

令和5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5年6月13日（火）10時45分～11時50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

(2) 仙台市建築審査会事務局職員

4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] 2人

(5) 傍聴人

1人

3 議事の概要

○任命状交付

○正副議長の選出

- ・会長に奥山委員、副会長に大沼委員を選出

○議事録署名委員の指名について

- ・奥山会長が、伊藤委員と大柿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

議長 : 繰り返しになるが、用途地域の制限により建築可能なものとそうでないものがある。今回はコンビニであり本来工業専用地域には建てられないものである。建築審査会で許可されれば建築可能となる。要件としては、工業専用地域のため工業の利便を害するものであってはならず、そうでないものであればよい。今、説明のあった通り、交通の面でも利便を害するものではない。以上のことを踏まえて委員の方から質問等があればお願いしたい。

大沼委員 : 影響を及ぼすか否かでいうと、今の時点での営業形態はおそらく24時間だと思うが、防犯的な点では、集まる場所が増えるから良くないという考え方なのか、或いは防犯カメラの設置という観点から、安全に寄与する可能性があるということなのか。その点について少し補足をいただきたい。

事務局 : 防犯上については良い影響を考えている。このあたり、夜になると真っ暗で、ほとんど人通りもないという状況だが、コンビニができることによって、常々明かりがあるため、周囲は歩きやすくなる。夜に歩いて来る方も何名かいらっしやる。周辺はほとんど事業所なので、夜になると静かで暗いという状況は改善される。この点から良い影響として申請者も考えている。

伊藤委員 : 立地場所を考えると、車の種類は普通車なのか大型車も多く利用する可能性があるのか。
細かな数値を出していただいたが、道路からの動線として渋滞や駐車場内での混雑を考えたときに、大型車の台数の根拠について再度説明をお願いしたい。

事務局 : 配置計画については、セブンイレブンの実績や社内規格で決まっている。工業地域ではあるが、私的な利用もあることを想定し、台数としては2台分設けている。図面の端の方にあるが、大型車はバックのときが一番危険なため、前から進んでいき駐車し、出る時はそのまま北側から抜ける。バックで他の駐車場の動線と被らないような配慮はなされている。申請者から、台数の計画について補足説明をお願いしたい。

申請者 : 計画台数の決め方については、まず各道路の交通量を計6時間計測し、大型車の比率を算出し、近隣の店舗など宮城県内の交通量の多い店舗の平均から、必要台数を割り出している。
さらに近隣の事業所就業者の方の数を引いた結果、大型車が2台となった。むしろ近隣の店舗、事業所で働いている方たちが多く使っていただけると判

断し、普通車を 39 台計画している。

小林委員 : 敷地周りについて、隣地周りはフェンスが回っており、角の交差点のところはポストコーンを置くとのことだが、それ以外のところは歩道との段差はどうなっているのか。また、敷地が大きいので緑化の制限があると思うが、仙台市は緑化に力を入れているので、今後は、人が憩える緑地や道路に対する緑地などを検討していただければとてもありがたい。緑化の方は問題ないので、敷地周りのことだけ教えて欲しい。

事務局 : 緑化については、次回以降、店舗を計画される際にご検討いただきたい。設計者の方に伺いたいところとして、10 ページのペースをご覧いただきながら、歩道との段差や道路との段差についてと、植栽の配置について説明をお願いしたい。

申請者 : 歩道と車道の段差については、現状全くなくフラットである。緑地については、デットスペースに配置しているが、店舗が管理しやすいよう、極力コンパクトにまとめていた。今後の計画の際は、景観に配慮していきたい。

事務局 : 道路と出入口は擦り付けになっていて、植栽のところは少し、縁石分くらいの段差となっているのか。

申請者 : 縁石はあるが、平らなものであり、段差は全くない。

大沼委員 : 2 点ほど質問がある。1 つ目は、コンビニの風景を考えると、これから夏になりエアコンをかけたまま車内で食事をするところがある。庇を付けてしまうとそこが喫煙所になってしまうので、簡単な計画ではないが、エンジンをかけたまま長時間駐車していることがノーマルであるという状況を考えなければならぬ。庇がある空間でちょっと小腹を満たす場所について考えざるを得ないのではないのか。この点について仙台市側で何か議論することはあるのか。

2 つ目は、工業専用地域は、面的に同質なものが広がっており、その内部には個性がなくとも良いという考え方があるのかどうか。地域経済の重要な基盤エリアで、その中にも何らかの町並み的なものがあるのか。その考え方によっては、同質性のつよいコンビニが多すぎるという指摘もできる。今のままだと、どこを通っているのか分からない印象もある。建築審査会の観点から個別の計画を聞く分には特に問題ないということになるだろうが、このま

