

# 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) 良好な景観の形成
- (7) 耐震性不足の老朽マンションの建替え促進

## 第 1 解説

(\*) 仙台市は「杜の都」として培われた歴史、伝統、文化などを基に、魅力ある都市空間の創造を推進しているが、一方で様々な市街地形成上の課題を抱えている。それらの課題の整備改善にあたり、総合設計制度を積極的に活用するため本基準を作成するものである。

(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。\*1\*2

**2** 街区設計型総合設計による許可は、前項に加えて、業務、商業、宿泊機能の強化等、賑わいの創出、交流の促進及び持続的な経済活力の向上に資すると認められるものに対して行う。

## 第 2 解説

(\*1) 本取扱い基準に記載の無い事項については許可準則及び技術基準による。

(\*2) 本市景観計画及び「建築敷地内の公共的空間ガイドライン」の内容に沿った建築計画であることについて、都市景観課と協議が成立したものに限り許可を行うものとする。

(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、長期優良住宅型総合設計、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。)及び長期優良住宅型総合設計は、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\*1。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\*<sup>2</sup>。

(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\*<sup>3</sup>。

**4** 街区設計型総合設計は、都市再生緊急整備地域で適用する\*<sup>4</sup>。

### 第 3 解説

(\*1) この区域内の建築物全てが許可対象となるものではなく、第 2 条運用方針に基づき、周辺環境や建築計画等から総合的に判断を行う。例えば、良好な住宅地としての市街地形成がなされている区域において、周囲と調和しない規模の建築物は許可の対象とはしない。

(\*2) 再開発等促進区を定めた地区計画については法 59 条の 2、法 68 条の 3 の規定により、地区計画で定めた容積率の上限を更に緩和することはできない。また、地区計画等により設けられる空地については、公開空地としての評価（二重評価）は行わないものとする。

(\*3) 耐震性不足のマンションの建替え促進を図ることを目的とするため、市内全域で適用する。

(\*4) 街区設計型総合設計は、賑わいの創出、交流の促進及び持続的な経済活力の向上に資する業務、商業、宿泊機能の強化を目的とするため、都市再生緊急整備地域のみで適用する。

（総合設計制度の適用除外）

**第 4** 都心居住型総合設計及び市街地住宅総合設計は、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** 許可準則第 2 の 1 (5) の規定にかかわらず、原則として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** 許可準則第 2 の 1 (7) の規定にかかわらず、原則として自動車車庫に関する容積の割増しは適用しない。

（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、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 項及び長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年 12 月 5 日法律第 87 号）第 18 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。

#### 第7 解説

(\*) 建築計画の初期段階から配置計画や公開空地整備のコンセプト等について協議を行うこと。その段階での協議には、実施設計のような詳細な図書は必要としない。

(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第四章に定める基準によるものとする。但し、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。

#### 第8 解説

(\*) 整備を行う緑地は、杜の都の環境をつくる条例に基づく「建築物緑化ガイドライン」に則した緑地として、百年の杜推進課と協議が成立したものを対象とする。なお、公開空地内緑地計算において、第16条表①に規定する「公開空地とみなす空地」の部分には、その性質上、緑化が困難であるため緑化努力義務は設けない。ただし、敷地全体では、空地面積の30%以上の緑化を行うこと。

(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(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、許可を受けるにあつては、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つては、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。

#### 第11 解説

(\*) (財)建築環境・省エネルギー機構の開発した CASBEE 新築又は CASBEE 新築簡易版のうち、原則として最新版を使用すること。また、その際、評価はA以上とする。

(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) \*1

**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また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。

$$\text{有効公開空地率} = 0.2 + (1 - \text{基準建蔽率}) \times (10 / 4.5) \times 0.3$$

**3** 街区設計型総合設計は、前2項に加え、隣地に住宅、学校、病院、診療所、寄宿舍、下宿その他これらに類する建築物がある場合、これらの建築物の日照及び通風の確保に配慮しなければならない\*2。

#### 第 13 解説

(\*)1 マンション建替え型総合設計及び長期優良型総合設計は、それぞれマンションの建替え等の円滑化に関する法律、もしくは長期優良住宅の普及の促進に関する法律において容積率以外の緩和を認めていないことから、この条項は対象とならない。

