

第4章
センター地区

センター地区

1 センター地区事業予定者の決定（24 街区、25 街区）

センター地区（近隣商業地域 約 33ha）を民間活力導入による「にぎわいの拠点」として土地利用の起爆剤とするため、コアゾーン（県、県企業局、仙台市所有地 約 16ha）について、県、県企業局、仙台市の三者共同で土地活用者を決定する立地提案型の公募を平成 18 年 10 月に実施、平成 19 年 3 月 28 日、アウトレットモールやホームセンター等による活用を提案した三井不動産（株）グループ（代表企業：三井不動産（株）構成企業：（株）カインズ）に決定した。



2 センター地区土地利用計画検討の経緯

センター地区は仙台国際貿易港の中心地区として、貿易交流施設や商業文化レクリエーション施設等の集積を図ることをまちづくりの方針としている。

センター地区の土地利用計画については、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促進懇談会を設立し、基本コンセプトや主要導入施設等についての基本方針を定めた。

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現時点では不可能であると判断された。一方、商業系企業の進出の希望があることや地権者の土地利用の希望が高まっていることなどから、見直しも含め柔軟に対応する必要が生じ、平成 13 年から民間活力の導入による「にぎわいの創出」の実現に向けた検討を行ってきた。検討の状況は以下のとおりである。

年月日	内 容
H13. 6. 11	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
H13. 9. 6～ H14. 1. 23	センター地区土地利用促進に関する県市合同検討会開催（第1回）～ センター地区土地利用促進に関する県市合同検討会開催（第6回）「土地利用計画案」
H14. 3. 12～ H14. 4. 11	PI（パブリックインボルブメント）により意見聴取 <ul style="list-style-type: none"> ・ 県市ホームページ ・ ポスター（ホームページと同じ資料も設置） ・ 新聞（河北新報 3/13 他4紙） ・ 県政ラジオ（4/8～9）
H14. 3. 22	土地利用計画案の地権者に対する説明会
H14. 3. 26	仙台港背後地土地区画整理審議会にて土地利用計画案について説明
H14. 4. 26	高砂地区町内会連合会に対する説明
H14. 5. 2	仙台商工会議所に対する説明（第1回）
H14. 5. 7	仙台商工会議所に対する説明（第2回）
H14. 5. 7	高砂商店会、福田町商店会に対する説明会
H14. 5. 9	仙台商業政策協議会に対する説明会
H14. 5. 10	臨港地区企業に対する説明会
H14. 5. 29	仙台商工会議所 意見書提出
H14. 6. 3	仙台商業政策協議会 要望書提出
H14. 6. 12	センター地区土地利用促進に関する県市合同検討会（第7回）
H14. 8. 7	センター地区土地利用促進に関する県市合同検討会（第8回）
H14. 10. 9	センター地区まちづくり計画検討委員会（第1回）
H14. 10. 30	センター地区まちづくり計画検討委員会（第2回）
H14. 11. 19	センター地区まちづくり計画検討委員会（第3回）
H15. 1. 17	センター地区まちづくり計画検討委員会（第4回）
H15. 3. 24	センター地区まちづくり計画検討委員会（第5回）
H15. 6. 10	センター地区まちづくり計画検討委員会（第6回） 【土地利用の原則】がまとまる
平成16年度	公募に向けた検討
平成17年度	年度内土地利用者決定に向け公募の準備作業に着手



仙居センター地区
計画見直し求め
商議所が意見書
提出

仙居市は、仙居市役所を訪れて意見書を出し、「経済界の意見も取り入れ、見直ししてほしい」と訴えた。

仙居市は、二十九日、仙居市商業区と仙居市役所を訪れて意見書を出し、「経済界の意見も取り入れ、見直ししてほしい」と訴えた。

仙居市は、二十九日、仙居市商業区と仙居市役所を訪れて意見書を出し、「経済界の意見も取り入れ、見直ししてほしい」と訴えた。

仙居市役所を訪れて意見書を出し、「経済界の意見も取り入れ、見直ししてほしい」と訴えた。

仙居市は、二十九日、仙居市商業区と仙居市役所を訪れて意見書を出し、「経済界の意見も取り入れ、見直ししてほしい」と訴えた。

仙居市は、二十九日、仙居市商業区と仙居市役所を訪れて意見書を出し、「経済界の意見も取り入れ、見直ししてほしい」と訴えた。

平成14年3月13日掲載
河北新報社

平成14年5月30日掲載
河北新報社

3 センター地区まちづくり計画検討委員会の設置

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、平成14年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った。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。）」が平成14年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人で構成され、6回の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4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。



