

令和4年度 第3回 仙台市景観総合審議会

日時：令和4年10月19日（水）

13時30分～14時30分

場所：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. 議事

〈審議事項〉

- ・ 公共的空間ガイドラインについて

〈報告事項〉

- ・ 史跡仙台城跡植生修景整備について

3. 閉会

— 配 付 資 料 —

資料1-1：前回審議会の意見と対応の方向性

資料1-2：建築敷地内の公共的空間ガイドライン（最終案）

資料1-3：今後のスケジュール

資料2：史跡仙台城跡植生修景計画(中間案) 概要版

仙台市景観総合審議会 委員名簿

任期：令和4年8月31日～令和6年8月30日

(令和4年8月31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
ささき しんたろう 佐々木 慎太郎	宮城県屋外広告美術協同組合 理事長 (有)ササキ創芸 代表取締役社長
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 常務理事・事務局長
つねまつ よしずみ 恒松 良純	東北学院大学工学部環境建設工学科 准教授
なみき なおこ 並木 直子	(株)ユーメディア 地域ブランディング事業部 ブランドマネージャー兼コーポレートブランド推進室長
ひらい ももか 平井 百香	東北大学大学院工学研究科都市・建築学専攻 助手
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

(五十音順, 敬称略)

前回審議会の意見と対応の方向性

No.	意見の概要	対応の方向性
1	<p>【全般】</p> <ul style="list-style-type: none"> 記載している内容について、その背景にある考え方や理由・理屈を更にしき込むべき。 写真やイラストをできるだけ多く掲載し、伝えようとしている主旨、ねらい、ポイントが伝わるように。 	<p>全般にわたり文章表現修正、写真・イラスト追加のほか、写真等で伝えたい主旨をコメントに記載する。</p>
<p>修正内容の一例</p>		
<p>P.12【第2章 1. 各段階における検討のポイント ポイント3:建築物と公共的空間の位置関係を整理する】</p> <p>イラスト・写真 新規追加</p> <p>[建築物と公共的空間の位置関係の例]</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>✕ 《安心して滞在できない配置例》</p>  <p>建物 エントランス 公共的空間 歩道</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>○ 《安心して滞在できる配置例》</p>  <p>建物 エントランス 公共的空間 歩道</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>写真はイメージです</p> <p>施設利用者が限定されるエントランス付近に公共的空間をつくっても利用しにくいので避けましょう。</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>写真はイメージです</p> <p>施設利用者動線と交錯しない位置に公共的空間を設けると安心して滞在できます。</p> </div> </div>		<p>P.14【第2章 1. 各段階における検討のポイント ポイント5:歩行者からどう見えるか、どう感じるか意識した空間とする】</p> <p>写真 新規追加</p> <p>拒む形：見る人が「入らないように」と拒絶されている気持ちになるもの</p> <p>[拒む形の例]</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>✕</p>  <p>ベンチのない空間</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>壁のように見える連続する植栽</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>公共空間の入口を限定する柵や壁</p> </div> </div> <p>誘う形：見る人が「歓迎されている」と感じるもの</p> <p>[誘う形の例]</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>○</p>  <p>丁寧に計画されたベンチ</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>花・鉢植え</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>低い位置から灯される明かり</p> </div> </div>
<p>P.17【第2章 1. 各段階における検討のポイント ポイント8:積極的な活用を図る】</p> <p>図 新規追加</p> <p>[マルシェ等を開催する場合の、商品棚等の配置例]</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>✕</p>  <p>建物 ベンチ使用不可 商品棚 歩道 立ち入り不可</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>○</p>  <p>建物 商品棚 歩道 立ち入り可</p> </div> </div> <p>商品棚の設置により、道路から公共的空間への立ち入りが妨げられ、ベンチにも座ることができない例</p> <p>商品棚を人々を迎え入れるような配置とし、ベンチの利用も阻害されていない例</p>		

修正内容の一例

P.19【第2章 2. 設計にあたって配慮いただきたい要素ごとのポイント (1)ベンチ

写真例追加、「形状」に関する小見出し・写真解説追加

【ベンチの形状の参考例】



背もたれや手すりのあるベンチは、座ることのできる場所であることを形状で認識させることができ、街を歩く人々に対して空間を利用してほしいという意思を形で示すことができます。

P.20【第2章 2. 設計にあたって配慮いただきたい要素ごとのポイント (1)ベンチ

写真例追加

【利用の幅が広がるベンチの参考例】



固定式ベンチと可動式ベンチを併用した例

一人掛け木製ベンチの例



ゆったりとした広さで荷物も置きやすくベビーカーでも寄り付きやすい縁台型ベンチの例

ゆったりとした広さで背もたれもある幅が広いベンチの例

P.22【第2章 2. 設計にあたって配慮いただきたい要素ごとのポイント (1)ベンチ

写真例追加

【背もたれにより植栽帯と縁が切られたベンチの例】

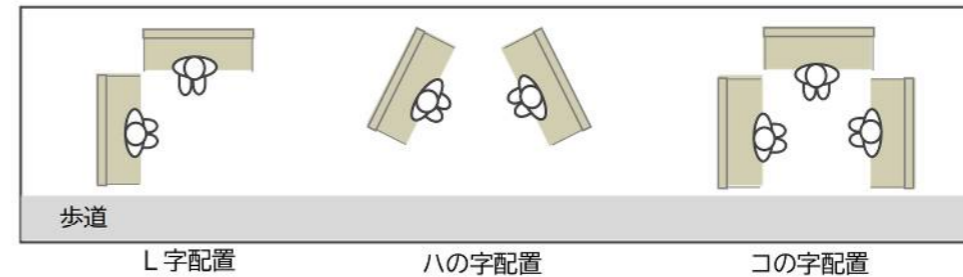


植栽の成長により座ることが困難とならないよう、背もたれにより植栽と縁が切られたベンチ

P.22【第2章 2. 設計にあたって配慮いただきたい要素ごとのポイント (1)ベンチ

写真 新規追加

- ベンチの配置をL字、ハの字、コの字とすることで、歩行者との交錯を防ぐための空間確保が可能です。また、L字、ハの字の配置は、座る人同士の視線をずらすこともできます。



L字配置の例



ハの字配置の例

P.28【第2章 2. 設計にあたって配慮いただきたい要素ごとのポイント (3)舗装・照明

写真 新規追加

【人々が歩くための舗装を変化させた例】



歩くための空間と滞留のための空間の舗装を分けた例

2	<ul style="list-style-type: none"> 事業者にとってメリットがきちんと伝わるようなガイドラインにすべき。 	<ul style="list-style-type: none"> 「はじめに」(P1) に以下を追加する。 <div data-bbox="1457 170 2837 302" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>公共的空間は人々が利用してこそ、その価値を発揮するものであるため日常的に活用されることが望ましいと考えており、飲食店テラス席などの屋外飲食スペースやマルシェ会場、キッチンカー設置場所とするなど、歩行者の滞留を促す使い方を歓迎します。</p> </div> 「ポイント9 適切な維持管理を行う」(P18) に以下を追加する。 <div data-bbox="1457 373 2837 470" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>公共的空間を飲食店のテラス席などとし収益を上げることも可能です。その収益の一部を公共的空間の維持管理費用に充て空間の魅力を維持することが望ましいと考えます。</p> </div>
3	<ul style="list-style-type: none"> 市民に使ってほしい場所であるため、市民への公表の仕方について検討が必要。 キッチンカーやマルシェの開催を希望する人が、出店手続きがわからないと利用促進につながらない。 高さ緩和のため公共的空間を作るが、開放することに後ろ向きな施主もいると思われる。 	<ul style="list-style-type: none"> 現地に公共的空間であることを示した標示板の設置を求めることとする。 公共的空間のコンセプト、利用可能範囲、写真、維持管理責任者氏名等について、市ホームページに掲載する予定。
4	<ul style="list-style-type: none"> 親子連れや、多様なユーザーの利用が、ガイドラインを読む設計者や事業者には伝わりやすい。 ベンチについて、親子を含む、多様なユーザーの利用がイメージできる写真やパースや事例の紹介を検討してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 文章を追加する。(P20) <div data-bbox="1457 716 2837 768" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>親子連れや障害のある方など、多様なユーザーが利用しやすいよう、ベンチの種類を検討しましょう。</p> </div> 写真と、その解説を追加する。(P20) <div data-bbox="1457 821 2436 1125" style="border: 1px solid black; padding: 5px;">  <p>ゆったりとした広さで荷物も置きやすくベビーカーでも寄り付きやすい縁台型ベンチの例</p> </div>
5	<ul style="list-style-type: none"> 喫煙所問題について、仙台市として検討してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 受動喫煙防止についての意見を、受動喫煙対策の担当である健康福祉局に伝える。 公共空間における喫煙についての意見を、道路・公園の担当である建設局に伝える。
6	<ul style="list-style-type: none"> 喫煙場所とならないようにとあるが、言葉だけでなく事例やどこに設置すればよいなど、具体的に示せないか 	<ul style="list-style-type: none"> 受動喫煙防止のための配慮について、その理由や具体策について文章を追加する。(P16) ※計画・設計段階 <div data-bbox="1457 1272 2837 1520" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>修正前</p> <p>・公共的空間が喫煙場所とならないように計画しましょう。</p> </div> <div style="width: 10%; text-align: center;">➔</div> <div style="width: 45%;"> <p>修正後</p> <p>・公共的空間は子どもを含む多様な人々が使う空間であるため、受動喫煙防止に配慮し公共的空間が喫煙場所とならないように計画しましょう。また、室内に喫煙場所がある場合にはその煙が公共的空間に流れないようにしてください。</p> </div> </div> </div> 受動喫煙防止のための配慮について、その理由や具体策について文章を追加する。(P18) ※管理・活用段階 <div data-bbox="1457 1587 2837 1772" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>修正前</p> <p>・公共的空間が喫煙場所とならないようにしましょう。</p> </div> <div style="width: 10%; text-align: center;">➔</div> <div style="width: 45%;"> <p>修正後</p> <p>・公共的空間は子どもを含む多様な人々が使う空間であるため、受動喫煙防止に配慮し公共的空間が喫煙場所とならないようにしましょう。</p> </div> </div> </div> 協議時のチェックリストに、公共的空間の受動喫煙防止のための配慮事項について記載する項目を設ける。

7	<p>【序章 1.はじめに】</p> <ul style="list-style-type: none"> 「丁寧に、計画されている空間があれば」の後ろに、「使われる」ことを示すという文言を入れてほしい 	<ul style="list-style-type: none"> 文章表現を修正する。(P1) <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="1427 163 2071 426" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>修正前</p> <p>小さな面積であっても、「まちを歩く人からどう見えるか」「人がその空間をみてどう感じるか」の観点を大事にし、丁寧に計画・設計されている空間があれば、人々が賑わい、楽しんでいる様子がまちのなかに創出され、良好な景観の形成に資するものとなります。</p> </div> <div data-bbox="2080 241 2139 401" style="font-size: 2em;">➔</div> <div data-bbox="2160 163 2804 426" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>修正後</p> <p>また、公共的空間は必ずしも大きな面積とはなりません。また、小さな面積であっても、「まちを歩く人からどう見えるか」「人がその空間をみてどう感じるか」の観点を大事にし、丁寧に計画・設計され、使われる空間があれば、人々が賑わい、楽しんでいる様子がまちのなかに創出され、良好な景観の形成に資するものとなります。</p> </div> </div>
8	<p>【第1章 2.定義解説】</p> <ul style="list-style-type: none"> 「居心地のいい」など、人によっては見方が変わるような文言については、できるだけ第1章から外し、解説には、何故そうするのかを記載してほしい。 ①「歩行者が日常自由に…」について、目的からはじめるのは唐突。目的を書くのであれば別の場所に。 ①「歩行者が日常自由に…」について、外部から公共的空間に出入りしやすいとよいと記載すると良い。 	<ul style="list-style-type: none"> 目的の部分を「はじめに」(P1)に移動したうえで、文章表現を修正する。(P5) <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="1427 499 2071 1178" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>修正前</p> <p>①「歩行者が日常自由に利用し、又は通行できるものであること」について</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共的空間設置の目的は、建築敷地内に市民や来訪者の滞留を促すような居心地の良い質の高い空間を創出することによる街並み景観の向上です。 そのため、公共的空間は、街を歩く人が自由に利用、通行できる状態にすることが必要であり、道路やペDESTリアンデッキとの間に障害物のない開放的な空間として整備するとともに、供用開始後も、その状態を維持してください。 公共的空間を飲食店テラス席などの屋外飲食スペースや、キッチンカー設置場所およびマルシェ会場として活用することは、空間の利用が促進され望ましいものと考えていますが、それらのための物品等の配置にあたっては、道路から公共的空間内に人を呼び込むような配置とすると共に、ベンチからの視界に配慮するなど、歩行者の滞留を促すような居心地のよい空間とする必要があります。 </div> <div data-bbox="2080 758 2139 917" style="font-size: 2em;">➔</div> <div data-bbox="2160 499 2804 1178" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>修正後</p> <p>①「歩行者が日常自由に利用し、又は通行できるものであること」について</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共的空間は、街を歩く人が自由に利用、通行できる状態にすることが必要です。そのため、道路やペDESTリアンデッキとの間に障害物がなく立ち入ることができる開放的な空間として整備するとともに、供用開始後も、その状態を維持してください。 公共的空間を飲食店テラス席などの屋外飲食スペースや、キッチンカー設置場所およびマルシェ会場として活用することは、空間の利用が促進され、かつ、人々の滞留を促すため望ましいものと考えていますが、それらのための商品棚等の配置にあたっては、道路から公共的空間内に人を呼び込むような配置とすると共に、ベンチからの視界に配慮してください。 </div> </div>
9	<p>【第1章 2.定義解説】</p> <ul style="list-style-type: none"> ②「屋外に設けられるもの」についてでは、「人が見ることができる」ではなく、「様子が見えるように」と記載した方が、わかりやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 文章表現を修正する。(P5) <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="1427 1251 2071 1444" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>修正前</p> <p>②「屋外に設けられるものであること」について</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共的空間は、その存在が一目でわかり、道を歩いている人が気軽に使えるよう、屋外に設けることが必要です。 </div> <div data-bbox="2080 1262 2139 1421" style="font-size: 2em;">➔</div> <div data-bbox="2160 1251 2804 1444" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>修正後</p> <p>②「屋外に設けられるものであること」について</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共的空間は、人々で賑わっている様子、楽しんでいる様子が一目でわかり、道を歩いている人が気軽に使うことができるよう、屋外に設けることが必要です。 </div> </div>

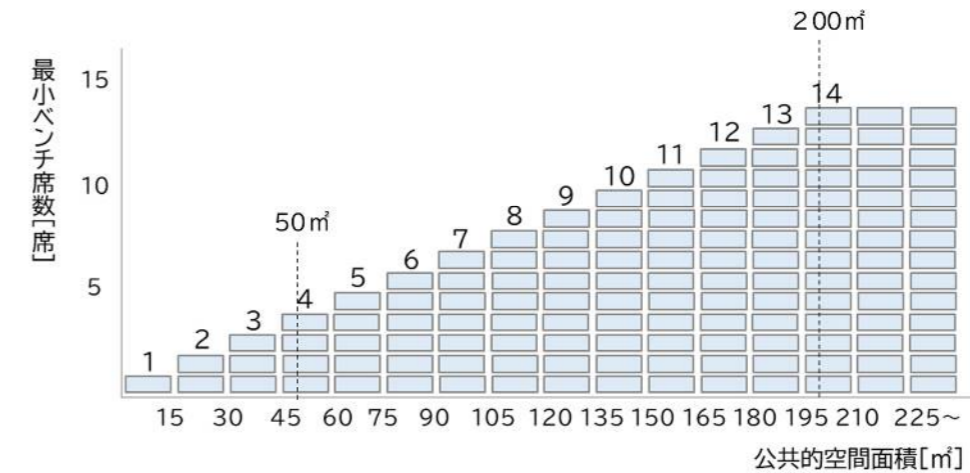
- ⑦ベンチの必要席数の考え方がわかりづらい

- 設定した席数の考え方、イメージについて追加する。(P6～7)

⑦「都市再生緊急整備地域においては、地面に固定されたベンチを複数台設置するとともに、公共空間の合計面積15㎡あたり1人分と、14人分のいずれか小さいもの以上の席数を確保すること」について

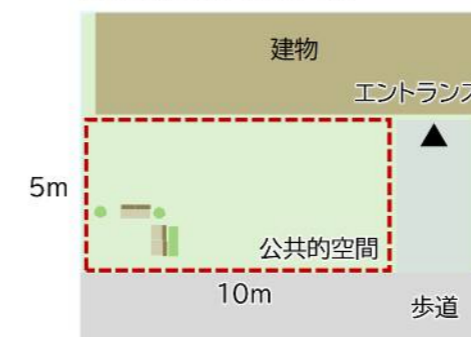
- 固定式ベンチの席数については、市内外の事例から、公共空間 15 ㎡あたり 1 人以上を基本としています。しかし、この場合、公共空間を広くしようとすればするほど必要席数が増加し、事業者の負担が過大になることが懸念されます。そのため、公共空間の規模は 200 ㎡あれば良いとしていることを踏まえ、15 ㎡あたり 1 人分と、200 ㎡÷15 ㎡=14 人分のいずれか小さいもので良いこととしています。
- 公共空間の面積に応じた固定式ベンチの最小必要席数については以下のとおりです。

