

# 令和2年度 第2回 仙台市景観総合審議会

日時：令和2年11月12日（木）

13時30分～15時30分

場所：AER 6階

仙台市中小企業活性化センター

セミナールーム（1）

## 次 第

1. 開会
2. 都市整備局長挨拶
3. 会長挨拶
4. 事務局からの報告
5. 議事
  - 〈審議事項〉
    - ・ 景観計画の見直しについて
  - 〈報告事項〉
    - ・ オープンスペースガイドラインの作成について
6. 閉会

## — 配 付 資 料 —

資料1：景観計画の見直しについて

資料2：オープンスペースガイドラインの作成について

# 仙台市景観総合審議会 委員名簿

任期：令和2年7月8日～令和4年7月7日

(令和2年7月8日現在)

氏名	所属・役職等
いなば まさこ 稲葉 雅子	(株)たびむすび 代表取締役 (株)ゆいネット 代表取締役
こばやし としこ 小林 淑子	宮城県建築士会会員 (株)魁設計 設計室 室長
すがわら まさかず 菅原 正和	仙台市議会議員
すぎやま あきこ 杉山 朗子	(株)日本カラーデザイン研究所 研究フェロー
たかやま ひでき 高山 秀樹	仙台商工会議所 理事・事務局長
たけやま りょうぞう 武山 良三	富山大学 理事・副学長
とちくぼ まさゆき 杼窪 昌之	宮城県屋外広告美術協同組合 常任相談役 (株)アキバ商会 代表取締役
ばば たまき 馬場 たまき	尚絅学院大学人文社会学群人文社会学類 准教授
ふなびき としあき 舟引 敏明	宮城大学事業構想学群 教授
ふわ まさひと 不破 正仁	東北工業大学建築学部建築学科 准教授
ほり しげる 堀 繁	東京大学名誉教授 (一社)まちの魅力づくり研究室 理事
やん しゅあん 巖 爽	宮城学院女子大学生生活科学部 教授
よしかわ ゆみ 吉川 由美	(有)ダ・ハ プランニング・ワーク 代表取締役

(五十音順, 敬称略)

## 景観計画の見直しについて

### 1. 見直しのポイント（前回のおさらい）

#### ①上位関連計画等の反映

- ・現在策定中の上位計画となる仙台市基本計画や、都市計画マスタープラン等の関連計画に沿った変更

#### ②「今後の景観施策のあり方についての提言書」を踏まえた変更

- ・オープンスペース等のデザイン誘導
- ・まちの魅力を高める屋外広告物の誘導
- ・質の高い公共施設整備への取組み
- ・市民協働による景観づくりの推進 など

#### ③景観計画策定時からのまちの変化

- ・東日本大震災や地下鉄東西線開業に伴う土地利用変更や新たなまちづくりなどを考慮した変更

#### ④行為の届出等の業務遂行上の課題に対応した変更

- ・定性的な表現をイメージしやすい表現に変更
- ・色彩の基準に関する柔軟性（特例）の追加 など

### 2. 景観計画における新たな景観形成の視点、景観形成の基本方針について

別紙 1 のとおり

### 3. 各章における見直しのポイント

別紙 2 のとおり

### 3. 今後のスケジュール

令和 2 年度	第 3 回景観総合審議会	変更（中間案素案）の提示
令和 3 年度	第 1 回景観総合審議会	変更（中間案）の提示
	パブコメ等	
	第 2 回景観総合審議会	変更（最終案）の提示
	都市計画審議会	変更（最終案）の提示
		告示，施行

