



都心部における都市施設等の整備



仙台駅 駅前広場再整備事業 第1期 (平成27年)



都心部における都市施設等の整備



地下鉄東西線の開業 (平成27年)



都心部における都市施設等の整備



仙台駅東西自由通路の開通 (平成28年)



都心部における都市施設等の整備

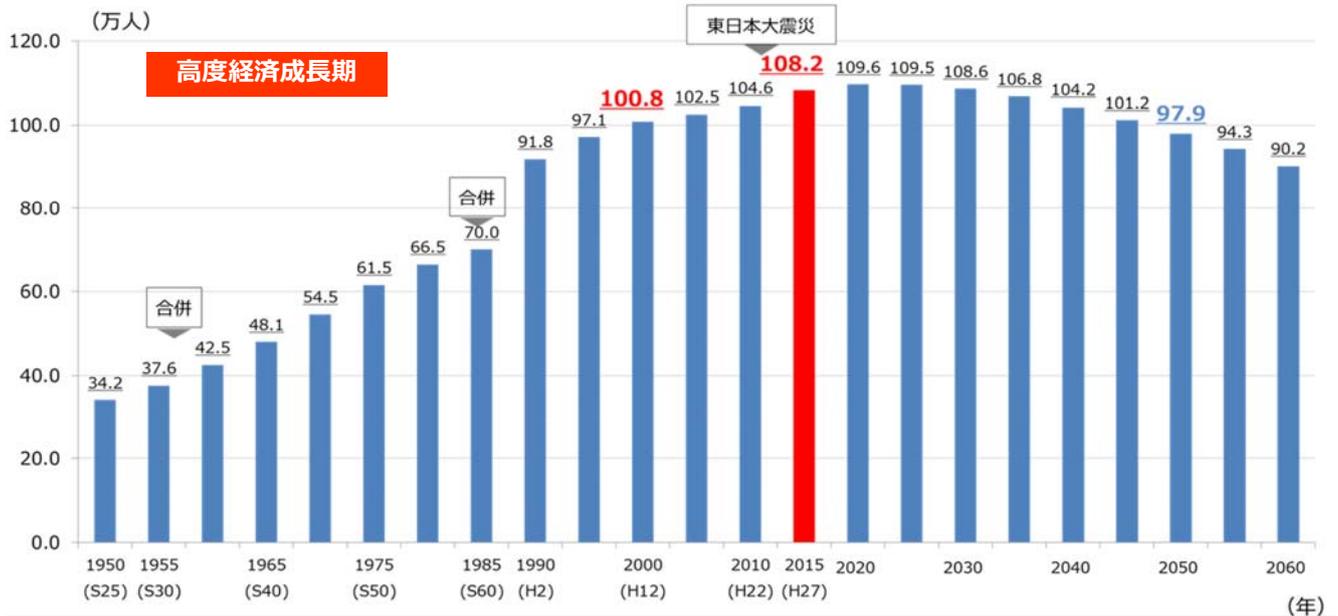


元寺小路福室線 宮城野橋 開通 (平成30年)



