

せんだい都心再構築2036

〈 基本的な考え方 〉

本市では、2019年より「せんだい都心再構築プロジェクト」を推進し、都心部における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。

日本全体が本格的な人口減少社会に突入し、本市においても近い将来、緩やかな減少局面を迎えることが見込まれる中、今後10年は、将来の都市基盤と都市像を再構築するうえで、極めて重要な期間となります。

10年後の2036年は伊達政宗公没後400年にあたる年でもあり、仙台の未来の基盤を築くための象徴性と実効性を兼ね備えた取り組みを戦略的に展開する「2036年プロジェクト」を推進しております。

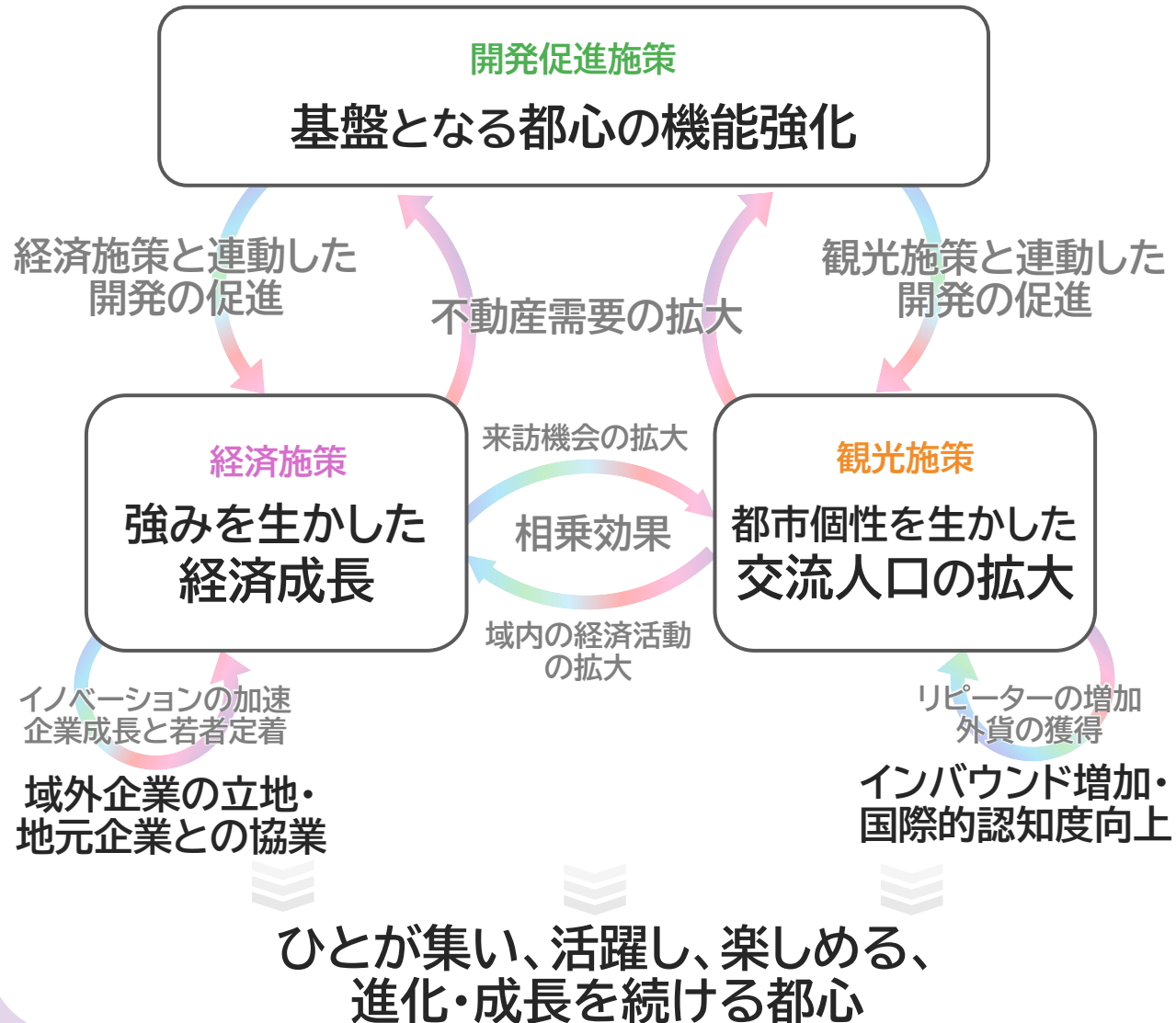
都心は、都市の魅力の中核を担うエリアであることから、「2036年プロジェクト」の主要施策として、これまでの「せんだい都心再構築プロジェクト」を発展的に深化させ、「せんだい都心再構築2036」として展開します。

