

(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) 要除却等認定マンションの再生促進

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。それらの課題の改善および仙台市基本計画、都市計画マスタープランその他の計画等本市のまちづくりの方針に掲げる内容の実現を目指し、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、本市のまちづくりの方針に整合し総合設計制度の活用が妥当と判断されたもので、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する。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 61 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*3*4

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) 本取扱い基準は、許可申請にあたっての必要条件としての性格を持つものであり、適用に当たっては、具体的な計画に即し、本制度の趣旨に照らして総合的に判断するものとする。

(*2) 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。

(*3) 目的を達成しうるものとして、計画地を含む地区において誘導すべき用途が含まれる計画を許可対象とし、本市のまちづくりの方針との整合および制度活用の妥当性については、仙台市総合設計制度活用建築物連絡会議で判断を行う。

(*4) 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、マンション再生型総合設計、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。）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*²。

(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 マンション再生型総合設計は、市内全域で適用する*³。

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*⁴。

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) 要除却等認定マンションの再生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、市街地住宅総合設計及び長期優良住宅型総合設計は、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 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項及びマンションの再生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163条の59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つて基本的な方針等を確定する行為をいう。）の内容等について総合設計制度活用事前計画説明書を提出し、総合設計制度の活用の妥当性について総合設計制度活用建築物連絡会議による判断を受けなければならない。*
- 2** 許可を受けようとする建築主は、前項の規定により総合設計制度の活用の妥当性が認められたのち、関係部局等と協議を行い、当該許可を申請する前に、総合設計許可事前協議願書を提出しなければならない。

第7 解説

(*) 目的を達成しうる計画となるよう、立地特性を踏まえて、配置計画や建築物の用途、公開空地整備のコンセプト等を検討すること。その段階では、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) *1

- 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、公開空地内における緑地面積の割合*2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。ただし、屋上及び壁面の部分に係る緑化については、「建築物等の緑化の質の評価基準」に定める評価項目のうち、屋上又は壁面に係る評価項目の必要条件を満たすものに限り、当該部分の緑地面積を算入対象とする。*3

第8 解説

(*1) 整備を行う緑地は、杜の都の環境をつくる条例に基づく「建築物等緑化ガイドライン」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。

(*2) 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。

(*3) 屋上又は壁面に係る評価項目は、「建築物等の緑化の質の評価基準」別表第3中、「③壁面を緑で彩る」、「⑦屋上を緑化する」、「⑧壁面を緑化する」である。質の高い緑化を実現するために、それぞれの必要条件を満たすものに限り、当該部分の緑地面積を算入対象とする。このとき、公開空地に面する壁面の部分に係る緑化で、緑視効果を高める緑化である評価項目③の必要要件を満たすものについては、公開空地内における緑地面積として取り扱ってよいものとするが、緑地の整備は樹木によることを基本としていることから、すべてを壁面緑化とすることは認めない。

(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 m²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 m²以上の建築物にあつては、建築環境総合性能評価システム^{*1}で A ランク以上の評価となるよう計画しなければならない。

2 街区設計型総合設計による許可を受けようとする建築物の場合は、前項に加えて、さらに高度かつ総合的に環境に配慮した建築物となるよう努めるものとする。^{*2}

第 11 解説

(※ 1) 一般財団法人住宅・建築 S D G s 推進センターの開発した CASBEE 建築（新築）を使用する。原則として最新版を使用すること。

(※ 2) 街区設計型総合設計は、老朽化したオフィスビル等から環境に配慮したエネルギー効率の良い建築物への建替えを促進することを目的とした制度であることから、第 1 項に加え、ZEB の実現を目指し、仙台市地球温暖化対策等の推進に関する条例第 23 条第 2 項に定める省エネルギー性能誘導基準への適合を目指すこと。

(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)

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つても、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*。

第 13 解説

(*) 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再生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、マンション再生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 m ² 以上、マンション再生型総合設計にあつては 100 m ² 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* ¹	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* ² 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* ³ 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*4		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*5	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* ⁶ 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* ⁷	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

