

仙台市「杜の都」景観計画

概要版

仙台市

はじめに

「仙台」は「杜の都」と呼ばれ、広瀬川沿いのみどり豊かな環境と市街地を包む丘陵、定禅寺通と青葉通のケヤキ並木など、自然の恵沢とそれらと相まった都市の風景が魅力となっています。こうした姿は、伊達政宗公による屋敷林の奨励以来、戦後復興のまちづくり等を経て積み上げられてきたものであり、「杜の都の環境をつくる条例」や「広瀬川の清流を守る条例」、さらには「杜の都の風土を育む景観条例」等の自主条例により支えられてきた独自の風土を有しています。

しかし、近年の都市の移り変わりは、これまでの取り組みのスピードを上回り、「杜の都」の魅力ある風景を予期せぬ姿に変貌させ、地域としての身近な歴史と文化の面影を損なう憂慮すべき事態を招きつつあります。

国内外を含め人々や社会の交流が深まる中で、「仙台」が、今後も魅力を発揮し続けるためには、「杜の都」の個性を映す面影を後世に伝えていくことが大切です。みどりに囲まれた固有の風景を維持し、経済や社会・生活環境・コミュニティが調和する暮らしやすい環境と生き活きとした活動の場を創出する都市づくりを目標に、長年にわたり培われてきた「杜の都」の風土を、誇るべき地域共通の財産として共に育むことが必要です。

景観形成は、その具体化の手立てであり、地域の自然・歴史・文化を基盤に、そこに暮らす人々の営みや各種の都市活動との優れた調和を目指す決意の証に他なりません。

「仙台市『杜の都』景観計画」は、「杜の都の風土を育む景観条例」をはじめとする自主条例による枠組みを、より実効性の高い施策として展開し、仙台の伝統と個性を誰もが実感できる都市の創生を図るものであり、市民・事業者・行政との協調と連携による風格ある「杜の都」の景観形成を進めていくものです。

平成21年3月 策定

平成25年6月 変更

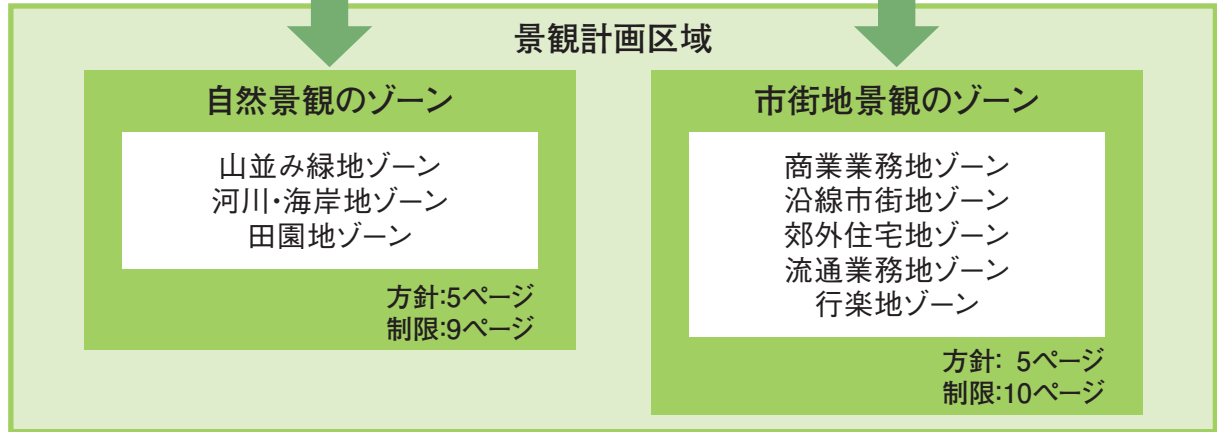
令和4年6月 変更

建築物・工作物を建設するときには

「建築物、工作物の建設をしたい」
「この建築物、工作物が適合しているのか知りたい」

建設地の制限を、仙台市ホームページで調べましょう 7ページ

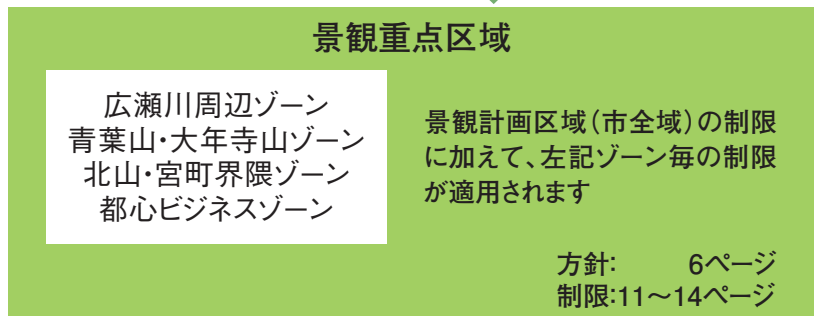
区域ゾーン区分は？



景観重点区域に該当しますか？

いいえ

はい



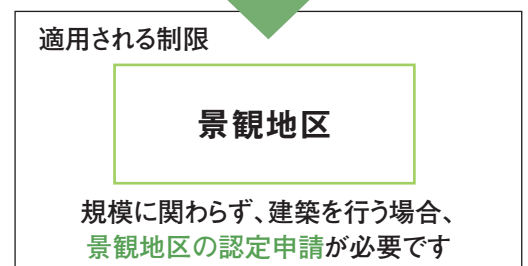
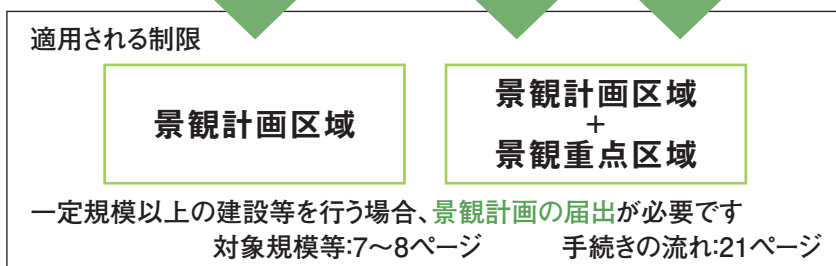
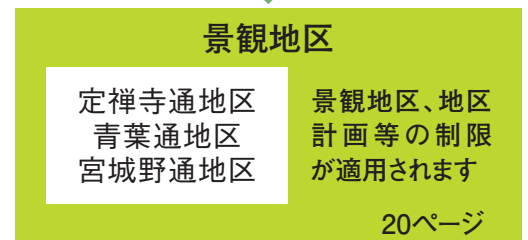
景観地区に該当しますか？

いいえ

はい

工作物

建築物



本市の景観特性と今後の景観形成の方向

■ 本市の景観特性

本市は、宮城県ほぼ中央部に位置し、山形県境の奥羽山脈から太平洋にまで連なる広大な自然を有している。遠くに雄大な蔵王・船形・栗駒連峰・七ツ森を配し、山麓から連なる青葉山・泉ヶ岳等の豊かなみどりと広瀬川・七北田川・名取川の幾筋もの清流、仙台平野に広がる恵み豊かな田園と優美な海岸線など、多様な自然が織り成す広大な「みどりに囲まれた」情緒あふれる風景を醸し出している。

また都市部では、城下町時代の面影を残す社寺林・屋敷林をはじめ、定禅寺通、青葉通のケヤキ並木が街並みに溶け込みながら、市街地を囲む個性的な「みどりの風景」を創り出している。



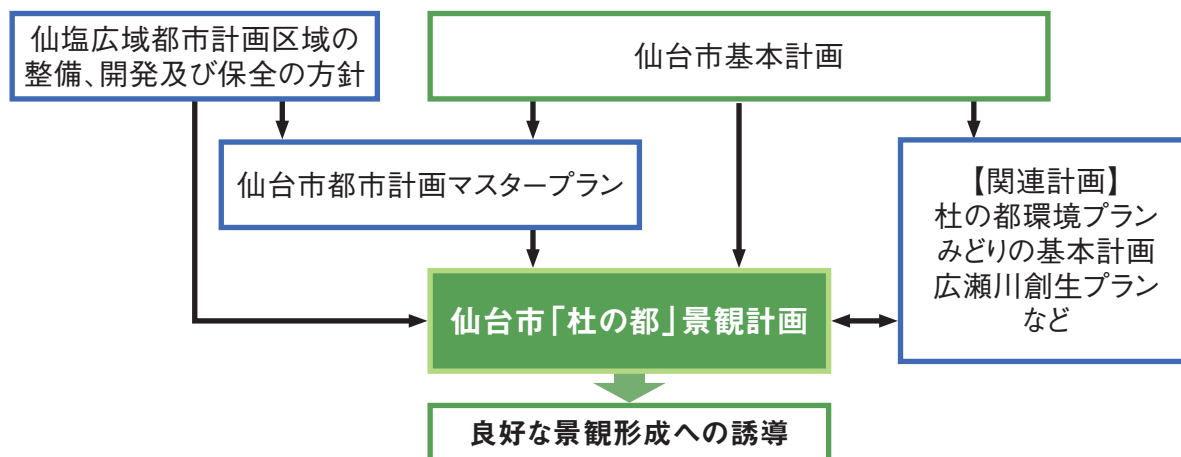
奥羽山脈

市街地と広瀬川

田園地帯

海岸線

■ 計画の位置付け



■ 景観形成の視点

景観形成にあたっては、将来を見据えた都市機能とも連携し、優れた「杜の都」の環境を一層の魅力ある都市空間に高めていく都市づくりの視点が必要であり、みどりの環境や地域の風土、歴史を活かし、以下の視点をもとに新たな価値を創造する景観形成に取り組む。

● 自然と都市との環境共生に貢献できる景観形成

利便性が高く環境にやさしい、まとまりのある機能集約型の都市構造を目指した取り組みと連携するとともに、「杜の都」の豊かな自然が持つ多様な機能を活用し、自然と都市機能が調和した、快適で暮らしやすい都市環境の確保に貢献できる景観形成に取り組む。

