

地区計画ガイド

30 定禅寺通地区（青葉区）

地区計画の目標

本地区は、本市の都心に位置する美しいケヤキ並木の大通りを中心として、商業・業務施設及び文化施設等が集積している地区である。

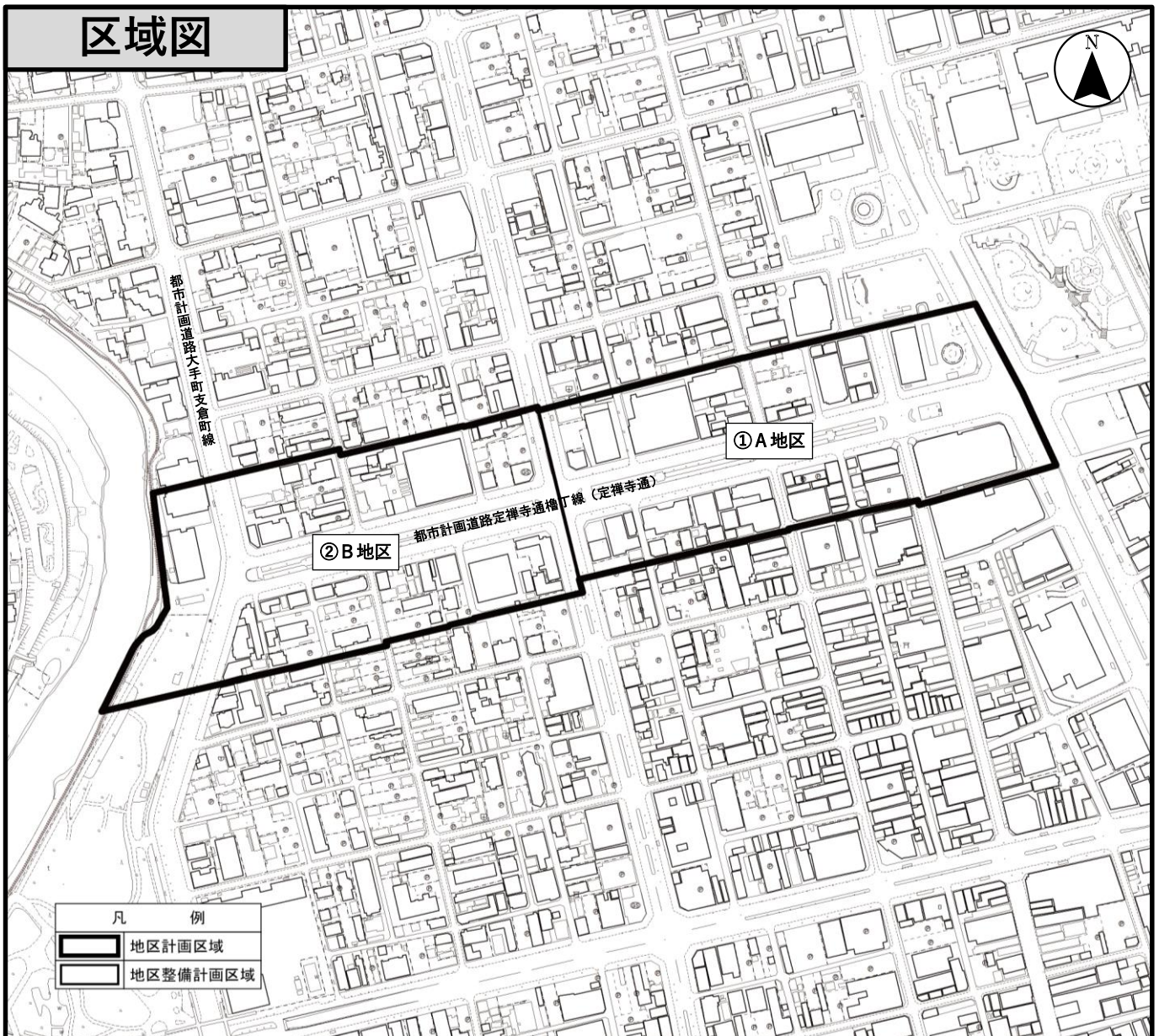
地区計画を定めることにより、適正かつ合理的な土地の高度利用を図り、本市のシンボルロードである定禅寺通と調和する文化的魅力のある健全な景観を形成・保持し、賑わいと潤いのある商業業務地を形成し、新しい都市文化の創造・交流の場をめざして文化振興の環境形成を進めることを目標とする。