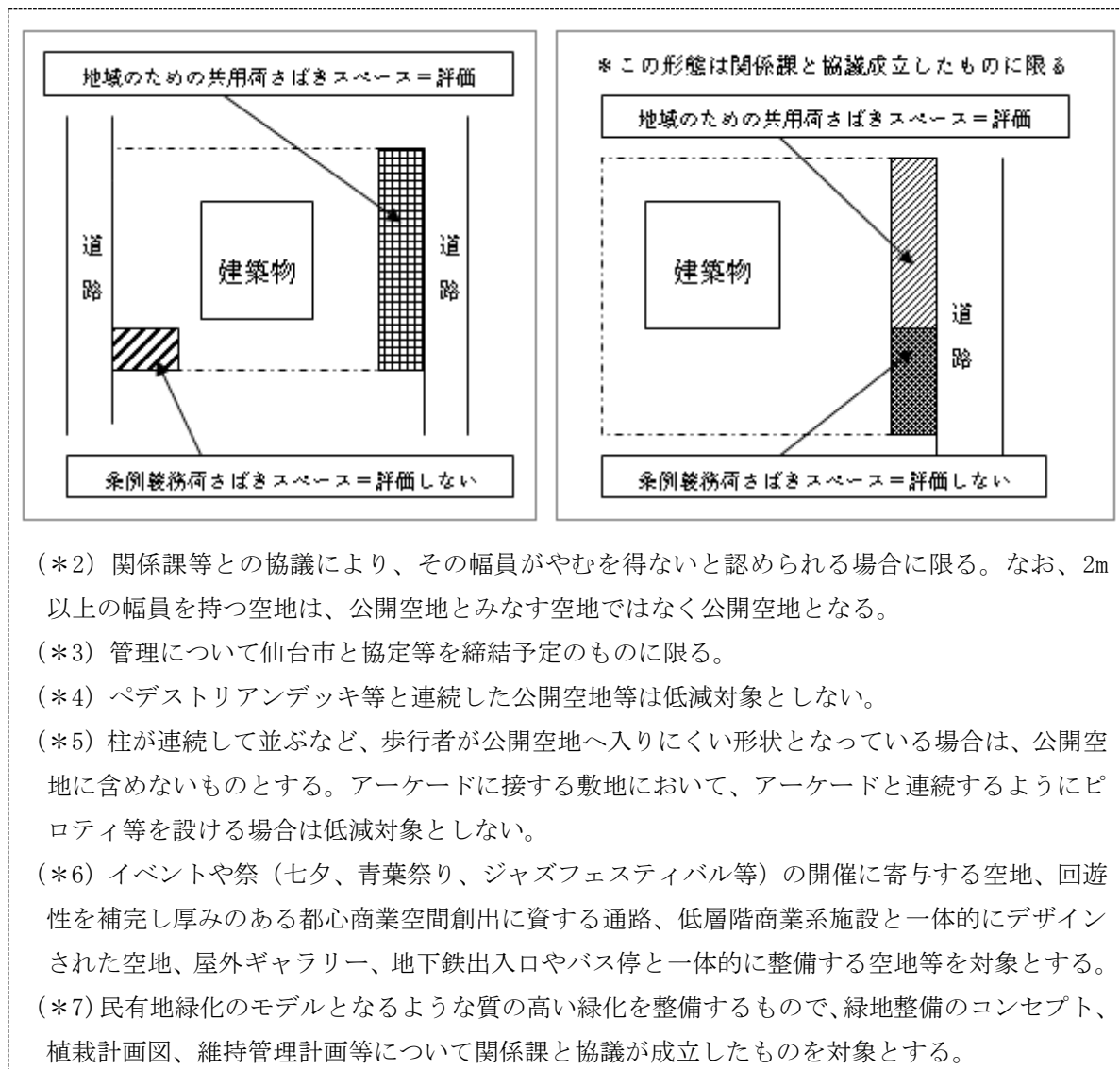
◇総合設計適用区域と割増し係数適用区域についての解説（第 3 条及び第 16 条）

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再生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。



（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、有効公開空地の面積により算定される割増しに加え、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施設で、「都心部における高次な都市機能の整備に着目した容積率の緩和に関する取扱い基準」に掲げる要件を満たすもの*6
- (5) 災害時等に有効となる地域住民の一時的な滞在施設及びそのために必要な電気設備等の建築設備の部分*7

- (6) 周辺における水災害時に地域住民の防災上の安全性確保が必要であると認められる場合に建築物に設ける雨水貯留施設、雨水浸透施設及びそのために必要な建築設備の部分*8

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再生型総合設計では、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) 「都心部における高次な都市機能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、研究開発施設、宿泊施設、MICE 施設として、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、対象区域は、「都心部における高次な都市機能の整備に着目した容積率の緩和に関する取扱い基準」で規定されており、高機能オフィスは都心地域の商業地域、それ以外の施設は都市再生緊急整備地域となっていることに注意する。
- (※7) 技術基準第 1 の 9 (1) イ及びロに該当する建築物で、計画地周辺における災害時の被害想定及び一時滞在施設等の整備状況等を勘案し、当該施設の設置による地域住民の防災上の安全性確保が必要であると認められる場合に対象とする。
- (※8) 技術基準第 1 の 9 (2) イ及びロに該当する建築物に設ける施設等で、計画地周辺における水災害時の被害想定、雨水貯留施設等の整備状況等を勘案し、当該施設の設置による地域住民の防災上の安全性確保が必要であると認められる場合に対象とする。

