

仙台の
再開発

URBAN REDEVELOPMENT
OF
SENDAI CITY

URBAN REDEVELOPMENT OF SENDAI CITY



市街地再開発事業とは	3
仙台市都市再開発方針	4
仙台市都市再開発方針付図	5
市街地再開発事業	
仙台市の市街地再開発事業位置図	7
市街地再開発施設建築物の概要一覧	9
事業完了地区	
仙台駅東第一地区	11
中央一丁目第一地区	13
仙台駅東第一・2号地区	15
一番町四丁目第一地区	17
長町三丁目地区	19
花京院一丁目第三地区	21
河原町一丁目西地区	23
国分町三丁目第一地区	25
仙台駅北部第一南地区	27
本町二丁目2番地区	31
北仙台駅第一地区	33
長町駅前第一地区	37
花京院一丁目第二地区	39
中央一丁目第二地区	41
花京院一丁目第一地区	43
一番町二丁目四番地区	45
仙台駅北部地区周辺	47
優良建築物等整備事業	
長町七丁目西地区	48
河原町地区	49
(被災市街地優良建築物等整備事業)	



市街地再開発事業とは

■事業の目的

都市再開発法に基づき、既成市街地の老朽建築物等が密集している防災上問題のある地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園広場・街路等の公共施設の整備等を一体的に行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的としています。

■事業のしくみ

- ・敷地の共同化、高度利用により、公共施設用地を生み出します。
- ・権利者の権利は原則として等価で再開発ビルの床に置き換えられます。(権利床)
- ・高度利用で新たに生み出された床(保留床)を売却し、事業費に充てます。

■事業の種類

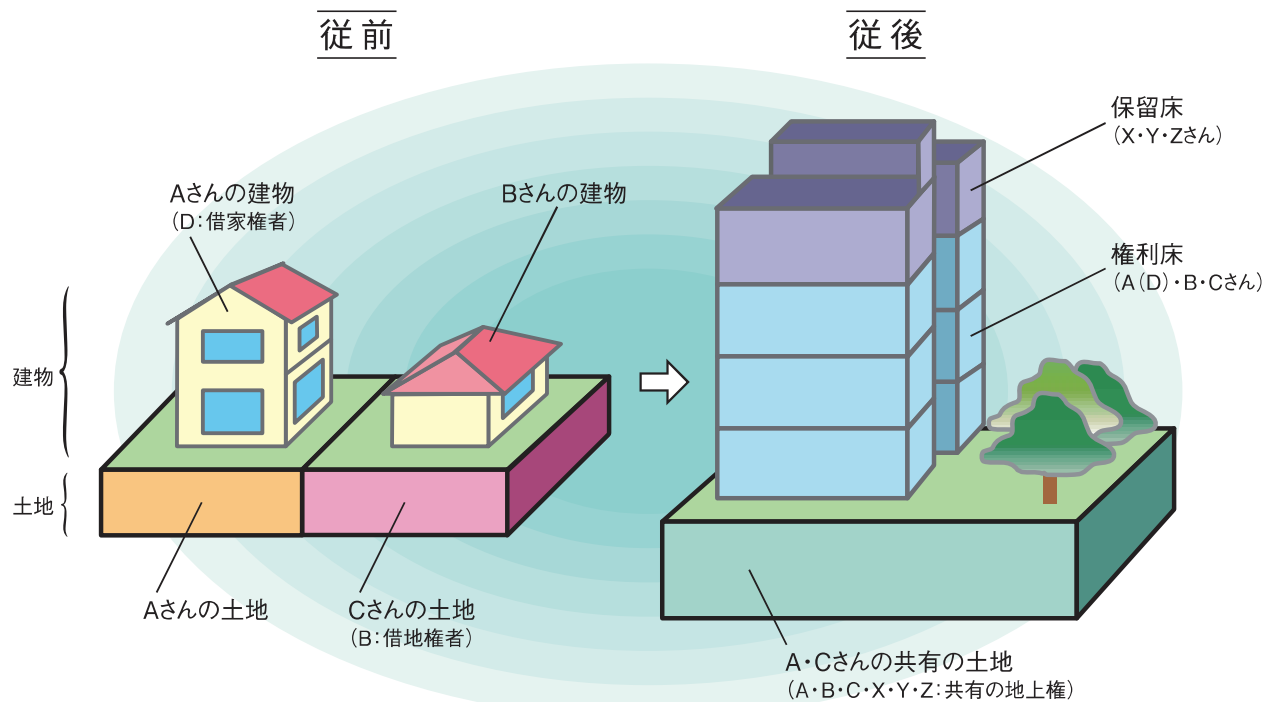
○第一種市街地再開発事業(権利変換方式)

権利変換手続により、従前建物、土地所有者等の権利を再開発ビルの床の権利に原則として等価で変換する方式です。

○第二種市街地再開発事業(管理処分方式)

公共性・緊急性が著しく高い再開発事業で、いったん施行地区内の全ての建物・土地等を、施行者が買収又は収用し、買収又は収用された者が希望すれば、その対償に代えて再開発ビルの床を与える方式です。

第一種市街地再開発事業の原則型の権利変換



仙台市都市再開発方針

【 仙台市都市再開発方針とは 】

本市の既成市街地において、長期的な視点に立って計画的に再開発を推進するための基本方針であり、都市計画法第7条の2及び都市再開発法第2条の3の規定に基づく、「都市再開発の方針」として都市計画決定するものです。

本市では昭和59年に全国に先駆けて都市再開発方針を策定し、その後、平成9年に変更しておりますが、機能集約型市街地形成や地下鉄東西線駅周辺のまちづくりを推進するため、平成26年4月に現行の方針に変更しました。

【 仙台市都市再開発方針の目的 】

既成市街地における再開発の目標や整備方針を定めることで、民間投資の促進や、民間活力によるまちづくりを適切に誘導し、既成市街地の再構築を戦略的に進めることを目的としています。

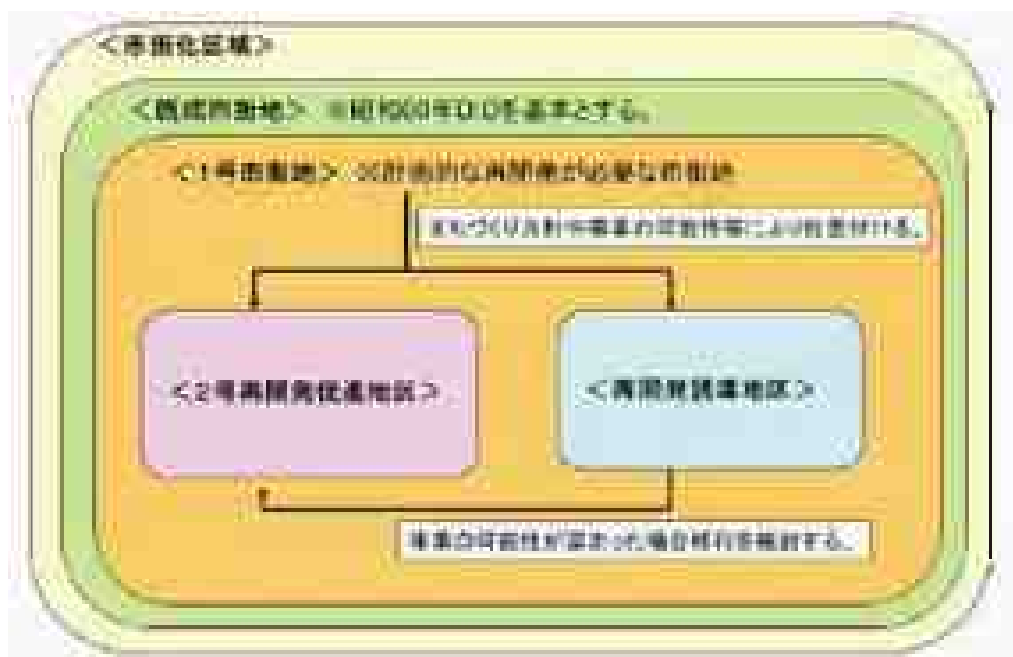
【 区 域 】

本方針では都市再開発法の規定に基づく「1号市街地(第2条の3第1項第1号)」と「2号再開発促進地区(同2号)」を定めるとともに、本市独自の地区として「再開発誘導地区」を定めます。