までいいのかという疑問もあるので、考えを聞きたい。

事務局 : 1つ目のエンジンをかけたままで停車していることについて、申請者としての配慮は何かあるか。

申請者 : 駐車場内にアイドリングストップの看板を設置している。以前は、長時間駐車禁止という看板が多かったが、具体性がなく、環境への配慮が非常に高まっているので、現在はアイドリングストップの看板を多く設置している。また、環境配慮型店舗でいろいろと実験しており、運用には時間がかかるが、グリーンカーテンや屋根にすべてソーラーパネルを設置している店舗が1、2件ある。今後、他の店舗にも広げていけるよう進めているところである。

事務局 : 2つ目の工業専用地域について、許可で立地している店舗が多くあり、11ページでお示した店舗も、許可したものである。それぞれの立地状況や道路付等の状況を見ながら許可している状況だが、今後、コンビニや店舗の立地についての基準を設け、仙台市としての方向性について検討を始めている。

事務局 : 少し補足させてもらおうと、工業専用地域の面の中に、エリアの色や町の個性があってもいいというお話だったと思う。資料の3ページには、敷地周辺の用途別現況図という、今回の計画地の周囲にどういったものが建てられているかを表したものであり、中心に計画地が赤枠で示されている。その北側に東西の大きな道路があり、それよりも南側のエリアは、黄色で色がついている倉庫や物流関係の町で、工場ではなく、物流関係のエリアになっている。一方で、計画地の道路を挟んで北側のエリアはグレーの色がついている小さな工場がたくさんある。実は今回の計画地の北側のブロックにまとまって、90社くらいの小さな工場が集団で移転し、工場団地を形成しているエリアになっている。こういったところは中小企業だと福利厚生がなかなか難しい。今回の計画地の斜向かいに緑色の飲食店や郵便局があり、その組合が自ら作って運営している施設がある。今回のコンビニの立地に関して、この工業専用地域全体のエリアについてもそうだが、それぞれ個性を出すために、実は組合も頑張っている。それぞれの大きな会社や南側の物流の方も、自分たちの会社がこの辺だと言えるようなランドマークが欲しいといった意見もいただいている。今回のセブンイレブンの立地により、目立つところがない中で、セブンイレブンを目印にできる。
また、働き手の若い人が少なくなっており、就職する方々にとっても、近くにコンビニがあって利便性が高いことは、採用する側にとって非常にメリッ

トであるため、周辺の団地組合の方からも実は今回のコンビニの立地は歓迎されていたという経過もある。それぞれの地域のエリアで個性を出すことは時間がかかり、こういったものを打ち出すのかについて合意形成することは難しいところではあるが、仙台市としても、そういった個性を出していくことに支援をしていきながら、こういったまちづくりが良いのか検討していきたい。

伊藤委員 : 自転車やバイクはどの辺りに駐車するのか。店舗に入る動線について説明をお願いしたい。また、出入口は1か所か。スタッフの方は裏口ではなく、同じ出入口を利用するのか。

事務局 : 店舗の出入口については、8ページをご覧ください、インとアウトは1か所となっているが、この他に裏口があるかについて申請者から説明をお願いしたい。

申請者 : 職員専用の通用口はなく、お客様も利用する出入口が1か所ある。理由としては、24時間営業のため、複数の出入口があると防犯上、問題があるため、お客様と従業員は同じ出入口となっている。また、駐輪場について、まずバイクは専用の駐輪場に1台停めることが多いため、そのような運用としている。駐輪場台数も非常に多いので、問題なく運用できると考えている。続いて自転車については、先ほどの交通量と同時に歩行者と自転車の比率を6時間調査した。例えば、青葉区や宮城野区の仙台駅周辺の店舗では駐輪のマークを置き、自転車専用の駐輪場を作る場合もある。今回の立地について、県内の同一立地の参考地を確認すると、歩行者を含めた交通量が非常に少ないため、自転車は店舗脇などに停めることで十分であると判断したため、専用の駐輪場は設けていない。

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。

○建築許可の一括同意に係る報告

議長 : 申請者が(株)ヨドバシホールディングスのバス停留所上屋についてはどういったものなのか。

事務局 : 6月2日に仙台駅東口にオープンしたが、その計画にあたり、許可したものである。新しい店舗の1階に面する形で、東側道路にバスベイを作り、長距離バスが停まる場所に上屋を作った。

議長 : その管理はヨドバシであるのか。

事務局 : 管理については道路課で行う。前回の審査会でもあったが、ヨドバシではペDESTリアンデッキの整備など、公共部分の整備もしており、道路課とやりとりしていくことになる。

○一括同意基準の改正に係る報告

・質疑等なし

[閉 会]