「せんだい都心再構築2036」では、ビジネス機能の更新にとどまらず、宿泊・飲食をはじめとする幅広い分野に波及効果をもたらす観光施策との連携を一層強化することで、交流人口の拡大による、まちの活性化を強力に牽引します。

「せんだい都心再構築2036」を通じて、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まいります。

せんだい都心再構築2036

〈 プロジェクトの全体像 〉



〈 施策の方向性 〉

開発促進施策 経済・観光と連動した開発支援策により、ビジネスや交流の中心舞台にふさわしい高次な都市機能を集積

- 高機能オフィスの整備を対象としている助成金制度や容積率緩和制度について、研究開発施設や宿泊施設、MICE施設の整備についても新たに支援対象とし、ビジネスや交流の中心舞台にふさわしい高次な都市機能の集積を図ります。
- 市街地再開発事業に対する補助額を拡充し、事業化を後押しします。

経済施策 研究開発を軸とする製品・サービス創出や高度化支援、企業誘致強化により、成長エンジンとなる産業を集積

- 東京拠点の設置により国際的な大企業やスタートアップとのコネクション形成を強化するほか、企業立地助成金制度の抜本改正により研究開発分野の企業誘致を強化します。
- 企業や大学の研究開発拠点が集積し、交流を通じて新たな価値を創出する「リサーチコンプレックス」の形成のため、既存建物のリノベーションによる共創型ウェットラボの整備を進めます。
- 市内企業等と大企業との連携を促し、製品やソリューション等の開発の伴走支援により、オープンイノベーションを推進します。

観光施策 仙台ならではの体験価値の創出と受入環境の充実により、観光MICE都市としての競争力を強化

- 富裕層を含むインバウンドの興味・関心を踏まえた高付加価値な観光コンテンツを造成し、誘客に向けた取り組みを強化するとともに、MICE開催支援の拡充等により誘致を促進し、交流人口の拡大を図ります。
- こうした滞在需要に対応するため、富裕層インバウンドや国際会議で来日する各国要人の滞在にも応えられる高級ホテルの誘致に取り組みます。

- 企業誘致と民間開発の促進を一体的に進めてきた「せんだい都心再構築プロジェクト」の取り組みを、産業の高付加価値化や交流人口の拡大にも資する新たなプロジェクトへと発展させ、経済・観光の活性化と都心機能の強化を一体的に推進します。

これまでのプロジェクト

開発促進施策

老朽建築物の更新を契機とした
高機能オフィスの供給

施策の連動

経済施策

ICT関連企業や研究開発拠点の誘致

せんだい都心再構築2036

拡充

開発促進施策

基盤となる都心の機能強化

経済・観光施策と連動した開発支援策により、
ビジネスや交流の中心舞台にふさわしい高次な都市機能を集積

施策の連動

経済成長・交流人口拡大・
開発促進の好循環を創出

施策の連動

拡充

経済施策

強みを生かした経済成長

研究開発を軸とする製品・サービス創出
や高度化支援、企業誘致強化により、成
長エンジンとなる産業を集積

相乗効果

観光施策

新規

都市個性を生かした交流人口の拡大

仙台ならではの体験価値の創出と受入
環境の充実により、観光MICE都市とし
ての競争力を強化

開発促進施策

- 【拡充】仙台市都心部建替え促進助成金制度
- 【拡充】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
支援対象：高機能オフィス、研究開発施設、宿泊施設、MICE施設
- 【拡充(R8.4～)】仙台市市街地再開発事業補助金制度
- 駐車場付置義務条例の改正、大店立地法における駐車台数の見直し
- 「グリーンビルディングの整備を促進するための方針」の策定

