

第3章
轉換期
(平成15年度～22年度)

転換期（平成15年度～22年度）

〔概説〕

本章では、平成15年度から東日本大震災発災の22年度末までの8年間の歩みを「転換期」と名付け、記録する。

平成14年10月に発足した「センター地区まちづくり計画検討委員会」の審議は、15年6月まで6回行われ、「センター地区土地利用の原則」を主軸とする答申が提出された。

センター地区について造成工事完了を平成15年度に前倒ししたが、流通業務地区及び工業地区については、飛換地に伴う玉突き移転の遅れから、計画で予定されていた平成18年度の事業完了はかなり難しい状況となった。

そこで3回目となる事業計画の見直し作業が行われ、事業完了年度を18年度から23年度に5年間延伸すること、全体事業費を約33億円増額し625億8千万円とすることなどを盛り込んだ事業計画（第3回）変更が、17年9月認可された。

土地の利活用推進策については、平成15年6月仙台港背後地土地区画整理事務所内に「土地利用相談コーナー」を設置してからは、本地区への進出についての相談が相次いだ。全体としては、仙台国際貿易港に隣接する立地特性から、物流関係や企業事務所の進出相談が多く、センター地区においては、物販関係などの相談が目立った。

当事業の懸案の一つであったセンター地区の24、25街区（宮城県、宮城県企業局及び仙台市の仮換地）の土地利用推進を目的とした事業提案公募が平成18年10月末に開始。その結果、三井不動産（株）グループが特定され、19年5月センター地区の事業用借地権設定契約などに関する基本協定が結ばれた。そして、20年9月三井アウトレットパーク仙台港、翌21年5月カインズモール仙台港が相次いでオープンし、広く市民県民に親しまれ、にぎわいの演出空間としての利用に向け、大きく前進した。

文化財調査の進捗については、「竹ノ内遺跡」は、平成15年度に全ての調査が完了し、「高柳遺跡」については、17年7月に全ての調査が完了している。「沼向遺跡」は、工業地区に該当する一番海辺に近い遺跡であるが、古墳時代前期を主とした遺構・遺物が検出され、居住域としての土地利用が確認されている。

道路整備面に関しては、平成16年6月「ポートセンター中央線」が開通し、翌月「海の見える大通り線」が開通。18年11月に福室跨線橋が、19年10月には高砂駅蒲生線が開通するなど、アクセスの向上が図られた。また、19年3月、仙台港IC用地の売買契約を国土交通省と締結している（開通は24年12月）。

地区内の公共施設の整備も進み、18年10月、7号公園と9号公園が開園。22年4月には8号公園が開園し、この間、21年3月には高砂中央公園を仙台市へ管理を引き継いでいる。また、23年3月には地区内の主要道路14路線の管理の引き継を行った。

こうして完了に向け事業が進展していたさなか、23年3月11日、東日本大震災が発災し、地区全体が津波により浸水するとともに、がれきや車両の散乱により、地区内の大部分において道路通行ができない状態となった。また、地震の影響により、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発生した。事務所ではただちにこれに伴う被害状況の調査を行うとともに、速やかに応急復旧工事に着手したものの、未曾有の被害であったことから、結果的には全ての復旧工事が完了したのは25年10月31日となった。

轉換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20年撮影）

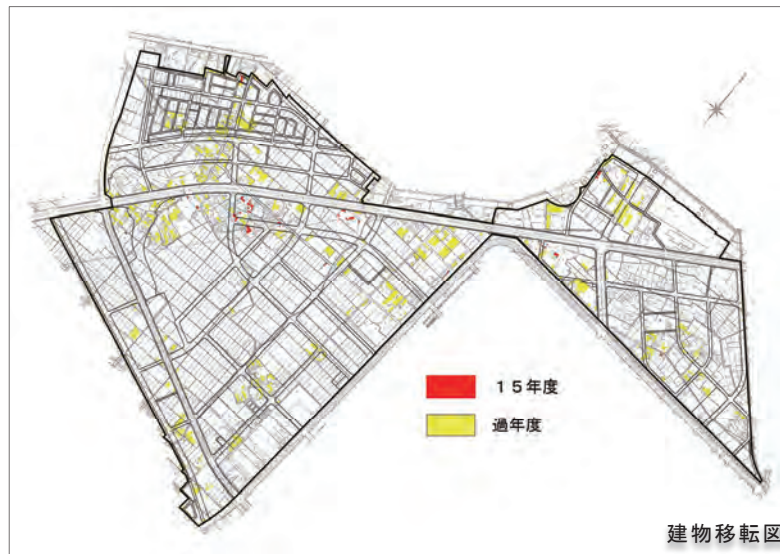
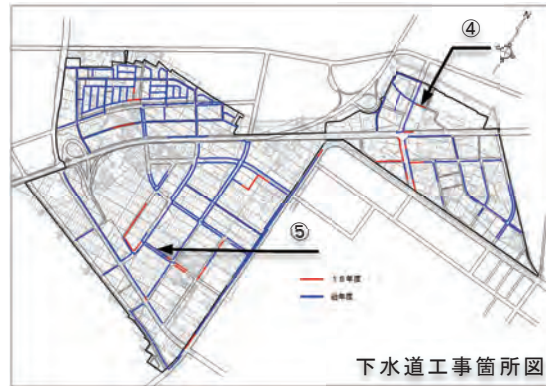
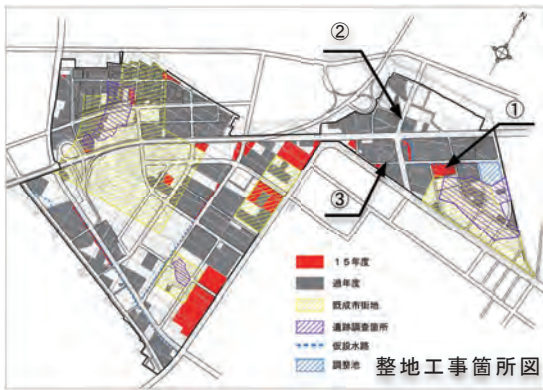
平成15年度

- ▶ センター地区まちづくり計画検討委員会から「土地利用の原則」が答申
- ▶ 地区内未利用地の有効活用のため「土地利活用相談コーナー」を新設
- ▶ 竹ノ内遺跡の発掘調査終了

《事業内容》

平成15年度は、約36億円の事業費を執行し進捗率は約74.0%である。

主な事業内容は、整地工事約15.4ha、道路築造工事約0.2km、舗装工事約3.1km、下水道工事約4.4km、上水道工事約3.6km、建物移転が24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32%である。





①15 街区 整地工事



②仙台港多賀城線 築造工事



③区画道路 12-7 道路舗装工事



④区画道路 8-3 下水道工事

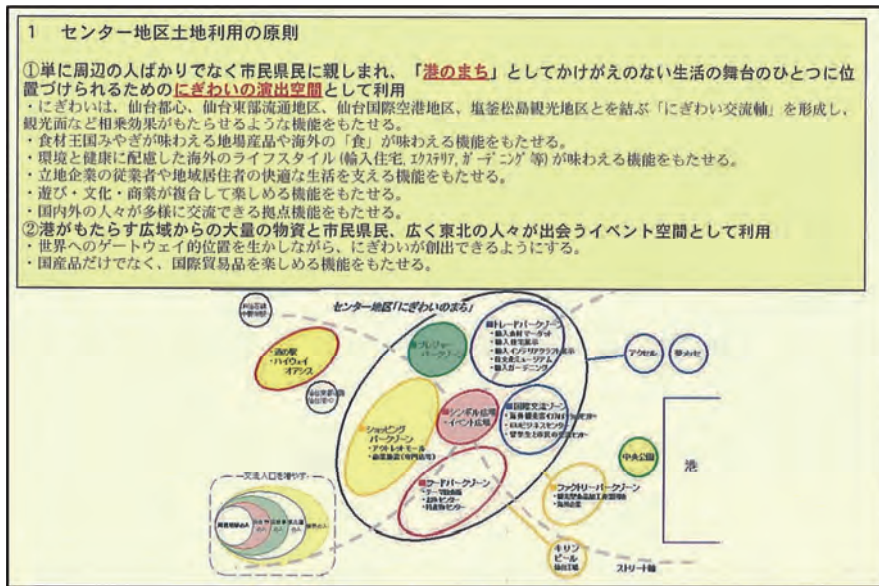


⑤区画道路 18-2 下水道工事

《土地利用計画》

6月、有識者からなる第6回「センター地区まちづくり計画検討委員会」が開催される。昨年度から審議を重ね同委員会から【センター地区土地利用の原則】とそれに沿ったゾーニングイメージの最終案が提案された。委員会は「食」「貿易」「商業」「遊び」の四テーマを軸に「にぎわいのまち」の形成を提案。県と仙台市は今後、この案をもとにセンター地区の新たな土地利用計画を策定する。いよいよ進出企業の公募に向け歩み出した。

