

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
(解説)

令和5年 12 月

仙台市

都心まちづくり課

1. 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、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。

2. 緩和の要件

ビルの建替えや新築に際し、本市と協議を行ったうえ、以下の要件を満たす「高機能オフィス」を整備する場合に容積率を緩和します。

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660㎡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	<p>・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)</p> <p>※仙台市都心部建替え促進助成金交付要綱別表第1抜粋</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th colspan="2">助成金(建物)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td colspan="2">(1)低層部賑わい施設整備(①、②のいずれかを整備)</td> </tr> <tr> <td>要件</td> <td>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滲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</td> <td>②物販店舗や飲食店(カフェなど)、ショールームなどを配置し、まちの賑わい創出に寄与するしつらえとすること</td> </tr> </tbody> </table>	区分	助成金(建物)			(1)低層部賑わい施設整備(①、②のいずれかを整備)		要件	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滲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)、ショールームなどを配置し、まちの賑わい創出に寄与するしつらえとすること
区分	助成金(建物)									
	(1)低層部賑わい施設整備(①、②のいずれかを整備)									
要件	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滲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)、ショールームなどを配置し、まちの賑わい創出に寄与するしつらえとすること								
オフィス部分の仕様	<p>・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OAフロア50mm以上</p> <p>・テナントのニーズに応じた区画割が可能であること</p>									

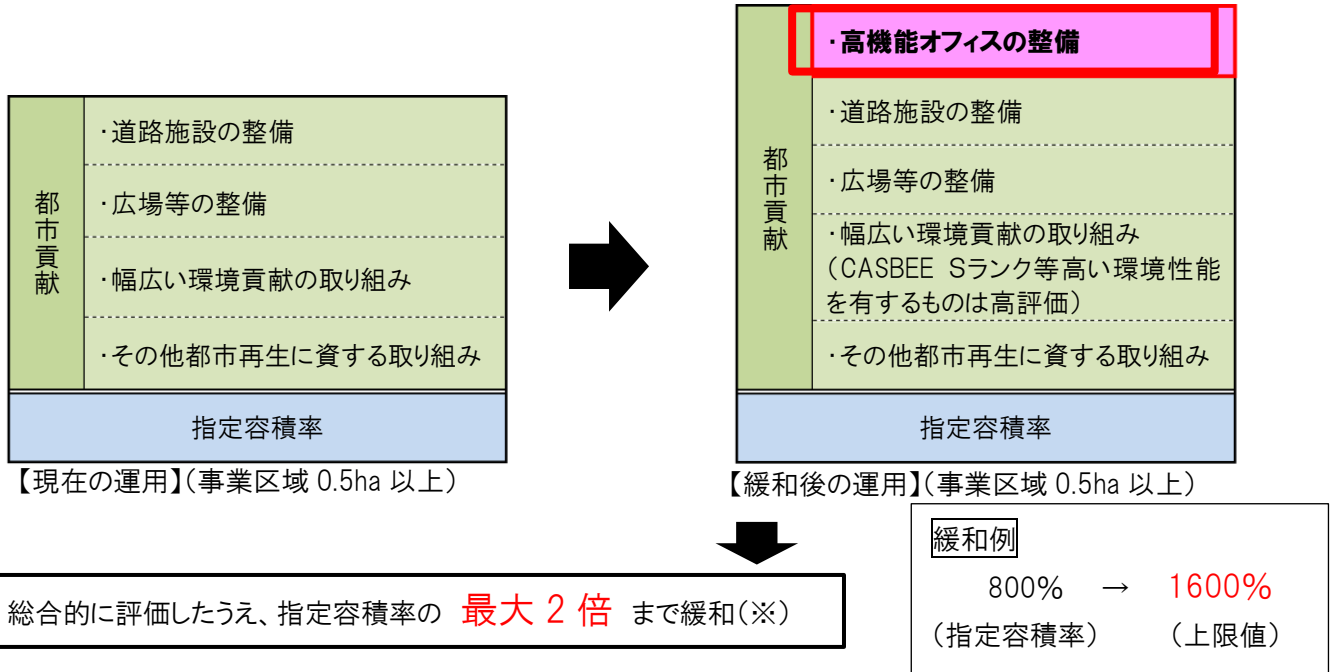
選択式整備要件	
右記の項目のうち3つを整備(8については都市再生特別地区の指定を受ける場合は必須)	1:リフレッシュスペース(休憩室・仮眠室等)
	2:テナント用非常用電源設備の設置スペース
	3:システム天井等、執務室の区割りに柔軟に対応できる天井の構造
	4:個別空調方式や可変風量方式など、フロアごとや系統ごとの細かなゾーン区分で調節ができる、エネルギー効率の高い空調
	5:セキュリティシステム
	6:コワーキングスペース
	7:生産性向上に資するオフィス環境の整備
	8:国際競争力の強化に資する多様なサービス機能を備え、環境にも配慮したオフィス環境の整備

