

港地整栄

仙塩広域都市計画事業 仙台港背後地土地区画整理事業 事業誌



宮城県



仙台市

はじめに

仙台港背後地土地区画整理事業は、東北唯一の国際拠点港湾である仙台塩釜港に隣接する地の利を生かし、東北地方の国際貿易・交流拠点並びに仙台都市圏の物流拠点、工業生産拠点、更には商業施設等の集積による賑わい溢れる地区の形成を目指して、平成3年度から宮城県と仙台市が共同で事業を実施してまいりました。

この度、事業着手から実に23年の年月を経て竣工となりましたが、これもひとえに、大切な土地を御提供いただいた地権者の皆様の御理解の賜であり、これまでの御協力や御尽力に対し心から感謝申し上げます。

また、東日本大震災からの復旧・復興に当たっては、地区内の企業の皆様をはじめとする関係者の皆様に多大なる御尽力をいただき、この一大事業を無事竣工まで進めることができました。

さらに、長年貴重な御助言や御協力を賜りました土地区画整理審議会委員並びに評価員の皆様に深く御礼申し上げますと共に、適切な御指導、御支援をいただきました国土交通省、仙台市、多賀城市をはじめとする関係機関の皆様に対し心から御礼申し上げます。

本事業によりまして、地区内の道路や公園など公共施設の基盤整備が進み、また、仙台東部道路の二つのインターチェンジの供用開始により交通アクセスも格段に向上いたしました。今では、多くの企業の皆様に御進出いただき、東北一円から大勢の方々が訪れる活気溢れる街に成長いたしました。また、東北の空の玄関口である「仙台空港」にもほど近いことから、陸・海・空の交通利便性にも優れ、国際流通経済拠点としてのポテンシャルは一段と高まっております。

今後も、この仙台港背後地が、その魅力をより一層発信し、世界に開かれたリーディングエリアに成長発展できるよう全力で取り組んでまいります。

本書は、宮城県が取り組んだ最大の土地区画整理事業である仙台港背後地土地区画整理事業に関して、計画から換地処分に至るまでの歩みを取りまとめたものです。

258ヘクタールに及ぶ広大な地区で多くの課題に対応しながら進めてきた本事業の過程には、今後実施される土地区画整理事業の参考となる取組が数多く含まれております。

本書を宮城県内外の土地区画整理事業に関わる関係者の皆様に御活用いただき、よりよい街づくりのための一助となれば幸いです。

結びに、本事業の施行区域が『蝶』をかたどった形であることから、『蝶』が青空に羽ばたく姿になぞらえて、当地区が未来に向けて更に大きく飛躍することを願うとともに、地権者や関係者の皆様の更なる御繁栄を祈念し、事業竣工に当たっての感謝の言葉といたします。

平成27年3月

宮城県知事 **村井嘉浩**



ごあいさつ

仙台港背後地土地区画整理事業は、21世紀に向けて東北地方の発展を先導し、国際化などに対応した計画的な都市基盤整備とアメニティに富んだ魅力あるまちづくりを進めることを目指し、平成2年に都市計画決定をいたしました。平成3年、宮城県と仙台市が共同で事業に着手し、このたび、約四半世紀を経て事業竣工の運びとなりました。

地権者の皆様には、長年にわたりご苦勞をおかけいたしました。が、本事業へ変わらぬご理解とご協力を賜りましたことに、厚く御礼を申し上げます。

この間、日本経済は、バブル崩壊、その後の景気低迷、リーマンショックなど大きな変化がございました。また、東日本大震災に見舞われ、完成間近だった地区内の施設が甚大な被害を受けたということもありました。

こうした中、共同事業者である宮城県はもとより、国土交通省、多賀城市、並びに関係者の皆さまには、多大なるご尽力とご高配を賜りましたことに、深く感謝を申し上げます。

事業の進捗に伴い、地区内にはさまざまな企業が進出し、土地活用をいただいております。特に、センター地区には大型商業施設が出店し、にぎわいと活気が生まれ、良好な市街地環境が形成されつつあります。

今年7月には、高砂中央公園内に「うみの杜水族館」の開館も予定されています。復興のシンボルとして、海とのきずなを取り戻す架け橋となり、子どもから大人まで多くの来訪者でにぎわうことでしょう。12月の地下鉄東西線の開業を機に、八木山動物公園と連携した新たな学びの交流も期待されるところです。

