

B 【高機能オフィスの整備に着目した容積率の緩和について】

担当：都市整備局都心まちづくり課

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老朽建築物の割合が高まっており、ビルの更新が進んでいない状況にあります。

また、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、オフィスビルの空室率は改善し、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することで都心の機能を強化し、市街地環境の改善を図ります。

方針

・ビルの建替えや新築に際し、一定規模以上の広さ等、右表の条件を満たす「高機能オフィス」を整備する場合に、容積率を緩和

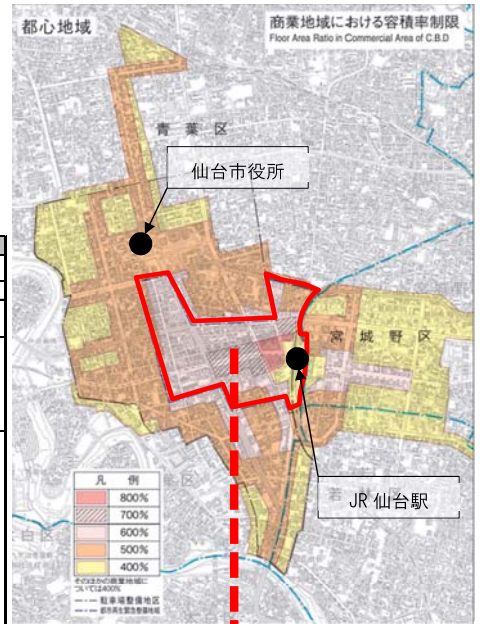
・緩和の手法は以下の2つ

- 都市再生特別地区
- 総合設計制度

実施期間

令和元年10月1日～令和6年3月31日

高機能オフィスの概要	
1	1フロア当たりのオフィス占有部分の床面積が200坪以上
2	建築物の主用途が事務所(0.5ha以上の地区は混合用途可)
3	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
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)
4	下記の項目から3つ整備 (6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)
1:	リフレッシュスペース等の生産性向上に資する整備
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
4:	個別空調
5:	セキュリティシステム
6:	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

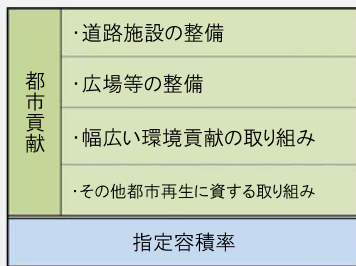
適用地域：都市再生緊急整備地域

● 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。

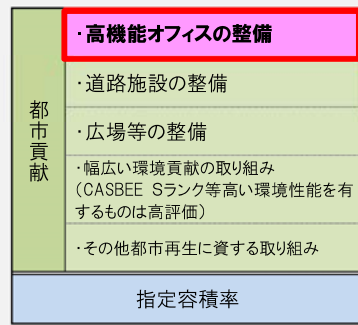
● 高機能オフィスのほか、他の貢献項目と併せて整備を行うことで、より大きな緩和が可能。

※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)

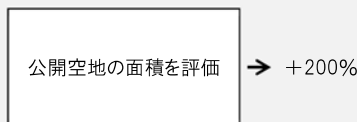
新!

● 総合設計制度の運用緩和

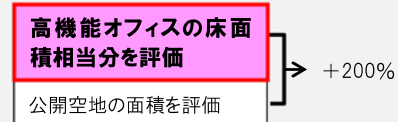
適用地域：都心部の商業地域 (図の着色部分)

● 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割増後の床面積に追加できるよう、「仙台市総合設計制度取扱い基準」を変更。

● 緩和する容積率の上乗せ上限 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。



【現在の運用】(敷地面積 500 m² 以上)



【緩和後の運用】(敷地面積 500 m² 以上)

新!