

第2章
最盛期
(平成8年度～14年度)

最盛期（平成8年度～14年度）

【概説】

仙台港背後地土地区画整理事業は、平成8年度以降、本格的な事業の進展に伴い、移転・移設補償費や工事費等の予算も大きく伸びていった。このようなことから、本章では、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っていく。

本事業は、仙台港背後地257.1haを施行区域とし、宅地の造成工事、道路の築造工事、上下水道などのライフライン工事及び建物移転などを行ってきたが、当初計画の地元説明段階から強い要望のあった事業地区北側の生コンプラント用地の一部や、南側の都市計画道路高砂駅蒲生線により分断された土地を施行区域への編入などのため、施行面積を258.5haに拡大する都市計画の変更を平成9年2月に行い、10年7月、2回目となる変更計画が認可された（事業完了年度は10年度が18年度に延長）。

総事業費で見ると、当初計画では371億円であったが、第2回変更計画では、592億6千万円となり、221億6千万円（59.7%）の大幅な増額となっている。特に増加が顕著なのは、建物移転費、下水道整備費、整地費及び調査設計費である。

保留地処分が本格化したのは14年に入ってからであった。同年2月、保留地の販売受付が開始された。分譲対象となった画地の内訳は、「流通業務地区」が6区画（9,702㎡）、「住宅地区」が6区画（2,167㎡）の全12区画であった。

物流や産業の拠点形成を目指す仙台港背後地整備において、重要な要素の一つに交通インフラがある。平成9年3月三陸縦貫自動車道仙台港北ICが開通し、その後13年8月に仙台東部道路が開通したことによって、アクセスのよさは格段に向上した。

平成4年3月に選挙で選ばれた土地区画整理審議会委員については、その後の事業の進捗に合わせ、仮換地指定などさまざまな重要議案について審議会を開いてきたが、任期が5年であることから、9年2月と14年2月に2回改選されている。

平成14年2月、公募していた当地区の愛称が「みなと仙台ゆめタウン」に決定。その翌月にはセンター地区土地利用計画（案）の説明会を「アクセセル」で開催した。その後、同年10月には、有識者らによる「センター地区まちづくり計画検討委員会」が設置され、土地利用の原則などについて審議された。センター地区は、仙台港背後地のシンボルゾーンとして、国際交流・貿易・物流機能を備えた、にぎわいと魅力ある空間の形成が望まれており、この計画策定は、そのための施設や設備の整備に向けて歩み出すための第一歩となる動きである。

こうして、仙台港背後地の土地区画整理事業は、平成8年度から14年度の最盛期を経て次代を見据えたまちづくりや地域経済の活性化を図るための基盤づくりが行われ、宮城県のみならず、東北や東日本の国際化・情報化物流の中心拠点としての胎動が始まった時期でもあったと位置付けられる。

最盛期に撮影した背後地上空からの航空写真



仙台港背後地（平成9年撮影）

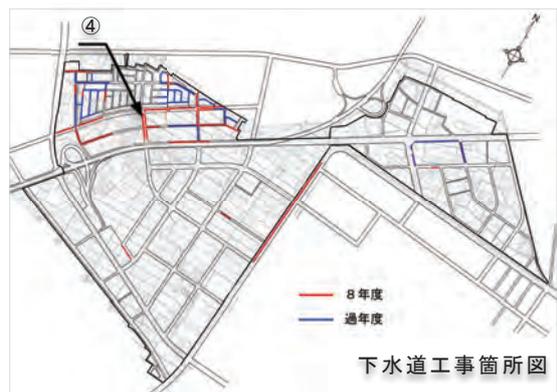
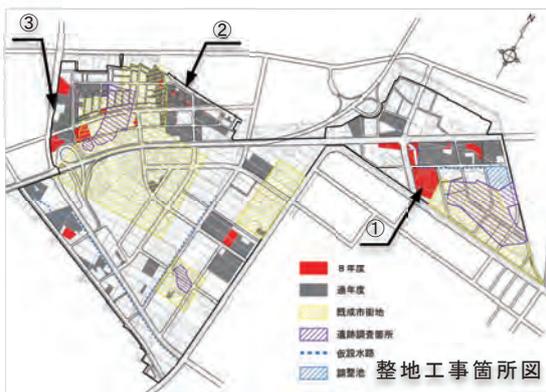
平成8年度

- ▶ 施行区域の拡大を都市計画決定
- ▶ 土地区画整理審議会委員の改選
- ▶ 三陸縦貫自動車道仙台港北IC開通

《事業内容》

平成8年度は約44億6千万円の事業費を執行し、進捗率は約16.0%であった。
 この年の整地工事面積は約18.7ha、上水道布設延長は約5.1km、下水道布設延長は約7.8km、道路築造工事約3.2km、舗装工事約3.9kmである。このほか建物移転戸数は3戸（本体ベース）であった。

9月16日、平成9年度に住宅地区、流通業務地区へ移転を予定している方々に対し説明会を開催。いよいよ本格的な建物移転に向け歩み出した。



①12街区 整地工事



②区画道路 12-19 道路築造工事



③中野線 舗装工事



④ポートセンター南線 下水道工事

《組織体制》

工事の業務量の増加に合わせて、これまでであった工事係を工事第一係、第二係とし、事務所職員数も30人に増員。2課5係の新体制で事業に臨むこととした。

《土地利用》

土地区画整理事業を進めていくなかで、地元関係者からの要望により地区の北西部及び南西部において、施行区域の拡大の必要性が生じる。地区北側の状況は、生コンプラントが住宅地区に突出している形であったため、住環境の悪化が懸念されること、南側については、一体的土地利用がなされていたアスファルトプラント工場が地区内外に分断されていたことから、これらの土地を地区に編入し、快適な住環境の確保と既存施設の再配置を行うため施行区域の拡大を行うこととした。12月6日から2週間、施行区域拡大に伴う都市計画変更案の縦覧を行う。利害関係者からの意見書の提出がなかったことから、平成9年2月4日の都市計画地方審議会に付議し、2月18日に都市計画変更の決定が告示される。

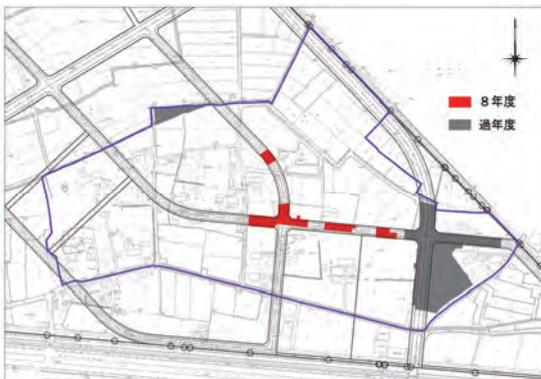


《審議会》

11月15日には土地区画整理審議会委員の任期満了に伴う委員選挙の公告。12月14日から2週間選挙人名簿の縦覧を行い、平成9年1月14日には委員定数の公告。2月25日に当選人の公告を行い、3月26日新しい審議会委員19名が決定した。

《文化財調査》

沼向遺跡約0.19haの発掘調査を実施。



沼向遺跡の調査箇所

●ピックアップ・ニュース

4月1日

- ・ 工事係を工事第一係，第二係へ組織変更し、2課5係となる
総務課：総務係、補償係
区画整理課：換地係、工事第一係、工事第二係

9月16日

- ・ 移転予定者説明会
(住宅地区及び流通業務地区の一部)

