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] 3 人

(5) 傍聴人

6 人

3 議事の概要

●議事録署名委員の指名について

- ・千葉会長が、竹内委員及び伊藤委員を議事録署名委員に指名。

●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

竹内委員：事前協議記録の 28 ページの中で、屋外広告物については現状設置予定なしとのことだが、一般的に自社広告物が設置されることもあるかと思うが、空地内には設置しないこととしているのか、または空地内にも設置できるのか。空地内に設置する場合は、規定の範囲内で設置可能なのか。

- 事務局 : 現時点で屋外広告物の設置予定はないが、仮に広告物を設置すると空地の面積が変わってしまう。空地の面積が変わると容積率の緩和内容に影響してくるので、空地内に広告物は設置しないことを基本としている。
- 竹内委員 : 仙台市の屋外広告物の詳細な規定の中では、屋外広告物が空地内にあってはならないのか。
- 事務局 : 仙台市屋外広告物条例の中では、総合設計制度で設けた空地内に屋外広告物を設置してはならないということはない。総合設計制度で設けた公開空地内に広告物等を設置すると、空地面積から広告物の面積を差し引く必要があり、緩和される容積率の内容が大きく変わってしまう。その結果、許可の内容に変更が生じる場合は改めて許可を取り直す必要がある。
- 現時点では屋外広告物を設置する予定はないが、仮に設置したいとなれば改めて許可の取り直しとなる。
- なお、広告物を壁面に設置する場合は、許可の必要がないため可能である。
- 千葉会長 : 事前協議記録の 27 ページで、中高層条例の協議ということで近隣説明等報告書受理書受領済みとの記載があり、近隣の方に説明したのだと思うが、近隣とはどのような範囲を対象としているのか。また、近隣の方から意見があったか。
- 事務局 : 近隣説明の対象となるのは、敷地境界から建物高さの 2 倍の範囲の土地所有者や建物所有者などである。この計画について、今のところ反対意見等はない。
- 千葉会長 : 意見の聴取期間は定めているのか。
- 事務局 : 期間は定めていない。説明を求められた場合は対応する必要があり、それについては条例で定められている。
- 千葉会長 : 都市計画課との協議について、都市計画の中で都心部では再開発方針というものが定められていると思うが、最近では審査会でも総合設計制度に関する案件が増えてきている。審査会では個別の審査となるため全体のまちづくりと整合性が取れているのか分からない。再開発方針の中に総合設計制度を活用した内容を盛り込んでもらうよう意見としてあげていただきたい。
- 事務局 : 検討させていただく。
- 千葉会長 : この建物は 800 パーセントまで容積緩和を受けられるが、680 パーセントまでしか緩和を受けていないのはなぜか。せっかく無電柱化を図り容積を確保できる状況なのにそうしないのは高さ制限のためか。この建物の高さは隣地境界から決定されているのか。具体的な距離はどのくらいか。
- 申請者 : 隣地境界からの距離としては 2 メートル近く取っている。
- 千葉会長 : 隣地斜線上では 41 メートルが高さの上限になると思うが、46 メートルと説明があったのはなぜか。

- 申請者 : 天空率の緩和を使い、更に 5 メートルほど高くしている。
また、容積率を 800 パーセントまでとするとフロアを更に 2 階くらい上げることができたが、そこまで高くする必要はないため、容積率は 680 パーセントとなっている。
- 千葉会長 : 近年、東京の方で、建物が地下に浸水し、建物が機能不全となっている事例があった。この地域は都心部であるため、そのような懸念はないと思うが、ハザードマップでの位置づけはどのような状況となっているのか。
- 申請者 : ハザードマップでは、前面道路の 200 ミリから 300 ミリまでの高さとなっており、現在の計画地のレベルの方が高くなっているため、浸水する可能性は低い。万が一、浸水した場合でも地下にポンプがあるので問題ない。
- 議長 : その他、意見等ないようなので、案件 1 については、同意ということよろしいか。
[一同同意]
- 議長 : それでは、案件 1 については、同意とする。

●前回までの審査会案件に係る報告

- ・質疑等なし

●建築許可の一括同意に係る報告

- 竹内委員 : 前々回の審査会での許可案件と同じものか。
- 事務局 : その通りである。
- 竹内委員 : 同日で申請しているのか。
- 事務局 : 同日で手続きをしている。
- 竹内委員 : 了解した。

[閉 会]