

第2部

土地区画整理事業の沿革



序章

## 事業の歩み[概説]

仙台港背後地土地区画整理事業は、平成26年10月に換地処分を迎え、事業着手から23年に及ぶ道のりを歩んできたが、その歩みの概要は以下のとおりである。

事業は、平成2年11月の**施行区域の都市計画決定**を経て、平成3年7月の**事業計画決定**から正式にスタートしている。

この時点の当初事業計画では、各地権者の宅地面積は登記簿面積の積み上げで計画していたものだが、平成2年12月に条例として制定した**施行規程**において、従前地の地積は実測によることとしており、まずはじめに平成3年7月より各宅地の一筆地積測量に着手した。この測量結果は基準地積として平成4年8月に各地権者560人に通知しており、その後この地積を基本に換地設計等を進めてきている。

また、背後地の土地利用計画では、特別用途地域や地区計画により、エリア毎に明確に土地利用形態を区分する計画で進めていたため、住家や商工業等として活用していた既存宅地のほとんどが飛び換地となり、また、営農希望者もいて**集約農地**を設ける必要もあったことから、原位置換地が少なく、各地権者に対し、換地利用の形態や換地先の希望等をアンケート調査や相談窓口において集約し、換地設計を進めてきた。

これらの換地設計をまとめる過程で、**土地区画整理審議会**や**評価委員会**を開催して、基準地積の決定、土地評価基準や換地設計基準の制定、大規模評価基準等の細則の制定を行い、換地設計をとりまとめ、仮換地指定を順次行ってきた。

平成6年3月に第1回**仮換地指定**を行う前段で、仮換地指定の個別説明会を行い、換地設計についての地権者の合意を得、この換地設計に整合する形で事業計画の第1回変更を平成6年2月に行っている。

**第1回事業計画変更**では、区画道路の向きの変更や、仮換地に合わせた施行前後の土地種目別面積の変更の他、国との協議が整った補助事業基本額を取り入れ、総事業費を371億円から389億6千万円に変更している。

仮換地指定は、第1回で住宅地区と一部流通業務地区を、平成6年5月の第2回指定で流通業地区を、平成6年6月の第3回指定で工業地区とセンター地区の指定を行っており、この時点で約85%の指定を行った。

この後、仮換地指定に基づいて、移転対象建物の移転補償調査に着手し、補償交渉に入っていく、本格的な建物移転に向け動き出したが、移転先の文化財調査の進捗による土地造成工事の遅れによる移転完了時期が遅延し、更にそのことが、その移転跡地へ移転する予定の別の建物の工期の遅れに繋がり、玉突き的に移転期間の長期化に繋がっていった。

また、詳細の補償調査により、農家住宅特有の補償や、建物内部の設備関係の移転補償費等が当初標準的な単価で見込んでいた補償費より大きくなり、更に下水道の敷設計画も車道センター1条配置から両歩道2条配置へ見直すこととなり、事業費増が相当な金額に積み上がることも判明していった。

これらの調査の熟度が上がったことによる事業費の増や、事業期間の延伸に対応することと、周辺の事業区域の編入要望を受け、平成10年7月に**第2回事業計画変更**を行った。施行面積を257.1haから258.5haに、事業期間を平成10年度までから平成18年度までに、総事業費を389億6千万円から592億6千万円に、それぞれ変更している。

公共施設や宅地の整備工事は徐々に進み、平成10年1月から仮換地の引き渡しが始まり建物

移転が本格的に進められ、平成13年8月には新世紀宮城国体にあわせて仙台東部・南部道路が開通し仙台港北ICからの南北の高速自動車ネットワークが構築され、平成14年2月から**保留地の公募**も開始した。

地区への企業誘致や市街化を促進するため、地区の愛称を公募により「**みなと仙台ゆめタウン**」と命名し、保留地販売業務等を積極的に進めていった。また、保留地のみならず地権者の換地についても有効に利活用が図られるよう、平成15年6月から「**土地利活用相談コーナー**」を設置し、企業と地権者の橋渡し役を担っている。

背後地の顔となるセンター地区は、仙台国際貿易港の中心地区として、平成6年度に土地利用の基本方針を定めていたが、当初提案していた公共施設の導入等は、その後の社会・経済情勢の変化により一向に進展はみられず、抜本的な対策の必要性に迫られていた。このため平成13年度から民間活力導入による「にぎわいの創出」実現に向けた検討を行い、平成15年6月に「**センター地区土地利用の原則**」が定まった。

