

令和3年度 第4回 仙台市景観総合審議会

日時：令和4年1月19日（水）

13時00分～15時00分

場所：AER6階 中小企業活性化センター
セミナールーム（2）

次 第

1. 開 会

2. 議 事

〈報告事項〉

（1）仙台市「杜の都」景観計画の

変更に係る中間案の確定について

（2）景観計画変更に伴う都市計画変更について

（3）建築敷地内の公共的空間ガイドラインについて

3. 閉 会

— 配 付 資 料 —

資料1-1：令和3年度第3回景観総合審議会意見一覧

資料1-2：修正内容

資料1-3：仙台市「杜の都」景観計画【変更に係る中間案 本 編】

資料1-4：仙台市「杜の都」景観計画【変更に係る中間案 概要版】

資料2：景観計画変更に伴う都市計画変更について

資料3-1：建築敷地内の公共的空間ガイドライン

資料3-2：「公開空地」及び「公共的空間」比較表

仙台市景観総合審議会 委員名簿

任期：令和2年7月8日～令和4年7月7日

(令和3年4月1日現在)

氏名	所属・役職等
いなば まさこ 稲葉 雅子	(株)たびむすび 代表取締役 (株)ゆいネット 代表取締役
こばやし としこ 小林 淑子	宮城県建築士会会員 (株)魁設計 設計室 室長
すがわら まさかず 菅原 正和	仙台市議会議員
すぎやま あきこ 杉山 朗子	(株)日本カラーデザイン研究所 研究フェロー
たかやま ひでき 高山 秀樹	仙台商工会議所 常務理事・事務局長
たけやま りょうぞう 武山 良三	富山大学 理事・副学長
とちくぼ まさゆき 杼窪 昌之	宮城県屋外広告美術協同組合 常任相談役 (株)アキバ商会 代表取締役
ばば たまき 馬場 たまき	尚絅学院大学人文社会学群人文社会学類 准教授
ふなびき としあき 舟引 敏明	宮城大学事業構想学群 教授
ふわ まさひと 不破 正仁	東北工業大学建築学部建築学科 准教授
ほり しげる 堀 繁	東京大学名誉教授 (一社)まちの魅力づくり研究室 理事
やん しゅあん 巖 爽	宮城学院女子大学生生活科学部 教授
よしかわ ゆみ 吉川 由美	(有)ダ・ハ プランニング・ワーク 代表取締役

(五十音順, 敬称略)

No.	項目等 (第3回審議会の資料2時点)	変更素案の ページ番号	内容	対応方針(案)
1	序章 景観形成の視点の1つ目	7	景観形成の視点の1つ目について、「機能集約型」のところの表現が、都市計画マスタープランなどの上位関連計画等と整合が図られているか確認すべき。	確認のうえ原案のままとする。 都市マス58の「地域特性を生かした多様な都市機能を誘導し、機能集約型の都市構造に資する良好な市街地形成を図ります」
2	第2章 基本方針3つ目	9	「居心地の良い空間の育成」と書いてあるが、従前と従後と比較すると「心地良い生活環境の育成」よりは「居心地の良い空間の育成」の方が守備範囲が狭い。生活環境の育成は引き続き取り組むが、特に居心地の良い都市空間の形成に今回は特化するというニュアンスがよいのでは。	修正する。 →資料1-2
3	第2章 基本方針3つ目	9	現行も前回9月に提示したのものにも「生活」が入っていて、景観というものが市民の生活の一環である、生活の中にあるという位置づけになっていて、それはかなり重要な言葉ではないか。景観は他人ごとではなく一人ひとり市民の生活に関わっているものということで、生活空間あるいは生活環境、空間より環境の方がもう少し広い意味になるので、例えば、現行の生活環境でもよいのではないか。	
4	第2章 河川・海岸地ゾーンの景観形成の方針	13	貞山運河は復興事業によって、かなり大規模なコンクリート張りの水路に変わってしまったのではないかと。一方で、海岸防災林は林野事業でたくさん植林を進めており、それで前と同じ 貞山運河と松林が調和した、というのを、そのままにして良いのか。実態に合わせ、現地を把握したうえで記述をしておかないといけないのではないかと。 	原案のままとする。 他の市町ではコンクリートでかさ上げしているが、仙台市内の貞山運河は原形復旧としていることから現行計画と同じ方針とする。
5	第2章 流通業務地ゾーンの景観形成の方針	18	固有名詞をやめるために「商業施設などの集客施設」としたが、商業施設イコール集客施設という意味に取れる。集客施設というのは、商業施設に来るための人を集めるために造るような施設のことを一般的に指すので、この表現だと商業施設そのものが集客施設だとなる。	「商業施設などとの」に修正する。
6	第3章 都心ビジネスゾーンの行為の制限	46	変更案の「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」について沿道の敷地内緑化は一般的な手法で、屋上緑化や壁面緑化はやや攻めた手法と思われ、それらは実際に人の居場所だったりとか、都市の景観の向上につながっているので、そこを削るのはもったいないと感じる。	次のとおり修正する。 「四季の彩りや緑陰を提供する緑化、都市環境の改善に資する屋上緑化や壁面緑化なども含めた、質の高い緑化を図る。」
7	「定義山」と「定義如来」の表現	10,11,19	「定義山」や「定義如来周辺」などの表現があるが、定義山の中の定義如来とか、定義山と定義如来周辺の位置づけが分かるような表現が良い。	すべて「定義周辺」に統一する。
8	第8章 今後の推進方策	55	仙台市が建築する公共施設について、リードするような建物を建てるという意味合いが欲しい。これから仙台市役所や学校などの建て替えがある中、市民(事業者)に対して「頑張ってる」という景観計画なので、仙台市もこんなに頑張るんだよということを示してほしい。	修正する。 →資料1-2
9	第8章 今後の推進方策「景観まちづくりの推進」	56	シンポジウムやセミナーの開催、啓発、アドバイザー派遣など上意下達(じょういかたつ)を感じる。市民協働とは、市民や施主が仙台市の景観をつくるための共創パートナーと捉えての部分と思うので、そう捉えていますよ、という書きの方が、この真意が良く伝わり、現行との変化も伝わるのではないかと。対話の場をつくって共創していくような書きの方が良い。景観アドバイザーも派遣する、のではなく、対話の場に景観の専門家が同席することで、みんなのリテラシーが高まっていくような文章になると良い。	
10	第8章 今後の推進方策「景観まちづくりの推進」		対象として、子供たち、学校教育だとかということが抜け落ちている。その部分をきちんと出していき「市民」にはもちろん子供も含まれるんだということを示してほしい。	
11	第8章 今後の推進方策「景観まちづくりの推進」		仙台市は学都であり、大学生の視点というのが非常に必要なのではないか。学生という4年間で仙台で見つけていただいたものも一つの遺産になるのではないかと。また、外から見ている目線というのが非常に大事なのではないか。	
12	第8章 今後の推進方策「景観まちづくりの推進」		協働や連携等とかという形が、見えづらくなっているような印象を受けたので、例えば協働の形の中には行政の中、ハードの整備の部分で、内部での部局間、事務局間の中の連携といった部分も見えらるほうが良い。	
13	その他 パブリックコメントの募集方法		大学生に景観に関心を持ってもらうよう働きかけをすべき。	広く意見を募るため、パンフレット等の設置について各大学へ依頼する。

修正内容

第2章 景観形成の基本方針

現行景観計画	令和3年度第3回審議会(11月提示)	変更案
<p>■緑に囲まれた美しい「都市の眺望風景の保全」</p> <p>「杜の都」の基調を成す、奥羽山系から連なる山々や丘陵、仙台平野の田園等から成る自然風景は、市街地景観の借景として貴重な役割を有しており、緑に囲まれた美しい都市の風景としていつまでも身近に感じ取れるよう眺望風景の保全を図る。</p>	<p>■みどりに囲まれた美しい「都市の眺望風景の保全」</p> <p>「杜の都」の基調を成す、奥羽山系から連なる山々や丘陵、仙台平野の田園等から成る風景は、市街地景観の借景として貴重な役割を有しており、みどりに囲まれた美しい都市の風景としていつまでも身近に感じ取れるよう眺望風景の保全を図る。</p>	(11月提示案から修正なし)
<p>■集約型都市構造に適うメリハリのある「良好な市街地景観の形成」</p> <p>今後の都市づくりの目標となる機能集約型都市構造は、都市と環境とのバランスの良いモデルとして望ましい姿を有しており、この目標に向けた適正な市街地の形成と連動しながら、メリハリのある良好な市街地の景観形成を図る。</p>	<p>■機能集約型の都市づくりに適うメリハリのある「良好な市街地景観の形成」</p> <p>都心や広域拠点、鉄道駅周辺への都市機能の集積及び高度化等、持続可能で多様性に富んだ機能集約型の都市づくりと連動しながら、地域の特色や土地利用を踏まえた良好な市街地の景観形成を図る。</p>	(11月提示案から修正なし)
<p>■暮らしやすさが実感できる「心地良い生活環境の育成」</p> <p>地域に対する人々の愛着と誇りを育み、街並みの価値観の共有を促す環境として、家づくり・庭づくり・まちづくり等の身近な景観形成の活動を通じて、安心して快適に暮らせる心地良い、ゆとりある生活環境を育成する。</p>	<p>■やさしさと快適さが実感できる「居心地の良い空間の形成」</p> <p>地域に対する人々の愛着と誇りを育み、街並みの価値観の共有を促す環境として、家づくり・庭づくり・まちづくり等の身近な景観形成の活動を通じて、安心して快適に暮らせる、居心地の良い空間を形成する。</p>	<p>現行計画のままとする</p> <p>第3回景観審(11月)では、現行の「生活環境の育成」が非常に広い対象を指すことから、「居心地の良い空間の形成」への変更を提案した。しかし「景観」というものが市民の生活の一環である、生活の中にあるという位置づけになっており、生活という言葉はかなり重要ではないか。景観は他人ごとではなく一人ひとり市民の生活に関わっているもの。空間より環境の方がもう少し広い意味になるので、現行の生活環境のままでもよいのではないか。」との意見を受け、現行計画の方針を継続するもの。</p>
<p>■個性と伝統を受け継ぐ「風情ある街並み景観の醸成」</p> <p>広瀬川が流れ、青葉山等の丘陵地に囲まれながら、長年にわたり息づいてきた街並みは、城下町以来受け継いできた「杜の都」の佇まいを有しており、この都市文化を尊重し、個性と伝統のある「杜の都」として風情ある景観の醸成を図る。</p>	<p>■個性と伝統を受け継ぐ「風情ある街並み景観の醸成」</p> <p>広瀬川が流れ、青葉山等の丘陵地に囲まれながら、城下町以来受け継いできた「杜の都」のたたずまいを都市の文化として尊重し、個性と伝統のある「杜の都」として風情ある景観の醸成を図る。</p>	(11月提示案から修正なし)
<p>■仙台の顔にふさわしい「風格ある中心市街地の景観の創生」</p> <p>東北地域の中核都市としての発展をリードし、国際的な都市間交流が進む中での中心市街地の果たす役割は大きく、玄関口としての活力を創出し、ケヤキ並木等の緑に調和する魅力ある空間として、仙台の顔にふさわしい風格ある景観の創生を図る。</p>	<p>■仙台の顔にふさわしい「風格ある都心景観の創生」</p> <p>みどりに包まれた美しくゆとりある環境と業務機能や商業機能が集積した利便性を生かしながら、街並みの美しさや居心地の良さを実感できる質の高い空間を形成し、仙台の顔にふさわしい風格ある景観の創生を図る。</p>	(11月提示案から修正なし)

第8章 今後の推進方策

令和3年度第3回審議会(11月提示)	変更案
<p>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。</p>	<p>良好な景観形成のためには、<u>景観法</u>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<u>景観</u>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。</p>
<p>1 都市空間の質の向上</p> <p>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り組みを進める。</p> <p>【主な取り組み】</p> <p>1-1.建築物等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p>1-2.屋外広告物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p>1-3.公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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き統一したデザイン等により、景観に調和した整備を行う。 	<p>1 都市空間の質の向上</p> <p><u>周囲の街並みとの調和や眺望の保全に加え、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を図る。</u></p> <p>【主な取り組み】</p> <p>1-1.建築物等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>景観計画届出・景観地区認定制度</u>を活用し、地域特性に応じた良好な景観形成を推進する。 ・ <u>建築物の高さ基準の緩和に伴い創出される空間等について、まちで過ごす市民や来訪者からの見え方、感じ方を重視し、位置や設えを含めたデザイン誘導</u>に取り組む。 ・ <u>景観計画届出・景観地区認定制度</u>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。 <p>1-2.屋外広告物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ <u>広告物安全点検・報告制度の的確な運用や講習会の開催、事業者団体と連携した安全点検等</u>により、安全安心なまちづくりに取り組む。 <p>1-3.公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>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。</u> ・ <u>建て替えや大規模改修の時機を捉え、事前協議を活用しながら、地域の良好な景観形成に資する公共建築物を整備する。</u> ・ <u>庁内の連携を深めるとともに、実務研修等により、公共事業担当者等の景観についての理解を深める。</u> ・ <u>仙台市歩行者系案内誘導サイン等基本方針に基づき、景観に配慮したサイン整備を行う。</u>
<p>2 地域の景観のシンボルとなる建造物等の保全・活用</p> <p>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。</p> <p>【主な取り組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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ある景観や、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。 	<p>2 地域の景観のシンボルとなる建造物等の保全・活用</p> <p><u>地域の景観のシンボルとしてふさわしい建造物等を保全し、活用することで、歴史と文化を感じるまちづくりの一翼を担う。</u></p> <p>【主な取り組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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ある景観や、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。 ・ <u>歴史的・文化的価値の高い建造物の保全に努めるほか、それらの市民への効果的な周知方法や、観光部門との連携を含めた活用方法について検討する。</u>

令和3年度第3回審議会(11月提示)	変更案
<p>3 景観まちづくりの推進</p> <p>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。</p> <p>【主な取り組み】</p> <p>3-1. 景観まちづくりの機運醸成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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組みを行う。 <p>3-2. 景観まちづくりの取り組みへの支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	<p>3 景観まちづくりの推進</p> <p><u>身近な景観形成活動を通じて、まちへの愛着と誇りを育むと共に、多様な主体との協働による景観まちづくりを進め、地域共有の財産として世代を超えて継承できる良好な景観の保全や創出を図る。</u></p> <p>【主な取り組み】</p> <p>3-1. 景観まちづくりの機運醸成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>景観に関する分かりやすい情報発信に努めると共に、杜の都景観重要建造物等を活用したイベントを開催するなど、景観を身近に感じる機会を増やす。</u> ・ <u>関係団体や専門家と協働し、誰もが参加しやすいセミナーを開催するなど、市民と共に広く景観について話し合う場を設ける。</u> ・ 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) <p>3-2. <u>協働による景観まちづくり</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>大規模公共施設整備等にあたり景観に関する話し合いの場を設けるなど、地域住民や市内に通勤・通学している人、NPO・市民活動団体や企業、関係団体、教育機関、行政などの多様な主体との協調と連携によって良好な景観形成を図る。</u> ・ <u>地域の清掃活動や花壇づくりへの支援等により、身近な景観形成活動の輪を広げる。</u> ・ <u>景観形成に関する地域の自主的なまちづくり活動を支援しながら、地域特性に応じた景観まちづくりに共に取り組む。</u> ・ <u>地域や学校、大学、企業等への景観出前講座等の機会を活用し、多様な主体との対話を通じ、良好な景観形成に向けた方針の共有を図る。</u> ・ 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。
<p>4 変化する社会情勢への対応</p> <p>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。</p>	<p>4 変化する社会情勢への対応</p> <p>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。</p>

仙台市「杜の都」景観計画

(変更に係る中間案)

令和4年1月

仙 台 市

目次

はじめに	1
序章 本市の景観特性と今後の景観形成の方向	3
1. 本市の景観特性とこれまでの取り組み	3
(1) 景観特性「みどりに囲まれた風景」	
(2) みどりを活かしたまちづくり	
(3) 「杜の都・風土」の育み	
(4) 景観計画の位置付け	
2. 今後の都市づくりと景観形成の方向	7
(1) 仙台市の将来方向	
(2) 景観形成の視点	
第1章 景観計画の区域	8
1. 景観計画区域【市全域】	8
2. 景観重点区域	8
第2章 良好な景観の形成に関する方針	9
1. 景観形成の基本方針	9
2. 景観計画区域における景観形成の方針	10
(1) 景観特性と8つのゾーンの設定	
(2) 景観計画区域(市全域)におけるゾーン毎の景観形成の方針	
3. 景観重点区域における景観形成の方針	20
(1) 景観重点区域の景観特性	
(2) 景観重点区域内のゾーンの設定	
(3) 景観重点区域におけるゾーン毎の景観形成の方針	
(4) 景観重点区域における建築等の行為に対する方針	
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	37
1. 届出の対象となる行為等	37
2. 景観計画区域【市全域】における行為の制限	39
3. 景観重点区域における行為の制限	41
第4章 屋外広告物の行為の制限に関する事項	49
1. 景観計画区域内の屋外広告物	49
2. 景観重点区域内の屋外広告物	49
第5章 景観重要建造物、景観重要樹木等の指定の方針	50
1. 景観重要建造物の指定の方針	50
2. 景観重要樹木の指定の方針	50
第6章 景観重要公共施設の整備に関する事項	51
第7章 景観地区の活用	53
第8章 今後の推進方策	54
用語解説	56

はじめに

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

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


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

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

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

平成 21 年 3 月 策定
平成 25 年 6 月 改定
令和〇年〇月 改定

景観計画の構成

序章 本市の景観特性と今後の景観形成の方向														
第1章 景観計画の区域														
第2章 良好な景観の形成に関する方針		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	第4章 屋外広告物の行為の制限に関する事項											
1.景観形成の基本方針		1.届出の対象となる行為等												
2.景観計画区域における景観形成の方針		2.景観計画区域における行為の制限	1.景観計画区域内の屋外広告物											
(1)景観特性と8つのゾーンの設定 <table border="1"> <tr> <td rowspan="3">自然景観</td> <td>山並み緑地ゾーン</td> <td rowspan="8">(2)ゾーン毎の景観形成の方針</td> </tr> <tr> <td>河川・海岸地ゾーン</td> </tr> <tr> <td>田園地ゾーン</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">市街地景観</td> <td>商業業務地ゾーン</td> </tr> <tr> <td>沿線市街地ゾーン</td> </tr> <tr> <td>郊外住宅地ゾーン</td> </tr> <tr> <td>流通業務地ゾーン</td> </tr> <tr> <td>行楽地ゾーン</td> </tr> </table>	自然景観	山並み緑地ゾーン	(2)ゾーン毎の景観形成の方針	河川・海岸地ゾーン	田園地ゾーン	市街地景観	商業業務地ゾーン	沿線市街地ゾーン	郊外住宅地ゾーン	流通業務地ゾーン	行楽地ゾーン		① 自然景観のゾーンの行為の制限	
		自然景観		山並み緑地ゾーン	(2)ゾーン毎の景観形成の方針									
河川・海岸地ゾーン														
田園地ゾーン														
市街地景観	商業業務地ゾーン													
	沿線市街地ゾーン													
	郊外住宅地ゾーン													
	流通業務地ゾーン													
	行楽地ゾーン													
		② 市街地景観のゾーンの行為の制限												
3.景観重点区域における景観形成の方針		3.景観重点区域における行為の制限	2.景観重点区域内の屋外広告物											
(1)景観重点区域の景観特性 段丘景 丘陵景 樹林景 並木景・都心景	(2)ゾーンの設定 広瀬川周辺ゾーン 青葉山・大年寺山ゾーン 北山・宮町界限ゾーン 都心ビジネスゾーン	(3)ゾーン毎の景観形成の方針	(4)建築等の行為に対する方針											
				上記 ①又は②										
		 景観重点区域のゾーン毎の行為の制限												
第5章 景観重要建造物、景観重要樹木等の指定の方針														
第6章 景観重要公共施設の整備に関する事項														
第7章 景観地区の活用														
第8章 今後の推進方策														

序章 本市の景観特性と今後の景観形成の方向

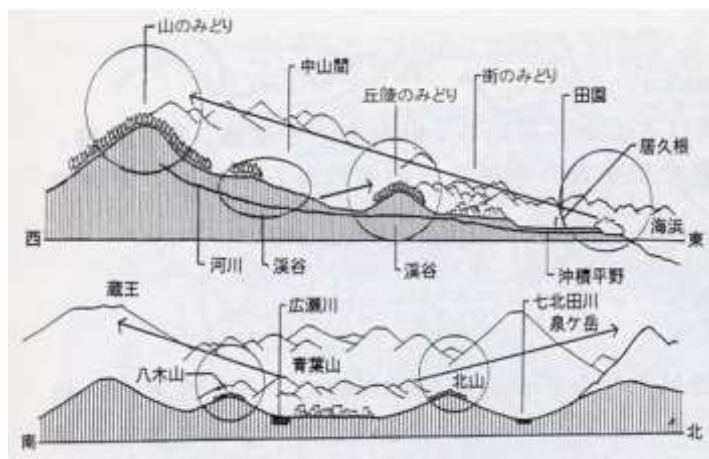
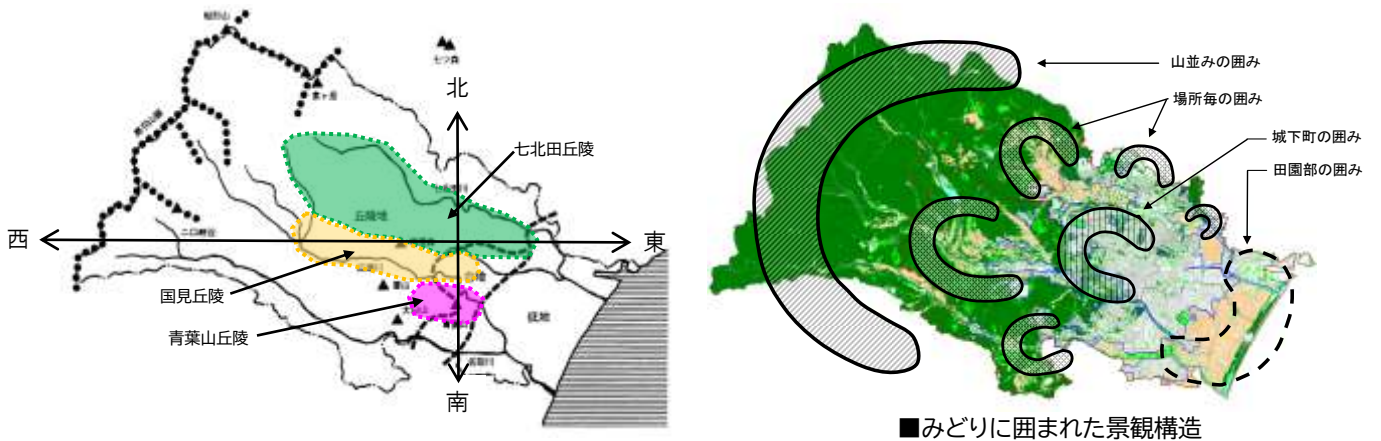
1. 本市の景観特性とこれまでの取り組み

(1) 景観特性「みどりに囲まれた風景」

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

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

大都市でありながら、市域の至る所において、周囲にみどりを望め自然と触れ合える身近さが仙台の大きな特徴であり、都市全体が「入れ子状」に「みどりに囲まれた風景」が重なり合い、都市と自然とが共存し調和する「杜の都」の都市空間を際立たせている。



■地形断面



奥羽山脈



市街地と広瀬川



田園地帯(七郷)



海岸線

(2)みどりを活かしたまちづくり

仙台が「杜の都」と呼ばれるようになったのは、明治・大正の頃、城下町の面影を残す屋敷林や社寺林がまちの中に多く見られ、広瀬川や青葉山の豊かなみどりがまち全体を囲んでいたことによるものと言われている。

この原型は、1600年に伊達政宗公が青葉山に居城を構え、周囲を丘陵地に囲まれた城下建設と、仙台城に至る東西方向の大町筋と南北方向の奥州街道とが直交する芭蕉の辻を基点に、町割りを行った際の武家屋敷への屋敷林の奨励に由来する。

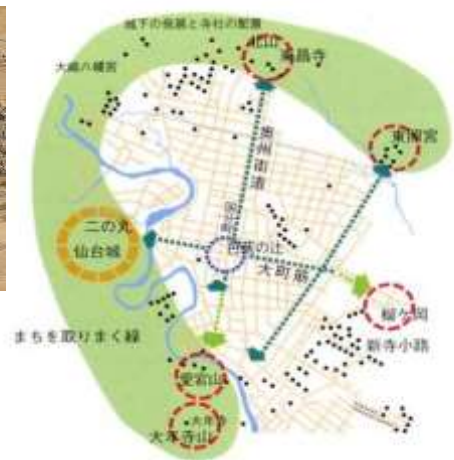
昭和20年の仙台空襲で、屋敷林の多くは消失してしまっただが、「杜の都」の姿を取り戻したいという市民の願いは、戦災復興事業による青葉通、定禅寺通でのケヤキ植樹を通じて、焼け野原をみどりの並木道へと再生させ、勾当台公園、西公園、青葉山公園等の公園整備も加わり、「杜の都」のみどりのまちづくりが脈々と受け継がれてきた。

この間、高度経済成長期の急激な開発に対しても、みどりの保全を目的とする「杜の都の環境をつくる条例」や、広瀬川の水質と環境を保全する「広瀬川の清流を守る条例」を制定するなど、都市の環境保全に対する全国に先駆ける取り組みを行ってきた。また都市の公害問題に対しても、梅田川浄化運動や脱スパイクタイヤ運動のような自主的な市民活動を喚起するなど、「杜の都」を育むまちづくり活動を高めてきた。

このような活動は、今日、「SENDAI 光のページェント」や「定禅寺ストリートジャズフェスティバル」など、ケヤキ並木を舞台にまちを元気づける地域挙げての市民手作りのイベント活動や、官民協働でみどりのまちづくりを推進する「百年の杜づくり」へと発展し、時代に応じた様々な形で「みどりを活かしたまちづくり」を展開し、「杜の都」の景観に活気と彩りを添えている。



■明治元年現状仙台城市之図(仙台市博物館所蔵)



■城下の骨格となる街道と寺社



■屋敷林のイメージ



定禅寺通(戦後)



定禅寺通(現在)



光のページェント

(3)「杜の都・風土」の育み

仙台が持つ「みどりに囲まれた風景」と、城下町時代の屋敷林に由来する歴史的な「みどりを活かしたまちづくり」は、「杜の都」の個性と伝統を育んできた「風土」そのものである。この独自の「風土」を土台に、「景観十年、風景百年、風土千年」※という言葉で象徴されるように、長期にわたる視点からさらなる取り組みを重ねていく必要がある。

仙台市は、その活動として、平成7年に「杜の都の風土を育む景観条例」(以下、「景観条例」という。)を制定し、政令指定都市後の住宅地の一層の拡大や都心部等でのビル開発に伴う急激な景観変化とその課題に対応し、仙台にふさわしい快適な都市環境の実現に向け景観形成の取り組みを進めてきた。

平成 16 年には良好な景観形成に対するより確かな枠組みを整備した「景観法」が制定され、景観計画に基づく行為の制限や景観地区における認定制度など、地域の状況に応じて必要な規制や誘導を図るなど、広範な景観施策を総合的に行うことが可能となり、本市においても、平成 21 年に景観条例を改正するとともに、「仙台市『杜の都』景観計画」を策定した。さらに、同法に基づく「景観地区」として、平成 23 年に「定禅寺通地区」と「宮城野通地区」を、平成 27 年に「青葉通地区」を指定し、杜の都にふさわしい良好な景観形成を図っている。

中心市街地の俯瞰



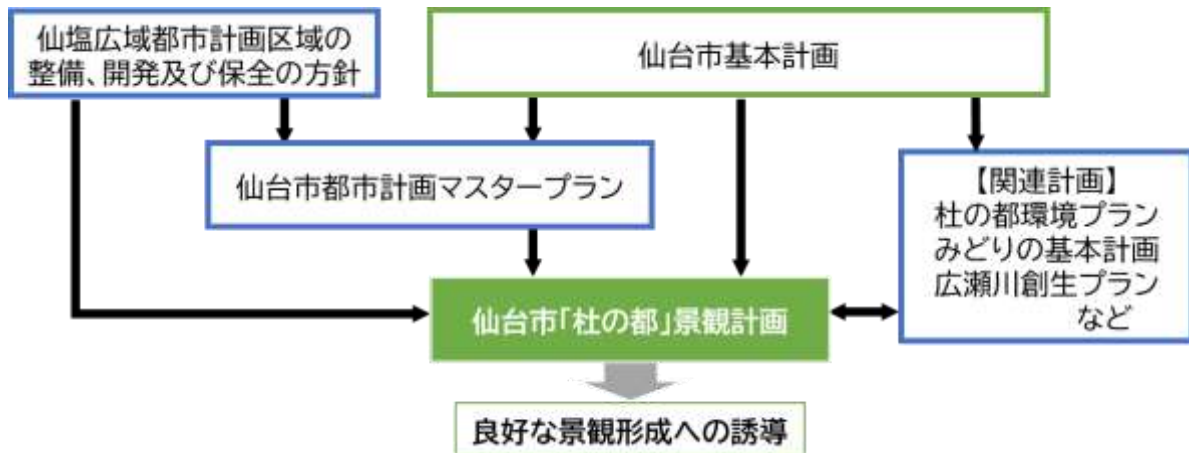
※ 風土: その土地独自の自然条件などそこで生活する人の心に映る土地柄といった代々受け継がれているような文化性のある心象風景

風景: 主として自然や季節などがもたらすもので、人が見る聞くなど五感で感じる周囲の景色

景観: 街並みや建物、歴史文化性のある建造物や人の活動など人の営みによる外観としてとらえられる姿

(4)景観計画の位置付け

本計画は、景観法第 8 条に基づき策定する計画であり、仙台市基本計画や都市計画マスタープランなどの上位関連計画との整合を図りながら、景観形成の方針や行為の制限等について示すものである。



仙台市基本計画 2021-2030（計画期間：令和3年度～令和12年度）

〔まちづくりの理念〕

挑戦を続ける、新たな杜の都へ～“The Greenest City” SENDAI～

- 連綿と受け継がれてきた「杜の都」のまちづくりを基盤として、世界からも選ばれるまちを目指す
- 仙台が持つ、都市個性を深化させ、掛け合わせ、相乗効果を生み出すことで、「杜の都」を新しいステージに押し上げる挑戦をはじめ
- 副題を““The Greenest City””とし、「杜の都」と親和性のある「Green」という言葉に、目指す都市の姿に関連する多様な意味を込めるとともに、世界も見据えて常に高みを目指していくという方向性を示す

〔目指す都市の姿〕	環境	共生	Green⇒自然 杜の恵みと共に暮らすまちへ	Green⇒心地よさ 多様性が社会を動かす共生のまちへ
	学び	活力	Green⇒成長 杜の恵みと共に暮らすまちへ	Green⇒進め！ 多様性が社会を動かす共生のまちへ

仙台市都市計画マスタープラン(計画期間：令和 3 年度～令和 12 年度)

〔都市づくりの目標像〕

「選ばれる都市へ挑戦し続ける“新たな杜の都”」

～自然環境と都市機能が調和した多様な活動を支え・生み出す持続可能な都市づくり～

〔選ばれる都市の実現に向けて〕

・市街地を「つかう」という視点を持ち、魅力や活力あふれる都市活動が展開される持続可能で多様性に富んだ都市づくりにも積極的に取り組みながら、各々の活動の舞台となる働く場所、学ぶ・楽しむ場所、暮らす場所としての質を高め、相乗効果を生み出すことにより、選ばれる都市の実現を目指す。

【都市づくりの基本方針】

- ①魅力・活力ある都心の再構築
- ②都市機能の集約と地域の特色を生かしたまちづくり
- ③質の高い公共交通を中心とした交通体系の充実
- ④杜の都の継承と安全・安心な都市環境の充実
- ⑤魅力を生み出す協働まちづくりの推進

2. 今後の都市づくりと景観形成の方向

今後も都市がその個性を発揮し続けるためには、優れた景観を守り・創り・育むことが重要である。長年にわたって培われてきた「杜の都」の風土を継承するとともに、これからの都市づくりのビジョンとも連動しながら、新たな価値を創造する「杜の都」の更なる景観形成に取り組むことが必要である。

(1) 仙台市の将来方向

「仙台市基本計画」では、社会を取り巻く環境が大きく変化する中、これからの仙台が輝き続けるために「挑戦を続ける、新たな杜の都」をまちづくりの理念とし、世界からも選ばれるまちを目指している。また、「仙台市都市計画マスタープラン」では、美しくゆとりある環境と高次な都市機能が集積した利便性、防災環境都市としてのブランド力などの都市個性を活かし、さらに高めるとともに挑戦を重ね、価値を高め続ける都市を目指している。

「杜の都」の持つ豊かな環境を活かし、市民の暮らしと都市の活動を高める都市としての質の充実に図り、環境・経済・社会・コミュニティが調和する将来の望ましい都市の姿を目標とする「杜の都」の新たな都市づくりが進展している。

