

せんだい都心再構築プロジェクト

第 2 弾施策

競争優位性の向上による
雇用創出と産業集積の加速化

- 学都仙台の有する豊富な人材やBCPの観点から仙台の優位性を高めることで、多様な雇用の場の確保と産業集積を加速化
- 空室率の改善によりビル更新の気運を高めると同時に、高機能オフィス整備のさらなる促進を図ることで、優れたビジネス環境を形成

グリーンビルディングの整備促進
による「杜の都」ブランドの向上

- 都心部における建築物の新築や建替えの機会を捉え、環境配慮型の建築物（グリーンビルディング）の整備を促進
- 環境にやさしい魅力的な都市空間を創出・発信することで「杜の都」ブランドを向上

E 「企業立地促進助成制度」
の強化

企業の人材確保を支援することで、雇用人数に応じて助成金を上乘せする「**企業立地促進助成制度**」の**加算対象者の拡大**や「**バックオフィス助成制度**」の**雇用加算額の拡充等**を行います。

F 「テナント退去支援助成」
の創設

老朽建築物の建替えと高機能オフィスの供給を一層推進するため、「都心部建替え促進助成制度」が適用されるビルから退去し、**市内に移転する中小企業に対し、移転先のオフィス賃借料を助成する制度を新たに創設**します。

G 「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

都市再生緊急整備地域において、建築総合環境性能評価システム(CASBEE)で最高ランクを取得するなど、環境に最大限配慮された、**グリーンビルディングの整備を促進するための本市独自の方針を定めます。**

当該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こと**とします。



H 「総合設計制度」の拡充

老朽建築物の建替えとともに、高機能オフィスの整備促進や魅力的な市街地環境の形成に向け、**街区設計型総合設計を導入**し、建替えに係る規制緩和メニューの充実を図ります。

施策に関する問い合わせ先

<施策 E、F に関すること>

経済局 企業立地課

TEL：022-214-8244（直通）

E-Mail：kei008040_13@city.sendai.jp

<施策 G に関すること>

環境局 環境企画課

TEL：022-214-8218（直通）

E-Mail：kan007110@city.sendai.jp

<施策 H に関すること>

都市整備局 建築指導課

TEL：022-214-8347（直通）

E-Mail：tos009420@city.sendai.jp

都市整備局 都心まちづくり課

TEL：022-214-8314（直通）

E-Mail：tos009225@city.sendai.jp

企業立地促進助成制度は、事業所の設置に係る助成を基礎とし、更に雇用人数に応じて交付額を加算する（雇用加算）制度としている。本制度について、次のとおり改正を行う。

○雇用加算対象者の見直し

（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）

昨今、首都圏のICT関連企業をはじめ多くの企業において人材確保が最大の経営課題との意見が多く、これが地方拠点設置の動機の一つとなっている。このことから雇用加算について、これまで「市内在住の正社員」を対象としていたが、「仙台都市圏在住※1の正社員」に拡大することで、企業の人材採用を支援する。

<改正前>

	市内在住	市外在住※1
正社員	○ (60~100万円/人)	×

<改正後>

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

○バックオフィス助成制度の拡充

大規模災害に備えるための企業のリスク分散ニーズをとらえ、本社機能の一部移転やバックアップ拠点設置を強く促すため、バックオフィス助成制度の雇用加算について、要件を緩和するとともに、都心部に立地する企業に対し加算額を60万円から100万円に拡充する。

<改正前>

	要件等
人数要件	新規雇用者20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

<改正後>

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

※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）在住の者

老朽建築物の建て替えを迅速に進め、オフィスビルの新規供給をさらに加速させるため、建て替えに伴うテナントの移転に対して新たな助成制度を創設する。

○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）

背景・目的

- 本市では、環境影響評価条例に基づき、大規模建築物又は高層建築物の建設事業（高さ100m以上又は延べ面積5万㎡以上を対象）について、環境への影響をできる限り小さくするよう事業者の対応を促しているが、環境影響評価手続きでは概ね1年半～2年の期間を要している。
- 本市が都心再構築を進めるにあたっては、都心部における建築物の新築や建替え手続きの円滑化・迅速化と、環境にやさしい魅力的な空間を創出するような「環境の創造」の観点を重視した取り組みを両立させていくことが重要である。
- 以上を踏まえ、都心部における建築物の新築や建替えの機会を捉え、**環境に最大限配慮された建築物（グリーンビルディング）の整備を促進するための本市独自の方針を策定**し、合わせて環境影響評価制度の見直しを行う。

「グリーンビルディングの整備を促進するための方針」の概要（案）

○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

○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**

○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

今後の予定

- 令和2年10月下旬 仙台市環境影響評価審査会において審議
- 令和2年12月頃 方針策定・公表、仙台市環境影響評価条例施行規則改正
- 令和3年4月 方針及び改正規則を施行

※1 ZEB（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旨と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『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedの4段階の区分を設けている。ZEB化とは、いずれかのZEBを達成することを言う。

※2 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）：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

制度拡充の目的

都心部において更なる業務機能の増進を図るため、総合設計制度を拡充し、容積率緩和の選択肢を増やすことで、建物の更新や敷地の共同化をさらに促進する。

制度の概要

都市再生緊急整備地域で、高機能オフィスなどの事業用建物の計画にあたり、周囲を道路等に囲まれた整形な街区であり、かつ敷地の一边がその街区の一边すべてを占める場合、基準容積率が最大1.5倍となる制度。

拡充のポイント

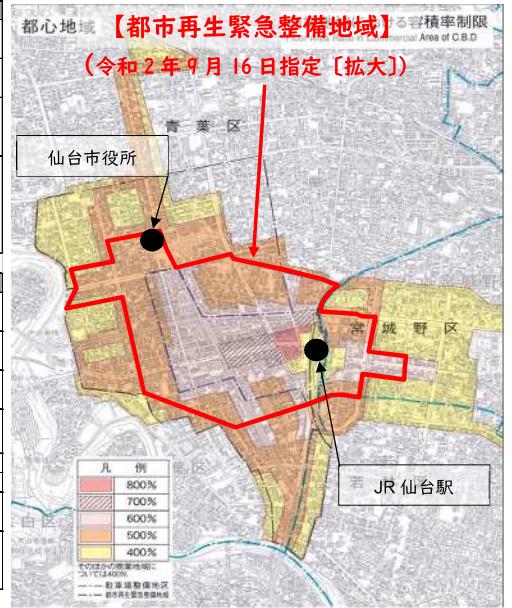
- ・床面積の割増しが、基準容積率+200%までのところ、基準容積率×1.5までが上限となる。（下記イメージ図参照）
- ・公開空地の割増率がUP
- ・道路斜線、隣地斜線の制限が適用除外。

【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

対象区域



相談窓口

- ・制度の適用可否や緩和内容について：建築指導課（022-214-8347）
- ・高機能オフィスについて：都心まちづくり課（022-214-8314）

施行時期

令和2年10月

街区設計型総合設計イメージ図（第一弾施策との比較）