12月、センター地区共同利活用地である35街区の地権者に対し仮換地の引き渡しを行う。



《土地利活用相談コーナーの設置》

センター地区内では、土地の共同利活用に向けた地権者会が設立されるなど、仮換地の利用に向けた積極的な動きが見られるようになり、土地を探している方の問い合わせが多くなってきた。しかしながら、仮換地には多くの個人情報が含まれていることから容易に明かすことができず、当地区に進出を検討されている企業や土地の共同利活用を検討されている方の支障になっていた。このため、土地を「買いたい」「借りたい」という方と、土地を「売りたい」「貸したい」という方の双方から、条件等についての情報をお寄せいただき、それを紹介していく窓口として、平成15年6月、新たに「土地利活用相談コーナー」を事務所内に開設した。本年度の相談実績は73件であり、賃貸（購入又は賃貸を含）を希望する割合は約65%であった。



土地利活用相談コーナーの利用風景

《保留地分譲》

8月1日、保留地をより購入しやすくするため、保留地処分要綱を一部改正し随意契約及び分割納付基準の緩和を行う。

10月、新たに住宅地区7画地について保留地の一般公募受付を開始するが応募者は「ゼロ」という結果であった。このため、新たな販売促進策について検討を開始した。平成15年度の保留地契約件数は先着順受付等を含め10件である。

《文化財調査》

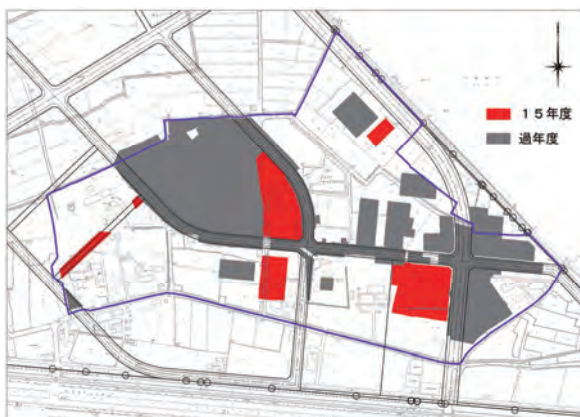
「竹ノ内遺跡」は発掘対象面積約1.2haのうち約0.2haの確認調査を実施。近世の遺構が多く中世以前の遺構が1箇所しか確認できなかったことから、この遺構の発掘調査のみを実施し全ての調査を完了した。

中野高柳遺跡 発掘調査約0.69ha

沼向遺跡 発掘調査約1.00ha



高柳遺跡の調査箇所



沼向遺跡の調査箇所

●ピックアップ・ニュース

6月10日

- ・ 第6回センター地区まちづくり計画検討委員会開催。議題は土地利用の原則について
- ・ 「センター地区土地利用の原則」答申。以下の2つの内容が盛り込まれ、ゾーニングイメージの最終案が提案された。
 - ① 単に周辺の人ばかりでなく広く市民県民に親しまれ、「港のまち」としてかけがえのない生活の舞台のひとつに位置づけられるためのにぎわいの演出空間として利用
 - ② 港がもたらす広域からの大量物資と市民県民、広く東北の人々が出会うイベント空間として利用

10月4日

- ・ 仙台市教育委員会による沼向遺跡現地説明会が開催される。

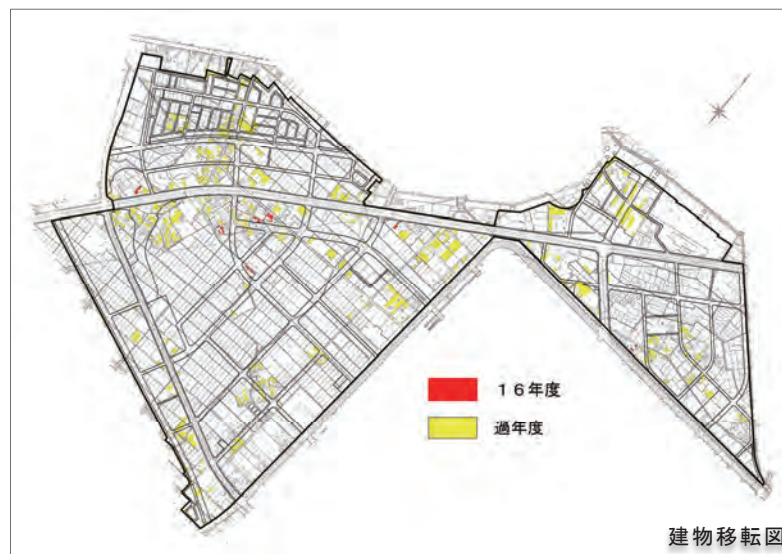
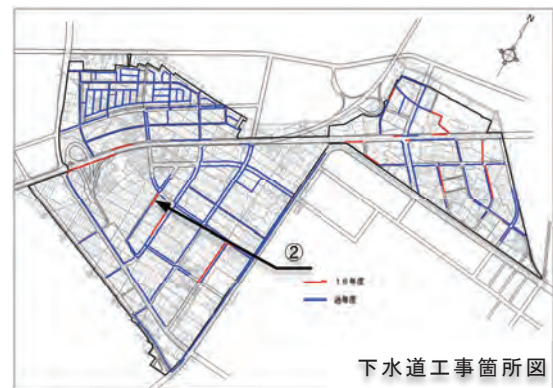
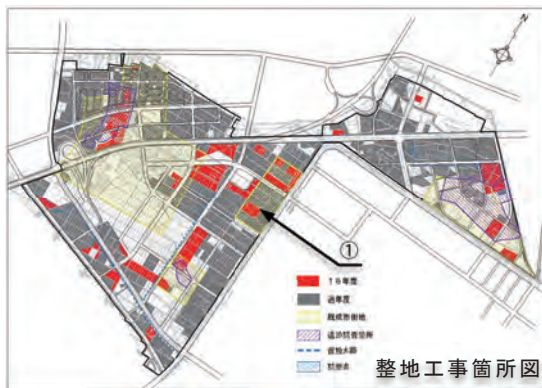
平成16年度

- ▶ 保留地販売促進策として分譲成約報酬制度を創設
- ▶ ポートセンター中央線が6月に、海の見える大通り線が7月にそれぞれ開通
- ▶ センター地区 34 街区にカワチ薬局、ダイソーがオープン

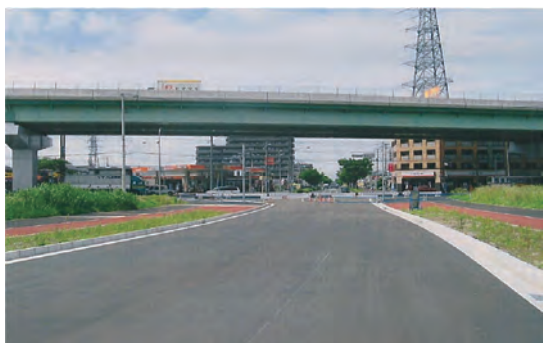
《事業内容》

平成16年度は、約26億円の事業費を執行し進捗率は約78.0%である。
 主な事業内容は、整地工事約19.5ha、舗装工事約4.4km、下水道工事約3.6km、上水道工事約3.3km、建物移転が16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20%である。

6月30日にはポートセンター中央線、7月29日には海の見える大通り線が開通。
 センター地区内の全ての道路が供用開始。7月センター地区25街区の建物移転が完了し整地工事を推進した。