3月27日

- ・ 三陸縦貫自動車道仙台港北 IC 開通



平成9年度

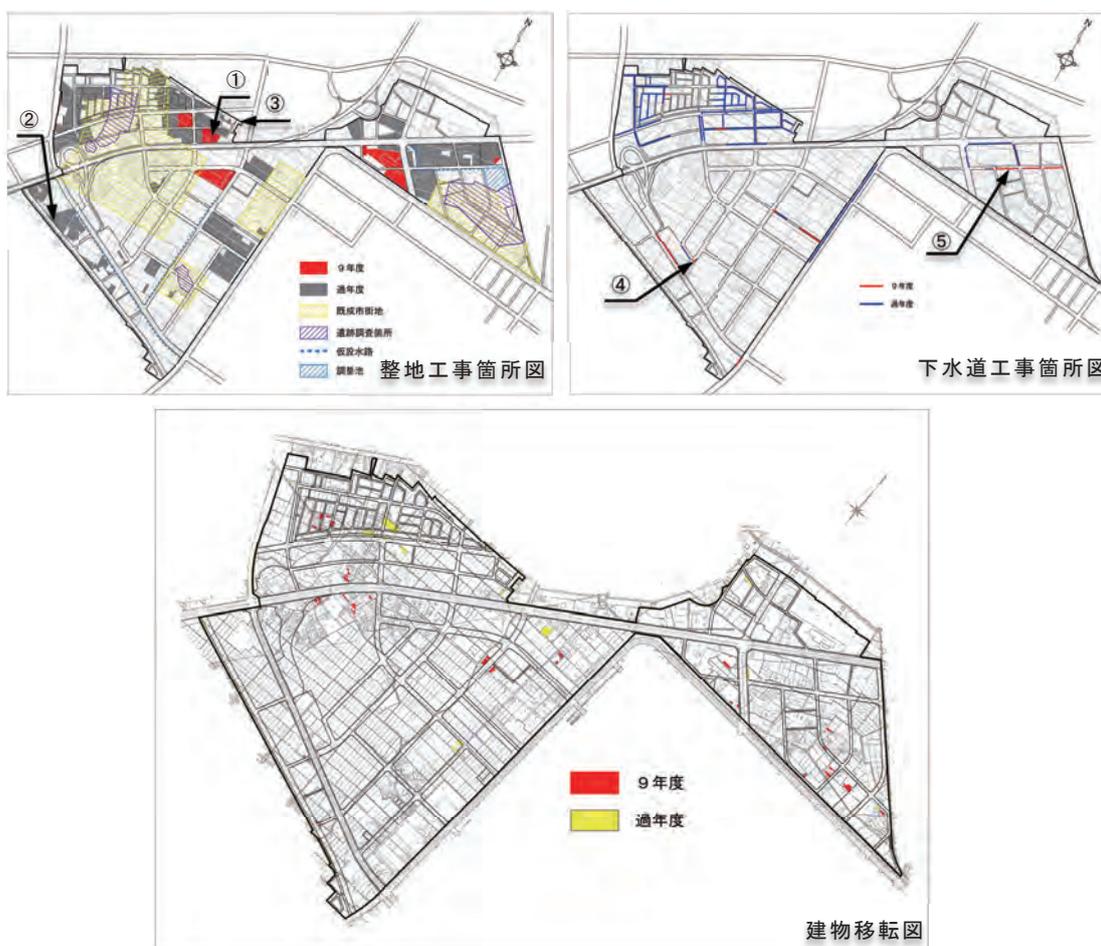
- ▶ 住宅地区の仮換地引き渡しを開始され、建物移転が本格化
- ▶ 事業計画第2回変更の手続きを開始
- ▶ 保留地第1号が契約

《事業内容》

平成9年度は約40億6千万円の事業費を執行し、進捗率は約22.5%である。

主な事業内容は、整地工事約12.6ha、路築造工事約1.2km、舗装工事約0.9km、供給施設工事として、上水道布設延長は約3.4km、下水道布設延長は約2.3km、建物移転補償は34戸（本体ベース）、約17億円（附属工作物含）で年度事業費の42%を占める。

また、平成5年度から着手した宅地整地工事が住宅地区の一部で完了し仮換地の土地の引き渡しが、1月29日から地権者との現場立会のもと開始された。平成9年度は23画地について土地の引き渡しを行った。





①56 街区 整地工事



②高砂駅蒲生線 道路築造工事



③特殊道路 4-8 舗装工事



④ポートセンター西線 下水道工事



⑤区画道路 18-1 下水道工事

《組織体制》

建物移転の補償業務量の増加に合わせて、これまであった補償係を補償第一係、第二係とし、事務所の体制強化を図る。

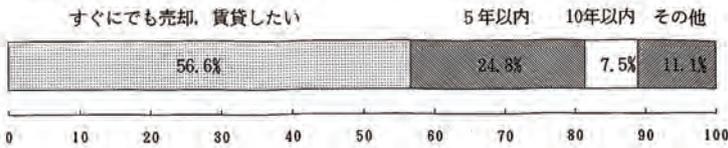
《土地利用》

企業の誘致をめぐる地域間競争が一層激しさを増すことが見込まれる中で、事業者として土地区画整理事業を円滑に推進するためには、企業の進出意欲に積極的に対応していくことが必要である。具体的には、事業の進捗に合わせて、立地需要と地権者の意向との整合を図っていく必要が生じる。このため、平成7年度に把握した企業意向と、地権者の意向をどのように結びつけるべきかの方法と課題を検討するため「仙台港背後地整備関連地権者意向調査」を実施した。調査はアンケート調査とし、訪問留置及び郵送配布、郵送回収とし、調査対象は、民有地の単独及び共有地の647画地とした。アンケートの回収率は61%である。

調査の結果、今後の活用方法は、売却希望が18.2%、賃貸希望が54.9%、売却・賃貸を希望する時期は、「すぐに」が56.6%、「5年以内」が24.8%であった。価格帯を見ると、売却価格は40万円/坪以上を7割以上の方が希望、賃貸価格も7割以上の方が700円/坪・月を希望していることが判明した。また、共同賃貸・売却の仕組みづくりの参加については、「ぜひ、参加したい」が約10%と「条件によっては参加」が約42%であり、参加が可能と考えられるのは半数以上との結果となった。

一方、平成7年度に行われた、企業の意向調査では、約8割事業所が土地の購入を希望し、約5割の事業所は必要な敷地規模を5,000㎡以上希望していることから、単独の画地規模では、企業の希望する土地面積に合致することが困難な状況であることが明らかになった。このため、売却意向のある土地、一般保留地等の集合化による規模の拡大が今後の検討課題となる。

○売却、賃貸を希望する時期（SA）



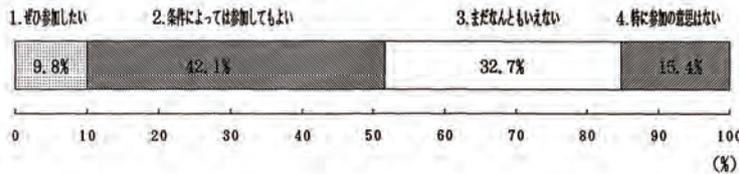
○売却価格（SA）

売却価格	回答数	構成比
1. 10万円/坪未満	1	1.9
2. 10～20万円/坪未満	2	3.7
3. 20～30万円/坪未満	5	9.3
4. 30～40万円/坪未満	7	13.0
5. 40～50万円/坪未満	23	42.6
6. 50万円/坪以上	16	29.6
回答画地 計	54	100.0
無回答	11	-
対象画地 計	65	-

○賃貸価格（SA）

賃貸価格	回答数	構成比
1. 300円/坪・月未満	7	4.3
2. 300～400円/坪・月未満	1	0.6
3. 400～500円/坪・月未満	7	4.3
4. 500～600円/坪・月未満	11	6.7
5. 600～700円/坪・月未満	19	11.7
6. 700～800円/坪・月未満	49	30.1
7. 800円/坪・月以上	69	42.3
回答画地 計	163	100.0
無回答	33	-
対象画地 計	196	-