施策の連動

施策の連動

経済施策

- 【新規】リサーチコンプレックス関連拠点移転補助金
- 【拡充】リサーチコンプレックス関連拠点賃料補助金
- 【拡充(R8.4～)】企業立地促進助成金制度
- 仙台市中小企業者建替え移転促進助成金
- リサーチコンプレックス推進事業
- 企業立地促進事業
- 首都圏プロモーション
- 起業家・スタートアップ支援

相乗効果

観光施策

- 【新規】高級ホテル立地促進調査
- 【拡充】富裕層向けコンテンツ造成・発信
- 【拡充(R8.4～)】MICE開催に係る支援制度の強化
- 仙台観光魅力創出事業
(ナイトコンテンツ、漫画・アニメコンテンツを活用した誘客促進)
- まつり等開催支援事業
(大規模集客イベント誘致開催支援、仙台七夕まつり開催)
- 屋外イベント開催促進補助金
(市内外からの集客を図る屋外イベントの開催補助)

開発促進施策

- 老朽建築物の建替えや再開発事業への支援を充実させ、産業の高付加価値化や交流人口の拡大を支える高次の都市機能の集積を図ります。(実施期間:2030年度まで)

支援の内容

対象区域

仙台市都心部 建替え促進助成金

既存建物※1から要件を満たす建物に建替える事業に対して固定資産税等相当額を助成

〈新築建物用途〉		〈固定資産税等相当額〉
〈新築費〉	研究開発施設 (ウェットラボ等)	4年分 新規
	宿泊施設 (グレードの高いホテル)	4年分
	MICE施設 (国際会議等のニーズに対応)	4年分
	高機能オフィス	4年分(上記用途を含む建替え) 1年分(通常)
〈解体費〉		上記の用途+商業施設 最大2年分

※1 昭和56年6月1日施行の改正以前の建築基準法(昭和25年法律第201号)の基準により建てられた建物

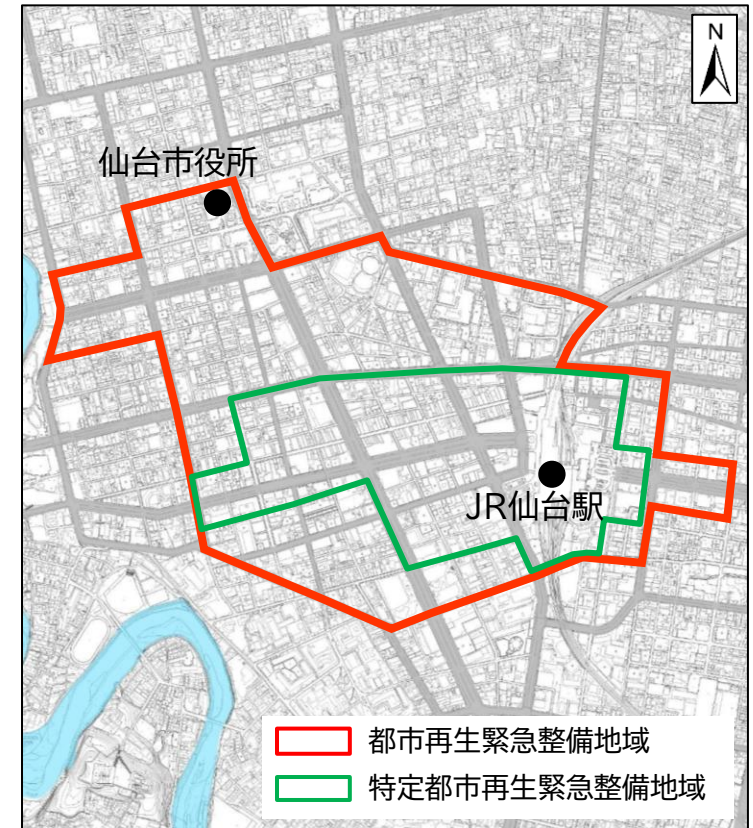
仙台市市街地 再開発事業補助金

都市再開発法に基づく市街地再開発事業に要する費用の一部を補助

〈補助対象事業〉	〈補助上限〉
市街地再開発事業 (都市再生特別地区における市街地再開発事業で、住宅を含む計画を除く)	補助対象事業費※2に占める割合 2/3 かつ 総事業費に占める割合 上限なし 拡充