新仙台市基本計画（策定中）

【理念】

挑戦を続ける、新たな杜の都へ

～“The Greenest City” SENDAI～

【目指す都市の姿】

<b>自然</b> (Green → Nature) 杜の恵みと 共に暮らすまちへ	<b>心地よさ</b> (Green → Comfort) 多様性が社会を動かす 共生のまちへ	<b>成長</b> (Green → Growth) 学びと実践の機会が あふれるまちへ	<b>進め!</b> (Green → Green Light) 創造性と可能性が 開くまちへ
<ul style="list-style-type: none"> <li>豊かな自然と市民の暮らし・都市機能が調和した、風格を備え、住みよさを実感できるまち</li> <li>災害対応力を備え、国内外の防災力の向上に貢献できるまち</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>心と命を守る支えあいのもと、多様性が尊重され、誰もが安心して暮らすことができるまち</li> <li>一人ひとりが持つ多様な価値観・経験を社会全体の力に変えるまち</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>子どもたちが健やかに育ち、学ぶ喜びを実感できるまち</li> <li>すべての人に成長の機会があふれ、東北や世界の未来にも貢献する人材を次々と輩出するまち</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>創造性が開かれ、地域経済の活性化・社会課題解決・東北の活力につながるまち</li> <li>グローバルな経済活動や多彩な交流が生まれるまち</li> </ul>

新都市計画マスタープラン（策定中）

【都市づくりの目標像】

「選ばれる都市へ挑戦し続ける“新たな杜の都”」

～自然環境と都市機能が調和した

多様な活動を支え・生み出す持続可能な都市づくり～

【都市づくりの基本方針】

①魅力・活力のある都心の再構築

▷国際競争力を有し、東北と世界を結びつける都市として成長するため、各エリアの特色強化による都心部の回遊性の向上、近未来技術の活用、インベーションやトライアルの機会、居心地のよい憩いや交流の場の創出等を通して、躍動する都心としての魅力・活力の向上に資する再構築を図る。

②都市機能の集約と地域の特色を生かしたまちづくり

③質の高い公共交通を中心とした交通体系の充実

④杜の都の継承と安全・安心な都市環境の充実

▷魅力ある「杜の都」を後世においても継承し、自然環境を生かした美しく快適な都市空間の形成を図る。

▷生涯を通じて健やかに安全・安心に暮らせるまちとして、市街地の浸水対策等、災害に強い都市環境の充実を図る。

⑤魅力を生み出す協働まちづくりの推進

提言書～今後の景観施策のあり方について～ R2.5月

【施策の基本的な考え方】

①都市空間の質の向上（街並み景観への取組み）について

・街並み景観への取組み～眺望から街並みへ～

これまでの仙台城跡や高層ビル等の高い視点からの眺望の重視に加え、新たな視点として、まちで過ごす市民や来訪者に、より近く、容易に視野に入る街並みの見え方や感じ方を重視する。

・パブリックスペースの質の向上の取組み～居心地良さをより大切に～

定禅寺通、宮城野通及び青葉通などの仙台のシンボルとなる景観をはじめ、公園、沿道の建物やオープンスペース等について、居心地良さを大切にしたい、人にやさしく、ていねいな空間づくりに取り組んでいく。

景観形成の視点

これまでの景観形成の視点に、時点修正を加えるとともに、上位計画及び関連計画、仙台市景観総合審議会より提出された「提言書」を踏まえ、現在の【景観形成の視点】に以下の④⑤を追加する。

①自然と都市との環境共生に貢献できる景観形成

「杜の都」の由来となった屋敷林などのみどりは、厳しい環境に打ち勝つための生活の知恵から生まれたものであり、今日のヒートアイランド現象をはじめとする都市の環境問題にも準用できる。このみどりの風土を活かし、自然風景と調和し、快適で暮らしやすい都市環境の確保に貢献できる環境共生型の景観形成に幅広く取り組む視点が重要である。

②地域の風土や歴史に魅力と活気を創出する景観形成

これからの人口減少社会や都市間競争が激化する中で、交通の発達とともに、市内外にわたる人々の交流と国際規模での都市間交流が益々進展する。都市個性を高め、次世代へ継承していくため、このような大交流時代に対応し、地域の価値を発掘し、街の賑わいを演出する歴史・文化の活用や観光交流の推進など、市民・事業者・地域・行政等が連携しながら、地域環境を創出する魅力ある景観形成に、共に取り組む視点が重要である。