● 地域の風土や歴史に魅力と活気を創出する景観形成

誰もが楽しめる多彩な交流が生まれるまちづくりに向けて、地域の価値を発掘し、まちの賑わいを演出する歴史・文化の活用や観光交流の推進など、市民・事業者・地域・行政等が連携・協働しながら、地域環境を創出する魅力ある景観形成に、共に取り組む。

● 「選ばれる都市」にふさわしい景観形成

世界に誇れる風格を持つまち「仙台」として、働く・学ぶ・楽しむ・憩う・暮らす場所としての「選ばれる都市」の実現に向けた取り組みと連携し、通りを歩き、時間を過ごしたくなるような、居心地の良い質の高い都市空間の形成を図り、魅力と活力ある景観形成に取り組む。

景観計画の区域

■ 景観計画区域：市全域

奥羽山系から太平洋に連なる786km²に及ぶ広大な面積を持つ仙台には、都市と自然、農村と田園をはじめとする様々な地域が随所に広がり、それらが総体となって「杜の都」の景観を形成している。都市と自然とが調和し共生する「杜の都」としての一体的な景観形成を高めるため、仙台市全域を景観法に基づく「景観計画区域」と位置づけ、さらなる良好な景観形成を図る。

■ 景観重点区域：市中心部（区域図はP6参照）

仙台の発祥となった旧城下町は、広瀬川を要害に仙台城を構えた青葉山と、そこから連なる北山・大年寺山丘陵に囲まれた歴史的な区域で、「杜の都」を象徴する区域である。この区域では、歴史的な面影を残す住宅街に加え、仙台駅を中心に商業業務機能が集積する中心市街地が発展するなど、仙台の顔となる景観を随所に形成している。「杜の都」の顔となる地域として、広瀬川や青葉山等のみどりに囲まれたさらなる魅力的な都市空間を育むため、「景観計画区域」における「景観重点区域」として指定し、景観形成のきめ細かな一層の推進を図る。

景観形成の基本方針

■ 基本テーマ

杜の都の風土を育む風格ある景観づくり

■ 基本方針

● みどりに囲まれた美しい「都市の眺望風景の保全」

「杜の都」の基調を成す、奥羽山系から連なる山々や丘陵、仙台平野の田園等から成る風景は、市街地景観の借景として貴重な役割を有しており、みどりに囲まれた美しい都市の風景としていつまでも身近に感じ取れるよう眺望風景の保全を図る。

● 機能集約型の都市づくりに適うメリハリのある「良好な市街地景観の形成」

都心や広域拠点、鉄道駅周辺などへの都市機能の集積及び高度化等、持続可能で多様性に富んだ機能集約型の都市づくりと連動しながら、地域の特色や土地利用を踏まえた良好な市街地の景観形成を図る。

● 暮らしやすさが実感できる「心地良い生活環境の育成」

地域に対する人々の愛着と誇りを育み、街並みの価値観の共有を促す環境として、家づくり・庭づくり・まちづくり等の身近な景観形成の活動を通じて、安心して快適に暮らせる心地良い、ゆとりある生活環境を育成する。

● 個性と伝統を受け継ぐ「風情ある街並み景観の醸成」

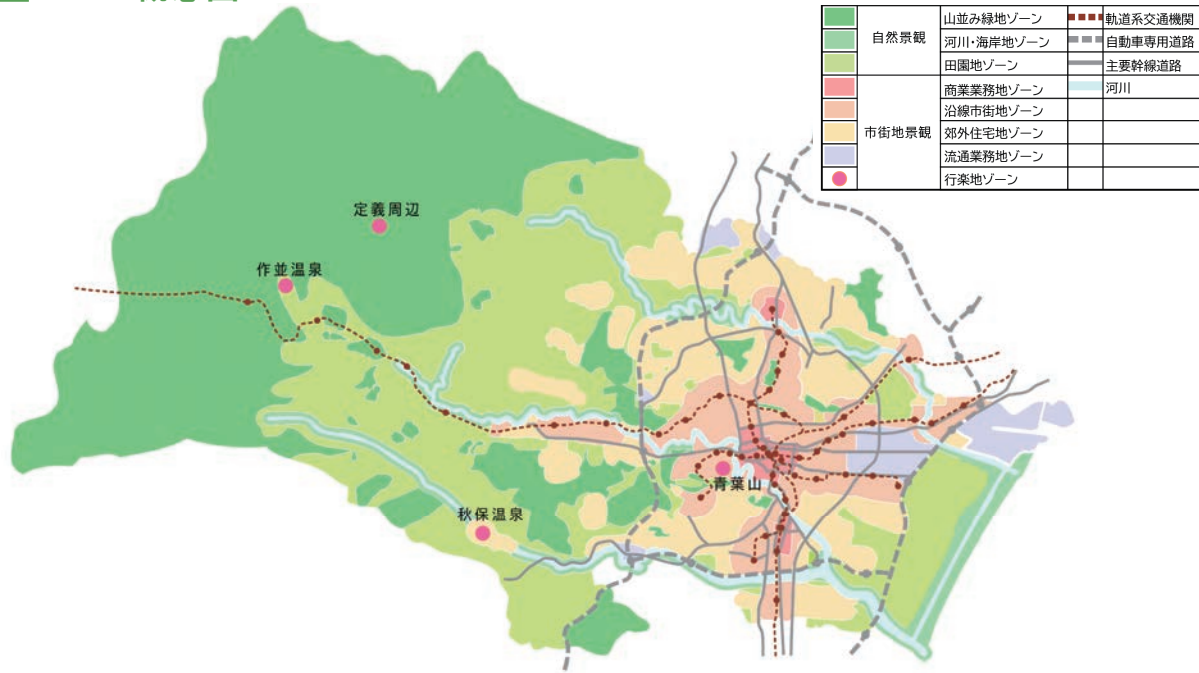
広瀬川が流れ、青葉山等の丘陵地に囲まれながら、城下町以来受け継いできた「杜の都」のたたずまいを都市の文化として尊重し、個性と伝統のある「杜の都」として風情ある景観の醸成を図る。

● 仙台の顔にふさわしい「風格ある都心景観の創生」

みどりに包まれた美しくゆとりある環境と業務機能や商業機能が集積した利便性を生かしながら、街並みの美しさや居心地の良さを実感できる質の高い空間を形成し、仙台の顔にふさわしい風格ある景観の創生を図る。

景観計画区域(市内全域)における景観形成の方針

■ ゾーン概念図

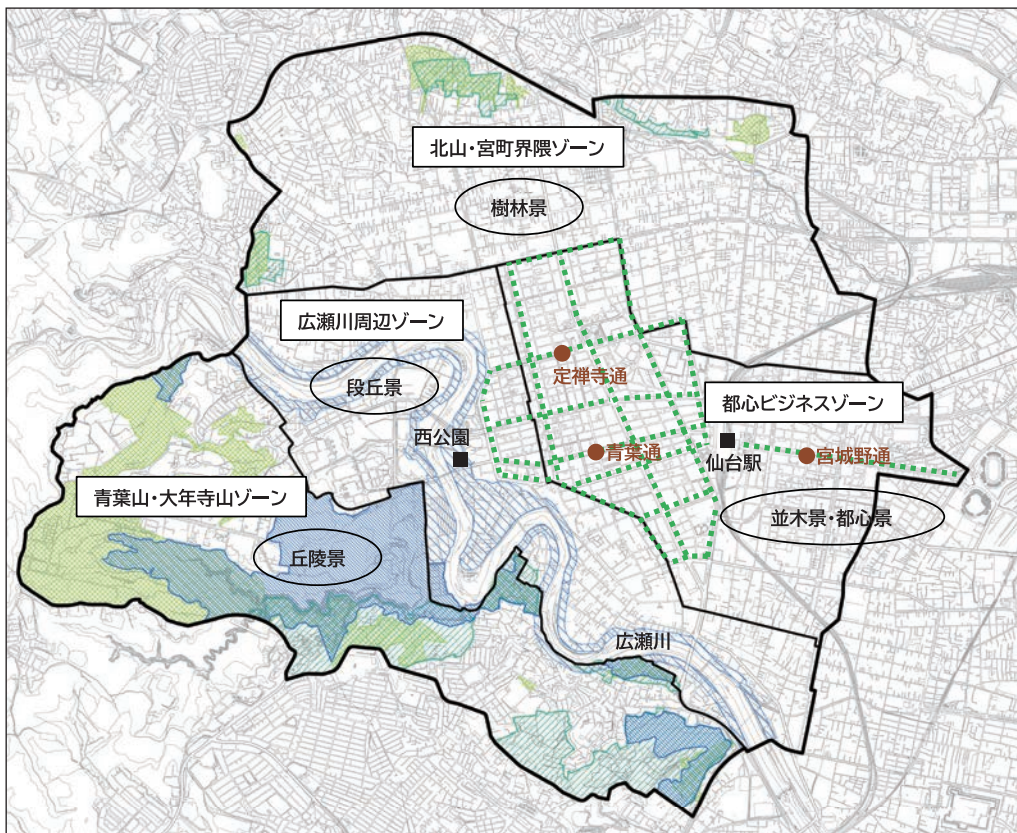


■ ゾーン毎の景観形成の方針

ゾーン名称		景観形成の方針
自然景観	山並み緑地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ランドマークとなる近郊の山並みや奥山の景観の保全を図る 山や丘陵等の地形を活かし、地域の原風景に調和した景観の形成を図る 里山における景観の保全や山あいの安らぎ感ある良好な景観の形成を図る
	河川・海岸地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 豊かな自然と風の道等の環境効果により、都市を潤す水辺景観の保全を図る 広瀬川沿い等水辺空間と街並みが調和し、親水性に配慮した景観の形成を図る 太平洋岸の海岸線や貞山運河沿いの松林等の自然や歴史景観を活かした景観形成を図る
	田園地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 広がりのあるみどり豊かな田園景観の保全と形成を図る 田園地帯の原風景となる居久根や農村集落の景観の保全と形成を図る 遠景を望む眺望ポイントとしての景観形成を図る
市街地景観	商業業務地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 拠点性を高め、立体的まとまり感のある景観形成を図る 気品ある賑わいと活気、歩いて楽しい街並み景観の形成を図る みどりやオープンスペースをもつ、ゆとりと潤いのある景観形成を図る
	沿線市街地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 沿線の街並みの連続性と賑わいに配慮した景観形成を図る 中高層住宅として集約的まとまり感のある景観形成を図る 社寺や旧街道筋など歴史的な資源に配慮した景観形成を図る
	郊外住宅地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 周囲の自然環境と調和した、落ち着き感のある良好な住宅地の景観形成を図る くつろぎとやすらぎ、潤いのある住宅地景観の形成を図る 地区特性を活かした美しい景観形成を図る
	流通業務地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 流通業務機能の活動感と広々としたゆとりが感じられる景観形成を図る ゆとりある空間にみどり豊かな業務環境として企業活力を活かした景観形成を図る 仙台塩釜港周辺地区では、ウォーターフロントとして賑わい・交流機能を活かした景観形成を図る
	行楽地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 観光レジャーの楽しさが感じられる景観形成を図る 四季折々の自然の豊かな風景を楽しめる景観形成を図る 落ち着きと風情のある観光地として、山里を彩る景観形成を図る

