

仙台市市街地再開発事業補助金
交付要綱取扱い基準

平成27年 4月
仙台市都市整備局

仙台市市街地再開発事業補助金交付要綱取扱い基準

(平成27年3月30日都市整備局長決裁)

- 目次 -

序章

- 1 はじめに
- 2 基準の位置づけ

第一章 補助採択の方針

- 1 補助採択に対する市の基本的な考え方

第二章 補助対象となる事業

- 1 市街地再開発事業の要件
- 2 本市施策との整合
- 3 事業効果の評価の視点
 - (1) 必要性 (課題解消の必要性)
 - (2) 立地性 (地区の重要度)
 - (3) 公益性 (まちづくりへの貢献度)
- 4 調整会議の設置

第三章 手続きの流れ

1 はじめに

本市は機能集約型都市の形成や都心の再生と機能強化など、東北の発展を牽引する中枢都市として都市機能の高度化に向けた取り組みを推進しています。そのための重要な手法の一つとして市街地再開発事業があり、本市内においては、これまで都心部を中心に16地区で事業が進められ、それぞれの地区の抱える課題を改善するとともに、公共施設やにぎわいを創出し、また土地の高度利用が図られるなど、本市の発展に大きく寄与してきたところです。

一方、本市の財政事情は今後も厳しい収支状況が見込まれることから、補助金による市街地再開発事業の支援は、限られた予算の中で、有効かつ効果的に行っていくことが求められています。

そこで、今後新たに取り組む市街地再開発事業については、必要性・立地性・公益性の高い事業に補助するものとするため、事業の評価の方法等について定めた「仙台市市街地再開発事業補助金交付要綱取扱い基準」を策定いたしました。

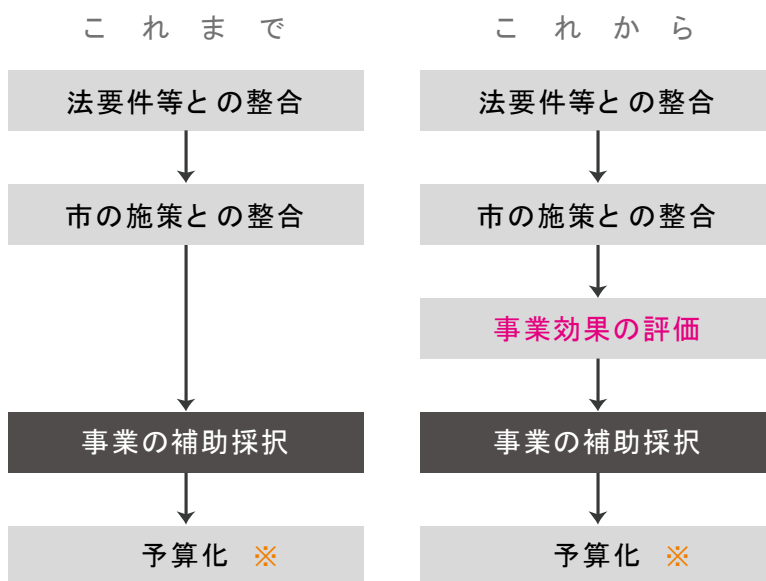
2 基準の位置づけ

本基準は、仙台市市街地再開発事業補助金交付要綱（以下「市補助要綱」という。）第3条に基づき、都市整備局長が別に定める基準として位置づけます。

第一章 補助採択の方針

1 補助採択に対する市の基本的な考え方

事業の補助採択は，市の施策との整合とあわせて，本基準に基づく事業効果の評価において一定の評価を受けた事業について行うこととし，仙台市市街地再開発事業補助金交付要綱（昭和 55 年 4 月 1 日 開発局長決裁）に基づき，補助金を交付します。