決定日 H5.3.1（仙告第82号）

最終
変更日 R4.11.1（仙告第612号）

【地区計画ガイド更新日：R5.2.1】

区域図



地区計画ガイドは地区計画の概要を示したものです。
地区計画ガイドとあわせて「仙台市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」をご確認ください。

仙台市の都市計画や土地利用の規制等に関する情報を、インターネットで検索できます。
下記のアドレスまたは右側のQRコードからご利用できます。
https://www2.wagmap.jp/sendai_tokei/



地区計画とは

地区計画制度は、地区の特性に応じた良好な市街地を形成していくために、住民の総意に基づき、地区に必要な道路や公園などの配置や建築物の用途、高さ、壁面の位置、敷地面積、容積率、建ぺい率、かき・さくの構造や建築物の形態・意匠の制限等を、その地区のルールとして定めることができる制度です。

本地区では、以下の方針に基づきまちづくりを進めるため、建築物等への制限を定めております。

また、本地区計画区域内には形態意匠の制限として、定禅寺通景観地区も定められておりますので、あわせてご確認ください。

■土地利用方針

地区整備計画名	土地利用方針
①A地区	街並みの連続性に配慮し、賑わいのある商業・業務施設、文化施設等の立地を図る。
②B地区	街並みの連続性や広瀬川の自然環境に配慮し、賑わいのある商業・業務施設、文化施設等の立地を図る。

■建築物等への制限（各地区整備計画により、定められている制限項目は異なります。）

制限項目	目的
用途の制限	地区の目指すまちづくりにそぐわない建築物等の用途を規制することにより、その地区にふさわしい建築物等の立地の誘導を図る。
敷地面積の最低限度	敷地面積の規模を制限することにより、敷地の細分化による居住環境の悪化を防止し、ゆとりのある敷地の利用を図る。
壁面の位置の制限	道路や隣地から建築物等を後退し空地を確保することにより、周辺への圧迫感を和らげ、良好な環境の形成を図る。
高さの最高限度 又は最低限度	建築物等の高さを制限することにより、高さの揃った街並みの形成や、土地の高度利用の促進を図る。

※各地区整備計画の制限内容はP4以降をご覧ください。

地区計画の届出について

■地区計画の届出とは

- ・建設工事等に先立ち、仙台市が事前に計画内容を審査し、その適合性を確認することにより、地域の皆様が主体となって定めたまちづくりルール（地区計画）の実現を図っていくものです。
- ・地区整備計画が定められた区域内で以下の行為を行う場合は、工事に着手する30日前までに下記担当窓口へ届出を行う必要があります。

■届出が必要な行為（都市計画法第58条の2）

届出が必要な行為	内容
建築物の建築又は工作物の建設	建築物を新築、増築、改築、移転する場合 工作物（垣・さく、門・塀、擁壁、屋外広告物等）を建設する場合
建築物等の形態又は色彩その他意匠の変更	地区計画で建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限が定められている区域で、これらを変更する場合
木竹の伐採	地区計画で樹林地等の保全に関する事項が定められている区域で、木竹の伐採をする場合
土地の区画形質の変更	道路や宅地の造成、土地の切土・盛土を行う場合

※建築物等の用途の変更を行う場合は、届出が必要となる場合がありますので、各区役所街並み形成課までご相談ください。

■届出が不要な行為の例（都市計画法施行令第38条の5）

- ・既存の建築物等の管理のために必要な土地の区画形質の変更
- ・開発許可が必要な土地の区画形質の変更
- ・仮設建築物の建築又は仮設工作物の建設
- ・屋外広告物で表示面積が1㎡以下であり、かつ、高さが3m以下であるものの表示又は掲出のために必要な工作物の建設

