

せんだい都心再構築プロジェクト 第1弾施策

◆老朽建築物の建替えと企業立地の促進

- 都心の機能強化と市街地環境の改善に向けて、都心で課題となっている老朽建築物の建替えによる高機能オフィスの整備と、平成31年3月に策定した「仙台市経済成長戦略2023」で促進するICT関連企業等の企業誘致策を連動させ、老朽建築物の建替えと企業立地の促進を図ります。

老朽建築物の
建替え促進



企業立地の
促進

現況

- 老朽建築物の増加
- 容積率の不足による建築物の既存不適格
- 建築費の高騰
- オフィス賃料の頭打ち
- オフィスニーズと現況のミスマッチ

施策の方向性

- ◆建物オーナーの負担軽減
- ◆建替えなどに係る規制の緩和
- ◆企業誘致の強化

今回導入する施策

A 「仙台市都心部建替え促進助成金制度」の創設

企業誘致体制の強化と助成制度の拡充

B 「高機能オフィスの整備」に着目した容積率の緩和

◆市街地再開発事業の推進

- 交流や賑わいを生む拠点の形成に向けて、市街地再開発事業補助金の拡充を図ります。

今回導入する施策

C 「仙台市市街地再開発事業補助金制度」の拡充

◆附置を義務付ける駐車台数の緩和等

- 土地・建物の有効活用や良好なまちづくりの誘導、鉄道を中心とした公共交通の更なる利用促進に向けて、建築物に附置を義務付ける駐車台数の大幅な緩和や、制度の柔軟な運用等を図ります。

今回導入する施策

D 駐車場附置義務条例等の改正

大店立地法における駐車台数の見直し

◆都市再生緊急整備地域の拡大へ向けた検討

- 民間投資の一層の機運の醸成を図り、国内外を見据えたグローバル化へ対応した都市再生の推進に向けて、都市再生緊急整備地域の拡大等を検討します。

取り組みの背景

本市の都心部では、昭和56年の建築基準法改正以前の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。

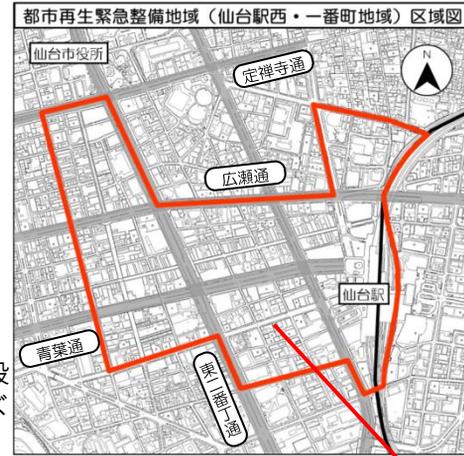
また、ICT関連企業や研究開発拠点の誘致、既存テナントの拡張・移転などによりオフィスビルの空室率が改善し、オフィスの需要が増えているものの、企業のニーズに合った床が不足しています。

民間事業者を対象としたヒアリングにより、ビル更新について、建築費の高騰やオフィス賃料の低迷による収益性の悪化など、資金面の課題が顕在化したことから、新たな助成制度を創設することにより、ビルの更新に合わせて高機能オフィス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

- ・ 賃料収入の得られない解体工事中におけるビルオーナーの負担軽減を図る助成制度を創設
- ・ 新規立地や拡張・移転を計画する企業が求める1フロアの床面積や仕様など、企業ニーズに合致する高機能オフィスの整備を対象とした助成制度を創設

対象区域

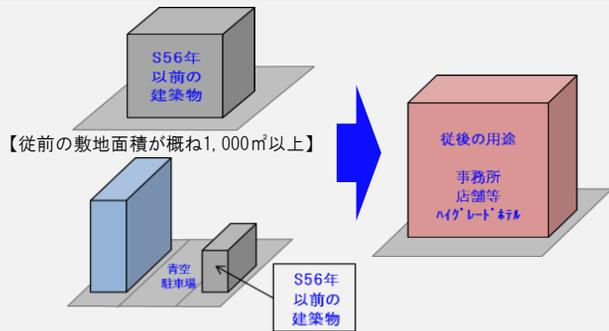


【対象区域】
都市再生緊急整備地域

実施期間

令和元年10月1日～（令和6年3月31日までに対象事業の指定を受けることが必要）

●老朽建築物の解体工事期間における助成（土地が対象）



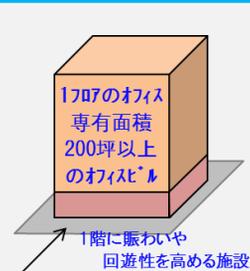
【要件】

- 建替え後の用途が、事務所、店舗等、ホテルであること。（風営法の届出が必要となる業種は除く）
- 建替え後の建物は、指定容積率の4/5以上の容積率となること。

【助成額】

土地の固定資産税等相当額 ÷ 12か月 × 解体期間の月数

●高機能オフィス整備に伴う助成（建物が対象）



【要件】

- 1フロアのオフィス専有面積200坪以上整備。
- 道路に面する部分は、まちへのにぎわい創出に寄与するものとする。
- 非常用電源設備の設置スペースやシステム天井などを備えたオフィス。
- 主用途が事務所かつ事務所部分の1/2以上が賃貸オフィスであること。