(2) 景観形成の視点

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

■自然と都市との環境共生に貢献できる景観形成

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

■地域の風土や歴史に魅力と活気を創出する景観形成

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

■「選ばれる都市」にふさわしい景観形成

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

第1章 景観計画の区域

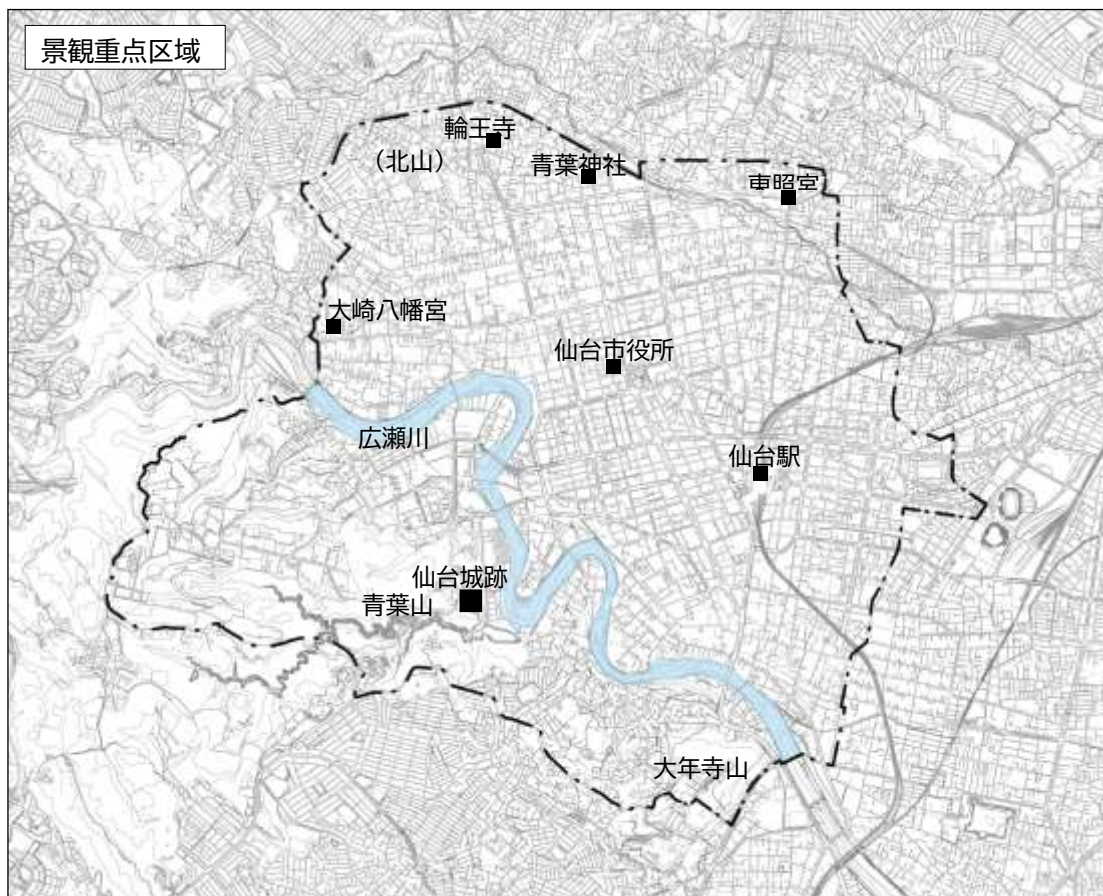
良好な景観形成を図る景観計画の区域を以下のとおり定める。

1. 景観計画区域【市全域】

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

2. 景観重点区域

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



第2章 良好な景観の形成に関する方針

1. 景観形成の基本方針

「杜の都」の風土に生まれ、長い時間をかけて形成された仙台固有の美しい景観は、市民共有の財産であり、将来にわたって保全・創生していく必要がある。本市は今後も「杜の都」の魅力を高め、風格ある都市を目指し、市全域について下記のテーマと方針を基に景観形成に取り組む。

【基本テーマ】

杜の都の風土を育む風格ある景観づくり

【基本方針】

■みどりに囲まれた美しい「都市の眺望風景の保全」

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

■機能集約型の都市づくりに適うメリハリのある「良好な市街地景観の形成」

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

■暮らしやすさが実感できる「心地良い生活環境の育成」

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

■個性と伝統を受け継ぐ「風情ある街並み景観の醸成」

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

■仙台の顔にふさわしい「風格ある都心景観の創生」

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

2. 景観計画区域における景観形成の方針

仙台市域は、多岐に富む自然地形や多様な市街地形成に応じて、各地域に特徴のある景観を形成している。各々の地域の特徴を活かし、「杜の都」を構成する魅力ある地域としての一層の良好な景観形成に向け、市全域に「自然景観」と「市街地景観」により大別される次の「8つのゾーン」を設定し、ゾーン毎の特性に応じた「景観形成の方針」を定めるとともに、建築物や工作物等に対する規制・誘導の考え方を示す。

(1) 景観特性と8つのゾーンの設定

景観特性	ゾーン名称	ゾーン特性
自然景観	山並み緑地ゾーン	奥羽山系から市街地西部に広がる山並み・丘陵地等からなる地域で、奥山の自然公園や里山を含む広大な自然緑地ゾーン
	河川・海岸地ゾーン	奥山山系から太平洋に悠々と流れる七北田川、広瀬川、名取川の河川沿いと海岸の貞山運河沿いからなる雄大な水系ゾーン
	田園地ゾーン	仙台平野に広がる穀倉地域と根白石、六郷、七郷等の農村集落からなる広大な田園地ゾーン
市街地景観	商業業務地ゾーン	交流拠点となる仙台駅を中心とする都心部と泉中央・長町等の広域拠点からなる商業業務地ゾーン
	沿線市街地ゾーン	地下鉄や JR などの南北・東西交通軸上、旧街道沿いを含む沿線上などに広がる住宅・商業等の複合用途からなる市街地ゾーン
	郊外住宅地ゾーン	市街地外縁部の郊外地域に広がる住宅地ゾーン
	流通業務地ゾーン	市街地東部や仙台塩釜港周辺地域、インターチェンジ周辺地域等からなる流通業務地ゾーン
	行楽地ゾーン	仙台城跡や山間の秋保・作並等の温泉地と定義周辺の自然と調和した風景を楽しむ行楽地ゾーン

■市全域における8つのゾーン概念図



※ゾーン区分の考え方の詳細については、11 ページに示す。

◆景観ゾーンのゾーン区分の考え方について

	ゾーン名称	対象となる区域	
自然景観	① 山並み緑地ゾーン	市街化調整区域・都市計画区域外(②と⑧を除く)	主に丘陵地の区域
	② 河川・海岸地ゾーン	広瀬川沿い(柿崎橋より上流)(新川との合流地点まで)	河川区域端から 50m までの区域
		広瀬川沿い(宮沢橋から柿崎橋まで)	広瀬川の清流を守る条例に定める環境保全区域の区域
		広瀬川沿い(宮沢橋より下流)	河川区域端から 50mまでの区域
		七北田川(七北田ダムまで)・名取川(秋保大滝まで)・大倉川(大倉ダムまで)沿い	河川区域端から 50mまでの区域
	海岸部	仙台市災害危険区域条例に定める災害危険区域(市街化調整区域に限る)(河川区域を除く)	
③ 田園地ゾーン	市街化調整区域・都市計画区域外(②を除く)	主に田園地の区域(根白石・六郷・七郷等)	
市街地景観(市街化区域のうち②を除く区域及び定義周辺・作並温泉の区域)	④ 商業業務地ゾーン	仙台市中心部	都心ビジネスゾーン及び広瀬川周辺ゾーン内の商業地域の区域
		地下鉄泉中央駅周辺部	商業地域の区域
		長町周辺部	商業地域のうち容積率が 500%以上の区域
	⑤ 沿線市街地ゾーン(④, ⑦, ⑧を除く)	1 地下鉄及びJR線(新幹線を除く)沿線	鉄道敷きから 500mまでの区域
		2 幹線道路周辺(国道4号仙台バイパス・仙台西道路のトンネル周辺・将監トンネル周辺を除く)	道路端から 30mまでの区域
		3 幹線道路周辺(国道4号仙台バイパス周辺)	道路端から50mまでの区域
		八幡, 角五郎, 上杉, 米ヶ袋等	景観重点区域内で⑤-1, 2, 3に属さない広瀬川左岸の区域
	⑥ 郊外住宅地ゾーン	市街化区域(景観重点区域内の広瀬川右岸または景観重点区域外に限る)で、他のゾーンに属さない区域	
	⑦ 流通業務地ゾーン	卸町	第1種及び第7種特別用途地区の区域
		六丁の目, 卸町東, 扇町, 日の出町等	工業専用地域の区域
仙台塩釜港周辺		工業・商業系用途地域の区域	
東北自動車道泉インター周辺		大規模集客施設制限地区の区域	
明通周辺		工業専用地域及び準工業地域の区域	
⑧ 行楽地ゾーン	仙台城跡	本丸跡(政宗公騎馬像周辺、護国神社周辺)の区域	
	定義周辺・作並温泉	土地利用調整条例に定める集落等環境保全区域B地区の区域	
	秋保温泉	商業地域の区域	

(2)景観計画区域(市全域)におけるゾーン毎の景観形成の方針

【自然景観】

山並み緑地ゾーン

市街地西部に位置する泉ヶ岳や大東岳等の山並みや青葉山等の丘陵地は、身近なみどりや四季それぞれに美しい眺望として、市民が親しめるランドマークとなり、スカイラインを形成している。

〔景観形成の方針〕

- ランドマークとなる近郊の山並みや奥山の景観の保全を図る
 - 山や丘陵等の地形を活かし、地域の原風景に調和した景観の形成を図る
 - 里山における景観の保全や山あいの安らぎ感ある良好な景観の形成を図る
- 蔵王、船形連峰、泉ヶ岳、大東岳等遠景となる山並みの眺望を保全する。
 - 大倉ダム、七北田ダム、サイカチ沼等山あいの水辺景観を保全する。
 - 青葉山、大年寺山、太白山、蕃山、権現森等の、市街地からのランドマークとなるみどりの景観を保全する。
 - 市街地を取り巻く七北田丘陵、国見丘陵等の丘陵地のスカイラインを保全する。
 - 市街地の外周部に広がる芋沢、朴沢、坪沼等の里山景観を保全する。
 - 台原森林公園、水の森公園、与兵衛沼等は、水辺とみどりの憩いの場としての景観とする。

〔建築物等に対する方針〕

- 泉ヶ岳、二口峡谷等奥山の景観形成は、山並みの眺望に配慮した建築物等の形態・意匠、色彩、高さ等及び道路等土木構造物の形態・意匠とする。
- 青葉山、太白山、蕃山等の周辺地域は、地域のランドマークとしてのみどりに配慮した建築物等の形態・意匠、色彩、高さ等とする。
- 市街地を取り巻く七北田丘陵、国見丘陵等のスカイラインとの調和に配慮する建築物等の形態・意匠、色彩、高さ等とする。
- 芋沢、朴沢、坪沼等の山裾や里山集落は、自然景観との調和に配慮した建築物等の形態・意匠、色彩、高さ等とする。
- 里山の樹林帯周辺は、樹林帯との調和に配慮した工作物の形態・意匠、色彩とする。



シンボルとなる泉ヶ岳



七北田ダム湖水景観



ランドマークとなる太白山

河川・海岸地ゾーン

奥羽山系から太平洋に注ぐ七北田川、広瀬川、名取川は上流から下流まで多様な姿で市民に親しまれている。また、貞山運河と松林による水とみどりの景観については、東日本大震災で大きな被害を受けたものの、みどりを再生する取り組み等により、新たな景観が形成されつつある。

〔景観形成の方針〕

- 豊かな自然と風の道等の環境効果により、都市を潤す水辺景観の保全を図る
 - 広瀬川沿い等水辺空間と街並みが調和し、親水性に配慮した景観の形成を図る
 - 太平洋岸の海岸線や貞山運河沿いの松林等の自然や歴史景観を活かした景観形成を図る
-
- 二口溪谷や新川等上流の溪谷・沢を活かした雄大な自然景観を保全する。
 - 名取川、広瀬川、七北田川等の中・下流域は、自然環境と市街地環境が調和する景観形成を行う。
 - 海岸沿いの松林や砂浜、干潟や湿地、貞山運河などを活かした景観形成を行う。

〔建築物等に対する方針〕

- 七北田川、広瀬川、名取川等の河川沿いは、水辺との調和に配慮した建築物等の形態・意匠、色彩、高さ等とする。
- 橋りょう、護岸等は、自然環境との調和に配慮した工作物の形態・意匠、色彩とする。
- 貞山運河、蒲生干潟、井土浦等の海岸部は、松林や海岸線の自然景観との調和に配慮した建築物等の形態・意匠、色彩、高さ等とする。
- 河川空間や海辺の空間は、自然環境に配慮した景観整備を図る。



海岸沿いの松林と貞山運河



広瀬川にかかる橋りょう(霊屋橋)

田園地ゾーン

仙台平野に広がる六郷、七郷等の地域は、東日本大震災の津波で被災し風景も変化したものの、復興への取り組みにより、美しい田園景観が取り戻されつつある。また、泉ヶ岳を背景に、七北田川沿いの根白石周辺は豊かな田園景観を保持している。

〔景観形成の方針〕

- 広がりのあるみどり豊かな田園景観の保全と形成を図る
 - 田園地帯の原風景となる居久根や農村集落の景観の保全と形成を図る
 - 遠景を望む眺望ポイントとしての景観形成を図る
-
- 六郷、七郷、根白石、岩切、田子等広がり、まとまりのある田園地帯を形成維持し、みどり豊かな田園景観とする。
 - 岡田、上飯田、野村等まとまった居久根のある農村独特の田園風景を原風景として維持する。
 - 仙台東部地区等は、蔵王等の山並みや丘陵地景観、市街地の街並みが眺望できる広がりのある田園を保全する。
 - 田園地帯にある大沼、南長沼等の沼や七郷堀等の流れの景観を保全する。

〔建築物等に対する方針〕

- 田園景観や農村集落景観との調和に配慮する建築物等の形態・意匠、色彩、高さ等とする。
- 伝統文化を継承する居久根との調和に配慮する建築物等の形態・意匠、色彩、高さ等とする。
- 田園地に突き立つ塔類や建築物等は、遠方の蔵王や太白山、泉ヶ岳、七ツ森などの眺望景観に配慮する形態・意匠、色彩、高さ等とする。



居久根のある田園景観

【市街地景観】

商業業務地ゾーン

東北の中核都市として都心部や泉中央、長町等の広域拠点に、商業業務地が集積して、賑わいのある交流拠点としての景観形成が進められている。

〔景観形成の方針〕

- 拠点性を高め、立体的まとまり感のある景観形成を図る
 - 気品ある賑わいと活気、歩いて楽しい街並み景観の形成を図る
 - みどりやオープンスペースをもつ、ゆとりと潤いのある景観形成を図る
- 仙台駅前、仙台的拠点となる玄関口として風格ある景観とする。
 - 仙台駅東口駅前から宮城球場までの宮城野通は、交流・賑わいの軸となる景観とする。
 - オフィスが集まる東二番丁通、広瀬通などのビジネス空間は、秩序ある景観とする。
 - 中央通、一番町界隈の商店街は、店舗が連続する街並みとして華やいだ景観とする。
 - 定禅寺通、青葉通等は、広瀬川とつなぐケヤキ並木等によるみどりの回廊としての景観とする。
 - 市役所・県庁等の行政機能が集積する勾当台地区は、オープンスペースを持つゆとりある景観とする。
 - 泉中央駅を中心に、商業施設、文化施設、スポーツ施設等多様な都市機能を結び出会いと楽しさを演出する景観とする。
 - あすと長町は、みどり豊かでゆとりのある空間を活かした賑わいのある景観とする。
 - 歴史ある長町の商店街は、商業機能と文化機能が連携した賑わいのある景観とする。

〔建築物等に対する方針〕

- 賑わいと活気の演出に配慮し、歩行者が楽しめる建築物等の形態・意匠、色彩、高さ等とする。
- 再開発事業・土地区画整理事業等の整備と連携した建築物等の形態・意匠、色彩、高さ等とする。
- 公共的空間としての広場、オープンスペースの創出、緑化を図る。



泉中央駅ペDESTリアンデッキ



アーケード街

沿線市街地ゾーン

地下鉄やJRなどの南北・東西交通軸上の沿線市街地では、居住や商業用途等が複合し、利便性の高い都市空間として中高層建築による都市景観が形成されつつある。

〔景観形成の方針〕

- 沿線の街並みの連続性と賑わいに配慮した景観形成を図る
- 中高層住宅として集約的まとまり感のある景観形成を図る
- 社寺や旧街道筋など歴史的な資源に配慮した景観形成を図る

- 地下鉄八乙女駅、旭ヶ丘駅、台原駅等は、郊外住宅地への交通結節点として安らぎと活力ある景観とする。
- 地下鉄長町南駅周辺の商業施設、長町駅周辺の文化施設、富沢駅周辺のスポーツレクリエーション施設等賑わいがあふれる景観とする。
- 東照宮、大崎八幡宮周辺は、みどりに囲まれた歴史性豊かな景観とする。
- JR 東北本線南仙台駅、北仙台駅、仙石線小鶴新田駅等利便性の高い駅周辺は、良好な中高層住宅地景観とする。
- 地下鉄東西線に近い荒井地区等は、洗練された新市街地として良好な住宅地景観とする。
- 国道 4 号仙台バイパス沿道、国道 45 号沿いの原町や国道 286 号沿いの西多賀等の主要幹線道路沿道は、沿道商業系用途として連続性のある景観とする。
- 幹線道路沿道は、街路樹等によるみどりのネットワークを形成する景観とする。
- 河原町、南材木町等の旧奥州街道筋は、歴史性を活かした景観とする。

〔建築物等に対する方針〕

- 街並みの連続性に配慮した建築物等の形態・意匠、色彩、高さ等とする。
- 幹線道路沿いは、連続的な眺めを確保し、街並みの調和に配慮した建築物等の形態・意匠、色彩、高さ等とする。
- 沿線の鉄道・道路施設等は、街並みからの眺望に配慮した景観整備を図る。



長町駅周辺の文化施設
(仙台市太白区文化センター)



旧奥州街道筋にある旧針惣旅館

郊外住宅地ゾーン

市街地外縁部の郊外では、戸建て住宅地を主とした、みどり豊かで良好な住宅地景観が形成されている。

〔景観形成の方針〕

- 周囲の自然環境と調和した、落ち着き感のある良好な住宅地の景観形成を図る
 - くつろぎとやすらぎ、潤いのある住宅地景観の形成を図る
 - 地区特性を活かした美しい景観形成を図る
-
- 七北田丘陵や大年寺山丘陵の尾根のみどりを活かした景観とする。
 - 泉パークタウン等の丘陵地高台の住宅団地は、みどりと融合した自然環境豊かな景観とする。
 - 貝ヶ森から南吉成方面の住宅団地は、丘陵地の斜面を活かした住宅地景観とする。
 - 鶴ヶ谷、南光台等の成熟した住宅地は、落ち着きのある住宅地景観とする。
 - 八木山から太白山・茂庭台方面に連なる住宅団地では、丘陵地のみどりと斜面を活かした落ち着いた住宅地景観とする。
 - 富沢の新市街地や沖野周辺の平坦地は、住宅・商業が混在した活力ある住宅地景観とする。

〔建築物等に対する方針〕

- 周囲の山並み等の自然環境との調和に配慮した建築物等の形態・意匠、色彩、高さ等とする。
- 団地の家並みとの調和に配慮した建築物等の形態・意匠、色彩、高さ等とする。



みどり豊かな住宅地景観

流通業務地ゾーン

卸町、仙台港周辺等は、流通業務地として活気と潤いのある良好な景観が形成されつつある。

〔景観形成の方針〕

- 流通業務機能の活動感と広々としたゆとりが感じられる景観形成を図る
 - ゆとりある空間にみどり豊かな業務環境として企業活力を活かした景観形成を図る
 - 仙台塩釜港周辺地区では、ウォーターフロントとして賑わい・交流機能を活かした景観形成を図る
-
- 仙台塩釜港周辺は、商業施設などのとの連携により、賑わいを創出する景観とする。
 - 卸町、扇町周辺等は、交通利便性の高い流通拠点として統一感ある街並み景観とする。
 - 泉インターチェンジ周辺の工業団地や流通業務市街地は、みどり豊かな環境を備えた産業拠点景観とする。

〔建築物等に対する方針〕

- 賑わいと活気の演出に配慮した建築物等の形態・意匠、色彩、高さ等とする。
- みどり豊かな景観の形成に配慮し、沿道の緑化等敷地内の緑化を図る。
- 仙台塩釜港周辺では、ウォーターフロントとして特色ある流通業務地の景観形成に配慮した建築物等の形態・意匠、色彩、高さ等とする。



みどり豊かな卸商団地



仙台塩釜港周辺

行楽地ゾーン

秋保温泉、作並温泉などの行楽地では、山並みに映える景観や山里の温泉地を彩る景観などを求めて多くの観光客が訪れ、四季折々山あいの自然と調和する景観が形成されつつある。

〔景観形成の方針〕

- 観光レジャーの楽しさが感じられる景観形成を図る
 - 四季折々の自然の豊かな風景を楽しめる景観形成を図る
 - 落ち着きと風情のある観光地として、山里を彩る景観形成を図る
-
- 仙台を代表する仙台城跡は、自然環境と歴史性に配慮した景観とする。また、仙台城跡からの水平線や丘陵地の稜線への眺望を保全する。
 - 秋保温泉、作並温泉、定義周辺は、自然と調和した味わいのある行楽地景観とする。
 - 多様な来訪者が集まる秋保温泉や作並温泉等の温泉街は、安らぎ感のある景観とする。

〔建築物等に対する方針〕

- 秋保温泉、作並温泉等の温泉地は、自然風景と観光客の賑わいが調和した豊かな景観形成に配慮した建築物等の形態・意匠、色彩、高さ等とする。
- 定義周辺は、山あいとしての風情が感じられる建築物等の形態・意匠、色彩、高さ等とする。
- 観光レジャーの楽しみのある空間としての広場、オープンスペースの創出を図る。



秋保・里センター



観光交流館(作並地区)



門前町の賑わい(定義)

3. 景観重点区域における景観形成の方針

景観重点区域は、「杜の都」を象徴する特色ある景観を構成し、これらの特色を活かす「4つのゾーン」を設定し、ゾーン毎の「景観形成の方針」のもと建築物等に対するきめ細かな取り組みを進めていく。

(1) 景観重点区域の景観特性

蛇行する広瀬川の自然が織り成す多様な景観 ～段丘景～

- 広瀬川が中央部を蛇行して流れ、なだらかな河岸段丘と急峻な自然崖、さらにはその上
の下町段丘・中町段丘・上町段丘に発達した市街地など、自然地形が織り成す河畔の変化
に富む多様な景観を表出している。
- 「広瀬川の清流を守る条例」による自然環境の保全とともに、大学・学校・文化施設や公
園・緑地が整備され、市民に親しまれるゆとりある空間を創り出している。
- 川内、角五郎、米ヶ袋等の地域は、河川を望む閑静な街並みを形成する一方で、都心部に
近接する支倉町、片平等の地域を中心にマンション等の高層化が進むなど、市街地の住宅
環境にも変化に富む景観を創り出している。



広瀬川沿いの市街地

牛越橋から望む
八幡・角五郎付近



市街地から望むみどりの丘陵地景観 ～丘陵景～

- 青葉山丘陵と大年寺山丘陵は、仙台城や茂ヶ崎城を構えた広瀬川崖上の高台として、市
街地から眺望でき、仙台城の御林や伊達家の霊廟等として歴史的に保全されている。
- 丘陵地は開発による市街化も進んでいるが、都心から広瀬川越しに望むみどりの借景と
して貴重な自然景観への眺望を確保している。



青葉通から広瀬川越しに望む
青葉山丘陵



仲ノ瀬橋から望む仙台城跡・青葉山

歴史と伝統を受け継ぐ杜の都の風情ある街並み景観 ～樹林景～

- 仙台の発祥となる旧城下町の歴史的な風情を持つ区域である。
- 特に八幡町、北山から通町、上杉・宮町に至る地域は、台原段丘のみどりを背にして建つ大崎八幡宮や輪王寺、青葉神社、東照宮をはじめ北山五山(光明寺・東昌寺・覚範寺・資福寺・満勝寺)など藩祖・伊達家ゆかりの社寺やその他多くの社寺が立地しており、通町や宮町通などの歴史的な屋敷町や街道筋と相まった風趣ある街並みの雰囲気醸している。
- 周辺部には現在でも高木となった社寺林や屋敷林等が見られ、歴史的な各通りから見通せるランドマークとなる「台原段丘のみどり」とともに樹林景観をみせている。



青葉神社の樹林を望む旧奥州街道(通町)



屋敷林等と遠方に樹林を望む通り
(柏木)



宮町通から望む東照宮の樹林

みどり美しい並木と高層建物がつくる風格ある都心景観 ～並木景・都心景～

- 仙台駅を中心とした都心部は、仙台及び東北地域を代表する中心地区として、商業・業務施設等が集積するビジネス色の濃い都心空間を形成している。
- 定禅寺通、青葉通、宮城野通は、「杜の都」を象徴する美しいケヤキ並木が連なり、東一番丁通、中央通のアーケード街とともに、市民や観光客が集うイベントが四季折々に開催され、憩いと賑わいの都心景観を演出している。
- 高層建築物の再開発が進み、中枢都市・仙台を象徴する躍動感あふれる重層的な都心景観を創り出している。



青葉通



定禅寺通

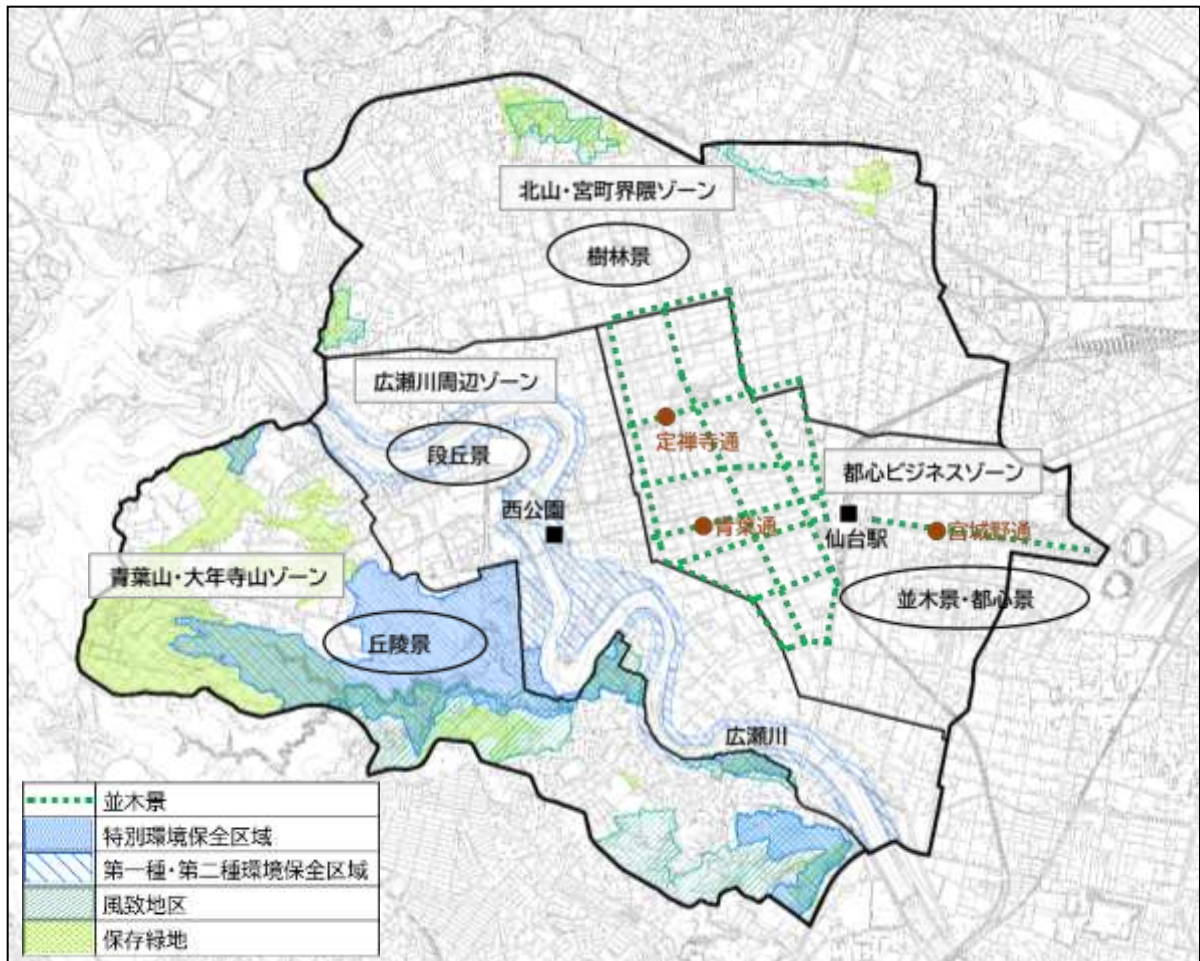
(2) 景観重点区域内のゾーンの設定

「景観重点区域」は、広瀬川沿いの「段丘景」、青葉山・大年寺山の「丘陵景」、北山・宮町等の歴史的な街並みの「樹林景」、都心ビジネス地域における「並木景」「都心景」が、重層的に広がり、「杜の都」の特色ある景観としてコントラストを成している。これらの景観が、「杜の都」の象徴として一層の魅力あふれる景観特性を発揮するよう、ゾーン毎に「景観形成の方針」、「建築等の行為に対する方針」を定める。

■景観特性と4つのゾーンの設定

景観特性	地域ゾーン	概要
段丘景	広瀬川周辺ゾーン	蛇行し流れる広瀬川沿いの河岸段丘の地域で、河川・自然崖等の自然緑地と段丘上の市街地からなるゾーン
丘陵景	青葉山・大年寺山ゾーン	青葉山から大年寺山に連なる丘陵地域で、市街地から広瀬川越しに見通せる自然樹林と丘陵市街地からなるゾーン
樹林景	北山・宮町界限ゾーン	北山等の社寺林・屋敷林等・風致林のみどりに囲まれた地域で、社寺や街道・屋敷町等の歴史的な市街地からなるゾーン
並木景・都心景	都心ビジネスゾーン	仙台駅を中心とする都心地域で、仙台及び東北地域の中心となる商業・業務市街地からなるゾーン 定禅寺通、青葉通、宮城野通のケヤキ並木等が連なる主要な道路沿道の街並み

■景観重点区域における4つのゾーン区分図



(3) 景観重点区域におけるゾーン毎の景観形成の方針

各ゾーン共通の考え方

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

広瀬川周辺ゾーン

仙台市のシンボルとして親しまれている広瀬川は、市域中央部を蛇行して流れ、市街地に接しながらも雄大な自然環境を有している。なだらかな河岸段丘上に発達した市街地と急峻な自然崖の対照的な地形により、都市と自然の変化に富む特徴的な景観を形成している。

〔景観形成の方針〕

広瀬川の自然環境を保全し、仙台城跡や大橋等からの眺望にも配慮し、変化に富む河岸の自然景観と調和する市街地の景観形成を図る

- 仙台城跡や広瀬川河畔等からの奥行き感ある眺望景観の保全と調和を図る
- 河岸段丘・自然崖等の地形になじませ、河川流域の自然環境の保全と調和を図る
- 歴史的な趣きのある街並みとの調和を図る

〔建築物等に対する方針〕

- 河岸緑地、公園、橋りょう等は、淵・瀬などの多様な水辺の自然環境との調和を図る
- 河畔の建築物等は、河川景観と調和する形態・意匠、色彩とし、敷地内の緑化を図る
- 河畔の建築物等は、河岸越しの眺望景観や丘陵景観を遮らない高さとする
- 自然崖の上の建築物等は、崖のみどりと調和し圧迫感のない形態・意匠、高さとする
- 河岸段丘に沿う建築物等は、河川水面の眺望や坂道からの見通しを損なわない形態・意匠、高さとする



青葉山・大年寺山ゾーン

青葉山丘陵から大年寺山丘陵にかけては、市街化も進んでいるが、広く丘陵地の自然景観は保全され、都心から広瀬川越しに望むみどりの借景として貴重なみどりの稜線を形成している。