景観重点区域における景観形成の方針

■ ゾーン区分図



■ 景観重点区域 各ゾーン共通の考え方

仙台城跡等からの眺望景観を保全するとともに、まちで過ごす市民や来訪者の見え方や感じ方を重視した空間づくりにより、風格や品格のある魅力的な街並み景観の形成を推進する。

■ ゾーン毎の景観形成の方針

地域ゾーン	景観形成の方針
広瀬川周辺ゾーン	広瀬川の自然環境を保全し、仙台城跡や大橋等からの眺望にも配慮し、変化に富む河岸の自然景観と調和する市街地の景観形成を図る ・ 仙台城跡や広瀬川河畔等からの奥行き感ある眺望景観の保全と調和を図る ・ 河岸段丘・自然崖等の地形になじませ、河川流域の自然環境の保全と調和を図る ・ 歴史的な趣きのある街並みとの調和を図る
青葉山・大年寺山ゾーン	市街地から眺望できる丘陵景観を確保し、稜線と調和する市街地の景観形成を図る ・ 市街地から見通せるみどりの眺望景観の保全と調和を図る ・ 丘陵地の地形を活かした市街地景観の形成を図る ・ 丘陵地の自然環境との調和を図る
北山・宮町界限ゾーン	丘陵地の社寺林への見通しを確保し、地区内の屋敷林等と調和する歴史的雰囲気を出せる街並みの景観形成を図る ・ 社寺林等を望む眺望景観の保全と、歴史的な通りからの見通しとの調和を図る ・ 社寺林や丘陵等のみどりとの調和を図る ・ 風趣ある住宅地としての街並みとの調和を図る
都心ビジネスゾーン	中心市街地のビジネス環境にふさわしい躍動感のある景観形成と、「杜の都」の国際的な顔となる魅力的な風格ある景観形成を図る ・ 交流拠点となる風格と賑わいのある街並み景観の創出を図る ・ 商業業務の核となる活気と潤いのある街並み景観の創出を図る ・ ケヤキ並木や公園のみどり等と調和する美しい街並み景観の創出を図る

良好な景観形成のための行為の制限に関する事項

景観法では、景観計画区域内において、建築物等の新增改築や外観を変更する修繕等を行う際に、事前に市長に届け出なければならないとされている。一方、景観法及び景観条例において「届出を要しない行為」が定められており、それらの概略をまとめると以下のとおりとなる。

■ 届出の対象となる行為等

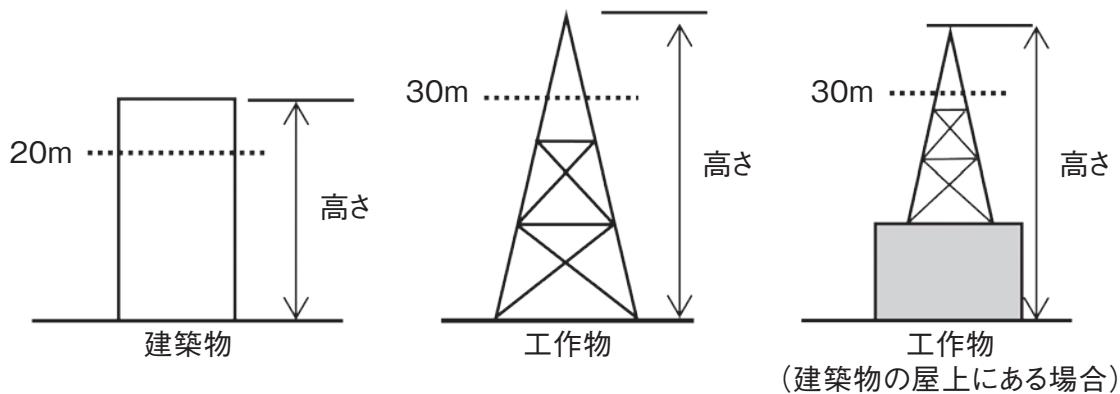
(1) 届出対象行為

建築物	新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
工作物	新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

(2) 届出対象規模

建築物	地盤面からの高さが20mを超えるもの
	延べ面積が3,000m ² を超えるもの
工作物	地盤面からの高さが30mを超えるもの
	歩道橋、橋りょう、高架道路、高架鉄道、アーケードその他これらに類するもので延長が50mを超えるもの
	道路に沿って築造される擁壁で地盤面からの高さの平均が6mを超え、かつ延長が50mを超えるもの
	【建築物の屋上にある場合】工作物を含めた高さが30mを超えるもの

【届出対象となる建築物・工作物の高さの取扱い】



仙台市都市計画情報インターネット提供サービス

景観計画区域(市内全域)のゾーン区分や景観重点区域のゾーン区分、景観地区の区域は市ホームページ(仙台市都市計画情報インターネット提供サービス)から確認できます。

https://www2.wagmap.jp/sendai_tokei/



(3) 届出を要しない行為(下記は主な行為を記載したものであり、詳細は景観法及び景観条例を参照のこと)

- ・ 地下に設ける建築物の建築等又は工作物の建設等
- ・ 仮設の工作物の建設等
- ・ 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為
- ・ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・ 景観地区内で行う建築物の建築等
- ・ 仙台市屋外広告物条例の規定に適合する屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置
- ・ 建築物の増築、改築又は移転で、その行為に係る部分の地盤面からの高さが20m以下で、かつ、当該部分の床面積の合計が従前の建築物の延べ面積の10分の1以内かつ1,000m²以内のもの
- ・ 建築物の増築、改築又は移転で、外観の変更を伴わないもの
- ・ 建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更で、その行為に係る部分の面積が、1面につき従前の建築物の外観に係る面積の2分の1以内かつ500m²以内のもの
- ・ 建築基準法第85条第6項又は第7項の規定による許可を受けた建築物(仮設興行場又は博覧会建築物に限る。)の建築
- ・ 次に掲げる工作物のうち、建築物等に付設されるものの新設、増築、改築又は移転(以下「新設等」という。)で、その行為に係る部分の高さが10m以下のもの
 - ① 門、塀、かき、さくその他これらに類するもの
 - ② 修景施設として設けられる花壇、噴水、彫刻その他これらに類するもの
 - ③ 自動車洗車場に設置される自動車の洗車の用に供する施設その他これに類するもの
 - ④ 煙突、排気塔、その他これらに類するもの
 - ⑤ 鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの
 - ⑥ 電波塔その他これに類するもの
 - ⑦ アンテナ
 - ⑧ 街灯、照明灯その他これらに類するもの
 - ⑨ 自動車、原動機付自転車又は自転車の駐車のための施設その他これに類するもの
 - ⑩ 日よけ、雨よけその他これらに類するもの(これらの支持物を含む。)
- ・ 次に掲げる工作物のうち、建築物に付設されるものの新設等で、その行為に係る部分の高さが10m以下で、かつ、当該部分の面積が、1面につき10m²以内のもの
 - ① 高架水槽
 - ② 製造施設、貯蔵施設、粉碎施設、処理施設その他これらに類するもの
- ・ 次に掲げる工作物のうち、建築物に付設されるものの新設等で、その行為に係る部分の高さが2m以下のもの
 - ① 銅像、神仏像、記念碑その他これらに類するもの
 - ② 物見塔、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの
 - ③ 遊戯施設
- ・ 工作物の修繕等で、その行為に係る部分の面積が、1面につき従前の工作物の外観に係る面積の2分の1以内かつ50m²以内のもの
- ・ 定型的な行為その他これに類する行為として法第15条第1項に規定する景観協議会において協議がととのったもの
- ・ 道路に沿って築造される擁壁で地盤面からの高さの平均が6mを超え、かつ、延長が50mを超えるものに係る修繕等でその行為に係る部分の面積が、1面につき従前の工作物の外観に係る面積の2分の1以内かつ50m²以内のもの
- ・ 歩道橋、橋りょう、高架道路、高架鉄道、アーケードその他これらに類するもので延長が50mを超えるものに係る修繕等でその行為に係る部分の面積が、1面につき従前の工作物の外観に係る面積の2分の1以内かつ50m²以内のもの

■ 景観計画区域(市全域)における行為の制限

自然景観のゾーン

(山並み緑地ゾーン、河川・海岸地ゾーン、田園地ゾーン)

対象項目		制限内容						
建築物	形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根、壁面は、眺望に配慮し、周囲の風景と違和感のない形態・意匠とする。 ・建物配置は、地形に対峙せず、緑地、水辺等へのアクセスを遮らない工夫をする。 ・門塀や敷地内通路等の外構施設は、ユニバーサルデザインや環境への影響に配慮したうえで、周囲の風景と違和感のないものとする。 ・屋外設備は、建築物との一体化や外部からの見通しに対する遮蔽を工夫する。 						
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲からの眺望に配慮し、背景の山並みに対し突出し風景を害さない高さとする。 ・里山や田園地の集落景観と調和し、違和感のない高さとする。 						
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・派手な色彩を避け、周囲の環境に調和する色彩とする。 ・外壁の基調色は、主に低彩度の色彩とする。 ・彩度はマンセル値によるものとし、色相に応じて以下のものを基調とする。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5R～5Yの場合</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>その他の場合</td> <td>2以下</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">※適用除外については17ページ</p>	色相	彩度	5R～5Yの場合	4以下	その他の場合	2以下
	色相	彩度						
5R～5Yの場合	4以下							
その他の場合	2以下							
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲の自然環境を借景として取り入れる緑化を工夫する。 ・既存の樹木やみどり、水辺を保全し、自然を活用した緑化を工夫する。 							
工作物	形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・橋りょう、擁壁等の構造物は、周辺環境や遠景、中景、近景に配慮した、質の高いデザインと修景とする。 						
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲からの眺望に配慮し、背景の山並みに対し突出し風景を害しない高さとする。 ・里山や田園地の集落景観と調和し、違和感のない高さとする。 						
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・派手な色彩を避け、周囲の環境に調和する色彩とする。 						