○仕組みづくりへの参加意向（SA）



《事業計画》

平成9年2月18日の施行区域拡大に伴う都市計画の変更の決定を受け、12月18日、第38回土地区画整理審議会において事業計画（第2回）変更案について説明を行った。平成10年1月20日には事業計画（第2回）変更の縦覧について公告（宮城県告示第66号）。1月20日、21日の両日に事業計画（第2回）変更説明会を「夢メッセージ」で開催した。その後、1月23日から2週間、この事業計画変更案の縦覧を行い、2月19日の意見書提出期間内に5名の方から意見書の提出がなされた。縦覧者は38人であった。



平成10年1月20日、21日に開催された説明会の様子

【事業計画（第2回）変更の概要】

施行地区及び設計の概要の変更

施行区域拡大により施行地区面積が 257.1ha から 258.5ha に変更。

（1）事業施行期間の変更

以下の理由により施行期間を 8 年延伸するもの。

- ・変更前：平成 3 年 7 月 23 日から平成 11 年 3 月 31 日
- ・変更後：平成 3 年 7 月 23 日から平成 19 年 3 月 31 日

〈施行期間延長の主な理由〉

- ① 用途地域の設定により飛び換地が大部分を占めていることから既存建物の移転率が 90%以上となり、また移転計画も玉突き移転となることから移転期間の見直しが必要となった。
- ② 文化財包蔵地が事業地内に 3 箇所あり、その発掘調査期間を事業計画に反映する必要が生じた。
- ③ 雨水対策計画に基づくポンプ場整備完了時期が当事業の完了時期と整合しなかったため、事業期間の見直しが必要となった。

（2）資金計画の変更

以下の理由により資金計画の見直しを行うもの。

- ・変更前：総事業費約 389.6 億円
- ・変更後：総事業費約 592.6 億円（約 203 億円の増）

〈事業費変更の主な理由〉

- ① 区域拡大による公共施設の変更。
- ② 下水道施設の実施設設計の見直し及び道路管理者との協議により当初、道路センターに布設を計画していた施設を、歩道あり路線においては将来の維持管理を考慮し歩道内布設に変更、結果布設延長が約 2 倍に増加。
- ③ 整地計画を流用土利用から住宅地区については全量購入土利用、その他地区においては、表層 30cm を購入土で造成する計画に変更。
- ④ 当初移転補償単価は標準単価にて計画していたが、当地区の特徴でもある農家住宅の移転実績に基づく単価に変更。

平成 10 年 1 月 24 日
河北新聞

**仙台港背後地区
土地画整理**

仙台港の国際貿易関連機能や遊憩機能を担う仙台港背後地区土地画整理事業区域内に文化財発掘調査（施行主体・宮城県、共同が三カ所ある上、調査費の確保が十分でない）なライフラインや道路など大幅に遅れる見通しとなったことから事業がはかばかしく、共済設計の変更を申請。宮城県が、事業完了年度を平成十年度から十八年度に延長し、事業費も二百九十億円から五百九十三億円と五割アップ。不足分として県と三億円を割り、五百九十三億円となる。二十三日、変換地を合わせて九十五億円、約一カ月後、認可が下りる。更に計画の見直しが始まった。

従来計画では施行期間が、平成三年度から十年度までの八年間。しかし既に施行面積は二五八五万で、

事業完了、18年度に延長

換地・文化財調査遅れる

一・四割増えた。総事業費が増加した理由として、県都市計課は「家屋の移転費用の高騰のライフラインや道路など大幅に遅れる見通しとなったことから事業がはかばかしく、共済設計の変更を申請。県は二週間の延長後、四週間の意見提出期間に意図するセンター地区、仙務地区、工業地区、住宅台東部道路が走る密通業地区の四エリアで構成事

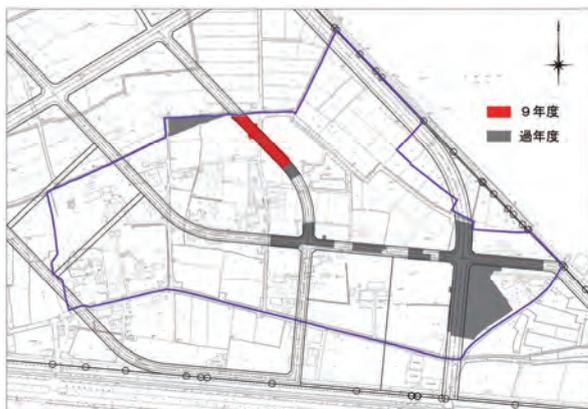
業の進めやすさ（九年度末現在）は、新計画での事業費ベースで、二四割の超過し。県都市計課は「計画を変更することにはなつたが、東北経済の発展につながる大事な事業であり、完成をできるだけ急ぎたい」としている。

【主な意見書の内容】

- ① 仮換地の軟弱地盤対策として、事前に杭地業、地盤改良、土留等の経費を移転補償費に加えるべき。
- ② 既存井戸水に対する補償を行うべき。
- ③ 既存土留（コンクリート製）に対する土地の評価をどの程度考慮したか明らかにして欲しい。
- ④ 工事に伴う土地使用の補償費が低廉すぎる。合意に達しない場合は契約の更新を拒絶する考えである。
- ⑤ 事業完了が8年遅延することは賃貸業を営む者には死活問題である。事業期間延期には反対する。
- ⑥ 予定どおりに完成しないのであれば、補償額の更改または代替地を確保して欲しい。
- ⑦ 土地の利用価値が下がっているので、固定資産税、都市計画税を下げたい。
- ⑧ 住宅地区の移転を促進し全ての移転完了は、平成16年3月末を目処にすること。
- ⑨ 高柳遺跡の全域発掘調査を要望する。
- ⑩ 生コンプラントと緑地帯の境界に目隠しフェンスを設けること。
- ⑪ 集合墓地の換地位置を再検討すること。

《文化財調査》

沼向遺跡約 0.10ha の発掘調査を実施。



沼向遺跡の調査箇所

●ピックアップ・ニュース

4月1日

- ・ 補償係を補償第一係、第二係へ組織変更し、2課6係となる。
総務課：総務係、補償第一係、補償第二係
区画整理課：換地係、工事第一係、工事第二係

10月16日

- ・ 保留地第1号契約

1月20日

- ・ 事業計画（第2回）変更縦覧の公告（宮城県告示第66号）

1月20、21日

- ・ 事業計画（第2回）変更説明会（会場：夢メッセみやぎ）

1月23日～2月5日

- ・ 事業計画（第2回）変更の縦覧期間
場所：宮城県庁、仙台港背後地土地区画整理事務所（縦覧者38人）
➤ 意見書提出期間は1月23日から2月19日まで
➤ 5名の方から意見書の提出あり

