

せんだい都心再構築プロジェクトの 進捗状況について



令和4年11月9日

仙台市 まちづくり政策局 政策企画課
都市整備局 都心まちづくり課

1. プロジェクトの概要と展開について

2. プロジェクトの進捗状況について

2. プロジェクトの進捗状況

施策第1弾と第2弾

- | | | |
|----------|--|---------------------|
| A | 仙台市都心部建替え促進助成金制度
＋企業誘致体制の強化と助成制度の拡充 | 2019年
7月
第1弾 |
| 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 | |
| E | 企業立地促進助成制度の強化 | 2020年
10月
第2弾 |
| F | テナント退去支援助成 | |
| G | グリーンビルディングの整備を促進するための
方針 | |
| H | 総合設計制度の拡充 | |

2. プロジェクトの進捗状況

施策の内容

A 仙台市都心部建替え促進助成金制度 ＋ 企業誘致体制強化と助成制度拡充

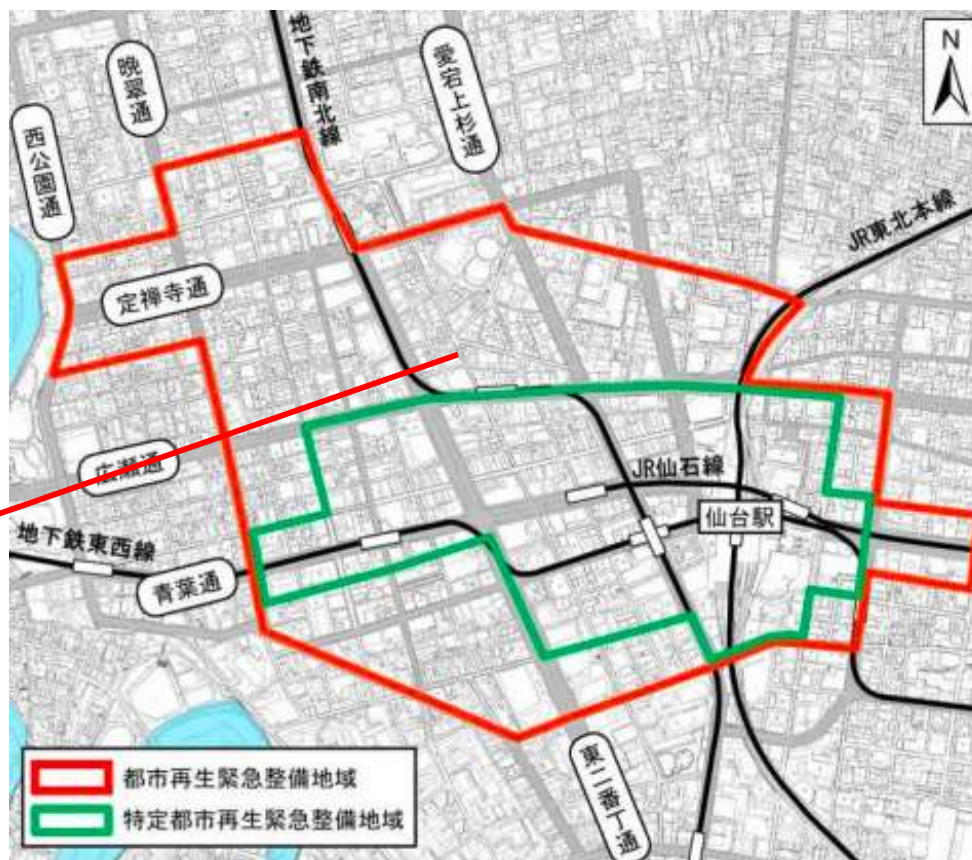


- 助成制度創設や建築規制の一部緩和により、建物所有者が建替えを行う負担を軽減
- 同時に、企業誘致を強化することにより、賃貸需要の喚起や賃料水準向上へとつなげる