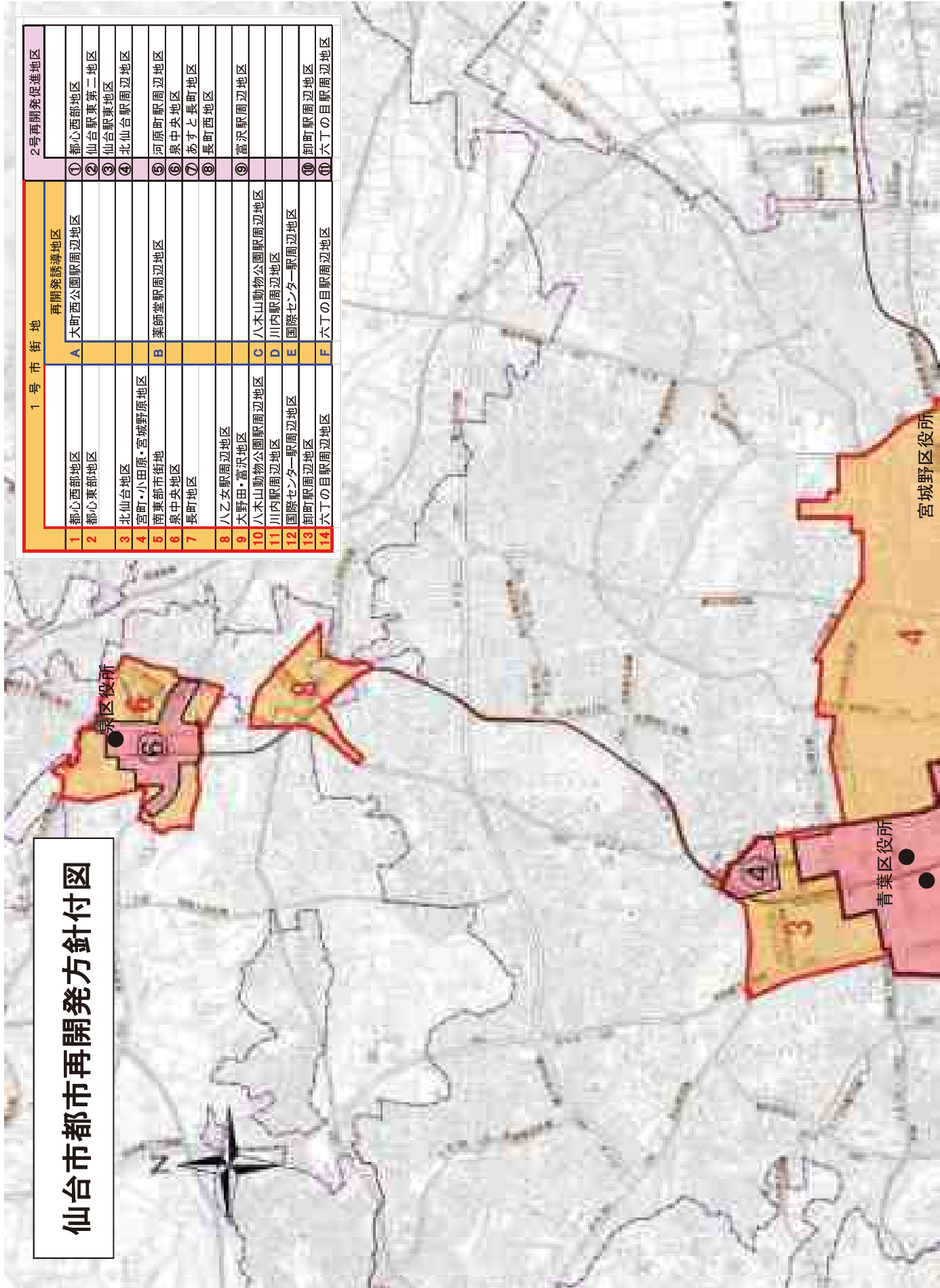
区域の種類	区域の考え方
1号市街地	長期的な視点から計画的な再開発が必要な市街地として、14地区を定めています。
2号再開発促進地区	1号市街地のうち、商業地域や近隣商業地域、地下鉄駅周辺等、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき相当規模の地区として、11地区を定めています。
再開発誘導地区	1号市街地のうち、地下鉄東西線駅周辺において再開発の効果が大きい6地区を定めています。

