仙台市総合設計制度取扱い基準

仙台市都市整備局建築宅地部建築指導課

（目的）

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の促進

（運用方針）

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(昭和 46 年 9 月 1 日付け建設省住街発第 48 号建設省住宅局長通達「総合設計に係る許可準則について」別添。以下「許可準則」という。）及び総合設計許可準則に関する技術基準（昭和 62 年 12 月 27 日付け建設省住街発第 94 号市街地建築課長通知「総合設計許可準則に関する技術的基準について」別添。以下「技術基準」という。）（その後の改正を含む。）によるものとする。

（適用区域）

第 3　一般型総合設計（市街地住宅総合設計、再開発方針等適合型総合設計、マンション建替え型総合設計、都心居住型総合設計及び街区設計型総合設計以外の総合設計をいう。以下同じとする。）は、以下の各号のいずれかに該当する区域の建築物以外には適用しない。ただし、特に本市の市街地形成上の課題の改善に資すると認められる建築物についてはこの限りでない。

（イ）　商業系用途地域

（ロ）　地下鉄南北線及び東西線の駅からの距離が概ね 500m以内の区域

２　再開発方針等適合型総合設計は、都市再開発法（昭和 44 年 6 月 3 日法律第 38 号）第 2 条の 3 第 1 項に規定する都市再開発の方針において定められた同項第 2 号に規定する地区内で、かつ、以下の各号のいずれかにより高度利用を図るべきとされた区域の建築物以外には適用しない。

（イ）　高度利用地区

（ロ） 地区計画（地区整備計画において建築物の容積率の最高限度（指定容積率を超えるものに限る。）及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限が定められているものに限る。）

3 マンション建替え型総合設計は、市内全域で適用する。

（総合設計制度の適用除外）

第 4 都心居住型総合設計、市街地住宅総合設計及び街区設計型総合設計は、許可準則の規定にかかわらず、本市においては適用しない。

（高度かつ総合的に環境に配慮した建築物の特例）

第 5 高度かつ総合的に環境に配慮した建築物に関する容積の割増しは、許可準則第 2 の 1(5)の規定にかかわらず、原則として適用しない。

（自動車車庫（公開駐車場）を設けた建築物の特例）

第 6 自動車車庫に関する容積の割増しは、許可準則第 2 の 1(7)の規定にかかわらず、原則として適用しない。

（申請の事前協議）

第 7 建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）第 59 条の 2 第 1 項及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年 6 月 19 日法律第 78 号）第 105 条第 1 項の許可（以下「許可」という。）を受けようとする建築主は、その申請に先立ち、建築に係る基本計画（一連の設計行為のうち初期段階にあって基本的な方針等を確定する行為をいう。）の内容等について本市と協議を行わなければならない。

（緑地の整備）

第 8 許可を受けようとする建築主は、空地面積（敷地面積から建築面積を減じた面積）の 30 パーセント以上の面積を緑地として整備しなければならない。この場合において、緑地の整備は樹木によることを基本とし、また、当該空地内に公開空地を設けるときは、公開空地内における緑地面積の割合もまた 30 パーセント以上となるように努めるものとする。

2 前項の緑地の面積算出方法は、杜の都の環境をつくる条例施行規則（平成 18 年 9 月 14 日仙台市規則第 84 号）第四章に定める基準によるものとする。ただし、面積の算定には屋上（広く市民利用が可能なものを除く）及び壁面の部分に係る緑化を含めないものとする。

（荷さばきのための駐車施設の整備）

第 9 建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例（昭和 40 年 7 月 17 日仙台市条例第 21 号）（以下「駐車場附置義務条例」という。）の適用対象外の建築物であっても、許可を受けるにあっては、一台以上の荷さばきのための駐車施設を設けなければならない。なお、この荷さばき駐車施設は仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（平成 15 年 12 月 17 日仙台市条例第 62 号）第 16 条第 4 項に規定する駐車施設を兼ねることができる。

2 前項の荷さばきのための駐車施設は、その規模については駐車場附置義務条例の規定、構

造及び設備については駐車場法（昭和32年5月16日法律第106号）第11条の規定による基準を満たしていなければならない。

（集会施設）

第10　住戸数が50戸以上の建築物にあっては、戸数に応じた規模（原則として1戸あたり0.5㎡程度以上）の集会施設を設けなければならない。

（建築物環境配慮制度）

第11　延べ面積が2,000㎡以上の建築物について許可を受けようとする建築主は、建築物総合環境性能評価システムによる評価図書を市長に提出しなければならない。

（福祉環境の整備）

第12　許可を受けようとする建築主は、仙台市ひとにやさしいまちづくり条例（平成8年6月21日仙台市条例第30号）に基づき、福祉環境の整備を行わなければならない。

（容積率制限以外の緩和）

第13　総合設計制度の適用により、容積率の割増し以外の緩和措置（絶対高さ制限の緩和又は斜線制限の緩和措置）を受けようとする建築物にあっても、市街地環境の整備改善に資するため、一定以上の公開空地を整備しなければならない。