【対象区域】都市再生緊急整備地域※

都市再生緊急整備地域では、国の事業認定などの要件のもと、税制や金融、都市計画などの国の特例措置を受けることができます。

「特定」都市再生緊急整備地域では、国から税制等のさらに手厚い特例措置を受けることができます。



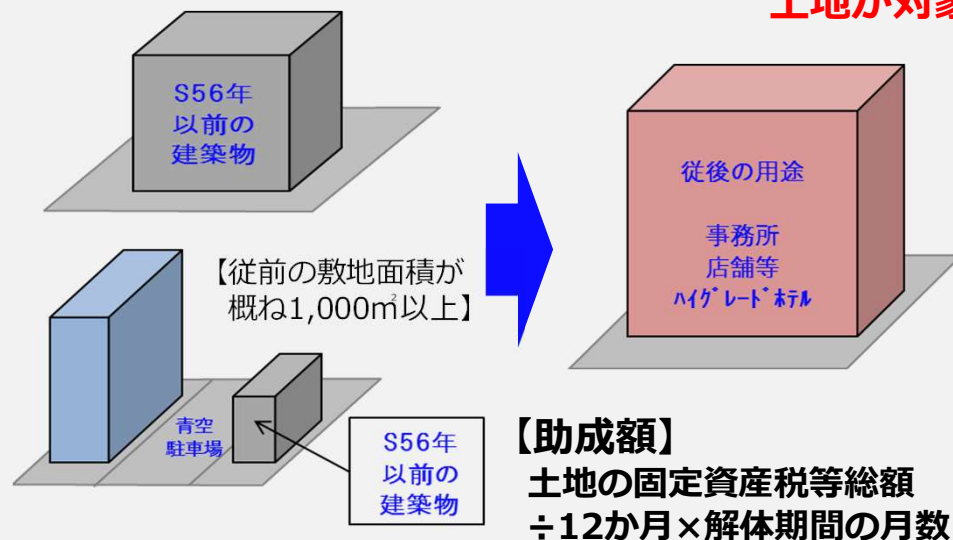
2. プロジェクトの進捗状況

施策の内容

A 仙台市都心部建替え促進助成金制度 ＋ 企業誘致体制強化と助成制度拡充

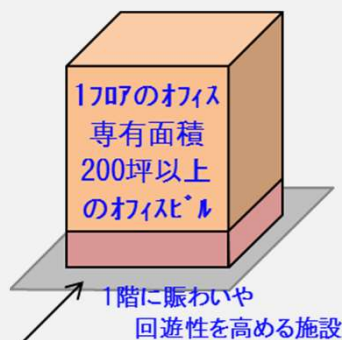
老朽建築物の解体工事期間における助成

土地が対象



高機能オフィス整備に伴う助成

新しくなる
建物が対象



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
- ・ 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 など



【助成額】
要件を満たす床面積相当の
固定資産税等相当額 1 年分

R 5 年度末まで！



2. プロジェクトの進捗状況

施策の内容



仙台市都心部建替え促進助成金制度

+ 企業誘致体制強化と助成制度拡充

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)

【復興特区加算】
○復興特区制度の指定事業者は、助成期間が5年に延長されます。
○復興特区制度により固定資産税の免除措置を受ける場合は、免除措置終了後の5年を助成金交付対象期間とすることができます。(固定資産税10年間免除に相当)

2 雇用加算

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)

※新規雇用・異動の正社員が5人以上であることを条件に、助成期間において一度限り交付します。
新規雇用・異動の正社員とは?
[1]市内に住所を有する [2]1年以上の継続雇用 [3]社会保険の被保険者 の3条件に該当する方をいいます。

交付対象

【本社機能】	【研究開発施設】
地域再生法(平成17年法律第24号)第17条の2第3項の規定に基づき認定を受けた事業者が、当該認定を受けた同条第1項に規定する地方活力向上地域特定業務施設整備計画に従って整備する特定業務施設であって、調査及び企画部門、情報処理部門、研究開発部門、国際事業部門その他管理業務部門のために使用される事業所	日本標準産業分類表に掲げる大分類E-製造業、大分類G-情報通信業又は大分類I-学術研究、専門・技術サービス業のうち細分類7114-医学・薬学研究所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**

〔投下固定資産相当額〕の算定方法

取得の場合	賃借の場合
●土地 取得価額 × 0.5(係数)	●土地 月額賃料(㎡あたり500円上限/月) × 100(係数)
●建物 取得価額 × 0.7(係数)	●建物 月額賃料(㎡あたり5,000円上限/月) × 70(係数)
●生産設備(償却資産)取得価額 × 0.7(係数)	●生産設備(償却資産)月額賃料(物件価格の3%上限) × 18(係数)

※上記の算定方法は助成金指定申請に必要となる投下固定資産相当額を算出するためのものであり、助成金交付時は固定資産課税台帳に登録された当該固定資産の評価額を使用します。

申請手続き

○助成金の指定を受けるには、原則として、立地の意思表明前に事前協議を行い、**事業着手(工事着工、建物賃貸借契約締結等)の30日**前までに、交付指定申請書の提出が必要となります。
○助成金の**最終交付年度後の5年間は、操業継続報告書の提出が必要**となります。操業継続報告書の提出がない場合や当該事業が廃止、休止された場合には、助成金の返還を求める場合があります。

平成28年4月1日

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)

【復興特区加算】
○復興特区制度の指定事業者は、助成期間が5年に延長されます。
○復興特区制度により固定資産税の免除措置を受ける場合は、免除措置終了後の5年を助成金交付対象期間とすることができます。(固定資産税10年間免除に相当)

【重点加算地域】
郡町/郡町地区計画及び卸商団地内の第7種特別商業地区に掲げる該当地区
六丁の目/六丁の目西町、六丁の目元町、六丁の目中町(近隣商業地域に限る)及び六丁の目南町(近隣商業地域に限る)

2 雇用加算

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)

※新規雇用・異動の正社員が5人以上であることを条件に、助成期間において一度限り交付します。
新規雇用・異動の正社員とは?
[1]市内に住所を有する [2]1年以上の継続雇用 [3]社会保険の被保険者 の3条件に該当する方をいいます。

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G-情報通信業のうち、中分類39-情報サービス業及び中分類40-インターネット関連サービス業に属する事業所

【デジタルコンテンツ業】
日本標準産業分類表に掲げる中分類38放送業(小分類381を除く。)、中分類41-映像・音声・文字情報制作業、小分類726-デザイン業、中分類73-広告業及び細分類7462-商業写真業のうち、デジタル技術を用いて製品の製造又はサービスの提供を行う事業所

【データセンター】
通信回線及びコンピュータを用いて顧客の提供データを集約的に管理し、かつ、データ処理システムの構築、運用等について付加的な価値の提供を行う事業所

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**

〔投下固定資産相当額〕の算定方法

取得の場合	賃借の場合
●土地 取得価額 × 0.5(係数)	●土地 月額賃料(㎡あたり500円上限/月) × 100(係数)
●建物 取得価額 × 0.7(係数)	●建物 月額賃料(㎡あたり5,000円上限/月) × 70(係数)
●生産設備(償却資産)取得価額 × 0.7(係数)	●生産設備(償却資産)月額賃料(物件価格の3%上限) × 18(係数)

