

都心部における高次な都市機能の整備
に着目した容積率の緩和に関する
取扱い基準
(解説)

令和8年9月

仙台市

都心まちづくり課

1. 背景

本市は、2019 年より「せんだい都心再構築プロジェクト」を推進し、老朽建築物の更新を通じてビジネス環境の強化を着実に進めてまいりました。

今後は、人口減少局面を見据えた都市基盤の再構築に向けて、経済・観光の活性化と都心の機能強化を一体的に推進し、ビジネスや交流の中心舞台である都心のまちづくりを新たなステージへと引き上げていく必要があります。

このため、助成金制度などの財政的支援に加え、容積率の緩和制度を戦略的に活用することで、産業の高付加価値化や交流人口の拡大を支える高次な都市機能の集積を図ります。

2. 対象施設の要件

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施設を整備する場合に容積率を緩和します。なお、2-2～2-5のいずれの施設においても、2-1の基本要件を満たす必要があります。

2-1 基本要件

基本要件	
新築する建物の用途	新築する建物の延床面積の過半が事務所、宿泊施設又はMICE施設の用途に供する部分の合計で構成されていること。(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) ただし、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を含まないこととする。
低層部 賑わい施設整備	以下の(1)または(2)のいずれかの施設を整備すること。 (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し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)、ショールーム等を配置し、まちの賑わい創出に寄与する設えとすること

2-2 高機能オフィス

要件(高機能オフィス)	
必須要件	1:1フロア当たりの事務所専有部分の床面積が660㎡以上
	2:天井高(天井を貼らない場合は、梁下端までの高さとする)2.7m以上かつOAフロア50mm以上
	3:テナントのニーズに応じた区画割が可能であること
右記の項目のうち 3つ以上を整備 (11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)	4:リフレッシュスペース(休憩室・仮眠室等)
	5:テナント用非常用電源設備の設置スペース(BCP対応)
	6: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
	7: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
	8:セキュリティシステム
	9:コワーキングスペース
	10: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
	11: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

2-3 研究開発施設

要件(研究開発施設)	
必須要件	1:入居者の研究活動の向上や交流に資する空間として(1)及び(2)を整備 (1) 交流スペース(200 m ² 以上) (2) 入居者が利用できる共用会議室
	2:ウェットラボ(装置や薬品を用いて物理・化学等の実験を行うための施設)の整備 賃貸の用に供される部屋であって、次の要件をすべて満たすものを3室以上、かつ、当該対象の部屋の床面積の合計が 300 m ² 以上 ア 床面積 40 m ² 以上 イ 床耐荷重は、300 kg/m ² (2,940N/m ²)以上 ウ 天井高 2.7m以上 エ 空調機器の増設が可能 オ 共有部の分電盤から単相 100/200V:200VA/m ² 、三相 200V:100VA/m ² の供給が可能 カ 給排水配管を引き込める構造 キ 給排気ダクトを設置できる構造

2-4 宿泊施設

要件(宿泊施設)	
必須要件	1:客室平均面積が 30 m ² 以上で、客室数が 150 室以上
	2:タクシー等の車寄せ
右記の項目のうち 2つ以上の設備機能等を整備	3:飲食機能の空間(カフェ、レストラン、バー等)
	4:滞在期間も働きやすい環境(ワークスペース・ラウンジ等)
	5:多様な活動環境(リフレッシュスペース、フィットネスジム等)
	6:多言語対応など国際競争力の強化に資する多様なサービス機能
	7:宿泊施設の機能をより向上するものとして、その他市長が認める空間等