■よくある質問

Q 1 住宅を新築した際、建物の届出時には外構が未定であったため、「垣又はさくの構造」を未定のまま届出を提出した。建物完成後、外構（垣・さくなど）が決定した場合、届出をする必要はあるか。

A 1 「工作物の建設」に該当する場合は、新たに「地区計画の届出」を行う必要があります。

Q 2 建物完成後、確認申請が不要である建築物を新たに建築する場合、届出をする必要はあるか。

A 2 「建築物の建築」に該当するため、新たに「地区計画の届出」を行う必要があります。

Q 3 建物の新築時に植えた生垣が枯れたため、新たな生垣を設置しようとする場合、届出をする必要はあるか。

A 3 通常の管理行為であるため、「地区計画の届出」の必要はありません。通常の管理行為か否かの判断が悩ましい場合は、担当窓口までご相談ください。

Q 4 地区計画の届出後（建物が完成する前の段階）に、建築計画の変更があり、届け出た内容に変更が生じた場合、「変更届出書」を提出する必要があるが、変更箇所が地区計画で制限されていない項目でも、「変更届出書」を提出する必要があるか。

A 4 「変更届出書」は、届出内容に変更があった場合に必要となるため、制限の有無に関わらず、届け出た内容に変更があった場合には、「変更届出書」を提出する必要があります。

Q 5 土地利用方針のみが定められた区域内で、建築物の建築又は工作物の建設の行為を行う場合、届出をする必要はあるか。

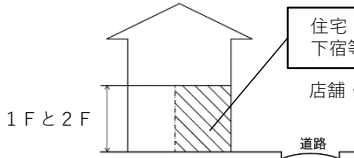
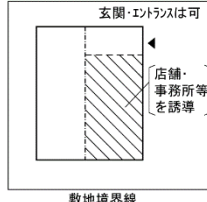
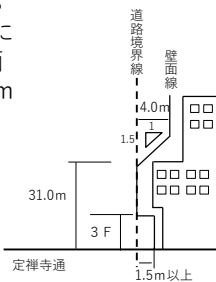
A 5 「地区計画の届出」を行う必要はありません。

お問い合わせ先

地区計画の届出、制限内容の確認、建築相談に関すること・・・各区役所 街並み形成課
青葉区 022-225-7211(代表) 宮城野区 022-291-2111(代表) 若林区 022-282-1111(代表)
太白区 022-247-1111(代表) 泉区 022-372-3111(代表)