※上記の算定方法は助成金指定申請に必要となる投下固定資産相当額を算出するためのものであり、助成金交付時は固定資産課税台帳に登録された当該固定資産の評価額を使用します。

申請手続き

○助成金の指定を受けるには、原則として、立地の意思表明前に事前協議を行い、**事業着手(工事着工、建物賃貸借契約締結等)の30日**前までに、交付指定申請書の提出が必要となります。
○助成金の**最終交付年度後の5年間は、操業継続報告書の提出が必要**となります。操業継続報告書の提出がない場合や当該事業が廃止、休止された場合には、助成金の返還を求める場合があります。

平成28年4月1日

【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/㎡



(改正後) 8,000円/㎡

企業誘致体制の強化

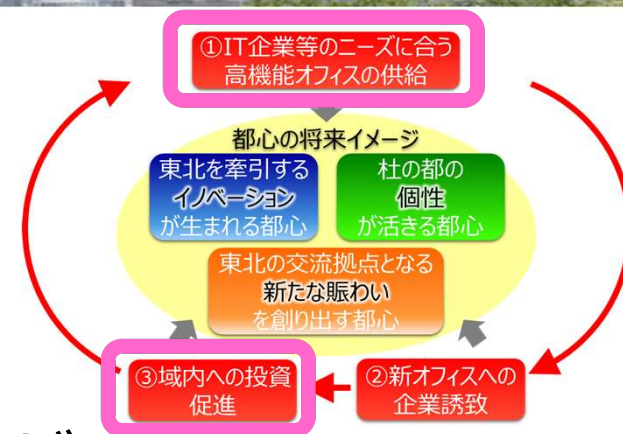
市役所に七十七銀行から
スタッフを受け入れ、金融機関と連携した企業誘致体制の強化を図る

2. プロジェクトの進捗状況

施策の内容

B 「高機能オフィスの整備」に着目した容積率の緩和

- 建築基準法などは改正が繰り返され、数十年前には基準をクリアしていた建物が、今の基準を満たさなくなるケースがある
- 建替えの際は今の基準をクリアする義務があるが、昔よりも小さくなってしまっていることがある
- 「高機能オフィスの整備」を行った新たな建築物に対し、容積率制限を緩和して建替えや新築を誘導する



