

### 第3章 良好な景観形成のための行為の制限

景観計画区域内及び景観重点区域内の建築物及び工作物に対する取組みとして、届出の対象となる行為等及び良好な景観形成のための行為の制限を次のとおり定める。

#### 1. 届出の対象となる行為等

##### (1) 届出対象行為

届出を要する対象行為は、以下に掲げる行為とする。

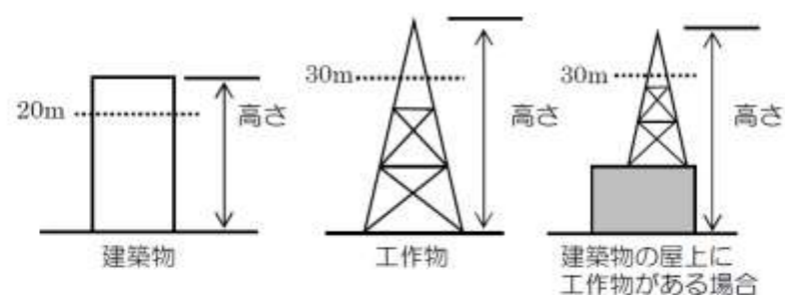
|     |   |
|-----|---|
| 建築物 | 新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更 |
| 工作物 | 新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更 |

##### (2) 届出対象規模

届出対象行為で、以下のいずれかに該当するものを、届出の対象とする。

|                 |  |
|-----------------|--|
| 建築物             | 高さが 20m を超えるもの   |
|                 | 延べ面積が 3,000 m <sup>2</sup> を超えるもの  |
| 工作物             | 高さが 30m を超えるもの   |
|                 | 延長が 50m を超える橋りょう、高架道路、アーケード等<br>高さが 6m を超え、かつ延長が 50m を超える擁壁<br>(道路に沿って築造されるもの) |
| 建築物の屋上に工作物がある場合 | 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】



※ 軽易な行為等に該当する場合は、届出不要とする。

### 第3章 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。

#### 1. 届出の対象となる行為等

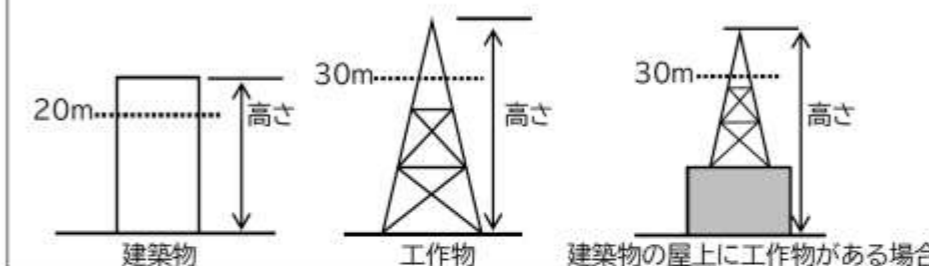
##### (1) 届出対象行為

|     |   |
|-----|---|
| 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 3,000 m <sup>2</sup> 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<br>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 |
| 建築物の屋上に工作物がある場合 | 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】



##### (3) 届出を要しない行為

- ・ 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 1,000 m<sup>2</sup>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 500 m<sup>2</sup>以内のもの
- ・ 建築基準法第 85 条第 5 項又は第 6 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、塙、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 10 m<sup>2</sup>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 50 m<sup>2</sup>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 50 m<sup>2</sup>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 50 m<sup>2</sup>以内のもの

\* 上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。

## 2. 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〕 都市計画区域外の区域及び市街化調整区域を主な対象区域とする。

| 対象項目     | 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  |   |    |    |          |     |        |     |
| 建築物      | 形態・意匠  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>門扉等の外構施設は、周囲の風景と違和感のないものとする。</li> <li>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。</li> </ul>   |    |    |          |     |        |     |
|          | 高さ   | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>   |    |    |          |     |        |     |
|          | 色彩   | <ul style="list-style-type: none"> <li>派手な色彩を避け、周囲の環境に調和する色彩とする。</li> <li>外壁の基調色は、主に低彩度の色彩とする。</li> <li>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。</li> </ul> <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> <p>※ 色相、彩度の範囲は、P. 51 に示す。</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"> <li>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。</li> <li>既存の樹木や緑、水辺を保全し、自然を活用した緑化を工夫する。</li> </ul> |   |    |    |          |     |        |     |
| 工作物      | 形態・意匠  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>  |    |    |          |     |        |     |
|          | 高さ   | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>   |    |    |          |     |        |     |
|          | 色彩   | <ul style="list-style-type: none"> <li>派手な色彩を避け、周囲の環境に調和する色彩とする。</li> </ul>   |    |    |          |     |        |     |

## 2. 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〕

| 対象項目     | 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  |  |    |    |          |     |        |     |
| 建築物      | 形態・意匠  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>門扉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。</li> <li>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。</li> </ul>  |    |    |          |     |        |     |
|          | 高さ   | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>  |    |    |          |     |        |     |
|          | 色彩   | <ul style="list-style-type: none"> <li>派手な色彩を避け、周囲の環境に調和する色彩とする。</li> <li>外壁の基調色は、主に低彩度の色彩とする。</li> <li>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。</li> </ul> <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> <p>※適用除外については、49 ページに示す。</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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> |  |    |    |          |     |        |     |
| 工作物      | 形態・意匠  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>   |    |    |          |     |        |     |
|          | 高さ   | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>  |    |    |          |     |        |     |
|          | 色彩   | <ul style="list-style-type: none"> <li>派手な色彩を避け、周囲の環境に調和する色彩とする。</li> </ul>  |    |    |          |     |        |     |

〔市街地景観のゾーン〕市街化区域内を主な対象区域とする。

| 対象項目     | 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<br>流通業務地ゾーン、行楽地ゾーン  |  |    |    |          |     |        |     |
| 建築物      | 形態・意匠  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・通りに面しては、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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・門扉等の外構施設は、街並みの風景と違和感のないものとする。</li> <li>・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。</li> <li>・外部の照明設備は、街並みの楽しさを創出する夜間照明などを工夫する。</li> <li>・敷地内通路は、ユニバーサルデザインや環境に配慮した素材の使用を工夫する。</li> </ul>                                 |    |    |          |     |        |     |
|          | 高さ   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>   |    |    |          |     |        |     |
|          | 色彩   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・外壁は低彩度の色彩を基調色とし、活気を創出する場所では、アクセント色を工夫する。</li> <li>・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。</li> </ul> <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>※ 色相、彩度の範囲は、P.51 に示す。</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"> <li>・街並みの連続性に配慮し、街路樹や生垣等による緑化を工夫する。</li> <li>・既存樹木の保全やオープンスペースの活用等による敷地内緑化を工夫する。</li> </ul> |  |    |    |          |     |        |     |
| 工作物      | 形態・意匠  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>  |    |    |          |     |        |     |
|          | 高さ   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>   |    |    |          |     |        |     |
|          | 色彩   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>  |    |    |          |     |        |     |

〔市街地景観のゾーン〕

| 対象項目     | 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、<br>流通業務地ゾーン、行楽地ゾーン   |  |    |    |          |     |        |     |
| 建築物      | 形態・意匠  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 門扉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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul> |    |    |          |     |        |     |
|          | 高さ   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>   |    |    |          |     |        |     |
|          | 色彩   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul> <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>※適用除外については、49 ページに示す。</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"> <li>● 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。</li> <li>● 既存樹木の保全等による敷地内緑化を工夫する。</li> </ul> |  |    |    |          |     |        |     |
| 工作物      | 形態・意匠  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>   |    |    |          |     |        |     |
|          | 高さ   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>   |    |    |          |     |        |     |
|          | 色彩   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>   |    |    |          |     |        |     |

### 3. 景観重点区域における行為の制限

景観重点区域では、景観計画区域における各ゾーン毎の行為の制限に、次の制限を加える。

| 対象項目  | 広瀬川周辺ゾーン  |        |    |                                      |        |                                    |        |   |                           |        |    |    |    |     |  |        |
|---|---|--------|----|--------------------------------------|--------|------------------------------------|--------|---|---------------------------|--------|----|----|----|-----|--|--------|
| 形態・意匠   | <p>【ゾーン全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>段丘地形や坂道等の街並みの連続性に配慮し、隣接建物と調和した壁面等の形態・意匠とする。</li> </ul> <p>【広瀬川沿い】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p>【歴史的な雰囲気を感じられる片平、霊屋などの地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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扉等の形態・意匠とする。</li> </ul> <p>【広瀬川の対岸から眺望できる場所】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>   |        |    |                                      |        |                                    |        |   |                           |        |    |    |    |     |  |        |
| 高さ  | <p>・ゾーン内の各地区毎の高さの基準は、下記のとおりとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地区</th> <th>高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-1 (八幡、川内、霊屋下、米ヶ袋など住居系用途地域を中心とした地域)</td> <td>30m 以下</td> </tr> <tr> <td>A-2 (荒町から南材木町にかけての住居系用途地域を中心とした地域)</td> <td rowspan="2">40m 以下</td> </tr> <tr> <td>A-3 (広瀬町、大手町、片平の住居系用途地域を中心とした地域及び土樋から舟丁にかけての商業系用途地域、)</td> </tr> <tr> <td>A-4 (支倉町から片平、土樋にかけての商業地域)</td> <td>50m 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ ただし、以下の地区で下記の条件を満たす場合は、高さの基準を緩和する。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地区</th> <th>条件</th> <th>高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-2</td> <td>敷地面積：1,000 m<sup>2</sup>以上<br/>空地面積：敷地面積に対して 55%以上（商業系用途地域においては 35%以上）の空地を確保する。<br/>緑化面積：敷地面積に対して 15%以上の緑化を行う。</td> <td>40m 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 具体的な地区の範囲については、P.49 に示す。</p> | 地区     | 高さ | A-1 (八幡、川内、霊屋下、米ヶ袋など住居系用途地域を中心とした地域) | 30m 以下 | A-2 (荒町から南材木町にかけての住居系用途地域を中心とした地域) | 40m 以下 | A-3 (広瀬町、大手町、片平の住居系用途地域を中心とした地域及び土樋から舟丁にかけての商業系用途地域、) | A-4 (支倉町から片平、土樋にかけての商業地域) | 50m 以下 | 地区 | 条件 | 高さ | A-2 | 敷地面積：1,000 m <sup>2</sup> 以上<br>空地面積：敷地面積に対して 55%以上（商業系用途地域においては 35%以上）の空地を確保する。<br>緑化面積：敷地面積に対して 15%以上の緑化を行う。 | 40m 以下 |
| 地区  | 高さ  |        |    |                                      |        |                                    |        |   |                           |        |    |    |    |     |  |        |
| A-1 (八幡、川内、霊屋下、米ヶ袋など住居系用途地域を中心とした地域)                  | 30m 以下  |        |    |                                      |        |                                    |        |   |                           |        |    |    |    |     |  |        |
| A-2 (荒町から南材木町にかけての住居系用途地域を中心とした地域)                    | 40m 以下  |        |    |                                      |        |                                    |        |   |                           |        |    |    |    |     |  |        |
| A-3 (広瀬町、大手町、片平の住居系用途地域を中心とした地域及び土樋から舟丁にかけての商業系用途地域、) |   |        |    |                                      |        |                                    |        |   |                           |        |    |    |    |     |  |        |
| A-4 (支倉町から片平、土樋にかけての商業地域)                             | 50m 以下  |        |    |                                      |        |                                    |        |   |                           |        |    |    |    |     |  |        |
| 地区  | 条件  | 高さ     |    |                                      |        |                                    |        |   |                           |        |    |    |    |     |  |        |
| A-2   | 敷地面積：1,000 m <sup>2</sup> 以上<br>空地面積：敷地面積に対して 55%以上（商業系用途地域においては 35%以上）の空地を確保する。<br>緑化面積：敷地面積に対して 15%以上の緑化を行う。  | 40m 以下 |    |                                      |        |                                    |        |   |                           |        |    |    |    |     |  |        |
| 色彩  | <p>・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。</p> <p>・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。</p> <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> <p>※ 色相、彩度の範囲は、P.51 に示す。</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  | <p>・緑豊かな河川景観に配慮し、既存樹木の保全やオープンスペースへの植樹等敷地内の緑化を図る。</p>  |        |    |                                      |        |                                    |        |   |                           |        |    |    |    |     |  |        |