地区計画等の都市計画に関すること・・・都市整備局 都市計画課 022-214-8295

制 限 表

整備計画名	① A地区
土地 利 用 方 針	街並みの連続性に配慮し、賑わいのある商業・業務施設、文化施設等の立地を図る。
用 途 の 制 限	<p>下記の建築物は建築できません。</p> <p>次に掲げる建築物で、その敷地が都市計画道路定禅寺通櫓丁線に接するもの</p> <p>ア 2階以下の階（都市計画道路定禅寺通櫓丁線に面する部分に限る。イにおいて同じ。）を一戸の住宅の用途に供するもの</p> <p>イ 2階以下の階を共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に供するもの</p> <p>ウ 法別表第2（と）項第3号に掲げる工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。）</p> <p>エ 都市計画道路定禅寺通櫓丁線に面する部分をマージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものの用途に供するもの</p> <p>オ 倉庫業を営む倉庫又は専ら道路貨物運送業若しくは貨物運送取扱業の用に供する倉庫若しくは荷さばき場</p> <p>カ 都市計画道路定禅寺通櫓丁線に面する部分をキャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するものの用途に供するもの</p> <p>キ 自動車に直接燃料を供給するための施設又は自動車修理工場</p> <p>ク 店舗型性風俗特殊営業を営むもの</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   <div style="writing-mode: vertical-rl; font-size: small;"> 都市計画道路定禅寺通櫓丁線 （定禅寺通櫓） </div> </div>
敷 地 面 積 の 最 低 限 度	200㎡（警察官派出所等を除く。）
壁 面 の 位 置 の 制 限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、以下のとおりとする。</p> <p>1. 都市計画道路定禅寺通櫓丁線（他の道路と接続する部分にある隅切を除く。以下において同じ。）…3階以下の部分の外壁等で、その敷地が接する道路の面より上にあるものに限る。1.5m以上（その外壁等のうち都市計画道路定禅寺通櫓丁線に面する部分の水平投影の長さが、その建築物の敷地の都市計画道路定禅寺通櫓丁線に接する部分の水平投影の長さの1/5以下の部分に限り、1m以上）、地盤面から高さ31mを超える部分においては当該部分の地盤面からの高さから31mを減じた数値を1.5で除して得られた数値以上（当該部分と都市計画道路定禅寺通櫓丁線までの距離が4m以上ある場合は、4m以上）</p> <p>緩和規定 建築物で上記の基準に適合しないこととなる部分が3階以下で、その敷地が接する道路の面より上にあり、かつ、その敷地面積が200㎡未満であるもの</p> <div style="text-align: right;">  </div>
高 さ の 最 高 限 度	<p>1. 60m（都市再生特別地区の区域外の建築物（敷地面積が1,000㎡以上で、かつ、敷地内に設けられる空地等の水平投影面積の合計の敷地面積に対する割合が5/100以上又は当該水平投影面積の合計が200㎡以上、かつ、緑化率が15/100以上であるものを除く。）に限る。）</p> <p>2. 80m（都市再生特別地区の区域外の建築物（敷地面積が1,000㎡以上で、かつ、敷地内に設けられる空地等の水平投影面積の合計の敷地面積に対する割合が5/100以上又は当該水平投影面積の合計が200㎡以上、かつ、緑化率が15/100以上であるものを除く。）に限る。）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>空地等：直上に建築物又は建築物の部分（ひさし、屋根その他これに類するものみの部分を除く。）がないもの及び建築物のピロティ部分（当該部分の床面から天井又ははりの下端までの高さが5m以上であるものに限る。）</p> </div> <p>※ 空地等の位置や設えの要件については、「定禅寺通景観地区」で定められています。</p> <p>※ 緑化率（都市緑地法第34条第2項）の算定方法は、都市緑地法に基づく算定基準によります。仙台市の「杜の都の環境をつくる条例」の算定基準と異なる部分がありますので、ご注意願います。</p>