2. プロジェクトの進捗状況

施策の内容

R 5 年度末まで！

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

※0.5ha（5,000㎡）以上の事業区域が必要

都市 貢献 対応 (上乗容積率)	道路施設の整備
	広場等の整備
	幅広い環境貢献の取り組み
	その他都市再生に資する取組
	指定容積率

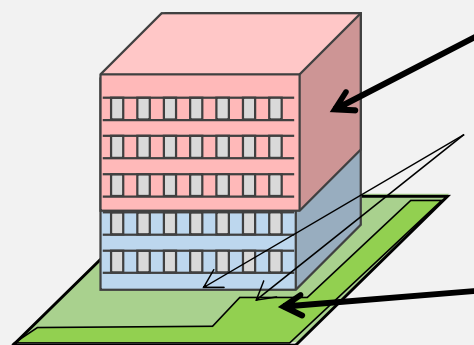


都市 貢献 対応 (上乗容積率)	高機能オフィスの整備
	道路施設の整備
	広場等の整備
	幅広い環境貢献の取り組み
	その他都市再生に資する取組
	指定容積率

● 貢献に応じて **指定容積率の最大 2 倍** まで緩和

総合設計制度の運用緩和

※500㎡以上の敷地面積が必要



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は空地の割増評価可能）

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

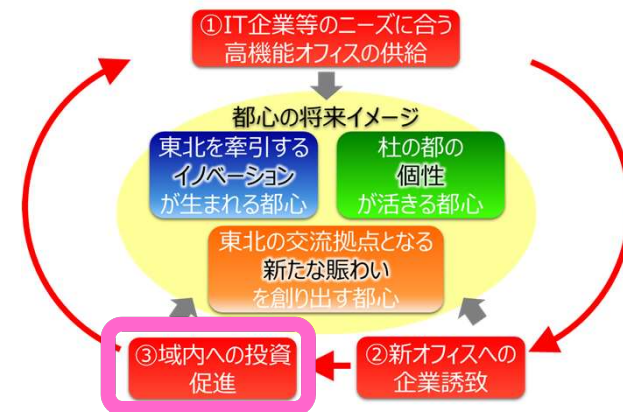
● 最大 **+ 200%** 上乗せ可能

2. プロジェクトの進捗状況

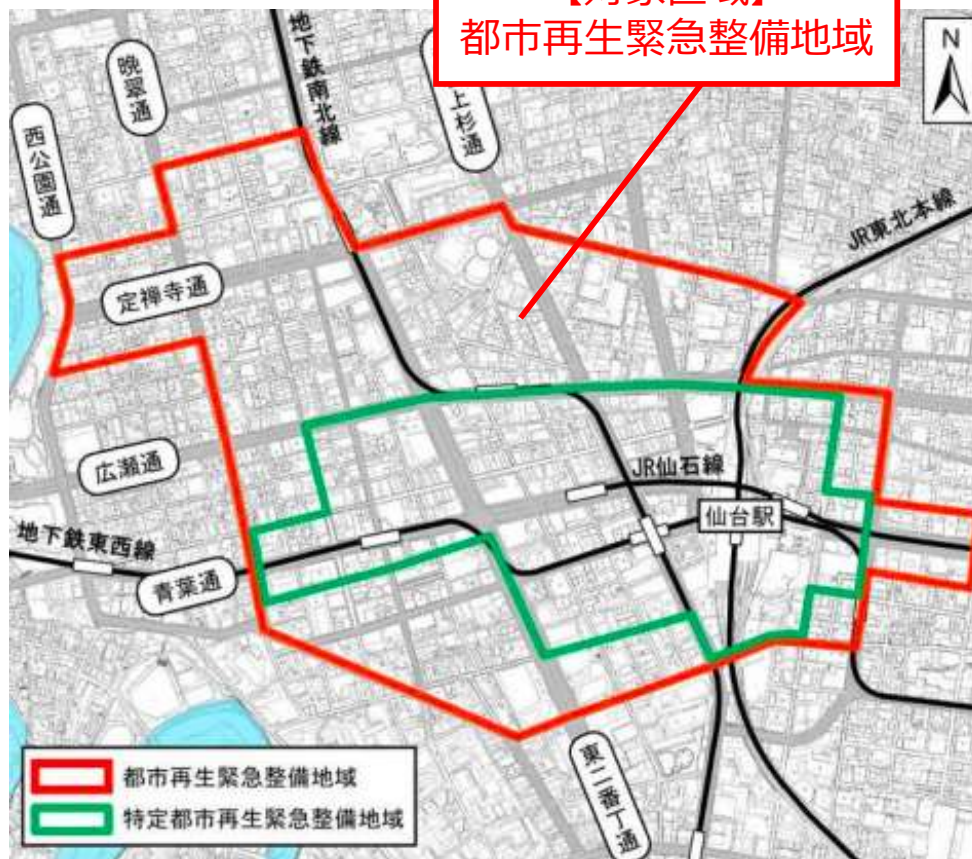
施策の内容

㉔ 仙台市市街地再開発事業補助金制度の拡充

- 高度な都市機能の集積に向けて有効な「市街地再開発事業」について、補助金額の上限を引き上げ、補助率も拡充する
(住宅施設を含む市街地再開発事業は対象外)