※高さの考え方の詳細については、46ページをご参照ください

### 3. 景観重点区域における行為の制限

景観重点区域では、景観計画区域における自然景観のゾーン又は市街地景観のゾーンの行為の制限に、次の制限を加える。

| 対象項目  | 広瀬川周辺ゾーン   |        |    |                                     |        |                                   |   |        |                          |        |    |    |    |     |  |        |
|---|--|--------|----|-------------------------------------|--------|-----------------------------------|---|--------|--------------------------|--------|----|----|----|-----|--|--------|
| 形態・意匠   | <p>【ゾーン全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>【広瀬川沿い】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p>【歴史的な雰囲気を感じられる片平、霊屋下などの地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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扉等の形態・意匠とする。</li> </ul> <p>【広瀬川の対岸から眺望できる場所】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>  |        |    |                                     |        |                                   |   |        |                          |        |    |    |    |     |  |        |
| 高さ  | <p>・ゾーン内の各地区の高さの基準は、下記のとおりとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地区</th> <th>高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-1(八幡、川内、霊屋下、米ヶ袋など住居系用途地域を中心とした地域)</td> <td rowspan="2">30m 以下</td> </tr> <tr> <td>A-2(荒町から南材木町にかけての住居系用途地域を中心とした地域)</td> </tr> <tr> <td>A-3(広瀬町、大手町、片平の住居系用途地域を中心とした地域及び土樋から舟丁にかけての商業系用途地域)</td> <td>40m 以下</td> </tr> <tr> <td>A-4(支倉町から片平、土樋にかけての商業地域)</td> <td>50m 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ただし、以下の地区で下記の条件を満たす場合は、高さの基準を緩和する。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地区</th> <th>条件</th> <th>高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-2</td> <td>・敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上であること。<br/>・敷地面積の 5%と 200 m<sup>2</sup>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。<br/>・敷地面積に対して 15%以上の緑化を行うこと。</td> <td>40m 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>※具体的な地区の範囲については、48 ページに示す。<br/>高さ緩和条件となる公共的空間の定義は 47 ページに示す。</p> | 地区     | 高さ | A-1(八幡、川内、霊屋下、米ヶ袋など住居系用途地域を中心とした地域) | 30m 以下 | A-2(荒町から南材木町にかけての住居系用途地域を中心とした地域) | A-3(広瀬町、大手町、片平の住居系用途地域を中心とした地域及び土樋から舟丁にかけての商業系用途地域) | 40m 以下 | A-4(支倉町から片平、土樋にかけての商業地域) | 50m 以下 | 地区 | 条件 | 高さ | A-2 | ・敷地面積が 1,000 m <sup>2</sup> 以上であること。<br>・敷地面積の 5%と 200 m <sup>2</sup> 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。<br>・敷地面積に対して 15%以上の緑化を行うこと。 | 40m 以下 |
| 地区  | 高さ   |        |    |                                     |        |                                   |   |        |                          |        |    |    |    |     |  |        |
| A-1(八幡、川内、霊屋下、米ヶ袋など住居系用途地域を中心とした地域)                 | 30m 以下   |        |    |                                     |        |                                   |   |        |                          |        |    |    |    |     |  |        |
| A-2(荒町から南材木町にかけての住居系用途地域を中心とした地域)                   |  |        |    |                                     |        |                                   |   |        |                          |        |    |    |    |     |  |        |
| A-3(広瀬町、大手町、片平の住居系用途地域を中心とした地域及び土樋から舟丁にかけての商業系用途地域) | 40m 以下   |        |    |                                     |        |                                   |   |        |                          |        |    |    |    |     |  |        |
| A-4(支倉町から片平、土樋にかけての商業地域)                            | 50m 以下   |        |    |                                     |        |                                   |   |        |                          |        |    |    |    |     |  |        |
| 地区  | 条件   | 高さ     |    |                                     |        |                                   |   |        |                          |        |    |    |    |     |  |        |
| A-2   | ・敷地面積が 1,000 m <sup>2</sup> 以上であること。<br>・敷地面積の 5%と 200 m <sup>2</sup> 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。<br>・敷地面積に対して 15%以上の緑化を行うこと。   | 40m 以下 |    |                                     |        |                                   |   |        |                          |        |    |    |    |     |  |        |
| 色彩  | <p>・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。</p> <p>・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。</p> <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> <p>※適用除外については、49 ページに示す。</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  | <p>・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。</p>  |        |    |                                     |        |                                   |   |        |                          |        |    |    |    |     |  |        |

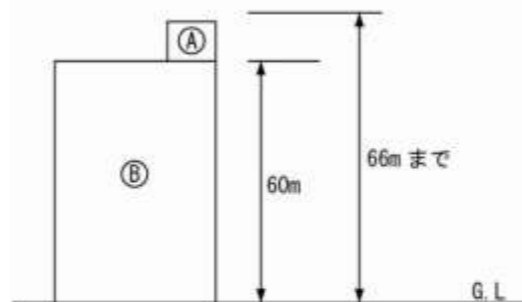
| 対象項目     |   | 青葉山・大年寺山ゾーン  |    |    |          |     |        |     |
|----------|---|--|----|----|----------|-----|--------|-----|
| 建築物      | 形態・意匠   | <p>【ゾーン全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>丘陵地の自然環境と調和した形態・意匠とする。</li> </ul> <p>【青葉山等の傾斜地】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>屋根形状は傾斜地形を活かした形態・意匠とする。</li> </ul> <p>【市街地や広瀬川から眺望できる場所】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>緑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。</li> </ul>                        |    |    |          |     |        |     |
|          | 高さ  | <ul style="list-style-type: none"> <li>ゾーン内における高さの基準は、概ね30m以下とする。</li> <li>※ 具体的な地区の範囲については、P.49に示す。</li> </ul>  |    |    |          |     |        |     |
|          | 色彩  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <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> <p>※ 色相、彩度の範囲は、P.51に示す。</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"> <li>市街地からの眺望に配慮し、斜面部分の緑量を確保するため、丘陵地の既存樹林と一体となった敷地内の植樹等による緑化を図る。</li> </ul> |  |    |    |          |     |        |     |

◆高さ制限の考え方について

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

ex. 1 『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
- ・ ㊿：小規模なベントハウス等を含めた高さは1割増まで ⇒ 66mまで



| 対象項目     |  | 青葉山・大年寺山ゾーン   |    |    |          |     |        |     |
|----------|--|---|----|----|----------|-----|--------|-----|
| 建築物      | 形態・意匠  | <p>【ゾーン全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>丘陵地の自然環境と調和した形態・意匠とする。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p>【市街地や広瀬川から眺望できる場所】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>  |    |    |          |     |        |     |
|          | 高さ   | <ul style="list-style-type: none"> <li>ゾーン内における高さの基準は、30m以下とする。</li> <li>※具体的な地区の範囲については、48ページに示す。</li> </ul>   |    |    |          |     |        |     |
|          | 色彩   | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <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> <p>※適用除外については、49ページに示す。</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"> <li>市街地からの眺望に配慮し、斜面部分の緑量を確保するため、丘陵地の既存樹林と一体となった敷地内の植樹による緑化を図る。</li> </ul> |   |    |    |          |     |        |     |

| 対象項目   | 北山・宮町界隈ゾーン  |        |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                            |        |
|--|---|--------|----|----|---|--------|---|--------|--|--------|----|----|----|-----|--|--------|-----|----------------------------|--------|
| 形態・意匠  | <p>【ゾーン全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>【大崎八幡宮・青葉神社・東照宮等の周辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>【通町・宮町等の旧街道沿い】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>【歴史的な雰囲気を感じられる八幡、上杉などの地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>屋敷木の緑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。</li> </ul> <p>【北仙台駅前や勾当台通沿道】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>   |        |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                            |        |
| 高さ   | <p>・ゾーン内の各地区毎の高さの基準は、下記のとおりとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地区</th> <th>高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C-1（八幡、北山から東照宮、小田原にかけての住居系用途地域を中心とした区域）</td> <td>30m 以下</td> </tr> <tr> <td>C-2（広瀬川周辺ゾーンの A-4 地区に面する商業地域及び住居系用途地域の一部）</td> <td>50m 以下</td> </tr> <tr> <td>C-3（仙台泉線沿いの商業地域及び都心ビジネスゾーンの D-3、D-4 に面する商業地域及び近隣商業地域の一部）</td> <td>60m 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ ただし、以下の地区で下記の条件を満たす場合は、高さの基準を緩和する。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地区</th> <th>条件</th> <th>高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C-1</td> <td>敷地面積：1,000 m<sup>2</sup>以上<br/>空地面積：敷地面積に対して 55%以上（商業系用途地域においては 35%以上）の空地を確保する。</td> <td>40m 以下</td> </tr> <tr> <td>C-3</td> <td>緑化面積：敷地面積に対して 15%以上の緑化を行う。</td> <td>80m 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 具体的な地区の範囲については、P.49 に示す。</p> |        | 地区 | 高さ | C-1（八幡、北山から東照宮、小田原にかけての住居系用途地域を中心とした区域） | 30m 以下 | C-2（広瀬川周辺ゾーンの A-4 地区に面する商業地域及び住居系用途地域の一部） | 50m 以下 | C-3（仙台泉線沿いの商業地域及び都心ビジネスゾーンの D-3、D-4 に面する商業地域及び近隣商業地域の一部） | 60m 以下 | 地区 | 条件 | 高さ | C-1 | 敷地面積：1,000 m <sup>2</sup> 以上<br>空地面積：敷地面積に対して 55%以上（商業系用途地域においては 35%以上）の空地を確保する。 | 40m 以下 | C-3 | 緑化面積：敷地面積に対して 15%以上の緑化を行う。 | 80m 以下 |
| 地区   | 高さ  |        |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                            |        |
| C-1（八幡、北山から東照宮、小田原にかけての住居系用途地域を中心とした区域）                  | 30m 以下  |        |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                            |        |
| C-2（広瀬川周辺ゾーンの A-4 地区に面する商業地域及び住居系用途地域の一部）                | 50m 以下  |        |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                            |        |
| C-3（仙台泉線沿いの商業地域及び都心ビジネスゾーンの D-3、D-4 に面する商業地域及び近隣商業地域の一部） | 60m 以下  |        |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                            |        |
| 地区   | 条件  | 高さ     |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                            |        |
| C-1  | 敷地面積：1,000 m <sup>2</sup> 以上<br>空地面積：敷地面積に対して 55%以上（商業系用途地域においては 35%以上）の空地を確保する。  | 40m 以下 |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                            |        |
| C-3  | 緑化面積：敷地面積に対して 15%以上の緑化を行う。  | 80m 以下 |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                            |        |
| 色彩   | <p>・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いた色調とし、社寺林や屋敷木の緑と調和した色彩とする。</p> <p>・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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5R～5Y</td> <td>4 以下</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 色相、彩度の範囲は、P.51 に示す。</p>   |        | 色相 | 彩度 | 5R～5Y                                   | 4 以下   | その他                                       | 2 以下   |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                            |        |
| 色相   | 彩度  |        |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                            |        |
| 5R～5Y  | 4 以下  |        |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                            |        |
| その他  | 2 以下  |        |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                            |        |
| 緑化   | <p>・社寺林や屋敷木などの高木の緑に調和して、住環境を魅力づける敷地内の植樹や生垣などによる連続した緑化を図る。</p>   |        |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                            |        |

※高さの考え方の詳細については、46ページをご参照ください。

| 対象項目   | 北山・宮町界隈ゾーン   |        |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                          |        |
|--|--|--------|----|----|---|--------|---|--------|--|--------|----|----|----|-----|--|--------|-----|--------------------------|--------|
| 形態・意匠  | <p>【ゾーン全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>【大崎八幡宮・青葉神社・東照宮等の周辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>【通町・宮町等の歴史的通り沿い】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>【歴史的な雰囲気を感じられる八幡、上杉などの地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>【北仙台駅前や勾当台通沿道】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>   |        |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                          |        |
| 高さ   | <p>・ゾーン内の各地区の高さの基準は、下記のとおりとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地区</th> <th>高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C-1（八幡、北山から東照宮、小田原にかけての住居系用途地域を中心とした区域）</td> <td>30m 以下</td> </tr> <tr> <td>C-2（広瀬川周辺ゾーンの A-4 地区に面する商業地域及び住居系用途地域の一部）</td> <td>50m 以下</td> </tr> <tr> <td>C-3（仙台泉線沿いの商業地域及び都心ビジネスゾーンの D-3、D-4 に面する商業地域及び近隣商業地域の一部）</td> <td>60m 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>ただし、以下の地区で下記の条件を満たす場合は、高さの基準を緩和する。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地区</th> <th>条件</th> <th>高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C-1</td> <td>・敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上であること。<br/>・敷地面積の 5%と 200 m<sup>2</sup>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。</td> <td>40m 以下</td> </tr> <tr> <td>C-3</td> <td>・敷地面積に対して 15%以上の緑化を行うこと。</td> <td>80m 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>※具体的な地区の範囲については、48 ページに示す。<br/>高さ緩和条件となる公共的空間の定義は 47 ページに示す。</p> |        | 地区 | 高さ | C-1（八幡、北山から東照宮、小田原にかけての住居系用途地域を中心とした区域） | 30m 以下 | C-2（広瀬川周辺ゾーンの A-4 地区に面する商業地域及び住居系用途地域の一部） | 50m 以下 | C-3（仙台泉線沿いの商業地域及び都心ビジネスゾーンの D-3、D-4 に面する商業地域及び近隣商業地域の一部） | 60m 以下 | 地区 | 条件 | 高さ | C-1 | ・敷地面積が 1,000 m <sup>2</sup> 以上であること。<br>・敷地面積の 5%と 200 m <sup>2</sup> 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。 | 40m 以下 | C-3 | ・敷地面積に対して 15%以上の緑化を行うこと。 | 80m 以下 |
| 地区   | 高さ   |        |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                          |        |
| C-1（八幡、北山から東照宮、小田原にかけての住居系用途地域を中心とした区域）                  | 30m 以下   |        |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                          |        |
| C-2（広瀬川周辺ゾーンの A-4 地区に面する商業地域及び住居系用途地域の一部）                | 50m 以下   |        |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                          |        |
| C-3（仙台泉線沿いの商業地域及び都心ビジネスゾーンの D-3、D-4 に面する商業地域及び近隣商業地域の一部） | 60m 以下   |        |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                          |        |
| 地区   | 条件   | 高さ     |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                          |        |
| C-1  | ・敷地面積が 1,000 m <sup>2</sup> 以上であること。<br>・敷地面積の 5%と 200 m <sup>2</sup> 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。   | 40m 以下 |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                          |        |
| C-3  | ・敷地面積に対して 15%以上の緑化を行うこと。   | 80m 以下 |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                          |        |
| 色彩   | <p>・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いた色調とし、社寺林や屋敷林等のみどりと調和した色彩とする。</p> <p>・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。</p> <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> <p>※適用除外については、49 ページに示す。</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   | <p>・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続した緑化を図る。</p>   |        |    |    |   |        |   |        |  |        |    |    |    |     |  |        |     |                          |        |