本市の動向

総人口

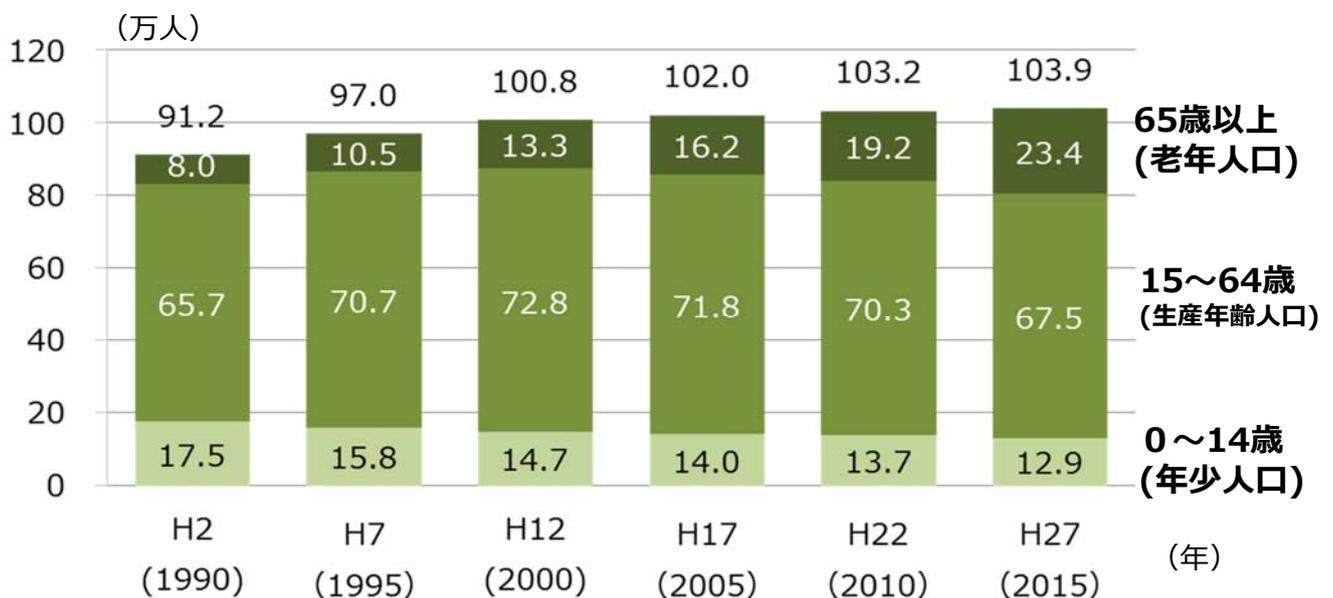


出典：国勢調査結果（総務省統計局）、まちづくり政策局資料
 注：各年10月1日現在。将来人推計人口は平成27年10月1日時点の国勢調査人口をもとに、コーホート要因法により本市が独自に推計。合計特殊出生率は、過去の傾向を勘案し、1.27で一定で推移。社会移動率についても同様に、年1.29%ずつ減少するものと仮定。



