

令和3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3年6月2日（水）10時00分～12時10分

場所：青葉区役所7階第一・第二会議室

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	奥山 隆明	委員
小林 淑子	委員	竹内 泰	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

6人

(3) 建築許可関係各課職員

14人

(4) 説明員（許可申請者側）

[案件1] 3人

[案件2] 5人

[案件3] 2人

(5) 傍聴人

1人

3 議事の概要

○任命状交付

○正副会長の選出

- ・会長を竹内委員に、副会長を奥山委員に選出

○議事録署名委員の指名について

- ・竹内会長が、荒井委員と伊藤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 : 観光客がペDESTリアンデッキ上からバス案内所を見つけにくいので、今後の計画の際に留意して欲しい。将来的には、ペDESTリアンデッキの上など、分かりやすい場所に移設する必要があると思う。バス案内所には庇がないが、雨の日のバス案内所の利用者への配慮どうなっているのか。

事務局 : 申請者の建設局道路施設課から交通局にバス案内所が移管されることから、サイン計画については両方で協議中である。

申請者 : 計画では、現状より壁面の位置が下がっており、エスカレーターの下にバス案内所が潜り込み、エスカレーター上屋が庇状に出ているため、バス案内所利用者への雨水対策はとられている。

伊藤委員 : 現状よりバス案内所の建物は大きくなるのか。また、バス停に並ぶ人とバス案内所に並ぶ人の動線は確保されているのか。

申請者 : 現在の建物と今回許可申請している建物の面積は変わっていない。利用者数も年々減少しており、今の窓口の数で十分こなせる状況である。バス案内所利用者が並んだとしても、エスカレーターの下に並ぶため、列がバス停側にはみ出ることではない。

小林委員 : 配置図を見るとエレベーターから誘導ブロックが引いてあるようだが、障害の方にも配慮してという意味合いで良いか。

申請者 : 配置図で薄く書かれているものが誘導ブロックになっており、エレベーターからバス案内所まで誘導するためのものである。

議長 : 窓口の高さが1000mmとなっているが、車椅子利用者にも問題ない高さか。

事務局 : 問題ないと考えている。

議長 : 申請理由書の日付が空欄になっているが、これは既に提出されているという理解で良いか。

事務局 : 4月時点で受付を済ませている。

議長 : その他、意見等ないようなので、案件1については、同意ということで良いか。

[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

伊藤委員 : 現状では、外に足洗い場があつて、どこからか児童が外から入っているのか。トイレを増築することによって、児童館側や図書館側の出入り口を塞ぐ形になるのか。

申請者 : 図書室などからは直接外に出られるようにはなっていない。現状では、植栽等の管理用の蛇口があるが、その利用や管理も含めて、この部分にトイレを増築して欲しいという施設側の要望で増築を計画している。

伊藤委員 : 子供たちが閉塞感を感じないような作りになると良いと思う。

平野委員 : トイレを増築した際、トイレと既存壁の両サイド仕上げは、開口部か、それとも壁になるのか。

申請者 : 改修後は壁になる予定である。

平野委員 : そうすると、館内から見えない、壁に挟まれた隙間ができるため、子供も使う場所としては管理上あまり良くない。侵入防止措置をとる方が良いと思うが、そのようなことは考えているか。

申請者 : 施設側と相談しながら検討して対策を講じたい。

小林委員 : 洗濯機パンを設置する計画になっているが、障害児を含めた児童と保護者が使いやすいプランになればもっと良かったと思う。

申請者 : 洗濯機パンを設置したのは、児童館側からの要望によるものである。増築のプランに関しては、正面の部分に増築するプランもあり、トイレの面積を広くするには良いが、外観や正面側の利用等も考慮して、今回申請した内容になっている。

議長 : 既存の建物に対する遡及等々は増築によって、影響を受けないという前提で良いか。

申請者 : 既存の梁等を避けて増築する計画になっており、影響を受けない計画となっている。

平野委員 : 壁に挟まれた隙間については、窓を設置した方が、管理が行き届くので、見えるようにした方が良いと思う。

申請者 : 意見を参考にし、施設所管課、施設管理者と協議したい。

議長 : 開口にしても面積等は変わらないということで、検討するということでよろしいでしょうか。

議長 : 案件2については、同意ということで良いか。

[一同同意]

議長 : 案件2については、同意とする。

○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

荒井委員 : タワーパーキングには、人的な配置はあるのか。大地震が発生した時に、タワーパーキングが停まることはないのか。

申請者 : タワーパーキングそのものに人が常駐することはないが、管理人が日中は常駐するので、万一の際には対応する。タワーパーキング自体は、利用者自身がリモコンで操作する形になっている。大地震が発生した際に、タワーパーキングが倒壊したり、人が怪我をするような事態はないとは思いますが、ひびが