※ 市街地再開発事業の補助

仙台市市街地再開発事業補助金交付要綱に基づき，予算の範囲内において補助金を交付します。

第二章 補助対象となる事業

1 市街地再開発事業の要件

施行地区面積や権利者数のほか、土地の利用状況が不健全である地区（十分な公共施設がない地区、土地の利用が細分化されている地区等）や、耐火率が低い地区など、地区の問題や課題について、都市再開発法（以下「法」という。）および国補助要綱等で定める要件を確認します。

2 本市施策との整合

本市は、市街地再開発を推進するためのマスタープランである「仙台市都市再開発方針」（以下「再開発方針」という。）を定め、機能集約型市街地形成の実現を目指しています。

再開発方針は、明確な将来像に基づく再開発の整備方針を示し、民間投資の促進や、民間活力によるまちづくりを適切に誘導し、既成市街地の再構築を戦略的に進めるために、策定したものです。補助の採択は、この再開発方針と整合の図られた事業であることを要件とします。

目標とする市街地像

「成長し続ける杜の都 ～防災性に優れ、賑わい、快適な機能集約型市街地の形成～」

再開発の目標

- ・ 都心部における多様な都市機能の強化・拡充
- ・ 広域拠点の都市機能の集積・強化
- ・ 都市軸の形成による都市機能の集積・連携
- ・ 災害に強く環境にやさしい都市の構築
- ・ 個性的で魅力ある都市空間の形成
- ・ 市民協働によるまちづくりの推進

再開発方針には法の規定に基づく「1号市街地（第2条の3第1項第1号）」と「2号再開発促進地区（同2号）」を定めるとともに、本市独自の地区として「再開発誘導地区」を定め、地区ごとの再開発の目標や整備方針等を定めています。

3 事業効果の評価の視点

市街地再開発事業による事業効果について、次に示す（１）必要性、（２）立地性、（３）公益性 の視点で評価します。

（１）必要性（課題解消の必要性）

本市の活力を支える中心市街地は、戦災復興時に主要な都市基盤が整備され、それらを骨格として発展してきました。しかしながら、現在においては老朽化した耐震・耐火性能の低い建物の集積や低未利用地の存在、それらに起因するまちのにぎわいの低下など市街地の課題も見受けられ、今後、再開発方針に掲げる目標等を実現するためには、市街地の課題解決を図りながら都市機能の更新を可能とする市街地再開発事業を推進していく必要があります。

そのため、本基準では、次の視点等で地区に内在する課題や現況を確認し、市街地再開発事業による課題解消の必要性を評価します。

ア 地区の課題解消

市街地再開発事業により解消すべき地区の課題について、次の視点で評価します。

- ・都市機能上の課題解消

都市施設不足の解消、陳腐化した建物の解消などの課題について

- ・都市防災上の課題解消

老朽建物・木造密集地区の解消、宅地の細分化、狭隘道路の解消などの課題について

- ・土地利用上の課題解消

低未利用地の解消、建替困難地の解消などの課題について

- ・生活環境上の課題解消

建物用途混在の解消、建て詰まりの解消などの課題について

- ・その他の課題の解消

イ 地区の現況

地区内の建物の耐火率や宅地の権利者数など、法に定める要件を特に超える場合において高く評価するものとします。

- ・耐火率^{※1}

- ・権利者数^{※2}

※1 法3条二号に準じる

※2 区域内の宅地における所有権又は借地権を有する者とする（法7条の2参照）

(2) 立地性（地区の重要度）

本市が取り組む機能集約型市街地の形成をより効果的に推進するため、地区の立地的な重要度を勘案しながら事業誘導を図っていくものとし、次に掲げる視点により事業地区の立地性を評価します。

ア 都市再生緊急整備地域内

本市は、都市の再生の拠点として、都市開発事業を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域とする「都市再生緊急整備地域」を指定しており、当該地域内の市街地再開発事業については優先的に支援していく必要があります。