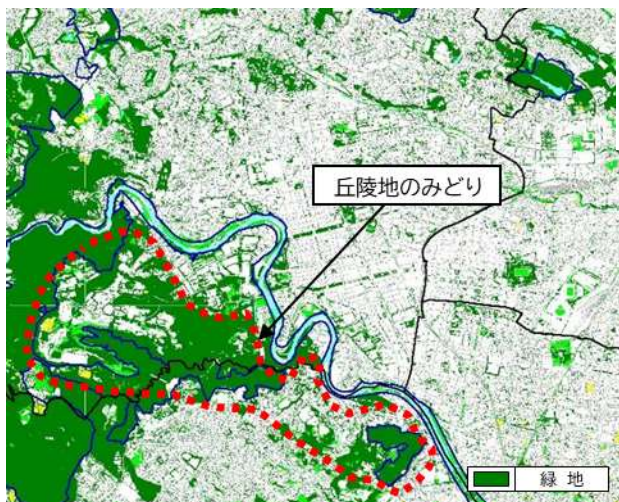
〔景観形成の方針〕

市街地から眺望できる丘陵景観を確保し、稜線と調和する市街地の景観形成を図る

- 市街地から見通せるみどりの眺望景観の保全と調和を図る
- 丘陵地の地形を活かした市街地景観の形成を図る
- 丘陵地の自然環境との調和を図る

〔建築物等に対する方針〕

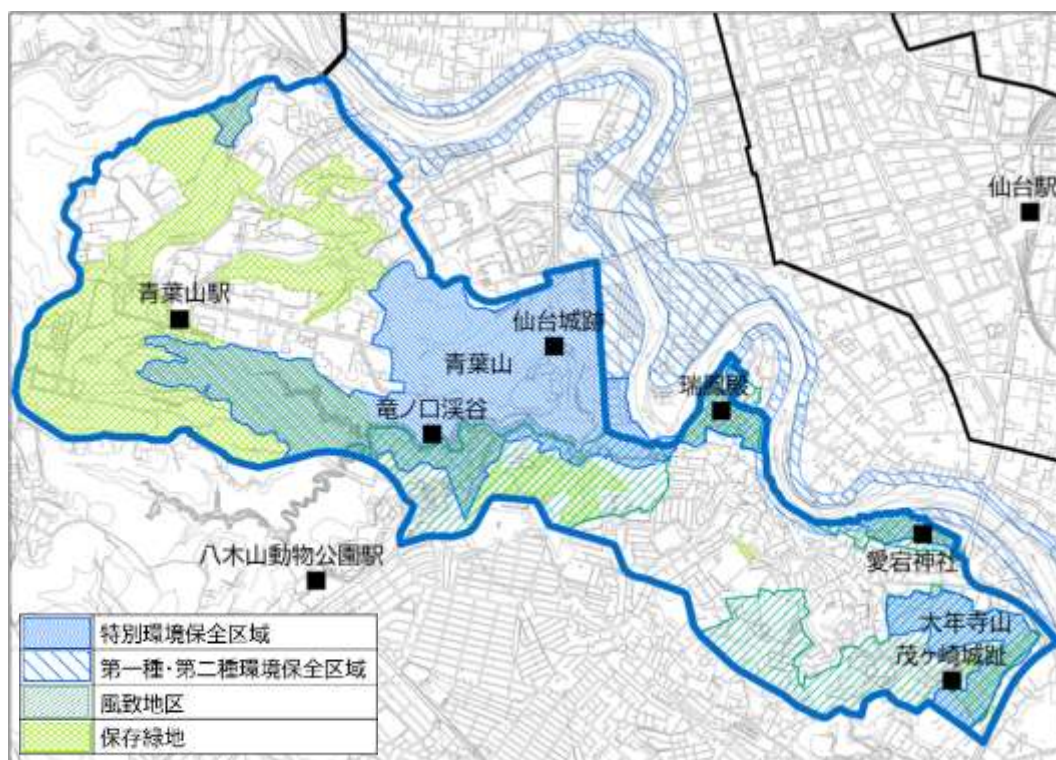
- 斜面沿いの建築物等は、背後の丘陵地景観を遮らない形態・意匠、高さとする
- 丘陵上部の建築物等は、市街地から遠望できる稜線を害しない形態・意匠、高さとする
- 丘陵地内での建築物等は、自然環境に調和する色彩とし、敷地内の緑化を図る



緑被分布図(令和元年度調査)
青葉山から大年寺山にかけては、都市公園や保存緑地等の指定により丘陵地のみどりが塊として保全されている。



アエルから望む青葉山



北山・宮町界隈ゾーン

八幡町、北山から上杉、宮町に至る地域は多くの社寺が立地しており、歴史的な屋敷町や街道筋と相まった風趣ある雰囲気醸している。地域内には社寺林や屋敷林等が見られ、歴史的な通りから見通せるランドマークとなる「台原段丘のみどり」とともに樹林景観を形成している。

〔景観形成の方針〕

丘陵地の社寺林への見通しを確保し、地区内の屋敷林等と調和する歴史的雰囲気を創出する街並みの景観形成を図る

- 社寺林等を望む眺望景観の保全と、歴史的な通りからの見通しとの調和を図る
- 社寺林や丘陵等のみどりとの調和を図る
- 風趣ある住宅地としての街並みとの調和を図る

〔建築物等に対する方針〕

- 北山五山・輪王寺・大崎八幡宮・東照宮等の社寺周辺の建築物等は、境内や社寺林等と調和する形態・意匠、色彩、高さとする
- 宮町、通町、北六番丁等の歴史的通り沿いの建築物等は、通りの持つ見通しや街並みのスケールに配慮した形態・意匠、色彩、高さとする
- 上記周辺の住宅地域の建築物等も、風趣ある街並みに調和する形態・意匠、色彩、高さとする
- 社寺林や屋敷林等に調和し、暮らしやすい環境を演出する敷地内の緑化を図る
- 北仙台駅や勾当台通沿道の都心に連続する商業業務地の建築物等は、賑わい感のある形態・意匠、色彩、高さとする



市街地を囲むみどりの環



通町から見える青葉神社の樹林



宮町通の街並み(東照宮より)



都心ビジネスゾーン

仙台駅を中心とした都心部は、商業・業務施設等が集中し建物の高層化により都心景観を創出しているとともに、定禅寺通、青葉通、宮城野通には美しいケヤキ並木が連なり、市民や観光客が集う憩いと賑わいの街並み景観を形成している。

〔景観形成の方針〕

中心市街地のビジネス環境にふさわしい躍動感のある景観形成と、「杜の都」の国際的な顔となる魅力的な風格ある景観形成を図る

- 交流拠点となる風格と賑わいのある街並み景観の創出を図る
- 商業業務の核となる活気と潤いのある街並み景観の創出を図る
- ケヤキ並木や公園のみどり等と調和する美しい街並み景観の創出を図る

〔建築物等に対する方針〕

- 仙台駅に向かう新幹線の車窓から眺望できる建築物等は、背景となる丘陵地と調和し、玄関口としての雰囲気を書しない形態・意匠、色彩、高さとする
- 仙台駅前の建築物等は、ペDESTリアンデッキからの街並みの眺望や視線に配慮した形態・意匠、色彩、高さとする
- 青葉通、広瀬通、東二番丁通等の建築物等は、街並みの連続性、統一性に配慮し、周辺との調和や街角の演出を図る形態・意匠、色彩、高さとする
- 定禅寺通、青葉通、宮城野通等の建築物等は、並木空間に調和し、ゆとりある歩行環境の演出を図る形態・意匠、色彩、高さとする
- 東一番丁通、中央通の建築物等は、アーケード街の調和と賑わいの演出を図る形態・意匠、色彩、高さとする
- 勾当台地区周辺は、県庁、市役所、公園等の開放的な空間やみどりと調和する形態・意匠、色彩、高さとする
- 大規模建築物等は、都心空間を演出する高度利用と、敷地内の緑化、オープンスペースの設置を図る
- 歴史的な新寺小路等の寺社周辺の建築物等は、境内や社寺林と調和する形態・意匠、色彩とする



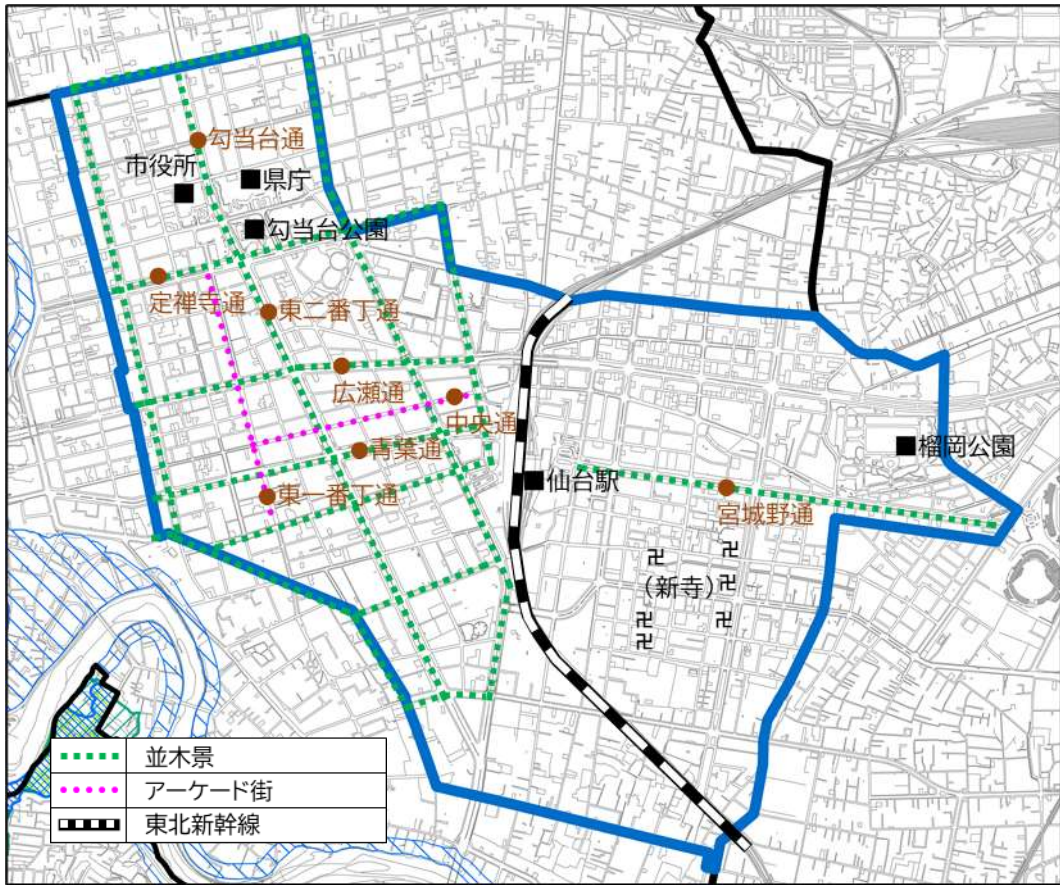
仙台駅東口ペDESTリアンデッキからの街並み



東二番丁通の街並み



東一番丁通の街並み



(4)景観重点区域における建築等の行為に対する方針

1)建築物の形態・意匠

■基準となる考え

- ① 背景となる自然環境を意識し、自然景観と調和した形態・意匠とする
- ② 眺望景観に配慮する形態・意匠とする
- ③ 地域の場所性を尊重し、街角の演出や街並みの連続性に配慮する形態・意匠とする

広瀬川周辺ゾーン

- 広瀬川に配慮し、水辺からの空気の流れや川への視線を遮らない配置とする
- 自然環境と調和し、段丘地形や街並みの趣きに配慮した形態・意匠とする
- 対岸からの眺望を損なわない形態・意匠とする



広瀬川の自然環境

青葉山・大年寺山ゾーン

- 丘陵地に配慮し、背後のみどりを全面的に遮らない配置、形態・意匠とする
- 丘陵上部は、稜線に配慮し、稜線に映える頂部を持った形態・意匠とする



青葉山



大年寺山

北山・宮町界隈ゾーン

- 歴史伝統のある社寺の風趣を損なわない、落ち着いたある形態・意匠とする
- 社寺林・屋敷林等と調和し、みどりを見通せる伝統的な街並みに配慮した形態・意匠とする



社寺林



伝統的な街並み

都心ビジネスゾーン

- 仙台の玄関口として、中枢都市の活力と魅力を演出する形態・意匠とする
- ケヤキ並木等の街並み環境に調和するゆとりある形態・意匠とする
- アーケード街の連続性に配慮する形態・意匠とする



東二番丁通

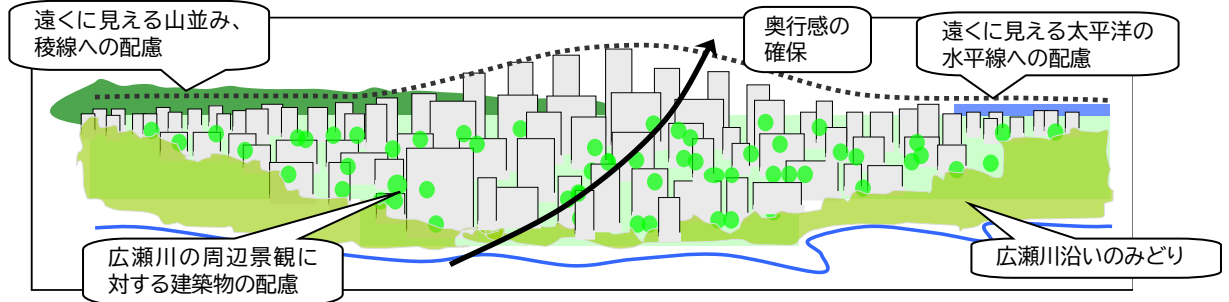


定禅寺通

2)建築物の高さ

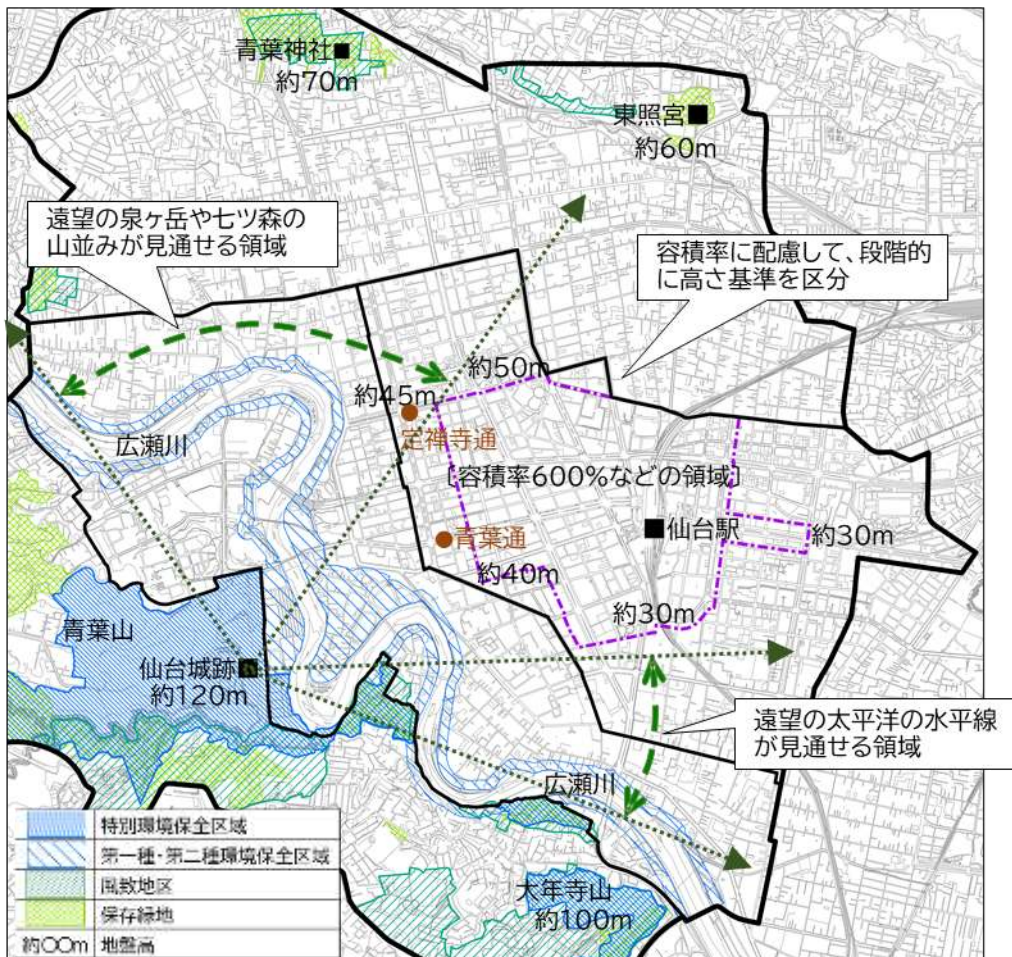
■基準となる考え

- ① 「杜の都」の原風景である周辺の丘陵や樹林群を覆い隠さない高さとする
- ② 周囲からの眺望に対して、都市の立体感ある段階的な変化を形成する高さとする
- ③ 風の道となる広瀬川からの空気の流れと地形の地盤高さに応じた高さとする



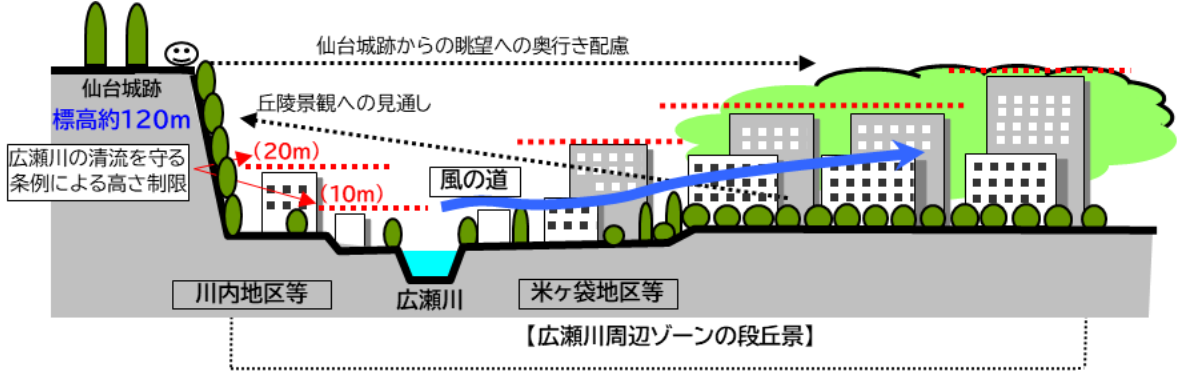
仙台城跡からの眺望(将来イメージ)

仙台城跡からの眺望(中心部の高層化をシミュレーションしたもの)



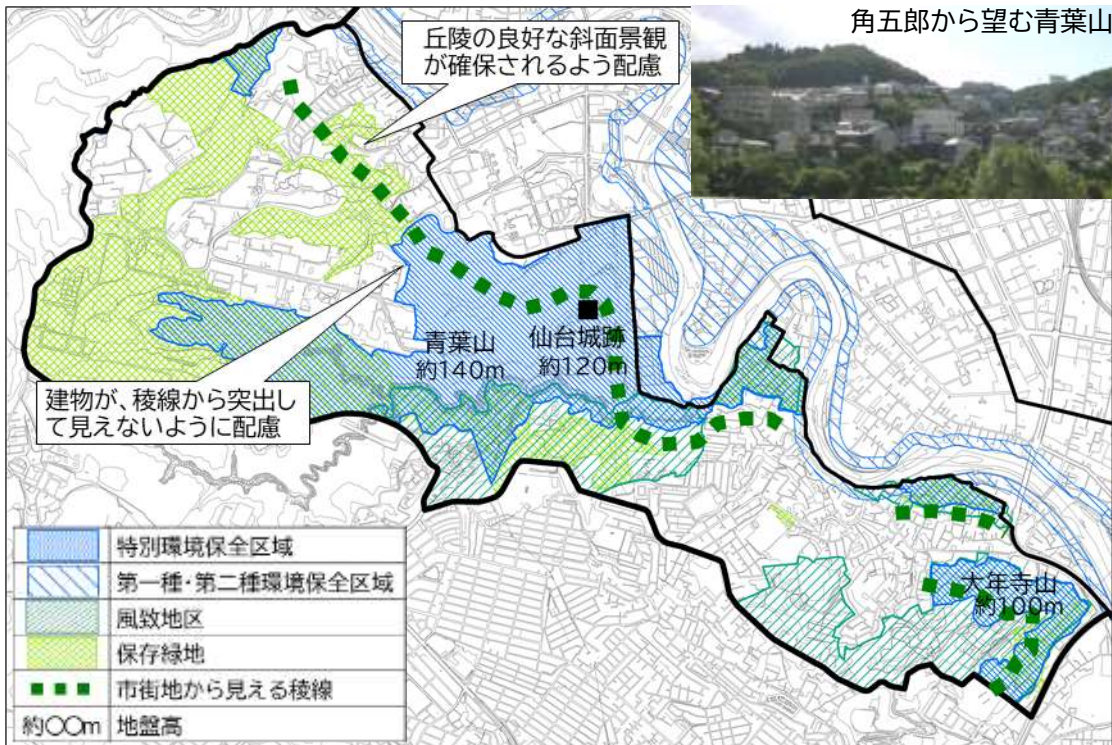
広瀬川周辺ゾーン

- 流域の水辺環境に配慮し、都市の気温上昇を防ぐ空気の流れを遮らない高さとする
- 流域の段丘地形とその地盤高に応じた高さとする
- 仙台城跡等からの河川や河川越しの眺望景観を遮らない高さとする



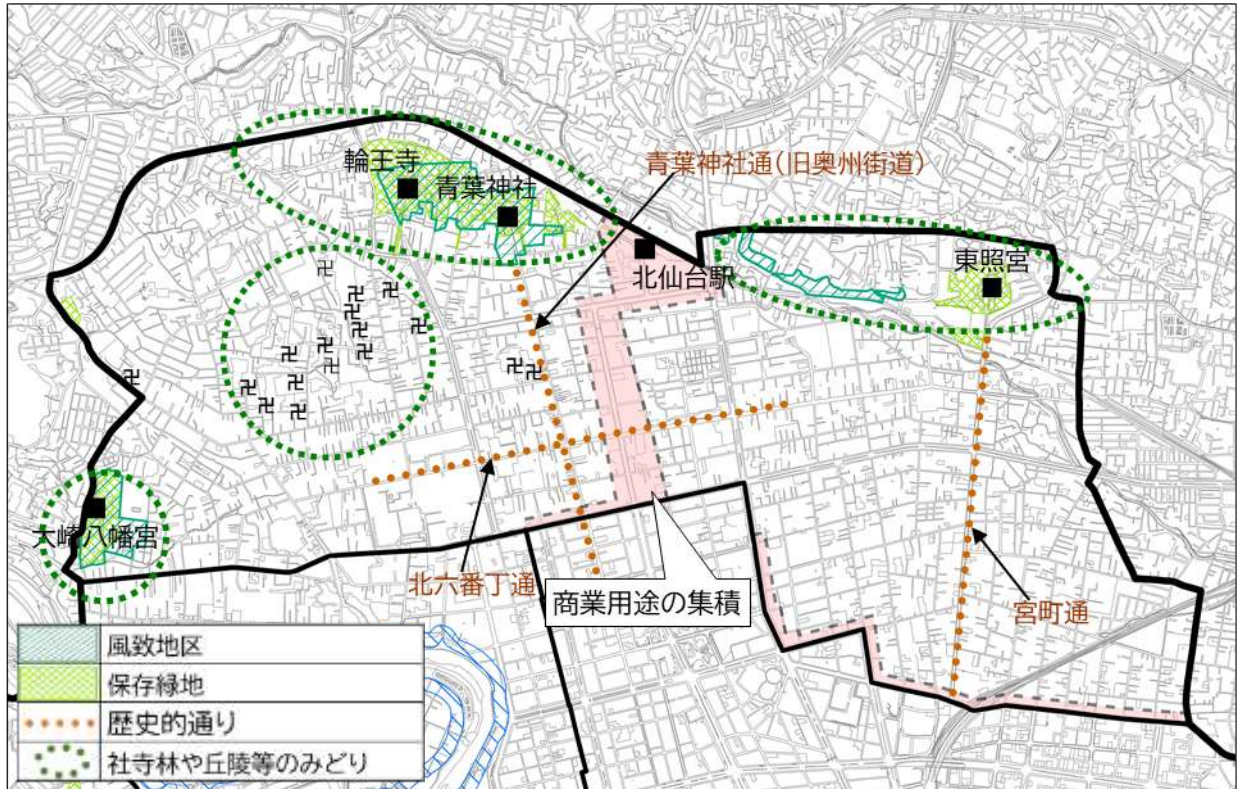
青葉山・大年寺山ゾーン

- 市街地から眺望し、丘陵地稜線と斜面のみどり景観を阻害しない高さとする



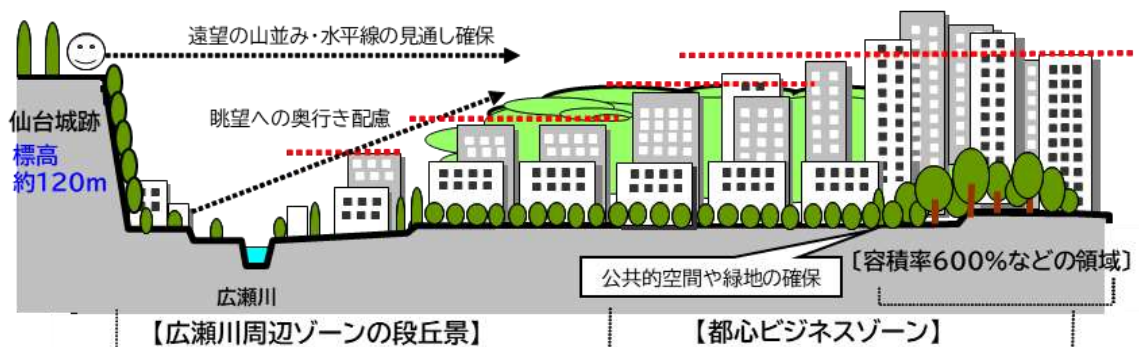
北山・宮町界隈ゾーン

- 仙台城跡等の周辺部の高台や、都心高層ビルからの眺望に配慮し、歴史的な社寺林・風致林を覆い隠さない高さとする
- 境内の社寺林など、「段丘のみどり」への見通しを遮らない高さとする。また、背後についても歴史的な通りからの見通しに配慮する
- 商業業務の集積に配慮し、高度利用が可能な高さとする



都心ビジネスゾーン

- 青葉山・大年寺山の丘陵地の高さに配慮し、仙台城跡等の周辺部の高台から、北山等の丘陵地稜線や遠くの太平洋の水平線への見通しを遮らない高さとする
- 周囲から眺める立体感あるスカイラインと仙台駅周辺における商業集積を踏まえ、容積率の分布に応じた階層的な高さとする



3)建築物の色彩

■基準となる考え

- ① 自然環境や歴史的街並みと調和し、品格が感じられる色彩とする
- ② 重圧感を軽減するとともに、周囲の街並みから突出した派手な色彩を避ける
- ③ 街並みとの調和を意識した色彩とする

広瀬川周辺ゾーン

- 広瀬川の自然環境と調和し、みどりの景観を引き立たせる色彩とする

青葉山・大年寺山ゾーン

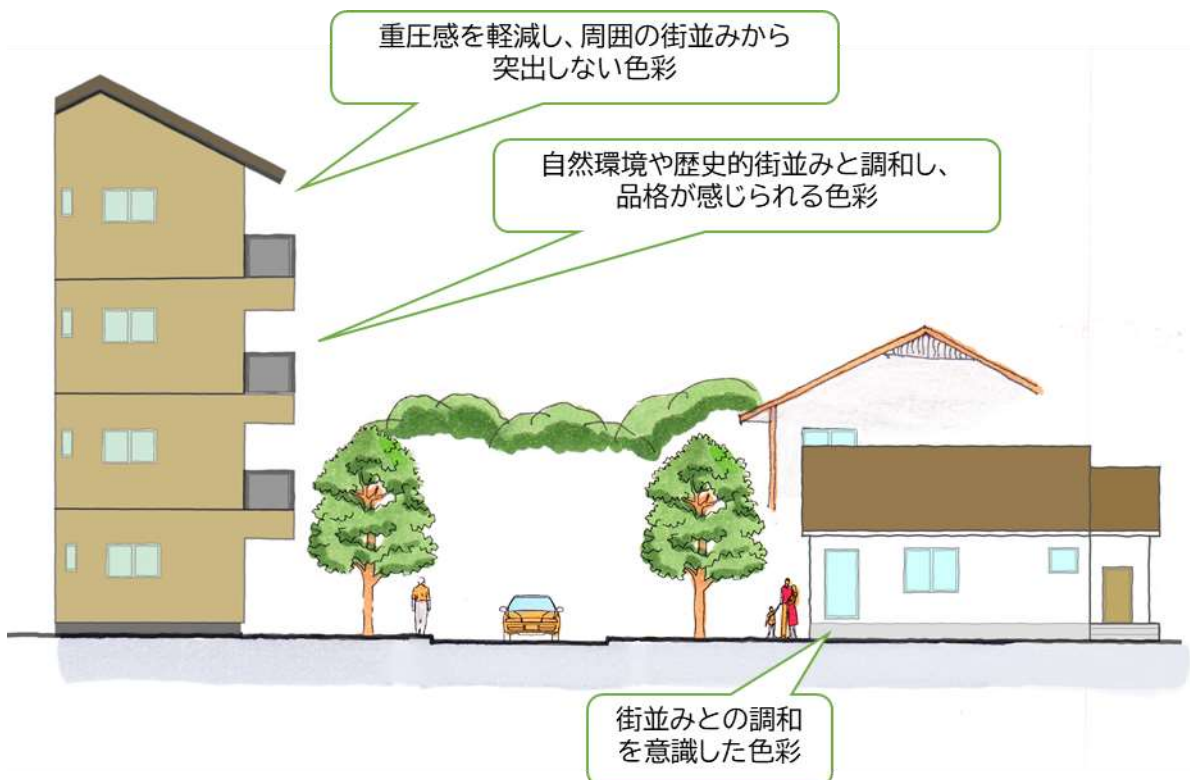
- 丘陵地の自然景観と調和し、みどりの景観に映える色彩とする

北山・宮町界限ゾーン

- 社寺林、屋敷林等のみどりと調和する落ち着いた色彩とする
- 伝統的な街並みのたたずまいと調和する色彩とする

都心ビジネスゾーン

- 仙台の玄関口を印象づける風格を演出する色彩とする
- 商業業務地として賑わいと活気を演出する色彩とする
- 美しい並木景による四季の変化に対応し調和のある色彩とする



4)緑化

■基準となる考え

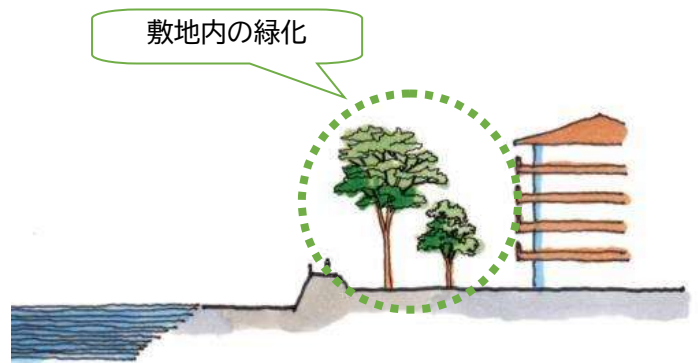
- ① 広瀬川や青葉山等の自然環境と市街地とのみどりの繋がりを創出する
- ② 風土を育む百年の杜づくりとして「みどりのまちづくりへの参加」を高める
- ③ 生態系から賑わいの創出まで、多様な機能を発揮する緑化を図る

広瀬川周辺ゾーン

- 広瀬川の自然環境と調和し、河川景観や生態系に配慮した緑化の推進を図る



広瀬川沿いの自然環境



青葉山・大年寺山ゾーン

- 背後の丘陵地の自然環境に調和し、市街地からの眺望景観に配慮した敷地内の緑化を図るとともに、自然環境との共生を図る



丘陵地のみどり

北山・宮町界隈ゾーン

- 歴史的・伝統的な街並みの景観に配慮し、敷地内の緑化を図る



敷地内の緑化

都心ビジネスゾーン

- 四季の彩りと潤いを創出し、雨水の浸透・貯留機能や暑熱緩和、レクリエーション効果
を高めるなどの多様な機能を発揮できる質の高い緑化を図る



四季の彩りと潤いを創出する緑化

5)屋外広告物

■基準となる考え

- ① 杜の都を代表する眺望景観や街並み景観を阻害しない屋外広告物とする
- ② 風情ある自然環境や歴史的街並みと調和する屋外広告物とする
- ③ 都心の玄関口となる場所では品位ある屋外広告物とする
- ④ 美観と配置を工夫し、街並みとの調和に配慮した質の高い屋外広告物とする
- ⑤ 賑わいの創出が求められる場所では、通りを歩く楽しさを演出する屋外広告物とする

