

雨宮キャンパス移転まちづくり検討報告書

2013年4月

東北大学キャンパス移転まちづくり会議

はじめに

東北大学のキャンパス移転は、地下鉄東西線開通が3年後にせまり、計画から現実へと変わりつつあります。移転によって発生する雨宮キャンパス跡地は、その位置が都心周辺部の市街地にあり、面積が9.3haと大規模なことから、その利活用は近隣のみならず仙台全体のまちづくりに大きな影響を及ぼします。平成18年度には仙台商工会議所に「東北大学雨宮キャンパス跡地に関するまちづくり検討委員会」を設け、土地利用の基本方向が提示されました。しかしその後の時の経過で、立地想定施設の他所への移転が確定し、また東日本大震災後の市街地防災性能の再考などによって、まちづくり環境は大きく変化しました。

そのため仙台商工会議所に再度、東北大学、仙台市、学識経験者を加えたメンバーによる「東北大学キャンパス移転まちづくり会議」を立ち上げました。用地取得の意欲を示している開発事業者等へのヒアリングや、市の期待するまちづくりの方向を探り、移転跡地の円滑な土地利用転換の方針について具体的検討を行いました。この報告書はその実務者ワーキングによる13回の協議の成果をまとめたものです。

雨宮キャンパスは1925年、当時の市街地外縁部に旧制第二高等学校用地として整備され、戦災で焼失した後、1947年から東北大学農学部として現在に至ります。周辺市街地が次第に高密度になるなか、羊が草を食む様子が見える貴重なオープンスペースとして近隣に親しまれてきました。戦災を免れた都心周辺部は、江戸期からの細い道路が多く、戦災復興土地区画整理で整備された中心市街地に比べて都市基盤が不十分で、次代に向けたまちづくりにはいくつかの課題があります。

跡地利用は、基本的には市の都市計画方針に則り実施すべきですが、事業の都心周辺部まちづくりへの貢献度を評価したうえで、建築物の用途制限や容積率を緩和する制度の活用も考えられます。最終的には都市計画審議会に委ねられますが、冒頭申し上げましたように、この地区は仙台全体のまちづくりに大きな影響を及ぼす重要な土地であることから、開発事業者の選定は十分慎重に行う必要があります。

今後、用地処分の実務を進めるには、東北大学と仙台市のより綿密な協議が必要ですが、その際尊重すべき事項をここにとりまとめました。本報告書がそのプロセスで羅針盤となり、学都仙台のまちづくりが次のステップにスムーズに進むことを期待します。

平成25年4月

東北大学キャンパス移転まちづくり会議

座長 大村 虔一

＜東北大学キャンパス移転まちづくり会議 委員名簿＞

区分	氏名	所属等	備考
学識経験者	大村 虔一	アーバンデザイナー	座長
東北大学	植木 俊哉	理事（総務・国際展開・学術基盤担当）	
	佃 良彦	理事（財務・施設・キャンパス計画担当）	
仙台市	稲葉 信義	副市長	
仙台商工会議所	間庭 洋	専務理事	

＜実務者ワーキング 委員名簿＞

※役職は検討時点のもの

区分	氏名	所属等	備考
学識経験者	大村 虔一	アーバンデザイナー	座長
	田中 滋夫	早稲田大学都市地域研究所 上席研究員・創造理工学部講師	
東北大学	伊豆 仁志	財務部長	
	熊谷 大	財務部資産管理課 新キャンパス企画推進室長	
	伊藤 貴恵	財務部資産管理課 新キャンパス企画推進室 係長	
仙台市	鈴木 三津也	復興事業局 復興事業監兼復興まちづくり部長	
	菊地 正宏	都市整備局 次長兼計画部長	
	小林 仁	総務企画局 企画部長	
仙台商工会議所	間庭 洋	専務理事	
	佐藤 盛雄	常務理事・事務局長	

事務局	森 富二夫	仙台商工会議所 地域づくり推進チーム 部長	
	白鳥 裕之	仙台商工会議所 地域づくり推進チーム 課長	
	榊原 進	(特活)都市デザインワークス 代表理事	
	豊嶋 純一	(特活)都市デザインワークス	

目次

はじめに

1. 雨宮地区の基本情報	1
2. 仙台市街地における雨宮地区の位置づけ	2
3. 土地利用転換にあたって考慮すべき事項	4
4. まちづくりのコンセプト	9
5. 土地利用の方針	10
6. 導入が期待される機能	11
7. 実現に向けて	12

1. 雨宮地区の基本情報

① 雨宮地区の区域および土地利用条件



敷地面積	約9.28ha
用途地域	第二種住居地域 ※ 建築できない用途は次の通り <ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模集客施設（劇場、映画館、演芸場、店舗、飲食店、展示場、遊技場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が10,000㎡を超えるもの） ・ マージャン屋、パチンコ屋、射的場等 ・ 劇場、映画館、演芸場、観覧場 ・ キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等 ・ 3階建以上の附属駐車場 ・ 一定規模以上の工場や倉庫業を営む倉庫
建ぺい率/容積率	60% / 200%（建築可能延床面積約18.5ha）
高度地区	第3種高度地区
「杜の都」景観計画	高さ制限：概ね30m以下（緩和により概ね40m以下）

② 農学部移転について

現在、雨宮キャンパスにある東北大学農学部は、研究教育活動強化の一環として青葉山新キャンパスへの移転準備が進められている。新キャンパスの整備と移転にかかる費用は跡地の売却によって賄うこととされ、計画としては平成25年度中には売却先を決定し、新キャンパスの供用が予定されている平成27年度以降に、新たな土地利用が開始されることとなる。

