

仙塩広域都市計画 景観地区の変更  
(青葉通地区)

【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）

都市計画青葉通景観地区を次のように変更する。

名 称	面 積	建築物の形態 意匠の制限	備 考
青葉通景観地区	約 33.3 ha	別表	

「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】 青葉通景観地区

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・2・11 仙台駅川内線（交通広場を除き、都市計画道路 3・3・20 大手町支倉町線と交差する部分（その部分にある隅切を含む。）以東に限る。以下「青葉通」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> <ul style="list-style-type: none"> <li>一 低層階と中高層階のデザインに変化を持たせたもの</li> <li>二 形態、色彩、素材等により、分節化等が図られたもの</li> <li>三 平面形態を雁行形態等にしたもの</li> <li>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</li> </ul>																		
	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%以下の部分についてはこの限りではない。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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 rowspan="2">都市計画道路 3・3・21 細横丁線（以下「晩翠通」という。）の中心線以東の区域（青葉通に面した5階以上の部分）</td> <td style="text-align: center;">5 R～5 Y</td> <td style="text-align: center;">4 以下</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">その他</td> <td style="text-align: center;">2 以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">晩翠通の中心線以東の区域（青葉通に面した5階以上の部分を除く。）</td> <td style="text-align: center;">5 R～5 Y</td> <td style="text-align: center;">6 以下</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">その他</td> <td style="text-align: center;">2 以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">晩翠通の中心線以西の区域</td> <td style="text-align: center;">5 R～5 Y</td> <td style="text-align: center;">4 以下</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">その他</td> <td style="text-align: center;">2 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 5階以上の部分の青葉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%以下の部分についてはこの限りではない。</p>	区域	色相	彩度	都市計画道路 3・3・21 細横丁線（以下「晩翠通」という。）の中心線以東の区域（青葉通に面した5階以上の部分）	5 R～5 Y	4 以下	その他	2 以下	晩翠通の中心線以東の区域（青葉通に面した5階以上の部分を除く。）	5 R～5 Y	6 以下	その他	2 以下	晩翠通の中心線以西の区域	5 R～5 Y	4 以下	その他	2 以下
	区域	色相	彩度																	
	都市計画道路 3・3・21 細横丁線（以下「晩翠通」という。）の中心線以東の区域（青葉通に面した5階以上の部分）	5 R～5 Y	4 以下																	
その他		2 以下																		
晩翠通の中心線以東の区域（青葉通に面した5階以上の部分を除く。）	5 R～5 Y	6 以下																		
	その他	2 以下																		
晩翠通の中心線以西の区域	5 R～5 Y	4 以下																		
	その他	2 以下																		
建設設備等	<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> <ul style="list-style-type: none"> <li>一 青葉通から直接望見できない位置に設置したもの</li> <li>二 建築物と一体となったデザインであるもの</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>																			
広告物	<p>青葉通に面する部分及び青葉通に接続する道路に面する部分（当該道路が青葉通に接続する部分から一敷地の範囲に限る。）の3階以上（ペDESTリアンデッキに面する部分にあつては4階以上）の窓面に貼り付けて表示してはならない。</p>																			

建築物の形態意匠の制限	駐車施設	<p>自動車車庫に設ける出入口は、青葉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。</p> <p>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、敷地の出入口において安全確保のための取り組みを十分に行い、かつ、自動車車庫に設ける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>					
	公共空間	<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;">市道国分町通線の中心線以東の区域内的の建築物</td> <td style="text-align: center;">80m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">市道区画街路南 31 号線の中心線以東かつ市道国分町通線の中心線以西の区域内的の建築物</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"> <li>一 都市再生特別地区が定められている区域内的の建築物</li> <li>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</li> </ul>	区域	高さ	市道国分町通線の中心線以東の区域内的の建築物	80m	市道区画街路南 31 号線の中心線以東かつ市道国分町通線の中心線以西の区域内的の建築物
区域	高さ						
市道国分町通線の中心線以東の区域内的の建築物	80m						
市道区画街路南 31 号線の中心線以東かつ市道国分町通線の中心線以西の区域内的の建築物	60m						

## 理由書（青葉通地区）

青葉通地区は、仙台駅西口駅前広場から西公園に至る、青葉通沿道を中心とした地区であり、平成27年に景観地区及び地区計画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。