※2 調査設計計画、土地整備(除却費等)、共同施設整備(廊下・階段等の不特定多数の人が使用できる共用通行部分等)

都市再生緊急整備地域 (下記赤枠内)



開発促進施策

- 都市再生特別地区や総合設計制度により、高次な都市機能の導入を評価した容積率の緩和を行い、財政的支援と規制緩和の両輪で都心部の開発を促進します。（実施期間：2030年度まで）

都市再生特別地区 による 容積率の緩和

都市再生への貢献が高いと認められる事業について、都市再生特別地区を指定のうえ容積率を緩和

規制緩和の内容

〈都市貢献評価項目〉

新規

高機能オフィス、研究開発施設、宿泊施設、MICE施設の整備

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り組み

〈緩和内容〉

指定容積率の**最大2倍**まで緩和※1

※1 事業計画を総合的に評価するため、上記赤字施設の整備のみをもって容積率の緩和を行うものではありません。

〈評価対象〉

新規

高機能オフィス、研究開発施設、宿泊施設、MICE施設の床面積

公開空地の面積

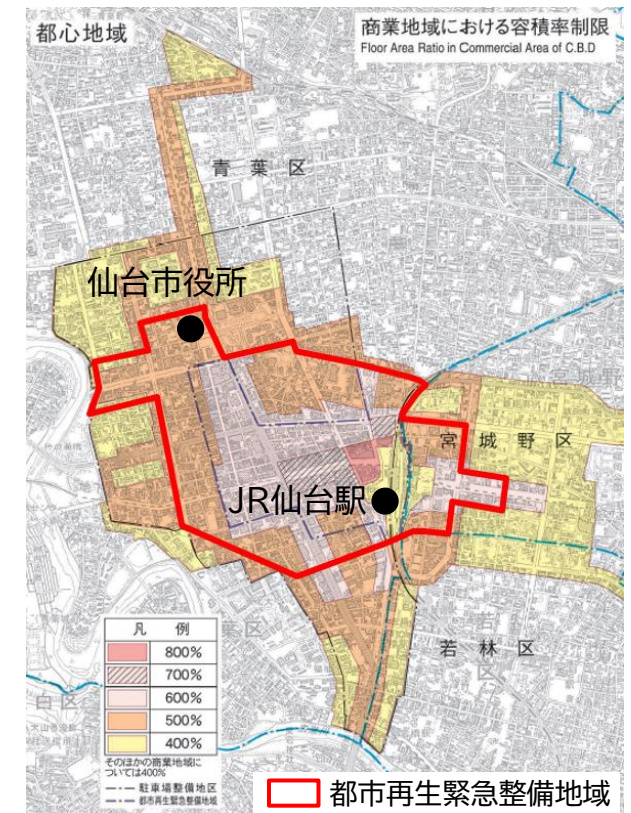
〈緩和内容〉

公開空地の面積評価分と併せて**最大200%**※2 緩和

※2 街区設計型総合設計の場合は、基準容積率の1.5倍まで緩和。

対象区域※3

都市再生緊急整備地域 (下記赤枠内)



※3 総合設計制度による容積率の緩和のうち、高機能オフィス及び公開空地の整備を評価対象とする場合は都心部の商業地域(上記着色範囲)が対象区域。

総合設計制度 による 容積率の緩和

ビルの建替えや新築に際して、要件を満たす施設等を整備する場合に容積率を緩和

新たに支援対象とする用途の要件

研究開発施設

〈必須要件〉

- 仙台市とリサーチコンプレックス形成に関する連携協定等を締結した施設
- 入居者の研究活動の向上や交流に資する空間の整備
 - ①交流スペース(200㎡以上)
 - ②入居者が利用できる共用会議室
- ウェットラボの整備
 - ①3室(40㎡以上/室)以上且つ床面積の合計が300㎡以上
 - ②床耐荷重は、300kg/㎡以上
 - ③天井高2.7m以上
 - ④空調機器の増設が可能
 - ⑤共用部の分電盤から、単相100/200:200VA/㎡、三相200V:100VA/㎡の供給が可能
 - ⑥給排水管を引き込める構造
 - ⑦給排気ダクトが設置できる構造