③機能集約型の都市にふさわしい景観形成

近年の人口減少社会の到来は、新たな都市構造への転換を求めている。仙台固有のみどりに囲まれた姿を守り、都心を中心に機能強化を図り、機能的・効率的で機能的で効率的な都市構造の形成を図る「機能集約型都市構造」と充分に連携し、良好な市街地形成と調和の取れた魅力ある景観を、都市づくりとして息長く取り組む視点が重要である。

④美しく活気ある街並み景観の形成

グローバルな経済活動を生み出し、世界に通用する風格を実感できるまちを目指し、通りの美しさを引き立たせ、たくさんの人が集い、楽しく過ごせるような魅力的な街並み景観の形成を推進する視点が重要である。

⑤人にやさしく居心地の良い街並み景観の形成

市民や世界中からの来訪者が居心地良く過ごすことができるよう、街並みの見え方や感じ方に配慮した、人にやさしく、ていねいな空間づくりによる都市空間の質の向上に取り組む視点が重要である。

基本テーマ：  
杜の都の風土を育む風格ある景観づくり

「杜の都」の風土に生まれ、長い時間をかけて形成された仙台固有の美しい景観は、市民共有の財産であり、将来にわたって保全・創生していく必要がある。本市は今後も「杜の都」の魅力を高め、風格ある都市をめざし、市全域について基本テーマと以下の方針を基に景観形成に取り組む。

景観形成の基本方針

①みどりに囲まれた美しい「都市の眺望風景の保全」

「杜の都」の基調を成す、奥羽山系から連なる山々や丘陵、仙台平野の田園等から成る自然風景は、市街地景観の借景として貴重な役割を有しており、みどりに囲まれた美しい都市の風景としていつまでも身近に感じ取れるよう眺望風景の保全を図る。

②都市機能の集約集約型都市構造に合うメリハリのある「良好な市街地景観の形成」

今後の都市づくりの目標であるとする都市機能の集約と地域の特色を生かしたまちづくり機能集約型都市構造は、都市と環境とのバランスの良いモデルとして望ましい姿を有しており、その目標に向けた適正な市街地の形成と連動しながら、メリハリのある良好な市街地の景観形成を図る。

③暮らしやすさが実感できる「心地良い生活環境の育成」

地域に対する人々の愛着と誇りを育み、街並みの価値観の共有を促す環境として、家づくり・庭づくり・まちづくり等の身近な景観形成の活動を通じて、安心して快適に暮らせる心地良い、ゆとりある生活環境を育成する。

④個性と伝統を受け継ぐ「風情ある街並み景観の醸成」

広瀬川が流れ、青葉山等の丘陵地に囲まれながら、長年にわたり息づいてきた街並みは、城下町以来受け継いできた「杜の都」の佇まいを有しており、この都市文化を尊重し、個性と伝統のある「杜の都」として風情ある景観の醸成を図る。

⑤仙台の顔にふさわしい

「風格ある都心中心市街地の景観の創生」

東北地域の中核都市にふさわしくとせの発展をリードし、世界に誇れる魅力的な都市に向けて国際的な都市間交流が進む中で中心市街地の果たす役割は大きく、玄関口としてのまち全体の活力を高め創出七、ケヤキ並木等のみどりとを調和する美しい魅力ある空間として、仙台の顔にふさわしい風格ある景観の創生を図る。