【助成額】

要件を満たす床面積相当の固定資産税等相当額の1年間分を助成



担当：経済局企業立地課

●企業誘致体制の強化

企業誘致担当部門に、七十七銀行からスタッフを受け入れ、金融機関と連携した企業誘致体制の強化を図ります。

●企業立地促進助成制度の拡充

【対象業種】

本社機能、研究開発施設、ソフトウェア業、デジタルコンテンツ業など

【オフィス賃料に対する助成】

助成額算定の基礎となる月額賃料の上限額を拡充

（現在）5,000円/㎡ ⇒ **（改正後）8,000円/㎡**

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

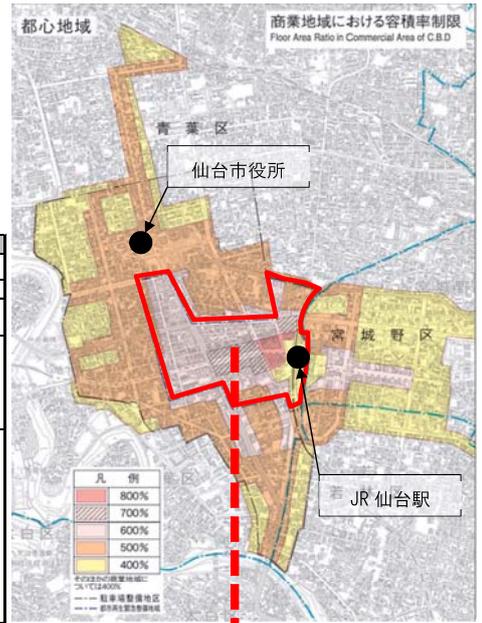
・緩和の手法は以下の2つ

- 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

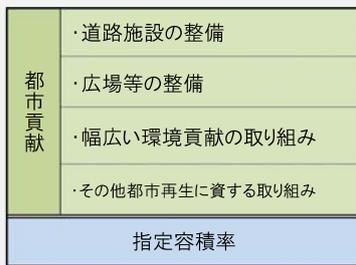
適用地域：都市再生緊急整備地域

● 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。

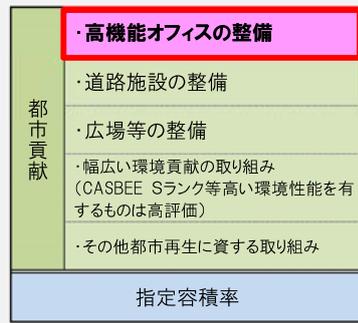
● 高機能オフィスのほか、他の貢献項目と併せて整備を行うことで、より大きな緩和が可能。

※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)

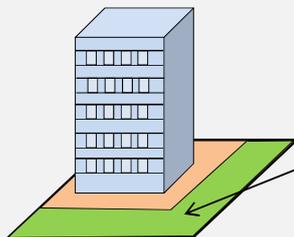
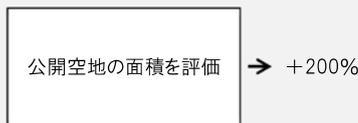
新!

● 総合設計制度の運用緩和

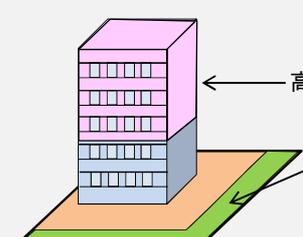
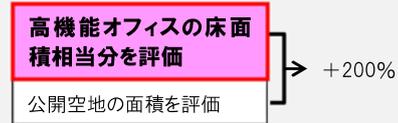
適用地域：都心部の商業地域 (図の着色部分)

● 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!

