

第1部

事業の概要

～土地区画整理事業 ドキュメント～

第1章

土地区画整理事業着手までの経緯（前史）

第1節 仙台港地区の整備事業

1 仙台港建設

仙塩地区では、昭和の初め頃から塩釜臨港地区から貞山運河河口にかけて一大工業地帯を造成する計画があったが、用地、用水、港湾修築などそれぞれ難問があり、特に昭和34年には塩釜港に1万トン岸壁が建造されたものの、漁業者との補償交渉や松島湾の特別名勝地域に阻まれ、しゅんせつ工事も進まなかったことから、抜本的な開発計画の見直しが迫られていた。

そこで宮城県では、昭和36年6月に東北地方の経済、文化などの中心となる仙台、塩竈、石巻一帯の開発のために、山元町から牡鹿町までの仙台湾を臨む4市12町村が参加した「仙台湾臨海開発地域推進協議会」を設立し、同年12月には、仙台湾臨海地域を人口80万人以上、基幹産業を鉄鋼業と石油化学を柱とする「仙台湾臨海地域開発の構想」を取りまとめた。

また、昭和37年には、地域格差の是正、都市基盤整備の充実を目標とした全国総合開発計画が発表されたことに伴い、宮城県では仙台湾地区に中核港湾を建設する構想を立て、39年3月、新産業都市建設促進法に基づく新産業都市「仙台湾地区」の指定を受けた。同年8月の第23回港湾審議会では仙台港大規模開発拠点港計画が承認され、昭和42年12月の工事着工以来3年半の早さで工事が進み、46年7月に仙台港の開港式を開催するに至った。

2 用地取得

宮城県では、昭和42年6月に計画区内に用地を確保するため、県企業局が主体となって、港湾事業及び土地区画整理事業の併用を前提として用地取得を行うものとした。

(1) 国等公有地

県有地と交換、土地区画整理事業による無償編入、公有水面埋立法等により取得した。

(2) 民有地

仙台港の建設による開発利益を土地提供者も享受できる方策として、所有地の6割を買収し臨港地区内工業用地に充て、4割は県が別に取得した土地と任意の交換方式(6:4買収方式)により、関連工業用地(背後地)に集約し、将来、港湾用地分譲時点において、土地所有者が事業用地として活用、もしくは進出企業へ売却できる方策を選定した。

3 工業用地造成

宮城県企業局では、港湾審議会承認された港湾施設用地及び工場用地(1,300ha)のうち739haについて、昭和43年12月から造成を始め、47年3月末までには約540haの造成が完了した。また、49年からは、造成地の面的整備として、仙台港中央地区土地区画整理事業を企業局

が主体となって県施行（個人施行）として実施した。

当初の仙台港の開発構想は、重化学工業を主体とする臨海コンビナートの形成を目標としたもので、このために必要な開発空間として、湾岸に隣接する部分に工業用地を確保したのであった。

■ 仙台港中央地区土地区画整理事業の概要

市町名	地区名	施行者	面積(ha)	事業認可(公告)		換地処分(公告)		総事業費(百万円)	
仙台市 多賀城市	仙台港中央	宮城県	402.4	昭和49年12月17日		昭和54年2月9日 昭和54年4月6日		96	
事業費(百万円)				道路 延長 (km)	公園 面積 (ha)	公共用地率(%)		減歩率(%)	
補助金	公管金	保留地	その他			従前	施行後	公共	合算
-	-	-	96	17.8	20.1	8.3	18.9	11.6	11.6

第2節 土地区画整理事業の着手に向けて

1 仙台港背後地に望まれた機能

仙台港背後地（臨港地区を除いた北は臨海鉄道、西は仙石線、南は七北田川に囲まれた約610ha）は、仙台港建設に際し、基幹工業地域（仙台港臨港地区内）に関連する工業地域に位置づけられ、前記した「6：4買収方式」の代替地として将来の工業地域に期することとされた。

しかしながら、昭和40年代後半の石油ショック等による経済不況や経済構造の変化、基盤整備の立ち遅れにより、基幹工業地域にはある程度の企業が立地したものの関連工業地域の工業開発はほとんど進まず、未整備のまま取り残されることとなった。

こうした中、昭和50年代半ばになって、同地区の一部において、住宅開発等の機運が高まり、無秩序な乱開発が顕在化しつつある中、地元からは用途の見直しをはじめ、さまざまな要望が出された。一方、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などが打ち出され、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性があると、各方面から強調されるようになった。