1 センター地区土地利用の原則

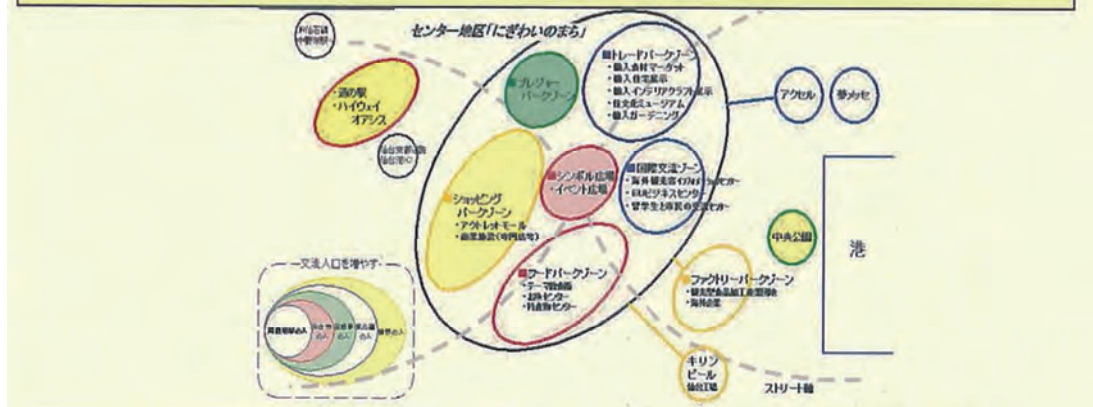
①単に周辺の人ばかりでなく市民県民に親しまれ、「港のまち」としてかけがえのない生活の舞台のひとつに位置づけられるためのにぎわいの演出空間として利用

・にぎわいは、仙台都心、仙台東部流通地区、仙台国際空港地区、塩釜松島観光地区とを結ぶ「にぎわい交流軸」を形成し、観光面など相乗効果をもたらせるような機能をもたせる。

- ・食材王国みやぎが味わえる地場産品や海外の「食」が味わえる機能をもたせる。
- ・環境と健康に配慮した海外のライフスタイル(輸入住宅、エスプリ、ガーデニング等)が味わえる機能をもたせる。
- ・立地企業の従業員や地域居住者の快適な生活を支える機能をもたせる。
- ・遊び・文化・商業が複合して楽しめる機能をもたせる。
- ・国内外の人々が多様に交流できる拠点機能をもたせる。