詳細な区域については「仙台市再開発方針付図」をご覧ください。

図 1号市街地，2号再開発促進地区等概念

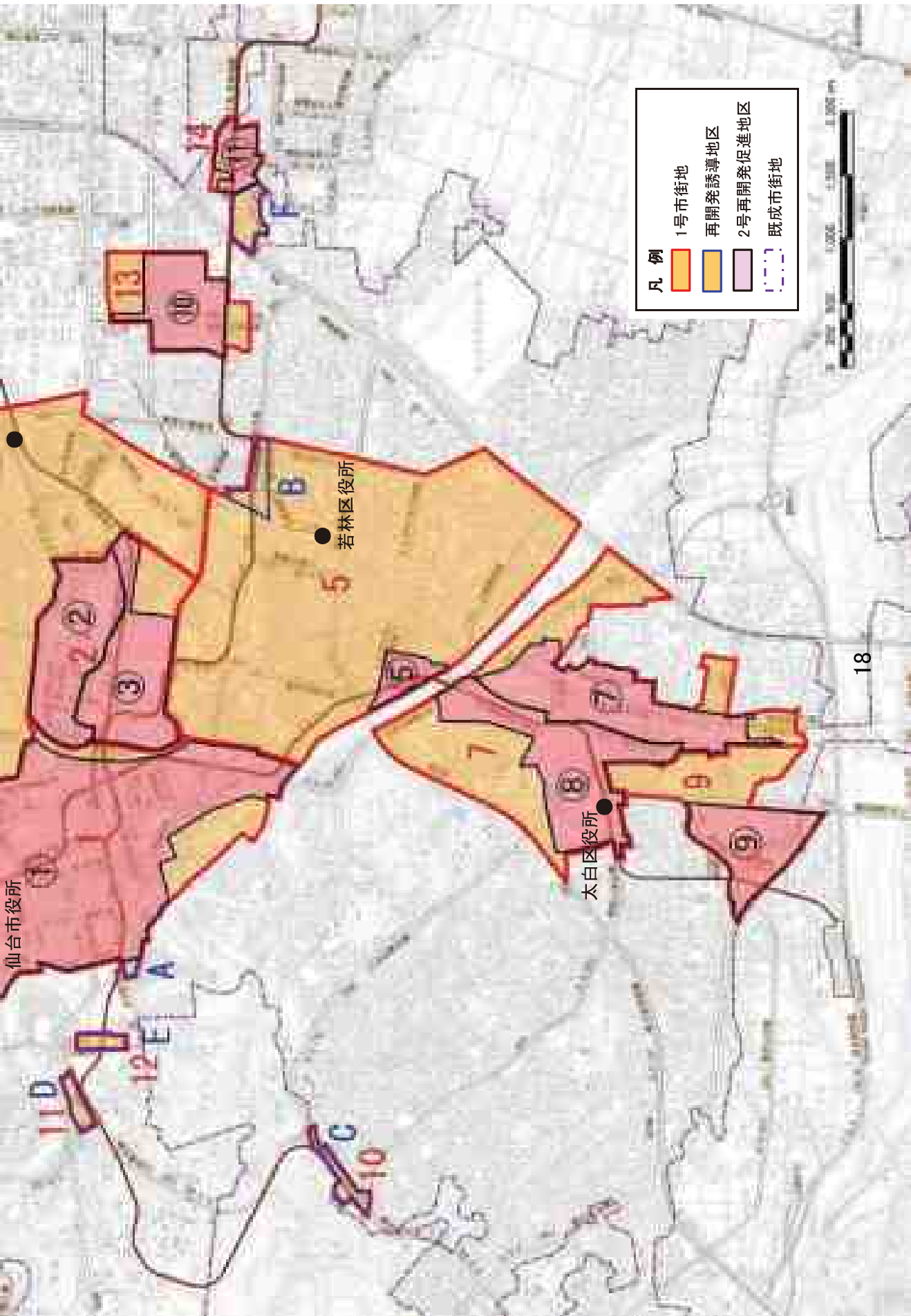


仙台市都市再開発方針付図

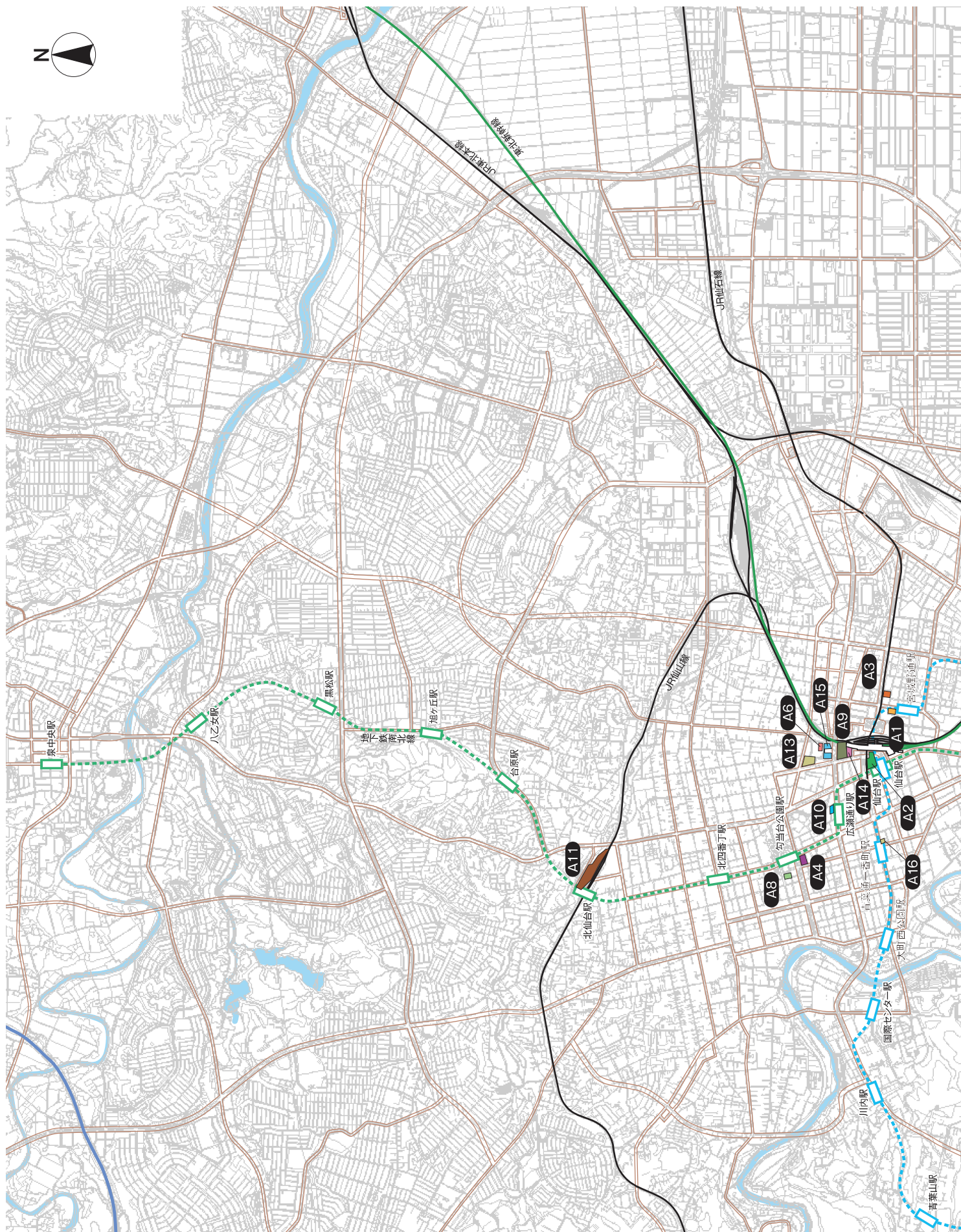


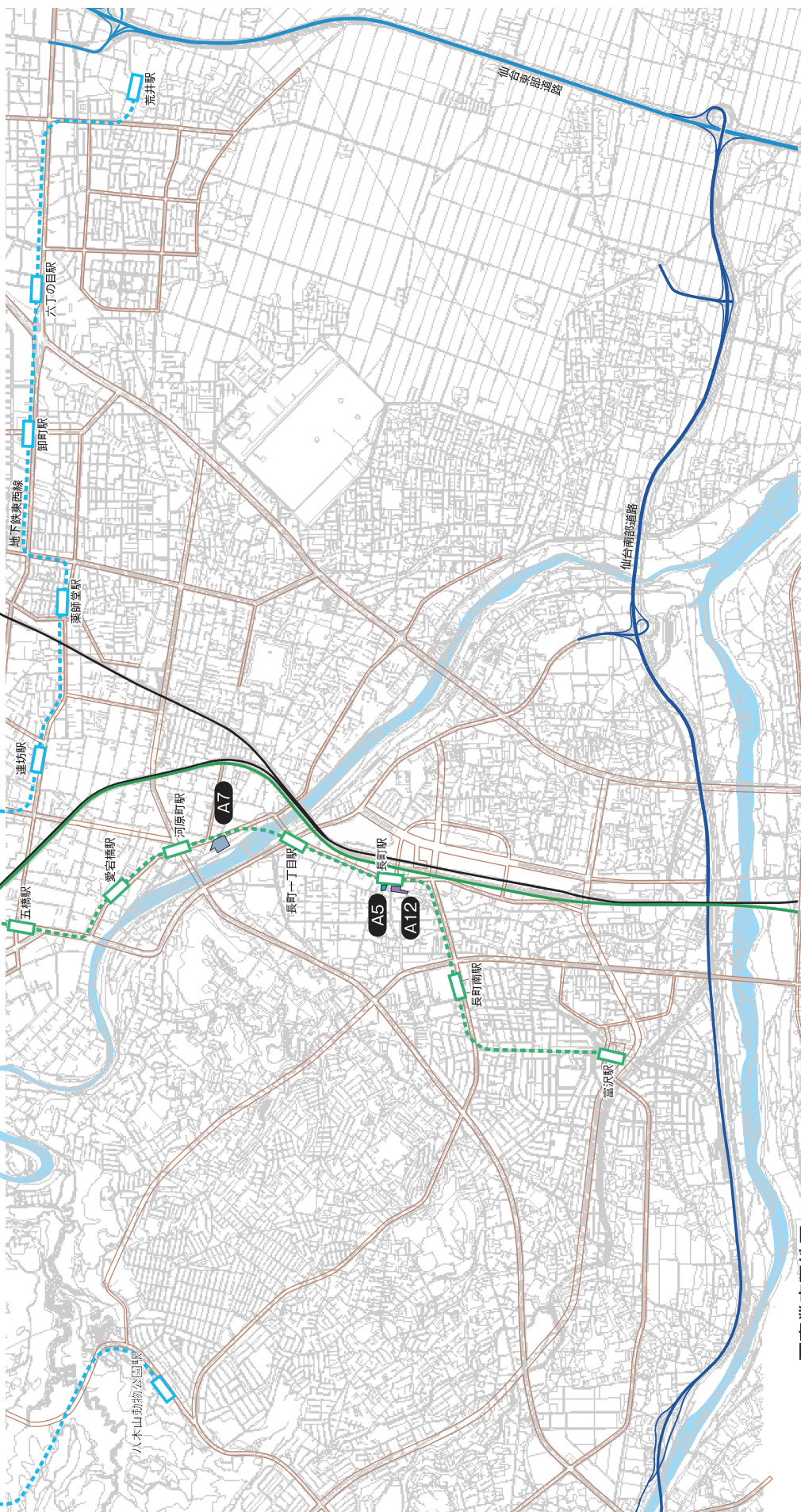
仙台市都市再開発方針付図

1号市街地		再開発誘導地区		2号再開発促進地区	
1	都心西部地区	A	大町西公園駅周辺地区	①	都心西部地区
2	都心東部地区			②	仙台駅東第二地区
3	北仙台地区			③	仙台駅東地区
4	宮町・小田原・宮城野原地区			④	北仙台駅周辺地区
5	南東部市街地	B	薬師堂駅周辺地区	⑤	河原町駅周辺地区
6	泉中央地区			⑥	泉中央地区
7	長町地区			⑦	あすと長町地区
8	八乙女駅周辺地区			⑧	長町西地区
9	大野田・富沢地区			⑨	富沢駅周辺地区
10	八木山動物公園駅周辺地区	C	八木山動物公園駅周辺地区		
11	川内駅周辺地区	D	川内駅周辺地区		
12	国際センター駅周辺地区	E	国際センター駅周辺地区		
13	御町駅周辺地区			⑩	御町駅周辺地区
14	六丁の目駅周辺地区	F	六丁の目駅周辺地区	⑪	六丁の目駅周辺地区



仙台市の市街地再開発事業位置図





■事業完了地区

地区名	仙台駅東 第一地区	中央一丁目 第一地区	仙台駅東 第一・2号地区	一番町四丁目 第一地区	長町三丁目 地区	花京院一丁目 第三地区	河原町一丁目 西地区	国分町三丁目 第一地区
図面番号	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8
地区概要	榴岡一丁目 の一部	中央一丁目 815番ほか	榴岡四丁目 の一部	一番町四丁目 11番地	長町三丁目 2番地内	花京院一丁目 4番地内	河原町一丁目 5番地内	国分町三丁目 6番地内
面積	約0.44ha	約0.52ha	約0.54ha	約0.91ha	約0.21ha	約0.25ha	約0.52ha	約0.36ha

地区名	仙台駅北部 第一南地区	本町二丁目 2番地区	北仙台駅 第一地区	長町駅前 第一地区	花京院一丁目 第二地区	中央一丁目 第二地区	花京院一丁目 第一地区	一番町二丁目 四番地区
図面番号	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15	A16
地区概要	中央一丁目 3番地	本町二丁目 2番地内	堤町一丁目 の一部	長町五丁目 の一部	花京院一丁目 1番の一部	中央一丁目 の一部	花京院一丁目 2番の一部	一番町二丁目 4番地内
面積	約1.66ha	約0.22ha	約3.43ha	約1.16ha	約0.86ha	約0.64ha	約0.92ha	約0.3ha

市街地再開発施設建築物の概要一覧

地区名 (ビル名称)	構造 面積	用途・内容・面積(面積はネット)					コンサルタント
		住宅	商業	事務所	駐車場	公共施設その他	
仙台駅東第一 (スカイビル)	SRC造 地下1階地上14階 15,353.39㎡	賃貸住宅(212戸) 約9,535㎡	物販・サービス 他約1,717㎡	—	—	ちびっこ広場 シルバー人材センター 約720㎡	㈱INA新建築研究所
中央一丁目第一 (仙台駅前開発ビル)	SRC造 地下2階地上8階 22,695.54㎡	—	百貨店・専門店・ 飲食・遊技 約8,594㎡	—	—	—	㈱野生司建設 設計事務所 ㈱久米建築事務所
仙台駅東第一・2号 (パルシティ仙台)	SRC造 地下1階地上14階 20,250.65㎡	分譲住宅(118戸) 約8,633㎡	物販・サービス 他約1,393㎡	貸事務所 約2,164㎡	32台 機械式 約120㎡	市民センター 榴岡図書館 約4,033㎡	㈱環境開発研究所
一番町四丁目第一 (141ビル)	SRC造一部S造 地下3階地上6階 30,320.00㎡	—	飲食・物販・ 専門店 約9,968㎡	—	105台 機械式 約177㎡	エルパーク仙台 消費生活センター 約3,956㎡	㈱都市デザイン 鹿島建設㈱
長町三丁目 (ライオンズプラザ長町中央)	SRC造 地下1階地上14階 7,277.11㎡	分譲住宅(85戸) 約5,489㎡	飲食・物販 約666㎡	—	22台 機械式 約330㎡	—	㈱トーマン
花京院一丁目第三 (シティタワー仙台)	SRC造 地下1階地上24階 14,398.63㎡	分譲住宅(126戸) 約9,146㎡	分譲店舗 物販 約211㎡	分譲事務所 約359㎡	52台 機械式 約307㎡	—	㈱日本不動産研究所
河原町一丁目西 (ツインタワー広瀬川・春園)	SRC造一部S造 地下1階地上23・21階 18,637.31㎡	分譲住宅(135戸) 約15,300㎡	飲食・診療所 約820㎡	—	96台 地下及び平面 約2,580㎡	—	㈱都市建築研究所 ㈱岩村アトリエ
国分町三丁目第一 (仙台パークビルディング)	S造一部SRC造 地下2階地上12階 19,718.91㎡	—	物販・飲食 約2,937㎡	貸事務所 約14,858㎡	82台 機械式 約2,191㎡ 地下店舗含む	—	㈱アイテック計画
仙台駅北部第一南 (アエル)	S造・SRC造 地下3階地上31階 73,079.23㎡	—	物販・飲食 約11,613㎡	貸事務所 約23,277㎡	311台 地下 約7,820㎡	情報産業プラザ 約6,333㎡	㈱都市デザイン
本町二丁目2番 (大正生命広業ビル)	S造一部RC造 地下1階地上12階 9,183.50㎡	—	物販 約358㎡	貸事務所 約5,333㎡	65台 機械式 約985㎡	—	鹿島建設㈱
北仙台駅第一 (北仙台シティプレイス)	SRC造・RC造・S造 地下2階地上14階 55,173.68㎡	分譲住宅(312戸) 約22,671㎡ ※住宅3棟合計	物販・サービス 約144㎡	貸事務所 仙台市北部急 患診療所含む 約9,388㎡	507台 地下及び平 面 約4,092㎡	仙台市青葉体育館 仙台市武道館 約16,406㎡	㈱INA 新建築研究所 ㈱松枝建築計画研究所
長町駅前第一 (たいはっくる)	RC造・SRC造 地下2階地上31階 56,260.96㎡	分譲住宅(257戸) 約20,614㎡ (内、権利者住宅76 戸)	貸店舗 飲食・物販 約2,127㎡	—	253台 地下 約8,123㎡	太白区文化センター 太白区情報センター 太白区中央市民センター 太白図書館 太白区中央児童館 約13,957㎡	㈱久米設計
花京院一丁目第二 (花京院スクエア)	S造一部SRC造 地下2階地上23階 40,711.59㎡	—	飲食・物販等 約4,466㎡	貸事務所 約29,693㎡	185台 自走及び 機械式 約1,878㎡	—	㈱レック都市地域研究所
中央一丁目第二 (仙台マークワン)	S造一部SRC造 地下2階・地上19階 49,906.18㎡	—	物販・飲食 約24,400㎡	貸事務所 約14,400㎡	207台 自走・機械式 約7,000㎡	—	㈱日本設計
花京院一丁目第一地区 (ソラプラザ・ソララガーデン)	(ソラプラザ) CFT造一部S造 地下1階・地上14階 27,355.91㎡ (ソララガーデン) RC造一部S造 地下1階・地上29階 25,205.21㎡	分譲住宅(182戸) 約23,152㎡	(ソラプラザ) 物販・飲食・ 貸会議室 約16,728㎡ (ソララガーデン) 店舗 約51㎡	(ソララガーデン) 貸事務所 約2,001㎡	(ソラプラザ) 140台 機械式 (ソララガーデン) 120台 機械式	—	㈱アイテック計画
一番町二丁目四番地区 (THE SENDAI TOWER)	RC造一部S造 地下1階・地上22階 14,745.22㎡	分譲住宅(118戸) 約11,359㎡	物販・サービス 他約1,739㎡	貸事務所 約852㎡	189台 機械式	—	㈱山下設計 ㈱都市デザイン