そのため、宮城県と仙台市は、昭和55年度から各種の調査を実施し、57年3月に周辺を含めた仙台港の望ましい土地利用計画を策定した。

■ 土地利用計画表（昭和57年3月）

土地利用区分	面積(ha)	施設内容
流通業務地区	164	卸売業、倉庫業、トラックターミナル等
工業地区	62	金属機械系製造業
センター地区	40	見本市会場、国際貿易センター会議場他
沿道サービス業務地区	52	自動車修理工場、ガソリンスタンド等
住宅地区	182	
商業地区	20	
大規模公園	22	
幹線道路	51	駅前広場、IC用地
その他	17	養魚場
計	610	



仙台港背後地基本計画の構想図（昭和57年3月）

2 事業の立ち上げ

昭和 57 年 11 月、本格的事業化に向けて宮城県と仙台市の関係者で構成する「仙台港背後地整備推進協議会」（会長：宮城県副知事）が設置され、その事務局は宮城県土木部に置かれた。

■ 参考

昭和 57 年 11 月 1 日 仙台港背後地整備推進協議会設置	
所掌事項	1 土地利用計画の策定に関すること 2 都市施設の整備に関すること 3 流通団地及び工業団地の整備に関すること 4 その他協議会が必要と認める事項に関すること
昭和 57 年 11 月	会社による土地先行取得の覚書（県・市 1 / 2 の負担）
昭和 61 年 2 月	土地利用計画決定及び公共団体施行による土地区画整理事業の実施決定
平成 3 年 3 月	土地区画整理事業実施に関する覚書（費用及び人員を 1 / 2 ずつ負担）
平成 3 年 7 月	県土地基金による土地先行取得の協定

同協議会は、3 年余り調査・検討した後、昭和 61 年 2 月に仙台港背後地約 610ha の土地利用計画を定めるとともに、土地区画整理や民間開発で整備済みの地区を除いた未整備の約 250ha を宮城県と仙台市が共同で土地区画整理事業により整備していくことを決定した。

■ 仙台港背後地（約 610ha）内における面整備実施状況

	地区名	施行面積	施行期間	事業主体	事業手法	土地利用	備考
①	西原	63.4ha	昭和 50 年～昭和 55 年	組合	区画整理	工業、住宅	減歩率 30.6%
②	白鳥			民間	開発行為	住宅	
③	出花	18.8ha	昭和 56 年～昭和 62 年	組合	区画整理	住宅	減歩率 34.8%
④	高砂	45.1ha	昭和 58 年～平成 5 年	組合	区画整理	住宅	減歩率 32.9%
⑤	出花東	3.0ha	平成 16 年～平成 19 年	組合	区画整理	住宅	減歩率 48.0%



こうした経過を経て、県では昭和61年4月に事業化に向けた組織として、土木部内に国際港都市整備課を設置し、62年3月には基本計画について地元説明会を開催するとともに、現況測量（昭和62年3月～）や地区界測量（平成元年1月～）を実施した。

また、下記の理由などから宮城県が事業主体となることとし、平成2年3月30日に基本計画について建設省（現国土交通省）の承認を得た上で、同年11月16日に事業区域を都市計画決定し、3年7月23日に事業計画を決定し、事業に着手した。

[県が事業主体となるべき理由]

- ・ 本地区は仙台国際貿易港の背後地として、港と一体となった整備を行うことにより、国際交流、物流、情報化に対応しようとするものであり、その整備は極めて重要であること。
- ・ 仙台港建設以来の課題として、「6：4買収方式」に由来する地権者への対応、並びに企業局用地の有効活用を考慮し、事業推進に当たっては、県が積極的に当たるべきであること。

【参考資料】

(1) 全国総合開発計画と新産業都市指定について

①全国総合開発計画について

国土総合開発法に基づく日本国土の利用、開発及び保全に関する総合的な計画であり、これまでに5次にわたる計画が策定されているが、2005年に国土総合開発法が国土形成計画法へ改正され、全国総合開発計画に代わり、新たに国土形成計画を策定することになった。

②新産業都市（2001年廃止）について

昭和37年に策定された全総の開発方式は「拠点開発方式」であり、工業地域や都市を開発する拠点（開発拠点）を配置することによって地域格差を是正しようというもの。そして、拠点開発手法として、全国で新産業都市建設促進法に基づく「新産業都市」（15地区）と工業整備特別地域整備促進法に基づく工業整備特別地区（6地区→県内はなし）が指定された。

