

令和6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6年8月22日（木）14時00分～16時00分

場所：仙都会館4階会議室

2 出席者

(1) 建築審査会委員（五十音順）

伊藤 美由紀 委員	大柿 敦子 委員	大沼 正寛 委員
奥山 隆明 委員	栗原 さやか 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

6人

(3) 建築許可関係各課職員

15人

(4) 説明員（許可申請者側）

[案件1] 4人

[案件2] 3人

[案件3] 5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

- ・奥山会長が、伊藤委員と小林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

議長：委員の方から質問等があればお願いしたい。

[質問なし]

議長 : 案件1については、当審査会で同意するという事で良いか。

[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

議長 : 委員の方から質問等があればお願いしたい。

平野委員 : 基本的に何の問題もないと思う。逆に問題があるのは用途地域指定の方だと思う。

過去の経緯がいろいろあるのは承知しているが、基本的にこのような内陸で、住居系の用途にはほぼ隣り合って工業専用地域があるということ自体、一般的な用途地域指定の考え方からはずれており、そのずれは実は実態のずれとも一致している。

本来工業専用地域というのは、臨海工業団地のような、工業だけ立地させるという場所で、他の用途が認められないのは、特例許可の基準としては「工業の利便を害する恐れがないもの」とあるものの、本来的にはそういう著しく環境の悪いところに他の用途をもってきたら、その他の用途の方自身が困るので認めないと、そのようなものだとして理解している。そう考えるとこのエリアに工業専用地域があって、しかもとなりに工業地域もないのにいきなり準工業地域になるとか、河川敷を挟んだらすぐに住居系の地域があるというのは、都市計画の通常の理屈上や利用実態上もおかしいと思う。現在、仙台市の方で用途地域を見直しているというお話を聞いたので、ぜひその辺は過去の件でいろいろと、運用上変えてきたところがあると思うが、正常化をしていただければと思う。

事務局 : 仙台市の用途地域の見直しについては、都市計画課で検討しているところである。いただいたご意見をお伝えしながら、過去の経緯など、いろいろあってこういう用途地域に今落ち着いているところであるが、土地利用の変化に合わせて、変更や対策が必要かということ、我々としても関心を持ちながらやっていきたいと思う。

議長 : 私からも質問させていただく。本件は1回許可を取ったところであるが、なぜまた許可が必要かという点を説明していただきたい。

事務局 : 建築基準法の許可の、一般的な仕組みの話をさせていただく。まず工業専用地域なので、ここは工場を基本とした立地であり、物販店舗は不可となっている。そこで平成16年に1度許可を取得している。建築基準法の条項に、一度許可を取得した敷地で、一定程度であれば、建築審査会に1回1回諮らずともよいという規定がある。もともと建てることのできる用途については、許可を取った敷地内の増築であっても、不適合部分が増えないので、許可手続きは必要であるものの審査会の同意は不要としているものである。1度許可を取った敷地というのは、何か建築行為があるたびに、基本的には許可を取得し続ける必要があるが、今回は1度許可を取得した敷地内での計画であり、計画されている自動車修理工場と店舗のうち、店舗部分が不適合用途であることから、許可の対象になる部分が増えるので、審査会に諮り、手続きを進めるという仕組みになっている。

議長 : そういったことで、今回審査会に諮ったということで承知した。その他質問等なければ案件2については、当審査会で同意する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

議長 : この案件については、通常600%の容積率に対して、200%足して800%に容積率の緩和をして欲しいという内容だと思うが、1点質問したい。公開空地と高機能オフィス2つの割り増しがあるが、これらを全部含めて、総合設計制度ということか。

事務局 : そうである。

議長 : 承知した。委員の方から質問等があればお願いしたい。

大沼委員 : 非常に明快で基本的なプラン等含めておおむねよくできているのではないかと
思っている。容積率が緩和されることによって、直接北側のいわゆる横丁街
の方に対しては、ボリュームが大きくなるということもあるわけだが、今回公
開空地による都市への恩恵は、南が非常に意識されている。対して北側が、何
か心配はないか思うところなので、幾つか質問させていただく。まず1つは外
構のフェンス類。境界がどのように作られるかということ。

