

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

(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、仙台市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 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）における事務所（以下「事務所」という。）に該当する施設であって、別表第 2 に掲げる要件を満たすものをいう。
- (2) 研究開発施設 事務所のうち、研究開発を行う施設であって、別表第 3 に掲げる要件を満たすものをいう。
- (3) 宿泊施設 旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第 2 条第 2 項の旅館・ホテル業の用に供する施設であって、別表第 4 に掲げる要件を満たすものをいう。
- (4) MICE 施設 国際会議等の誘致の促進及び開催の円滑化等による国際観光の振興に関する法律（平成 6 年法律第 79 号）第 2 条の国際会議等の用に供される施設であって、別表第 5 に掲げる要件を満たすものをいう。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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、別表第 1 の要件を満たし、第 2（1）から（4）に掲げる施設のいずれかを含み、かつ「せんだい都心再構築 2036」の基本的な考え方及び施策の方向性に合致すると認められる施設の整備を行う者とする。

(容積率の緩和手法)

第 4 高次な都市機能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、整備を計画している建築物等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) 「せんだい都心再構築 2036」の基本的な考え方や施策の方向性に、新築する建物の施設計画が合致していることを確認できる資料として、本市関係局と協議した資料及び当該協議内容を記録した書類、または本市との連携協定書等の写し

(4) 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。

(運営計画の提出)

第9 この基準に基づく容積率の緩和の適用を受け建物を新築する者は、新築する建物を継続的に管理・運営するための計画を作成し、新築工事が完了する日までに市長に提出するものとする。

(その他)

第10 この基準に定めるもののほか、高次な都市機能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都心整備担当部長が別に定める。

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。

附 則（令和8年8月改正）

この基準は、令和8年9月1日から実施する。

別表第1（第3関係）

基本要件	
新築する建物の用途	新築する建物の延床面積の過半が事務所、宿泊施設又はMICE施設の用途に供する部分の合計で構成されていること。（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） ただし、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ものを含まないこととする。
低層部賑わい施設整備	以下の（1）または（2）のいずれかの施設を整備すること。 （1）道路に面する部分について、道路ごとの特性や敷地周辺の状況、地区計画などを踏まえ、沿道の賑わいや活気のしみ出しを意識したオープンスペースの確保、壁面のデザインの工夫を行うこと （2）物販店舗や飲食店（カフェなど）、ショールーム等を配置し、まちの賑わい創出に寄与する設えとすること

別表第2（第2（1）関係）

要件（高機能オフィス）	
必須要件	1：1フロア当たりの事務所専有部分の床面積が660㎡以上
	2：天井高（天井を貼らない場合は、梁下端までの高さとする）2.7m以上かつOAフロア50mm以上
	3：テナントのニーズに応じた区画割が可能であること
右記の項目のうち <u>3つ以上を整備</u> （11については都市再生特別地区の指定を受ける場合は必須）	4：リフレッシュスペース（休憩室・仮眠室等）
	5：テナント用非常用電源設備の設置スペース（BCP対応）
	6：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
	7：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
	8：セキュリティシステム
	9：コワーキングスペース
	10：生産性向上に資するオフィス環境としてその他市長が認める設備
	11：国際競争力の強化に資する多様なサービス機能を備え、環境にも配慮した設備

別表第3（第2（2）関係）

要件(研究開発施設)	
必須要件	1:入居者の研究活動の向上や交流に資する空間として(1)及び(2)を整備 (1) 交流スペース(200 ㎡以上) (2) 入居者が利用できる共用会議室
	2:ウェットラボ(装置や薬品を用いて物理・化学等の実験を行うための施設)の整備 賃貸の用に供される部屋であって、次の要件をすべて満たすものを3室以上、かつ、当該対象の部屋の床面積の合計が 300 ㎡以上 ア 床面積 40 ㎡以上 イ 床耐荷重は、300 kg/㎡(2,940N/㎡)以上 ウ 天井高 2.7m以上 エ 空調機器の増設が可能 オ 共有部の分電盤から単相 100/200V:200VA/㎡、三相 200V:100VA/㎡の供給が可能 カ 給排水配管を引き込める構造 キ 給排気ダクトを設置できる構造

