

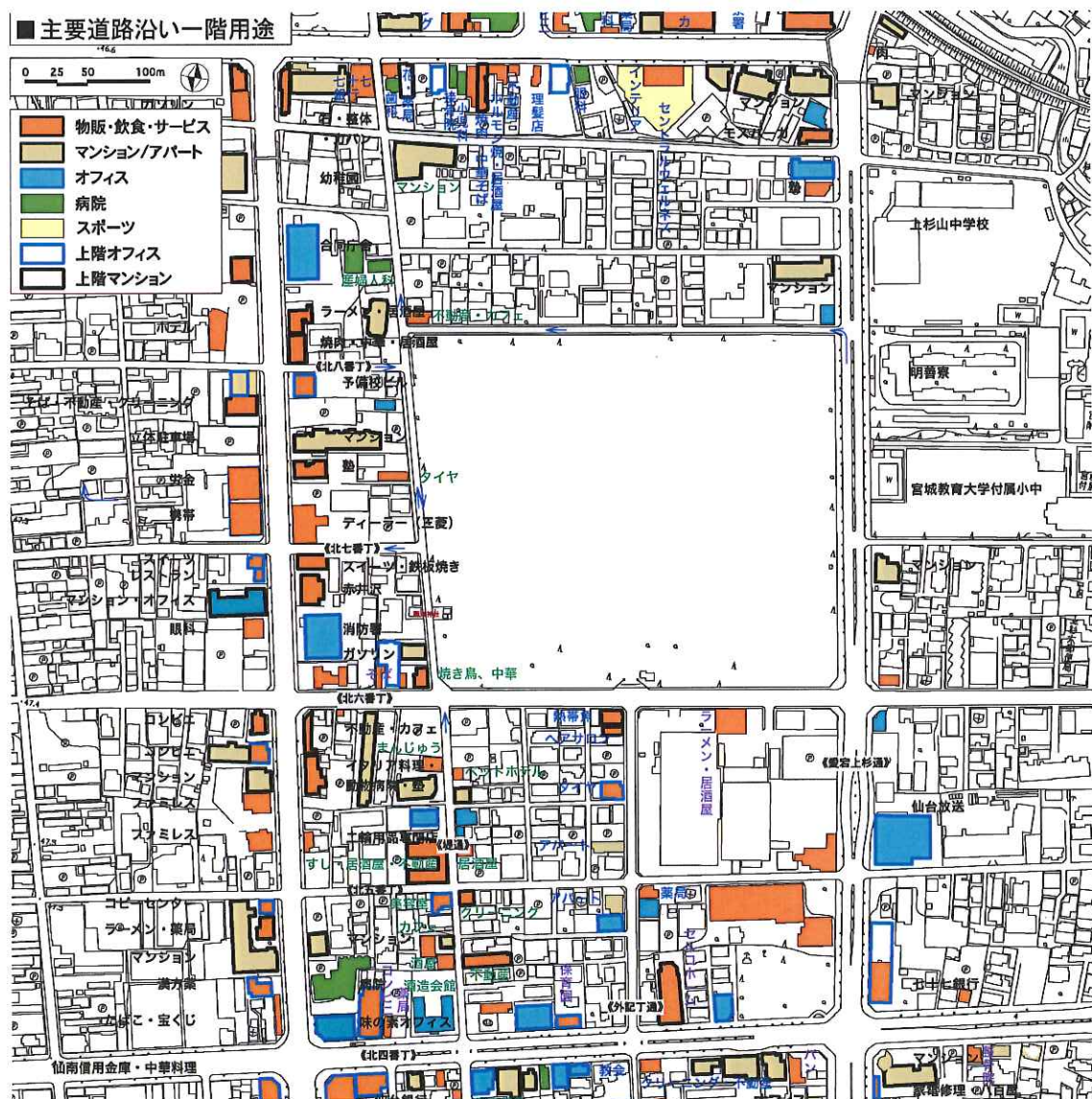
### 3. 土地利用転換にあたって考慮すべき事項

#### 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》