取り組みの背景

本市の都心部は、戦災復興土地区画整理事業による都市基盤の整備を経て、高度な商業・業務などの都市機能が集積する東北の中枢として市街地を形成してきました。しかしながら、基盤整備から一定の年数が経過した現在、昭和56年の建築基準法改正以前の旧耐震基準で建築された老朽建築物の割合の高まりや、駅前的大型施設の閉店など、様々な課題を抱えている状況にあります。

今後、本市が、都心の活力を向上し、東北を牽引する都市としてさらに成長するため、賑わいや交流といったまちの核となる機能を誘導しながら、土地の高度利用と市街地の環境改善を進め、都市機能の更新をしていくことが必要不可欠です。

そのため、商業・業務・ホテルなどの機能の集積と合わせた市街地の更新に向けて、有効な手段の一つである市街地再開発事業の事業化を強く後押しし、都心の機能強化に繋げていきます。

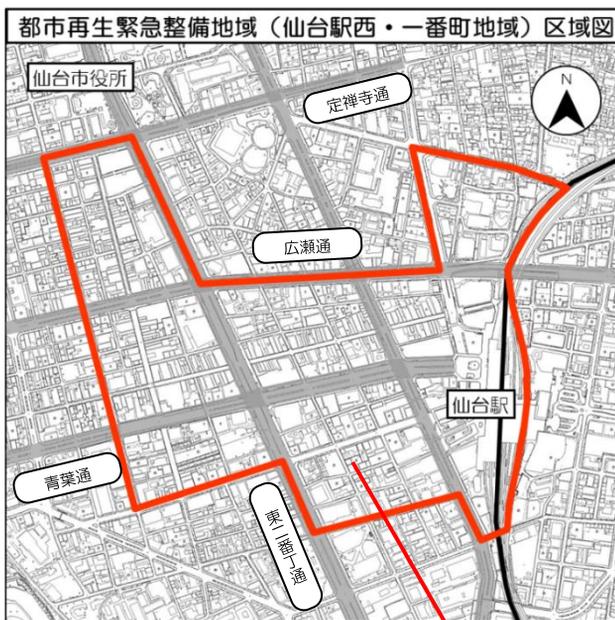
方針

・市街地環境の改善と合わせ、都心の魅力向上や賑わいを創出する拠点の形成を強く推進するため、都市再生特別地区の都市計画決定を受けて行う市街地再開発事業を対象として、補助の支援拡充を行います。

実施期間

令和元年10月1日から

対象区域

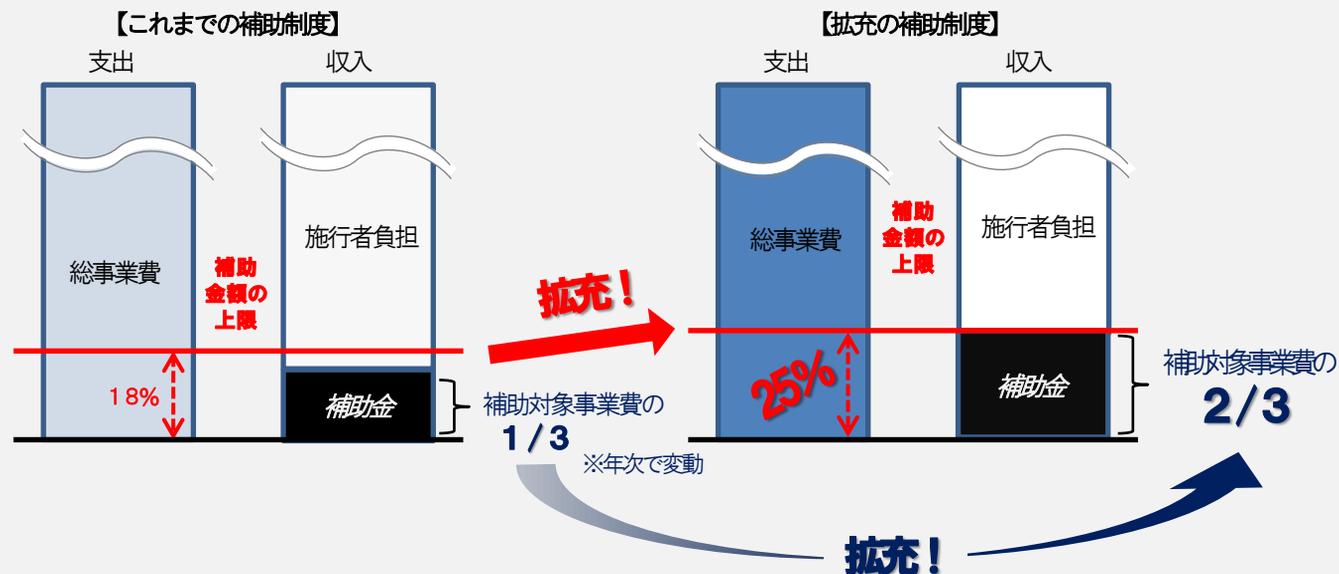


【対象区域】
都市再生緊急整備地域

●補助金額上限の拡充 及び 補助率の見直し

【要件】

○都市再生特別地区の都市計画決定を受けて行う市街地再開発事業（住宅施設を含む事業は除く）



【内容】

仙台市市街地再開発事業補助金交付要綱において、補助金額について、総事業費の『18%』としていた上限を『25%』に拡充するとともに、補助率を補助対象事業費の『2/3』に改めることで、充実した補助金支援とし、資金計画を安定化させ、事業を強く後押ししていきます。