③県内の新産都市について

昭和39年3月に、当時、大仙台都市圏構想に掲げられていた仙台湾を臨む仙台市、石巻市、塩釜市、名取市、亘理町・山元町、岩沼市、松島町・多賀城市・七ヶ浜町・利府町、矢本町、鳴瀬町、女川町、牡鹿町（以上合併前市町名）が指定されている。

(2) 新産業都市指定と都市計画の関係について

①都市計画法について（現都市計画法は、昭和43年制定）

旧法（大正8年制定）との違いは、市街化区域と市街化調整区域の区分や開発許可制度が定められたこと。

②新産業都市と区域区分（市街化区域と市街化調整区域）

新産業都市廃止までは、都市計画法において、新産業都市は下記のとおり区域区分すべき地区として規定されていた。

都市計画法政令附則第4条（平成12年法改正以前）

- (1) 首都圏の既成市街地若しくは近郊整備地帯・近畿圏の既成都市区域若しくは近郊整備区域又は中部圏の都市整備区域に係る都市計画区域
- (2) 新産業都市の区域、工業整備特別地域又は首都圏、近畿圏若しくは中部圏の都市開発区域に係る都市計画区域で、人口の増加が著しいもの及び都市的開発の進展の度合いからみて近い将来に急激な人口の増加が見込まれ、計画的な市街化を図る必要があると認められるもの
- (3) 人口10万人以上の市で人口増加が著しいこと等一定の要件に該当するものに係る都市計画区域及びこれに近接する市に係る都市計画区域
- (4) 上記の都市計画区域と密接な関連のある都市計画区域

(3) 県内における区域区分

本県の広域都市計画区域は、新産業都市に指定された市町を中心として、3つの都市計画区域（仙塩広域、松島観光、石巻広域）を設定していたが、平成の大合併により鳴瀬町（松島観光）と矢本町（石巻広域）が東松島市になったことにより、一つの市が二つの都市計画区域を持つようになったため、現在は、仙塩広域と石巻広域の2つに再編成されている。なお、新産業都市に指定された市町のうち、亘理町（用途地域あり）と山元町（用途地域なし）については、当初から区域区分を導入していない。

■ 事業年表（事業計画決定まで）

年月日	事項
S36. 6. 20	・ 仙台、塩釜、石巻一帯開発のために官民一体となった「仙台湾臨海開発地域推進協議会」が発足（山元町から牡鹿町までの仙台湾に臨む4市12市町で構成）
S37. 10. 5	・ 第一次全国総合開発計画の策定（目標：地域格差の是正、都市基盤整備の充実） ・ 「拠点開発方式」（地方に工業地域や都市を開発する拠点を再配置）を採用
S39. 1	・ 新産業都市建設促進法による新産業都市「仙台湾地区」の指定 ・ 同法は、工業整備特別地域とともに、「拠点開発方式」を実現するために制定されたものであり、全国で15地域が指定。（同法はH13年3月30日に廃止） ・ 「仙台湾地区」は、山元町から牡鹿町までの仙台湾に臨む4市12市町で構成
S39. 8	・ 港湾審議会で仙台南工業港の建設計画を決定（S50完成。総事業費235億円）
S41. 3	・ 港湾区域及び背後地域内を工業専用地域、工業地域に用途指定及び街路の決定
S42. 12	・ 仙台港建設工事（南防波堤の新設工事）開始
S42. 6. 15	・ 都市計画法制定（市街化区域と市街化調整区域の区分や開発許可制度の導入）
S43. 12. 16	・ 高砂地区と用地取得協定締結 ・ 全体約1,000ha。今回協定は仙台市分の800ha（地権者約1,300人） ・ 実際は6：4買収方式の6の約530haが対象、1,650～1,350円/㎡までの10等級 【6：4買収方式】 仙台港建設による開発利益を土地提供者も享受できる方策として、所有地の6割を買収し工業用地に充て、4割は宮城県が別に取得した土地と任意な交換方式により工業用地に集約し、将来港湾建設及び工業用地造成によって開発された時点において、土地所有者が事業用地として活用し若しくは進出企業に売却するなどの方法によって処分する方法
S45. 8. 31	・ 市街化区域編入（仙塩広域都市計画を策定）
S46. 7. 17	・ 仙台港開港式 10月1日には、仙台臨海鉄道が開通
S47. 5	・ 宮城県長期総合計画策定（仙台港の国際貿易港化、背後地は国際貿易センター、流通加工及び関連工業用地として整備）
S49. 12. 17	・ 臨港地区で仙台港中央土地区画整理事業開始（宮城県による個人施行） ・ 面積：402.4ha 期間～S54. 2. 9
S50. 5	・ 西原地区土地区画整理事業開始（約63ha）。S54年分譲開始。組合施行第1号
S53. 7	・ 宮城県新長期総合計画策定、（国際貿易港の実現に向けた調整実施） （地域の特性を生かした工業開発の積極的推進、仙台国際貿易港に関連してトラックミナル、フレートヤードステーション、倉庫、流通加工基地などが複合的に配置された、東北地方の中心的機能を果たす仙台大規模流通センターの建設を促進する…）
S55. 3	・ 仙台港背後地土地利用計画調査（宮城県）
S55～56	・ 仙台港背後地土地利用計画調査を宮城県と仙台市共同で実施
S56. 6	・ 『仙台港建設本部会議』にて背後地の土地利用計画を基本構想として承認
S57. 2. 10	・ 仙台港背後地問題検討委員会設置（仙台市） （仙台港の国際流通の構想に対応した背後地の土地利用、整備開発等について、助役を委員長とし庁内相互の連絡、総合的な検討調整を行うことを目的に設置）