②港がもたらす広域からの大量の物資と市民県民、広く東北の人々が出会うイベント空間として利用

- ・世界へのゲートウェイ的位置を生かしながら、にぎわいが創出できるようにする。
- ・国産品だけでなく、国際貿易品を楽しめる機能をもたせる。



4 センター地区（24 街区、25 街区）の事業予定者決定までの経緯

平成 18 年 10 月 31 日の募集要項配布から事業予定者決定までの経緯は以下のとおりである。

なお、事業提案募集要項には、土地利用にあたっての注意事項として、募集地区における土壌汚染結果について記載した。

項目	時期及び内容
事業要綱配布	平成18年10月31日（火）から平成18年11月17日（金）まで
▼	10/31 記者発表（提案募集） 11/7 記者発表（説明会開催）
募集要項説明会	平成18年11月8日（水） 場所：行政庁舎1階みやぎ広報室 参加人数：74人（参加企業数 43社）
▼	
質疑の受付	平成18年11月8日（水）から平成18年11月22日（水）まで
▼	
質疑の回答	平成18年11月29日（水）まで随時
▼	
応募登録受付	平成18年12月1日（金）から平成18年12月8日（金）まで一結果6件登録
▼	
事業提案書提出	平成19年1月24日（水）から平成19年1月31日（木）まで一結果4件登録
▼	2/1 記者発表（提案受付結果） 2/5 記者発表（提案の審査）
プレゼンテーション	平成19年2月15日（木） 場所：仙台港国際ビジネスサポートセンター（アクセル） 参加人数：約200人
▼	
提案審査	平成19年2月～3月 有識者による意見・評価を参考として、主催者による審査
▼	
主催者代表者による協議	平成19年3月22日（木） 知事、仙台市長、県公営事業管理者
▼	3/27 記者発表（事業予定者記者発表）
審査結果の発表	平成19年3月28日（木） 場所：宮城県庁 知事室
▼	
基本協定の締結	平成19年5月30日（木） 5/30 記者発表（基本協定締結）
▼	
土地賃貸借契約の締結	平成19年10月4日（木） 三井不動産（株）と事業用借地契約締結（24街区） 平成20年10月31日（金） （株）カインズと事業用定期借地権設定契約締結（25街区）
▼	
施設オープン	平成20年9月12日（金） 三井アウトレットパーク仙台港オープン（24街区） 平成21年5月27日（木） 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オープン（25街区）

仙台港背後地センター地区事業提案の要約

提案企業	双日商業開発など2社 イオンモール モラージュみなど仙台 フェスティフポート	大和ハウス工業など4社 オーロラハーバーシティ 三井不動産など2社 仙台ポートビレッジ
構想の名称	ショッピングモール ワールドインポート 子育て支援、交流施設	専門店モール アウトレットモール 専門店モール 北秋風住宅展示場・店舗
ユニークなアイデア	光のページェントのサテライト会場	五所川原市の立ちねぶたも展示可能な夜祭空間

東北最大級の商業施設を
「アウトレットパーク」に3者意欲

東北最大級の商業施設を「アウトレットパーク」に3者意欲。三井不動産、カインズ、双日商業開発の3企業が、仙台港背後地センター地区に、東北最大級の商業施設を建設する計画を発表した。この施設は、三井不動産が中心となって、カインズ、双日商業開発と共同で開発する。施設は、三井不動産が中心となって、カインズ、双日商業開発と共同で開発する。施設は、三井不動産が中心となって、カインズ、双日商業開発と共同で開発する。

平成19年2月16日
河北新報社

5 事業提案に関する審査

(1) 事業提案企業

平成19年1月24日から平成19年1月31日までに事業提案のあった企業グループは下記のとおりである。

①事業提案受付件数：4件	
単独	1社
企業グループ	3グループ
②事業提案進出企業名	
No.1：双日商業開発(株)、双日(株)	
No.2：イオンモール(株)	
No.3：大和ハウス工業(株)、大和情報サービス(株)、(株)アバンコーポレーション、 (株)アバンコミュニティ	
No.4：三井不動産(株)、(株)カインズ	

(2) 有識者について

ランドデザインやまちづくり、経営・経済、商業政策、地域づくりなどの分野から、次の6人の方に各企業の事業提案に対する評価及び意見をいただき、主催者が評価する際の参考とした。

■ 有識者名簿

専門分野	氏名	所属
ランドデザイン まちづくり	稲村 肇	東北大学大学院情報科学研究科教授
	大村 虔一	宮城県地域振興センター理事長
経営、経済 商業政策	津島 秋夫	仙台商工会議所専務理事
	渡部 速夫	日本政策投資銀行東北支店長
地域づくり 地域貢献	田代 久美	宮城大学地域連携センター
	三浦 信一	仙台港背後地土地区画整理審議会会長

(3) 審査基準及び事業予定者の決定方法

企業からの事業提案書及びプレゼンテーション並びに有識者の評価及び意見を参考に、主催者は下表の審査項目・配点により評価して得点化した。

最終的には、平成19年3月22日に宮城県、仙台市、宮城県企業局の代表者（知事、市長、公営事業管理者）が協議して事業予定者を決定した。主催者毎の配点表は下記のとおりである。

■ 主催者毎の配点表

評価軸		宮城県	県企業局	仙台市
ランドデザイン	コンセプト、施設の業種・規模、配置計画、回遊性など	292	258	244
事業の具体性・継続性	実施体制、資金調達の確実性、経営の安定性、リスク管理など	152	228	152
地域貢献	地域連携、公益施設、中心市街地との棲み分け策、防災、地域経済への影響、区画整理事業への貢献、安全・安心など	356	314	404
小計		800	800	800
格価点		200	200	200
合計		1000	1000	1000