【対象区域】
都市再生緊急整備地域



2. プロジェクトの進捗状況

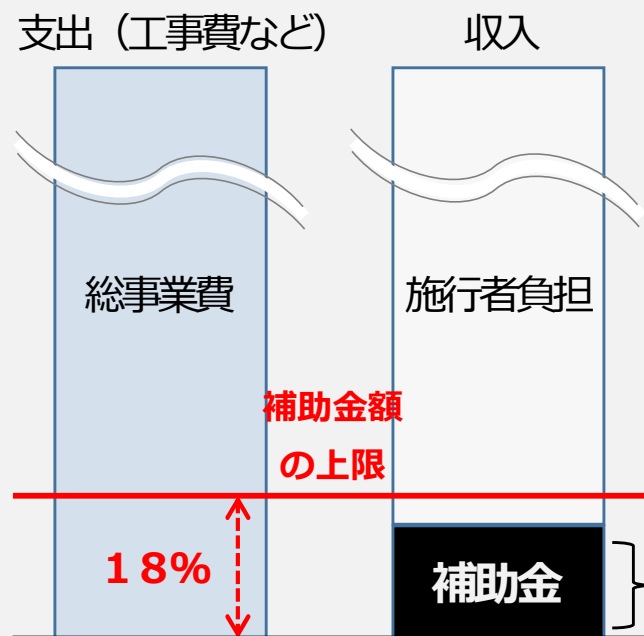
施策の内容

C 仙台市市街地再開発事業補助金制度の拡充

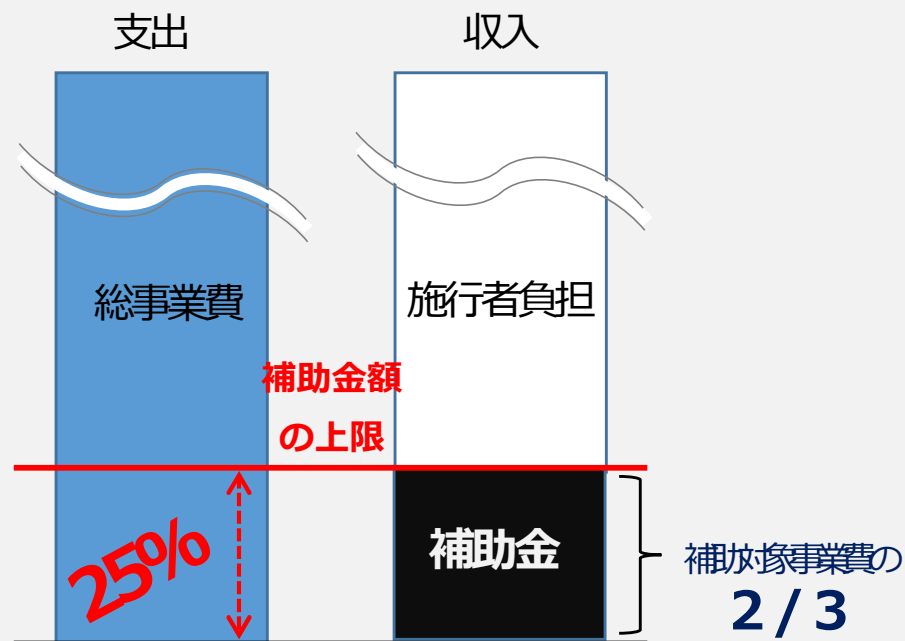
補助金額上限の拡充 及び 補助率の見直し

※「都市再生特別地区」を活用した『市街地再開発事業』が対象

【これまでの補助制度】



【拡充後（現行）の補助制度】



拡充！

補助対象事業費の
1/3

※年次で変動

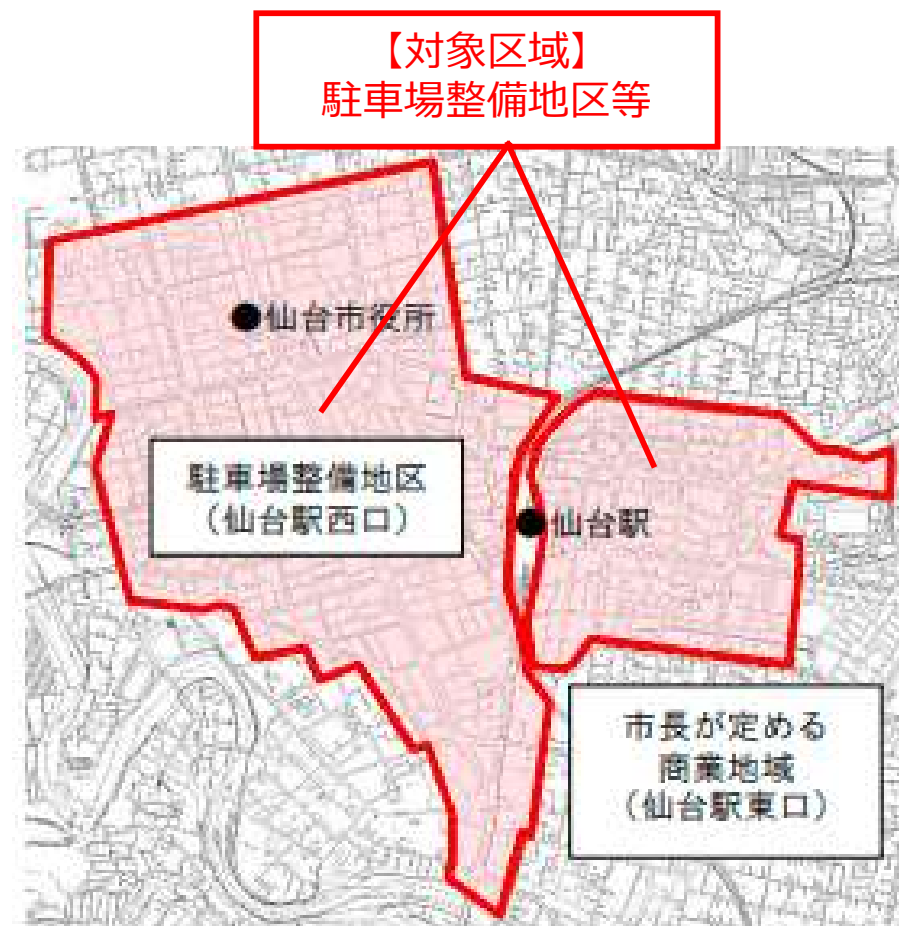
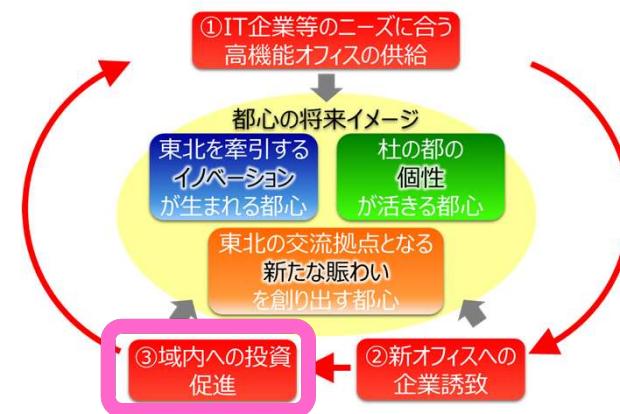
拡充！

2. プロジェクトの進捗状況

施策の内容

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

- 一定の駐車場は確保しながらも、土地建物の有効活用（駐車場床の縮減）や公共交通のさらなる利用促進に向け、義務となる駐車台数を算定するための基準などを緩和（他の細かな規制緩和も含む）



2. プロジェクトの進捗状況

施策の内容

D

●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き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、駅とペデストリアンデッキで直結（40%低減）させ、従業員のマーカー通勤を禁止（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）