主な整備箇所



(左上) ポートセンター中央線

(右上) 海が見える大通り線

(左) ①整地工事が進む 25 街区

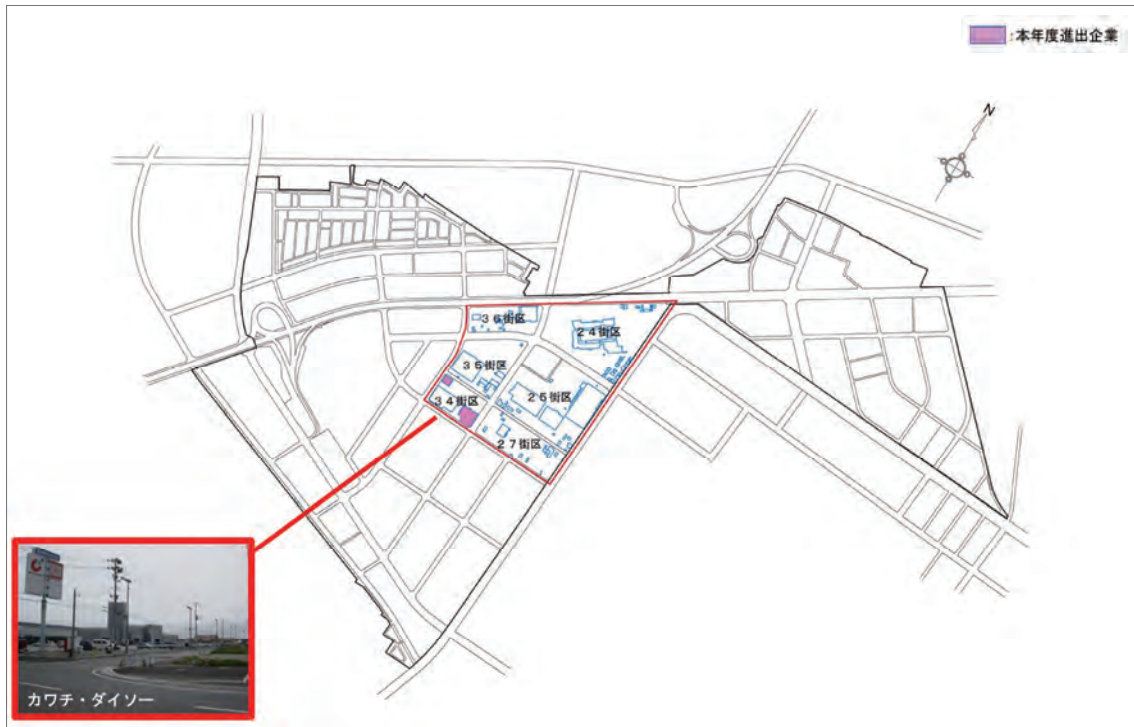


②区画道路 18-7 下水道工事

《土地利用計画》

センター地区の共同利活用地である 34 街区に 7 月、8 月にかけて、(株)カワチ薬品、ダイソーがオープン。

センター地区への企業の進出状況図

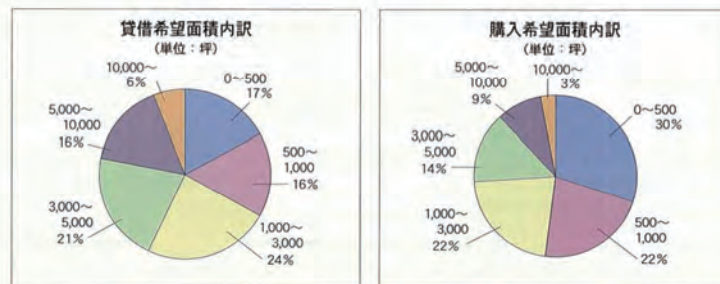


《土地利用相談コーナー》

平成 16 年度の相談件数は 70 件であり、76%が賃貸を希望、企業の方々の希望面積は大半が 1,000 坪以上の土地を探している結果であった。一方で、地権者の方の仮換地は、全体の約 9 割が 1 区画 1,000 坪未満の土地であることから、進出希望の方々の面積に応え、地権者の方の土地利用を図るためには、複数の地権者による共同利活用が必要になってきている。

企業の方々の希望面積は大半が1,000坪以上

相談に来られる「借りたい」方の約7割と「買いたい」方の約半数が1,000坪以上の土地を探しています。希望面積の内訳は、下記グラフのとおりです。



《保留地》

保留地の分譲を促進させるため、契約に結びついた購入希望者の情報と提供した宅地建物取引業者に対し、一定の報酬を支払う制度を創設した。（「保留地分譲成約報酬制度要綱」平成16年4月1日施行）

平成16年3月と9月には全日本不動産協会及び宮城県宅建業協会に対し本制度の内容を説明するとともに、会員への周知について依頼を行う。

平成16年10月に業務用地7画地、平成17年2月には業務用地6区画について保留地の一般公募受付を行った結果、応募数は2区画であった。平成16年度の保留地契約件数は先着順受付等を含め8区画である。

《文化財調査》

中野高柳遺跡 発掘調査約0.82ha

沼向遺跡 発掘調査約1.06ha

高柳遺跡、沼向遺跡の調査約1.88haを調査した。



発掘調査中の沼向遺跡



高柳遺跡の調査箇所



沼向遺跡の調査箇所

●ピックアップ・ニュース

7月27日

- ・ カワチ薬品仙台ゆめタウン店オープン（センター地区34街区）

8月5日

- ・ ダイソー仙台新港店オープン（センター地区34街区）

10月24日

- ・ 宮城県教育委員会による中野高柳遺跡現地説明会開催

11月20日

- ・ 仙台市教育委員会による沼向遺跡現地説明会開催

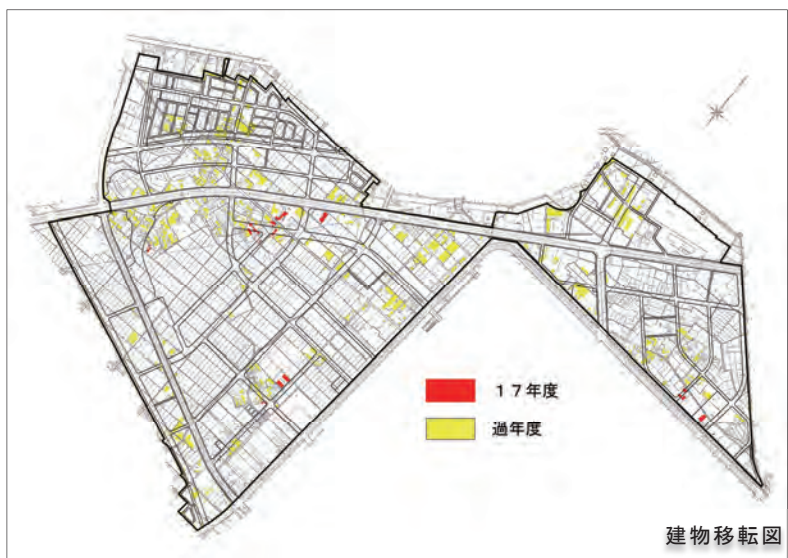
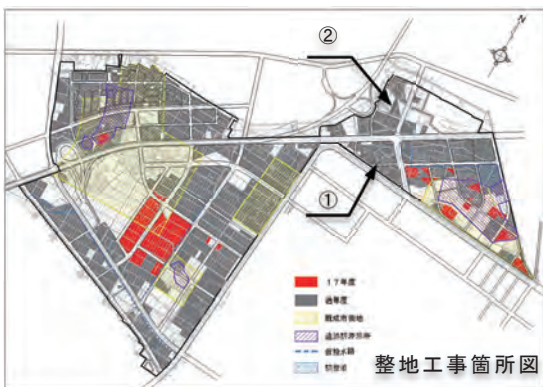
平成17年度

- ▶ センター地区から土壌汚染が発覚
- ▶ 事業計画(第3回)変更を決定。事業完了を23年度に5年間延長
- ▶ 高柳遺跡の発掘調査終了

《事業内容》

平成17年度は、約31億円の事業費を執行し進捗率は約83.1%である。

主な事業内容は、整地工事約19.2ha、舗装工事約3.8km、下水道工事約5.5km、上水道工事約2.4km、建物移転が15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41%である。





①区画道路 12-7 舗装工事



②特殊道路 6-1 舗装工事

《土壤汚染》

10月、センター地区から発生し高砂中央公園予定地に仮置きした土砂約1,160^m³について、木片やガラス片の混入が散見されたため、最終処分場へ搬出することとして土壤分析を実施したところ、最終処分場の受入基準超過が判明した。

ただちに土砂の飛散防止対策として汚染土壤をシートで被覆するとともに立ち入り防護柵を設置した。

12月、汚染土壤の処理方針を検討するため、土壤汚染対策法に準拠した土壤調査を実施するとともに、搬出元であったセンター地区の土壤調査に着手。

平成18年2月、センター地区の一次調査（表層調査）結果として、フッ素（溶出量）、ヒ素（溶出量・含有量）及び鉛（含有量）について基準超過が判明。センター地区は、既に2mの盛土を実施済みであり、直接汚染土壤に触れることによる健康被害のおそれがなかったため、引き続き汚染範囲（水平・垂直）の特定及び地下水の有無を確認する2次調査に着手した。また、調査と平行して土地使用者5人に対し、確認経緯、調査結果の概要を説明し、土地の履歴について聞き取り調査実施した。



《土地利用計画》

7月、センター地区の共同利活用地である34街区にスポーツデポ、ゴルフ5がオープン。これにより、昨年度オープンの(株)カワチ薬品、ダイソーと併せて34街区全体の土地利用が完成。にぎわいの演出空間としての第一歩となる。

