

第10章

仙台港背後地の整備効果

# 仙台港背後地の整備効果

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）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・工業生産拠点、さらには商業施設等の集積による賑わい溢れる地区を目指して、平成3年度より宮城県・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258.5haの地区内では、仙台東部道路仙台港ICや、都市計画道路、都市公園などの公共施設が計画的に整備され、アメニティに富んだ魅力あるまちづくりが実現しています。

地区内の多くの地権者や関係者の御協力を頂きながら、約四半世紀の長きに渡り進めてきた本事業も、このたび完成（換地処分）を迎えることとなり、事業による整備効果をまとめるものです。

## ◆仙塩広域都市計画事業 仙台港背後地土地区画整理事業の概要

【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）

【事業費】：約629億円

【減 歩 率】：平均29.68%（公共減歩 17.98% 保留地減歩 11.70%）

【計画人口】：昼間人口 約16,600人 夜間人口 約2,400人

【権利者数】：576人（事業開始時）→1,375人（換地処分通知時）



平成26年8月2日撮影

# 陸海空の要に位置する背後地

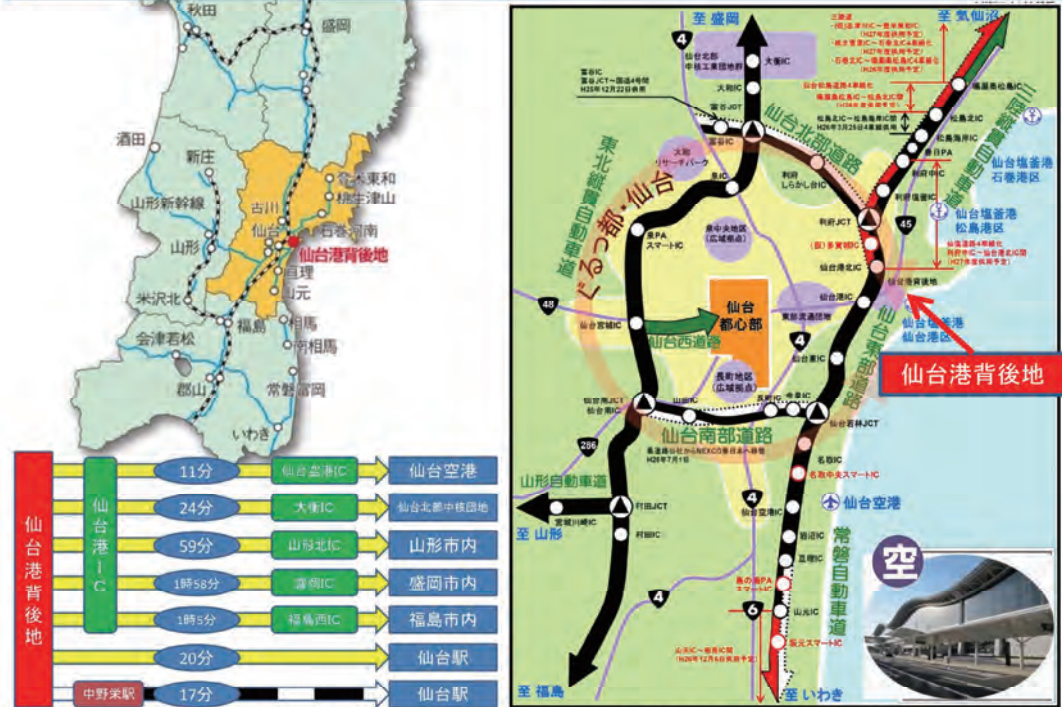
## 東北と宮城の飛躍を支える産業基盤の結節点

仙台港背後地地区は、政令指定都市「仙台市」に位置し、東北唯一の国際拠点港である「仙台塩釜港」に隣接しているという極めて恵まれた立地条件にあります。

地区を取り巻く基盤施設についても、国道45号、産業道路、塩釜亘理線などの主要幹線道路に加えて、仙台東部道路・仙台港IC・仙台港北ICの2つのインターチェンジに直結しており、高速道路ネットワークへのアクセスが格段に優れています。

常磐自動車道や、三陸縦貫自動車道は、現在、延伸工事や4車線化工事が、加速的に進められており、今後ますます自動車交通の利便性や定時性、確実性が向上してまいります。

東北の空の玄関口である「仙台空港」が20分圏内、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である「仙台塩釜港」に隣接しており、『仙台港背後地』地区は、陸・海・空の利便性、今後のポテンシャルなどを兼ね備えています。

