

仙台市都心部建替え促進助成金交付要綱
(令和元年9月19日都市整備局長決裁)

(趣旨)

第1条 この要綱は、仙台市都心部の機能強化と魅力向上を目的として、老朽建築物の建替えに係る助成金の交付に関し、仙台市補助金等交付規則（昭和55年仙台市規則第30号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、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) 事業者 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第2条第3項の規定に基づく都市再生緊急整備地域に存する土地所有者、建物所有者及び借地人で第3条に規定する交付対象事業を行う者をいう。
- (2) 権利者 事業地内に土地、建物を所有するものをいう。
- (3) 借地人 事業地内の土地について建物の所有を目的とする土地賃貸借契約を締結しているものをいう。
- (4) 既存建物 昭和56年6月1日施行の改正以前の建築基準法（昭和25年法律第201号）の基準により建てられた建物
- (5) 固定資産税等相当額 既存建物の解体後の土地及び新築建物について、別表第2の上欄に掲げる助成金の種類（以下、単に「助成金の種類」という。）に応じ、同表下欄に掲げる固定資産税等相当額の算定式によって算定した額をいう。ただし、地方税法（昭和25年法律226号）第367条及び第702条の8第7項若しくは附則第55条又は仙台市市税条例（昭和40年仙台市条例第1号）第11条の規定により固定資産税又は都市計画税が減免されたときは、取得した施設等に係る固定資産税等相当額とは、減免後の固定資産税額と都市計画税額との合算額とする。
- (6) 解体 既存建物の解体工事をいう。
- (7) 新築建物 建替え後の建物をいう。
- (8) 共同化 建替え後の建物の所有を目的とする複数の権利者が、共同で新築することをいう。
- (9) 商業施設 日用品の販売を主たる目的とする店舗、百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗、飲食店、食堂又は喫茶店のことをいう。
- (10) 宿泊施設 本市が定める「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度」の運用方針に基づき、容積率緩和を受ける宿泊施設のことをいう。

(交付対象事業)

第3条 この要綱による助成金の交付の対象となる事業（以下「交付対象事業」という。）は、都市再生緊急整備地域内に存する既存建物を含む建替えについて、別表第1に掲げる要件を満たす新築建物への建替えを行う事業で、この要綱の施行日以後に解体に着手する事業とする（ただし、仙台市市街地再開発事業補助金又は仙台市優良建築物等整備

事業補助金の交付を受ける事業は除く。)。

(交付対象者)

第4条 この要綱による助成金の交付を受けることができる者は、次の各号に掲げる要件すべてを満たす者とする。

- (1) 令和13年3月31日までに第8条に規定する指定を受けていること。
- (2) 市税の滞納がないこと。
- (3) 仙台市入札契約暴力団等排除要綱（平成20年10月3日市長決裁）に定める暴力団等と関係を有していないこと。
- (4) 権利者全員の同意を得ていること（共同化の場合に限る）。

(助成金の種類及び額)

第5条 この要綱に基づく助成金の種類及び交付額は、助成金の種類に応じ、別表第2の中欄に掲げる期間や面積を対象として、同表下欄に掲げる固定資産税等相当額の算定式による交付額を交付する。

(交付対象事業指定の申請に係る事前協議)

第6条 交付対象事業の指定を受けようとする者は、あらかじめ申請に係る要件などの内容について事前協議を行うこととする。

(交付対象事業の指定の申請)

第7条 交付対象事業の指定を受けようとする者は、交付対象事業指定申請書（様式第1号）に次の各号に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 法人登記事項証明書（法人の場合）
- (2) 戸籍抄本（個人の場合）
- (3) 同意書（共同化の場合）（様式第16号）
- (4) 土地の登記事項証明書及び公図
- (5) 建物の登記事項証明書
- (6) 事業地内にかかる固定資産税の申請年の納税通知書の写し又は納税証明書（借地人の場合は、土地賃貸借契約書の写し又はこれに準ずるもの）
- (7) 市税を滞納していないことを証する書類（申請日前30日以内に交付を受けたものに限る。）又は誓約書兼市税納付状況確認同意書（様式第17号）
- (8) 事業概要書（様式第2号）
- (9) 既存建物の建築基準法第6条第1項に規定する確認済証及び同法第7条第5項に規定する検査済証の写し（紛失の場合は、記載事項証明書）
- (10) 解体・新築工事の工程表
- (11) 現況写真
- (12) 直近3事業年度に係る財務諸表（法人の場合）
- (13) 新築建物の図面（基本構想段階の建物の用途構成、面積が判断できるもの）
- (14) その他市長が必要と認める書類

