

地区計画

みんなで作るまちづくりルール

わたしたちが暮らし、働き、憩う、「まち」。

このかけがえのないまちは、みんなのものです。

まちには、さまざまな個性があり、その長所を伸ばすことや、課題を改善する方法は地域ごとに異なります。

都市計画では「用途地域」によって、建築できる建物の種類や規模を定めていますが、それぞれの地区の実情に応じたまちづくりを進める上では、必ずしも十分対応できているとは限りません。そのような中で、住民が主体となってまちづくり計画をつくり、それを実現するためのきめ細かなルールとして「地区計画」を定めることができます。



【定禅寺通地区】



【泉パークタウン桂地区】

地区計画とは

■地区計画は地区ごとの計画とルールです

地区計画は、生活環境に密着した身近な計画とルールです。
街区などの一定のエリア、あるいは共通した特徴を持つ地域ごとに計画をつくり、それを実現するためのルールを定めます。

■地区計画は住民が主体となってつくりま

地区計画は、土地や建物の所有者などの
住民が主役となって話し合い、
考えを出し合いながら地区の実情に応じた
きめ細かなルールをつくっていきます。



■地区計画を活用すると

良好な街並みが既に形成されている区域について、建物の用途や形態・意匠などの制限を行うことにより、現在の良好な住環境を将来にわたって維持・保全することができます。

また、街並みや環境を改善・誘導していきたいところでは、良好な市街地が形成されるように道路や公園などを計画的に配置することもできます。

地区計画の構成

■地区計画の目標

どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

■土地利用の方針

まちづくりの全体構想を定めるものであり、地区計画の目標や地区の整備、開発及び保全の方針などの「土地利用の方針」を定めます。

■地区整備計画

「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部について、必要に応じて、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく「地区整備計画」として定めます。

地区整備計画で定める内容

■ 地区施設の配置・規模

みなさんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保することができます。

■ 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

ア. 建築物等の用途の制限

地区の目指すまちづくりにそぐわない建築物等の用途を規制することにより、その地区にふさわしい建築物等の立地の誘導を図ることができます。

イ. 容積率の最高限度又は最低限度

容積率（※1）を制限することにより、周囲と調和した土地の有効利用を進めることができます。

※1 敷地面積に対する建築物の延床面積の割合

ウ. 建ぺい率の最高限度

建ぺい率（※2）を制限することにより、オープンスペースが充分にとれた、ゆとりのある街並みをつくることができます。

※2 敷地面積に対する建築物の投影面積の割合

エ. 敷地面積の最低限度

敷地面積の規模を制限することにより、敷地の細分化による居住環境の悪化を防止し、ゆとりのある敷地の利用を図ることができます。

オ. 壁面の位置の制限

道路や隣地から建築物等を後退し空地を確保することにより、周辺への圧迫感を和らげ、良好な環境の形成を図ることができます。

カ. 工作物の設置の制限

広告板や門等の位置、高さ、かたちなどの制限を設けることにより、良好な街並みの形成や保全を図ることができます。

キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

建築物等の高さを制限することにより、高さの揃った街並みの形成や、土地の高度利用の促進を図ることができます。

ク. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

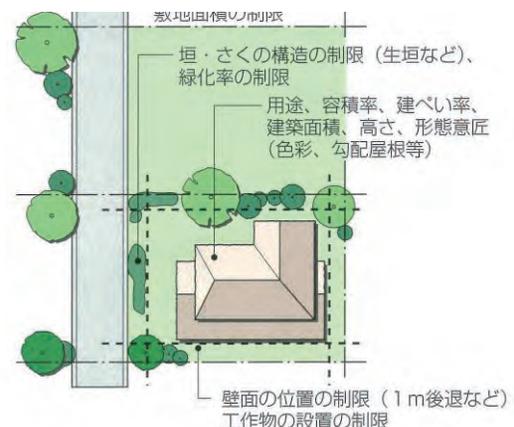
建築物等の屋根や外壁などの色、かたち、仕上げ等を制限することにより、特色のある街並みの形成や保全を図ることができます。