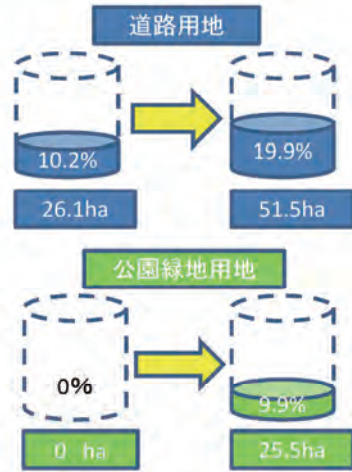


# アメニティにあふれる背後地

## 公共施設整備による快適な公共空地の確保

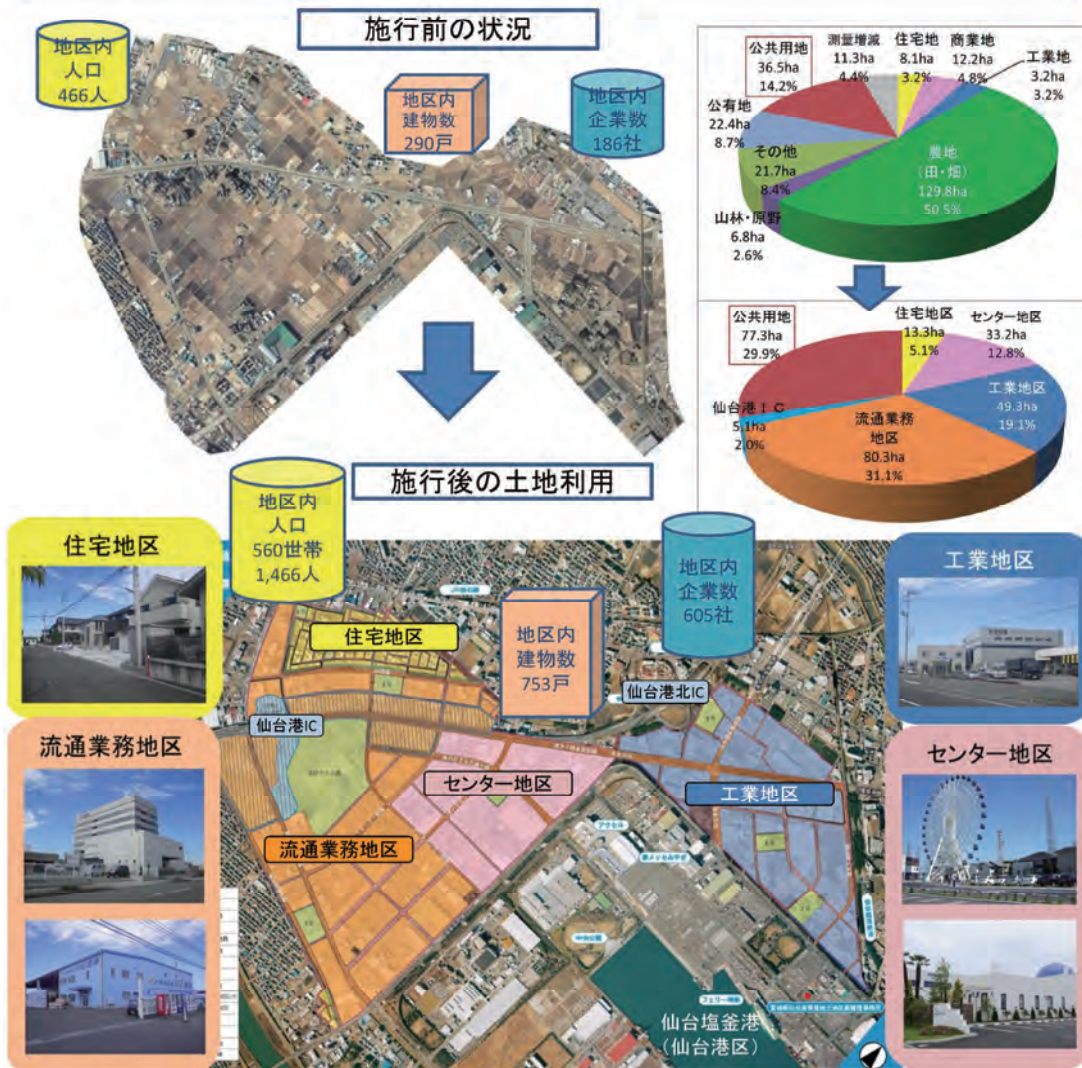
仙台港背後地地区内の道路計画においては、土地利用の区分に応じた機能分担を明確に行い、安全で快適な道路空間の確保に努めています。特にセンター地区の道路については、多数の来訪者が通行することから、「海に見える大通り線」を軸として歩行者空間を重視したアメニティ豊かな空間の形成に配慮しています。