本市の動向

年齢階級別人口

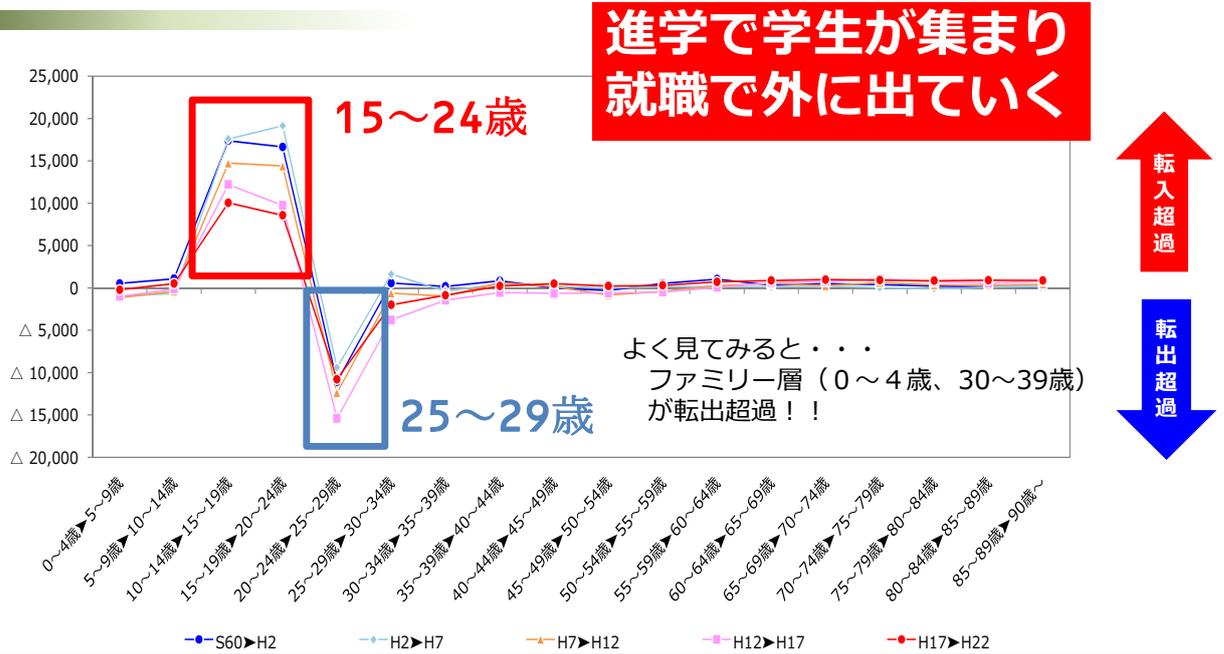


出典：平成27年国勢調査結果（総務省統計局）
 注：各年10月1日現在の推計人口。年齢不詳を除く。



本市の動向

年齢別の社会移動状況

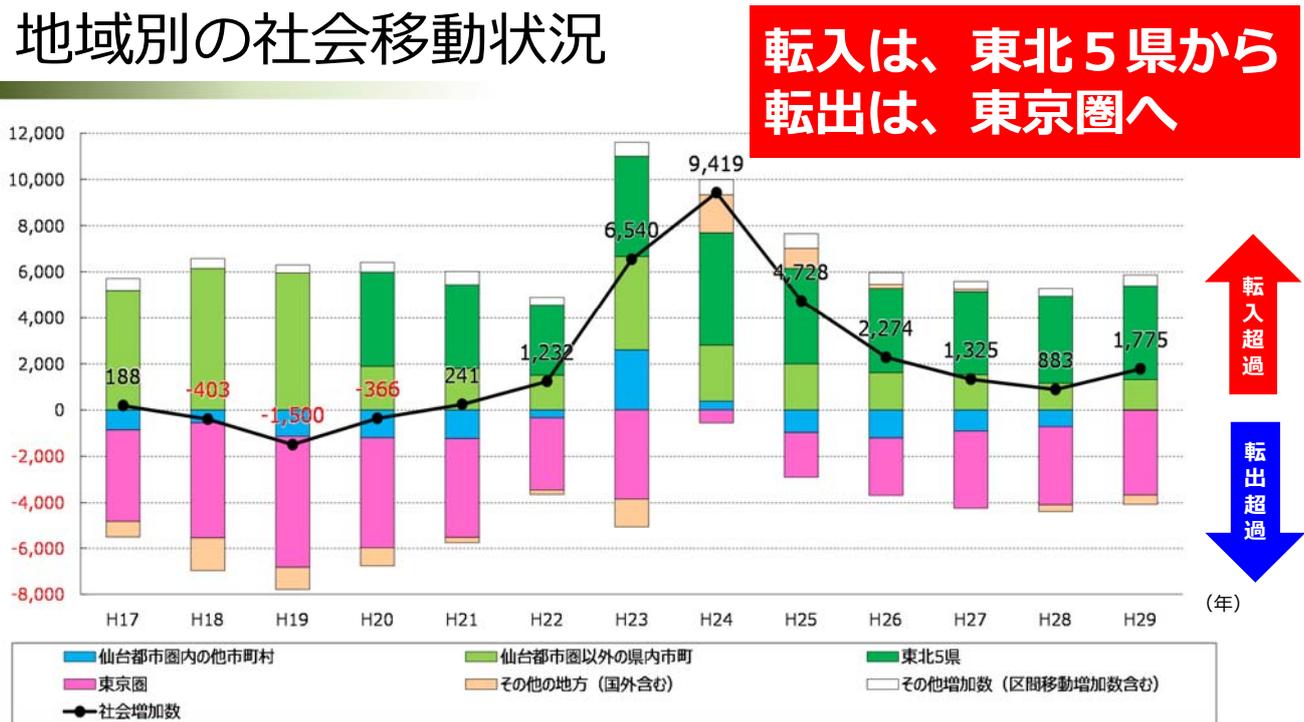


出典：国勢調査結果（総務省統計局）



本市の動向

地域別の社会移動状況



出典：仙台市統計時報（特集）（仙台市市民局）
注：住民基本台帳。日本人住民のみ。



本市の動向

東京圏への転出超過数

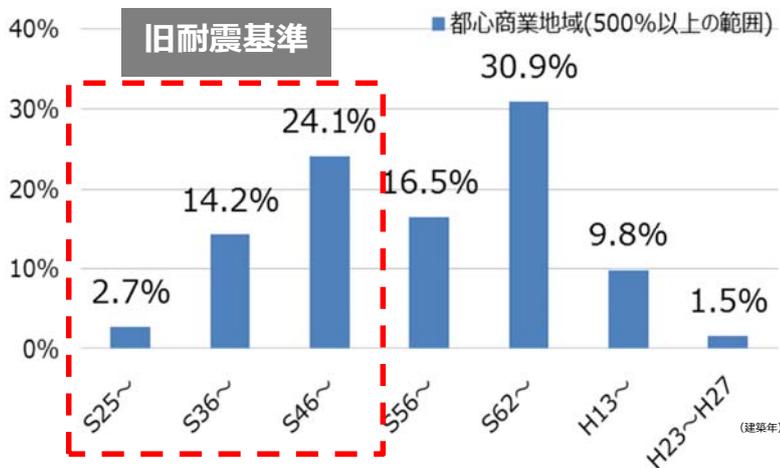


出典：2018年住民基本台帳人口移動報告（総務省統計局）
 注：外国人を含む。東京圏は東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県のみ。