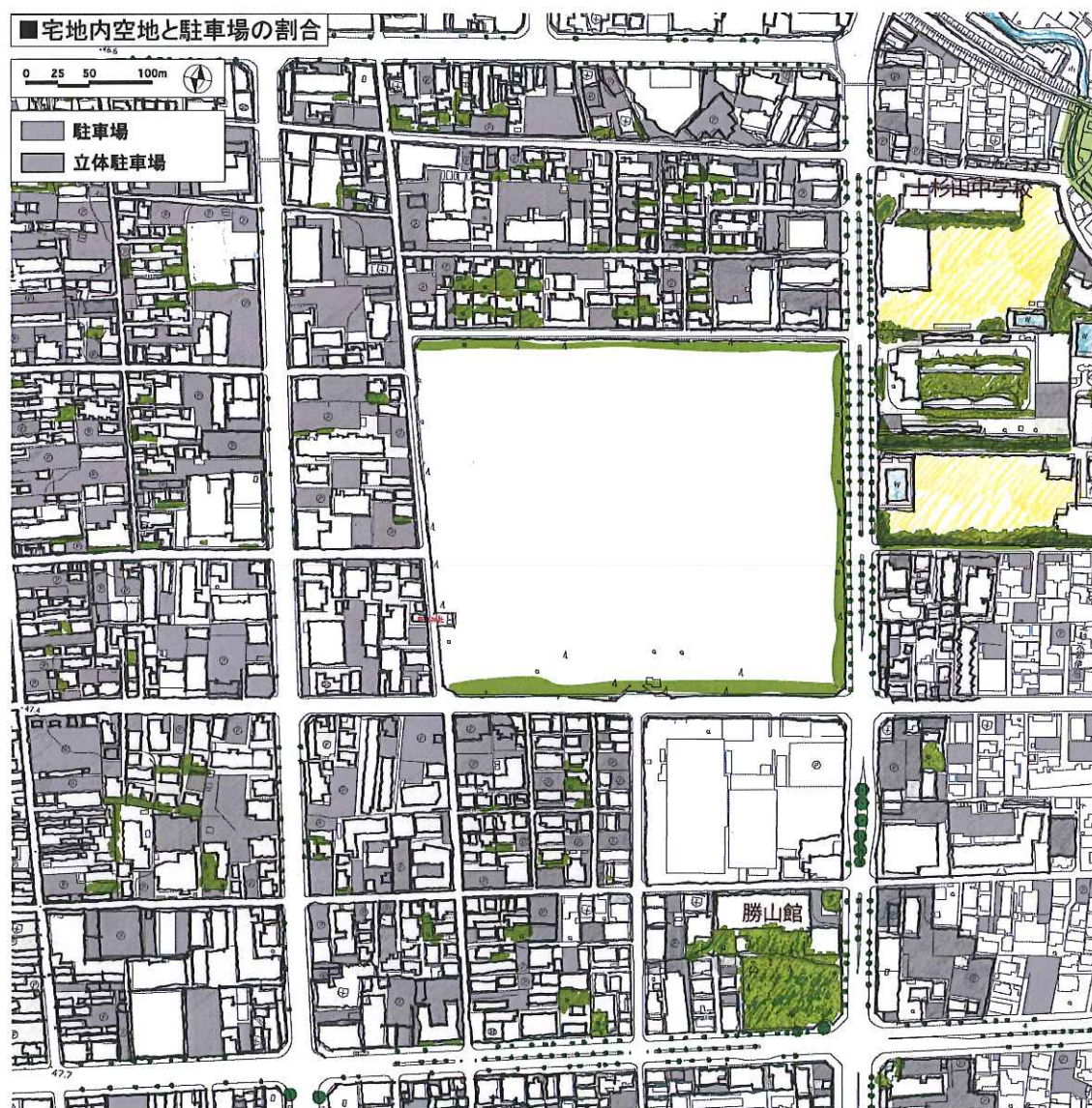


### ③ 市民の知的交流活動の促進、貴重な樹林や歴史資源の保全・活用

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。

