

# 令和4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4年6月2日（木）13時30分～15時45分

場所：仙都会館8階会議室

## 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      大沼 正寛 委員  
奥山 隆明 委員      橋本 治子 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

12人

### (4) 説明員（許可申請者側）

[案件1] 6人

[案件2] 2人

[案件3] 2人

[案件4] 4人

[案件5] 3人

### (5) 傍聴人

3人

## 3 議事の概要

○大沼委員の紹介

○正副議長の選出

- ・会長を奥山委員に、副会長を大沼委員に選出

○議事録署名委員の指名について

- ・奥山会長が、大沼委員と橋本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：周囲に学校や福祉関係施設があるということで、一番気になるのは、音の問題や車両の問題、静穏を乱すかどうかということだと思うが、この点について何か検討をしているか。

環境対策課：施設の中に設置する測定機器は、騒音や振動を発生させるものではない。現に別の場所に設置しているが、苦情等はない。車両については、自動測定局のため常時出入りはしない。月に数回の点検時も、近くの駐車場に車両を止めて作業をするため、子供の動線に交わることはなく、心配ないと考える。

大沼委員：良好な住居の環境というものの考え方の関連で、景観の話になるが、高さが4700～4800mmでフェンスによって内部が透けて見えるということですから威圧感はないと考えるが、忍び返しを設置されているということで、その辺も含めて、今まで校庭になかったものを建築することが、第一種低層専用住宅の趣旨からするとどうなのか、何か配慮したことがあれば教えて欲しい。

環境対策課：住宅側から見て何か影響があるか、という事は考えておらず、学校側から見て校庭に新しく建てることで子供たちの動きが見えなくなることが懸念されたため、できるだけフェンス等を通して見えるようなものということで、周りのフェンスも子供たちが見えるように設置して欲しいという要望があった。忍び返しについても、学校からは、子供たちが悪戯できないように高いものを設置して欲しいという要望があり、このように設計した。

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

大沼委員 : ペDESTリアンデッキが上部に拡張される件については許可されているか。直上から見ると、二つの建築物が重複しているが、2階建ての券売所を1階建てにするにあたり、その上にあるペDESTリアンデッキを論じないで、券売所の許可の議論だけで良いのか少し補足して欲しい。

増築した部分のエレベーターは堅穴として上の階まで行くから、ペDESTリアンデッキに接続する。

これは堅穴なので階が増えるわけではないと思うが、ペDESTリアンデッキとの取り合いの部分のところで考える必要があるのか、これもまた先ほど言ったように、この案件が、接続する部分をどこまで視野に入れて検討したらいいのかちょっと判断がつかなかったのので教えて頂きたい。

事務局 : 上部のペDESTリアンデッキとエレベーターについては、道路部局で引き取って管理する予定で、位置付けとしては道路構造物になる。

今回の審議対象は、ペDESTリアンデッキの下の券売所としての建築物である。

取り合い部分についてはペDESTリアンデッキの点検などを考えながら、クリアランスを取るとか、そういった協議はしていると聞いている。

その場所にペDESTリアンデッキを作ることはもちろん、取り合いについても協議をし、今に至っている。

大沼委員 : 要するに、道路構造物が下まで降りて来るが、エレベーターの籠その他も含めて道路構造物であって、この手前にある建築と、そこに入って来る表の扉だけが建築物であるということか。

事務局 : はい。

議長 : あくまでもここは、建築基準法に則った審査会なので、権限の範囲としては、建築物になる。

伊藤委員 : 券売所ができることによって、エレベーターが認知し難くなるのが気になる。

今までがシンボリックなエレベーターだったことから、この建築物と道路構造物も含めて、どのように考えているのか教えて欲しい。

事務局 : 上部については、ペDESTリアンデッキから見通せる場所にあるので、心配ない。

1階側のサイン計画などについては、申請者から回答する。

申請者 : 建物自体は、JRバス東北が引き取り管理をするが、今回のペDESTリアンデッキを含めた全体の整備は、ヨドバシ建物が建設する。

ペDESTリアンデッキやエレベーターは仙台市へ寄付し、仙台市が管理をすることになっている。

当然、エレベーターを移設することについても仙台市と協議を交わしている。

視認性の問題についてはヨドバシ側も心配をしており、今後と協議を進め、わかりやすいサイン計画を双方で作成する方向で進めている。

議長 : 案件2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 : この場所を通行する来客者のことを考えると、良い条件になると感じており、経済的効果という意味では、とても良いと思う。