注) 会社名、建物管理者名等は契約時等当時の名称
 注) コンサルタント業者名は主たる業務を担当したものののみ記載

設計者	施行業者	参加組員	管理会社 建物管理形態	備考	土地の高度利用 (容積率)	防災性の (耐火率)
(株)INA新建築研究所	フジタ工業(株)	—	管理組合の 自主的管理	住宅型プロジェクト	53% ⇒ 599%	0% ⇒ 100%
(株)久米建築事務所	大林組 竹中工務店 JV	(株)仙台駅前開発ビル	(株)仙台駅前開発ビル	—	137% ⇒ 845%	38% ⇒ 100%
(株)環境開発研究所	(株)竹中工務店	(財)住宅改良開発公 社 (財)仙台市建設公社	(株)パルシティ	住宅型プロジェクト	39% ⇒ 597%	0% ⇒ 100%
(株)日本設計事務所	鹿島建設 外 設備関連業者 6社	三井不動産(株) 仙台市	141管理組合	—	98% ⇒ 649%	18% ⇒ 100%
(株)久米建築事務所	清水建設(株)	(株)大京 (参加個人施行者)	区分所有法に 基づく管理組合	住宅型プロジェクト	30% ⇒ 500%	0% ⇒ 100%
日建設計 日建ハウジングシステム JV	フジタ・安藤建設 村本建設 JV	—	シティタワー 仙台管理組合	住宅型プロジェクト 総合設計制度	12% ⇒ 675%	0% ⇒ 100%
(株)山下設計 (株)岩村アトリエ	鹿島建設 銭高組 JV	住友商事(株)	区分所有法に 基づく管理組合	住宅型プロジェクト 総合設計制度	67% ⇒ 398%	22% ⇒ 100%
三菱地所(株)	前田建設工業・大林組 大成建設・東急建設 地崎工業 JV	—	三菱地所(株)	市街地総合再生 地域活性化プロジェクト	316% ⇒ 650%	55% ⇒ 100%
(株)岡設計	フジタ・松村組 三菱建設 JV	—	(株)クロップス (建物の区分所有に関する 法律に基づく管理者)	地区再生計画 地域活性化プロジェクト	262% ⇒ 940%	21% ⇒ 100%
(株)日本設計	鹿島建設(株)	大正生命保険(株) (参加個人施行者)	大正産興(株)	—	123% ⇒ 700%	100% ⇒ 100%
(株)INA新建築研究所	住宅棟: 三井建設・ 住友建設JV 業務棟: 前田建設工業 外3社JV	三井不動産(株) 住友商事(株)	各棟の管理組合	再開発地区計画 住宅型プロジェクト 特定建築者制度	63% ⇒ 262%	0% ⇒ 100%
(株)久米設計	大成建設 不動建設 矢作建設工業 若築建設 橋本店 JV	仙台市 (株)大京	(株)たいはつくる	住宅型プロジェクト 総合設計制度	73% ⇒ 484%	63% ⇒ 100%
三菱地所(株)	フジタ・大成建設 清水建設・間組 奥田建設 JV	—	(株)三菱地所	地域活性化プロジェクト 総合設計制度	16% ⇒ 749%	18% ⇒ 100%
(株)日本設計	大林組・日本国土開発・ 仙建工業 JV	(株)パルコ	第一ビル(株) (株)三菱地所PM (株)PSS	地区再生計画 地域活性化プロジェクト	596% ⇒ 955%	100% ⇒ 100%
(株)山下設計	清水建設(株)	—	(株)ミスビルライフケア 住友不動産 建物サービス(株)	都市再生緊急促進事業	(地区内合計) 54% ⇒ 651%	47% ⇒ 100%
(株)山下設計	戸田建設(株)	(株)三井不動産 レジデンシャル 野村不動産(株)	野村不動産パートナーズ(株) THE SENDAI TOWER 管理組合	市街地総合再生 地域活性化プロジェクト	235% ⇒ 699%	100% ⇒ 100%

仙台駅東第一地区 (駅東スカイビル)

事業名称	仙台駅東第一地区第一種市街地再開発事業	事業年度	昭和51年度～昭和54年度竣工
施行者	仙台駅東第一地区市街地再開発組合	権利変換方式	全員同意型
施行地区	宮城野区榴岡一丁目の一部 (仙台駅東第一土地区画整理事業8ブロック)	権利者数	土地所有者6名
施行面積	約0.44ha	事業費	約21.6億円

事業の概要

仙台駅東地域は、駅西地域が戦災復興土地区画整理事業により本市の商業・業務の中心地として急速な発展を遂げてきたのに比べ、戦前のままの市街地が残ったこともあり発展が遅滞していたが、昭和35年に隣接する新寺小路地区の土地区画整理事業の着手、また、東北新幹線の仙台駅の乗り入れ、仙台港の開港、東部工業団地及び流通センターの建設等が進められたこともあり、昭和48年に本地区を含む仙台駅東第一土地区画整理事業が着手された。そこで再開発事業も同時施行することにより、基盤整備と連携した施設建築物の高度利用整備の方向付けがなされ、昭和51年に高度利用地区と市街地再開発事業の都市計画決定がなされた。

施設建築物の概要としては、賃貸住宅を主体とした高層共同住宅であり、低層部を貸店舗として1階には物販関係を2階には非物販関係の店舗を配置した。さらに、2階には公益施設としてちびっ子広場とコミュニティルームを配置し、管理を「駅東スカイビル株式会社」が行っている。その後、コミュニティルームは「シルバー人材センター」がスカイビル側より賃借し管理を行っている。

[区域図]



従前の建物構造別割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	割合(%)	延べ面積(m ²)	割合(%)
耐火造	0	0.00	0.00	0.00	0.00
非耐火造	26	1,874.85	100.00	2,119.80	100.00
合計	26	1,874.85	100.00	2,119.80	100.00

従前の建物用途別割合

区分	棟数	延べ面積(m ²)	割合(%)
住居併用店舗	1	65.96	3.11
住居専用	22	1,890.72	89.11
業務	1	65.96	3.11
事業所	2	99.12	4.67
合計	26	2,119.80	100.00

[事業前]



事業の主な経過

年.月	事 項
S48.8	仙台駅東第一土地区画整理事業の事業計画決定 (市施行55.8ha)
S50.3	仙台駅東地区再開発基本構想作成
9	再開発施行区域(8ブロック)の仮換地指定
S51.2	仙台駅東地区再開発基本計画作成
5	仙台駅東8ブロック市街地再開発共同組合(準備組合)設立
9	権利者法人「駅東スカイビル(株)」設立
12	高度利用地区の都市計画決定 第一種市街地再開発事業の都市計画決定
S52.2	市街地再開発組合設立認可
3	権利変換計画認可
4	建築工事着工
S54.3	建築工事完了
4	工事完了公告、駅東スカイビルオープン 権利変換(建物)の登記

事業概要

1. 土地利用

地区面積	4,375.22㎡	指定建ぺい率	80%(80%)
敷地面積	2,562.00㎡	指定容積率	600%(600%)
地域地区	商業地域・準防火地域・高度利用地区		

2. 施設概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造		
規 模	地下1階、地上14階、PH2階		
最高高さ	49.80m		
建築面積	1,687.91㎡	延床面積	15,353.39㎡ ※容積対象面積と同じ。
建ぺい率	65.88%	容 積 率	599.27%

3. 主な用途規模

住 宅	9,535.32㎡(212戸/賃貸)		
商業・業務	1,717.42㎡	その他共用等	3,376.40㎡
公共公益施設	724.25㎡ (ちびっ子広場:410.56㎡, コミュニティールーム:313.69㎡)		

4. 事業費

収入	補助金	202
	公共施設管理者負担金	0
	保留床処分金	1,951
	参加組合員負担金	0
	分担金・賦課金	5
	その他	0
	収入金合計	2,158
支出	調査設計費	78
	土地整備費	0
	補償費	0
	工事費	1,890
	営繕費	0
	事務費	108
	借入金利子	82
	その他	0
	支出金合計	2,158

(単位:百万円)

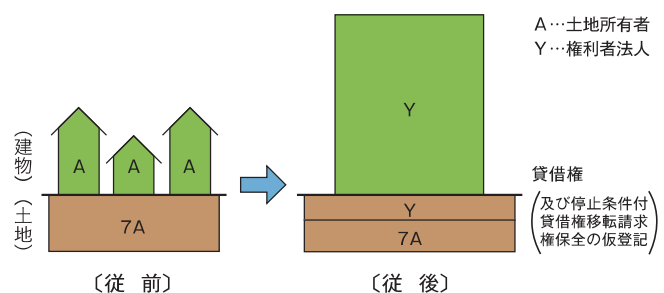
5. 事業推進体制

事業コンサルタント	(株)INA新建築研究所
建築設計	(株)INA新建築研究所
監理業務	日本住宅公団(現在、都市再生機構)
建築施工	フジタ工業(株)(現在、(株)フジタ)
参加組合員	—

6. 管理運営

建物管理者	駅東スカイビル(株)
-------	------------

[権利変換モデル図]



中央一丁目第一地区 (仙台駅前開発ビル)