このことから、都市再生緊急整備地域内の地区を立地性として評価するものとします。

「都市再生緊急整備地域」



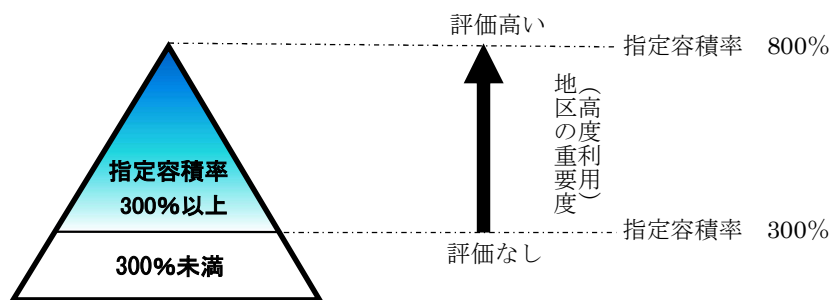
※今後、都市再生緊急整備地域の変更があった場合は、当該変更区域とします。

イ 土地の高度利用が求められる地区

2号再開発促進地区の中でも、容積率（都市計画法第8条第3項第二号で定める容積率。以下「指定容積率」という。）の高い地区は土地の高度利用が求められる地区であり、市街地再開発事業により土地利用の増進や都市機能の集積が図られることで、一定の事業効果が期待できます。

このことから、指定容積率の高い地区（300%以上の地区）を「土地の高度利用が求められる地区」と位置付け、立地性として評価するものとします。

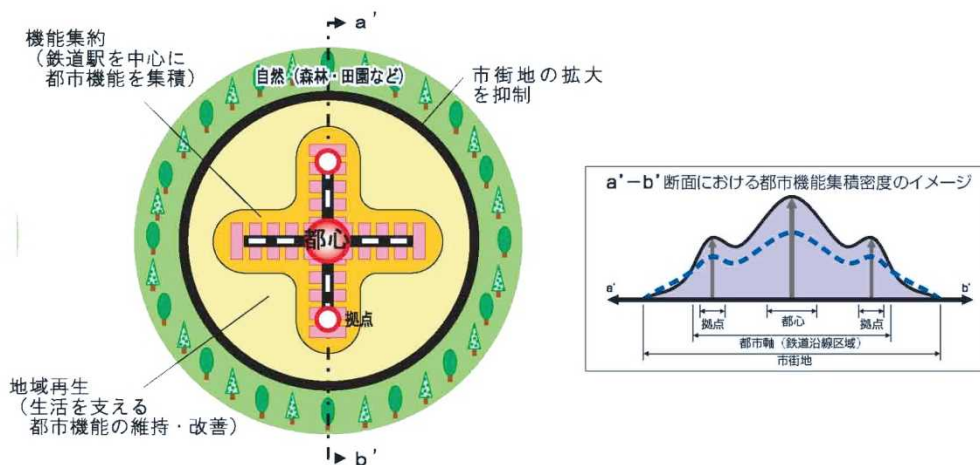
「土地の高度利用が求められる地区」のイメージ



ウ 地下鉄駅との近接性

本市は都市計画マスタープランにおいて「機能集約型市街地形成と地域再生」をまちづくりの基本方針としており、地下鉄南北線および地下鉄東西線を十文字の都市軸と位置づけ、沿線に都市機能を集積することとしています。このことから、地下鉄駅と近接する地区について、立地性として評価するものとします。

「機能集約型都市構造」のイメージ



凡 例	都心	拠点	都市軸	地下鉄線	鉄道沿線区域	市街地
-----	----	----	-----	------	--------	-----

(3) 公益性（まちづくりへの貢献度）

本市は、再開発方針において「防災性に優れ、賑わい、快適な機能集約型市街地の形成」を目標とする市街地像として掲げ、より良好な市街地再開発事業の推進および誘導を図ることとしています。

このため、市街地再開発事業による地域の活性化、にぎわいの創出、拠点性の向上、その地区に必要とされる公共公益施設が整備される事業などについて、そのまちづくりへの貢献度について評価します。

