

よくあるご質問

Q1. 計画地の景観計画の区域はどのように調べられますか。

A1. 仙台市都市計画情報インターネット提供サービスにてご確認できます。

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

景観に関する項目は以下の3項目です。(重複指定あり)

景観計画 区域ゾーン区分 : 市内全域

景観計画 景観重点区域 : 市中心部

景観地区 : 定禅寺通、青葉通、宮城野通の沿道

Q2. 景観計画の「行為の制限」が適用されるものはどのような物件ですか。

A2. 景観計画の「行為の制限」は、市内の全ての建築物や工作物に適用されます。

Q3. 景観計画の届出対象となる規模を教えてください。

A3. 届出の対象となる場合は以下のとおりです。

建築物	<ul style="list-style-type: none">・ 地盤面からの高さが 20mを超えるもの・ 延べ面積が 3,000 m²を超えるもの
工作物	<ul style="list-style-type: none">・ 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

Q4. 高さはどこから起算しますか。

A4. 今回届出対象となる建物の棟ごとに、地盤面から起算してください。

Q5. 開放性の大きい手摺は高さに含まれますか。

A5. 開放性の大きい手摺は高さに含めないことができます。

開放性の大きい手摺の定義は建築主事または指定確認検査機関の判断によることとします。

Q6. 新築しようとする建築物が複数棟ある場合、届出対象規模の判断はどのように行うのですか。

A6. 新築する複数の建築物のうち、単独の値で届出対象規模となる棟のすべてについて届出が必要です。

Q7. 増築を行う場合の、届出対象規模の判断はどのように行うのですか。

A7. 既存の建築物に増築する場合、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 以内のものは、届出が不要です。

同じ敷地内に別棟で増築する場合は、増築する建築物の単独の値が届出対象規模となる場合に届出が必要です。なお、別棟で複数棟を増築する場合には、届出対象規模を超える建築物すべてについて届出が必要です。

Q8. 敷地が複数の区域に跨る場合の制限はどのようになるのですか。

A8. 敷地内で最も割合が大きい区域の「行為の制限」が適用されます。

ただし、景観重点区域内の高さの制限は、区域に属する建築物の部分について適用されます。

Q9. 景観重点区域の高さ基準の緩和を受けようとする場合、どのような手続きがありますか。

A9. 緩和を受ける条件の 1 つとして、「市と協議が調った公共的空間の整備」が求められるため、事前に市との協議が必要です。

公共的空間は位置や設えが重要となりますので、計画の初期段階(企画・構想段階)から協議を始めるようお願いいたします。

Q10. 届出時のチェックリストはどれを提出するのですか。

A10. 景観重点区域に含まれる場合、対象の景観重点区域のチェックリスト(様式 7 号-3~様式 7 号-6)を提出してください。それ以外の場合は下表のとおりです。

なお、景観地区に該当する場合は、景観計画の届出は不要ですが、景観地区の認定申請が必要です。

区域ゾーン区分	チェックリスト
<ul style="list-style-type: none"> ・ 山並み緑地ゾーン ・ 河川・海岸地ゾーン ・ 田園地ゾーン 	自然景観のゾーン(建築物) 様式第 7 号-1 または 自然景観のゾーン(工作物) 様式第 7 号-7
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	市街地景観のゾーン(建築物) 様式第 7 号-2 または 市街地景観のゾーン(工作物) 様式第 7 号-8

Q11. 完成予想図とはどのようなものですか。

A11. 次に示すものです。なお、届出対象が一定規模以上※の場合、より詳細な景観シミュレーションを作成いただきます。

- ・敷地周辺の状況を示す写真に、建築物等の外形を示した線(輪郭線)を明示したもの
- ・2 方向以上

※高さが 45m を超える、または、延べ面積が 15,000 m² を超える場合

- ・敷地周辺の状況を示す写真に、建築物等の彩色した立面図又はパースを明示したもの
- ・近景(近隣に対し、建築物等の細部や色彩、周辺の建物との調和の状況がわかる)、
中景(周辺環境に対し、建築物等の全体や大きさ、街並みとの調和の状況がわかる)、
遠景(仙台城跡等、誰もが訪れることができる見通しの良い視点場からの眺望)、を各 2 方向以上
- ・視点場の設定は、事前に都市景観課までご相談ください。

Q12. 変更届出はどのような場合に提出しなければならないのですか。

A12. 当初届け出た内容のうち、届出書第二面に記載の「設計の概要」「外観の仕上げの概要」または添付書類の「配置図」「立面図」「平面図」「外構図」に変更が生じる場合は、当該変更の着手 30 日前までに変更届出を提出してください。

なお、添付する図面は、変更後の図面に加え、参考図として変更前の図面(変更部分を朱書き等により明示したもの)を提出してください。

Q13. 外壁を塗り替える計画がありますが、現況と同じ色で塗る場合、届出は必要ですか。

A13. 同じ色の場合、外観を変更することとはならないため、届出は不要です。

Q14. 過去に景観重点区域の高さの緩和を受けた物件において、新たに増築等をする場合、緩和条件の適用はどのように考えればよいですか。

A14. 新たな増築等の完了時に、現在の緩和基準に適合している必要があります。そのため、以下のいずれの方法でも適用可能です。

- ① 過去に整備した緑地や公共的空間をそのまま緩和条件として利用
- ② 過去に整備した緑地や公共的空間を一部または全部変更したものを緩和条件として利用

なお、過去に旧基準(空地率)による緩和を受けた物件においても、新たな増築等に係る部分の高さが基準高さを超える場合は、現在の基準に適合する必要があるため、新たに公共的空間の整備が必要です。

(例)

基準高さ 50m 既存分(6,000 m²、80m) 増築分(3,500 m²、60m) → 公共的空間整備必要
基準高さ 50m 既存分(6,000 m²、80m) 増築分(3,500 m²、10m) → 公共的空間整備不要

Q15. 建物に取り付ける屋外広告物(看板)も景観計画の制限に適合させる必要がありますか。

A15. 屋外広告物の行為に関する制限事項は景観計画【本編】の第 4 章(P50)に記載のとおりです。

なお、第3章(P37)に記載しているとおり、屋外広告物条例の規定に適合する屋外広告物は景観計画区域内における届出対象行為等には該当しません。