【公共空間の面積に応じた固定式ベンチの必要席数】



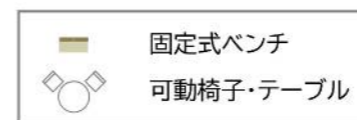
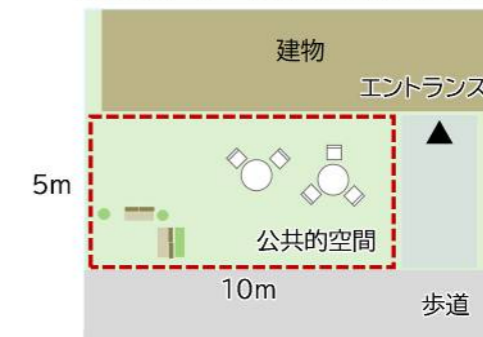
高さ緩和に必要な敷地規模は 1,000 ㎡以上であり、また、公共空間は敷地の 5%と 200 ㎡のうち、いずれか小さい面積以上とする必要があるため、整備される公共空間の面積は 50 ㎡以上となります。

【最小必要席数のイメージ】



公共空間約 50 ㎡に
固定式ベンチ 2 台かつ 4 席

【可動椅子・テーブルを併用したイメージ】



可動椅子を併用し空間をより活用することが望ましいと考えていますが、可動椅子は時間の経過により撤去の可能性があるため、最小必要席数に算入できるベンチは固定ベンチとしています。

<p>11</p>	<p>【第2章 1. 各段階における検討のポイント ポイント4:公共的空間に面した建築物の部分を検討する】</p> <ul style="list-style-type: none"> イラストの左側の部分について、床面の表現を工夫してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 床面の表現を修正する。(P13) <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>修正前</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>修正後</p>  </div> </div>
<p>12</p>	<p>【第2章 1. 各段階における検討のポイント ポイント4:公共的空間に面した建築物の部分を検討する】</p> <ul style="list-style-type: none"> 「公共的空間に面した部分が壁で閉ざされていることは望ましくない」という表現は、こうして欲しいという表現にしてほしい。具体的には壁面を透明化し、歩いていて楽しい空間が望ましいというような記載にしてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 文章表現を修正する。(P13) <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>修正前</p> <ul style="list-style-type: none"> 低層階に、外部空間に開放された飲食店や物販店を設け、建物内外のつながりを充分意識して、店舗と公共的空間を一体的に計画することで、まちに賑わいが生まれます。 公共的空間を飲食店テラス席などの屋外飲食スペースとして活用することは、空間の利用が促進されるほか、人々の滞留を促すためにも有効であり、望ましいものと考えています。 公共的空間に面した部分が壁で閉ざされていると、賑わいが生まれにくくなるため、望ましくありません。 出来る限り低層階の用途や設えについて配慮し、公共的空間と一体となった賑わい創出に努めましょう。 </div> <div style="width: 10%; text-align: center;">  </div> <div style="width: 45%;"> <p>修正後</p> <ul style="list-style-type: none"> 低層階に、外部空間に開放された飲食店や物販店を設け、建物内外のつながりを充分意識して、店舗と公共的空間を一体的に計画することで、まちに賑わいが生まれます。 公共的空間に面した部分が壁で閉ざされていると、賑わいが生まれにくくなるため、出来る限り低層階の用途や設えについて配慮し、公共的空間と一体となった賑わい創出に努めましょう。 公共的空間を飲食店テラス席などの屋外飲食スペースとして活用することは、空間の利用が促進されるほか、人々の滞留を促すためにも有効であり、望ましいものと考えています。 </div> </div>
<p>13</p>	<p>【第2章 1. 各段階における検討のポイント ポイント8:積極的な活用を図る】</p> <ul style="list-style-type: none"> 写真について、自由な通行を妨げる植栽に見えるので、再考してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 写真を差し替える。(P17) <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>修正前</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>修正後</p>  </div> </div>
<p>14</p>	<p>【第2章 1. 要素ごとのポイント (1)ベンチ】</p> <ul style="list-style-type: none"> 個人的には、建物を見たくてベンチに座ることはない。イラストの意図がわかるように概要を記載してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 「建物」を「歴史的建物、店舗等」と修正する。(P21) <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>修正前</p>  <p>見たいものを意識したベンチの配置</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>修正後</p>  <p>見たいものを意識したベンチの配置</p> </div> </div>

15	<p>【維持管理について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 維持管理責任者が変わっても、きちんと報告してもらえるような体制を取ってほしい
16	<p>【協議について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 質的なことに関して、どのように協議をするのかが気になっている。どうみても良くないと思われるものが出てきたときに、どうするのか。
17	<p>【協議について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺状況の把握に関するレポートを出してもらっても良いのではないか。

<p>・ 維持管理責任者が変更された場合には、変更届を提出いただくこととする。(P30)</p> <div data-bbox="1424 157 2834 1585" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <h3 style="text-align: center;">1. 協議の流れ</h3> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">段階</th> <th style="width: 45%;">時期</th> <th style="width: 40%;">提出書類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">企画・構想</td> <td style="text-align: center;"> 構想初期段階 (許可申請^{※1}または確認申請を行う 概ね1年以上前) <small>※1 総合設計制度を利用する場合</small> </td> <td style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> 事前協議申請書 </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"> <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">事前協議期間</div> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計画・設計</td> <td style="text-align: center;"> 許可申請^{※1}または確認申請前 </td> <td style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> 配慮事項等チェックリスト </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"> <div style="background-color: #0070c0; color: white; padding: 5px; text-align: center;">事前協議完了 (市が事前協議済通知書発行)</div> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">工事着手</td> <td style="text-align: center;"> 工事着手の30日前 </td> <td style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> 景観計画区域に係る行為届出書 <small>(景観地区においては、 「景観地区内における建築物の計画の認定申請書」)</small> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">工事</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">工事完了</td> <td style="text-align: center;"> 建物供用開始前 </td> <td style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> 代表所有者選任届 <input type="checkbox"/> 維持管理責任者選任届 <input type="checkbox"/> 維持管理計画書 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">管理・活用</td> <td style="text-align: center;"> 3年に1度、建築基準法第12条 第1項の規定による 建築物の定期報告を行う際 </td> <td style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> 定期報告書 </td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;"> 公共的空間の設えや使用方法、 代表所有者や維持管理責任者に 変更が生じる前 </td> <td style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> 代表所有者変更届 <input type="checkbox"/> 維持管理責任者変更届 <input type="checkbox"/> 変更維持管理計画書 </td> </tr> </tbody> </table> </div>	段階	時期	提出書類	企画・構想	構想初期段階 (許可申請 ^{※1} または確認申請を行う 概ね1年以上前) <small>※1 総合設計制度を利用する場合</small>	<input type="checkbox"/> 事前協議申請書	<div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">事前協議期間</div>			計画・設計	許可申請 ^{※1} または確認申請前	<input type="checkbox"/> 配慮事項等チェックリスト	<div style="background-color: #0070c0; color: white; padding: 5px; text-align: center;">事前協議完了 (市が事前協議済通知書発行)</div>			工事着手	工事着手の30日前	<input type="checkbox"/> 景観計画区域に係る行為届出書 <small>(景観地区においては、 「景観地区内における建築物の計画の認定申請書」)</small>	工事			工事完了	建物供用開始前	<input type="checkbox"/> 代表所有者選任届 <input type="checkbox"/> 維持管理責任者選任届 <input type="checkbox"/> 維持管理計画書	管理・活用	3年に1度、建築基準法第12条 第1項の規定による 建築物の定期報告を行う際	<input type="checkbox"/> 定期報告書		公共的空間の設えや使用方法、 代表所有者や維持管理責任者に 変更が生じる前	<input type="checkbox"/> 代表所有者変更届 <input type="checkbox"/> 維持管理責任者変更届 <input type="checkbox"/> 変更維持管理計画書	<p>・ 「1/50以上の平面図」、「公共的空間がどう見えるか確認できるパースや立面図」、「公共的空間から周辺がどう見えるか確認できる周辺状況写真」「チェックリスト」等を提出いただきながら協議する予定。</p> <p>・ 「市と協議が調っていること」が高さ基準の緩和条件であり、望ましくないデザイン案が提出された場合には改善を求める。</p> <p>・ 周辺状況の把握を求めるため、協議書類様式に反映させる。</p>
段階	時期	提出書類																													
企画・構想	構想初期段階 (許可申請 ^{※1} または確認申請を行う 概ね1年以上前) <small>※1 総合設計制度を利用する場合</small>	<input type="checkbox"/> 事前協議申請書																													
<div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">事前協議期間</div>																															
計画・設計	許可申請 ^{※1} または確認申請前	<input type="checkbox"/> 配慮事項等チェックリスト																													
<div style="background-color: #0070c0; color: white; padding: 5px; text-align: center;">事前協議完了 (市が事前協議済通知書発行)</div>																															
工事着手	工事着手の30日前	<input type="checkbox"/> 景観計画区域に係る行為届出書 <small>(景観地区においては、 「景観地区内における建築物の計画の認定申請書」)</small>																													
工事																															
工事完了	建物供用開始前	<input type="checkbox"/> 代表所有者選任届 <input type="checkbox"/> 維持管理責任者選任届 <input type="checkbox"/> 維持管理計画書																													
管理・活用	3年に1度、建築基準法第12条 第1項の規定による 建築物の定期報告を行う際	<input type="checkbox"/> 定期報告書																													
	公共的空間の設えや使用方法、 代表所有者や維持管理責任者に 変更が生じる前	<input type="checkbox"/> 代表所有者変更届 <input type="checkbox"/> 維持管理責任者変更届 <input type="checkbox"/> 変更維持管理計画書																													

建築敷地内の公共的空間ガイドライン
(最終案)

令和4年10月

目次

【序章】 建築敷地内の公共的空間ガイドラインとは	
1. はじめに.....	1
2. ガイドラインの対象範囲.....	2
3. ガイドラインの構成.....	2
【第1章】 公共的空間の条件(高さ基準の緩和条件)	
1. 高さの基準と緩和条件の概略.....	4
2. 公共的空間の定義の解説.....	5
【第2章】 公共的空間の整備の考え方(配慮事項)	
1. 各段階における検討のポイント.....	8
(1)企画・構想段階.....	9
(2)計画・設計段階.....	14
(3)管理・活用段階.....	17
2. 設計にあたって配慮いただきたい要素ごとのポイント.....	19
(1)ベンチ.....	19
(2)植栽.....	24
(3)舗装・照明.....	28
(4)建築物等.....	29
【第3章】 公共的空間設置に伴う協議の流れ	
1. 協議の流れ.....	30
参考資料1 高さ制限区域図及び制限高さ.....	31
参考資料2 都市再生緊急整備地域(都心部)区域図.....	33

序章 建築敷地内の公共的空間ガイドラインとは

1. はじめに

まちの景観^{※1}には、建築物の見た目だけではなく、まちを訪れる人々の姿も含まれます。

魅力的な景観をつくらうとする場合、建築物を周囲と調和した魅力的なデザインとするとともに、「人々が快適で楽しそうに過ごしている姿」を引き出すことが大切です。

景観計画^{※2}において制限される建築物の高さ、定禅寺通、宮城野通、青葉通の各地区の都市計画において制限される建築物の高さについては、一定の条件を満たす場合に緩和が認められますが、その条件の一つに、「敷地内の道路に面した位置への公共的空間の整備」があります。

これは、市中心部における老朽ビルの建替えに合わせ、市民や来訪者の滞留を促すような居心地の良い質の高い空間を創出することで、街並み景観の向上を図ることを目的としたものです。

公共的空間は人々が利用してこそ、その価値を発揮するものであるため日常的に活用されることが望ましいと考えており、飲食店テラス席などの屋外飲食スペースやマルシェ会場、キッチンカー設置場所とするなど、歩行者の滞留を促す使い方を歓迎します。

また、公共的空間は必ずしも大きな面積とはなりません、小さな面積であっても、「まちを歩く人からどう見えるか」「人がその空間をみてどう感じるか」の観点を大事にし、丁寧に計画・設計され、使われる空間があれば、人々が賑わい、楽しんでいる様子がまちのなかに創出され、良好な景観の形成に資するものとなります。

本ガイドラインは、公共的空間を市民や来訪者が心地よく過ごすことができる空間とするための考え方を取りまとめたものです。

市民や事業者のみなさまの協力のもと、居心地の良い都市空間の実現、街並み景観の向上を図りたいと考えておりますので、本ガイドラインを是非積極的にご活用ください。

2. ガイドラインの対象範囲

本ガイドラインは、市民や来訪者が心地よく過ごすための空間(ベンチのある滞留空間)の整備に関する市の考え方を示したものであり、下記の空間整備に関する市と事業者との協議に活用します。

- 景観計画の高さ基準緩和条件である公共的空間
- 定禅寺通、宮城野通、青葉通の各地区の都市計画(地区計画・景観地区)の高さ基準緩和条件である公共的空間

また、本ガイドラインのうち、第2章「公共的空間の整備の考え方(配慮事項)」については、総合設計制度^{※3}や都市再生特別地区等の緩和施策を活用する際に設けられる空地のうち、人々が滞留するための空間整備に関する市と事業者の協議に活用します。

このほか、一般の外構設計においても、良好な景観形成のための参考資料としてご活用いただければ幸いです。

3. ガイドラインの構成

本ガイドラインは、下記3つの内容に分けて構成しています。

第1章 公共的空間の条件(高さ基準の緩和条件)

公共的空間は、景観計画に「以下の条件を満たす空地として市と協議が調ったものをいう」とされ、8つの条件が記載されています。

第1章では、公共的空間の8つの条件について解説しています。

第2章 公共的空間の整備の考え方(配慮事項)

第2章では、公共的空間の整備にあたり配慮いただきたい事項について、検討の段階ごと及び空間構成要素ごとに示しています。

第3章 公共的空間の整備に伴う協議の流れ

第3章では、協議の流れや提出書類などを記載しています。

※1 本ガイドラインにおける「景観」の捉え方について

本ガイドラインにおける「景観」とは、「人が視点(見る場所)からものを見ること」「見る人の目に映る画像」であり、ものではなく人間の中に起こる現象としています。そして、良好な景観とは、人が見て「良い」と感じるもの、見た印象の評価が高いものであり、見ている人を大事にした空間、歓迎している空間が景観上、高い評価となると考えています。

※2 景観計画変更について

本市では、2009(平成 21)年に策定した『仙台市「杜の都」景観計画』において、仙台城跡からの眺望に配慮した建築物の高さ制限を設定するとともに、指定容積率とのバランス等を考慮し、一定の空地を設けるなどの要件を満たす場合に高さ制限緩和を認めてきました。

また、定禅寺通、宮城野通、青葉通の各景観地区区域内では、景観計画による高さ制限が強制力を持たない緩やかな規制誘導手法であることを踏まえ、景観計画同様の高さ制限を、建築確認審査と連動する地区計画制度によって行ってきたところです。

一方、これまでの緩和実績を見ると、空地の量は確保されているものの、設けられた空地が駐車場として利用されるなど、良好な景観形成に繋がっていないことから、2022(令和 4)年に景観計画や地区計画、景観地区を変更し、高さ制限緩和において「公共的空間」の設置を条件としました。

※3 総合設計制度に基づく公開空地と、公共的空間について

建築基準法第 59 条の 2、いわゆる総合設計制度によって容積率等を緩和しようとする場合、公開空地の設置が条件になります。本来、絶対高さ緩和のための公共的空間と、容積率等緩和のための公開空地はそれぞれ別に設けることとなりますが、公共的空間としての基準と、公開空地としての基準のいずれの基準も満たす場合、公共的空間と公開空地を兼ねることが出来ます。

第1章 公共的空間の条件(高さ基準の緩和条件)

1. 高さの基準と緩和条件の概略

本市中心部においては景観計画によって、また、定禅寺通、宮城野通、青葉通の各地区においては都市計画(地区計画・景観地区)によって建築物の高さが制限されています。

高さ制限の数値(例:原則 60mまでとするが一定の条件を満たせば 80mまで緩和)は地区ごとに異なりますが、緩和のための条件は全ての地区で共通しており、表1のとおりとなっています。

また、表1の「公共的空間」の定義は、表2のとおりです。

なお、高さ制限のある区域や、制限高さ(緩和高さ)については「参考資料1」(P.31～P.32)をご参照ください。

[表1] 景観計画における高さ基準の緩和規定(景観計画 P.41～P.44)

条件 (下線部が本ガイドラインで解説する「公共的空間」に関する事項)
下記の条件を満たす場合は、高さ基準を緩和する。 <ul style="list-style-type: none">● 敷地面積が 1,000 m²以上であること。● <u>敷地面積の 5%と 200 m²のうちいずれか小さい面積以上の公共的空間を確保すること。</u>● 敷地面積に対して 15%以上の緑化を行うこと。

[表2] 高さ基準の緩和条件となる公共的空間の定義(景観計画 P.46)

景観計画において、高さ基準の緩和条件となる公共的空間とは、以下を満たす空地として、市と協議が調ったものをいう。
① 歩行者が日常自由に利用し、又は通行できるものであること。
② 屋外に設けられるものであること。
③ ピロティに設けられる空地にあっては、当該床面から天井又は梁下端までの高さが 5m以上であること。
④ 敷地に4m以上接する道路のうち、最も幅員の大きいもの(隅切り部を含むものとし、敷地が定禅寺通、青葉通、宮城野通のいずれかに4m以上接する場合は当該道路に限る)、または、ペDESTリアンデッキに4m以上接すること。
⑤ 敷地に4m以上接する道路のうち、最も幅員の大きいもの(隅切り部を含む)、または、ペDESTリアンデッキからの奥行きが2m以上あること。
⑥ 非常時を除いて自動車、自転車の通行の用に供さず、また、専ら自動車、自転車の駐車のために供さないものであること。
⑦ 都市再生緊急整備地域においては、地面に固定されたベンチを複数台設置するとともに、公共的空間の合計面積15m ² あたり1人分と、14人分のいずれか小さいもの以上の席数を確保すること。
⑧ ベンチ、舗装、植栽等の仕様や配置が優れた街並み景観を創出するデザインであること。