ただ、今般、想定外の強風・突風や豪雨などが多くみられるが、そういったものにも十分耐えられる構造になっているか。

この庇が柱などで支えられているものではなく、梁で補強しているという説明があったが、もう一度確認させて欲しい。

申請者 : 構造的な資料は13ページにあり、風荷重ということで、 $1,400\text{N/m}^2$ に対する吹上荷重、これを安全側に1.6倍して $2,240\text{N/m}^2$ ということで計算して、確認している。

ただ、この庇は5メートル位の大きな片持ち梁で、こういった庇はあまり無いが、今回は、青い一本の線に見えるが梁のあるところには、建物側の大梁、右上のピンク色の梁の上に間柱を上階の大梁まで出していて、L字型の構造でキャンチ（片持ち）の梁を持たせることにしているの、ただ梁から

出して荷重を持たせているのではなく、L字型で上下の階の梁で捕まえて荷重を持たせる構造にして、十分な強度を持たせている。

伊藤委員 : 防火上や衛生上の説明の際に、採光や照度の話があったと思うが、自然光や夜の照明など庇から照らすのか。

事務局 : 衛生上の観点から照度や採光について説明したが、防犯上の観点からも、夜間、適切な照度を保つために照明を設置している。  
その照度が、ペDESTリアンデッキ上で10ルクス以上確保できるとの説明をした。  
照明は庇に設置し、12ページの左上の図面上では、スリット照明と示している。

議長 : 安全性が気になる。庇を三角形で支えておらず安全性が気になるが、これは溶接か。

申請者 : はい。

大沼委員 : 13ページに記載の積雪荷重などの基準に準拠しているとのことだが、予測できない気象状況や、何か乗ることは考えにくいだが、更に付加される荷重があったとき、あるいは、どこかが欠けたことによって他の場所に荷重が集中するときについての検討状況について教えて欲しい。  
例えばエレベーターの入口部分で、12ページの左上の図で庇の出が引っ込んでいる部分がある。ここは縁を切っておくのは当然かと思うが、予期せぬ変異が起こったときに、どこかに引っかかって人命を守るといった対策を検討しているか。

申請者 : 今、具体的に検討している内容については回答できないが、今年の3月と昨年2月の地震で、構造躯体に大きな被害はなかったが、構造躯体に取り付く建築二次部材、例えばハニカムパネルなどが外れかかったり、亀裂が生じたりといったことが散見されことを踏まえ、我々としても建築二次部材について、特に落下すると人命や怪我に関わるものについては慎重にやっというところと研究している。

この件についても、指摘のあった点を十分に踏まえて、構造躯体の鉄骨を適切に設置し、また、それに取り付く二次部材についても強度的に、あるいは何等かの問題が起きたときに安全確保をできないかということについて、今

日はご説明できる資料はないが、これから検討していきたい。

大沼委員 : わかりました。片持ち梁の溶接というのは全部この方法で接合させるのか。どうしてもモーメントが一番掛かる部分なので、引張材が表に出ない方法でも何かを付けたくなる気がしないでもないが、これは構造設計者が検討した結果、安全であるという判断なのか。

申請者 : 先ほど説明したように強度を確保している。  
それでも構造設計者として余裕度が少ないというのであれば、対策を施したい。

議長 : この庇は北側で、西側に仙台駅があるため殆ど日が入らず、雪が残ると思う。  
大雪で積雪があるときに地震が発生した場合でも、最悪、落下を防ぐ対策をするなど、そういった想像力を働かせれば、納得感が増すかと思う。  
構造担当がきちんと計算していると思うが、お願いしたい。  
案件3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3については、同意とする。

#### ○案件4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 : 先日、ここのビルの解体中に火災が発生し、ものすごい黒煙が上がり、アーケードの方にまで影響が及んだ。  
このビルで何かが起こった時には、中心商店街や人通りの多い場所にも影響することが懸念される。  
先ほど、防火上の様々な取り組みについて説明を受けたところだが、このオフィスには24時間で大体どれ位の人数が入るのか聞きたい。  
また、防火上や安全安心の対策がどのようにされているのか聞きたい。

申請者 : 今回の耐火上の性能としては、耐火建築を想定しており、一定時間、燃えない構造体となっている。  
今回、敷地境界の延焼ラインというものがあり、建築基準法上の敷地境界か