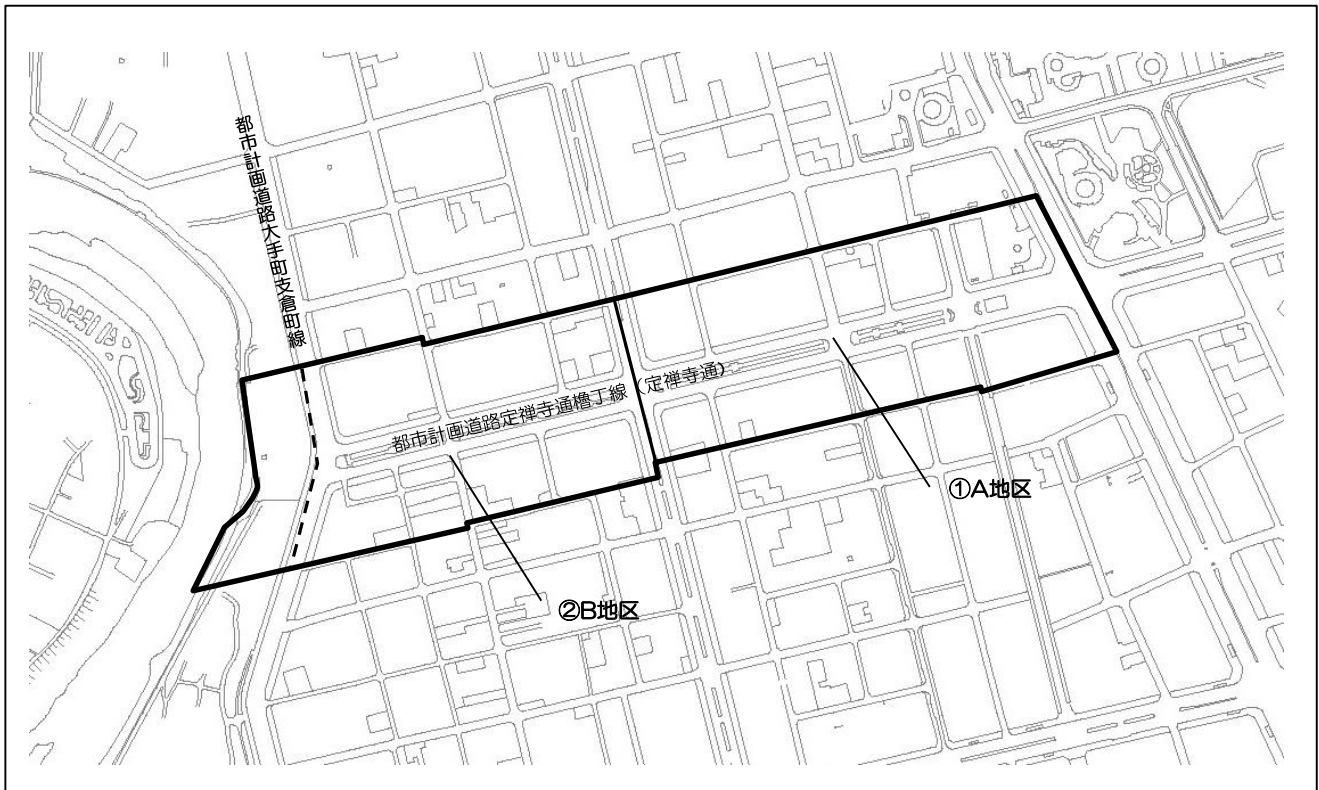
制 限 表

整備計画名	① A地区
高さの最低限度	10m（警察官派出所等，平家建の附属建築物等及び自転車等駐車を除く。）
用途地域 (容積率/建ぺい率)	商業地域（600%/80%，500%/80%）

制 限 表

整備計画名	② B地区
土地利用方針	街並みの連続性や広瀬川の自然環境に配慮し、賑わいのある商業・業務施設、文化施設等の立地を図る。
用途の制限	<p>下記の建築物は建築できません。</p> <p>次に掲げる建築物で、その敷地が都市計画道路定禅寺通櫓丁線に接するもの</p> <p>ア 1階以下の階（都市計画道路定禅寺通櫓丁線に面する部分に限る。イにおいて同じ。）を一戸の住宅の用途に供するもの</p> <p>イ 1階以下の階を共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に供するもの</p> <p>ウ 法別表第2（と）項第3号に掲げる工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。）</p> <p>エ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>オ 倉庫業を営む倉庫又は専ら道路貨物運送業若しくは貨物運送取扱業の用に供する倉庫若しくは荷さばき場</p> <p>カ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>キ 自動車に直接燃料を供給するための施設又は自動車修理工場</p> <p>ク 店舗型性風俗特殊営業を営むもの</p> <div style="text-align: center;"> <p>住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿等の用途以外のもの 店舗・事務所等を誘導</p> <p>（都市計画道路定禅寺通櫓丁線） （定禅寺通櫓丁線）</p> <p>玄関・エントランスは可 店舗・事務所等を誘導</p> <p>敷地境界線</p> <p>1 F</p> <p>道路</p> <p>道路境界線</p> <p>壁面線</p> <p>4.0m</p> <p>1.5</p> <p>31.0m</p> <p>3 F</p> <p>1.5m以上</p> <p>定禅寺通</p> </div>
敷地面積の最低限度	200㎡（警察官派出所等を除く。）
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、以下のとおりとする。</p> <p>1. 都市計画道路定禅寺通櫓丁線（他の道路と接続する部分にある隅切を除く。以下において同じ。）…3階以下の部分の外壁等で、その敷地が接する道路の面より上にあるものに限り、1.5m以上（その外壁等のうち都市計画道路定禅寺通櫓丁線に面する部分の水平投影の長さが、その建築物の敷地の都市計画道路定禅寺通櫓丁線に接する部分の水平投影の長さの1/5以下の部分に限り、1m以上）、地盤面から高さ31mを超える部分においては当該部分の地盤面からの高さから31mを減じた数値を1.5で除して得られた数値以上（当該部分と都市計画道路定禅寺通櫓丁線までの距離が4m以上ある場合は、4m以上）</p> <p>緩和規定 建築物で上記の基準に適合しないこととなる部分が3階以下で、その敷地が接する道路の面より上にあり、かつ、その敷地面積が200㎡未満であるもの</p> <div style="text-align: right;"> </div>
高さの最高限度	<p>1. 20m（都市計画道路3・3・20大手町支倉町線の中心線以西の建築物に限る。）</p> <p>2. 50m（都市計画道路3・3・20大手町支倉町線の中心線以东の建築物に限る。）</p>
用途地域（容積率/建ぺい率）	商業地域（500%/80%, 400%/80%）