1月29日

- ・ 住宅地区において仮換地の引き渡し開始（平成10年1月～3月）
（平成10年10月1日仮換地の使用収益開始）
移転補償34戸

2月18日

- ・ 第12回評価委員会

平成10年度

▶ 第2回集約農地に関するアンケート実施

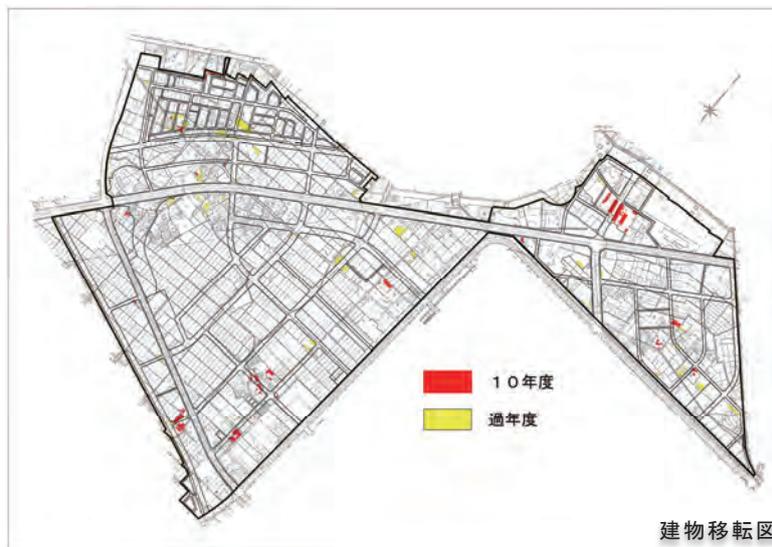
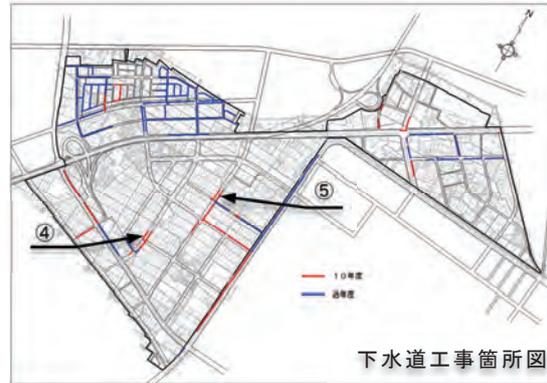
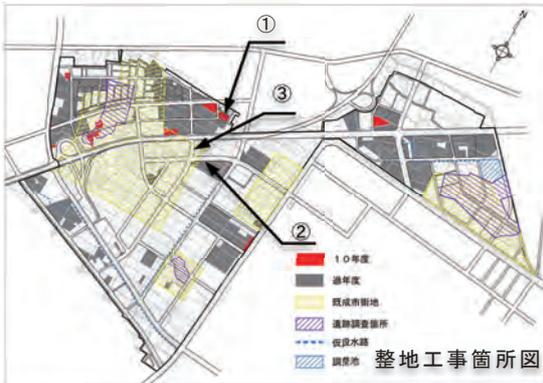
▶ 住宅地区テレビ難視聴対策着手

▶ 事業計画(第2回)変更が認可。事業費が約390億円から約593億円に

《事業内容》

平成10年度は、約53億円の事業費を執行し進捗率は約30.9%である。

主な事業内容は、整地工事約13.3ha、道路築造工事約2.1km、舗装工事約1.5km、下水道工事約7.5km、上水道工事約2.0km、建物移転が21戸(本体ベース)であり、建物移転補償費が年度事業費に占める割合は約37%である。





①58 街区 整地工事



②海の見える大通り線 道路築造工事



③ポートセンター西線 舗装工事



④ポートセンター西線 下水道工事



⑤ポートセンター中央線 下水道工事

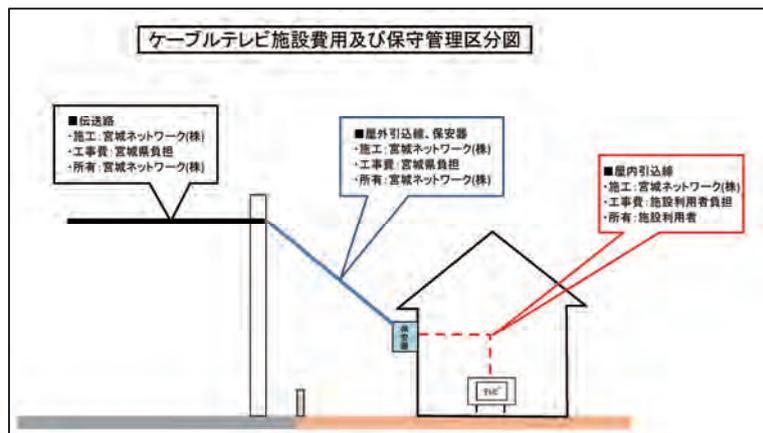
《土地利用》

平成5年2月に実施した農地（水田）の集約方針決定のための個別面談による意思確認調査から5年が経過し、集約農地に対する意見や要望が多数寄せられていることから、再度アンケート調査を実施した。調査期間は平成10年11月27日から同年12月11日までとし、調査対象者は50人である。

平成9年2月、住宅地区において、地区代表者から共同アンテナ設置について要望が出された。住宅地区には、沼向・竹ノ内地区と甲区地区の既存住宅が換地により移転されている。沼向地区には、東北電力(株)が新仙台火力発電所を建設した際、高圧送電線が当該地域を通過することにより電波障害が発生し、各戸のテレビ受信が困難になったため、救済策として東北電力(株)が応分の費用を負担し、テレビ受信施設組合を設立した経緯がある。

本事業の移転先である住宅地区もテレビの受信が困難であることが、5月の調査により判明（調査会社：八木アンテナ(株)仙台支店）。救済策として共同アンテナとケーブルテレビを比較した結果、ケーブルテレビが優位であることから、7月、宮城ネットワーク(株)と仙台港背後地土地区画整理事務所は、住宅地区におけるケーブルテレビ放送事業等を実施する事についての協定書を締結した。

本協定に基づき、平成21年度まで事業を実施、同事業の目的が達せられたことから、平成21年度の事業をもって同協定を廃止している。

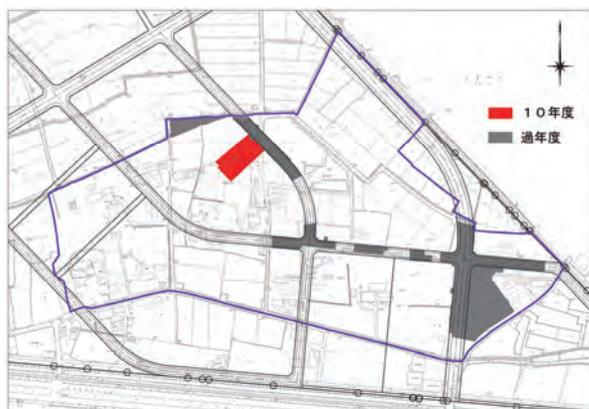


《事業計画変更》

事業計画（第2回）変更に対する意見書は、6月2日開催の第119回宮城県都市計画地方審議会に付議され、不採択と議決された。同日、宮城県都市計画地方審議会会長から知事に対し意見書に係る意見についてはすべて採択すべきでない旨の答申がなされ、10日、意見書提出者に対し、都市計画地方審議会の決議結果について通知を行う。その後、建設大臣に土地区画整理事業の事業計画において定める設計の概要の変更を申請し、7月8日に認可された。31日に事業計画（第2回）変更が公告（宮城県告示第833号）された。

《文化財調査》

沼向遺跡約 0.23ha の発掘調査実施。



沼向遺跡の調査箇所

●ピックアップ・ニュース

6月2日

- ・ 仙台港背後地土地区画整理事業の事業計画（第2回）変更の縦覧後、5名から意見書が出されたことから、この日、提出された意見書について第119回宮城県都市計画地方審議会に付議され、意見書不採択との議決。

7月8日

- ・ 事業計画（第2回）変更に対し国から土地区画整理事業の設計の概要（変更）認可。
- ・ 主な変更点／施行地区面積：257.1ha→258.5ha、総事業費：約390億円→593億円、事業完了：平成10年度→平成18年度。