2-5 MICE施設

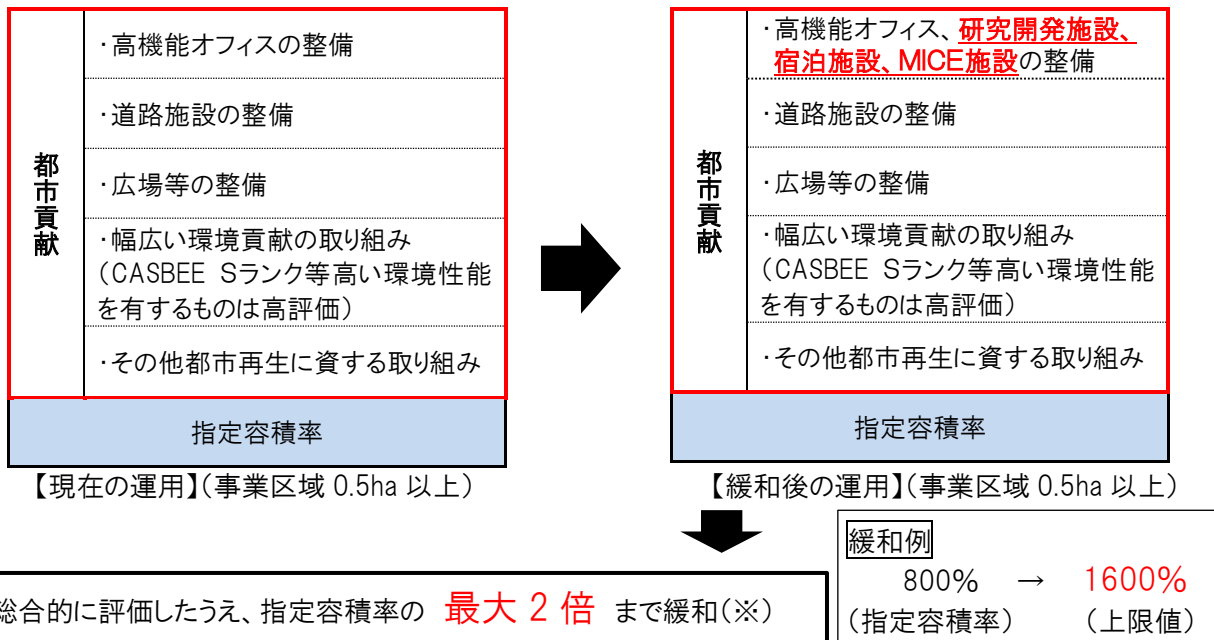
要件(MICE施設)	
必須要件	1:床面積 200 m ² 以上かつ天井高(天井を貼らない場合は、梁下端までの高さとする)が4m以上の会議等が開催できる部屋が3室以上
	2:床面積 700 m ² 以上かつ天井高(天井を貼らない場合は、梁下端までの高さとする)が5m以上の多目的ホール
	3:多目的ホールに隣接し、多目的ホールの床面積の2割以上の床面積となるホワイエ(受付や展示ができるスペースを確保すること)
	4:開催する会議のニーズに応じて、防音性能を有した壁で区画割が可能であること
	5:参加者が使用する無線 LAN 及び主催者が使用可能な有線 LAN の整備
	6:2トントラック2台を駐車し、荷物の搬出入ができる専用スペース(外部に設ける場合は、屋根及び照明を設けること)
	7:MICE 施設の機能をより向上するものとして、その他市長が認める空間等

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

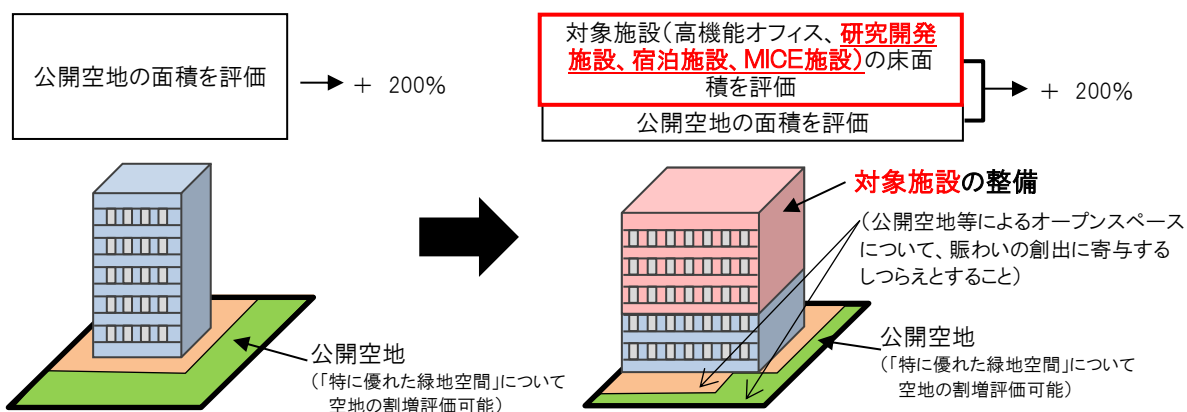
- 都市再生緊急整備地域において活用できる都市再生特別地区について、都市貢献として評価する項目に、新たに「研究開発施設、宿泊施設、MICE施設」を追加。
- 他の貢献項目と併せて整備を行うことで、より大きな緩和が可能。



※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、対象施設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

- 高機能オフィスに加え、新たに、研究開発施設や宿泊施設、MICE 施設の床面積相当分を評価して容積率を緩和できるよう、「仙台市総合設計制度取扱い基準」を改正。
 - 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、対象施設(高機能オフィス、研究開発施設、宿泊施設、MICE 施設)の用途に供する部分(占有部を対象とし、廊下・階段・エレベーター・トイレ等の共用部を除く)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、対象施設の床面積に応じて、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、対象施設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

