

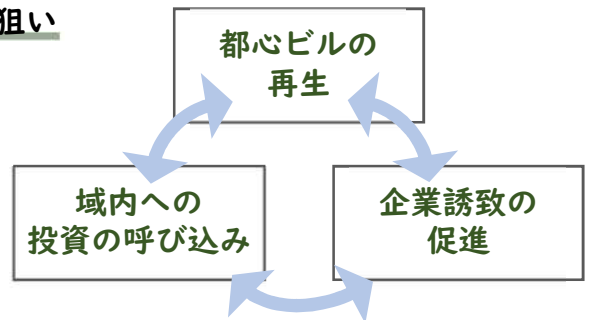


目指す都心の姿イメージ

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、躍動の都心^{まち}

杜の都・仙台にふさわしい緑豊かな都市環境と防災環境都市、これらの都市個性を深化させながら、働く場所、楽しむ場所として多くの人を集め、そこから賑わいと交流、そして持続的な経済活力が生み出される都心（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。

主な狙い



これまでの歩み

R元年7月

せんだい都心再構築プロジェクトを始動
第1弾施策を公表

10月

第1弾施策の一部を施行（要綱等の策定、運用開始）

R2年4月

第1弾施策の一部を施行（条例改正等）
老朽建築物の建替え第1号の指定（NTT仙台中央ビル（仮称））

5月

NTTグループと「都心部の活性化に関する連携協定」を締結

8月

三大都市圏、地方中心都市等において、全国で唯一、仙台駅前のみが地価上昇
今後も開発気運の高まりに期待

出典：主要都市の高度利用地地価動向報告 令和2年8月（国土交通省 不動産・建設経済局）

9月

仙台市基本計画中間案を公表
理念 挑戦を続ける、新たな杜の都へ “The Greenest City” SENDAI

9月16日

都市再生緊急整備地域の拡大等

別紙1

都市再生特別地区の変更及び地区計画の決定を都市計画決定
（NTT仙台中央ビル（仮称））

新たな開発気運の高まりへの期待

10月13日

第2弾施策を公表

別紙2



<参考> 都心の現状

1 若い世代の人材流出

- ▶ 仙台は「学都」と呼ばれ、多様で優れた人的資源を有していますが、就職を機に、多くの若者が東京圏を主とする県外へ転出しています。
- ▶ その一方で、仙台への移転等を検討している企業や、経営課題に人材確保（採用）を抱えている企業が多く存在しています。
- ▶ こうした企業とともに、成長力の高い魅力的な企業を呼び込み、正社員雇用を促進することで県外への人材流出を抑制する必要があります。