津波で甚大な被害を受けた沿岸部において、多くの困難を乗り越えて本事業が成し遂げられ、まちづくりが進展することは、復興への希望の光です。本市としましては、今後も地元や関係者の皆さまと力を合わせながら、仙台港背後地地区が担う「国際経済流通拠点」としての機能の充実に努め、同地区のさらなる発展に引き続き取り組んでまいります。

事業の竣工にあたり、多くの地権者、関係者の皆さまのこれまでのご尽力、ご協力に感謝申し上げますとともに、皆さまのご健勝と末永い発展を祈念し、ご挨拶といたします。

平成27年3月



仙台市長 **奥山恵美子**

ダイジェスト 編

世界に広がる国際貿易や
物流・交流の拠点として、
東北の明日を切り拓きます。





世界に開かれたエリアとして

仙台港背後地地区は、政令指定都市「仙台市」が将来めざすべき都市圏構造において、高速交通網などにより、港湾、空港との連携強化を図る国際経済流通拠点として位置付けられています。

地区周辺の交通網については、仙台東部道路の2つのインターチェンジ(「仙台港IC」「仙台港北IC」)により高速道路ネットワークへ直結したことで、自動車交通による利便性や定時性、確実性が格段に向上しました。

また、隣接する東北唯一の国際拠点港湾である「仙台塩釜港」(仙台港区)においては、三港統合による港区毎の適切な機能分担により、国外コンテナ貨物や完成自動車の輸送など国内外への物流拠点としての利用増進が図られています。

さらには、東北の空の玄関口であり、全国初の民営化により更なるサービスの向上を目指している「仙台空港」が20分圏内に近接しています。

当地区は、このような「陸・海・空」の利便性に富んだ高いポテンシャルを活かし、世界に開かれたリーディングエリアを目指し、これからも発展し続けます。

🚗 高速道路利用による各地への所要時間

仙台港背後地	仙台港IC・仙台港北IC	11分	仙台空港IC	仙台空港
		24分	大衡IC	仙台北部工業団地
		2時間57分	秋田南IC	秋田市内
		1時間58分	盛岡IC	盛岡市内
		59分	山形北IC	山形市内
		1時間5分	福島西IC	福島市内
		3時間36分	浦和IC	東京都内

🚆 JR利用による各地への所要時間

JR仙石線陸前高砂駅	15分	仙台駅
JR仙石線中野栄駅	17分	
仙台駅(東北新幹線利用)	1時間27分	新青森駅
	2時間08分	秋田駅
	39分	盛岡駅
	21分	福島駅
	1時間30分	東京駅

✈️ 仙台空港の航空路線(定期便)

区分	路線数	便数
国際線	5路線	週13往復
国内線	10路線	1日57往復

※平成26年10月1日現在 最新情報は宮城県空港臨空地域課のホームページ参照(<http://www.pref.miyagi.jp/soshiki/kurin/>)

🚢 国際コンテナ定期航路 ※寄港地は国外のみ記載。

北米西岸	ロサンゼルス	オークランド	週1便
中国/韓国	釜山 - 蔚山 - 寧波 - 上海 - 釜山 - 釜山新港	週1便	
	釜山新港 - 釜山 - 寧波 - 上海 - 釜山	週1便	
	釜山 - 蔚山 - 光陽 - 寧波 - 上海 - 釜山 - 釜山新港	週1便	
韓国	釜山	釜山新港	週1便
	釜山	釜山新港	週1便

🚢 内航フィーダー航路

東京/川崎/横浜	週2便
東京/横浜	週4便
宮古 - 八戸 - 苫小牧 - 室蘭 - 横浜	週2便
東京/横浜 - 苫小牧	週1便
東京/横浜	週1便
東京/横浜 - 清水	週1便

※平成26年7月31日現在 最新情報は宮城県港湾課のホームページ参照(<http://www.pref.miyagi.jp/soshiki/kouwan/>)



施行地区の位置

仙台港背後地地区は、仙台駅から東方約10kmの距離にあり、仙台塩釜港(仙台港区)の背後に位置する、東西約3.2km、南北約2.2kmの蝶形をした地区で、仙台市宮城野区と多賀城市に跨る面積約258.5haの地区です。



陸

2つのインターチェンジに直結!



仙台IC



仙台港北IC

海

三港統合により誕生した
仙台塩釜港に隣接!



国際コンテナ定期航路



内航フィーダー航路



仙台国際貿易港物流ターミナル

空

全国初の民営化を目指す
仙台空港に近接!



