

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合
- 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。

A 【仙台市都心部建替え促進助成金制度】

対象事業

都市再生緊急整備地域内に存する既存建物（昭和56年6月1日施行の改正以前の建築基準法の基準により建てられた建物）を含む建替えについて、以下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、令和元年10月1日以後に解体に着手する事業（令和6年3月31日までに交付対象事業の指定を受けることが必要）

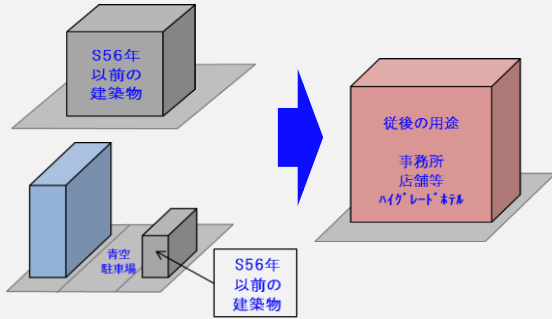
交付対象事業の指定

助成金の交付を受けようとする者は、解体工事に着手する30日前までに、次の書類を添えて指定申請書を提出し、交付対象事業の指定を受けなければならない。

- ・事業概要書
- ・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
- ・解体・新築工事の工程表
- ・新築建物の図面（建物の用途構成、面積が半断できるもの）

等

A. 老朽建築物の解体に伴う助成（土地が対象）



【要件】

規模	新築建物の敷地面積が 1,000㎡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(コンベンション機能等を有するグレードの高いホテル)のいずれか ※ただし、以下の用途を含まないこととする ・風営法の届出が必要なもの ・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、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

【助成額】

事業地の固定資産税等相当額 ÷ 12か月 × 解体期間の月数
(借地の場合：月額賃料 × 2 ÷ 12か月 × 解体期間の月数
(ただし、土地の納税証明書を提出する場合、前記の額))