海岸沿いの松林と貞山運河



ランドマークとなる太白山



居久根のある田園景観

市街地景観のゾーン

(商業業務地ゾーン、沿線市街地ゾーン、郊外住宅地ゾーン、流通業務地ゾーン、行楽地ゾーン)

対象項目		制限内容						
建築物	形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根、壁面は、眺望に配慮し、街並みと違和感のない形態・意匠とする。 ・通りに面した部分は、街並みの連続性と地域らしさを創出する形態・意匠とする。 ・低層部は、通りの安らぎ、快適さ、楽しさを創出する形態・意匠とする。 ・建物配置は、通りの見通しに配慮し、遮蔽感を与えない工夫をする。 ・門塀や敷地内通路等の外構施設は、ユニバーサルデザインや環境への影響に配慮したうえで、街並みの風景と違和感のないものとする。 ・屋上設備、屋外設備は、建築物との一体化や通りからの見通しに対する遮蔽を工夫する。 ・外部の照明設備は、活気を求める場所では街並みの楽しさを創出する夜間照明などを工夫する。 ・憩いや賑わいに資するオープンスペースの設置に努める。 						
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・仙台城跡等の高台や主要な幹線道路からの眺望に配慮し、背景の山並みの風景を害しない高さとする。 ・通りのスカイラインに配慮し、街並みの連続性に違和感のない高さとする。 						
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・けばけばしさを排除し、周辺の街並みと調和する色彩とする。 ・外壁は低彩度の色彩を基調色とし、活気を求める場所では、アクセント色を工夫する。 ・彩度はマンセル値によるものとし、色相に応じて以下のものを基調とする。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5R～5Yの場合</td> <td>6以下</td> </tr> <tr> <td>その他の場合</td> <td>2以下</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">※適用除外については17ページ</p>	色相	彩度	5R～5Yの場合	6以下	その他の場合	2以下
	色相	彩度						
5R～5Yの場合	6以下							
その他の場合	2以下							
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・街並みの連続性に配慮し、道路沿いへの植樹等による緑化を工夫する。 ・既存樹木の保全等による敷地内緑化を工夫する。 							
工作物	形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・橋りょう、擁壁等の構造物は、周辺環境や遠景、中景、近景に配慮した、質の高いデザインと修景とする。 						
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・仙台城跡等の高台や主要な幹線道路からの眺望に配慮し、背景の山並みの風景を害しない高さとする。 ・通りのスカイラインに配慮し、街並みの連続性に違和感のない高さとする。 						
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・けばけばしさを排除し、周辺の街並みと調和する色彩とする。 						