広瀬川周辺ゾーン

- 広瀬川の自然環境を阻害しない屋外広告物とする
- 市街地から青葉山等の丘陵への見通しを阻害しない屋外広告物とする

青葉山・大年寺山ゾーン

- 青葉山等の丘陵地の自然環境を阻害しない屋外広告物とする

北山・宮町界隈ゾーン

- 歴史的建造物の風致を損なわない屋外広告物とする
- 社寺林、屋敷の風情を阻害しない屋外広告物とする

都心ビジネスゾーン

- 都心の商業業務地として風格と魅力ある街並み景観を創出する屋外広告物とする
- ケヤキ並木等と調和した美しい街並み景観を形成する屋外広告物とする



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

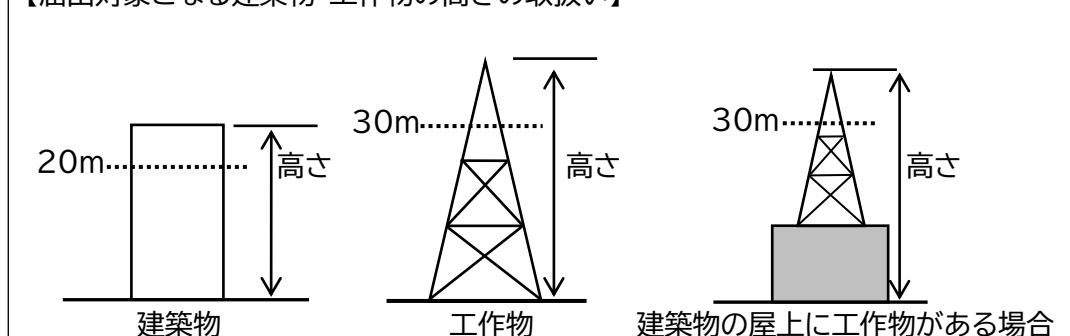
(1) 届出対象行為

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 ² を超えるもの
工作物	地盤面からの高さが 30m を超えるもの
	歩道橋、橋りょう、高架道路、高架鉄道、アーケードその他これらに類するもので延長が 50m を超えるもの
	道路に沿って築造される擁壁で地盤面からの高さの平均が 6m を超え、かつ延長が 50m を超えるもの
建築物の屋上に工作物がある場合	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㎡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㎡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、塀、かき、さくその他これらに類するもの
 - ②修景施設として設けられる花壇、噴水、彫刻その他これらに類するもの
 - ③自動車洗車場に設置される自動車の洗車の用に供する施設その他これに類するもの
 - ④煙突、排気塔、その他これらに類するもの
 - ⑤鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの
 - ⑥電波塔その他これに類するもの
 - ⑦アンテナ
 - ⑧街灯、照明灯その他これらに類するもの
 - ⑨自動車、原動機付自転車又は自転車の駐車のための施設その他これに類するもの
 - ⑩日よけ、雨よけその他これらに類するもの(これらの支持物を含む。)
- 次に掲げる工作物のうち、建築物に付設されるものの新設等で、その行為に係る部分の高さが10m以下で、かつ、当該部分の面積が、1面につき10㎡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㎡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㎡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㎡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〕

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"> ● 屋根、壁面は、眺望に配慮し、周囲の風景と違和感のない形態・意匠とする。 ● 建物配置は、地形に対峙せず、緑地、水辺等へのアクセスを遮らない工夫をする。 ● 門塀や敷地内通路等の外構施設は、ユニバーサルデザインや環境への影響に配慮したうえで、周囲の風景と違和感のないものとする。 ● 屋外設備は、建築物との一体化や外部からの見通しに対する遮蔽を工夫する。 							
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ● 周囲からの眺望に配慮し、背景の山並みに対し突出し風景を害さない高さとする。 ● 里山や田園地の集落景観と調和し、違和感のない高さとする。 							
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ● 派手な色彩を避け、周囲の環境に調和する色彩とする。 ● 外壁の基調色は、主に低彩度の色彩とする。 ● 彩度はマンセル値によるものとし、色相に応じて以下のものを基調とする。 <table border="1" style="margin-left: 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 style="text-align: center;">※適用除外については、48 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"> ● 周囲の自然環境を借景として取り入れる緑化を工夫する。 ● 既存の樹木やみどり、水辺を保全し、自然を活用した緑化を工夫する。 								
工作物	形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ● 橋りょう、擁壁等の構造物は、周辺環境や遠景、中景、近景に配慮した、質の高いデザインと修景とする。 							
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ● 周囲からの眺望に配慮し、背景の山並みに対し突出し風景を害しない高さとする。 ● 里山や田園地の集落景観と調和し、違和感のない高さとする。 							
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ● 派手な色彩を避け、周囲の環境に調和する色彩とする。 							

〔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、 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"> ● 屋根、壁面は、眺望に配慮し、街並みと違和感のない形態・意匠とする。 ● 通りに面した部分は、街並みの連続性と地域らしさを創出する形態・意匠とする。 ● 低層部は、通りの安らぎ、快適さ、楽しさを創出する形態・意匠とする。 ● 建物配置は、通りの見通しに配慮し、遮蔽感を与えない工夫をする。 ● 門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。 ● 屋上設備、屋外設備は、建築物との一体化や通りからの見通しに対する遮蔽を工夫する。 ● 外部の照明設備は、活気を求める場所では街並みの楽しさを創出する夜間照明などを工夫する。 ● 憩いや賑わいに資するオープンスペースの設置に努める。 							
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ● 仙台城跡等の高台や主要な幹線道路からの眺望に配慮し、背景の山並みの風景を害しない高さとする。 ● 通りのスカイラインに配慮し、街並みの連続性に違和感のない高さとする。 							
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ● けばけばしさを排除し、周辺の街並みと調和する色彩とする。 ● 外壁は低彩度の色彩を基調色とし、活気を求める場所では、アクセント色を工夫する。 ● 彩度はマンセル値によるものとし、色相に応じて以下のものを基調とする。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5R～5Yの場合</td> <td>6以下</td> </tr> <tr> <td>その他の場合</td> <td>2以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>※適用除外については、48 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"> ● 街並みの連続性に配慮し、道路沿いへの植樹等による緑化を工夫する。 ● 既存樹木の保全等による敷地内緑化を工夫する。 								
工作物	形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ● 橋りょう、擁壁等の構造物は、周辺環境や遠景、中景、近景に配慮した、質の高いデザインと修景とする。 							
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ● 仙台城跡等の高台や主要な幹線道路からの眺望に配慮し、背景の山並みの風景を害しない高さとする。 ● 通りのスカイラインに配慮し、街並みの連続性に違和感のない高さとする。 							
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ● けばけばしさを排除し、周辺の街並みと調和する色彩とする。 							

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																
建築物	形態・意匠	<p>【ゾーン全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 <p>【広瀬川沿い】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● オープンスペースやピロティの設置等、ゆとりのある空間を確保する。 ● 建築物の分棟化や壁面の分節化等、圧迫感の軽減に配慮した形態・意匠とする。 <p>【歴史的な雰囲気が感じられる片平、霊屋下などの地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 歴史的たたずまいが醸し出す環境に配慮した建築物及び門塀等の形態・意匠とする。 <p>【広瀬川の対岸から眺望できる場所】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 																
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ● ゾーン内の各地区の高さの基準は、下記のとおりとする。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">地 区</th> <th style="width: 30%;">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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">地区</th> <th style="width: 60%;">条 件</th> <th style="width: 25%;">高 さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-2</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積が 1,000 m²以上であること。 ・敷地面積の 5%と 200 m²のうちいずれか小さい面積以上の公共的空間を確保すること。 ・敷地面積に対して 15%以上の緑化を行うこと。 </td> <td>40m 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>※具体的な地区の範囲については、47 ページに示す。 高さ基準の緩和条件となる公共的空間の定義は 46 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	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積が 1,000 m²以上であること。 ・敷地面積の 5%と 200 m²のうちいずれか小さい面積以上の公共的空間を確保すること。 ・敷地面積に対して 15%以上の緑化を行うこと。 	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	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積が 1,000 m²以上であること。 ・敷地面積の 5%と 200 m²のうちいずれか小さい面積以上の公共的空間を確保すること。 ・敷地面積に対して 15%以上の緑化を行うこと。 	40m 以下																
色彩	<ul style="list-style-type: none"> ● 広瀬川の自然と調和するように暖色系を主体とし、外壁の基調色は彩度を低くおさえ、明るく落ち着いた色彩とする。 ● 彩度はマンセル値によるものとし、色相に応じて以下のものを基調とする。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">色相</th> <th style="width: 50%;">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、48 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"> ● 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。 																	

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"> ● 丘陵地の自然環境と調和した形態・意匠とする。 ● 傾斜地では、建築物の段状化や分棟化、壁面の分節化など遮蔽感の少ない配置及び形態・意匠とする。 ● 傾斜地では、屋根形状は傾斜地形を活かした形態・意匠とする。 <p>【市街地や広瀬川から眺望できる場所】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 屋根、塔屋等は、稜線のスカイラインと調和する形態・意匠とする。 ● みどりのスカイラインを維持するために、屋上設備等の建物頂部については建築物との一体化を図る。 						
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ● ゾーン内における高さの基準は、30m以下とする。 <p>※具体的な地区の範囲については、47 ページに示す。</p>						
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街地からの丘陵地の眺望に配慮し、外壁の基調色はマンセル値による暖色系を主体に彩度を低くおさえ、背景の樹木等と調和した色彩とする。 ● 彩度はマンセル値によるものとし、色相に応じて以下のものを基調とする。 <table border="1" data-bbox="523 920 1299 1061"> <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、48 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"> ● 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。 							

対象項目		北山・宮町界隈ゾーン																		
建築物	形態・意匠	<p>【ゾーン全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>【大崎八幡宮・青葉神社・東照宮等の周辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> 歴史的建造物の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。 <p>【通町・宮町等の歴史的通り沿い】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <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"> 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。 <p>【北仙台駅前や勾当台通沿道】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 																		
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ゾーン内の各地区の高さの基準は、下記のとおりとする。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;">地 区</th> <th style="width: 20%;">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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">地区</th> <th style="width: 60%;">条 件</th> <th style="width: 25%;">高 さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C-1</td> <td>・敷地面積が 1,000 m²以上であること。 ・敷地面積の 5%と 200 m²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、47 ページに示す。 高さ基準の緩和条件となる公共的空間の定義は 46 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 ² 以上であること。 ・敷地面積の 5%と 200 m ² 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 ² 以上であること。 ・敷地面積の 5%と 200 m ² 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	<ul style="list-style-type: none"> 街並みとして残る木造、瓦、漆喰などの伝統的な建築材料に配慮し、外壁の基調色は暖色系を主体に、低い彩度による落ち着きを持たせ、社寺林や屋敷林等のみどりと調和した色彩とする。 彩度はマンセル値によるものとし、色相に応じて以下のものを基調とする。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">色 相</th> <th style="width: 50%;">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、48 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"> 社寺林や屋敷林等の高木のみどりに調和して、住環境を魅力づける敷地内の植樹や生垣などによる連坦した緑化を図る。 																			

対象項目		都心ビジネスゾーン																						
建築物	形態・意匠	<p>【ゾーン全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 街並みとの調和に配慮し、街角の空間を演出する形態・意匠とする。 ● 高層建築物は周辺部からの眺望に配慮し、頂部のデザインと材質を工夫する。 <p>【仙台駅周辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ペDESTリアンデッキから見通せる建築物は、高層階の壁面後退による圧迫感の少ない形態・意匠とする。 <p>【東二番丁通・広瀬通等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ビジネス街の連続性に配慮し、活気を創出し、歩行者への圧迫感を軽減する空間の演出を工夫する形態・意匠とする。 <p>【定禅寺通・青葉通・宮城野通等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ケヤキ並木の環境に配慮し、樹木の通気性や歩行者の快適性を高める低層階の壁面後退や壁面の分節等の工夫を図る。 ● みどりと調和した壁面素材や屋外階段等の付属施設の形態を工夫する。 <p>【東一番丁通・中央通等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 壁面線が揃い、通りの連続性をもつアーケード空間に調和した形態・意匠とする。 <p>【勾当台地区周辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● オープンスペースやみどりと調和した形態・意匠とする。 <p>【新寺小路の寺社周辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 境内や社寺林と調和した建築物や門塀等の形態・意匠とする。 																						
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ● ゾーン内の各地区の高さの基準は、下記のとおりとする。 <table border="1" data-bbox="438 1137 1460 1467"> <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" data-bbox="427 1556 1460 1803"> <thead> <tr> <th>地区</th> <th>条件</th> <th>高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D-1</td> <td rowspan="4"> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積が 1,000 m²以上であること。 ・敷地面積の 5%と 200 m²のうちいずれか小さい面積以上の公共的空間を確保すること。 ・敷地面積に対して 15%以上の緑化を行うこと。 </td> <td>40m 以下</td> </tr> <tr> <td>D-2</td> <td>50m 以下</td> </tr> <tr> <td>D-3</td> <td>80m 以下</td> </tr> <tr> <td>D-4</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、47 ページに示す。 高さ基準の緩和条件となる公共的空間の定義は 46 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	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積が 1,000 m²以上であること。 ・敷地面積の 5%と 200 m²のうちいずれか小さい面積以上の公共的空間を確保すること。 ・敷地面積に対して 15%以上の緑化を行うこと。 	40m 以下	D-2	50m 以下	D-3	80m 以下	D-4
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	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積が 1,000 m²以上であること。 ・敷地面積の 5%と 200 m²のうちいずれか小さい面積以上の公共的空間を確保すること。 ・敷地面積に対して 15%以上の緑化を行うこと。 	40m 以下																						
D-2		50m 以下																						
D-3		80m 以下																						
D-4		制限なし																						

色彩	<ul style="list-style-type: none"> ● 風格ある街並みの景観形成を図るため、彩度に配慮し、周囲から突出しない色彩とする。 ● 賑わいと活気を演出するため、暖色系では彩度の範囲を広げた色彩とする。また、低層部においてはアクセントとなる色を工夫し、歩いて楽しくなるような色彩とする。 ● 並木沿道の建築物は街路樹と調和した色彩とし、高層建築物の高層部分は天空との調和に配慮し高い明度による軽めの色彩とする。 ● 外壁の基調色はマンセル値によるものとし、色相に応じ、以下に示す彩度を基調とする。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">色相</th> <th style="text-align: center;">彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">5R～5Yの場合</td> <td style="text-align: center;">6以下</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">その他の場合</td> <td style="text-align: center;">2以下</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">※適用除外については、48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"> ● ケヤキ並木などの街路樹や公園などのみどりと調和した、道路沿いへの植樹等による緑化を図る。 ● 四季の彩りや緑陰を提供する緑化、都市環境の改善に資する屋上緑化や壁面緑化なども含めた、質の高い緑化を図る。 						

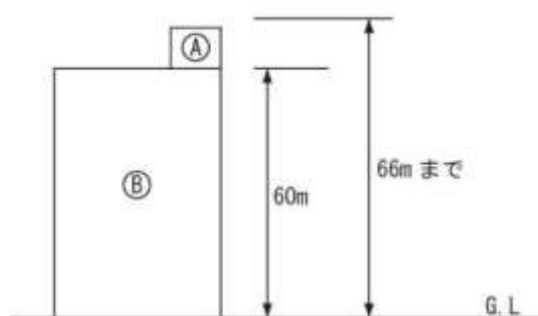
◆高さの考え方について

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) 高さ基準の緩和条件となる緑化面積の算定について

緑化面積の算定方法は、杜の都の環境をつくる条例による。

3) 高さ基準の適用の除外について

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

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

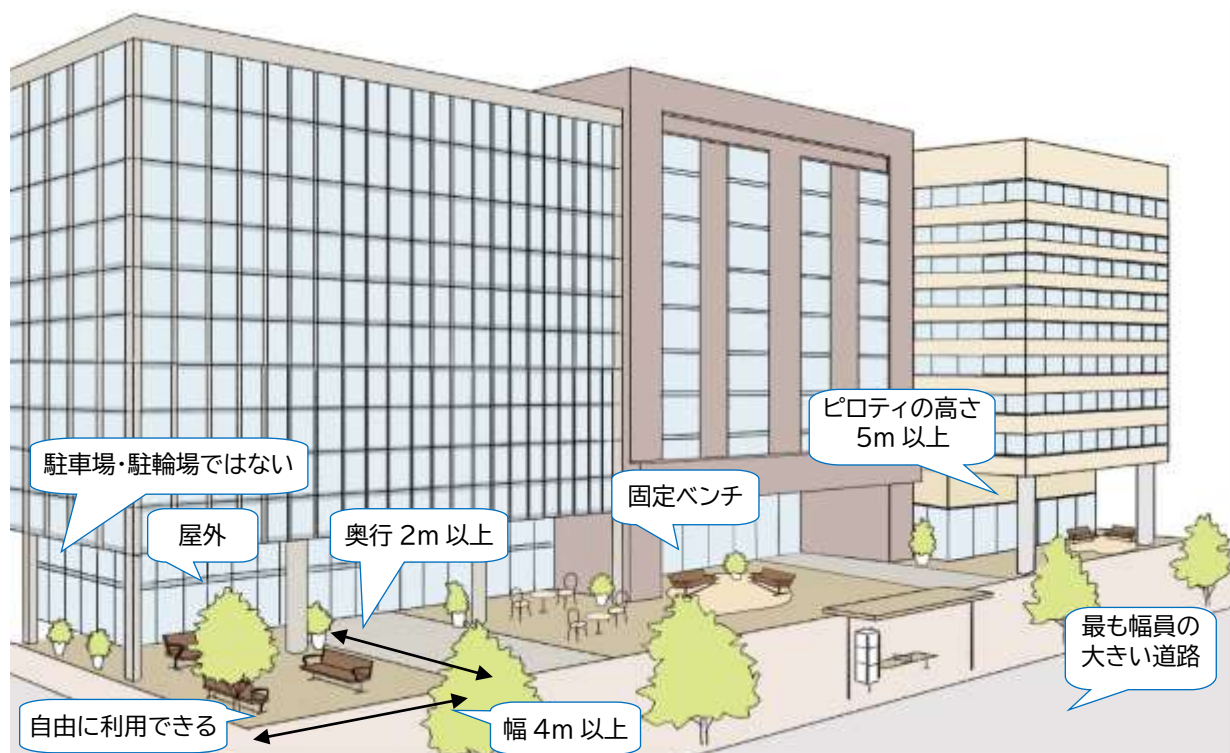
4) 特例措置

既に高さ基準を越える建築物では、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) 高さ基準の緩和条件となる公共的空間の定義

本計画において、高さ基準の緩和条件となる公共的空間とは、以下を満たす空地として、市と協議が整ったものをいう。

- 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 ピ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)または、ペDESTリアンデッキに4m以上接すること。
- ⑤ 敷地に4m以上接する道路のうち、最も幅員の大きいもの(隅切り部を含む)または、ペDESTリアンデッキからの奥行きが2m以上あること。
- ⑥ 非常時を除いて自動車、自転車の通行の用に供さず、また、専ら自動車、自転車の駐車のために供さないものであること。
- ⑦ 都市再生緊急整備地域においては、地面に固定されたベンチを複数台設置するとともに、公共的空間の合計面積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の基準

広瀬川周辺ゾーン

	A-1地区: 30m以下
	A-2地区: 30m以下 (緩和により40m以下)
	A-3地区: 40m以下
	A-4地区: 50m以下

北山・宮町界限ゾーン

	C-1地区: 30m以下 (緩和により40m以下)
	C-2地区: 50m以下
	C-3地区: 60m以下 (緩和により80m以下)

青葉山・大年寺山ゾーン

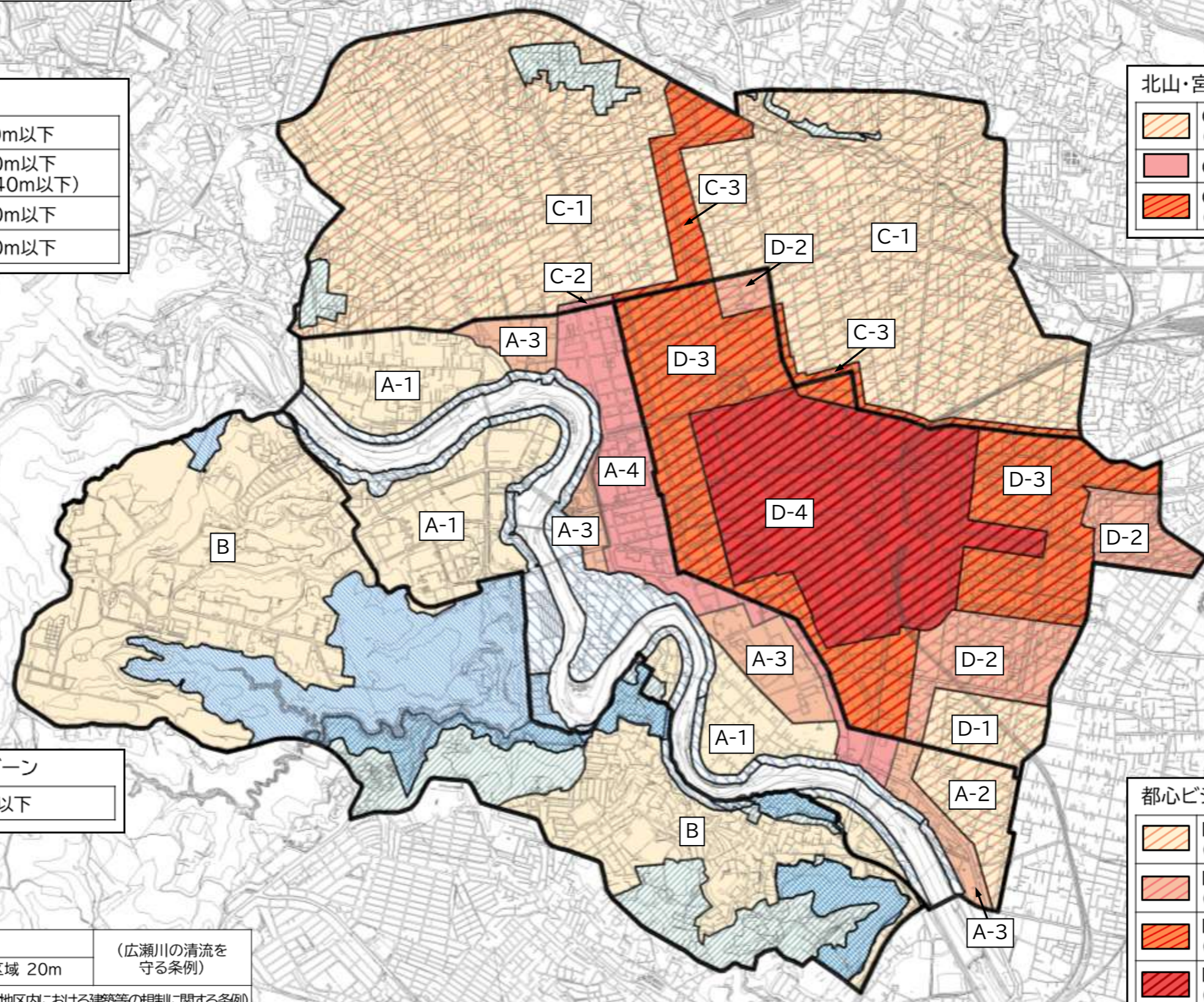
	B地区: 30m以下
--	------------

都心ビジネスゾーン

	D-1地区: 30m以下 (緩和により40m以下)
	D-2地区: 40m以下 (緩和により50m以下)
	D-3地区: 60m以下 (緩和により80m以下)
	D-4地区: 80m以下 (緩和により制限なし)

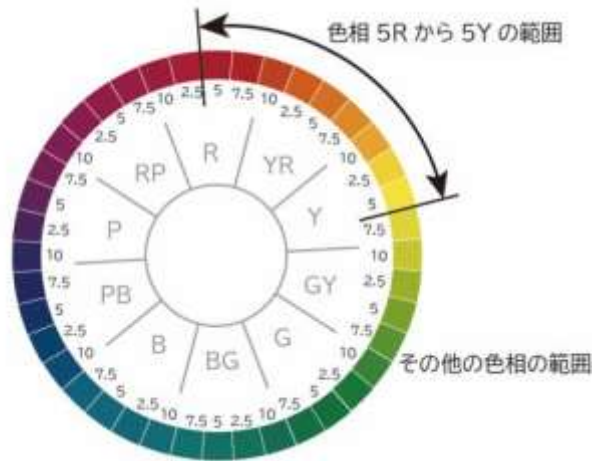
【参考】

	特別環境保全区域 10m	(広瀬川の清流を守る条例)
	第一種・第二種環境保全区域 20m	
	風致地区15m(仙台市風致地区内における建築等の規制に関する条例)	



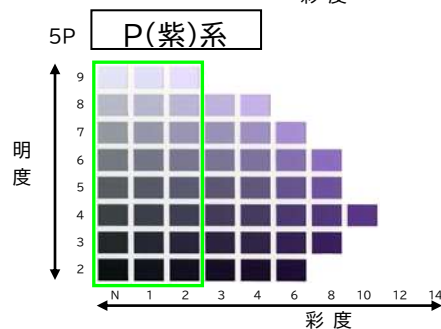
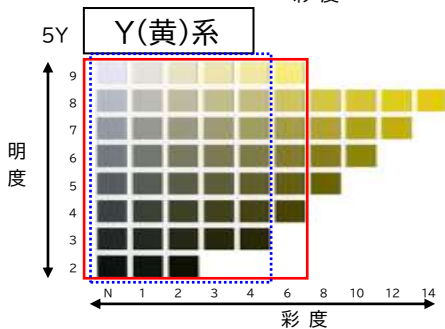
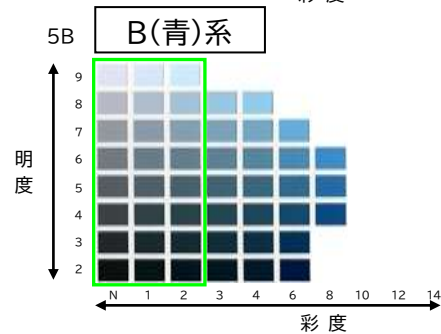
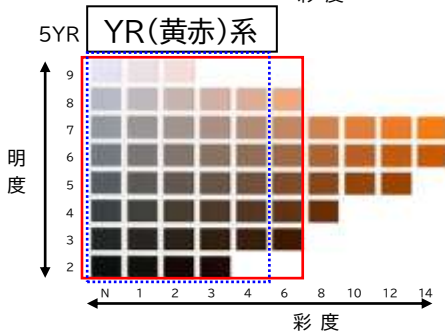
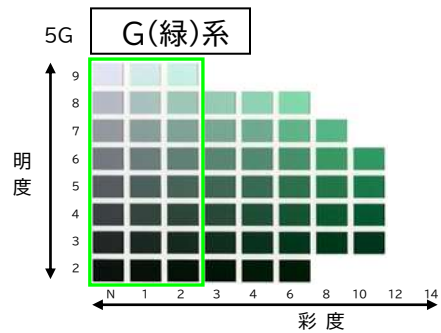
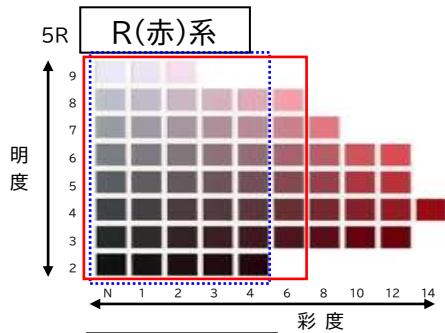
マンセル値による色彩の基準

【色相】



【彩度】

 彩度 6 までの範囲
 彩度 4 までの範囲
 彩度 2 までの範囲



※ カラーチャートはJIS標準色票による

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

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。

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

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、パデスト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场景観を形成する。

【アーケード街】

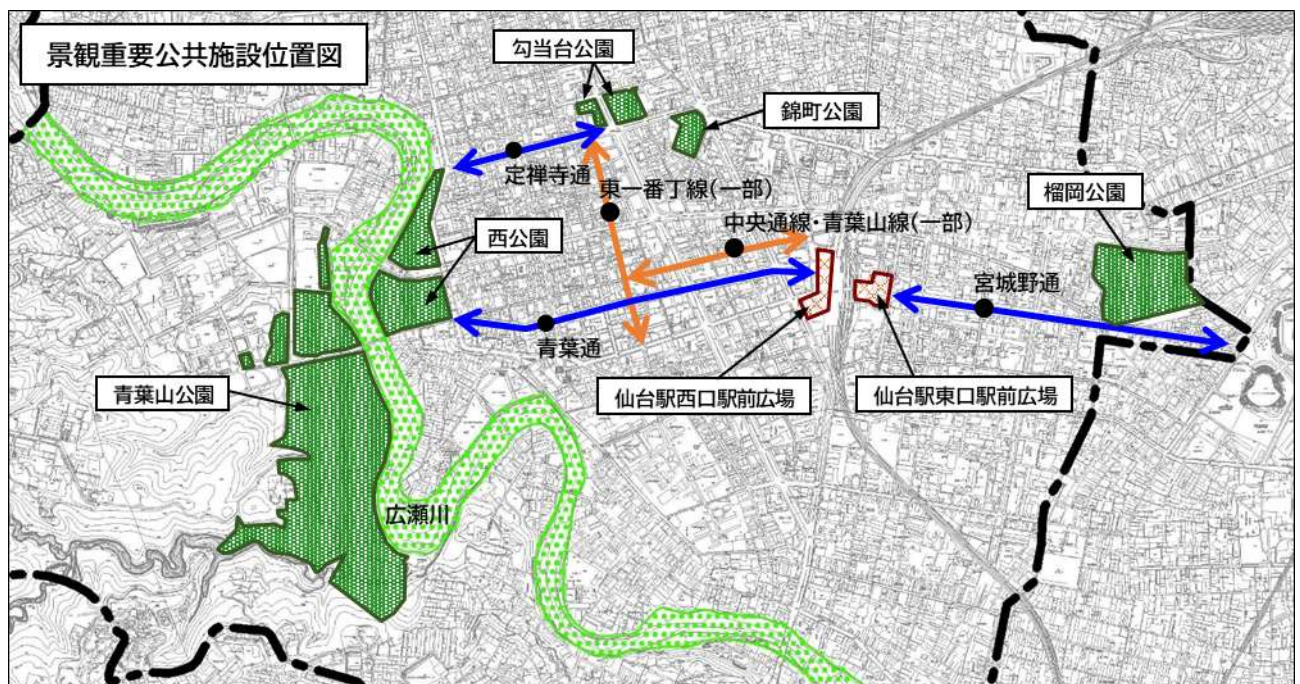
- 七夕まつりのメインストリートともなるアーケード街は、歩行者の通行量が多い賑わいの軸となる道路であり、地域と連携し、華やいだ空間形成を図る。

(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もの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。



勾当台公園



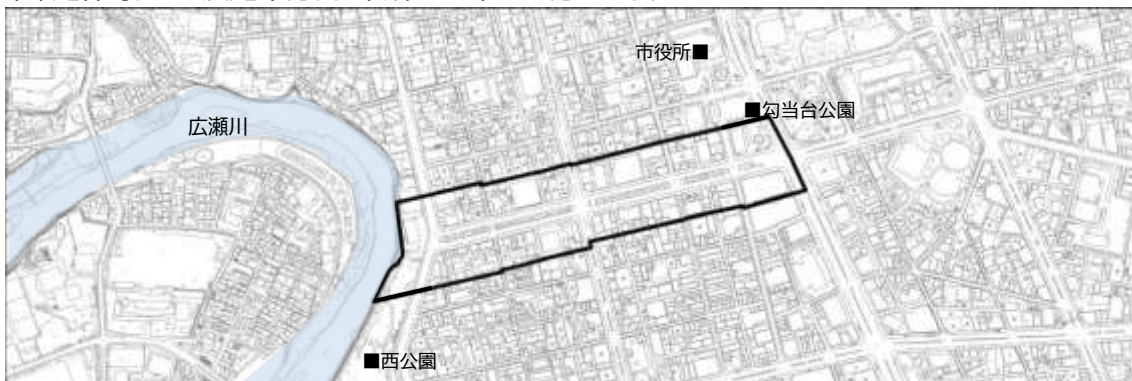
東一番丁線のアーケード街

第7章 景観地区の活用

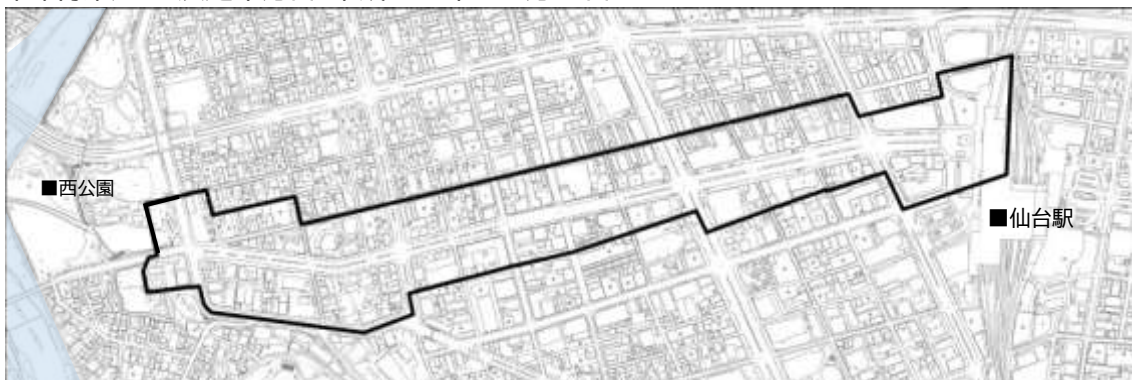
杜の都にふさわしい良好な景観形成を図るため、シンボルロードである定禅寺通、青葉通、宮城野通においては、地域の方々に構成される景観まちづくり協議会等と協働で検討を進め、建築物の形態・意匠の基準を定めた「景観地区」を指定した。