事業名称	中央一丁目第一地区第一種市街地再開発事業	事業年度	昭和52年度～昭和62年度
施行者	中央一丁目第一地区市街地再開発組合	権利変換方式	全員同意型
施行地区	青葉区中央一丁目815番ほか	権利者数	土地所有者15名 借地権者2名 参加組員1名
施行面積	約0.52ha	事業費	約44.9億円

事業の概要

本地区は、仙台の玄関口であるJR仙台駅西口駅前広場に面しており、仙塩広域都市圏の交通上の要所に位置しているながら、老朽化した木造家屋や青空駐車場が目立ち、早い時期から高度利用が図られた周辺建築物の谷間的な状況で取り残されていた。

また、大型店の進出や地区住民の業種等からした駅前商業地区としてふさわしい環境整備が望まれる一方で、恵まれた立地条件を活かした市街地再開発事業の実現が緊急課題であった。

そこで本事業は、老朽建築物の建替えと土地の高度利用及び都市機能を更新することにより、建物の不燃化と共同化を実現し、周辺の開発計画との整合を保ちながら、併せて都市景観の向上を図ることを目的とした。

特に、駅前広場整備事業におけるペDESTリアンデッキの機能を補完するため、再開発ビル周囲にデッキを一体的に整備した他、ビルの壁面線を後退することによって周辺歩道を拡幅するなど、歩行者の安全と利便性の向上を図っている。さらに、市営地下鉄南北線仙台駅と有機的な連結を行い、地下鉄、バス、JR利用者の円滑な動線を確保している。



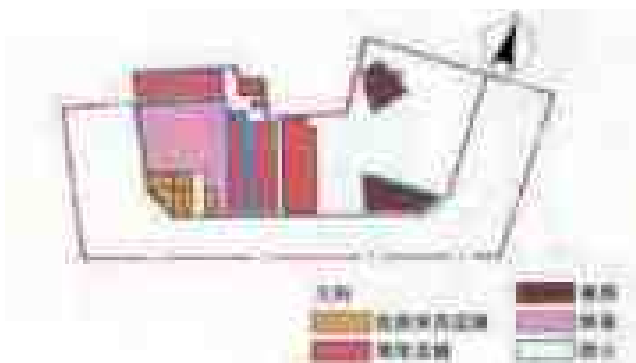
従前の建物構造別割合

区分	棟数	建築面積(㎡)	割合(%)	延べ面積(㎡)	割合(%)
耐火造	4	489.80	38.40	1,631.73	46.90
非耐火造	8	784.50	61.60	1,847.11	53.10
合計	12	1,274.30	100.00	3,478.84	100.00

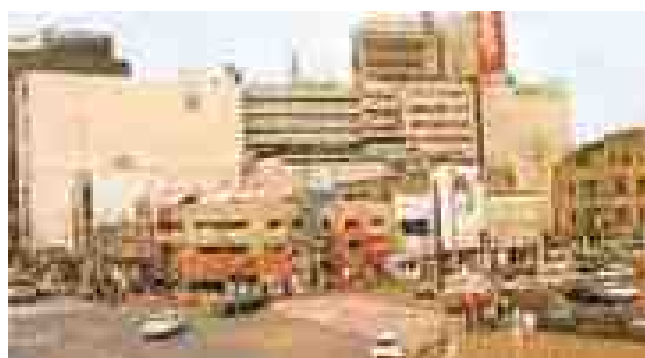
従前の建物用途別割合

区分	棟数	延べ面積(㎡)	割合(%)
専用店舗	3	1,325.21	38.09
住居併用店舗	6	377.72	10.86
業務施設	2	691.64	19.88
娯楽	1	1,084.27	31.17
合計	12	3,478.84	100.00

[区域図]



[事業前]



事業の主な経過

年.月	事 項
S46.9	再開発事業に係る基本計画及び事業計画作成
S47.8	「市街地再開発懇談会」を結成
S48.3	中央一丁目10番地再開発基本構想を作成 「再開発調査研究会」を結成(地権者全員)
S49.3	中央一丁目10番地再開発基本計画を作成
12	「再開発準備組合」を結成(地権者全員)
S51.12	高度利用地区の都市計画決定 第一種市街地再開発事業の都市計画決定
S53.2	市街地再開発組合設立認可
2	キーテナント決定(㈱西武クレジット)
3	権利者法人「株式会社仙台駅前開発ビル」設立
S54.7	宮城県小売商近代化協議会審議結審
S55.5	建築工事着工
7	権利変換計画認可
S56.1	ペDESTリアンデッキ工事着工
S57.1	建築工事完了
3	駅前広場ペDESTリアンデッキ工事完成
4	工事完了公告、再開発ビルオープン
S63.3	組合解散認可

事業概要

1. 土地利用

地区面積	5,208.73㎡	指定建ぺい率	80%(70%)
敷地面積	2,536.09㎡	指定容積率	800%(850%)
地域地区	商業地域・防火地域・高度利用地区		

2. 施設概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造		
規 模	地下2階、地上8階、PH2階		
最高高さ	40.00m		
建築面積	2,338.52㎡	延床面積	22,695.54㎡ (容積対象面積 21,423.44㎡)
建ぺい率	92.20%	容 積 率	844.74%

3. 主な用途規模

商 業	22,695.54㎡
そ の 他	ペDESTリアンデッキ

4. 事業費

収入	補助金	604
	公共施設管理者負担金	0
	保留床処分金	395
	参加組合員負担金	2,894
	賦課金	54
	その他	544
	収入金合計	4,491
支出	調査設計費	185
	土地整備費	27
	補償費	303
	工事費	3,854
	営繕費	3
	事務費	76
	借入金利息	9
	その他	34
	支出金合計	4,491

(単位:百万円)

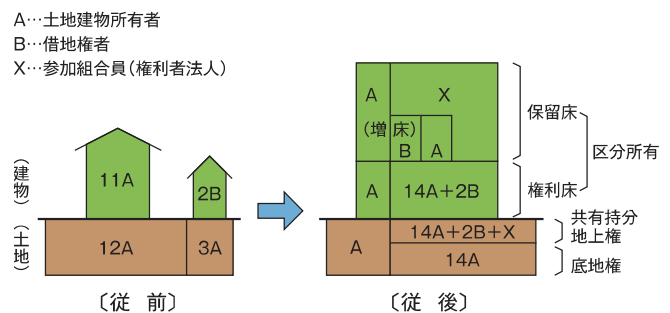
5. 事業推進体制

事業コンサルタント	(株)野生司建設設計事務所・ (株)久米建築事務所(現在、(株)久米設計)
建築設計・監理業務	(株)久米建築事務所(現在、(株)久米設計)
建築施工	大林組・竹中工務店JV
参加組合員	(株)仙台駅前開発ビル

6. 管理運営

建物管理者	(株)仙台駅前開発ビル
-------	-------------

[権利変換モデル図]



仙台駅東第一・2号地区 (パルシティ仙台)

事業名称	仙台駅東第一・2号地区第一種市街地再開発事業	事業年度	昭和56年度～昭和61年度
施行者	仙台駅東第二市街地再開発組合	権利変換方式	全員同意型
施行地区	宮城野区榴岡四丁目の一部 (仙台駅東第一土地区画整理事業17ブロック)	権利者数	土地所有者16名 参加組合員2名
施行面積	約0.54ha	事業費	約41.2億円

事業の概要

本地区が位置する仙台駅東地域は、戦後急速な発展を遂げた駅西地域とは異なり、老朽化した木造低層家屋が密集した極めて不健全で大幅に都市化の遅れた地域であった。その中で宮城野原運動公園及び榴岡中央公園の整備、仙石線の地下化等、大規模なプロジェクトが着々と進捗しており、本市においても仙台駅東第一土地区画整理事業により新しい中心市街地づくりに取り組んでいた状況であった。そのため本事業は区画整理事業と一体となり、新しい仙台駅東口にふさわしい施設建築物の整備と都市機能の更新を図ることを目的とした「仙台駅東地区再開発基本計画」に基づいて行われた再開発事業である。

施設整備の方針としては商業及び業務施設、また、住宅施設、さらに地域の中心となる市民センター及び図書館といった公的な機能をもつ複合的な施設として建築物を整備し、新たな地域発展の核施設として役割を担うものである。



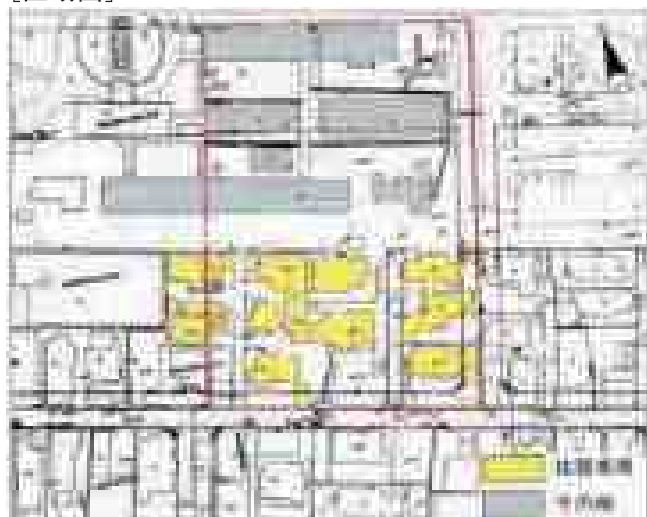
従前の建物構造別割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	割合(%)	延べ面積(m ²)	割合(%)
耐火造	0	0.00	0.00	0.00	0.00
非耐火造	13	1,801.72	100.00	2,011.53	100.00
合計	13	1,801.72	100.00	2,011.53	100.00

従前の建物用途別割合

区分	棟数	延べ面積(m ²)	割合(%)
住居専用	12	902.22	44.85
その他	1	1,109.31	55.15
合計	13	2,011.53	100.00

[区域図]



[事業前]



事業の主な経過

年.月	事 項
S48.8	仙台駅東第一土地区画整理事業の事業計画決定 (市施行55.8ha)
S49.6	再開発準備組合設立
S50.3	仙台駅東地区再開発基本構想作成
S51.2	仙台駅東地区再開発基本計画作成
S53.5	再開発施行区域(17ブロック)の仮換地指定
8	高度利用地区の都市計画決定
9	㈱住宅改良開発公社、参加組合員として参加決定
11	第一種市街地再開発事業の都市計画決定
S55.3	㈱仙台市建設公社、参加組合員として参加決定、 仙台市民文化センターの設置決定
S56.5	市街地再開発組合設立認可 建築工事着工
12	権利変換計画認可
S58.2	建築工事完了、工事完了公告
3	パルシティ仙台オープン
4	仙台市民文化センター開館
S61.11	組合解散認可

