

復興へ頑張ろう！

第164回宮城県都市計画審議会
参考資料2
○議案第2284号
仙塩広域都市計画道路の変更について
平成25年6月
宮城県都市計画審議会

みなと仙台ゆめタウン

仙塩広域都市計画事業 仙台港背後地土地地区画整理事業

～事業概要・復興状況について～



平成25年 6月



宮城県土木部都市計画課
仙台港背後地土地地区画整理事務所

1 仙台港背後地土地区画整理事業の概要

(1) 事業概要

仙台港背後地は、東北唯一の国際拠点港湾である仙台塩釜港(仙台港区)に隣接する地区であり宮城県はもとより、東北地方の国際貿易・交流拠点として、また、仙台都市圏の物流拠点、工業生産拠点としての機能を持つべき地区としてその整備が望まれています。

そこで、宮城県と仙台市は、21世紀に向けて東北地方の発展を先導し、国際化・情報化等に対処する計画的な都市基盤整備を共同で行い、アメニティに富んだ魅力あるまちづくりを推進しています。

事業の名称	仙塩広域都市計画事業 仙台港背後地土地区画整理事業	施行主体	宮城県
施工面積	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29年度
総事業費	629.4億円 ※平成24年度末進捗率(事業費ベース)99%		
減歩率	平均29.85%(公共減歩 18.20%、保留地減歩 11.65%)		
計画人口	将来昼間人口 約16,600人 将来夜間人口 約2,400人		
建築物戸数	322戸(うち要移転戸数:309戸)		

位置図



(2) 事業の経過

平成 2年 11月 16日	都市計画決定 (施行区域面積: 257.1ha) (県告示1323号)
平成 3年 4月 1日	宮城県仙台港背後地土地区画整理事務所設置
平成 3年 7月 23日	事業計画決定 (県告示903号)
平成 4年 3月 7日	第1回仙台港背後地土地区画整理審議会開催
平成 6年 2月 18日	事業計画変更 (県告示167号)
平成 6年 3月 31日	第1回仮換地指定通知の発送
平成 9年 2月 18日	都市計画決定 (施行区域面積: 258.5ha) (県告示190号)
平成 10年 7月 31日	事業計画第2回変更 (県告示833号)
平成 14年 2月	保留地公募開始
平成 17年 9月 20日	事業計画第3回変更 (県告示1061号)
平成 23年 5月 27日	事業計画第4回変更 (県告示409号)
平成 25年 5月 31日	事業計画第5回変更 (県告示490号)

1 仙台港背後地土地区画整理事業の概要

(3) 土地利用計画

事業面積 258.5 ha



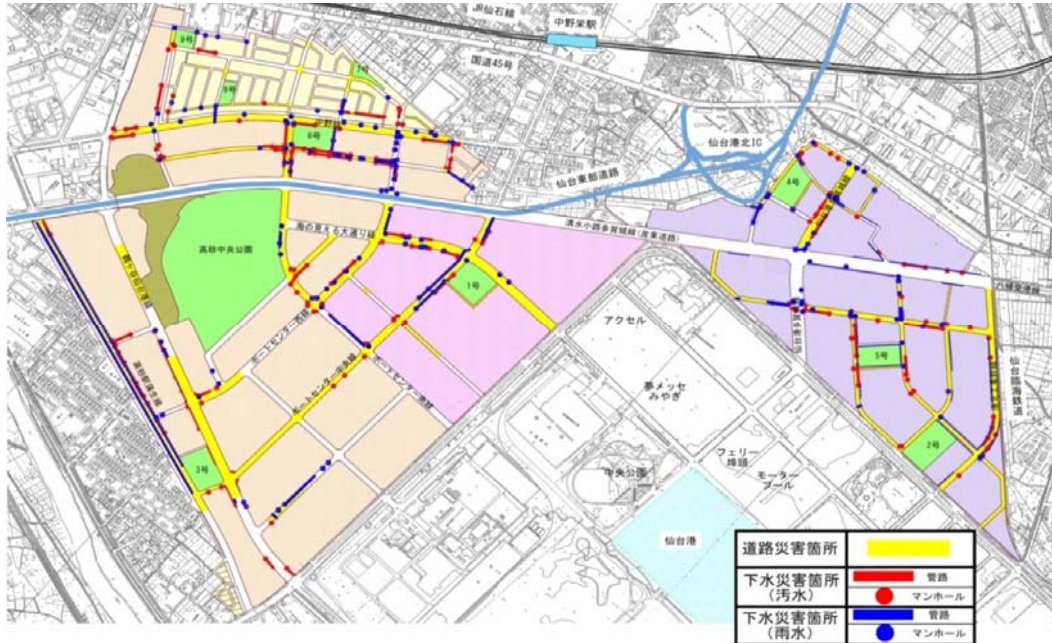
(4) 事業地区全景



2 震災以降の状況・最近の動向

(1) 背後地地区内における公共施設の被災状況及び復旧状況

震災直後には、津波により浸水するとともにがれきの散乱により、地区内の大部分において道路通行ができなくなり、マンホールや管路等の下水道施設についても地区内の広い範囲で被害が生じました。がれき撤去等の応急復旧を早期に完了させ、現在は、道路施設、下水道施設の本復旧について平成25年7月末を目標に進めております。