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。

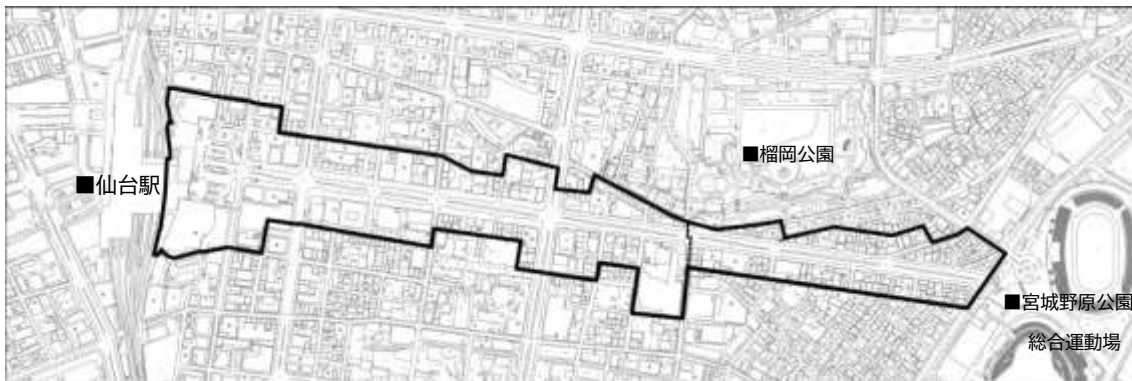
(1)定禅寺通 決定年月日:平成 23 年 12 月 16 日



(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

周囲の街並みとの調和や眺望の保全に加え、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を図る。

【主な取り組み】

1-1. 建築物等

- ・ 景観計画届出・景観地区認定制度を活用し、地域特性に応じた良好な景観形成を推進する。
- ・ 建築物の高さ基準の緩和に伴い創出される空間等について、まちで過ごす市民や来訪者からの見え方、感じ方を重視し、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・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・報告制度の的確な運用や講習会の開催、事業者団体と連携した安全点検等により、安全安心なまちづくりに取り組む。

1-3. 公共施設

- ・ 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。
- ・ 建て替えや大規模改修の時機を捉え、事前協議を活用しながら、地域の良好な景観形成に資する公共建築物を整備する。
- ・ 庁内の連携を深めるとともに、実務研修等により、公共事業担当者等の景観についての理解を深める。
- ・ 仙台市歩行者系案内誘導サイン等基本方針に基づき、景観に配慮したサイン整備を行う。

2 地域の景観のシンボルとなる建造物等の保全・活用

地域の景観のシンボルとしてふさわしい建造物等を保全し、活用することで、歴史と文化を感じるまちづくりの一翼を担う。

【主な取り組み】

- ・ 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。
- ・ 歴史的・文化的価値の高い建造物の保全に努めるほか、それらの市民への効果的な周知方法や、観光部門との連携を含めた活用方法について検討する。

3 景観まちづくりの推進

身近な景観形成活動を通じて、まちへの愛着と誇りを育むと共に、多様な主体との協働による景観まちづくりを進め、地域共有の財産として世代を超えて継承できる良好な景観の保全や創出を図る。

【主な取り組み】

3-1. 景観まちづくりの機運醸成

- ・ 景観に関する分かりやすい情報発信に努めると共に、杜の都景観重要建造物等を活用したイベントを開催するなど、景観を身近に感じる機会を増やす。
- ・ 関係団体や専門家と協働し、誰もが参加しやすいセミナーを開催するなど、市民と共に広く景観について話し合う場を設ける。
- ・ 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ある景観や、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)

3-2. 協働による景観まちづくり

- ・ 大規模公共施設整備等にあたり景観に関する話し合いの場を設けるなど、地域住民や市内に通勤・通学している人、NPO・市民活動団体や企業、関係団体、教育機関、行政などの多様な主体との協調と連携によって良好な景観形成を図る。
- ・ 地域の清掃活動や花壇づくりへの支援等により、身近な景観形成活動の輪を広げる。
- ・ 景観形成に関する地域の自主的なまちづくり活動を支援しながら、地域特性に応じた景観まちづくりに共に取り組む。
- ・ 地域や学校、大学、企業等への景観出前講座等の機会を活用し、様々な主体との対話を通じ、良好な景観形成に向けた方針の共有を図る。
- ・ 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

あ行

居久根(いぐね)

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。

か行

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。

さ行

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。

た行

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。

は行

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。

ま行

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。

や行

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。

仙台市「杜の都」景観計画

【変更に係る中間案 概要版】

仙台市「杜の都」景観計画は、景観法に基づき、市民・事業者・行政との協調と連携による景観形成を推進するため、平成 21 年に策定されたものです。

策定から 10 年以上経過したことや、上位・関連計画が新たに策定されたこと等を受け、今回計画を見直すこととしました。

周囲の街並みとの調和や、眺望の保全に向けた取り組みを継続するとともに、魅力的な街並み景観の創出を図るための変更を検討しています。

◎主な変更内容

① 魅力的な街並み景観創出

- ・ 景観形成の方針等に街並み景観を重視することについて記載
- ・ 高さ基準の緩和条件の変更

敷地面積 1,000 m²以上 → (変更なし)

緑化率 敷地の 15%以上 → (変更なし)

空地率 55%(35%)以上 → 削除

公共的空間* - → 敷地の 5%以上又は 200 m²以上

*敷地内の、道路からよく見える場所に設けられた、歩行者が日常自由に利用(滞留)できる空間を公共的空間として新たに定義するもの。

② まちの変化等への対応

- ・ 上位・関連計画に合わせゾーン概念図修正
- ・ 計画策定後の取り組み(景観地区指定等)を記載

③ 分かりやすさ・正確さの向上

- ・ 景観計画の位置付けを記載
- ・ 文章表現の変更

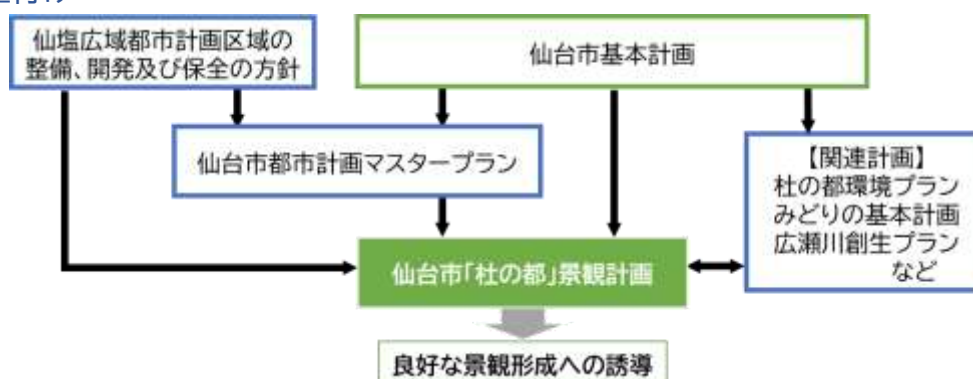
④ 今後の推進方策の見直し

本市の景観特性

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

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

計画の位置付け



景観形成の視点

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

- 自然と都市との環境共生に貢献できる景観形成
- 地域の風土や歴史に魅力と活気を創出する景観形成
- 「選ばれる都市」にふさわしい景観形成

第1章 景観計画の区域

景観計画区域【市全域】

都市と自然とが調和し共生する「杜の都」としての一体的な景観形成を高めるため、仙台市全域を景観法に基づく「景観計画区域」と位置づけ、さらなる良好な景観形成を図る。

景観重点区域

仙台の発祥となった旧城下町について「杜の都」の顔となる地域として、さらなる魅力的な都市空間を育むため、「景観計画区域」における「景観重点区域」として指定し、景観形成のきめ細かな一層の推進を図る。



基本テーマ 杜の都の風土を育む風格ある景観づくり

基本方針

■ **みどりに囲まれた美しい「都市の眺望風景の保全」**

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

■ **機能集約型の都市づくりに適うメリハリのある「良好な市街地景観の形成」**

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

■ **暮らしやすさが実感できる「心地良い生活環境の育成」**

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

■ **個性と伝統を受け継ぐ「風情ある街並み景観の醸成」**

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

■ **仙台の顔にふさわしい「風格ある都心景観の創生」**

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

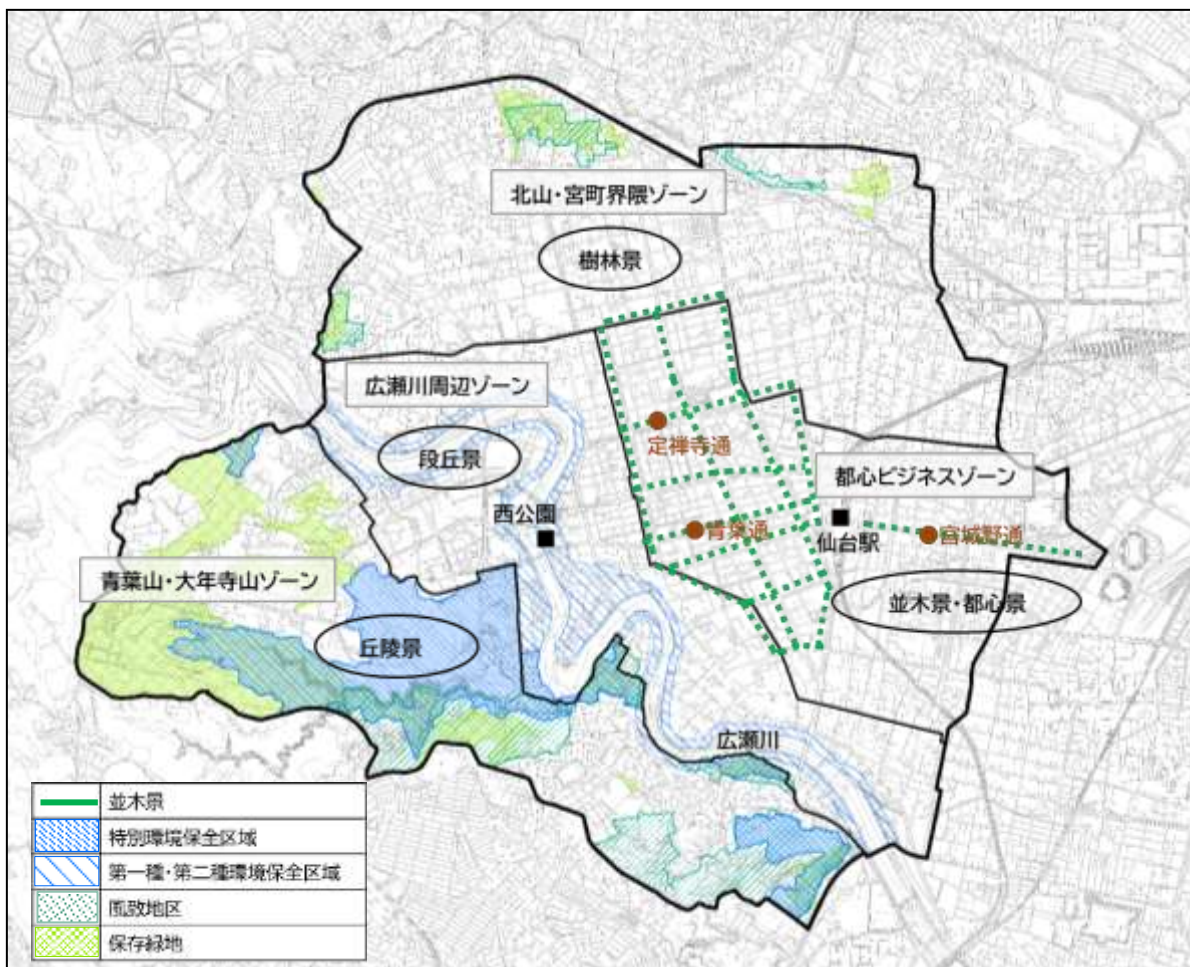
ゾーン概念図



□ 景観計画区域(市全域)におけるゾーン毎の景観形成の方針

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

□ 景観重点区域におけるゾーン毎の景観形成の方針



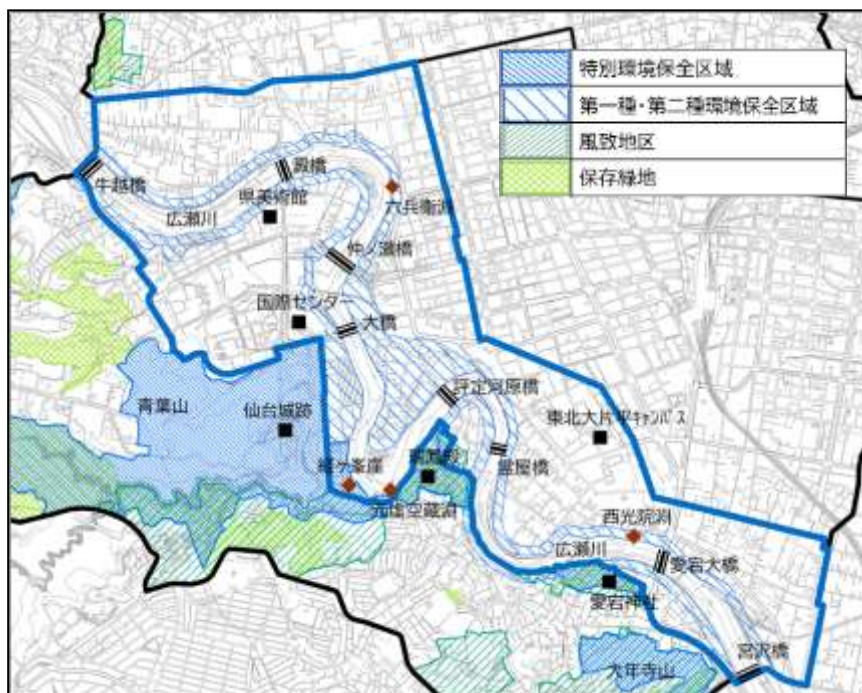
各ゾーン共通の考え方

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

広瀬川周辺ゾーン

広瀬川の自然環境を保全し、仙台城跡や大橋等からの眺望にも配慮し、変化に富む河岸の自然景観と調和する市街地の景観形成を図る

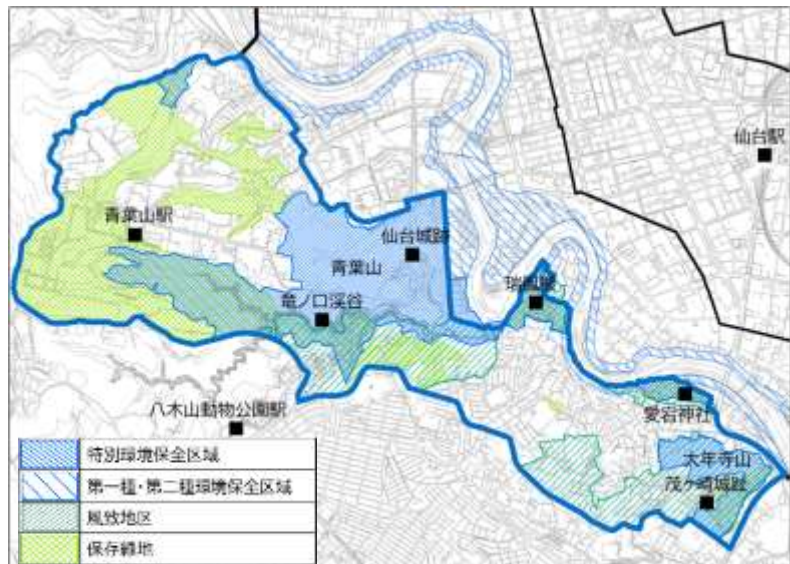
- 仙台城跡や広瀬川河畔等からの奥行き感ある眺望景観の保全と調和を図る
- 河岸段丘・自然崖等の地形になじませ、河川流域の自然環境の保全と調和を図る
- 歴史的な趣きのある街並みとの調和を図る



青葉山・大年寺山ゾーン

市街地から眺望できる丘陵景観を確保し、稜線と調和する市街地の景観形成を図る

- 市街地から見通せるみどりの眺望景観の保全と調和を図る
- 丘陵地の地形を活かした市街地景観の形成を図る
- 丘陵地の自然環境との調和を図る



北山・宮町界隈ゾーン

丘陵地の社寺林への見通しを確保し、地区内の屋敷林等と調和する歴史的雰囲気を創出する街並みの景観形成を図る

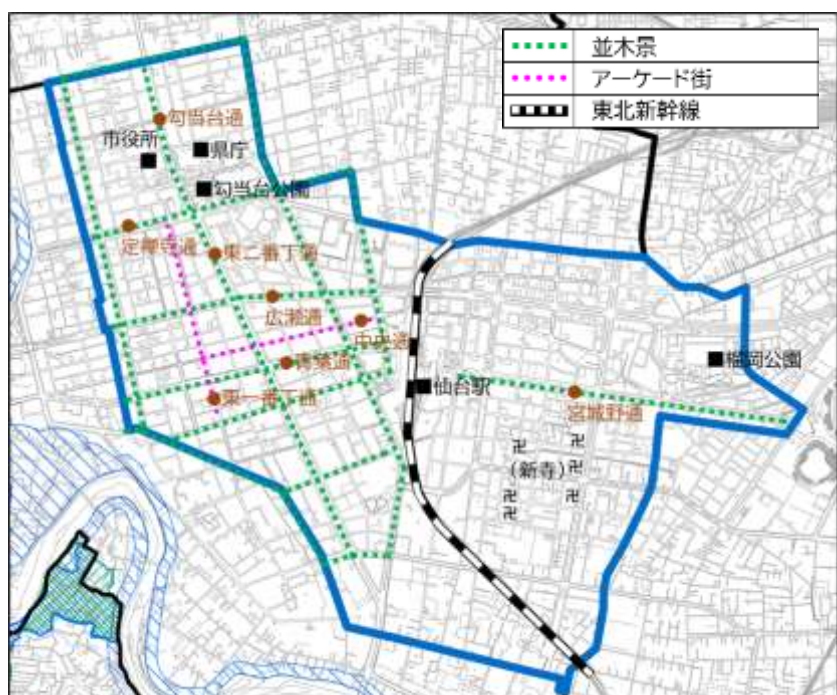
- 社寺林等を望む眺望景観の保全と、歴史的な通りからの見通しとの調和を図る
- 社寺林や丘陵等のみどりとの調和を図る
- 風趣ある住宅地としての街並みとの調和を図る



都心ビジネスゾーン

中心市街地のビジネス環境にふさわしい躍動感のある景観形成と、「杜の都」の国際的な顔となる魅力的な風格ある景観形成を図る

- 交流拠点となる風格と賑わいのある街並み景観の創出を図る
- 商業業務の核となる活気と潤いのある街並み景観の創出を図る
- ケヤキ並木や公園のみどり等と調和する美しい街並み景観の創出を図る



□ 届出の対象となる行為等

届出対象行為

建築物 工作物	新築(新設)、増築、改築若しくは移転、外観を変更する修繕若しくは模様替 又は色彩の変更
------------	--

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 ² を超えもの
工作物	地盤面からの高さが 30mを超えもの
	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 50mを超えもの
	道路に沿って築造される擁壁で平均高さ 6mかつ延長 50mを超えもの
屋上に工作物がある場合	工作物を含めた高さが 30m を超えもの

□ 景観計画区域【市全域】における行為の制限

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"> ・ 屋根、壁面は、眺望に配慮し、周囲の風景と違和感のない形態・意匠とする。 ・ 建物配置は、地形に対峙せず、緑地、水辺等へのアクセスを遮らない工夫をする。 ・ 門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。 ・ 屋外設備は、建築物との一体化や外部からの見通しに対する遮蔽を工夫する。 							
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周囲からの眺望に配慮し、背景の山並みに対し突出し風景を害さない高さとする。 ・ 里山や田園地の集落景観と調和し、違和感のない高さとする。 							
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・ 派手な色彩を避け、周囲の環境に調和する色彩とする。 ・ 外壁の基調色は、主に低彩度の色彩とする。 ・ 彩度はマンセル値によるものとし、色相に応じて以下のものを基調とする。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>色相</td> <td>彩度</td> </tr> <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> </table> <p style="text-align: right;">※適用除外については 13 ページ</p>		色相	彩度	5R～5Yの場合	4以下	その他の場合	2以下
	色相	彩度							
5R～5Yの場合	4以下								
その他の場合	2以下								
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周囲の自然環境を借景として取り入れる緑化を工夫する。 ・ 既存の樹木やみどり、水辺を保全し、自然を活用した緑化を工夫する。 								
工作物	形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・ 橋りょう、擁壁等の構造物は、周辺環境や遠景、中景、近景に配慮した、質の高いデザインと修景とする。 							
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周囲からの眺望に配慮し、背景の山並みに対し突出し風景を害しない高さとする。 ・ 里山や田園地の集落景観と調和し、違和感のない高さとする。 							
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・ 派手な色彩を避け、周囲の環境に調和する色彩とする。 							

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、 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"> ・屋根、壁面は、眺望に配慮し、街並みと違和感のない形態・意匠とする。 ・通りに面した部分は、街並みの連続性と地域らしさを創出する形態・意匠とする。 ・低層部は、通りの安らぎ、快適さ、楽しさを創出する形態・意匠とする。 ・建物配置は、通りの見通しに配慮し、遮蔽感を与えない工夫をする。 ・門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。 ・屋上設備、屋外設備は、建築物との一体化や通りからの見通しに対する遮蔽を工夫する。 ・外部の照明設備は、活気を求める場所では街並みの楽しさを創出する夜間照明などを工夫する。 ・憩いや賑わいに資するオープンスペースの設置に努める。 							
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・仙台城跡等の高台や主要な幹線道路からの眺望に配慮し、背景の山並みの風景を害しない高さとする。 ・通りのスカイラインに配慮し、街並みの連続性に違和感のない高さとする。 							
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・けばけばしさを排除し、周辺の街並みと調和する色彩とする。 ・外壁は低彩度の色彩を基調色とし、活気を求める場所では、アクセント色を工夫する。 ・彩度はマンセル値によるものとし、色相に応じて以下のものを基調とする。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5R～5Yの場合</td> <td>6以下</td> </tr> <tr> <td>その他の場合</td> <td>2以下</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">※適用除外については13ページ</p>		色相	彩度	5R～5Yの場合	6以下	その他の場合	2以下
	色相	彩度							
5R～5Yの場合	6以下								
その他の場合	2以下								
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・街並みの連続性に配慮し、道路沿いへの植樹等による緑化を工夫する。 ・既存樹木の保全等による敷地内緑化を工夫する。 								
工作物	形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・橋りょう、擁壁等の構造物は、周辺環境や遠景、中景、近景に配慮した、質の高いデザインと修景とする。 							
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・仙台城跡等の高台や主要な幹線道路からの眺望に配慮し、背景の山並みの風景を害しない高さとする。 ・通りのスカイラインに配慮し、街並みの連続性に違和感のない高さとする。 							
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・けばけばしさを排除し、周辺の街並みと調和する色彩とする。 							



自然景観のゾーン



市街地景観のゾーン

□ 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																
建築物	形態・意匠	<p>【ゾーン全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>【広瀬川沿い】</p> <ul style="list-style-type: none"> オープンスペースやピロティの設置等、ゆとりのある空間を確保する。 建築物の分棟化や壁面の分節化等、圧迫感の軽減に配慮した形態・意匠とする。 <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"> 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。 <p>【広瀬川の対岸から眺望できる場所】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 																
	高さ	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地区</th> <th>高さ</th> <th>緩和後の高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-1</td> <td rowspan="2">30m 以下</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>A-2</td> <td>40m以下</td> </tr> <tr> <td>A-3</td> <td>40m 以下</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>A-4</td> <td>50m 以下</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	地区	高さ	緩和後の高さ	A-1	30m 以下	—	A-2	40m以下	A-3	40m 以下	—	A-4	50m 以下	—	<p>※具体的な地区の範囲については 11 ページ</p> <p>※緩和の条件は 12 ページ</p>	
	地区	高さ	緩和後の高さ															
	A-1	30m 以下	—															
A-2	40m以下																	
A-3	40m 以下	—																
A-4	50m 以下	—																
色彩	<ul style="list-style-type: none"> 広瀬川の自然と調和するように暖色系を主体とし、外壁の基調色は彩度を低くおさえ、明るく落ち着いた色彩とする。 彩度はマンセル値によるものとし、色相に応じて以下のものを基調とする。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5R～5Yの場合</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>その他の場合</td> <td>2以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>※適用除外については、13 ページ</p>			色相	彩度	5R～5Yの場合	4以下	その他の場合	2以下									
色相	彩度																	
5R～5Yの場合	4以下																	
その他の場合	2以下																	
緑化	<ul style="list-style-type: none"> 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。 																	

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"> 丘陵地の自然環境と調和した形態・意匠とする。 傾斜地では、建築物の段状化や分棟化、壁面の分節化など遮蔽感の少ない配置及び形態・意匠とする。 傾斜地では、屋根形状は傾斜地形を活かした形態・意匠とする。 <p>【市街地や広瀬川から眺望できる場所】</p> <ul style="list-style-type: none"> 屋根、塔屋等は、稜線のスカイラインと調和する形態・意匠とする。 みどりのスカイラインを維持するために、屋上設備等の建物頂部については建築物との一体化を図る。 								
	高さ	<p>高さの基準は、30m以下とする。 ※具体的な地区の範囲については、11 ページ</p>								
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> 市街地からの丘陵地の眺望に配慮し、外壁の基調色はマンセル値による暖色系を主体に彩度を低くおさえ、背景の樹木等と調和した色彩とする。 彩度はマンセル値によるものとし、色相に応じて以下のものを基調とする。 <table border="1"> <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、13 ページ</p>			色相	彩度	5R～5Yの場合	4以下	その他の場合	2以下
	色相	彩度								
5R～5Yの場合	4以下									
その他の場合	2以下									
緑化	<ul style="list-style-type: none"> 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。 									

対象項目		北山・宮町界隈ゾーン														
建築物	形態・意匠	<p>【ゾーン全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p>【大崎八幡宮・青葉神社・東照宮等の周辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 歴史的建造物の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。 <p>【通町・宮町等の歴史的通り沿い】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <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"> ・ 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。 <p>【北仙台駅前や勾当台通沿道】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 														
	高さ	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地区</th> <th>高さ</th> <th>緩和後の高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C-1</td> <td>30m 以下</td> <td>40m以下</td> </tr> <tr> <td>C-2</td> <td>50m 以下</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>C-3</td> <td>60m 以下</td> <td>80m以下</td> </tr> </tbody> </table>	地区	高さ	緩和後の高さ	C-1	30m 以下	40m以下	C-2	50m 以下	—	C-3	60m 以下	80m以下	<p>※具体的な地区の範囲については、11 ページ</p> <p>※緩和の条件は 12 ページ</p>	
	地区	高さ	緩和後の高さ													
	C-1	30m 以下	40m以下													
C-2	50m 以下	—														
C-3	60m 以下	80m以下														
色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・ 街並みとして残る木造、瓦、漆喰などの伝統的な建築材料に配慮し、外壁の基調色は暖色系を主体に、低い彩度による落ち着きを持たせ、社寺林や屋敷林等のみどりと調和した色彩とする。 ・ 彩度はマンセル値によるものとし、色相に応じて以下のものを基調とする。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5R～5Yの場合</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>その他の場合</td> <td>2以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>※適用除外については、13 ページ</p>			色相	彩度	5R～5Yの場合	4以下	その他の場合	2以下							
色相	彩度															
5R～5Yの場合	4以下															
その他の場合	2以下															
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社寺林や屋敷林等の高木のみどりに調和して、住環境を魅力づける敷地内の植樹や生垣などによる連坦した緑化を図る。 															



広瀬川周辺ゾーン



北山・宮町界隈ゾーン



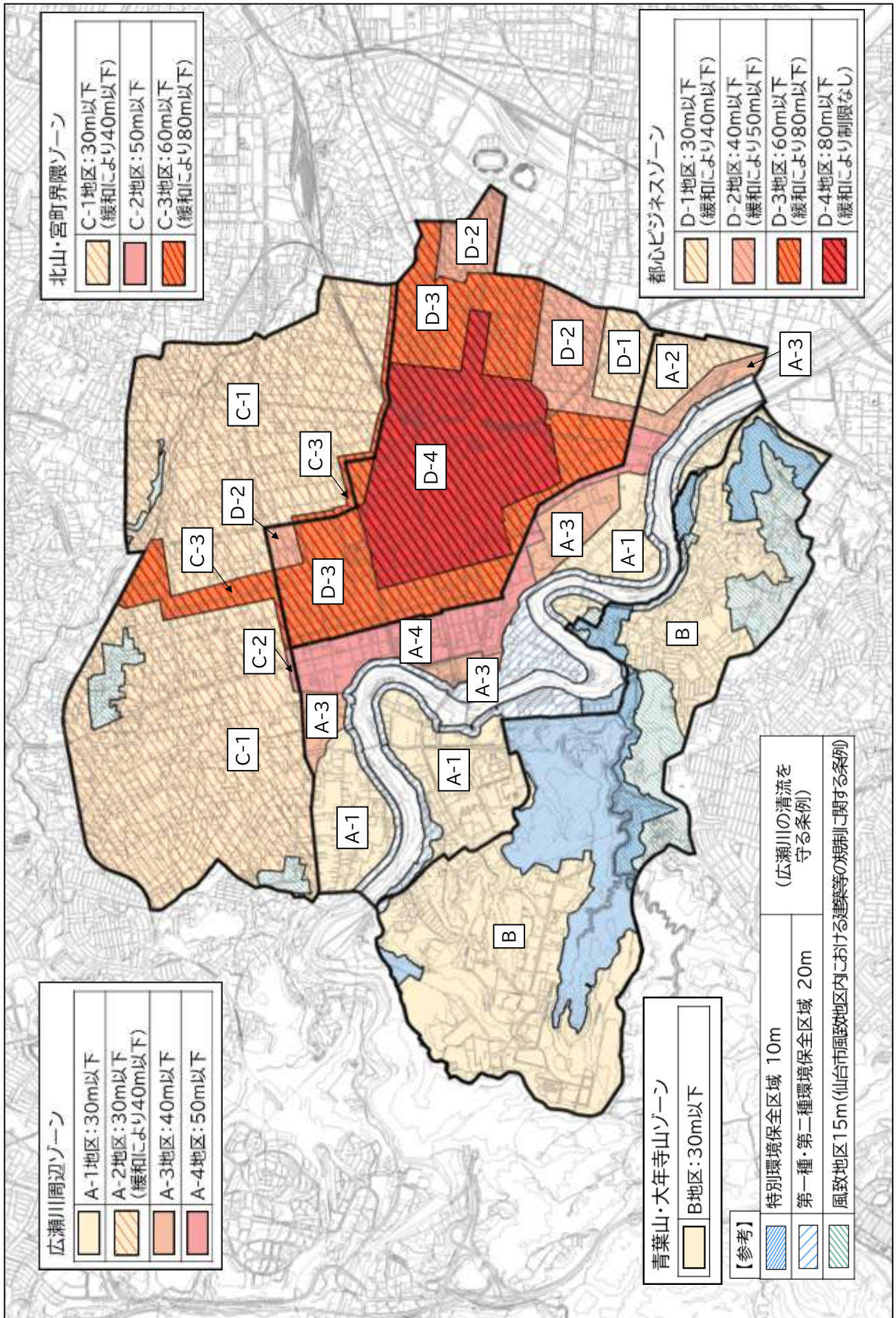
青葉山・大年寺山ゾーン



都心ビジネスゾーン

対象項目		都心ビジネスゾーン																	
建築物	形態・意匠	<p>【ゾーン全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> 街並みとの調和に配慮し、街角の空間を演出する形態・意匠とする。 高層建築物は周辺部からの眺望に配慮し、頂部のデザインと材質を工夫する。 <p>【仙台駅周辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> ペDESTリアンデッキから見通せる建築物は、高層階の壁面後退による圧迫感の少ない形態・意匠とする。 <p>【東二番丁通・広瀬通等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ビジネス街の連続性に配慮し、活気を創出し、歩行者への圧迫感を軽減する空間の演出を工夫する形態・意匠とする。 <p>【定禅寺通・青葉通・宮城野通等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ケヤキ並木の環境に配慮し、樹木の通気性や歩行者の快適性を高める低層階の壁面後退や壁面の分節等の工夫を図る。 みどりと調和した壁面素材や屋外階段等の付属施設の形態を工夫する。 <p>【東一番丁通・中央通等】</p> <ul style="list-style-type: none"> 壁面線が揃い、通りの連続性をもつアーケード空間に調和した形態・意匠とする。 <p>【勾当台地区周辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> オープンスペースやみどりと調和した形態・意匠とする。 <p>【新寺小路の寺社周辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> 境内や社寺林と調和した建築物や門塀等の形態・意匠とする。 																	
	高さ	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地区</th> <th>高さ</th> <th>緩和後の高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D-1</td> <td>30m 以下</td> <td>40m 以下</td> </tr> <tr> <td>D-2</td> <td>40m 以下</td> <td>50m 以下</td> </tr> <tr> <td>D-3</td> <td>60m 以下</td> <td>80m 以下</td> </tr> <tr> <td>D-4</td> <td>80m 以下</td> <td>制限なし</td> </tr> </tbody> </table>	地区	高さ	緩和後の高さ	D-1	30m 以下	40m 以下	D-2	40m 以下	50m 以下	D-3	60m 以下	80m 以下	D-4	80m 以下	制限なし	<p>※具体的な地区の範囲については、11 ページ</p> <p>※緩和の条件は 12 ページ</p>	
	地区	高さ	緩和後の高さ																
	D-1	30m 以下	40m 以下																
D-2	40m 以下	50m 以下																	
D-3	60m 以下	80m 以下																	
D-4	80m 以下	制限なし																	
色彩	<ul style="list-style-type: none"> 風格ある街並みの景観形成を図るため、彩度に配慮し、周囲から突出しない色彩とする。 賑わいと活気を演出するため、暖色系では彩度の範囲を広げた色彩とする。また、低層部においてはアクセントとなる色を工夫し、歩いて楽しくなるような色彩とする。 並木沿道の建築物は街路樹と調和した色彩とし、高層建築物の高層部分は天空との調和に配慮し高い明度による軽めの色彩とする。 外壁の基調色はマンセル値によるものとし、色相に応じ、以下に示す彩度を基調とする。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5R～5Yの場合</td> <td>6 以下</td> </tr> <tr> <td>その他の場合</td> <td>2以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>※適用除外については 13 ページ</p>			色相	彩度	5R～5Yの場合	6 以下	その他の場合	2以下										
色相	彩度																		
5R～5Yの場合	6 以下																		
その他の場合	2以下																		
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ケヤキ並木などの街路樹や公園などのみどりと調和した、道路沿いへの植樹等による緑化を図る。 四季の彩りや緑陰を提供する緑化、都市環境の改善に資する屋上緑化や壁面緑化なども含めた、質の高い緑化を図る。 																		