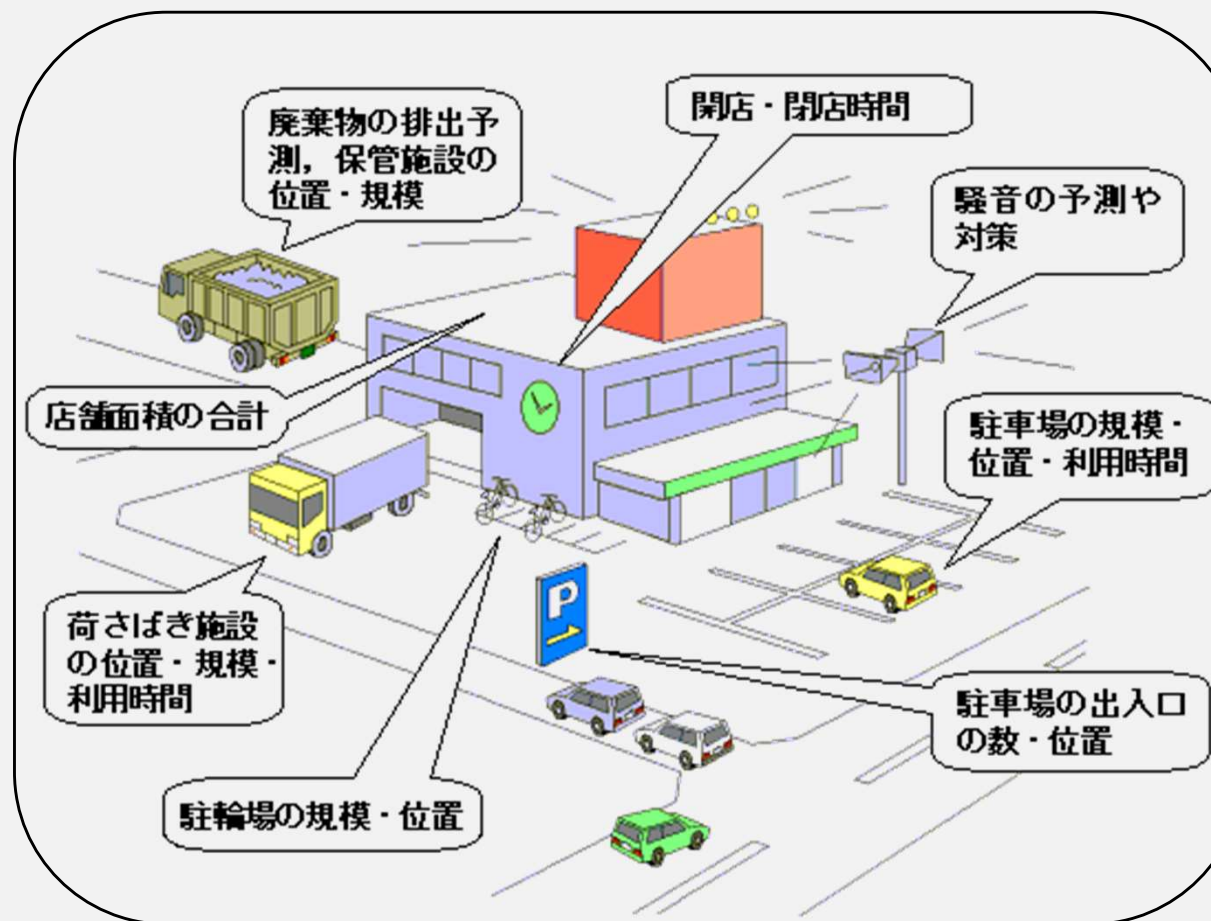
【現行】 $10,000 \div 312.5 = 32$ 台 ➡ 【見直し後】 $10,000 \div \underset{\text{見直し後の}}{\underset{\text{原単位}}{550}} \times (1 - \underset{\text{低減係数の}}{\underset{\text{最大値}}{55\%}}) = 8.1 \approx \mathbf{9}$ 台

2. プロジェクトの進捗状況

施策の内容

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

大規模小売店舗立地法における必要駐車台数の見直し



法に基づき届出をすべき
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
東口一律30%
⇒ 仙台駅からの距離に応じ7.5%から30%
- ・ 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

2. プロジェクトの進捗状況

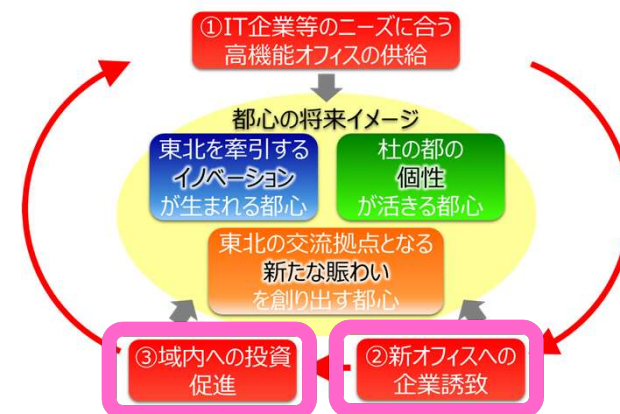
施策の内容

E 企業立地促進助成制度の強化

- 雇用加算対象者を見直し、**進出企業の
現地人材採用を支援**

(本社機能・研究開発施設、ソフトウェア・デジタルコンテンツ、バックオフィス等)

	市内在住	市外在住※1		市内在住	市外在住※1
正社員	○ (60~100万円/人)	×	➡	正社員	○ (60~100万円/人)
					○ (10万円)



- バックオフィス助成制度を拡充し、**本社機能の一部移転
やバックアップ拠点設置**を促す

	要件等		要件等
人数要件	新規雇用者20人以上	人数要件	新規雇用・異動の正社員5人以上
加算額	正社員(市内在住):60万円/人 その他雇用者(市内在住):10万円/人	加算額	正社員(市内在住):100万円/人 正社員(市外在住※1):10万円/人 【都市再生緊急整備地域に事業所設置の場合】