定禅寺通



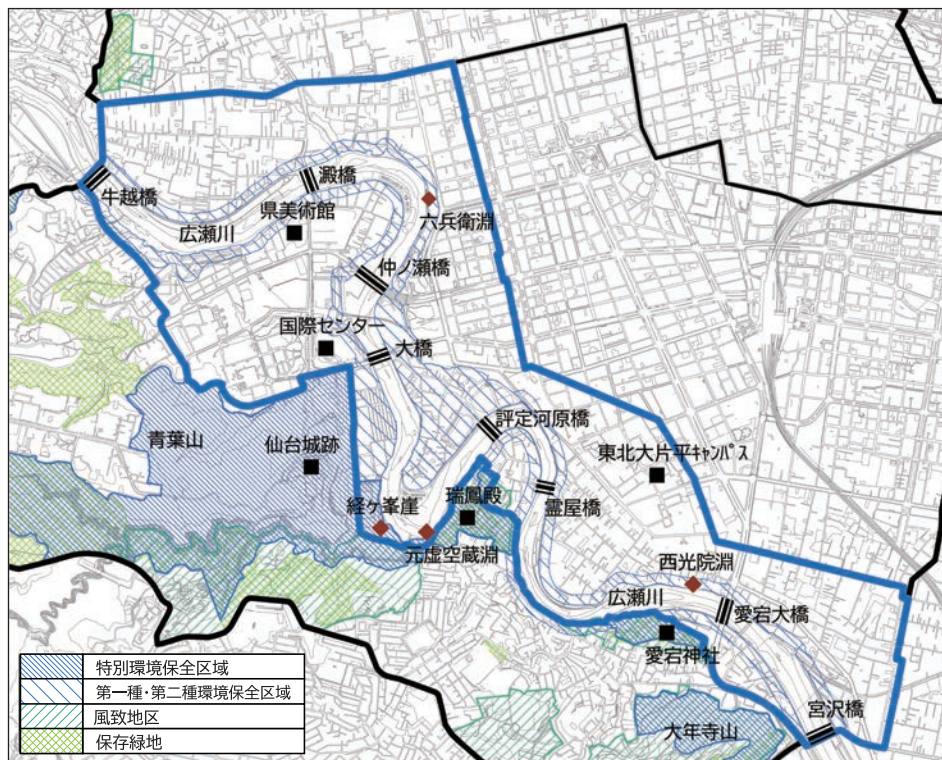
伝統的な街並み



みどり豊かな住宅地景観

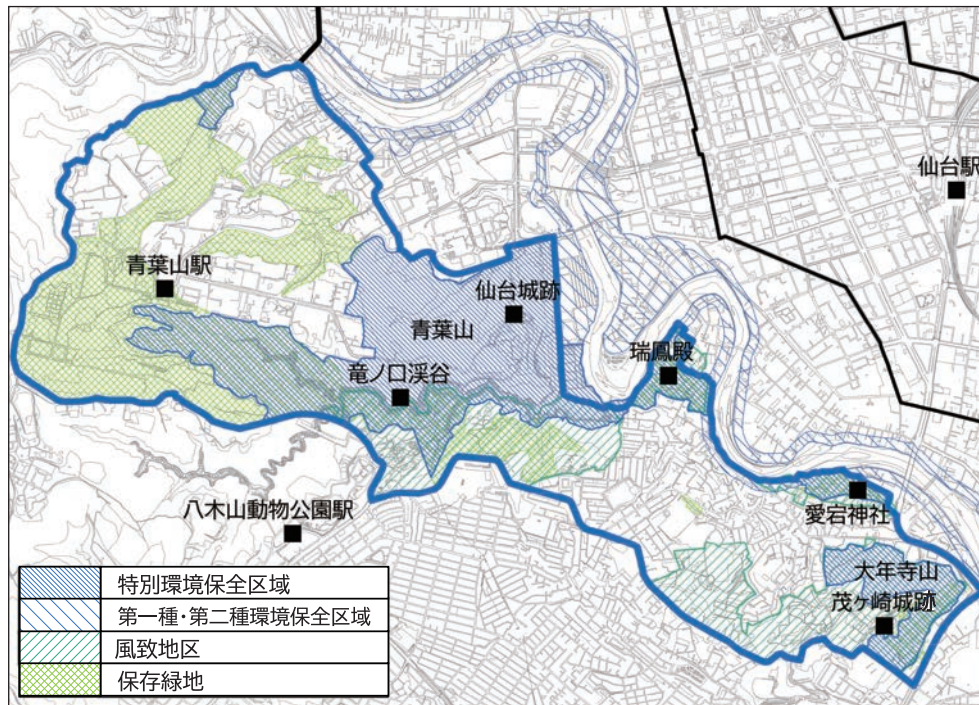
■ 景観重点区域における行為の制限

広瀬川周辺ゾーン



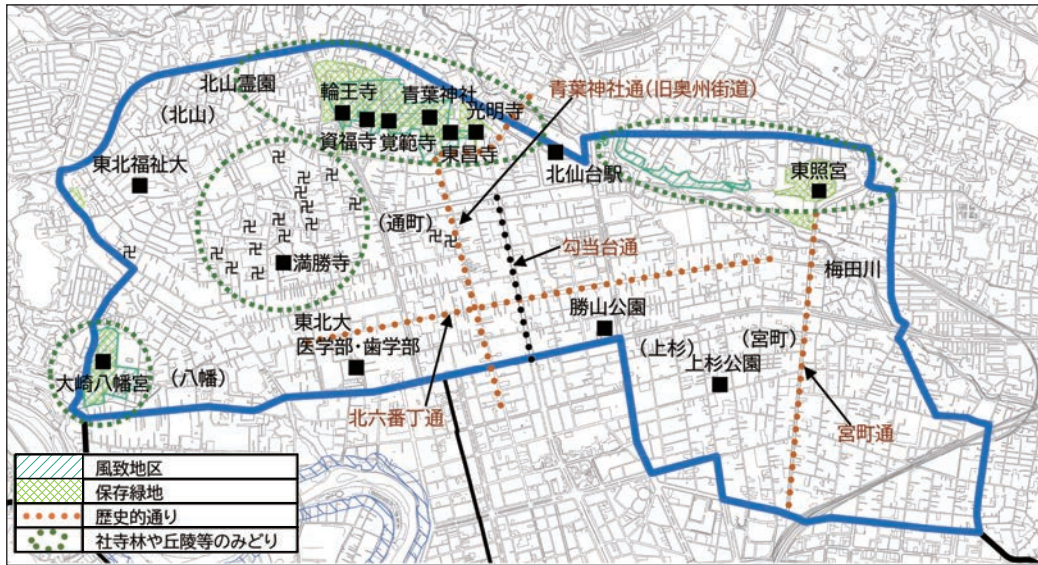
対象項目		広瀬川周辺ゾーン																
形態・意匠	ゾーン全体	・ 段丘地形や坂道等の街並みの連続性に配慮し、街並みと調和した壁面等の形態・意匠とする。																
	広瀬川沿い	・ オープンスペースやピロティの設置等、ゆとりのある空間を確保する。 ・ 建築物の分棟化や壁面の分節化等、圧迫感の軽減に配慮した形態・意匠とする。																
	歴史的な雰囲気が感じられる片平、霊屋下などの地域	・ 歴史的たたずまいが醸し出す環境に配慮した建築物及び門塀等の形態・意匠とする。																
	広瀬川の対岸から眺望できる場所	・ 屋根、塔屋等は、河川越しの景観に配慮すると共に、屋上設備や屋外階段等の付属施設は、建築物との一体化を図る。																
建築物	高さ	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地区</th> <th>高さ</th> <th>緩和条件適用時の高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-1</td> <td>30m以下</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>A-2</td> <td>30m以下</td> <td>40m以下</td> </tr> <tr> <td>A-3</td> <td>40m以下</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>A-4</td> <td>50m以下</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	地区	高さ	緩和条件適用時の高さ	A-1	30m以下	—	A-2	30m以下	40m以下	A-3	40m以下	—	A-4	50m以下	—	※具体的な地区の範囲については15ページ ※緩和の条件は16ページ
		地区	高さ	緩和条件適用時の高さ														
A-1		30m以下	—															
A-2		30m以下	40m以下															
A-3	40m以下	—																
A-4	50m以下	—																
色彩	・ 広瀬川の自然と調和するように暖色系を主体とし、外壁の基調色は彩度を低くおさえ、明るく落ち着いた色彩とする。 ・ 彩度はマンセル値によるものとし、色相に応じて以下のものを基調とする。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5R～5Yの場合</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>その他の場合</td> <td>2以下</td> </tr> </tbody> </table> ※適用除外については、17ページ		色相	彩度	5R～5Yの場合	4以下	その他の場合	2以下										
色相	彩度																	
5R～5Yの場合	4以下																	
その他の場合	2以下																	
緑化	・ 広瀬川の河川景観や生態系に配慮し、既存樹木の保全や植樹により自然環境と調和した緑化を図る。																	

青葉山・大年寺山ゾーン



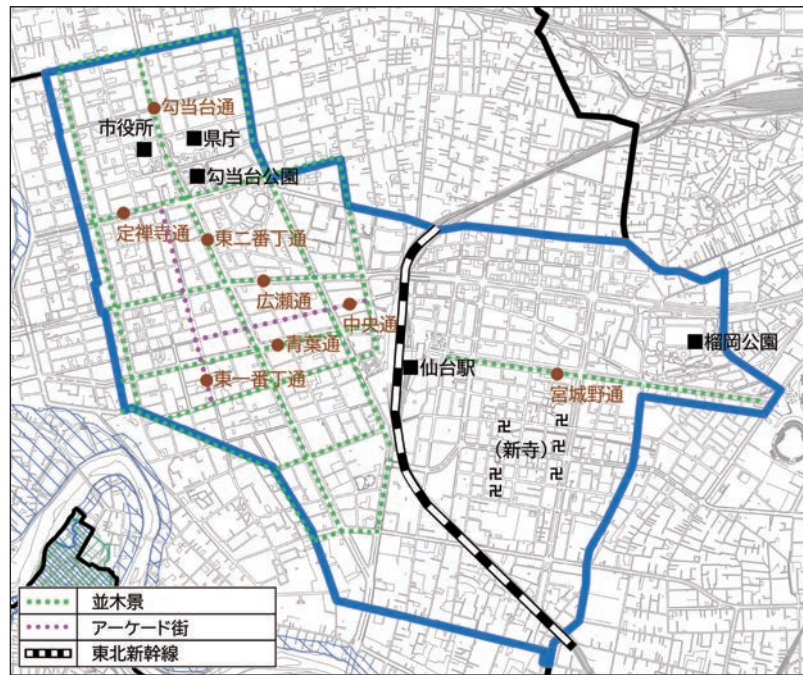
対象項目		青葉山・大年寺山ゾーン							
形態・意匠	ゾーン全体	<ul style="list-style-type: none"> 丘陵地の自然環境と調和した形態・意匠とする。 傾斜地では、建築物の段状化や分棟化、壁面の分節化など遮蔽感の少ない配置及び形態・意匠とする。 傾斜地では、屋根形状は傾斜地形を活かした形態・意匠とする。 							
	市街地や広瀬川から眺望できる場所	<ul style="list-style-type: none"> 屋根、塔屋等は、稜線のスカイラインと調和する形態・意匠とする。 みどりのスカイラインを維持するために、屋上設備等の建物頂部については建築物との一体化を図る。 							
建築物	高さ	・30m以下 ※具体的な地区の範囲については15ページ							
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> 市街地からの丘陵地の眺望に配慮し、外壁の基調色はマンセル値による暖色系を主体に彩度を低くおさえ、背景の樹木等と調和した色彩とする。 彩度はマンセル値によるものとし、色相に応じて以下のものを基調とする。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5R～5Yの場合</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>その他の場合</td> <td>2以下</td> </tr> </tbody> </table> ※適用除外については、17ページ		色相	彩度	5R～5Yの場合	4以下	その他の場合	2以下
	色相	彩度							
5R～5Yの場合	4以下								
その他の場合	2以下								
緑化	<ul style="list-style-type: none"> 広瀬川の河川景観や生態系に配慮し、既存樹木の保全や植樹により自然環境と調和した緑化を図る。 								

北山・宮町界隈ゾーン



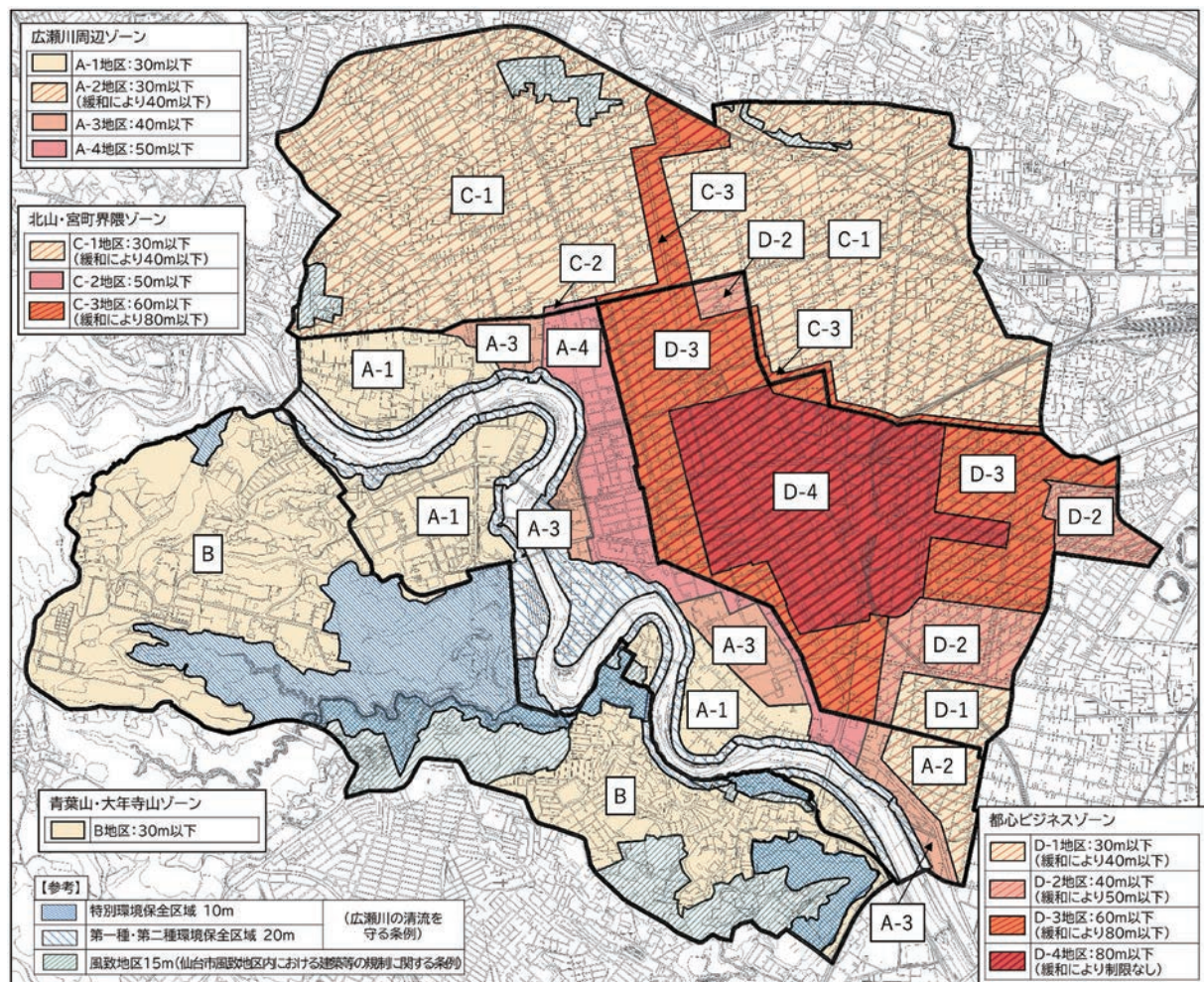
対象項目		北山・宮町界隈ゾーン													
形態・意匠	ゾーン全体	・ 風趣ある住宅地として、街並みと調和した形態・意匠とする。													
	大崎八幡宮・青葉神社・東照宮等の周辺	・ 歴史的建造物の瓦屋根や壁材等の材質に配慮し、それらに調和する材質感のある形態・意匠とする。													
	通町・宮町等の歴史的通り沿い	・ 社寺林の眺望を確保するため、沿道建物の上層部の壁面後退を工夫するなど、連続性に配慮した形態・意匠とする。													
	歴史的な雰囲気が感じられる八幡、上杉などの地域	・ 屋敷林等のみどりや屋敷町としてのたたずまいに配慮し、建築物の分棟配置や壁面の分節化など圧迫感の少ない形態・意匠とし、門塀等もデザインを工夫する。													
	北仙台駅前や勾当台通沿道	・ 商業用途としての賑わいづくりに配慮し、道路に面して受水槽等の建築設備を設けないなど形態意匠を工夫する。													
建築物	高さ	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地区</th> <th>高さ</th> <th>緩和条件適用時の高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C-1</td> <td>30m以下</td> <td>40m以下</td> </tr> <tr> <td>C-2</td> <td>50m以下</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>C-3</td> <td>60m以下</td> <td>80m以下</td> </tr> </tbody> </table>	地区	高さ	緩和条件適用時の高さ	C-1	30m以下	40m以下	C-2	50m以下	—	C-3	60m以下	80m以下	※具体的な地区の範囲については15ページ ※緩和の条件は16ページ
		地区	高さ	緩和条件適用時の高さ											
C-1		30m以下	40m以下												
C-2	50m以下	—													
C-3	60m以下	80m以下													
色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・ 街並みとして残る木造、瓦、漆喰などの伝統的な建築材料に配慮し、外壁の基調色は暖色系を主体に、低い彩度による落ち着きを持たせ、社寺林や屋敷林等のみどりと調和した色彩とする。 ・ 彩度はマンセル値によるものとし、色相に応じて以下のものを基調とする。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5R～5Yの場合</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>その他の場合</td> <td>2以下</td> </tr> </tbody> </table>	色相	彩度	5R～5Yの場合	4以下	その他の場合	2以下	※適用除外については、17ページ							
	色相	彩度													
5R～5Yの場合	4以下														
その他の場合	2以下														
緑化	・ 社寺林や屋敷林等の高木のみどりに調和して、住環境を魅力づける敷地内の植樹や生垣などによる連坦した緑化を図る。														