2 前項に掲げる書類の提出期限は、原則として、解体工事に着手する30日前までとする。

(交付対象事業の指定)

第8条 市長は、前条の規定による申請があったときは、現地調査等を行った上で、交付対象事業の指定の可否を決定するものとし、申請が到達してから30日以内に、その指定の結果を、交付対象事業指定通知書（様式第3号）により通知するものとする。

(交付対象事業の工事開始の届出)

第9条 交付対象事業の指定を受けた者は、工事着手の7日前までに工事着手届（様式第10号）に工事請負契約書の写しを添付して、市長に提出しなければならない。

2 解体工事については、市長は、工事着手届に記載された着手予定日に現地確認を行うものとし、確認日を解体工事の着手日として認めるものとする。

(交付対象事業の変更の申請)

第10条 第8条の規定に基づく交付対象事業の指定を受けた者は、次の各号に掲げる場合には、交付対象事業指定変更承認申請書（様式第4号）に必要な書類を添えて、遅滞なく市長に提出しなければならない。

- (1) 第7条第1項の規定に基づき提出した交付対象事業指定の申請者に変更が生じた場合
- (2) 交付対象事業において、新築する建物の主要な構造・仕様・用途・利用形態に変更等が生じたとき
- (3) その他市長が必要と認める場合

(交付対象事業の変更の承認)

第11条 市長は、前条の規定による変更の申請があった場合で、申請の内容が適当と認めるときは、申請が到達してから30日以内に、申請者に対し交付対象事業指定変更承認通知書（様式第5号）により通知するものとする。

(交付対象事業の中止の届出)

第12条 第8条の規定に基づく交付対象事業の指定を受けた者は、交付対象事業を中止した場合は、遅滞なく、交付対象事業指定中止届（様式第6号）を市長に提出しなければならない。

(交付対象事業の指定の承継の申請)

第13条 第8条の規定に基づく交付対象事業の指定の承継を受けようとする者は、交付対象事業について、交付対象事業指定承継申請書（様式第7号）に第7条各号（ただし、(9)、(10)、(11)、(13)を除く。）に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

(交付対象事業の指定の承継の承認)

第14条 市長は、前条の規定による申請があった場合で、申請の内容が適当と認めるときは、申請者に対し交付対象事業指定承継承認書（様式第8号）により通知するものと

する。

(交付対象事業の指定の取り消し等)

第15条 市長は、第8条の規定に基づく交付対象事業の指定を受けた者が、次の各号のいずれかに該当すると認められる場合は、交付対象事業指定取消し等通知書（様式第9号）により、その指定を取り消し、助成金の交付を停止し、又は既に交付した助成金の全部若しくは一部の返還を請求することができる。

- (1) 交付対象事業の指定日から起算して、3年以内に新築工事に着手しないとき（ただし、仙台市環境影響評価条例（平成10年仙台市条例第44号）に基づく環境影響評価の対象事業の場合、当該条例の規定に基づく手続きに要する期間は、含まないこととする。）
- (2) 交付対象事業について、第3条に規定する要件を満たさないことが明らかとなったとき
- (3) 建替え事業期間中に市税、使用料その他公課を滞納したとき
- (4) 建替え工事に際し、重大な法令違反等があったとき
- (5) その他市長が交付対象事業として不適当であると認めたとき

(交付対象事業の工事完了の届出)

第16条 交付対象事業の指定を受けた者は、工事完了後7日以内に、工事完了届（様式第11号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、解体に係る工事完了届を受理した場合には、速やかに現地確認を行い、解体の完了を確認したときは、工事完了届に記載の日付をもって完了日として認めるものとする。

(助成金の交付の申請)

第17条 規則第6条の規定に基づき助成金の交付を受けようとする者は、助成金の種類に応じ、次の各号に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