| 対象項目                                 | 都心ビジネスゾーン  |        |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |                              |        |     |  |        |     |                            |        |     |  |      |
|--------------------------------------|--|--------|----|--------------------------------------|--------|------------------------------------|--------|---------------------|--------|-----------------------------|--------|----|----|----|-----|------------------------------|--------|-----|--|--------|-----|----------------------------|--------|-----|--|------|
| 形態・意匠                                | <p>【ゾーン全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p>【仙台駅周辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>【東一番丁通・広瀬通等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>【定禅寺通・青葉通・宮城野通等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>緑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。</li> </ul> <p>【一番町・中央通等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>アーケード空間に調和し、壁面線が揃い、通りの連続性に配慮した形態・意匠とする。</li> </ul> <p>【勾当台地区周辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オープンスペースや緑と調和した形態・意匠とする。</li> </ul> <p>【新寺小路の寺社周辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>                             |        |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |                              |        |     |  |        |     |                            |        |     |  |      |
| 高さ                                   | <p>・ゾーン内の各地区毎の高さの基準は、下記のとおりとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地区</th> <th>高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D-1 (連坊小路から南鍛冶町にかけての第二種住居地域を中心とした地域)</td> <td>30m 以下</td> </tr> <tr> <td>D-2 (上杉、榴ヶ岡、五輪及び新寺から荒町にかけての近隣商業地域)</td> <td>40m 以下</td> </tr> <tr> <td>D-3 (D-4 地区以外の商業地域)</td> <td>60m 以下</td> </tr> <tr> <td>D-4 (容積率 600%以上の区域を中心とした地域)</td> <td>80m 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ ただし、下記の条件を満たす場合は、高さ基準を緩和する。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地区</th> <th>条件</th> <th>高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D-1</td> <td>敷地面積：1,000 m<sup>2</sup>以上</td> <td>40m 以下</td> </tr> <tr> <td>D-2</td> <td>空地面積：敷地面積に対して 55%以上(商業系用途地域においては 35%以上)の空地を確保する。</td> <td>50m 以下</td> </tr> <tr> <td>D-3</td> <td>緑化面積：敷地面積に対して 15%以上の緑化を行う。</td> <td>80m 以下</td> </tr> <tr> <td>D-4</td> <td></td> <td>制限なし</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 具体的な地区の範囲については、P.49 に示す。</p> | 地区     | 高さ | D-1 (連坊小路から南鍛冶町にかけての第二種住居地域を中心とした地域) | 30m 以下 | D-2 (上杉、榴ヶ岡、五輪及び新寺から荒町にかけての近隣商業地域) | 40m 以下 | D-3 (D-4 地区以外の商業地域) | 60m 以下 | D-4 (容積率 600%以上の区域を中心とした地域) | 80m 以下 | 地区 | 条件 | 高さ | D-1 | 敷地面積：1,000 m <sup>2</sup> 以上 | 40m 以下 | D-2 | 空地面積：敷地面積に対して 55%以上(商業系用途地域においては 35%以上)の空地を確保する。 | 50m 以下 | D-3 | 緑化面積：敷地面積に対して 15%以上の緑化を行う。 | 80m 以下 | D-4 |  | 制限なし |
| 地区                                   | 高さ   |        |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |                              |        |     |  |        |     |                            |        |     |  |      |
| D-1 (連坊小路から南鍛冶町にかけての第二種住居地域を中心とした地域) | 30m 以下   |        |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |                              |        |     |  |        |     |                            |        |     |  |      |
| D-2 (上杉、榴ヶ岡、五輪及び新寺から荒町にかけての近隣商業地域)   | 40m 以下   |        |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |                              |        |     |  |        |     |                            |        |     |  |      |
| D-3 (D-4 地区以外の商業地域)                  | 60m 以下   |        |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |                              |        |     |  |        |     |                            |        |     |  |      |
| D-4 (容積率 600%以上の区域を中心とした地域)          | 80m 以下   |        |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |                              |        |     |  |        |     |                            |        |     |  |      |
| 地区                                   | 条件   | 高さ     |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |                              |        |     |  |        |     |                            |        |     |  |      |
| D-1                                  | 敷地面積：1,000 m <sup>2</sup> 以上   | 40m 以下 |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |                              |        |     |  |        |     |                            |        |     |  |      |
| D-2                                  | 空地面積：敷地面積に対して 55%以上(商業系用途地域においては 35%以上)の空地を確保する。   | 50m 以下 |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |                              |        |     |  |        |     |                            |        |     |  |      |
| D-3                                  | 緑化面積：敷地面積に対して 15%以上の緑化を行う。   | 80m 以下 |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |                              |        |     |  |        |     |                            |        |     |  |      |
| D-4                                  |  | 制限なし   |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |                              |        |     |  |        |     |                            |        |     |  |      |
| 色彩                                   | <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5R~5Y</td> <td>6 以下</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 色相、彩度の範囲は、P.51 に示す。</p>   | 色相     | 彩度 | 5R~5Y                                | 6 以下   | その他                                | 2 以下   |                     |        |                             |        |    |    |    |     |                              |        |     |  |        |     |                            |        |     |  |      |
| 色相                                   | 彩度   |        |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |                              |        |     |  |        |     |                            |        |     |  |      |
| 5R~5Y                                | 6 以下   |        |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |                              |        |     |  |        |     |                            |        |     |  |      |
| その他                                  | 2 以下   |        |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |                              |        |     |  |        |     |                            |        |     |  |      |
| 緑化                                   | <p>・ケヤキ並木などの街路樹や公園などの緑と調和し、沿道の敷地内の植樹、生垣、屋上緑化、壁面緑化などによる質の高い緑化を図る。</p> <p>・大規模な敷地については、高度利用の促進にあわせて、市街地環境の改善に資するオープンスペース等の活用による緑化を図る。</p>  |        |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |                              |        |     |  |        |     |                            |        |     |  |      |

※ 景観計画区域・景観重点区域とも、大規模建築物等指針に基づく届出があった行為はこの限りでない。

※高さの考え方の詳細については、46ページをご参照ください。

| 対象項目                                 | 都心ビジネスゾーン  |        |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |  |        |     |  |        |     |  |        |     |                          |      |
|--------------------------------------|--|--------|----|--------------------------------------|--------|------------------------------------|--------|---------------------|--------|-----------------------------|--------|----|----|----|-----|--|--------|-----|--|--------|-----|--|--------|-----|--------------------------|------|
| 形態・意匠                                | <p>【ゾーン全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p>【仙台駅周辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>【東一番丁通・広瀬通等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>【定禅寺通・青葉通・宮城野通等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p>【東一番丁通・中央通等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>【勾当台地区周辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オープンスペースやみどりと調和した形態・意匠とする。</li> </ul> <p>【新寺小路の寺社周辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>   |        |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |  |        |     |  |        |     |  |        |     |                          |      |
| 高さ                                   | <p>・ゾーン内の各地区の高さの基準は、下記のとおりとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地区</th> <th>高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D-1 (連坊小路から南鍛冶町にかけての第二種住居地域を中心とした地域)</td> <td>30m 以下</td> </tr> <tr> <td>D-2 (上杉、榴ヶ岡、五輪及び新寺から荒町にかけての近隣商業地域)</td> <td>40m 以下</td> </tr> <tr> <td>D-3 (D-4 地区以外の商業地域)</td> <td>60m 以下</td> </tr> <tr> <td>D-4 (容積率 600%以上の区域を中心とした地域)</td> <td>80m 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>ただし、下記の条件を満たす場合は、高さ基準を緩和する。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地区</th> <th>条件</th> <th>高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D-1</td> <td></td> <td>40m 以下</td> </tr> <tr> <td>D-2</td> <td>・敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上であること。<br/>・敷地面積の 5%と 200 m<sup>2</sup>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。</td> <td>50m 以下</td> </tr> <tr> <td>D-3</td> <td></td> <td>80m 以下</td> </tr> <tr> <td>D-4</td> <td>・敷地面積に対して 15%以上の緑化を行うこと。</td> <td>制限なし</td> </tr> </tbody> </table> <p>※具体的な地区の範囲については、48 ページに示す。<br/>高さ緩和条件となる公共的空間の定義は 47 ページに示す。</p> | 地区     | 高さ | D-1 (連坊小路から南鍛冶町にかけての第二種住居地域を中心とした地域) | 30m 以下 | D-2 (上杉、榴ヶ岡、五輪及び新寺から荒町にかけての近隣商業地域) | 40m 以下 | D-3 (D-4 地区以外の商業地域) | 60m 以下 | D-4 (容積率 600%以上の区域を中心とした地域) | 80m 以下 | 地区 | 条件 | 高さ | D-1 |  | 40m 以下 | D-2 | ・敷地面積が 1,000 m <sup>2</sup> 以上であること。<br>・敷地面積の 5%と 200 m <sup>2</sup> 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。 | 50m 以下 | D-3 |  | 80m 以下 | D-4 | ・敷地面積に対して 15%以上の緑化を行うこと。 | 制限なし |
| 地区                                   | 高さ   |        |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |  |        |     |  |        |     |  |        |     |                          |      |
| D-1 (連坊小路から南鍛冶町にかけての第二種住居地域を中心とした地域) | 30m 以下   |        |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |  |        |     |  |        |     |  |        |     |                          |      |
| D-2 (上杉、榴ヶ岡、五輪及び新寺から荒町にかけての近隣商業地域)   | 40m 以下   |        |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |  |        |     |  |        |     |  |        |     |                          |      |
| D-3 (D-4 地区以外の商業地域)                  | 60m 以下   |        |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |  |        |     |  |        |     |  |        |     |                          |      |
| D-4 (容積率 600%以上の区域を中心とした地域)          | 80m 以下   |        |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |  |        |     |  |        |     |  |        |     |                          |      |
| 地区                                   | 条件   | 高さ     |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |  |        |     |  |        |     |  |        |     |                          |      |
| D-1                                  |  | 40m 以下 |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |  |        |     |  |        |     |  |        |     |                          |      |
| D-2                                  | ・敷地面積が 1,000 m <sup>2</sup> 以上であること。<br>・敷地面積の 5%と 200 m <sup>2</sup> 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。   | 50m 以下 |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |  |        |     |  |        |     |  |        |     |                          |      |
| D-3                                  |  | 80m 以下 |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |  |        |     |  |        |     |  |        |     |                          |      |
| D-4                                  | ・敷地面積に対して 15%以上の緑化を行うこと。   | 制限なし   |    |                                      |        |                                    |        |                     |        |                             |        |    |    |    |     |  |        |     |  |        |     |  |        |     |                          |      |



| 色彩       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul> |    |    |          |     |        |
|----------|---|----|----|----------|-----|--------|
|          | <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> <p>※適用除外については、49ページに示す。</p>  | 色相 | 彩度 | 5R～5Yの場合 | 6以下 | その他の場合 |
| 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"> <li>● 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。</li> <li>● 四季の彩りや緑陰の提供など、都市環境の改善に資する質の高い緑化を図る。</li> </ul>   |    |    |          |     |        |

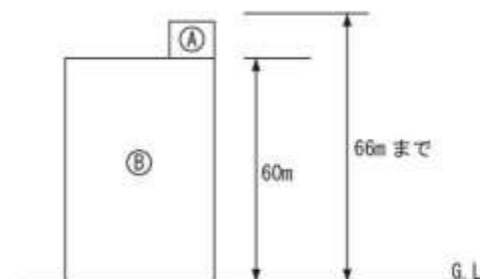
◆高さの考え方について

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

- ・ⓐ: 建築基準法上、通常の規制の対象となる部分 ⇒ 60mまで
- ・ⓑ: 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。