2つ目は、詳細が不明だが、井戸があったと記憶しているが、基礎工事その他
を含め、周囲へ配慮されていることがあるのかという点。

3つ目は、今のことに関連するが、非常に背が高いビルになるが、北側の立面
には一切窓がない。見おろさないことが重要ととらえることもあると思うが、
一定程度使用中に明かりが灯るか否か、そのようなことも含めて、北側への表
情がどうなるのかということを知りたい。南側のにぎわいはもちろん理解す
るので、北側がどのような設えかということの、3点ほどお聞きしたい。

事務局 : 3つご質問いただいたが、今の内容は、基本的には申請者に答えていただき
たい。まず、1点目、北側に壱貳参横丁があるが、その辺りに面しているところ
のフェンスや、隣地境界沿いはどのような設えかということを知りたい。

申請者 : 北側には、高さ2m程度のメッシュフェンスで、東側・西側は目隠しフェンス
を設置する計画である。

事務局 : 北側の全部がメッシュフェンス、高さ2m程度のものになっているというこ
とだが、フェンスの目の粗さはどれぐらいのものか。

申請者 : 一般的なメッシュフェンスで80%~90%の透過性がある。

事務局 : 2つ目の質問として、この辺りに、井戸がもともとあったのではないかと
いう点について教えていただきたい。

申請者 : 井戸については、現在2点横丁で使われているのを確認している。1つ目が、
精肉店で、冷蔵庫を冷やすために井戸の水を使っていることを確認している。
もう1つは観光用の井戸ということを確認している。
工事に伴って生じる、井戸に対する影響への補填については、その近隣の関係
者と直接話をしている。井戸が枯れたり汚れたりするかということは、実際
には工事をやってみないとどうしてもわからないというところもある。精肉店

については、まだ調整を図っているところだが、例えば水位が少なくなり井戸水が枯れてしまった場合は、その冷蔵庫が止まってしまうので、新たな冷蔵庫を買うのか、精肉店の方によると、現在でも、地下水がたまに少なくなるときがあるようで、その時には水道水を井戸に入れて冷蔵庫を冷やしているという話も伺っているので工事に伴って水位が下がったときは、水道代等を補填するという事を近隣関係者と協議している段階である。

事務局 : 最後の質問は、その前の2つにも関係するが、北側に今、設計としては窓がない状況である横丁がある中で、何かしらの明かりが夜どうなるのか、ということについて、教えていただきたい。

申請者 : 20ページの平面図を見ていただきたい。図面上の左側が北側となっているが、その北側が本計画のプラン上、女子トイレ、階段室、男子トイレ、共用廊下が面している。事業者としては、こちらに対して開口部を設けるというような想定はしていない。

事務局 : 外側に何かライトアップはあるのか。1階部分が、暗くなるのか、屋外避難階段のところは例えば照明になっているのかなど、わかれば教えていただきたい。

申請者 : 先ほどご指摘のように、避難階段があるので、照明がある。そちらは通用口にもなっているので、その部分については、一般的な照明がついている。その他のメンテナンス部分については、特段明かりをつける必要がない箇所については、付けていない。

大沼委員 : こういった非常に仙台の個性になっている空間が隣接しているときに、公開空地の作り方によっては何かつなげる可能性がゼロではなかったかもしれないということも考えると、これはこれで非常に合理的によくできていると思うが、何らかそういった気配がありうることは少しだけ配慮いただいてもいいかと思う。それは先ほどのような防犯的な視点もあるので、いわゆるボーナス容積がどういうことなのかという仕組みのことと、実際のその敷地に隣接している、協力者や利用者や市民が、思ったより大きな建物ができたというときに、それが逆に都市空間がよくなる可能性があるのが公開空地を設ける趣旨だとすると、北側はそれが直接は感じづらい点が気になるので、その部分を考えてできる配慮があるとなお良かったと思う。全体として計画がよくできていることは理解しているので、それを前提として補足させていただく。

平野委員 : 総合設計制度として認める、認められないという点とは関係ない話なので、参考として聞いていただきたいが、北側から窓のない壁だけのビルが見えてしまうというのは非常に圧迫感が強いと思われる。確かに壱弍参横丁はほぼ屋根がかかっているが、あちこち屋根がないところや、ちょっと路を外れるとビルが見えたりするところも結構ある。もしくは文化横丁からは丸見えになる部分もあると思う。そのときに本当に無機質な壁だけの建物が建っているというのは、あの辺の仙台の界隈のことを考えると、北側に例えば廊下の上の方だけにハイサイドライトを設けることも考えられる。そうすると昼間は例えば廊下の照明も必要なくなるなど、エコの話と上手く絡めてつけていただくと、色々な緩和になるのではという気がしているがこれは公開空地の話とは関係ないので参考まで。