事業概要

1. 土地利用

地区面積	5,429.34㎡	指定建ぺい率	80%(70%)
敷地面積	3,369.31㎡	指定容積率	600%(600%)
地域地区	商業地域・準防火地域・高度利用地区		

2. 施設概要

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造		
規模	地下1階、地上14階、PH2階		
最高高さ	49.50m		
建築面積	2,656.81㎡	延床面積	20,250.65㎡ <small>(容積対象面積 20,123.45㎡)</small>
建ぺい率	78.85%	容積率	597.25%

3. 主な用途規模

住 宅	約8,633㎡(118戸/分譲)		
業 務	約2,164㎡(賃貸)	商 業	約1,393㎡(物販・サービス他)
公共公益施設	4,200.76㎡ (市民センター3,400㎡、榴岡図書館632.76㎡、供用部168㎡)		
駐 車 場	約120㎡(機械式32台)		

4. 事業費

収 入	補 助 金	694
	公共施設管理者負担金	0
	保 留 床 処 分 金	555
	参加組合員負担金	2,861
	そ の 他	8
収 入 金 合 計		4,118
支 出	調 査 設 計 費	171
	土 地 整 備 費	0
	補 償 費	335
	工 事 費	3,422
	営 繕 費	0
	事 務 費	83
	借 入 金 利 子	31
	そ の 他	76
支 出 金 合 計		4,118

(単位:百万円)

5. 事業推進体制

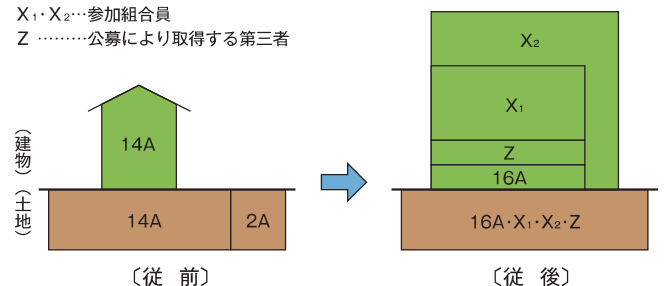
事業コンサルタント	(株)環境開発研究所
建 築 設 計	(株)環境開発研究所
監 理 業 務	日本住宅公団(現在、都市再生機構)
建 築 施 工	(株)竹中工務店
参 加 組 合 員	㈱住宅改良開発公社、㈱仙台建設公社

6. 管理運営

建 物 管 理 者	(株)パルシティ
-----------	----------

[権利変換モデル図]

A ……土地所有者
X₁・X₂…参加組合員
Z ……公募により取得する第三者



一番町四丁目第一地区 (141ビル)

事業名称	一番町四丁目第一地区第一種市街地再開発事業	事業年度	昭和57年度～平成5年度
施行者	一番町四丁目第一地区市街地再開発組合	権利変換方式	全員同意型
施行地区	青葉区一番町四丁目11番地	権利者数	土地所有者6名 借地権者17名 参加組員2名
施行面積	約0.91ha	事業費	約76.4億円

事業の概要

本地区は、仙台の商店街の中心である一番町通りの北の玄関口に位置しながら、大部分が戦後の低層木造のままという近代化の遅れから、都市機能、景観および防災上の問題を抱え、また仙台駅前地区への大型店出店による商業地区の重心移動もあって商業基盤は低下していた。

そこで借地権者がこの問題に取り組み、昭和45年、三越をキーテナントとした再開発による建替計画が進められることとなった。しかし、テナントの意向による計画の大幅見直しや中断から10年が経過したため、組合は事業計画から事業資金の調達まで自らの力で行って行くことを決定し、昭和56年、ついにキーテナント依存体質を脱却し、キーテナント主導型から組合主導型の再開発へと大きく変革した。

141ビルは完成まで17年の歳月を要したが、開業後、一番町四丁目買物公園の通行量は大幅に増加し、地下鉄の利便性ともあいまって夜遅くまで賑わいを見せるようになった。さらに、市民のタウンフォーラムというコンセプトのもと、単なるショッピングセンターとしてだけでなく、市民が行き交う仙台市のランドマーク、街づくりのシンボルとしての役割も果たしている。

[区域図]



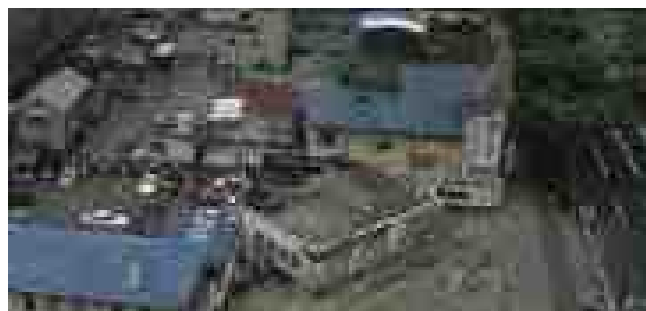
従前の建物構造別割合

区分	棟数	建築面積(㎡)	割合(%)	延べ面積(㎡)	割合(%)
耐火造	3	453.01	18.70	716.43	16.30
非耐火造	23	1,964.79	81.30	3,667.76	83.70
合計	26	2,417.80	100.00	4,384.19	100.00

従前の建物用途別割合

区分	棟数	延べ面積(㎡)	割合(%)
専用店舗	11	2,464.72	56.22
住居併用店舗	7	865.10	19.73
店舗兼宿泊施設	1	438.27	9.99
業務施設	1	147.56	3.37
住居専用	2	331.33	7.56
神 社	1	2.78	0.06
その他	3	134.43	3.07
合計	26	4,384.19	100.00

[事業前]



事業の主な経過

年.月	事 項
S45.	一番町四丁目地区再開発基本調査を実施
S47.4	「再開発世話人会」を結成
S48.3	「再開発準備組合」を結成
S53.5	キーテナント覚書締結
8	高度利用地区の都市計画決定
S54.10	第一種市街地再開発事業の都市計画決定
S56.6	キーテナント主導型から組合主導型に方向転換
S57.4	市街地再開発組合設立認可
S59.6	地権者主体のビル運営会社(株)一・四・一設立
11	参加組合員と契約締結
S60.4	権利変換計画認可 建築工事着工
S62.3	141ビルオープン
H4.10	141と三越の上空連絡通路設置
H5.6	組合解散認可

事業概要

1. 土地利用

地区面積	9,071.25㎡	指定建ぺい率	80%(70%)
敷地面積	4,447.67㎡	指定容積率	600%(650%)
地域地区	商業地域・防火地域・高度利用地区		

2. 施設概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造		
規 模	地下3階、地上6階、PH2階		
最高高さ	36.33m		
建築面積	3,771.04㎡	延床面積	30,320㎡ (容積対象面積 28,874.09㎡)
建ぺい率	84.78%	容 積 率	649.19%

3. 主な用途規模

商 業	14,145.22㎡
駐 車 場	177.83㎡(105台)
公共公益施設	3,961.41㎡ (エル・パーク仙台3,956.28㎡,地下鉄給排気口5.13㎡)

4. 事業費

収 入	補 助 金	924
	公共施設管理者負担金	0
	保 留 床 処 分 金	267
	参加組合員負担金	6,232
	そ の 他	217
収 入 金 合 計		7,640
支 出	調 査 設 計 費	468
	土 地 整 備 費	87
	補 償 費	619
	工 事 費	5,961
	営 繕 費	0
	事 務 費	161
	借 入 金 利 子	12
	そ の 他	332
支 出 金 合 計		7,640

(単位:百万円)

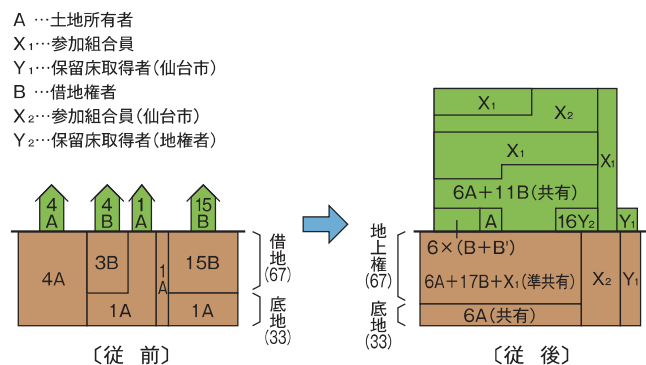
5. 事業推進体制

事業コンサルタント	(株)都市デザイン・(株)マーケティングコンビナート・鹿島建設(株)
建築設計・監理業務	(株)日本設計事務所(現在、(株)日本設計)
建 築 施 工	鹿島建設(株)
参 加 組 合 員	三井不動産(株)・仙台市

6. 管理運営

建 物 管 理 者	141管理組合(株)一・四・一に管理を委託)
-----------	------------------------

[権利変換モデル図]



長町三丁目地区 (ライオンズプラザ長町中央)

事業名称	長町三丁目地区第一種市街地再開発事業	事業年度	昭和63年度～平成3年度
施行者	長町三丁目地区第一種市街地再開発事業個人施行者	権利変換方式	全員同意型
施行地区	太白区长町三丁目2番地内	権利者数	土地所有者4名 参加組員1名
施行面積	約0.21ha	事業費	約16.9億円

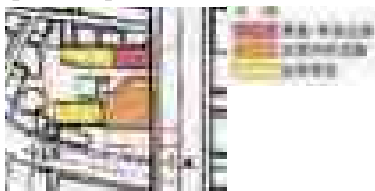
事業の概要

本地区は、市中心部より南に5kmの位置にあり、JR東北本線、市営地下鉄南北線の鉄軌道、旧国道4号線、国道286号線等幹線道路が交差する交通結節点の地である。また、当地区を含む長町地区は、旧来より商店街として賑わいを見せていたが、商業の近代化が遅れや地下鉄開通により人の流れが変わったことにより、近年衰退が目立ってきた地区でもあった。

