

## よくあるご質問

A 【仙台市都心部建替え促進助成金制度】

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】

### 〈助成金について〉

Q. 昭和56年以前の建物（既存建築物）のほかに、築年数の浅い建物や駐車場を含む敷地での建替えを行う場合、助成の対象になりますか？

A. 昭和56年以前の建物を含む敷地で建替えを行う場合には、全ての敷地が対象になります。ただし、解体工事の期間中も、時間貸し駐車場として利用するなど、営利を目的とした利用を続けている土地がある場合、その土地については、利用していた期間分を除いた助成額となります。

Q. 助成の対象は、高機能オフィスを建てる場合のみですか？

A. 商業施設や宿泊施設に建替える場合についても、既存建物を解体する期間分の土地の固定資産税等相当額について助成の対象となる可能性がありますのでご相談ください。

Q. 主用途が、事務所で、その1/2以上が賃貸事務所とありますが、どのように判定するのですか？

A. 事務所の用途に供する部分（各フロアの共用部分が含まれる場合もある）の床面積が、建物の延床面積の過半である場合、主用途が事務所であると判断することとしています。

また、建物全体の事務所の専有面積のうち、その1/2以上について、テナントへの賃貸用として運用する場合、要件を満たすものと判断します。なお、事務所の専有面積には、トイレや廊下などの共用部分は含まないこととします。

Q. 助成金は、解体もしくは新築工事の竣工後にすぐ交付されるのですか？

A. 解体助成金、新築助成金ともに、工事の完了後に申請いただいた内容を基に、予算措置を行い、交付する流れになりますので、交付時期としては、工事完了の1年～2年後になります。

Q. 所有者に代わって事業を行うのですが、申請できますか？

A. 申請者は、必ずしも所有者に限られるものではありませんが、事業（解体～新築）実施の確実性が担保されている必要がありますので、所有者に代わって事業を行う場合、申請者は、土地賃貸借契約やそれに準ずる約定を所有者との間で交わしていることが条件となります

Q. 現在、平面駐車場として利用している土地に、事務所ビルを建てようと思うのですが、助成はありますか？

A. 本制度は、老朽建築物の建替え促進と合わせて高機能オフィスを誘導することを目的としておりますので、更地など既存建物を含まない区域の事業については、解体、新築とも助成の対象にはなりません。

しかし、「高機能オフィスの整備に着目した容積率の緩和」については敷地面積など一定の要件も満たせば、更地からでも活用は可能です。

Q. いつ申請すればよいのですか

A. 助成金の交付を受けようとする場合、解体工事に着手する前に、あらかじめ交付対象事業の指定を受ける必要があるため、少なくとも解体工事に着手する30日前までに、助成金交付対象事業の指定申請書を提出してください。

#### 〈高機能オフィスについて〉

Q. 1フロアの事務所専有面積は、トイレや廊下を含めて、660㎡以上あれば良いですか？

A. 本制度における1フロアの事務所専有面積には、トイレや廊下、エレベーターホールなどの共用部分は含まれません。事務所の専有部分（執務空間となる部分）の面積で、660㎡以上を確保することが必要です。

Q. 「低層部の賑わい施設整備」について、1階は必ず店舗にしなければいけないのですか？

A. 「ベンチを設置するなど、歩行者が一定時間滞在可能なオープンスペース（※1）」を確保したうえで、ガラスのファサードなど面前の通りに活気を滲み出すような壁面デザインの工夫を行うこととしても構いません。なお、店舗にする場合でも、オープンスペースは上記（※1）とし、まちの賑わい創出に寄与する設えとする必要があります。

Q. 生産性向上に資するオフィス環境の整備、とは？

A. 例えば、人の交流を促す共用空間（カフェテリア等）の導入等が考えられますが、具体的な計画内容を伺いながら協議・検討しますので、詳しくは個別にご相談ください。

Q. 新型コロナ対策は、高機能オフィス整備の要件に該当しますか？

A. 例えば、非接触型スイッチの導入など、感染機会を減らす取組や、抗ウイルス材の使用、執務スペース間の離隔距離を一定程度確保することなど、感染症拡大防止対策の実施は、「生産性向上に資するオフィス環境の整備」に該当すると考えられます。

計画が要件に該当するかどうかは、具体的な計画内容を伺いながら協議・検討しますので、詳しくは個別にご相談ください。

Q. 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設備、とは？

A. 一例として、海外企業やベンチャー企業との交流・連携を促す共有スペースや、外国語対応の保育所、医療施設等を整備することなどが考えられます。

また、防災環境都市としての本市の個性を高めながら、働く場所として選ばれる都市を実現し、競争力強化を図るという視点においては、環境負荷を低減する設備の導入なども考えられます。オフィスにおける熱交換機能を有する空調設備の導入などにより、感染症対策として執務室における換気が求められる中、快適な執務環境を保ちながら、脱炭素都市づくりにも寄与する取組みが、これに該当するものと認識しております。

その他、事業者の方々が市場ニーズを捉えて検討する「国際競争力」について、具体的な計画内容を伺いながら協議・検討しますので、詳しくは個別にご相談ください。

### 〈容積率緩和の適用・手続きについて〉

Q. 総合設計制度で高機能オフィスの緩和を受ける場合、敷地面積はどのくらいから適用可能ですか？

A. 高機能オフィスの要件が、「オフィスの専有面積が 660 m<sup>2</sup>以上」であるため、この要件を踏まえた敷地面積が確保できることが必要です。

※（参考）高機能オフィスの緩和を活用するためには、敷地面積が 1,300 m<sup>2</sup>程度必要と試算しています。

### 【C】 【仙台市市街地再開発事業補助金制度の拡充について】

Q. 住宅を除くとした理由は？

A. 都心再構築プロジェクトでは、経済活動と人々の交流の中心舞台である都心の機能と魅力を充実させ、持続的な活力の増進につなげることを目的としており、特に都心の機能強化に資する施設を誘導するため、住宅は除いております。

Q. 拡充エリアを都市再生緊急整備地域内としているが、それ以外のエリアで市街地再開発事業はできないのですか？

A. 通常の市街地再開発事業は可能です。

都市再生緊急整備地域以外は市の要綱に定める通常の補助率（上限 18%）となります。

Q. 事業敷地の規模は何m<sup>2</sup>必要ですか？

A. 事業敷地が隣接する前面道路の中心線を含む 5,000 m<sup>2</sup>以上が市街地再開発事業の補助要件の規模となります。

Q. 都市再生特別地区を活用しない場合でも市街地再開発事業は可能ですか？

A. 市街地環境の改善と合わせ、都心の魅力向上や賑わいに資する計画であれば可能ですが、従前の基準どおり、総事業費の上限は 18%、補助率は補助対象事業費の 1 / 3 までの補助となります。