評価項目は、「ア まちのにぎわい・活性化等」、「イ 公共公益施設の整備」とし、それぞれの視点で評価することとします。

特に、「イ 公共公益施設の整備」については、事業者から提案される公共公益施設が、以下の方針に基づき、地区ごとの方針と合致するかを目安に評価を行います。

- ・ 仙台市都市計画マスタープラン
- ・ 仙台市都市計画マスタープラン地域別構想
- ・ 仙台市都市再開発方針

ア まちのにぎわい・活性化等

市街地再開発事業により期待される、まちのにぎわい・活性化等について、次の視点で計画内容を確認し、評価するものとします。

- ・ **にぎわいへの貢献**
拠点性・集客性・ランドマーク性・回遊性の向上、周辺への波及効果、昼間・夜間・交流人口の増大などについて
- ・ **各種施策との適合**
国際化対応、環境負荷の低減、緑化の推進、ひとにやさしいまちづくり条例「目標となる指針適合」などについて
- ・ **空間の利活用・運営に関する取り組み**
公開された空地等、共用部の積極的な活用に向けた工夫などについて
- ・ **その他**
大街区化、従後施設における従前権利者の関わりの大きさなどについて

イ 公共公益施設の整備

市街地再開発事業により整備される公共公益施設について評価します。

公共公益性の評価は、交通結節機能や都市防災機能が整備される事業、また教育・文化施設、子育て施設等が設置される事業などについて、高く評価するものとします。これらは施設規模や立地性、時代ニーズを勘案し評価します。

表 評価される公共公益施設の例

公共公益施設	評価の視点
交通機能の整備 交通結節機能の整備(地下鉄・JR等) ペDESTリアンデッキの拡張・接続 交通環境の改善 ・バス・タクシーベいの整備 ・パーク&ライドスペースの整備 ・道路、歩道状空地の整備 共同荷捌き所の整備	施設規模
防災機能の整備 帰宅困難者対応施設の整備 防災備蓄倉庫の整備	立地性
公益施設の整備 教育・文化施設の整備 子育て施設の整備 医療モール等の整備 広場の整備等	時代ニーズ
その他 その他の公共公益施設の整備	