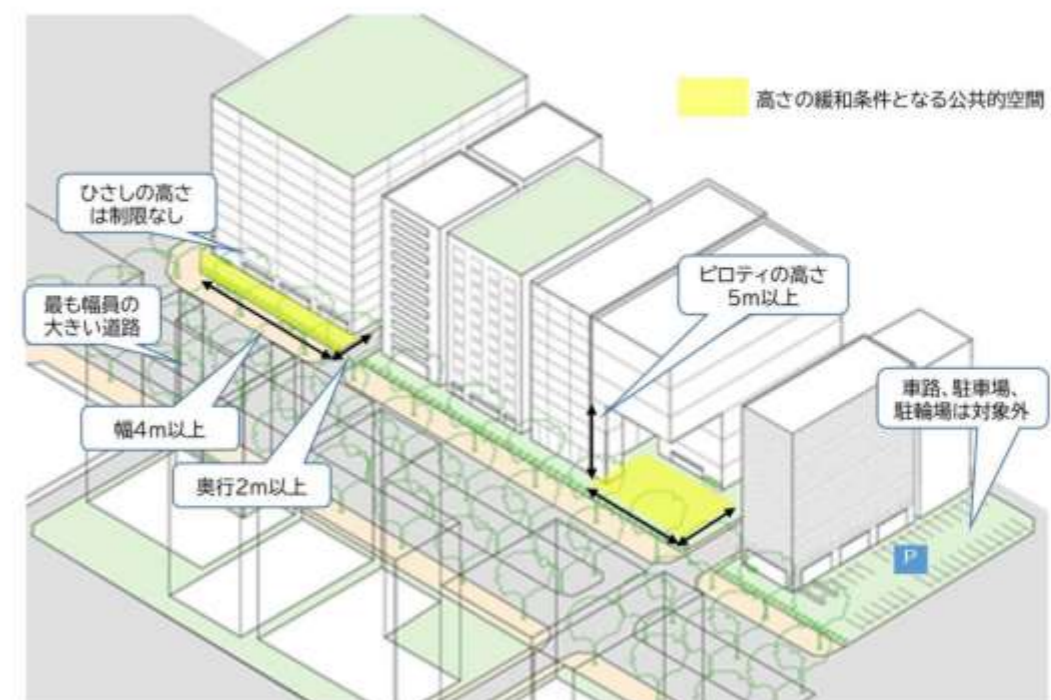
#### 4)特例措置

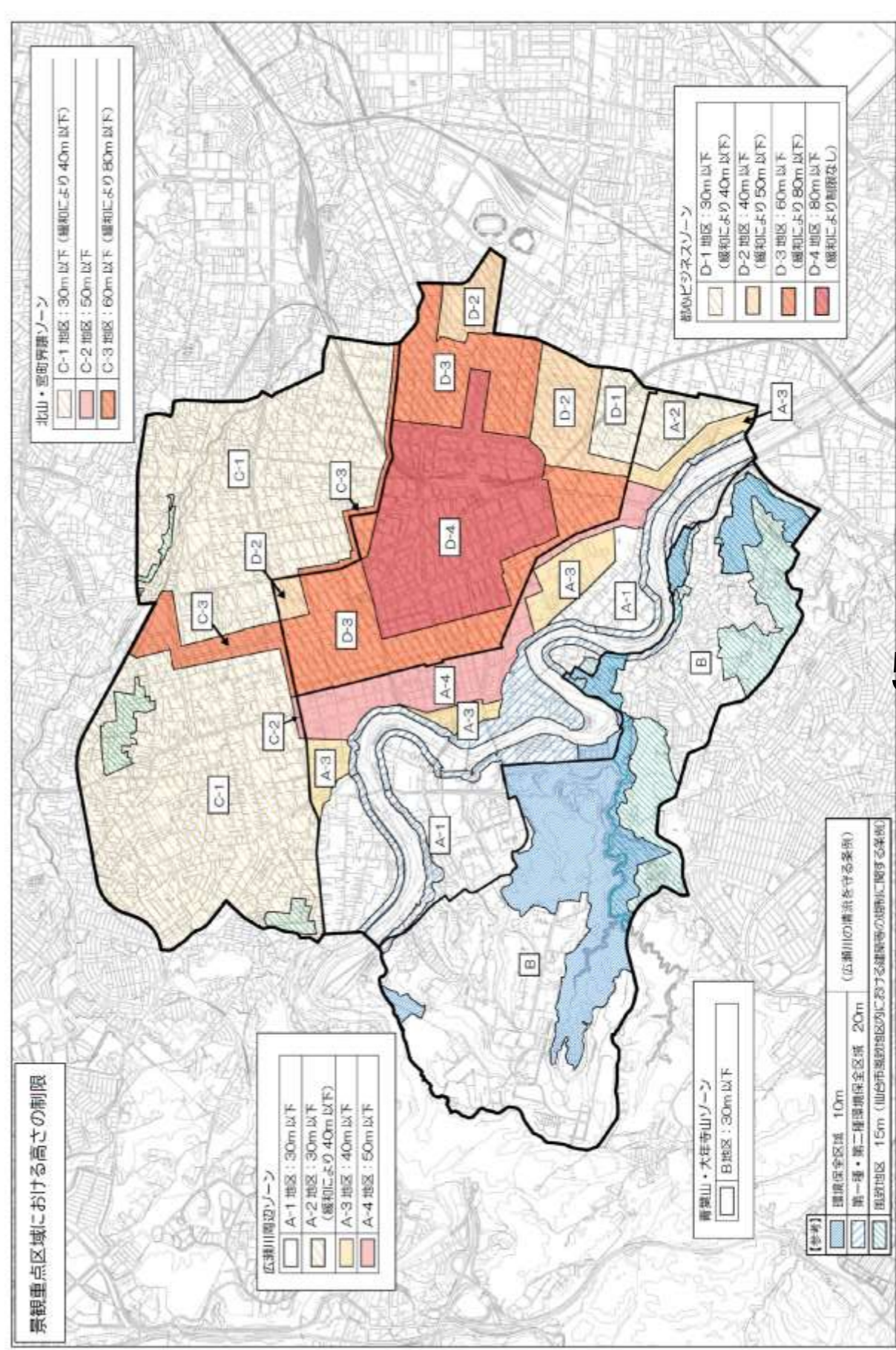
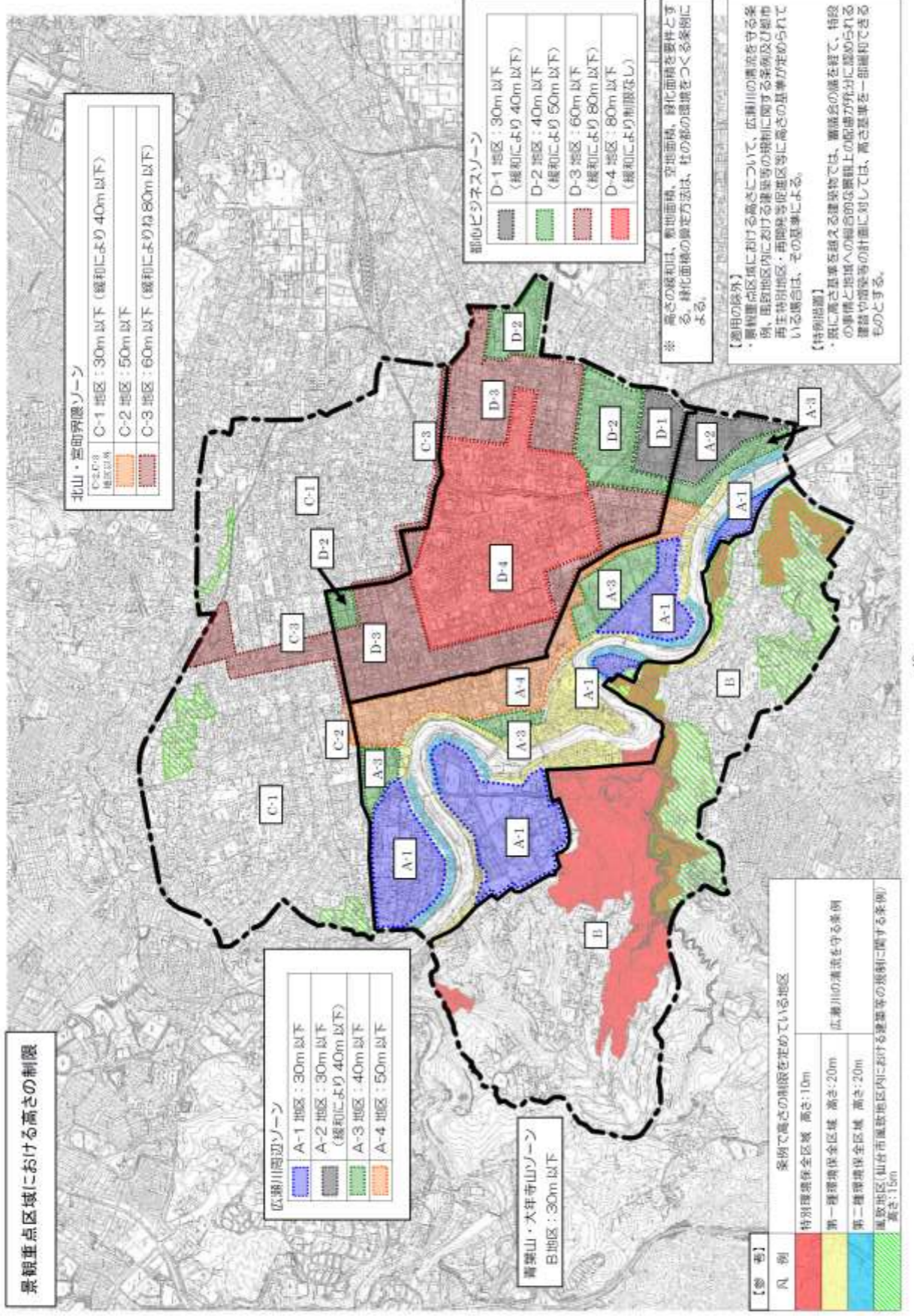
既に高さ基準を越える建築物では、仙台市景観総合審議会の議を経て、特段の事情と地域への総合的な景観上の配慮が十分に認められる建替や増築等の計画に対しては、高さ基準を一部緩和できるものとする。

#### 5)高さ緩和条件となる公共的空間の定義

本計画において、高さ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、市と協議が整ったものをいう。

- 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 ビロティに設けられる空地にあつては、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)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)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15㎡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。

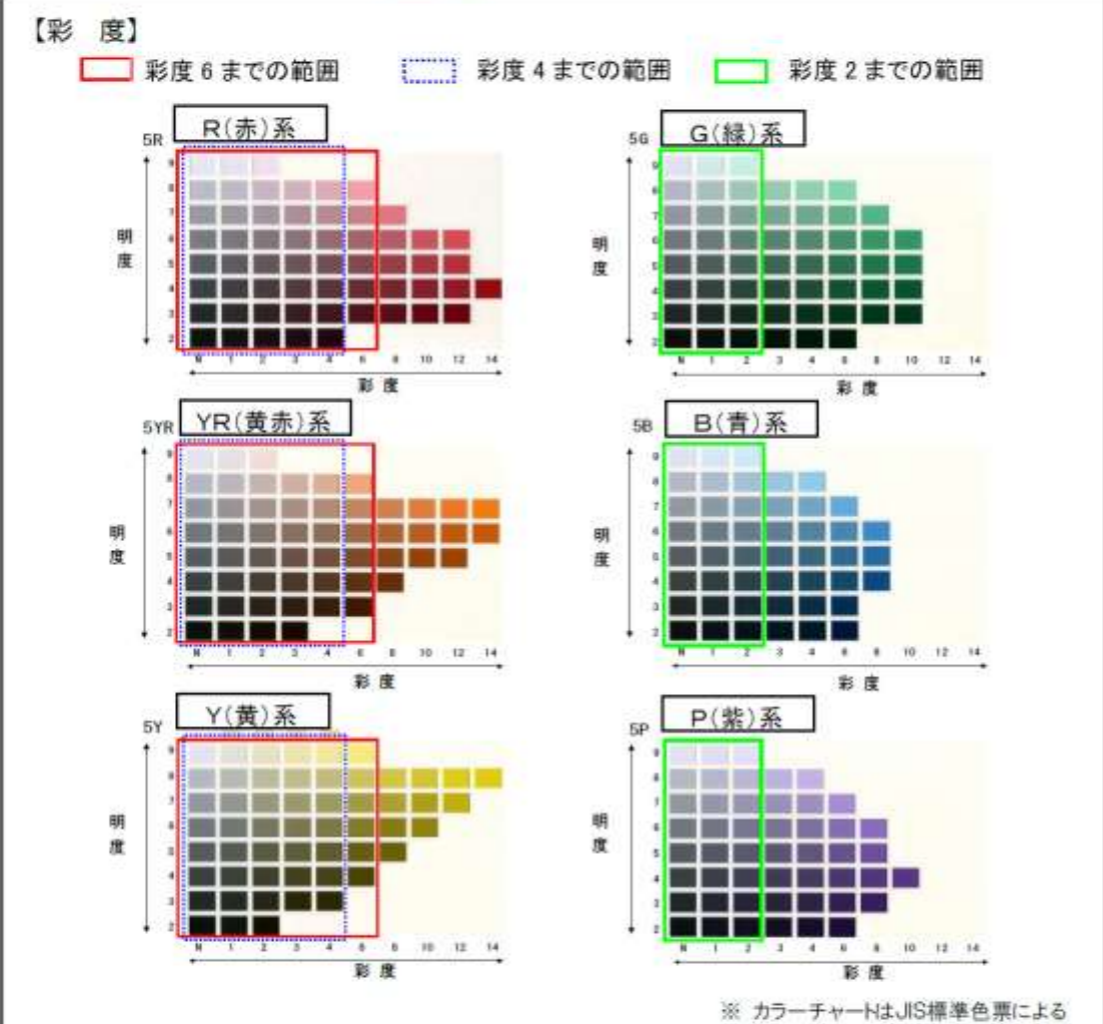
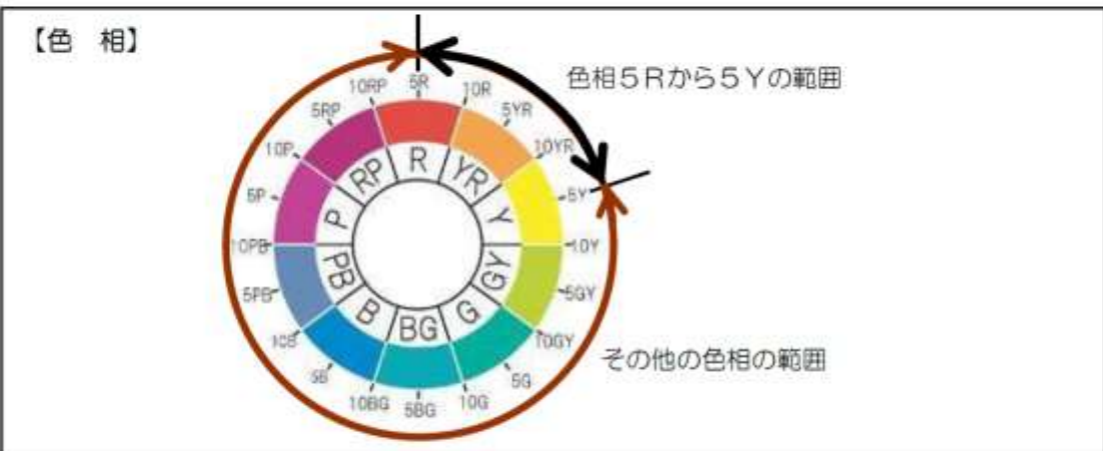