現状

－ オフィスビルの建築年次分布 －

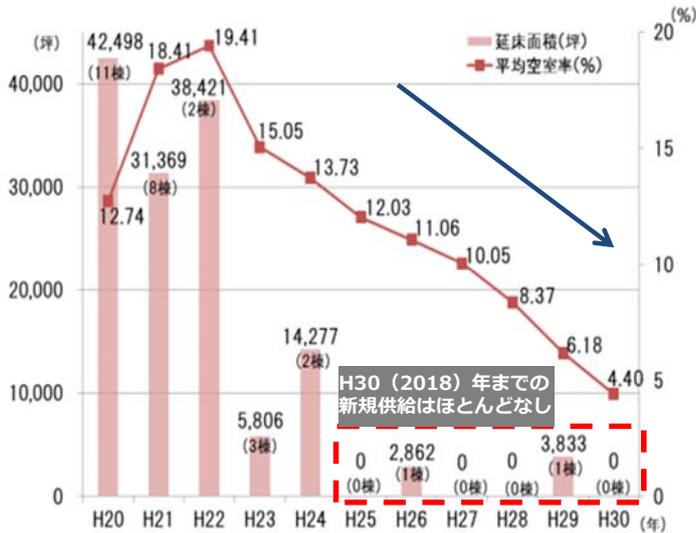


➤ 都心商業地域（指定容積率500%以上の範囲）における オフィスビルの約40%が昭和56年以前（旧耐震基準）に建築されている。



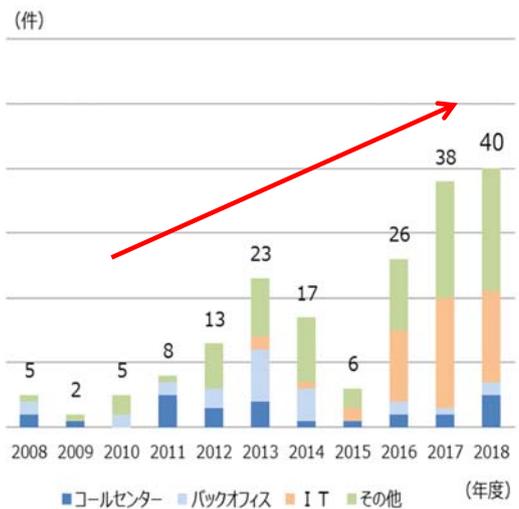
現状

新築ビルの供給量と空室率の推移



出典：オフィスレポート 仙台2018（三鬼商事）を仙台市で加工

企業誘致件数



現状

仙台市中心部商店街の歩行者通行量（休日）

(単位：人/11h)

調査地点	地点名	H31通行量(前年比)	通行量比
1	仙台駅・東西自由通路(東口改札前)	69,535 (1.22)	1.00
2	ペDESTリアンデッキS-PAL前	58,158 (1.04)	0.84
3	松澤蒲鉾店前(名掛丁)	60,619 (1.07)	0.87
4	三瀧不動尊・三原堂前(クリスロード)	61,416 (0.96)	0.88
5	藤崎前(おおまち)	48,871 (1.03)	0.70
6	京雅堂仙台一番町店前(サンモール)	16,144 (1.02)	0.23
7	大井宝石店・フォーラス前(一番町一番街)	43,696 (0.92)	0.63
8	カワイ・浅久前(一番町四丁目)	33,616 (0.91)	0.48

仙台駅周辺

出典：2019年度仙台市中心部商店街の通行量調査結果（仙台市、仙台商工会議所）
 注：調査日時は2019年5月26日（日）9時～20時。天候は薄曇。通行量比は調査地点1を1.00とした場合の各地点の通行量比



せんだい都心再構築プロジェクトとは

震災復興の次なるステージを目指して、経済活動と交流の中心的舞台である本市の都心部を再構築する

- 仙台駅前の大規模用地が未利用、低利用
 - 建築物の老朽化や新規オフィスビルの供給減少
 - 復興需要の終息
- etc...

『東日本大震災からの復興』を最大の課題



せんだい都心再構築プロジェクトとは

都心の将来イメージと施策の方向性

～働く場所、楽しむ場所として選ばれる、
杜の都の個性きらめく、^{まち}躍動の都心～

- 杜の都という緑豊かな都市環境と東日本大震災の経験や教訓を生かした防災環境都市としての取り組みをより深化させ、働く場所や楽しむ場所として多くの人を集め、賑わいや交流、そして持続的な経済活力が生まれ出され続ける躍動する都心（まち）づくりに向けて、多様な主体との連携のもと、挑戦を重ねていく。

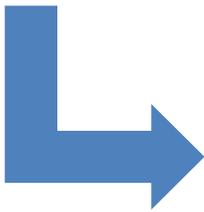


せんだい都心再構築プロジェクトとは

都心の将来イメージと施策の方向性

①東北を牽引する^{まち}イノベーションが生まれる都心

- 高度な都市機能を集積し、国内外から投資を呼び込む
- 働く場所として選ばれる都心（まち）



<施策の方向性>

- ・ 老朽建築物の建替えと高機能オフィスの整備促進
- ・ 企業誘致や既存オフィスの拡張に伴う移転の促進
- ・ 企業と大学との交流促進
- ・ 起業に向けたスタートアップ拠点の形成

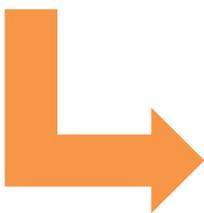


せんだい都心再構築プロジェクトとは

都心の将来イメージと施策の方向性

②東北の交流拠点となる^{まち}新たな賑わいを創り出す都心

- 公共空間と民有地の一体性を向上させ、ゆとりある空間を生み出す
- 人が集い交流し、楽しめる都心（まち）



<施策の方向性>

- ・ 本庁舎建替えなど都心の重要プロジェクトの推進
- ・ 旅行者やMICE参加者等の回遊促進と消費拡大
- ・ 中心部商店街の活性化
- ・ 都心の回遊性向上などに向けた交通環境の再構築

都心の将来イメージと施策の方向性

③杜の都の個性が活きる都心 まち

- 高い防災力と豊かな緑を生かし、通りやエリアごとの個性を輝かせる
- 杜の都の個性が活きる都心（まち）

<施策の方向性>

- ・ 防災環境都市としてのブランド強化
- ・ 安全安心で快適な都市環境の構築
- ・ エリアマネジメントなど地域主体の取り組み推進
- ・ 裏路地も含めたまちの魅力の多彩化