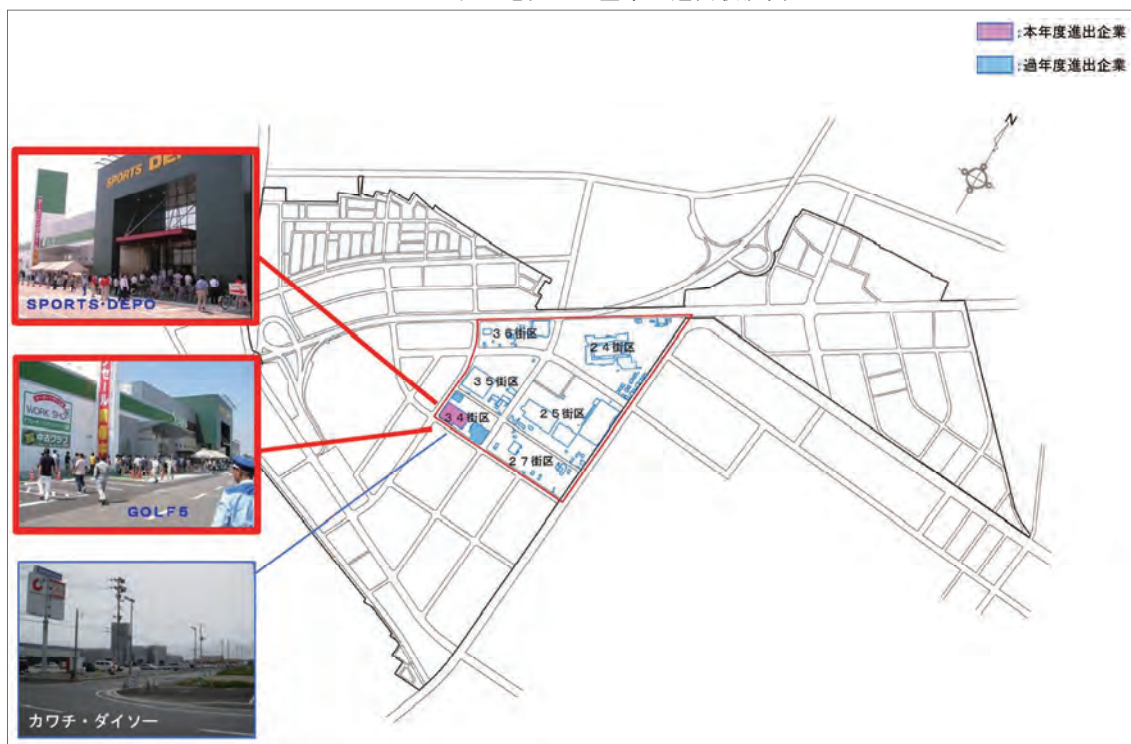


10月、センター地区35街区に進出を希望している企業から、地権者の方々に対する土地利用計画の説明会が仙台港背後地区画整理事務所で開催された。説明会の趣旨は土地利用活用相談の一環として進出を希望している企業の紹介であり、今後は計画に賛同する地権者と企業とで話し合いを進めることとした。



35街区進出希望企業地権者説明会の様子
(平成17年10月14日)

センター地区への企業の進出状況図



《事業計画変更》

6月8日、第60回土地区画整理審議会において事業計画（第3回）変更の内容について説明を行い、17日には「夢メッセみやぎ」において関係者の方に説明会を開催。説明会は昼の部、夜の部の2回開催し、100人近い方々が出席。24日には事業計画（第3回）変更案の縦覧について公告、27日から2週間変更案の縦覧を行い、7月24日までの意見書提出期間内に意見書の提出がないことから、8月5日、国土交通大臣に設計の概要の変更を申請し、9月6日に認可を受け、9月20日に事業計画（第3回）変更を公告（宮城県告示第1061号）、9月22日には実施計画書（第2回変更）が承認された。なお縦覧者は3人であった。

【事業計画（第3回）変更の概要】

(1) 設計の概要の変更

- ① 住宅地区における6m区画道路及び街区形状の変更並びに下水道用地新設に伴う1号緑地の変更。
- ② 区域外である白鳥団地と地区内を結ぶ区画道路の新設。
- ③ 水道施設用地（減圧弁室）及び下水道用地確保に伴う3号及び6号緑地の変更

(2) 事業施行期間の変更

文化財調査の内容変更、建物移転補償の難航、近年の経済不況による事業費の確保が困難なことから、残事業の年次スケジュールを見直し、施行期間を5年間延伸するもの。

- ・変更前：平成3年7月23日から平成19年3月31日
- ・変更後：平成3年7月23日から平成24年3月31日

(3) 資金計画の変更

建物移転工法の変更により移転補償費が増額となることや、文化財調査の調査内容の変更により全体事業費が増額となるもの。

- ・変更前：総事業費約 592.6 億円
- ・変更後：総事業費約 625.8 億円（約 33 億円の増）



説明会の様子

《土地利用相談コーナー》

企業や不動産仲介業の方から、土地を賃貸したいという相談が 28 件、土地を購入したいという相談が 37 件、土地を賃貸若しくは購入したいという相談が 9 件あった。

特徴的なこととして、「土地利用相談コーナー」開設以来はじめて、購入希望相談件数が賃貸希望相談件数を上回った。

《保留地》

6 月に住宅用地 14 画地、平成 18 年 3 月には業務用地 6 区画の保留地一般公募受付を行う。平成 17 年度の保留地契約件数は 2 区画である。



《文化財調査》

- ・7 月、高柳遺跡の発掘調査が全て完了。
（平成 6 年から平成 17 年度迄の総調査面積 約 45,700 m²）
- ・沼向遺跡については平成 17 年度は調査なし、過年度調査の報告書を作成
（平成 17 年度までの総調査面積。約 65,600 m²。進捗率 65%）
- ・中野高柳遺跡 発掘調査約 0.29ha



高柳遺跡の発掘調査の様子



高柳遺跡の調査箇所

●ピックアップ・ニュース

6月17日

- ・ 事業計画（第3回）変更地権者説明会（夢メッセみやぎ）

7月2日

- ・ 宮城県教育委員会による中野高柳遺跡現地説明会開催

7月29日

- ・ スポーツデポ、ゴルフ5がオープン（センター地区34街区）

9月6日

- ・ 事業計画（第3回）変更認可

9月20日

- ・ 事業計画（第3回）変更公告（宮城県告示第1061号）

9月22日

- ・ 実施計画書（第2回）変更承認

10月

- ・ 土壌汚染の発覚

12月

- ・ センター地区の土壌調査に着手（一次調査）

2月

- ・ センター地区の土壌調査（一次調査）結果として、フッ素（溶出量）、ヒ素（溶出量・含有量）及び鉛（含有量）について基準超過が判明

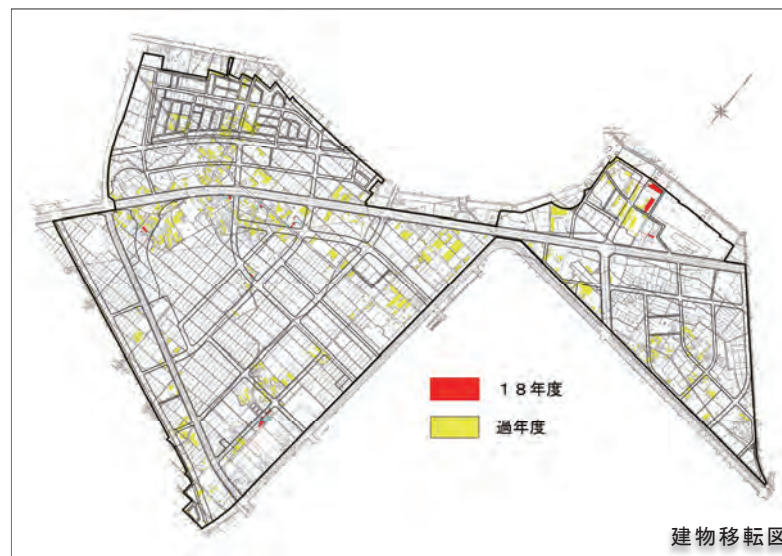
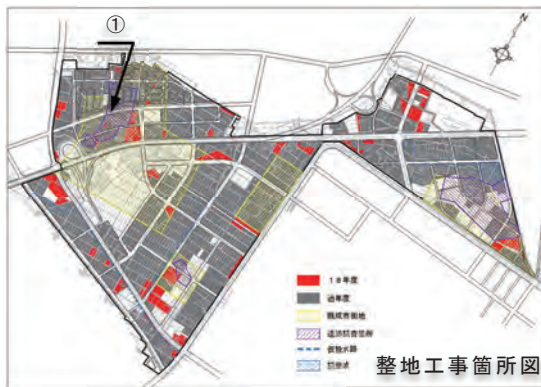
平成18年度

- ▶ 7号公園、9号公園が開園。福室跨線橋開通
- ▶ センター地区事業提案公募。事業者は三井不動産(株)に決定
- ▶ 仙台港 IC 用地の売買契約を国土交通省と締結

《事業内容》

平成18年度は、約24億円の事業費を執行し進捗率は約89.7%である。

主な事業内容は、整地工事約8.3ha、舗装工事約5.5km、下水道工事約2.7km、上水道工事約1.6km、建物移転が15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35%である。





①中野線舗装工事

10月には7号及び9号公園(施工・仙台市)が開園。11月には、当事業地に隣接して仙台市が建設を進めてきた「福室跨線橋」が供用を開始。仙台港・仙台港背後地周辺のアクセス機能の強化と交通渋滞の緩和が図られる。

このほか、平成19年2月、国土交通省東北国地方整備局仙台河川国道事務所と宮城県及び仙台市は仙台港背後地土地区画整理事業施行地内における仙台東部道路仙台港IC工事に必要な用地取得について、覚書を締結した。



「福室跨線橋」が供用開始



7号公園



9号公園

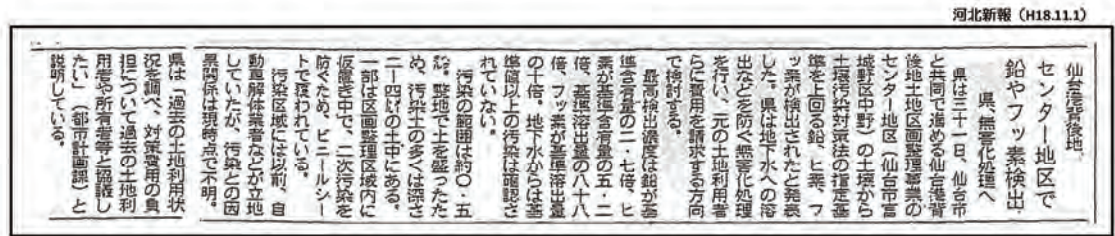
《土壤汚染》

10月31日、「仙台港背後地土地区画整理事業地内の土壤汚染について」記者発表を行う。内容は、「概要」「経緯及び現在までの調査結果」「今後の対応方針」、対策工の効果や要する費用及び土壤汚染箇所の土地価格への影響などを総合的に考慮し、「汚染土壤の除去」を行うこととした。

