

再編検討候補地の分析

再編検討候補地の考え方		1 現在更地となっている県有地			
No	1-1	1-2	1-3	1-4	
名称	裏園場跡地	運転免許試験場市名坂庁舎跡地	宮城県白石高等技術専門学校跡地	栗原農業高等学校跡地	
所在地	仙台市宮城野区安養寺三丁目地内	仙台市泉区市名坂明神地内	白石市緑が丘地内	栗原市若柳字川南上堤地内	
現状	更地	更地	更地	更地	
敷地面積	約61,830㎡	約29,505㎡	約13,460㎡	約20,470㎡	
都市計画	まちづくりの方向性 (土地が位置する市町の都市計画マスタープランにおける土地利用の方向性等)	・仙台市都市計画マスタープランの土地利用の基本方針のうち「市街地ゾーン(郊外区域)」に位置している。 ・「市街地ゾーン(郊外区域)」では、市民の暮らしを支える都市機能の維持・改善や生活に必要な地域交通の確保など、良好な生活環境の形成を図ることとしている。 ・特に、地域活動や生活利便性の低下が懸念される地域については、土地利用、住宅、交通、福祉などさまざまな分野の連携を図りながら市民と共に地域特性を生かした活力ある地域づくりによる地域再生を進めることとしている。また、丘陵地などの安全で安心な宅地の確保を進めることとしている。	・仙台市都市計画マスタープランの土地利用の基本方針のうち「市街地ゾーン(鉄道沿線区域)」に位置している。 ・「市街地ゾーン(鉄道沿線区域)」では、交通利便性や地域の中心としての機能を生かした生活環境の充実を図るとともに、居住機能を一層集積することとしている。また、被災した方の安全な住まいの確保に向けて、鉄道沿線区域への移転を推進することとしている。	・白石市都市計画マスタープランにおける都市的な土地利用を促進する区域である「市街地ゾーン」に位置している。 ・「市街地ゾーン」では、住宅地・商業地・工業地等の都市的な土地利用を適切に誘導し、コンパクトでにぎわいがあり、自然環境にもやさしい市街地を形成することとしている。 ・地域別構想では「白石地域」に区分され、土地利用の方針は「住宅誘導エリア」となっている。	・栗原市都市計画マスタープランにおける都市的な土地利用ゾーンのうちの一つ「中核機能ゾーン」に位置している。 ・「中核機能ゾーン」では、広域交通施設周辺や幹線道路沿道などに商業・公共公益的施設の集積を図った中核機能の都市的な土地利用を促進する一方で、その周辺部に広がる農地・田園地域の環境保全に配慮した、都市と自然が共生する地域の確立を目指している。 ・地域別構想では、市の中核的な市街地地域である「若柳中心地域」に区分され、土地利用の方針は「住宅地誘導エリア」となっている。
	立地条件 (各種規制)	第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%/容積率200%) ・建築物の制限は比較的厳しい。(検討対象施設の中で建築可能なものでも階数や面積に制限有) ・主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域。	第二種住居地域(建ぺい率60%/容積率200%) ・検討対象施設のうち「劇場」以外は基本的には建築可能と考えられる。 ・店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建築可であるが、主に住居の環境を守るための地域。	第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%/容積率200%) ・建築物の制限は比較的厳しい。(事務所、ホテル・旅館、劇場等は不可) ・主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域。	第一種住居地域(建ぺい率60%/容積率200%) ・建築物の制限はやや厳しい。(検討対象施設の中で建築可能なものでも階数や面積に制限有) ・3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建築可であるが、基本的には住居の環境を守るための地域。
	周辺環境	・周辺に特別緑地保全地区や保存緑地が点在している他、道路を挟んで南側に風致地区の規制がかかる住宅地や緑地がある。 ・北側は住宅地が広がっており、高校や支援学校も立地している。	・狭幅員の市道が通る戸建て・中高層の住宅地に囲まれている。 ・北側は小学校・保育園に隣接している。 ・東側には生活用品や飲食関係の店舗、アイスリンク仙台等が立地している。	・新興住宅エリアに隣接しており、周囲は戸建て住宅地や緑地が広がっている。 ・地下には、東北新幹線のトンネルが通っている。	・北側が迫川、西側が新山浄水場に隣接しており、周囲は戸建て住宅や農地が広がっている。
	評価	まちづくりの方向性として、良好な生活環境の形成を図る地域であり、また、丘陵地等であることから、安全で安心な宅地の確保も目標に掲げている。また、建築の自由度が低いこと等から、他の候補地と比較すると、整備できる機能は限定的であると考えられる。なお、都市における良好な自然環境となる緑地を現状凍結的に保全する特別緑地保全地区に近接しており、周辺環境との調和についても配慮が必要と考えられる。	まちづくりの方向性として、交通利便性や地域の中心としての機能を生かした生活環境の充実や居住機能の集積を掲げている。建築の自由度が比較的高いため、複数の機能の集約が可能と考えられる。ただし、周辺は住宅地であることから、特に、不特定多数が来訪するような大規模な施設の建築にあたっては、周辺環境への影響等を考慮する必要があると考えられる。	土地利用の方針が、市街地ゾーンの中の「住宅誘導エリア」となっており、建築の自由度が低いこと(候補地の中では最も低い)等から、整備できる機能は限定的であると考えられる。	まちづくりの方向性としては、都市的な土地利用ゾーンとして商業・公共公益的施設の集積を図るなど、都市的な土地利用を促進するゾーンにあるものの、土地利用の方針としては「住宅地誘導エリア」となっており、建築の自由度がやや低いことから、他の候補地と比較すると、整備できる機能は限定的であると考えられる。
交通	公共交通機関によるアクセス	・最寄りの鉄道駅であるJR東北本線「東仙台駅」から徒歩約25分であるが、JR「仙台駅」等からバスでのアクセスが可能であることから、公共交通機関でのアクセスはやや優れる。	・最寄の鉄道駅である仙台市営地下鉄南北線「八乙女駅」から徒歩約15分であるが、JR「仙台駅」や仙台市営地下鉄南北線「泉中央駅」からのバスでアクセス可能であることから、公共交通機関でのアクセスはやや優れる。	・JR東北本線「白石駅」から徒歩約25分であり、公共交通機関でのアクセスは劣る。	・JR東北本線「石越駅」から車で約15分であり、公共交通機関でのアクセスは劣る。