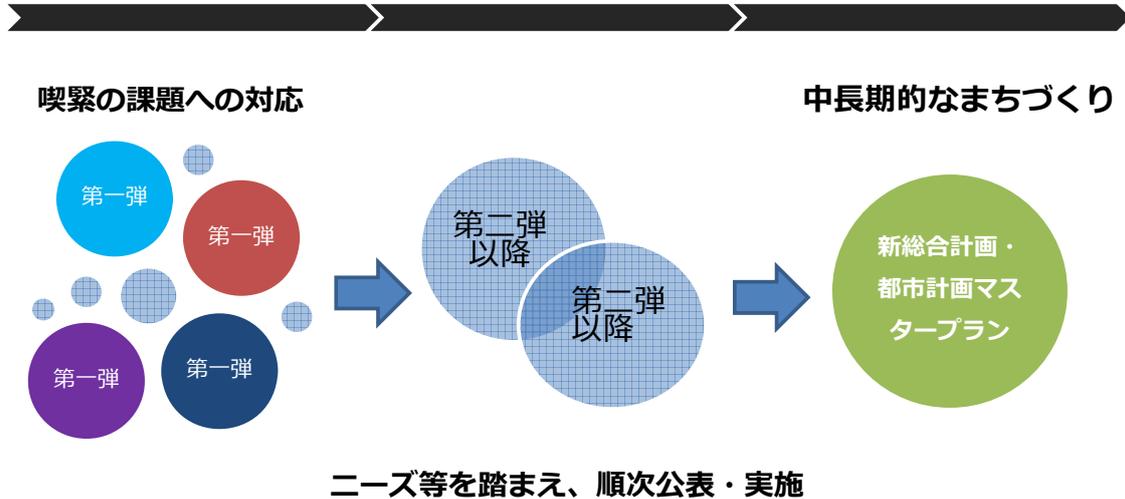




せんだい都心再構築プロジェクトとは

今後の進め方

2030年度まで



第一弾施策について

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
- C** 「仙台市市街地再開発事業補助金制度」の拡充
- 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



第一弾施策について

A 「仙台市都心部建替え促進助成金制度」

- 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格
- 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



- 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



- 老朽建築物の建替え促進
- 企業立地の促進

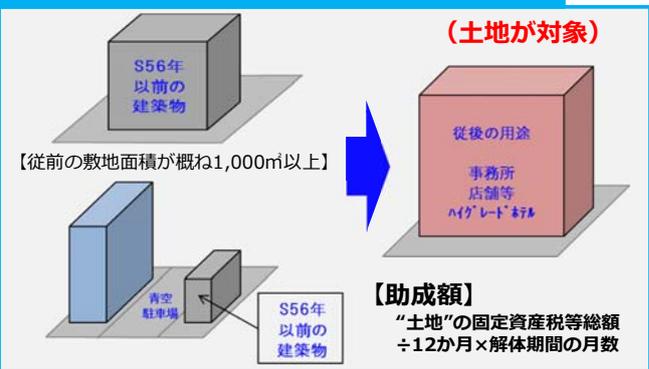


第一弾施策について

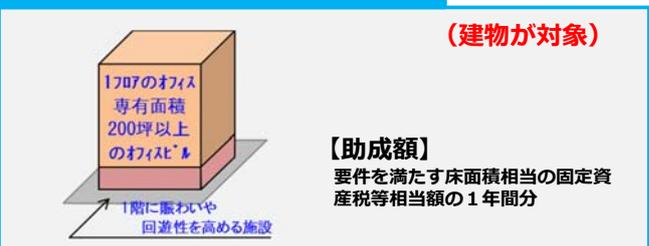
A 「仙台市都心部建替え促進助成金制度」



老朽建築物の解体工事期間における助成



高機能オフィス整備に伴う助成





第一弾施策について

A 「仙台市都心部建替え促進助成金制度」

高機能オフィスとは

- ・ 1フロア当たりのオフィス専有面積が200坪以上
- ・ オフィスの柔軟な区割りができる構造
- ・ 非常用電源設備の設置スペース
- ・ 個別空調
- ・ オープンスペース等の賑わいに資する施設の整備 etc...



高機能オフィスのイメージ



第一弾施策について

A 「仙台市都心部建替え促進助成金制度」

企業立地促進助成制度の拡充

City of SENDAI Series 3

本社機能・研究開発施設立地促進助成金

交付内容

1 設置（新設・増設・市内移転）

基本額：新規投資に係る固定資産税等相当額の100%（限度額：なし）
期 間：3年間（本社機能の新設・復興特区加算+2年）

2 雇員加算

基本額：新規雇用・異動の正社員1人につき100万円を加算（限度額：なし）

交付対象

【本社機能】
地域生活（平成17年法律第24号）第17条の2第3項の第2号に規定を受けた事業者が、当該認定を受けた用途に当該認定を受けた土地を事業活動の主要な目的として活用する事業所において、調査及び企画、内、機密情報部門、研究開発部門、営業部門等の管理業務を行うこととなる事業所

【研究開発施設】
日本標準産業分類表に掲げる大分類「製造業、大分類中心情報産業又は大分類「学術研究、専門・技術サービス業」の2大分類に属する大分類11～16号「学術研究施設」に該当する事業所であって、研究又は開発を行うことを目的とした事業所