ケ. 垣又はさくの構造の制限

垣やさくの高さ、材料、かたち、色等を制限することにより、緑化の促進や塀の種類や高さを制限し、良好な景観の形成や保全を図ることができます。

コ. 緑化率の最低限度

敷地面積に対する緑化率の下限を定めることにより、緑豊かな街並みの形成を図ることができます。



■ その他、土地利用の制限に関すること

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。

地区計画を定めた地区の例

【定禅寺通地区】



地区整備計画の主な概要（A地区，B地区）

ア．建築物等の用途の制限

- ・定禅寺通に面した建築物の低層階部分の住宅，共同住宅等を制限しています。
- ・定禅寺通に接する敷地への自動車修理工場，ガソリンスタンド等を制限しています。

イ．壁面の位置の制限

- ・定禅寺通に面する部分は，道路から建築物の壁面までの距離を定めています。

ウ．敷地面積の最低限度

- ・200㎡以上としています。

エ．建築物等の高さの最高限度又は最低限度

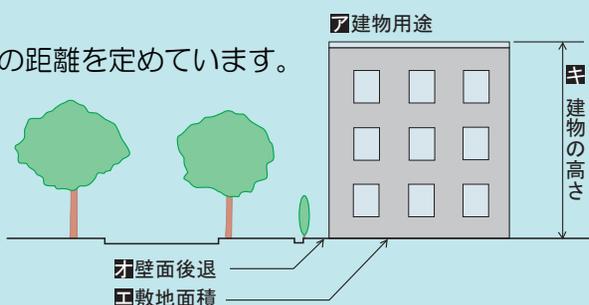
- ・地区毎に建築物の最高限度を定めています。

<まちづくりの目標>

定禅寺通と調和する文化的魅力のある健全な景観を形成し，新しい都市文化の創造・交流の場を目指して文化振興の環境形成を進めることを目標としています。

<土地利用の方針>

杜の都を象徴とする定禅寺通にふさわしい文化性の高い商業業務地の形成を図り，ケヤキ並木と調和する文化的魅力のある景観を形成するための土地利用を図ります。



【泉パークタウン桂地区】



地区整備計画の主な概要（低層専用住宅地区）

ア．建築物等の用途の制限

- ・戸建住宅地の形成を図るため，専用住宅，兼用住宅以外の用途を制限しています。

イ．敷地面積の最低限度

- ・200㎡以上としています。

イ．壁面の位置の制限

- ・道路や隣地から建築物の壁面までの距離を定めています。

ウ．建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- ・外壁の色彩は，原色を避け，落ち着いたものとしています。