仙台空港ターミナルビル



仙台エアカーゴターミナル

事業着手の背景

仙台港背後地は、仙台港建設に際し、臨港地区に関連する将来の工業地域に位置付けられましたが、昭和40年代のオイルショック以降の景気低迷により、工業の開発がほとんど進まず、未整備のまま取り残されることとなりました。

このような中、昭和50年代半ばに住宅開発の機運が高まり、用途の見直し等の要望が出される一方で、周辺においては、仙台国際貿易港構想や仙台東バイパス構想が打ち出され、昭和40年代とは異なる視点で仙台港背後地を整備する必要が生じてきました。

このため、宮城県と仙台市は、昭和55年度から各種調査や土地利用計画の検討を始め、昭和57年11月に仙台港背後地整備推進協議会が設置され、昭和61年2月には未整備の約250haを県・市が共同で土地区画整理事業により整備する方針を決定いたしました。

これを受け、平成2年11月に仙塩広域都市計画事業 仙台港背後地土地区画整理事業が都市計画決定され、平成3年度から仙台港背後地土地区画整理事業がスタートしました。

事業の歩み

- S39.3 新産業都市「仙台湾地区」指定
- S42年度～46年度 仙台港建設
- S43.12 高砂地区と用地取得協定締結(6・4方式)
- S46.7 仙台港開港
- S57.10 土地利用基本計画 地元説明会
- S57.11 仙台港背後地整備推進協議会設置
- S61.3 中央港湾審議会で「仙台国際貿易港」が決定
- S62.7～9 未来の東北博覧会開催
- S62.7～8 地元説明会(測量立ち入り了解)



一筆地測量



第1回審議会

平成元年～平成5年

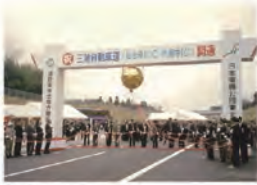
昭和39年～昭和63年



仙台港建設前の地区の状況

- H2.11 仙台港背後地土地区画整理事業施行区域(257.1ha)都市計画決定
- H2.12 仙台港背後地土地区画整理事業の施行に関する条例制定
- H2.12 背後地ニュース／第1号発行
- H3.4 仙台港背後地土地区画整理事務所開所
- H3.7 事業計画決定
- H3.7 一筆地測量着手
- H4.3 土地区画整理審議会委員選挙
- H4.3 第1回土地区画整理審議会
- H4.7 第1回評価委員会
- H4.8 基準地積の通知
- H5.5 相談窓口設置
- H5.9 造成工事着手
- H5.12～H6.1 仮換地の個別説明会
- H5.12 仙塩広域都市計画事業用途地域変更決定





仙台港北IC開通式



保留地分譲パンフレット



復興イベント



仙台港IC開通式

- H21.3 高砂中央公園を管理引き継ぎ(仙台市)
- H21.5 カインズモール仙台港オープン
- H22.1 東京インテリア家具仙台港店オープン
- H22.4 8号公園 開園
- H22.10 ニトリ仙台港店オープン
- H23.3 主要道路14路線を管理引き継ぎ(仙台市)
- H23.3 東日本大震災
- H23.3 応急復旧工事の着手
- H23.5 多賀城分行舎で業務開始
- H23.5 第4回事業計画変更
- H23.6 復興イベント「マルシェ・ジャポン in 仙台港」の開催
- H24.8 1号公園を管理引き継ぎ(仙台市)
- H24.10 町名変更等アンケート調査実施
- H24.12 仙台東部道路仙台港IC開通

- H6.2 第1回事業計画変更
- H6.3 第1回仮換地指定(住宅地区、一部流通業務地区)
- H6.5 第2回仮換地指定(流通業務地区)
- H6.6 第3回仮換地指定(工業地区、センター地区)
- H6.8 地区計画決定
- H7.10 みやぎ産業交流センター(夢メッセみやぎ)開館
- H9.2 土地区画整理事業都市計画変更(施行区域の拡大258.5ha)
- H9.3 三陸縦貫自動車道仙台港北IC開通
- H9.10 保留地第1号契約
- H10.7 第2回事業計画変更
- H13.8 仙台東部道路仙台港北IC開通
- H14.2 保留地公募開始
- H14.2 地区の愛称「みなと仙台ゆめタウン」に決定

