



令和2年度仙台商工会議所青年部

目 次

1. あいさつ 仙台商工会議所青年部 令和2年度 会長 斎藤 友和	・ ・ ・ 2
2. はじめに 仙台商工会議所青年部 令和2年度政策提言委員会 委員長 矢口 賢	・ ・ ・ 3
3. 令和2年度政策提言書作成に至る経緯	・ ・ ・ 5
4. テーマ 【売り手よし】、【買い手よし】、【世間よし】、そして【働き手よし】 四方よしの街・仙台の未来は私たちが切り開く！	
第1章 テレワークとワーケーションを活用した企業誘致	・ ・ ・ 7
第2章 大型ビル整備と既存ビルの高機能化による街の活性化	・ ・ ・ 29
5. まとめ	・ ・ ・ 37
6. おわりに 仙台商工会議所青年部 令和2年度政策提言委員会 担当副会長 清川 晋	・ ・ ・ 39



あいさつ

私たち仙台商工会議所青年部は、地域を支える青年経済人として自企業の発展はもちろん、これまでよりもっと豊かで住みよい郷土をつくるために日々活動を行っております。令和元年度から私たちが住む仙台の課題に対する対策や魅力の発信方法、眠っている可能性の発掘など、我々の考えを政策提言書という形に取り纏め、親会である商工会議所を通して仙台市様へ提出させて頂いております。

令和2年度は昨年から続くコロナの影響が大きく、これまでのアタリマエが全く通用しない新たな生活様式を取り入れることを迫られました。厳しい環境下での強制的な変化を受け入れ活動する中で生活に劇的な変化をもたらしたのはオンラインの活用でした。令和元年度、政策提言を取り纏めるうえで軸とした「四方よし」を継承し、仙台が「活力ある経済的にも発展した魅力あふれる街」になるようオンラインなどを活用し新たな生活様式を積極的に取り入れ働きやすさ、住みやすさの実現に寄与したいと考えております。

そのような中で私たちが政策提言書を作るうえで欠かせない取り組みとして「伊達な風会議」があります。本年度はコロナの影響で開催が危ぶまれましたが、オンライン形式にて東北経済産業局、宮城県、仙台市、商工会議所の職員の皆様の参加のもと無事に開催できました。

テーマは、これから仙台の街の在り方、企業の働き方の支援となるよう、ワーケーション、テレワーク、中心部ビルの支援と本社誘致と設定致しました。議論を深める中で皆様の求めている、考えていることが一致していると感じ、今回の政策提言のテーマと致しました。

- (1)テレワークとワーケーションを活用した企業誘致
- (2)大型ビル整備と既存ビルの高機能化による街の活性化

この提言が、コロナ後の仙台の発展の一助となると確信しております。

最後に政策提言書を纏めるにあたりご支援ご協力を頂きました各行政機関の皆様、仙台商工会議所の職員の皆様、現役会員の皆様、そして矢口委員長をはじめとする政策提言委員会の皆様に感謝と御礼を申し上げご挨拶とさせて頂きます。

仙台商工会議所青年部
令和2年度 会長 斎藤 友和



はじめに

本年令和3年、あの東日本大震災から丸10年を迎えます。復興需要が終息に向かい、各種調査においても景況判断が悪化してきたなかで、新型コロナウィルス感染症の流行がきました。世界規模での経済の停滞は、地域経済にも大きな影響を与え続けています。

市内中心部では閉店した飲食や物販店舗を多く見かけるようになり、事務所の縮小や休業といったネガティブな情報に触れる機会も増えました。

今回の政策提言では、そのような状況のなかでも、仙台市が「活力ある経済的にも発展した魅力ある街」であるために必要なことを提言いたしました。具体的には、「せんだい都心再構築プロジェクト」に代表される中心市街地開発の更なる推進と、その両輪となる企業や人の誘致、既存ビルの利活用です。

さらに、個別の提言については、「札仙広福」と言われる札幌市、広島市、福岡市の各地方中心都市の施策と、他の政令指定都市での事例調査を基にしており、実現可能性が高い提言になったと考えております。

当政策提言委員会には、コロナ禍が業績に直撃する委員や、新規ビジネスを開始した委員など、多様なメンバーが所属しています。4月の緊急事態宣言発令、解除後の経済活動の再開、11月の感染再拡大と情勢が変化し続けるなか、さまざまな観点から何度も議論を重ねて、本提案をまとめました。

また作成にあたり、青年部のOBである、宮城ワーケーション協議会共同代表の櫻井 亮太郎様、仙台ビルディング協会中小ビル研究会でも活躍される株式会社仙台協立の氏家正裕様、商工会議所のエキスパートバンク事業にて産業支援関係等でエキスパート登録をされている株式会社エービーコンサルティングの鈴木健彦様には、豊富な知見を頂きました。重ねて御礼申し上げます。

最後に、仙台市が都市間競争に打ち勝ち、持続的な経済発展のための環境づくりを進めるにあたり、本提言が一助となることを願っております。

仙台商工会議所青年部
令和2年度政策提言委員会 委員長 矢口 賢



仙台商工会議所 青年部
令和2年度 政策提言委員会



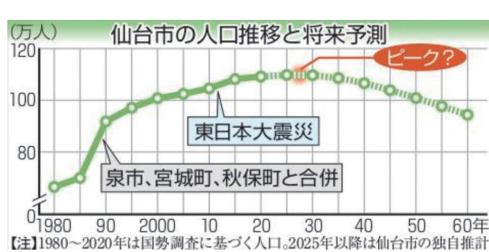
**[売り手よし]、[買い手よし]、[世間よし]、
そして [働き手よし]
四方よしの街・仙台の未来は私たちが切り開く！**

令和2年度政策提言書作成に至る経緯

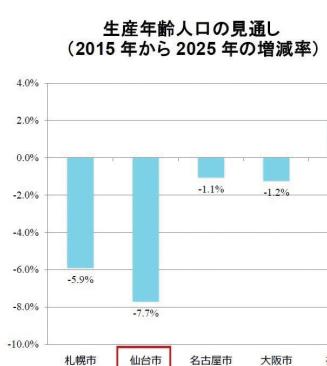
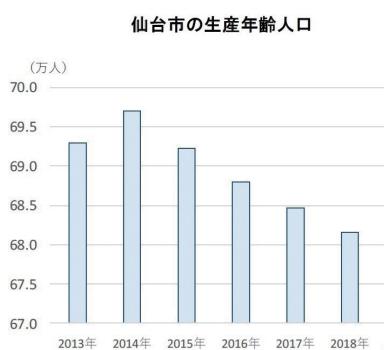
新型コロナウイルス感染症の流行により、今年度4～6月期の実質GDPは前期比年率マイナス27.9%となりました。7～9月期のGDPは、4～6月期に比べ5%増と、伸び率としては大きな数値となりましたが、4～6月期で減った分の半分あまりの回復でしかありません。また、10～12月のGDPも前の3ヶ月に比べ年率プラス12.7%ではあるものの、1年間の伸び率で見ると前年比マイナス4.8%と、リーマンショック翌年の2009年以来11年ぶりのマイナスとなり、厳しい経済環境であることに変わりはありません。

このように、コロナ禍は社会に大変な困難をもたらしましたが、一方で、東京一極集中の見直し、オンラインを活用した働き方や社会活動など、さまざまな面で我々の生活スタイルを変えるきっかけとなり、「新しい生活様式」に向かって動き出す大きな契機となったことは事実であると考えます。

また、日本全体が直面する社会問題として、少子・高齢化による人口減少があります。仙台市も例外ではありません。仙台市では震災後、人口流入が続いていましたが、近年は4年連続で出生数が死亡数を下回る自然減となっており、また仙台市が発表した2020年の推計人口に基づく新たな将来人口予測によると、2027年の109万9,000人をピークに減少に転じ、2052年には100万人を割り込む見通しです。



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」をもとにニッセイ基礎研究所作成



出典：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

これから仙台市は、人口の減少、経済の縮小という困難な問題に立ち向かう必要があります。令和2年度の仙台商工会議所青年部 政策提言は、令和元年度の政策提言に含まれる

『「四方よし」な街となるためには、この地域が「活力ある、経済的にも発展した、力あふれる街」になる必要がある。そしてそんな街になるためには「人」がいることが必要不可欠である』

という言葉を引き継ぎ、議論を開始しました。仙台市の発展には、人、すなわち人口・人材の流入と維持が必要であるという観点です。

さらに、令和2年（2020年）12月1日には、仙台商工会議所青年部主催「伊達な風会議」を、東北経済産業局、宮城県、仙台市職員の方々、そして今年度から仙台商工会議所職員の方々にも参加いただき、開催しました。皆さまから仙台市が抱える課題、それらを解決し、乗り越えていくための考え方、すでに実施されている政策などをお聞きし、さまざまな議論を交わしました。

これらの議論を経て、私たちは、今こそ仙台市は「もっと住みやすい、もっと働きやすい街」に生まれ変わることが必要だと考えるに至りました。

新たな生活様式やワークスタイルを提案する街として、さらには宮城県沖地震や東日本大震災などの大規模災害を経験した防災都市として、今こそ自身の持つ価値を再度見直し、抱える課題の解決を積極的に図ることが、「四方よし」な街として仙台市が発展する契機になると考えます。

