

# 令和5年度 第2回 仙台市建築審査会

## 1 開催日時及び場所

日時：令和5年8月28日（月）10時00分～11時00分

場所：仙都会館7階-D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      平野 勝也      委員

### (2) 仙台市建築審査会事務局職員

5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] 6人

### (5) 傍聴人

1人

## 3 議事の概要

### ○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      : 今回の案件で特徴的なことは、敷地の下に地下鉄が通っていることである。  
            そのことについては、問題がないという説明であった。また、柱が少し曲が  
            っており、少し変わった形状となっている。  
            なお、今回は容積率を緩和するための申請であり、通常であれば600%まで  
            であるが、公開空地の設置と仙台市独自の高機能オフィスという制度を利用  
            し、200%割り増ししたいという内容である。  
            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。

平野委員 : 交通関係では、高さが30台規模の立体駐車場であり、入庫待ちに関してはほぼ問題ないと思われる。若干の懸念点として、市街地環境の整備改善に資するか否かについて、今回の公開空地はピロティ型公開空地であり、一般市民からすると公開されていないように見えることである。ビルの敷地として見えるため、気軽に立ち寄りにくい。そのため、空地のデザインは注意する必要がある。また、改善いただきたい点があり、資料9ページの交差点の角にある滞留空間について、緑の壁に覆われており滞留空間ではなく、壁となっている。2階まで公開空地にしている公開度を高めようとしているが、実現されていないため、もう少し空間を空けた方がよい。また、横断歩道との位置関係も意識していただきたい。今日のような暑い日に木陰のベンチで信号待ちができるような空間にしていきたい。X4通りのベンチで壁面に向かっているものはほぼ使われないため、逆向きに変えた方がよい。X6通りにあるベンチも壁側にあるベンチはほぼ使われないか、もしくは好ましくないことに使われる可能性がある。歩道を拡幅し、歩道状空地を作っているため、もう少し歩行者目線で配置して欲しい。公開されていない空間に見える上に、店舗向けのベンチとなっているため、もっと公的な空間に見えるようにする。ベンチの位置と滞留空間の真ん中の部分を空けていただき、植栽の配置も再検討した方がよい。柱の周りに植栽が多くならないようにし、公開性を高めて、一般の方が利用しやすくなるように検討いただきたい。

事務局 : 公開性を高めるための工夫はできると思うので、具体的な変更案について、これから申請者と仙台市で検討を進めていく。

平野委員 : 修正案ができれば、一度確認させていただきたい。

申請者 : いただいたご意見はとても参考になった。公開性を高めることにより、植栽をなくすことはできないので、配置の工夫を検討したい。

平野委員 : 植栽はなくすのではなく、再配置をお願いしたい。

事務局 : 仙台市と申請者で検討し、変更案ができれば委員の皆様にお伝えする。

議長 : それでは、その方向で進めていただくようお願いする。

大沼委員 : 質問の一点目は、許可の理由に「安全上」の項目があるが、地下に地下鉄が通っている場合に、何か記載したり、市民に伝えたりするべきなのか。その場合に地質のことや基礎のことについてももう少し補足説明をお願いしたい。二点目は、ビルの裏側の駐輪場やオフィスで利用される方々の動線が裏手にあるため、どのくらい入れるのか。特に駐輪場が心配である。最近、都内の公衆トイレで動線がよくないために事件があったので、防犯上のことも懸念される。ロビーやエントランスホールの見通しや開口部の設け方について検討されていることがあれば教えていただきたい。

事務局 : 交通局で地下鉄の躯体の直上の土地について、区分地上権を設定している。設定した当時、所有者が三筆に分かれており、所有者の権利ごとに、容積を想定した荷重が設定されている。申請地の北側部分が  $150\text{kN/m}^2$ 、一番広いところで  $200\text{ kN/m}^2$  である。

平野委員 : 設定荷重とは、上にそれだけの重さが載っても問題ないということか。

事務局 : その通りである。躯体の上に土があり、その一部分に掘削する形で基礎がある。それぞれの敷地に座標を設定し、座標ごとに計算した荷重で最大になる部分が制限荷重を下回っていることを確認しており、問題ない。