交付要件

投下固定資産相当額1,000万円以上

申請手続き

City of SENDAI Series 4

ソフトウェア業・デジタルコンテンツ業・データセンター立地促進助成金

交付内容

1 設置（新設・増設・市内移転）

基本額：新規投資に係る固定資産税等相当額の100%（限度額：なし）
期 間：3年間（復興特区加算・重点加算地域+2年）

2 雇員加算

基本額：新規雇用又は異動の正社員1人につき100万円を加算（限度額：なし）

交付対象

【ソフトウェア業】
日本標準産業分類表に掲げる大分類「情報通信業」の2大分類に属する事業所であって、ソフトウェアの開発、販売、保守、運用等の事業を行う事業所

【デジタルコンテンツ業】
日本標準産業分類表に掲げる大分類「情報通信業」の2大分類に属する事業所であって、デジタルコンテンツの開発、販売、保守、運用等の事業を行う事業所

【データセンター】
業務用サーバ・コンピュータ等を設置し、かつ、データ処理・ストレージの機能、運用を行うデータセンターの事業を行う事業所

交付要件

【ソフトウェア業・デジタルコンテンツ業】投下固定資産相当額1,000万円以上
【データセンター】投下固定資産相当額3,000万円以上

申請手続き

【対象業種】
本社機能、研究開発施設、ソフトウェア業、デジタルコンテンツ業など

【オフィス賃料に対する助成】
助成額算定の基礎となる月額賃料の上限額を拡充
（現在）5,000円/m²
↓
（改正後）8,000円/m²

企業誘致体制の強化

企業誘致担当部門に、七十七銀行からスタッフを受け入れ、金融機関と連携した企業誘致体制の強化を図ります。



第一弾施策について

B 「高機能オフィスの整備」に着目した容積率の緩和

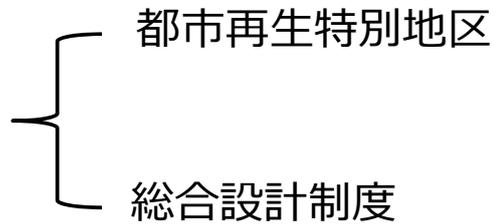
指定容積率を超過（既存不適格）
⇒そのまま建替えると延床面積が縮小



一定条件を満たす高機能オフィスを整備



容積率の緩和



第一弾施策について

B 「高機能オフィスの整備」に着目した容積率の緩和

(1) 都市再生特別地区の事例

一番町三丁目南地区
仙台ファーストタワー



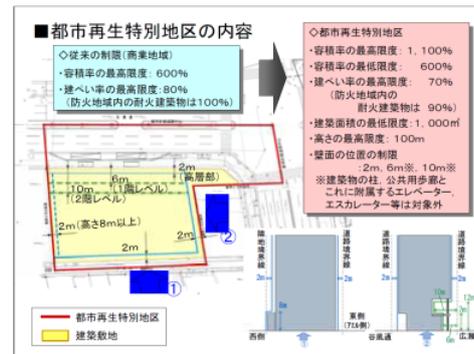
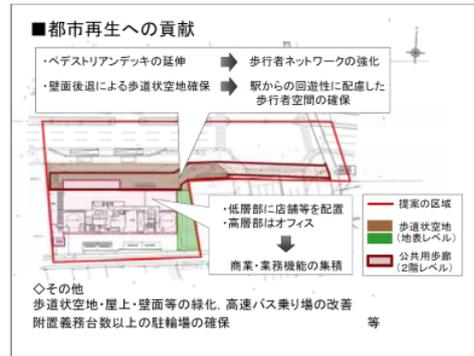