2. 公共的空間の定義の解説

① 「歩行者が日常自由に利用し、又は通行できるものであること」 について
<ul style="list-style-type: none">公共的空間は、街を歩く人が自由に利用、通行できる状態にすることが必要です。そのため、道路やペDESTリアンデッキとの間に障害物がなく立ち入ることができる開放的な空間として整備するとともに、供用開始後も、その状態を維持してください。公共的空間を飲食店テラス席などの屋外飲食スペースや、キッチンカー設置場所およびマルシェ会場として活用することは、空間の利用が促進され、かつ、人々の滞留を促すため望ましいものと考えていますが、それらのための商品棚等の配置にあたっては、道路から公共的空間内に人を呼び込むような配置とするとともに、ベンチからの視界に配慮してください。
② 「屋外に設けられるものであること」 について
<ul style="list-style-type: none">公共的空間は、人々で賑わっている様子、楽しんでいる様子が一目でわかり、道を歩いている人が気軽に使うことができるよう、屋外に設ける必要があります。
③ 「ピロティに設けられる空地にあつては、当該床面から天井又は梁下端までの高さが5m以上であること」 について
<ul style="list-style-type: none">公共的空間をピロティ部分に設けることも可能ですが、その場合は、圧迫感の無い空間とするため、高さについては概ね建物2層分である高さ5m以上が必要となります。
④ 「敷地に4m以上接する道路のうち、最も幅員の大きいもの(隅切り部を含むものとし、敷地が定禅寺通、青葉通、宮城野通のいずれかに4m以上接する場合は当該道路に限る)または、ペDESTリアンデッキに4m以上接すること」 について
<ul style="list-style-type: none">敷地が複数の道路に接する場合は、一般に歩行者通行量が多いと考えられる、最も幅員の大きい道路、または、ペDESTリアンデッキに接して公共的空間を設ける必要があります。定禅寺通、青葉通、宮城野通の沿道敷地については、駐車場出入口制限や壁面後退によってそれらのおり道路の歩行環境確保及び回遊性向上を図っており、それらの道路に接する部分に公共的空間を設ける必要があります。最小幅は、総合設計制度の公開空地の基準と合わせ4mとしています。
⑤ 「敷地に4m以上接する道路のうち、最も幅員の大きいもの(隅切り部を含む)または、ペDESTリアンデッキからの奥行きが2m以上あること」 について
<ul style="list-style-type: none">公共的空間を快適に利用してもらうには一定の空間の広がりが必要であり、奥行きについては、ベンチを道路に直交して配置できるよう、2m以上としています。

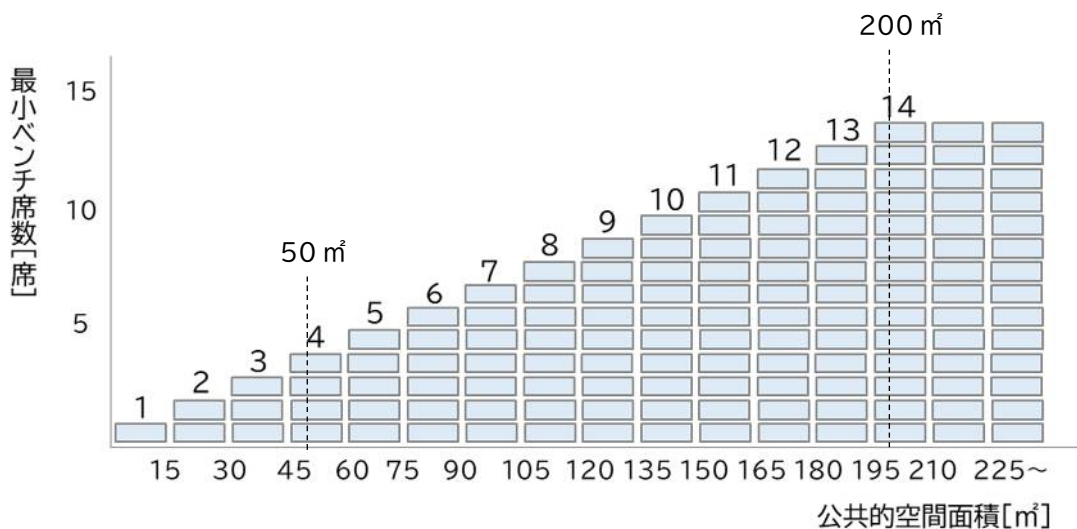
⑥ 「非常時を除いて自動車、自転車の通行の用に供さず、また、専ら自動車、自転車の駐車のために供さないものであること」について

- ・ 公共的空間は車路や駐車場ではなく、人のための空間としてください。
- ・ 工事車両や検診車などの一時的な駐車スペースとして利用することは可能です。

⑦ 「都市再生緊急整備地域においては、地面に固定されたベンチを複数台設置するとともに、公共的空間の合計面積15㎡あたり1人分と、14人分のいずれか小さいもの以上の席数を確保すること」について

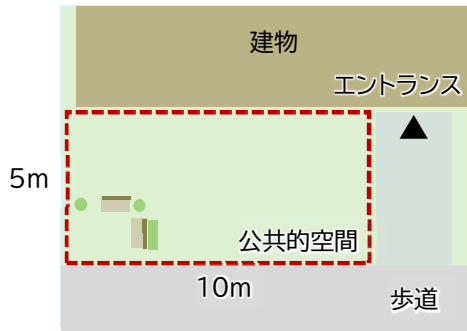
- ・ 人を迎え入れる空間であること、人を歓迎していることのメッセージをより強めるため、また、長期にわたりベンチが敷地内に存在することを担保する必要があることから、固定式ベンチの設置を高さ基準の緩和条件としています。丁寧につくられた固定式ベンチを置くことによって、人を大事にしていること、歓迎していることを「形」で示すことができます。
- ・ 座ることのできる場所であるということ、形状で容易に認識できることが必要であり、一見してベンチとして認識できるものを設置してください。
- ・ 固定式ベンチの席数については、市内外の事例から、公共的空間 15 ㎡あたり 1 人分を最低限の必要席数としています。しかし、この場合、公共的空間を広くしようとすればするほど必要席数が増加し、事業者の負担が過大になることが懸念されます。そのため、公共的空間の規模は 200 ㎡あれば良いとしていることを踏まえ、15 ㎡あたり 1 人分と、 $200 \text{ ㎡} \div 15 \text{ ㎡} \div 14$ 人分のいずれか小さいもので良いこととしています。
- ・ 公共的空間の面積に応じた固定式ベンチの最小必要席数については以下のとおりです。

[公共的空間の面積に応じた固定式ベンチの必要席数]

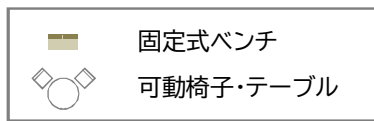


高さ緩和に必要な敷地規模は 1,000 ㎡以上であり、また、公共的空間は敷地の 5%と 200 ㎡のうち、いずれか小さい面積以上とする必要があるため、整備される公共的空間の面積は 50 ㎡以上となります。

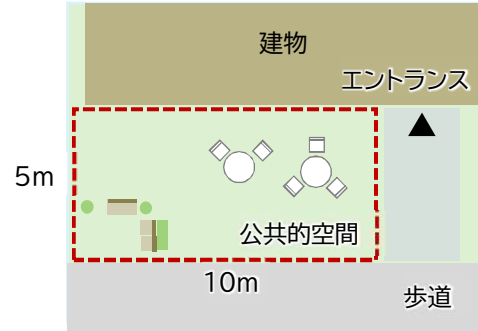
[最小必要席数のイメージ]



公共的空間約 50 m²に
固定式ベンチ2台かつ4席



[可動椅子・テーブルを併用したイメージ]



可動椅子を併用し空間をより活用することが望ましいと考えていますが、可動椅子は時間の経過により撤去の可能性があるため、最小必要席数に算入できるベンチは固定ベンチとしています。

- ・ 席数については、一見してベンチと認識できないものや、構造物や物品等の設置によりベンチの利用が阻害されているものを除きます。

[高さ基準の緩和条件として認められないベンチの例]



一見してベンチと認識できないもの
(例:縁石を兼ねるもの)



一見してベンチと認識できないもの
(例:座面がないもの)

⑧ 「ベンチ、舗装、植栽等の仕様や配置が優れた街並み景観を創出するデザインであること」について

- ・ 優れた街並み景観の創出には、ベンチや舗装、植栽といった空間を構成する個々のパーツのデザインを磨き上げることに加え、例えばベンチと植栽の位置関係に配慮するなど、空間全体を丁寧に設計することにより、通りを歩く人に対し歓迎の意を形で示す必要があると考えます。
- ・ 第2章に示す「公共的空間整備にあたっての考え方」を参考にし、公共的空間を「ベンチ、舗装、植栽等の仕様や配置が優れた街並み景観を創出するデザイン」とするよう、努めてください。

なお、第2章「公共的空間整備にあたっての考え方」には、ベンチ、舗装、植栽等の仕様や配置の項目以外にも、公共的空間の使い方などを含め、より居心地のよい質の高い空間とするためのデザインアイデアやポイントを記載しておりますので、併せてご参照ください。

第2章 公共的空間の整備の考え方(配慮事項)

1. 各段階における検討のポイント

建築物の配置計画が固まった段階ではじめて公共的空間の位置を検討しても良好な景観を創出することは困難なことが多いため、企画・構想段階から、建築物の配置計画とともに、公共的空間の位置や役割を検討しましょう。

また整備完了を事業完了と考えず、長期にわたって良好な景観を保つ視点を持ち、劣化対策や維持管理を念頭に置いた計画とする必要があります。

本節では、企画・構想、計画・設計、管理・活用の各段階における公共的空間の検討にあたって、配慮いただきたいポイントを示します。

(1) 企画・構想段階

ポイント1: 地域特性を尊重する

ポイント2: 公共的空間に求められる役割を把握する

ポイント3: 建築物と公共的空間の位置関係を整理する

ポイント4: 公共的空間に面した建築物の部分を検討する

(2) 計画・設計段階

ポイント5: 歩行者からどう見えるか、どう感じるかを意識した空間とする

ポイント6: 安全性、機能性を確保する

ポイント7: 長期利用を踏まえた計画とする

(3) 管理・活用段階

ポイント8: 積極的な活用を図る

ポイント9: 適切な維持管理を行う

(1) 企画・構想段階

ポイント1: 地域特性を尊重する

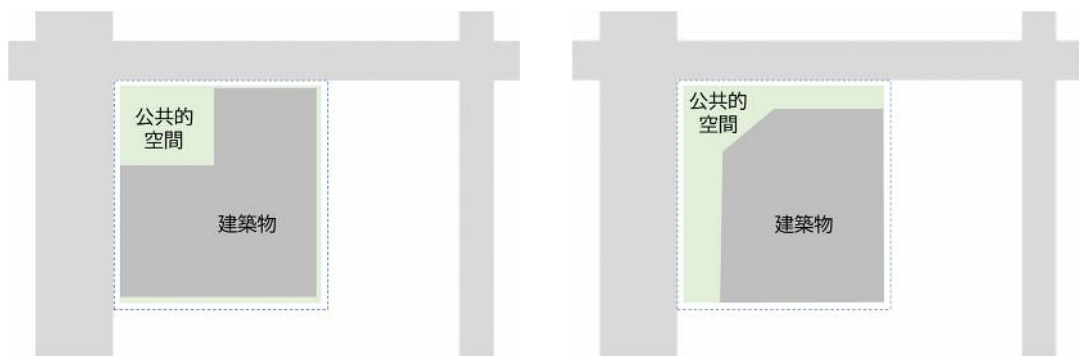
- ・ 地域特性を踏まえた空間とするため、現地調査のほか文献調査やヒアリング等により、周辺の街並みや地形、地域の景観資源等を把握したうえで企画・構想を行いましょ。調査項目の例を表3に示します。
- ・ 隣接地との連続性や、空間的一体性に配慮した配置にしましょ。配置の例を図1に示します。

[表3] 調査項目の例

土地利用状況等	<ul style="list-style-type: none">・ 周囲の土地利用や建物形状、高さ・ 周囲で暮らしている、働いている人の年齢層等・ 地域のイベントの開催場所や時期、参加者層
地域の歴史	<ul style="list-style-type: none">・ 文化財や歴史的建造物等の位置・ 地震や水害等の被害
道路の状況	<ul style="list-style-type: none">・ 道路幅員、歩道幅員・ 平日、休日の人と車、自転車の流れ・ スクールゾーン・ 道路と敷地の高低差等
周辺施設の状況	<ul style="list-style-type: none">・ 駅やバス停の位置・ 主要な通りや交差点との位置関係・ アーケードの位置、高さ・ 公園や公共公益施設の位置
隣接地の状況	<ul style="list-style-type: none">・ 敷地の高低差・ 公開空地等の存在・ 隣地の事業計画
地域のニーズ等	<ul style="list-style-type: none">・ 地域の人々が公共的空間にどのような機能を必要としているか・ 地域の人々が、どのような景観に愛着と誇りを持っているか
市の計画	<ul style="list-style-type: none">・ 市基本計画、都市計画マスタープラン、景観計画などにおける位置づけ

[図1] 公共的空間の配置の例

《計画敷地が交差点に面している場合》



交通の結節点である交差点付近は、多くの人々が見ることのできる場所であり、人々が賑わい楽しんでいる様子が創出されると良好な景観形成により効果的であるため、交差点を意識した配置・形態にしましょう。

《計画敷地の前面道路にバス停がある場合》



バス利用者の利便性向上のため、バス停の前に公共的空間を計画したイメージ

《計画敷地に隣接して公園がある場合》



空間的一体性に配慮し、公園に隣接させ公共的空間を計画したイメージ

ポイント2: 公共的空間に求められる役割を把握する

- ・ 高さ基準緩和の場合、都心部(都市再生緊急整備地域、P.33 参照)においては、固定されたベンチの設置を必須としていますが、これはベンチを置くことによって、人を大事にしていること、歓迎していることを「形」で示そうとするものです。楽しみ、たたくことができる空間であることが見てわかるようにすることで、まちの魅力が高まることに加え、来訪者の増加や、回遊性の向上につながることも期待しています。表4を参考に、立地特性を踏まえ、公共空間の利用者や使い方を想定した役割としていきましょう。
- ・ 都心部以外では、地域特性が様々であり、地域ごとに公共空間に求められる機能が異なるため、必ずしも滞留のための空間(ベンチを設置した空間)整備を要しませんが、単に通行空間(歩道状の空間)や活動空間(広場状の空間)を整備しただけでは良好な景観の形成につながるとは言えないため、地域の人々に喜ばれ、活用される空間となるよう、十分検討しましょう。

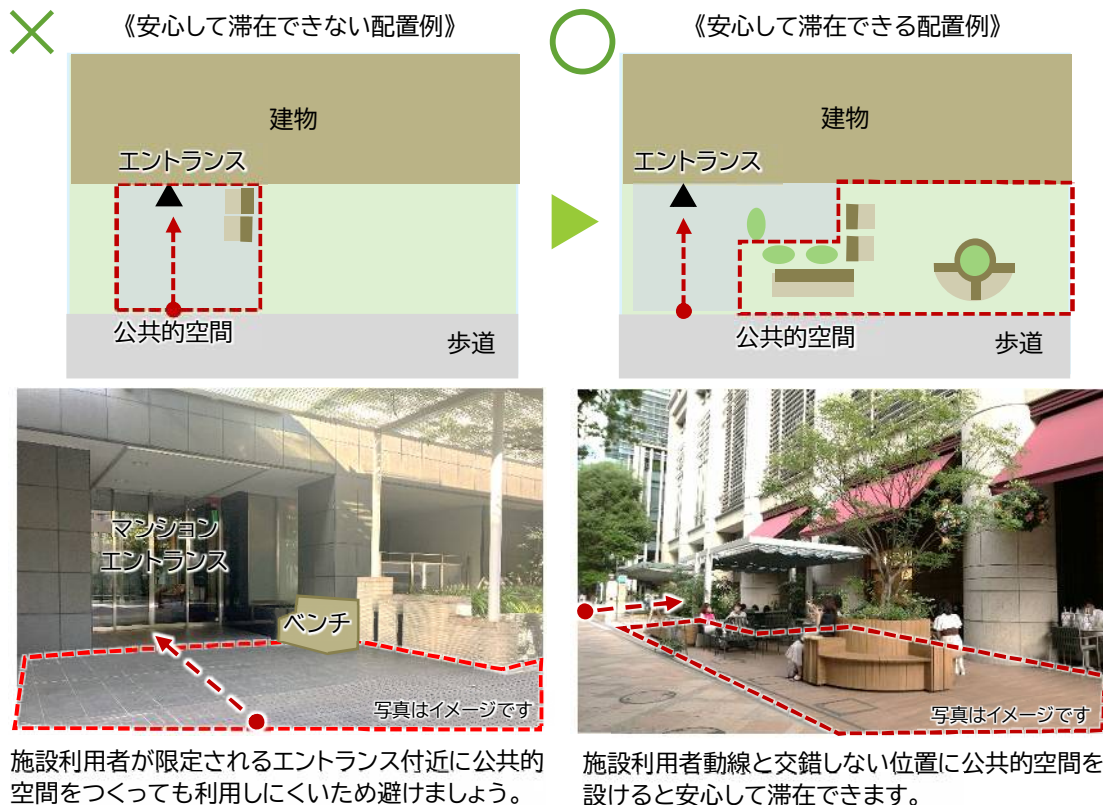
[表4] 利用者や使い方の想定例

立地特性に応じた利用者想定例	使い方の想定例
仙台駅周辺 →通勤、観光、買物など様々な人が利用	休憩の場、飲食できる場、待ち合わせの場
シンボルロード(定禅寺通、青葉通、宮城野通) →観光など様々な人が利用	休憩の場、飲食できる場
交差点、アーケードの端部などシンボル性の高い場所 →観光、買物など様々な人が利用	待ち合わせの場
地下鉄出入口やバス停付近 →通勤、観光、買物など様々な人が利用	予定時刻までゆっくり待つことのできる場
商店街(アーケード) →買物など様々な人が利用	休憩の場、食べ歩きや飲食できる場
事務所や金融機関が多く立地する場所 →主にオフィスワーカーが利用	休憩の場や仕事場
住宅が多く立地する場所 →主に地域住民が利用	日常的な憩いや交流、子どもの遊びの場
公共公益施設(学校、図書館等)に近い場所 →学生などが利用	学習や読書、交流、子どもの遊びの場