平成25年～平成26年

平成16年～平成20年

平成21年～平成24年

平成6年～平成15年



第3回事業計画変更説明会



センター地区
事業者提案公募ポスター

- H16.6 ポートセンター中央線開通
- H16.7 海の見える大通線開通
- H16.7 センター地区にカワチ薬品仙台ゆめタウン店オープン
- H16.8 ダイソー仙台ゆめタウン店オープン
- H17.7 スポーツデポ、GOLF5 仙台新港店オープン
- H17.9 第3回事業計画変更
- H18.10 7号公園 開園
- H18.10 9号公園 開園
- H18.10～H19.1 センター地区(24・25B)事業者提案公募
- H18.11 福室跨線橋開通
- H19.3 仙台港IC用地の売買契約を国土交通省と締結
- H19.5 センター地区事業用借地権設定契約基本協定締結
- H19.10 高砂駅蒲生線開通
- H20.9 三井アウトレットパーク仙台港オープン

- H25.5 第5回事業計画変更
- H25.7 仙台市・多賀城市の行政界変更
- H25.10 公共施設の復旧工事完了
- H25.11 地区内出来形確認測量完了
- H26.1 換地計画(案)のお知らせ発送
- H26.6 第6回事業計画変更
- H26.7 換地計画の決定
- H26.8 換地処分通知発送
- H26.10 換地処分の公告