	幹線道路からのアクセス	・市道台原南小泉線や市道東仙台幸町線から近距離にあり、自動車によるアクセスは比較的優れる。 ・敷地が最長で接する道路(台原南小泉線)は、片側2車線の広幅員道路であるが、敷地と道路には高低差があり現在は法面となっている。	・国道4号や県道35号と近距離にあり、自動車によるアクセスは比較的優れる。 ・ただし、最寄の幹線道路である県道35号から敷地までの道路は、幅員が狭いことなどから大量の交通量を許容できるとは言い難い。	・国道113号と近距離にあり、自動車によるアクセスは比較的優れる。 ・ただし、国道113号から敷地までの道路は住宅地の中を通る生活道路であり、大量の交通量を許容できるとは言い難い。	・国道398号と近距離にあり、自動車によるアクセス比較的優れる。 ・ただし、国道398号から敷地までの道路は、幅員があまり広くない上に行き止まりとなっており、大量の交通量を許容できるとは言い難い。
	周辺道路の状況	・敷地が小学校、高校に近接しており、通学時間帯は児童・生徒の通行が多いと想定される。	・敷地が小学校・保育園に隣接しており、通学時間帯は幼児・児童の通行が多いと想定される。	・周辺が住宅地であり、生活道路に囲まれている。	・最寄の国道398号は片側1車線で、歩道がない区間もある。
	評価	公共交通機関及び自動車によるアクセスは比較的優れる。ただし、接面する道路が通学路であることから、自動車での来訪が想定される施設を建築する際は配慮が必要である。	公共交通機関及び自動車によるアクセスは比較的優れる。ただし、接面する道路の幅員が狭く、通学路であることから、自動車での来訪が想定される施設を建築する際は配慮が必要である。	自動車によるアクセスは比較的優れるが、公共交通機関によるアクセスは劣る。また、敷地が住宅地の一角に位置しているため、不特定多数の来訪が想定される施設の建築には不向きであると考えられる。	自動車によるアクセスは比較的優れるが、公共交通機関でのアクセスは劣る。また、幹線道路から敷地までの道路は行き止まりとなっており、不特定多数の来訪が想定される施設の建築には不向きであると考えられる。
災害 (ハザードマップ等)	・地震に関しては、揺れやすさは他候補地と同等、建物危険度や液状化の危険性は低い評価となっている。 ・造成に関しては、周辺敷地は切土・盛土がされているが、当該地は切土・盛土の範囲外である。 ・土砂災害や洪水・内水による浸水の危険性は低い。	・地震に関しては、揺れやすさは他候補地と同等、建物危険度は低い評価となっている。液状化に関しては、危険性が高い土地と隣接している。 ・造成に関しては、切土・盛土の範囲外である。 ・土砂災害の危険性は低い。敷地のほとんどが洪水浸水想定区域(3.0m以上)に含まれ、洪水による浸水の危険性がある。	・造成に関しては、切土・盛土の範囲外である。 ・土砂災害や洪水による浸水の危険性は低い。 ・他の候補地と比較して、土砂災害や洪水による浸水の災害リスクは低いと考えられる。ただし、地震・津波の災害リスクに関しては、不明である(ハザードマップが公表されていないため)。	・地震に関しては、揺れやすさは他候補地と同等、建物危険度は低い評価となっている。 ・土砂災害危険箇所等に指定されてはいるが、迫川に面した敷地が、洪水時の河岸浸食により家屋が流出・倒壊する恐れがある怖れがある範囲に指定されている。	
建築 ※ 2 ユー ム 能	想定ボリューム (延床面積)	約120,400㎡ (階高3mと仮定した場合7階建、21m程度)	約59,000㎡ (階高3mと仮定した場合9階建、27m程度)	約26,900㎡ (階高3mと仮定した場合10階建、30m程度)	北側敷地:約34,500㎡(階高3mと仮定した場合10階建、30m程度) 南側敷地:約6,400㎡(階高3mと仮定した場合5階建、15m程度)
	評価	敷地の形状が複雑であり、まとまった建築ボリュームの確保が難しい。敷地内に高低差がある。	敷地の形状が複雑であり、まとまった建築ボリュームの確保が難しい。	まとまった建築ボリュームを確保しやすい。	敷地が飛地となっており、1棟の建築物を計画することは困難である。敷地の一部に勾配がある。
その他	・宅地造成工事規制区域 ・埋蔵文化財包蔵地	・宅地造成工事規制区域			
総合評価	用途制限が厳しく、検討対象施設のうち建設可能な施設に限られることから、複数の機能を集約する場合の敷地として自由度が低いと考えられる。また、居住空間の形成を目指す地域であり、周囲は主に住宅地となっていることから、広く一般県民が集まることを目的とした施設の敷地としてはやや不向きであると考えられる。	用途制限上、検討対象施設のうち東京エレクトロンホールを除く施設が建設可能と考えられることから、複数の機能を集約する場合の敷地として自由度が比較的高いと考えられる。ただし、居住空間の形成を目指す地域であり、周囲は小学校や幼稚園、住宅等であることから、広く一般県民が集まることを目的とした施設の敷地としてはやや不向きであると考えられる。	用途制限が厳しく、検討対象施設のうち建設可能な施設に限られることから、複数の機能を集約する場合の敷地として自由度が低いと考えられる。また、居住空間の形成を目指す地域であること、公共交通機関でのアクセスが劣ることから、広く一般県民が集まることを目的とした施設の敷地としては不向きであると考えられる。	用途制限がやや厳しく、検討対象施設のうち建設可能な施設の中でも階数や面積に限られること、敷地が飛地になっていること等から、複数の機能を集約する場合の敷地として自由度が低いと考えられる。また、居住空間の形成を目指す地域であること、公共交通機関でのアクセスが劣ることから、広く一般県民が集まることを目的とした施設敷地としては不向きであると考えられる。	

※1 敷地面積や敷地の形状等は、今後の測量調査等により変更が生じる場合がある。

※2 建築可能ボリュームは、現時点で把握している敷地の面積及び形状等から概略的に建築可能な延べ床面積を試算したものであり、今後詳細な調査等により変更が生じる場合がある。なお、極力整形でまとまった平面を積層させる場合で想定している。

再編検討候補地の考え方		1 現在更地となっている県有地		2 用途廃止等が予定されている土地	
No		1-5		2-1	
名称		旧農業・園芸総合研究所(本館等敷地・場前桑園)		現暫定オフサイトセンター(旧消防学校跡地)	