※1 仙台都市圏（仙台市、富谷市、大和町、大郷町、大衡村、塩竈市、多賀城市、七ヶ浜町、利府町、松島町、名取市、岩沼市、亶理町、山元町）在住者

2. プロジェクトの進捗状況

施策の内容

F テナント退去支援助成

- 円滑な建替えが進むよう、建替えに伴い移転を余儀なくされるテナントに対し費用を助成

○交付内容

助成額：市内の移転先オフィスに係る **月額賃借料3か月分**
交付回数：1回

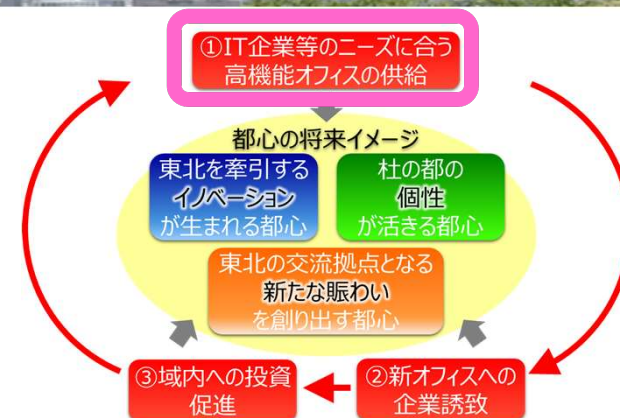
○交付対象

仙台市都心部建替え促進助成金の指定を受け建替えを行うビルに立地する中小企業の事業所で、当該建替えに伴い市内移転する事業所。
※現在入居しているビルが仙台市都心部建替え促進助成金の指定を受けている必要があります。

○交付要件

投下固定資産相当額_{※2}：200万円以上

※2 投下固定資産相当額：移転先オフィスに係る月額賃借料×70（係数）



Aの制度を活用して
建替えを進めるビル
に入居しているテナ
ントが対象

2. プロジェクトの進捗状況

施策の内容

G グリーンビルディングの整備を促進するための方針

○対象となる区域

都市再生特別措置法第2条第3項に基づく都市再生緊急整備地域

A・B・Cの制度と
同じ対象区域

○対象となる事業

対象となる区域に計画される、高さ100m以上又は延べ面積5万㎡以上の建築物の建設事業

○環境配慮事項

建物のZEB化※¹を目指した取り組みや緑化の推進、景観への配慮などに取り組みながら、**建築環境総合性能評価システム（CASBEE）※²で最高ランクとなるSランクの建築計画とする**ことを求める

○必要な手続き

事業の計画段階において、本市と協議を行うことや地域住民等から意見を聴くことなど、必要な手続きを定める

○環境影響評価条例との関係

本方針に則した事業については、条例に基づく環境影響評価手続きを適用しないものとする

※合わせて仙台市環境影響評価条例施行規則を改正



環境アセスメント手続きと比べて、工事着手（解体工事を含む）までの手続き期間を**1年～1年半程度短縮することが可能**

2. プロジェクトの進捗状況

施策の内容

G グリーンビルディングの整備を促進するための方針

※1 Z E B（ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング）

省エネや再エネの導入等により、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物のことで、国は、エネルギー消費量の削減割合等に応じて『Z E B』、N e a r l y Z E B、Z E B R e a d y、Z E B O r i e n t e dの4段階の区分を設けている

Z E B化とは、いずれかのZ E Bを達成することと言う

※2 建築環境総合性能評価システム（C A S B E E）

省エネや再エネの導入、環境負荷の少ない資材の使用、室内の快適性、周辺環境への配慮（騒音・振動、景観、風害、日照障害）、生物環境の保全など、建物の環境性能を総合的に評価するシステム

- 建替えなどの機会を捉え、**環境に最大限配慮された建築物の整備を促進**する

（大規模建築物では工期短縮のメリットも）

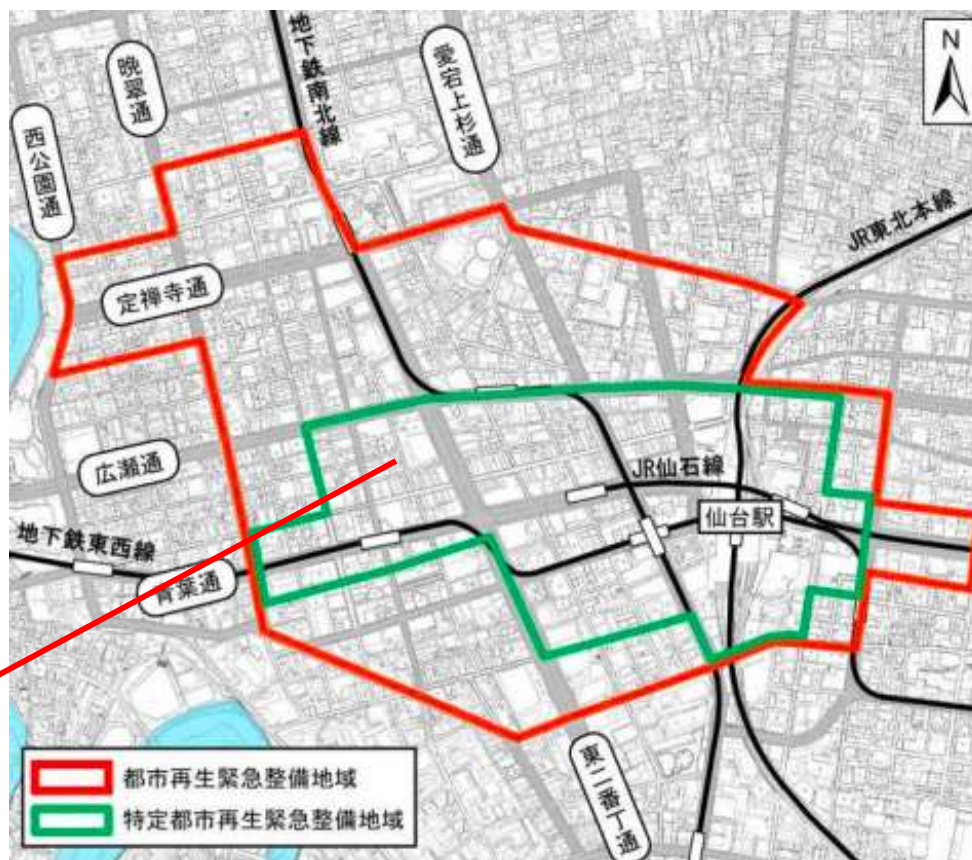
2. プロジェクトの進捗状況

施策の内容

H 総合設計制度の拡充

- 施策 B の中で拡充した総合設計制度について、**容積率緩和のための選択肢を増やす見直し**
- 条件次第では+200%を超え、**法定容積率の1.5倍まで緩和**できる