公表に先立ち10月19日から主要な従前地所有者及び土地使用者に対し状況を説明し、対策工事費の一部の負担について理解を求めたが理解は得られなかった。平成19年2月には対策工事に先立ち従前土地所有者に対して、撤去及び費用負担を文

書で依頼した。

12月、対策工事を「総合評価落札方式（高度型）※で行うこととし、翌年の平成19年2月から有識者に対し対策工の基本方針の説明と委員就任を依頼、委嘱承認の回答を得て3月には入札公告のための第1回総合評価技術審査会が開催された。



《土地利用計画》

この年、仙台港背後地のシンボルゾーンとなるセンター地区に民間の企画力や資本力を活用するため、事業提案を公募した。宮城県・仙台市・宮城県企業局は、平成19年2月15日、仙台港国際ビジネスサポートセンター（アクセル）において民間企業4者によるプレゼンテーションを実施し、3月28日、センター地区（24、25街区）の事業予定者に三井不動産（株）グループ（三井不動産（株）、（株）カインズ）を決定した。

公募に際して、配布した事業提案募集要項に、土地利用に当たっての注意事項として、募集地区における土壤汚染結果を明記した。



傍聴に詰めかけた市民の前で行われたセンター区の公開プレゼンテーション（平成19年2月15日、写真提供：仙台経済新聞）

主要施設等：アウトレットモール、レストラン・フードコート、住宅展示場、ホームセンター、食品スーパー、スポーツクラブ

賑わいの交流する仙台ポートビレッジ
 アウトレットを中心としたテーマ性の強い広域集客機能、ならびにホームセンターを中心としたデイリー性の強い地域集客機能、の二つを融合させ、今後のまちづくりの核となり、広域観光客から地域生活者までが季節・時間を問わず集える「機能集積」を実現する。
 「機能集積」「コミュニケーション」「景観」の3つのコンセプトを軸に、東北地方の州都の一翼を担うディスティネーションテーマタウン「仙台ポートビレッジ」を想像する。

センター地区 24、25 街区事業予定者三井不動産株グループの施設概要図

《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19年2月28日で5年間の任期が満了するため、この年、審議会委員の選挙が実施される。12月12日から2週間の選挙人名簿の縦覧を行い、平成19年1月17日から10日間の立候補及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。3月16日当選決定書の交付を行った。

《土地利用相談コーナー》

相談件数は全体で89件。その中で賃貸希望は15件、購入希望は61件、賃貸・購入希望は13件であり、相談件数の約7割が購入希望の相談であった。

《保留地》

平成19年2月に業務用地4画地の保留地一般公募受付を行う。平成18年度の保留地契約件数は12区画であった。

《仮換地指定》

本年度末での仮換地の指定状況は、総区画数1,006区画の内984区画の仮換地が指定済みで指定率は約98%である。

(平成18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》

沼向遺跡については本年度調査なし。過年度調査の報告書を作成。

●ピックアップ・ニュース

10月31日

- ・ センター地区（24・25街区）で事業提案募集要項配布

11月15日

- ・ 福室跨線橋開通

1月24日

- ・ 地区内に大規模な物流施設竣工（プロロジスパーク仙台）

2月15日

- ・ センター地区（24・25街区）事業提案募集プレゼンテーション（4事業者）

3月28日

- ・ センター地区（24・25街区）事業予定者として三井不動産（株）グループが決定

コンセプト：賑わいの交流する仙台ポートビレッジ

平成19年度

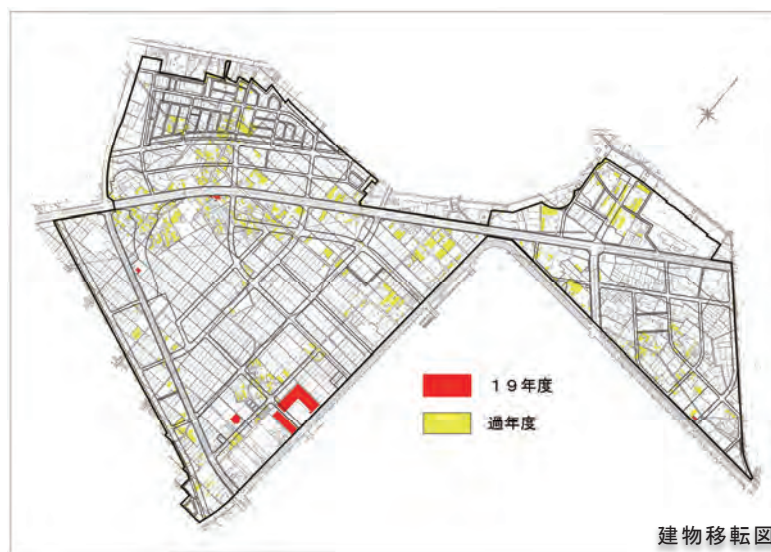
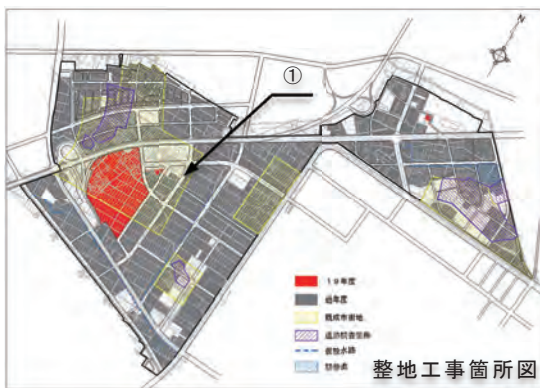
- ▶ 高砂駅蒲生線開通
- ▶ センター地区 25 街区の土壤汚染対策工事に着手
- ▶ センター地区事業用借地権設定契約基本協定締結

《事業内容》

平成 19 年度は、約 26 億円の事業費を執行し進捗率は約 91.1%である。

主な事業内容は、整地工事約 5.8ha、舗装工事約 3.7km、下水道工事約 2.0km、上水道工事約 2.2km、建物移転が 8 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 35%である。

今年度から既に工事が終了している街区・画地の出来形確認測量に着手。このほか 10 月には、過年度より整備を進めてきた高砂駅蒲生線が開通した。





①ポートセンター西線 下水道工事

(産業道路交差点付近)



(塩釜亘理線交差点付近)

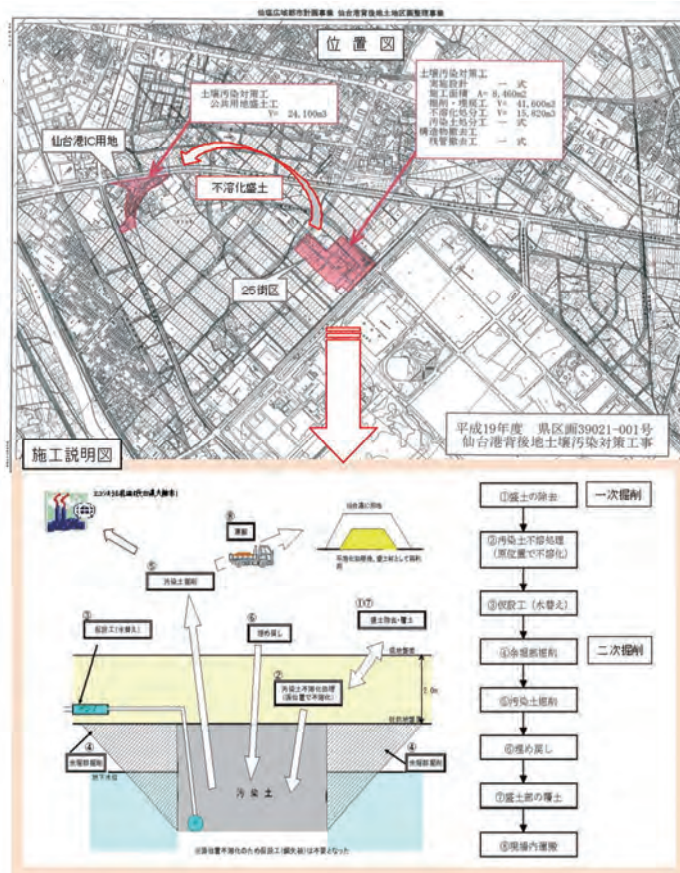


供用開始された高砂駅蒲生線

《土壤汚染》

昨年度実施した第1回総合評価技術審査会を経て、4月9日に土壤汚染対策工事の入札を公告。その後、2回の総合評価技術審査会を開催。8月20日に入札日及び予定価格等を公告、9月21日に入札を行い、総合評価技術者ヒアリング、建設工事入札委員会、総合評価有識者への説明を実施。受注者決定に関する最終承認を得て、10月11日に工事契約となる。また、入札手続と平行して国土交通省東北地方整備局仙山河川国道事務所と土壤汚染対策工事に係る（仮称）仙台港インターチェンジ用地への盛土について協議を行い、8月10日に盛土材受け入れについて了承の回答を得る。