取り組みの背景

本市では、駐車需要への対応や違法路上駐車を防止を図るため、昭和40年に「建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例」（駐車場附置義務条例）を制定し、駐車場整備地区や商業地域等において一定規模以上の建築等を行う事業者に対し、当該建築物等への駐車施設の附置を義務付けています。

このたび、近年の駐車実態等を踏まえ、都心における土地や建物の有効活用や公共交通の更なる利用促進を目的とし、附置を義務付ける駐車台数の大幅な緩和や制度の柔軟な運用等を図ります。

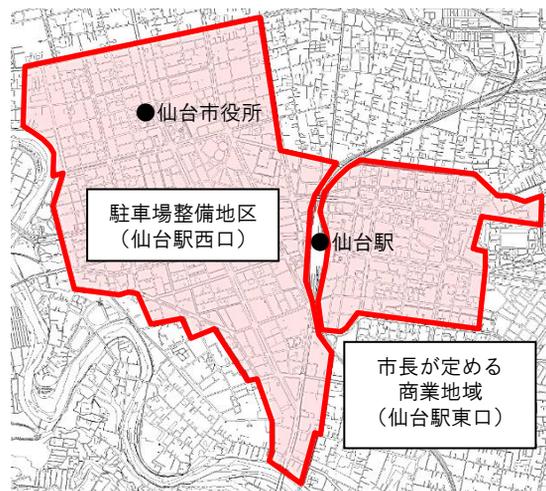
主な改正内容（案）

- ・一般車駐車施設の床面積あたりの義務付け台数の算定基準（原単位）を緩和
- ・事業者が公共交通の利用促進に資する施策を実施する場合は、施策の内容に応じて義務付け台数を特例的に低減できる制度を新設 等

今後のスケジュール

- ・令和元年8月 市民意見募集及び関係団体へのヒアリング
- ・令和元年12月 第4回定例会に条例改正案を提出予定

駐車場整備地区等



●一般車駐車施設の床面積あたりの義務付け台数算定基準（原単位）の緩和

【現行】

特定用途		非特定用途
店舗・事務所	その他	
250㎡毎 に1台	312.5㎡毎 に1台	562.5㎡毎 に1台

【見直し後】

特定用途		非特定用途
店舗・事務所	その他	
350㎡毎 に1台	550㎡毎 に1台	900㎡毎 に1台



【特定用途】自動車の駐車需要を生じる程度の大い用途で政令により定める用途（例）店舗、事務所、ホテル、飲食店、病院、映画館等
 【非特定用途】特定用途以外の用途（例）共同住宅、大学・専門学校等

●公共交通利用促進策による義務付け台数の特例低減制度の新設

レベル	施策内容（例）	低減係数
I	・公共交通の時刻表の掲示 ・マイカー通勤（通学）の抑制策の実施	5%
II	・公共交通利用者への割引サービスや特典の付与	10%
III	・建築物又は敷地内へのバスの待合環境の整備	20%
	・地下通路等による鉄道駅との接続	40%

レベルの異なる施策を組み合わせることにより、**最大55%**低減可能
 [義務付け台数] = [延床面積] ÷ [原単位] × [1 - 低減係数]

○バスの待合環境のイメージ



（例）延床面積10,000㎡のホテルにおいて、駅とペDESTリアンデッキで直結（40%低減）させ、従業員のマイカー通勤を禁止（5%低減）し、地下鉄一日乗車券付き宿泊プランを販売（10%低減）

【現行】10,000 ÷ 312.5 = 32台 ➡ 【見直し後】10,000 ÷ 550 × (1 - 55%) = 8.1 ≒ 9台
 見直し後の原単位 低減係数の最大値

【大規模小売店舗立地法における必要駐車台数の見直しについて】

担当：経済局地域産業支援課

●仙台駅西口の自動車分担率の取扱を東口にも適用

（東口エリア自動車分担率基準）一律30% → 7.5%～30%（※駅からの距離による）

●類似店舗の実績による必要駐車台数の算定

基準に関わらず、類似店舗の実績等を必要駐車台数算定の根拠とすることも可能とする（※専門委員会が妥当と判断した場合に限る）

施策に関する問い合わせ先

都市整備局都心まちづくり課

TEL:022-214-8314(直通)
E-Mail:tos009225@city.sendai.jp

都市整備局交通政策課

TEL:022-214-8303(直通)
E-Mail:tos009510@city.sendai.jp

経済局企業立地課

TEL:022-214-8244(直通)
E-Mail:kei008040_13@city.sendai.jp

経済局地域産業支援課

TEL:022-214-1002(直通)
E-Mail:kei008040@city.sendai.jp