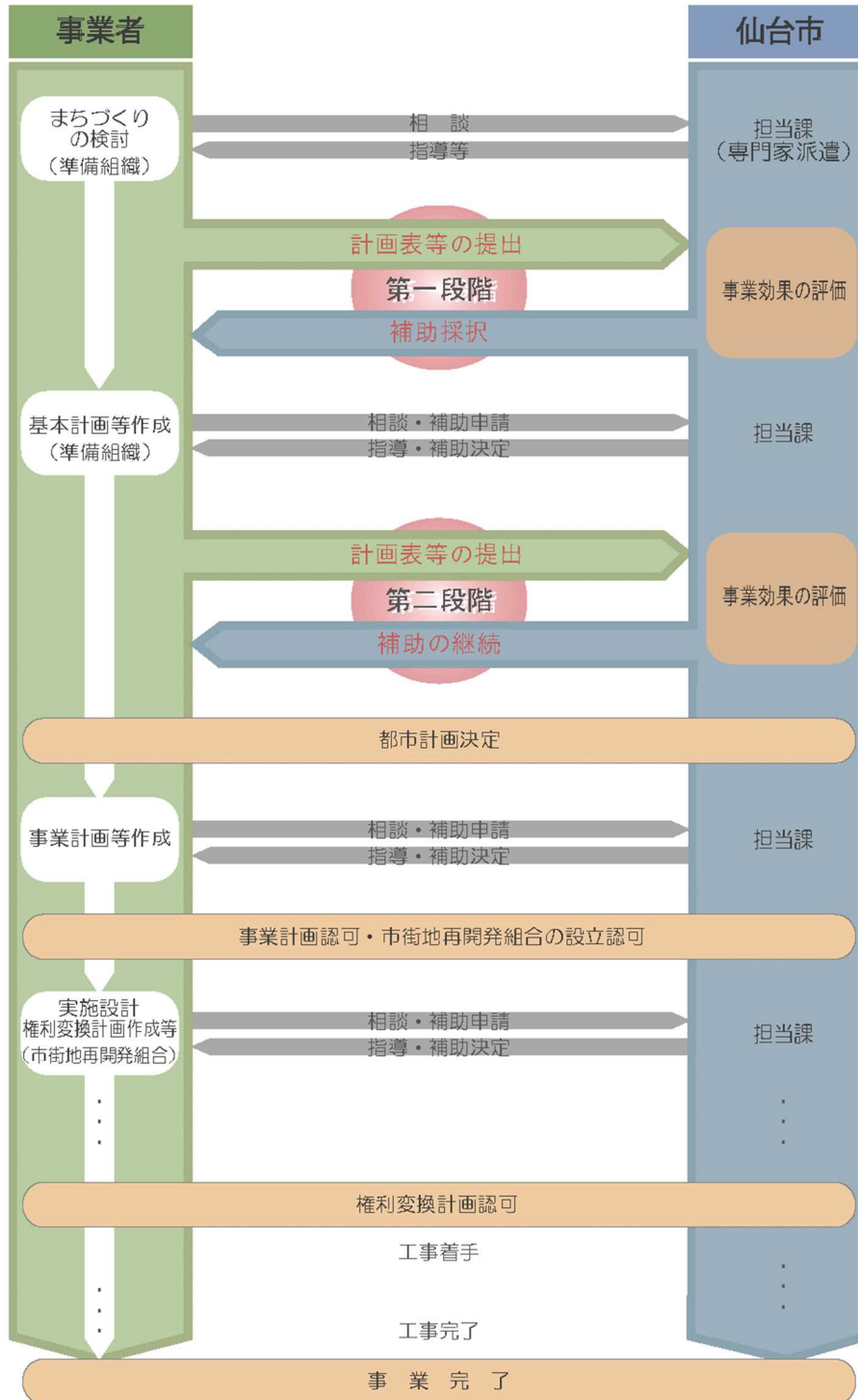


4 調整会議の設置

本市は、庁内関係部局で構成する仙台市市街地再開発事業補助調整会議（以下「調整会議」という。）を設置し、調整会議からの意見を反映して事業効果の評価を行うものとします。なお、調整会議は次章で示す事業効果の評価の各段階および第二段階以降において事業内容に変更が生じた場合に開催します。

第三章 手続きの流れ

手続きの流れおよび事業効果の評価の時期は以下のとおりです。



(第二段階以降においても、事業内容に変更が生じた場合は改めて補助の継続の妥当性について審査します)

① 第一段階

時 期：基本計画等作成前

提出書類：申請書（様式第1号）、計画表（様式第2号）およびその内容を確認できる書類・図面等

目的：市街地再開発事業（基本計画等作成）の補助採択

手法：事業者から提出された計画表に基づき、調整会議からの意見を反映し事業効果の評価を行い、補助採択について審査します。

② 第二段階

時 期：事業計画等作成前

提出書類：申請書（様式第1号）、計画表（様式第2号）およびその内容を確認できる書類・図面等

目的：市街地再開発事業（調査設計計画以降）の補助の継続の決定

手法：事業者から提出された計画表に基づき、調整会議からの意見を反映し事業効果の評価を行い、補助の継続について決定します。なお、調整会議は、計画に変更が生じた場合など必要に応じて開催するものとし
ます。

備考：第二段階以降においても、計画内容に変更が生じた場合は改めて補助の継続について審査します。

附 則（平成31年4月26日様式改正）

この基準は、令和元年5月1日から実施する。

附 則（令和2年7月1日改正）

この基準は、令和2年7月1日から実施する。

附 則（令和4年2月24日改正）

この基準は、令和4年4月1日から実施する。