土壤汚染対策工事は10月12



日に着手、工事の内容は、施工範囲を国家座標により 10m メッシュに区画し、汚染土壌の上端土砂（良質土）の掘削を行う一次掘削と、汚染土範囲を掘削する二次掘削次によって行われる。二次掘削に先立ち、施工範囲を非汚染土砂（良質土）、汚染土（含有量基準超過）、第二溶出基準超過汚染土に区分する。汚染土は原位置で不溶化処理（パワーブレンダー工法）を行い、溶出及びコーン試験による処理効果を確認後、二次掘削を行い、仙台港インター用地に運搬し盛土を行う。一次掘削土（良質土）及び二次掘削非汚染土（良質土）は掘削後の埋戻土として利用、第二溶出基準超過汚染土は汚染土壌処分認定施設であるエコシステム花岡（秋田県大館市）に運搬し適正に処分を行った。

《土地利用》

センター地区の事業用借地権設定などに関する基本協定を平成19年5月30日に締結。うち、24街区のアウトレットモール等予定地については10月4日に

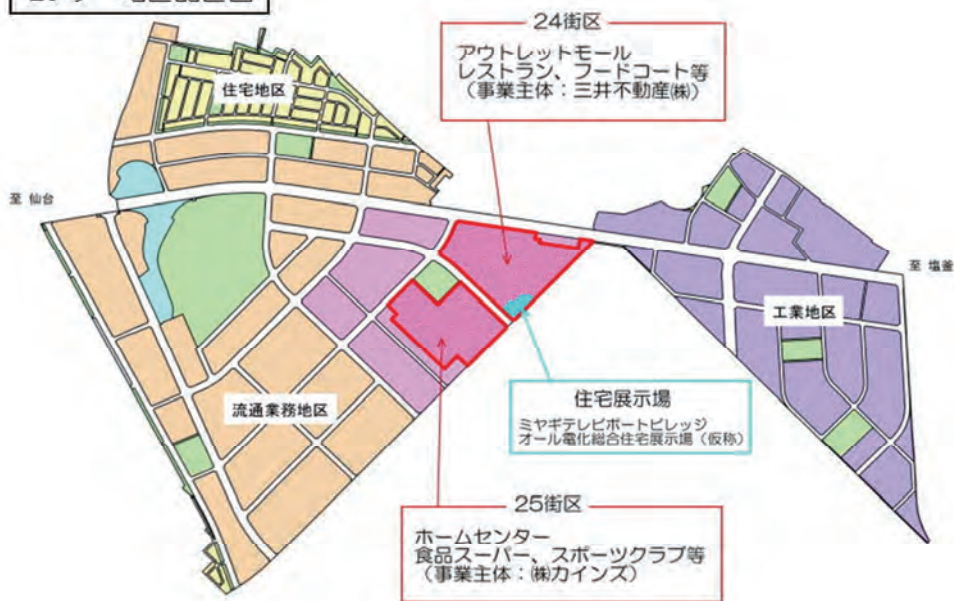


三井不動産（株）と事業用借地契約を締結、8日には「（仮称）仙台港アウトレットパーク」の起工式が挙行政された。

基本協定の概要

	24街区	25街区
事業主体	三井不動産(株)	(株)カインズ
業種・業態	観光・レジャー型商業施設ゾーン	日常型生活提案施設ゾーン
主な計画施設	アウトレットモール レストラン・フードコート 住宅展示場	ホームセンター 食品スーパー スポーツクラブ

センター地区配置図



《保留地》

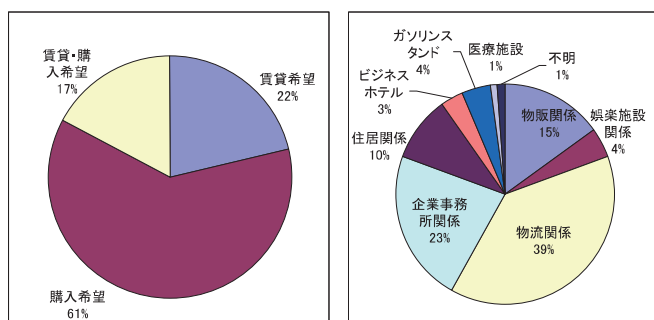
10月に業務用地6画地、平成20年1月には業務用地4区画の保留地一般公募受付を行う。平成19年度の保留地契約件数は公募物件を含め17区画であった。

《土地利用相談コーナー》

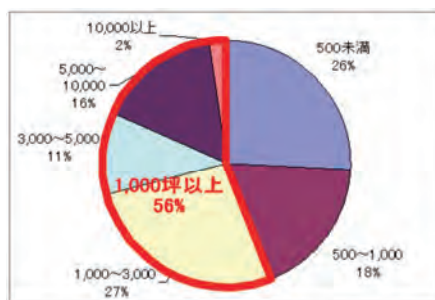
相談件数は全体で93件。その中で賃貸希望は20件、購入希望は57件、賃貸・購入希望は16件であり、相談件数の約6割が購入希望の相談であった。

平成19年度の相談件数 93件

- ・ 購入希望の相談が全体の約6割
- ・ 全体の半数以上が1,000坪以上の面積を希望



平成19年度 土地利用希望別内訳



平成19年度 土地利用希望面積内訳

《文化財調査》

沼向遺跡については本年度調査なし、過年度調査の報告書を作成。

●ピックアップ・ニュース

4月9日

- ・ 「土壌汚染対策工事」を総合評価方式（高度型）として入札公告

5月30日

- ・ センター地区事業用借地権設定契約等に関する基本協定締結

10月8日

- ・ 「（仮称）仙台港アウトレットパーク」起工式

10月11日

- ・ 「土壌汚染対策工事」の工事契約

平成20年度

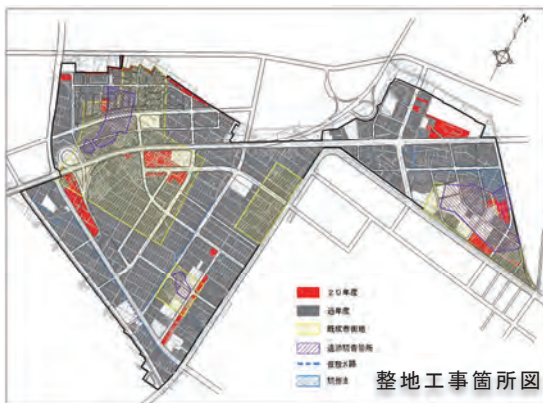
- ▶ ポートセンター南線開通(8号公園、高砂中央公園管理引き継ぎ)
- ▶ 仙台港 IC の工事に国土交通省が着手
- ▶ 三井アウトレットパーク仙台港オープン

《事業内容》

約17億円の事業費を執行し、進捗率は約94%である。

主な事業内容は、整地工事約7.4ha、舗装工事約4.1km、下水道工事約2.9km、上水道工事約2.1km、建物移転が10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15%である。

9月には、整備を進めていた、ポートセンター南線が開通し、12月には8号公園、3月には高砂中央公園の管理引き継ぎが完了した。このほか、7月には、国土交通省東北地方整備局が仙台港インターチェンジの工事に着手。10月には平成19年2月に締結した、仙台港背後地土地区画整理事業施行地内における仙台東部道路仙台港 IC 工事に必要な用地の取得についての変更覚書を締結した。



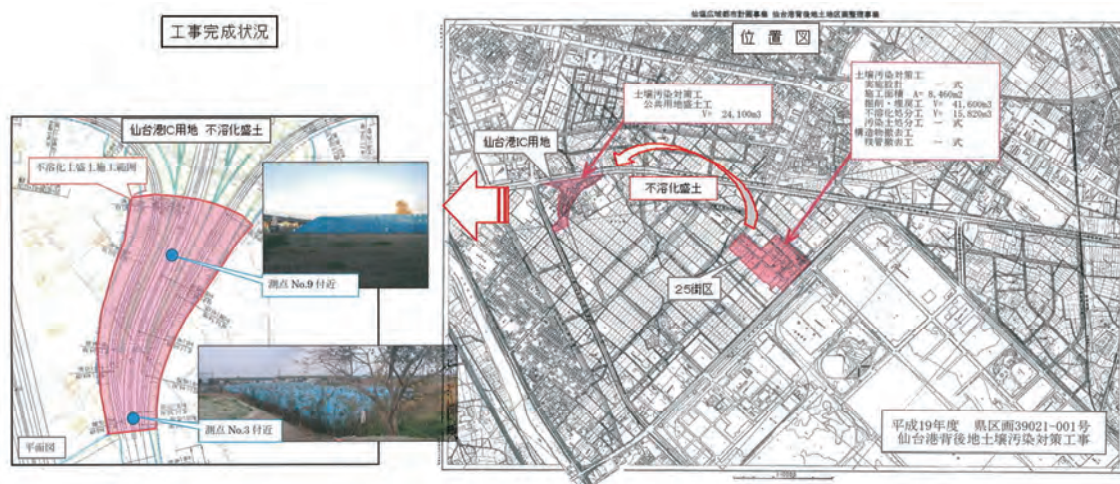
開通したポートセンター南線



工事が進んでいる仙台港 IC

《土壤汚染》

仙台港インター用地における不溶化土盛土は、覆土を行い飛散防止及び雨水対策として盛土全体をシートで覆い工事を終了、センター地区 25 街区は汚染土全量撤去後、良質土を埋め戻し飛散防止の種子散布を行い、平成 20 年 4 月 23 日に工事が完了した。