7月31日

- ・ 事業計画の変更が公告される。（宮城県告示第833号）

10月5日

- ・ 上記の事業計画変更に伴い、国庫補助金を適正で効率的に使用できるよう実施計画（第1回）変更も併せて行い、この日、国から承認される。

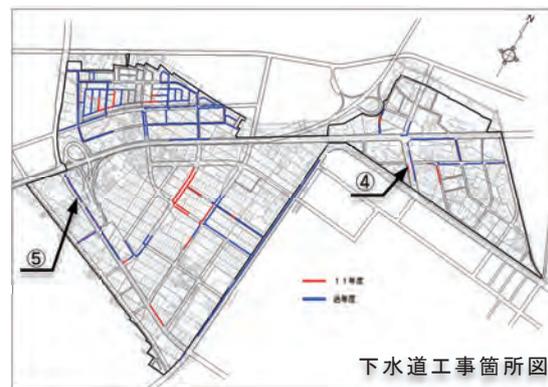
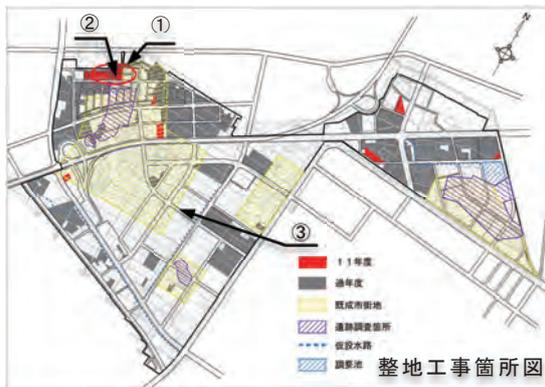
平成11年度

- ▶ 年度予算は過去最高の約 61 億円
- ▶ 仮換地指定は 9 割を超え、建物移転がピークを迎える
- ▶ 土地区画整理審議会委員補欠選挙実施

《事業内容》

平成 11 年度は、約 61 億円の事業費を執行し進捗率は約 40.6%である。

主な事業内容は、整地工事約 10.0ha、道路築造工事約 1.0km、舗装工事約 1.9km、下水道工事約 6.0km、上水道工事約 1.0km、建物移転が 33 戸（本体ベース）で、建物移転補償費が年度事業費に占める割合は約 58%である。





①97~100 街区 整地工事



②区画道路 6-17 道路築造工事



③ ポートセンター南線 舗装工事



《組織体制》

4月1日、県の機構改革の一環として区画整理事務所も組織替えをし、総務班（総務担当、補償担当）と区画整理班（換地担当、工事担当）の2班による新体制でスタート。

《土地区画整理審議会》

6月24日、土地区画整理審議会の借地権委員から借地権の消滅届けが提出される。このため、借地権の代表者1人を選出するための選挙が行われた。選挙は12月8日から2週間の選挙人名簿（借地権）の縦覧、1月12日から10日間の立候補届、立候補推薦届の受付を行ったが、立候補者が1人のほかに立候補者がなかったため、無投票により当選人が確定した。

《仮換地指定》

本年度末での仮換地の指定状況は、総区画数953区画の内880区画の仮換地が指定済みで指定率は92%である※。

※平成11年度区画数ベース。権利変動に伴う分割により総区画数は変動：「背後地ニュース（第27号）」から

《文化財調査》

沼向遺跡約0.33haの発掘調査。



- ▶平成6年9月から発掘調査を行い、平成10年度からは住宅地区から移転してくるスズキ輸送梱包機の仮換地箇所の調査を実施し、9月で調査終了。
- ▶沼向遺跡からは、これまで古墳（紀元4世紀頃）や方形周溝墓（方形に溝を掘り、その内側に穴を掘り、遺体を埋葬した施設）等が確認されている。
- ▶今回の調査では、弥生時代前期の土壙墓（どこうぼ）群が確認された。これは宮城県では初めての発見。また、弥生時代の住居跡と思われるものが5軒確認されており、これも集落群として発見されたのは県内初。古墳時代前期の大集落（約30軒）と後期の集落（約10軒）も確認されている。

- ▶沼向遺跡から、生産域（水田）、居住域（集落）、墓域（土壙、墓、古墳）の3点セットが確認されたことは極めて貴重な発見で、この地域の弥生時代から古墳時代にかけての生活環境の解明が期待される。
- ▶来年度からは住宅地区の高柳遺跡の調査を行うなど引き続き発掘調査の推進を図る計画である。

【報告書等の実績】

『沼向遺跡第1～3次調査 一宮城県仙台港背後地土地区画整理事業関係遺跡発掘調査報告書Ⅰ— 仙台市文化財調査報告書第241号』（2000年3月仙台市教育委員会発行）

（主な内容）

沼向遺跡は工業地区に該当し、一番海に近い遺跡である。本報告書は、古墳と周溝墓の調査報告を主としており、その他水田跡の試掘調査も収録し、海岸部の浜堤上の遺跡を捉えた貴重な史料となっている。

●ピックアップ・ニュース

4月1日

- ・ 県の機構改革の一環として区画整理事務所も組織替えをし、総務班（総務担当、補償担当）と区画整理班（換地担当、工事担当）の2班による新体制でスタート。

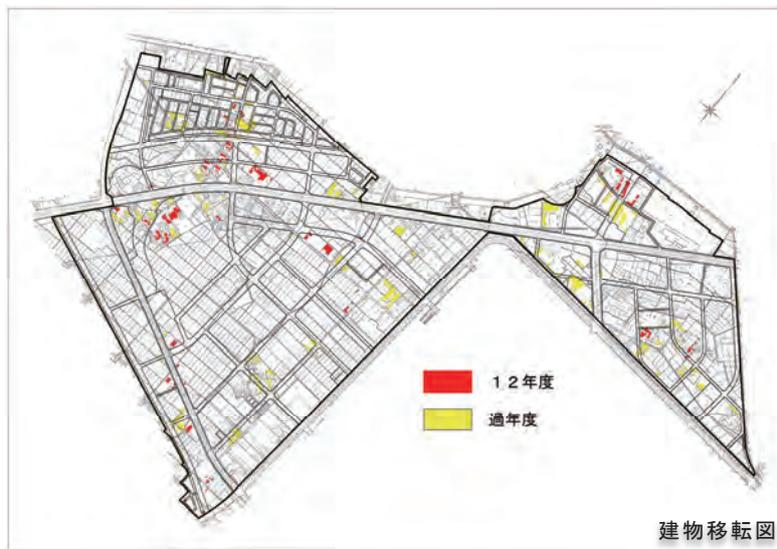
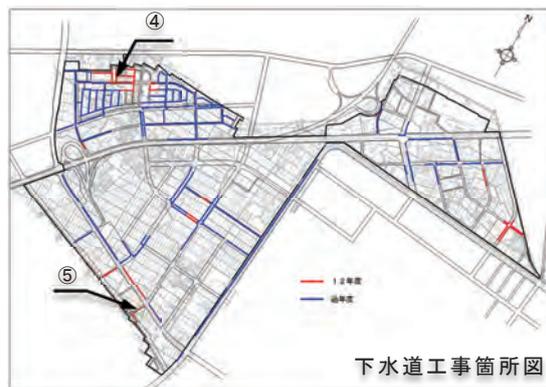
平成12年度

- ▶ 年度予算は約 58 億円で事業進捗は約 50%となる
- ▶ 集約農地に関する説明会を開催
- ▶ 県も文化財調査へ。仙台市との調査体制の強化

《事業内容》

平成 12 年度は、約 58 億円の事業費を執行し進捗率は約 49.8%である。

主な事業内容は、整地工事約 7.5ha、道路築造工事約 1.6km、舗装工事約 3.5km、下水道工事約 5.0km、上水道工事約 5.3km、建物移転が 45 戸（本体ベース）であり、建物移転補償費が年度事業費に占める割合は約 58%である。





着工前



完成

①77街区 整地工事



着工前



完成

②区画道路 6-22 道路築造工事



着工前



完成

③区画道路 12-19 舗装工事



完成

④区画道路 6-101 下水道工事



完成

⑤区画道路 12-10 下水道工事

《土地利用》

集約農地の懸案事項であった「用水路」について関係管理者との協議が整ったことから、7月28日に以下の内容について所有者の方々を対象とした説明会を開催した。

- ① 集約農地に関するアンケート結果について（平成10年度調査）
- ② 農業用排水及び仮換地に関する説明
- ③ 施設の維持管理に対する補償の考え方

また、以下の集約農地の整備方針について説明を行った。

- ① 農地（水田）希望と宅地化希望が半々のため、集約農地を尊重し、農地として整備する。
- ② 農地整備にあたっては、農業施設の維持管理のため、地権者による「水利組合」を組織する。
- ③ 集約農地（水田）の整備時期は平成16年度を予定。