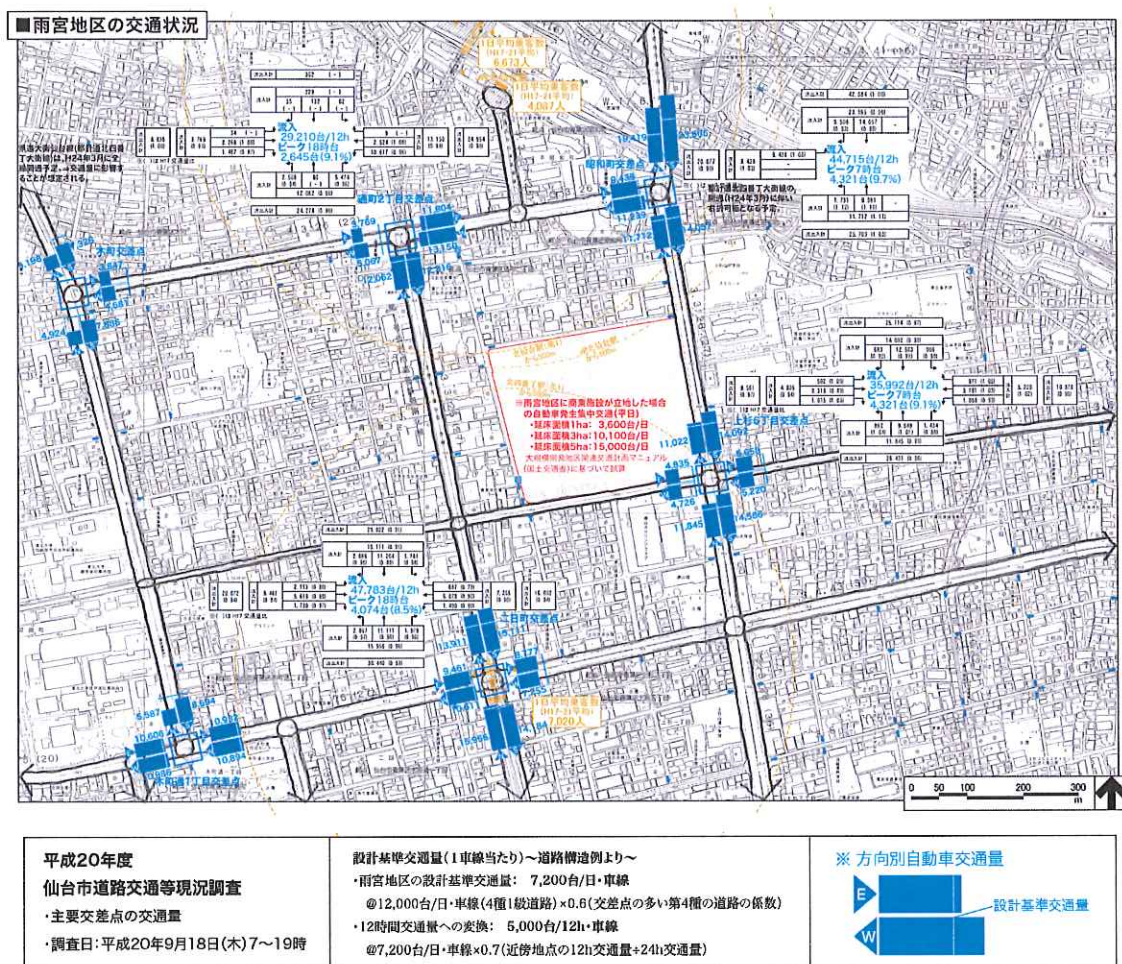




#### ④ 周辺幹線道路への自動車交通負荷の抑制

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》