換地計画(案)の説明会



第6回事業計画変更説明会

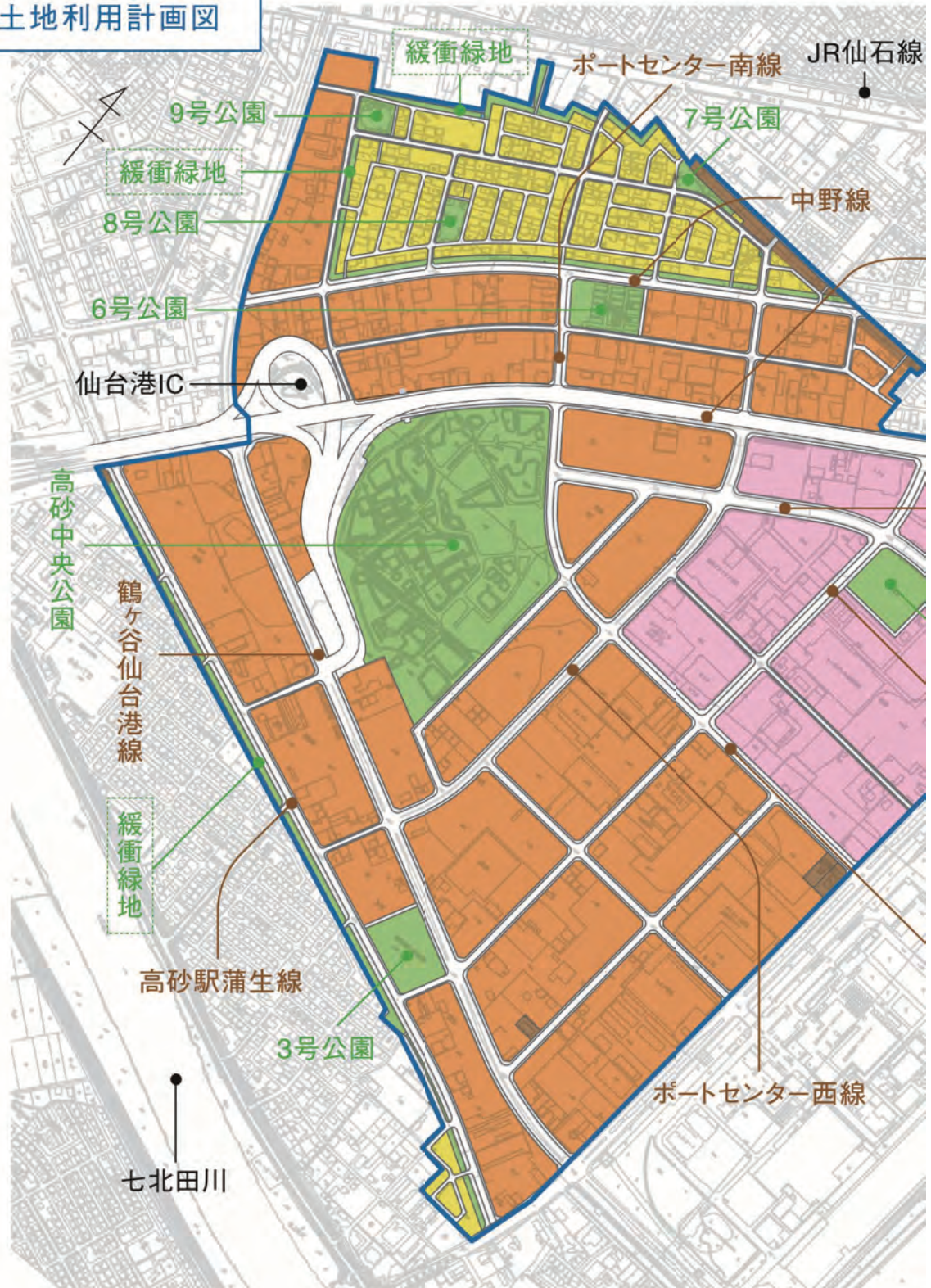


先進的で魅力あるまちづくり

仙塩広域都市計画事業 仙台港背後地土地区画整理事業は、国際拠点港湾である仙台塩釜港(仙台港区)と連携し、国際的な経済・物流・交流機能の集積を推進すると共に、商業施設によるにぎわい溢れる地区を目指して、平成3年度から宮城県・仙台市の共同事業として市街地整備を進めてきました。

面積約258.5haの地区内では、仙台東部道路仙台港IC、都市計画道路、都市公園などの公共施設の基盤整備や、土地の区画形質の変更が計画的に進められ、先進的で魅力あるまちづくりが実現しています。

土地利用計画図

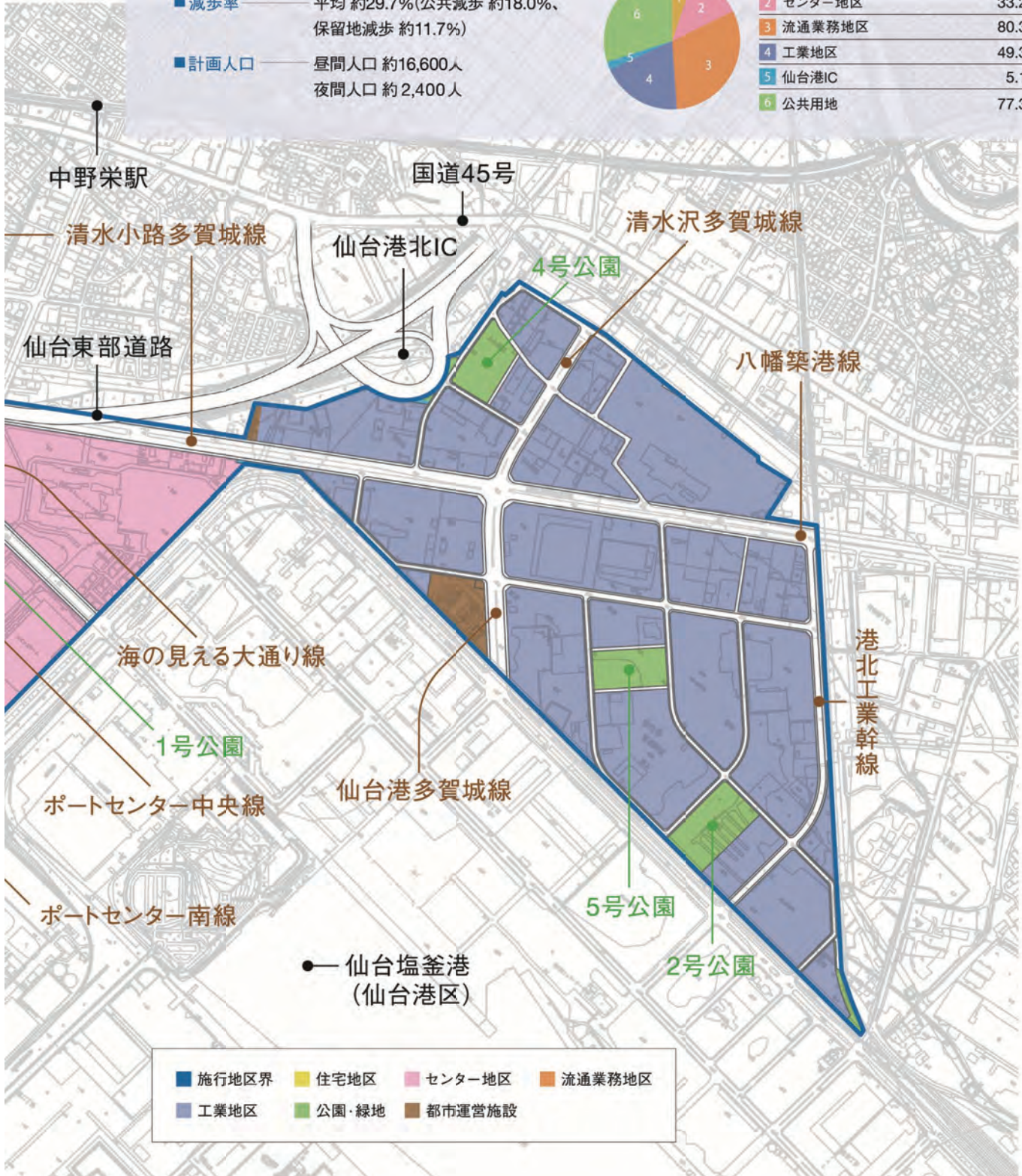
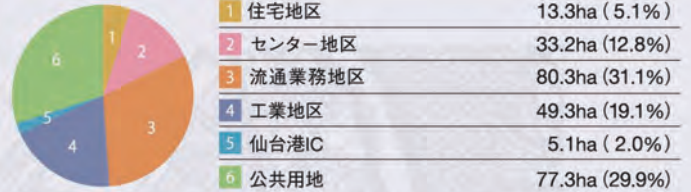