(\*)2 街区設計型総合設計は、道路斜線制限、隣地斜線制限及び北側斜線制限は適用しないため、隣地に対する日照、採光及び通風について配慮が必要である。

(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。

#### 第 14 解説

(\*) 安全上若しくは管理上必要なサイン等は制限の対象としない。

(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、一般型総合設計及び長期優良住宅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、街区設計型総合設計、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、再開発方針等適合型総合設計又は街区設計型総合設計にあつては幅員2m以上、マンション建替え型総合設計、長期優良住宅型総合設計にあつては幅員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、再開発方針等適合型総合設計又は街区設計型総合設計にあつては200㎡以上、マンション建替え型総合設計、長期優良住宅型総合設計にあつては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、再開発方針等適合型総合設計又は街区設計型総合設計によるものあつて、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* <sup>1</sup>	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* <sup>2</sup> 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* <sup>3</sup> 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* <sup>4</sup>	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* <sup>5</sup> 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

緑化重点地区内のみどり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*6	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

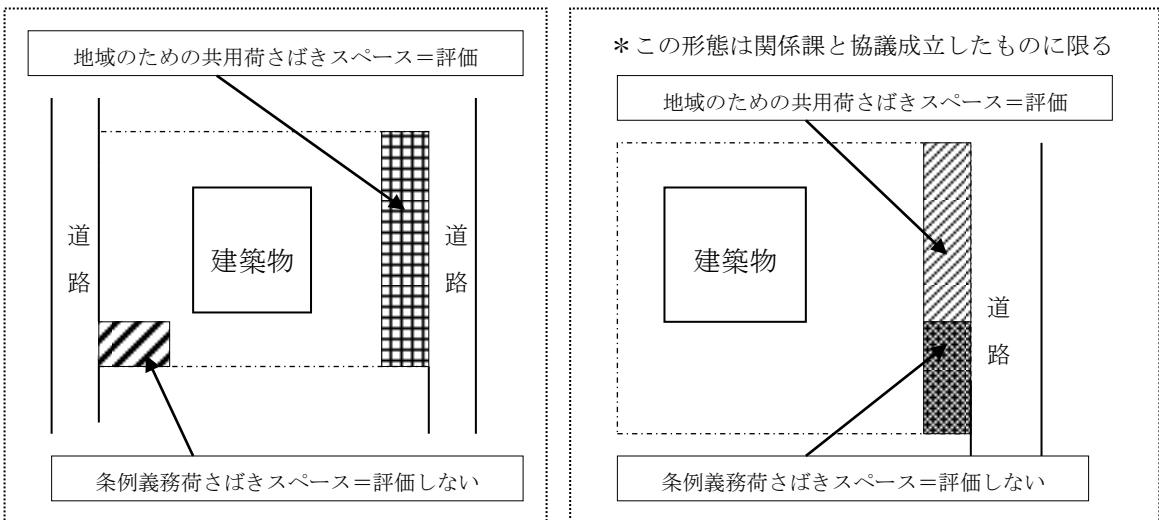
◇総合設計適用区域と割増し係数適用区域についての解説（第3条及び第16条）

本基準第3条では総合設計の適用区域を、第16条では割増し係数適用区域を定めているが、一般型総合設計等についての適用区域、割増し係数適用区域をまとめると以下の通りとなる。

- ① 一般型総合設計及び長期優良住宅型総合設計を適用でき、かつ割増し係数を適用できる区域
  - ・商業系用途地域の一部（市中心部のうち、別図に定める区域）
  - ・地下鉄南北線及び東西線の駅から概ね500mの区域
- ② 一般型総合設計及び長期優良住宅型総合設計を適用できるが、割増し係数は適用できない区域
  - ・①以外の商業系用途地域
- ③ 一般型総合設計及び長期優良住宅型総合設計を適用できない区域
  - ・住居系及び工業系用途地域（地下鉄南北線及び東西線の駅周辺を除く）
- ④ 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については、区域を問わず、常に割増し係数の適用が可能。

第16 解説

（\*1）関係課との協議により、道路交通の円滑化を図り、都市の機能の維持及び増進に資すると認められる場合に限るものとし、駐車場附置義務条例の附置義務駐車スペースは評価の対象としない。なお、同条例による附置義務駐車スペースと併設する形態は関係課等と協議が成立したものに限り、この場合においても評価できる面積は附置義務台数を超えた部分とする。



（\*2）関係課等との協議により、その幅員がやむを得ないと認められる場合に限る。なお、2m以上の幅員を持つ空地は、公開空地とみなす空地ではなく公開空地となる。

（\*3）管理について仙台市と協定等を締結予定のものに限る。

（\*4）ペDESTリアンデッキ等と連続した公開空地等は低減対象としない。

（\*5）イベントや祭（七夕、青葉祭り、ジャズフェスティバル等）の開催に寄与する空地、回遊性を補完し厚みのある都心商業空間創出に資する通路、低層階商業系施設と一体的にデザイン