ポイント3: 建築物と公共的空間の位置関係を整理する

- ・ 高さ基準の緩和条件となる公共的空間は、歩行者が自由に利用できることがひとめで分かるよう、歩行者の多い(幅員の広い)道路に面し設けること、屋外若しくは十分な高さを持つピロティに設けることとしています(P.5 参照)。
- ・ 敷地内の、どの位置に公共的空間を整備すべきかの検討にあたっては、建物形状やエントランス、駐車場、駐輪場の位置等との関係が重要になります。
- ・ 歩行者など他の人の邪魔になる場所に公共的空間を設置した場合、物理的に利用することができたとしても、利用しにくく、安心して滞在することができない空間となり得るため、道路から建物へのアプローチなど、主に施設利用者の動線となる部分を、公共的空間とすることは避けましょう。
- ・ 公共的空間のすぐ横や背後を自動車、自転車が通行する場合、安心して公共的空間を利用することが出来ないため、公共的空間を設置する位置に配慮しましょう。

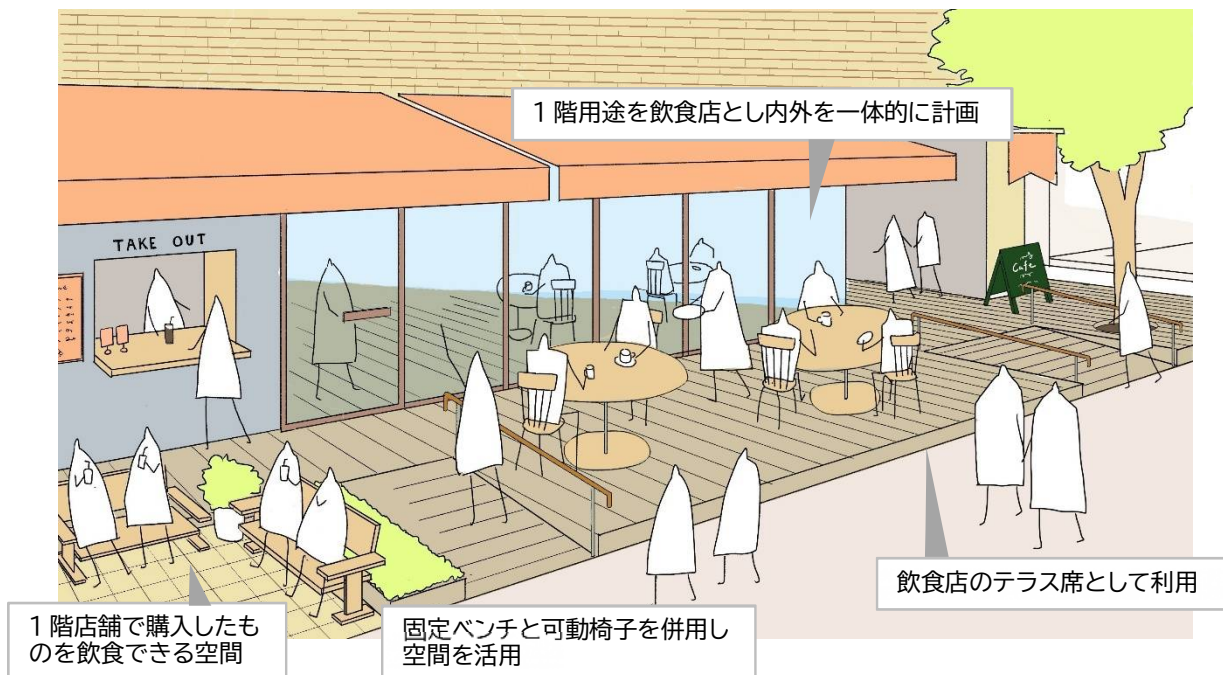
[建築物と公共的空間の位置関係の例]



ポイント4: 公共的空間に面した建築物の部分を検討する

- ・ 歩行者が歩いているとき、より目に入るのは建物の高層部ではなく低層部、特に1階部分になります。公共的空間がより魅力的な空間となるためには、低層階の用途や設え(開放性)が重要なポイントとなります。
- ・ 低層階に、外部空間に開放された飲食店や物販店を設け、建物内外のつながりを充分意識して、店舗と公共的空間を一体的に計画することで、まちに賑わいが生まれます。
- ・ 公共的空間に面した部分が壁で閉ざされていると、賑わいが生まれにくくなるため、出来る限り低層階の用途や設えについて配慮し、公共的空間と一体となった賑わい創出に努めましょう。
- ・ 公共的空間を飲食店テラス席などの屋外飲食スペースとして活用することは、空間の利用が促進されるほか、人々の滞留を促すためにも有効であり、望ましいものと考えています。
- ・ なお、地区計画において低層部に店舗等を誘導している地区があります。計画地が地区計画区域に該当するかどうかについては、仙台市都市計画情報インターネット提供サービスで確認することが可能です。

[公共的空間を飲食店テラス席としたイメージ図]



歩行者が歩いているとき、より目に入るのは建物の低層部であり、出来る限り低層階の用途や設えについて配慮し、内部空間と公共的空間とが一体となった賑わい創出に努めましょう。

(2) 計画・設計段階

計画・設計段階においては、本節に加え第2章「2. 設計にあたって配慮いただきたい要素ごとのポイント」(P.19～P.29)も併せてご参照ください。

ポイント5: 歩行者からどう見えるか、どう感じるかを意識した空間とする

- ・ 景観計画等の高さ基準緩和のために設けられる公共的空間は、まちを歩く人が見て「良い景観」であると印象を与える、質の高いものである必要があります。
- ・ 誰でもいつでも入ることのできる空間であることが、まちを歩く人から見てわかるように設え、見る人を歓迎していることを「形」で示すことで、ふと立ち寄りたいたいという気持ちにさせることができます。
- ・ 景観にはその場所を利用する人々の姿も含まれます。多くの人々が楽しく過ごしている様子を、通りを歩く人々から見えるようにすることで、その空間を利用しない人にとっても魅力的だと感じることに繋がります。
- ・ そのためには、公共的空間は道路から見て、「拒む形」ではなく「誘う形」として設え、まちを訪れる人々を迎え入れ、居心地よく過ごせる空間にする必要があります。

拒む形：見る人が「入らないように」と拒絶されている気持ちになるもの

[拒む形の例]



ベンチのない空間



壁のように見える連続する植栽



公共的空間の入口を限定する柵や壁

誘う形：見る人が「歓迎されている」と感じるもの

[誘う形の例]



丁寧に計画されたベンチ



花・鉢植え



低い位置から灯される明かり

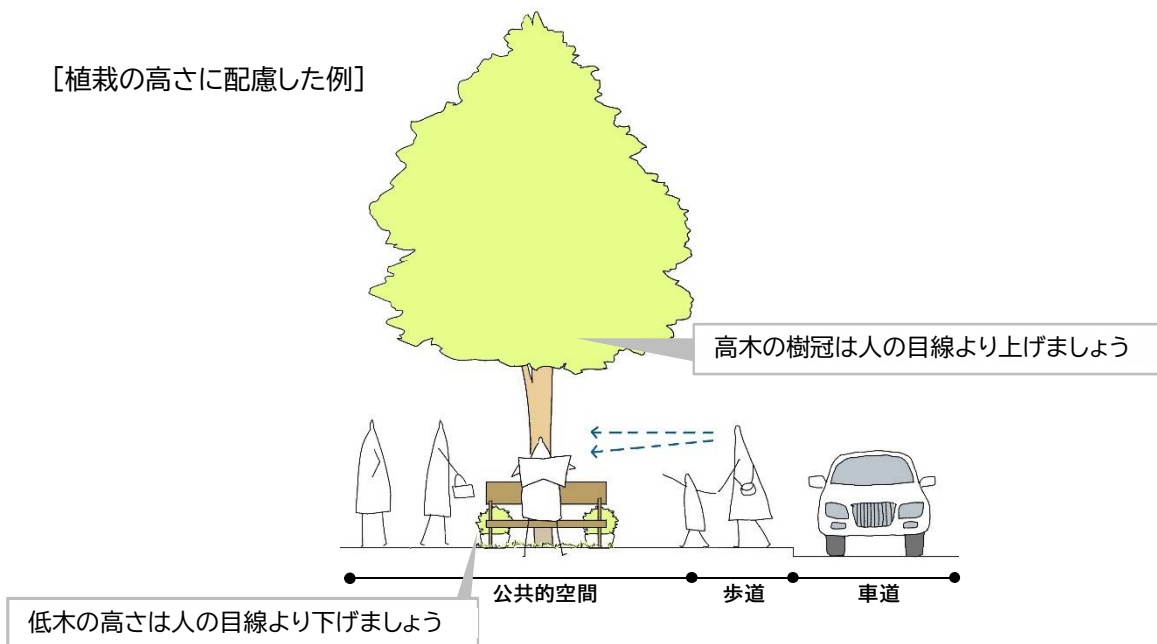
- ・ 具体的な利用シーンを想定し、利用者の視点で細部まで丁寧にすることで、人が主役となる心地よい公共的空間としましょう。

ポイント6: 安全性、機能性を確保する

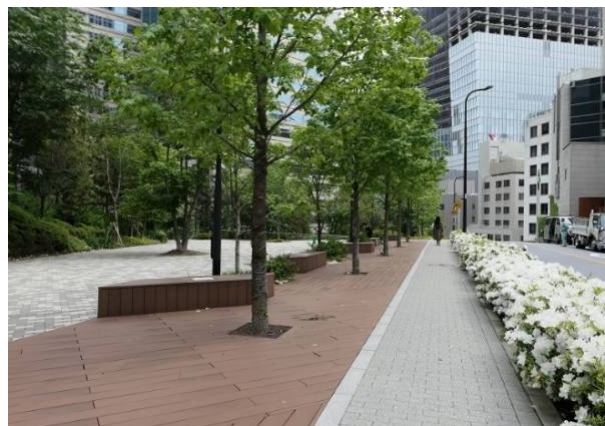
安全性について

- ・ 公共的空間において人々が居心地よく過ごすためには、安全であることが大前提となります。
- ・ 公共的空間の見通しを良くし、周囲の人目を確保し、死角をなくすことで、安心して利用できる空間となります。配置図だけでなく、立面図やパースで検証しましょう。
- ・ 道路際に植栽がある場合、低木の高さを人の目線より下げ、高木の樹冠を人の目線より上げることも大事です。

[植栽の高さに配慮した例]



- ・ 自動車や自転車の動線に充分配慮することが必要です。
- ・ ベンチに座って過ごす空間と、歩行者が歩く空間が視覚的に分けられていると、安心してベンチを利用することができます。

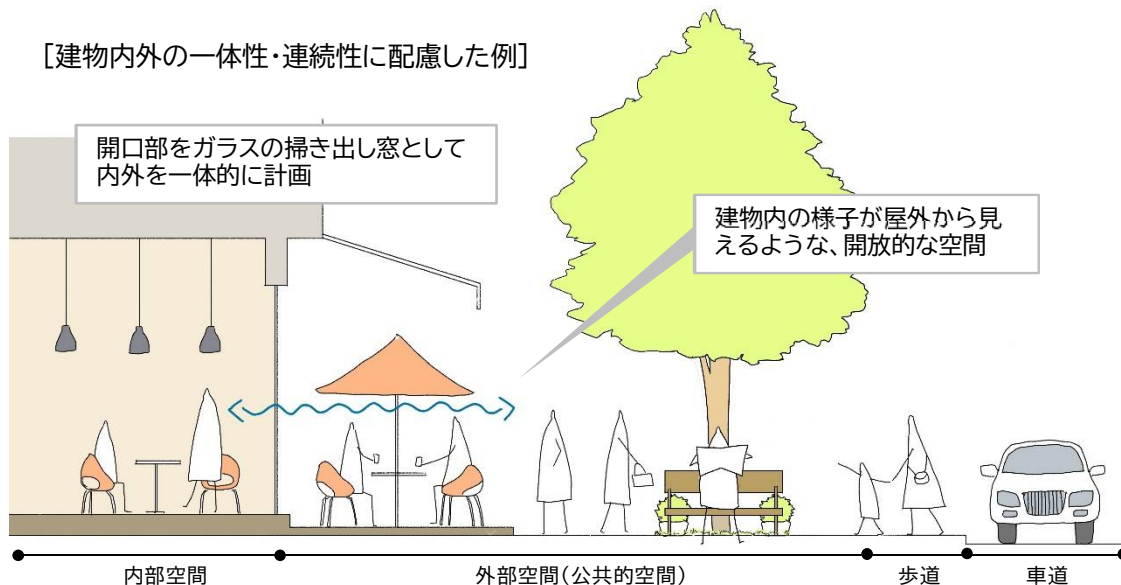


ベンチに座って過ごす空間と、歩行者が歩く空間が、舗装により視覚的に分けられている例

機能性について

- ・ 誰もが利用しやすいデザインとするため、ベビーカー等の利用を考慮し、少なくともベンチの一つには、道路との間に段差を設けないようにしましょう。
- ・ 公共的空間内のメイン動線となる通路幅は 1.8m以上を確保することが望ましいと考えます。
- ・ モニュメントやサイン、植栽等の設置にあたっては、歩行者が安全・快適に歩行できるよう配慮し、ベンチに座る人の視界を妨げないようにしてください。
- ・ 冬季においても快適に過ごすため、出来るだけ多くの日照を受けるよう、南側に配置するなどの配慮が必要です。
- ・ 公共的空間は子どもを含む多様な人々が使う空間であるため、受動喫煙防止に配慮し公共的空間が喫煙場所とならないように計画しましょう。また、室内に喫煙場所がある場合にはその煙が公共的空間に流れないようにしてください。
- ・ 公共的空間に面する飲食店等の、建物内の様子が見えるような設えとし、内部空間と外部空間を一体的に利用することで、より賑わいが感じられるようになります。
- ・ 公共的空間に面して物販店や飲食店等を計画する場合は、開口部を掃き出し窓とするなど内部空間と外部空間(公共的空間)との一体性・連続性に配慮し、また、内部空間と外部空間の間に障害物を設けないようにしましょう。
- ・ 積極的な活用や適切な維持管理を行うために、必要に応じて電源設備や給排水設備などを設置しましょう。
- ・ 公共的空間活用のためのキッチンカーや、公共公益利用のための献血車・検診車等の停車する計画がある場合には、車両が停まることを想定した設計としましょう。

[建物内外の一体性・連続性に配慮した例]



ポイント7: 長期利用を踏まえた計画とする

- ・ 公共的空間の整備は景観計画等における高さ基準の緩和条件であり、当該建築物が存在する期間、市民に開放する必要があります。
- ・ 公共的空間整備完了を事業完了と考えず、長期にわたって良好な景観を保つ視点を持ち、劣化対策や維持管理を念頭に置いた設計としましょう。

(3) 管理・活用段階

ポイント8: 積極的な活用を図る

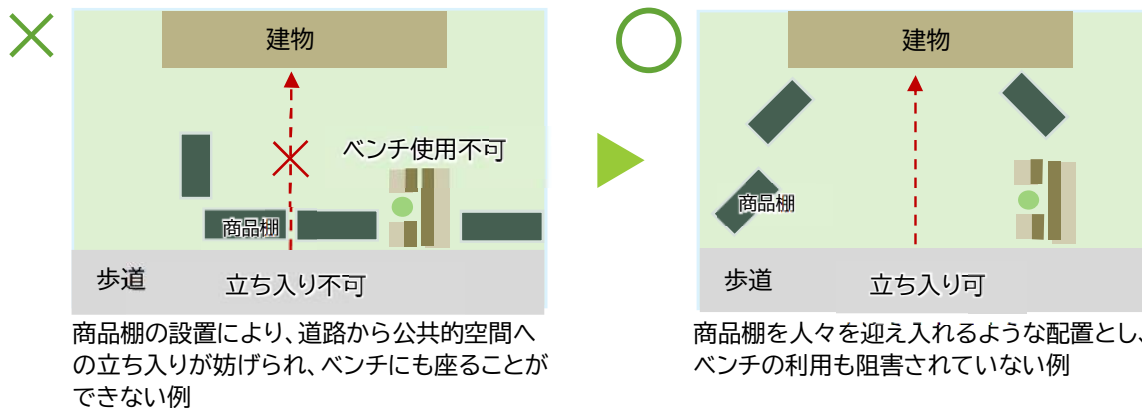
- 公共的空間は、人々が利用してこそ、その価値を発揮します。そのため、日常的に積極的な活用を図ってほしいと考えており、飲食店テラス席などの屋外飲食スペース、マルシェ会場やキッチンカー設置場所とするなど、歩行者の滞留を促す使い方を歓迎します。ただし、その場合の商品棚等の配置にあたっては、道路から公共的空間内に人を呼び込むような配置とするとともに、ベンチからの視界に配慮するなど、歩行者の滞留を促すような居心地のよい空間としてください。

