

B【高機能オフィスの整備に着目した容積率の緩和について】

更新日：令和5年12月1日
 せんだい都心再構築プロジェクト・第1弾

取り組みの背景

本市の都心部では、指定容積率を超過した既存不適格建築物や、旧耐震基準で建築された建築物の割合が高まっており、ビルの更新が進まない状況にあります。

また、オフィスビルに入居するICT関連企業や研究開発拠点の誘致や既存テナントの拡張・移転などにより、本市の空室率は改善し、今後もオフィス需要の高まりが期待される

一方、ニーズに合ったオフィスの新規供給が停滞しています。

これらの現状を踏まえ、容積率を緩和することにより、ビルの更新や新築を誘導し、市街地環境の改善を推進しながら、民間投資の維持・拡大を図ります。

容積率緩和の方針

ビルの建替えや新築に際し、一定規模以上の広さを持つ、「高機能オフィス」を整備する場合に、容積率を緩和。

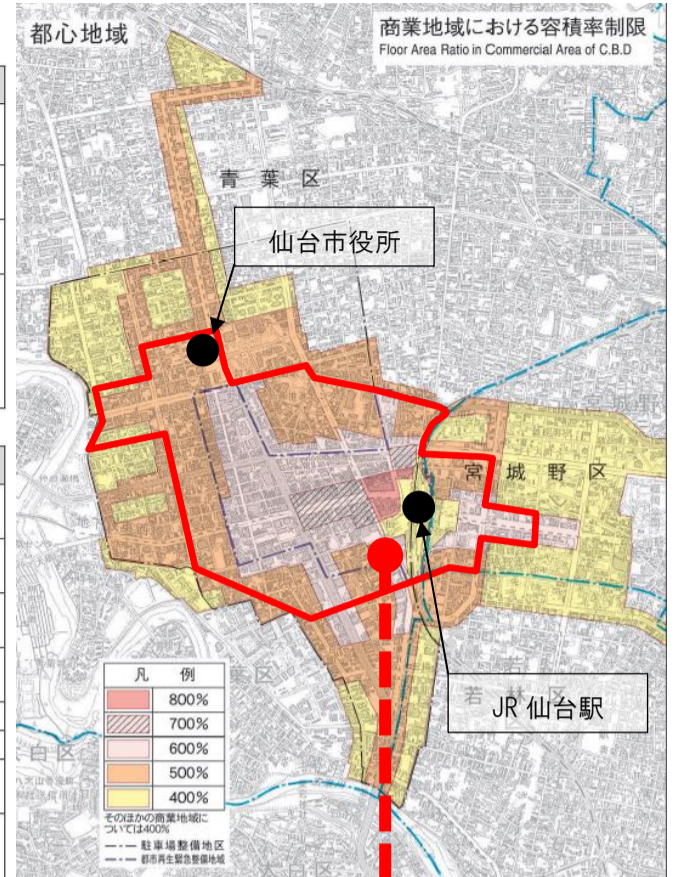
実施期間

令和元年10月1日～**令和13年3月31日**

【高機能オフィスの整備要件（概要）】

整備の基本となる要件	
オフィス部分の専有面積	1フロア当たりの事務所専有部分の床面積が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 ・天井高(天井を貼らない場合は、梁下端までの高さ)2700mm以上 ・OAフロア50mm以上 ・テナントのニーズに応じた区画割が可能であること
オフィス部分の仕様	

選択式整備要件	
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・仮眠室等)
	2:テナント用の非常用電源設備の設置スペース
	3:システム天井等、執務室の区割りに柔軟に対応できる天井の構造
	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