された空地、屋外ギャラリー、地下鉄出入口やバス停と一体的に整備する空地などを対象とする。

(\*6) 民有地緑化のモデルとなるような質の高い緑化を整備するもので、緑地整備のコンセプト、植栽計画図、維持管理計画等について関係課と協議が成立したものを対象とする。

(福祉施設等を設けた建築物の特例) \*1

**第17** 一般型総合設計、再開発方針等適合型総合設計又は街区設計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範囲とする。ただし、再開発方針等適合型総合設計にあつては許可準則第2の1(2)①に規定する限度、街区設計型総合設計にあつては、基準容積率の1.5倍の範囲内とする。

- (1) 地域の福祉の向上に寄与し\*2、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\*3もしくは地域の創作活動者の育成・活動支援に特に寄与\*4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\*5
- (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\*6

#### 第17 解説

(\*1) 都心部及び駅近傍に不足する施設の集積のための緩和であるため、市内全域を対象とするマンション建替え型総合設計では、福祉施設等を設けた建築物の特例を次条で扱う。

(\*2) 保育所、高齢者福祉施設等を対象とする。

(\*3) 劇場、コンサート施設、美術館、芸能（能・歌舞伎等の古典芸能含む）や新しい分野の芸術を振興するための施設その他これらに類する施設の内、不特定多数の市民が自由に利用できるものを対象とする。その必要性等について関係課と十分な協議を行うこと。

(\*4) 市民ギャラリー、市民が自由に利用できる多目的文化活動スペース、創作活動者の支援育成を目的とした交流拠点その他これに類する施設の内、不特定多数の市民が自由に利用できるものを対象とする。その必要性等について関係課と十分な協議を行うこと。

(\*5) バスターミナル（高速バスを含む）等のうち、関係課と協議が成立したものを対象とする。

(\*6) 事務所のうち、「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として、都心まちづくり課と協議が成立したものを対象とする。また、対象となるエリアが、「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」で、限定された商業地域のエリアとなっていることに注意する。

(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及び長期優良住宅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\*<sup>1</sup>（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所等\*<sup>2</sup>（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\*<sup>3</sup>、将来にわたり適切に管理運営されると認められる施設

#### 第 18 解説

- (\*1) 建築基準法上、床面積が発生する地域に開放された防災広場に活用できるスペースを対象とする。
- (\*2) マンション住人以外の者が活用できる地域に開放された集会場等を対象とする。
- (\*3) 第 17 条に規定する福祉施設等及び医療所等の施設を対象とする。

（高度地区制限の緩和）\*<sup>1</sup>

**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、 $S_i'$  が  $S_i$  以下であるものとする。ただし、一次斜線の範囲\*<sup>2</sup>については緩和しない。

**2** 前項本文の場合において、 $S_i'$  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 種高度地区にあつては 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、 $S_i$  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。

#### 第 19 解説

- (\*1) マンション建替え型総合設計及び長期優良型総合設計は、それぞれマンションの建替え等の円滑化に関する法律、もしくは長期優良住宅の普及の促進に関する法律において容積率以外の緩和を認めていないことから、この条項は対象とならない。
- (\*2) 第 4 種高度地区において敷地北側境界から 8m の範囲は斜線制限の緩和を行わない。

（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又は建築物の所有者、管理者、若しくは敷地の所有者（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、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、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。

第 24 解説

(\*) 許可の面積、高さ等を超えない範囲の変更で変更内容が全体の計画に影響を与えないもの、市街地環境の向上に寄与するもの、公益上やむを得ないもの等を対象とする。

(公共事業の施行等に伴う法第 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。

第 25 解説

(\*) 共用荷捌き駐車スペース確保及び公共駐輪場設置に伴う公開空地減少・歩道幅員減少の場合等に既存不適格としての運用を行うもの。

(適用除外等)

**第 26** 特別な事由により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 4 ③による事前協議がなされたものと見做す。

#### **附 則**

(実施期日)

- 1 この改正は、令和元年 10 月 1 日から実施する。  
(福祉施設等を設けた建築物の特例)
- 2 福祉施設等を設けた建築物の特例に本市の機能の向上に資すると認められる事務所で、「仙台市高機能オフィスの整備に着目した容積率の緩和方針」に掲げる高機能オフィスの要件を満たすものを追加する。

#### **附 則**

この改正は、令和 2 年 10 月 13 日から実施する。

#### **附 則**

この改正は、令和 4 年 11 月 1 日から実施する。