2. 仙台市街地における雨宮地区の位置づけ

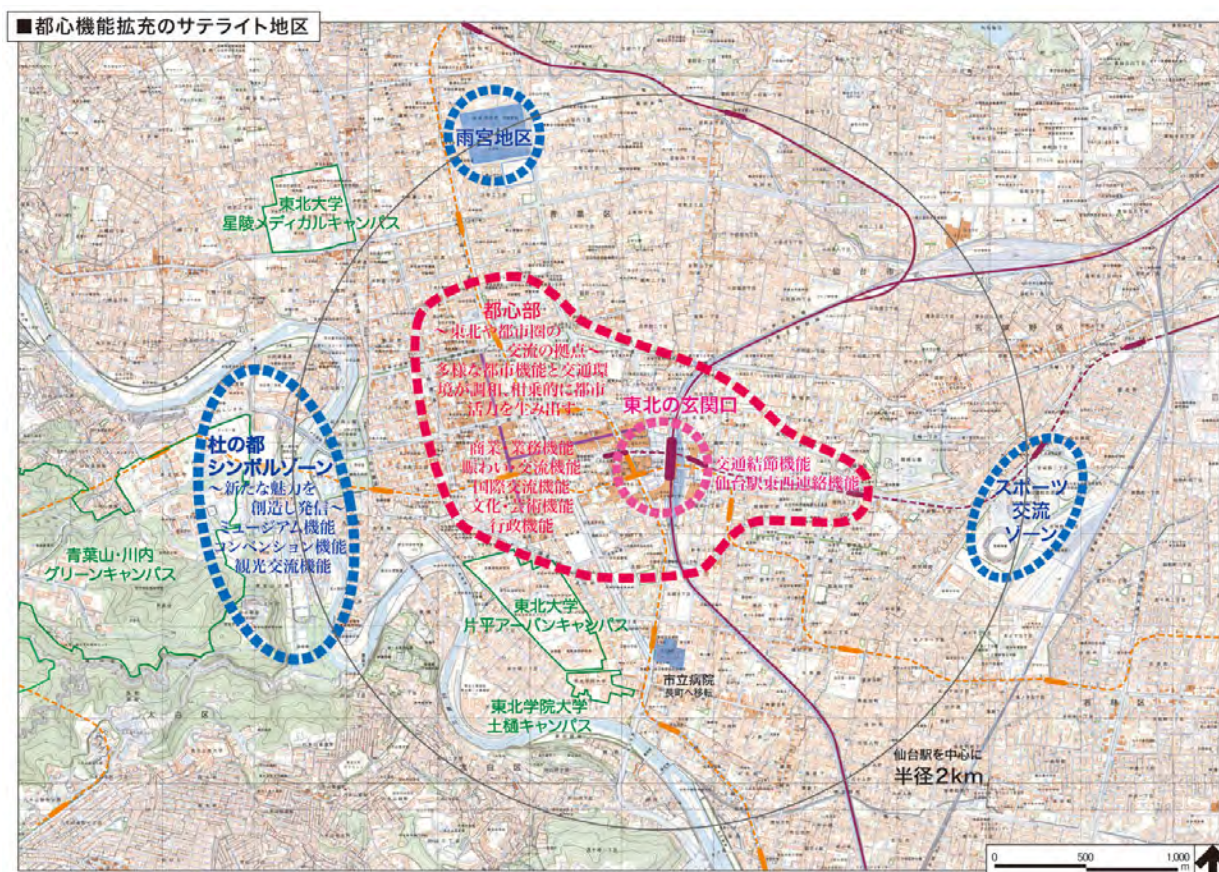
雨宮地区については、「東北大学雨宮キャンパス跡地に関するまちづくり検討委員会」で検討され平成18年の報告で地区の位置づけ、及び、そこから導かれる望ましいまちづくりの方向性が示されている。これを踏襲しつつ、新たに策定された仙台市上位計画などにおける雨宮地区にかかわる方針を整理した。

① 平成18年検討委員会報告

⇒ まちなか居住機能と互いに価値を高め合う「都心機能拡充のサテライト」

仙台は、次代に向けた東北の中核的拠点として都市機能の充実が求められている。仙台駅から2kmの距離に位置する雨宮地区は都心周辺地区に位置し、宮城野原や国際センター駅周辺と共に「都心機能拡充のサテライト」として都心部に確保し難い用地の供給に一役買うことが望まれる。サテライトの都市機能は、周辺のまちなか居住機能と共存し、互いにまちの魅力を高め合う関係の構築が重要となる。