第一弾施策について

B 「高機能オフィスの整備」に着目した容積率の緩和

(2) 都市再生特別地区の事例

中央一丁目広瀬通地区
東京建物仙台ビル



第一弾施策について

B 「高機能オフィスの整備」に着目した容積率の緩和

都市再生特別地区での緩和方針

※都市再生緊急整備地域内が対象
※0.5ha (5,000㎡) 以上の事業区域が必要



➤ 貢献に応じて **指定容積率の最大2倍**まで緩和

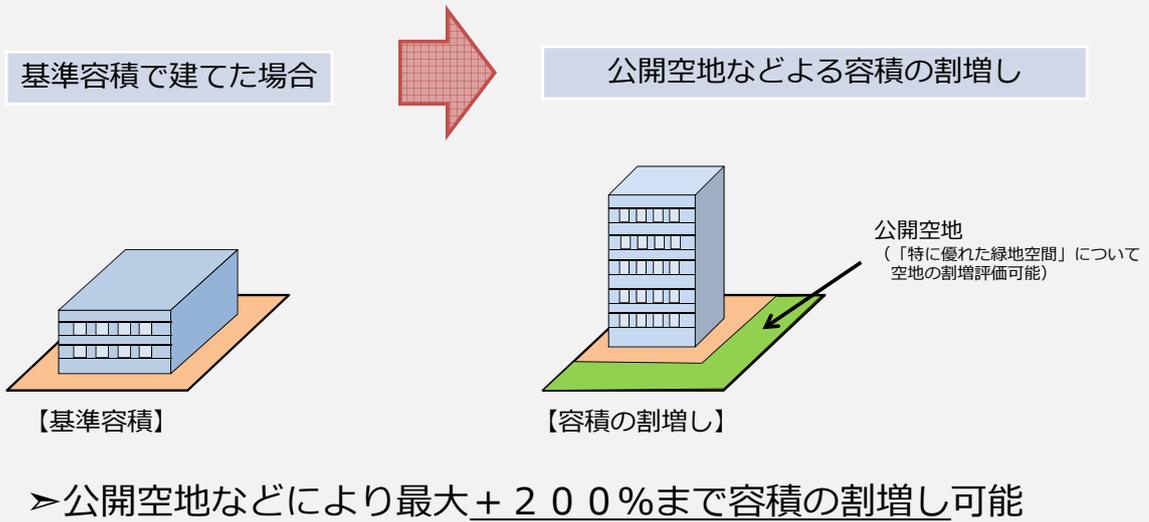


第一弾施策について

B 「高機能オフィスの整備」に着目した容積率の緩和

総合設計制度の運用緩和

※500㎡以上の敷地面積が必要



第一弾施策について

B 「高機能オフィスの整備」に着目した容積率の緩和

(1) 総合設計制度の事例

S S 30ビル



公開空地などの整備により

基準容積率：547.6%

↓
608.8% (+61.2%)



第一弾施策について

B 「高機能オフィスの整備」に着目した容積率の緩和

(2) 総合設計制度の事例

第一生命タワービルディング



歩道状空地などの整備により

基準容積率：600%

↓
658% (+58%)