所在地		亶理郡亶理町字館南地内		仙台市宮城野区安養寺3丁目地内	
現状		更地		用途廃止予定	
敷地面積		約14,310㎡		約37,659㎡	
都市計画	まちづくりの方向性 (土地が位置する市町の都市計画マスタープランにおける土地利用の方向性等)	・亶理町都市計画マスタープランにおける「市街地ゾーン」に設定されており、住宅を主体とした現在の土地利用を基本としながら、安全で快適に生活することのできる住環境形成を図ることとしている。 ・地域別構想では、「亶理地区」に区分され、既存の公共公益施設や商業施設等の集積や、道路・鉄道等の交通利便性を活かし、町の中心的機能が集積する都市サービス交流エリアを形成するとともに、固有の歴史資源と調和した賑わいと活力のある地区の形成を目指している。	・仙台市都市計画マスタープランの土地利用の基本方針のうち「市街地ゾーン(郊外区域)」に位置している。 ・「市街地ゾーン(郊外区域)」では、市民の暮らしを支える都市機能の維持・改善や生活に必要な地域交通の確保など、良好な生活環境の形成を図ることとしている。 ・特に、地域活動や生活利便性の低下が懸念される地域については、土地利用、住宅、交通、福祉などさまざまな分野の連携を図りながら市民と共に地域特性を生かした活力ある地域づくりによる地域再生を進めることとしている。また、丘陵地などの安全で安心な宅地の確保を進めることとしている。	・仙台市都市計画マスタープランの土地利用の基本方針のうち「市街地ゾーン(鉄道沿線区域)」に位置している。 ・「市街地ゾーン(鉄道沿線区域)」では、交通便利性や地域の中心としての機能を生かした生活環境の充実を図るとともに、居住機能を一層集積することとしている。また、被災した方の安全な住まいの確保に向けて、鉄道沿線区域への移転を推進することとしている。 ・仙台市都市計画マスタープラン地域別構想の「都心地区」の東端に包含され(又は隣接)しており、国際文化・スポーツ交流拠点や災害拠点病院(仙台医療センター)、広域防災拠点(整備中)に近接している。	・登米市都市計画マスタープランにおける都市的土地利用を図る区域の一つ「市街地エリア」(東和地域米谷地区)に位置している。 ・「市街地エリア」では、地域の特色や歴史的背景を踏まえた市街地の機能・役割を明確にするとともに、各地域の日常生活の中心となる商業業務機能の配置及び良好な居住環境のある市街地を目指している。 ・地域別構想では、「東和地域」に区分され、「住宅ゾーン」となっている。
	立地条件 (各種規制)	第二種住居地域(建ぺい率60%/容積率200%) ・検討対象施設のうち「劇場」以外は基本的には建築可能と考えられる。 ・店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建築可であるが、主に住居の環境を守るための地域。	第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%/容積率200%) ・建築物の制限は比較的厳しい。(検討対象施設の中で建築可能なものでも階数や面積に制限有) ・主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域。	近隣商業地域(建ぺい率80%/300%) ・基本的には検討対象施設の全ての用途が建築可能と考えられる。 ・大規模集客施設制限地区であり、施設によっては床面積に制限有。	用途地域指定なし(建ぺい率70%/容積率200%) ・特になし
	周辺環境	・北側が亶理神社、西側が亶理高等学校に隣接しており、周囲は戸建て住宅や農地が広がっている。 ・道路を挟んで東側に生活用品等の店舗が立地している。 ・県道10号を隔てて亶理駅西口周辺の商業ゾーンと隣接している。	・周辺に特別緑地保全地区や保存緑地がある他、風致地区の規制がかかる住宅地や緑地に近接している。 ・周辺には戸建て住宅地が広がっており、高校、小学校が隣接している。	・戸建て・中高層マンションの住宅の他、学校に隣接している。 ・道路を挟んで南側に仙台医療センターの新病棟に隣接している。 ・宮城野原公園総合運動場に近接しており、南東側に広域防災拠点を整備する計画がある。	・北上川沿いの戸建て住宅地が広がる米谷地区に近接し、山間地に位置する。
	評価	町の中心機能が集積する都市サービス交流エリアの形成を目指す「亶理地区」に位置し、商業ゾーンと隣接していることや建築の自由度が比較的高いことから、複数の機能の集約が可能と考えられる。ただし、敷地周辺は安全で快適な住環境の形成を目標としていることから、周辺環境への影響等を考慮する必要があると考えられる。	まちづくりの方向性として、良好な生活環境の形成を図る地域であり、また、丘陵地であることから、安全で安心な宅地の確保も目標に掲げている。また、建築の自由度が低いこと等から、他の候補地と比較すると、整備できる機能は限定的であるとされる。なお、都市における良好な自然環境となる緑地を現状凍結的に保全する特別緑地保全地区に近接しており、周辺環境との調和についても配慮が必要と考えられる。	まちづくりの方向性として、交通便利性や地域の中心としての機能を生かした生活環境の充実や居住機能の集積を掲げている。建築の自由度が高いため、複数の機能の集約が可能と考えられる。ただし、周辺は住宅地であることから、不特定多数が来訪するような大規模な施設の建築にあたっては、周辺環境への影響等を考慮する必要があると考えられる。	まちづくりの方向性として、「地域生活核」として、市街地・集落地を形成し、地域生活に密着した商業・業務・市役所支所等の都市機能の集積をめざす地区とされていることから、多様な機能の集約はある程度許容されると考えられるが、山間地の中の住宅地の一角であることから建築の規模や機能については配慮が必要と考えられる。
交通	公共交通機関によるアクセス	・JR常磐線「亶理駅」から徒歩約15分であり、公共交通機関でのアクセスはやや劣る。	・最寄りの鉄道駅であるJR東北本線「東仙台駅」から徒歩約25分であるが、JR「仙台駅」等からバスでのアクセスが可能であることから、公共交通機関でのアクセスはやや優れる。	・JR仙石線「宮城野原駅」が敷地と直結しており、公共交通機関でのアクセスは優れる。	・最寄りのJR気仙沼線「柳津駅」からは車で約20分であり、公共交通機関でのアクセスは劣る。