※事業地について、着手日から連続する24箇月を上限
※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

B. 高機能オフィス整備に伴う助成（建物が対象）

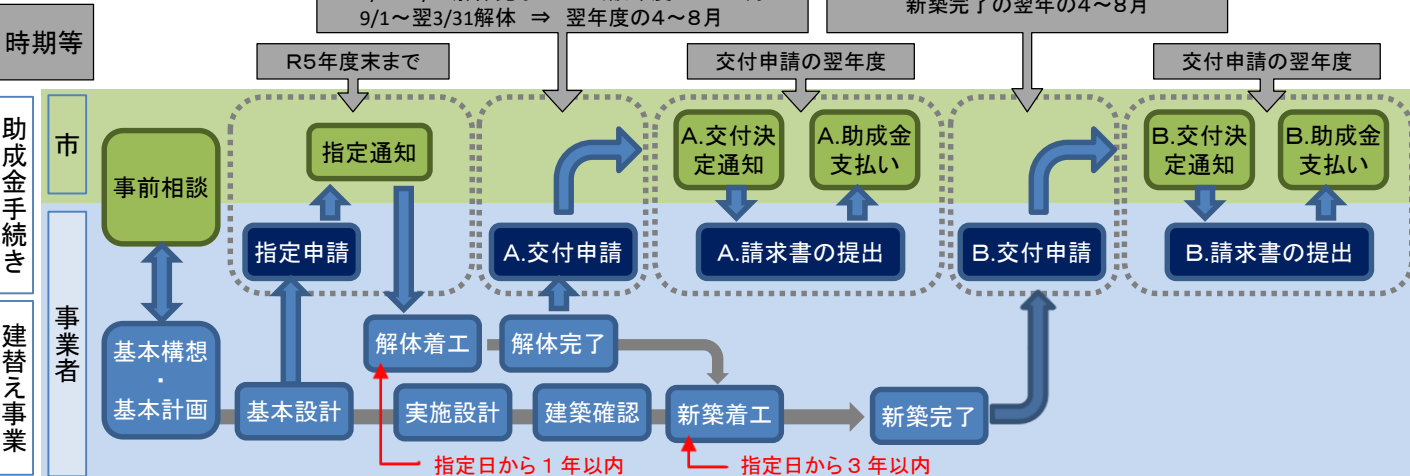
【要件】

規模	1フロアの事務所専有面積が660㎡(200坪)以上
新築建物の用途	主用途が、事務所で、その1/2以上が賃貸事務所 ※複合用途の場合の除外用途は、老朽建築物の解体に伴う助成と同じ
整備内容	以下の(1)及び(2)に掲げる要件を満たすこと (1)低層部の賑わい施設整備 ①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、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 のいずれかを整備すること (2)オフィス仕様及び設備整備 ①天井高2.7m以上かつOAフロア100mm以上 ②スケルトン・インフィルの採用 ③リフレッシュスペース ④テナント用非常用電源設備の設置スペース ⑤システム天井 ⑥個別空調 ⑦セキュリティシステム ⑧コワーキングスペース ⑨その他生産性の向上に資する設備 ⑩国際競争力の強化に資する設備 のうち、①及び②の仕様を満たし、かつ、③～⑩のうち、3つ以上を整備すること

【助成額】

賃貸事務所の専有床面積、及び、上表(2)オフィス仕様及び設備整備のうち③、④、⑧、⑨、⑩に係るもので事務所の利用者のための施設の床面積分の固定資産税等相当額1年間分

手続きの流れ



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建築物の割合が高まっており、ビルの更新が進まない状況にあります。

また、オフィスビルに入居する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、本市の空室率は改善し、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し、市街地環境の改善を推進しながら、民間投資の維持・拡大を図ります。

容積率緩和の方針

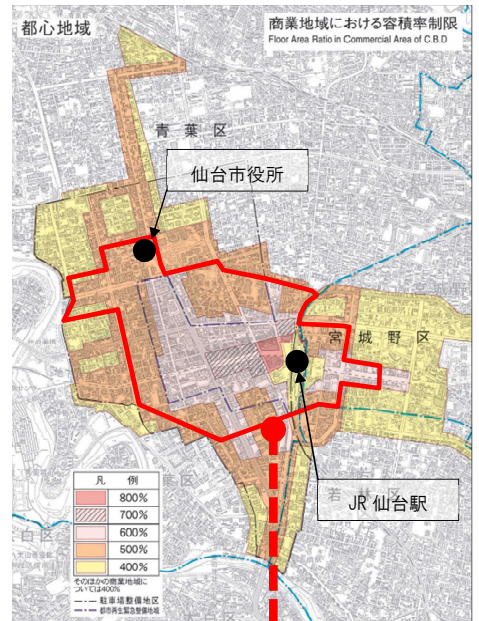
ビルの建替えや新築に際し、一定規模以上の広さを持つ、「高機能オフィス」を整備する場合に、容積率を緩和。

実施期間

令和元年10月1日～令和6年3月31日

【高機能オフィスの整備要件（概要）】

整備の基本となる要件	
オフィス部分の占有面積	1フロア当たりのオフィス専用部分の床面積が200坪(660㎡)以上
建築物の用途	建築物の延床面積の過半が事務所
オープンスペース等の整備	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
オフィス部分の仕様	・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）
選択式整備項目	
右記の項目のうち3つを整備	1:リフレッシュスペース（休憩室・仮眠室）
	2:テナント用の非常用電源設備設置スペース
	3:システム天井等、執務室の柔軟な区割りが可能な天井構造
	4:個別空調方式や可変風量方式など、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



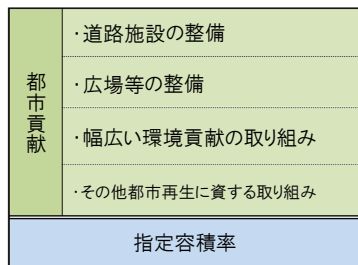
● 都市再生特別地区での緩和方針

適用地域：都市再生緊急整備地域（R2.9.16 指定《拡大》）

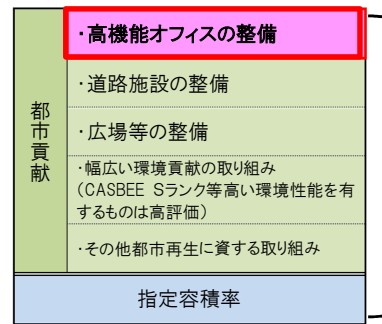
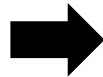
●都市再生緊急整備地域において活用できる都市再生特別地区について、都市貢献として評価する項目に、新たに「高機能オフィスの整備」を追加。