**被災状況
(道路施設)**



**被災状況
(下水道施設)**



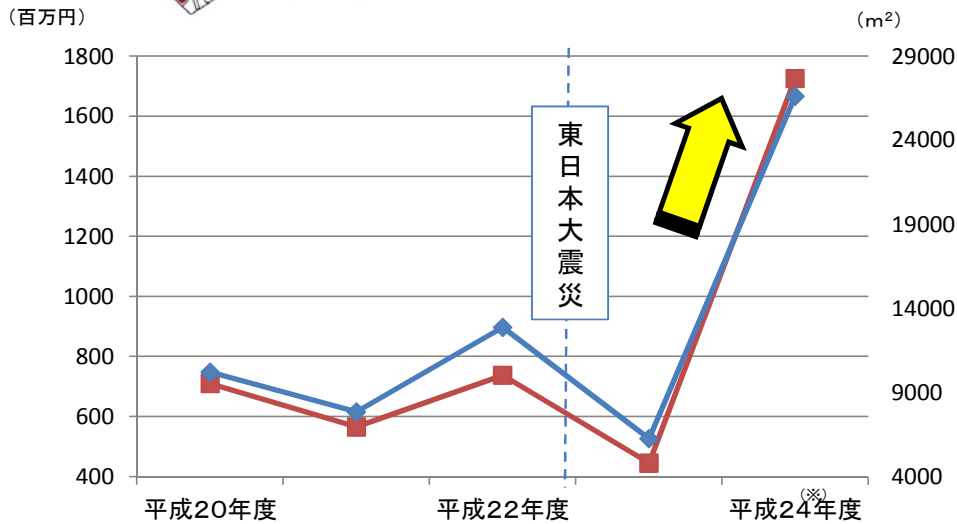
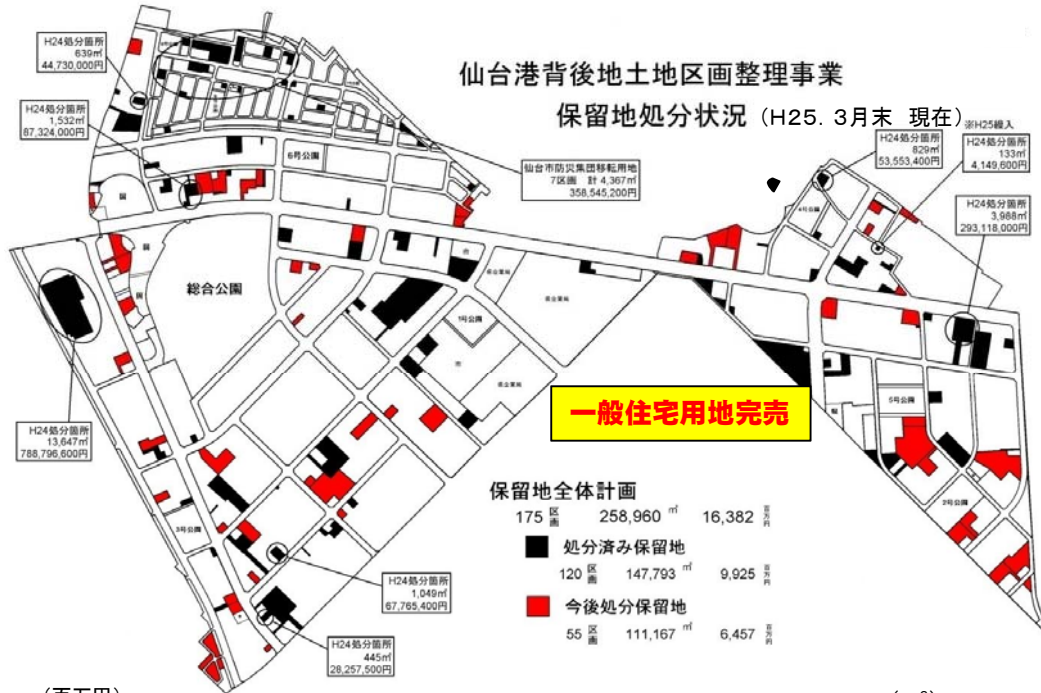
施工中