景観重点区域における高さ制限に含まれる町丁目名

| ゾーン                 | 地区の範囲              |  |
|---------------------|--------------------|--|
| 広瀬川<br>周辺<br>ゾーン    | A-1                | 青葉区八幡 1・2・3・5丁目、角五郎 1・2丁目、広瀬町、川内三十人町、川内亀岡北裏丁、川内亀岡町、川内元支倉、川内殿橋通、川内明神横丁、川内川前丁、川内大工町、川内中ノ瀬町、川内山屋敷、川内、青葉山、霊屋下、米ヶ袋 1・2・3丁目、土樋 1丁目、太白区越路、向山 4丁目、根岸町の各一部  |
|                     | A-2                | 若林区石垣町、弓ノ町<br>若林区南材木町、南鍛冶町、舟丁、石名坂、土樋、荒町、穀町、畳屋丁の各一部   |
|                     | A-3                | 青葉区桜ヶ岡公園、大手町、八幡 1・2丁目、広瀬町、片平 1・2丁目、一番町 1丁目、五橋 2丁目、北目町、米ヶ袋 1・2丁目、土樋 1丁目、若林区南材木町、舟丁、石名坂、土樋、荒町、塚場の各一部   |
|                     | A-4                | 青葉区土樋 1丁目、広瀬町、桜ヶ岡公園、五橋 2丁目、北目町、一番町 1丁目、片平 1丁目、大町 2丁目、立町、春日町、木町通 1丁目、支倉町、大手町、若林区土樋、土樋 1丁目、荒町の各一部  |
|                     | 風致地区<br>環境保全<br>区域 | 青葉区花壇<br>青葉区荒巻字青葉、八幡 1・5丁目、角五郎 1・2丁目、支倉町、広瀬町、桜ヶ岡公園、大手町、花壇、片平 1・2丁目、川内追廻、川内三十人町、川内亀岡北裏丁、川内亀岡町、川内元支倉、川内殿橋通、川内明神横丁、川内川前丁、川内大工町、川内中ノ瀬町、青葉山、霊屋下、米ヶ袋 1・3丁目、土樋 1丁目、若林区石名坂、土樋、土樋 1丁目、塚場、太白区越路、向山 1・2・4丁目、長町字越路、根岸町の各一部   |
| 青葉山・<br>大年寺山<br>ゾーン | B                  | 青葉区荒巻字青葉、川内山屋敷、川内三十人町、川内亀岡北裏丁、川内亀岡町、川内、太白区向山 1・2・3・4丁目、越路、根岸町、門前町、八木山香澄町、八木山緑町、八木山弥生町、八木山松波町、長嶺、萩ヶ丘、茂ヶ崎 1・2丁目の各一部  |
|                     | 風致地区<br>環境保全<br>区域 | 太白区茂ヶ崎 4丁目<br>青葉区荒巻字青葉、川内、川内追廻、川内三十人町、太白区向山 1・2・3・4丁目、越路、長町字越路、根岸町、二ツ沢、八木山香澄町、八木山緑町、長嶺、萩ヶ丘、茂ヶ崎 1・2・3丁目の各一部   |
| 北山・<br>宮町界隈<br>ゾーン  | C-1                | 青葉区柏木 2・3丁目、上杉 4・5丁目、宮町 2・3・4・5丁目、小田原 5・6丁目、木町、新坂町、三条町<br>青葉区八幡 1・2・3・4・5丁目、千代田町、北山 1・2・3丁目、皇陵町、木町通 2丁目、柏木 1丁目、通町 1・2丁目、昭和町、堤通雨宮町、梅田町、福沢町、子平町、東照宮 1・2丁目、上杉 2・3・6丁目、錦町 1・2丁目、花京院 2丁目、宮町 1丁目、小田原 4・7・8丁目、中江 1丁目、国見 1・2・3丁目、堤町 1丁目、台原 1・5・6・7丁目、小松島 1・2・3丁目、青葉町、葉山町、宮城野区小田原 1・2・3丁目の各一部 |
|                     |                    | C-2  |
|                     | C-3                | 青葉区堤通雨宮町、昭和町、通町 1・2丁目、堤町 1丁目、柏木 1丁目、上杉 2・3・6丁目、木町通 1・2丁目、二日町、青葉町、本町 1・2・3丁目、錦町 1・2丁目、花京院 1・2丁目、宮町 1丁目、宮城野区小田原 1・2丁目、花京院通、小田原山本丁、小田原金剛院丁、小田原清水沼通、小田原大行院丁、小田原広丁、小田原弓ノ町の各一部   |
|                     | 風致地区               | 青葉区青葉町、梅田町、上杉 6丁目、北山 1丁目、国見 3丁目、通町 2丁目、台原 1・6丁目、八幡 4丁目の各一部   |
| 都心<br>ビジネス<br>ゾーン   | D-1                | 若林区東九番丁<br>若林区南鍛冶町、荒町、東八番丁、連坊小路、元茶畑、成田町の各一部  |
|                     | D-2                | 若林区連坊 1丁目<br>青葉区上杉 1・3丁目、宮城野区宮城野 1丁目、五輪 1丁目、榴ヶ岡、榴ヶ岡 5丁目、鉄砲町、二十人町、二十人町通、東十番丁、若林区荒町、東七番丁、東八番丁、連坊小路、五橋 3丁目、連坊 2丁目、新寺 1・3・4丁目の各一部  |
|                     | D-3                | 青葉区国分町 3丁目、宮城野区東九番丁、若林区清水小路<br>青葉区五橋 1・2丁目、北目町、二日町、一番町 1・2丁目、国分町 1・2丁目、上杉 1・3丁目、本町 1・2・3丁目、片平 1丁目、大町 1・2丁目、春日町、木町通 1丁目、立町、宮城野区小田原山本丁、小田原金剛院丁、小田原広丁、小田原大行院丁、小田原弓ノ町、小田原牛小屋丁、小田原清水沼通、原町南目字町、二十人町、二十人町通、東八番丁、東十番丁、五輪 1丁目、榴ヶ岡 3・4・5丁目、榴ヶ岡、鉄砲町、宮城野 1丁目、若林区新寺 2・3・4・5丁目、五橋 3丁目、荒町、東七番丁の各一部  |
|                     | D-4                | 青葉区中央 1・2・3・4丁目、宮城野区榴ヶ岡 1・2丁目、東六番丁、東七番丁、名掛丁、串町、元寺小路、中央 1丁目<br>青葉区本町 1・2丁目、花京院 1丁目、国分町 1・2丁目、一番町 1・2・3・4丁目、大町 1丁目、五橋 1丁目、北目町、宮城野区榴ヶ岡 3・4丁目、東八番丁、二十人町、鉄砲町、小田原山本丁、花京院通、若林区新寺 1・2・3丁目、五橋 3丁目の各一部   |

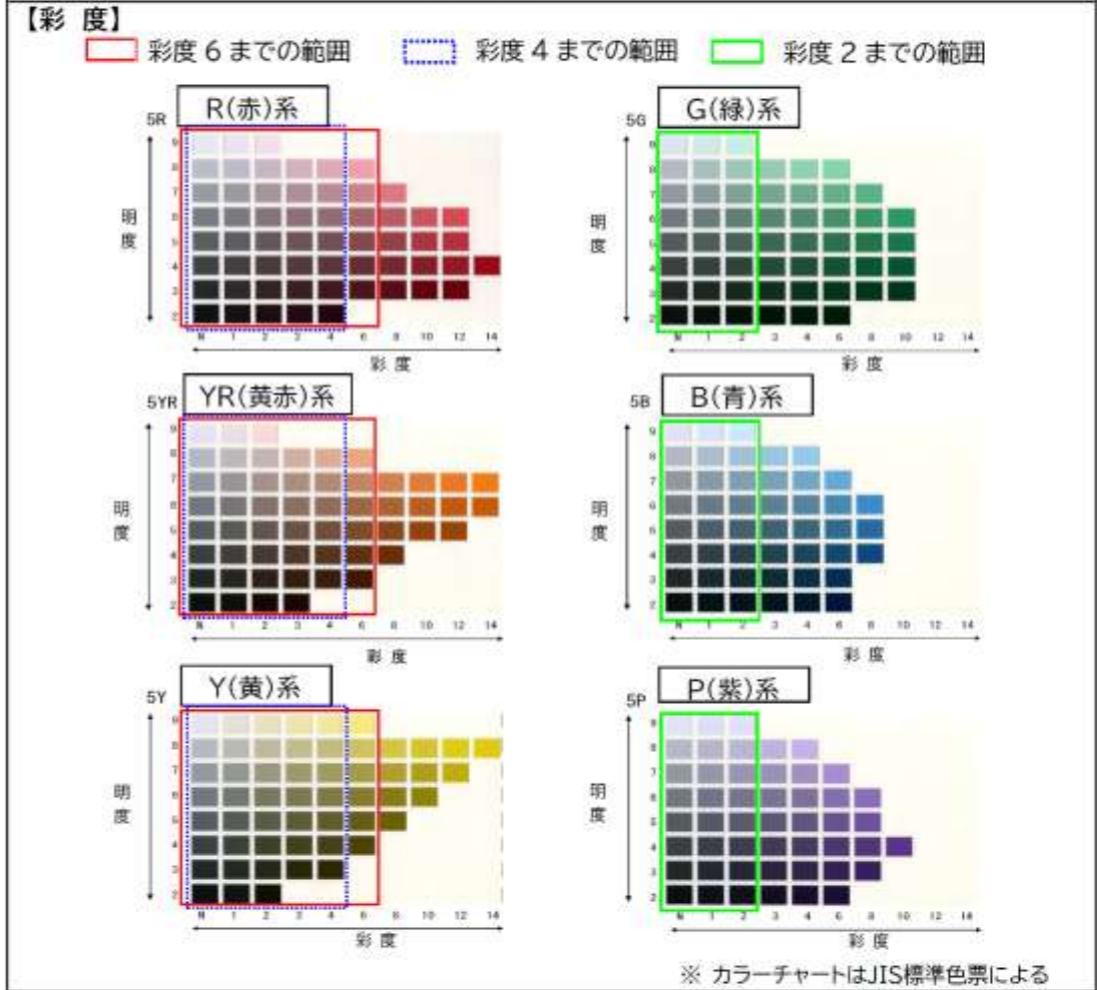
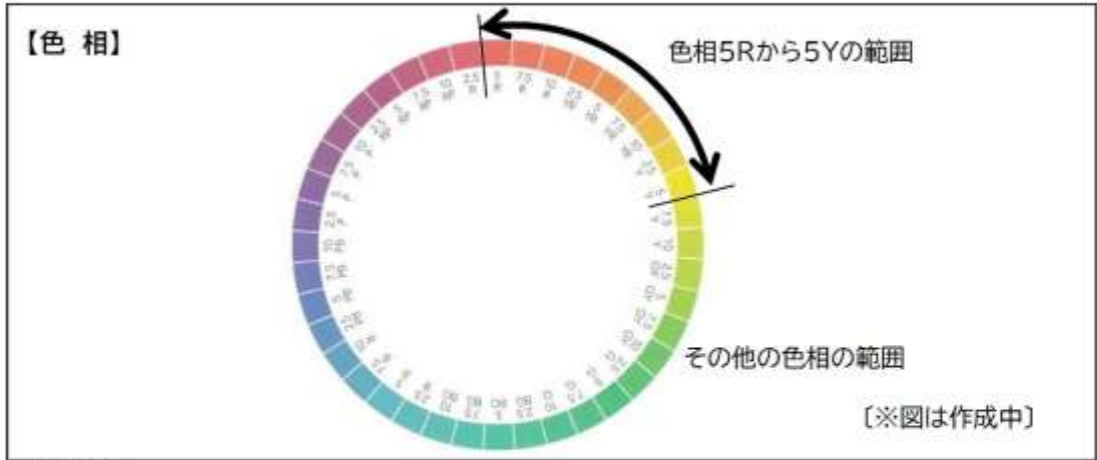
マンセル値による色彩の基準