今年度の政策提言は、

- ・今私たちが置かれている状況
- ・「伊達な風会議」において行政の皆さまと議論させていただいた内容
- ・【四方よし】な街になるためにはどうしたらいいか

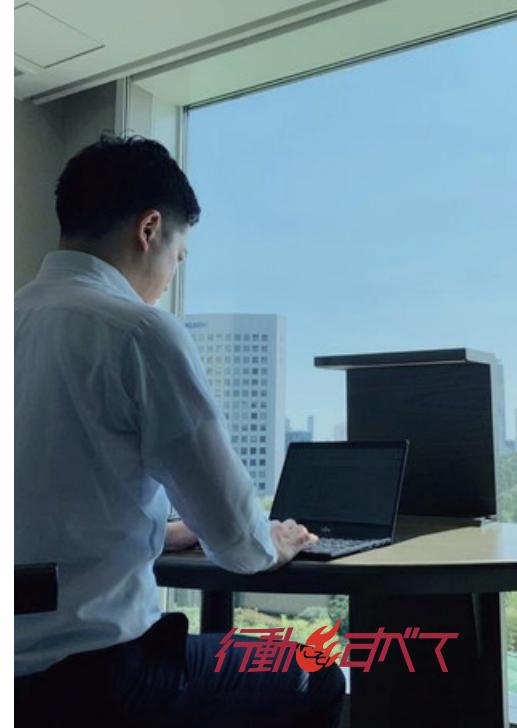
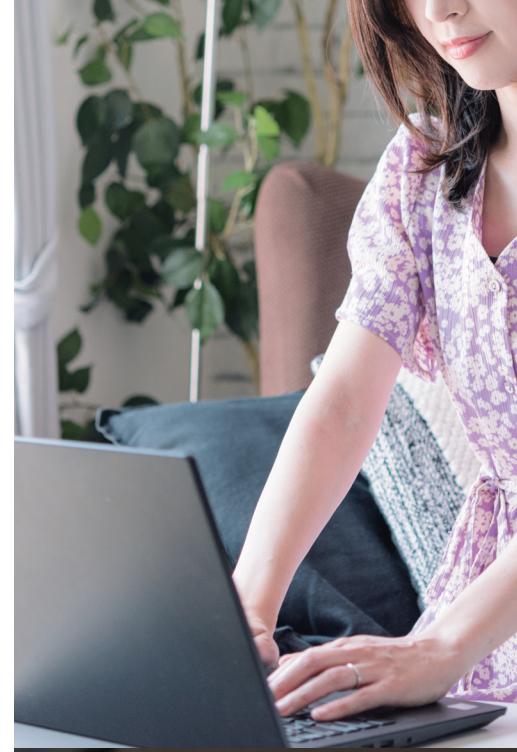
を前提とし、以下、2つのテーマに関して提言をいたします。

第1章 テレワークとワーケーションを 活用した企業誘致

第2章 大型ビル整備と 既存ビルの高機能化による 街の活性化

第1章

テレワークとワーケーションを 活用した企業誘致



【提言の理由と背景】

テレワークは、新型コロナウイルス感染症拡大を防止するために、今年度急速に広まりましたが、一方でいまだ、企業の導入にはムラが見られます。業種によっては、簡単に導入できない場合もありますが、「社員の感染時」や「災害時、事務所及び拠点へ出社不可能時」に備えてテレワークが可能な状態にしておくということは、BCP 対策として、防災都市・仙台の企業として、必要であると考えます。

この章では、新たな生活様式やワークスタイルを提案する街として、大規模災害を経験した防災都市として、仙台市の街全体としてのテレワークの環境整備を提言します。

まず、街全体にテレワークが浸透するためには、地元企業の立場から、テレワークの魅力を実感できる施策が必要です。

さらに、街全体で円滑なテレワーク環境を可能にすることで、本社機能やバックオフィスの地方移転を考える企業への訴求効果も見込まれます。

企業誘致は、労働人口の増加や、雇用創出につながる施策です。人口増や地元経済の活性化につながり、仙台市の課題となっている、生産年齢人口の減少および人材の流出という課題の解決策にもなり得ます。

また企業誘致の入口として、「ワーケーション」というシステムを活用することが有効であると考えます。「ワーケーション」は、観光地などに場所を移して、中・長期滞在しながら仕事をし、休暇を楽しむことです。仙台市にゆかりのある企業のスタッフに、ワーケーションを活用して滞在してもらい、働きやすさや暮らしやすさ、魅力をじっくり知ってもらうことは、関係人口の増加や、ひいては企業誘致に密接につながると考えられます。

【課題】

- ・地元企業のテレワーク導入の遅れ
- ・通信環境の脆弱さ
- ・移転検討企業に対する訴求力不足

【提言の内容】

これらの課題の解決に向けて、3つの要素からなる提言をいたします。

- (1) 「テレワーク環境整備」への助成拡充と「街としての環境整備」の着手
- (2) 仙台市としての企業誘致のさらなる推進
- (3) 企業誘致の入口として「ワーケーション」の活用

第1章

テーマ

テレワークとワーケーションを 活用した企業誘致

（1）「テレワーク環境整備」への助成拡充と
「街としての環境整備」の着手・・・P10～

- 「仙台市地域企業デジタル化推進補助金」の継続とランニングコスト
助成制度新設を。
- 街なか空きテナントを活用したテレワーク環境整備への助成と、
通信環境に対する市の認定制度創設を。
- SENDAI Free Wifi の拡充と、官民一体となった通信環境の整備促進を。

（2）仙台市としての企業誘致のさらなる推進・・・P17～

- 「地方拠点強化税制」の利活用と県との協力による、企業誘致の促進を。

（3）企業誘致の入口として「ワーケーション」の活用・・・P21～

- 導入検討企業へ「中小企業等事業再構築補助金」の仙台市による補助上乗せを。
- ワーケーション協議会との連携による、ワーケーションの街・仙台としてのPR、
および相互マッチングシステムの構築を。

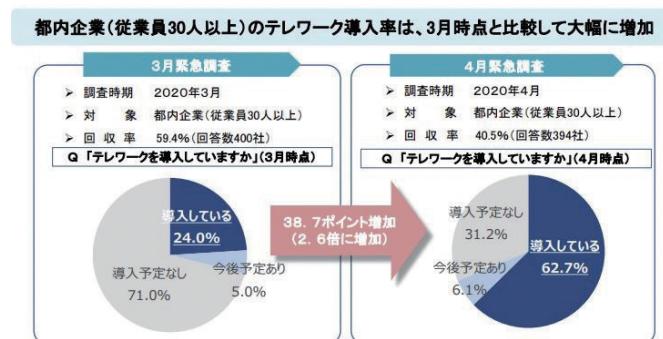
(1) 「テレワーク環境整備」への助成拡充と「街としての環境整備」の着手

■仙台市主催による、導入推進に向けたオンラインとオフラインの施策

一言で「テレワーク」と言っても、それを活用する環境や前提は、企業によってさまざまです。

テレワークという存在を今回はじめて知り対応を検討した企業。導入した企業。見送った企業。既に導入していて、円滑な業務が可能だった企業。テレワークの導入自体が困難な企業。

さまざまな状況がありますが、テレワークという新しい仕事への取組み方を導入したり、導入を検討したりした企業が大幅に増加したことは、以下のグラフのように、間違いない事実です。



(出典：東京都テレワーク導入調査結果 <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2020/09/14/10.html>)

仙台市は10年前、東日本大震災でインフラがストップした経験のある街です。全国のモデルとなる防災都市としても、有事に対する施策を推進しなければなりません。そして、テレワークの街としてPRすることは、後述の通り、企業誘致にもつながります。個々の企業に対してテレワークの導入を促進させることは、このように、街の魅力アップや活性化にもつながると考えます。

さて、仙台市全体としてテレワークの導入を推進するために、まず支援が必要なのは、「導入を見送った企業」「導入自体が困難な企業」です。

テレワークは、一般に考えられている以上に、さまざまな側面で導入が可能です。例えば、一見導入が難しそうな飲食業やサービス業などについても、バックヤードや事務作業などについては、テレワークの導入が可能な場合があります。

<東京都テレワーク推進センター>

会社名	実践事例
イートアンド株式会社	「大阪王将」等加盟店含む飲食店を運営している。書類作成の他、メニュー・契約書の翻訳といった業務を週1日在宅勤務で行っている。 産前産後や育児休暇から復帰を考えるスタッフへのケアを含め現在では週4日在宅勤務というスタッフもあります。
株式会社アイケア	スマートフォン貸し業務をICT化した事により、職場に戻らず直帰対応が可能に。スマートフォン導入により情報共有も円滑となり業務効率化が格段に上昇しました。
株式会社アシスト	ノートPC、スマートフォンを貸与する事により、勤怠管理、スケジュール共有、WEB会議導入などを取り入れ生産性の向上、BCP対策、企業収益性、労働力確保という4点で大きく改善がみられました。

■仙台市地域企業デジタル化推進事業の継続と拡充

テレワークの導入支援は、すでにさまざまなかたちで実施されています。しかし、企業のニーズに対して、支援や実施規模が不足しているのが実情です。

導入支援の事例のひとつが、公益財団法人仙台市産業振興事業団IT活用推進課で本年度実施された「仙台市地域企業デジタル化推進補助金」です。このような助成制度は大変人気で、今年度は〆切を待たずに、補助枠の定数に達し、早期打ち切りになってしまいました。

ソフトウェア導入費用 ソフトウェアの購入費、リース料、レンタル料、サービス利用料のほか、ソフトウェア導入にあたり要する設定費、トレーニング費用、データ移行費用等。	ハードウェア導入費用 サーバ、パソコン、タブレット、バーコードリーダー等、ソフトウェアの使用にあたり必須となるハードウェアのリース料、レンタル料、LAN構築に必要なネットワーク機器等のリース料、レンタル料。	Webサイト構築・改修費用 自社Webサイトや自社ECサイトの構築又は改善に要する費用。	ECモール出店料 新たにECモール等に出店する際の初期費用及び月額費用
通信料 本事業を行うために必要な通信料、プロバイダ契約料等。	外注費 LAN構築、Webコンテンツ制作など、補助事業者が直接実施することができないもの又は適当でないもの。	雑役務費 Web広告費等。	その他経費 本事業を行うために必要な経費のうち、本事業のために使用されることが特定・確認できるものであって、他のいずれの区分にも属さないもの。

<補助金の額および補助率>

補助金の額は5万円を下限、50万円を上限（1,000円未満切捨て）
補助率は補助対象経費の10/10

出典：仙台市地域企業デジタル化推進事業事務局

そこで、テレワークの導入を真剣に検討している企業に対し、次年度以降も補助策の継続を行うことを提案します。街全体としてテレワーク活用数の底上げをするためには、まずはこのような施策で、民間企業の設備導入コストを軽減することが必要です。