2 震災以降の状況・最近の動向

(2) 保留地の販売状況

平成9年度から保留地処分を始めて、これまで約14.7haを販売しました。東日本大震災以降も好調な販売状況となっており、着実に保留地の処分が進んでいます。一般住宅用地については、完売いたしました。

全保留地	175画地	25.8ha	16,382百万円
契約済み	120画地	14.7ha	9,925百万円
	68.6%	57.0%	60.6%



<参考>

市街化率 82.7%

$$\text{市街化率} = \frac{\text{建築物敷地面積 } B_{※}}{\text{地区内宅地総面積 } A} \times 100\%$$

※建築物敷地面積Bは舗装された駐車場利用画地を含む。

2 震災以降の状況・最近の動向

(3) 企業の進出状況

東日本大震災後停滞していた土地利用が回復し、新たな企業の進出も進んでいます。
 平成15年度から地区内の土地利用の増進を図るため事務所に「土地利活用相談窓口」を設置し、購入や賃貸に関する相談やお問い合わせに対して、積極的な支援を行っています。
 また、センター地区における県企業局と仙台市所有の土地(換地)について、事業用借地権設定契約を行うなど、核となる企業の誘致を進めてきており、地区内外の交流人口や雇用創出の拡大に寄与しています。

< 仙台港背後地地区 企業・店舗等立地状況 >

地区名	企業・店舗数
センター地区	35
流通業務地区	228
工業地区	64
合計	327

※H25.2.15現在



< 事業用借地権設定契約の事例: ①, ② >

上記 ①, ② 箇所は、県企業局と仙台市所有の土地(換地)であり、企業と20年間の事業用借地権設定契約を行っている。

① 県企業局と三井不動産(株)	A=92,134m ²	月額賃料 20,915千円
② 県企業局と(株)カインズ	A=30,033m ²	月額賃料 6,507千円
// 仙台市と(株)カインズ	A=40,712m ²	月額賃料 8,473千円

2 震災以降の状況・最近の動向

(4) 仙台港ICの開通

平成24年12月1日に仙台東部道路仙台港ICが地区内に新設されました。今回開通となった仙台港ICは、仙台東インターチェンジと仙台港北インターチェンジの間に位置し、東北唯一の国際拠点港湾である「仙台塩釜港」と直結する非常に重要なインターチェンジです。

仙台港ICの開通により、地区内には近接する仙台港北ICと合わせてアクセスが一層向上しました。



仙台東部道路 仙台港ICが開通して (平成24年12月1日開通) (※)1

交通が分散し、仙台塩釜港への円滑なアクセスが可能に

<p>■ 仙台港ICの利用交通量は66百台/日</p> <p>■ 仙台港北ICで21百台、仙台東ICで23百台減少し、仙台港ICに交通が分散</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【仙台港北IC出入交通量】 (開通前) (開通後)</p> <p>全車両: 155百台/日 → 134百台/日</p> <p>うち大型車: 49百台/日 → 46百台/日</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【仙台港IC出入交通量】 (開通後)</p> <p>全車両: 66百台/日</p> <p>うち大型車: 23百台/日</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【仙台東IC出入交通量】 (開通前) (開通後)</p> <p>全車両: 269百台/日 → 246百台/日</p> <p>うち大型車: 63百台/日 → 62百台/日</p> </div>	<p>■ 物流ネットワークの強化による産業支援</p> <p>《仙台塩釜港を利用する物流業者の声》</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ コンテナターミナルへのアクセスが良いため、コンテナ輸送の際は仙台港ICを利用したい。 ◆ 仙台港ICは自社の施設に近いので利便性が向上した。 <p>■ 仙台港北IC方面と仙台塩釜港方面を往来する大型車交通量が約3割減少</p> <p>【中野栄駅前交差点】</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【大型車交通量】</p> <p>開通前: 1,050台/12h</p> <p>開通後: 770台/12h</p> </div> <p>《国道45号を利用する一般利用者の声》</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 国道45号中野栄駅前交差点を左折する大型車が減少し、国道45号から仙台塩釜港への流れが良くなった。 <p>《仙台塩釜港を利用する製造業者の声》</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 仙台東IC、仙台港北ICからの出入りの混雑緩和が期待される。
---	--