[景観重点区域における高さ基準の区域図]



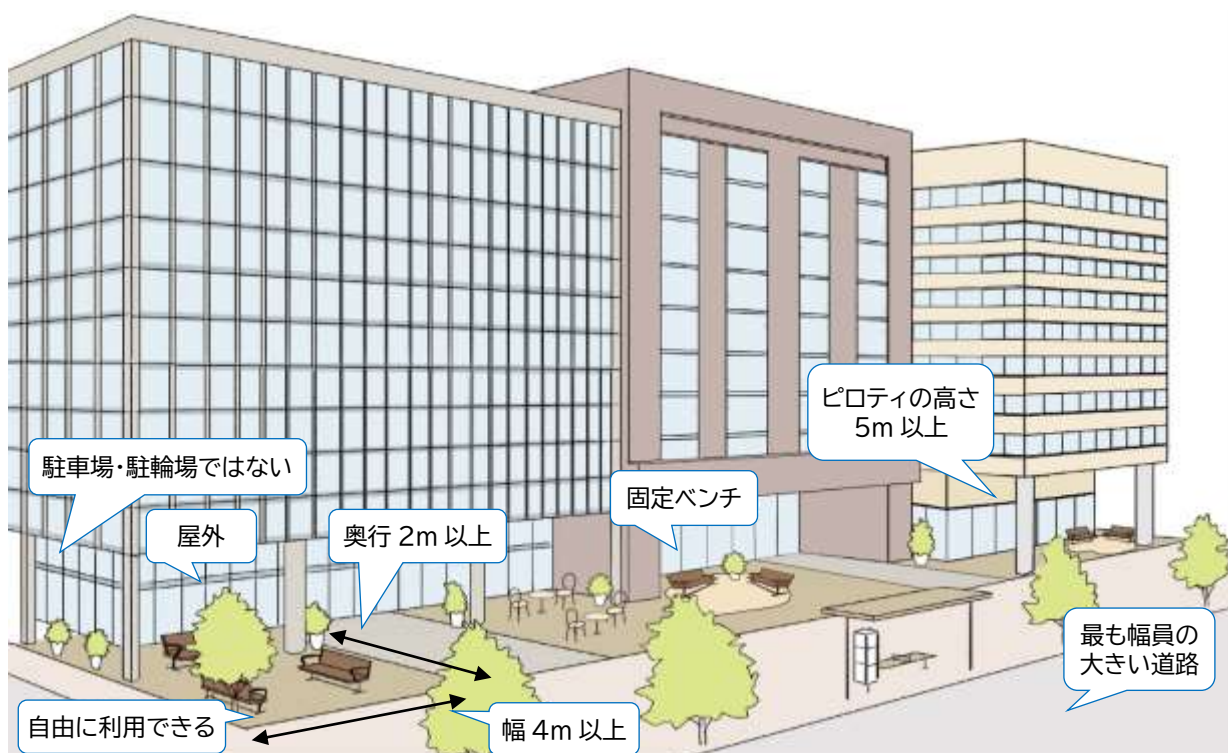
高さ基準の緩和条件

- ・敷地面積が 1,000 m²以上であること
- ・敷地面積の 5%と 200 m²のうちいずれか小さい面積以上の公共的空間を確保すること
- ・敷地面積に対して 15%以上の緑化を行うこと

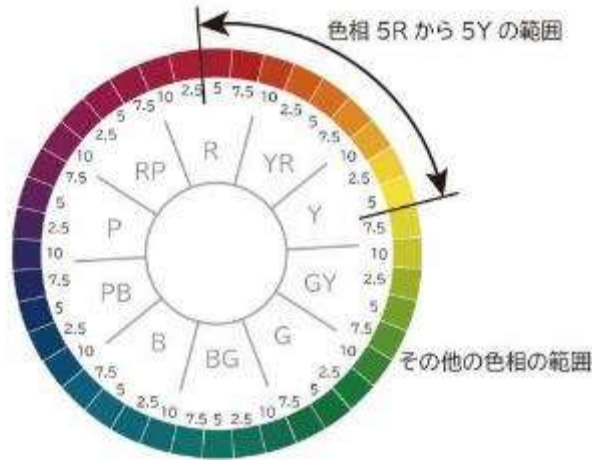
高さ基準の緩和条件となる公共的空間の定義

本計画において、高さ基準の緩和条件となる公共的空間とは、以下を満たす空地として、市と協議が整ったものをいう。

- 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 ピ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)または、ペDESTリアンデッキに4m以上接すること。
- ⑤ 敷地に4m以上接する道路のうち、最も幅員の大きいもの(隅切り部を含む)または、ペDESTリアンデッキからの奥行きが2m以上あること。
- ⑥ 非常時を除いて自動車、自転車の通行の用に供さず、また、専ら自動車、自転車の駐車のために供さないものであること。
- ⑦ 都市再生緊急整備地域においては、地面に固定されたベンチを複数台設置するとともに、公共的空間の合計面積15m²あたり1人分と、14人分のいずれか小さいもの以上の席数を確保すること。
- ⑧ ベンチ、舗装、植栽等の仕様や配置が優れた街並み景観を創出するデザインであること。

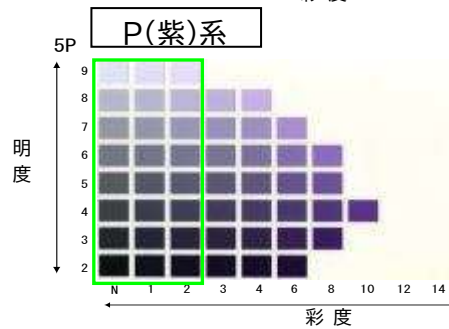
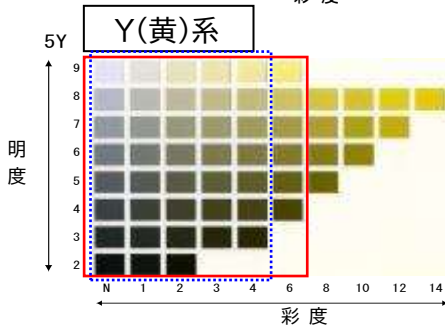
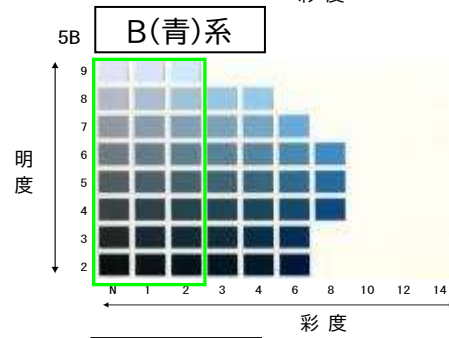
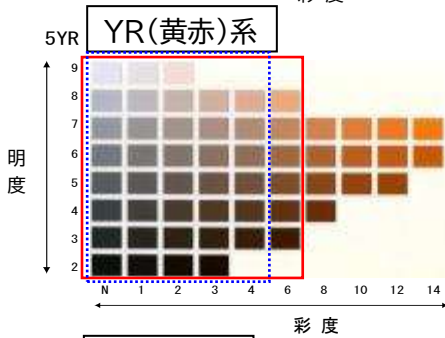
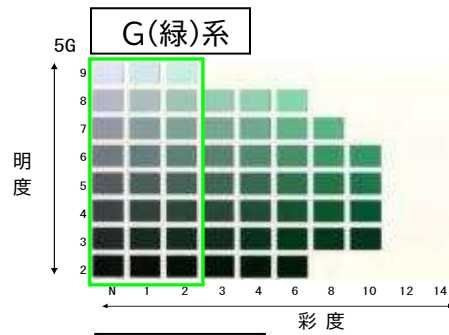
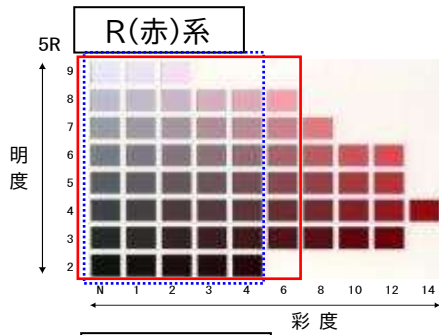


【色相】



【彩度】

彩度 6 までの範囲
 彩度 4 までの範囲
 彩度 2 までの範囲



※ カラーチャートはJIS標準色票による

【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。

【景観計画区域における屋外広告物の基準】

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

【景観重点区域における屋外広告物の基準】

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

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



旧丸木商店 若林区南材木町



庄子屋醤油店 青葉区八幡 4 丁目



旧針惣旅館(朗読劇) 若林区南材木町

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。

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

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。

- 定禅寺通 決定年月日:平成 23 年 12 月 16 日
- 青 葉 通 決定年月日:平成 27 年 12 月 1 日
- 宮城野通 決定年月日:平成 23 年 12 月 16 日(平成 28 年 12 月 20 日区域追加)

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

周囲の街並みとの調和や眺望の保全に加え、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を図る。

2 地域の景観のシンボルとなる建造物等の保全・活用

地域の景観のシンボルとしてふさわしい建造物等を保全し、活用することで、歴史と文化を感じるまちづくりの一翼を担う。

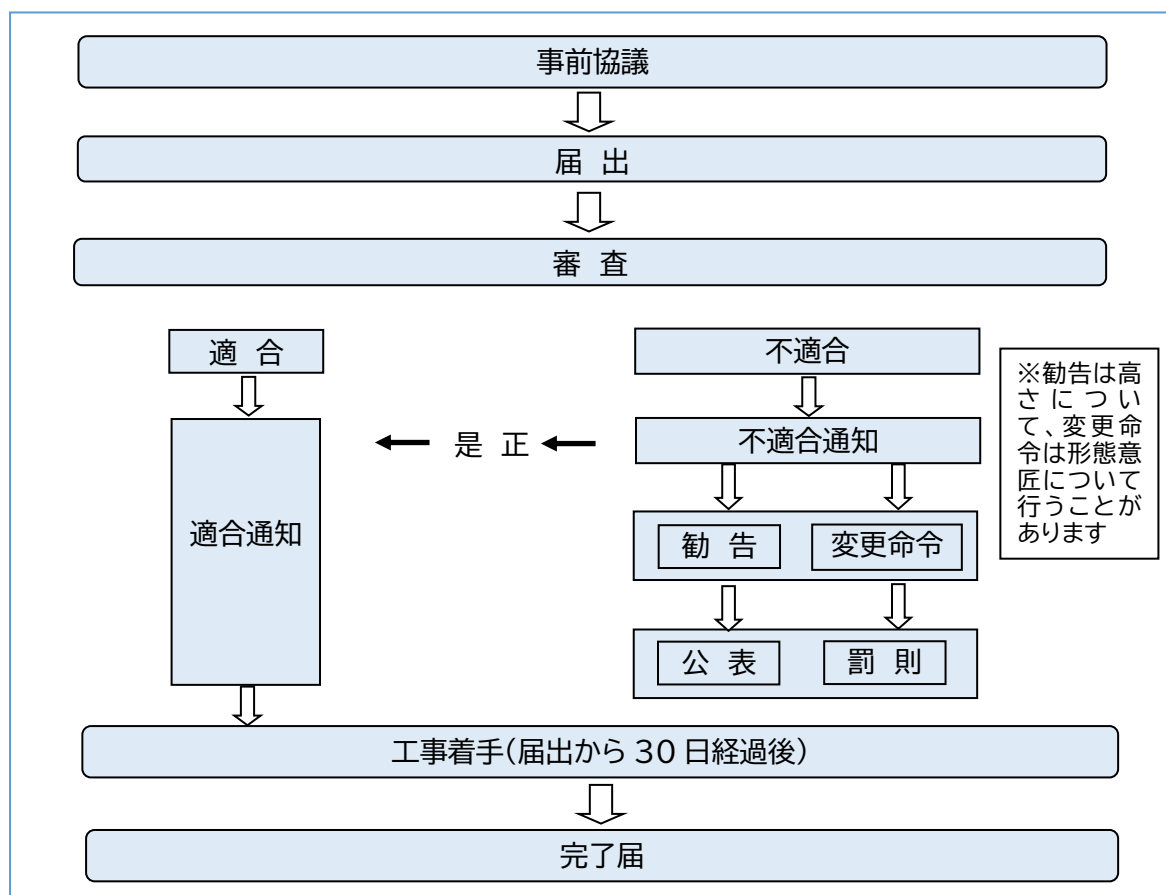
3 景観まちづくりの推進

身近な景観形成活動を通じて、まちへの愛着と誇りを育むと共に、多様な主体との協働による景観まちづくりを進め、地域共有の財産として世代を超えて継承できる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。

【景観計画に基づく手続きの流れ】



「仙台市「杜の都」景観計画(変更に係る中間案)」 についてご意見をお寄せください

ご意見の提出方法

ご意見、住所(団体の場合は所在地)、氏名(団体の場合は団体名及び代表者氏名)を記入し、以下①～④のいずれかの方法でご提出ください。

- ①電子申請フォーム (詳細はページ下部の市ホームページをご覧ください)
- ②電子メール : tos009120@city.sendai.jp
- ③FAX : 022-214-8300
- ④郵送 : 〒980-8671 仙台市役所 都市景観課 (郵便番号と宛名だけで届きます)

障害等の理由により、上記の提出方法によることが難しい場合には、別途可能な方法についてご相談ください。

※②～④の場合は任意の様式により、ご提出ください。

募集期間 令和4年2月24日(木)～令和4年3月23日(水)【必着】

資料の閲覧および配布場所

市役所本庁舎 1階市民のへや・市政情報センターおよび7階都市景観課、宮城野区・若林区・太白区情報センター、各区役所および総合支所の案内窓口

提出いただいたご意見の取り扱い

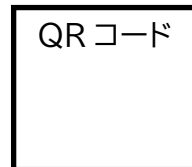
- ・ いただいたご意見について、個別の回答はいたしませんのでご了承ください。
- ・ ご記入いただいた個人情報は、本意見募集の目的の範囲内で利用し、それ以外の目的では利用いたしません。
- ・ いただいたご意見は、個人が特定できない内容に編集し、ご意見に対する市の考え方と併せて、令和4年5月頃に市ホームページで公表します。

※仙台市「杜の都」景観計画(変更に係る中間案)の詳しい内容や電子申請フォームによる意見提出については、下記の市ホームページをご覧ください。

<市ホームページ>

【URL】 <https://www.city.sendai.jp/>...

QRコード



仙台市 都市整備局 計画部 都市景観課

〒980-8671 仙台市青葉区国分町三丁目7番1号

TEL:022-214-8228 FAX:022-214-8300

景観計画変更に伴う都市計画変更について

1. 定禅寺通・青葉通・宮城野通について

- 定禅寺通、青葉通、宮城野通においては、「景観地区」により建築物の形態意匠の基準を、「地区計画」により用途や高さの限度をそれぞれ定め、良好な景観形成と地域環境の維持保全の取り組みを一体的に進めている。
- 景観計画による高さ制限は届出・勧告を基本とする緩やかな規制であり、3地区については、建築確認審査と連動する地区計画によって、景観計画と同じ内容の高さ制限を行っていることから、景観計画の高さ基準の緩和条件の変更に合わせ、都市計画(景観地区、地区計画)の変更が必要となる。

景観計画 高さ基準の緩和条件

		地区計画に定める事項
敷地面積	1,000 m ² 以上	→ (変更なし)
緑化率	敷地の15%以上	→ (変更なし)
空地率	55%(35%)以上	→ 削除
公共的空間	—	→ 敷地の5%以上又は200 m ² 以上

【公共的空間】 以下の全てを満たす空地として市と協議が整ったもの

- ① 歩行者が日常自由に利用、通行できること。
- ② 屋外に設けられること。
- ③ ピロティの場合は高さが5m以上であること。
- ④ 道路、ペDESTリアンデッキに4m以上接すること。
- ⑤ 道路、ペDESTリアンデッキからの奥行きが2m以上あること。
- ⑥ 自動車、自転車の通行や駐車をしないこと。
- ⑦ 都市再生緊急整備地域においては、固定ベンチを複数台設置すること。
- ⑧ ベンチ、舗装、植栽の仕様等が優れた街並み景観を創出するデザインであること。

景観地区に定める事項

2. 今後のスケジュール

	景観計画変更	地区計画・景観地区変更
2月	パブリックコメント(2/24~3/23)	
3月		説明会 縦覧(~4月下旬)
5月	都市計画審議会(景観計画変更への意見) 景観総合審議会(景観計画変更最終案) 景観計画変更告示(施行11月)	都市計画審議会(地区計画及び景観地区変更審議)
9月		第3回定例会にて地区計画条例改正
11月	新景観計画施行	地区計画及び景観地区変更告示

2022/1/19 時点案

建築敷地内の公共的空間ガイドライン

令和4年〇月 仙台市

目次

第1章 はじめに	1
第2章 検討のポイント.....	4
1. 企画・構想段階	5
2. 計画・設計段階.....	9
3. 管理・活用段階.....	12
第3章 要素ごとのポイント.....	14
1. バンチ.....	14
2. 植栽.....	19
3. 舗装・照明	25
4. 建築物等.....	26
第4章 景観計画・景観地区高さ基準緩和にあたっての協議の流れ.....	28
第5章 チェックリスト及び解説	31
参考資料1 景観計画における高さ基準と緩和規定がある区域.....	32
参考資料2 都市再生緊急整備地域(都心部)区域図	33
参考資料3 総合設計制度(公開空地)との関連について	34
別添1 様式集	
別添2 建築時等の手続き一覧表	

第1章 はじめに

まちの景観^{※1}には、建築物の見た目だけではなく、まちを訪れる人々の姿も含まれます。魅力的な景観をつくろうとする場合、建築物を魅力的なデザインとしたり、周囲と調和させることも重要ですが、それと同じくらい「訪れる人々が快適で楽しそうに過ごしている姿」をどれだけ引き出せるかが大切です。

楽しそうにしている姿を引き出すためには、訪れる人を上手に迎え入れ、さらには心地よく過ごせる空間を設えることで、また来たいと感じてもらえるような、人々の居場所となる空間をつくる必要があります。

景観計画変更^{※2}において、「公共的空間」の設置を高さ基準の緩和条件とした理由は、歩行者から見えやすい位置に、人を大事にした空間を創出し、利用する人が心地よく過ごす姿を生み出すことで街並み景観の向上につなげることを意図したものです。

小さな面積であっても、「まちを歩く人からどう見えるか」「人がその空間をみてどう感じるか」の観点を大事にし、丁寧に計画、設計されている空間があれば、人々が賑わい、楽しんでいる様子がまちなかに創出され、良好な景観の形成に資するものとなります。

本ガイドラインは、公共的空間が景観上、高い評価を受ける「人が主役となる心地よい場所」となるよう、その質の確保に関する本市の考え方を示すものです。

※1 本ガイドラインにおける「景観」の捉え方について

本ガイドラインにおける「景観」とは、「人が視点(見る場所)からものを見ること」「見る人の目に映る画像」であり、ものではなく人間の中に起こる現象としています。そして、良好な景観とは、人が見て「良い」と感じるもの、見た印象の評価が高いものであり、見ている人を大事にした空間、歓迎している空間が景観上、高い評価となると考えています。

※2 景観計画変更について

本市では、2009(平成 21)年に策定した『仙台市「杜の都」景観計画』において、市中心部を景観重点区域に指定し、仙台城跡からの眺望に配慮した建築物の高さ制限を設定するとともに、指定容積率とのバランス等を考慮し、一定の空地を設けるなどの要件を満たす場合に高さ制限緩和を認めてきました。

また、定禅寺通、宮城野通、青葉通については、景観計画による高さ制限が強制力を持たない緩やかな規制誘導手法であることを踏まえ、景観計画同様の高さ制限を、建築確認審査と連動する地区計画制度によって行ってきたところです。

一方、これまでの緩和実績を見ると、空地の量は確保されているものの、設けられた空地が駐車場として利用されるなど、良好な景観形成に繋がっていないことから、2023(令和 4)年に景観計画や景観地区を変更し、高さ制限緩和において「公共的空間」の設置を条件としました。

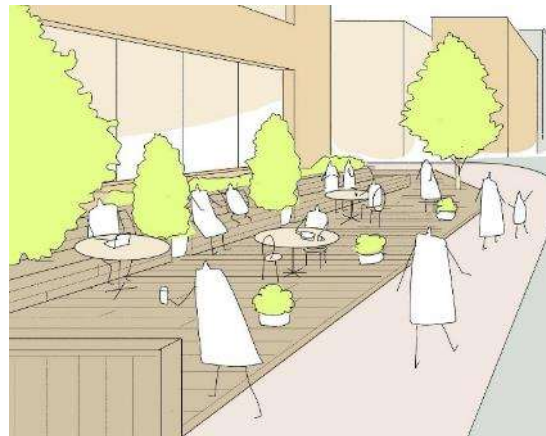
ガイドラインの対象範囲

景観計画及び景観地区(以下、「景観計画等」という)の高さ基準緩和には、公共的空間^{※3}の整備が必要です。公共的空間は、良好な街並み景観形成のために設けるものであり、面積等の物理的基準に加え、「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」が求められます。

本ガイドラインは、公共的空間に関する市の考え方を示す資料として、下記の協議において活用するため作成したものです。

- ① 景観計画の高さ基準緩和協議
- ② 景観地区(地区計画)の高さ基準緩和協議
- ③ 総合設計の公開空地^{※4}等、公共的空間に類似した空間を整備する際の協議

また、一般の外構設計においても、良好な景観形成のための参考資料としてご活用いただければ幸いです。



参考「公共的空間」と「公開空地」の関係性について

- ・ 公共的空間(※3)と公開空地(※4)はその性質が似通っており、公開空地を含めた建築計画が、本市総合設計制度取り扱い基準に示す許可方針(※5)のうち「魅力的な景観の形成に寄与すると認めるもの」に該当するかの判断は、本ガイドラインを参考に行います。また、公共的空間と公開空地は、その面積を兼ねることが可能です。
- ・ ただし、公開空地の条件は、建築基準法および当市取り扱い基準により別途定められておりますので、参考資料 3(P.34～35)をご参照いただくほか、建築計画の具体化にあたっては、建築指導課までご相談ください。

《用語解説》

※3 公共的空間

本市において、景観計画等の高さ制限緩和しようとする場合に設置要件となる、街並み景観向上に資する建築敷地内の空地。(景観の向上に寄与するベンチや植栽、あずまや、照明設備、サイン等を含む。)

※4 公開空地

建築基準法第 59 条の 2、いわゆる総合設計制度によって容積率等を緩和しようとする場合に設置要件となる建築敷地内の空地。

※5 本市総合設計制度取扱い基準に示す許可方針〔仙台市総合設計制度取扱い基準 第2〕

本市における総合設計制度による許可は、本取扱い基準に適合し、交通上・安全上・防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地環境の整備改善及び魅力的な景観の形成に寄与するものと認められたものに対して行うものとし、本取扱い基準に記載の無い事項については、総合設計許可準則及び総合設計許可準則に関する技術基準によるものとする。

※6 広場状公開空地

本ガイドラインでは、公開空地の内、主にイベントの用に供することを目的に整備された、広く開けた空気を広場状公開空地と呼ぶものとする。

※7 歩道状公開空地

本ガイドラインでは、公開空地の内、主に通行の用に供することを目的に、歩道と一体に、若しくは敷地内通り抜け通路として整備された空気を歩道状公開空地と呼ぶものとする。

第2章 検討のポイント

本章では、企画・構想、計画・設計、管理・活用の各段階における検討のポイントを示します。

企画・構想段階

- ポイント1: 地域特性を尊重する
- ポイント2: 公共的空間に求められる役割を把握する
- ポイント3: 建築物と公共的空間の位置関係を整理する
- ポイント4: 公共的空間に面した建築物の部分を検討する

計画・設計段階

- ポイント5: 歩行者からどう見えるか、どう感じるかを意識した空間とする
- ポイント6: 安全性、機能性を確保する
- ポイント7: 長期利用を踏まえた計画とする

管理・活用段階

- ポイント8: 積極的な活用を図る
- ポイント9: 適切な維持管理を行う



イラスト

1. 企画・構想段階

ポイント1: 地域特性を尊重する

- ・ 地域特性に配慮した空間とするため、現地調査のほか文献調査やヒアリング等により、周辺の街並みや地形、地域の景観資源等を把握したうえで企画・構想を行きましょう。
- ・ 公園等、公共施設のオープンスペースが計画地に隣接する場合は、空間的一体性を確保するように配慮し、景観の統一感を持たせるようにしましょう。
- ・ 広場状公開空地が隣接する(若しくは計画されている)場合は、賑わいの連続性に配慮しましょう。
- ・ 歩道状公開空地が隣接する(若しくは計画されている)場合は、歩行者ネットワークの連続性に配慮しましょう。
- ・ 高低差を活かして魅力的な空間を創出している事例は多くありますが、道路と公共的空間の高低差があまりにも大きいと、気軽に立ち寄ってみたいと思える空間にならないことに注意が必要です。

調査項目の例

土地利用状況等	<ul style="list-style-type: none">・ 周囲の土地利用や建物形状、高さ・ 周囲で暮らしている、働いている人の年齢層等・ 地域のイベントの開催場所や時期、参加者層
地域の歴史	<ul style="list-style-type: none">・ 文化財や歴史的建造物等の位置・ 地震や水害等の被害
道路の状況	<ul style="list-style-type: none">・ 道路幅員、歩道幅員・ 平日、休日の人と車、自転車の流れ・ スクールゾーン・ 道路と敷地の高低差等
周辺施設の状況	<ul style="list-style-type: none">・ 駅やバス停の位置・ 主要な通りや交差点との位置関係・ アーケードの位置、高さ・ 公園や公共公益施設の位置
隣接地の状況	<ul style="list-style-type: none">・ 敷地の高低差・ 公開空地等の存在・ 隣地の事業計画
地域のニーズ等	<ul style="list-style-type: none">・ 地域の人々が公共的空間にどのような機能を必要としているか・ 地域の人々が、どのような景観に愛着と誇りを持っているか
市の計画	<ul style="list-style-type: none">・ 市基本計画、都市計画マスタープラン、景観計画などにおける位置づけ

ポイント2: 公共的空間に求められる役割を把握する

- ・ 公共的空間は、人が主役となる心地よい場所として、誰もが利用できる快適な空間とする必要があります。
- ・ 高さ基準緩和の場合、都心部(都市再生緊急整備地域)においては、固定されたベンチの設置が必須となりますが、これはベンチを置くことによって、人を大事にしていること、歓迎していることを「形」で示し、それを見た人が景観上高く評価することを狙いにしたものです。その結果、まちの魅力が高まることで、来訪者の増加や、回遊性の向上につながることも期待しています。
- ・ なお、必ずしも公共的空間全域にベンチをくまなく設置することを求めるものではなく、地域によっては、イベント等のための空間や通り抜け等のための空間と組み合わせて設置することも有効です。
- ・ 都心部以外では、地域特性が様々であり、地域ごとに公共的空間に求められる機能が異なるため、必ずしも滞留のための空間(ベンチを設置した空間)整備を要しませんが、単に通行空間(歩道状の空間)や活動空間(広場状の空間)を整備しても、地域の人々に喜ばれない空間である場合、それは景観上高い評価には繋がらないため高さ基準緩和の対象とはなりません。
- ・ ポイント1を参考に地域特性を把握したうえで、地域の人々が、どのような空間を必要としているのかを充分検討しましょう。

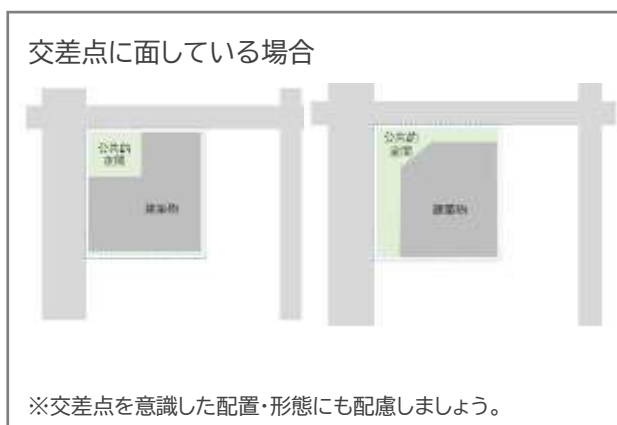
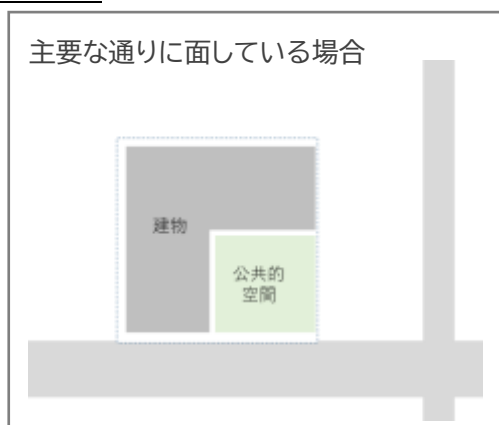
利用者や使い方の想定例

- 仙台駅周辺 通勤、観光、買物など様々な人が利用
 - 休憩の場、飲食できる場、待ち合わせの場
- シンボルロード(定禅寺通、青葉通、宮城野通) 観光など様々な人が利用
 - 休憩の場、飲食できる場、公共空間と一体的なイベントの場
- 交差点、アーケードの端部などシンボル性の高い場所 観光、買物など様々な人が利用
 - 待ち合わせの場
- 地下鉄出入口やバス停付近 通勤、観光、買物など様々な人が利用
 - 予定時刻までゆっくり待つことのできる場
- 商店街(アーケード) 買物など様々な人が利用
 - 休憩の場、食べ歩きや飲食できる場
- 事務所や金融機関が多く立地する場所 主にオフィスワーカーが利用
 - 休憩の場や仕事場
- 住宅が多く立地する場所 主に地域住民が利用
 - 日常的な憩いや交流、子どもの遊びの場
- 公共公益施設(学校、図書館等)が近い場所 学生などが利用
 - 学習や読書、交流、子どもの遊びの場

ポイント3: 建築物と公共的空間の位置関係を整理する

- ・ 高さ基準の緩和条件となる公共的空間は、歩行者が自由に利用できることがひとめで分かるよう、歩行者の多い(幅員の広い)道路に面し設けること、屋外若しくは十分な高さを持つピロティに設けることとしています。
- ・ 公共的空間の望ましい位置は、建物形状やエントランス、駐車場、駐輪場の位置等と密接に関係しています。
- ・ 道路から建物へのアプローチなど、主に施設利用者の動線となる部分は、公共的空間と認めることは出来ません。
- ・ 公共的空間のすぐ横や背後を自動車、自転車が通行する場合、安心して公共的空間を利用することが出来ないため、公共的空間を設置する位置に配慮しましょう。
- ・ 建築物の配置計画が固まった段階ではじめて公共的空間の位置を検討しても、良好な景観を創出することは困難なことが多いため、企画・構想段階から、建築物の配置計画と共に、公共的空間の位置を検討しましょう。