併せて、テレワーク導入後のランニングコストも助成が必要です。

参考 Web会議システムの一般的費用

- 初期費用：10万円
- システム自体の利用料（月額）：1万円
- 使用端末ごとのソフト（アプリ）利用料（月額）：1万円／1台

例 従業員10名で使用する場合

従業員10名で使用する場合、年間（導入初年度）で

- 初期費用 10万円
 - システム利用料 1万×12ヶ月=12万円
 - 端末利用料 1万×12ヶ月×10名=120万円
- =合計 142万円

<出典 <https://wakutele.com/hiyou1/>（㈱ワークスマイルラボ）>

ようやく導入にこぎつけても、それぞれの企業がテレワークを継続できなければ、導入支援も無駄になってしまいます。まずは、他都道府県の地方行政団体が行っている事例を参考に、国や県の補助へ「仙台市独自で補助増額」を実施することを提言します。このような補助の拡充は、在仙企業のシビックプライドの醸成に繋がるだけでなく、仙台市への移転を検討されている企業へも格好のアピールとなると考えます。

■中心部（商店街等）でのテレワーク環境整備の促進

「街なかに人を呼ぶ」、また「人の定着」を図るという視点でテレワークを考えます。この視点を持ったときに重要なポイントになってくるのが「中心部のテレワーク環境の整備」です。

ビジネスパーソンがパソコンやタブレット端末を持ち歩き、隙間時間で仕事を進めることは、当たり前の時代になりました。市外、県外から出張で仙台市を訪れた人も同様です。打ち合わせの合間にメールを確認するためにパソコンを開く。そんな時、街なかのネットワーク環境が整備されていれば、仙台市に対してポジティブな印象を与えることができます。

このように、今後「街なかに人を呼ぶ」、また「人の定着」を図る上で、テレワーク環境を整えることは必須事項です。それを考えていくうえで、今回提案したいのは、商店街など市内中心部の空きテナントの有効活用です。

コロナ禍で、市内中心部では今後、店舗の閉店や事務所の撤退が進み、空きテナントが増加するという懸念があります。そういうたったスペースを有効活用して、借り手が多いグランドレベル（1階路面）以外については、今までとは違った切り口で活用することが有益です。そのひとつが、コワーキングスペース事業です。

例えば、沖縄市一番街商店街での創業支援拠点 Lagoon や株式会社 WOOC が展開するコワーキングスペース事業【ビズコンフォート事業】といった事例があります。これは、商店街に Wifi 環境を整備し、テレワーク環境を積極的に開発する取り組みです。

沖縄市一番街商店街（沖縄県沖縄市）

沖縄市が商店街内で運営する創業支援拠点 Lagoon では電源や WiFi 環境が整備されたコワーキングスペースや、3D プリンタ等を利用可能なものづくりスペースも完備しており、テレワーク等のニーズにも対応可能。



「コワーキングスペース」

打合せや PC での作業が出来るスペース。電源や WIFI 環境も整備



「ものづくりスペース」

3D プリンタやレーザーカッター、ガーメントプリンタを完備

出典：<沖縄市一番街商店街 内 創業支援拠点 Lagoon><https://feeljapan.net/okinawa/article/2020-02-04-11191/>

このようなテレワーク環境を整備していくにあたり、設備投資として必要になるのが、一定規模以上の通信回線容量など、「ビルのデジタル化」にかかる費用です。コワーキングスペースとして銘打つ以上、事業者には、従来のオフィスや店舗で使用している通信回線容量以上の設備を整えていく必要が生じてきます。

この整備費用を、市として助成することを提言いたします。

この「街なかのテレワーク環境の整備」の促進は、元来コワーキングスペースが持つ創業支援施設としての役割だけでなく、企業にとって設備投資の少ないサテライトオフィスとしての役割も期待できます。

人目につきやすい街なかで取り組みが進むことで、「新しい働き方を街全体で応援する」という雰囲気の醸成を図ることもでき、テレワーク環境整備の裾野が広がるきっかけにもなるでしょう。

このように、助成を通じて民間企業が設備投資をしやすい環境を整え、コワーキングスペースの設置を促進することで、官民一体となって中心部の新しい「価値」を見出すことができるのです。

「仙台市は通信環境が充実している」ということをPRすれば、地方都市への移転や拠点設置を検討している企業に対しても、他都市に比べ、仙台市の優位性が高まることが期待されます。

さらには、独自の「通信快適施設認定制度」というような制度を設け、一定以上の通信容量レベルをクリアする施設に対し、「この施設の通信環境は快適」と市がお墨付きを出す「認定制度」も有益な施策です。これは、地方都市への移転を検討している企業にとっても、参考にしやすい情報になると考えられます。

「市の認定」は「信用」です。施設を運営する事業者にとっては、入居してもらいやすい「指標」となり、仙台市としても移転を考える企業に選んでいただきやすい環境づくりにつながります。

例えば、福岡市では、「天神ビッグバン」として魅力あるデザイン性に優れたビルにインセンティブを付与する『天神 BBB (ビッグバンボーナス)』を創設しています。これは、魅力あるデザイン性に優れたビルを福岡市が認定し、インセンティブを付与する制度です。認定を受けたビルは、行政による認定ビルであるとPRことができ、認定ビルのみが使用できるロゴマークも掲出できます。



〈天神ビッグバン認定ビル ロゴマーク〉



(出典 福岡市)

このように、行政と民間が協力し合いながら、より魅力ある街をつくっていく必要性を強く感じます。福岡市の例のように、行政と民間が共に街の経済活性化のためにPRをし、「街に来る人に安心や満足」を与えることで、一緒になって「Welcome to SENDAI！」のメッセージを発信していく仕組みの重要性を提言させていただきます。

■SENDAI Free Wifi の整備拡大と利便性向上

次に、空きテナントを活用したコワーキングスペース以外の、中心部ネットワーク環境について検討します。

東日本大震災では、固定電話回線や携帯電話などの通信環境が遮断されました。「家族と連絡が取れず、避難所を何ヶ所も探し回った」「携帯電話が通じる場所を探して歩き回った」という事例をあちこちで耳にしました。大震災から10年が経つた現在、通信環境というインフラの整備は、より重要なウェイトを占めています。市内におけるWifi環境のさらなる整備は、「防災」の観点からも重要な施策です。

仙台市では、平成27年（2015年）3月から、仙台城跡・伊達政宗騎馬像周辺を皮切りに「SENDAI Free Wifi」の整備が始まり、今では市内全域に広がっています。他のFree Wifiに比べても、「SENDAI Free Wifi」の速度・容量は比較的大きく、快適に通信を行うことができるレベルであると言えます。しかし、実際には今も市内中心部でSENDAI Free Wifiにアクセスのできない場所もあり、改善が求められる点があることも事実です。

以上により、街なかのネットワーク環境をさらに向上させるため、今まで以上のスピードで「SENDAI Free Wifi」を整備することを提言します。

さらに、「災害対策のためのFree Wifi」として、より認知度が高く、かつ使いやすいFree Wifiとして「SENDAI Free Wifi」を成長させる必要があるでしょう。その為には誰もが安心して利用出来るWifi環境が必要です。



出典：日刊SPAデジタル版より
2009年に誕生した現実世界にタグ付けできる「セカイカメラ」

防御性能が高いゲートウェイ、認証の強化、VPN 接続などセキュリティ強度を上げることで他都市に無い SENDAI Free Wifi の強みにもなります。安心安全な環境の構築を併せて行っていく必要があると考えております。

例えば、「AR（拡張現実）」という技術を使った空間の利用があります。

このような空間に、災害時の伝言ボードサービスなどのプラットフォームを構築できれば、よりいっそう Free Wifi の利用の幅が広がります。

仙台市が管理・運営する大容量通信が市内全域に網羅されれば、仙台市へ移転を検討している企業にとっては、プラスの判断材料となるはずです。同時に、コワーキングスペースなどの新たなテレワークスペースを活用する人々も増加することが期待できます。さまざまな人の出入りが起き、仙台市中心部に多様なイノベーションが生まれる環境を整備できるでしょう。

ビルなど屋内では、民間事業者がそれぞれの環境に合わせて、ネットワーク環境を整備し、利便性を高め、「便利な環境」を提供していくことに努めます。そして屋外では、仙台市が街全体に向けてネットワーク環境の整備を行うことで、仙台市内の街なかなら屋内・屋外どこでも同じネットワーク環境を提供することができます。屋内外、双方の環境整備を進めることで、テレワークでも働きやすい環境を街ぐるみで開発している、という街のかたちが実現できると考えます。

先行事例もあります。神奈川県・川崎市などでは、市が主導する Free Wifi 整備が進んでいます。川崎市のケースを参考にしながら、仙台市も行政主導の更なる Wifi 環境整備が必要です。



出典：<神奈川県・川崎市の「かわさき Wi-Fi」>

SENDAI Free Wifi の整備拡大は、テレワーク環境整備、企業誘致、ワーケーション促進など、さまざまな側面での目的を達成する上で、また仙台市が今後抱えていくことになる街の課題解決のために、行政がリーダーシップを取って街全体として整備していく必要のある重要な施策であると考えます。

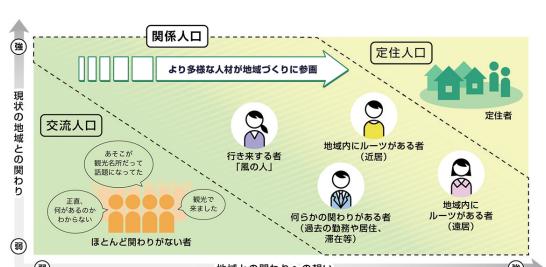
(2) 仙台市としての企業誘致のさらなる推進

前述した通り、仙台市の街として充実したネットワーク環境を整備することは、企業誘致や人の流入につながります。その上で、この章では、企業誘致を行う上で有益であると考える方法を提言いたします。