《土地利用》

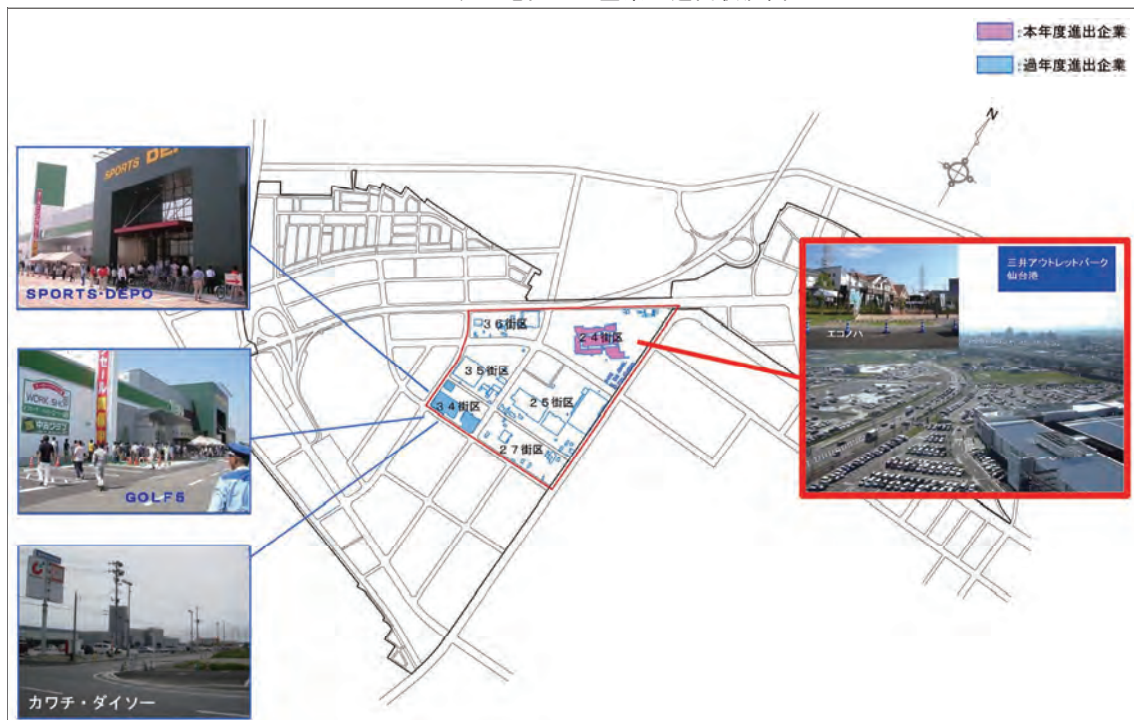
9月9日、センター地区 24 街区にオール電化住宅ミュージアム・エコノハ竣工、12日には三井アウトレットパーク仙台港がオープン。

宮城県企業局は10月31日、センター地区 25 街区に係る事業用定期借地権設定契約を株式会社カインズと締結。

仙台市は11月25日、センター地区 36 街区の「仙台市有地」と「保留地」を一体的に利用する事業者の募集を公告、「市有地」は20年間の事業用定期借地権に基づく利用となり、その借地料を対象とした一般競争入札により事業者を決定。その際、落札者は施行者から「保留地」を販売価格で購入することを条件とした。

入札実施日は、平成 21 年 1 月 30 日、株式会社ニトリが落札者に決定した。

センター地区への企業の進出状況図



《土地利用相談コーナー》

相談件数は全体で 117 件。その中で賃貸希望は 42 件、購入希望は 64 件、賃貸・購入希望は 11 件であり、相談件数の約 6 割が購入希望の相談であった。

《保留地》

平成 21 年 2 月に業務用地 6 画地の保留地一般公募受付を行う。平成 20 年度の保留地契約件数は公募物件を含め 12 区画であった。

●ピックアップ・ニュース

4 月 23 日

- ・ 「土壌汚染対策工事」の完了

9 月 12 日

- ・ 「三井アウトレットモール仙台港」オープン（センター地区 24 街区）

11 月 25 日

- ・ センター地区 36 街区市有地の公募開始

1 月 30 日

- ・ センター地区 36 街区市有地の利用者が㈱ニトリに決定

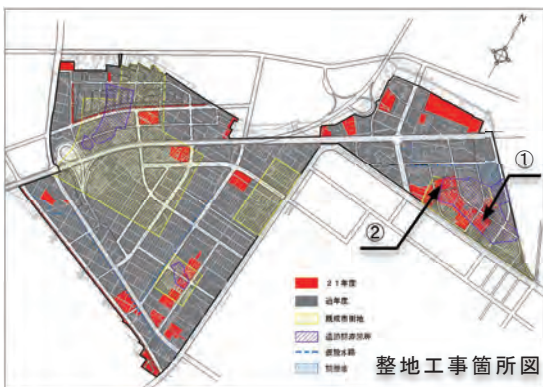
平成21年度

- ▶ 建物移転が概成
- ▶ 港北工業幹線が全線開通
- ▶ カインズホーム仙台港店、東京インテリア家具仙台港本店オープン

《事業内容》

約 24 億円の事業費を執行し、進捗率は約 98%である。

主な事業内容は、整地工事約 21.3ha、舗装工事約 13.2km、下水道工事約 2.6km、上水道工事約 1.0km、建物移転が 4 戸（本体ベース）で、建物移転は当該年度予算で単独工作物を除き概成した。また、整備を進めてきた港北工業幹線が平成 22 年 3 月に全線開通した。



港北工業幹線全線開通



港北工業幹線と産業道路との交差点



区画道路 18-2 道路完成



①2号公園整地工事完成



②5号公園整地工事完成

《土地利用》

5月27日、センター地区25街区に「カインズモール仙台港」の中心施設「カインズホーム仙台港店」がオープンした。

また、平成16年度から土地の共同利活用に向け検討を行っていたセンター地区35街区に「東京インテリア家具仙台港本店」が平成22年1月29日にオープンした。

センター地区への企業の進出状況図



《土壌汚染》

対策工事实施後、工事費の一部負担について負担対象者とそれぞれの負担額を特定した上で、10月から個別訪問による再説明と負担額を提示し交渉を行ったが理解は得られなかった。

《仮換地指定》

仮換指定の通知を不服とする審査請求が平成22年1月に提起される。行政不服審査法に基づき提起された審査請求は平成24年11月に棄却された。

《土地利用相談コーナー》

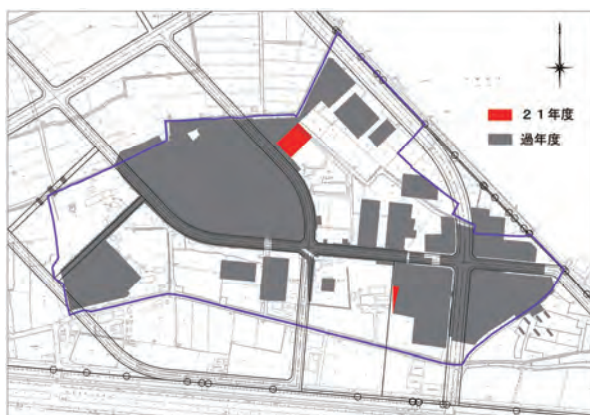
相談件数は全体で68件。内訳は、賃貸希望は30件、購入希望は24件、賃貸・購入希望は14件であった。

《保留地》

10月に業務用地11画地、平成21年3月には業務用地6区画の保留地一般公募受付を行う。平成21年度の保留地契約件数は随意契約を含め10区画であった。

《文化財調査》

沼向遺跡発掘調査約0.09haを実施。

**●ピックアップ・ニュース**

5月27日

- ・ カインズモール仙台港内に「カインズホーム仙台港店」オープン

6月18日

- ・ カインズモール仙台港内に「ケーズデンキ仙台港店」オープン

1月29日

- ・ 「東京インテリア家具仙台港本店」オープン

平成22年度

- ▶ 海の見える大通り線全線開通。8号公園開園
- ▶ 事業計画(第4回)変更の手続き開始。事業完了を29年度に6年間延長
- ▶ 東日本大震災発生

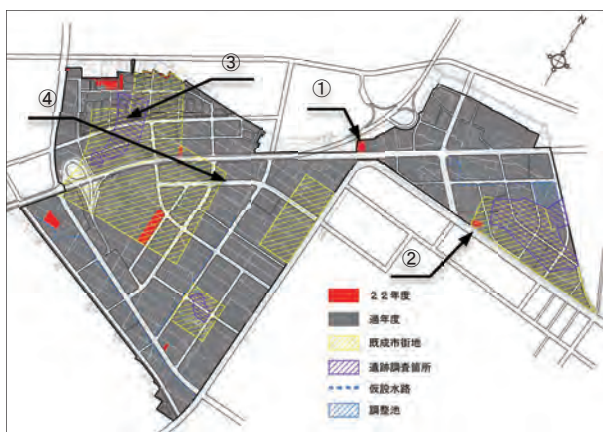
《事業内容》

約4億円の事業費を執行し、進捗率は約98%である。

主な事業内容は、整地工事約1.3ha、舗装工事約0.3kmである。

4月には、8号公園(施工仙台市)が開園し住宅地区の公園整備が完了、10月には、整備を進めてきた海の見える大通り線が開通した。

平成23年3月、主要道路14路線を道路管理者(仙台市)に管理引き継ぎを行う。



①1 街区整地工事完成



②12 街区整地工事完成



③8号公園整地工事完成



④全線開通した海の見える大通り線完成

《土壤汚染》

平成 17 年 10 月に発覚した仙台港背後地センター地区（25 街区）の土壤汚染については、センター地区の早期利活用と土地区画整理事業の推進のために、県が対策工事を実施し、土地区画整理法の「照応の原則」と、民法の「不当利益の返還義務」を根拠として、従前の土地所有者にその費用の一部を求めべく調整を行ってきたが、最近の類似案件に対する判例等から負担は求めないこととした。