宿泊施設

〈必須要件〉

- 平均客室面積30㎡以上かつ客室数が150室以上
- タクシー等の車寄せスペース

〈選択要件〉

以下項目のうち2つ以上を選択

- 飲食機能の空間を整備(カフェ、レストラン、バーなど)
- 滞在期間も働きやすい環境の整備(ワークスペース・ラウンジなど)
- 多様な活動環境の整備(リフレッシュスペース、フィットネスジムなど)
- 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
- その他市長が認める空間等

MICE施設

〈必須要件〉

- 床面積200㎡以上かつ天井高さが4m以上で、会議等が開催できる部屋が3室以上
- 床面積700㎡以上かつ天井高さ5m以上の多目的ホール
- 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(受付や展示が出来るスペースを確保)
- 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
- 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
- 2トントラック2台を駐車し、荷物の搬入ができる専用スペース
- その他市長が認める空間等

〈全用途共通の必須要件〉

- 低層部の賑わい施設整備(オープンスペースまたは物販店舗・飲食店等を配置)

経済施策 - 研究開発事業者の誘致促進・成長支援 -



- ◆ 仙台市における研究開発拠点形成を、賃料助成により支援
- ◆ 研究開発型スタートアップの仙台進出を、移転初期からサポート！
- ◆ 事業者の成長段階やニーズに応じて活用できる、複数の支援メニューを用意

	特徴	補助内容	要件
拡充 仙台市 企業立地 促進助成金	地域加算 & 特別加算有！ 学都仙台の都心部で じっくりと研究開発 をしたい事業者向き	拠点賃料(年間平均月額) 最大3年分 + 償却資産補助	◆ 市内に拠点を設置する 研究開発事業者 ※ 拠点・設備投資要件有 
新規 リサーチ コンプレックス 移転補助金	仙台市内への 研究開発拠点移転 に伴う設備・機器等 の運搬費を支援 	運搬作業費用 1 / 2 最大 200万円	◆ 創業15年以内 ◆ 初の拠点進出 ◆ 東北大エリア 都心部(都市再生緊急整備地域) 本市整備ウェットラボでの拠点形成
拡充 リサーチ コンプレックス 賃料補助金	小規模拠点OK！ 東北大との研究や ナノテラスを活用 したい事業者向き	月額賃料 1 / 3 最大 120万円/年 (最大360万円)	◆ 大学と共同研究又は ナノテラスを利用 ◆ 東北大エリア 都心部(都市再生緊急整備地域) 本市整備ウェットラボでの拠点形成

◆ このほか、**ウェットラボ整備に係るリノベーション工事費**についても支援中

観光施策

◆「都心部建替え促進助成金」を活用した宿泊・MICE施設の整備促進とともに、MICE主催者への支援拡充により仙台開催を促進。世界から選ばれる観光MICE都市へ。

支援内容

従来制度

大規模
国際コンベンション開催助成

仙台市の都市価値向上に寄与する大規模な国際会議開催経費の一部を助成し、誘致活動に協力します

最大

1,000万円/件

会期3日以上、3か国以上、参加者数1,500人以上など

コンベンション開催助成

参加者数に応じ、開催経費の一部を助成します。

最大

※国際会議の場合

500万円/件

会期2日以上、3か国以上、参加者数 100人以上など

屋外イベント開催促進補助金

市内外からの集客を図る屋外イベント開催に係る経費の一部を補助します。

最大

※来場者数3万人以上の場合

100万円/件

本市所管の屋外施設を使用し、イベント会場面積がおおむね3千平方メートル以上など

拡充・新規

企業会議・報奨旅行(MI)
開催助成

大きな経済波及効果が見込まれる企業会議・報奨旅行に係る宿泊費の一部を助成します。

最大

※国際会議の場合

50万円/件

最大

【拡充】大規模なMIに対応

▶ 100万円/件

サステナブル
コンベンション開催助成

脱炭素や資源循環などサステナビリティに配慮した取り組みに係る経費の一部を助成します。

最大

50万円/件

【新規】

対象： 脱炭素、資源循環、環境や地域に配慮した調達、多様性・包摂性に配慮した取組 等

【参考】 せんだい都心再構築プロジェクトの実績

10

- これまで10件の民間開発事業において「せんだい都心再構築プロジェクト」の施策を活用し、高機能オフィスを備えた4棟のビルが竣工するなど、都心部におけるビジネス環境の強化が着実に進展しています。