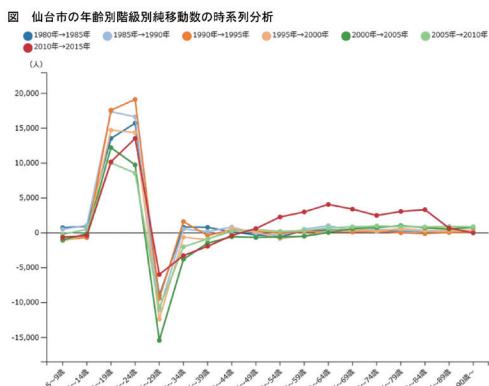
まず、企業誘致の「ターゲット」についてです。私たちは、「関係人口」の切り口を持つことにより、より企業誘致のPRが効果を発揮するのではないかと考えています。

この切り口は、「せんだい都心再構築プロジェクト」が促進する、「ICT関連企業」や「研究開発施設」の誘致、次世代放射光施設を核とする「最先端研究開発拠点」や「関連企業」に対しても有効であると考えます。

「関係人口」とは、移住した「定住人口」でもなく、観光に来た「交流人口」でもない、地域や地域の人々と多様に関わる人々のことを指す言葉です。地域内にルーツを持つ人々だけでなく、学生時代を仙台市で過ごした人や、当地の企業との取引で滞在する人も含まれます。学生時代を仙台市で過ごし、卒業後就職の為転出する学生が非常に多いのが特徴の仙台市には、すでに相当数の「関係人口」がいると言えるでしょう。



出典：総務省「関係人口ポータルサイト」より



出典：総務省「国勢調査」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」に基づきひと・しごと創生本部作成

仙台市を移転候補として考える企業は、札幌市、名古屋市、広島市、福岡市及び他政令指定都市も候補とする事例が多いと考えられます。他都市と比較して仙台市が優位である点をアピールするのに加えて、仙台市と縁のある企業、および企業経営者にアプローチすることで、企業誘致をより推進できると考えます。

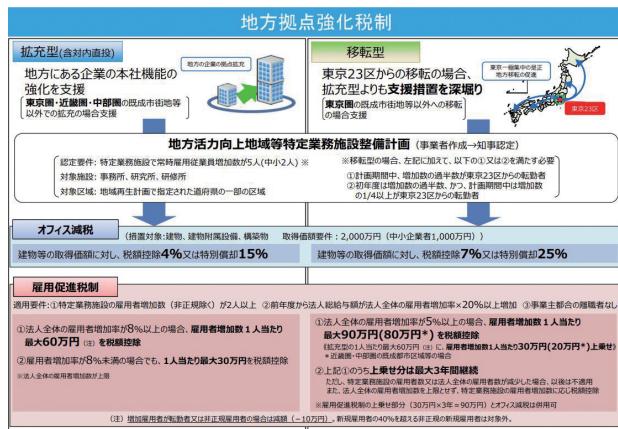
■「地方拠点強化税制」を有効活用しての本社機能一部移転の推進

税制優遇措置もさらに促進することが必要です。

内閣府地方創生推進事務局の「地方拠点強化税制」では、

- ・本社機能を東京23区から地方に移転する場合（移転型）
- ・本社機能を地方で拡充する場合や東京23区以外から地方に移転する場合（拡充型）

の2点の場合に税制優遇措置が取られていますが、この優遇措置のさらなる利用促進、および独自補助の拡充が必要です。



(出典: 内閣府地方創生推進事務局)

そのうえでさらに一步踏み込み、ターゲットを「仙台市に支店を持つ企業」に絞ることを提言します。すでに仙台市に支店を持つ企業に対し、「仙台支店」に「本社機能の一部」を移転させることを提言いたします。

本社全体を移転するのはコストも手間もかかりますが、すでにある「仙台支店」に本社機能の一部移転であれば、移転のハードルは格段に低くなります。

【(1) 「テレワーク環境整備」への助成拡充と「街としての環境整備」の着手】で述べたように、街としてネットワーク環境の整備が進んでいれば、首都圏に残った本社と仙台市に移転した部門とで、通信環境に差がでることもありません。

また、前述した「地方拠点強化税制」における本社機能には事務所（「調査・企画部門」、「情報処理部門」、「研究開発部門」、「国際事業部門」、「その他管理部門（総務、経理、人事等、その他の管理業務を行う部門）」のいずれか）、研究所、研修所が該当します。「本社機能の一部を仙台支店に移転させる」場合でも、税制優遇措置を受けることができます。

仙台市の令和2年度予算では、企業立地促進策として、首都圏企業等プロモーションの費用が確保されています。現在は、首都圏に赴き、仙台市の立地環境や各種支援策をPRすることが主になっていますが、誘致の第一歩として、すでに仙台市にある支店に本社機能の一部を持ってくる、という現実的な提案が効果的ではないでしょうか。

仙台市に出先としての支店がない首都圏企業ではなく、支店を置く企業へPRするということは、仙台市の「関係人口」に対してPRするということになります。支店勤務者がすでに仙台市の環境を把握しているので、仙台市に対する理解や思い入れも深くなると考えられます。

仙台市は、支店経済都市と言われており、市内企業のうち、支店の占める割合が政令指定都市の中で最も高い街です。仙台商工会議所の会員企業においても、宮城県外に本社を構える事業所は900社以上あり、当仙台商工会議所青年部も、40社ほど在籍しています。ネガティブな意味でとられる支店経済都市ですが、支店への本社機能移転を図ることで、メリットに変えることが可能だと考えます。

以下は、本社は東京都千代田区にあり、福島県いわき市に発電所を設けている企業である、「常磐共同火力株式会社」の組織図です。常磐共同火力株式会社は、平成30年（2018年）11月に本社にあった人事・労務部門と経理部門の一部を福島県いわき市佐糠町の勿来発電所に移転させています。企業側としても、本社機能一部移転による優遇措置として「法人税の税額控除」、および「いわき市本社機能移転等事業者奨励金」を得られるというメリットがあります。



常磐共同火力株式会社 組織図

テレワークが加速したことにより、首都圏の企業は今、本社機能の一部を東京に置かずとも業務が行える環境になりつつあります。この機をとらえて、仙台市の過ごしやすい気候や通勤時間の短さなどの魅力をアピールしていくことが必要です。

■県との協力による、魅力的な減税及び助成制度による企業誘致の推進

また、市として誘致を進めている都市型および研究開発型の企業に対しては、「地方拠点強化税制」だけではなく、市として独自の税制優遇措置や、県と協力しての減税策を積極的に運用することも必要です。宮城県も独自に「サテライトオフィス設置推進補助金」という制度を令和2年（2020年）8月から開始しています。この制度は東北6県に本店、支店、営業所などに類するものがいる企業が計画している場合に、有効となる制度です。

「地方拠点強化税制」を活用できる今、仙台市独自の助成制度を追加することにより、「国」、「宮城県」そして「仙台市」の3つからなる助成が可能となり、仙台市への企業移転の起爆剤になると考えます。

令和2年（2020年）11月5日に公表され、認定を受けた「地域再生計画」にも記載があるように、静岡県などではすでに2つの助成プロジェクトを発動させています。

静岡県の県税優遇措置

- ・不動産取得税 【移転型】課税免除 【拡充型】95%減税
- ・事業税 【移転型】課税免除（3年間）

静岡市の助成措置

- ・工場・情報サービス業の事務所等の「賃借」に対する助成 最大1,000万円
- ・「本社機能」の移転・拡充に対する助成 最大1億5,000万円

～静岡市の状況～

雇用創出件数は、中間での発表値であるが、目標値 315 名に対して、1/3 の期間だけで 126 名と高い水準で推移しており、目標を達成する見通しとの発表があります。

また静岡県全体としてみると、令和 2 年（2020 年）3 月末日まで雇用創出 1,533 名と全国 TOP という結果を残しております。

本社機能移転の拡充型に関して、平成 31 年（2019 年）時点ですべて 7 件と高い水準で推移している傍ら、移転型は 0 件と低調な動きに留まっています。平成 28 年（2016 年）より静岡県として事業税及び不動産取得税を免除とする条例改正を行い、移転型及び拡充型あわせて令和 2 年（2020 年）3 月末時点では静岡県でのオフィス減税の認定が 42 件と全国 1 位の実績を誇っております。現時点で間違いなく企業誘致に成功している行政といつても過言ではない状況です。

（出典：静岡県公式ホームページ「企業の「本社移転・拡充に対する支援制度」より）

このように、静岡県と静岡市が現在成功している先行事例を参考に、宮城県と仙台市が密な連携をとり、補助や優遇措置を実現していくことが重要です。静岡市で成功している点は積極的に取り入れ、成果が見えづらい点に関しては改善を施し、具体的な案に落とし込むことが大切であると考えます。

（3）企業誘致の入口として「ワーケーション」の活用

■親和性が高いワーケーションと企業誘致

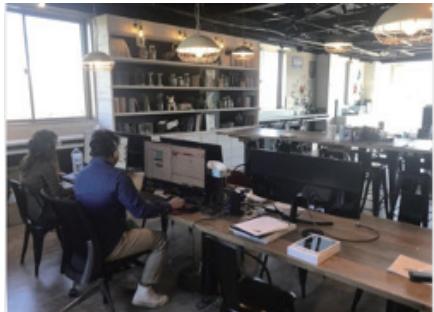
仙台市にゆかりのある企業に集中して PR を行った場合でも、そうでない企業に対して PR を行った場合でも、実際に決定するために必要な情報は、現地に来て収集するでしょう。仙台市の大きな魅力のひとつは、数値では表現しにくい「働きやすさ」「暮らしやすさ」です。そのような魅力を実感してもらう手法として、「ワーケーション」の活用を提言いたします。

「ワーケーション」とは、実際に中・長期的に滞在しながら、テレワークで仕事を行い、余暇を楽しむ方法です。（詳しくは後のページにある「注釈：ワーケーションとは・・・」をご覧ください。）