《都心機能拡充のサテライト地区》



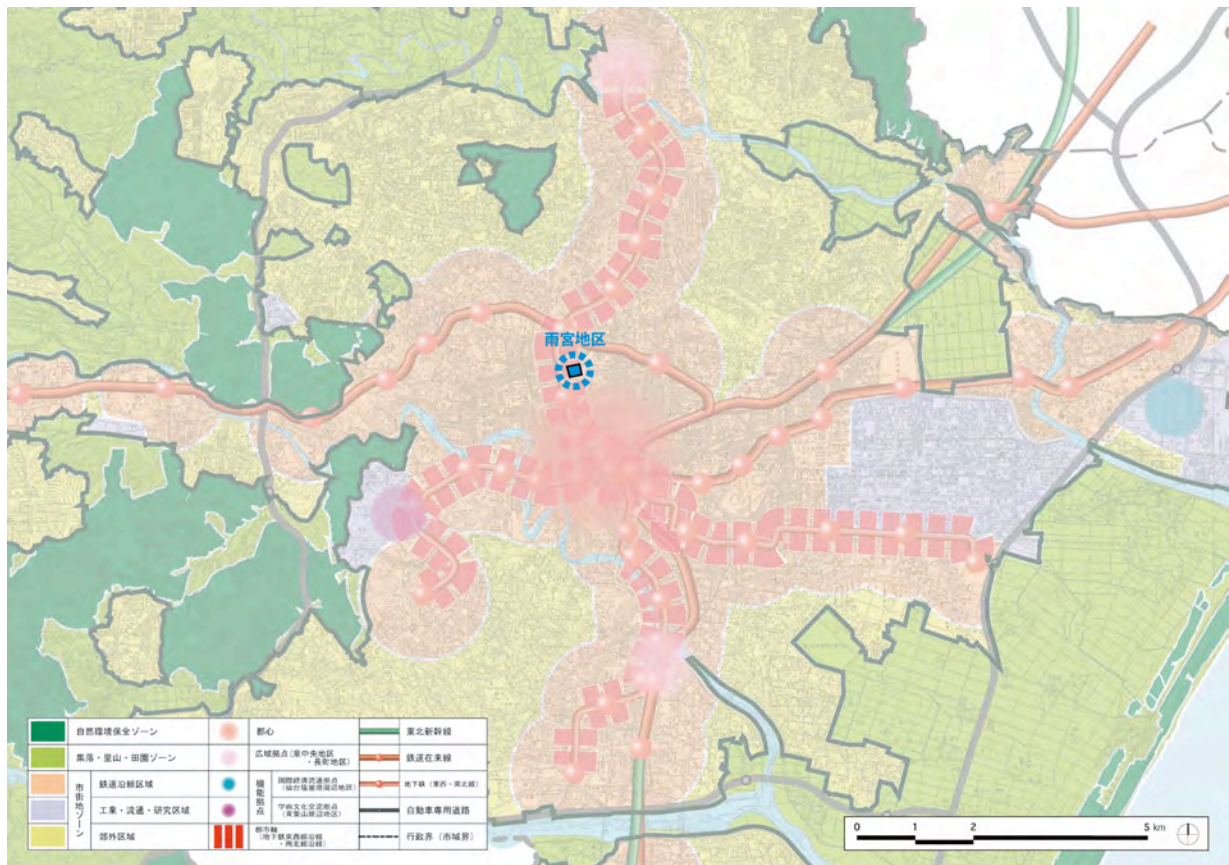
② 仙台市都市計画マスタープラン(平成24年3月)

⇒ 雨宮地区が位置する「鉄道沿線区域」は都市機能集約と居住環境を推進

都市計画マスタープランでは、土地利用に関する基本的な方向に「自然と調和した、機能集約型市街地の形成と地域の再生」を掲げ、「市街地の拡大は抑制することを基本とし、新しい都市の活力や魅力を生み出す都心・拠点・都市軸などの交通利便性の高い地域へ都市機能の集約」を目指している。

雨宮地区は、「鉄道沿線区域」のうち機能集約型都市構造の基軸となる「都市軸」周辺にあたり「暮らしに必要な都市機能を集約するとともに、交通利便性を生かした快適な居住環境の形成を推進」するエリアに位置づけられている。また、「大規模施設跡地などの未利用地については、周辺地区と調和した土地の有効活用を図るなど良好な市街地の形成を図る」とされ、跡地の土地利用転換にあたっては、十分な配慮が求められる。

《都市計画マスタープラン「土地利用方針図」》



③ 仙台市震災復興計画(平成23年11月)

⇒ 防災・環境都市への期待

震災からの復興の基本理念「新次元の防災・環境都市」を掲げ、「減災を基本とする防災」や「災害に強い市街地の形成」のほか、「非常時にもエネルギー供給を可能にするエコモデルタウンの構築」を目指している。