【適用の除外】 以下の場合については、上記の基準を適用しない。

- ・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。
- ・基調色に違和感のないガラスや自然石を使用する場合。
- ・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。

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。
- ・地域の良好な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。

#### 第4章 屋外広告物に関する行為の制限

##### 1. 景観計画区域内の屋外広告物

景観計画区域内の屋外広告物については、魅力ある都市の景観形成を図るため、以下の基準とする。

【景観計画区域における屋外広告物の基準】

- ・看板、サインは、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は、交差点での過度な設置を避け、街並みの美観を工夫する。

##### 2. 景観重点区域内の屋外広告物

景観重点区域内の屋外広告物については、以下の基準を基に、仙台市屋外広告物条例に新たな広告物景観地域を創設し、地区特性を踏まえた、きめ細かな規制・誘導を図る。

【景観重点区域における屋外広告物の基準】

| ゾーン         | 基準  |
|-------------|---|
| 広瀬川周辺ゾーン    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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し、河畔からの眺望景観を阻害するような過大なものとならないようにするとともに、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とならないようにする。</li> <li>■ 建築デザインとの一体性に配慮し、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。</li> </ul>  |
| 青葉山・大年寺山ゾーン | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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。</li> <li>■ 建築デザインとの一体性に配慮し、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。</li> </ul>   |
| 北山・宮町界限ゾーン  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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。<br/>【大崎八幡宮・青葉神社・東照宮等の周辺】</li> <li>・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。</li> <li>【通町・宮町等の旧街道沿い】</li> <li>・旧街道沿いでは、通り越しに見通せる丘陵地の緑に配慮した設置位置や表示面積とする。</li> </ul>   |
| 都心ビジネスゾーン   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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しないようにする。</li> <li>■ 建築デザインとの一体性に配慮した意匠・色彩とし、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。<br/>【仙台駅周辺】</li> <li>・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、過大なものとならないようにする。</li> <li>・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。<br/>【定禅寺通、青葉通、宮城野通等幹線道路の沿道】</li> <li>・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。</li> </ul> |

#### 第4章 屋外広告物の行為の制限に関する事項

##### 1. 景観計画区域内の屋外広告物

景観計画区域内の屋外広告物については、魅力ある都市の景観形成を図るため、以下の基準とする。

【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。

##### 2. 景観重点区域内の屋外広告物

景観重点区域内の屋外広告物については、以下の基準を基に、仙台市屋外広告物条例に広告物景観地域を指定し、地区特性を踏まえた、きめ細かな規制・誘導を図る。

【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"> <li>■ 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。</li> <li>■ 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。</li> <li>■ 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。</li> <li>■ おもてなしの心が伝わる、暖かみのあるものとする。</li> </ul>  |
| 広瀬川周辺ゾーン    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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。</li> <li>■ 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とならないようにする。</li> <li>■ 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。</li> </ul>  |
| 青葉山・大年寺山ゾーン | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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。</li> <li>■ 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。</li> </ul>   |
| 北山・宮町界限ゾーン  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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。<br/>【大崎八幡宮・青葉神社・東照宮等の周辺】</li> <li>・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。</li> <li>【通町・宮町等の旧街道沿い】</li> <li>・旧街道沿いでは、通り越しに見通せる丘陵地の緑に配慮した設置位置や表示面積とする。</li> </ul>   |
| 都心ビジネスゾーン   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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しないようにする。</li> <li>■ 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。<br/>【仙台駅周辺】</li> <li>・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、過大なものとならないようにする。</li> <li>・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。<br/>【定禅寺通、青葉通、宮城野通等幹線道路の沿道】</li> <li>・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。</li> </ul> |

## 第5章 景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針

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、下記の方針に基づき「景観重要建造物」「景観重要樹木」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。

指定に当たっては、歴史的・文化的価値、外観の状態、周辺からの視認性、地域との関わり、市民への公開性などを考慮し、所有者の意見を聴いた上で指定する。

### 1. 景観重要建造物の指定の方針

- 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、下記に見る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

【景観形成上重要な建造物の対象となるもの】

- 旧奥州街道沿い等の往時の面影を示す歴史文化的建造物
- 青葉神社、輪王寺周辺等の屋敷などで昔の面影を残す建造物
- 北山五山等の伝統的な景観を表す神社仏閣・門塀等の建造物
- 東北大学や東北学院大学など学都仙台の面影を残す歴史的な建造物
- 明治期以降の近代化を表す遺産として価値のある橋梁等の土木建造物
- 仙台市都市景観賞を受賞したもので、広く市民に親しまれている建造物
- 地域のシンボルとして景観上の特徴を有している建造物 など

### 2. 景観重要樹木の指定の方針

- 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

【景観形成上重要な樹木の対象となるもの】

- 景観重要建造物と一体となって、地域の象徴的な景観を形成する樹木
- 仙台市都市景観賞を受賞したもので、広く市民に親しまれている樹木 など

## 第5章 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、下記の方針に基づき景観法による「景観重要建造物」「景観重要樹木」または景観条例による「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。

指定に当たっては、歴史的・文化的価値、外観の状態、周辺からの視認性、地域との関わり、市民への公開性などを考慮し、所有者の意向を確認し指定する。

### 1. 景観重要建造物の指定の方針

- 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

【景観上重要な建造物の対象例】

- 旧奥州街道沿い等の往時の面影を示す歴史文化的建造物
- 青葉神社、輪王寺周辺等の屋敷などで昔の面影を残す建造物
- 北山五山等の伝統的な景観を表す神社仏閣・門塀等の建造物
- 東北大学や東北学院大学など学都仙台の面影を残す歴史的な建造物
- 明治期以降の近代化を表す遺産として価値のある橋りょう等の土木建造物
- 仙台市都市景観賞を受賞したもので、広く市民に親しまれている建造物
- 地域のシンボルとして景観上の特徴を有している建造物 など

### 2. 景観重要樹木の指定の方針

- 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

【景観形成上重要な樹木の対象となるもの】

- 景観重要建造物と一体となって、地域の象徴的な景観を形成する樹木
- 仙台市都市景観賞を受賞したもので、広く市民に親しまれている樹木 など

## 第6章 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。

- 杜の都のシンボルとして、良好な景観形成の先導的な役割を果たす公共施設として、「景観重点区域」における河川・公園・道路・駅前広場等を中心とする施設を、「景観重要公共施設」として指定する。

### 【景観重要公共施設】

| 名称  | 現況   | 整備に関する事項   |
|---|--|--|
| 広瀬川   | 仙台の母なる川として、青葉山と都市市街地との間を縫うように流れ、市街地で自然を感じることでできる貴重な空間として、市民が親しむ河川環境となっている。 | 都市と自然との結びつきを感じる空間として、市民がふれあい楽しめる親水空間等の整備を図る。                           |
| 青葉山公園・西公園                                       | 広瀬川に隣接する公園として、緑豊かな広がりある空間を市民に提供し、仙台城の歴史保全と国際交流・市民交流等の場として活用されている。          | 中心市街地における緑のネットワークとの連続性を持たせ、地下鉄東西線の整備に伴う市民や観光客等の利用を増進する公園整備を進める。        |
| 勾当台公園・錦町公園・榴岡公園                                 | オープンスペースを持つ緑の空間として、中心部における貴重な交流の場として活用されている。                               | 緑の回廊に接する緑の拠点として、安全安心な憩いの場・交流の場を創出する特徴的な公園景観を形成する。                      |
| 青葉通・定禅寺通・宮城野通                                   | 杜の都を代表する目抜き通として、沿道の街並みとの調和を目指す良好な景観形成に向けた先進的な取り組みを行っている。                   | 緑の回廊を構成する仙台のシンボルロードとして、ケヤキ並木の配置と生育環境の改善を図り、潤いと賑わいのある風格ある街並み景観の形成を推進する。 |
| 東二番丁通・広瀬通・晩翠通・愛宕上杉通・西公園通・元寺小路福室線・宮沢根白石線         | 都心のビジネス街を貫く通りとして、沿道の建築物の開発とともに新たな景観形成が進みつつある。                              | 緑の回廊を構成する都心の通りとして、良好な道路空間の整備を進め、緑とのコントラストを活かした街並みの景観形成を図る。             |
| 国道4号・45号・48号・286号・北四番丁大衡線・仙台泉線・北四番丁岩切線・清水小路多賀城線 | 周辺部から景観重点区域へ出入りする主要な幹線道路として、広く活用されている。                                     | 都心部へのアクセラートとして、杜の都をイメージするゲートウェイの景観形成を図る。                               |
| 仙台駅西口・東口駅前広場                                    | 市内外の人々が集まる仙台の玄関口であり、広域的な交通の結節点として、仙台駅舎やその周辺建築物等とともに景観形成が行われている。            | 仙台の玄関口として、街並みと調和し、歩行者に優しい機能を持つ、賑わいと憩いのある広場景観を形成する。                     |

## 第6章 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。

### 1. 景観重要公共施設

| 景観重要公共施設の指定の方針   |  |
|--|--|
| 景観重点区域内において、良好な景観形成を図るうえで重要な公共施設であり、市のシンボルとなっている、あるいは今後シンボルとなり得るものを指定する。 |  |
| 景観重要公共施設   |  |
| 道路   | シンボルロード<br>定禅寺通、青葉通、宮城野通<br>仙台の玄関口<br>仙台駅西口駅前広場、仙台駅東口駅前広場<br>アーケード街<br>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<br>広瀬川   |
| 公園   | みどりの拠点となる主要な公園<br>青葉山公園、西公園、勾当台公園、錦町公園、榴岡公園  |

### 2. 景観重要公共施設の整備に関する事項

#### (1) 道路の整備に関する事項

##### 【共通】

多くの市民や来訪者は道路を歩きながら街並みを見て、そのまちの景観を評価することを踏まえ、道路から地域や街並みへの見通しを確保するとともに、歩行者の居心地の良さに配慮した質の高い道路空間整備に努める。

##### 【定禅寺通】

- 歩行空間と沿道環境が一体となった整備を行い、回遊性のある楽しい道を形成する
- ケヤキ並木の連続性を活かした、安全で潤いのある緑道空間を形成し、美しい都市景観の創出を図る

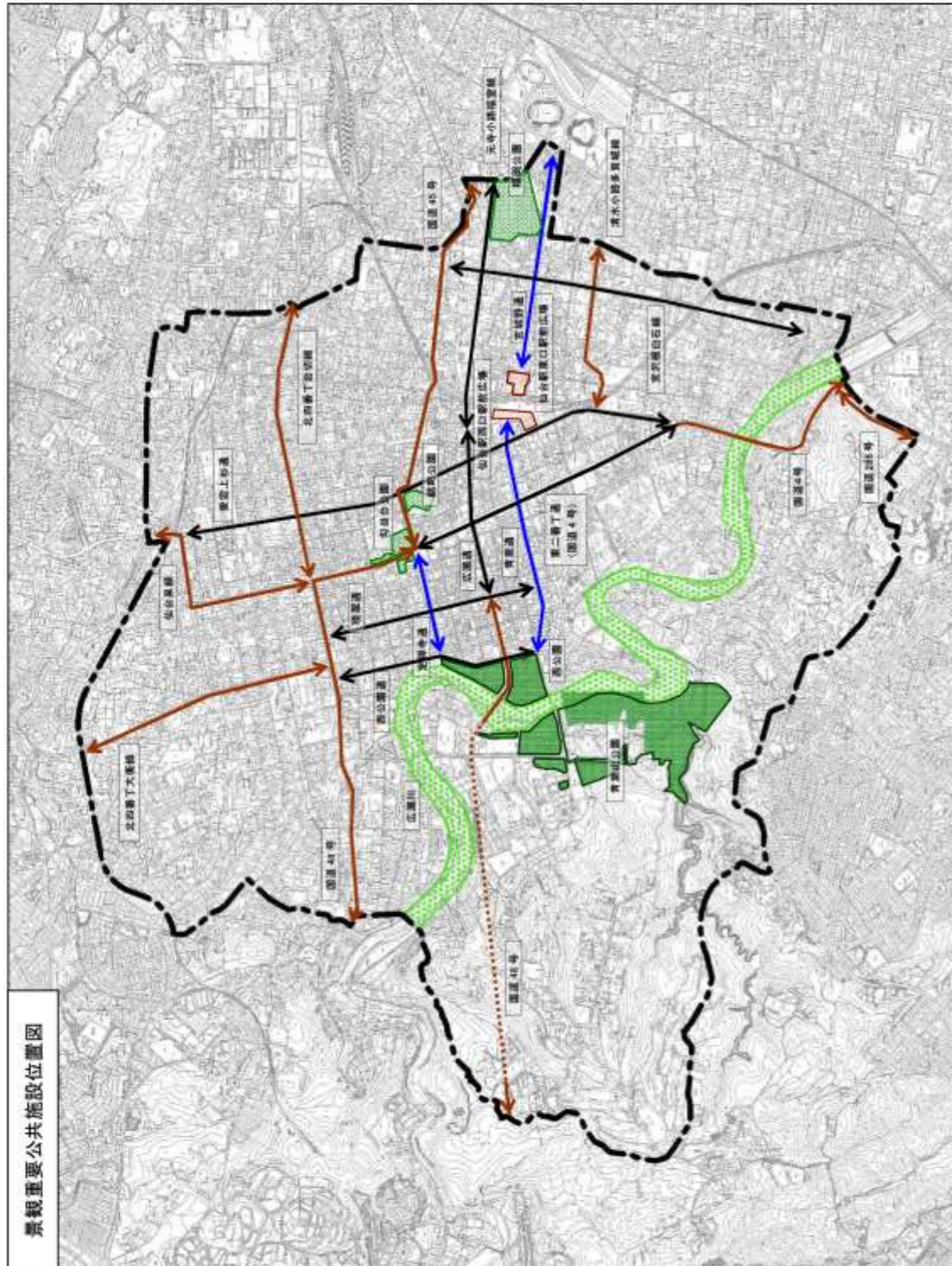
##### 【青葉通】

- 賑わいや安らぎが感じられ、気持ちよく歩ける空間の創出を図る
- 樹木の活力が満ちあふれ、生き生きとした連続する杜の都のシンボルとしてのケヤキ並木の形成を図る

##### 【宮城野通】

- まちを訪れる人をもてなし、街への愛着を高めるため、街路樹やストリートファニチャーの維持・管理に努め、美しく潤いのある散策空間の形成を図る





【駅前広場】

- ▶ 仙台の玄関口として、多くの来訪者にとってまちの第一印象に影響を与える重要な場所であることを踏まえ、ペDESTリアンデッキ等の開放的な空間により街並みの見通しを確保するとともに、歩行者に優しい機能を持つ、賑わいと憩いのある広場景観を形成する。