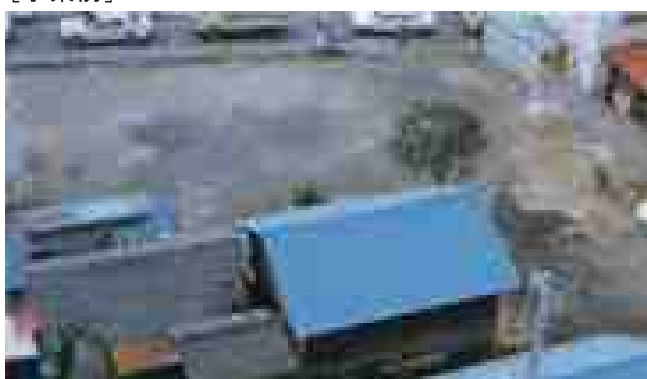
地区の状況は、低層の専用住宅や店舗併用住宅が混在しているなど土地の高度利用が遅れていた。その中で、地区に隣接して地下鉄出入口が建設されるなど再開発の機運が高まっていた。

本地区の計画として、交通結節点に面する部分にオープンスペースを確保し、また、商店街の連続性を確保するため1階に商業施設を配し、2階以上の都市型住宅が共存する施設づくりを行い、併せて土地の高度利用を図っている。

[区域図]



[事業前]



従前の建物構造別割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	割合(%)	延べ面積(m ²)	割合(%)
耐火造	0	0.00	0.00	0.00	0.00
非耐火造	8	344.93	100.00	415.27	100.00
合計	8	344.93	100.00	415.27	100.00

従前の建物用途別割合

区分	棟数	延べ面積(m ²)	割合(%)
専用店舗	1	98.92	23.82
住居併用店舗	2	125.31	30.18
住居専用	5	191.04	46.00
合計	8	415.27	100.00

事業の主な経過

年.月	事 項
S54	長町駅前地区現況調査、基本計画作成
S57.11	長町駅前地区全体説明会
S63.4	高度利用地区・再開発促進区域の都市計画決定
9	市街地再開発事業施行認可
10	参加個人施行者契約締結
H元.4	権利変換計画認可
6	建築工事着工
8	施行者変更認可
H2.2	管理規約認可
12	建築工事完了
H3.2	工事完了公告
12	事業終了認可

事業概要

1. 土地利用

地区面積	2,056.38㎡	指定建ぺい率	80%(70%)
敷地面積	1,365.17㎡	指定容積率	400%(500%)
地域地区	商業地域・準防火地域・高度利用地区		

2. 施設概要

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造		
規模	地下1階、地上14階、PH1階		
最高高さ	49.6m		
建築面積	742.58㎡	延床面積	7,277.11㎡ <small>(容積対象面積 6,820.85㎡)</small>
建ぺい率	54.39%	容積率	499.63%

3. 主な用途規模

住 宅	約 5,489㎡ (85戸/分譲)
商 業	約 666㎡
駐 車 場	約 330㎡ (機械式 22台)

4. 事業費

収 入	補 助 金	321
	公共施設管理者負担金	0
	保 留 床 処 分 金	0
	参加個人施行者負担金	1,348
	そ の 他	25
収 入 金 合 計		1,694
支 出	調 査 設 計 費	100
	土 地 整 備 費	13
	補 償 費	24
	工 事 費	1,493
	営 繕 費	0
	事 務 費	50
	借 入 金 利 子	0
	そ の 他	14
支 出 金 合 計		1,694

(単位:百万円)

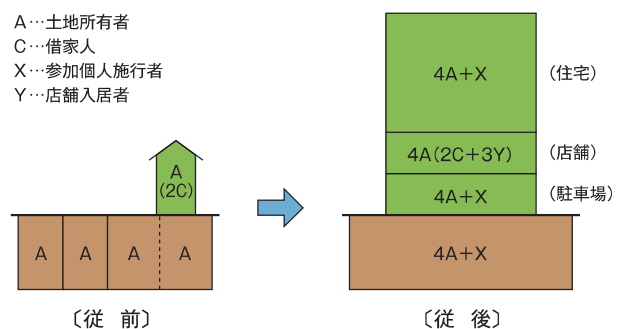
5. 事業推進体制

事業コンサルタント	(株)トーマン
建築設計・監理業務	(株)久米建築事務所(現在、(株)久米設計)
建 築 施 工	清水建設(株)
参加個人施行者	(株)大京

6. 管理運営

建 物 管 理 者	区分所有法に基づく管理組合
-----------	---------------

[権利変換モデル図]



花京院一丁目第三地区 (シティタワー仙台)

事業名称	花京院一丁目第三地区第一種市街地再開発事業	事業年度	昭和63年度～平成4年度
施行者	花京院一丁目第三地区第一種市街地再開発事業個人施行者 (財団法人住宅改良開発公社)	権利変換方式	全員同意型
施行地区	青葉区花京院一丁目4番	権利者数	土地所有者7名
施行面積	約0.25ha	事業費	約48.9億円

事業の概要

本地区は、仙台駅より至近の距離にありながら、戦災復興区画整理事業から除外され、仙台市の都心とはいえ、都心基盤施設の整備が遅れ、老朽家屋が存在し、土地利用も極めて不健全な状態にあったため、有効的、合理的な整備を行い、中心市街地にふさわしい街区形成と施設整備が望まれる地区であった。

本事業は、市街地再開発事業により、地区内の土地の高度利用と建築物の不燃化並びに都市機能の更新を図り、中心市街地にふさわしい街区の形成と、都市型住宅を主体とする施設建築物の建築を行い、良好な都心空間形成に寄与することを目的に行われた。

施設建築物は、1階に商業施設、2階に業務施設、3階以上は地区の特性を生かした住宅が入る複合ビルとした。また、当事業は個人施行による第一種市街地再開発事業であるが、昭和55年の都市再開発法の改正により新たに追加された第三者施行制度を採用し、地権者が施行者とならず、第三者である(財)住宅改良開発公社が地権者の同意を得て事業を行った。

[事業前]



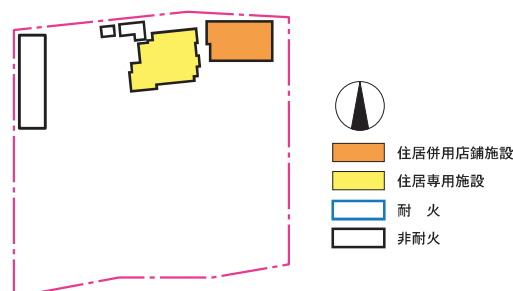
従前の建物構造別割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	割合(%)	延べ面積(m ²)	割合(%)
耐火造	0	0.00	0.00	0.00	0.00
非耐火造	2	174.82	100.00	244.38	100.00
合計	2	174.82	100.00	244.38	100.00

従前の建物用途別割合

区分	棟数	延べ面積(m ²)	割合(%)
住居専用	1	86.10	35.23
その他	1	158.28	64.77
合計	2	244.38	100.00

[区域図]



事業の主な経過

年.月	事 項
S63.2	高度利用地区・市街地再開発促進区域の都市計画決定
H元.2	市街地再開発事業施行認可
8	権利変換計画認可
10	建築工事着工
H2.12	事業計画変更認可
H3.5	施行基準の変更認可
9	建築工事完了
10	工事完了公告
H5.3	事業終了認可

事業概要

1. 土地利用

地区面積	約2,500㎡	指定建ぺい率	80%(70%)
敷地面積	1,991.41㎡	指定容積率	500%(600%)
地域地区	商業地域・準防火地域・高度利用地区		

2. 施設概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造		
規 模	地下1階、地上24階、PH1階		
最高高さ	84.4m		
建築面積	859.31㎡	延床面積	14,398.63㎡ (容積対象面積 13,438.08㎡)
建ぺい率	43.15%	容 積 率	674.80%

3. 主な用途規模

住 宅	約9,146㎡ (126戸)
業 務	約 359㎡ (分譲)
店 舗	約 211㎡
集 会 室	約 142㎡
駐 車 場	約 307㎡ (52台)

4. 事業費

収 入	補 助 金	835
	公共施設管理者負担金	0
	保 留 床 処 分 金	3,768
	参加個人施行者負担金	0
	そ の 他	288
収 入 金 合 計		4,891
支 出	調 査 設 計 費	312
	土 地 整 備 費	0
	補 償 費	326
	工 事 費	3,893
	営 繕 費	23
	事 務 費	130
	借 入 金 利 子	73
	そ の 他	134
支 出 金 合 計		4,891

(単位:百万円)

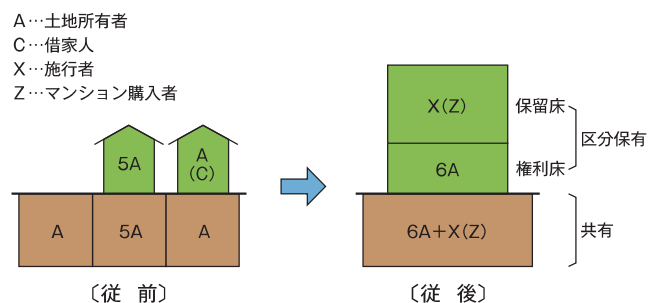
5. 事業推進体制

事業コンサルタント	㈱日本不動産研究所
建築設計・監理業務	日建設計・日建ハウジングシステムJV
建 築 施 工	フジタ・安藤建設・村本建設JV
参加個人施行者	—

6. 管理運営

建 物 管 理 者	シティタワー仙台管理組合
-----------	--------------

[権利変換モデル図]



河原町一丁目西地区 (ツインタワー広瀬川・春圃)

事業名称	河原町一丁目西地区第一種市街地再開発事業	事業年度	平成2年度～平成7年度
施行者	河原町一丁目西地区市街地再開発組合	権利変換方式	全員同意型
施行地区	若林区河原町一丁目の一部	権利者数	土地所有者6名 借地権者1名 参加組員1名
施行面積	約0.52ha	事業費	約77.1億円

事業の概要

本地区は、市中心部より南に3km、広瀬川に接し旧4号線に面する位置にあり、当地区を含む河原町一体は、旧来より商店街として賑わいを見せていたが、郊外への大規模店舗出店や地下鉄開通に伴う人の流れの変化などにより衰退し、藩政時代のまち割りに老朽した店舗や住宅が並ぶ近隣型商店街となっていた。

行政においては、河原町一丁目地区周辺を地下鉄の計画に合わせ拠点地区と位置付け、基本構想や基本計画を策定し、まちづくりを進めてきた。その中において本地区で再開発の機運が高まり、事業化した。