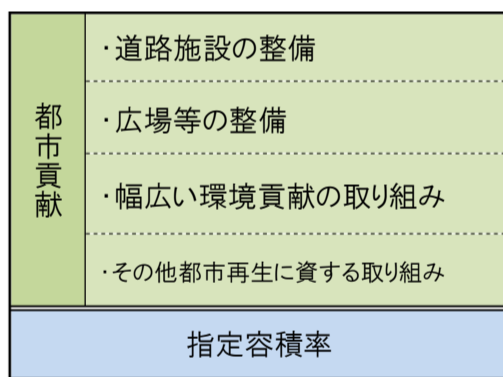
適用地域：都市再生緊急整備地域（R2.9.16指定《拡大》）

●都市再生特別地区での緩和方針

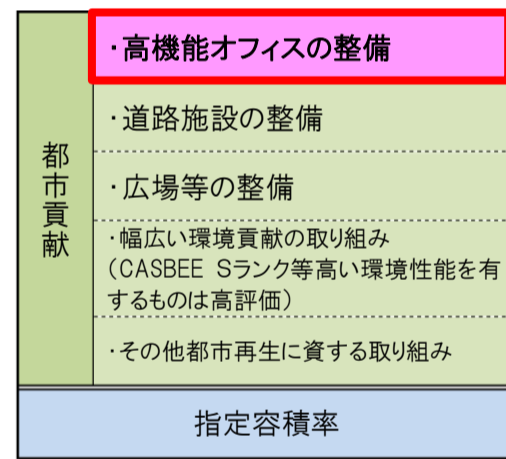
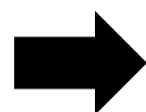
●都市再生緊急整備地域において活用できる都市再生特別地区について、都市貢献として評価する項目に、新たに「高機能オフィスの整備」を追加。

●高機能オフィスのほか、他の貢献項目と併せて整備を行うことで、より大きな緩和が可能。

※都市再生特別地区を活用した緩和については、都市計画法及び都市再生特別措置法の趣旨に照らし、事業計画を総合的に評価して容積率を適用しますので、高機能オフィスの整備のみをもって緩和を行うものではありません。



【現在の運用】(事業区域 0.5ha 以上)



【緩和後の運用】(事業区域 0.5ha 以上)

総合的に評価したうえで、指定容積率の
最大2倍
まで緩和

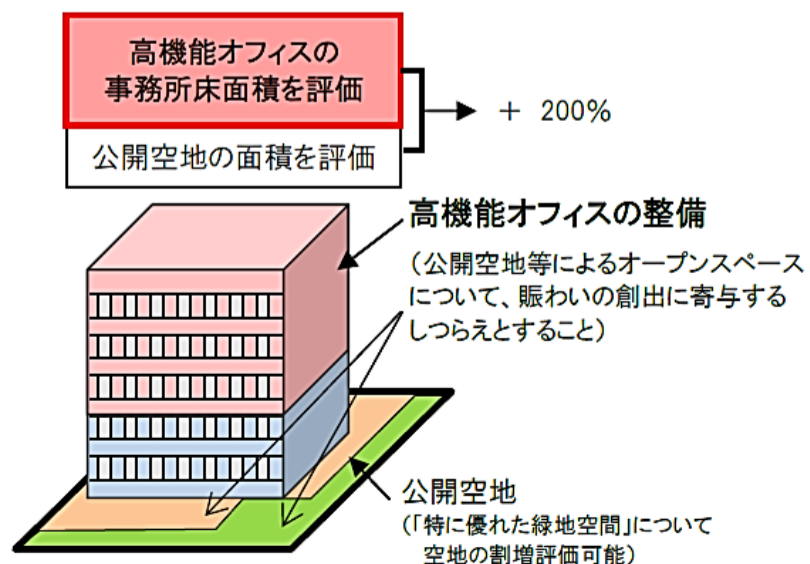
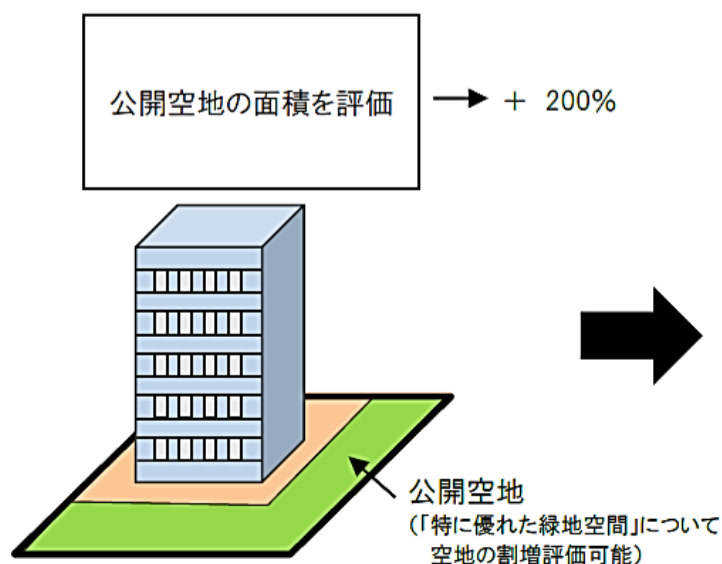
緩和例
800% → **1600%**
(指定容積率) (上限値)

●総合設計制度の運用緩和

適用地域：都心部の商業地域（図の着色部分）

●都心商業地域を対象とし、整備する高機能オフィスの床面積相当分を容積に割増できるよう、仙台市総合設計取扱い基準を変更。

●緩和する容積の上乗せ上限200%（一般型総合設計）のうち、従来の公開空地の整備による割増しとあわせて、高機能オフィスの床面積分を上乗せ可能。



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)