※事業内容の配点については、各主催者の評価基準（重み付け）により決定した。

6 事業提案審査結果の概要

事業予定者決定に関する審査結果の概要については、知事、市長及び県公営事業管理者が平成19年3月28日に共同で記者会見を行うとともに、下記内容を宮城県及び仙台市のホームページで公開した。

(1) 事業予定者

三井不動産株式会社グループ 代表企業：三井不動産株式会社（24 街区）
構成企業：株式会社カインズ（25 街区）

(2) 選定理由

- ① アウトレットモールと郊外型の店舗を組み合わせた内容となっており、比較的市中心市街地への影響は少ないと考えられること。
- ② 提案内容における実績も豊富であることから計画の具体性・経営の安定性・事業の継続性などに不安がないこと。
- ③ センター地区を活用するための規模も確保され、観光も含めた広域客の誘致が期待できること。
- ④ 施設内で回遊性ばかりでなくアクセルや夢メッセとのハード面での連携に優れていること。

(3) 各提案の審査結果（評価点）

	三井不動産グループ		2位	3位	4位
宮城県	660	1位	638	549	485
仙台市	718	1位	609	604	548
県企業局	650.5	1位	638.5	586.5	466

(4) 事業概要 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



7 仙台港背後地（センター地区）土地利用計画の変遷

平成13年度に着手した、センター地区土地利用計画の検討、さまざまな人たちの努力によって、平成19年にはセンター地区に「にぎわいの演出空間」が創設された。以下にこれまでの土地利用計画の変遷について記載する。

