

仙塩広域都市計画 景観地区の変更
(定禅寺通地区)

【仙台市決定】

仙塩広域都市計画景観地区の変更（仙台市決定）

名 称	面 積	建築物の形態 意匠の制限	備 考
定禅寺通景観地区	約 13.4 ha	別表	

都市計法定禅寺通景観地区を次のように変更する。

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由 別紙理由書のとおり

【別表】 定禅寺通景観地区

建築物の形態意匠の制限	外 壁 の 形 態 等	<p>地階を除く階数が3以上である建築物のうち、都市計画道路 3・1・4 定禅寺通櫓丁線(以下「定禅寺通」という。)に面する外壁の形態は、次の各号のいずれかに該当するものでなければならない。</p> <p>一 低層階(1~2階)と中高層階のデザインに変化を持たせたもの</p> <p>二 形態、色彩、素材等により、分節化等が図られたもの</p> <p>三 平面形態を雁行形態等にしたもの</p> <p>四 前三号に掲げるもののほか圧迫感が少なく、ケヤキ並木に配慮し、歩行者の快適性を高めるデザインであると市長が認めるもの</p>															
	外 色 の 彩	<p>1 外壁の色彩は、マンセル値によるものとし、色相に応じ下表に掲げる彩度とする。ただし、各壁面の面積の10%以下についてはこの限りでない。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">区域</th> <th style="width: 25%;">色相</th> <th style="width: 25%;">彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画道路 3・2・21 細横丁線の中心線以东の区域</td> <td>5 R ~ 5 Y</td> <td>6 以下</td> </tr> <tr> <td>都市計画道路 3・2・21 細横丁線の中心線以西の区域</td> <td>その他</td> <td>2 以下</td> </tr> <tr> <td>都市計画道路 3・2・21 細横丁線の中心線以东の区域</td> <td>5 R ~ 5 Y</td> <td>4 以下</td> </tr> <tr> <td>都市計画道路 3・2・21 細横丁線の中心線以西の区域</td> <td>その他</td> <td>2 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 地盤面からの高さが15m以上の部分の定禅寺通に面する外壁の色彩は、明度8以上とする。ただし、各壁面の面積の10%以下についてはこの限りでない。</p>	区域	色相	彩度	都市計画道路 3・2・21 細横丁線の中心線以东の区域	5 R ~ 5 Y	6 以下	都市計画道路 3・2・21 細横丁線の中心線以西の区域	その他	2 以下	都市計画道路 3・2・21 細横丁線の中心線以东の区域	5 R ~ 5 Y	4 以下	都市計画道路 3・2・21 細横丁線の中心線以西の区域	その他	2 以下
	区域	色相	彩度														
	都市計画道路 3・2・21 細横丁線の中心線以东の区域	5 R ~ 5 Y	6 以下														
都市計画道路 3・2・21 細横丁線の中心線以西の区域	その他	2 以下															
都市計画道路 3・2・21 細横丁線の中心線以东の区域	5 R ~ 5 Y	4 以下															
都市計画道路 3・2・21 細横丁線の中心線以西の区域	その他	2 以下															
外 壁 の 材	<p>定禅寺通に面する外壁の素材は、次の各号のいずれかに該当するものでなければならない。</p> <p>一 砂岩や叩き仕上げ等の表情の柔らかな石材、煉瓦又は木材等のケヤキに馴染む素材</p> <p>二 光沢のある大理石や御影石等の硬い表情の石材又はタイル等のケヤキが映える素材</p> <p>三 ガラス、ハーフミラー等のケヤキが溶け込む素材</p>																
建 設 備 築 等	<p>屋外に設置する建築設備や屋外階段は、次の各号のいずれかに該当するものでなければならない。</p> <p>一 道路及び広瀬川の河川敷から直接望見できない位置に設置したもの</p> <p>二 建築物と一体となったデザインであるもの</p> <p>三 ルーバーや建築物と一体となった外周壁等による遮蔽や周辺の緑化による修景を行ったもの</p> <p>四 前三号に掲げるもののほか建築物がすっきり見えるように設置されると市長が認めるもの</p>																