都心ビジネスゾーン



対象項目		都心ビジネスゾーン																
形態・意匠	ゾーン全体	<ul style="list-style-type: none"> 街並みとの調和に配慮し、街角の空間を演出する形態・意匠とする。 高層建築物は周辺部からの眺望に配慮し、頂部のデザインと材質を工夫する。 																
	仙台駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ペDESTリアンデッキから見通せる建築物は、高層階の壁面後退による圧迫感の少ない形態・意匠とする。 																
	東二番丁通・広瀬通等	<ul style="list-style-type: none"> ビジネス街の連続性に配慮し、活気を創出し、歩行者への圧迫感を軽減する空間の演出を工夫する形態・意匠とする。 																
	定禅寺通・青葉通・宮城野通等	<ul style="list-style-type: none"> ケヤキ並木の環境に配慮し、樹木の通気性や歩行者の快適性を高める低層階の壁面後退や壁面の分節等の工夫を図る。 みどりと調和した壁面素材や屋外階段等の付属施設の形態を工夫する。 																
	東一番丁通・中央通等	<ul style="list-style-type: none"> 壁面線が揃い、通りの連続性をもつアーケード空間に調和した形態・意匠とする。 																
	勾当台地区周辺	<ul style="list-style-type: none"> オープンスペースやみどりと調和した形態・意匠とする。 																
	新寺小路の寺社周辺	<ul style="list-style-type: none"> 境内や社寺林と調和した建築物や門塀等の形態・意匠とする。 																
建築物	高さ	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地区</th> <th>高さ</th> <th>緩和条件適用時の高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D-1</td> <td>30m以下</td> <td>40m以下</td> </tr> <tr> <td>D-2</td> <td>40m以下</td> <td>50m以下</td> </tr> <tr> <td>D-3</td> <td>60m以下</td> <td>80m以下</td> </tr> <tr> <td>D-4</td> <td>80m以下</td> <td>制限なし</td> </tr> </tbody> </table>	地区	高さ	緩和条件適用時の高さ	D-1	30m以下	40m以下	D-2	40m以下	50m以下	D-3	60m以下	80m以下	D-4	80m以下	制限なし	※具体的な地区の範囲については15ページ ※緩和の条件は16ページ
		地区	高さ	緩和条件適用時の高さ														
D-1		30m以下	40m以下															
D-2		40m以下	50m以下															
D-3	60m以下	80m以下																
D-4	80m以下	制限なし																
色彩	<ul style="list-style-type: none"> 風格ある街並みの景観形成を図るため、彩度に配慮し、周囲から突出しない色彩とする。 賑わいと活気を演出するため、暖色系では彩度の範囲を広げた色彩とする。また、低層部においてはアクセントとなる色を工夫し、歩いて楽しくなるような色彩とする。 並木沿道の建築物は街路樹と調和した色彩とし、高層建築物の高層部分は天空との調和に配慮し高い明度による軽めの色彩とする。 外壁の基調色はマンセル値によるものとし、色相に応じ、以下に示す彩度を基調とする。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5R~5Yの場合</td> <td>6以下</td> </tr> <tr> <td>その他の場合</td> <td>2以下</td> </tr> </tbody> </table> ※適用除外については、17ページ	色相	彩度	5R~5Yの場合	6以下	その他の場合	2以下											
色相	彩度																	
5R~5Yの場合	6以下																	
その他の場合	2以下																	
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ケヤキ並木などの街路樹や公園などのみどりと調和した、道路沿いへの植樹等による緑化を図る。 四季の彩りや緑陰を提供する緑化、都市環境の改善に資する屋上緑化や壁面緑化なども含めた、質の高い緑化を図る。 																	

■ 景観重点区域における高さの基準



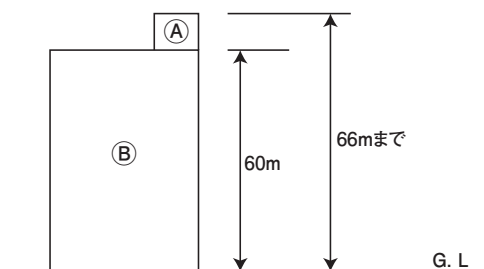
■ 高さの考え方

1) ペントハウス等の高さの取扱いについて

水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内で、高さが12m以下の階段室、昇降機塔、装飾塔などの部分については、地盤面からの最高高さは、基準+1割以下とする

例) 『60m』と定められている場合

- ・ ㊸: 建築基準法上、通常の規制の対象となる部分
⇒ 60mまで
- ・ ㊹: 小規模なペントハウス等を含めた高さは1割増まで
⇒ 66mまで



2) 高さ基準の緩和条件となる緑化面積の算定について

緑化面積の算定方法は、杜の都の環境をつくる条例による。

3) 高さ基準の適用の除外について

景観重点区域における高さについて、広瀬川の清流を守る条例、風致地区内における建築等の規制に関する条例に高さの基準が定められている場合は、その基準による。

都心ビジネスゾーン内(D地区)において、都市再生特別地区・再開発等促進区等に高さの基準が定められている場合は、その基準による。

4) 特例措置

既に高さ基準を超える建築物では、仙台市景観総合審議会の議を経て、特段の事情と地域への総合的な景観上の配慮が十分に認められる建替や増築等の計画に対しては、高さ基準を一部緩和できるものとする。

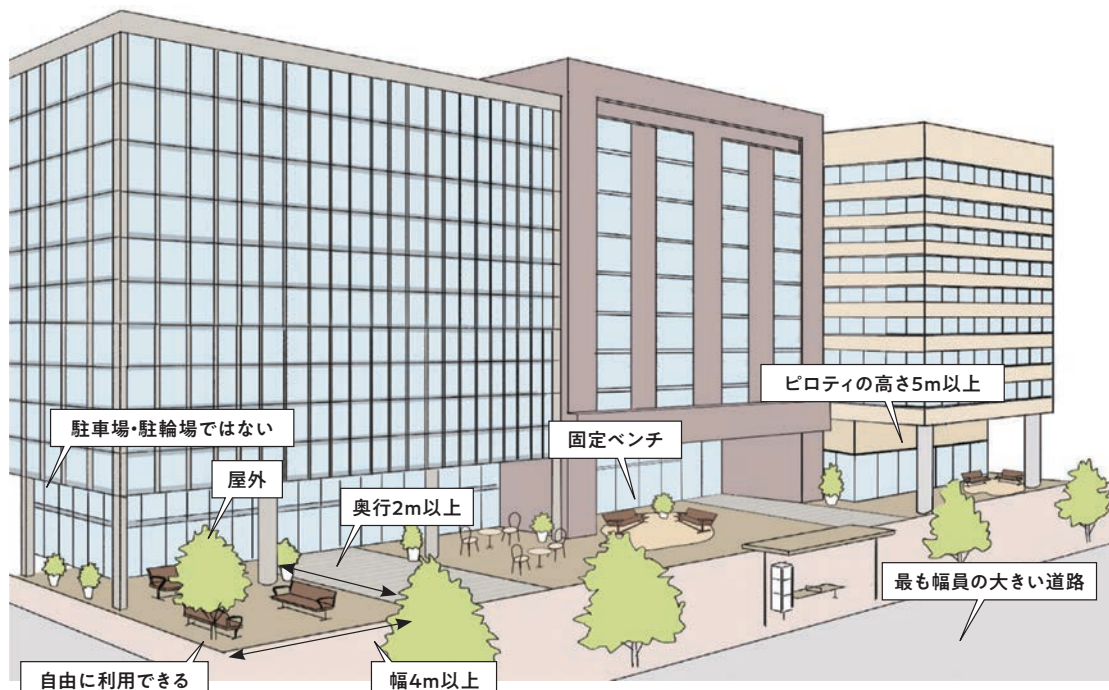
5) 高さ基準の緩和条件

- ・ 敷地面積が1,000m²以上であること
- ・ 敷地面積の5%と200m²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
- ・ 敷地面積に対して15%以上の緑化を行うこと