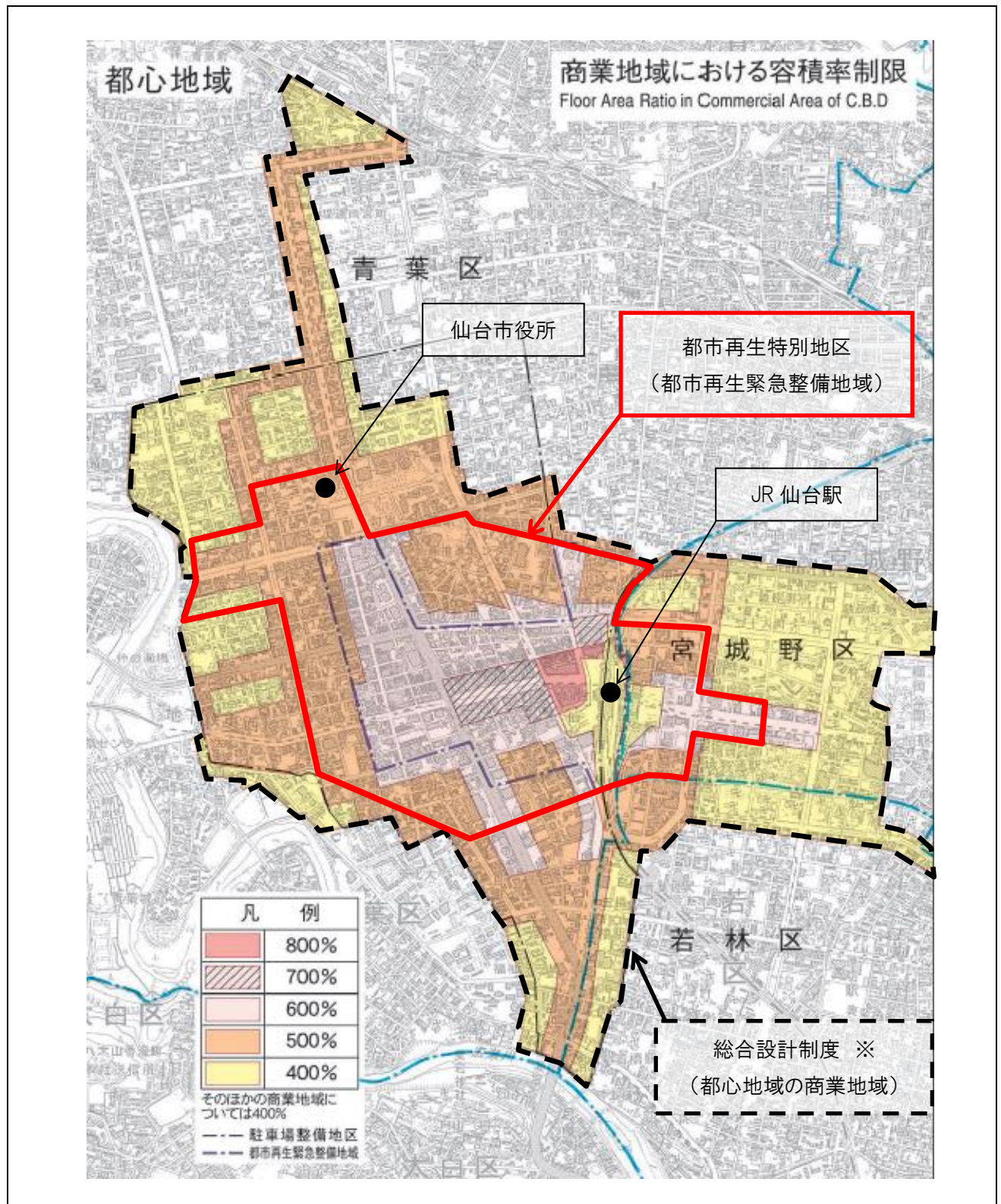
別表第4（第2（3）関係）

要件(宿泊施設)	
必須要件	1:客室平均面積が 30 ㎡以上で、客室数が 150 室以上
	2:タクシー等の車寄せ
右記の項目のうち 2つ以上の設備機能等を整備	3:飲食機能の空間(カフェ、レストラン、バー等)
	4:滞在期間も働きやすい環境(ワークスペース・ラウンジ等)
	5:多様な活動環境(リフレッシュスペース、フィットネスジム等)
	6:多言語対応など国際競争力の強化に資する多様なサービス機能
	7:宿泊施設の機能をより向上するものとして、その他市長が認める空間等

別表第5（第2（4）関係）

要件(MICE施設)	
必須要件	1:床面積 200 ㎡以上かつ天井高(天井を貼らない場合は、梁下端までの高さとする)が4m以上の会議等が開催できる部屋が3室以上
	2:床面積 700 ㎡以上かつ天井高(天井を貼らない場合は、梁下端までの高さとする)が5m以上の多目的ホール
	3:多目的ホールに隣接し、多目的ホールの床面積の2割以上の床面積となるホワイエ(受付や展示ができるスペースを確保すること)
	4:開催する会議のニーズに応じて、防音性能を有した壁で区画割が可能であること
	5:参加者が使用する無線 LAN 及び主催者が使用可能な有線 LAN の整備
	6:2トントラック2台を駐車し、荷物の搬出入ができる専用スペース(外部に設ける場合は、屋根及び照明を設けること)
	7:MICE 施設の機能をより向上するものとして、その他市長が認める空間等

区域図（第6 関係）



※第2（2）から（4）に掲げる建築物等における容積率の緩和の対象となる区域は、都市再生緊急整備地域に限る。