- (1) 助成金(土地)
 - (ア) 交付申請書（様式第12号）
 - (イ) 土地の登記事項証明書（借地人の場合は、土地賃貸借契約書の写し又はこれに準ずるもの）
 - (ウ) 納税証明書（工事期間中のもの）
 - (エ) 新築建物の建築確認済証の写し
 - (オ) 新築建物計画図面
- (2) 助成金(建物)
 - (ア) 交付申請書（様式第12号）
 - (イ) 新築建物の登記事項証明書
 - (ウ) 新築建物の納税通知書
 - (エ) 市税を滞納していないことを証する書類（申請日前30日以内に交付を受けたものに限る。）又は市税納付状況確認同意書（ただし、第7条の規定に基づく申請の際に同意書の提出がある場合は除く。）
 - (オ) 檢査済証

- (カ) 完成図面（助成対象面積に係る部分に着色し、面積を記載した図面）
- 2 前項第1号に掲げる書類の提出時期は、原則として、第16条第2項の完了日が、各年度において、4月1日から8月31日までの場合は、当該年度の8月末日までとし、9月1日から翌年の3月31日までの場合は、翌年度の4月1日から8月末日までとする。
- 3 第1項第2号に掲げる書類の提出時期は、原則として新築建物が完成した翌年の4月1日から8月末日までとする。

（助成金の交付の決定）

- 第18条 市長は、前条の規定による申請があったときは、当該申請額を上限として翌年度の歳出予算として計上することができる。
- 2 前項の歳出予算が議会により議決された場合で、助成金の種類に応じ、次の各号に掲げる条件を満たしているときは、当該予算の範囲内で申請者に対し交付決定通知書（様式第13号）により助成金の交付の決定を行うものとする。
- (1) 助成金(土地)の場合においては、第9条第2項の着手日、第16条第2項の完了日について確認を受けていること、かつ、新築建物の地業工事に着手し、現地においてそれが確認できること。
- (2) 助成金(建物)の場合においては、現地確認を行い、別表第1の整備内容に掲げる要件を満たすことが確認できること。
- 3 前項により助成金の交付の決定があったときは、助成金の交付を受けようとする者は、速やかに請求書（様式第15号）を市長に提出するものとする。

（助成金の交付の申請の取り下げ）

- 第19条 第18条の交付の決定を受けた者で、交付申請を取り下げる場合は、交付申請取下書（様式第14号）を市長に提出しなければならない。

（立入検査等）

- 第20条 市長は、必要があると認めるときは、事業者から報告若しくは資料の提出を求め、又は本市職員にその事務所、事業所等に立ち入らせ、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させるものとする。
- 2 市長は、前項の結果、必要があると認めるときは、事業者に対し改善その他必要な措置を講ずるよう指導することができる。

（書類の整備）

- 第21条 助成金の交付を受けた者は、交付対象事業に係る収入及び支出を明らかにした帳簿等の証拠書類を整備し、かつ、助成対象期間が終了する年度の翌年度の4月1日から起算して5年を経過するまで保存しておかなければならない。

（雑則）

- 第22条 助成金の取扱いについて、この要綱に定めるもののほか、特に必要があると認める事項については、都市整備局市街地整備部長が定めるものとする。

- 附 則
(実施期日)
- 1 この要綱は、令和元年 10 月 1 日から実施する。
 - 2 次の各号に掲げる要件すべてを満たす場合、第 3 条の規定によらず、既存建物の解体中であっても、別表第 1 に掲げる助成金（建物）に限り対象とする。
 - (1) 建築基準法第 6 条の規定による確認の申請を行っていないこと。
 - (2) 令和元年 10 月 1 日に、現地において立会いを行い、既存建物を確認していること。
 - (3) この要綱の施行日より前までに第 6 条の規定に相当する協議を行っていること。