⑥やさしさと快適さが実感できる

「居心地の良い都市空間の創出」

働く場所、学ぶ・楽しむ場所、暮らす場所として、人々が快適にまちを回遊できるよう、おもてなしに配慮した、ていねいなヒューマンスケールの景観形成を図る。

各章における見直しのポイント

はじめに

提言書を踏まえた見直し

序章

主に、提言書を踏まえた変更、景観計画策定時からのまちの変化に伴う見直し

第 1 章 景観計画の区域

変更無し

第 2 章 良好な景観の形成に関する方針

主に、上位関連計画等の反映、提言書を踏まえた変更、景観計画策定時からのまちの変化に伴う見直し

例) 河川・海岸地ゾーンの景観特性

東日本大震災の復旧・復興による松林等の再生や東部復興道路の整備等について記載

例) 商業業務地ゾーンの景観形成の方針

居心地の良いみどりとオープンスペースをもつ、ゆとりと潤いのある景観形成など、提言内容を反映

第 3 章 良好な景観形成のための行為の制限

提言書を踏まえた変更、業務遂行上の課題に対応した変更に伴う見直し

①行為の制限内容の見直し

・提言書の内容を反映

高さ制限の緩和要件について、オープンスペースの創出を追加

オープンスペースの創出など、街並みの見え方に関する事項を追加

・定性的な表現についてイメージしやすい表現に変更

・色彩に関する柔軟性（特例）の追加 など

②構成の見直し

市域全域の基準と景観重点区域の基準について、同じ色彩の基準が記載されているなど重複している箇所があるため、集約化し、わかりやすく再構成。

第 4 章 屋外広告物に関する行為の制限

第 5 章 景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針

第 6 章 景観重要公共施設の整備に関する事項



基本的に変更無し

第 7 章 今後の推進方策

提言書を踏まえた見直し

・市民協働による景観づくりの推進、景観資源の更なる発掘と活用、質の高い公共施設整備への取組み等について記載

1. 前回審議会のふり返り

- ・容積率等を緩和する施策の現状として、緩和要件は空地や緑地を一定程度確保するという定量基準が主なものとなっている点や創出された空間があまり利用されていない状況である旨を報告。
- ・今後は、オープンスペースの使い方や居心地の良さをより丁寧に検討する手法、設え等の質に関する内容をまとめたガイドラインにより協議することで、様々な制度で創出されるオープンスペースについて、各課同じ目標を目指しながら、居心地のよい空間整備を誘導し、回遊性や居心地の向上を図る。

2. オープンスペースガイドラインについて

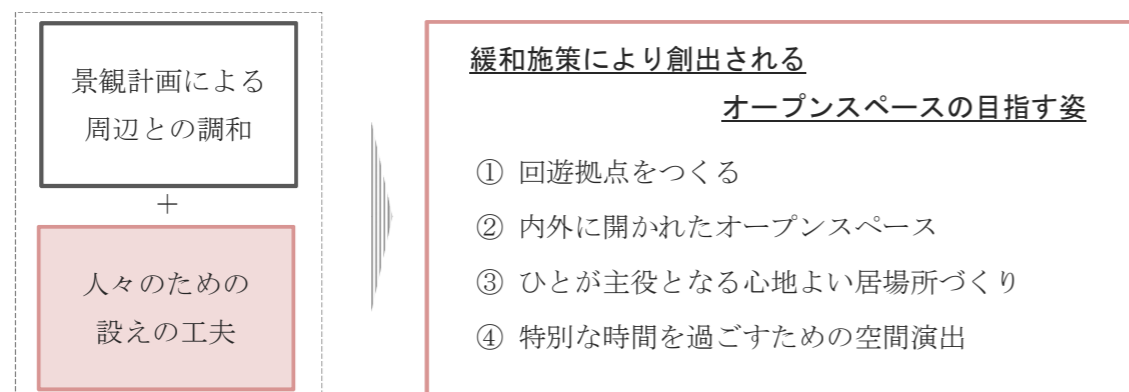
(1) オープンスペースについて

- ・オープンスペースとは、街路や公園などの公共施設および民間施設の公共的な空間（全てのひとが自由に使える空間）である。
- ・世界からも選ばれるまちを目指すための提言書に基づくオープンスペースに関する景観施策の取組みについて、全体像を下図に示す。
- ・下図のうち、今回のオープンスペースガイドラインは、主に緩和施策により創出されるオープンスペースを対象にする。