建築物の形態意匠の制限	駐 車 施 設	<p>自動車車庫の出入口は、定禅寺通へ自動車が出入りするための敷地の出入口又は当該敷地の出入口に通じる車路に接続してはならない。ただし、敷地の位置等によりやむを得ない場合で、自動車車庫が隣接する建築物との調和に配慮したデザインであり、かつ、自動車車庫の出入口が最小限の幅であると市長が認める場合は、この限りでない。</p>			
	公 共 的 間 空	<p>1 下表に掲げる高さ（階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mを限度として算入しない。）（以下、「高さの基準」という。）を超える建築物の敷地内には、仙台市「杜の都」景観計画に定める高さ緩和条件となる公共的空間を設けるものとする。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">区域</th> <th style="text-align: center;">高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">都市計画道路 3・2・21 細横丁線の中心線以東の区域の建築物</td> <td style="text-align: center;">60m</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については適用しない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 都市再生特別地区が定められている区域内の建築物 二 増築、改築又は移転に係る部分の高さが、高さの基準を超えない建築物 	区域	高さ	都市計画道路 3・2・21 細横丁線の中心線以東の区域の建築物
区域	高さ				
都市計画道路 3・2・21 細横丁線の中心線以東の区域の建築物	60m				

理由書（定禅寺通地区）

定禅寺通地区は、勾当台公園から西公園に至る、定禅寺通沿道を中心とした地区であり、平成5年に地区計画を決定し、平成23年には景観地区を決定しております。

本市では、平成21年に景観法に基づく「仙台市『杜の都』景観計画」（以下、「景観計画」という。）を策定し、景観形成の方針のほか、建築物の色彩や高さ等の制限を定め、良好な景観の形成に資する取り組みを推進しています。さらに、シンボルロードである定禅寺通、青葉通及び宮城野通については、景観計画に定める制限内容の実効性を高めるため、景観地区や地区計画等の制度を活用し、良好な景観の維持、保全を一体的かつ総合的に進めております。

今般、世界に誇れる風格を持つまちとして「選ばれる都市」の実現に向け、景観計画を変更し、これまでの眺望景観の保全に加え、都市の美しさや居心地の良さを実感できる、魅力ある景観の創出に取り組むこととしました。

この取り組みの一つとして、一定の高さを超える建築物を整備する場合、通りを歩く人や来訪者が自由に滞留することができる質の高い空地等の整備を条件とするよう、景観計画における建築物の高さの制限（以下、「景観計画高さ制限」という。）の緩和条件を変更します。

本地区の都市計画で定める建築物の高さの最高限度は、景観計画高さ制限と整合を図り定められているため、景観計画の変更に伴い、次の通り都市計画を変更します。

<景観地区>

景観計画の変更内容と整合を図り、景観計画高さ制限の緩和条件となる空地等の位置や設えの要件を規定した「公共的空間」を新たに定めるため、建築物の形態意匠の制限を変更します。

