

## 取り組みの背景

本市の都心部では、指定容積率を超過した既存不適格建築物や、旧耐震基準で建築された建築物の割合が高まっており、ビルの更新が進まない状況にあります。

また、オフィスビルに入居するICT関連企業や研究開発拠点の誘致や既存テナントの拡張・移転などにより、本市の空室率は改善し、今後もオフィス需要の高まりが期待される

一方、ニーズに合ったオフィスの新規供給が停滞しています。

これらの現状を踏まえ、容積率を緩和することにより、ビルの更新や新築を誘導し、市街地環境の改善を推進しながら、民間投資の維持・拡大を図ります。

## 容積率緩和の方針

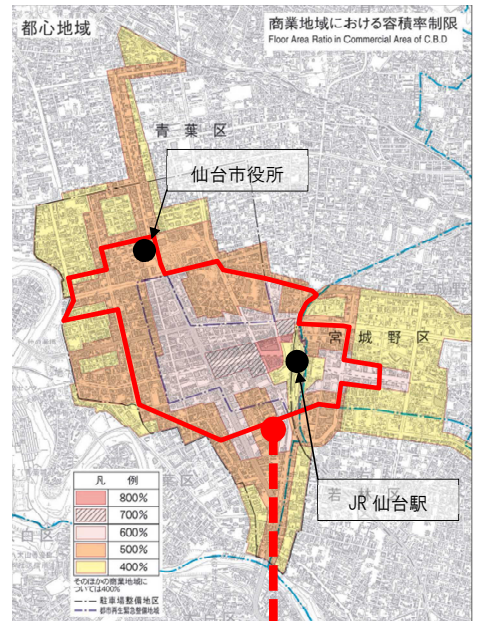
ビルの建替えや新築に際し、一定規模以上の広さを持つ、「高機能オフィス」を整備する場合に、容積率を緩和。

## 実施期間

令和元年10月1日～令和6年3月31日

## 【高機能オフィスの整備要件（概要）】

整備の基本となる要件	
オフィス部分の占有面積	1フロア当たりのオフィス専用部分の床面積が200坪(660㎡)以上
建築物の用途	建築物の延床面積の過半が事務所
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
オフィス部分の仕様	・天井高2700mm以上 ・OAフロア100mm以上 ・スケルトン・インフィル（オフィスの柔軟な区割りができる構造）
選択式整備項目	
右記の項目のうち3つを整備	1:リフレッシュスペース（休憩室・仮眠室）
	2:テナント用の非常用電源設備設置スペース
	3:システム天井等、執務室の柔軟な区割りが可能な天井構造
	4:個別空調方式や可変風量方式など、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



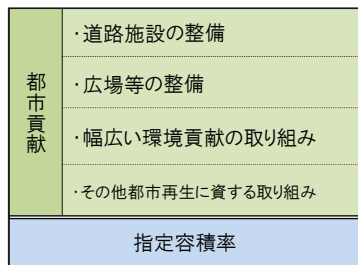
## ● 都市再生特別地区での緩和方針

適用地域：都市再生緊急整備地域（R2.9.16 指定《拡大》）

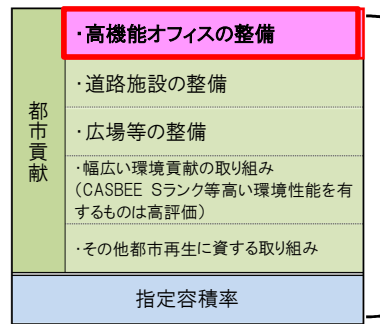
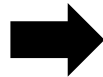
●都市再生緊急整備地域において活用できる都市再生特別地区について、都市貢献として評価する項目に、新たに「高機能オフィスの整備」を追加。

●高機能オフィスのほか、他の貢献項目と併せて整備を行うことで、より大きな緩和が可能。

※都市再生特別地区を活用した緩和については、都市計画法及び都市再生特別措置法の趣旨に照らし、事業計画を総合的に評価して容積率を適用しますので、高機能オフィスの整備のみをもって緩和を行うものではありません。



【現在の運用】(事業区域 0.5ha 以上)



【緩和後の運用】(事業区域 0.5ha 以上)

総合的に評価したうえで、指定容積率の  
**最大2倍**  
まで緩和

緩和例  
800% → **1600%**  
(指定容積率) (上限値)

## ● 総合設計制度の運用緩和

適用地域：都心部の商業地域（図の着色部分）

●都心商業地域を対象とし、整備する高機能オフィスの床面積相当分を容積に割増できるように、仙台市総合設計取扱い基準を変更。

●緩和する容積の上乗せ上限200%（一般型総合設計）のうち、従来の公開空地の整備による割増しとあわせて、高機能オフィスの床面積分を上乗せ可能。