公園計画については、レクリエーションや環境、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(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。



# 活力・にぎわいに満ちた背後地 地区計画による良好な市街地整備の実現

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、国際貿易・交流拠点形成の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、良好な環境の市街地整備が図られています。

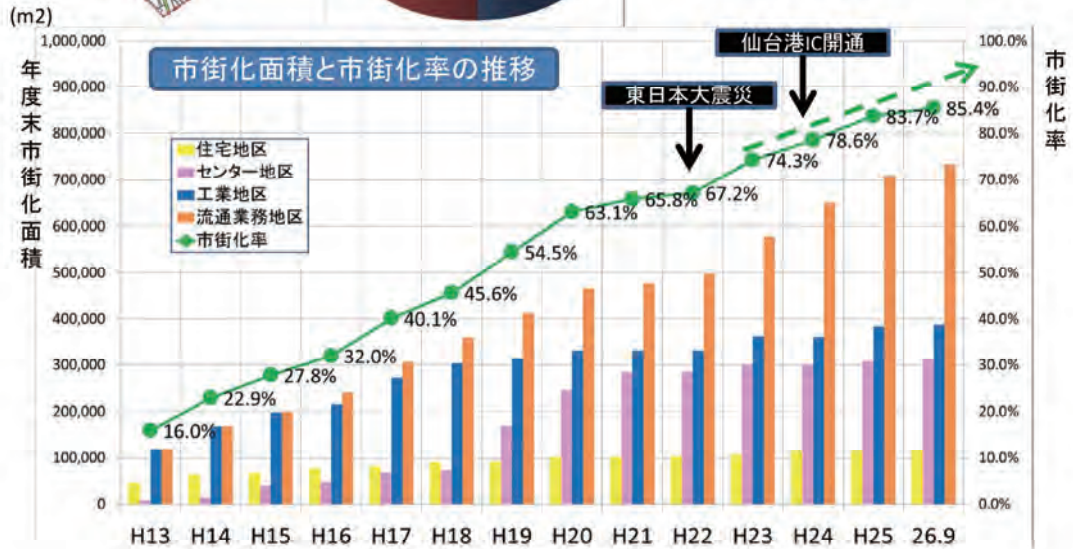
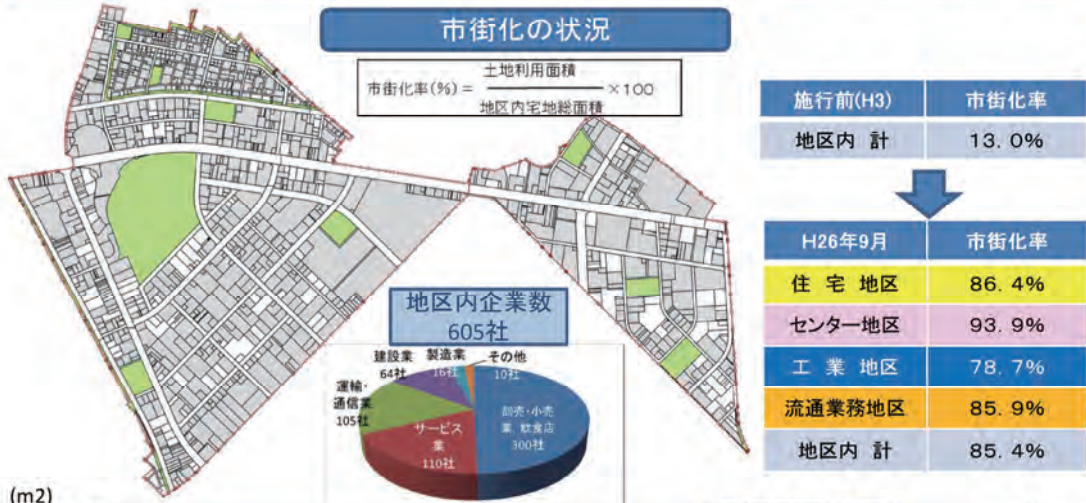


# 未来へ発展・進化し続ける背後地 地権者・企業・官協働による震災前以上の賑わい

仙台港背後地地区では、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、地区全体として順調に市街化が図られてきました。

平成23年3月に東日本大震災が発生し、当地区内も甚大な被害を受けましたが、地区内の地権者・企業の方々など、関係者が一丸となって復興に取り組んでこられたことにより、今では震災前以上の賑わいを取り戻しています。