２　前項の規定により整備すべき公開空地は、その有効公開空地面積の敷地面積に対する割合（有効公開空地率）が、次の式により求められる数値以上でなければならない。

有効公開空地率＝0.2＋（1－基準建蔽率）×（10／4.5）×0.3

（屋外広告物の制限）

第14　許可にかかる建築物の敷地内において、独立して地上に広告物を設置する場合は、原則として2箇所以内でなければならない。

（公開空地の基準）

第15　敷地を貫通して道路等を相互に有効に連絡する公開空地は見通しの良いものとし、防犯設備等の設置に努めるとともに、安全に配慮した計画でなければならない。

２　建築物所有者、利用者専用の中庭や屋上等は、技術基準第１の2(2)にかかわらず、公開空地に準じる空地とみなさないものとする。

（公開空地の有効面積の算定）

第16　容積率割増しの算定にあたって算出する有効公開空地面積は、技術基準第１の２（3）①及び②にかかわらず、次の①から③の各区分に従い、当該公開空地又は公開空地とみなす空地の部分の面積に各係数を乗じて算定する。ただし③については、一般型総合設計を適用する建築物のうち下記の各号に掲げる区域の建築物、再開発方針等適合型総合設計及びマンション建替え型総合設計を適用する建築物に適用する。なお、公開空地とみなす空地においては、技術基準第１の２（１）の規定は適用しない。

（イ）　市中心部のうち別図に定める区域

（ロ）　地下鉄南北線及び東西線の駅からの距離が概ね500m以内の区域

①基礎係数

公開空地	(ｱ)歩道状空地で隣地との間に塀等の空地の連続性を妨げるものを設置しないもののうち、一般型総合設計及び再開発方針等適合型総合設計にあっては幅員2m以上、マンション建替え型総合設計にあっては幅員1.5m以上のもの（幅員4mまでを評価）	1.5
	(ｲ)一団の面積が一般型総合設計及び再開発方針等適合型総合設計にあっては200㎡以上、マンション建替え型総合設計にあっては100㎡以上（敷地内貫通通路にのみ面するものを除く。）のもの	1.5
	(ｳ)敷地内貫通通路で幅員3m以上のもの	1.2
	(ｴ)上記以外の公開空地	1
公開空地とみなす空地	(ｵ) 一般型総合設計及び再開発方針等適合型総合設計によるものあって、商業的空間等として利用するもののうち、道路から直接利用することができる等、一般的開放性を有し、憩い・ゆとりある空間で、かつ、活気ある景観の形成に資するもの（カフェテリア等）	1.5
	(ｶ)道路に沿って設けられる地域のための共用荷さばき駐車スペースのうち、都心交通施策の推進に寄与するもの	2
	(ｷ)前項の共用荷さばき駐車スペース設置に伴い設けられる歩道状の空地のうち幅員2m未満のもの	1.5
	(ｸ)放置駐輪が多く発生している地域に設けられる公共的駐輪場（建築物に該当しないものに限る。）及び駐輪場に至る通路	2

②低減係数

道路からの見通しが妨げられるもの		0.5
道路等との高低差が1.5m以上高い又は3m以上低いもの		0.6
ピロティ（奥行きは天井又は梁下までの高さの2倍までの範囲とし、それ以外の範囲は評価係数0）、アトリウム等	天井又は梁下10m以上	1
	天井又は梁下5～10m	0.8
	天井又は梁下2.5～5m	0.6

③割増し係数

表①(ｱ)から(ｴ)に規定する公開空地のうち、特に賑わいの創出に寄与すると認められるもの	1.5
主として幼児及び小学校低学年の子供たちが遊べる場として計画された広場	1.5
緑化重点地区内の緑のネットワークを形成する主要路線に面する公開空地（角地を有する敷地の場合は、主要路線以外の道路に面する空地であっても、主要路線に面する緑地空間と一体的な空地と認められる部分を含む。）のうち、特に優れた緑地空間と認められるもの	1.5
上記以外で市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの	1.5

（福祉施設等を設けた建築物の特例）

第17　一般型総合設計又は再開発方針等適合型総合設計によるものであって、次の各号に該当する施設（以下「福祉施設等」という。）を設けた建築物については、通常の割増しに加え、容積の割増しを行うことができるものとする。この場合の容積の割増しは、福祉施設等の用途に供する床面積の相当分、かつ、基準容積率の1.5倍と基準容積率に200%を加えたもののうちいずれか小さいもの（再開発方針等適合型総合設計にあっては許可準則第2の1(2)①