説明会では、仮換地から減歩以外に自ら用水路敷を確保しなければならない事、畑での利用希望者への対応、水利組合の問題等の意見が出る。最後に、説明会欠席者に対しては電話または個別訪問で説明会の内容を説明するとともに、意見を確認し、再度、説明会を開催することとした。



平成12年7月28日 集約農地説明会の様子

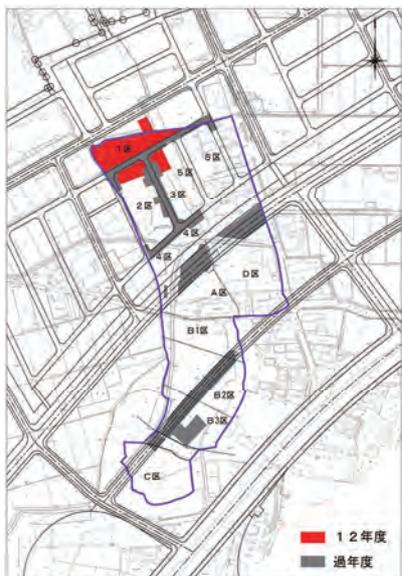
《文化財調査》

懸案であった文化財調査は、平成12年度から住宅地区の高柳遺跡については宮城県文化財保護課が調査を行うことが決定した。工業地区の沼向遺跡については引き続き仙台市文化財課が調査を行い、宮城県と仙台市の調査体制が確立された。

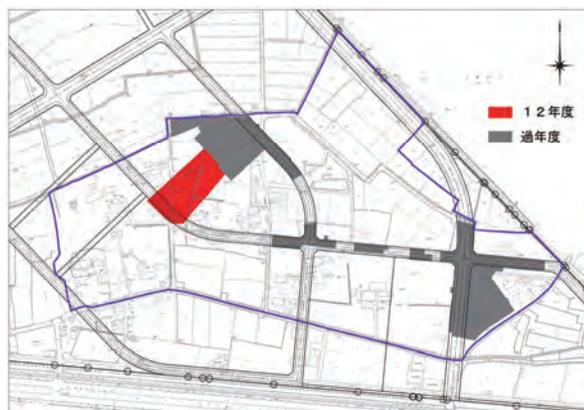
本年度の調査状況は宮城県文化財保護課が約0.35ha、仙台市文化財課は工業地区約0.35haの調査を実施した。



文化財発掘調査が進む住宅地区の高柳遺跡(平成12年8月)



高柳遺跡



沼向遺跡

●ピックアップ・ニュース

4月14日

- ・ 地区内の公園の都市計画決定の手続きを進めてきたが、6箇所の近隣公園（1～6号公園）、3箇所の街区公園の都市計画決定。今後、住宅地区内の街区公園（7号、9号公園）の整備を順次区役所へ依頼

7月28日

- ・ 集約農地について対象者への説明会を開催

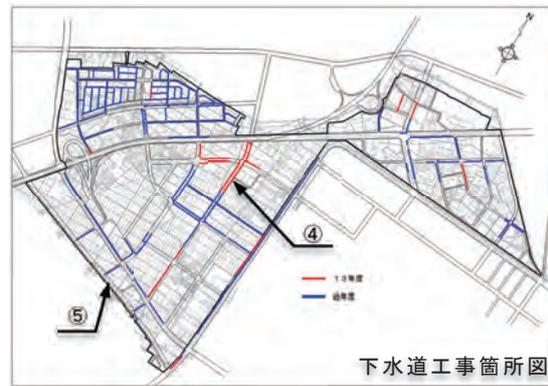
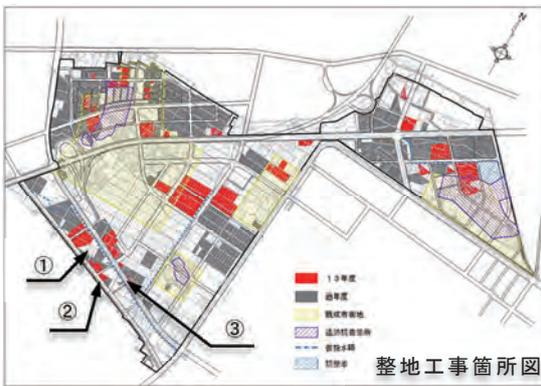
平成13年度

- ▶ 地区の愛称が「みなと仙台ゆめタウン」に決定
- ▶ 保留地の公募開始
- ▶ センター地区土地利用計画(案)の意見募集

《事業内容》

平成13年度は、約59億円の事業費を執行し進捗率は約59.2%である。

主な事業内容は、整地工事約21.8ha、道路築造工事約4.3km、舗装工事約0.7km、下水道工事約4.8km、上水道工事約4.7km、建物移転が39戸（本体ベース）であり、建物移転補償費が年度事業費に占める割合は約45%である。





①47街区 整地工事



②高砂駅蒲生線 道路築造工事



③鶴ヶ谷仙台港線 舗装工事



④ポートセンター中央線 下水道工事



⑤鶴ヶ谷仙台港線 下水道工事

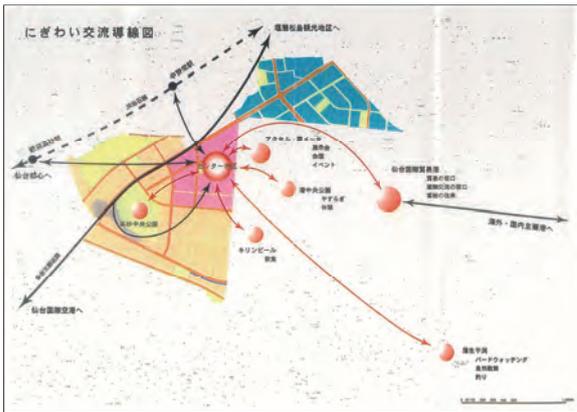
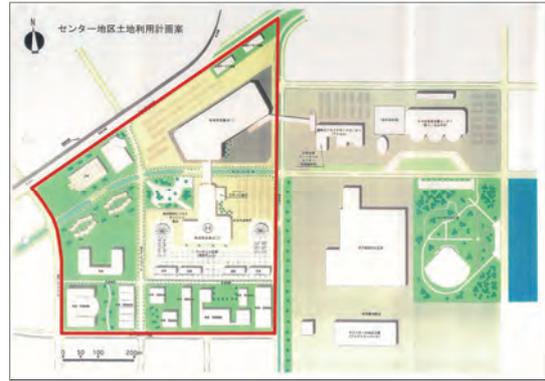
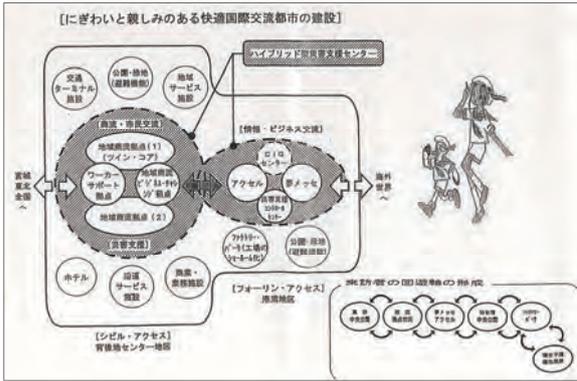
《土地利用計画》