出張や観光だけでは、その街が働く場として自企業に適切か判断するのは困難ですが、「働きやすさ」や「暮らしやすさ」をも実感してもらいやすい「ワーケーション」という手法を用いれば、「働く」「暮らす」を両方体験できるため、会社の移転先として適切かどうかじっくり検討することができます。

実際に、和歌山県白浜町では、ワーケーションと IT 企業の誘致を並行して行った結果、町内に 11 室設けた貸事務所が満室になるまで成長しています。

<事例>



温泉やパンダで有名な観光地・和歌山県白浜町に、国内外からIT企業などが次々と進出している。情報通信技術（ICT）を活用し、時間や場所の制約を受けず柔軟に働く「テレワーク」の拠点施設が、平成27年（2015年）に総務省の補助事業で開設されたのがきっかけ。町と県が用意した2つの貸事務所計11室はすでに満室状態で、新たな施設整備も検討されている。パソコンを使ってリゾート地で仕事をする。仕事（ワーク）と休暇（バケーション）を組み合わせた「ワーケーション」が日本でも広まりつつある中、白浜はその先進地として注目されている。

（引用：産経新聞 <https://www.sankei.com/premium/news/181106/prm1811060003-n1.html>）

上記の記事によると、首都圏に400店舗を展開する飲食店チェーン「サブライム」が新事業のオフィスとして活用しているほか、不動産大手の三菱地所が全国で運営管理するビルの入居企業を対象に、合宿や研修、有給休暇用の「ワーケーションオフィス」として令和2年（2020年）7月に運用を開始しております。

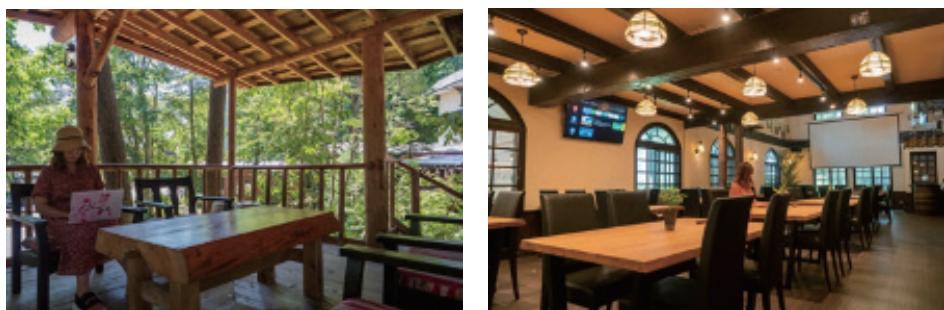
このように、ワーケーションは、すでに日本各地で、企業誘致への重要な役割を担い始めています。ワーケーション環境を整え、受け入れを促進することは、仙台市の街のにぎわいを維持し続けるために、大事な一歩であると考えます。

■「ワーケーション環境の整備」への助成拡充

「ワーケーション環境の整備」の一丁目一番地は、通信環境の整備です。前述の【(1)「テレワーク環境整備」への助成拡充と「街としての環境整備」の着手】でも記載したように、テレワークの街としてネットワーク環境を整備することは、仙台市の事業者にとってメリットがあるだけでなく、「ワーケーションの誘致」としても有効な方法です。ここでは、前節でも触れたテレワークや Free Wifi 環境整備が、いかに「ワーケーション環境の整備にとって重要なか」を説明します。

まず、次の事例のように、空きテナントやホテルの一部を活用したワーキングスペースの設置なども、「ワーケーション環境の整備」の手法として有効であることが分かっています。

<事例>



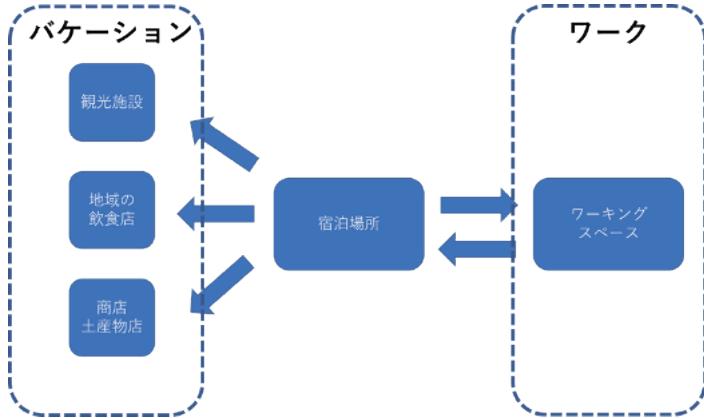
長野県白馬村の施設では、ペンションとして建てられた設備を活用し、コワーキングスペース「Workation Hakuba」設置。宿泊する場と仕事する場を分け、コワーキングスペースに仕事に必要な設備を集中させました。

コワーキングスペース利用時は申込書を1枚記入し利用料金を支払えばすぐに利用できます。1日1000円、最長で8時間利用できるので中・長期休暇に白馬を訪れ1日ガツツリ仕事日に充てることもできます。

Workation Hakuba の施設はもともとペンションとして建てられたもの。施設内には、山岳リゾート白馬に合う天然木目の大型テーブル、レザー調の椅子、ディスプレイ、電源設備、安定した高速 Wi-Fi 回線などが整えられており、文句なしの環境! ミーティングやカンファレンスのできる 150 インチスクリーンやワイヤレスマイクなど映像・音響設備も整備しています。

(出典: 地域考察メディア KAYAKURA <https://kayakura.me/workation-hakuba/>)

「ワーケーション」は、「ワーク」だけ、「バケーション」だけでは成り立ちません。前述の白馬村の事例のように、「ワーク」しやすい環境をつくり、働きやすい場を確保することが必要です。



上記の図のように、「バケーション」と「ワーク」を行き来できるワーケーション環境を整備するためには、

- ・滞在する宿泊場所
 - ・ワーキングスペース
 - ・バケーションや就業時間後を楽しむための場
- の3つの軸を確保することが重要になります。

「ワーキングスペース」を確保するには、白馬村の事例のようにコワーキングスペースを設ける手法もありますし、旅館やゲストハウスなどの「宿泊場所」に、「ワーキングスペース」を設ける手法もあります。

いずれの手法をとるにしても、「ネットワーク環境の整備」「ディスプレイ、電源などの整備」「ワーキングスペースなどの確保」など、働きやすい環境の整備は不可欠です。

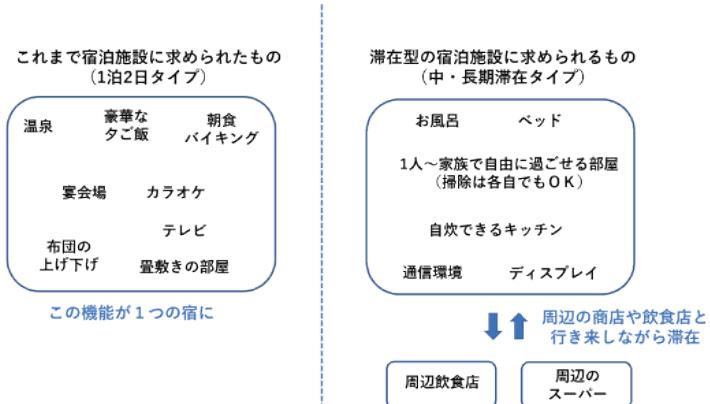
「ネットワーク環境の整備」「ディスプレイ、電源などの整備」「ワーキングスペースなどの確保」は、民間企業ですべてを実施するには限りがあります。ワーケーションを見据えた環境整備を行った企業への、積極的で細かい助成や資金補助が必要であると考えます。

ワーケーション導入のための具体的なひとつとして、「中小企業等事業再構築補助金」の利用を提言します。「中小企業等事業再構築補助金」は、令和3年(2021年)3月に公募が開始される補助金で、企業の思い切った事業再構築を支援するものです。中小企業の通常枠では、補助額が100万円～6,000万円にまでのぼる規模が大きい補助金ですが、補助率が全体予算の3分の2となっています。「中小企業等事業再構築補助金」を利用してワーケーション環境の整備を検討している事業者の背中を押すために、残りの3分の1を仙台市で補助すること、中小企業診断士などの認定支援機関を利用する際の費用を仙台市で助成することを提言します。

■従来型 1泊2日の宿泊プランから

長期滞在も含めた多様なプランへ移行するための支援と助成

ワーケーションは、中・長期休暇（数日から数週間）の利用を想定して行われます。日本ではこれまで、1泊2日や2泊3日の短期宿泊者向けに宿泊プランを構築していました。夕食も温泉もお土産も、ホテルの中だけで完結させる体制をとっており、すぐに中・長期滞在客を受け入れる体制に切り替えるのは難しい状況です。



中・長期滞在者を受け入れようとするならば、自炊や飲食物の持ち込みが可能なプランの設定、夕食の内容の設定など、ニーズに細やかに対応していく必要があります。さらに、前述した通り、ワーキングスペースの確保や、ネットワーク環境などの整備も必要です。このような新たな取り組みを、民間事業者の自助努力だけに頼るのは現実的ではありません。

そのため、宿泊施設に対して、中・長期滞在のプランを構築するための研修会の実施や、専門家に相談するなどの機会をつくることが必要であると考えます。

仙台市として、他の都市や行政で実施している事例などの情報をまとめ、研修会の実施や専門家への相談窓口を設置するなどして情報提供を行い、宿泊プランの多様化を促すことで、さまざまな宿泊者に対応できる、柔軟性のある宿泊施設が広がっていくでしょう。

令和2年（2020年）に設立された「宮城ワーケーション協議会」などとも密に連携をし、研修会や、宿泊施設に向けて有識者の派遣などを行うシステムの構築を推進していくことが必要であると考えます。

ワーケーションの期間を快適に、有意義に過ごしてもらうことは、その後企業誘致するか否かという判断に大きく影響します。

そのために、仕事環境の整備、中・長期滞在向けのプランの構築は非常に重要な役割を担うと考えられ、早急な支援体制の構築が必要です。

■ワーケーションの街・仙台としてのPR、およびシステムの構築

「ワーケーション」は、仙台市という場所をPRする手法としても有効性があります。企業誘致を目的としたワーケーションだけでなく、個人や小規模企業にむけてもワーケーションの場の整備は有効です。