(2) 緩和施策により創出されるオープンスペースの目指す姿について

・次期総合計画および今後の景観施策のあり方に関する提言書より導き出した、仙台市の景観形成の考えおよび緩和施策により創出されるオープンスペースの目指す姿について、別紙2-1に示す。



(3) オープンスペースガイドラインの検討経過について

・オープンスペースの目指す方向性が見えてきたことから、表1に示す緩和施策で創出されるオープンスペースについて、より丁寧に検討する手法、設え等の質に関する内容を取り入れることができないか、各制度の所管課と協議を進めている。

・局内関係課との検討チームにおいて検討した内容およびガイドラインの構成案を別紙2-2に示す。

表1 検討対象となる緩和施策

緩和施策(※)	検討対象
仙台市「杜の都」景観計画	景観重点区域において、建築物の新築等の「行為の制限」高さ基準の緩和を適用するもの
	上記以外のもの
景観地区 (定禅寺通、青葉通、宮城野通)	建築物の高さ基準の緩和を適用するもの
	上記以外のもの
総合設計制度	一般型、再開発方針等適合型、マンション建替え型、街区設計型を適用するもの
都市再生特別地区	オープンスペースを創出するもの
せんだい都心再構築プロジェクト	高機能オフィスの整備に着目した容積率の緩和、建替え促進助成金制度を適用するもの

(※) 現在、関係各課と協議をしていることから、状況により変更する可能性あり。

(4) オープンスペースガイドラインの概要

- ・オープンスペースガイドラインでは、エリアごとの細分化された基準ではなく、使い方も含めて事業者が提案することを想定している。
- ・表1に示した緩和施策を適用する場合、全てにおいて第1章の検討フローに沿った検討を行う。
- ・今後は緩和要件としてより実効性のあるものとしていくため、制度の立て付けや各課との連携、目指す姿となるために「制限とすべき事項」等について関係各課との協議、検討を進める。  
(適用する制度により、第2章の基準について必須となる項目は異なる可能性がある。)

3. 今後のスケジュール

令和2年度

- ・第3回景観総合審議会 (具体の取組み内容(案))

令和3年度

- ・景観計画の変更と合わせ、オープンスペースガイドラインの施行

※今後は、「(4) オープンスペースガイドラインの概要」の最後に記載した関係各課との協議、検討に加え、各課で必要となる手続きの有無や手続きに要する時間を確認しながら、市民に向けた周知や各種制度の施行時期について足並みが揃うよう、作業を進めていく。

## 【これまでの景観の取り組み (H21~)】

- 景観計画等による制限により、市全体として、周囲から突出した建築物等を抑え、仙台北城跡や県庁などからの眺望景観を保全してきた



## 【仙台市基本計画（中間案）】

- ～ “The Greenest City” SENDAI ～
- 都市個性を磨き、杜の都を新しいステージに押し上げるため、世界に通用する風格\*を実感できるまちを目指す
  - ◆ 杜の都の象徴となる都心空間をつくる