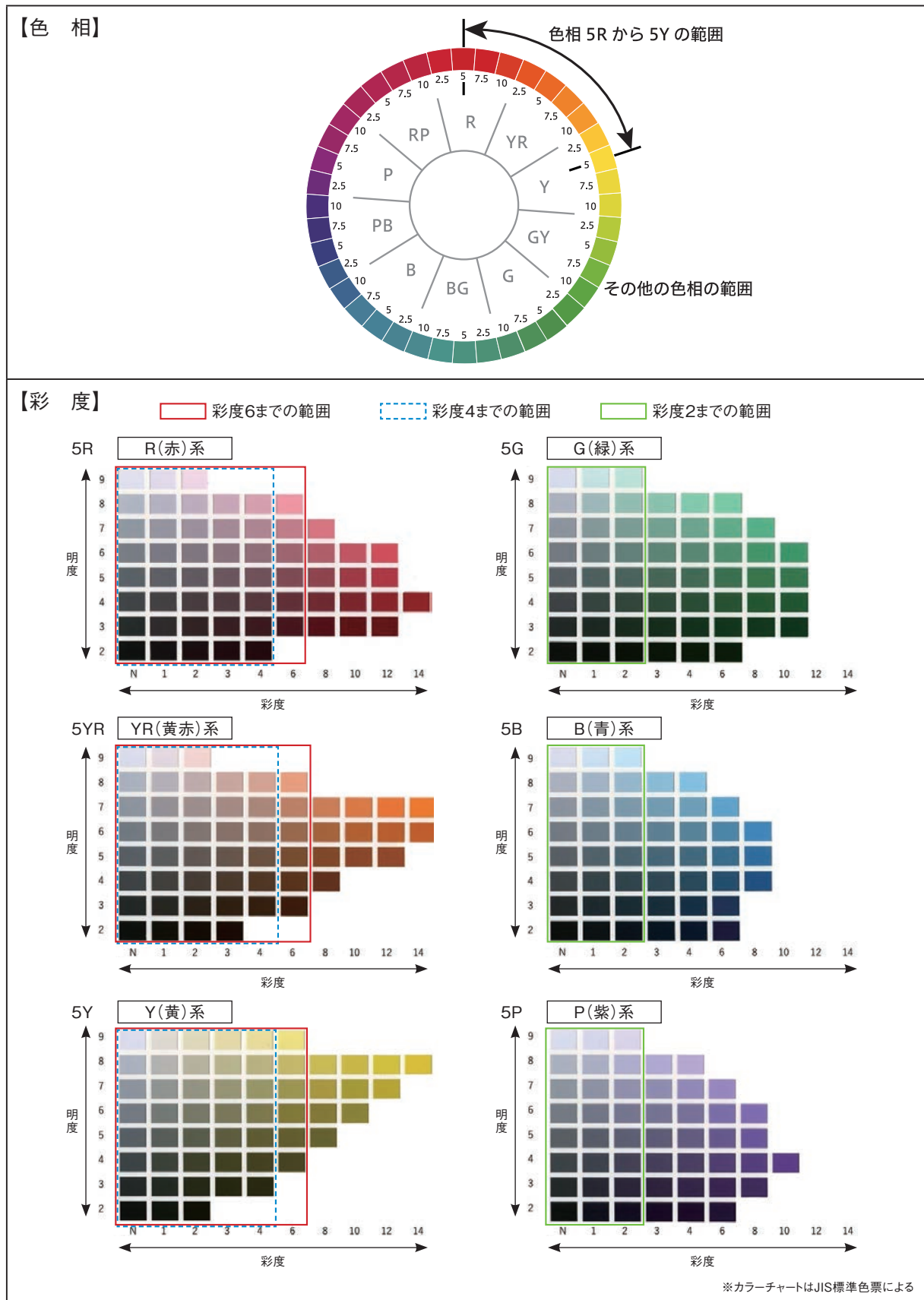
高さ基準の緩和条件となる公共的空間の定義

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15m²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。



マンセル値による色彩の基準



【適用の除外】

- ・ 各壁面の面積の10%以下をアクセント色として使用する場合。
- ・ 地域の良い景観形成に資するもので市長が都市景観形成上の支障がないと認める場合。
- ・ 広瀬川の清流を守る条例に色彩の基準が別途定められている場合は、その基準による。

屋外広告物の行為の制限に関する事項

■ 景観計画区域における屋外広告物の基準

- ・背景の自然環境や街並みの連続性に配慮したデザインとする。
- ・極端に派手な色彩の使用を避け、建築物との一体化、集約化を工夫する。
- ・幹線道路沿いに設ける屋外広告物は、派手な色彩や交差点での過度な設置を避け、街並みの美観を工夫する。

■ 景観重点区域における屋外広告物の基準

ゾーン	基準
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・色彩やデザイン、情報量などを工夫して美観を保つ形態意匠とする。 ・建物デザインと一体的に計画し、通りの見通しを阻害しない配置、形状とする。 ・街並みや周囲の広告物と調和するようデザインを調整する。 ・おもてなしの心が伝わる、暖かみのあるものとする。
広瀬川周辺ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・広瀬川の自然環境との調和を最優先し、屋上及び壁面広告は、ビル名等の自己用のみとする。 ・河畔からの眺望景観及び市街地から青葉山等を見通す視線を阻害するような過大なものにならないようにする。 ・派手な色彩・光に動きや点滅を繰り返す照明表示を施さない。
青葉山・大年寺山ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外広告は自己用のみとし、市街地から眺望できる丘陵景観を阻害するような過大な屋上・壁面広告物・地上広告物等にならないようにする。 ・派手な色彩・光に動きや点滅を繰り返す照明表示を施さないものとする。
北山・宮町界限ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・社寺林等への眺望に配慮し、過大な屋上広告物等にならないようにする。 <p>【大崎八幡宮・青葉神社・東照宮等の周辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歴史的建造物の風致を損なわないよう、派手な色彩・光に動きや点滅を繰り返す照明表示を施さないものとする。 <p>【通町・宮町等の旧街道沿い】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧街道沿いでは、通り越しに見通せる丘陵地のみどりに配慮した設置位置や表示面積とする。
都心ビジネスゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・風格と魅力ある街並み景観を形成するため、高層建築物については、高層部分への屋外広告は、ビル名等の自己用のみとし過大なものとしないようにする。 ・光による過度の動き・著しい点滅を繰り返す照明表示を施さないものとする。 <p>【仙台駅周辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仙台駅の玄関口の景観を形成するため、青葉通から仙台駅舎越しに見える屋上広告物については、過大なものにならないようにする。 ・ペDESTリアンデッキからの歩行者の視線に配慮し、屋上や壁面、窓面等の広告はできるだけ集約し、建築物の意匠と調和する屋外広告物とする。 <p>【定禅寺通、青葉通、宮城野通等幹線道路の沿道】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ケヤキ並木等の街路樹や建築物等の街並みに調和する屋外広告物の規模、意匠、色彩等とする。

景観重要建造物、景観重要樹木等の指定の方針

地域の個性を活かした魅力的な景観形成を進めるには、市街地に点在する景観資源の保全と活用が重要であり、景観資源として地域で重要な役割を果たしている建造物や樹木を、景観法による「景観重要建造物」「景観重要樹木」または杜の都の風土を育む景観条例による「杜の都景観重要建造物等」に指定することにより、杜の都の歴史的・文化的な街角や街並みのイメージを高めていく。

指定方針	
景観重要建造物	地域の景観として親しまれているもの、仙台の歴史や文化を感じさせるもの、ランドマークとしてデザイン性の優れたものなど、各種の景観形成上重要な建造物を、「景観重要建造物」として指定する
景観重要樹木	街並みに溶け込み親しまれているもの、地域のシンボルとして美しい樹容を有するものなど、下記に見る景観形成上重要な樹木を、「景観重要樹木」として指定する



旧丸木商店



旧針惣旅館

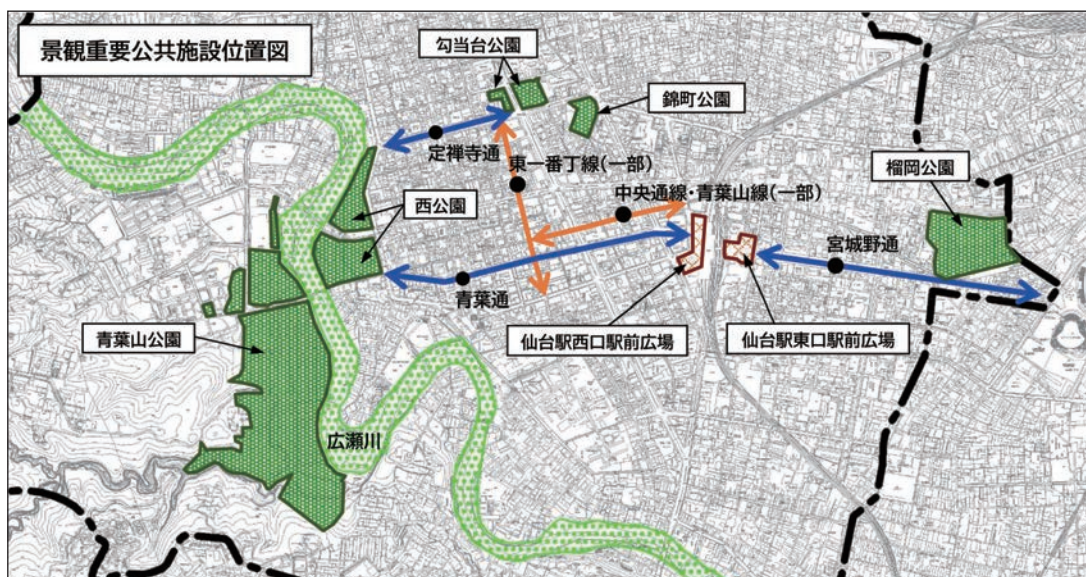


庄子屋醤油店

景観重要公共施設の整備に関する事項

良好な景観形成を進めるに当たっては、公共施設が先導的な役割を果たすことが必要である。地域の景観に対して重要な役割を果たす主要な公共施設を「景観重要公共施設」として指定し、良好な景観形成に取り組む。