今は働く場所を決めずに日本のあちこちで活動する「アドレスホッパー」「ノマド」などの働き方を選択する人も増えています。そのような人たちにも仙台市に中・長期的に滞在してもらい、関係人口を増やすことは、仙台市のにぎわいづくりにとっても有効です。

さらに、「アドレスホッパー」や「ノマド」として働く人は、アート、デザイン、ITなどの専門技術を持っている人が多く、在仙企業との技術交流や、新しい取り組みやビジネスが生まれる可能性もあります。

私たちは、その手法として、仙台市が「ワーケーション推進都市」を宣言することを提言します。宮城ワーケーション協議会や宮城県と連携し、全国に「ワーケーションの街」としてPRを進め、「ワーケーションと言えば、仙台」というイメージを構築していくことが有効であると考えます。

「ワーケーションの街」として成功しているのは、前述した和歌山県白浜町のほか、長野県軽井沢町・茅野市・白馬村、北海道17市町の「北海道型ワーケーション」などがあり、いずれの街も、県や道などと連携しながら、設備投資、PR事業などをを行い、企業移転のほか、移住者などが増えているという実績があります。

先行事例をみると、「ワーケーションと言えば、仙台」を実現するために行政として必要なのは、「ワーケーションのプラットフォームであること」だと考えます。

今後民間の開発が進む「テレワーク環境整備」や、「ワーケーションの企画・サービス」を提供している企業の情報をまとめ、情報を全国に発信する必要があります。具体的には、

- ・ワーケーション受け入れを想定した滞在型施設の紹介
- ・民間も含めたワーキングスペースの紹介
- ・仙台市の魅力、周辺施設の魅力の紹介

などのプラットフォームを構築し、「仙台市に興味がある人」と「ワーケーションを受け入れたい人」をマッチングするシステムを構築する必要があります。

観光庁は、令和2年（2020年）からワーケーションに関心を持つ企業とワーケーションワーカーを誘致したい自治体のマッチングの実証事業を開始しました。令和3年（2021年）からは予算化される見込みです。今後増えるワーケーションの予算を積極的に活用し、ワーケーションの整備とともに、仙台市が主体となって全国に向けたPRを行うことが重要です。

さらに、ワーケーションをきっかけに仙台市に移転した企業に対して、整備のための補助金を出す、または助成金の審査を優遇するなどの措置も有効であると考えます。

このような具体的な補助は、事業所の地方移転を考えている企業に対し、「ワーケーションで仙台へ！」というひとつの動きのきっかけとなり、ひいては、「働きやすい街仙台」のPRにもつながる考えています。

※注釈：「ワーケーションとは…」

「ワーケーション」とは、「ワーク」と「バケーション」を組み合わせた造語で、リゾート地や観光地で働きながら休暇を過ごすことです。



2000年代にアメリカで言われ始めた言葉で、日本では2017年に日本航空株式会社が導入したことでも注目を浴び始めました。

2020年からは観光庁がマッチング事業の実証実験を開始した（2021年から事業展開予定）ほか、宮城県でも2020年9月に知事を名誉会長とする「宮城ワーケーション協議会」が設立されました。

■活用のイメージ

ワーケーションを活用すれば、連続して休暇を取得しなくとも、観光地などに長期滞在することが可能になります。

有給の取得が義務化され、休暇の取得が容易になったものの、実際に長期休暇を取得するのは難しいものですが、ワーケーションを活用することを前提にすれば、「月曜に提出物があり、水曜日にミーティングがある」という場合も、長期間滞在しながら、仕事に取り組むことができます。

【スケジュールの事例】

- ・1日目（土）移動
- ・2日目（日）休暇
- ・3日目（月）仕事
- ・4日目（火）仕事
- ・5日目（水）仕事
- ・6日目（木）休暇
- ・7日目（金）休暇
- ・8日目（土）休暇
- ・9日目（日）移動

この場合、土日を省くと、新たな休暇を2日間取得するだけで、9日間の滞在が可能であることになります。

■注意点

上記のスケジュールで活用した場合、3日目～5日目の3日間は、いわば、自宅以外の場所でリモートワークを行っていることになります。

「バケーション」のイメージが強いワーケーションですが、通信環境など仕事の環境が整った施設、またはエリアでないと実施できないことになり、その視点からも、街として「リモートワーク」の環境を整備するのは不可欠です。

■利点

ワーケーションは、働き方改革、生き方改革につながる取り組みです。

株式会社NTTデータ経営研究所、株式会社JTB、日本航空株式会社は、2020年にワーケーションの効果検証実験を実施しました。7月に公表した調査報告書によると「ワーケーションは従業員の生産性と心身の健康の向上に寄与する」という結果が出ています。

ワーケーションは仕事のストレスを37.3%低減させ、期間後も5日間持続する職業性ストレス（心身のストレス反応）は、全般的にワーケーション開始後、低減していました初回→ワーケーション開始後、低減していました（図7、初回→ワーケーション最終日の朝 全指標平均37.3%改善）。特に「活気」が上がり、「不安感」は期間終了後も低減が持続していました。
このことから、ワーケーションは心身のストレスを低減させ健康状態を改善させる効果が期待されます。

社員に余暇を提供するという側面だけでなく、業務のパフォーマンスの向上としても有効であることが実証されつつあります。

最後に、「テレワーク推進」と「ワーケーション推進」は互いにリンクをしており、どちらか一方だけではなかなか成り立たない要素を持っています。単に関係人口などを増やす、という意味で「テレワーク」を活用するのもできます。それも仙台の街に人が集まる要素のひとつとなります。その上、「テレワーク環境の充実」は「ワーケーション推進」にもプラスに働くのです。

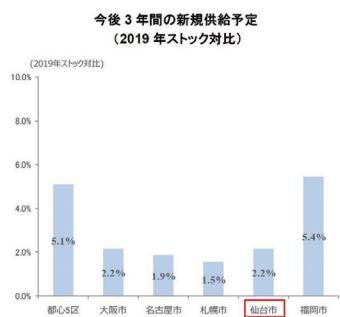


第2章 大型ビル整備と既存ビルの 高機能化による街の活性化

【提言の理由と背景】

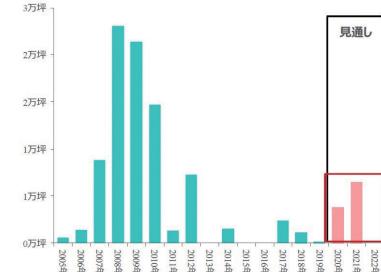
高機能オフィスは、全国資本企業の誘致にとって必要な施設ですが、仙台市では、それらに関連する大型ビル開発は、ほかの地方都市に比べ遅れているのが現状です。仙台市が魅力的な都市であり続けるため、中心部のさらなる開発が必要であると考えます。

【仙台市におけるオフィス供給予定】 他の同規模都市に比べて低い推移となっている



出典：三幸エステートのデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

仙台オフィスビル新規供給見通し



出典：三幸エステート

主要都市の新規供給動向 (2019年ストック対比)



出典：三幸エステートのデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

また、仙台市中心部の中小規模ビルの老朽化、耐震補強の必要性、商業ビルの空室問題は、仙台市中心部エリアの魅力の維持向上のために、避けて通れない課題でもあります。

ここでは、中心部が抱えるビル老朽化対策を行うことにより、「人が流入する元気な街」の実現を目指すこと、かつ、中心部のビル所有者が直面する課題や負担の解決を目指することで、街全体の「元気」を生み出そうという提言をいたします。

また、この中心部ビルに関する提言内容をまとめるにあたっては、仙台ビルディング協会・中小ビル経営研究会様にご相談をさせていただき、街が抱える課題、中心部ビルの開発や建て替えなどに関わる問題やその解決策などについて、生の声をヒアリングいたしました。

【課題】

- ・他都市と比較して、大型開発の不足
- ・仙台経済の中心を担ってきた中心部に位置するビルの老朽化
- ・コロナ禍による商業ビルの空室

【提言の内容】

これらの課題の解決に向けて、2つの要素からなる提言をいたします。

- (1) 「せんだい都心再構築プロジェクト」の開発促進策強化
- (2) 既存中小規模ビルの設備投資支援

第2章

テーマ

大型ビル整備と既存ビルの高機能化による街の活性化

（1）「せんだい都心再構築プロジェクト」の開発促進策強化・・・P32～

- 都市再生特別地区の都市計画提案にかかる面積要件を、「0.5 ヘクタール以上」から、「0.2 ヘクタール以上」へ緩和。
- 附置義務駐車場の敷地外設置のさらなる緩和と、駐輪場附置義務条例の緩和。

（2）既存中小規模ビルの設備投資支援・・・P35～

- 中小規模ビルオーナー向けに、建て替え計画立案、事業計画、再開発などの相談窓口の創設。
- 防災都市・仙台として耐震補強・設備更新・非常用発電設備設置などを伴うビルリニューアルに対する補助制度の創設。

(1) 「せんだい都心再構築プロジェクト」の開発促進策強化

■「都市再生特別地区の都市計画提案にかかる面積要件の緩和」 ～事業区域の面積要件を、0.5 ヘクタール以上から、0.2 ヘクタール以上へ緩和～

まずは、「都市再生緊急整備地域」で活用できる「都市再生特別地区」での、事業区域の面積要件を、0.5 ヘクタール以上から、0.2 ヘクタール以上へ緩和することを提言いたします。

仙台市 web サイトの「都市再生緊急整備地域」に説明があるとおり、「整備の目標」、「都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項」、「また公共性・緊急性」などの視点からも、この仙台都心部の機能強化は、今後の開発・整備を促進し、街全体として活気の中心となります。

令和 2 年（2020 年）10 月 13 日更新の「せんだい都心再構築プロジェクト・第 1 弾」でも「都市再生特別地区」での緩和方針が出されており、高機能オフィスの整備を条件に容積率の緩和が掲げられています。