	幹線道路からのアクセス	・北側に県道10号、西側に国道6号が通っており、自動車によるアクセスは比較的優れる。 ・ただし、幹線道路から敷地までの道路は、住宅地の中を通る生活道路であり、大量の交通量を許容できるとは言い難い。	・台原南小泉線や東仙台幸町線から近距離にあり、自動車によるアクセスは比較的優れる。 ・敷地が最長で接する道路(鶴ヶ谷18号線)は、戸建て住宅地に面する狭幅員の生活道路である。	・国道45号に近接する他、市道元寺小路福室線に接しており、自動車によるアクセスは優れる。	・県道202号や三陸自動車道「登米東和IC」に近接しており、自動車によるアクセスは優れる。
	周辺道路の状況	・周辺が住宅地であり、生活道路に囲まれている。	・敷地が小学校、高校に近接しており、通学時間帯は児童・生徒の通行が多いと想定される。	・宮城野原公園総合運動場に近接しており、プロ野球の試合がある時等は周辺道路や駅の混雑が想定される。	・県道202号から敷地までの道路は、幅員が狭く、勾配がある。
	評価	自動車によるアクセスは比較的優れるが、公共交通機関でのアクセスはやや劣る。公共交通機関の利便性が低いことや、幹線道路から敷地までの道路が住宅地の中を通る生活道路であることから、不特定多数の来訪が想定される施設の建築には不向きであると考えられる。	公共交通機関及び自動車によるアクセスは比較的優れる。ただし、接面する道路が通学路であることから、自動車での来訪が想定される施設を建築する際は配慮が必要である。	自動車によるアクセス、公共交通機関でのアクセスいずれも優れる。ただし、交通量の多い幹線道路や駅に近接(直結)しているため、不特定多数の来訪が想定される施設を建築する際には、交通渋滞に配慮が必要である。	自動車によるアクセスは優れるが、公共交通機関でのアクセスは劣る。公共交通機関の利便性が低いことや、幹線道路から敷地までの道路が勾配のある狭幅員道路であることから、不特定多数の来訪が想定される施設の建築には不向きであると考えられる。
災害 (ハザードマップ等)	・地震に関しては、揺れやすさは他候補地と同等、建物危険度は低い評価となっている。 ・造成に関しては、切土・盛土の範囲外である。 ・土砂災害や洪水・内水氾濫による浸水の危険性は低い。	・地震に関しては、地震による揺れやすさは他候補地と同等、建物危険度や液状化の危険性は低い評価となっている。 ・造成に関しては、切土・盛土された土地である。 ・土砂災害も関しては、敷地の一部が土砂災害危険箇所(急傾斜地崩壊危険箇所)に指定されている。 ・洪水・内水氾濫による浸水の危険性は低い。	・地震に関しては、地震による揺れやすさは他候補地と同等であるが、敷地の一部の建物危険度が高い。また、当該地の過半が液状化の危険性が高い評価となっている。東日本大震災時には、液状化は発生していない。 ・造成に関しては、切土・盛土の範囲外である。 ・土砂災害、洪水による浸水の危険性は低い。敷地の宮城野原駅前線側の一部に内水氾濫による浸水の危険性がある。	・土砂災害や洪水による浸水の危険性は低い。 ・地震・津波の災害リスクに関しては、不明(ハザードマップが公表されていないため)。	
※1 建築可能 ボリューム	想定ボリューム (延床面積)	約28,600㎡ (階高3mと仮定した場合8階建、24m程度)	約75,300㎡ (階高3mと仮定した場合10階建、30m程度)	約163,500㎡ (階高3mと仮定した場合10階建、30m程度)	約111,100㎡ (階高3mと仮定した場合10階建、30m程度)
	評価	まとまった建築ボリュームを確保しやすい。 他の敷地と比較して、まとまった建築ボリュームを確保できる範囲が広く、計画の自由度が高い。	敷地の形状が整っており、まとまった建築ボリュームを確保しやすい。	敷地の形状が整っており、まとまった建築ボリュームを確保しやすい。 他の敷地と比較して、まとまった建築ボリュームを確保できる範囲が広く、計画の自由度が高い。	敷地の形状が整っており、まとまった建築ボリュームを確保しやすい。 他の敷地と比較して、まとまった建築ボリュームを確保できる範囲が広く、計画の自由度が高い。
その他	・埋蔵文化財包蔵地 ・敷地内に法定外公共物(道)がある。	・宅地造成工事規制区域 ・埋蔵文化財包蔵地	・駐車場附置義務条例(近隣商業地域等) ・大規模集客施設制限地区(劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所等に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計を10,000㎡以下とする必要がある。)		
総合評価	用途制限上、検討対象施設のうち東京エレクトロンホールを除く施設が建設可能と考えられることから、複数の機能を集約する場合の敷地として自由度は比較的高いと考えられる。ただし、周辺は住宅地であり、公共交通機関でのアクセスがやや劣ることから、広く一般県民が集まることを目的とした施設の敷地としては不向きであると考えられる。	用途制限が厳しく、検討対象施設のうち建設可能な施設の中でも階数や面積に限られることから、複数の機能を集約する場合の敷地として自由度が低いと考えられる。また、居住空間の形成を目指す地域であり、周囲は主に住宅地であることから、広く一般県民が集まることを目的とした施設の敷地としてはやや不向きであると考えられる。	用途制限上、いずれの検討対象施設も建設可能と考えられることから、複数の機能を集約する場合の敷地として自由度が高いと考えられ、敷地面積及び建築可能ボリュームともに、他の候補地と比較して最も有利である。また、公共交通機関及び自動車でのアクセスに優れており、広く一般県民が集まることを目的とした施設の敷地としての適性は高い。	用途地域の指定がなく、いずれの検討対象施設も建設可能と考えられることから、複数の機能を集約する場合の敷地として自由度が高いと考えられる。ただし、公共交通機関でのアクセスが劣ることから、広く一般県民が集まることを目的とした施設の敷地としては不向きであると考えられる。	

※1 敷地面積や敷地の形状等は、今後の測量調査等により変更が生じる場合がある。

※2 建築可能ボリュームは、現時点で把握している敷地の面積及び形状等から概略的に建築可能な延べ床面積を試算したものであり、今後詳細な調査等により変更が生じる場合がある。なお、極力整形でまとまった平面を積層させる場合で想定している。

再編検討候補地の考え方		3 施設の再編・移転等に合わせて検討			
No	3-1	3-2	3-3	3-4	
名称	本町第3分庁舎敷地	東京エレクトロンホール宮城(県民会館)敷地	榴ヶ岡分室庁舎(旧公文書館)敷地	エスポールみやぎ(宮城県青年会館)敷地	
所在地	仙台市青葉区本町三丁目地内	仙台市青葉区国分町三丁目地内	仙台市宮城野区榴ヶ岡地内	仙台市宮城野区幸町四丁目地内	