3. 緩和の手法

今回の方針に基づき、容積率の緩和を行う際は、次の2つの手法を活用します。

3-1 都市再生特別地区での緩和

- 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。

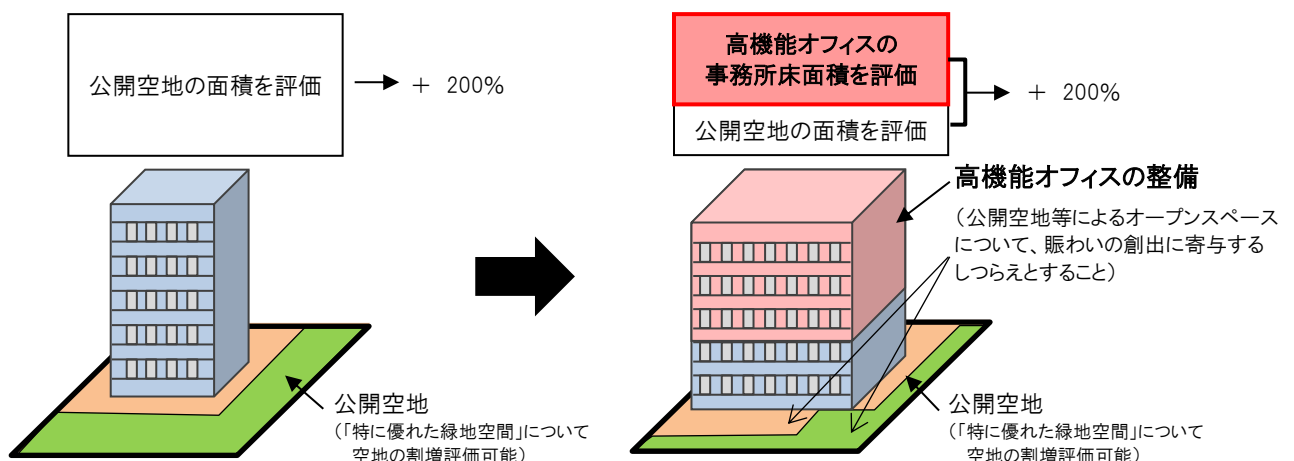


※都市再生特別地区を活用した緩和については、都市計画法及び都市再生特別措置法の趣旨に照らし、事業計画を総合的に評価して容積率を適用しますので、高機能オフィスの整備のみをもって緩和を行うものではありません。

3-2 総合設計制度での緩和

- 都心商業地域を対象とし、整備する高機能オフィスの事務所床面積相当分を評価して容積を緩和できるよう、「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、事務所の用途に供する部分の床面積を上乗せ。
- これにより、公開空地を最低限(敷地面積の2割)とした場合でも、高機能オフィスの面積に応じて、上限までの緩和を受けることも可能。

(緩和例: 公開空地での割増が50%分の場合、緩和上限までの残り150%分について、事務所の床面積を割増後の延床面積に加えることが可能)