[屋外飲食スペースの例]



レストランやカフェ、パン屋前の屋外飲食スペースなど、歩行者の滞留を促す使い方を歓迎します。

[マルシェ等を開催する場合の、商品棚等の配置例]



- ・ 公共的空間が誰でも自由に利用できる空間であることは、位置や設えの工夫により、歩行者が一目で理解できるようにする必要がありますが、将来的にも公共的空間として維持するため、公共的空間であることを示す標示板を設置し周知しましょう。
- ・ 公共的空間は終日利用できるようにすることが原則ですが、飲食店テラス席などとして活用するにあたり、管理上の理由からやむを得ず深夜等の利用を制限せざるを得ない場合は、公共的空間内に、その時間を分かりやすく示してください。
- ・ なお、公共的空間は建物の維持管理のための一時的利用や、献血車の駐車スペースといった公共公益に資する利用が可能です。

ポイント9: 適切な維持管理を行う

- ・ まちを歩く公共的空間を見た人が「良い景観」と感じ、多くの人々に公共的空間を利用してもらうためには、細部にわたり丁寧な設計、施工を行うとともに、適切な維持管理が必要です。
- ・ 適切な維持管理がなされず、活用されない公共的空間は、優れた街並み景観とは言えません。
- ・ 建物完成後も、長期にわたり居心地の良い状態を継続できるよう、整備時に維持管理計画(体制、修繕や更新の手法・費用など)を立てるなど、計画的に維持管理を行いましょう。
- ・ 公共的空間を飲食店のテラス席などとし収益を上げることも可能です。その収益の一部を公共的空間の維持管理費用に充て空間の魅力を維持することが望ましいと考えます。
- ・ 整備後、時間の経過により所有者変更が起こり得るため、公共的空間整備の意義等が引き継がれるよう配慮しましょう。特に、建築後に所有者変更が確実な分譲マンションについては、公共的空間設置の意義や必要性、維持管理計画等について、建築物が存在する間、どう次の所有者に伝えていくかを十分検討してください。
- ・ 植栽が設けられている場合は、適切に剪定等を行い、空間の使いやすさを維持しましょう。
- ・ 整備後に看板等の工作物が設置されること等が無いよう、維持管理に関するルールを設定しましょう。
- ・ 公共的空間は子どもを含む多様な人々が使う空間であるため、受動喫煙防止に配慮し公共的空間が喫煙場所とならないようにしましょう
- ・ 駐車場・駐輪場など、他の用途に利用されないよう管理するとともに、ベンチやファニチャー等が破損した場合は、速やかに修理等を行う必要があります。

2. 設計にあたって配慮いただきたい要素ごとのポイント

本節では、計画・設計段階において、特に配慮いただきたい、要素(ベンチ、植栽、舗装・照明)ごとの設計のポイントを記載しています。

(1) ベンチ

- ・ 本市では、市民をはじめ国内外の人に選ばれるような魅力・活力のある都市空間の形成を目指しています。
- ・ ベンチは、人々を空間に招き入れ、滞留を促すために効果的であり、都心部(都市再生緊急整備地域、P.33 参照)において、高さ基準の緩和を利用しようとする場合、公共的空間に固定式ベンチの設置を必須としています。
- ・ 人々の滞留を促し、楽しみ、たたずむことができる魅力的な空間を、まちの様々なところに設けることで、回遊性の向上を図りたいと考えています。

i) ベンチの形状について

- ・ ベンチを効果的に設えることができれば、通りを歩く人々に対し歓迎の意を形で示すことができます。
- ・ 休むための場所として、その場所を丁寧に作り、利用してほしいという意思が見て分かるよう設えることが大切です。
- ・ 座ることのできる場所であるということを、形状で容易に認識できるものが、より有効に利用されるため、背もたれや手すりがあるベンチを積極的に活用しましょう。

[ベンチの形状の参考例]



背もたれや手すりがあるベンチは、座ることのできる場所であることを形状で認識させることができ、街を歩く人々に対して空間を利用してほしいという意思を形で示すことができます。

ii) ベンチの種類について

- ・ 人を迎え入れる空間であること、人を歓迎していることのメッセージをより強めるため、また、長期にわたりベンチが敷地内に存在することを担保する必要があることから、固定式ベンチの設置を高さ基準の緩和条件としています。
- ・ 一方、空間活用の観点からは、状況に応じた設置、撤去が出来る可動式ベンチの利用も効果的であり、固定式ベンチと可動式ベンチの併用や、1人掛け、2人掛けベンチ、縁台やスツールなど、様々な種類のベンチを設けることで、利用の幅が広がります。
- ・ 親子連れや障害のある方など、多様なユーザーが利用しやすいよう、ベンチの種類を検討しましょう。

[利用の幅が広がるベンチの参考例]



固定式ベンチと可動式ベンチを併用した例



一人掛け木製ベンチの例



ゆったりとした広さで荷物も置きやすくベビーカーでも寄り付きやすい縁台型ベンチの例



ゆったりとした広さで背もたれもある幅が広いベンチの例

- ・ 植栽帯と一体となったベンチを設置する場合、植栽の成長により座ることが困難となる場合も考えられます。背もたれにより植栽と縁を切るなど、居心地の良さに配慮しましょう。

[背もたれにより植栽帯と縁が切られたベンチの例]

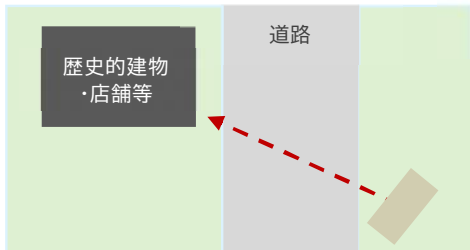


植栽の成長により座ることが困難とならないよう、背もたれにより植栽と縁が切られたベンチ

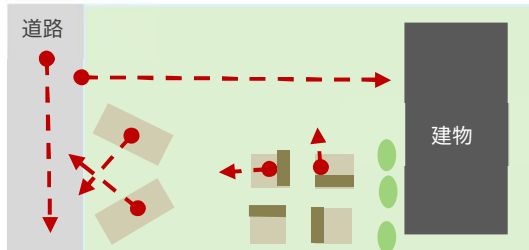
iii) ベンチの配置・向きについて

人々が楽しむ様子が見える空間とするために

- ・ 来訪者が通りを歩いている時、人々が楽しむ様子が見える空間とするため、また、人々が公共的空間に入りやすくするために、歩行者から見えやすい位置にベンチを設けましょう。
- ・ 通りを歩いている時、ベンチを座っている人の背中より、楽しそうな表情が見える方が他者により楽しさが伝わります。
- ・ 人々の楽しい様子を引き出すために、座った人が見たいものを見やすくする(視軸線を障害しない)ことも大切です。

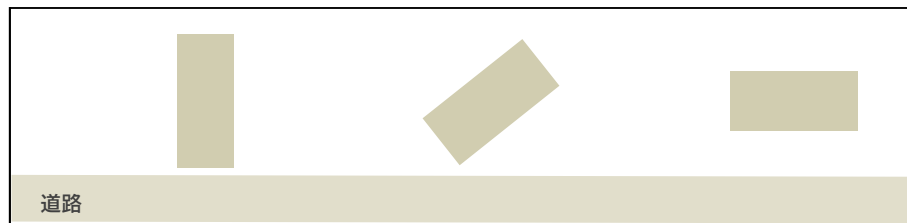


見たいものを意識したベンチの配置



歩行者やベンチに座った人との視線を意識したベンチの配置

- ・ 人を大事にしていることを形で示すため、ベンチの向きは、ただ単に平行(かつ等間隔)にすることは、なるべく避けましょう。
- ・ 人が見たいものを意識したベンチの配置を計画し、道路軸に対して直行、又は斜めに配置することを積極的に検討しましょう。



直行配置の例

斜め配置の例

平行配置の例



道路に対し直行配置されたベンチの例

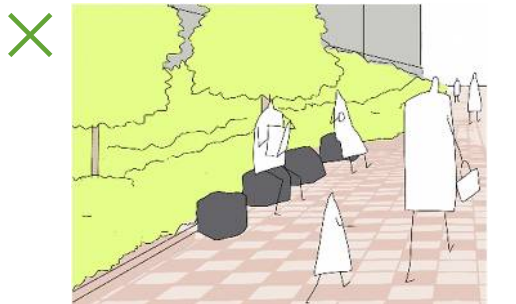
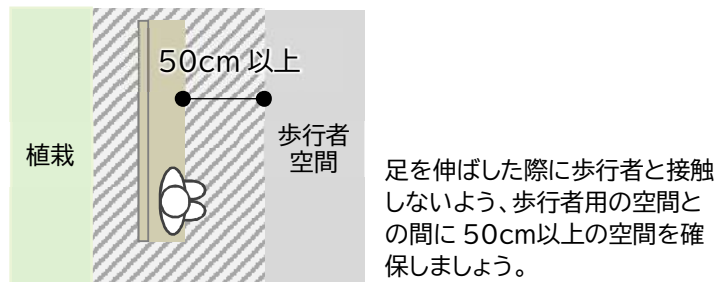


道路に対し斜め配置されたベンチの例

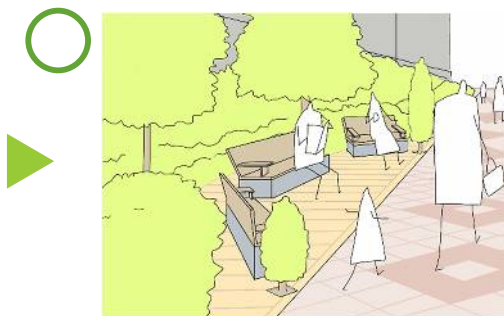
歩行者を気にせずに休める空間とするために

- ・ ベンチの周辺は、歩行者など他の人の邪魔にならず、安心して休める空間が確保されている必要があります。
- ・ 足を伸ばした際に歩行者と接触しないよう、歩行者用の空間との間に 50cm以上の空間を確保するとともに、ベンチに座る人のための空間と歩行者のための空間を視覚的に分離することを積極的に検討しましょう。
- ・ ベンチを囲むように植栽を配置したり、ウッドデッキでベンチ周辺の高さを一段あげることは、歩行者のための空間を分離することのほか、居心地の良さを向上させるためにも有効です。

[安心して休める工夫の例]

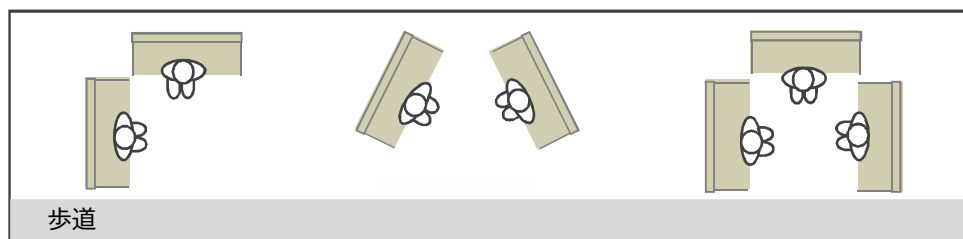


歩行者と座る人の空間が分離されていない例



歩行者と座る人の空間がベンチ・植栽の配置、舗装により分離された例

- ・ ベンチの配置をL字、八の字、コの字とすることでも、歩行者との交錯を防ぐための空間確保が可能です。また、L字、八の字の配置は、座る人同士の視線をずらすこともできます。



L字配置

八の字配置

コの字配置



L字配置の例



八の字配置の例

施設利用者を気にせず利用できる空間とするために

- ・ 施設利用者を気にせず気軽に利用できる空間とするため、ベンチの配置にあたっては、施設内からの視線や、建築物出入り口や窓の位置、歩行者動線に配慮しましょう。
- ・ 特に、マンション等、特定の利用者に限定される施設の場合、施設利用者を気にせず気軽に利用できる空間とするための計画は難易度が格段に上がります。例えば、マンションエントランスの横にベンチを置いても、住民以外が利用することは困難です。
- ・ 物理的に利用することができたとしても、利用しにくい、座りにくいと空間となり得ますので、配置場所については、企画構想段階から慎重に検討しましょう。

利用目的に応じて快適に利用できるために

- ・ 利用目的を想定したベンチの配置とし、目的に応じてテーブルの設置も検討しましょう。
- ・ 必要に応じて、樹木や庇により日陰や雨よけを提供しましょう。
- ・ 建物1階部分に飲食店がある場合、公共的空間に設けられたベンチも併せて活用することで、日常的な賑わいが生まれます。



1階飲食店と屋外のベンチ・テーブルの一体利用の例

iv) ベンチの寸法について

- ・ 寸法については、下記を目安とし、利用者想定に合わせた計画としてください。

項目	仕様
座面の幅	1人掛け用ベンチの場合は幅40cm以上、2人掛け以上ベンチの場合は1人分当たり幅60cm以上を目安とすること。
座面の高さ	おおよそ40cmを目安とすること。
座面の奥行	40cm以上を目安とすること。

v) ベンチの素材について

- ・ 木製ベンチは耐久性の高さの検証が求められるほか、ささくれ等の発生もあるため適切な維持管理が必要となりますが、石、コンクリート、金属など気候によって温度が変わる素材は、座った際に熱く、又は冷たく感じるため、座った時にぬくもりの感じられる座面が木製のベンチを検討しましょう。

(2) 植栽

- ・ 公共的空間は、多くの人々が利用し、その場所で人々が楽しく過ごすことができることを意図した空間です。そのため、「人を大事にしている」と感じてもらう形に設える必要があり、植栽についても、「人が見ていいなと感じる空間となるような配置」が求められます。
- ・ 植栽は都市に潤いとやすらぎをもたらすもので、本市にとって必要不可欠ですが、植栽の位置、大きさによっては、人の立ち入りを妨げる印象を与える場合があることに配慮が必要です。
- ・ 公共的空間の緑化計画において、人の居心地の良さに配慮した植栽は大きな効果を生みますが、一方で、植栽を連続させて道路と公共的空間との間をふさいでしまうと「拒む形」(P.14 参照)となり、「人は迂回して利用するように」とのメッセージとなってしまいます。
- ・ 公共的空間においては、歩行者に対し「どうぞ利用してください」というメッセージを形であらわす必要があり、連続した植栽によって道路と公共的空間との間を遮断せずに、人が入りやすい空間としましょう。

i) 植栽の配置について

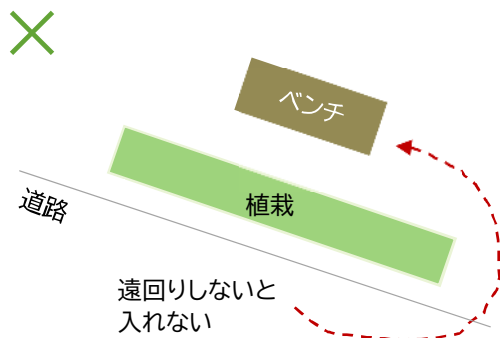
- ・ 人々が滞留する空間(ベンチなど)の周りを植栽で囲ったり、敷地の両脇を植栽で囲うことで、人が休んでもよい空間であると認識され心地よく感じるようになりますので、積極的に活用を図りましょう。
- ・ 植栽の成長や管理に必要なスペースを考慮し、植栽とベンチとの間隔を確保してください。
- ・ ベンチの中央部分に植栽を設ける場合は、ベンチの背もたれをしっかりと作ることでゆっくり休める場所であることを表現することができます。



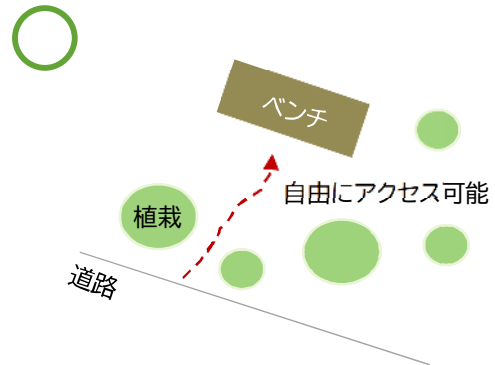
ベンチの周りを植栽で囲い、人の滞留空間を中心とした植栽配置の例

- ・ 植栽によって人の動線を遮断するような配置としないようにしましょう。
- ・ 道路付近の植栽帯は、その大きさと位置によって、公共的空間内への立ち入りを拒む印象を与えますので、特に配慮が必要です。
- ・ 公共的空間を利用する人の居心地のよさにも配慮し、ベンチからの視線を妨げないような植栽の配置としましょう。

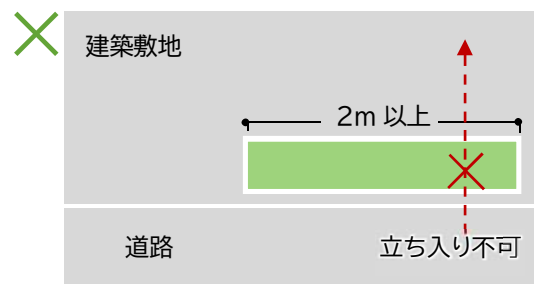
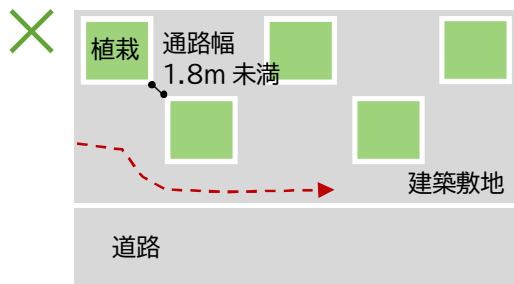
[動線を妨げる植栽配置例]