現状	現有施設敷地	現有施設敷地	現有施設敷地	現有施設敷地	
敷地面積	約1,222㎡	約3,627㎡	約4,942㎡	約4,827㎡	
都市計画	まちづくりの方向性 (土地が位置する市町の都市計画マスタープランにおける土地利用の方向性等)	・仙台市都市計画マスタープラン地域別構想の「都心地区」に位置しており、その中でも「商業・業務中心ゾーン」内にある。 ・「都心地区」では、基本理念を「都市の健全な発展と東北の成長を牽引する都心地区の形成」とし、①広域的な交流人口拡大と都市機能の集積などによる活力と魅力の創出、②「杜の都」にふさわしい魅力的な都市空間の形成、③災害時における都市機能維持や早期回復が可能な都市空間の形成を目標としている。 ・また、敷地が面している定禅寺通については、沿道の文化的な資源を生かし、回遊性を生む賑わいの都市機能の集積と高度利用を推進することとしている。	・仙台市都市計画マスタープラン地域別構想の「都心地区」に位置しており、その中でも「商業・業務中心ゾーン」内にある。 ・「都心地区」では、基本理念を「都市の健全な発展と東北の成長を牽引する都心地区の形成」とし、①広域的な交流人口拡大と都市機能の集積などによる活力と魅力の創出、②「杜の都」にふさわしい魅力的な都市空間の形成、③災害時における都市機能維持や早期回復が可能な都市空間の形成を目標としている。 ・また、敷地が面している定禅寺通については、沿道の文化的な資源を生かし、回遊性を生む賑わいの都市機能の集積と高度利用を推進することとしている。	・仙台市都市計画マスタープラン地域別構想の「都心地区」に位置しており、その中でも「商業・業務・居住ゾーン」内にある。 ・「都心地区」では、基本理念を「都市の健全な発展と東北の成長を牽引する都心地区の形成」とし、①広域的な交流人口拡大と都市機能の集積などによる活力と魅力の創出、②「杜の都」にふさわしい魅力的な都市空間の形成、③災害時における都市機能維持や早期回復が可能な都市空間の形成を目標としている。	・仙台市都市計画マスタープランの土地利用の基本方針のうち「市街地ゾーン(郊外区域)」に位置している。 ・「市街地ゾーン(郊外区域)」では、市民の暮らしを支える都市機能の維持・改善や生活に必要な地域交通の確保など、良好な生活環境の形成を図ることとしている。 ・特に、地域活動や生活利便性の低下が懸念される地域については、土地利用、住宅、交通、福祉などさまざまな分野の連携を図りながら市民と共に地域特性を生かした活力ある地域づくりによる地域再生を進めることとしている。また、丘陵地などの安全で安心な宅地の確保を進めることとしている。
	立地条件 (各種規制)	商業地域(建ぺい率80%/容積率500%) ・基本的には検討対象施設の全ての用途が建築可能と考えられる。	商業地域(建ぺい率80%/容積率500%) ・基本的には検討対象施設の全ての用途が建築可能と考えられる。 ・ただし、地区計画「定禅寺通(A地区)」の区域内であり、現行用途地域の制限に加え、建物用途、敷地面積、壁面後退、建物の高さに関する制限がある。	商業地域(建ぺい率80%/容積率400%) ・基本的には検討対象施設の全ての用途が建築可能と考えられる。	第一種住居地域(建ぺい率60%/容積率200%)、一部第二種住居地域 ・建築物の制限はやや厳しい。(検討対象施設の中で建築可能なものでも階数や面積に制限有) ・3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建築可であるが、基本的には住居の環境を守るための地域。
	周辺環境	・仙台市の中心部の国の合同庁舎や県庁等の行政機関が集まるエリアの一角に位置し、周辺にはオフィスや住宅等の中高層建築が建ち並んでいる。 ・近隣には、南側(錦町公園)や東側(勾当台公園)等に都市公園が立地し、中心部でありながら緑地にも恵まれている。	・仙台市の中心部に位置し、周辺にはオフィスや飲食店、住宅等の中高層建築が建ち並んでいる。 ・東側に都市公園(勾当台公園)が立地する他、敷地が面する定禅寺通の中央分離帯の遊歩道にはケヤキ並木が植栽されており、中心部でありながら緑地にも恵まれている。	・敷地南側には国道45号を挟んで都市公園の榴ヶ岡公園、東側には国の合同庁舎が立地している他、周辺には中高層のマンションや戸建て住宅地が広がっている。	・東側は、市道台原南小泉線を挟んで生活用品や飲食関係の店舗が建ち並んでいる他、周囲は公共施設(障害福祉センター・保健環境センター・消防学校等に囲まれている。 ・北側は、安養寺風致地区に近接している。
	評価	まちづくりの方向性として、都市の健全な発展や東北を牽引する地区の形成に向け、都市機能の集約や魅力的な都市空間の形成を掲げていることや、建築の自由度が高いこと等から、他の候補地と比較すると最も多様な機能の集約が可能と考えられる。	まちづくりの方向性として、都市の健全な発展や東北を牽引する地区の形成に向け、都市機能の集約や魅力的な都市空間の形成を掲げていることや、建築の自由度が高いこと等から、他の候補地と比較すると多様な機能の集約が可能と考えられる。ただし、地区計画「定禅寺通」の区域内であり、杜の都・仙台のシンボル空間を守り、育てていくことにも配慮が必要である。	まちづくりの方向性として、都市の健全な発展や東北を牽引する地区の形成に向け、都市機能の集約や魅力的な都市空間の形成を掲げていることや、建築の自由度が高いこと等から、他の候補地と比較すると最も多様な機能の集約が可能と考えられる。ただし、周辺は住宅地であることから、特に、不特定多数が来訪するような大規模な施設の建築にあたっては、周辺環境への影響等を考慮する必要があると考えられる。	まちづくりの方向性として、良好な生活環境の形成を図る地域であることや、建築の自由度がやや低いこと等から、整備できる機能は限定的であると考えられる。また、敷地が風致地区に近接しており、周辺環境との調和についても配慮が必要と考えられる。
交通	公共交通機関によるアクセス	・仙台市営地下鉄南北線の「勾当台公園駅」から徒歩約5分であり、公共交通機関でのアクセスは優れる。	・仙台市営地下鉄南北線の「勾当台公園駅」から徒歩約5分であり、公共交通機関でのアクセスは優れる。	・JR仙石線の「榴ヶ岡公園駅」から徒歩約10分であり、公共交通機関でのアクセスは優れる。	・最寄の鉄道駅JR東北本線「東仙台駅」から徒歩約20分であるが、JR「仙台駅」等からのバスでアクセス可能であることから、公共交通機関でのアクセスはやや優れる。