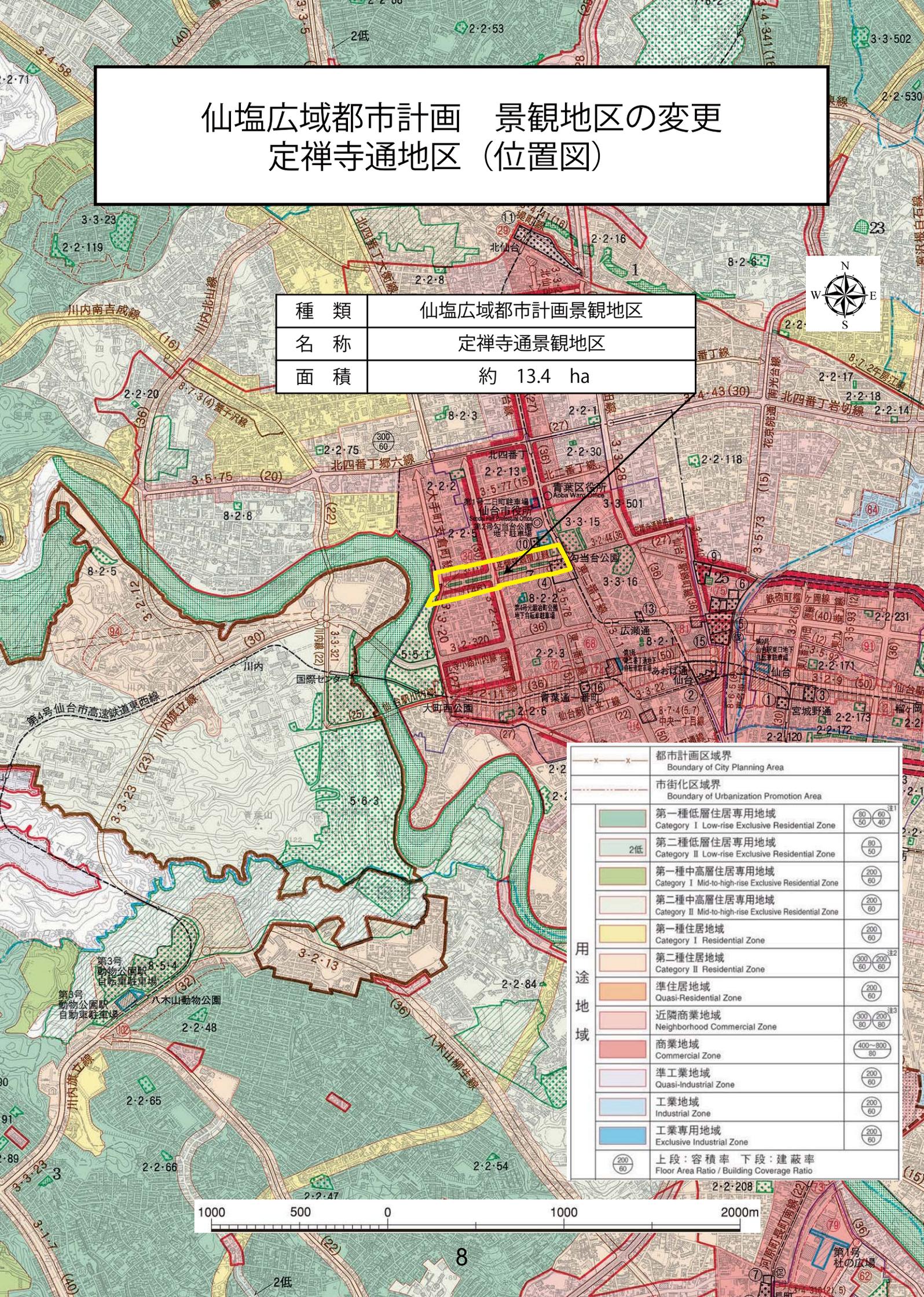
また、他の地区との表示単位を統一するため、区域面積の表記を修正します。

<地区計画>

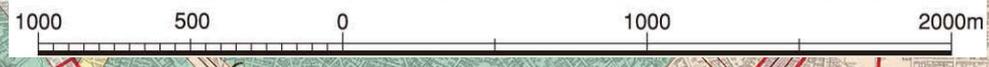
景観計画の変更内容と整合を図り、景観計画高さ制限の緩和条件となる空地等の規模の要件を変更するため、建築物等の高さの最高限度を変更します。

仙塩広域都市計画 景観地区の変更 定禅寺通地区 (位置図)

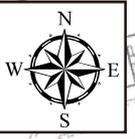
種類	仙塩広域都市計画景観地区
名称	定禅寺通景観地区
面積	約 13.4 ha



	都市計画区域界 Boundary of City Planning Area	
	市街化区域界 Boundary of Urbanization Promotion Area	
	第一種低層住居専用地域 Category I Low-rise Exclusive Residential Zone	(80/60) ¹⁾ (50/40)
	2低 第二種低層住居専用地域 Category II Low-rise Exclusive Residential Zone	(80/50)
	第一種中高層住居専用地域 Category I Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	(200/60)
	第二種中高層住居専用地域 Category II Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	(200/60)
	第一種住居地域 Category I Residential Zone	(200/60)
	第二種住居地域 Category II Residential Zone	(300/60) ²⁾ (200/60)
	準住居地域 Quasi-Residential Zone	(200/60)
	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone	(300/80) ³⁾ (200/80)
	商業地域 Commercial Zone	(400~800/80)
	準工業地域 Quasi-Industrial Zone	(200/60)
	工業地域 Industrial Zone	(200/60)
	工業専用地域 Exclusive Industrial Zone	(200/60)
	上段:容積率 下段:建蔽率 Floor Area Ratio / Building Coverage Ratio	



仙塩広域都市計画 景観地区の変更 定禅寺通地区 (計画図)