事業概要 (第6回事業計画)

- 事業名称 — 仙塩広域都市計画事業
仙台港背後地土地区画整理事業
- 施行者 — 宮城県(仙台市との共同事業)
- 施行面積 — 約258.5ha(仙台市 約248.7ha、
多賀城市 約9.8ha)
- 事業期間 — 平成3年度～平成31年度
(清算期間5年含む)
- 総事業費 — 約629億円
- 減歩率 — 平均 約29.7%(公共減歩 約18.0%、
保留地減歩 約11.7%)
- 計画人口 — 昼間人口 約16,600人
夜間人口 約2,400人

■土地利用計画

区分	施行前		施行後		
	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	
公共用地	道路	29.2	11.3	51.5	19.9
	公園	0.0	0.0	25.5	9.9
	水路	8.4	3.2	0.3	0.1
	公共用地計	37.6	14.5	77.3	29.9
宅地	私有地	165.5	64.0	—	—
	公有地	43.4	16.8	—	—
	宅地計	208.9	80.8	155.3	60.1
	保留地	0.0	0.0	25.9	10.0
測量増減	12.0	4.7	—	—	
合計	258.5	100.0	258.5	100.0	



公共施設整備計画

1 道路

仙台港背後地地区内の道路計画においては、土地利用計画に応じた機能分担を行い、安全で快適な道路空間の確保に努めています。

特にセンター地区の道路については、高砂中央公園、1号公園、アクセル、夢メッセみやぎ等の魅力ある施設群が並び、多数の来訪者が通行・回遊することから、「海に見える大通り線」を歩行者ネットワークの主軸として、歩行者空間を重視したアメニティ豊かな空間の形成に配慮しています。

清水小路多賀城線 W=40m



海に見える大通り線 W=30m



ポートセンター中央線 W=25m



ポートセンター西線 W=25m



高砂駅蒲生線 W=22m



中野線 W=22m



ここには次代へ誇れる礎がある

2 公園・緑地

公園計画については、スポーツやレクリエーション及び環境、防災等の機能を備えた仙台東部地区を代表する「緑の拠点」となる高砂中央公園(総合公園14.5ha)を地区の南部に配置するほか、近隣公園6箇所、街区公園3箇所を配置し、地区の憩いの場の創出に取り組んでいます。また、産業系土地利用と住宅系土地利用の境界については緩衝緑地を配置し、住居環境の保全を図っています。



高砂中央公園



仙台うみの杜水族館(完成予想図)

緩衝緑地



1号公園と海の見える大通り線



7号公園



8号公園



9号公園



仙台港背後地地区の土地利用計画については、地区のほぼ中央に、にぎわいや交流を創出する核となるセンター地区を配置し、このセンター地区を中心として、南西部には仙台港ICを囲んで流通業務地区を、東部には既存の工業地と一体となった形で工業地区を、北西部には周辺の土地区画整理事業による市街地と一体となった住宅地区を配置しています。それぞれの地区では地区計画により「まちづくりのルール」を定めており、アメニティに富んだ良好な環境の市街地整備が図られています。