オフィスニーズ調査結果（2019年実施）

調査対象数 4, 545 件
有効回収数 636 件（回収率 14%）

6割

仙台市域外の立地企業で、移転・増設の検討理由が人員拡大・新部署設置・業容拡大を挙げている企業の割合

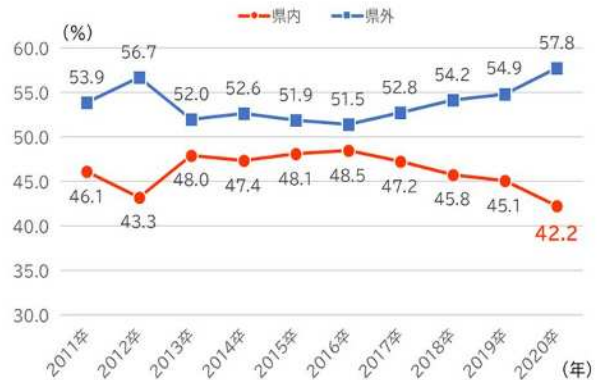
8割

仙台市域外の立地企業で、地方都市への移転・増設を検討中、かつ仙台市を候補地に挙げている企業の割合

9割

仙台市域外の立地企業で、経営課題に人材の強化（採用・育成・多様化）を挙げている企業の割合

－ 県内・県外就職者数の推移 －

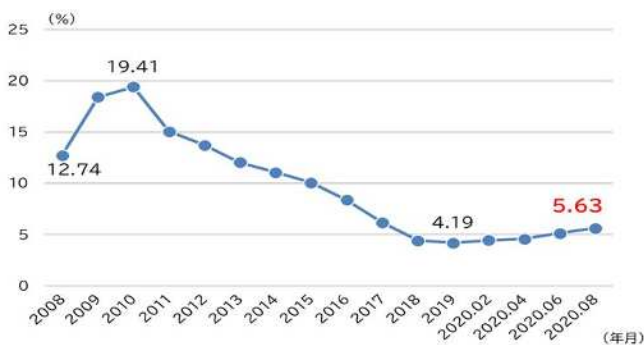


出典：新規大卒者等の就職状況（厚生労働省宮城労働局）
注：各年3月末現在。2011卒は震災の影響により参考値。

2 空室率の推移

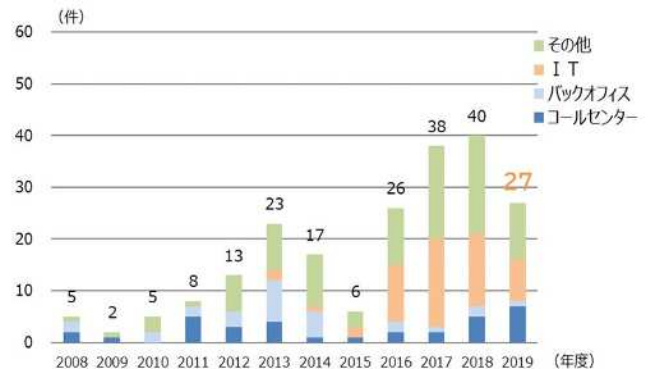
- ▶ リーマンショック以降、大幅に上昇した空室率は、昨年まで好調な企業誘致などに伴い改善傾向が続いていました。直近では、オフィスの新規供給やコロナ禍の影響によるオフィス縮小の動きなどがありました。空室率の上昇は小幅に留まっています。
- ▶ 移転・増設を検討している企業は広大なフロア面積、高い設備グレードやセキュリティなどのニーズが高く、企業立地が期待できる動きがあることを踏まえると、今後も企業のニーズに合う高機能なオフィスの確保が求められます。

－ 平均空室率の推移 －



出典：オフィスマーケットデータ（三鬼商事）から引用

－ 企業誘致件数の推移 －

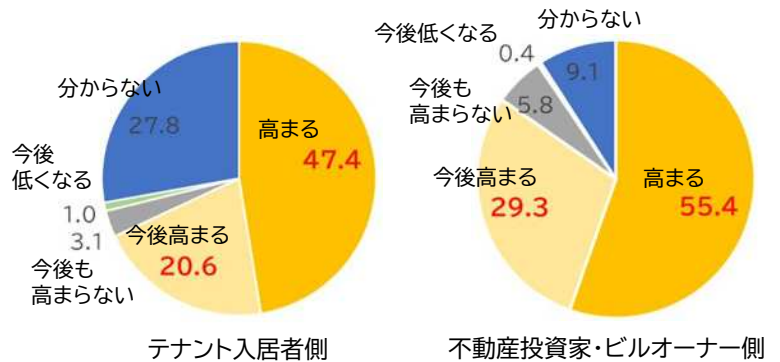


出典：仙台市

3 環境性、快適性、健康性に優れた不動産ニーズの高まり

- ▶ SDGsの普及などにより、脱炭素など持続可能な社会の構築に向けた意識が高まる中、健康的で快適に働ける環境の確保を通じて、創造性や労働生産性を向上させようとする取り組みが進んでおり、オフィスに求められる機能やあり方が変わってきています。
- ▶ グリーンビルディングなど環境に配慮した不動産（ESG不動産）は、不動産価値を高めるだけではなく、良好な労働環境や従業員の満足度が高く、社会課題への意識が高い優良な企業の投資・入居が期待できます。
- ▶ 仙台が多くの方々に選ばれる都市になるために、環境性、快適性、健康性に優れたオフィスの供給の促進とともに、公的な認証制度の活用など「見える化」を図り、内外に発信することで本市のプレゼンスを高めていく必要があります。