[動線を妨げない植栽配置例]



[公共的空間において望ましくない植栽配置の例]



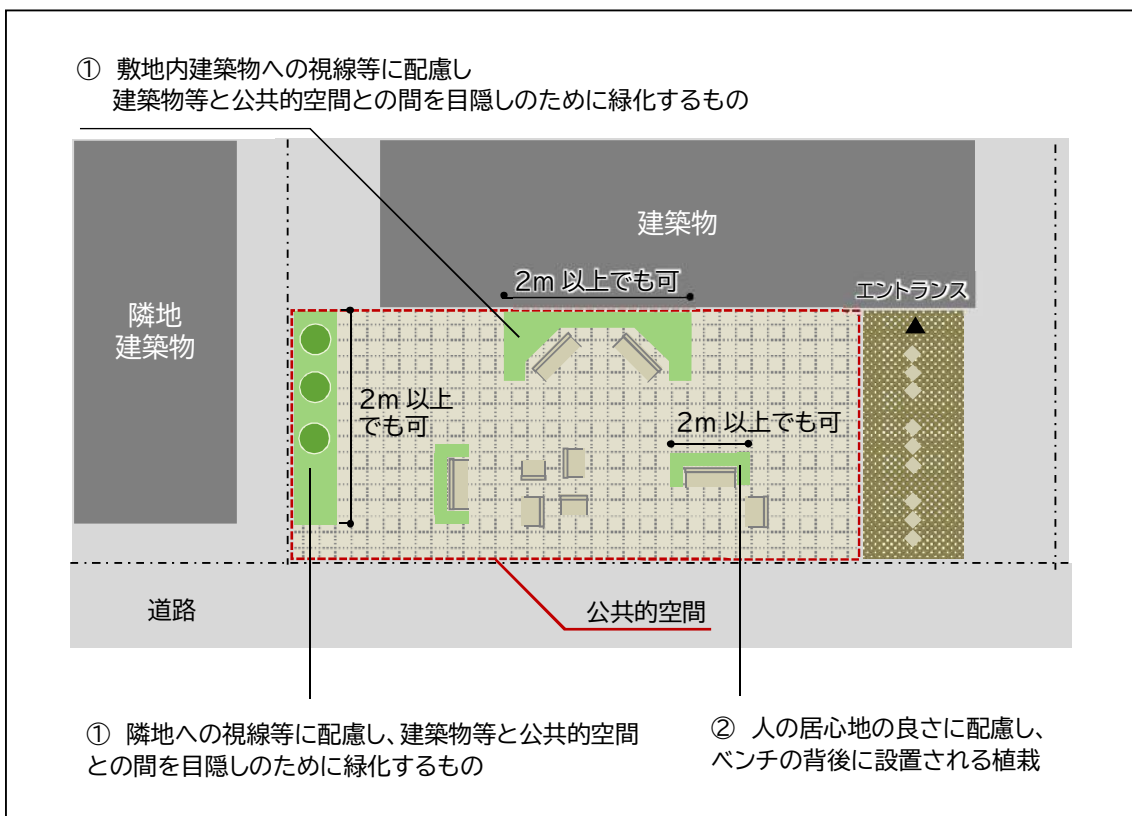
ii) 植栽の大きさ・割合について

- ・ 公共的空間は一定の条件を満たす「空地」ですが、当該空地の景観の向上に寄与する植栽については、その部分も面積に含まれます。
- ・ 公共的空間内に植栽帯を設ける場合、見通しや人の動線に配慮し一辺 2m 以下を推奨しますが、人の視線や立ち入りを妨げるものでなければ、この限りではありません。

人の視線や立ち入りを妨げない植栽帯の例

- ① 敷地内建築物や隣地への視線等に配慮し、建築物等と公共的空間との間を目隠しのために緑化する場合
- ② 人の居心地の良さに配慮し、ベンチ背後に設置される植栽 など

[人の視線や立ち入りを妨げない植栽帯の例]



- ・ 公共的空間は、多くの人々が利用し、その場所で人々が楽しく過ごすことができることを意図した空間であり、植栽柵、プランター、モニュメント、看板等、人が立ち入ることができない部分（樹木の枝下高さが 2m あることで見通しが確保され、かつ、地表部分が歩行に支障が無いと認められる部分を除く）の面積の合計は、公共的空間の面積の概ね 30% 以内にするようにしましょう。

参考 「杜の都の環境をつくる条例」に基づく届出について

公共的空間の植栽計画にあたり、特に関連性の深い「杜の都の環境をつくる条例」に関する届出等について概要を掲載します。

緑化計画書の提出について

- 1,000 m²以上の土地または敷地において、建築物の新築等を行う場合には、「杜の都の環境をつくる条例」に基づき、「緑化計画書」の提出が必要となります。
- また、景観計画における高さ緩和を受ける場合には、敷地面積に対して15%以上の緑化を行うことが要件の一つとなります。
- 緑化計画書の届出対象や手続きの詳細については、百年の杜推進課ホームページをご覧ください。

建築物等緑化ガイドラインについて

- 建築敷地内の質の高い緑化を実現するための手引きとして、本市では「建築物緑化ガイドライン」を発行しました(予定)。建築敷地全体として、質の高い緑化を実現するための指針を掲載しています。
- 建築敷地全体の植栽計画や、敷地内の樹種選定・植栽維持管理計画の参考資料として、ご活用願います。

〔緑化計画・建築物等緑化ガイドラインの問い合わせ先〕

仙台市 建設局 百年の杜推進部 百年の杜推進課
TEL:022-214-8389 FAX:022-216-0637

参考 建築計画に係る関係規定

- 建築計画を実現させる際は、景観計画に関わる内容以外にも、環境やバリアフリー、駐車場附置等、様々な法令や条例等による手続きがあります。
- 計画にあたっては、「建築時等の手続一覧表」【図2】を確認のうえ、各担当部署との適切な協議をお願いいたします。

なお、「仙台市都市計画情報インターネット提供サービス」【図3】で、本市の都市計画やその他の土地利用規制等の情報を、インターネット上で確認することが可能です。

二次元
コード

【図2】建築時等の手続一覧表リンク先



【図3】仙台市都市計画情報インターネット提供サービスリンク先

(3) 舗装・照明

i) 舗装について

- ・ 舗装は街並み景観をつくる一つの要素であり、人の居心地のよさに影響します。
- ・ 滑りにくいことを前提とし、空間の使われ方を想定したうえで、舗装材を選定しましょう。
- ・ 人々が滞留するための空間については、舗装デザインを変化させたり、石や木などの自然素材など温もりを感じる素材やウッドデッキを用いることによって、迎え入れるような空間の演出を行うことができます。

[人々が滞留する空間の演出例]



人々が滞留する空間の舗装を変化させた例



ウッドデッキで空間を演出した例

- ・ 公共的空間を歩行者が安心して利用できるようにするため、公共的空間への入り口部分は段差を無くしたり、勾配を緩やかにするなどの配慮をしましょう。
- ・ 通行のための空間は、歩道と公共的空間との高低差を無くし、通行のための空間の素材やデザインを歩道と合わせたり、滞留するための空間と仕上げを変化させるなど、ひとめで歩くための空間と認識できるようにしましょう。

[人々が歩くための舗装を変化させた例]



歩くための空間と滞留のための空間の舗装を分けた例

- ・ 公共的空間活用のためのキッチンカーや、公共公益利用のための献血車・検診車等の停車する計画がある場合には、車両が停まることを想定した舗装材を選定しましょう。

ii) 照明について

- ・ 夜の景観がどのようになるか考え、通行する人やベンチを利用する人、空間を活用する人などにとって心地よく利用できるような照明を設置することも大切です。
- ・ 緑の多い空間は趣のある魅力的な空間となりますが、同時に、夜間は特に暗くなる可能性がありますので、安心して利用できるよう照明を設置しましょう。
- ・ 単に明るくする場合には上部に照明設備を設けることが効率的ですが、利用者が心地よいと感じる低位置の照明設備も活用し、魅力的な空間をつくりましょう。
- ・ 色温度による感じ方の違いを考え、温かみのある照明を用いて、空間にふさわしい照明環境をつくりましょう。

[心地よさに配慮した照明の例]



低位置照明が設置された空間の例

(4) 建築物等

建物1階部分の工夫について

- ・ 歩行者が歩いているとき、より目に入るのは建物の高層部ではなく低層部、特に1階部分であり、公共的空間に人を誘ったり、通りを歩くことや街の楽しさを伝えるためには、歩行者が良く見ている1階部分を丁寧につくるのが大切です。
- ・ 通りや公共的空間の空間に対して、単調な壁しかないような、閉鎖的な空間構成にならないよう配慮し、内部が見える戸口が多いファサード、陰影に富むファサード、分節されたファサード、良質なディテールや素材などを使用したファサードとしましょう。

店舗前等の工夫について

- ・ 店舗前の空間など、小さな空間でも人々をもてなすための設えの工夫が可能です。



入隅空間を作り、手書きの看板、植栽、イスを設置している例



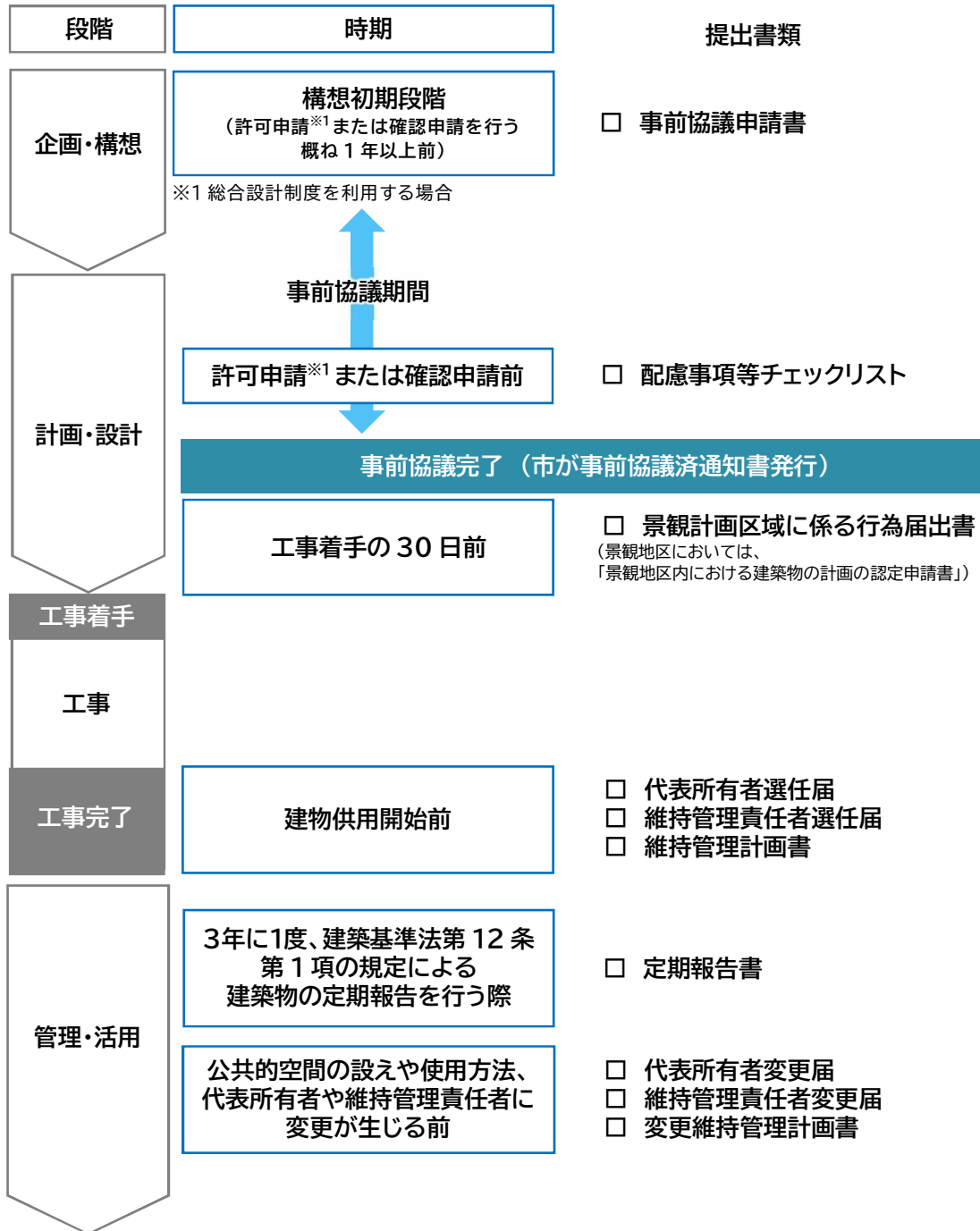
舗装やプランター、手書きの看板、照明により演出している例



店先の空間にデッキ、テーブル、イス、プランターを設置している例

第3章 公共的空間設置に伴う協議の流れ

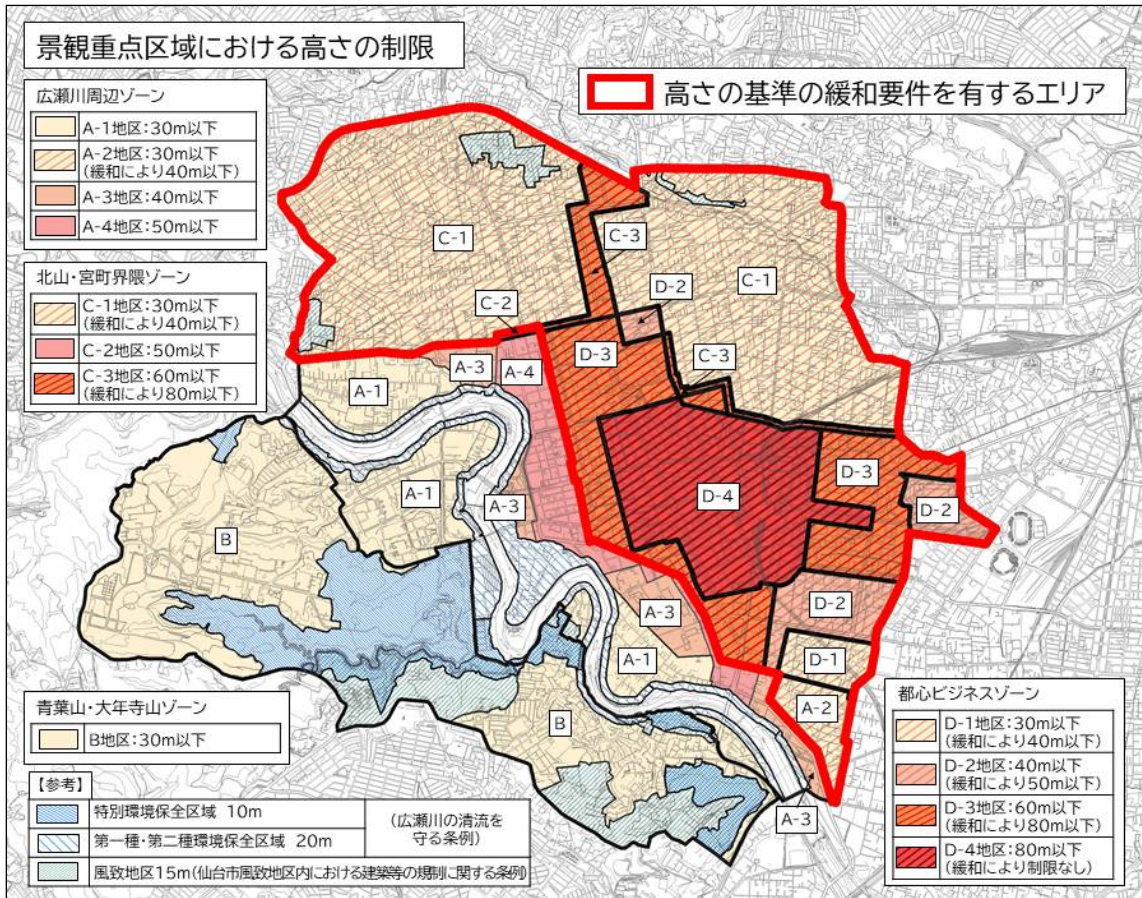
1. 協議の流れ



◆上記様式は、市ホームページからダウンロードできます
<https://...>

二次元
コード

参考資料1 高さ制限区域図及び制限高さ



景観計画で定める高さ緩和基準の概略は、以下のとおりです。

高さ基準の概要

- 広瀬川周辺ゾーン

地区	高さ	緩和上限
A-1(八幡、川内、霊屋下、米ヶ袋など住居系用途地域を中心とした地域)	30m以下	—
A-2(荒町から南材木町にかけての住居系用途地域を中心とした地域)	30m以下	40m以下
A-3(広瀬町、大手町、片平の住居系用途地域を中心とした地域及び土樋から舟丁にかけての商業系用途地域)	40m以下	—
A-4(支倉町から片平、土樋にかけての商業地域)	50m以下	—