センター地区の土地利用計画は、平成6年度に民間活力導入を前提とし、民間を交えた仙台港背後地整備推進懇談会を設立し、基本コンセプトや主要な導入施設について基本方針を定めた。しかしながら、当初提案された公共施設の導入はその後の社会、経済情勢の変化により不可能であると判断された。一方、商業系企業の進出希望があることや地権者の土地の利活用の希望も高まっていることなどから、6月11日に仙台港背後地センター地区土地利用促進プロジェクトチームによる検討を開始。その後9月6日から平成14年1月28日までの間に、センター地区土地利用促進に関する県市合同検討会を6回開催し、「にぎわいと親しみある快適国際交流都市」の建設、拠点を結ぶ「にぎわい交流軸」の形成などを、基本コンセプトに設定し土地利用計画の見直しを行った。

県と仙台市は、基本コンセプトで作成した土地利用計画案をホームページ上に掲載、平成14年3月12日から4月11日まで計画案についての意見、新たな提案を含めて広く県民の考えを募り計画策定に反映することとした。また3月22日は地元地権者に、3月26日には土地区画整理審議会においてセンター地区の土地利用計画変更案および特別用途地区の都市計画変更案の説明を行った。

このほか、地権者の皆様に対し、土地の賃貸や売却等の不動産に関する知識の向上や土地を共同利用する際の手法について理解を深めることを目的とした「土地利用勉強会」を11月14日から12月5日までに3回行うとともに、来年度の保留地の分譲を見据え、未来にはばたく「仙台港背後地」にふさわしい地区の愛称を11月1日から募集を開始、287作品の応募の中から平成14年2月「みなと仙台ゆめタウン」に愛称が決定した。





背後地イメージキャラクター

宮城県と仙台市にあなたの声を聞かせて下さい。

意見募集

宮城県と仙台市は、みなと仙台ゆめタウンのセンター地区に広がる都市圏の中心地として、仙台港背後地土地整理事業の推進を図っています。この案について、みなさんのご意見をお聞かせ下さい。

みなと仙台ゆめタウンとは、宮城県と仙台市が共同で進めている仙台港背後地土地整理事業の推進を図っています。

センター地区とは、みなと仙台ゆめタウンの周辺に広がる都市圏の中心地として、仙台港背後地土地整理事業の推進を図っています。

宮城県・仙台市

ホームページをご覧ください。URL <http://www.pref.miyagi.jp/tosikei/>

掲載日：2002年03月13日、頁名：M20510、記事ID：R20020313M20510040C河北新報社

仙台港背後地センター地区 土地利用アイデア募集

掲載日：2002年05月03日

掲載日：2002年05月29日

計画の見直しを

仙台市と宮城県が共同で進めている仙台港背後地土地整理事業の推進を図っています。この案について、みなさんのご意見をお聞かせ下さい。

未来にはばたく「仙台港背後地」地区の愛称を募集します。主催：宮城県・仙台市

現在仙台港背後地土地整理事業を進めている「仙台港背後地」地区(以下「仙台港背後地」と省略します)は、宮城県はもとより、東北地方の国際貿易・物流拠点、さらに交通ネットワークに臨まれた地区として、国際化・情報化に対応した魅力あるまちづくりを進めております。また、来年からいよいよ土地(一部)の分譲を行う予定です。そこで、未来にはばたく「仙台港背後地」にふさわしい地区の愛称を募集します。

募集期間
平成13年11月1日(木)から
平成13年11月30日(金)必着

応募方法
(1) ハガキ又はe-mailより応募をお願いします。
(2) 応募の際には、愛称及び愛称の簡単な説明、住所、氏名、年齢、性別、電話番号、職業(学校名)を記入してください。

応募上の注意
(1) 応募作品は未発表の自作品に限ります。
(2) 一人何点でも応募できますが、ハガキ1枚又はe-mailにつき作品は1点限りとなります。
(3) 応募作品は選別しません。
(4) 優秀作品の愛称は宮城県及び仙台市に帰属します。
(5) 優秀作品は抽選する場合があります。

賞金
最優秀賞(1点) 3万円相当の図書券
優秀賞(若干) 5千円相当の図書券

その他
以下のホームページにも掲載しております。
<http://www.pref.miyagi.jp/tosikei/haigoiti/>

《集約農地》

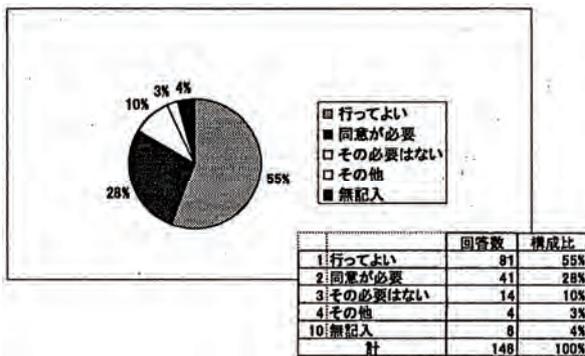
平成12年7月に開催した「集約農地に関する説明会」以降、個別に営農に対する考え方、換地の引き渡し形態（水田、畑、その他）について伺い、その結果についても説明会が、平成14年3月15日に開催された。説明会では以下の整備方針を説明し集約農地は「畑」として整備して土地の引き渡しを行うことに決定した。なお、平成4年から平成13年度まで営農希望者に対する集約農地として協議を重ねた街区は、現在、宅地として市街化が図られている。

- ① 仮換地の仕上がり
 - ・山砂仕上げとする。（仕上がり高は歩道より5cm程度低くする）
- ② 用排水施設
 - ・上水道、雨水枡の宅内取り出しは整備する。
 - ・汚水枡、ガスの宅内取り出しは整備しない。

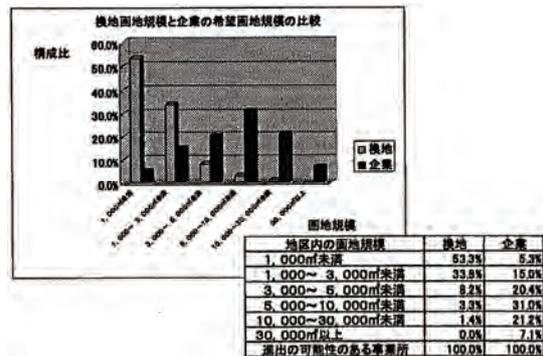
《土地利用意向調査》

平成9年度に実施した「仙台港背後地整備関連地権者意向調査」から既に4年近くが経過し、地区内の土地利用の変化等を受けて、地権者の土地利用意向も変化している可能性が高い。このため、再度アンケート調査を実施し再分析することにより現段階における地権者の土地利用意向に関する傾向を捉えようとしたものである。

調査結果の抜粋は以下のとおりである。特筆すべき点は、利活用のためなら仮換地情報の提供には、83%が積極的又は条件付きで同意。一方、企業が希望する敷地面積と個人地権者の敷地規模は一致していない。



地権者の意向について



企業希望と換地面積がミスマッチ

《保留地分譲》

平成14年2月22日、住宅地および流通業務地区の一部で保留地の一般公募の受付を開始。住宅地区と流通業務地区の各6区画で、申し込みは住宅地区のみであった。3月11日の公開抽選会の結果、住宅地区2区画の当選者が決定した。

公募受付終了後の保留地は先着順受付による契約となる。平成13年度の保留地契約件数は随意契約を含め12件である。

《土地区画整理審議会委員選挙》

前回選挙で当選された審議会委員は、平成14年2月24日までの任期となっていることから、この年、審議会委員の選挙が実施される。平成13年12月8日から2週間の選挙人名簿の縦覧を行い、1月16日から10日間の立候補および立候補推薦届の受付を開始、受付期間に届け出があった候補者の数が定数を超えないため無投票となった。