建築物の高さの最高限度の解説



	①A地区	②B地区	
		都市計画道路 大手町支倉町線以東	都市計画道路 大手町支倉町線以西
建築物の高さの最高限度（※1）	60m	50m	20m
緩和条件を満たす場合（※2）	80m	—	—

（※1）A地区のみ、都市再生特別地区の区域内の建築物は、当該高さの最高限度は適用除外になります。

（※2）「敷地面積が1,000㎡以上」、「空地等の水平投影面積の合計の敷地面積に対する割合が5%以上又は200㎡以上」、「敷地面積の15%以上の緑化」をすべて満たす必要があります。

なお、空地等の位置や設えの要件については、「定禅寺通景観地区」で定められていますので、併せてご確認ください。

用語の解説

※本地区では使用されていない用語も含まれております。

用語	用語の解説
法	建築基準法
令	建築基準法施行令
風 営 法	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）
一 戸 の 住 宅 の 用 途	兼用住宅に係る住宅の用途を含む。
住 宅	一戸の住宅の用途に供する建築物で、兼用住宅以外のもの
兼 用 住 宅	一戸の住宅の用途に供する建築物で、住宅以外の用途を兼ねるもの
店 舗 等	店舗、飲食店又は事務所
学 校	学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校
専 修 学 校	学校教育法第124条に規定する専修学校
各 種 学 校	学校教育法第134条第1項に規定する各種学校
老 人 福 祉 施 設 等	老人福祉法（昭和38年法律第133号）の規定に基づき設置される老人福祉施設及び有料老人ホーム
児 童 福 祉 施 設	児童福祉法（昭和22年法律第164号）の規定に基づき設置される児童福祉施設
サービスクラス向け高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービスクラス向け高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅
サービスクラス向け高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅等	サービスクラス向け住宅事業に係る賃貸住宅その他これに類するもの又は児童福祉法第6条の3第8項に規定する小規模住居型児童養育事業、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）第5条第17項に規定する共同生活援助、介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第20項に規定する認知症対応型共同生活介護若しくは同法第8条の2第15項に規定する介護予防認知症対応型共同生活介護若しくは地区内の施設の従事者及びその家族若しくは入院患者の家族の居住の用に供するもの
薬 局	医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和35年法律第145号）第2条第12項に規定する薬局
店舗型性風俗特殊営業	風営法第2条第6項各号に掲げる営業
第 二 石 油 類	消防法（昭和23年法律第186号）別表の備考14に規定する第二石油類
自 転 車 等 駐 車 場	仙台市自転車等駐車場の附置及び建設奨励に関する条例（昭和62年仙台市条例第12号）第2条第2号に規定する自転車等駐車場
警 察 官 派 出 所 等	警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの
平家建の附属建築物等	平家建の附属建築物又は門若しくはへい
整 備 計 画 区 域	地区整備計画が定められた区域
都 市 再 生 特 別 地 区	都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第36条第1項の規定により定められた都市再生特別地区
指 定 容 積 率	都市計画法第8条第3項第2号イの規定により定められた建築物の容積率
隣 地	公園、緑道、地区施設用地、鉄道用地、水路、公共空地その他の隣地
道 路 等	道路若しくは緑道
外 壁 等	外壁又はこれに代わる柱
ひ さ し 等	ひさし、屋根その他これらに類するもの
コ ン ク リ ー ト ブ ロ ッ ク 造 等	コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造その他これらに類するもの
擁 壁 等 の 笠 石	擁壁の笠石又は道路等に沿って設けられている笠石