4. 対象となる区域

本方針における容積率緩和の検討対象となる区域は右図に示す以下の区域です。

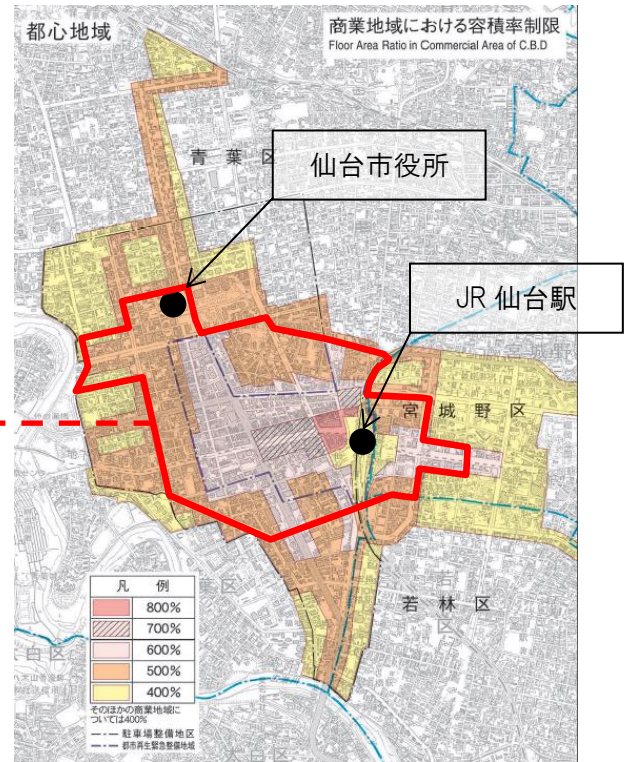
- 都市再生特別地区での緩和

→【都市再生緊急整備地域】

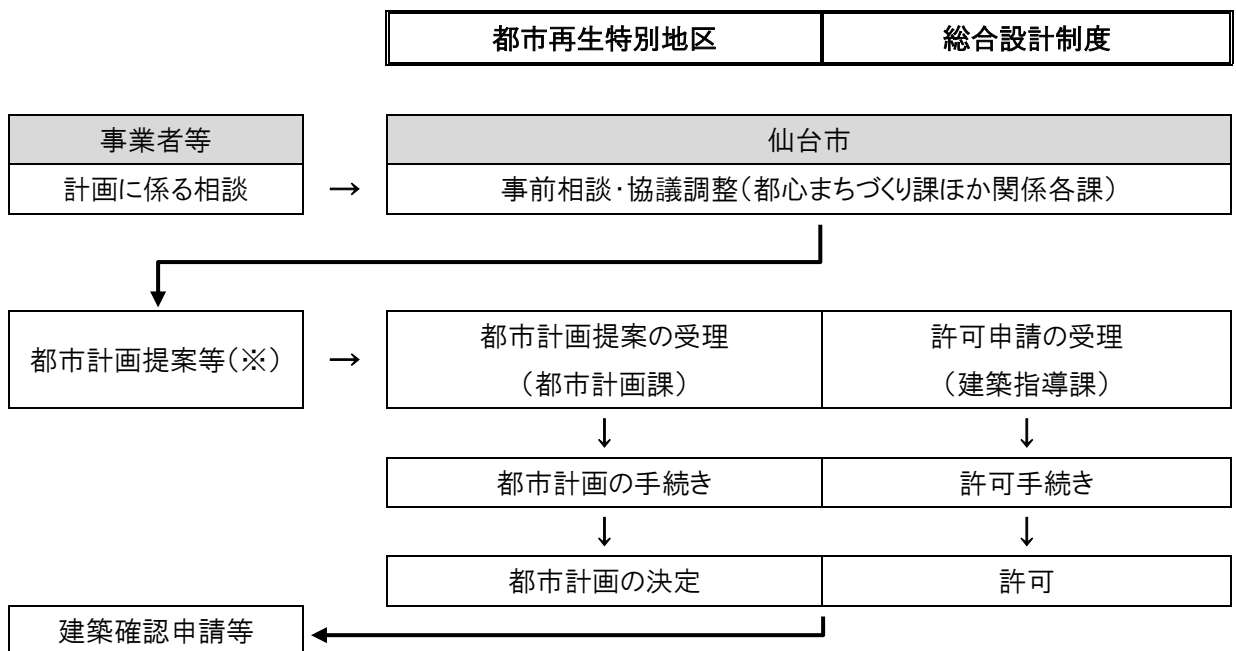
- 総合設計制度での緩和

→【都心地域の商業地域】

(右図の着色部分)



5. 緩和までの流れ



(※)都市再生特別地区を活用する場合⇒都市計画の提案書の提出
総合設計制度を活用する場合⇒総合設計の許可申請書の提出 (提出に係る協議が整っていること)

6. 緩和の運用期間

令和元年10月1日 ～ 令和13年3月31日

(「4. 緩和までの流れ」の「都市計画提案等」に係る提案及び申請が当該運用期間内であること)

問い合わせ先: 都市整備局 市街地整備部 都心まちづくり課
仙台市青葉区二日町 12-34 二日町第五仮庁舎 6階
電話 022-214-8314 ファクス 022-222-2448