- 青葉山・大年寺山ゾーン

地区	高さ	緩和上限
B	30m以下	—

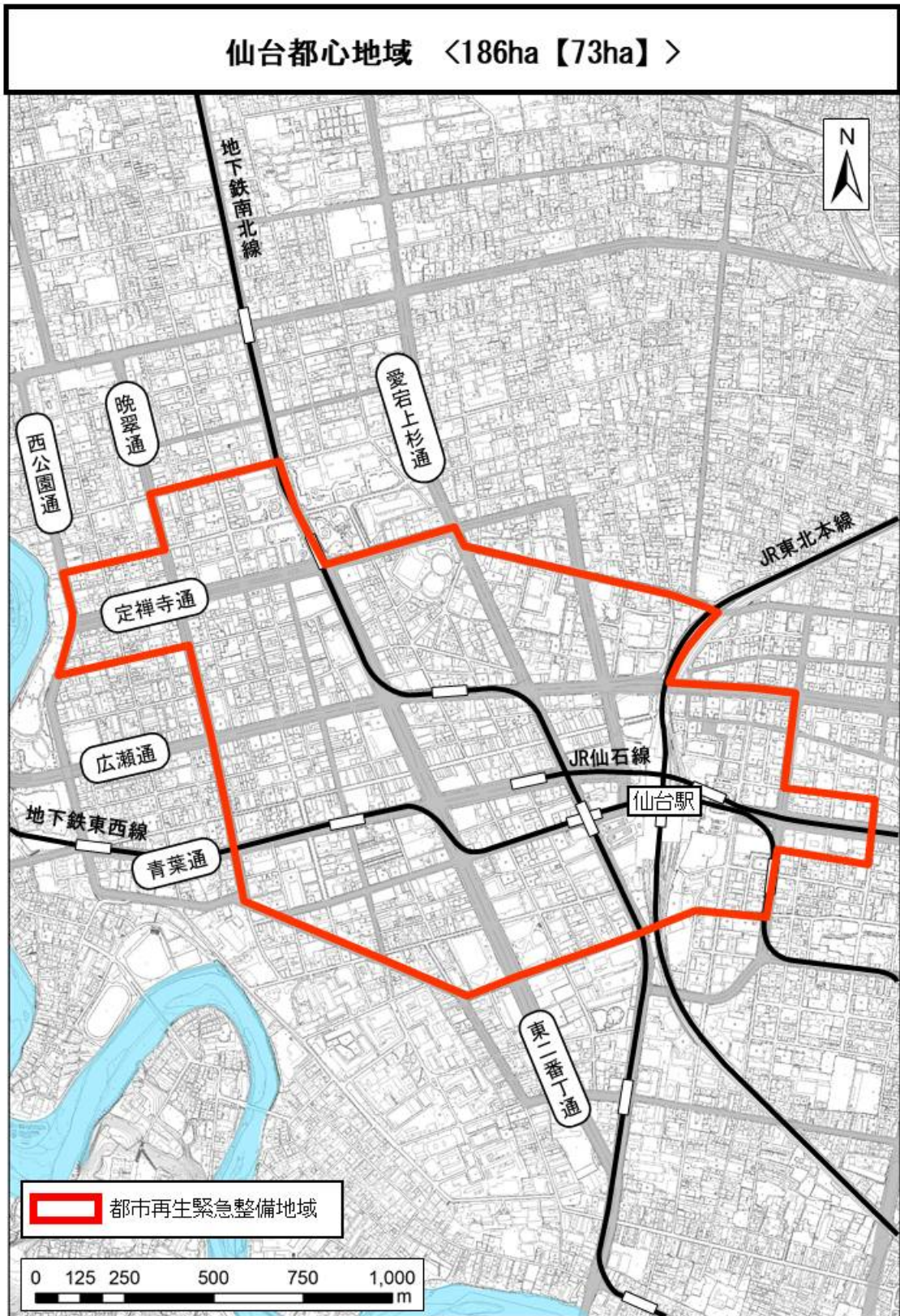
- 北山・宮町界限ゾーン

地区	高さ	緩和上限
C-1(八幡、北山から東照宮、小田原にかけての住居系用途地域を中心とした区域)	30m以下	40m以下
C-2(広瀬川周辺ゾーンの A-4 地区に面する商業地域及び住居系用途地域の一部)	50m以下	—
C-3(仙台泉線沿いの商業地域及び都心ビジネスゾーンの D-3、D-4 に面する商業地域及び近隣商業地域の一部)	60m以下	80m以下

- 都心ビジネスゾーン

地区	高さ	緩和上限
D-1(連坊小路から南鍛冶町にかけての第二種住居地域を中心とした地域)	30m以下	40m以下
D-2(上杉、榴ヶ岡、五輪及び新寺から荒町にかけての近隣商業地域)	40m以下	50m以下
D-3(D-4 地区以外の商業地域)	60m以下	80m以下
D-4(容積率 600%以上の区域を中心とした地域)	80m以下	制限無し

参考資料2 都市再生緊急整備地域(都心部) 区域図



【写真提供(敬称略)】 堀 繁

建築敷地内の公共的空間ガイドライン(最終案)

2022(令和4)年10月

仙台市都市整備局計画部都市景観課

TEL:022-214-8288(直通) FAX:022-214-8497

MAIL:tos009120@city.sendai.jp

今後のスケジュール

令和4年11月1日

- ・ 仙台市「杜の都」景観計画（変更）施行
- ・ 景観地区・地区計画〔定禅寺通地区・青葉通地区・宮城野通地区〕（変更）施行
- ・ 建築敷地内の公共的空間ガイドライン運用開始

※ 運用開始以降、ガイドラインの適用事例（公共的空間の写真等）について、必要に応じて審議会に報告する。

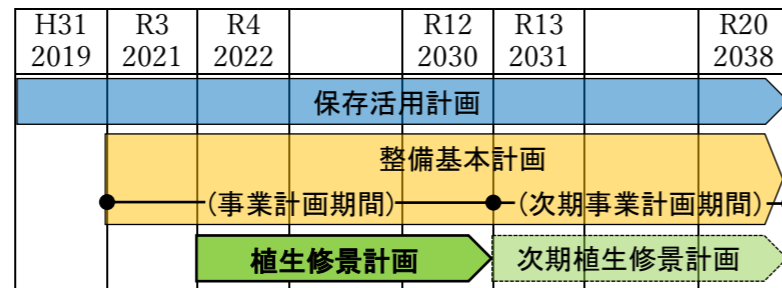
※ 運用の結果、明らかになった課題（事業者協議の際に生じた問題点等）について速やかにガイドラインを修正する。ガイドラインを修正する場合、必要に応じて審議会にご意見を伺いながら進める。

1. 史跡仙台城跡植生修景計画策定の経緯(中間案P.1)

史跡仙台城跡に繁茂している植生は、史跡および来訪者への影響を与えることが懸念されているほか、城郭の基本的形状や地表顕在遺構等の本質的価値を覆っている。こういった現状から、仙台城跡の植生について適切に整備・管理するために、史跡仙台城跡整備基本計画(R3.3)(以下、「整備基本計画」という。)に基づき史跡仙台城跡植生修景計画(以下、「植生修景計画」という。)を策定する。

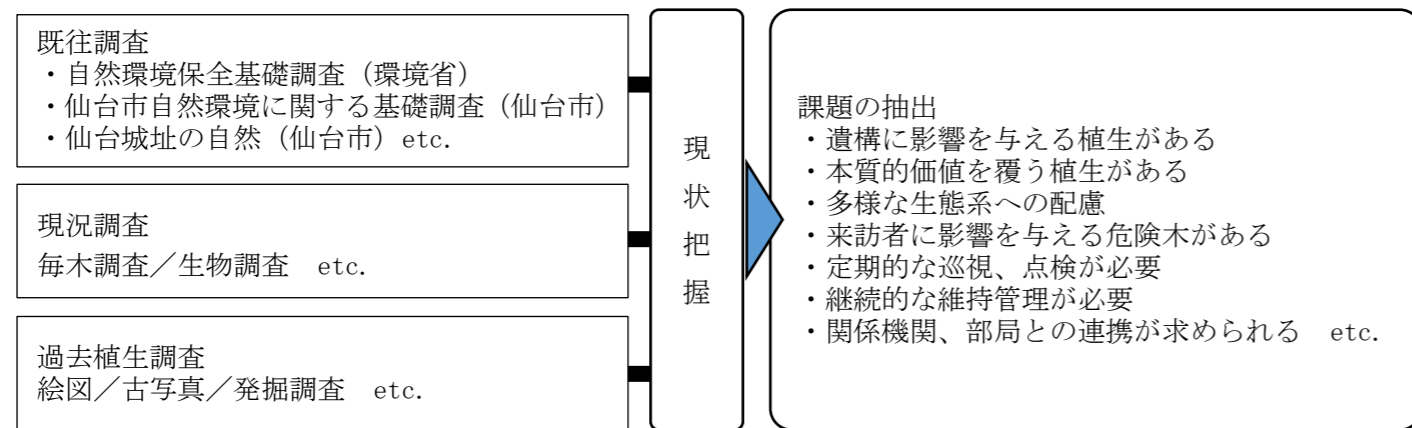
2. 植生修景計画の期間(中間案P.2)

植生修景計画は、整備基本計画の事業計画期間に合わせて令和4年度から令和12年度までの9年を対象期間とする。



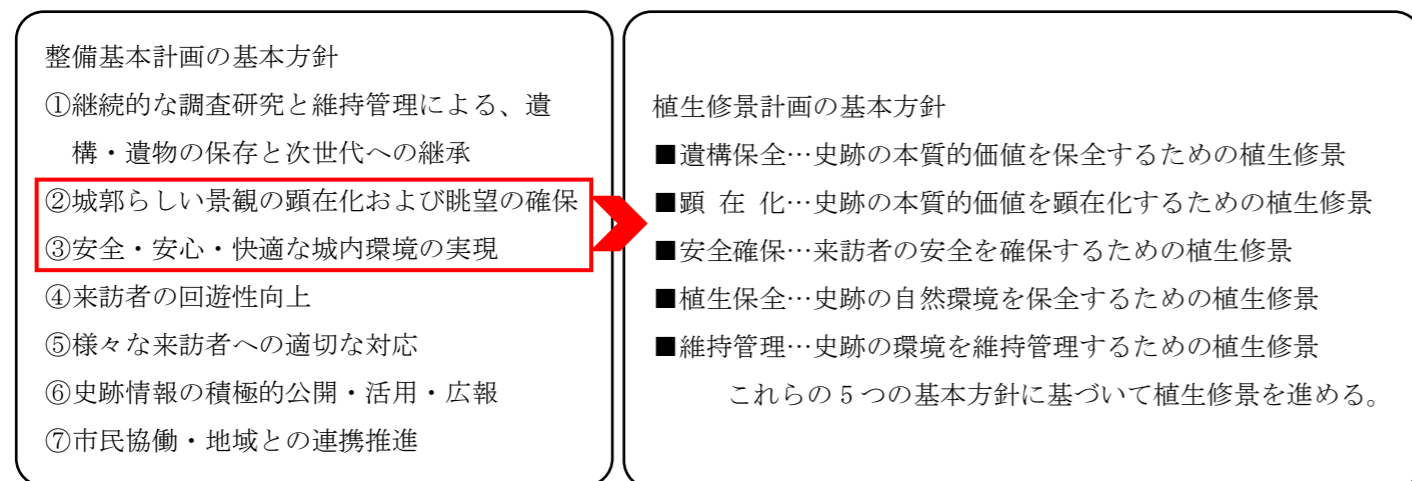
3. 史跡仙台城跡における植生の現状と課題(中間案P.19~46)

史跡仙台城跡の植生についての既往調査や現況調査のデータを整理し、植生の現状を把握したうえで、植生修景における課題の抽出を行う。



4. 植生修景の基本方針(中間案P.47~48)

上記の課題を前提に、整備基本計画の基本方針に基づいて下記の基本方針を定め、植生修景を進める。



5. 植生修景のゾーニングおよび進め方(中間案P.36~60)

植生修景のゾーニングは、整備基本計画のゾーン区分に植生修景に係るエリアを加えたものとする(図1)。

植生修景は、史跡への影響、遺構顕在化、安全確保、史跡の整備・活用、自然環境の保全の観点から総合的に判断し、植生修景の優先度を「高」「中」「低」で評価して進める。なお、実施にあたっては事前に現況調査を行い、関係部局・機関と連携のうえで進める。

ゾーン	区域
A 水系整備ゾーン	①御裏林整備区域
	②中島池・東丸堀整備区域
B 本丸整備ゾーン	③本丸御殿整備区域
	④本丸縁辺地整備区域
	⑤本丸北西部整備区域
C 大手門整備ゾーン	⑥大手門整備区域
	⑦二の丸詰門整備区域
	⑧扇坂下整備区域
	⑨東丸蔵屋敷整備区域
D 東丸整備ゾーン	⑩東丸外構整備区域
	⑪登城路整備区域
E 登城路整備ゾーン	⑫造酒屋敷整備区域
	⑬追廻厩整備区域
F 崖地整備ゾーン	⑭崖地整備区域

顕在化エリア	本質的価値の顕在化、眺望確保 伐採、剪定(枝打ち含む)、除伐、植栽
安全確保エリア	歩行者・車両動線周辺の安全確保 伐採(枯死木・危険木)、剪定、除伐
植生保全エリア	重要な植生の保全 伐採(病害虫含む)、剪定(病害虫含む)
維持管理エリア	環境整備、維持管理 伐採、剪定、除伐、巡視

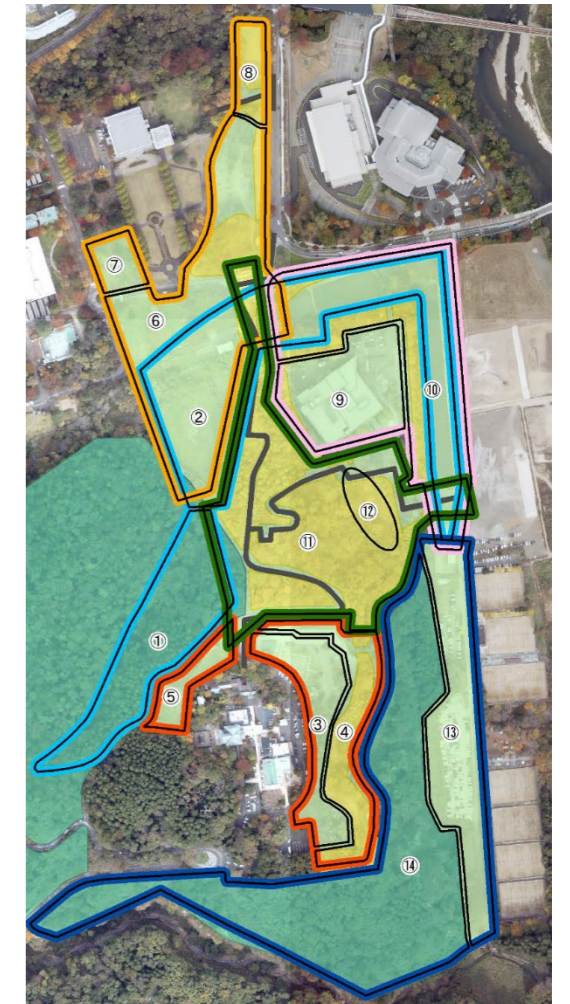


図1

6. 植生修景の事業スケジュール(中間案P.61)

植生修景は優先度が高いエリアから順次実施する。

優先	主な整備区域	整備内容	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
			1次	2次	3次	4次	5次	6次	7次	8次	9次
高	B 本丸整備ゾーン ④本丸縁辺地整備区域 D 東丸整備ゾーン ⑩東丸外構整備区域 E 登城路整備ゾーン ⑪登城路整備区域	遺構保全 安全確保 史跡の顕在化	■								
中	C 大手門整備ゾーン ⑥大手門整備区域 ⑧扇坂下整備区域 E 登城路整備ゾーン ⑪登城路整備区域	史跡の顕在化			■						
低	A 水系整備ゾーン ②中島池・東丸堀整備区域 F 崖地整備ゾーン ⑬追廻厩整備区域	史跡の顕在化							■		
—	全範囲	遺構保全、維持管理、定期点検、緊急対応	■								

7. 第1次植生修景（中間案P.62～85）

植生修景は、令和4年度から実施し、実施年度ごとに具体的な整備内容を定め継続的に進めていく。令和4年度に実施する第1次植生修景の内容は下記のとおりである。

(1) 植生修景対象範囲（図2）

(ア) 本丸平場ラインの一部顕在化、本丸眺望の確保、史跡保全（B-④の一部）

本丸東側に繁茂する竹林の伐採を行う。当該竹林は、本丸東側崖面の肩にあたる部分に生育しており、繁殖力が強く現在も生息範囲の拡大を続けている。範囲拡大により、現生植生への影響も懸念されるほか、本丸平場への生息範囲拡大によって遺構に影響を与える可能性も考えられるため、優先的に伐採の対象としている。

(イ) 東丸土塁の一部顕在化、史跡保全、安全確保（D-⑩の一部）

東丸土塁に繁茂する植生について、除草・除伐し顕在化を図る。また、土塁上に生育する支障木および危険木の伐採を行う。東丸土塁上には、樹木が繁茂しており倒木により遺構をき損する可能性がある。土塁上の樹木全体に関わってくるが、特に影響を与えているものと顕在化を阻害するものを優先的に伐採していく。

(ウ) 本丸北壁石垣の一部顕在化、安全確保（E-⑪の一部）

本丸北東部に繁茂する樹木の一部を伐採し、本丸北壁石垣の顕在化および本丸からの眺望確保を行う。また、市道仙台城跡線のコーナー部の樹木は、繁茂により車両の視界を妨げているため安全確保の観点から伐採する必要がある。