大沼委員 : シールドが荷重設定されているという説明だったが、想定支持層以下の地質や埋め戻しについて確認した方がより安心である。

申請者 : 地質について、30 ページに想定支持層を示しており、仙台の市街地では凝灰岩の層が多くみられる。凝灰岩は許容応力でいうと  $100\text{ kN/m}^2$  を超えるしっかりした層であり、仙台市内で建っている大型の物件はほとんどがこの層を支持層としている。この層が厚い層であり、その中に地下鉄の筐体が入っている。地下鉄の筐体の天端の高さではなく、荷重制限高さで交通局から条件提示されている。想定支持層に荷重を載せることを検討しているため、少し広がりを持ちながら荷重制限高さまで力が伝わっていく。その荷重を交通局に説明し、これから了解を得る予定である。

平野委員 : 硬岩であれば、地下鉄を作る際、シールドで掘れたのか。

申請者 : 凝灰岩は硬い岩であることは確かだが、岩の中で硬さを比べた場合、凝灰岩はそこまで硬い岩ではない。

- 平野委員 : シールドで掘れるレベルだと、支持基盤層の下にもろい所があると心配である。
- 申請者 : 堆積岩のため、かなり高層な建物で構造評定を受ける物件でも工学的基盤として評価される地盤である。
- 大沼委員 : 許可の要件である「安全上」について、地盤についても審査するものか。申請地の下に何かあるということは、市民でも分かることなので、心配することがなければよいが。「安全上」の文言は決まっているものなのか。
- 事務局 : 「安全上」の文言については、一般化した記載となっている。地下鉄の躯体が地下を通っているが問題ないという内容も含まれている。資料にも特殊な要件がある場合に、その内容が記載されていると、市民に伝わるため、より資料として望ましいということか。
- 大沼委員 : 資料 37 ページに、「安全上：公開空地の整備により、歩行者の安全確保に配慮しているほか、避難時に障害はない。」とあり、この内容についての安全上を審査すればよいのか。
- 事務局 : 構造安全上も含めて審議事項ということか。
- 平野委員 : 構造安全上についても審査しなければならない場合、その審査ができる資料がなければ審査できない。基本的には公開空地の制度に従って、許可するものであり、地下鉄の躯体が安全かどうかについては、仙台市が持っている地下鉄の地上権者との交渉で決まることなので、この審査会で審議する内容ではないと思う。
- 議長 : 私もそう考える。あくまで容積率の緩和についての審査なので、構造安全上をこの場で審査するものではない。
- 事務局 : 安全上について、事前に確認している内容と審査会で審査する内容について、どちらも分かりやすい資料となるよう配慮していきたい。  
地下鉄に関しては審査会の中で審査する内容ではないように考えるので、表現については工夫していきたい。  
また、駐輪場の安全性については、照明と監視カメラが設置されており、問

題ないと考える。

申請者 : 駐輪場とバイク置場がかなり奥の方に見えるが、実際は、駐輪場の北側に教会があり、かなりオープンになっている。教会なので、当分の間はそのままであると考えられる。バイク置場の隣はホテルであり、奥の駐車場に入るピロティのところなので、閉鎖された空間ではない。そのため、ご心配されるようなことは起こりにくいと考えている。

また、6年ほど前に弊社で施工した南町通りのビルでは、駐輪場が幅2mくらいの細い通路の奥にあり、あまり雰囲気の良い場所ではないが、大きな事件や事故は起きておらず、普通に駐輪場として使用されている。

事務局 : 北側の教会は低層の寺院であり、少し開かれた環境ではあるが、今回の計画にあたり、検討したことがあるか伺いたい。

申請者 : 行き止まりの部分は、サイン設置、防犯カメラ設置、照明の明るさについて検討した。

事務局 : 駐輪場に面する壁等に、見通せるスリットなどはないのか。

申請者 : スリットはない。

平野委員 : 目隠しフェンスもなく、敷地境界ブロックが使用されているのか。

申請者 : 1メートル程度の高さのフェンスを設置する予定である。

大柿委員 : 南町通りの車通りの安全面について、近くに小学校があり通学路として使用する児童がどの程度いるか分からないが、歩道が広くなりオープンスペースを通る児童がいると思う。その点についての安全対策があれば伺いたい。

申請者 : 車路であることを明示するため、「止まれ」のサインや注意喚起のサインを設置し、舗装の部分についても区切りを入れて、車路であることを明示するような工夫を考えている。また、通学路としての安全性については、南町通りの歩道は自転車を通るため危険であったことから、今回の計画で歩道を拡幅することとした。また、出庫灯があり、車が出入りする際はランプが点灯する。

大柿委員 : 歩道が広がったことで、児童がオープンスペースを通り抜けたりしないかという心配があった。登下校時に児童の見守り等があればより安全であると思う。

議長 : 案件1については、当審査会で同意するということが良いか。

[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及び包括同意に係る報告

[閉 会]