●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

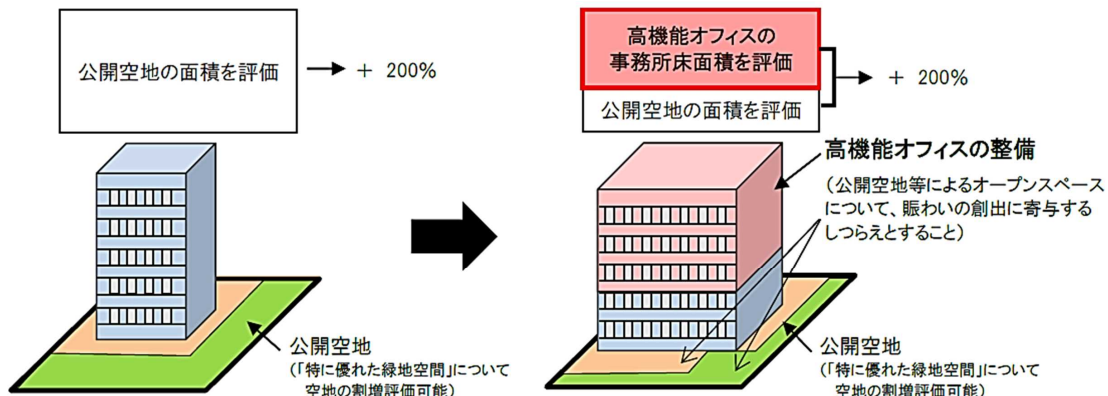
緩和例
800% → **1600%**
(指定容積率) (上限値)

● 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容積に割増できるように、仙台市総合設計取扱い基準を変更。

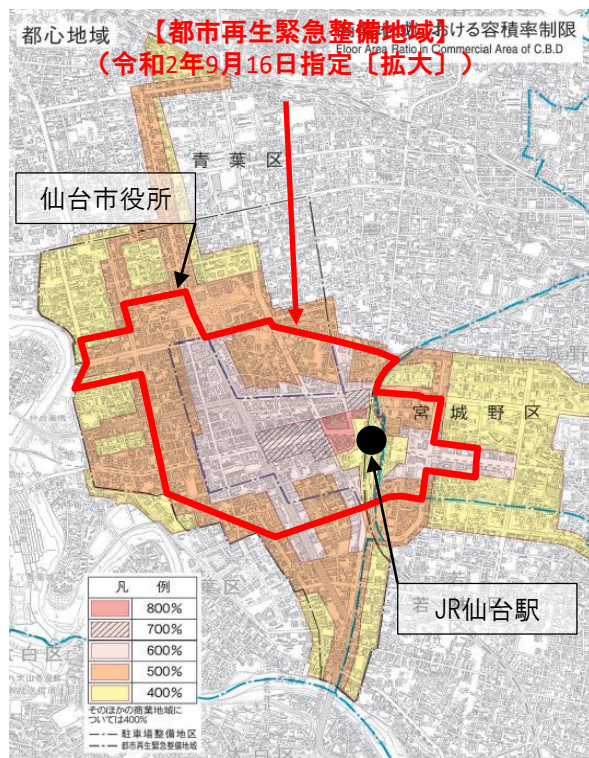
●緩和する容積の上乗せ上限200%（一般型総合設計）のうち、従来の公開空地の整備による割増しとあわせて、高機能オフィスの床面積分を上乗せ可能。



対象事業

市街地環境の改善と合わせ、都心の魅力向上や賑わい創出に資する事業で、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が対象となります。

