

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

(令和元年 9 月 27 日都市整備局長決裁)

(目的)

第1 この基準は、高機能オフィスの整備に着目した容積率の緩和に関し、その取扱い基準のほか必要な事項を定め、都心部の機能強化及び市街地環境の改善を図ることを目的とする。

(定義)

第2 この基準において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 高機能オフィス 別表第1及び別表第2に掲げる要件を満たす建築物等のことをいう。
- (2) 提案者等 この基準に基づく容積率の緩和に際し、市と協議を行う者をいう。
- (3) 都市計画提案等 都市計画法（昭和43年法律第100号）第21の2第1項及び都市再生特別措置法（平成14年4月5日法律第22号）第37条第1項に規定する都市計画の決定等の提案、並びに建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）第59条の2第1項に規定する許可に係る申請のことをいう。
- (4) 都市再生特別地区 都市計画法第8条第1項第4号の2に規定する地域地区のことをいう。
- (5) 総合設計制度 建築基準法第59条の2に規定する許可のことをいう。

(容積率の緩和対象者)

第3 この基準に基づく容積率の緩和対象者は、高機能オフィスの整備を行う者とする。

(容積率の緩和手法)

第4 高機能オフィスの整備に着目した容積率の緩和にあたっては、都市再生特別地区による容積率の緩和及び総合設計制度を活用するものとする。

(総合設計制度による容積率の緩和)

第5 総合設計制度による容積率の緩和は、仙台市総合設計制度取扱い基準（平成8年8月1日都市整備局長決裁）の規定によるものとする。

(対象区域)

第6 この基準の対象となる区域は、別紙区域図に定めるところによる。

(事前協議)

第7 提案者等は、都市計画提案等を行う前に、高機能オフィスの整備内容について市と協議を行うものとする。

- 2 提案者等は、当該協議の際、次の各号に定める書類を提出するものとする。
 - (1) 建築物の計画図（建築物及び外構の用途、寸法、面積が確認できるもの）
 - (2) 面積表
 - (3) その他提案内容の説明に必要な資料

(都市計画提案等の提出期限)

第8 この基準に基づく都市計画提案等の提出期限は、令和13年3月31日までとする。

(その他)

第9 この基準に定めるものほか、高機能オフィスの整備に着目した容積率の緩和に関し必要な事項は、都市整備局市街地整備部長が別に定める。

附 則

(実施期日)

この基準は、令和元年10月1日から実施する。

附 則(令和2年9月改正)

この基準は、令和元年10月1日から実施する。

附 則(令和5年11月改正)

この基準は、令和5年12月1日から実施する。

別表第1（第2関係）

整備の基本となる要件	
オフィス部分の専有面積	・1フロア当たりの事務所専有部分の床面積が660m ² 以上
建築物の用途	・建築物の延床面積の過半が事務所の用途に供する部分であること (風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条に規定する風俗営業並びにこれらに類する施設を含まないこと) (都市再生特別地区(事業区域が0.5ha以上)の指定を受けるものはこの限りでない)
オープンスペース等の整備	・地区の特性に応じたオープンスペース等の賑わいに資する施設を整備すること (仙台市都心部建替え促進助成金交付要綱別表第1「整備内容」の「助成金(建物)」欄「(1)賑わい施設整備」に掲げる整備)
オフィス部分の仕様	・天井高(天井を貼らない場合は、梁下端までの高さとする)2700mm以上かつ0Aフロア50mm以上 ・テナントのニーズに応じた区画割が可能であること

別表第2（第2関係）

選択式整備要件	
右記の項目のうち <u>3つを整備</u> (8については都市 再生特別地区の指 定を受ける場合 必須)	1:リフレッシュスペース(休憩室・仮眠室等) 2:テナント用非常用電源設備の設置スペース 3:システム天井等、執務室の区割りに柔軟に対応できる天井の構造 4:個別空調方式や可変風量方式など、フロアごとや系統ごとの細かなゾーン区分で調節ができる、 エネルギー効率の高い空調 5:セキュリティシステム 6:コワーキングスペース 7:生産性向上に資するオフィス環境の整備 8:国際競争力の強化に資する多様なサービス機能を備え、環境にも配慮したオフィス環境の整備

【区域図】