仙台港背後地（センター地区）土地利用計画の変遷について

資料1

策定年次	計画・報告等の名称	目的・内容等	関係機関との調整・イメージパース等
昭和56年度	仙台港背後地基本計画調査	計画的な土地利用による生活関連施設の重点的な整備や国際貿易港の機能を果たす関連地区などの整備を目的に土地利用計画を策定した。 ○国際貿易港関連地区（センター地区） 国際流通貿易港の開発インパクトを仙台市あるいは宮城県全体に結びつける拠点となる地区→見本市会場、国際貿易センター、会議場、ホテルなど	
昭和61年度	仙台港バックストップ21調査報告	地域の国際化等多様な要請に対応し、臨海部と一体性を持った総合的な港湾空間の整備を図るために必要な導入機能、施設を検討した。 ○導入検討対象施設 ・国際会議施設、関連サービス施設等 ・見本市（屋内展示施設）、PRセンター等 ・港湾業務施設（CIQ、企業事務所、研修開発施設） ・商業施設、レストラン・文化施設（映画館、劇場）、教育施設 ・スポーツ施設（野球場、テニス、プール）、レジャー施設	
平成6年度	仙台港背後地都市空間整備計画	平成4年度の仙台港背後地整備促進懇談会（会長：副知事）における「仙台港背後地整備基本構想」や平成5年度の「センター地区主要導入施設計画」を踏まえ、開発条件を整理し、具体的な都市空間計画を立案し空間パースを作成した。 ○主要導入施設 ・国際展示場 ・東北食文化センター ・交通ターミナル ・日本庭園、花の公園 ・ショッピングモール ・アミューズメント施設	
平成13年度	センター地区土地利用計画見直し（案）	平成13年9月に設置した「県市合同検討会」の検討により、公共施設を建設する具体的な計画が県・仙台市ともにないこと、財政事情からも早期の公共施設の導入は不可能と判断し、民間活力の導入も視野に入れた活用を目指すこととし、平成14年1月に「センター地区土地利用計画の見直し（案）」を策定した。 ○主要導入施設 ・地域商流拠点（小売店舗群、飲食、都市型レジャー機能の複合施設、観光物産施設） ・地域商流ビュースタイル・テナイル拠点（青空公設市場、海外商品展示即売、地元企業等のビュースタイル創発の場、県産農林水産物の直売、交流イベント開催） ・ワーカースポット拠点（周辺立地企業従業者の福利厚生施設、金融機関、行政情報窓口、地域交流施設等サービス施設） ・災害支援基地（臨海地区の災害支援、防災協定の締結、物資の提供、集積等）	左記見直し案について、H14年3月から地元紙への広告掲載やホームページ等で意見募集するとともに、下記の関係機関等に対し説明会を実施した。 H14.3 地区内地権者 H14.4 高砂地区町内会 H14.5 仙台商工会議所（2回）高砂商店会、福田町商店会 仙台商業政策協議会、臨海地区立地企業
平成14年度～平成15年度	センター地区土地利用の原則	上記の見直し（案）に対する各方面からの意見を整理し、センター地区におけるまちづくり計画の方向性を検討するために、平成14年10月に「仙台港背後地センター地区まちづくり計画検討委員会」を設置し、下記の「センター地区土地利用の原則」を平成15年8月に取りまとめた。 【センター地区土地利用の原則】 ①単に周辺の人ばかりでなく市民衆民に親しまれ、「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にぎわいの演出空間として利用 ・にぎわいは、仙台都心、仙台東部流通地区、仙台国際空港地区、塩釜松島観光地区とを結ぶ「にぎわい交差点」を形成し、観光面など相乗効果がもたらせるような機能をもたせる。 ・食料王国みやぎが味わえる地産品や海外の「食」が味わえる機能をもたせる。 ・環境と健康に配慮した海外のライフスタイル（輸入住宅、175797、ガーデン等）が味わえる機能をもたせる。 ・立地企業の従業者や地域居住者の快適な生活を支える機能をもたせる。 ・遊び・文化・商業が複合して楽しめる機能をもたせる。 ・国内外の人々が多様に交流できる拠点機能をもたせる。 ②港がもたらす広域からの大量の物資と市民衆民、広く東北の人々が出会うイベント空間として利用 ・世界へのゲートウェイ的位置を生かしながら、にぎわいが創出できるようにする。 ・国産品だけでなく、国際貿易品を楽しむ機能をもたせる。	「センター地区土地利用の原則」の策定にあたっては、まちづくりに関する有識者の他、地元関係者や市民の代表等を含めた下記の9名から構成された委員会を設置し検討を行った。 【委員会構成メンバー】 ・学識経験者4名（地域計画2名、経済、金融） ・地元関係者3名（仙台港背後地土地地区画整理審議会会長、PI応募者、仙台商工会議所） ・市民等2名（県消費者協会、NPO活動関係者） 
平成18年度	事業提案募集要項	募集要項では、上記の「センター地区土地利用の原則」の趣旨とともに、下記の事項についても配慮を求めた。 ①単に企業の利益追求にとどまらず、地区全体のまちづくりに如何に貢献するか、つまり、「まちづくりへの参加意欲」を持って「賑わいの創出」や「アクセラ・夢メッセとのソフト面・ハード面での連携」に配慮すること。 ②さらに海や港を意識した「統一的な施設のデザインに配慮」されていること。 また、仙台市の中心市街地との差別化を図るという観点から、大型スーパーや大型百貨店は、立地できないものとした。	募集要項策定にあたっては、仙台商工会議所に対し6月から9月にかけて事前説明（4回）を行うとともに、策定した募集要項の概要について、仙台商工会議所の小売部会員を対象に説明会を開催し説明した。

8 「にぎわいの演出空間」としてのセンター地区の役割

アウトレットモールと郊外型の大型店舗、住宅展示場などにより構成されるセンター地区は、休日にさまざまなイベントが開催され観光も含めたにぎわいや交流が創出されている。

センター地区の中央を通る「海の見える大通り線」は、アクセル、夢メッセみやぎ、スリーエム仙台港パークなどの既施設と仙台市東部の総合公園として新たに整備される高砂中央公園とを1号公園を經由して結んでおり、両側8.5mずつの歩道により、これらの施設群を回遊させる歩行者のネットワークが構築されている。

このネットワークにより、アクセルや夢メッセといった施設と高砂中央公園内に開館する東北最大規模の仙台うみの杜水族館との連携を図り、魅力を高め合うとともに相乗効果による交流人口の拡大やビジネスとアクティビティの両面を兼ね備えたエリアの拠点として期待されている。



にぎわい拠点の完成