大規模な雨宮地区は都心北部での防災拠点の候補になり得るとともに、土地利用転換にあたっては環境都市のモデルとなることも期待される。

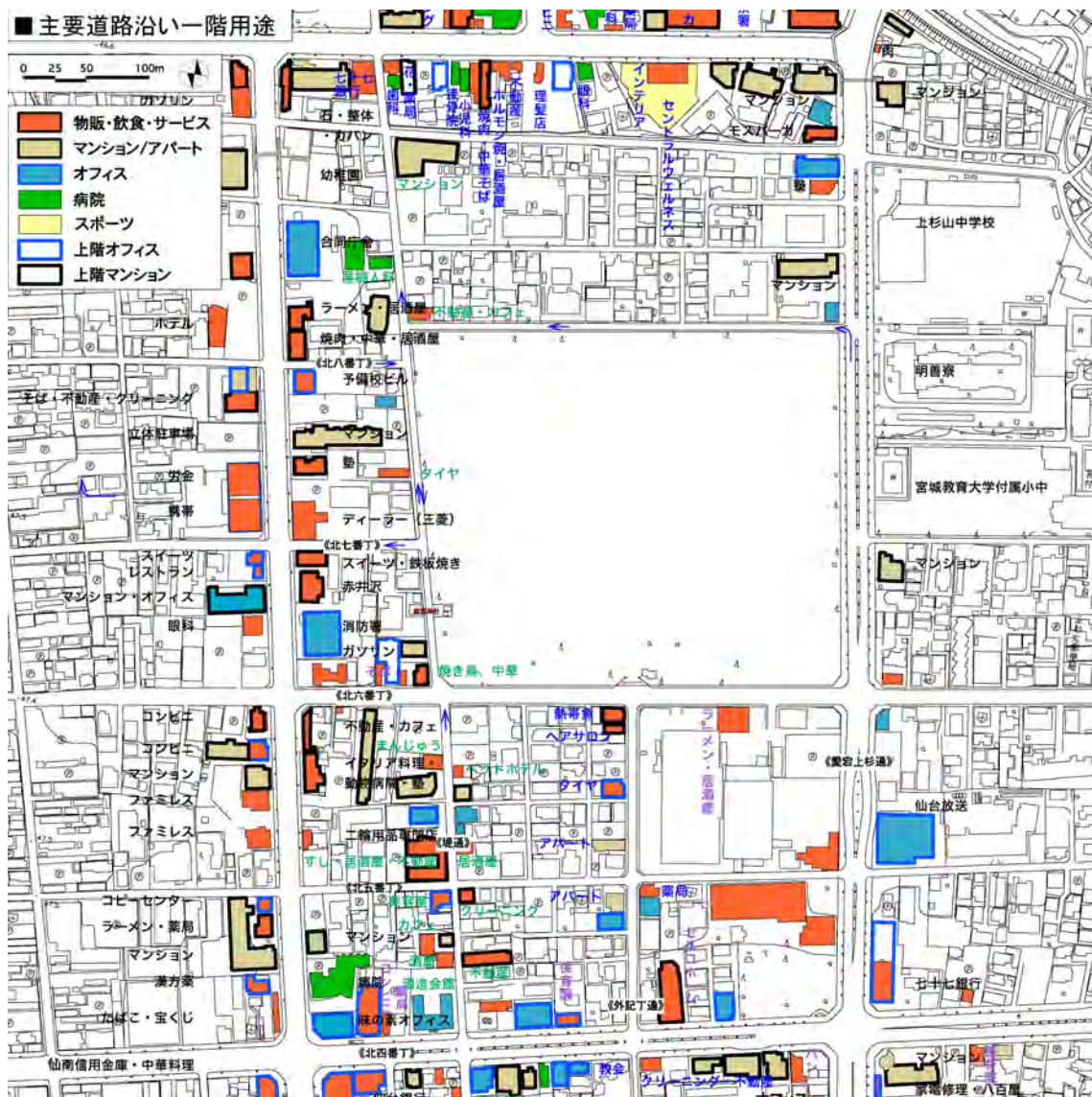
3. 土地利用転換にあたって考慮すべき事項

① 居住機能を主とする複合市街地の再構築モデルとしての整備

雨宮地区は都心周辺部では貴重な大規模街区であり、その街区の土地利用転換は機能集約型市街地の形成を進める仙台のまちづくりに大きな影響を与える。都心周辺部における居住機能を主とした複合市街地の再構築を具体的に進めるための手掛かりとなるような、周辺との街としての連続感のある市街地モデルとなることが期待される。特に、周辺の物販・飲食・サービスを含む居住支援機能、災害時の防災活動関連施設の整備が重要視される。

《雨宮地区周辺の主要道路沿い1階用途》

- ・ 勾当台通り～仙台泉線～北仙台停車場線の沿道は、商業系機能(物販・飲食・サービス)が中心で、オフィス機能も散見される。
- ・ 北四番丁辺りまではオフィスの需要がある。



② 中層高密市街地の環境維持空間となる区画街路の整備

戦災を免れた都心周辺部は、藩政時代からの細道路と広幅員の都市計画道路で街区が構成されている。幅5～8m程度の藩政細街路は、基本的に一方通行で、低層市街地の交通量に対応し、市街地環境維持空間(採光・通風等の基盤)網を形成してきた。市街地高密度化による交通量増加を支えるため、広幅員都市計画道路が導入されたが、市街地環境維持空間網は、幹線道路沿道以外では市街地密度に対応していない。

雨宮地区をはじめ都心周辺部の環境の良い高密市街地のためには、交通量はもとより、歩行者の安全や、まちの採光・通風の基盤となる区画街路を市街地再編と合わせて整備する必要がある。区画街路には、沿道の中層建築の高さとの関係や、歩道や街路樹を備えるために十分な幅員が必要となる。