<p>仙台港背後地土地区画整理事業のセンター地区（仙台市宮城野区中野）を造成した2005年、現地で土壤汚染が確認された問題で、無害化処理の対策工事を行ってきた県</p>	<p>仙台港区画整理 汚染対策工事の 費用負担求めず 県が発表</p>	<p>は7日、元の土地所有者に対し、工事費用の負担を求めないと発表した。県は全国であった最近の類似案件の裁判で、元の土地所有者が原因者である証拠がない場合や、汚染の認識がない場合には責任はないなどの判例が出ていることを考慮した。</p>
	<p>対策工事は07、08年、県が3億6700万円をかけて実施。当初、県は土地所有者11人に一部費用計7900万円を求め</p>	

（河北新報平成 22 年 10 月 8 日記事）

《土地利用》

センター地区 36 街区にニトリ仙台港店が 10 月にオープンした。平成 15 年 6 月に「センター地区まちづくり計画検討委員会」から「土地利用の原則」が答申されてから 7 年の歳月を経て、ここに「にぎわいの演出空間」と「広く東北の人々が出会うイベント空間」が完成した。

センター地区への企業の進出状況図



《事業計画変更》

平成 23 年 1 月 21 日、第 77 回土地区画整理審議会において事業計画（第 4 回）変更案を説明。これを受け、2 月 4 日、仙台港国際ビジネスサポートセンター（アクセル）で変更案の地元説明会を開催。説明会は昼の部、夜の部の 2 回開催し、100 人以上の方々が出席した。2 月 14 日から 2 週間、事業計画変更案の縦覧を行い（縦覧者なし）、3 月 13 日までの意見書提出期間までに意見書はなかった。変更の内容及びスケジュールは以下のとおりである。

【事業計画（第 4 回）変更の概要】

(1) 設計の概要の変更

土地利用の観点や現地状況から区画道路や緑地の一部を変更するもの。

- ・ 下水道施設のため、宅地の一部を水路に変更
- ・ 水道施設の適正な管理のため、宅地の一部を都市計画街路に変更
- ・ 交差点に右折レーンを設置するため、区画道路の幅員を変更
- ・ 公共施設の適正な管理のため、緑地と区画道路の区域界を変更

(2) 事業期間の変更

事業期間の精査に伴い、換地処分の時期を平成 24 年度に 1 箇年延期することに加え、清算金徴収交付に係る事務処理期間（分割納付最大 5 箇年）を事業施行期間に算入し、事業の完了を平成 29 年度とする。

- ・変更前：平成 3 年 7 月 23 日から平成 24 年 3 月 31 日
- ・変更後：平成 3 年 7 月 23 日から平成 30 年 3 月 31 日（6 年間延伸）

(3) 資金計画の変更

残事業の精査に伴い全体事業費を見直し約 2 億円増額します。

- ・変更前：総事業費 625.8 億円
- ・変更後：総事業費 627.8 億円（約 2 億円の増）

事業計画変更手続きのスケジュール**(1) 事業計画変更案の縦覧の公告**

平成 23 年 2 月 8 日（宮城県告示第 106 号）

(2) 事業計画変更案の縦覧

縦覧期間：平成 23 年 2 月 14 日から同年 2 月 27 日まで（縦覧者なし）

(3) 意見書の提出

意見書提出期間：平成 23 年 2 月 14 日から同年 3 月 13 日まで（意見提出なし）



アクセルで行われた変更案の地元説明会（平成 23 年 2 月 4 日）

《仮換地指定》

仮換地の使用収益開始の通知を不服とする審査請求が 8 月提起される。行政不服審査法に基づき提起された審査請求は 12 月に棄却された。

《土地利用相談コーナー》

相談件数は全体で 68 件。その中で賃貸希望は 27 件、購入希望は 35 件、賃貸・購入希望は 6 件であった。

《保留地》

6 月に業務用地 11 画地の保留地一般公募受付を行う。また、以下の条件を付けた住宅メーカー・宅地建物取引業者向け大規模住宅用地限定の新たな分譲制度（条件付き保留地）を創設。9 月に 3 区画の分譲を開始した。平成 22 年度の保留地契約件数は随意契約を含め 28 区画であった。

[大規模住宅用地限定の新たな分譲制度の概要]

- ・ 契約で定める期日まで、売買代金の納付を猶予。
- ・ 地区計画に定める敷地面積を満たした上で、住宅用地を自由に区画し使用可能。
- ・ 区画毎の代金相当額を納付していただいた上で、新たな購入者に権利譲渡が可能。
- ・ 平成 22 年以内に契約の場合は、区画毎に供給処理施設や乗入施設を整備。

《東日本大震災》

平成 23 年 3 月 11 日（金）14 時 46 分

平成 23 年東北地方太平洋沖地震発生（東日本大震災発災）。

- ・ 14 時 46 分頃に発生した三陸沖（牡鹿半島東南東約 130km 付近、深さ約 24km）を震源とする東北地方太平洋沖地震は、マグニチュード 9.0 というわが国の観測史上最大規模の地震だった。この地震により、巨大津波が発生し、沿岸地域に壊滅的な被害をもたらし、仙台港背後地土地区画整理事業地区内にも大きな被害が生じた。



地区内の津波被害による冠水状況



津波が押し寄せる三井アウトレットパーク仙台港



アクセル周辺の状況（平成23年3月11日撮影） 仙台港中野埠頭（平成23年3月13日撮影）

（写真出所：3点とも『東日本大震災の記録（宮城県土木部版）』）

発災から年度末までの動き

月日	項目	内容
3月11日		
14:46	地震発生	地震発生 東北地方太平洋沖地震 (震源：三陸沖、規模：Mw9.0、震度：6強)
14:49	大津波警報	太平洋沿岸に大津波警報発令
14:50	BCP	土木部BCPに基づき安否確認、庁舎確認を実施
14:50	安否確認	全職員19名のうち、当初2名の職員の安否確認ができなかったが、夜10時に全員の無事を確認
	庁舎被害等	執務室（アクセル3階）：壁に亀裂、事務機器・書類などが脱落散乱、停電、断水
15:00	避難	事務所建物（アクセル）の安全性に疑いがあったため、屋外駐車場へ一次避難
15:30	避難	津波からの危険回避と事務所建物の安全確認により、アクセル3階の執務室に戻って非常配備
16:00	津波襲来	アクセル1階に被災車両やがれき等が大量に流入。執務室も開放し、「夢メッセ」イベント主催者等と協力して一般避難者へ対応（防寒、飲料水等）
3月12日		
午前	被災調査	職員による地区内の被災状況調査（徒歩） ※地震により、車道・歩道の亀裂・段差・陥没、マンホールの隆起等が多数発生 ※津波により、建物・道路構造物等の倒壊・破損、被災車両・がれき・土砂等が多数散乱・堆積
午後	退避・移動	職員全員が、アクセルからJR陸前高砂駅へ徒歩で移動、JR陸前高砂駅から仙台土木事務所へ、公用車を借用して移動 仙台土木事務所の会議室を借りて、そのまま非常配備を継続 (※仙台土木事務所会議室での仮事務所は5月11日まで)
3月13日～	被災調査	職員及び地区内管理委託業者による被災状況調査
3月14日	応急復旧	緊急物資輸送路を確保するため、幹線道路（センター地区）の被災車両・がれき撤去
3月16日	情報発信	ホームページに「仮事務所の連絡先」と「東日本大震災への対応」を掲載
3月17日	応急復旧	地区内の道路等応急復旧工事に着手
3月23日	事務所窓口業務	仮換地証明等の各種証明・申請業務を再開
3月28日	応急復旧	道路等に放置された被災車両の仮置き場への移動を開始
3月31日	情報発信	ホームページに「被災箇所の応急復旧の状況（写真等）」を掲載

●ピックアップ・ニュース

10月29日

- ・「ニトリ仙台港店」オープン（センター地区内）

2月4日

- ・第4回事業計画変更に係る地権者説明会（アクセル）

3月11日

- ・東日本大震災発災