※風格：備わっている好ましさ（美しさや活気）が、都市の見た目に現れることと捉えます



## 【今後の景観施策あり方提言】

これまで行ってきた眺望景観保全の取り組みに加え、

- 容易に視野に入る街並みの見え方や感じ方を重視する
- ◆ オープンスペースなどで、居心地良さを大切に、人にやさしく、ていねいな空間づくりに取り組む



## 【景観形成の視点への追加点（案）】

（改訂・景観計画 序章2  
今後の都市づくりと景観形成の方向）  
仙台市の景観施策全体に及ぶ視点

- 美しく活気ある街並み景観の形成
- ◆ 人にやさしく居心地の良い街並み景観の形成

## 緩和施策により創出される オープンスペースの目指す姿

- ◆ ①回遊拠点をつくる
- ◆ ②内外に開かれたオープンスペース
- ◆ ③ひとが主役となる心地よい居場所づくり
- ◆ ④特別な時間を過ごすための空間演出



## 仙台市が取り組む眺望景観形成のイメージ



## 仙台市が取り組む街並み景観形成のイメージ

※赤枠部分が特にオープンスペースに関する景観形成のイメージ





オープンスペースガイドラインについて（検討のまとめ）

現在

現状（R2 景観総合審議会で説明）

- 1. 緩和要件が空地や緑地の定量基準が主
- 2. ベンチ等が設置されていても利用されていないオープンスペースが見受けられた

現状の課題（R2 景観総合審議会で説明）

- 1. オープンスペースに関する統一した取扱いや質に関する基準等が必要

問題点

- 1. 立地条件によるポテンシャルを活かしきれていない。
- 2. オープンスペースの役割を問わないことから、役割が不鮮明になっている。
- 3. 樹木、ベンチ、舗装などの質や配置によって居心地の良さが左右されている。
- 4. 容積率等緩和の物件であっても、景観計画届出の事前協議は努力義務である。
- 5. オープンスペースの維持管理がされているように見えない。

解決するための戦略

- 1. 立地の特性を読み解くことで、「歴史」「履歴」「景観」などを整備の手がかりとする。
- 2. 立地の特性を読み解くことで、立地条件に適した空地の役割を導き出す。
- 3. 居心地の良さに影響する要素を抽出し、それについて整備基準を示す。
- 4. 事前協議の見直しや各課連携した協議等の方法を検討する。
- 5. 維持管理しやすい材料の使用や維持管理について検討する。

解決するための戦術

- 1. 立地特性の読み解き方について示すことで、立地場所に適した提案を事業者に求める。
- 2. 立地条件に適した空地の役割について、事業者と協議を行う。
- 3. ひとの使い方や心地よさを中心とした要素ごとの質や配置について整備基準を示す。
- 4. 事前協議（※検討中）
- 5. 維持管理に関する基準や維持管理体制の構築（※検討中）

未来

次期総合計画

挑戦を続ける、新たな杜の都へ

～ “The Greenest City” SENDAI ～

私たちが誇りに思い  
世界からも選ばれるまちへ

目指す姿（提言書）

- 1. ケヤキ並木のシンボルロードを中心に、通りの美しさが、仙台を訪れる人をひきつけ、通りを歩くこと、通りで過ごすことを楽しみ、通りに賑わいが生まれている。
- 2. シンボルロードに、公園、オープンスペース等が有機的につながり、市民が暮らしの場として楽しんで過ごしている。そこに、観光やイベントへの参加など様々な目的で仙台を訪れた人の楽しむ姿が加わり、街の賑わいを生んでいる。

実現するための戦略

- 6. 回遊拠点をつくる
- 7. 内外に開かれたオープンスペース
- 8. ひとが主役となる心地よい居場所づくり
- 9. 特別な時間を過ごすための空間演出

実現するための戦術

- 6. ベンチのある休憩スペースをつくる。
- 7. 通り、敷地、建物内へ誘う要素ごとの設えとする。
- 8. 使い方等から配置や要素ごとの質を検討する。
- 9. 夜間照明等空間を演出する要素について整備基準を示す。

オープンスペースガイドラインへ

ガイドライン構成（案）

はじめに

目的、考え方、対象、位置づけ、活用方法などについて解説

第1章 検討フロー

- STEP 1 立地条件の把握
- STEP 2 利用者・使い方の想定
- STEP 3 配置を計画する
- STEP 4 使い方や場所に応じた空間整備
- STEP 5 維持管理や活用方法の検討
- STEP 6 オープンスペースの利用

第2章 整備に関する基準

- 1) 種類ごとの質に関する基準  
歩道状空地、敷地内貫通通路、滞在空間、角地・屋上・ピロティなど
- 2) 要素ごとの質に関する基準  
配置、ファサード、ベンチ、植栽、照明、標示サイン、工作物、色、舗装

第3章 維持管理および活用に関する基準

維持管理体制や修繕等について解説