公開空地に関係あることを少し申し上げると、資料の13ページ目。基本的に角地ではないところで公開空地をどう取るかという非常に難しいことに、斜め柱まで採用してすごくチャレンジされているので、その意識はわかるが、細かいことだけ申し上げる。このままでももちろん、公開空地として認定して何の問題もないと思うが、もう少し公開性を高めて欲しいと思っているところがある。

1つ目は、この白樫が一本だけ大木で、高木という形で計画されている。ピロティ下なのでそんなに大きなものは入れないと思うけども、これがこの円形の植栽マスのところで作るものだからこの裏側建物側が、かなり奥まった場所になっていて、ふらっと寄る感じにならない。これは緑化の基準と、セットで考えなければいけないと思うのだが、こういうある種、植栽マスだとか、高木などの裏手というような空間を、あまり浅い敷地で公開空地の広場の敷地で作らない方がより公開された感じになり、みんなの使い勝手があると思うので、そこは白樫をどこに動かすかのか難しい問題ではあるが、1つ検討いただければと思う。一番簡単なのは東の端か西の端の歩道状空地のところ、ここはデッドスペースになるので、ここに移すのがいいかと思うが、これは仙台市の意向かもしれないが南町通りの歩道幅員の狭いことを、将来ここに公開空地をみな申請するだろうということで雁木のように、歩道状空地が繋がっていくことを想定してもいいような気がするけれど、夢物語すぎるかなという気もするので、その角地のところが歩いていると一番目立つところでもあり、緑化の効果も高いと思うので、ぜひそういうデッドスペースになるところに移すことを検討いただきたい。

2つ目は、店舗の前のスペースが公開空地になっている。これは人間の空間感覚とか領域感覚の世界で言うと、ここの部分はどうしても店舗の場所に見え

てしまい、公開されている気にならないので、その設えを何とか考えて欲しい。例えば、この斜め柱の根元のところが、どうしても空間の境目と認識されると思うので、そこから建物側は少し色の濃い塗装にするなど、別の場所だというふうにしていただく。例えばこの白樫の周りだけ濃い色の舗装の割付になっているが、店舗前についても公開空地として数値上カウントするが、この柱から建物側を少し濃い色にしてそこは別の空間だと強調すると逆に、そこから道路側は、市民が立ち寄っても良いという感覚になると思う。

3つ目だが、店舗の入口とは別の大開口部の方で、ベンチが向き合って道路と直角に配置されているけども、これをぜひ歩道側にも出ていくように L 字型にしてほしい。ベンチが向き合ってそこで 1 つのまとまりの空間ができてしまい、しかもそれが、店舗の場所に見えてしまうので、植栽マスが出っ張っている間の場所が全部店の場所に見えてしまう。それで外に L 字で軒を出していただくと外との繋がりが中に入って行って、先ほど申し上げた、大木の根元のところに境界線を舗装で設えていただくと、ここまでが市民が勝手に使っている場所というイメージが少し強くなると思う。

そういう形でなるべくこの店の前や、細長い形の中でもうひと工夫するとさらに公開空地としての利便性、使いやすさが高まると思うのでぜひご検討いただきたい。

ただこれを条件にして、条件付きの同意とするつもりではない。

事務局 : 委員の発言の通り、許可のための条件ではないものの、積極的に申請者には検討いただきたいと思うので、繰り返させていただくが、まず白樫のツリーサークルのようになっているところ、周囲に座れるようにもなっているが、白樫の位置について、端に寄せられないかということ。

2つ目が、斜め柱の根元から、店舗前と玄関入口のところで、建物側の色を濃くするというので、人の認識として違う空間と感ずる表示をした方がいいのではないかということ。特に建物の用途が発生しているところの前は、その表示を変えることにより、より公開空地の方を強調するということだと思う。3つ目が、店舗の前のベンチが、道路に対して 90 度に直線状になっているところを、道路側にも設け L 字にするということで申請者には検討をお願いしたいと思う。