《雨宮地区周辺の道路基盤の状況》

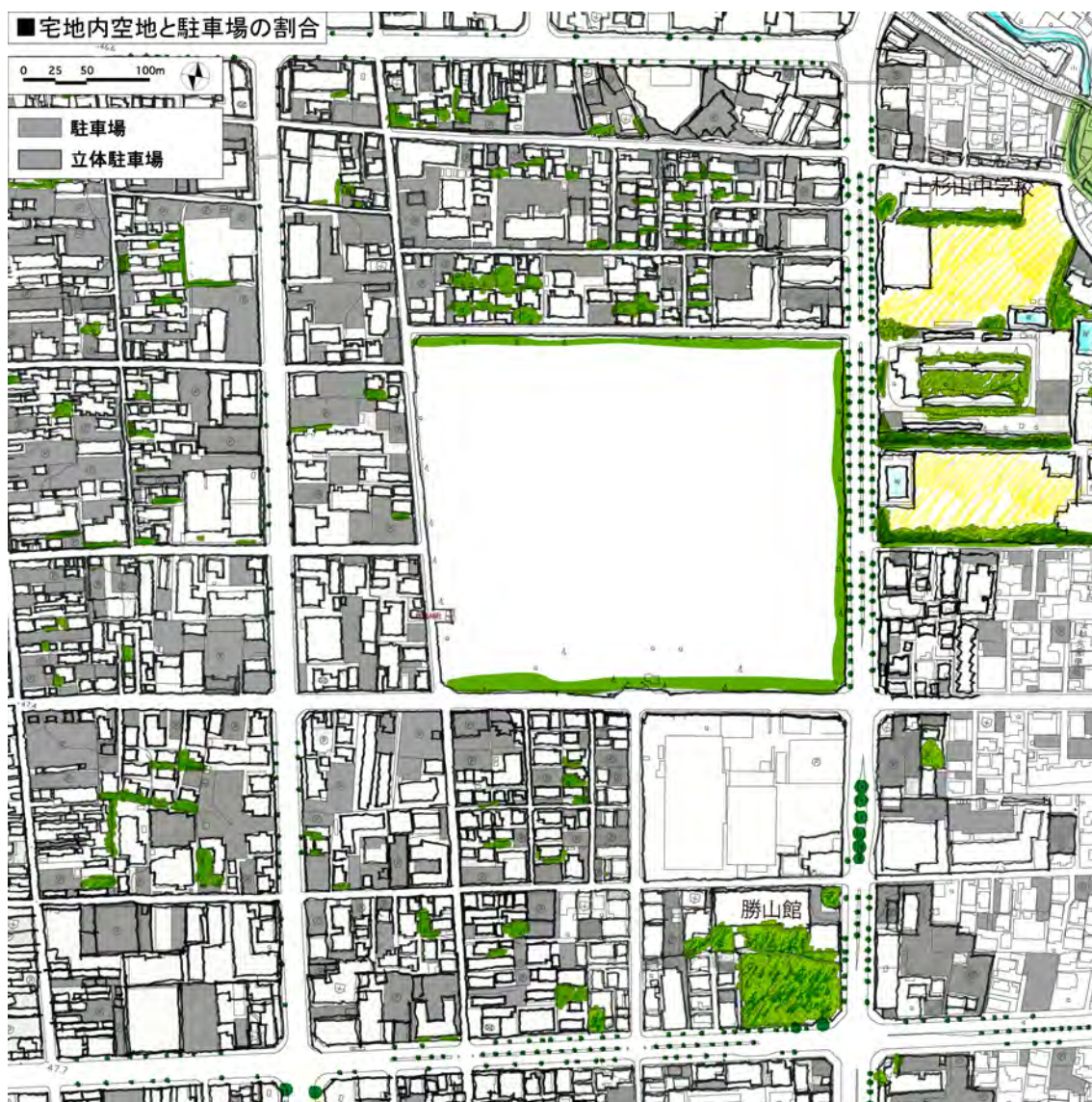


③ 市民の知的交流活動の促進、貴重な樹林や歴史資源の保全・活用

大正14年の旧制二高の立地以来、雨宮地区は、隣接する宮城教育大学附属小・中学校、上杉山中学校、学生寮と合わせて文教エリアを形成してきた。研究・教育の地として「学都仙台」の一翼を担ってきており、地域の魅力を高める要素となっている。これを受け継ぎ、中心部では貴重な樹林や歴史的資源の保全・活用、知財を生かす施設の立地など、市民の多様な学びや知的交流の場となることが期待される。