エ．垣又はさくの構造の制限

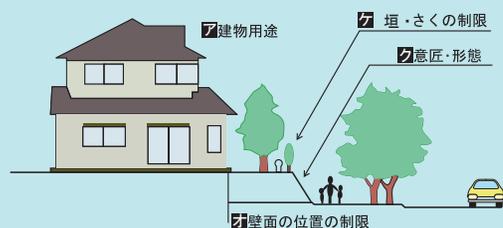
- ・道路・緑道に面して設ける垣又はさくは，生垣を基本としています。

<まちづくりの目標>

まちづくりを適正な方向に誘導し，良好な住環境の形成及び将来にわたっての維持・増進を図ることを目指します。

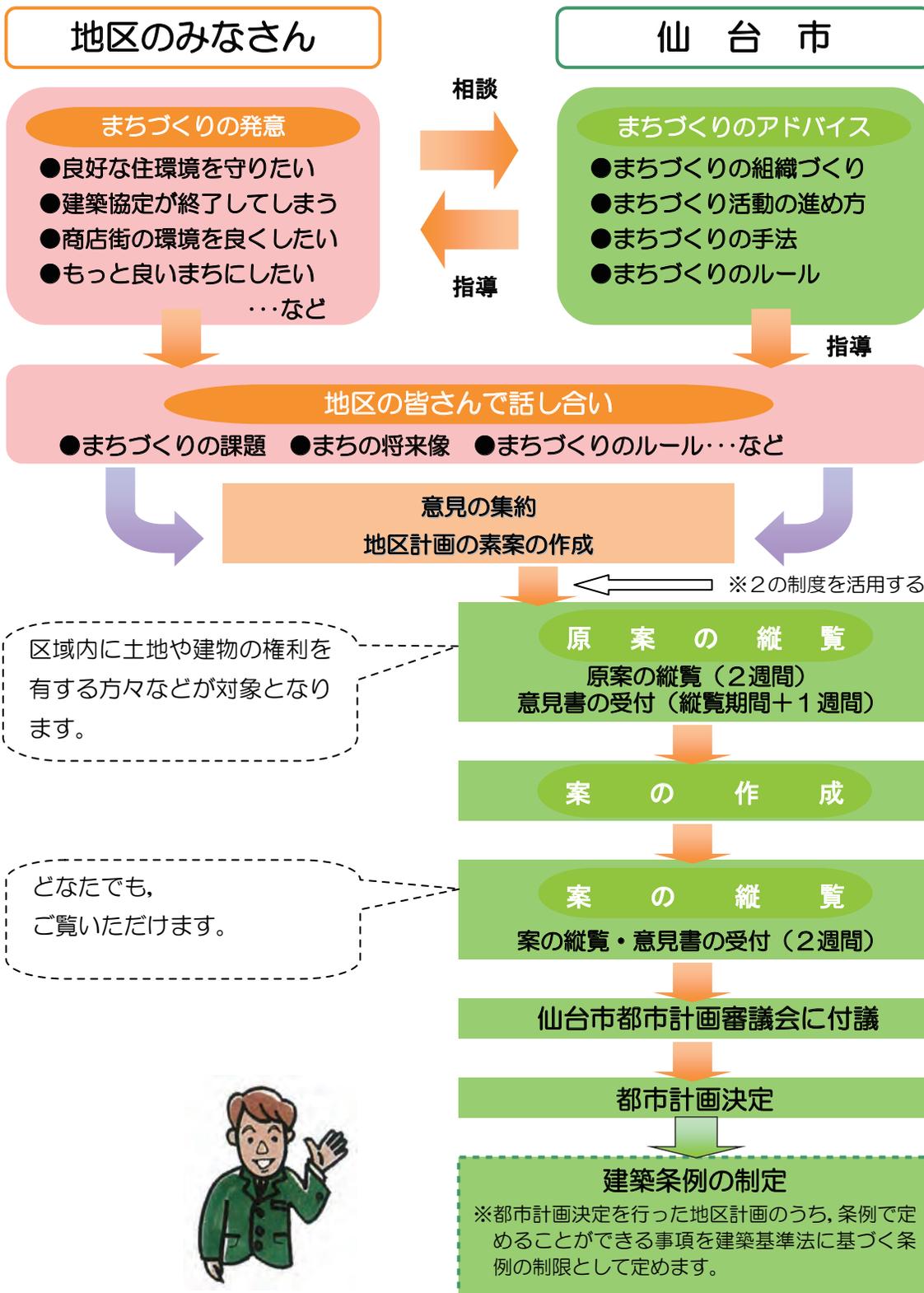
<土地利用の方針>

良好な環境をもつ住宅地の形成を図るため，各地区整備計画区域の方針を定めています。低層専用住宅地は，一戸建住宅を主体に，自然と調和した閑静な落ち着いた住宅地の形成を図ります。



地区計画決定の手順

※1の制度を活用することができます



※1 まちづくり支援専門家派遣制度

まちづくり活動を行う団体に「まちづくり専門家」を派遣して、専門的な助言やまちづくりに関する情報提供などを行います。

※2 都市計画提案制度

都市計画の提案制度は、地域のまちづくりなどを進めるにあたり、地区計画をはじめとした都市計画の決定や変更を仙台市に提案することができる制度です。

地区計画の届出

「地区整備計画」が定められた区域内で建築工事などを行う場合は、建築確認申請等の手続きとは別に、工事に着手する **30 日前**までに、各区役所へ届出が必要となります。



□ 届出が必要な行為

- 建築物の新築，増改築，用途の変更
- 門，塀，車庫，物置等の設置（垣・さくの築造も含まれます）
- よう壁等の工作物の新設・改造
- 土地の区画形質の変更（造成等も含まれます）

□ 届出の方法

- 届出期限：工事着手の 30 日前まで
- 届出部数：1 部（届出様式は仙台市ホームページに掲載しています）
- 届出窓口：各区役所建設部街並み形成課

◆地区計画の届出は・・・

青葉区役所建設部街並み形成課	TEL 022-225-7211 (代)
宮城野区役所建設部街並み形成課	TEL 022-291-2111 (代)
若林区役所建設部街並み形成課	TEL 022-282-1111 (代)
太白区役所建設部街並み形成課	TEL 022-247-1111 (代)
泉区役所建設部街並み形成課	TEL 022-372-3111 (代)

◆このパンフレットについてのお問い合わせは・・・

仙台市都市整備局計画部都市計画課

〒980-8671

仙台市青葉区国分町三丁目7番1号 TEL 022-214-8295

再生紙使用。このパンフレットはリサイクルできます。「雑誌」として分別しましょう。

改訂 平成 27 年