	幹線道路からのアクセス	・国道45号沿いに立地しており、自動車によるアクセスは優れる。	・国道45号沿いに立地しており、自動車によるアクセスは優れる。	・元寺小路福室線沿いに立地している他、敷地北側には国道45号も通っており、自動車によるアクセスは優れる。	・台原南小泉線沿いに立地している他、敷地南側には県道8号(仙台松島線)も通っており、自動車によるアクセスは優れる。
	周辺道路の状況	・敷地が接する国道45号及び敷地西側に近接する県道22号(仙台泉線)、東側に近接する愛宕上杉通りいずれも交通量が多い。	・敷地が接する国道45号及び敷地東側に近接する県道22号(仙台泉線)いずれも交通量が多い。	・敷地南側が榴ヶ岡公園に面しており、桜の季節やイベント開催時等は周辺道路や駅の混雑が想定される。	・南側の県道8号(仙台松島線)のガス局前交差点は、主要渋滞箇所(対策中)である。
	評価	自動車によるアクセス、公共交通機関でのアクセスいずれも優れる。ただし、交通量の多い幹線道路沿いにあること、その他の接道道路が狭幅員であることから、不特定多数の来訪が想定される施設を建築する際には、敷地へのスムーズな誘導や交通渋滞に配慮が必要である。	自動車によるアクセス、公共交通機関でのアクセスいずれも優れる。ただし、交通量の多い幹線道路沿いにあること、その他の接道道路が狭幅員であることから、不特定多数の来訪が想定される施設を建築する際には、敷地へのスムーズな誘導や交通渋滞に配慮が必要である。	自動車によるアクセス、公共交通機関でのアクセスいずれも優れる。ただし、交通量の多い幹線道路に近接していること、その他の接道道路が狭幅員であることから、不特定多数の来訪が想定される施設を建築する際には、敷地へのスムーズな誘導や交通渋滞に配慮が必要である。	自動車によるアクセスは優れており、公共交通機関でのアクセスはやや優れる。ただし、交通量の多い幹線道路に直結しているため、不特定多数の来訪が想定される施設を建築する際には、交通渋滞に配慮が必要である。
災害 (ハザードマップ等)	・地震に関しては、揺れやすさは他候補地と同等、建物危険度や液状化の危険性は低い評価となっている。 ・造成に関しては、切土・盛土の範囲外である。 ・土砂災害や洪水・内水による浸水の危険性は低い。	・地震に関しては、揺れやすさは他候補地と同等、建物危険度や液状化の危険性は低い評価となっている。 ・造成に関しては、切土・盛土の範囲外である。 ・土砂災害や洪水・内水による浸水の危険性は低い。	・地震に関しては、揺れやすさは他候補地と同等、建物危険度や液状化の危険性は低い評価となっている。 ・造成に関しては、切土・盛土の範囲外である。 ・土砂災害や洪水・内水による浸水の危険性は低い。	・地震に関しては、揺れやすさは他候補地と同等、建物危険度や液状化の危険性は低い評価となっている。 ・造成に関しては、切土・盛土の範囲外である。 ・土砂災害や洪水・内水による浸水の危険性は低い。	
※1 建築 可能 ム	想定ボリューム (延床面積)	約6,100㎡ (階高3mと仮定した場合10階建、30m程度)	約18,100㎡ (階高3mと仮定した場合10階建、30m程度)	約19,700㎡ (階高3mと仮定した場合10階建、30m程度)	約9,600㎡ (階高3mと仮定した場合6階建、18m程度)
	評価	敷地の形状が整っており、まとまった建築ボリュームを確保しやすい。ただし、敷地が狭いため、計画の自由度が低い。	敷地の形状が整っており、まとまった建築ボリュームを確保しやすい。ただし、敷地が狭いため、計画の自由度が低い。	敷地の形状が整っており、まとまった建築ボリュームを確保しやすい。他の敷地と比較して、まとまった建築ボリュームを確保できる範囲が広く、計画の自由度が高い。	敷地の形状が整っており、まとまった建築ボリュームを確保しやすい。
その他	・仙台市「杜の都」景観計画:建物高さ60m以下(緩和80m) ・駐車場附置義務条例(駐車場整備地区等) ・広瀬川の清流を守る条例(水質保全区域)	・仙台市「杜の都」景観計画:建物高さ60m以下(緩和80m) ・駐車場附置義務条例(駐車場整備地区等) ・広瀬川の清流を守る条例(水質保全区域)	・仙台市「杜の都」景観計画:建物高さ60m以下(緩和80m) ・駐車場附置義務条例(市長が定める商業地域内の区域) ・埋蔵文化財包蔵地	・駐車場附置義務条例(近隣商号地域等(周辺地区))	
総合評価	用途制限上、いずれの検討対象施設も建設可能と考えられることから、複数の機能を集約する場合の敷地として自由度高いと考えられる。また、定禅寺通りに面しており、自動車及び公共交通共でのアクセスに優れていることから、広く一般県民が集まることを目的とした施設の敷地としての適性は高いと考えられる。ただし、候補地の中では最も敷地が狭く、建築可能ボリュームの規模も小さいことから、規模の面で他の敷地に劣る。	用途制限上、いずれの検討対象施設も建設可能と考えられることから、複数の機能を集約する場合の敷地として自由度が高いと考えられる。定禅寺通りに面しており、公共交通機関及び自動車でのアクセスに優れていることから、広く一般県民が集まることを目的とした施設の敷地としての適性は高いと考えられる。ただし、他の候補地と比較すると敷地が狭く、規模の面から、集約できる施設に限りがある。	用途制限上、いずれの検討対象施設も建設可能と考えられることから、複数の機能を集約する場合の敷地として自由度が高いと考えられる。公共交通機関及び自動車でのアクセスに優れており、広く一般県民が集まることを目的とした施設の敷地としての適性は高いと考えられる。ただし、他の候補地と比較すると敷地がやや狭く、規模の面から、集約できる施設に限りがある。	用途制限がやや厳しく、検討対象施設のうち建設可能な施設の中でも階数や面積に限られることから、複数の機能を集約する場合の敷地として自由度がやや低いと考えられる。また、居住空間の形成を目指す地域であるものの、周囲は公共施設や商業施設に囲まれており、広く一般県民が集まることを目的とした施設の敷地として適正はやや高いと考えられる。	

※1 敷地面積や敷地の形状等は、今後の測量調査等により変更が生じる場合がある。

※2 建築可能ボリュームは、現時点で把握している敷地の面積及び形状等から概略的に建築可能な延べ床面積を試算したものであり、今後詳細な調査等により変更が生じる場合がある。なお、極力整形でまとまった平面を積層させる場合で想定している。

再編検討候補地の考え方		3 施設の再編・移転等に合わせて検討			
No	3-5	3-6	3-7	3-8	
名称	宮城県母子・父子福祉センター敷地	宮城県第二総合運動場敷地	宮城県美術館敷地	多賀城分庁舎敷地	