また、景観計画高さ制限は、都市再生特別地区の区域内は適用除外となりますが、令和2年9月に都市再生緊急整備地域が拡大され、新たに都市再生特別地区を定めることができる区域が本地区を含む都心部で拡大されました。

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、景観計画の変更及び都市再生緊急整備地域の拡大に伴い、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。

### <地区計画>

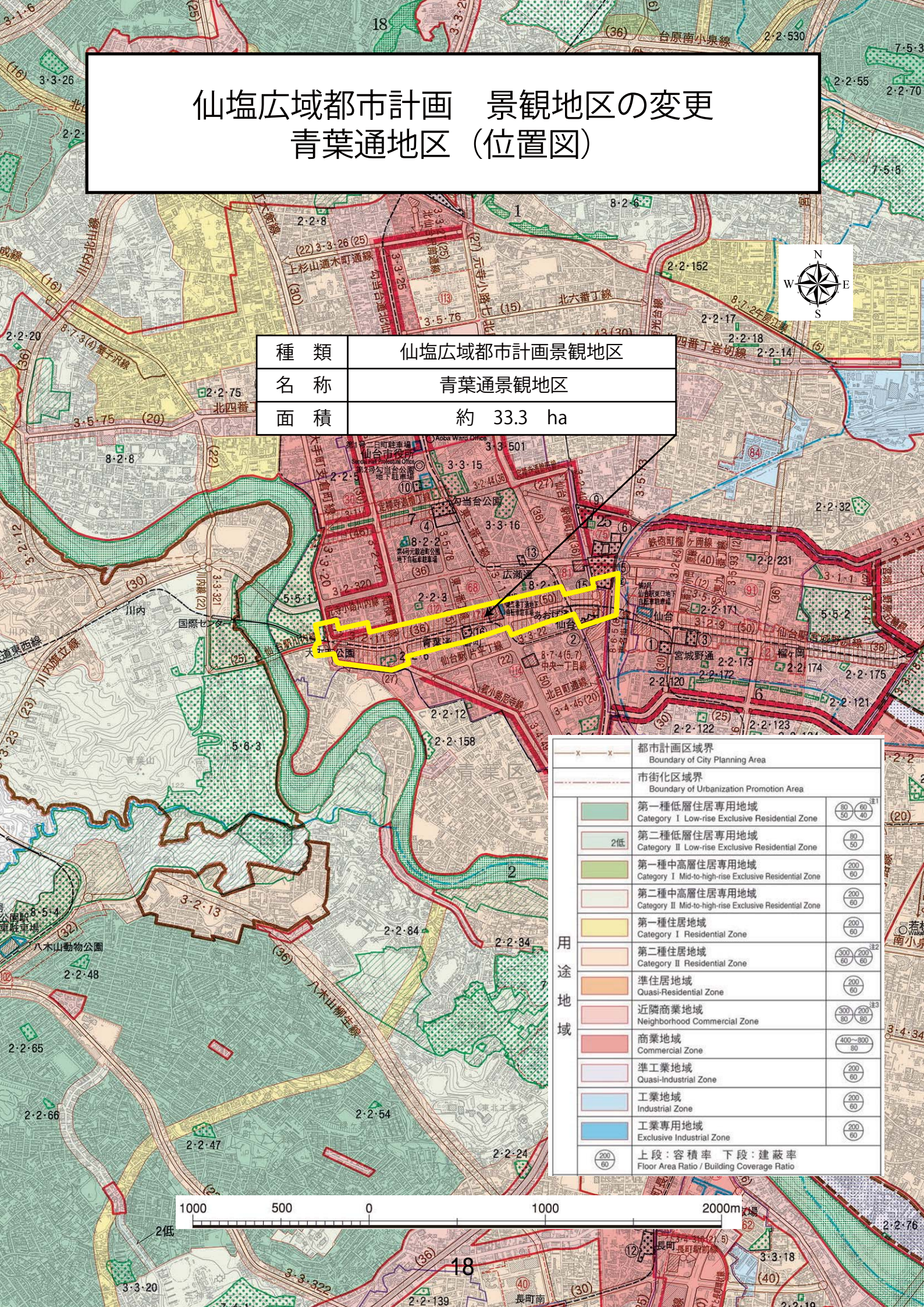
景観計画の変更内容と整合を図り、景観計画高さ制限の緩和条件となる空地等の規模の要件を変更し、また、都市再生緊急整備地域の拡大に伴い、新たに都市再生特別地区を定めることができる区域を反映するため、建築物等の高さの最高限度を変更します。