ら1階レベルで3メートル、2階レベルから上で5メートルのラインについて、開口部に防火設備を設けている。

- 申請者 : 先日の解体工事の際に、鉄骨を切断する作業でガスを使用し、それが発砲ウレタンに発火して火事を起こしてしまい、申し訳ない。  
ビルの運営に関しては、特に1階がテナント、2階より上の階が事務所（貸しオフィス）フロアとなる。  
1フロアで200坪、全体の貸し床で約3,000坪あるが、1人当たり大体2~3坪ぐらいを使うという想定でオフィスを扱うので、1,000~1,500人位が利用することになる。  
ただ、用途にもより、例えばコールセンターといった用途で使う場合には人数が増えるが、逆に、通常の執務スペースという形で、会議室等を設けるような使い方をする場合には、もう少し人数が減るのかなと思う。  
流動性があるが、それ位を目安に考えている。
- 事務局 : 防火性能については、この場所が防火地域になっていることもあり、建築基準法で耐火性能の強い建物を建てることになっており、基準を満たしている。  
また、大規模に火気を使用するような用途ではないので、ここからの出火はあまり考えづらいところではある。  
使い方については申請者の説明のとおり。
- 荒井委員 : 働き方によって人数が決定されるが、まだ、テナントや契約相手が決定していないので、この場では正確な数字は出せないということか。
- 申請者 : はい。
- 荒井委員 : 了解した。
- 伊藤委員 : 1階店舗は、資料では物販飲食店と書いてあるが、火気の使用はないのか。
- 事務局 : 先ほどは大規模な火気の話をしたつもりであり、ご意見のとおり飲食店が入れば調理などで火気を使用する場合はありえる。  
現時点では、どういった店舗が入るかは決まっていない。
- 申請者 : 飲食が入るのか物販が入るのかもこれからリーシングしていくところ。

- 事務局 : 調理場について、火気を使用するのであれば火気使用室として制限がある。  
その点で防火対策がなされる。
- 大沼委員 : この不整形な土地にうまくビルを設計されているという全体的な印象を受けている。  
敷地の西奥にある駐輪場の場所は死角になってしまい、致し方ないところだ  
と思う。  
駐輪場に入られた方々がもしかしたら事故に合われてしまうことも含めて、  
防犯についても検討しているとは思いますが、少し補足をお願いしたい。
- 申請者 : 18 ページの平面図をご覧ください、1 階レベルで、風除室の左に扉がある  
が、ここでセキュリティーラインを構築している。  
ここにカードリーダーを設置し、関係者以外は立ち入れないようにしてい  
る。  
駐輪場には、セキュリティーの防犯カメラを設置する。
- 伊藤委員 : 一方通行の道路からの車の出入りについて、資料 22 ページと 8 ページでの  
車の出入りの位置が違うが、入庫する車と出庫する車の動線は交わるのか。  
また、空地を作ることによって、もし計画地の南隣の建物が出っ張っていると、  
死角ができる。道路は一方通行ではあるものの、自転車や歩行者は通行  
すると思われ、出庫する車の動線が気になるので、追加で説明をお願いした  
い。
- 事務局 : 出庫灯を設け、注意喚起を行い、歩行者への安全対策をしている。  
動線については、どちらのパターンでも支障はないと考える。  
実際には、入庫と出庫が同時に重なることはほぼないと考えている。  
仮に敷地内で鉢合った場合でもすれ違うことはできる。  
機械式駐車場の前の誘導のサインについては分かり易いものにする予定であ  
る。
- 議長 : 案件 4 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 4 については、同意とする。



○案件5についての審議

- ・事務局より案件の概要について説明

大沼委員 : 非常用エレベーターはどれか。

事務局 : 17 ページの右側の図のエレベーター1になる。

大沼委員 : この建物の場合、ベランダがあるようだが、状況によってはベランダから避難することはあるか。

申請者 : 今回の計画は31mを超える建築物となるため、非常用エレベーターを設置している。  
避難については、バルコニーはあるが避難設備等は設けていないので、非常用エレベーターを使用した消火活動になる。  
ただし、そういった使用も可能ではある。

大沼委員 : 案件番号4にはバルコニーはないのか。

事務局 : はい。

議長 : 木質系の外観とのことだが、木材は経年劣化し落下することが心配される。  
この点について対策等があったら教えて欲しい。

申請者 : この案件で特徴的に使用している外装材の木材のルーバーについては、高熱処理をした木材を使用する。  
一般的な乾燥処理をした木材よりも高耐久性が期待できる。  
また、朽ちて脱落しないように、上下にレールを付け、仮に損傷があってもそこで留まっているような形で落下を防止する。  
木材のため劣化はするが、定期的に塗装することによりリスクを低減する。

議長 : 案件5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5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]