参考資料４　敷地や立地を評価する視点、チェック項目

一般的な項目

【法的な条件】

①用途地域適性：ホール等が建築できる用途地域であるか
用途地域規制が緩和できるか
②計画規模適性：建ぺい率、容積率が適合しているか
③高さ制限適合：建築物の最高部や各部分の高さが適合できるか
道路・隣地・北側隣地・日影制限に適合できるか
④接道状況適合：周辺空地確保や接道条件に適合しているか
その他関連する法令との適合性

【環境条件】

①気象条件環境：気温、積雪、風向きなど条件
②地形周辺環境：地形の高低差、傾斜状況、敷地の形状
河川や緑など自然条件との関係
周辺建物・環境への影響（日影、車両交通等）
③地質・土壌環境：地盤、土質、地下水などの状況
④騒音・振動源との関係：鉄道、地下鉄、道路などとの位置、距離
その他の影響を受ける騒音源、振動源の有無

【権利関係・既存利用状態】

①所有関係：市有地か
市有地以外の公有地か（購入か定期借地権など）
民有地か（購入か、定期借地権など）
②再開発関係：市街地再開発事業であるか（床の購入など）
③既存施設有無：既存施設があるかないか、廃止・撤去の可能性
④既存活動有無：既存活動があるかないか、代替地の可能性
⑤既存利用用途：例えば、都市公園であるか、公園活用の可能性

ホール施設整備の側面からの項目

【規模・形状適性】

①規模の適性：必要な建築面積、延床面積が確保できるか
②形状の適性：ホールが適正に配置できるか、縦横幅の長さ、形状
③規制への適性：高さ、斜線規制、日影などの規制に対応できるか
④接道の適性：道路との接面の数、接する道路の幅員等の適性

【環境適性】

①騒音・振動適性：騒音源・振動源の影響度と対応策の可能性
②地盤適性：支持地盤までの深さ、液状化のリスクと対応策の可能性
③防災適性：自然災害リスク（水害、地震等）、人為災害リスク（延焼など
周辺に密集地域はないか等）と対応策の可能性

【動線関係適性】

①来館者動線：歩行者アクセスの安全性と利便性
歩行アクセス路周辺のまちの環境、集積の状況
公共交通機関、最寄り駅等との関係
自家用車、タクシー等との関係
団体来館・観光バス等との関係
来館後の滞留、待機、憩いの場が確保できるか
②裏方動線　：出演者、関係者アクセスの安全性と利便性
出演者等の車、バス等との関係
搬入大型車両（11ｔ級）が安全に出入り可能か
搬入大型車両の出入が歩行者・交通の妨げにならないか
搬入大型車両の駐車スペース（複数台）が取れるか
複数ホールの場合、複数搬出入口がとれるか
中継車等の駐機等の関係
広域大会など大型事業の運営動線の確保が可能か
③非常時動線：避難路ルートの確保ができるか
緊急車両動線確保ができるか
一時避難施設等指定に応じた対応が確保できるか

まちづくり的な側面からの項目

【都市方針からの条件】

①計画適性：まちづくり方針等計画方針に適合しているか
都市機能配置方針等に適合しているか
地域活性化方針等に適合しているか
②規制誘導適性：景観、緑の保全などの方針と適合しているか
自然環境の保全、保護などの方針と適合しているか
大規模集客施設立地方針と適合しているか
地区計画などの有無、適合しているか
その他規制・誘導策との整合性

【周辺特性】

①周辺の集積：回遊性、人の流れとの関係
来館前後の行動との連続性
集積する機能等との関係
②活動の重層性：周辺都市機能との複合性や重層性などの関係
大量の人が集まることの適性
③交通関係　：広域からの来仙者へのアクセス適性
短時間での大量発生交通量への対応
周辺駐車場の確保が可能か
④夜間利用適性：夜間の利用に適性があるか

【文化財・歴史的資源等からの条件】

①文化財との関係：文化財埋蔵地、調査が必要であるか
保存すべき有形・無形の文化財があるか
文化財的価値を構成する部分または全体であるか
②歴史的資源との関係：考慮すべき歴史的経緯、資源性があるか
保全・継承すべき資源があるかないか
歴史の積み重ね、蓄積イメージなどがあるか
③天然記念物など、保護・保全すべきものとの関係：
考慮すべき対象等があるか