しかし、全国の地方都市と比べて大型ビルの整備が遅れている状況を鑑みると、中心部の開発・整備をさらに促進することが必要です。そこで、事業区域の面積要件を、0.5 ヘクタール以上から、0.2 ヘクタール以上へ緩和することで、高機能オフィスの整備を伴った一定以上の規模のビル開発をさらに促進させていくのです。

仙台市では、今までに中心部ビルの老朽化という課題に直面しており、それら老朽化したビルの将来的な活用方法も踏まえた、街の開発が不可欠になっています。そういう状況のなかで、事業区域の面積要件を緩和することで、大型ビルの開発も促進することができます。一定規模以上のビル開発への投資の間口も広まり、多くの開発も促すことができ、「せんだい都心再構築プロジェクト」でも挙げられている「高機能オフィスの整備」、しいては防災都市・仙台としての、「防災機能を備えたビル」の建設もさらに促進できると考えます。

実際に、広島市の都市再生特別地区では、既定の用途地域等による用途規制、容積率制限、斜線制限、日影規制等を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることを可能とし、さまざまな開発事例が見られます。

プロジェクト名 (地図上の位置⑤)		広島駅ビルの建設	
所在地／面積	広島市南区松原町	所在地／面積	86,357m ²
用途地域	商業地域	用途	商業・ホテル・駐車場
主用途	商業	延床面積	約111,000m ²
事業者	西日本旅客鉄道㈱	事業者	JR西日本本社新築開発㈱
	中国S.C開発㈱	事業者	㈱広島銀行
	㈱ジェイアール西日本ホテル開発	着工～竣工	平成31年1月～令和3年2月
	令和2年4月～令和7年春(開業予定)	開通予算	—
(未定)		特例措置適用等	・民間都市再生事業計画認定
(未定)		建築投資額	約600億円
		進捗状況	令和2年4月 新駅ビル解体工事着工
			令和2年春 新駅ビル本体工事着工予定
地域の国際競争力強化に貢献する理由			・民間都市再生事業計画認定
			・認定事業者：㈱広島銀行
			認定年月日：H31.3.26
建築投資額		進捗状況	平成31年1月 解体工事着工
建築投資額		進捗状況	令和2年1月 解体工事完了了／新築工事着工
			・グローバル企業を軸に、革新性が高いビジネス機会を生み出すとともに、緑地や原爆被災者慰靈碑を設置するなど平和と文化を世界に向けて発信し、国際平和文化都市にふさわしいにぎわいと交流を生み出す都市空間を形成する。

出典：[<広島市の開発概要>](#)

仙台市としても、「都市再生特別地区」における自由度の高い計画がたてられる環境を整備することで、街が抱える「ビル関連の問題」の解決に向け間口を広げ、街の整備促進をスピードアップできると考えます。

■「駐車場附置義務制度の隔地基準の緩和」

～附置義務駐車場の敷地外（おおむね 300m～400m 以内）設置の更なる緩和～

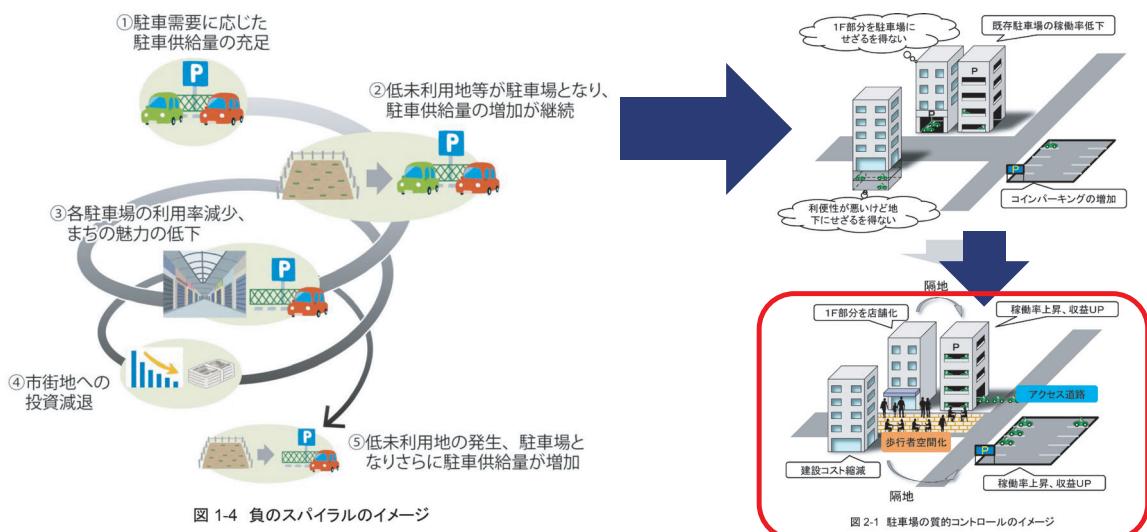
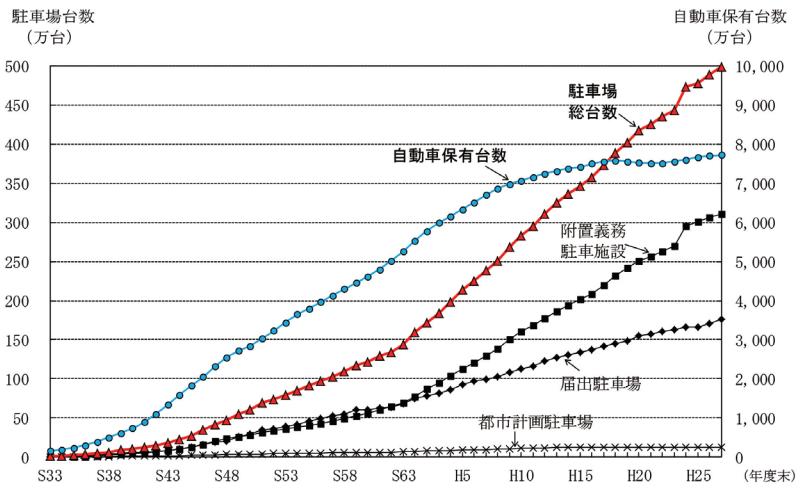
もうひとつ、ビル問題を解決する上で検討していかなければならないのが、建築物の敷地内に設けることが原則とされている、「駐車場附置義務制度」の見直しです。

ここで提言したいのは、現行で定められている「隔地特例とし認定する場合の要件」のさらなる緩和策の検討です。具体的には、一般車駐車施設の床面積当たりの義務付け台数算定基準の緩和に加え、隔地基準の緩和策導入の必要性を提言いたします。

この駐車場の附置義務制度の見直しは、国土交通省が掲げる「まちなかウォータブル推進プログラム」にもリンクする考え方です。仙台市は、同プログラムの推進都市のひとつでもあり、今後の都市計画におけるキーワードとして、「ウォータブル」は切り離せない要素です。

敷地外への駐車場設置のハードルが下がり、それが容易になれば、車で当該駐車場まで行き、目的地まで「街を歩く」という人も増え、「ウォータブル都市」として「人の歩く街」が促進されていきます。さらに、この「駐車場附置義務制度の隔地基準の緩和」に関しては、既存の建築物も対象にすることが必要であると考えます。そうすれば敷地内にある駐車スペースを人が集う場などに用途変更することが促進でき、建築物を建てる際の負担の軽減にもつながります。

これは国土交通省が掲げる駐車場施策ガイドラインともリンクし、「ウォータブル都市」を推進すると考えます。



出典：H30 年 7 月「まちづくりと連携した駐車場施策ガイドライン」—国土交通省・都市局
<https://www.mlit.go.jp/common/001255684.pdf>

また、仙台市では、「自転車・バイクの路上放置」をなくすために、商業地の多くの人が集まる建物に駐輪場を設置することを条例で義務づけられていますが、この条例に関しても、駐車場の場合と同様に、駐車場・駐輪場に伴う「ビル」が負担するスペースの軽減に向け条例改定を検討する必要があると考えます。

実際、中心部のビルが設置している駐輪場のなかには、実際の使用状況に疑問が生じるものもあります。単に「設置義務」をクリアするだけのために、上層階などに駐輪場が設けられ、実質「使われていない駐輪場」が多いことも事実です。逆に、駐輪場を設けることで、本来有効活用できるスペースも効果的に使えない、など問題を抱えているビル所有者も少なくありません。このような現状を鑑み、附置義務駐輪場に関しても条例内容緩和の必要性を併せて提言いたします。

【札幌市自転車利用総合計画（案）】

札幌市の駐輪場附置義務条例は、他の都市に比べ緩和されている

表 5-1 自転車駐車場における附置義務条例の都市比較

都市名 (施行年)	設置原単位（〇〇㎡あたり1台整備、ただし20台未満の場合は該当しない）				
	小売店舗	銀行	遊技場等	専門学校等	事務所
札幌市 (平成14年度)	小売店舗 145㎡※1 小売店舗 45㎡※2	銀行等 70㎡※1	遊技場等 140㎡※3 ぱちんこ屋 30㎡※3	無し	無し
仙台市 (昭和62年度)	小売店舗 20㎡	銀行等 25㎡	遊技場等 15㎡	専修学校等 30㎡	事務所 100㎡
広島市 (昭和61年度)	百貨店等 20㎡	銀行 25㎡	遊技場 15㎡	専修・各種学校 20㎡	無し
福岡市 (昭和57年度) (平成11年度改正)	小売店舗 20㎡	銀行 25㎡	遊技場 10㎡	専修学校等 20㎡	事務所 70㎡

※1 駐車場整備地区、※2 近隣商業地帯、商業地域、※3 駐車場整備地区、近隣商業地帯、商業地域いずれかの地域
※4 大規模施設に関する緩和規定により、札幌市以外の都市（仙台市、広島市、福岡市）については、施設面積 5000 ㎡以上分について上記原単位の 1/2 の整備台数となる