流通業務地区

港湾機能及び道路網の整備による立地特性を活かし、多様化する物資流動に対応した流通業務拠点の形成を図ります。



センター地区

仙台国際貿易港の中心地区として、にぎわいのある商業機能及び文化・レクリエーション機能を有した施設の集積を図ります。



住宅地区

低層住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図ります。



工業地区

国際交流拠点の隣接地区としてふさわしい、ゆとりと潤いのある工業地区の形成を図ります。



「写真で見る」
地区内の姿



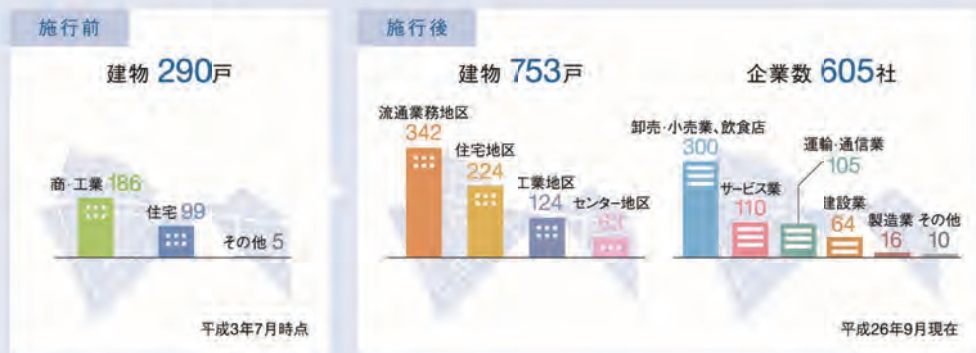
進化し続けるエリアとして

仙台港背後地地区は、事業の進捗に応じて、多くの企業に進出、土地活用をして頂いており、特にセンター地区には、平成19年から三井アウトレットパーク、カインズモールをはじめ、大型家具店などの出店が相次ぎ、仙台港ICの開通も大きな牽引役となり、地区全体として順調に市街化が図られてきました。

事業開始時点の市街化率(土地活用面積/地区内宅地面積)は約13%程でしたが、平成26年9月現在は約85%と大きく伸びています。地区内に新たに建築された建物の数は、住居系が224戸、業務系が529戸の合計753戸となっており、地区内人口では、560世帯1,466人が居住されており、企業も605社が営業活動を行っています。(平成26年9月現在)

高砂中央公園には、来年度のオープンを目指して「水族館」の建設が進められるなど、東北を代表する集客、交流ゾーンが形成されることとなり、今後ますますの発展が期待されています。

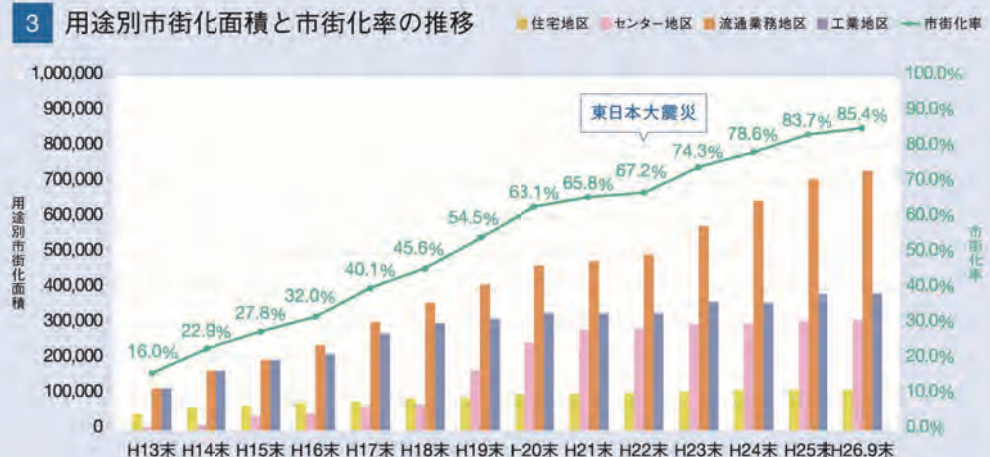
1 地区内建物数と企業数



2 地区内人口と世帯数



3 用途別市街化面積と市街化率の推移



施行前



平成2年6月撮影

施行後



平成26年8月撮影