配置の例



バス停に面している場合



ポイント4: 公共的空間に面した建築物の部分を検討する

- ・ 公共的空間がより魅力的な空間となるためには、低層階の用途や設えも重要なポイントとなります。出来る限り低層階の用途について配慮し、公共的空間と一体となった賑わい創出に努めましょう。
- ・ 低層階に飲食店や物販店を設け、建物内外のつながりを充分意識して、店舗と公共的空間を一体的に計画することで、まちに賑わいが生まれます。
- ・ 公共的空間は、飲食などの利用を拒むものではなく、オープンカフェなどの営利目的での利用も認められる、自由な空間です。
- ・ 公共的空間に面した部分が壁で閉ざされていたり、非常階段等であったりすると、その公共的空間は、景観上、高い評価とはならないことに注意が必要です。
- ・ なお、地区計画において低層部に店舗等を誘導している地区があります。計画地が地区計画区域に該当するかどうかについては、仙台市都市計画インターネット情報サービス(P.24 参照)で確認することが可能です。

イラスト

2. 計画・設計段階

ポイント5: 歩行者からどう見えるか、どう感じるかを意識した空間とする

- ・ 景観計画等の高さ基準緩和のために設けられる公共的空間は、まちを歩く人が見て「良い景観」と評価される、質の高いものである必要があります。
- ・ 誰でもいつでも入ることのできる空間であることが、まちを歩く人から見てわかるように設え、見る人を歓迎していることを「形」で示すことで、ふと立ち寄りたいたいという気持ちにさせることができます。
- ・ また、景観にはその場所を利用する人々の姿も含まれます。多くの人が楽しく過ごしている様子を、通りを歩く人々から見えるようにすることで、その空間を利用しない人にとっても魅力的だと感じることに繋がります。
- ・ そのためには、公共的空間は道路から見て、「拒む形」ではなく「誘う形」として設え、まちを訪れる人々を迎え入れ、居心地よく過ごせる空間にする必要があります。
 - 拒む形: 見る人が「入らないように」と拒絶されている気持ちになるもので、道路と公共的空間の間に設ける垣柵や連続する植栽などが該当します。
 - 誘う形: 見る人が「歓迎されている」と感じるもので、ベンチが置かれていたり、低い位置から柔らかい明かりが灯されていたり、入り口部分が開いている状態などが該当します。
- ・ 第3章を参考に、具体的な利用シーンを想定し、利用者の視点で細部まで丁寧につくることで、人が主役となる心地よい公共的空間としましょう。

イラスト

ポイント6: 安全性、機能性を確保する

[安全性について]

- ・ 公共的空間が人々から景観上高い評価を受けるには、安全であることが前提となります。
- ・ 公共的空間の見通しを良くし、周囲の人目を確保し、死角をなくすことで、安心して利用できる空間となります。配置図だけではなく、立面図やパースで検証しましょう。
- ・ 道路際に植栽がある場合、低木の高さを人の目線より下げ、高木の樹冠を人の目線より上げることも大事です。
- ・ 自動車や自転車の動線に充分配慮することが必要です。
- ・ ベンチに座って過ごす空間と、歩行者が歩く空間が視覚的に分けられていると、安心してベンチを利用することができます。

[機能性について]


- ・ 誰もが利用しやすいデザインとするため、ベビーカー等の利用を考慮し、少なくともベンチの一つには、道路との間に段差を設けないようにしましょう。
- ・ 公共的空間内に、植栽等を設ける場合は、人の移動の妨げとならないよう、歩行空間として1.8m以上の間隔(ベンチとベンチの間隔を除く)を確保してください。
- ・ 冬季においても快適に過ごすため、出来るだけ多くの日照を受けるよう、南側に配置するなどの配慮が必要です。
- ・ 音は上にあがることに考慮し、建築物等との位置関係を考えましょう。
- ・ 公共的空間が喫煙場所とならないように計画しましょう。
- ・ 公共的空間に面して物販店や飲食店等を計画する場合は、内部空間と外部空間(公共的空間)との連続性に配慮しましょう。

イラスト

[歩道状・広場状に整備する場合の留意点]

- ・ 公共的空間を歩道と一体に整備する場合については、隣地との一体性など、歩行者ネットワーク構築の視点が重要となります。
- ・ 歩行者量と歩道幅員との関係から十分な整備効果が見込める場合を除き、単に敷地の周囲を歩道状に整備するだけでは高さ基準の緩和条件を満たさないことに注意してください。
- ・ また、歩行者が安全、快適に歩行できるよう、歩行に支障となるモニュメントやサイン、植栽等の設置は行わないようにしてください。
- ・ 広場状の公共的空間については、こういったイベントに活用するのか、イベント実施の際に必要な設備(電気や水道等)がないか、検討してください。
- ・ キッチンカーなどのイベント車両の利活用を見込む場合は、搬入動線や舗装厚への配慮が必要になります。
- ・ なお、単に広い空間を整備し、イベントが行われない日常時に誰にも使われていない空間は、景観上高い評価は得られないため、イベントが無い期間、どのように活用するのかを十分検討しましょう。

イラスト



ポイント7: 長期利用を踏まえた計画とする

- ・ 公共的空間の整備は景観計画等における高さ基準の緩和条件であり、当該建築物が存在する期間(少なくとも数十年間)、市民に開放する必要があります。
- ・ 高さ基準を緩和された建築物が存在する期間内に公共的空間が廃止されるような場合、当該建築物は景観計画、景観地区違反となってしまいます。
- ・ 公共的空間整備完了を事業完了と考えず、長期にわたって良好な景観を保つ視点を持ち、劣化対策や維持管理を念頭に置いた設計としましょう。

3. 管理・活用段階

ポイント8: 積極的な活用を図る

- ・ 公共的空間が高さ基準の緩和条件となっているのは、その空間を多くの人々が利用することが前提としたものです。
- ・ 公共的空間は、人々が利用してこそ、その価値を発揮するものであり、整備しただけで誰にも使われない空間とならないよう、地域の活性化に繋がる活用に積極的に取り組みましょう。
- ・ 公共的空間は、原則として終日利用できるようにすることが必要です。ただし、深夜等に利用を制限する場合は、その時間を分かりやすく示してください。
- ・ 公共的空間において多くの人々が楽しそうに過ごしている様子が、通りを歩く人々が見ることができ、良好な景観形成に資するとみなすことができる場合、公共的空間を営利目的利用および占有利用する場合でも、公共的空間としてみなすことができます。ただし、公共的空間を営利目的利用及び占有利用する計画の場合、事前協議段階から、その内容を市と協議してください。
- ・ 都心部において必要とされるベンチについて、営利目的利用及び占有利用することも可能です。ただし、当該店舗等の営業時間以外は、一般に開放することができる設えとしてください。
- ・ 円滑な活用のため、あらかじめ空間を使う側、管理する側のルールを作成することが望まれます。

参考) ルールとして考えられる内容

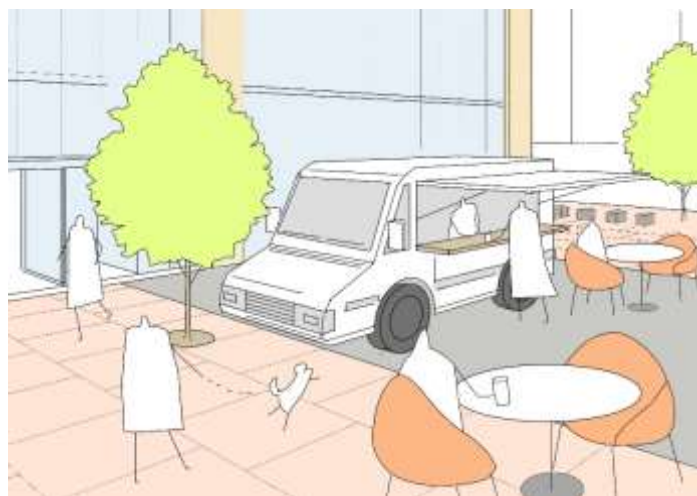
キッチンカーなどイベント車両等の安全管理

ゴミ管理などの役割分担

可動式のイスやテーブルの貸出しに関すること

電気代など費用負担に関すること

など



ポイント9: 適切な維持管理を行う

- ・ まちを歩く公共的空間を見た人が「良い景観」と感じ、多くの人々に公共的空間を利用してもらうためには、細部にわたり丁寧な設計、施工を行うとともに、適切な維持管理が必要です。
- ・ 適切な維持管理がなされず、活用されない公共的空間は、優れた街並み景観とは言えません。
- ・ 建物完成後も、長期にわたり居心地の良い状態を継続できるよう、整備時に維持管理計画(体制、修繕や更新の手法・費用など)を作成し、計画に基づき適切な維持管理を行いましょう。
- ・ 植栽が設けられている場合は、適切に剪定等を行い空間の使いやすさを維持しましょう。
- ・ 整備後に貸し看板等の工作物が設置されること等が無いよう、維持管理に関するルールを設定してください。
- ・ 駐車場・駐輪場など、他の用途に利用されないよう管理するとともに、ベンチやファニチャー等が破損した場合は、速やかに修理等を行ってください。
- ・ 公共的空間が、自由に利用して良い空間であることは、位置や設えの工夫により歩行者が見て理解できるようにする必要がありますが、将来的にも公共的空間として維持するため、標示板を設置するなど、周知に努めてください。
- ・ なお、整備後に所有者変更等によって公共的空間整備の意義等が引き継がれない恐れがあると判断された場合、高さ基準の緩和対象とならないことがあります。
- ・ 特に、建築後に所有者変更が確実な分譲マンションについては、公共的空間設置の意義や必要性、維持管理計画等について、建築物が存在する間、どう次の所有者に伝えていくかを充分検討してください。

写真もしくはイラスト追加予定

第3章 要素ごとのポイント

1. ベンチ

[ベンチの有効性について]

- ・ 本市では、市民をはじめ国内外の人に選ばれるような魅力・活力のある都市空間の形成を目指しています。
- ・ ベンチは、人々を空間に招き入れ、滞留を促すために効果的であり、都心部の公共的空間においては固定式ベンチの設置を必須としています。
- ・ 人々の滞留を促し、楽しみ、たたずむことができる魅力的な空間を、まちの様々なところに設けることで、回遊性の向上を図りたいと考えています。
- ・ ベンチを効果的に設えることにより、歓迎の意を形で示すことができるため、人々を公共的空間に迎え入れるうえで重要な役割を果たしますが、単にベンチを置いただけでは、その効果は期待できません。
- ・ 休むための場所として、その場所を丁寧に作り、利用してほしいという意思が見て分かるよう、形で伝えることが大切です。



[ベンチの種類について]

- ・ 人を迎え入れる空間であること、人を歓迎していることのメッセージをより強めるため、また、長期に渡りベンチが敷地内に存在することを担保する必要があることから、固定式ベンチの設置を高さ基準の緩和条件としています。
- ・ 一方、空間活用の観点からは、状況に応じた設置、撤去が出来る可動式ベンチの利用も効果的です。
- ・ それぞれの特徴を活かし固定式ベンチと可動式ベンチを併用することや、1人掛け、2人掛け、3人掛けなど様々な種類のベンチを設けることで、利用の幅が広がります。
- ・ 座ることのできる場所であるということが、形状で容易に認識できるものが、より有効に利用されるため、背もたれや手すりがあるベンチを積極的に検討しましょう。
- ・ 他の用途と併用されているもの、一見してベンチとして認識できないものは、高さ基準の緩和条件であるベンチの席数として換算することはできません。

- 他の機能と兼用されたものは、高さ基準の緩和条件としてのベンチとは認められません。ただし、植栽柵の立ち上がりとは別に背もたれによって、植栽と縁を切っているものはベンチに含むものとします。



背もたれにより植栽帯と縁が切られたベンチの例

〔都心部における高さ基準の緩和条件として認められないベンチ〕



地面に固定されていないもの
(可動式のベンチ)



他用途と併用されているもの
(例:縁石)

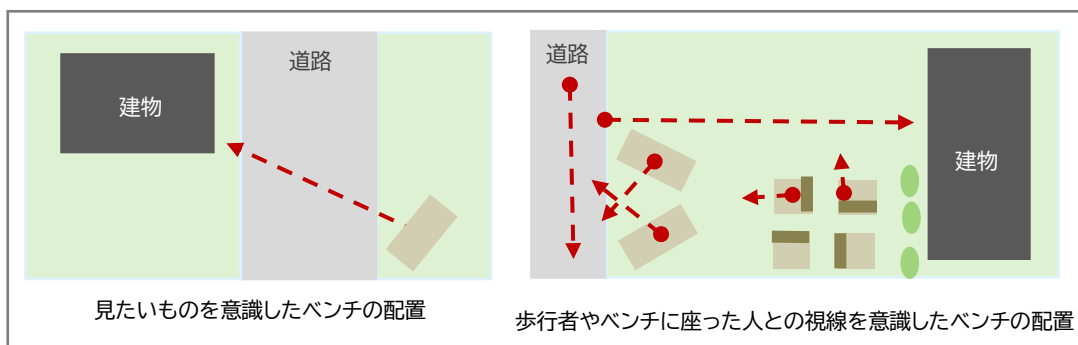


一見してベンチと判断できないもの

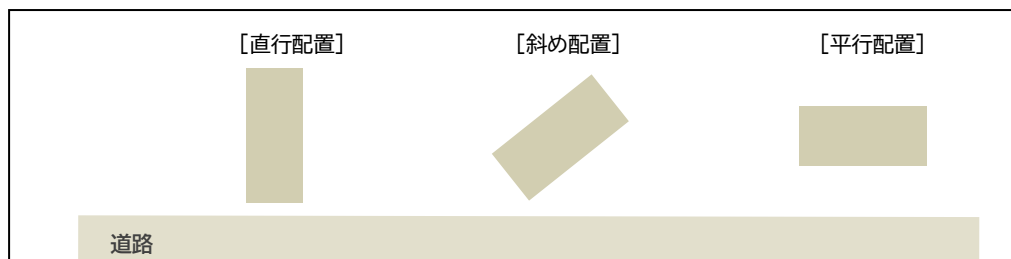
〔ベンチの配置・向きについて〕

楽しそうな顔が見える空間とするために

- 来訪者が通りを歩いている時、楽しそうな顔が見える空間とするため、歩行者から見えやすい位置にベンチを設けましょう。
- 通りを歩いている時、ベンチを座っている人の背中より、楽しそうな顔が見えている方が他者に楽しさが伝わります。
- 複数のベンチが様々な向きに配置されるなかの一つとして設置される場合を除き、道路に背を向けたベンチの配置は望ましいとは言えません。
- できるかぎり人が来る方向にベンチに座った人の顔が向くようにベンチを設置しましょう。
- 楽しい顔を引き出すためには、座った人が見たいものを見やすくする(視軸線を阻害しない)ことが大切です。

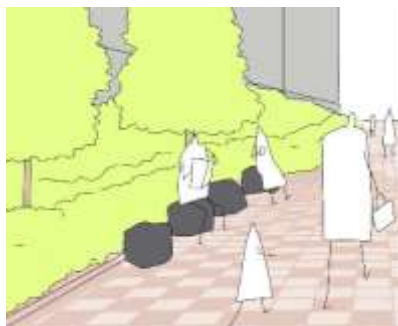
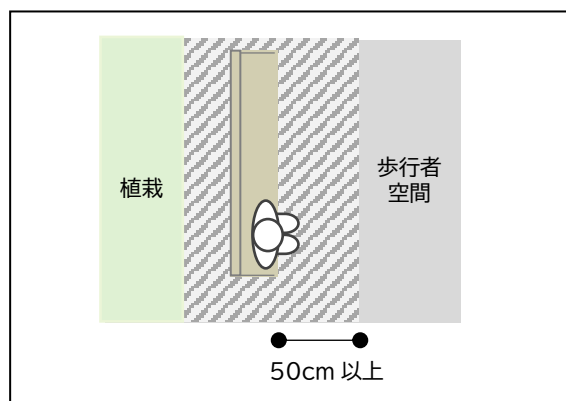


- ・ 人を大事にしていることを形で示すため、ベンチの向きは、ややもすれば「設計に手を抜いている」と思われがちな平行(かつ等間隔)配置より、平行以外の向きでの設置が望ましいと考えます。
- ・ 道路軸に対して直行、又は斜めに配置することを積極的に検討しましょう。

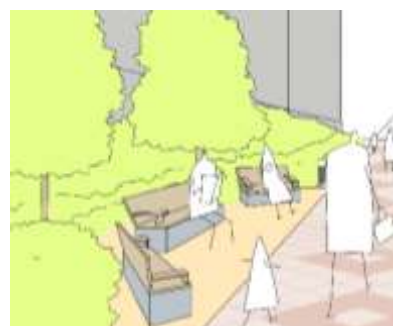


歩行者を気にせずに休める空間とするために

- ・ ベンチの周辺は、歩行者など他の人の邪魔にならず、安心して休める空間が確保されている必要があります。
- ・ 足を伸ばした際に歩行者と接触しないよう、歩行者用の空間との間に 50cm以上の空間を確保するとともに、ベンチに座る人のための空間と歩行者のための空間を視覚的に分離しましょう。
- ・ ベンチの後ろや横に植栽を配置することは有効です。
- ・ ウッドデッキなどでベンチ周辺の高さを一段あげることも効果的です。

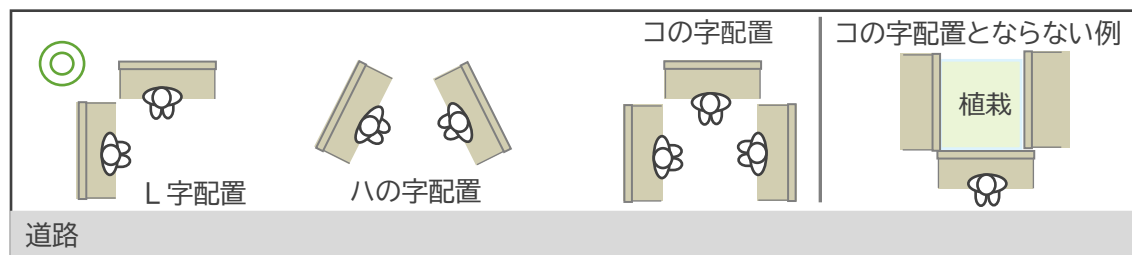


ベンチ周辺の空間が十分でない例



ベンチ周辺の空間を十分に確保した場合

- ベンチの配置をL字、ハの字、コの字とすることで、歩行者との交錯を防ぐための空間確保が可能であり、また、座る人の視線をずらすこともできます。



施設利用者を気にせず利用できる空間とするために

- 施設利用者を気にせず気軽に利用できる空間とするため、ベンチの配置にあたっては、施設内からの視線や、建築物出入り口や窓の位置、歩行者動線に配慮しましょう。
- 特に、マンション等、特定の利用者に限定される施設の場合、施設利用者を気にせず気軽に利用できる空間とするための難易度は格段に上がります。例えば、マンションエントランスの横にベンチを置いても、住民以外誰も利用しません。
- 物理的に利用することができたとしても、利用しにくい、座りにくいと感じる空間は、公共的空間としての要件は満たしませんので、企画構想段階から慎重な検討が求められます。

利用目的に応じて快適に利用できるために

- 利用目的を想定したベンチの配置とし、目的によってテーブルも設置しましょう。
- 必要に応じて、樹木や庇により日陰や雨よけを提供しましょう。
- 建物1階部分に飲食店がある場合、公共的空間に設けられたベンチも利用しオープンカフェとすることで、日常的な賑わいが生まれます。
- その場合、営業時間外には誰もが利用できるようにする必要がありますので、管理計画も含め、事前に十分な検討が必要です。

[ベンチの寸法について]

- 寸法については、下記を目安としてください。

項目	仕様
座面の幅	1人掛け用ベンチの場合は幅40cm以上、2人掛け以上ベンチの場合は1人分当たり幅60cm以上を目安とすること。
座面の高さ	おおよそ40cmを目安とすること。
座面の奥行	40cm以上を目安とすること。

〔ベンチの形状や素材について〕

- ・ ベンチかどうか判断しにくい形には、人はなかなか座りづらく、また背もたれやひじ掛けのないベンチは、ゆったり座ることができません。
- ・ 誰が見ても明らかにベンチであること(座る場所であること)が分かる形状としましょう。
- ・ 石、コンクリート、金属など気候によって温度が変わる素材は、座った際に熱く、又は冷たく感じるため、座った時にぬくもりの感じられる木製のベンチを検討しましょう。
- ・ ただし、木製ベンチは耐久性の高さの検証が求められるほか、ささくれ等の発生もあるため適切な維持管理が必要です。

<ベンチの種類や素材の参考例>



大きさ、形状、向きなどが工夫された、背もたれ付き木製ベンチの例



ゆったりとした広さの木製ベンチの例



1人掛けベンチの例



両側から座ることができる、背もたれ付き木製ベンチの例



背もたれ付き木製ベンチの例



背もたれ付き木製ベンチの例

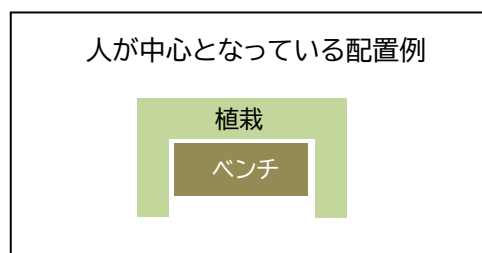
2. 植栽

【植栽の有効性について】

- ・ 公共的空間は人のための空間であり、「人を大事にしている」と感じてもらう形に設える必要があり、植栽の使い方としては、「人が見ていいなと感じる空間となるように植栽を配置すること」が求められます。
- ・ 植栽は都市に潤いとやすらぎをもたらすもので、本市にとって必要不可欠なものです。植栽の位置、大きさによって「人より緑を優先している」との印象を与え、景観上の評価が低くなるケースがあることに留意が必要です。
- ・ 公共的空間の緑化計画において、植栽は人を引き立てる役割に徹した場合に大きな効果を生みますが、例えば、植栽を連続させて道路と公共的空間との間をふさいでしまうと「拒絶の形」となり、「人は迂回して利用するように」とのメッセージになります。
- ・ 公共的空間は歩行者に対し「どうぞ利用してください」というメッセージを形であらわす必要があり、人が入れないような緑で植えつづいた空間については、景観上低い評価となり、公共的空間内に設けることは認められません。

【植栽の配置について】

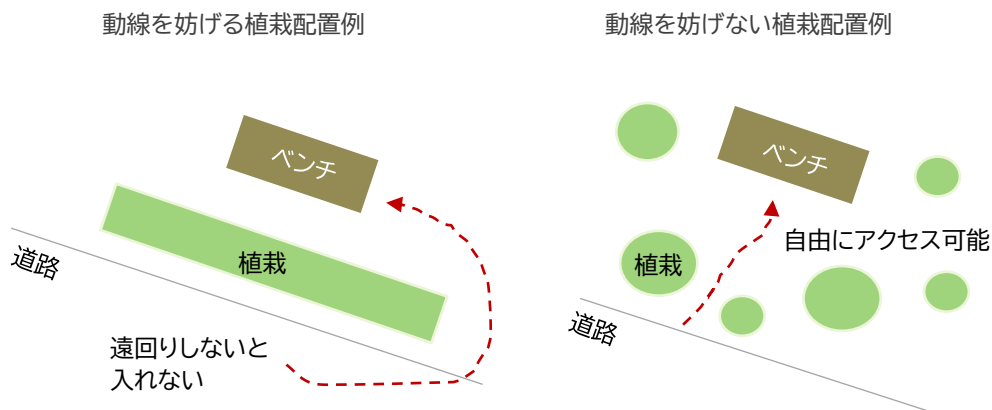
- ・ ベンチの周りを植栽で囲う、敷地の両脇を植栽で囲うことで、人のための空間であると認識され心地よく感じるようになりますので、積極的に活用を図りましょう。
- ・ 植栽の成長や管理に必要なスペースを考慮し、植栽とベンチとの間隔を確保してください。
- ・ ベンチの中央部分に植栽を設ける場合は、ベンチの背もたれをしっかりと作ることでゆっくり休める場所であることを表現することができます。



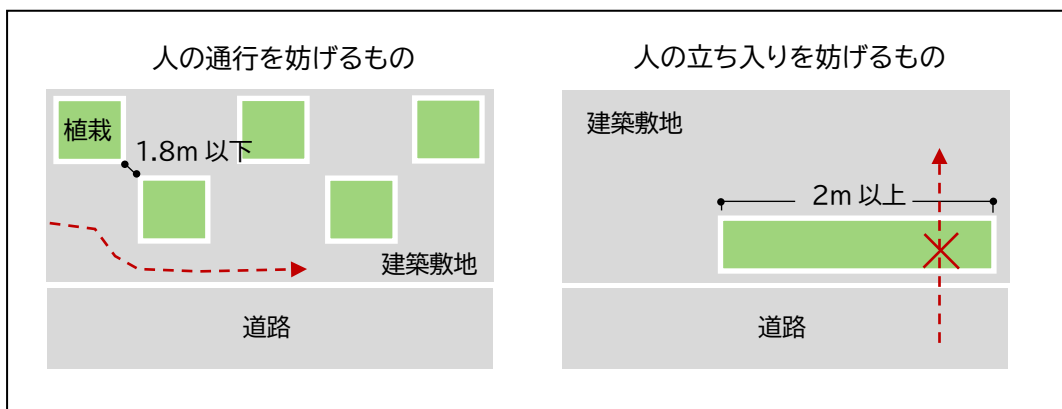
- ・ 植栽によって人の動線を遮断するような配置としないようにしましょう。
- ・ 道路付近の植栽帯は、その大きさと位置によって、公共的空間内への立ち入りを拒む印象を与えますので、特に留意が必要です。
- ・ 人は見たいものが見やすい状態になっていないと、その景観を低く評価するため、ベンチからの視線を妨げないような植栽の配置としましょう。

[植栽の大きさ・割合について]

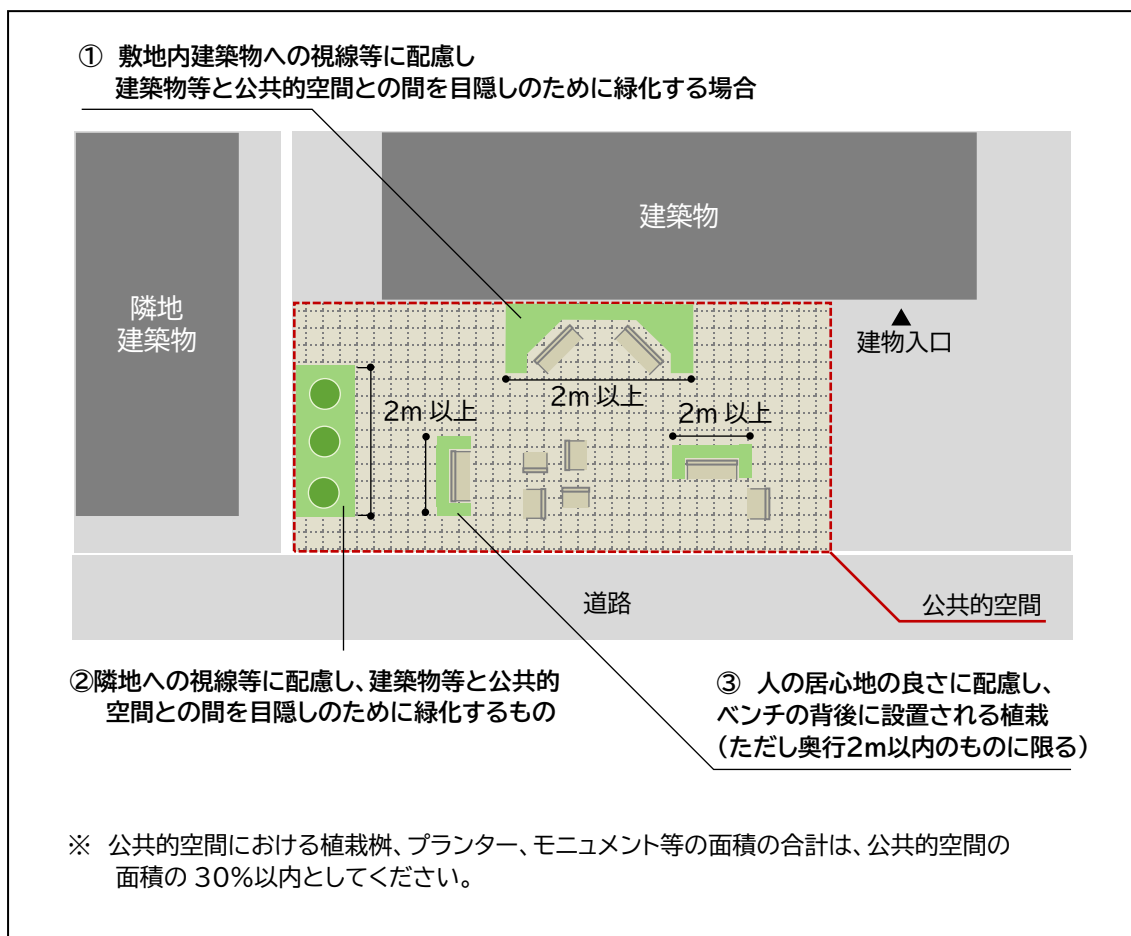
- ・ 公共的空間は一定の条件を満たす「空地」ですが、当該空地の景観の向上に寄与する植栽については、植栽部分を含みます。
- ・ 公共的空間内に、一辺が 2m を超えるような規模の植栽帯を設けると、人のための空間ではなく緑のための空間に見られるため、景観上、評価が下がることになります。
- ・ このため、原則として公共的空間内に一辺が 2m を超える植栽帯を設けることは認められませんが、以下の場合については、2mを超えて連続して設けることが可能です
 - 敷地内建築物や隣地への視線等に配慮し、建築物等と公共的空間との間を目隠しのために緑化する場合
 - 人の居心地の良さに配慮し、ベンチの背後に設置される植栽(ただし奥行2m以内のものに限る)
- ・ 公共的空間は人のための空間であり、公共的空間における植栽樹、プランター、モニュメント、看板等の面積の合計は、公共的空間の面積の 30%以内としてください。ただし、樹木の枝下高さが 2mあることで見通しが確保され、かつ、地表部分が歩行に支障が無いと認められる部分については、面積割合の計算から除外することが可能です。



[公共的空間の面積として算定できない植栽の例]

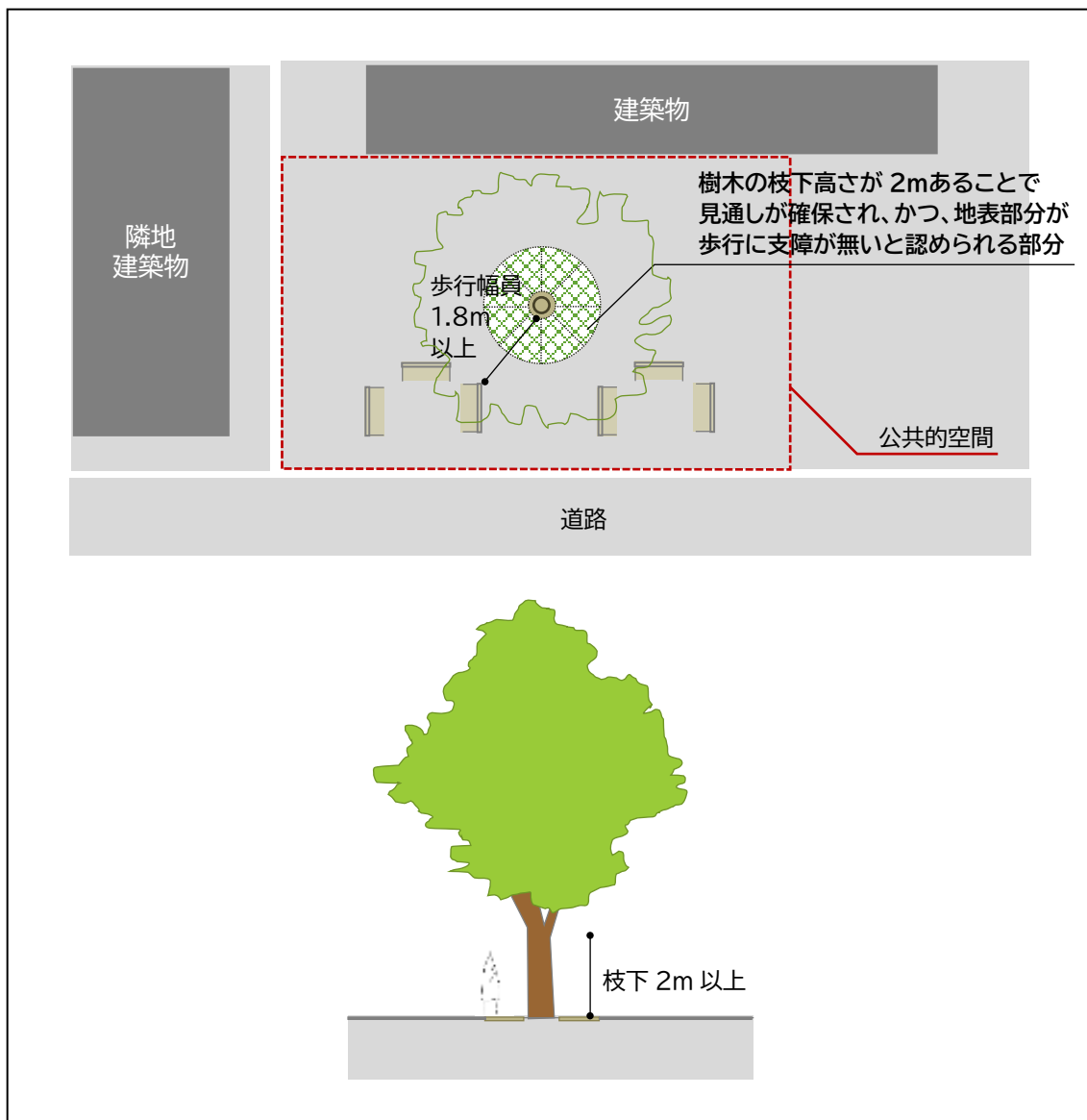


[公共的空間内に設置可能な、1辺 2m 以上の植栽の例]