対象区域



市街地再開発事業の国庫補助金交付要件

共通要件

1. 事業の位置づけ 都市再生緊急整備地域内
2. 共用部分の要件
交付の対象となる建築物の通行の用に供する共用部分は、原則イからニまでの基準に適合
 - イ 廊下の幅及び床の仕上げは、高齢者等の通行に支障が生じないものであり、廊下に段差がある場合は、傾斜路が設けられていること。
 - ロ 階段の踏面及びびけあげの寸法並びに踏面の仕上げは、高齢者等の通行に支障が生じないものであること。
 - ハ 階段には、動作の補助のための手すり（以下、「補助手すり」という。）が設けられていること。また、廊下は、少なくとも補助手すりを設けることができる構造のものであること。
- ニ 廊下及び階段は、手すりの設置等落下防止のための措置が講じられたものであること。

都市局要件

- ・既に都市計画の決定がなされた地区又は交付金の交付される年度内に都市計画決定がなされることが確実と見込まれる地区
- ・面積要件 原則10,000㎡以上

住宅局要件

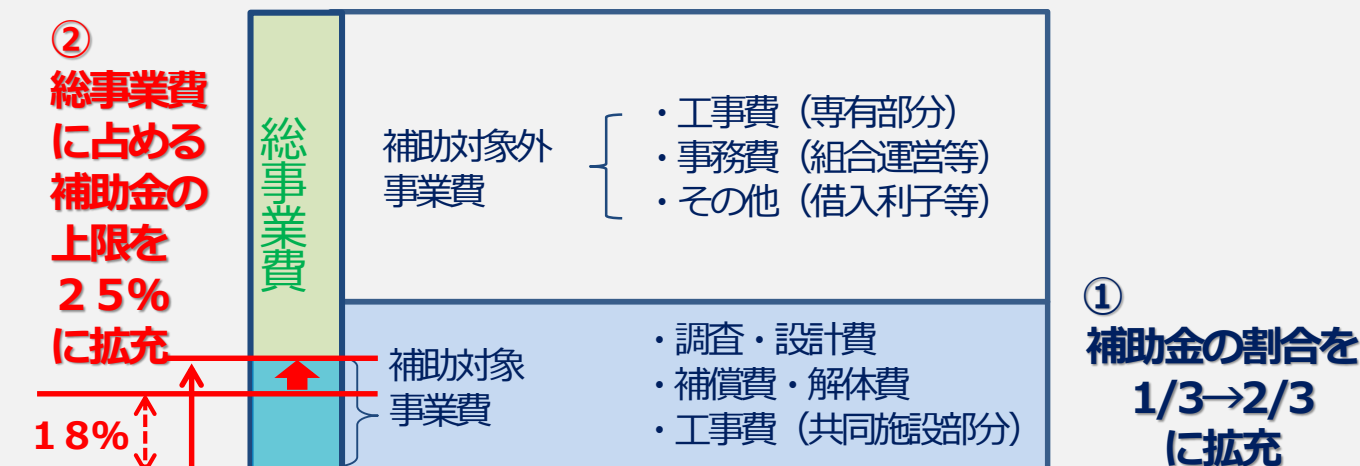
- ・市街地再開発事業もしくは市街地再開発促進区域に関する都市計画が定められ、又は年度内に当該都市計画が定められることが確実に見込まれる地区
- ・面積要件 原則5,000㎡以上

●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）

(事業費の内訳)



【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。

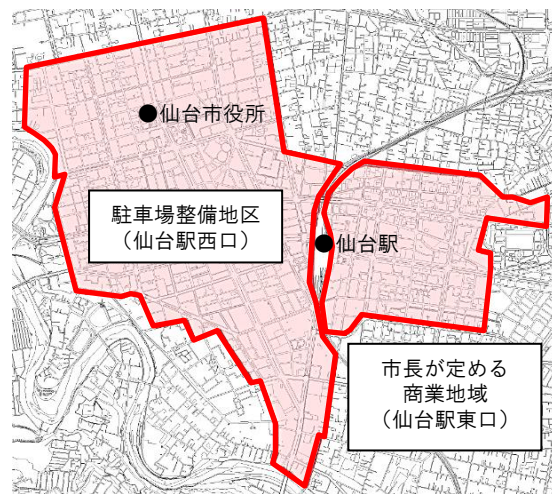
主な改正内容（案）

- ・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）