【対象区域】都市再生緊急整備地域



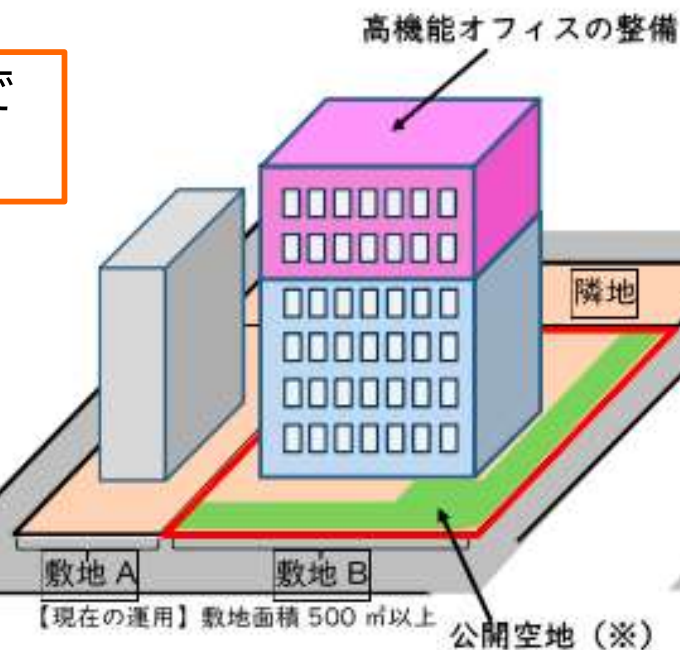
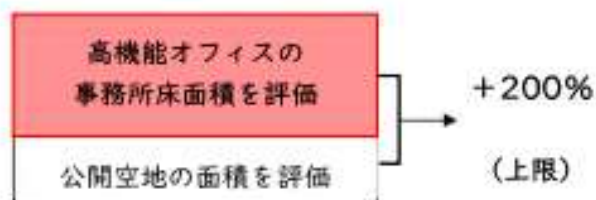
2. プロジェクトの進捗状況

施策の内容

H

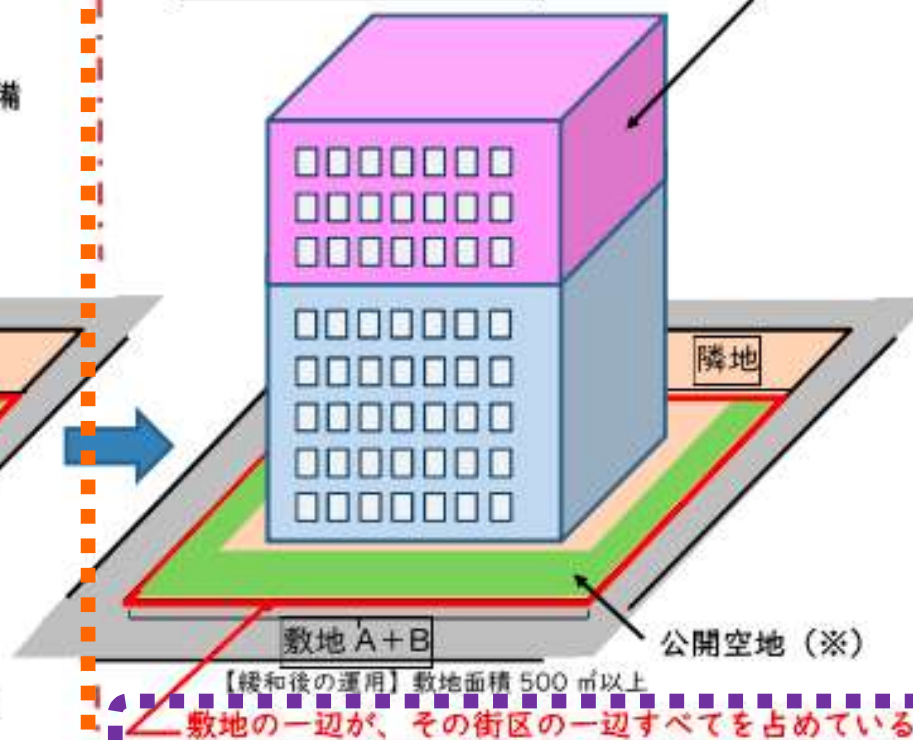
総合設計制度の拡充

施策Bで
対応済



容積率の緩和イメージ（基準容積率 600%の場合）

$$600\% + 200\% (\text{上限}) = 800\%$$



容積率の緩和イメージ（基準容積率 600%の場合）

$$600\% \times 1.5 (\text{上限}) = 900\% (+300\%)$$

(※) 公開空地や任意に設け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。

2. プロジェクトの進捗状況



ご 清 聴 あ り が と う ご ざ い ま し た