所在地	仙台市宮城野区安養寺三丁目地内	仙台市太白区根岸町地内	仙台市青葉区川内元支倉地内	多賀城市鶴ヶ谷一丁目地内	
現状	現有施設敷地	現有施設敷地	現有施設敷地	現有施設敷地	
敷地面積	約1,865㎡	約13,752㎡	約34,517㎡	約6,468㎡	
都市計画	まちづくりの方向性 (土地が位置する市町の都市計画マスタープランにおける土地利用の方向性等)	・仙台市都市計画マスタープランの土地利用の基本方針のうち「市街地ゾーン(郊外区域)」に位置している。 ・「市街地ゾーン(郊外区域)」では、市民の暮らしを支える都市機能の維持・改善や生活に必要な地域交通の確保など、良好な生活環境の形成を図ることとしている。 ・特に、地域活動や生活利便性の低下が懸念される地域については、土地利用、住宅、交通、福祉などさまざまな分野の連携を図りながら市民と共に地域特性を生かした活力ある地域づくりによる地域再生を進めることとしている。また、丘陵地などの安全で安心な宅地の確保を進めることとしている。	・仙台市都市計画マスタープランの土地利用の基本方針のうち「市街地ゾーン(鉄道沿線区域)」に位置している。 ・「市街地ゾーン(鉄道沿線区域)」では、交通利便性や地域の中心としての機能を生かした生活環境の充実を図るとともに、居住機能を一層集積することとしている。また、被災した方の安全な住まいの確保に向けて、鉄道沿線区域への移転を推進することとしている。	・仙台市都市計画マスタープランの土地利用の基本方針のうち「市街地ゾーン(鉄道沿線区域)」に位置している。 ・「市街地ゾーン(鉄道沿線区域)」では、交通利便性や地域の中心としての機能を生かした生活環境の充実を図るとともに、居住機能を一層集積することとしている。また、被災した方の安全な住まいの確保に向けて、鉄道沿線区域への移転を推進することとしている。 ・仙台市都市計画マスタープラン地域別構想の「都心地区」の西端にある国際文化・スポーツ交流拠点に近接している。	・多賀城市都市計画マスタープランにおける「市街地ゾーン」に位置している。 ・「市街地ゾーン」では、主に住宅等が立地する地域においては、現在の土地利用を基本としながら、道路、公園、下水道等の基盤施設の整備、改善や未利用地の宅地化促進を図り、良好な住宅地の形成を図り、買物等の地域生活の中心となっている地区では、商業施設、サービス業等の立地を促進し、魅力的な商業地の形成を図ることとしている。 ・地域別構想では、「東部地域」に区分され、土地利用形成の方針は「沿道商業地」及び「専用住宅地」となっている。
	立地条件 (各種規制)	第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%/容積率200%) ・建築物の制限は比較的厳しい。(検討対象施設の中で建築可能なものでも階数や面積に制限有) ・主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域。	第二種住居地域(建ぺい率60%/容積率200%) ・検討対象施設のうち「劇場」以外は基本的には建築可能と考えられる。 ・店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建築可であるが、主に住居の環境を守るための地域。	第二種住居地域(建ぺい率60%/容積率200%) ・検討対象施設のうち「劇場」以外は基本的には建築可能と考えられる。 ・ただし、文教地区に指定されており、現行用途地域に加えて建築制限がある他、「広瀬川の清流を守る条例」における「第一種環境保全区域」に指定されており、建築許可基準がある。	第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%/容積率200%)、一部近隣商業地域(道路端から30m)(建ぺい率80%/容積率300%) ・(道路端から30mまで)基本的には検討対象施設の全ての用途が建築可能と考えられる。 ・(道路端から30m超)建築物の制限は比較的厳しい。(事務所、ホテル・旅館、劇場等は不可) ・主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域。
	周辺環境	・周辺に特別緑地保全地区や保存緑地がある他、風致地区の規制がかかる住宅地や緑地に近接している。 ・周囲には戸建て住宅地が広がっており、高校、小学校も立地している。	・敷地東側は、県道273号を挟んで広瀬川に面している。 ・周囲は戸建て住宅地や高校に隣接している。	・北側は、広瀬川に面している。 ・地下に、仙台西道路のトンネルが通っており、地上権設定がされている。 ・文教地区に位置しており、近隣には、高校や国際センター、東北大学等が立地している。	・敷地が接する国道45号沿いには、生活用品や飲食関係の店舗が建ち並んでいる。 ・沿道から内側に入ると戸建て住宅地が広がっている。 ・敷地の東側に多賀城公園が立地しているほか、北側には小学校、中学校が立地している。
	評価	まちづくりの方向性として、良好な生活環境の形成を図る地域であり、また、丘陵地であることから、安全で安心な宅地の確保も目標に掲げている。また、建築の自由度が低いこと等から、他の候補地と比較すると、整備できる機能は限定的であるとされる。なお、都市における良好な自然環境となる緑地を現状凍結的に保全する特別緑地保全地区に近接しており、周辺環境との調和についても配慮が必要と考えられる。	まちづくりの方向性として、交通利便性や地域の中心としての機能を生かした生活環境の充実や居住機能の集積を掲げていることや建築の自由度が比較的高いことから、周辺環境に影響を及ぼさない範囲で、複数の機能の集約が可能と考えられる。ただし、周辺は住宅地であることから、特に、不特定多数が来訪するような大規模な施設の建築にあたっては、周辺環境への影響等を考慮する必要があると考えられる。 なお、「広瀬川の清流を守る条例」の「水質保全区域」に定められており、排水には規制基準がある点、配慮が必要と考えられる。	まちづくりの方向性として、交通利便性や地域の中心としての機能を生かした生活環境の充実や居住機能の集積を掲げていることから、周辺環境に影響を及ぼさない範囲で、複数の機能の集約が可能と考えられるが、文教地区であることや「広瀬川の清流を守る条例」における「第一種環境保全区域」であることから、建築の自由度はやや低くなると共に、周辺環境との調和についても十分な配慮が必要と考えられる。	土地利用の方針が、市街地ゾーンの中の「専用住宅地」の割合が大きく、(敷地の一部は近隣商業地域となっているものの、)建築の自由度が低いこと等から、整備できる機能は限定的であると考えられる。