《雨宮地区周辺の駐車場、緑地の分布》

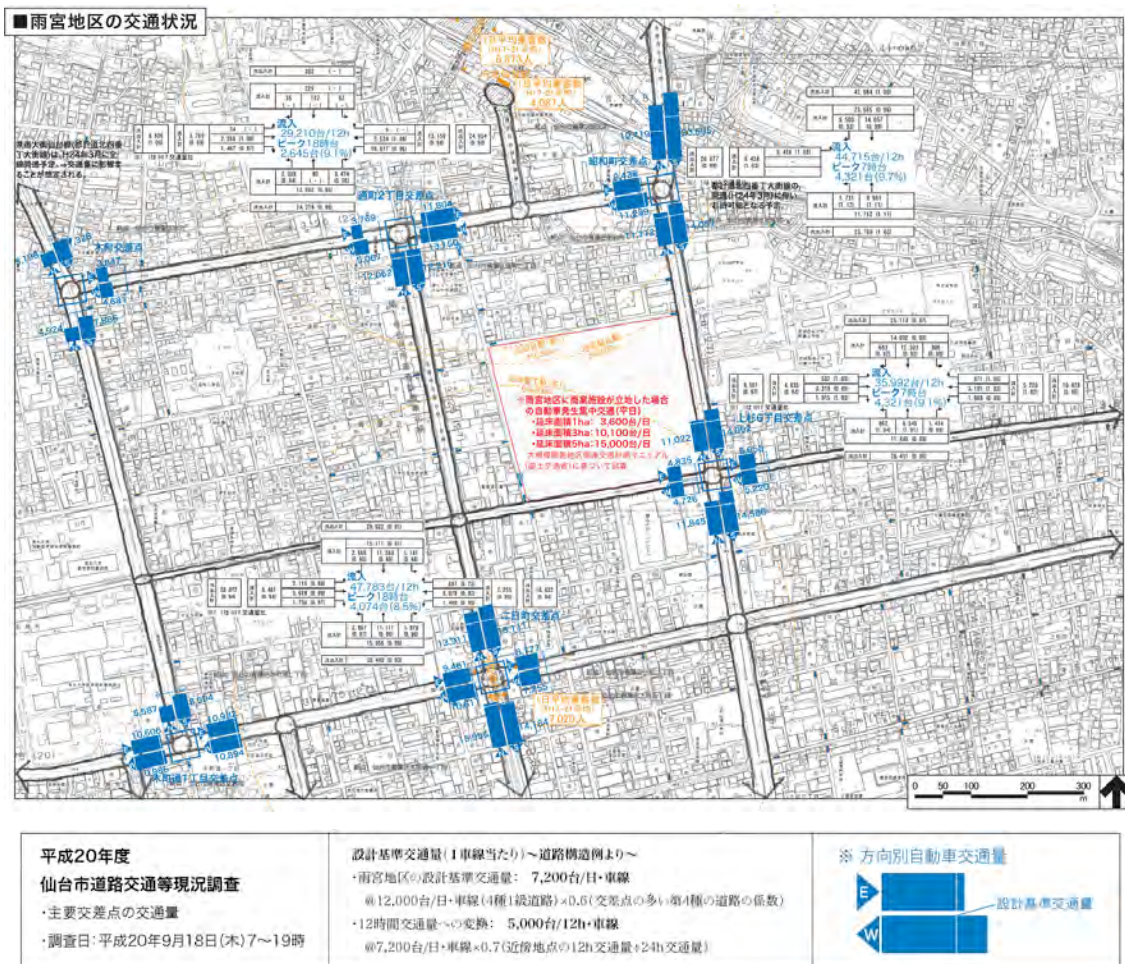
- かつての「杜の都」の象徴であった宅地の緑樹は、高密度化と駐車場需要でほとんどが消滅し、比較的古くからある屋敷の樹木などが僅かに残るのみである。（※雨宮地区の宅地面積に占める駐車場の面積は平均35%）
- 学校等の並木、丘陵斜面、寺社林、公園などが、まとまった緑として分布している。
- 北六番丁には、かつて四ツ谷用水(本流)が流れていたが、現在は暗渠となっている。



④ 周辺幹線道路への自動車交通負荷の抑制

雨宮地区周辺を南北に走る愛宕上杉通と勾当台通は、都心と北部市街地を結ぶ幹線道路となっている。平成20年9月の交通量調査によれば、地区近傍の主要交差点(昭和町交差点、上杉6丁目交差点、通町2丁目交差点、二日町交差点)の南北方向の自動車交通量は設計基準交通量を超えている(「平成20年度仙台市道路交通等現況調査」の結果に基づく事務局検証)。県道大衡仙台線北山トンネル開通(平成24年3月)後の動向を見極める必要があるが、発生交通量が著しく多い土地利用の場合は、周辺道路への負荷が増し、さらには都心や北部市街地の交通量への影響も懸念される。都心周辺部という位置づけや地下鉄駅から500m圏などの立地特性も考慮すれば、過度な自動車交通に依存する土地利用を避けることが適切と考えられる。

《雨宮地区周辺の交通状況》



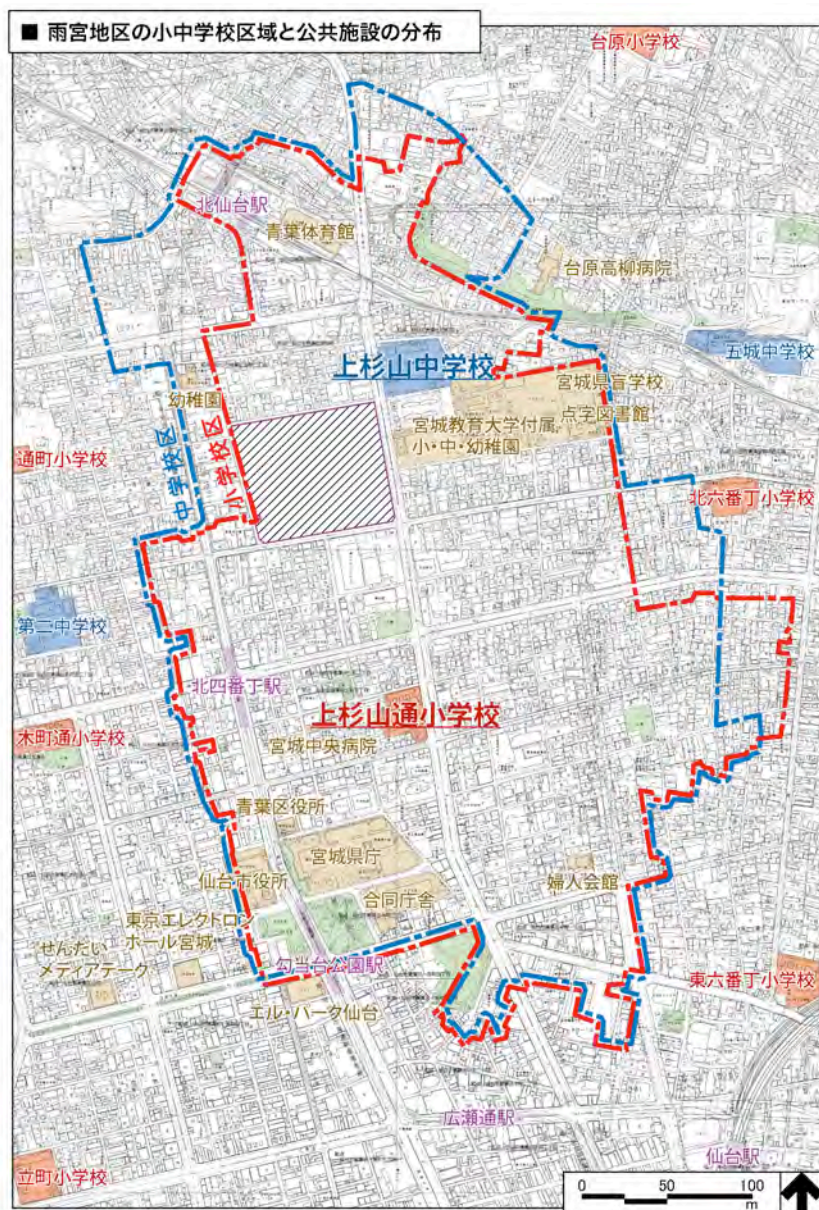
※ 検討過程において、商業施設が周辺交通に与える影響について複数の開発事業者から調査資料の提供及び渋滞解消に関する提案を頂いた。これにより、一定規模の商業施設等の導入にあたっては、より詳細な交通量調査の実施と渋滞対策の検討が必要である事が明らかになった。