－ ESG不動産の価値 －



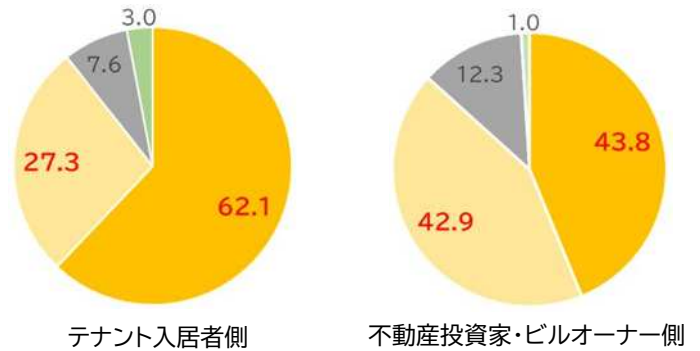
－ CASBEE－建築（新築）等の認証件数の推移 －



出典：一般財団法人建築環境・省エネルギー機構HPに掲載のCASBEE建築評価認証物件一覧を基にまちづくり政策局が調製

注：CASBEE－建築（新築）、CASBEE－新築のみ。有効期限が過ぎている物件を含む。2011年の累計数は、2004～2011年までの累計。

－ ESG投資をすることで不動産価値が高まる理由 －



- ライフサイクルコストは高額となるが、それ以上に事業収入が改善される、もしくは将来の売却額が高くなる、または今後そう期待できるから。
- 我が国において、環境性、快適性、健康性に優れた不動産が普及することは、ESG投資の流れに沿っているから。
- 環境性、快適性、健康性に優れた不動産は今後、国等の政策によって不動産価値が上げられると考えられるから。
- 上記以外。

出典：不動産鑑定評価における環境性、快適性、健康性の評価に関する検討業務報告書 平成31年3月（国土交通省 土地・建設産業局）

4 感染症がもたらす行動の変化

- ▶ 新型コロナウイルス感染症の感染拡大は、組織や人の行動に大きな変化をもたらしており、東京圏（1都3県：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）への一極集中の流れにもその変化が現れています。
- ▶ 在宅勤務をはじめとしたテレワークの導入が急速に進む中、ワークライフバランスの確保に向けた意識の拡大が見られます。
- ▶ こうした変化を地方へと人を呼び込む機会と捉え、緑豊かで潤いのある自然と高度な都市機能が調和した「杜の都」の都市環境など仙台の優位性を高めながら、その魅力を内外へ広く発信していく必要があります。

－ 東京圏の転入・転出・転入超過数の推移（各年2～7月） －



出典：住民基本台帳人口移動報告（総務省）



<参考> 第1弾施策 (令和元年7月16日)

現状認識

1 復興需要の終息

震災復興の次なるステージを目指して、民間投資を呼び込み、持続的な経済成長を図る

2 建築物の老朽化の進行

老朽建築物の更新を促進し、新しい機能の導入や安全性の確保など、魅力的な都市空間を形成する

3 好調な企業進出

雇用の確保等はもとより、オフィス需要を拡大し、オフィス更新等の開発機運を高める

4 企業ニーズに適うオフィスの不足

高機能オフィスの整備を推進し、企業ニーズに合ったオフィスの供給を促進する

第1弾施策

老朽建築物の建替え促進

企業立地の促進

- 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

都市再生緊急整備地域の拡大に向けた検討

プロジェクト全般に関する問い合わせ先

仙台市 まちづくり政策局 政策企画部 政策企画課

〒980-8671 宮城県仙台市青葉区
国分町三丁目7番1号

電話番号：022-214-1265 (直通)

FAX : 022-268-4311

E-Mail : mac001620@city.sendai.jp