◆都心部における小売店舗を用途とする建物（例：店舗面積 4,700 ㎡）の設置台数の比較
札幌の場合 ····· 4,700 [㎡] ÷ 145 [㎡/台] = 33 [台]
仙台・福岡の場合 ··· 4,700 [㎡] ÷ 20 [㎡/台] = 235 [台]
⇒札幌では、同じ店舗面積に対して仙台・福岡よりも約 200 台設置台数が少ない（基準が緩やか）

出典：札幌市自転車利用総合計画（案）から抜粋

参考事例として記載のある、京都市の事例。
隔地措置を認めるなど

【参考事例：京都市における駐輪場における隔地附置の事例】

京都市では、京都市自転車等放置防止条例において、やむを得ない場合に限り 150~250m 程度以内の隔地附置を認めています。

【京都市自転車等放置条例】

第 9 条（抜粋）

都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化区域（以下「市街化区域」という。）内において大規模施設を新設する者（区分所有に係る施設にあっては、対象用途以外の用途に供する部分のみを設置する者を除く。）は、顧客の利用に供するため、対象用途に供する部分における営業の開始前に、当該大規模施設の敷地内又は当該敷地に到達するため歩行する距離がおおむね 50 メートル以内である場所に、施設面積に応じ、別表第 2 に掲げる台数の自転車を駐車することができる規模の自転車駐車場を設置しなければならない。

ただし、その周辺の土地利用等の状況から当該敷地内及び場所に当該規模の自転車駐車場を設置することが困難であると市長が認めるときは、当該大規模施設を新設する者は、当該敷地に到達するために歩行する距離がおおむね 250 メートル以内である場所に、当該規模の自転車駐車場を設置することができる

出典：札幌市自転車利用総合計画（案）から抜粋

（2）既存中小規模ビルの設備投資支援

■中小規模ビルオーナー向けに、建て替えの計画立案、事業計画、再開発の相談窓口の創設

中小規模ビルオーナーは、常にさまざまな不安を抱えています。

再開発・建て替えに関しても、アスベスト処理、耐震問題、地権者調整、家賃保証問題、建物広告規制条例問題、電柱問題（撤去に関してはビルオーナーが負担）等、関連する課題は多岐にわたります。単に建て替え・改修・再開発などと言うのは簡単ですが、オーナー自身が幅広い分野の検討を行う必要があり、なかなか取り掛かれないと実情です。

そのうえ、中小規模ビルオーナーが相談できる場も不足しています。設計事務所、税理士・会計士、経営コンサル、建設会社など、民間に相談機関はありますが、コストの面で躊躇するオーナーが多いのも事実です。

そこで、それら幅広い分野での知識と経験を持つコンサルタントや民間団体による、補助・助成・規制などの問題に関する解決策、建て替えに関する情報や売却についての窓口の設置を提案いたします。第三者的な視点で情報提供する窓口があると、「何をどう進めればいいか」が分かりやすくなり、「建て替えの現実化」が促進されていくのではないかと考えます。さまざまな課題に対する解決策も現実的な視点で模索することができ、ビルの建て替え、ひいては街の再開発もより現実的になり、今以上に促進することができると言えます。

■防災都市・仙台として耐震補強・設備更新・非常用発電設備設置などを伴うビルリニューアルに対する補助制度の創設。

仙台市内のオフィスビルの建築年分布を見ると、全体の約40%が昭和56年以前に建築されています。つまり、旧耐震基準のビルが相当数ある、ということです。この数字は、オフィスビルに関する統計ですが、これを市内のビル全体にあてはめるとかなりの数になります。ここでは、「建て替えないビル」を、今後どうしていくかを考えるにあたり、必要になるであろう施策を提言いたします。

前述したビル開発の促進（事業区域の面積要件を、0.5ヘクタール以上から、0.2ヘクタール以上へ緩和）と同時進行で実施していかなければならないのが、既存建築物のリニューアルです。「建て替え」を促進する場合、計画立案から建物の完成までには長い時間が必要となり、その間は「建て替えない」既存ビルをリニューアルすることで対応する必要があります。

しかし、旧耐震基準（または既存不適格建築物）を現行の建築基準法に沿った建築物にしようとする、ほぼ建て替えと変わらないぐらいと言っても過言ではない、大掛かりなリニューアルが必要になり、大きな負担が生じます。実際には、それが足かせになって、耐震補強や非常用発電設備などの、防災に関する対応が進んでいないという例もあり、「防災都市・仙台」として街が解決していかなくてはならない課題になっています。

宮城県沖地震及び東日本大震災を経験した街として、「防災都市・仙台」をうたうためには、街全体として、防災設備の伴ったビル開発・改修を奨励し、耐震設備更新・非常用発電設備などの防災機能が付されたビルリニューアルに補助を行っていくことが必要です。そのような動きによって、「仙台のビルは防災設備が完備されている」という意識が高まり、街としての防災意識を官民一体となって推進していくことができると言えます。

このように、仙台市中心部のビル開発を促進し、既存のビルも含めた高機能化・防災化を促すことは、ひいては仙台を「新しい働き方を応援する街」とすることに繋がります。「働くにも・遊ぶにも快適な街」になり、人が集い、賑わう「住みやすい街=仙台」をつくっていくことができるでしょう。

令和二年度 政策提言

今回提言する内容を端的に述べると、以下の5つに集約されます。

考

屋外では Free Wifi、
ビル内では民間の Wifi。
「どこにいても、つながる街」に！

式

地方拠点強化税制等の
減税・助成を上積み。
「企業が移転したくなる街」に！

企業誘致にワークーションを
「ワークーション推進の街」に!
積極活用。



ビル・建物開発の規制緩和で、
「人も企業も集まりやすい街」に!



既存ビルの防災機能向上を伴う
リニューアルへの補助。
「災害に強い、安心して働く街」に!



これら5つの動きが互いに融合（リンク）し、複合的に効果を発揮することで、
全国にも先駆けた「新しい生活スタイル提案都市」「働きやすい安全なビル環境推進都市」が
完成します。魅力ある街として多くの人が集い、定着する街にするため、そして「四方よしの街」
を実現するために、これらの施策を検討し、実施・運用していくことを提言いたします。



おわりに

令和元年度に仙台商工会議所青年部(以降仙台YEG)として初めて政策提言書を作成し、「四方よし」をテーマに、教育、商売、学生、それぞれの目線から3つの提言をまとめ、仙台市へお渡し致しました。

令和2年度は2度目の政策提言書の作成という事で、若干のプレッシャーを感じながら、どの様な提言をするのか、政策提言委員会メンバーで委員会発足前から構想を練っていました。しかし世界的に蔓延した新型コロナウイルスの影響によって、今まで当たり前だった事が当たり前ではなくなったという事実に直面し、根本から政策提言を見直す事にしました。

自分たちだけの思いを反映した独善的な提言にならない様、仙台市や仙台商工会議所の施策を読み込んだ上で素案を作成。その上で当青年部の対内事業として実施した、政策提言委員会とビジョン委員会合同開催「仙台の未来を創るのは僕たちだ!仙台YEGニコイチ超会議」で素案の方向性を確認。仙台YEGとして令和元年度に掲げたビジョンとの整合性を図りました。

そして例年実施している対外事業「伊達な風会議」を初めて完全オンラインで実施し、行政としての課題やアフターコロナに向けた施策をお聞きし、意見集約を行いました。

その2つの事業を経て、令和元年度に掲げた「四方よし」の大テーマを引き継ぐ事とし、新しい生活様式に対応しながら、仙台が発展していく為に必要だと考えた2つのポイントをまとめ、様々なデータを図示して本書を作成しました。

今年度、我々が提言した政策は、ともすれば面白みに欠けた内容かもしれません。しかし仙台市が様々な政策を思案する中で本書を手に取って頂ければ、立案のヒントになるようなツールとしての作り込みを行ったつもりです。

令和2年度の政策提言として、令和2年度の政策提言委員会がこの政策提言書を作成しましたが、これから令和3年、令和4年、そして次の年度と政策提言の歴史を積み上げていく事が重要であり、それを担うのは次世代の仙台YEGメンバーです。

「仙台の『未来』は私たちが創る」という自覚をもって、引き続き政策提言をして頂きたいと思います。

最後に、本書制作にあたり文面チェックや様々なご指摘を頂きました全ての仙台YEGメンバー、仙台商工会議所の皆様に心より御礼を申し上げます。

仙台商工会議所青年部
令和2年度政策提言委員会 担当副会長 清川 晋

令和2年度 政策提言委員会 委員名簿

担当副会長	清川 晋	仙台中央タクシー(株)
委 員 長	矢口 賢	(株)安藤・間 東北支店
副 委員長	桑折 佳浩	(株)フクヤジャパン
副 委員長	佐藤 司	(株)アサン
副 委員長	沼田 佐和子	(株)よごと企画
委 員	甘木 学	(株)昭和羽前建設工業
	荒井 和朗	(有)東部宅配センター
	宇鉄 卓弥	東北電力(株) 宮城支店
	大津 知士	(株)VISIT 東北
	岡本 卓也	(株)奥村組 東北支店
	小野寺 いつか	(株)福助
	小山 和彦	(株)バリオン
	狩野 広幸	(株)H・K FOODS
	櫻井 鉄矢	(株)仙台買取館
	佐々木 崇	(株)リブインザモーメント
	佐藤 宏一	入間(株)
	志村 雄彦	(株)仙台89ERS
	武田 浩之	プルデンシャル生命保険(株)
	田所 寛章	松月産業(株)
	田中 令央	(株)大商金山牧場
	千葉 正幸	(株)千葉園芸
	比嘉 庸貴	One Way (株)
	藤田 寿人	S&Fコンサルティング
	松川 祥平	新東総業(株)
	松橋 穂波	(株)epi & company
	松本 和也	前田建設工業(株) 東北支店
	三浦 哲志	b. mode (株)
	水間 康史	(株)矢三郎
	宮崎 秀一郎	KOMACHI 労務事務所
	山下 由恵	NTT都市開発ビルサービス(株)
	吉田 亮之	プライムバリュー(株)



仙台の未来は 私達が創る。



令和2年度仙台商工会議所青年部

WESTIN



行動で日本を変える