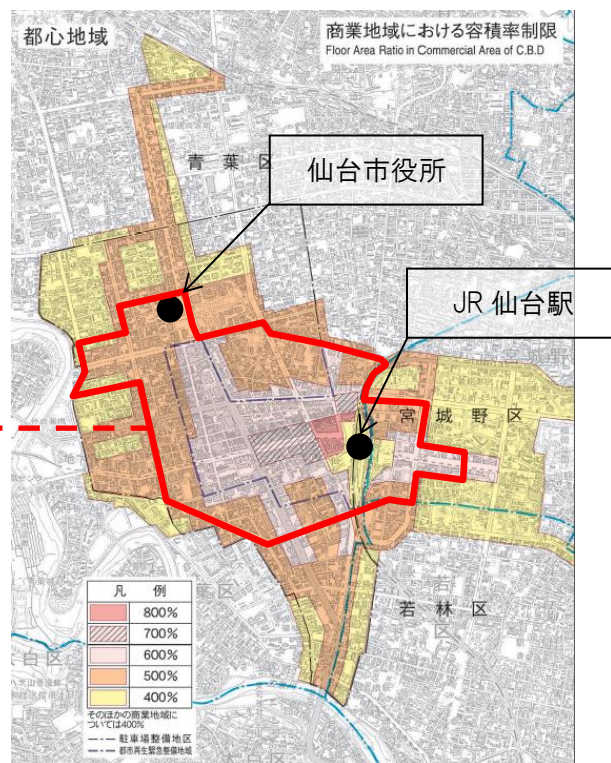
→【都市再生緊急整備地域】

●総合設計制度での緩和

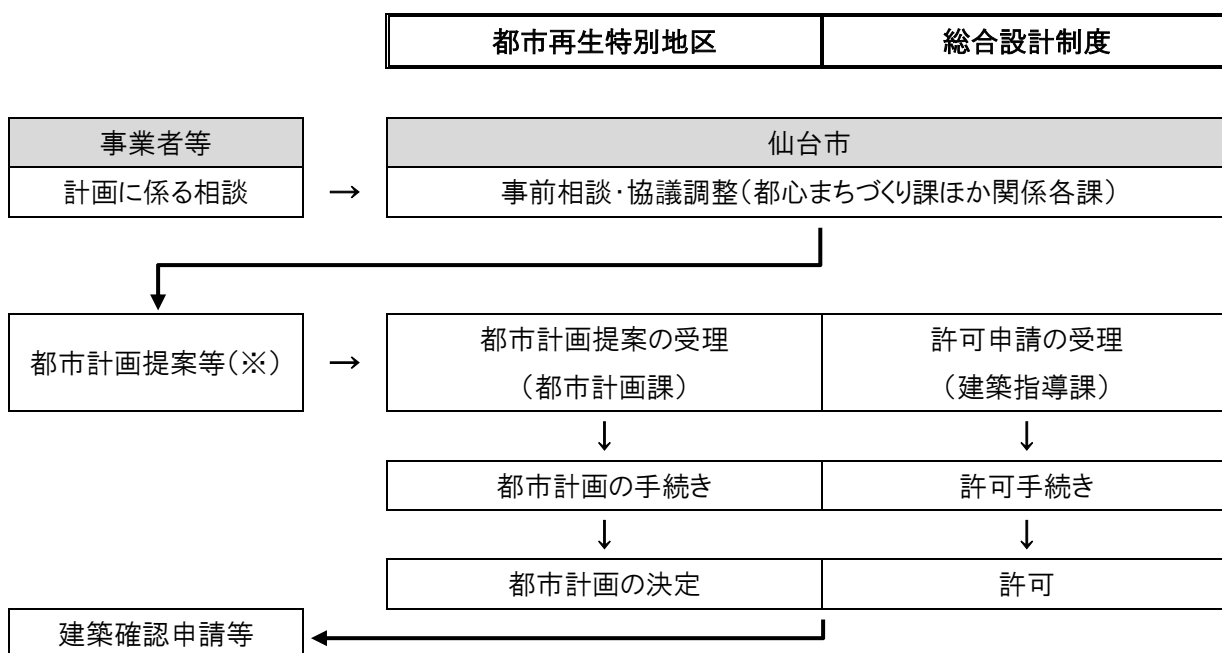
→【都心地域の商業地域】

(右図の着色部分)

※研究開発施設、宿泊施設、MICE 施設の整備を対象とした容積率緩和の検討対象となる区域は、都市再生緊急整備地域に限る。



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 13 年3月 31 日まで

(「5. 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