⑤ 学校等公共施設配置と調和した人口配置計画

雨宮地区の土地利用転換では、住宅開発を伴うことが予想され、隣接地で計画されているマンション開発も含め、今後数年間で1,000以上の世帯増加が見込まれる。これだけの世帯が同時期に入居すると仮定すれば、上杉山通小学校の現校舎での許容児童数を一時的にでも超過することが懸念される。急激な人口、児童数の増加への対応が求められる。

また、マンションのメインターゲットとなる子育て世帯のみならず、シニア層や単身層など多様な世帯が暮す住宅の整備が期待される。

《雨宮地区の小中学校区域と公共施設の分布》



4. まちづくりのコンセプト

「杜の都」の“まちなか暮らし”を先導するスマートタウン

～都心周辺部の付加価値を高め、次代の市街地モデルとなるシンボルプロジェクト～

① 安全安心を備えるまち

- ・ 長寿社会に対応する健康づくりサポートや医療・福祉機能の充実
- ・ 日常生活を豊かにする上質な商業や生活利便サービスの導入
- ・ 日常から「顔の見える」強い絆のコミュニティの形成
- ・ 災害時には帰宅困難者やけが人等を受入れる防災拠点の形成

② 多様な住まいを提供するまち

- ・ 様々な世代・家族形態が住み継ぐことができる多様な住まいの提供
- ・ 高齢者生活支援や子育て支援サービスを備える住宅
- ・ まちなか居住の持続性を担保する市街地環境維持空間の整備
- ・ ライフステージに応じた住み替えに対応できるシステムの構築

③ 歩いて暮らせるまち

- ・ 周辺市街地と連続する緑豊かで楽しく回遊できる歩行者空間の整備
- ・ 街路空間沿道に飲食・物販機能が連なる賑わいの創出
- ・ 駐車場の一体的管理や侵入制限エリアの設定による自動車専有面積の抑制
- ・ カーシェアリングやコミュニティサイクルの導入

④ 環境先進性があるまち

- ・ 自然共生と先端技術による環境負荷の小さいエコライフの実現
- ・ 非常時でもエネルギーの確保を可能とするエネルギーの地産地消の推進
- ・ 既存樹林を生かした緑豊かで美しい街並みの形成
- ・ 次世代エネルギーの研究・開発の拠点となりうる施設整備

⑤ 協働で推進するまち

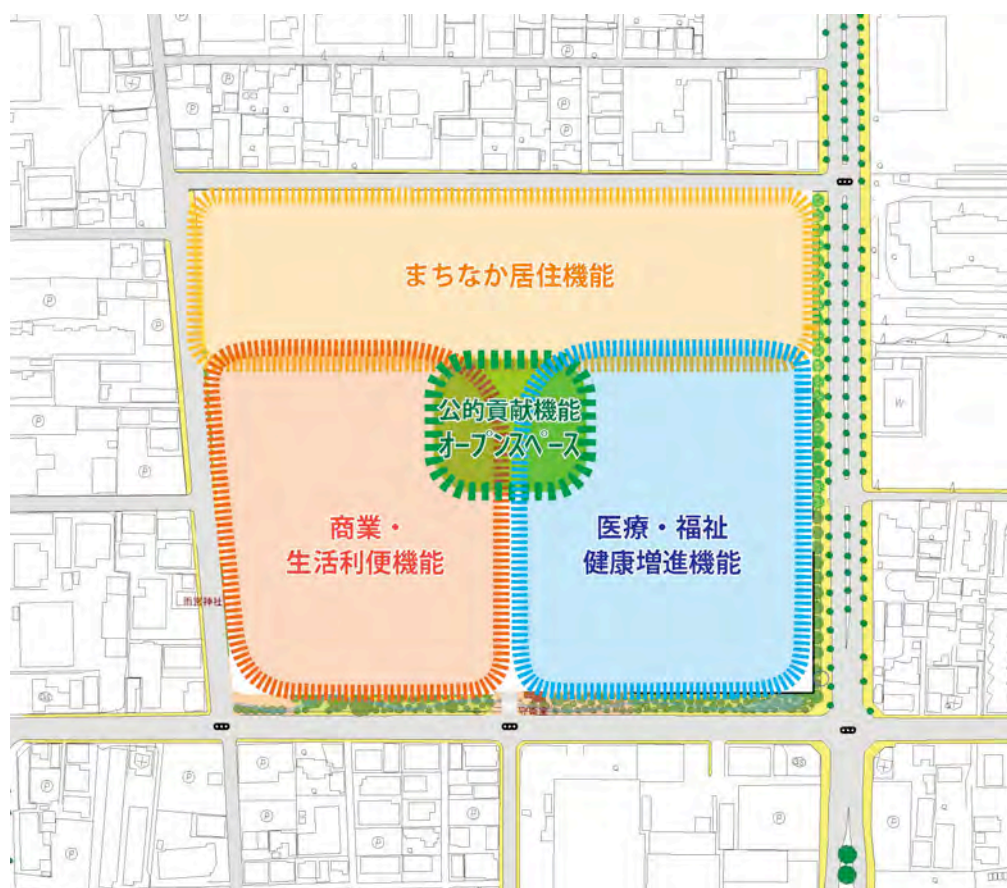
- ・ 良質な都市空間の創出に向けた官民協働によるスムーズな事業の推進
- ・ 東北復興の先駆的なプロジェクトとして被災地との連携・支援
- ・ 地区の持続的な発展に向けたタウンマネジメントの構築
- ・ 市民の多様な学びや交流活動の場の提供