本地区の計画として、1階に商業を配し、2階以上に都市型住宅を整備することにより共生型の再開発事業を行っている。また、総合設計制度の活用により生み出したオープンスペースを付近住民に開放することにより周辺住民と一体になったまちづくりに寄与している。

[区域図]



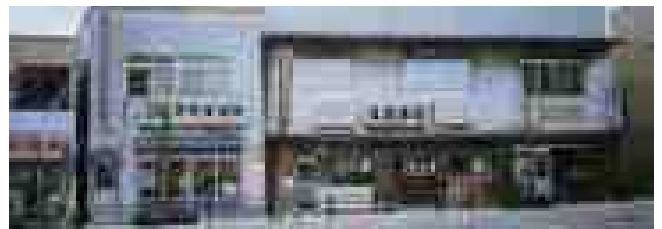
従前の建物構造別割合

区分	棟数	建築面積(㎡)	割合(%)	延べ面積(㎡)	割合(%)
耐火造	1	343.61	22.02	877.55	32.35
非耐火造	17	1,216.50	77.98	1,834.73	67.65
合計	18	1,560.11	100.00	2,712.28	100.00

従前の建物用途別割合

区分	棟数	延べ面積(㎡)	割合(%)
病院	1	877.55	32.35
専用店舗	2	223.13	8.23
住居併用店舗	4	678.31	25.01
住居専用	5	734.02	27.06
業務	6	199.27	7.35
合計	18	2,712.28	100.00

[事業前]



事業の主な経過

年.月	事 項
S55	河原町一丁目地区基本構想策定
S56	河原町一丁目地区基本計画策定
S63.3	参加組員予定者と事業協力の覚書締結
4	まちづくり勉強会設立
9	再開懇談会設立
H元.11	河原町一丁目西地区市街地再開準備組合設立
H2.5	高度利用地区・第一種市街地再開事業の都市計画決定
11	高度利用地区・第一種市街地再開事業の都市計画決定の変更
H3.3	市街地再開組合設立認可 参加組員契約締結
8	権利変換計画認可
H4.9	建築工事着工
H7.2	建築工事完了 工事完了公告
6	組合解散認可

事業概要

1. 土地利用

地区面積	約5,200㎡	指定建ぺい率	80%(50%)
敷地面積	4,051.58㎡	指定容積率	300%(400%)
地域地区	近隣商業地域・準防火地域・高度利用地区		

2. 施設概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造		
規 模	地下1階、地上23階(北棟)・21階(南棟)、PH1階		
最高高さ	86.89m		
建築面積	1,316.42㎡	延床面積	18,637.31㎡ (容積対象面積 16,113.24㎡)
建ぺい率	32.49%	容 積 率	397.70%

3. 主な用途規模

住 宅	約15,300㎡ (135戸/分譲)
業務・商業	約 820㎡
駐 車 場	約 2,580㎡ (96台)

4. 事業費

収 入	補 助 金	1,811
	公共施設管理者負担金	0
	保 留 床 処 分 金	0
	参加組員負担金	5,763
	そ の 他	132
収 入 金 合 計		7,706
支 出	調 査 設 計 費	318
	土 地 整 備 費	42
	補 償 費	172
	工 事 費	6,706
	営 繕 費	44
	事 務 費	272
	借 入 金 利 子	2
	そ の 他	150
支 出 金 合 計		7,706

(単位:百万円)

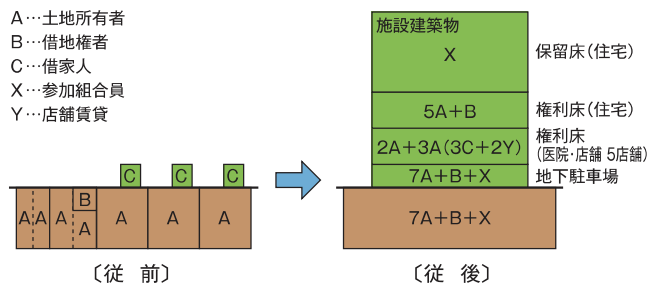
5. 事業推進体制

事業コンサルタント	(株)都市建築研究所・ (株)岩村アトリエ
建築設計・監理業務	(株)山下設計・(株)岩村アトリエ
建 築 施 工	鹿島建設・銭高組JV
参 加 組 合 員	住友商事(株)

6. 管理運営

建 物 管 理 者	区分所有法に基づく管理組合
-----------	---------------

[権利変換モデル図]



国分町三丁目第一地区 (仙台パークビルディング)

事業名称	国分町三丁目第一地区第一種市街地再開発事業	事業年度	平成4年度～平成8年度
施行者	国分町三丁目第一地区市街地再開発組合	権利変換方式	全員同意型
施行地区	青葉区国分町三丁目6番地内	権利者数	土地所有者9名 借地権者1名
施行面積	約0.36ha	事業費	約85.9億円

事業の概要

本地区は、JR仙台駅から北西約1.5kmに位置し、行政施設ゾーン(宮城県庁・仙台市役所)及び景観形成ゾーン(勾当台公園・定禅寺通)に囲まれており、また商業業務地でもあるが、地区の現況は、土地利用の細分化・低密度・用途混在、建物の老朽化が目立ち、歩行者空間や広場等のオープンスペースも十分確保されているとは言い難く、周辺景観への配慮についても不十分であった。

そこで、周辺環境との調和を図りながら、オープンモールやサンクンガーデン、さらに街路沿道の緑地の整備等を行うことにより、良好な環境イメージと活性化を含むインパクトを与え得る景観形成を図る他、快適なオフィス環境の創出、オフィスオートメーション、フレキシビリティ等に対応したインテリジェントビルの建設を目指すこととなった。

また、本地区の共同ビルは、従前の土地を分有したまま共同で施設を建設するもので、権利者は応分の資金を持ち出して、土地の持ち分による床を取得し、事業を成立させる方式を採用している。

なお、本地区は国分町地区市街地総合再生計画区域内で行われた市街地再開発事業であり、補助採択基準である施行地区面積緩和の特例を受けている。

[事業前]



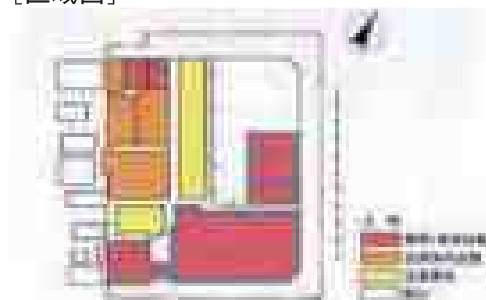
従前の建物構造別割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	割合(%)	延べ面積(m ²)	割合(%)
耐火造	5	918.25	55.14	7,862.37	85.37
非耐火造	7	746.93	44.86	1,347.30	14.63
合計	12	1,665.18	100.00	9,209.67	100.00

従前の建物用途別割合

区分	棟数	延べ面積(m ²)	割合(%)
専用店舗	2	109.83	1.19
併用店舗	2	452.52	4.91
専用住宅	2	539.31	5.86
その他	6	8,108.01	88.04
合計	12	9,209.67	100.00

[区域図]



事業の主な経過

年.月	事 項
S62.2	国分町三丁目地区市街地再開発整備現況調査
S63.3	まちづくり研究会(町内会単位発足)
H元.5	表小路地区勉強会発足
H2.4	表小路地区再開発推進協議会に名称変更
H3.4	国分町三丁目第一地区準備組合設立
H4.8	高度利用地区および第一種市街地再開発事業の都市計画決定
11	国分町地区市街地総合再生計画承認(建設大臣)施行地区区域の公告
H5.2	市街地再開発組合設立認可
H6.2	権利変換計画認可
9	建築工事着工
H8.8	建築工事完了,工事完了公告
11	組合解散認可

事業概要

1. 土地利用

地区面積	約3,615㎡	指定建ぺい率	80%(70%)
敷地面積	2,696.92㎡	指定容積率	500%(650%)
地域地区	商業地域・防火地域・高度利用地区		

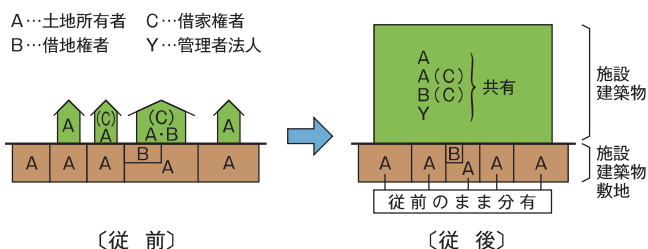
2. 施設概要

構造	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造		
規模	地下2階、地上12階、PH1階		
最高高さ	約55m		
建築面積	1,587.58㎡	延床面積	19,718.91㎡ (容積対象面積 17,527.91㎡)
建ぺい率	58.86%	容積率	649.92%

3. 主な用途規模

業 務	約 14,858㎡ (賃貸)
ショールーム	約 1,290㎡ ※1階エントランス含む
地下店舗及び駐車場	約 2,191㎡ (82台)

[権利変換モデル図]



4. 事業費

収 入	補 助 金	2,016
	公共施設管理者負担金	0
	保留床処分金	6,565
	参加組合員負担金	0
	そ の 他	11
収 入 金 合 計		8,592
支 出	調 査 設 計 費	390
	土 地 整 備 費	166
	補 償 費	483
	工 事 費	7,154
	営 繕 費	33
	事 務 費	187
	借 入 金 利 子	179
	そ の 他	0
支 出 金 合 計		8,592

(単位:百万円)

5. 事業推進体制

事業コンサルタント	(株)アイテック計画
建築設計・監理業務	三菱地所(株)
建 築 施 工	前田建設工業・大林組・大成建設・東急建設・地崎工業JV
参加組合員	—

6. 管理運営

建 物 管 理 者	三菱地所(株)
-----------	---------

国分町地区市街地総合再生計画

勾当台公園を中心として、県庁、市役所等の行政施設との連係性、地下鉄勾当台公園駅や定禅寺通りとの回遊性、周辺地区のつながり及び線の連続性を考慮した、「緑豊かなコミュニティ・オフィス」ゾーンの形成を図ることをテーマとし、地区内の個別事業を自発的に順次実施するようにインセンティブを与えることで、最終的に地区の特性に応じた整備改善を図るものである。