入ったり故障したりというのは、ないとは言い切れない。

平野委員 : 今回の案は、幅員4メートルの細い道という脆弱なインフラに対して、高い建物が建たないように斜線制限が掛かっているところ、天空率により制限を突破することに制度的な矛盾を感じる。火災や大地震が発生したときに、158戸の住人(1戸に2人ずつ居住していると仮定すると300人)が、避難階段から建物北側の幅員4メートルの道路にほぼ一斉に降りて来る状態は危険だと思うが、どのように対策を考えているのか。

申請者 : 建物自体の安全については、免震構造を採用しているため、通常の耐震構造よりは地震に対して強い建物になっている。避難時には、非常階段だけではなく、自家発電設備を備えた非常用エレベーターからも避難が可能である。避難スペースについては、建物南側の広場状空地も使いながら避難待機をする計画である。

平野委員 : 非常用のエレベーターも非常用階段も出口は北側なので、肴町公園には廻り込まないといけない。地震時や火災時は、ガラスが降ってくる可能性があるため、建物に近づきたくない心理が働き、公開空地に避難する人はいないと思われる。商業地において、幅員4メートルの道路に高層のビルを一切セットバックしないで建てることはできるのか。一般住宅の2項道路のように、セットバックさせるルールはないのか。

事務局 : セットバックしなくても建てられるが、セットバックした方が制限は緩和される。駐車施設で一定程度大きなものを設ける場合は、条例上、セットバックさせるルールはあるが、単に建物を建てるだけは、セットバックさせるルールはない。

申請者 : 今回の計画では、天空率を採用しているが、これは総合設計とは別の制度のため、総合設計による緩和を適用させずとも、建築基準法に則り許可される内容である。また、安全上の配慮として、北側道路に面して2メートル幅の空地を計画している。

平野委員 : 機械式駐車場の右側に半端な歩道状空地の面積を算定しているが、駐車場が条例によりセットバックしなければならないとすると、歩道上空地として認めない方が良いのではないのか。

事務局 : 国が定める準則に則り、従来からこのように算定しており、今回の歩道状空地も算入できると考える。

平野委員 : 一般論として、歩道状空地として認めるための一連性はどれくらい必要なのか。

事務局 : 準則にも細かい規定はないため、実態を見て、細切れになっていれば、歩道状空地としては認められないと判断する。

平野委員 : 本件は、右上の部分が細切れに見えるが、途中の部分が全て駐車場出入口であっても歩道としても利用できるため、参入するということか。

事務局 : そのとおり。

小林委員 : 今回の計画では、肴町公園との一体性が協調されているが、公開空地の管理の面からは、私物と公共物の違いをもう少し明確にした方が、今後、所有者が替わっていく中では良いのではないか。また、震災時の公開空地に関する対応についても検討頂きたい。こういった点について、長期修繕計画にも盛り込み、所有者が把握できる形にすると、将来的にも管理の面で安心かと思う。公開空地の利用状況について把握するための制度があれば良いと思う。

事務局 : 公開空地の使われ方については、周囲の市街地の環境を改善することを目的としており、クローズドな空間にすることは、その目的に反する。所有者は、容積率の割り増しを受けるといったメリット部分を享受しているというところも含めて、総合設計制度について重要事項説明で理解した上で購入するはずである。利用状況の確認については、維持管理の報告を提出することになっているものの、今後の課題としたい。

申請者 : 広場状空地の役割については、肴町公園と一体性協調性は考えながら計画はしているが、機能役割としては分担をすることも念頭に置いている。肴町公園でイベントが開催される際などに、滞留空間の役割を果たすとともに、肴町公園に来た人が、公開空地の緑を見て楽しめるような、景観配慮を意図している。先々の管理をし続けるための手法については、公開空地が所有者にとっても価値があるような意匠デザインを心掛けており、先々の価値を保つためにも十分な計画になっている。

小林委員 : 管理規約などに公開空地の役割についての文言も入れると、理解が進むと思う。

平野委員 : 小林委員とは逆の意見になるが、この計画では、広場状空地は、マンションのものに見えると思う。公開性を担保するために、エントランスへのアプローチの歩行面と広場状空地の舗装は、異質なものにして頂きたい。また、現在の計画では、通り抜け道が高木に隠れた裏道になっているため、公開性が低い。広場状空地に高木がマッシュに置かれていると公開性が低くなるが、高木を減らすことはできないのか。

申請者 : 5本の高木については、高さが8メートルほどのものを想定しており、ベンチに座る人や歩行者の視線には、幹部分しかほぼないので、視認性が悪い空間にはなっていない。