第一弾施策について

B 「高機能オフィスの整備」に着目した容積率の緩和

総合設計制度の運用緩和

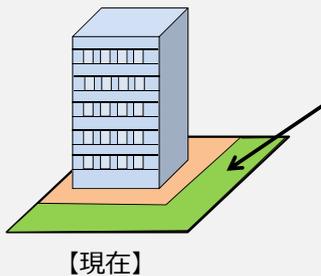
※500㎡以上の敷地面積が必要

本プロジェクトで追加した項目！

公開空地の面積を評価

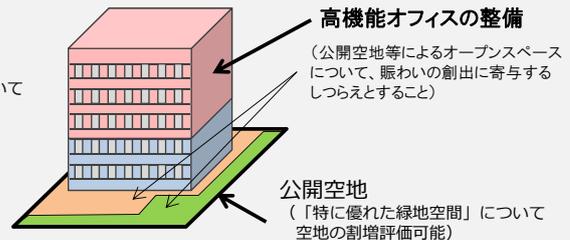
高機能オフィスの床面積相当分を評価

公開空地の面積を評価



【現在】

公開空地
（「特に優れた緑地空間」について
空地の割増評価可能）



【緩和後】

高機能オフィスの整備
（公開空地等によるオープンスペース
について、賑わいの創出に寄与する
しつらえとすること）

公開空地
（「特に優れた緑地空間」について
空地の割増評価可能）

➤最大 + 200% 上乘せ可能



第一弾施策について

C 「仙台市市街地再開発事業補助金制度」

(1) 市街地再開発事業の事例

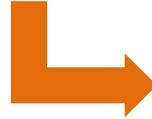
① 一番町二丁目四番地区



低層部に商業施設「シリウス」、上層部には都市型住宅を整備。

地下鉄出入口との一体整備によりまちへの回遊性向上を図った。

② 中央一丁目第二地区



低層部に商業施設「PARCO」、上層部には業務施設を整備。

ペDESTリアンデッキとの接続により回遊性向上を図った。

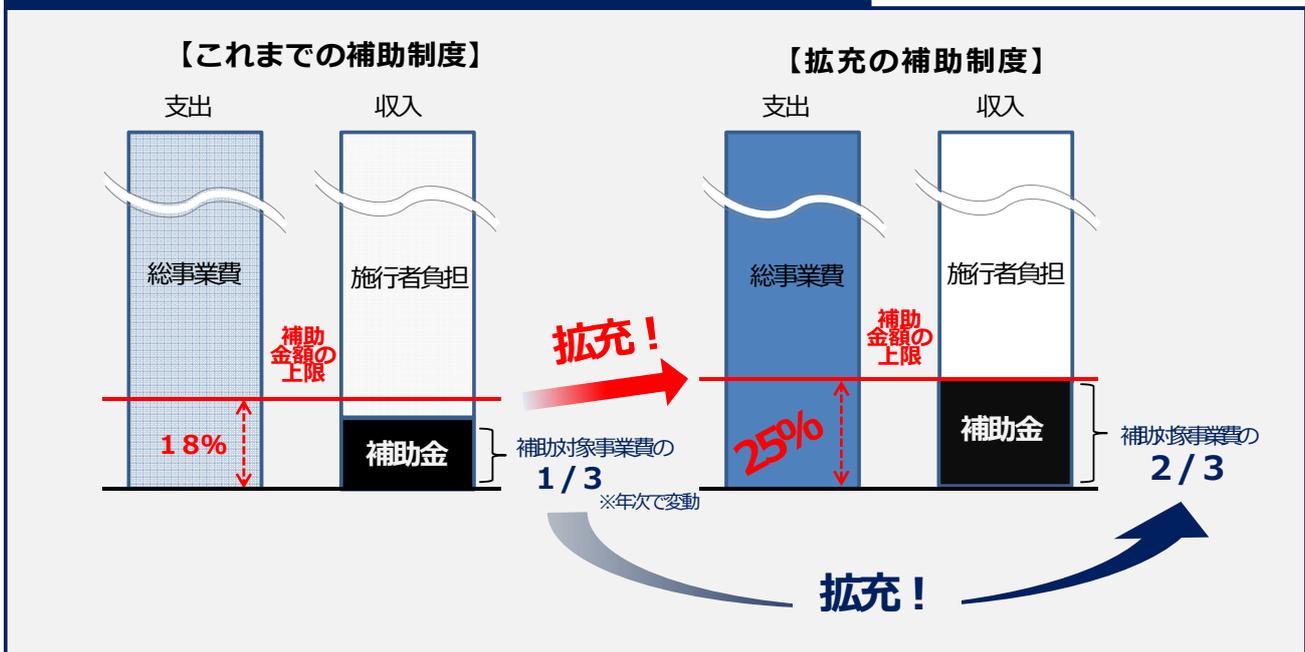


第一弾施策について

C 「仙台市市街地再開発事業補助金制度」

補助金額上限の拡充 及び 補助率の見直し

※ 「都市再生特別地区」を活用した『市街地再開発事業』が対象





第一弾施策について

D 駐車場附置義務条例等の改正

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

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〕



第一弾施策について

D 駐車場附置義務条例等の改正

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

算出例：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の販売（10%低減）

【現行】 $10,000 \div 312.5 = 32$ 台



【見直し後】 $10,000 \div 550 \times (1 - 55\%) = 8.1 \div 9$ 台

見直し後 低減係数
の原単位 の最大値

建築物の敷地以外への駐車施設を附置する場合の距離等の見直し（隔地制度）

一般駐車施設の建築物の敷地から隔地までの距離

【現行】

200m以内



【見直し後】

400m以内



第一弾施策について

D 駐車場附置義務条例等の改正

駐車マスの規模の見直し

駐車マスの規模と整備台数

【現行】

車種	駐車マスの規模		整備台数 (割合)
	幅	奥行き	
一般車	2.3m 以上	5.0m 以上	義務付け台数 の70%
	2.5m 以上	6.0m 以上	義務付け台数 の30%
車いす 利用者	3.5m 以上	6.0m 以上	1台以上

【見直し後】

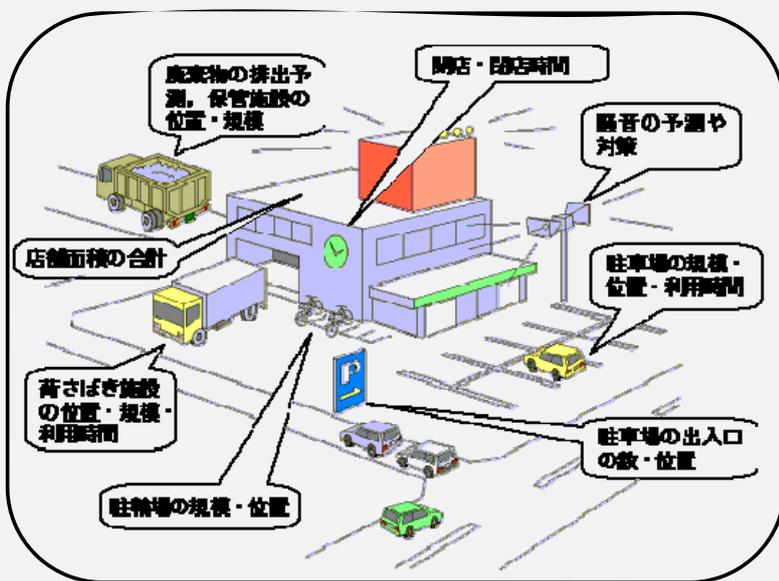
駐車マスの規模		整備台数 (割合)
幅	奥行き	
2.3m 以上	5.0m 以上	義務付け台数 の100% (基準統一)
3.5m 以上	6.0m 以上	1台以上 (変更なし)



第一弾施策について

D 駐車場附置義務条例等の改正

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



法に基づき届出すべき事項
及び配慮すべき事項の主な
もの



- ・ 仙台駅西口の自動車分担率を東口にも適用
- ・ 必要駐車台数の算定に、類似店舗の実績等を根拠とすることも可能とする

都市再生緊急整備地域の拡大に向けた検討



都市再生緊急整備地域とは

都市再生の拠点として、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して、政令で指定する地域

都市再生緊急整備地域の拡大に向けた検討





ご清聴ありがとうございました