に規定する限度）の範囲内とする。

(1) 地域の福祉の向上に寄与し、将来にわたり適切に管理運営されると認められる施設

(2) 市民が多様な文化芸術を鑑賞できる環境の構築若しくは地域の創作活動者の育成・活動支援に特に寄与する施設のうち、将来にわたり適切に管理運営されると認められるもの

(3) 交通施策の推進に特に資すると認められる施設

(4) 本市の機能の向上に資すると認められる事務所で、「高機能オフィスの整備に着目した容積率の緩和に関する取扱い基準」に掲げる高機能オフィスの要件を満たすもの

（地域貢献施設等を設けた建築物の特例）

第 18　マンション建替え型総合設計によるものであって、次の各号に該当する施設（以下「地域貢献施設等」という。）を設けた建築物については、通常の割増しに加え、容積の割増しを行うことができるものとする。この場合の容積の割増しは、地域防災施設等の用途に供する床面積（用途に供する床面積が基準容積率の 100％を超える場合は 100％まで）の相当分、かつ、基準容積率の 1.5 倍と基準容積率に 200％を加えたもののうちいずれか小さいものの範囲内とする。

(1) 地域で活用できる防災備蓄倉庫、地域のための防災広場に活用できるスペース（公開空地等に該当するものを除く。）

(2) 地域に開放されたコミュニティ形成のための集会施設（第 10 により設置した集会所に該当するものを含む。）

(3) 地域の福祉や医療の向上に寄与し、将来にわたり適切に管理運営されると認められる施設

（高度地区制限の緩和）

第 19　建築基準法第 58 条の規定による高度地区制限につき、総合設計を理由として、当該高度地区に係る都市計画において定められたところによる緩和を受けることができる建築物（第 1 種高度地区、第 2 種高度地区及び第 3 種高度地区における建築物を除く。）は、特に周辺の採光・通風・開放感等に十分配慮し、良好な環境が確保されているもので、高度斜線制限を受けることとなる敷地の各辺において、Si’が Si 以下であるものとする。ただし、一次斜線の範囲については緩和しない。

2　前項本文の場合において、Si’とは敷地の各辺について、その中点からの真北線上で、第 4 種高度地区にあっては 25 メートルの点を通る鉛直線上の各点を視点とした敷地境界線上での立面投影面積とする。また、Si とは敷地の各辺において建築基準法第 58 条に基づき都市計画で定められた高度地区の規定による二次斜線を延長した場合に得られる立面投影面積とする。

（公開空地の施工計画書の作成）

第 20　許可に係る建築物の建築主、建築物の所有者、管理者、又は敷地の所有者（以下「建築主等」という。）は、公開空地部分の工事に着手前に、公開空地の施工計画書を作成し市長に提出しなければならない。

（公開空地等の維持管理）

第 21　建築主等は、使用開始前に公開空地等維持管理責任者を選任し、公開空地等維持管理責

任者選任届を市長に提出しなければならない。

2　建築主等は、建築基準法第 12 条第 1 項の規定による建築物の定期報告を行う際に、市長に公開空地等の維持管理状況を、公開空地管理報告書により報告しなければならない。

（公開空地等の一時使用）

第 22　公開空地は、原則として他の目的に使用してはならない。ただし、公共公益に資する行為、建築物等の維持管理のために必要な行為、地域の活性化に寄与する行為等についてはこの限りでない。

（公開空地等の適切な標示）

第 23　許可に係る建築物の建築主は、歩行者が自由に通行し又は利用できるものであるとする公開空地等の趣旨を明記した標示板を公開空地等内の適切な場所に設置しなければならない。

（計画の変更）

第 24　許可を受けた建築物又は建築物の敷地については、原則として変更を行ってはならない。ただし、市長（特定行政庁）がやむを得ないと認められる変更についてはこの限りでない。

（公共事業の施行等に伴う法 3 条の規定の準用）

第 25　許可を受けた建築物又は建築物の敷地について、公共事業の施行等により許可の基準を満たさなくなった場合は、建築基準法第 3 条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

（適用除外等）

第 26　特別な事由により市長（特定行政庁）がやむを得ないと認められる建築物は、この基準の全部又は一部を適用しないことができる。

附　則

この基準は、平成 8 年 8 月 1 日から実施する。

附　則

この基準は、平成 11 年 4 月 1 日から実施する。

附　則

この基準は、平成 15 年 1 月 1 日から実施する。

附　則

この改正は、平成 21 年 7 月 1 日から実施し、当該実施の日以降の申請に係る許可について適用する。

附　則

（実施期日）

1　この改正は、平成 26 年 12 月 24 日から実施する。

（東日本大震災における特例措置）

2　平成 23 年 3 月 11 日に発生した「東日本大震災」において被災し、既に解体したマンションで市長（特定行政庁）が認めたものについては、要除却認定を受け、かつ、技術基準４③による事前協議がなされたものと見做す。

附　則

この改正は、令和元年 10 月 1 日から実施する。