これを受け、34ブロックには平成16年7月からカワチ薬局、ダイソー、スポーツデポなどの商業施設が立地し、県、県企業局と仙台市が保有する24・25街区のコアゾーンについては、平成18年10月に**賃貸借契約のプロポーザル提案公募**を行い、三井アウトレットパーク仙台港のオープン等に漕ぎ着けていった。

この平成19年5月の三井アウトレットの参入や長年要望を続けていた**仙台港IC**の建設等が平成19年3月に決まり、この後は順調に保留地処分等も進んでいくことになる。

センター地区の利活用の検討を行っている段階で、文化財調査や移転補償の更なる長期化やその費用の増額により、事業期限の平成18年度内完成が困難であることから、平成17年9月に**第3回の事業計画変更**を行っている。平成23年度までの事業期間の延伸と、総事業費を592億2千6百万円から625億7千9百万円に変更している。

この間、大きな課題として挙げられる移転補償の長期化をもたらした**文化財調査**の推進や、センター地区の**土壌汚染問題**の解決などに取り組んできた。

平成20年9月の三井アウトレットパーク仙台港のオープンからは、順調に市街化が進んでいき、工事もほぼ完了し、出来形測量を実施し、平成24年度換地処分までの道筋が見えてきたところの平成23年3月に**東日本大震災**が発生した。

東日本大震災発生後は、がれきや流出車両の撤去、応急復旧工事等に着手し、災害復旧工事を進める一方で、平成24年度換地処分の道筋で計画していた工程での**第4回事業計画変更**を平成23年5月に行っている。清算金徴収交付期間を考慮して事業期間を平成29年度までとしたものである。

災害復旧工事は平成25年10月まで要したが、その間、境界杭の流出や地盤変動により測量し直しとなった**出来形測量、町名変更、行政界変更**等を鋭意進め、震災による遅れの影響を最小限とするよう努めた。

平成25年度末には換地計画案がまとまり、各地権者への送付と説明会を実施し、丁寧な説明に努め、平成26年6月にはこの換地計画と整合を図るための最終となる**第6回事業計画変更**を行っている。

平成26年7月には**換地計画**を決定し、8月1日には、関係権利者1,375人に**換地処分通知**を発送している。関係権利者1,375人のうち12人は所在や行方が不明の権利者で**公示送達**手続きにより書類の送付を行っている。これらの手続きにより関係権利者全員への通知到達が確認できたことから10月31日に**換地処分の公告**、11月1日に町名地番の変更を行った。

換地処分の公告によって、事実上の区画整理事業の完了を迎えたことにより、11月10日に夢メッセみやぎにおいて、**事業竣工式**を挙行している。

## 事業の沿革[区分]

第2部については、仙台港背後地土地区画整理事業の沿革を時系列でたどる内容となるが、全4章の構成とした。その理由は以下のとおりである。

第1章は、計画から具体的なまちづくり事業の実施へと推移していった平成2年度から7年度の歩みをまとめるものとし、新しい事業の始まりという意味から「草創期」と名付けた。

この時期は、仙台港背後地が、国際貿易や物流・交流の拠点としての役割が求められ始めた事業前史の流れを踏まえ、実質的に平成2年度から動き出した仙台港背後地土地区画整理事業が、7年度にかけて、丈量測量及び仮換地指定、土地の先行取得や農地の集約、建物の移転など、事業計画を具体的なまちづくり事業に落とし込み実施していく足固めの期間であったと位置付けられる。

第2章については、事業の進捗著しい平成8年度から14年度までの7年間を「最盛期」と名付け、その事業の歩みをたどる。

この時期の動きを見ると、平成6年3月の仮換地指定を受けて、公共施設や宅地等の工事を進め、仮換地の引渡しが始まったのが10年1月であり、この時期から建物移転がピークを迎え、事業費も大きく増加している。

第3章は、平成15年6月、センター地区土地利用の原則が決まり、この方針に基づいてセンター地区の利活用の検討が行われ、新たな歩みを進めた意味で、15年度から東日本大震災発災の22年度末までを「転換期」と名付け、事業の推移を振り返る。

そして第4章では、平成23年度から26年度までを、東日本大震災からの復旧・復興を目指し、換地処分に向けた取り組みを推進する時期と位置付け、「震災復旧・完了期」とし、仙台港背後地の今日に至る事業活動を記録し、未来へと歩む姿を描く。

### 事業費及び事業進度の推移