交通	公共交通機関によるアクセス	・最寄りの鉄道駅であるJR東北本線「東仙台駅」から徒歩約25分であるが、JR「仙台駅」等からバスでのアクセスが可能であることから、公共交通機関でのアクセスはやや優れる。	・仙台市営地下鉄南北線の「長町一丁目駅」から徒歩約7分であり、公共交通機関でのアクセスは優れる。	・仙台市営地下鉄東西線の「国際センター駅」から徒歩約7分であり、公共交通機関でのアクセスは優れる。	・JR仙石線「多賀城駅」から徒歩約20分であり、公共交通機関でのアクセスはやや劣る。
	幹線道路からのアクセス	・台原南小泉線や東仙台幸町線から近距離にあり、自動車によるアクセスは比較的優れる。 ・敷地が最長で接する道路(安養寺三丁目1号線)は、戸建て住宅地に面する狭幅員の生活道路である。	・県道273号沿いに立地している他、敷地西側には、国道286号が通っており、自動車によるアクセスは優れる。	・国道48号(仙台西道路)と近接しており、自動車によるアクセスは優れる。	・国道45号線沿いに立地しており、自動車によるアクセスは優れる。
	周辺道路の状況	・小学校、高校に近接しており、通学時間帯は児童・生徒の通行が多いと想定される。	・西側が高校に隣接しており、通学時間帯は生徒の通行が多いと想定される。	・高校、東北大学と近接しており、通学時間帯は生徒・学生の通行が多いと想定される。	・北側が中学校に近接しており、通学時間帯は生徒の通行が多いと想定される。また、接面している国道45号は交通量が多い。
	評価	公共交通機関及び自動車によるアクセスは比較的優れる。ただし、近接の道路が通学路であることから、自動車での来訪が想定される施設を建築する際は配慮が必要である。	自動車によるアクセス、公共交通機関でのアクセスはいずれも優れる。ただし、交通量の多い幹線道路に近接しているため、不特定多数の来訪が想定される施設を建築する際には、交通渋滞に配慮が必要である。	自動車によるアクセス、公共交通機関でのアクセスはいずれも優れる。ただし、文教地区であることや、生徒・学生の通行が多いことから、自動車での来訪が想定される施設を建築する際は配慮が必要である。	自動車によるアクセスは優れるが、公共交通機関でのアクセスはやや劣る。交通量の多い幹線道路沿いであることやそれ以外に敷地が接する道路はないため、不特定多数の来訪が想定される施設を建築する際には、敷地へのスムーズな誘導や交通渋滞に配慮が必要である。
災害 (ハザードマップ等)	・地震に関しては、揺れやすさは他候補地と同等、建物危険度や液状化の危険性は低い評価となっている。 ・造成に関しては、切土・盛土された土地である。 ・土砂災害や洪水・内水による浸水の危険性は低い。	・地震に関しては、地震による揺れやすさは他候補地と同等、建物危険度は低い評価となっている。また、当該地の過半が液状化の危険性が高い評価となっている。 ・造成に関しては、切土・盛土の範囲外である。 ・土砂災害や洪水・内水による浸水の危険性は低い。	・地震に関しては、揺れやすさは他候補地と同等、建物危険度や液状化の危険性は低い評価となっている。 ・造成に関しては、切土・盛土された土地である。 ・洪水・内水による浸水の危険性は低い。土砂災害に関しては、広瀬川に面した法面が、土砂災害危険箇所、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域に指定されている。	・地震に関しては、揺れやすさは他候補地と同等、建物危険度は低い評価となっている。津波に関しては、津波注意報発表に際し、避難指示(緊急)を発令する区域に指定されている。 ・土砂災害や洪水・内水による浸水の危険性は低い。	
建築 ※ 2 ユー ム	想定ボリューム (延床面積)	約3,700㎡ (階高3mと仮定した場合4階建、12m程度)	約27,500㎡ ※敷地資料不足のため、容積率による算定	約69,000㎡ (階高3mと仮定した場合10階建、30m程度)	約15,500㎡ (階高3mと仮定した場合8階建、24m程度)
	評価	敷地の形状が整っており、まとまった建築ボリュームを確保しやすい。他の敷地と比較して、高い建築物を計画できない。	—	敷地の形状が整っており、まとまった建築ボリュームを確保しやすい。他の敷地と比較して、景観計画や広瀬川の清流を守る条例により、高さの制限が厳しい。	敷地の形状が整っており、まとまった建築ボリュームを確保しやすい。
その他	・宅地造成工事規制区域	・広瀬川の清流を守る条例(水質保全区域)	・仙台市「杜の都」景観計画:30m以下 ・広瀬川の清流を守る条例(第一種環境保全区域(高さ20m以下等)/水質保全区域)		
総合評価	用途制限が厳しく、建設可能な検討対象施設に限られることから、複数の機能を集約する場合の敷地として自由度が低いと考えられる。また、居住空間の形成を目指す地域であり、周囲も主に住宅地であることから、広く一般県民が集まることを目的とした施設の敷地としてはやや不向きであると考えられる。	用途制限上、検討対象施設のうち東京エレクトロンホール(県民会館)を除く施設が建設可能であると考えられることから、複数の機能を集約する場合の敷地として自由度が比較的高いと考えられる。また、居住空間の形成を目指す地域ではあるが、自動車及び公共交通でのアクセスに優れており、広く一般県民が集まることを目的とした施設の敷地としての適性は高いと考えられる。	用途地域による用途制限は比較的厳しくはないものの、地上権が設定されていることや文教地区に指定されていることにより制限が加わり、複数の機能を集約する場合の敷地として自由度がやや低いと考えられる。また、景観計画や広瀬川の清流を守る条例等による制限もある。 一方、公共交通機関及び自動車でのアクセスに優れており、広く一般県民が集まることを目的とした施設の敷地としての適性は高いと考えられる。	用途制限が厳しく、建設可能な検討対象施設に限られることから、複数の機能を集約する場合の敷地として自由度が低いと考えられる。また、公共交通機関でのアクセスがやや劣り、広く一般県民が集まることを目的とした施設の敷地としては不向きであると考えられる。	

※1 敷地面積や敷地の形状等は、今後の測量調査等により変更が生じる場合がある。

※2 建築可能ボリュームは、現時点で把握している敷地の面積及び形状等から概略的に建築可能な延べ床面積を試算したものであり、今後詳細な調査等により変更が生じる場合がある。なお、極力整形でまとまった平面を積層させる場合で想定している。