写真

[公共的空間内に設置可能な、樹木の枝下高さが2mあることで見通しが確保され、かつ、地表部分が歩行に支障が無いと認められる部分の例(ツリーサークル等)]



写真

参考 「杜の都の環境をつくる条例」に基づく届出について

公共的空間の植栽計画にあたり、特に関連性の深い「杜の都の環境をつくる条例」に関する届出等について概要を掲載します。

緑化計画書の提出について

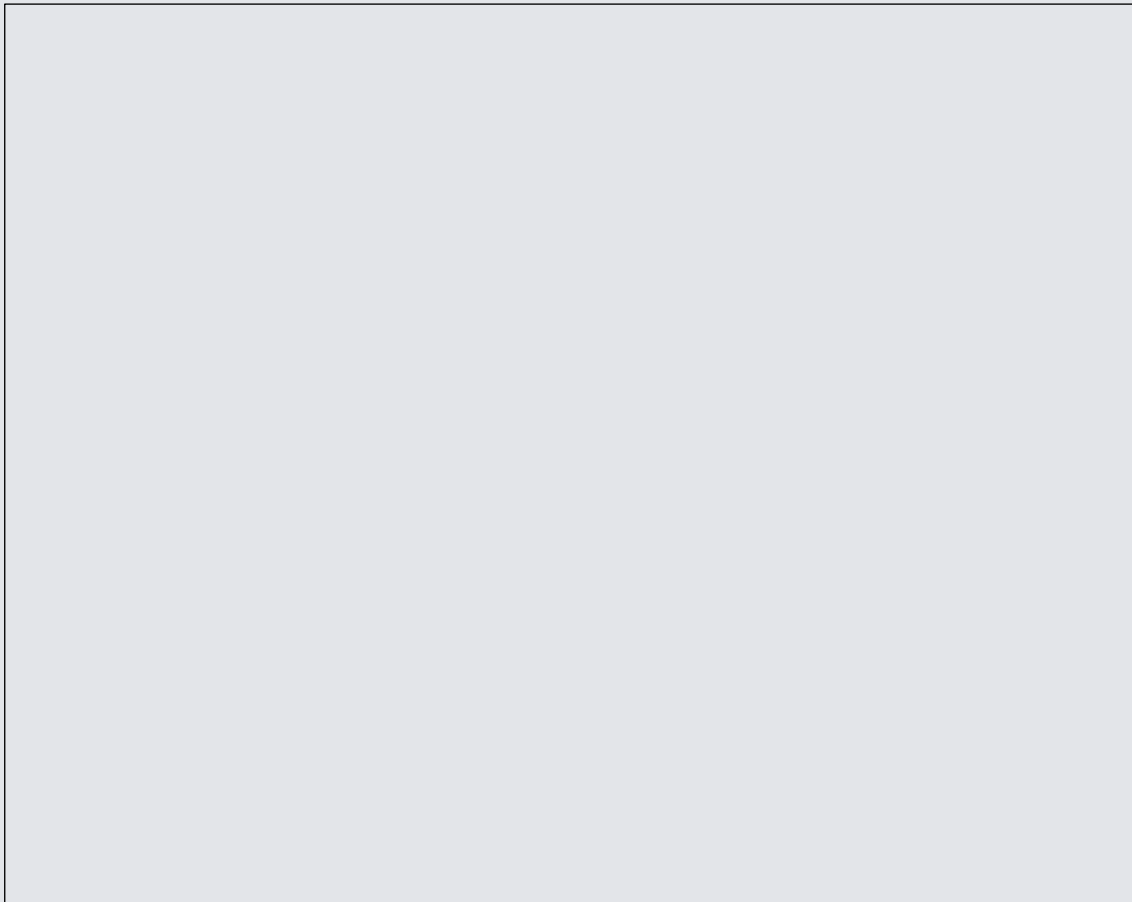
- 1,000 m²以上の土地または敷地において、建築物の新築等を行う場合には、「杜の都の環境をつくる条例」に基づき、「緑化計画書」の提出が必要となります。
- また、景観計画における高さ緩和を受ける場合には、敷地面積に対して15%以上の緑化を行うことが要件の一つになります。
- 緑化計画書の届出対象や手続きの詳細については、百年の杜推進課ホームページをご覧ください。

建築物等緑化ガイドラインについて

- 建築敷地内の質の高い緑化を実現するための手引きとして、本市では「建築物等緑化ガイドライン」を発行しました(予定)。建築敷地全体として、質の高い緑化を実現するための指針を掲載しています。
- 公共的空間に隣接して計画する植栽計画や、敷地内の樹種選定・植栽維持管理計画の参考資料として、ご活用願います。

「緑化ガイドライン」のうち、公共的空間に特に関連の深い項目(抜粋)

緑化ガイドラインと本ガイドラインとの関係や、事業者にとって分かりやすい記載方法について検討中



〔緑化計画・建築物等緑化ガイドラインの問い合わせ先〕

仙台市 建設局 百年の杜推進部 百年の杜推進課

TEL:022-214-8389 FAX:022-216-0637

参考 建築計画に係る関係規定

- 建築計画を実現させる際は、景観計画に関わる内容以外にも、環境やバリアフリー、駐車場附置等、様々な法令や条例等による手続きがあります。
- 計画にあたっては、別添2「建築時等の手続き一覧表」を確認のうえ、各担当部署との適切な協議をお願いいたします。

※ なお「仙台市都市計画情報インターネット提供サービス」で、本市の都市計画やその他の土地利用規制等の情報を、インターネット上で確認することが可能です。

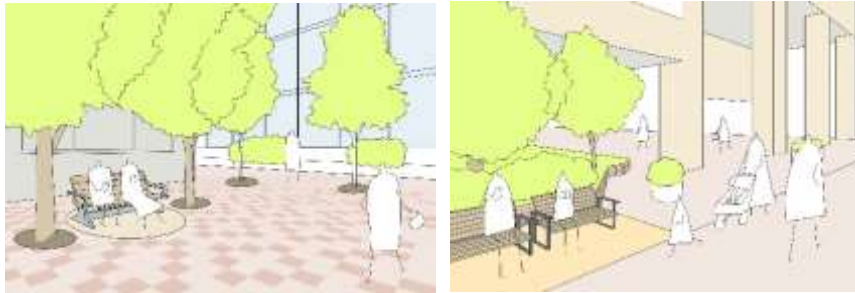
http://www2.wagamachi-guide.com/sendai_tokei/



3. 舗装・照明

[舗装について]

- ・ 舗装は街並み景観をつくる一つの要素であり、人の居心地のよさに影響します。
- ・ 滑りにくいことを前提とし、空間の使われ方を想定したうえで、舗装材を選定しましょう。
- ・ 人々が滞留するための空間については、舗装デザインを変化させたり、石や木などの自然素材など温もりを感じる素材を用いることによって迎え入れるような空間の演出を行うことができます。
- ・ 通行のための空間は、歩道と公共的空間との高低差を無くすほか、公共的空間の素材やデザインを歩道とあわせるなど、歩道と一体的な空間となるよう配慮し、ひとめで歩くための空間と認識できるようにしてください。
- ・ 公共的空間への入り口部分は段差を無くしたり、勾配を緩やかにするなどの配慮をしましょう。



人々が滞留する空間の舗装を変化させた例

[照明について]

- ・ 夜の景観がどのようになるか考え、通行する人やベンチを利用する人、空間を活用する人などにとって心地よく利用できるような照明を設置することも大切です。
- ・ 緑の多い空間は趣のある魅力的な空間となりますが、同時に、夜間は特に暗くなる可能性がありますので、安心して利用できるよう照明を設置しましょう。
- ・ 単に明るくする場合には上部に照明設備を設けることが効率的ですが、利用者が心地よいと感じる低位置の照明設備も活用し、魅力的な空間をつくりましょう。
- ・ 色温度による感じ方の違いを考え、温かみのある照明を用いて、空間にふさわしい照明環境をつくりましょう。



低位置照明の例

4. 建築物等

【店舗前等の工夫について】

- ・ 店舗前の空間など、小さな空間でも人々をもてなすための設えの工夫が可能です。



入隅空間をつくり、手書きの看板、植栽、イスを設置している事例



舗装やプランター、手書きの看板、照明により店先を演出している事例



店先の空間にデッキ、テーブル、イス、プランターを設置している事例

【建物1階部分及びアトリウムの工夫について】

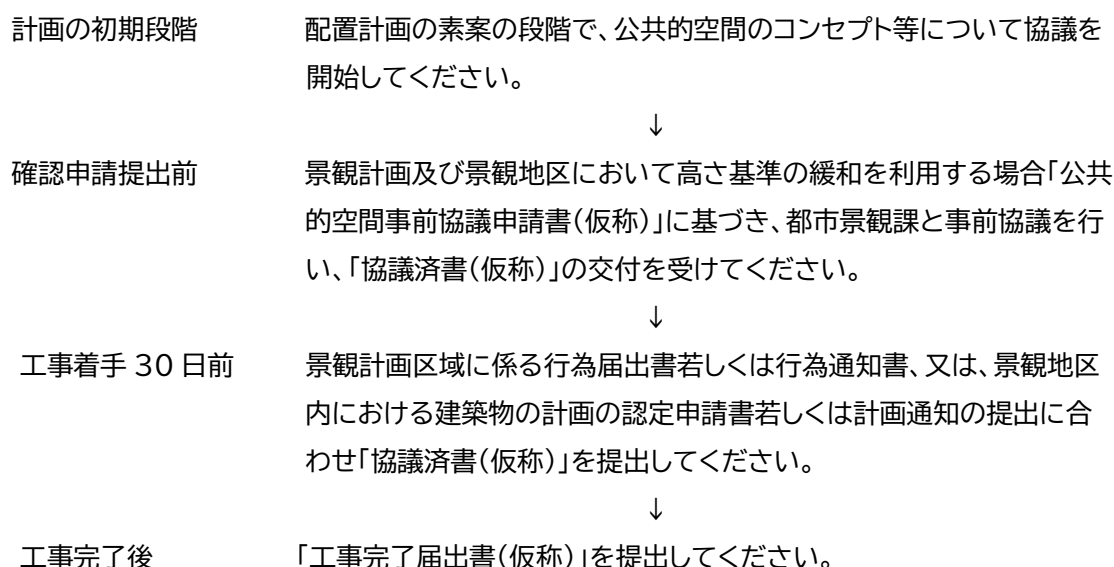
- ・ 歩行者が歩いているとき、より目に入るのは建物の高層部ではなく低層部、特に1階部分になります。
- ・ そのため、公共的空間に人を誘ったり、通りを歩くことや街の楽しさを伝えるためには、歩行者が良く見ている1階部分を丁寧につくること大切です。
- ・ 楽しくなるファサードの工夫としては、戸口が多いファサード、陰影に富むファサード、分節されたファサード、良質なディテールや素材などを使用したファサードなどがあります。
- ・ 通りや公共的空間の空間に対して、単調な壁しかないような、閉鎖的な空間構成にならないように設えましょう。
- ・ 人々が多く通行するに面し、通り等と一体的に活用できるアトリウム空間を整備することも、通りを歩くことや街の楽しさを伝えるために有効です。歩行者が立ち入りやすい位置への配置、十分な高さの確保、ベンチなど休憩スペースの設置など、誰もが利用してもよいと感じられる空間づくりに配慮しましょう。(ただし、景観計画等の高さ基準の緩和条件となる公共的空間の面積には、屋内空間であるアトリウムは含めることはできませんので、ご注意ください)

イラスト

空間の使い方 事例追加

イラスト又は写真 + 説明文

第4章 景観計画・景観地区高さ基準緩和にあたっての協議の流れ



参考 高さ基準緩和利用時における提出書類

時期	内容
工事着手 〇〇日前	・公共的空間事前協議申請書(様式1)
	・公共的空間計画書(様式2)
	・公共的空間チェックリスト(様式3)
	・付近見取図(縮尺 2,500 分の 1 以上)
	・配置図(縮尺 100 分の 1 以上)
	・外構図(縮尺 100 分の 1 以上)
	・各階平面図(縮尺 200 分の 1 以上)
	・外構計画の詳細がわかるパースや立面図等
	・維持管理計画書(様式4)
・当該敷地の周辺の状況を示す写真	
工事着手 30 日前	・協議済書(仮称)
工事完了後	・工事完了届出書(様式5)

参考 景観計画における高さ基準緩和の概略

高さ基準の概要

● 広瀬川周辺ゾーン

地区	高さ	緩和上限
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)	30m以下	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)	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	—

● 青葉山・大年寺山ゾーン

地区	高さ	緩和上限
B	30m以下	—

● 北山・宮町界限ゾーン

地区	高さ	緩和上限
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	40m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	80m以下

● 都心ビジネスゾーン

地区	高さ	緩和上限
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	40m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	50m以下
D-3(D-4 地区以外の商業地域)	60m以下	80m以下
D-4(容積率 600%以上の区域を中心とした地域)	80m以下	制限無し

景観計画における高さ基準の緩和規定

(下線部が本ガイドラインで解説する「公共的空間」に関する事項)

下記の条件を満たす場合は、高さ基準を緩和する。

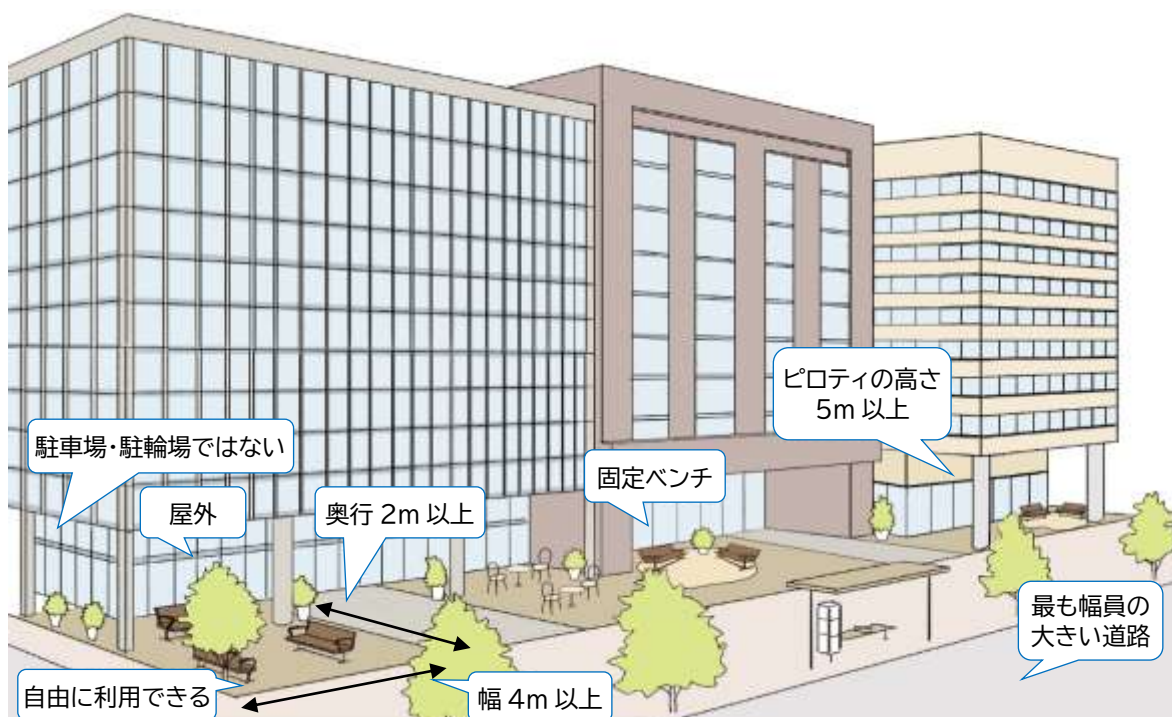
- 敷地面積が 1,000 m²以上であること。
- 敷地面積の 5%と 200 m²のうちいずれか小さい面積以上の公共的空間を確保すること。
- 敷地面積に対して 15%以上の緑化を行うこと。

高さ基準の緩和条件となる公共的空間の定義

(下線部が本ガイドラインで解説する事項)

景観計画において、高さ基準の緩和条件となる公共的空間とは、以下を満たす空地として、市と協議が整ったものをいう。

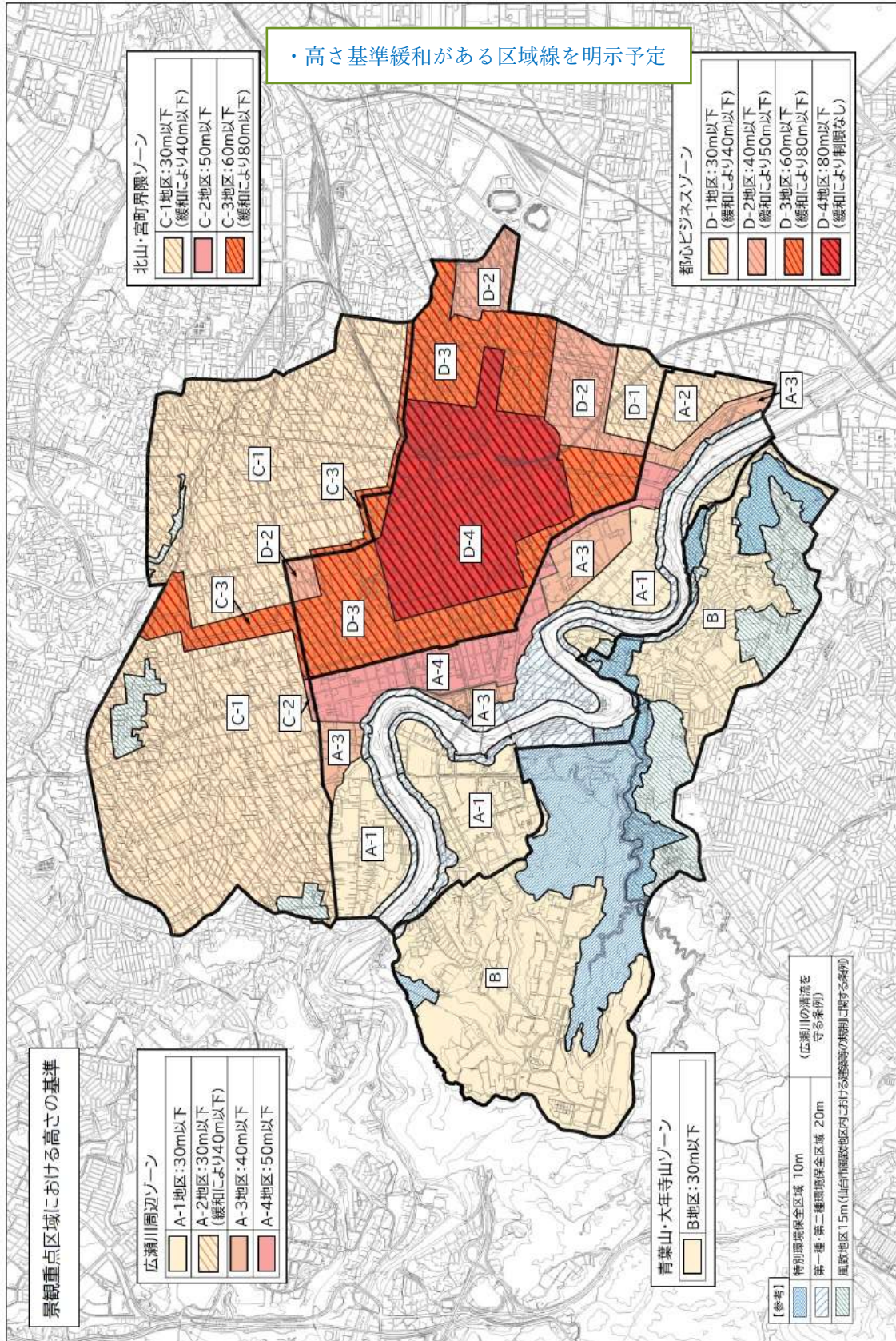
- ① 歩行者が日常自由に利用し、又は通行できるものであること。
- ② 屋外に設けられるものであること。
- ③ ピロティに設けられる空地にあっては、当該床面から天井又は梁下端までの高さが5m以上であること。
- ④ 敷地に4m以上接する道路のうち、最も幅員の大きいもの(隅切り部を含むものとし、敷地が定禅寺通、青葉通、宮城野通のいずれかに4m以上接する場合は当該道路に限る)または、ペDESTリアンデッキに4m以上接すること。
- ⑤ 敷地に4m以上接する道路のうち、最も幅員の大きいもの(隅切り部を含む)または、ペDESTリアンデッキからの奥行きが2m以上あること。
- ⑥ 非常時を除いて自動車、自転車の通行の用に供さず、また、専ら自動車、自転車の駐車のために供さないものであること。
- ⑦ 都市再生緊急整備地域においては、地面に固定されたベンチを複数台設置するとともに、公共的空間の合計面積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。



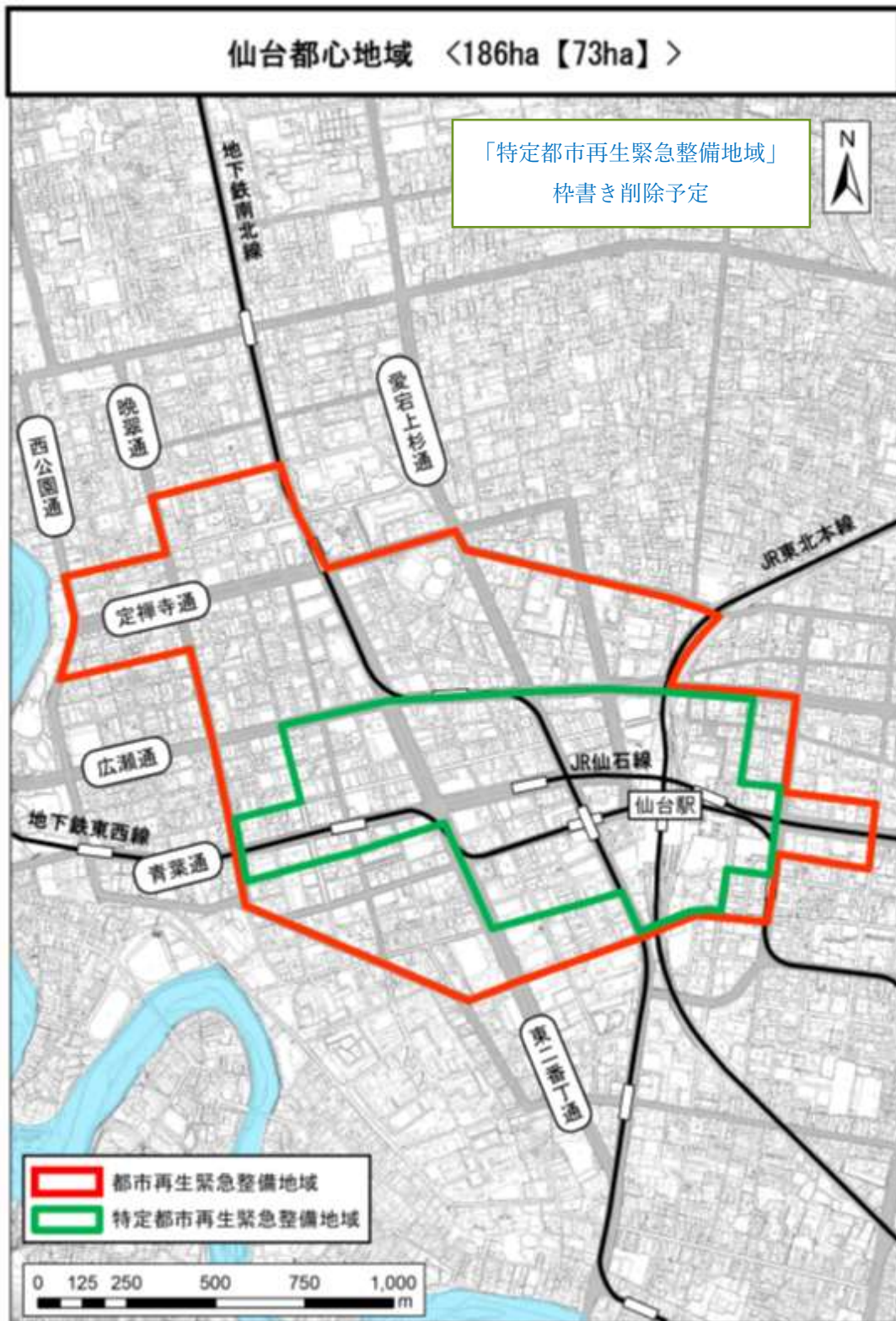
第5章 チェックリスト及び解説

(A3資料折込み)

参考資料1 景観計画における高さ基準と緩和規定がある区域



参考資料2 都市再生緊急整備地域(都心部) 区域図



(令和2年9月16日時点)

参考資料3 総合設計制度(公開空地)との関連について

公共的空間と公開空地の関係について

- ・ 建築基準法第59条の2、いわゆる総合設計制度によって容積率等を緩和しようとする場合、公開空地の設置等が条件になります。
- ・ そのため、景観計画、景観地区の絶対高さや容積率の両方の緩和を受けるには、公開空地と公共的空間の設置が必要になります。
- ・ 本来、絶対高さ緩和のための公共的空間と、容積率等緩和のための公開空地は、それぞれ別に設けることとなりますが、公共的空間としての基準と、公開空地としての基準のいずれの基準も満たす場合、公共的空間と公開空地を兼ねることが出来ます。

高さ緩和を行わない場合の公開空地について

- ・ 本市の総合設計制度取扱い基準において、制度目的の一つに「良好な景観形成」を掲げており、更に「総合設計制度による許可は、本取扱い基準に適合し、交通上・安全上・防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地環境の整備改善及び魅力的な景観の形成に寄与すると認められたものに対して行う」とされています。
- ・ 本ガイドラインは、景観計画及び景観地区高さ緩和の条件として設けられる公共的空間の質の確保のためのものですが、公共的空間とは兼ねない(高さ緩和を行わない)場合の公開空地についても、本ガイドラインを参考に「魅力的な景観の形成に寄与するかどうか」について判断します。

公開空地の定義【総合設計許可準則に関する技術基準の概要】

公開空地とは、次の①から⑤までのすべてに該当する空地又は空地の部分(空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植え込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含む。)をいう。

- ① 歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの(非常時以外において自動車が入り出る敷地内の道路を除く。)であること。ただし、屋内に設けられるもの等で特定行政庁が認めたものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。
- ② 最小幅が4メートル以上のものであること。ただし、道路に沿って敷地全長(最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長にわたって設けられているものとみなす。)にわたって設けられ、かつ、道路と一体として利用可能な公開空地及び敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する公開空地(以下「歩道状公開空地」という。)にあつては、最小幅が2メートル以上のものであること。
- ③ 一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる数値以上であること。

イ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域 300平方メートル

- 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域 200平方メートル
 - ハ 近隣商業地域又は商業地域 100平方メートル
 - ニ 用途地域の指定のない地域 200平方メートル
- ④ 全周の8分の1以上が道路に接しているものであること。ただし、動線上無理のない通り抜け道路を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りでない。
- ⑤ 道路との高低差が、6メートル以内のものであること。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡する場合等歩行者の利便に供する場合はこの限りでない。

<参考 関係法令・基準抜粋>

建築基準法 第五十九条の二

その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、第五十二条第一項から第九項まで、第五十五条第一項、第五十六条又は第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとすることができる。

仙台市総合設計制度取扱い基準 抜粋

第1 この基準は、本市における総合設計制度による許可に関し、その取扱い基準のほか必要な事項を定め、もって以下の事項を達成することを目的とする。

- (1) 賑わいの創出
- (2) 緑の創出
- (3) 適正な都市機能の配置
- (4) 交通施策との連携
- (5) 防災機能向上
- (6) 都心居住の推進
- (7) 良好な景観の形成
- (8) 耐震性不足の老朽マンションの建替え促進

第2 総合設計制度による許可は、本取扱い基準に適合し、交通上・安全上・防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地環境の整備改善及び魅力的な景観の形成に寄与するものと認められたものに対して行うものとし、本取扱い基準に記載の無い事項については、総合設計許可準則及び総合設計許可準則に関する技術基準によるものとする。

別添1 様式集

別添2 建築時等の手続き一覧表

写真提供： 堀 繁

[発行]

仙台市 都市整備局 都市景観課

「公開空地」及び「公共的空間」比較表

		公開空地	公共的空間 《今回創設》
1	制度	・ 建築基準法 59 条の 2 に基づく総合設計制度 【全国的な制度】	・ 仙台市「杜の都」景観計画及び景観地区における高さ制限緩和の条件 【仙台市独自の制度】
2	開始時期	・ 昭和 52 年（仙台市における許可第一号）	・ 令和 4 年 11 月 適用開始（予定）
3	主目的	・ 市街地環境（景観を含む）の整備改善	・ 魅力的な街並み景観の創出
4	形態	・ 建築敷地内における、日常一般に開放された空間 ・ 通行のための空間やイベント用の空間、滞留のための空間など様々	・ 建築敷地内における、日常一般に開放された空間 ・ 主に滞留のための空間（ベンチを設けて滞在できる空間）
5	主な地域	・ 商業系用途地域、地下鉄駅周辺	・ 市中心部、北山・宮町地区
6	主な緩和対象	・ 容積率	・ 高さ
7	審査	・ 建築審査会において、公開空地等が市街地環境の改善にどれだけ有効かを一件毎審査し、容積率等の許可の可否を判断する	・ 景観計画、景観地区高さ緩和にあたり、仙台市との事前協議にて、公共的空間が街並み景観の向上に資するものか判断する
8	定義	次のすべてに該当する空地又は空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植え込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含む。） ① 歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（非常時以外において自動車が入り出る敷地内の道路を除く。）であること。ただし、屋内に設けられるもの等で特定行政庁が認めたものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。 ② 最小幅が4メートル以上のものであること。ただし、道路に沿って敷地全長にわたって設けられ、かつ、道路と一体として利用可能な公開空地及び敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する公開空地（以下「歩道状公開空地」という。）にあつては、最小幅が2メートル以上のものであること。 ③ 一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、用途地域に応じた数値以上であること。 ④ 全周の8分の1以上が道路に接しているものであること。 ⑤ 道路との高低差が、6メートル以内のものであること。	以下の全てを満たす空地として、市と協議が整ったもの。 ① 歩行者が日常自由に利用し、又は通行できるものであること。 ② 屋外に設けられるものであること。 ③ ピロティに設けられる空地にあつては、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）または、ペDESTリアンデッキに4m以上接すること。 ⑤ 敷地に4m以上接する道路のうち、最も幅員の大きいもの（隅切り部を含む）または、ペDESTリアンデッキからの奥行きが2m以上あること。 ⑥ 非常時を除いて自動車、自転車の通行の用に供さず、また、専ら自動車、自転車の駐車のために供さないものであること。 ⑦ 都市再生緊急整備地域においては、地面に固定されたベンチを複数台設置するとともに、公共的空間の合計面積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 <u>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。</u>
9	営利及び占有利用	・ 一時使用のみ可能	・ 可能
10	これまでの実績	件数 58件 〔許可年：昭和52年～令和3年〕	〔【参考】高さ緩和実績件数 27件（公共的空間整備を求めている） 〔届出・通知・申請年：平成22年～令和3年〕〕
		敷地面積 平均5,000㎡（許可実績より）	〔【参考】平均5,000㎡（これまでの高さ緩和実績からの想定）〕
		実面積 200㎡～1,300㎡程度（直近の実績） ※ 公開空地が広いほど容積率が割増しされる	〔【高さ緩和条件となる公共的空間の面積】50㎡～200㎡ ※ 敷地面積の5%と200㎡のうちいずれか小さい面積以上〕

※ 総合設計制度および景観計画・景観地区（地区計画）に基づく緩和は、同時利用可