《仮換地指定》

平成13年度末での仮換地の指定状況は、総区画数986区画の内923区画の仮換地が指定済みで指定は93%である※。

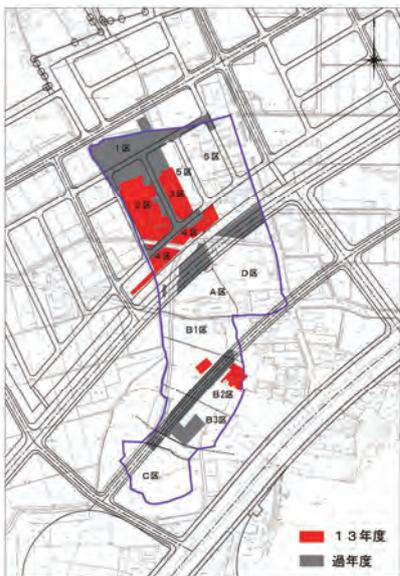
※平成13年度区画数ベース。権利変動に伴う分割により総区画数は変動。

《文化財調査》

平成6年から発掘調査を行ってきた、高柳遺跡および沼向遺跡。これら遺跡の現地説明会が高柳遺跡は7月7日、沼向遺跡は9月22日に開催された。

中野高柳遺跡 発掘調査約0.62ha、確認調査0.03ha

沼向遺跡 発掘調査約1.58ha



高柳遺跡



沼向遺跡

●ピックアップ・ニュース

6月11日

- ・ センター地区の土地利用計画の「仙台港背後地センター地区土地利用促進プロジェクトチーム」（庁内組織）による検討開始

8月1日

- ・ 仙台東部道路開通



9月6日～1月23日

- ・ センター地区土地利用促進に関する県市合同検討会（第1回～第6回）
- ・ センター地区整備基本計画を見直した「土地利用計画案」を作成

11月1日～11月30日

- ・ 地区の愛称を一般募集

2月吉日

- ・ 公募していた地区の愛称が「みなと仙台ゆめタウン」に決定

2月22日

- ・ 平成13年度保留地一般公募。受付期間：2月22～26日

2月24日

- ・ 土地区画整理審議会委員の任期が14年2月24日であるため選挙が予定されていたが、候補者数が定数を超えないため無投票となる

3月12日

- ・ センター地区土地利用計画（案）のパブリックインボルブメント（PI）を実施（意見募集期間：3月12日～4月11日）

平成14年度

- ▶ 7号公園、9号公園の管理引き継ぎ完了
- ▶ 仙台港背後地センター地区まちづくり計画検討委員会発足
- ▶ センター地区 34 街区共同利用地権者会設立

《事業内容》

平成14年度は、約57億円の事業費を執行し進捗率は約68.2%である。主な事業内容は、整地工事約15.2ha、道路築造工事約4.0km、舗装工事約6.7km、下水道工事約9.1km、上水道工事約6.9km、建物移転が40戸（本体ベース）であり、建物移転補償費が年度事業費に占める割合は約39%である。

過年度より整備を進めていた7号及び9号公園を市に管理引き継ぎを行った。





①28 街区 整地工事



②ポートセンター西線 道路築造工事



③海見える大通り線 舗装工事



④ポートセンター西線 下水道工事



⑤海見える大通り線 下水道工事

《組織改革》

事務量の増大に対応するために、今年度より職員を5人増員し35人とする。併せて、これまでの2班体制から4班体制に組織強化を図る。

《土地利用計画》

センター地区土地利用促進に関する県市合同検討会において策定した「にぎわいと親しみある快適国際交流都市」を基本コンセプトとする土地利用計画案を、4月から周辺の町内会および商店街、商工会議所、商業政策協議会、臨港地区企業に対して説明を行う。その後、土地利用計画案の見直しを求める意見書の提出がなされる。

このため、センター地区のまちづくり計画方針を策定するに当たり、その立案における県民の参加と意見の反映を図ることを目的とした「仙台港背後地センター地区まちづくり計画検討委員会（以下「委員会」という。）」が10月に設置された。本委員会は学識経験者、地元関係者（PI応募者含）、市民等の9人で構成。本年度は5回開催され、現地調査やセンター地区土地利用の原則について審議を行った。

地区内では、土地の共同利活用に向けた準備が始まる。昨年度実施した地権者土地利用意向調査結果を踏まえ、土地の共同利用に関心が高かったセンター地区34街区の土地所有者に対して個別訪問による意向確認を実施、共同利活用の趣旨を説明し換地情報の提供について同意をいただくローラー作戦を7月から開始した。9月には34街区の土地の共同利活用に関する勉強会を行い、平成15年3月には共同利用地権者会を設立し、当事業地内の共同利活用のモデルケース第1号となる。

また、企業の多様な進出希望に応えるため、12月には流通業務地区の産業道路沿線で特別用途を第三種特別業務地区から第六種特別業務地区の変更が公告（仙台市告示第1437号）され用途の緩和が実施される。



土地利用計画案の見直しを求める意見書の提出



34街区土地利用共同化勉強会風景

《保留地分譲》

平成 15 年 2 月に保留地の一般公募受付を行う。昨年度の保留地販売の反省を踏まえ、分譲パンフレットを公的機関や住宅展示場、主な工業団地内の企業に配布するとともに新聞やホームページを活用した広報活動や企業営業を実施するも、問い合わせ件数は 20 件、応募は「ゼロ」という結果となる。企業営業では、昨今のデフレ不況により業績の低下が著しく、先行きが不透明な経済状況では土地を購入するよりも借地を希望する企業が大半であった。平成 14 年度の保留地契約件数は先着順受付等を含め 4 件である。

人気ない？「みなと仙台ゆめタウン」

土地区画整理事業 土地区画整理法に基づき、市街地に道路や公園などの公共施設を整備し、宅地利用を促す事業。自治体のほか、地権者による組合、公団体などが主体となる。土地を高価利用できると期待があるが、地価下落の割合が高まり、土地が売れ残るケースが相次いでいる。

第2次分譲 応募者ゼロ

仙台港周辺区画整理事業

県と仙台市が調整を進める「みなと仙台ゆめタウン」（仙台港青後地区土地区画整理事業）で先日（十八日）今日（二十日）、保留地の分譲が行われたが、応募者はゼロだったことが分かった。

この計画は、仙台港周辺の約二百六十ヘクタール、住宅地や商店街、工業・流通地帯を設ける内容で、県・都市開発の目玉だった。一九九〇年に都市計画決定され、総事業費が約六百億円、主に県と向市が拠出する。

今回分譲されたのは、仙台市宮城野区と多賀城市町前の十九区画。宅地、工業・流通業務地区の合計約二万平方メートルで、販売予定価格は約十四億円だった。

仙台港青後地区土地区画整理事業

向が変化してきた」と販売不振の原因を分析する一方、「国際のビジネスサポートセンターや展示場」に近く、交通アクセスもよい。一部区画は商業利用の幅を広げるため昨年、用途変更したと話し、今後に期待をつないでいる。

県都市計画課は、「不況が長期化している上、ライフスタイルが変化し、県民のニーズが変化している」と、今回の分譲は「一宮町、昨年三月の第1次分譲は十二区画が売り出され、区画が売れた。同事務所では、「残念な結果。売れ残った区画は、随時販売に応じたい」と話している。計画では二〇〇八年度までに、約百七十区画を分譲する予定。

《文化財調査》

中野高柳遺跡 発掘調査約 0.93ha、確認調査 0.11ha
 沼向遺跡 発掘調査約 0.84ha



高柳遺跡



沼向遺跡

●ピックアップ・ニュース

4月1日

- ・ 事務所新体制で組織強化を図る。総務班、補償班、区画整理班、工務班の4班集体とした。

7月30日

- ・ 都市計画「特別用途地区」の変更（案）説明会開催

10月

- ・ 仙台港背後地土地区画整理事業センター地区のまちづくり計画方針を策定するに当たり、その立案における県民・市民の参加と意見の反映を図るため「仙台港背後地センター地区まちづくり計画検討委員会」発足。10月9日第1回センター地区まちづくり計画検討委員会実施。10月30日第2回、11月19日第3回、1月17日第4回、3月24日第5回と委員会が開かれている。

2月28日

- ・ 14年度保留地一般公募。受付期間：2月28日～3月3日