5. 土地利用の方針

雨宮地区の土地利用転換にあたっては、周辺市街地と調和する杜の都の次代の市街地モデルにふさわしい快適な居住環境と、豊かな暮らしを彩る賑わいと安全安心をバランス良く備えた複合市街地の形成を目指す。

- ① 周辺市街地と調和・連続する一体的・計画的な土地利用
- ② 居住機能と価値を高め合う基幹機能を中心とした複合市街地の形成
- ③ 建物高さや道路幅員のバランスのとれた中層高密市街地の形成
- ④ 過度に自動車交通に頼らず歩いて暮せる回遊性の高い都市空間の創出
- ⑤ 広場や医療・福祉機能等が連携する北部防災拠点の構築

《土地利用イメージの一例》



(*) 各ゾーンに記載の機能は中心となる機能であり、各ゾーンには単一の機能を割当てるのではなく、多様な機能が複合する土地利用が望ましい。

6. 導入が期待される機能

区分	機能イメージ 例示	目安となる 用地面積
医療・福祉・健康増進機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 専門、高度性を有する医療施設 ・ クリニックモール ・ 高齢者福祉施設 ・ 医療・福祉関連の教育・研究施設 ・ スポーツジムや温浴施設など健康増進施設 <p style="text-align: right;">など</p>	1～4 ha
商業・生活利便機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の核となる商業施設（郊外でも、中心部でもない立地条件を考慮した新たな業態・規模への挑戦を期待） ・ 安全安心な食の提供（産直市場、レストラン、カフェなど） ・ 癒しや美容など生活の質を高めるサービス <p style="text-align: right;">など</p>	1～4 ha
まちなか居住機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多様な世代が暮らす集合住宅（分譲、賃貸） ・ サービス付きシニアマンション ・ 環境共生住宅 <p style="text-align: right;">など</p>	1～3 ha
公的貢献機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 研究開発、学都連携に資する施設 ・ 知的好奇心に対応する講座や交流の場 ・ 子育て支援施設、子どもの居場所 ・ 市民交流の場となるコミュニティホール ・ 東北の食文化を発信するアグリミュージアム <p style="text-align: right;">など</p>	1～2 ha
オープンスペース・区画街路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一定規模の広場（平時は市民の憩いやイベント開催、災害時は避難場所となる） ・ 宅地内空地（既存樹林や街路樹と緑のネットワークを形成） <p style="text-align: right;">など</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・ 道路と、セットバックにより生み出される歩行者空間が一体となった区画道路（まちなか居住の持続性を担保する市街地環境維持空間） <p style="text-align: right;">など</p>	

7. 実現に向けて

次代の市街地モデルとなるプロジェクトとして、先進性、公益性、持続性、協調性などが求められる。これらは、公的な補助・支援や都市計画上のインセンティブの獲得にも優位に働き、事業性を高めることにつながる。

雨宮地区のように大規模で低い容積率の開発を一体的かつ総合的に進める場合には、開発整備促進区などの緩和型地区計画の導入が想定される。これは、大規模集客施設の用途、規模の制限の緩和が可能となるものである。その規模・内容については、事業者の判断で提案できるものであるが、仙台市の都市計画として妥当なものであるとの判断が為される必要がある。これについては、単に面積規模のみならず、まちづくりへの貢献や次代の市街地モデルとなるなど開発コンセプトや土地利用方針において、上位計画との適合性等が重要な判断基準となる。（*）

東北大学と仙台市は、各種手続きの円滑化、公的貢献施設や広場などへの積極的な参画などの事業推進での協力が期待される。

（*）大規模集客施設については「交通上、安全上、防災上及び衛生上支障がない」ことが必要であり、かつ「商業その他の業務の増進上やむを得ないと認められる」ものであることが求められる。これについては、特に影響の大きい大店立地法にいう店舗面積において、一定の規模を超えるものは困難であるとみられる。