年月日	事項
S57. 3	<ul style="list-style-type: none"> ・仙台港背後地基本計画策定 ・従来の工業を主体とした土地利用計画を改め、交通網の整備により今後需要が高まる流通業務用地を確保するとともに、港湾地区西側には、国際見本市会場や国際貿易センター等国際貿易港の整備に関連した諸施設を配置
S57. 11. 1	<ul style="list-style-type: none"> ・「仙台港背後地整備推進協議会」設置 (土地利用計画の策定、整備計画及び事業実施計画等の協議及び検討することを所掌事務とし、宮城県副知事を会長、仙台市助役を副会長とし、仙台港背後地の整備推進について協議することを目的に設置)
S57. 11. 17	<ul style="list-style-type: none"> ・知事と市長「仙台港背後地利用基本計画に基づく土地の先行取得に関する覚書」締結 (仙台港背後地の土地利用計画を推進し、用途外の開発等の防止、権利移動の抑制等当該地区の将来にわたる適正な土地利用の確保を図ることが目的)
S57. 12. 1	<ul style="list-style-type: none"> ・宮城県土地開発公社設立
S58. 1. 28	<ul style="list-style-type: none"> ・県と県土地開発公社で土地先行取得についての協定書締結 ・先行取得の基準 (イ) 開発行為が規制され又は抑制されたことに伴い買取り請求があったもの (ロ) 土地の売買を制約したことに伴い買取り請求があったもの (ハ) 相続税の支払いその他やむを得ない事情により買取り請求があったもの
S61. 4. 1	<ul style="list-style-type: none"> ・背後地整備の担当として、土木部内に国際港都市整備課設置
S61. 7. 2	<ul style="list-style-type: none"> ・『仙台港背後地土地利用計画に基づく土地の先行取得に関する覚書』の変更締結 ・持分2分の1ずつの共有地として買取る等の変更(当初覚書は仙台市が買取り、県の費用負担分は市の土地公社に県が払込み、また、県土地公設立後は共有地として取得)
S61. 11. 11	<ul style="list-style-type: none"> ・東北地域民間活力導入研究会発足。仙台港背後地整備分科会の設置
S62. 7. 18	<ul style="list-style-type: none"> ・臨港地区において、東北博覧会開幕(～9月28日)
S62. 7～8	<ul style="list-style-type: none"> ・立ち入り測量の了解を得るための地元説明会の開催
H元. 1	<ul style="list-style-type: none"> ・地区界測量の実施
H2. 3. 20	<ul style="list-style-type: none"> ・仙台港背後地土地地区画整理事業基本計画の建設省承認
H2. 11. 16	<ul style="list-style-type: none"> ・土地地区画整理事業施行区域の都市計画決定(257.1ha)
H2. 12. 15	<ul style="list-style-type: none"> ・施行に関する条例制定(平成3年7月23日施行)
H3. 4. 1	<ul style="list-style-type: none"> ・仙台港背後地土地地区画整理事務所設立
H3. 7. 8	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画の建設大臣認可(事業計画決定告示は、H3年2月23日)