# 仙塩広域都市計画 景観地区の変更 青葉通地区 (位置図)

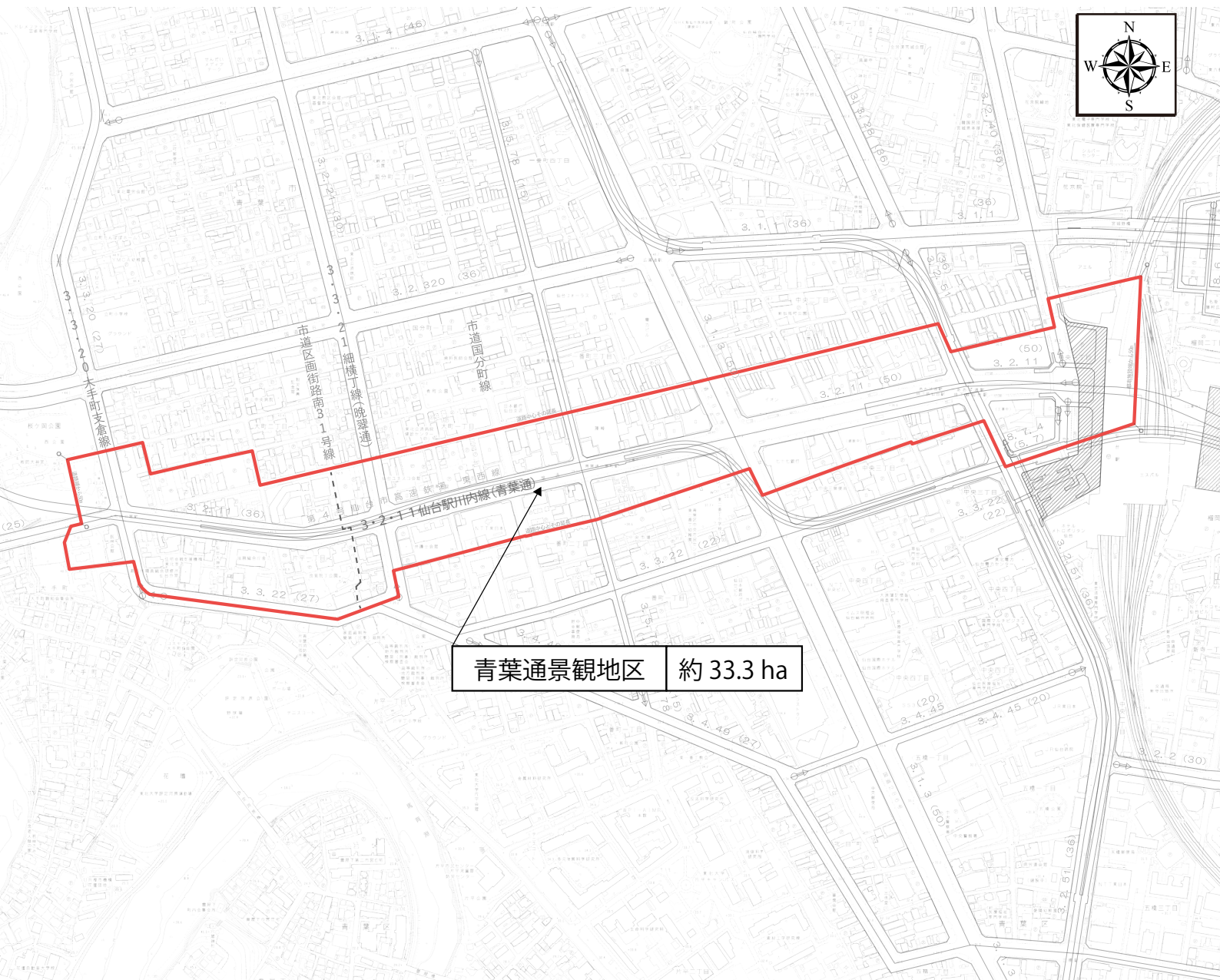
種類	仙塩広域都市計画景観地区
名称	青葉通景観地区
面積	約 33.3 ha



	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)
	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	(300/80) (200/60)
	準住居地域 Quasi-Residential Zone	(200/60)
	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone	(300/80) (200/60)
	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 青葉通地区 (計画図)