(地域貢献施設等を設けた建築物の特例)

第 18 マンション再生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、有効公開空地の面積により算定される割増しに加え、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、地域貢献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*1（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*2（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*3、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。

(割増容積率に相当する部分の用途の制限)

第 19 一般型総合設計、再開発方針等適合型総合設計及び街区設計型総合設計では、割増容積率に相当する床面積（有効公開空地の面積により算定される割増容積率に相当する床面積に限る。）の部分の用途は、本市のまちづくりの方針等を踏まえた誘導すべき用途とする。^{*1}

2 低層部の用途について、公開空地のうち歩行者を滞留させることを目的とする空地に接する部分は、公開空地の使い方と調和するものとする。^{*2}

第 19 解説

- (※1) 誘導すべき用途は本市のまちづくり方針等を踏まえたものとし、計画用途が誘導すべき用途であるかについては総合設計制度活用建築物連絡会議で判断する。例えば、都心地区においては、商業、業務、宿泊機能等の強化が図られる店舗、事務所、ホテル等が誘導すべき用途に該当し、共同住宅は該当しない。
- (※2) より使いやすい公開空地となるように、特定の利用者に限定される用途ではなく、賑わいに繋がる用途とすることを基本とする。なお、マンション再生型においては地域貢献施設等の住民以外も利用できる用途とすることを基本とするが、やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

(高度地区制限の緩和)

第 20 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。

第 20 解説

- (※) 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。

(誓約書の提出)

- 第 21** 許可を受けようとする建築主は、許可申請と併せて公開空地等の取扱いに関する誓約書を提出しなければならない。
- 2** 許可に係る建築物の建築主又は建築物の所有者に変更が生じた場合には、新たな建築主又は所有者に誓約書の内容を承継するものとする。

(公開空地の施工計画書の作成)

- 第 22** 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する前に、公開空地施工計画書を作成し市長に提出しなければならない。
- 2** 建築主等は、公開空地部分の工事を完了したときは、工事が完了した旨を市長に報告し、許可を受けた内容のとおり公開空地等が整備されたことについて確認を受けなければならない。

(公開空地等の維持管理)

- 第 23** 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又は法第 12 条第 2 項の規定による建築物の点検を行う際に、市長に公開空地等の維持管理状況について、公開空地等管理報告書により報告しなければならない。
- 3** 建築主等は、公開空地等維持管理責任者を変更したときは、公開空地等維持管理責任者変更届を市長に提出しなければならない。
- 4** 建築主等は、譲渡等により建築物の所有者に変更が生じたときは、建築物所有者名義変更届を市長に提出しなければならない。
- 5** 建築主等は、竣工後に隣接地等の状況に変化が生じた場合で、隣接する公開空地等との連続性の観点から、仙台市より公開空地の形状等の変更に関する要請を受けたときは、協議に応じなければならない。

(公開空地の一時使用)

- 第 24** 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。
- 2** 前項ただし書きの内容に該当するとして一時使用を行うことが認められた場合は、一時使用を行う前に公開空地一時使用届を市長に提出しなければならない。

第 24 解説

(*) 該当する行為にあたるかについて、事前に仙台市と協議を行うこと。なお、一時使用と認められる期間に関する基本的な考えは下記のとおりである。

- ①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の場合（例：建築物改修工事での使用など）：その行為に必要な期間で最低限であれば日数の制限はない。
- ②地域の活性化に寄与する行為であって、特定の期間に行う場合（例：季節のイベントな

ど)：原則として1か月以内の催しであること。

③地域の活性化に寄与する行為であって、定期的に繰り返し行う場合（例：毎月同じ日付に開催するマルシェイベントなど）：原則として、1週間のうち3日以内の使用であり、毎日撤収を行うものであること。届出は最長1年単位で行う。

ただし、地域団体等が、地域の活性化や街の賑わいの創出の観点から、本市と連携して取り組むものである場合は、これを超えた期間であっても認められる。

(公開空地等の適切な標示)

第25 建築主等は、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。

2 建築主等は、福祉施設等を設けた建築物の特例又は地域貢献施設等を設けた建築物の特例を受けたことを明記した標示板を敷地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26 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。

2 前項ただし書の内容にあたと認められる場合は、建築許可変更承認願を市長に提出し承認を受けなければならない。

第26 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27 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27 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28 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。

附 則

この改正は、令和 8 年 4 月 1 日から実施する。

附 則

この改正は、令和 8 年 9 月 1 日から実施する。