平野委員 : 人間は立体的に認知をするため、樹冠が覆っていると別の場所に見え、分節の強度はそれなりにある。それを弱くする必要が本当はあると思っている。

申請者 : 空間としての一体性や工夫については、今後も検討していきたい。

議長 : 今の件については、樹木等の面積を変えない範囲で、仕上げや配置について検討し、できる範囲でやる、いうことで良いか。

事務局 : この計画は、条例による緑化の面積を上回っているが、申請者としては、当初はもっと高密度に高木を立てる計画だったところ、百年の杜推進課とも協議の上、高木、中木、低木という様に段差をつける計画に変更し、剪定などの維持管理も逐一して行くこととした。事務局としてもこの計画で良いと思っている。

平野委員 : その計画を見た結果、公開性をもう少し高めた方が良いのではないかという意見です。ルール上、高木を減らす余地はあるのか。

申請者 : 緑化面積に関しては数パーセント余地があるが、この5本の高木は、風環境の防風の植栽にもなっており、大きく変更することは難しい。舗装の種別による公開性や、奥の道を通りやすさを、別の方法で考えていきたい。

平野委員 : 植栽を植えて人が立ち入れないところも公開空地の面積に算入して良いの

か。エントランスから東側の植栽帯は、エントランスの演出に見えるが、これも算入して良いルールなのか。

事務局 : 植栽がどのくらいの割合だと算入できないといったルールはなく、全体として公開空地として機能すれば良いと考える。従前からこのように運用している。

平野委員 : 5本密植することが風に関して意味がないような気がするが、どの向きの風に対してどういう効果があるのか。

申請者 : 南西からの風に対して効果があるものになっている。

平野委員 : 高木は5本ないと効果を発揮しないのか。

申請者 : ほぼ5本必要である。

平野委員 : エントランスの演出使われている東側の植栽帯もすべて公開空地であるというには、もう少し公開される工夫が欲しい。もしくは、道路から公開空地状の広場があって、その広場からエントランス部分があるといった形にして前面の公開性を高めないと、公益性を認めて容積率を上乗せするという話は筋が悪い。今までの運用上、市役所として認めざるを得ないのは分かるが、事業者としてぜひ配慮して欲しい。

事務局 : 仙台市としても、今後の検討に繋げていきたい。

議長 : 風環境について、非総合設計案と比較しているが、この非総合設計案に書かれている建築物は、どういう高さでどういう物か、なぜこの位置なのか。

事務局 : 北側の道路幅員が4メートルのため、道路斜線や隣地斜線を考慮すると、敷地中央か南東よりぐらいにボリュームが来るものが、標準的な設計案である。

議長 : 穿った見方をすると、総合設計案ありきで、それと同等の風環境となるような内容の非総合設計案と比較しているようにも見える。今後も、非総合設計案と比較する際には、その計画内容も精査した上で付託して欲しい。風環境のシミュレーションの方式としては、周辺の状況も考慮に入れて、シミュレ

ーションしているのか。

事務局 : その通り。現在、敷地北側は駐車場で空地になっているが、それも加味されている。

議長 : そうすると、先に建築されたものを与条件に、次の敷地に建築する際には風環境をシミュレーションすることになり、数珠つなぎ的にネガティブなものを渡していくような構成になる。であれば、そういったネガティブな要素を自分の敷地内でなるべく無くす努力をすべきと思う。風環境を改善するには、樹木は効果的なので、視認性を確保ながら対策することはできないか。

事務局 : 今回の計画については、北側の駐車場が北西の卓越した風をまともに建物で受けるため、風環境の数値が悪いが、防風対策として植栽を設けると、壁状になって風がはね返って、さらに影響が強くなってしまふ。そのため、今回の計画では、敷地北側の植栽は南北方向に配置し、風が当たっても敷地内に跳ね返るよう配慮している。

議長 : 理解しました。では、本件については、先ほど議論となった公開空地の設えについて、どのような対応が可能か事務局預かりとするのか、もう一度平野委員に確認の上、同意とするか、いかがか。

平野委員 : この会としては同意か否か決定する必要があるもので、会長一任で同意としてはどうか。公開空地に係る意見への対応については、例えばメールで報告してもらい、委員に空地の公開性が認められれば、手続きを進めるということでいかがか。

議長 : それでは、本案件については、一旦同意とする。その上で、いかに公開性を担保できるような工夫ができるかを検討し、委員から助言も受けた上で、最終的な結果を各委員に報告し、手続きを進めることとしたい。
→ (審査会后、公開空地の設えについて一部変更を行い、委員確認の上、手続きを進めた)

○建築許可の一括同意に係る報告

・質疑等なし

[閉 会]