【アーケード街】

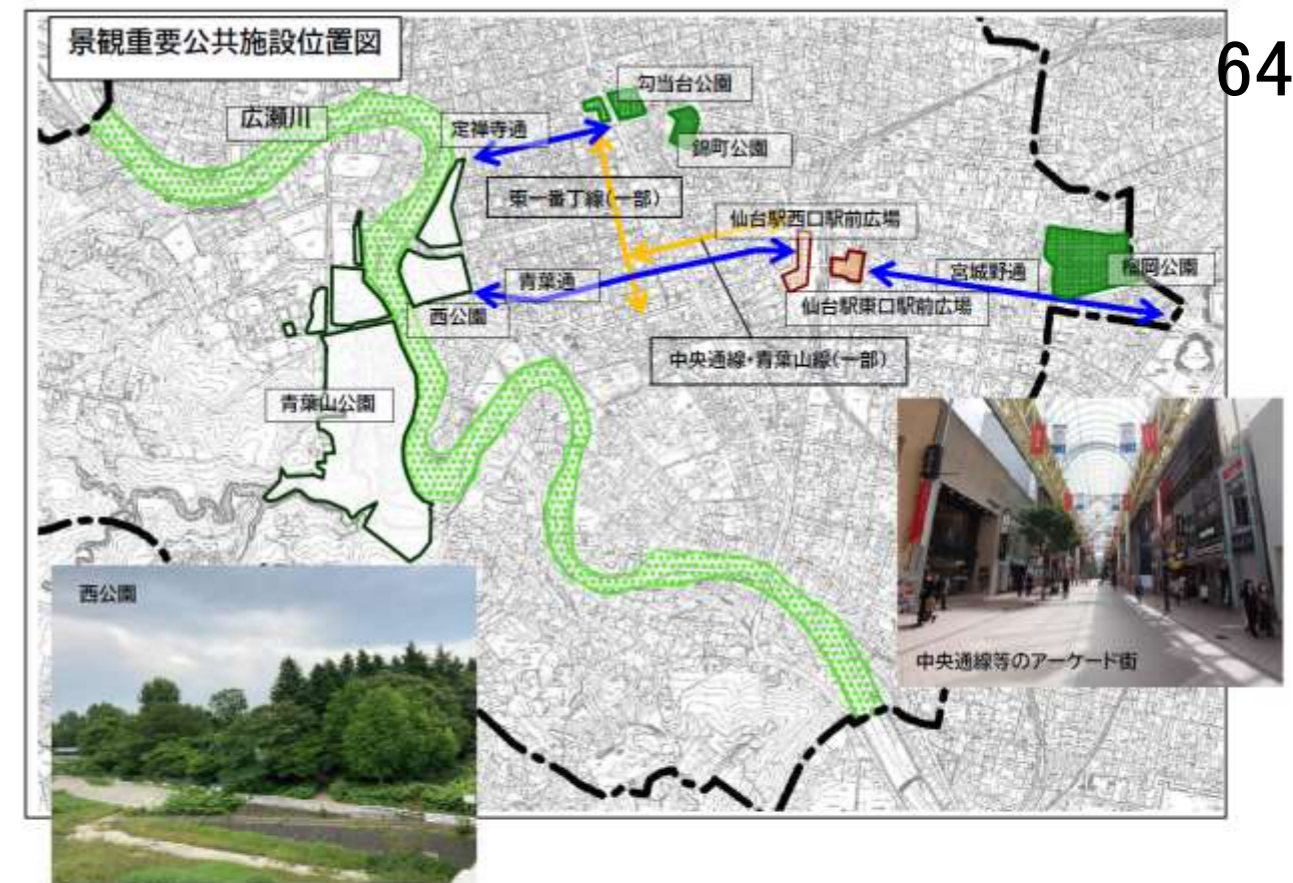
- ▶ セタまつりのメインストリートともなるアーケード街は、歩行者の通行量が多い賑わいの軸となる道路であり、地域と連携し、華やいだ空間形成を図る。

(2) 広瀬川の整備に関する事項

仙台の母なる川である広瀬川は、市街地で自然を感じることでできる貴重な空間であり、自然豊かで多様な水辺景観と調和した、誰もが親しみやすく楽しめる親水空間等の整備を図る。

(3) 公園の整備に関する事項

都心のみどり豊かで潤いのある公園は、都市の美しさや風格を形作る重要な空間であり、施設の整備にあたっては、人の見え方、感じ方にも配慮したデザインにより、多くの人々が憩い、交流できる空間等の整備を図る。



## 第7章 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。

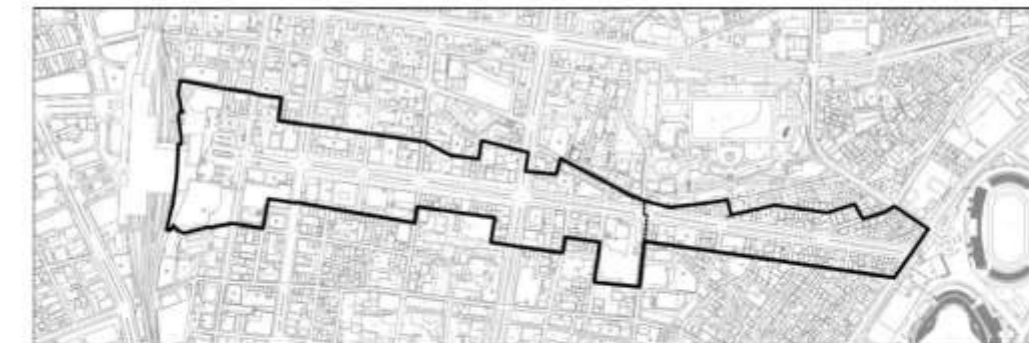
(1)定禅寺通 決定年月日:平成 23 年 12 月 16 日



(2)青葉通 決定年月日:平成 27 年 12 月 1 日



(3)宮城野通 決定年月日:平成 23 年 12 月 16 日  
変更年月日:平成 28 年 12 月 20 日(区域追加)



## 第7章 今後の推進方策

良好な景観形成は、「景観法」による枠組みに加え、他の関連する諸制度との連携を強め、総合的に取り組まなければならない。特に景観形成に関わる建築物や屋外広告物に対し実効力を持って取り組むためには、「景観計画」に基づく都市計画制度や屋外広告物条例との連携が不可欠であり、「景観地区」等の活用と屋外広告物に関する新たな地区制度が必要である。今後、住民との合意形成を深め、地区毎の取組みを進めるとともに、国・県の公共セクターや市民・事業者等の関係者との一層の連携を図りながら、「景観法」を活用した取組みを真に価値あるものに高めるため、下記に示す各種の方策を鋭意、連携的に推進していくものとする。

### 1. 景観地区制度の活用

- 杜の都仙台の象徴となる景観形成を図る地区や、市街地形成の広域的拠点として特徴的な景観創出を図る地区については、「景観地区」制度の活用を推進する

【制度活用を推進する主な地区】

- 仙台のシンボルロードである青葉通・定禅寺通・宮城野通
- 仙台の玄関口となる仙台駅周辺
- 仙台のシンボルである広瀬川周辺の環境保全区域 等

### 2. 都市計画制度等との連携

- 景観計画に基づく展開の実効力を高めるため、都市計画法や屋外広告物条例等との連携を図る効果的な制度の活用を推進する

【連携を図る主な制度等】

- 高さに関する取組みの充実に向け、都市計画法の高度地区・地区計画等の制度との連携と活用を検討する
- 屋外広告物に対する取組みの充実に向け、屋外広告物条例の許可制度との連動と新たな許可基準の設定を図る
- 景観計画に見合う地区毎の詳細な景観誘導を促すガイドラインの作成を図る

### 3. 景観協議会の設置

- 道路、河川、公園等景観形成上重要な公共施設の管理者や交通、電力、通信等事業者等による景観協議会を組織化し、良好な景観形成のために緊密な連携を図る

【連携を図る主な構成員】

- 景観重要公共施設の管理者、交通、電気、通信関係者 等

### 4. 市民のまちづくり協働への支援

- 市民・事業者・行政等の多様な主体が連携し、地域の将来像を共有しながら、地域主体の景観活動を発揮できるまちづくり協働の仕組みを構築し支援する。

【連携を図る主な支援策】

- 市民・企業・NPO等を主体とした景観形成の連携的な取組み活動を支援するため、景観整備機構制度の活用を図る
- 地域主体の景観形成の自主的な取組み活動を支援するため、景観まちづくり協議会や景観協定の活用を図る
- 地域の創意と発意による提案提起やまちづくり活動を支援するため、景観推進員の活用を図る

## 第8章 今後の推進方策

良好な景観形成のためには、「景観法」による枠組みに加え、他の関連する諸制度との連携を強め、総合的に取り組む必要がある。また、市民・事業者・市それぞれの主体が連携して、積極的に景観づくりに関わり、より良い街並み景観を形成していくため、以下の各種方策に取り組むこととする。

### 1 都市空間の質の向上

これまでの仙台北城跡や高層ビル等の高い視点からの眺望の重視に加え、まちで過ごす市民や来訪者の街並みの見え方や感じ方を重視した取組みを進める。

【主な取組み】

#### 1-1. 建築物等

- 景観計画届出制度を活用し、地域特性に応じた良好な景観形成を推進する。
- 景観地区認定制度を活用し、歩く人が美しさと賑わいを実感できる街並みの形成を図る。
- 高さ緩和等に伴い創出される公共的空間について、滞留や回遊を促進する効果的なものとなるよう、位置や設えを含めたデザイン誘導に取り組む。
- 景観計画届出制度、景観地区認定制度について、協議の実効性を高める仕組みづくりを検討する。

#### 1-2. 屋外広告物

- 屋外広告物ガイドラインの策定等により、屋外広告物を活用した賑わいの創出、街並みの品格や魅力の向上を図る。
- 違反広告物に対する指導、勧告等を的確に行い、良好な景観形成を推進する。
- 広告物安全点検及び報告制度の的確な運用や、事業者向け講習会の開催、事業者団体と連携した安全対策推進等により、安全安心なまちづくりに向け取り組む。

#### 1-3. 公共施設

- 公共事業を担当する技術者等を対象とした景観の実務研修等により、まちで過ごす市民や来訪者の居心地を重視した質の高い道路や公園の整備を促進する。
- 公共施設の設計時における事前の景観協議等について検討する。
- 歩行者系案内誘導サイン等は、事前協議制度や仙台市歩行者系案内誘導サイン等基本方針に基づく統一したデザイン等により、景観に調和した整備を行う。

### 2 地域の景観のシンボルとなる建造物等の保全・活用

保全する建造物等の対象と保全・活用のあり方について、新たな視点を取り入れることにより、都市個性を磨き上げ、歴史と風格を感じるまちづくりの一翼を担っていく。

【主な取組み】

- 景観まちづくりを身近に感じられることができるよう、市民が見つけた仙台の魅力な景観や、地域の景観のシンボルとしてふさわしいものをあらためて整理したうえで、杜の都景観重要建造物等の新たな指定方針を検討する。
- 杜の都景観重要建造物等の指定を受けている建造物等について、引き続き保全に努めるほか、効果的な市民への普及啓発方法、観光部門との連携を含めた有効活用等について検討する。

### 3 景観まちづくりの推進

市民協働の原動力であるまちへの愛着と誇りを育てるため、身近な景観まちづくりに繋がる機運の醸成や取り組みの支援等を推進する。

#### 【主な取り組み】

#### 3-1. 景観まちづくりの機運醸成

- ・ 景観まちづくりを身近に感じられることができるよう、市民が見つけた仙台の魅力的な景観や、地域の景観のシンボルとしてふさわしいものをあらためて整理したうえで、杜の都景観重要建造物等の新たな指定方針を検討する。(再掲)
- ・ 景観に関するシンポジウムやセミナーの開催等、景観まちづくりの啓発に繋がる取り組みについて検討する。
- ・ 景観出前講座の開催などによる身近な景観に対する意識づけに向けた取り組みを行う。