附 則（令和 3 年 3 月 31 日改正）
この改正は、令和 3 年 4 月 1 日から実施する。

附 則（令和 4 年 2 月 24 日改正）
この改正は、令和 4 年 4 月 1 日から実施する。

附 則（令和 5 年 11 月 28 日改正）
この改正は、令和 5 年 12 月 1 日から実施する。

附 則（令和 7 年 3 月 25 日改正）
この改正は、令和 7 年 4 月 1 日から実施する。

附 則（令和 7 年 11 月 12 日改正）
この改正は、令和 7 年 11 月 12 日から実施する。

この要綱の施行の際、改正前の要綱に基づき、事業の指定を受け施行日までに着手した事業に関する規定については、なお従前の例による。

別表第1（第3条関係）

区分	助成金（土地）	助成金（建物）
要件	敷地規模等 新築建物の敷地面積が 1,000 m ² 以上	新築建物における 1 フロアの事務所専有面積が 660 m ² 以上
	新築建物の用途 主用途が、 ①事務所 ②商業施設 ③宿泊施設 のいずれか ※ただし、以下の(1)及び(2)を含まないこととする。 (1) 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 (2) 共同住宅（既存建物に居住を目的とする所有権を有するものが、建替え後も引き続き居住するための住戸のみの共同住宅は除く。）	新築建物の延床面積の過半が事務所で、かつ、共有部を除く事務所の延床面積の 50%以上が賃貸事務所 ※ただし、賃貸事務所以外の用途が風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の届出を要する業種となる場合を除く。 ※ただし、複合用途の場合、以下の(1)及び(2)を含まないこととする。 (1) 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 (2) 共同住宅（既存建物に居住を目的とする所有権を有するものが、建替え後も引き続き居住するための住戸のみの共同住宅は除く。）
	整備内容 新築建物の容積率が都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 3 項第 2 号に基づき事業地内に指定されている容積率の 4/5 以上であること	以下の(1)及び(2)に掲げる要件を満たすこと (1) 低層部賑わい施設整備 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 のいずれか (2) オフィス仕様及び設備整備 ①天井高さ（天井を貼らない場合は、

		<p>梁下端までの高さとする) 2.7m以上かつOAフロア 50mm以上</p> <p>②テナントのニーズに応じた区画割が可能であること</p> <p>③リフレッシュスペース (休憩室、仮眠室等)</p> <p>④テナント用非常用電源設備の設置スペース (B C P対応)</p> <p>⑤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</p> <p>⑥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</p> <p>⑦セキュリティシステム</p> <p>⑧ワーキングスペース</p> <p>⑨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</p> <p>⑩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</p> <p>のうち、①及び②の仕様を満たし、かつ、③～⑩のうち3つ以上の設備を整備すること</p>
--	--	---

別表第2（第5条・第6条関係）

区分	助成金（土地）	助成金（建物）
交付額	<p>解体工事の着手日から完了日までの日数を30で除し、小数点以下を切り捨てた月数（交付対象事業の事業地について、着手日から連続する24箇月を上限とする。）にかかる固定資産税等相当額。</p> <p>※ただし、営利を目的とする土地利用を行っている土地については、土地利用を行っている期間分を除くものとする。</p>	<p>賃貸オフィスの専有床面積（廊下、階段、エレベーター、トイレなどの共用スペースを除く賃貸借契約の対象とする目的で整備された部分）及び別表第1の区分に掲げる整備内容のうち（2）③、④、⑧、⑨、⑩に係るもので事務所の利用者ための施設の床面積（助成対象床面積）の固定資産税等相当額の1箇年分。</p>
固定資産税等相当額の算定式	<p>解体工事の着手日時点の固定資産税台帳に登録された当該固定資産（共同化の場合は新築建物の敷地となる土地）の課税標準額に1000分の17を乗じ、12で除したのち、上欄に基づく月数を乗じて得た額（千円未満切り捨て）。（借地権者が行う事業にあっては、月額賃料に2を乗じ、12で除したのち、上欄に基づく月数を乗じて得た額（ただし、土地所有者の同意を得て、解体期間中の土地の納税証明書を提出する場合、当該固定資産の課税標準額に1000分の17を乗じ、12で除したのち、上欄に基づく月数を乗じて得た額）（千円未満切り捨て）。</p>	<p>新築建物完成（竣工）の翌年1月1日（基準日）の固定資産税台帳に登録された当該固定資産の課税標準額に1000分の17を乗じ、課税対象床面積の数量で除したのち、上欄に基づく助成対象床面積の数量を乗じて得た額（千円未満切り捨て）。</p>