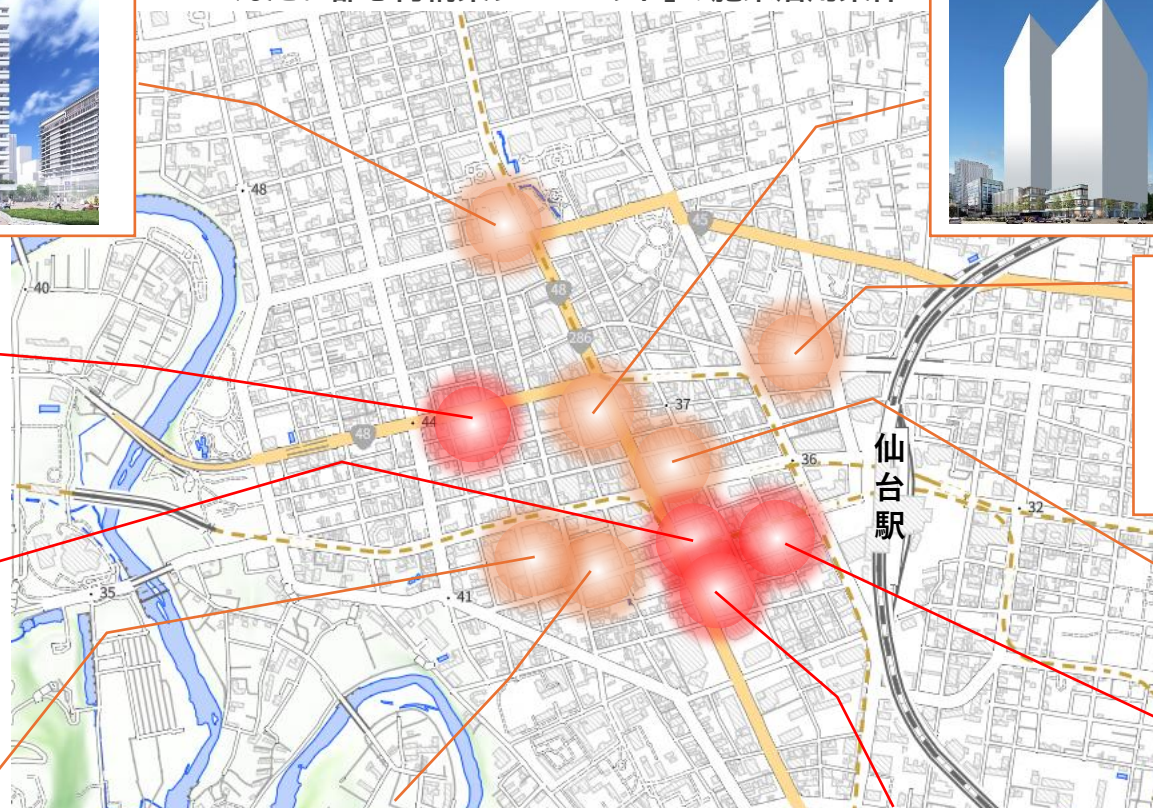
仙台第一生命ビル

令和10年完成予定

出典: 仙台市・第一生命保険株式会社



「せんだい都心再構築プロジェクト」の施策活用案件



(仮称) 一番町三丁目七番地区 第一種市街地再開発事業

令和11年一部供用開始予定

出典: 一番町三丁目七番地区市街地再開発準備組合



ウッドライズ仙台

令和5年11月完成

出典: 合同会社ウッドライズキャピタル



NANT仙台南町

令和7年6月完成

出典: 鹿島建設株式会社



(仮称) 仙台一番町二丁目 共同開発ビル

令和11年完成予定

(仮称) 仙台市青葉区 一番町オフィスビル

令和8年度完成予定

出典: 株式会社サンケイビル



アーバンネット 仙台中央ビル

令和5年11月完成

出典: NTT都市開発株式会社



(仮称) 仙台市青葉区 本町一丁目プロジェクト

令和12年完成予定

出典: 大和ハウス工業株式会社、株式会社関・空間設計



読売仙台ビル 建て替えプロジェクト

令和11年度完成予定

T-PLUS仙台

令和6年1月完成

出典: 東京建物株式会社