定禅寺通景観地区 約 13.4 ha

凡例



景観地区

0 50 100 200 300 400 500 m

仙塩広域都市計画景観地区の変更（仙台市決定）

新旧対照 <参考>	
■	: 変更（削除）
太字	: 追加

名 称	面 積	建築物の形態 意匠の制限	備 考
定禅寺通景観地区	約 13.413 13.413 ha	別表	

都市計法定禅寺通景観地区を次のように変更する。

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由 別紙理由書のとおり

【別表】 定禅寺通景観地区

建築物の形態意匠の制限	外壁の形態等	<p>地階を除く階数が3以上である建築物のうち、都市計画道路 3・1・4 定禅寺通櫓丁線(以下「定禅寺通」という。)に面する外壁の形態は、次の各号のいずれかに該当するものでなければならない。</p> <p>一 低層階(1~2階)と中高層階のデザインに変化を持たせたもの</p> <p>二 形態、色彩、素材等により、分節化等が図られたもの</p> <p>三 平面形態を雁行形態等にしたもの</p> <p>四 前三号に掲げるもののほか圧迫感が少なく、ケヤキ並木に配慮し、歩行者の快適性を高めるデザインであると市長が認めるもの</p>															
	外壁の色彩	<p>1 外壁の色彩は、マンセル値によるものとし、色相に応じ下表に掲げる彩度とする。ただし、各壁面の面積の10%以下についてはこの限りでない。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">区域</th> <th style="text-align: center;">色相</th> <th style="text-align: center;">彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画道路 3・2・21</td> <td>5 R ~ 5 Y</td> <td>6 以下</td> </tr> <tr> <td>細横丁線の中心線以東の区域</td> <td>その他</td> <td>2 以下</td> </tr> <tr> <td>都市計画道路 3・2・21</td> <td>5 R ~ 5 Y</td> <td>4 以下</td> </tr> <tr> <td>細横丁線の中心線以西の区域</td> <td>その他</td> <td>2 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 地盤面からの高さが15m以上の部分の定禅寺通に面する外壁の色彩は、明度8以上とする。ただし、各壁面の面積の10%以下についてはこの限りでない。</p>	区域	色相	彩度	都市計画道路 3・2・21	5 R ~ 5 Y	6 以下	細横丁線の中心線以東の区域	その他	2 以下	都市計画道路 3・2・21	5 R ~ 5 Y	4 以下	細横丁線の中心線以西の区域	その他	2 以下
	区域	色相	彩度														
	都市計画道路 3・2・21	5 R ~ 5 Y	6 以下														
細横丁線の中心線以東の区域	その他	2 以下															
都市計画道路 3・2・21	5 R ~ 5 Y	4 以下															
細横丁線の中心線以西の区域	その他	2 以下															
外壁の素材	<p>定禅寺通に面する外壁の素材は、次の各号のいずれかに該当するものでなければならない。</p> <p>一 砂岩や叩き仕上げ等の表情の柔らかな石材、煉瓦又は木材等のケヤキに馴染む素材</p> <p>二 光沢のある大理石や御影石等の硬い表情の石材又はタイル等のケヤキが映える素材</p> <p>三 ガラス、ハーフミラー等のケヤキが溶け込む素材</p>																
建設備築等	<p>屋外に設置する建築設備や屋外階段は、次の各号のいずれかに該当するものでなければならない。</p> <p>一 道路及び広瀬川の河川敷から直接望見できない位置に設置したもの</p> <p>二 建築物と一体となったデザインであるもの</p> <p>三 ルーバーや建築物と一体となった外周壁等による遮蔽や周辺の緑化による修景を行ったもの</p> <p>四 前三号に掲げるもののほか建築物がすっきり見えるように設置されると市長が認めるもの</p>																

建築物の形態意匠の制限	駐 車 施 設	<p>自動車車庫の出入口は、定禅寺通へ自動車が出入りするための敷地の出入口又は当該敷地の出入口に通じる車路に接続してはならない。ただし、敷地の位置等によりやむを得ない場合で、自動車車庫が隣接する建築物との調和に配慮したデザインであり、かつ、自動車車庫の出入口が最小限の幅であると市長が認める場合は、この限りでない。</p>			
	公 共 的 間	<p>1 下表に掲げる高さ(階段室, 昇降機塔, 装飾塔, 物見塔, 屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては, その部分の高さは, 5mを限度として算入しない。)(以下, 「高さの基準」という。)を超える建築物の敷地内には, 仙台市「杜の都」景観計画に定める高さ緩和条件となる公共的空間を設けるものとする。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">区域</th> <th style="text-align: center;">高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">都市計画道路 3・2・21 細横丁線の中心線以東の区域の建築物</td> <td style="text-align: center;">60m</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 前項の規定は, 次の各号のいずれかに該当する建築物については適用しない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 都市再生特別地区が定められている区域内の建築物 二 増築, 改築又は移転に係る部分の高さが, 高さの基準を超えない建築物 	区域	高さ	都市計画道路 3・2・21 細横丁線の中心線以東の区域の建築物
区域	高さ				
都市計画道路 3・2・21 細横丁線の中心線以東の区域の建築物	60m				