高砂中央公園には、来年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。



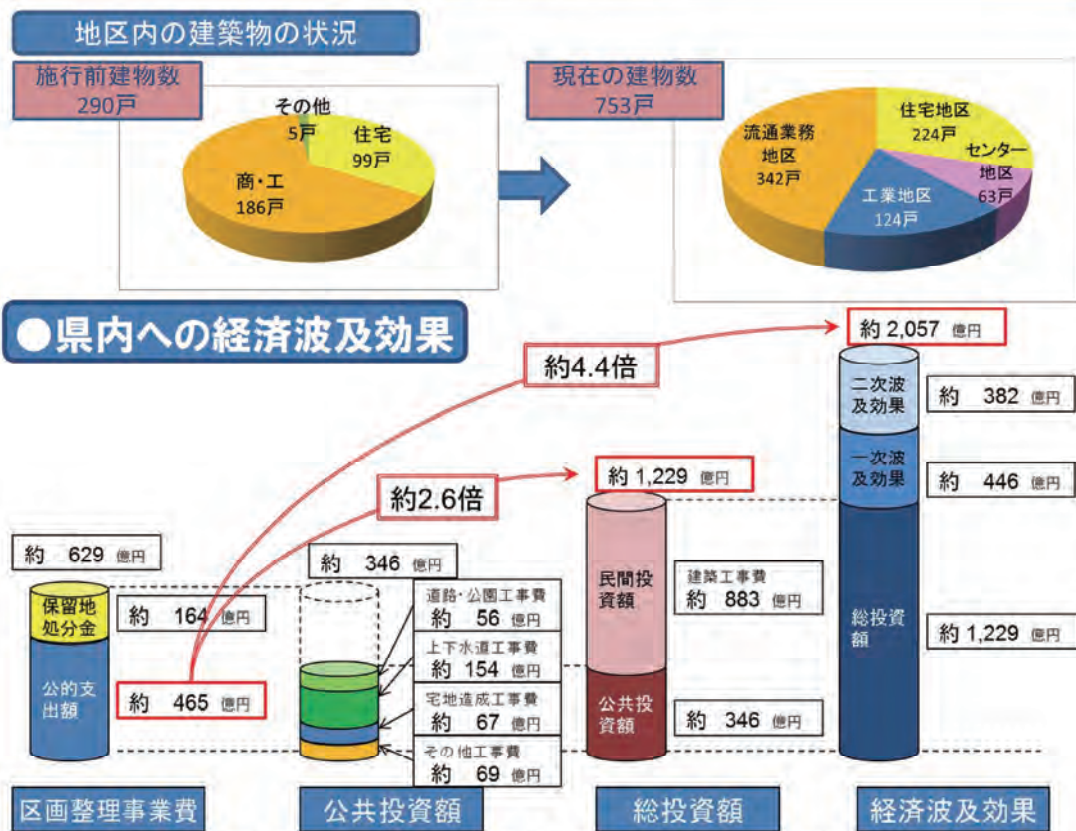
# 背後地事業による経済波及効果

## 投入した事業費に対し、約4倍の経済波及効果

仙台港背後地土地地区画整理事業の基盤整備により、地区内には多くの民間投資を誘発しており、たとえば地区内の建築物の数は、事業開始時点は290戸でしたが、平成26年9月現在で住居系224戸（戸建て173、アパート50、マンション1）、業務系529戸の合計753戸に増加しています。

地区内では、背後地事業の道路工事などの公共投資と、地権者による建物移転工事や新たな土地活用による建物新築工事などの民間投資が行われており、その合計投資額は約1,229億円と試算され、この投資による県内への経済波及効果は約2,057億円と推計されます。

よって、土地地区画整理事業の総事業費から保留地処分金を控除した公的支出額465億円に対して、約4倍の県内への経済波及効果があったと考えられます。



- 事業による道路・下水道・宅地築造費等の公共投資と、民間による地区内の住宅・店舗・倉庫等の建築投資による、県内への経済波及効果を算出したもの。
- 地区内の企業の建築以外の設備投資や、生産活動による県内経済への影響は加味されていない。

※民間投資額(建築投資額)は、土地地区画整理法76条申請による建物構造・延べ床面積と、国税庁の課税標準額算定のための各年度の「建物の標準的な建築価格表」により算出。  
 ※県内への経済波及効果額は、産業連関表(平成17年表)分析ツール(県統計課)より算出。

写真で見る事業の効果



平成5年撮影



平成9年撮影





平成 13 年撮影



平成 16 年撮影



平成 18 年撮影



平成 20 年撮影



平成 23 年撮影（震災直後）



平成 26 年撮影