※1 国土交通省東北地方整備局 仙台河川国道事務所HPより

2 震災以降の状況・最近の動向

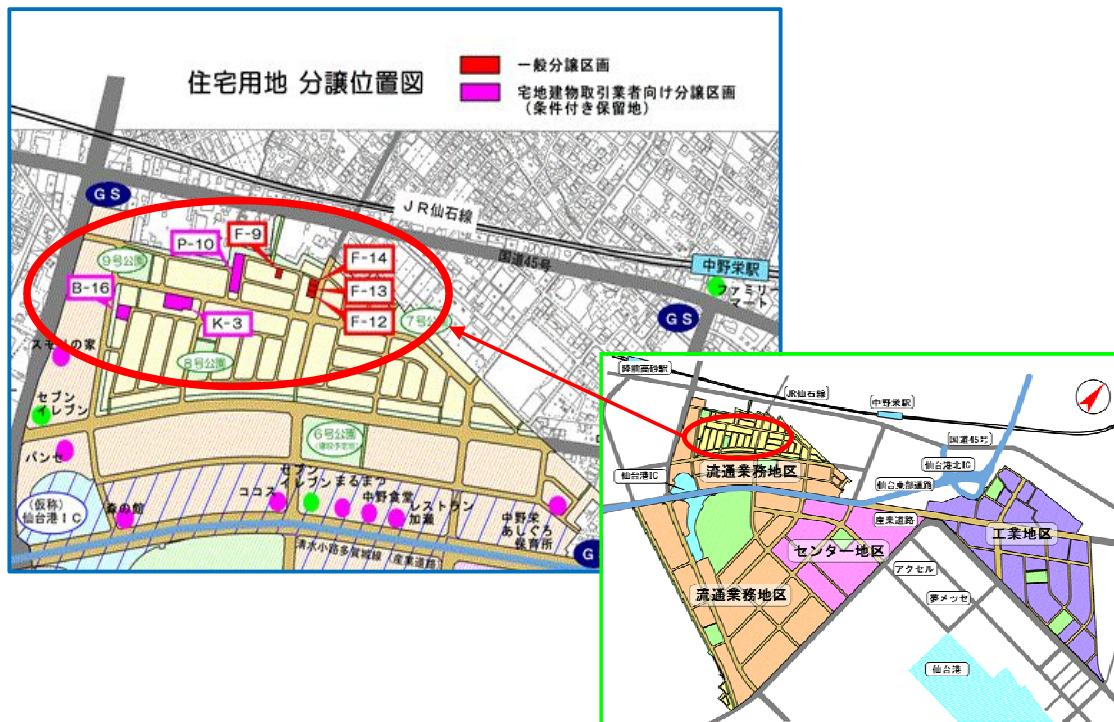
(5) 仙台市防災集団移転促進事業への協力

仙台港背後地住宅地区の保留地は、仙台市の防災集団移転促進事業における移転先地の13カ所の一つとして計画されました。

平成24年12月5日に宮城県と仙台市において契約が交わされ、被災者の方に移転先地として、提供することといたしました。

<仙台市防災集団移転促進事業へ提供した保留地の概要>

- (1)対象保留地 仙台港背後地住宅地区保留地
- (2)区画数 7区画(区画を分割し、19戸の被災者を受け入れ。抽選により17宅地が決定。)
- (3)総価格 358,545,200円



<経緯>

- ・住宅地区の保留地(7区画)について、仙台市が防災集団移転促進事業の移転先として計画していたため、仙台市の要請を受け、平成24年1月20日～12月28日の期間、一般販売を停止しました。
- ・平成24年11月30日に売買契約締結のための申請書が提出され、平成24年12月5日に契約が交わされました。

2 震災以降の状況・最近の動向

(6)「仙台水族館」(仮称)建設発表

仙台港背後地地区内の高砂中央公園(総合公園)予定地において、「仙台水族館」(仮称)が2015年春の開業を目指して建設されることになりました。

仙台東部道路仙台港IC新設と併せて、今後は関連産業の集積や交流人口の拡大が期待されます。

<「仙台水族館」(仮称)の概要>

- (1)運営企業 三井物産, カメイ, 横浜八景島, ユアテック, 河北新報社, 仙台三越
- (2)建設予定地 仙台港背後地地区内高砂中央公園予定地
- (3)規模 延べ床面積10,000m²(東北最大規模)



平成25年2月16日 河北新報朝刊



仙台水族館(仮称)の建設が計画されている高砂中央公園整備地



仙台水族館建設発表

三井物産、カメイ、横浜八景島、ユアテック、河北新報社、仙台三越が共同出資する「仙台水族館」(仮称)が、仙台港背後地地区内の高砂中央公園(総合公園)予定地に建設されることになりました。延べ床面積は約1万平方メートルで、東北最大規模の水族館となる見込みです。

「仙台水族館」(仮称)は、仙台港背後地地区内の高砂中央公園(総合公園)予定地に建設されることになりました。延べ床面積は約1万平方メートルで、東北最大規模の水族館となる見込みです。

「仙台水族館」(仮称)は、仙台港背後地地区内の高砂中央公園(総合公園)予定地に建設されることになりました。延べ床面積は約1万平方メートルで、東北最大規模の水族館となる見込みです。

「仙台水族館」(仮称)は、仙台港背後地地区内の高砂中央公園(総合公園)予定地に建設されることになりました。延べ床面積は約1万平方メートルで、東北最大規模の水族館となる見込みです。