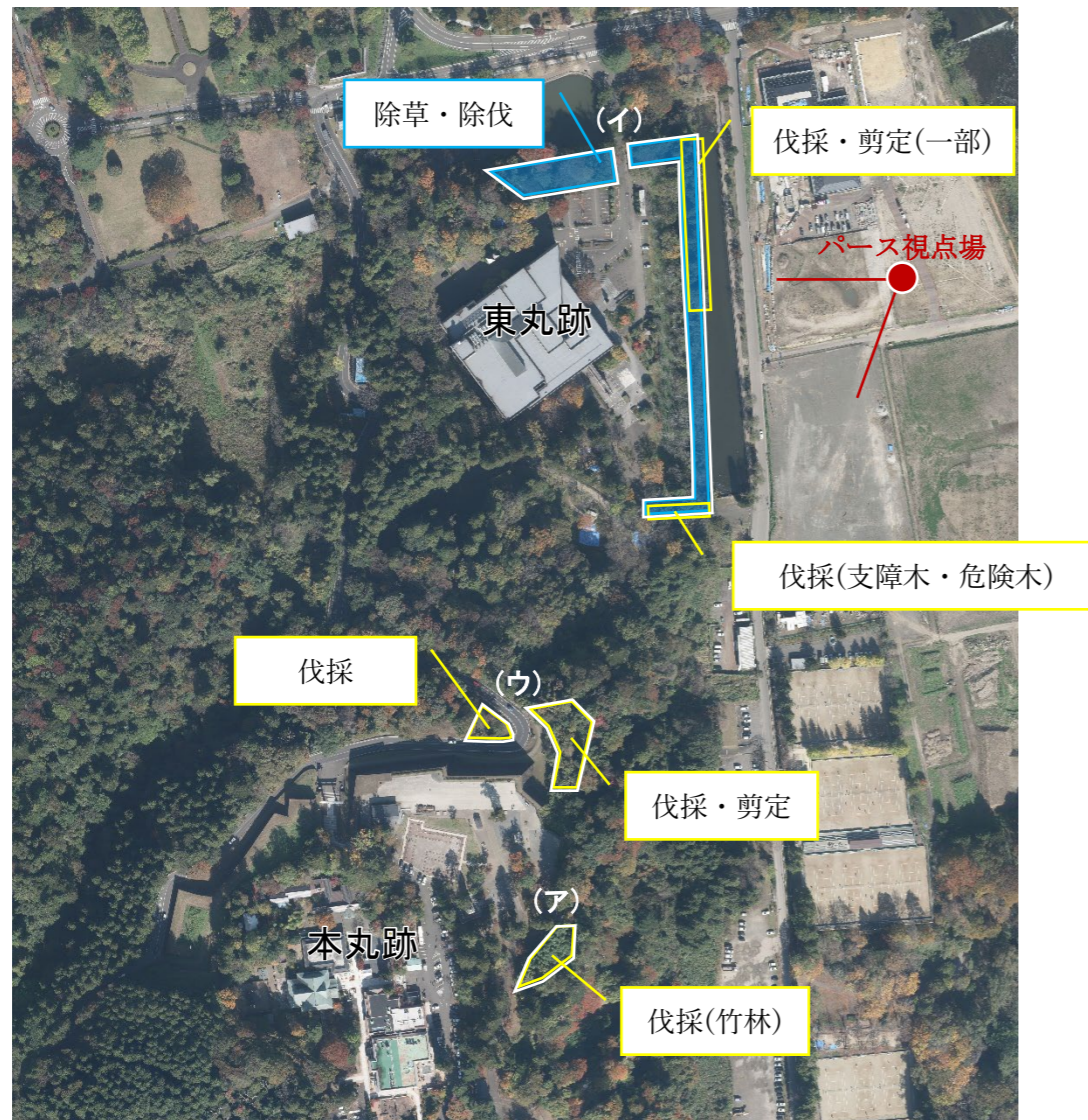
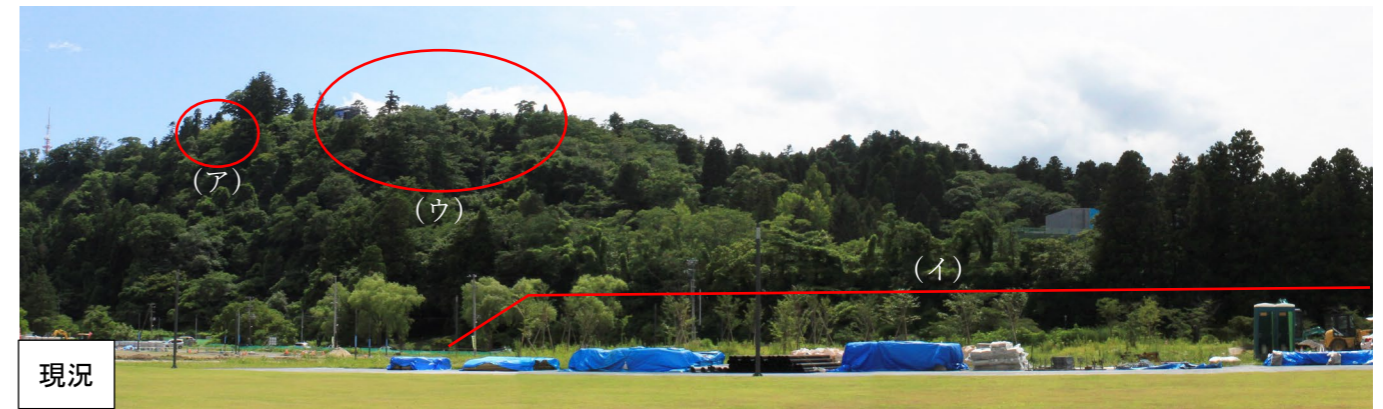


図2

(2) 植生修景イメージパース

第1次植生修景が完了した令和5年度のイメージパース。本丸北壁石垣と東丸土塁、本丸平場ラインが一部顕在化される。



■ 各種調査 ■ 景観整備 ■ 史跡整備

整備基本計画		前期【令和3(2021)～令和7(2025)】	後期【令和8(2026)～令和12(2030)】
調 査	整備に向けた調査	植生調査・計画 扇坂下厩発掘調査 東丸土塁発掘調査 異門登城路発掘調査	測量調査(石垣測量・動態観測)
	整備に向けた調査(大手門)	大手門復元関連基礎調査(史資料調査・地形測量) 大手門周辺(大手門・中島池・二の丸詰門)発掘調査 大手門石垣測量調査(石垣測量・動態観測)	
整 備	大手門整備ゾーン 【大手門整備区域・二の丸詰門整備区域・扇坂下整備区域】	修景(植生)	
	東丸(三の丸)整備ゾーン 【東丸(三の丸)外構整備区域】	設計・施工 修景(植生)	
	登城路整備ゾーン 【登城路整備区域・造酒屋敷整備区域】	修景(植生)	設計・施工
	本丸整備ゾーン 【本丸縁辺地整備区域】	修景(植生)	設計・施工
	修景(維持管理)		

※整備内容・スケジュールは予定であり、今後、変更する場合があります。



仙台城跡航空写真(2016年撮影)



整備全体のイメージ図(本質的価値が顕在化された姿)
※現時点での整備イメージ図であり、今後整備内容を変更する場合があります。

史跡仙台城跡整備基本計画 概要版

【編集】 仙台市教育委員会 生涯学習部 文化財課 仙台城史跡調査室
〒980-0011 宮城県仙台市青葉区上杉1丁目5番12号 上杉分庁舎
TEL 022-214-8544 / FAX 022-214-8399

発行 令和3年3月

史跡仙台城跡整備基本計画

概要版

計画について

本計画は、平成31年1月に策定した史跡仙台城跡保存活用計画に基づいて、平成17年3月に策定した仙台城跡整備基本計画(前計画)の内容を見直し、史跡仙台城跡の整備と保存・活用を進めることを目的とします。計画期間は令和3年度から令和20年度とし、令和3年度から令和12年度の10年間に優先的に実施する整備内容を事業計画として示します。仙台城跡の本質的価値(史跡が本来的に有する歴史上・学術上の価値)を顕在化し、歴史と趣を感じる城郭らしい景観と、来訪者が楽しみながら学べる環境を実現し、本市の都市個性を象徴する場所として『新しい杜の都』のまちづくりに資することを目指します。

H17(2005)	H31(2019)	R3(2021)	R12(2030)	R13(2031)	R20(2038)
		保存活用計画(計画期間20年間)			
前計画		史跡仙台城跡整備基本計画(計画期間18年間)			
		事業計画期間(10年間)		次期事業計画期間	

史跡仙台城跡とは

仙台城跡は、青葉山とその麓に築かれた日本の近世を代表する城跡です。伊達政宗によって慶長6年(1601)より築城が開始され、以後幕末まで仙台藩主の居城として藩政の中心にありました。

明治維新後は廃城となったものの、取り壊しや火災の被害を受けずに残っていた大手門と大手門脇櫓が昭和6年(1931)に国宝に指定されましたが、昭和20年(1945)の空襲により焼失しました。戦後は米軍の駐留を経て、大学や博物館、公園などに利用され市民に親しまれる場所となりました。

その後、発掘調査等を継続的に実施し、その成果により城郭全体の価値が評価され、平成15年(2003)8月に国の史跡に指定されました。

本質的価値

次世代に継承していくべき仙台城跡の歴史上・学術上の価値

1 良好に残る城郭全体の基本的形状と各遺構

本丸跡、二の丸跡、東丸(三の丸)跡などの主要な曲輪(平場)や登城路などの、城郭の基本的形状や遺構が良好に残っており、当時の様子がよく見て取れます。また、各遺構では多くの遺物も確認されています。



明治初期の二の丸跡(仙台市博物館所蔵に追記)

2 時代の移り変わりを示す城郭構造

仙台城跡は、徳川政権確立へ向かう政治情勢の過程が反映された、戦国期の『山城の性格』と近世期の『平城の性格』を併せ持つ城郭構造に特徴があります。

3 本丸北壁石垣の変遷と城内の石垣にみる変化

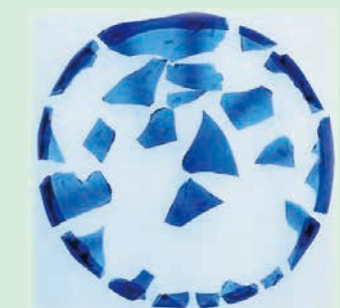
本丸北壁石垣の発掘調査により、3時期にわたる石垣の変遷と近世期の石垣修復履歴が明らかになりました。また、城内各所に残る石垣にも、石材の加工方法や積み方に違いが見られるなど、仙台城の歴史を知る手がかりとなっています。



本丸北壁石垣

4 政宗らしさをうかがわせる特色ある遺構と遺物

伊達政宗は、伝統を重んじつつ新しい要素を組み入れることにより特色のある文化を築きました。これまでの発掘調査でも大広間を含めた御殿群や、ヨーロッパ産硝子器や金箔瓦など政宗らしさをうかがわせる特徴的な遺構・遺物を確認しています。



出土遺物(ヨーロッパ産硝子器)

5 杜の都仙台の象徴

青葉山に抱かれた仙台城跡は、「仙台」発祥の地として、地域と共に歴史を刻んできました。本丸跡からの眺望は来訪者に緑豊かな景観を印象付け、「杜の都」の呼称の普及に大きく貢献しました。

コンセプト

「仙台」発祥の地 仙台北城跡を より城郭らしく 地域の誇りと愛着を育む場へ ～新たな杜の都にふさわしい歴史的眺望“政宗ビュー”の実現～

「仙台」発祥の地である仙台北城跡は、かつて政宗をはじめとする歴代藩主が城下を見渡した場所として、いまも『杜の都』仙台を見守り続けています。こうした歴史的背景を踏まえた本丸跡からの眺望と、自然環境と調和した城郭らしさを持つ市街地からの景観を“政宗ビュー”と象徴的に表現し、それらを史跡整備により実現することで、仙台北城跡がより一層地域の誇りと愛着を育む場になることを目指します。

基本理念

仙台の象徴として守り伝える
歴史・文化的遺産

安全・快適に史跡に親しみ
学べる地域の城

仙台のまちづくりと地域の
活性化へつなぐ観光資源

基本方針

- (1) 継続的な調査研究と維持管理による、遺構・遺物の保存と次世代への継承
- (2) 城郭らしい景観の顕在化および眺望の確保
- (3) 安全・安心・快適な城内環境の実現
- (4) 来訪者の回遊性向上
- (5) 様々な来訪者への適切な対応
- (6) 史跡情報の積極的公開・活用・広報
- (7) 市民協働・地域との連携推進

整備ゾーンおよび整備等の対応方針

6つの整備ゾーンの概要と令和20年度までの整備方針

大手門整備ゾーン

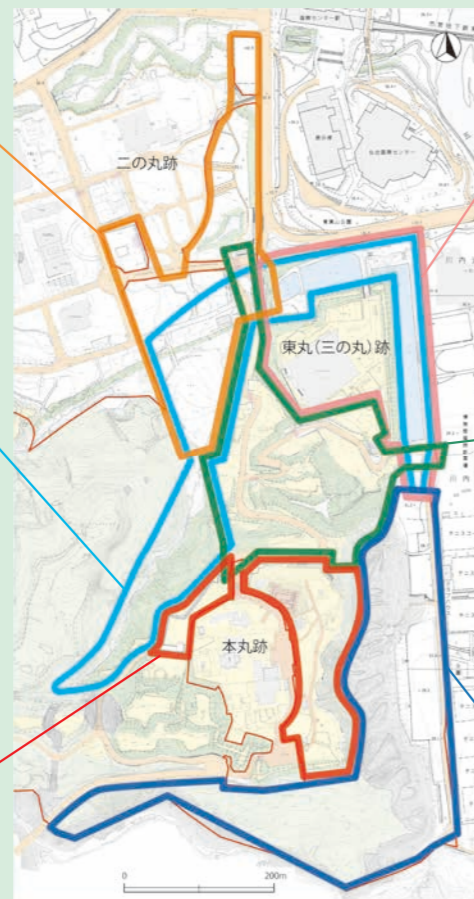
大手門を中心とした、二の丸や扇坂、中島池を含む一体的な歴史的景観と、藩政の中核としての二の丸について理解を深めるゾーン。
主に各種調査に基づく歴史的建造物の再現と遺構の整備を目指す。

水系整備ゾーン

水辺を散策しながら、自然環境を利用した城郭の水利システムについて理解を深めるゾーン。
主に水系の維持管理を目的とした整備を目指す。

本丸整備ゾーン

本丸跡と、本丸跡から望める経ヶ峯伊達家墓所等の周辺歴史資産との関りについて理解を深めるゾーン。
主に本丸跡の遺構表示等の整備と、眺望に関する整備を目指す。



東丸(三の丸)整備ゾーン

堀や土塁といった城郭における外構の形状や規模と、その防御性について理解を深めるゾーン。
主に各種調査成果に基づく堀や土塁の顕在化、土塀の再現や遺構の整備を目指す。

登城路整備ゾーン

登城路を中心とした、城郭の構造と景観について理解を深めるゾーン。
主に往時の路面や形状等の構造を理解できる整備を目指す。

崖地整備ゾーン

自然地形を利用した山城的性格を持つ城郭としての景観の理解を深めるゾーン。
遺構保存と景観保全の観点から本丸跡周辺の崖地保全を目指す。

事業計画期間(令和3～12年度)の主な事業内容

調査・修景・登城路整備を3本の柱として整備事業を行い、あわせて活用事業も進めていきます。

調査

整備に向けた各種調査

調査成果に基づいた史跡整備を行うため、巽門登城路、東丸(三の丸)土塁などの発掘調査を実施します。城内に残る石垣については、災害等により損じた際の復旧の根拠とするため、現況記録・測量調査を実施します。



発掘調査の様子



石垣測量の様子

大手門の復元に向けて

大手門および周辺部の地形測量・史資料調査を実施し、その成果を踏まえて発掘調査を実施します。次期事業計画期間における大手門復元整備事業の開始を目指し、史跡地内の市道の取扱い等について関係部局・機関と調整を進めます。



大手門跡

修景

眺望の確保 城郭らしい姿の実現

本計画でいう修景とは、整備を通じて城郭らしい姿に整えることを言います。

現在、仙台北城跡に残る地形や遺構などは植生に覆われ、市街地からは認識しにくく、また本丸跡からの眺望も阻害されています。こうしたことから、現状の植生を調査し、植生修景計画を策定のうえ、植生の伐採・剪定・保全・植栽等を行い、歴史的景観と青葉山の自然環境が調和した眺望“政宗ビュー”の実現を目指します。

※現時点での整備イメージ図であり、今後整備内容を変更する場合があります。



整備イメージ図(広瀬川対岸から)

整備事業

登城路整備

築城期の大手道の再現

築城期の大手道(本丸へ至るメインルート)とされる巽門登城路は、近代以降その一部が改変されているため、各種調査成果に基づいて登城路の再現を行います。また、登城路に隣接する曲輪を修景により顕在化するとともに遺構表示や来訪者が安全・快適に散策するための照明やベンチ、サイン等の設置を行います。



活用事業

史跡仙台北城跡の魅力の発信と郷土教育の促進

仙台北城跡の魅力をより多くの方に知ってもらい、市民や来訪者が楽しみながら史跡の理解を深めることができるよう、出前授業や出前講座、遺跡見学会、各種イベントなどの活用事業を充実させます。

ホームページや刊行物の発行などを通じて、仙台北城跡の価値や調査成果を積極的に発信するとともに、石垣清掃イベントの実施など市民協働事業をより一層進めます。



親子石垣見学会の様子



石垣清掃イベントの様子