

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、羊が草を食む様子の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 ・ 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

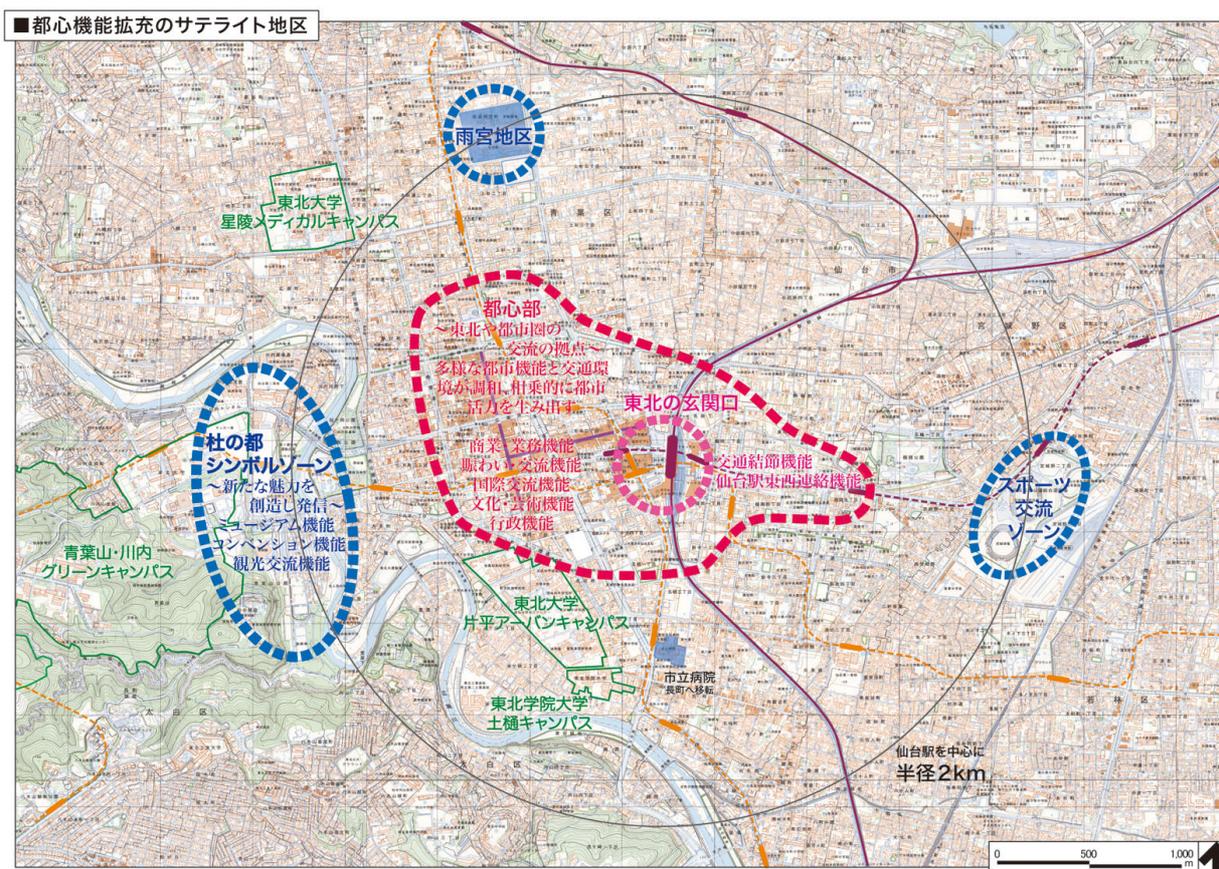
雨宮地区については、「東北大学雨宮キャンパス跡地に関するまちづくり検討委員会」で検討され平成18年の報告で地区の位置づけ、及び、そこから導かれる望ましいまちづくりの方向性が示されている。これを踏襲しつつ、新たに策定された仙台市上位計画などにおける雨宮地区にかかわる方針を整理した。

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》



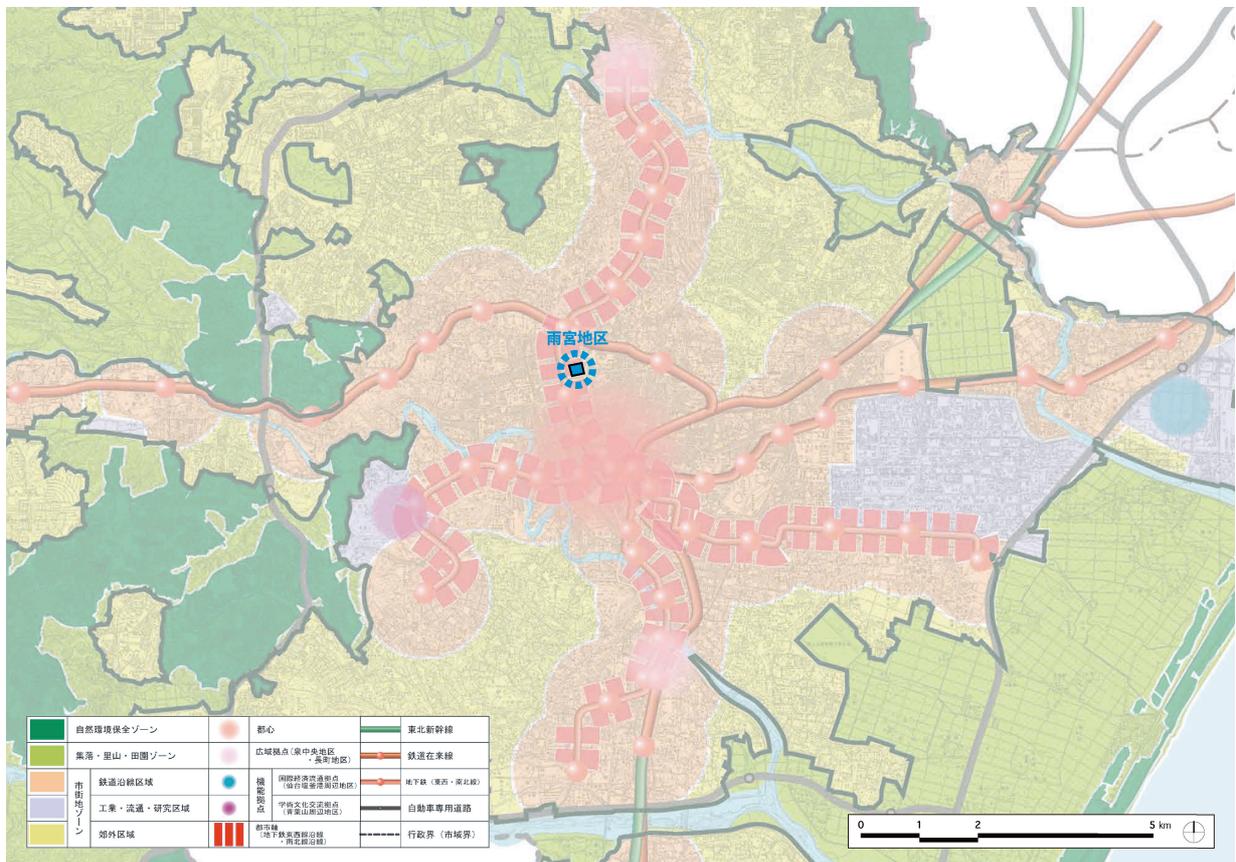
② 仙台市都市計画マスタープラン(平成24年3月)

⇒ 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。