青葉通景観地区 約 33.3 ha

0 50 100 200 300 400 500m

凡例

 景観地区

新旧対照	<参考>
<del>—</del>	: 変更 (削除)
<b>太字</b>	: 追加

## 仙塩広域都市計画景観地区の変更 (仙台市決定)

都市計画青葉通景観地区を次のように変更する。

名 称	面 積	建築物の形態 意匠の制限	備 考
青葉通景観地区	約 33.3 ha	別表	

「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】 青葉通景観地区

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・2・11 仙台駅川内線（交通広場を除き、都市計画道路 3・3・20 大手町支倉町線と交差する部分（その部分にある隅切を含む。）以東に限る。以下「青葉通」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> <ul style="list-style-type: none"> <li>一 低層階と中高層階のデザインに変化を持たせたもの</li> <li>二 形態、色彩、素材等により、分節化等が図られたもの</li> <li>三 平面形態を雁行形態等にしたもの</li> <li>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</li> </ul>																		
	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%以下の部分についてはこの限りではない。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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 rowspan="2">都市計画道路 3・3・21 <del>土樋</del>細横丁線（以下「晩翠通」という。）の中心線以東の区域（青葉通に面した5階以上の部分）</td> <td style="text-align: center;">5 R～5 Y</td> <td style="text-align: center;">4 以下</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">その他</td> <td style="text-align: center;">2 以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">晩翠通の中心線以東の区域（青葉通に面した5階以上の部分を除く。）</td> <td style="text-align: center;">5 R～5 Y</td> <td style="text-align: center;">6 以下</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">その他</td> <td style="text-align: center;">2 以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">晩翠通の中心線以西の区域</td> <td style="text-align: center;">5 R～5 Y</td> <td style="text-align: center;">4 以下</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">その他</td> <td style="text-align: center;">2 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 5階以上の部分の青葉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%以下の部分についてはこの限りではない。</p>	区域	色相	彩度	都市計画道路 3・3・21 <del>土樋</del> 細横丁線（以下「晩翠通」という。）の中心線以東の区域（青葉通に面した5階以上の部分）	5 R～5 Y	4 以下	その他	2 以下	晩翠通の中心線以東の区域（青葉通に面した5階以上の部分を除く。）	5 R～5 Y	6 以下	その他	2 以下	晩翠通の中心線以西の区域	5 R～5 Y	4 以下	その他	2 以下
	区域	色相	彩度																	
	都市計画道路 3・3・21 <del>土樋</del> 細横丁線（以下「晩翠通」という。）の中心線以東の区域（青葉通に面した5階以上の部分）	5 R～5 Y	4 以下																	
その他		2 以下																		
晩翠通の中心線以東の区域（青葉通に面した5階以上の部分を除く。）	5 R～5 Y	6 以下																		
	その他	2 以下																		
晩翠通の中心線以西の区域	5 R～5 Y	4 以下																		
	その他	2 以下																		
建築設備等	<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> <ul style="list-style-type: none"> <li>一 青葉通から直接望見できない位置に設置したもの</li> <li>二 建築物と一体となったデザインであるもの</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>																			
広告物	<p>青葉通に面する部分及び青葉通に接続する道路に面する部分（当該道路が青葉通に接続する部分から一敷地の範囲に限る。）の3階以上（ペDESTリアンデッキに面する部分にあつては4階以上）の窓面に貼り付けて表示してはならない。</p>																			

建築物の形態意匠の制限	駐 車 施 設	<p>自動車車庫に設ける出入口は、青葉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。</p> <p>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、敷地の出入口において安全確保のための取り組みを十分に行い、かつ、自動車車庫に設ける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 空 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;">市道国分町通線の中心線以東の区域内の建築物</td> <td style="text-align: center;">80m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">市道区画街路南 31 号線の中心線以東かつ市道国分町通線の中心線以西の区域内の建築物</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"> <li>一 都市再生特別地区が定められている区域内の建築物</li> <li>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</li> </ul>	区域	高さ	市道国分町通線の中心線以東の区域内の建築物	80m	市道区画街路南 31 号線の中心線以東かつ市道国分町通線の中心線以西の区域内の建築物
区域	高さ						
市道国分町通線の中心線以東の区域内の建築物	80m						
市道区画街路南 31 号線の中心線以東かつ市道国分町通線の中心線以西の区域内の建築物	60m						