先ほどお話があった通り、総合設計の空地が連続するのが理想ではあるが、現実的には難しく、時間もかなりかかることだと思うので、歩道に課題があるのならば道路行政の方で解決するなど、バランスを見ながらやっていくしかない。今回は、今回の敷地で、できる限りいいものになるように考えていきたいと思う。

小林委員 : 14 ページに維持管理について書いていただいているので、問題はないかと思うが、将来、申請者やテナントが変わった場合でも、ビルの中の廊下やトイレを綺麗にするのと同様に、公開空地も、あわせてきちんと管理するというようなことを、テナントや、次のオーナーさんへとしっかり引き継いでいただいて、この建物とこの通りが、100年後も愛されるように、仕組みを作っていただきたい。

事務局 : それは意見ということでよいか。

小林委員 : そうである。

事務局 : ちなみに、申請者に伺うが、ビルの当座の所有者はサンケイビルで、今度ずっと持ったままビルも運用してくということか。

申請者 : 会社の方針によるが、今いただいたような意見について、建物運用の契約の方でも含めて、もし所有者が変わる場合については、運営が継続されるように、契約手続きをしっかりと行っていききたいと思う。

平野委員 : 今回の申請者とは関係ないが、公開空地が、その後の利用で、容積率ボーナスを得たのに全然公開されてないような設えに改装されることが起こりうる。しかもそれは外構周りなので建築確認申請も出てこないため仙台市が知らないところでできてしまう。もしそうなった場合、例えばボーナス分を返還させるという除却命令ないしは減築命令みたいなことが出せるのか、市役所としてはどういう対応を考えたのかお聞かせいただきたい。

事務局 : 法令的には、許可を受けた案件について、違反があったような場合は、命令を出せることにはなっているけれども、その命令を出す前に、かなりの段階を踏むので、仮にここを駐車場に使っていた、というような話がある場合には、まずは話を聞いて、使い方が不適切ということで、やめてくださいとか、許可を取った状況に復元してくださいという指導をしていく。

平野委員 : そうであれば、建物の許可基準は何も変わらないので、別にオーナーが変わっても引き継がれるということか。

事務局 : 維持管理責任者を届け出ただく制度になっているので、オーナーが変われ

ば報告していただくことになる。

伊藤委員 : 駐車場とか駐輪場について、これは基本的には、店舗の利用客が使うのではないという前提だと思うが、そういう考えでよいか。

事務局 : その考えでよい。このビルの中にある駐車場と駐輪場は、このビル入居者が基本的に使うということである。

伊藤委員 : 駐輪・駐車して、どういう動線で店舗に入るのかというところも気になったので、場合によっては、誘導サインがわかり辛く、駐輪場・駐車場がわからなくて、前の方に停めてしまうようなことも出てきそうと思ったので、植栽の維持も大事だが、先ほど言ったように、車とか駐輪で、悪く使われないようにという工夫をしてほしい。あとは店舗の前のテーブル・イスのイメージを見て、この店舗が何に使われるか、飲食店なのかコンビニなのかかわからないが、飲食店だと、テラスで食事を食べるというような雰囲気ですと一体化のような感じに見えてしまい、店の持ち物のような感じにも見られてしまうかもしれないので、この店のテラスのような見られ方をするのか、そういう公開空地的な見られ方をするのかということも大事なと思う。

申請者 : まず、テナントについてはまだ決定はしていないが、飲食店を中心に考えている。仙台市とも何回も話させていただいたが、公共的空間のガイドラインも公表されている中で、1階には飲食店舗、物販店舗を想定して、建物内外を一体的に利用できるような空間を構築して欲しいというようなガイドラインになっているので、それに則り、店舗のものと見えてしまうかもしれないが、一体的に利用できるような空間を整備できればと思って計画した。

事務局 : 先ほど平野委員にもご指摘いただいたように、店舗の前だけの空間に見えないようになるべくベンチをL字型にするといった工夫も必要になってくるかと思う。なるべく誰でも座れる設えにするということを注意しつつ、駐輪場に使われないようにしたいというところも常々思うところなので、気をつけていきたい。

議長 : ほかに意見等はないか。それでは先ほどの平野委員の意見については仙台市と申請者で調整していただくということで、本案件については同意とすることよろしいか。

[一同同意]

議長 : 案件 3 については、同意とする。

○建築許可の一括同意に係る報告

・質疑等なし

[閉 会]