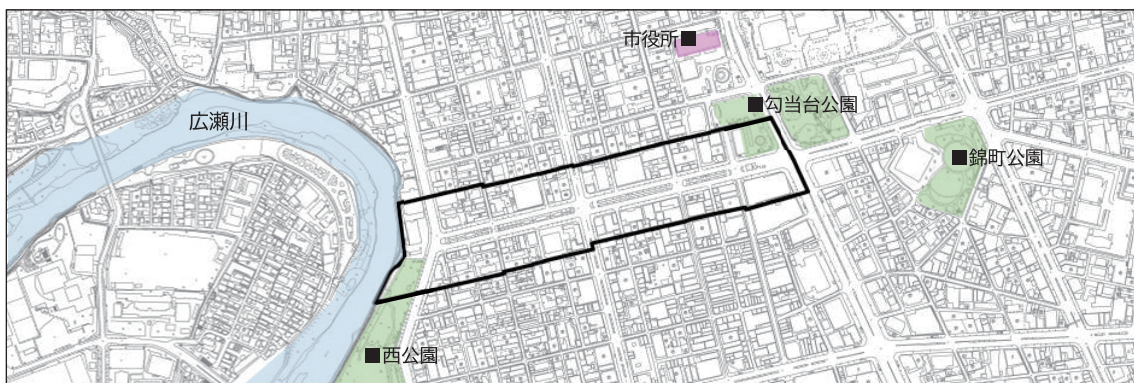
景観重要公共施設	
道路	シンボルロード：定禅寺通、青葉通、宮城野通 仙台的玄関口：仙台駅西口駅前広場、仙台駅東口駅前広場 アーケード街：中央通線、青葉山線の一部、東一番丁線の一部
河川	仙台の景観の骨格を成す河川：広瀬川
公園	みどりの拠点となる主要な公園：青葉山公園、西公園、勾当台公園、錦町公園、榴岡公園



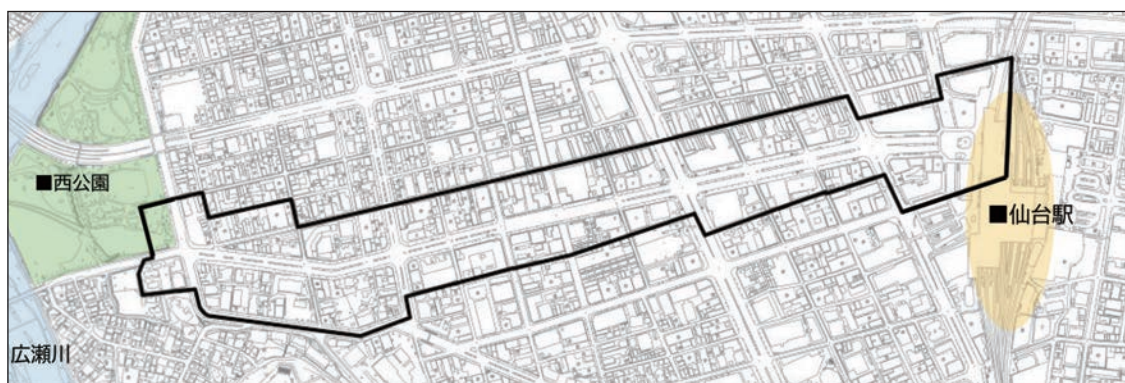
景観地区の活用

杜の都にふさわしい良好な景観形成を図るため、シンボルロードである定禅寺通、青葉通、宮城野通においては、地域の方々に構成される景観まちづくり協議会等と協働で検討を進め、建築物の形態・意匠の基準を定めた「景観地区」を指定した。また同地区については、同時に、建築物の用途や高さの限度等を定めた「地区計画」、屋外広告物のよりきめ細かな掲出基準を定めた「広告物モデル地区」を指定し、良好な景観形成と地域環境の維持・保全への取り組みを一体的かつ総合的に進めている。

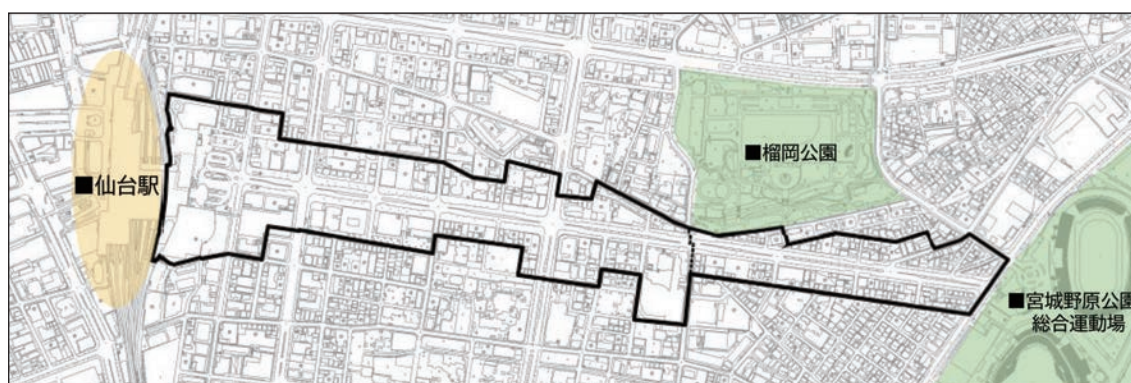
■ 定禅寺通地区 (H23.12.16決定)



■ 青葉通地区 (H27.12.1決定)



■ 宮城野通地区 (H23.12.16決定/H28.12.20区域拡大)



景観地区内で建築行為を行う場合は、形態・意匠の制限として定められている内容に適合していることの認定を受けなければ、工事に着手できません。建築計画案の検討段階から随時、事前相談を行うことができますので、早めにご相談ください。

景観地区の制限は市ホームページから確認できます。

定禅寺通
<https://www.city.sendai.jp/kekan/jigyosha/taisaku/kenchiku/toshikekan/toshikekan/jozenji.html>



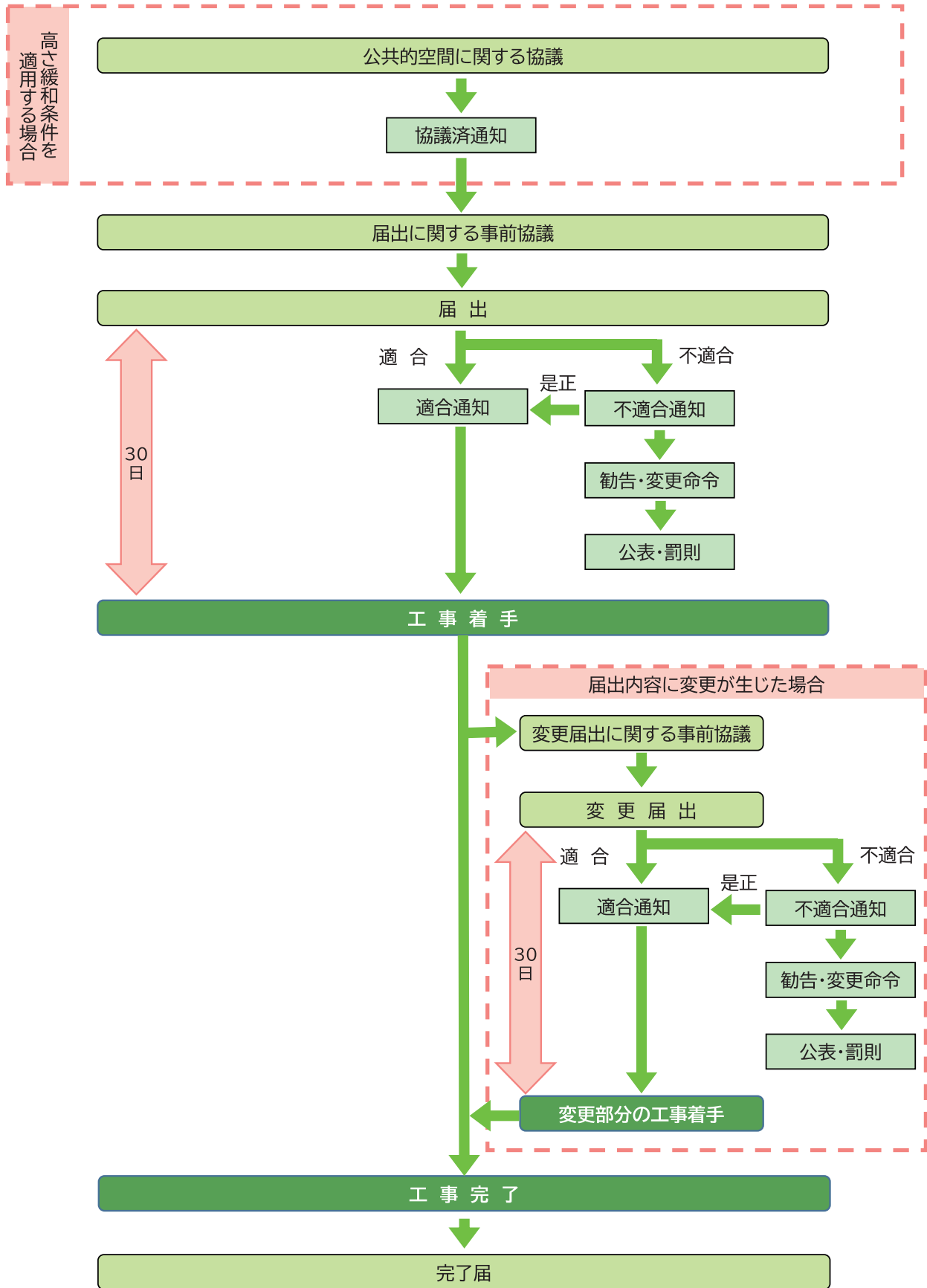
青葉通
<https://www.city.sendai.jp/kekan/jigyosha/taisaku/kenchiku/toshikekan/toshikekan/model.html>



宮城野通
<https://www.city.sendai.jp/kekan/jigyosha/taisaku/kenchiku/toshikekan/toshikekan/miyagino.html>



景観計画に基づく手続きの流れ



景観計画等の申請書・届出書様式は市ホームページからダウンロードできます

<https://www.city.sendai.jp/shinsesho/download/bunyabetsu/kenchiku/machinami/index.html>



仙台市「杜の都」景観計画

【概要版】

令和4年6月

編集・発行

仙台市都市整備局計画部都市景観課

〒980-8671 仙台市青葉区二日町12-34
二日町第五仮庁舎12階

TEL.022-214-8288 FAX.022-214-8300