#### 3-2. 景観まちづくりの取り組みへの支援

- ・ 地域の景観形成に関する自主的な活動を支援するとともに、景観アドバイザー派遣や杜の都景観協定の認定といった支援制度について、制度のあり方や効果的な情報発信を検討する。
- ・ まちづくりの機運を捉え、景観地区の指定や景観重点区域の拡大などにより、地域とともに良好な景観の保全や創出を図る。

### 4 変化する社会情勢への対応

景観計画は、「杜の都」の魅力ある景観を、市民のかけがえのない財産として未来に引き継ぐため方針や基準等を定めるものであり、景観形成に関する環境の変化が生じた場合は上位関連計画との整合を図りつつ適宜見直しを行う

## 用語解説

### 景観法

良好な景観の形成を図るため、基本理念及び国等の責務を定めるとともに、景観計画の策定、景観計画区域、景観地区等における規制、景観整備機構による支援等を行うものです。

### 景観行政団体

景観計画の策定、景観協議会の設立、景観協定の認可、景観整備機構の指定等景観法全般の行政を担う地方公共団体のことで、指定都市の区域はその都市がなることとされており、仙台市は景観行政団体です。

### 景観計画

区域と方針、景観形成上の制限内容や景観重要公共施設の整備方針、占有基準等を定めるなど、景観行政を進める基本的な計画です。

### 景観計画区域

建築物の建築等に対する届出・勧告を基本とするゆるやかな規制誘導を行なう範囲として指定する区域で、特に重要な区域については景観重点区域として指定します。

### 景観地区

より積極的に良好な景観形成を目指して、建築物の形態意匠・高さや壁面位置などについて総合的に規制するために指定する地区です。

### 景観重要建造物

景観計画区域内の景観上重要な建造物について景観重要建造物として指定し、優れた景観を保全するため現状変更を許可制とすると共に景観整備機構が管理できるよう措置するための制度です。

### 景観重要公共施設

道路、河川等の重要な公共施設について景観重要公共施設として指定し、景観計画に即して整備することとし、景観計画に定める基準を施設の許可基準に追加できるようにするための制度です。

### 景観協議会

景観計画区域内の良好な景観形成に向けて、行政・住民・公共施設管理者等が協働で取り組むための組織です。

### 景観整備機構

住民活動の支援・調査研究・景観重要建造物の管理など、良好な景観形成を促進するための必要な業務を実施する団体（NPO 法人やまちづくり公社など）です。

### 景観協定

景観計画区域内の一団の土地について、土地所有者等の全員の合意により結ばれる、良好な景観の形成を図るための協定です。

## 用語解説

### 居久根(いくね)

屋敷の周りを囲む樹木のこと。樹木はスギ、ケヤキ、クリ、ハンノキなど様々で、冬の北西風や吹雪を避けるのに役立っている。かつては、建築材、燃料、食料の調達など、生活に深いかかわりを持ち、屋敷の目隠しの役割も果たしていた。

### 遠景・中景・近景

景色を、とらえる対象までの距離により区別するもので、遠景は、遠くに眺める景色で、稜線など地形のアウトラインやスカイラインが認識される景観、中景は、街並みやまとまった建物群として認識できる景観、近景は、ひとつひとつの建築物など、比較的近い位置から認識できる景観のこと。

### オープンスペース

建築物の建っていない場所を指し、道路や公園、広場等のほか、建築敷地内の空地を含む。

### 屋外広告物条例

屋外広告物に関し、良好な景観の形成及び風致の維持並びに公衆に対する危害を防止することを目的として、平成元年に制定。禁止地域や禁止物件及び第1種から第3種までの許可地域並びに許可の基準等を定めている。

### 環境保全区域

広瀬川の清流を守る条例に基づき指定される広瀬川河岸の豊かな自然環境や自然崖とみどりが調和する景観を守り、地域の緑化をさらに推進するための区域。「特別環境保全区域」、「第一種環境保全区域」、「第二種環境保全区域」があり、区域内では、それぞれ建築物の高さや色彩、既存樹木の伐採の制限等の基準が定められている。

### 景観計画

景観法第8条の規定に基づき、景観行政団体が定める良好な景観の形成に関する計画。景観計画区域内において、一定規模の建築物等の新築、増築などを行う際には、届出が必要。

### 景観重要建造物

景観法第19条に基づき指定する景観計画区域内の良好な景観の形成に重要な建造物。優れた景観を保全するため現状変更を許可制とすると共に景観整備機構が管理できるよう措置するための制度。

### 景観重要公共施設

景観計画区域における良好な景観の形成に重要な公共施設として定める道路、河川、公園等のこと。

### 景観地区

景観法第61条に基づき、市町村が市街地の良好な景観の形成を図るため、都市計画として定める地区。景観地区内で建築等を行う際には、認定を受けることが必要。

### 景観法

良好な景観の形成を促進することを目的とする景観に関する総合的な法律。平成16年6月制定、平成16年12月施行。

### 公共的空間

建築敷地内におけるオープンスペースのうち、人々が自由に利用できる屋外または半屋外の空間。

### 再開発等促進区

地区計画において土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域として、都市計画に定めることができるもの。

### 修景

周辺の環境に配慮した設計により、今ある風景をより効果的に修復すること。

## 都市ビジョン

市を取り巻く時代環境変化や、地下鉄東西線着工など大きなプロジェクトの立ち上げも踏まえながら、仙台21プランに定める将来都市像の実現に向けた、産業活性化や都市基盤整備などの取り組みに関する指針です。

## 都市再生プロジェクト

環境、防災、国際化等の将来を見据えた都市の再生のため、政府をあげて様々な主体が協力しながら具体的な行動をとることです。仙台市は、緑美しい都市の実現（百万本の森づくり、広幅員道路の空間再構成等）への取り組みで、平成14年に決定されました。

## 杜の都の風土を育む景観条例

「杜の都」の風土を守り、はぐくむために、都市づくりの創造、良好な景観誘導、まちづくりの支援・助成の視点を取り入れた総合的な景観条例です。

## 大規模建築物等指針

杜の都の風土を育む景観条例に基づき、景観形成に対する影響が大きな大規模建築物について、景観形成への配慮事項を指針として定めたものです。「杜の環境を育む」、「街並みの表情をつくる」、「街の魅力を演出する」という基本的視点を基に、誘導基準を定めています。

## 景観形成地区

杜の都の風土を育む景観条例に基づき、重点的に景観形成を図る必要があると認められる地区について指定するもので、定禅寺通地区と宮城野通地区が指定されています。

## 屋外広告物条例

屋外広告物に関し、良好な景観の形成及び風致の維持並びに公衆に対する危害を防止することを目的として、平成元年に制定。禁止地域や禁止物件及び第1種から第3種までの許可地域並びに許可の基準等が定められています。

## 広瀬川の清流を守る条例

広瀬川の豊かな自然環境と清流にふさわしい良好な水質を保全するため昭和49年に制定。河岸の自然環境を守るための「環境保全区域」、水質を守るための「水質保全区域」を指定しています。

## 環境保全区域

広瀬川河岸の豊かな自然環境や自然崖と緑が調和する景観を守り、地域の緑化をさらに推進するための区域です。「特別環境保全区域」、「第1種環境保全区域」、「第2種環境保全区域」に指定され、区域内では、それぞれ建築物の高さや色彩、既存樹木の伐採の制限等の基準が定められています。

## 杜の都の環境をつくる条例

緑の保全や創出及び普及に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的に昭和48年に制定。保存緑地や保存樹木の指定及び建築行為等における緑化基準などを定めています。

## 保存緑地

「杜の都の環境をつくる条例」に基づき、市街化区域及びその周辺にある緑を含む土地の区域で、特に良好な自然的環境を有し、地域の住民の健全な心身の保持や公害、災害の防止に効果がある区域が指定されています。

## 地区計画

地域特性に応じたきめの細かい環境整備を行うために、住民等の合意のもとに都市計画として定めるもの。具体的には、地区内の道路、公園の配置や建築物の用途、大きさ、デザインを定めるもののほか、一定の条件のもとに容積率制限や斜線制限を緩和するものもある。

## 都市計画区域・市街化区域・市街化調整区域

都市計画区域は、都市計画法に基づき、一体的な都市として整備、開発及び保全する必要がある区域。このうち既成市街地と概ね10年以内に計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域に、市街化を抑制するための区域を市街化調整区域に指定している。

## 都市再生特別地区

都市再生緊急整備地域内において、都市の再生に貢献し、特別の用途、容積、高さなどの建築物の建築を誘導する必要がある区域として、都市計画で定める地区。

## 広瀬川の清流を守る条例

広瀬川の豊かな自然環境と清流にふさわしい良好な水質を保全するため昭和49年に制定。河岸の自然環境を守るための「環境保全区域」、水質を守るための「水質保全区域」を指定している。

## 風致地区

都市内の樹林地、丘陵、溪谷、水辺等のすぐれた自然的景観を形成している地区や、歴史的な人文景勝地について、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等を規制し、都市の自然景観や良好な都市環境の維持を図るために都市計画で定める地区。

## 保存緑地

杜の都の環境をつくる条例に基づき、都市の健全な環境を確保するために、保全を目的として指定される緑地。

## マンセル表色系

様々な色彩を客観的に表すものであり、多くの国々で使用されている、色彩のものさしともいえる尺度で、ひとつの色彩を、色相(色合い)、明度(色の明るさの度合い)、彩度(色の鮮やかさの度合い)という3つの属性によって表現する色彩の表示伝達方法。

## みどりの回廊

「杜の都・仙台」の価値や魅力の向上を図るため、仙台駅を中心にした半径2キロメートル程度の圏内に形成する質の高いみどりのネットワーク。

## 杜の都景観協定

景観条例第21条に規定する、景観計画区域内の一団の土地について、土地所有者等の全員の合意により結ばれる、良好な景観の形成を図るための協定。

## 杜の都景観重要建造物等

景観条例に基づき、景観形成に重要な役割を果たしているとして市長が指定する建築物、工作物や樹木等のこと。

## 杜の都の環境をつくる条例

みどりの保全や創出及び普及に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的に昭和48年に制定。保存緑地や保存樹木の指定及び建築行為等における緑化基準などを定めている。

## 杜の都の風土を育む景観条例

「杜の都」の風土を守り、育むために、良好な景観誘導、まちづくりの支援・助成の視点を取り入れた総合的な景観条例。

## ユニバーサルデザイン

すべての人のためのデザインを意味し、年齢や障害の有無などにかかわらず、最初からできるだけ多くの人が利用できるようにつくられた製品、建物や環境のデザイン。

#### 都市計画区域・市街化区域・市街化調整区域

都市計画区域は、自然的・社会的条件や人口、土地利用、交通量などの現状や推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要のある区域を指定するもので、このうち既成市街地と概ね10年以内の計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域に、市街化を抑制するための区域を市街化調整区域に指定しています。

#### 地区計画

建築物等の用途の制限・壁面の位置の制限など、地域の特性にあつたきめ細かなまちづくりのルールを定めていく制度です。土地建物所有者等が主体となり意見を出し、仙台市と話し合い、決定します。

#### 高度地区

北側隣地の日照を確保し良好な住環境を保護するため高さを制限するもので、本市では、第1種から第4種までの4種類が定められています。

#### 都市再生特別地区

都市再生緊急整備地域（都市再生の拠点として、都市開発事業等を通じて、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域。仙台市では仙台駅西・一番町地域及び仙台長町駅東地域が指定。）内において、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある区域について、既存の用途地域等に基づく容積率等の規制を緩和することができる制度です。

#### 再開発等促進区

地区計画において土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域として、都市計画に定めることができるものです。

#### 風致地区

都市計画区域内に存在する樹林又はこれと一体となった水辺等、良好な自然環境に富んでいる土地について、都市環境の保全のため風致を維持することが必要な土地として、街づくりの基本となる都市計画に定められるものです。

#### ユニバーサルデザイン

すべての人のためのデザインを意味し、年齢や障害の有無などにかかわらず、最初からできるだけ多くの人々が利用できるようにつくられた製品、建物や環境のデザインをいいます。

#### マンセル表示系

様々な色彩を正確かつ客観的に表すものであり、多くの国々で使用されている、色彩のものさしともいえる尺度で、ひとつの色彩を、色相（色合い）、明度（色の明るさの度合い）、彩度（色の鮮やかさの度合い）という3つの属性によって表現するものです。

#### 遠景・中景・近景

景色を、とらえる対象までの距離により区別するもので、遠景は、遠くに眺める景色で、積線など地形のアウトラインやスカイラインが認識される景観、中景は、街並みやまとまった建物群として認識できる景観、近景は、ひとつひとつの建築物など、比較的近い位置から認識できる景観のことです。

#### 修景

周辺の環境に配慮した設計により、今ある風景をより効果的に修復することです。

#### 下町段丘・中町段丘・上町段丘

広瀬川によって形成された河岸段丘のことです。形成された年代の古い順に市街地から広瀬川に向かって上町段丘、中町段丘、下町段丘と続いています。