

# 不動産 投資 レポート

## 都市力アップが期待される 仙台の開発動向

金融研究部 不動産投資分析チーム 主任研究員 [加藤 えり子](#)  
e-mail : [ekato@nli-research.co.jp](mailto:ekato@nli-research.co.jp)

仙台では、JRによる駅ビル開発が他の政令指定都市より出遅れていましたが、ようやく駅舎と一体となった商業施設、ホテルが着工されました。あわせて、仙台市街地では新しい地下鉄東西線の開業を来年に控えており、駅周辺では新たな街、施設が姿を現し始めています。しかし、商業施設や住宅の開発には勢いがありますが、オフィス開発は抑制気味で、地域経済をさらに牽引する仕掛けが必要といえます。外国人の入込客増加を視野に行政も動き出す中、仙台の街がどのように変化しつつあるのかを概観します。

### 1. 動き出した JR 仙台駅と周辺の大規模開発

JR 仙台駅を降りて、けやき並木やアーケード街といった旧来の仙台中心地へ出る玄関は、西口のペDESTリアンデッキ（歩行者回廊）です。司馬遼太郎は「街道をゆく」で当時竣工 2 年後のペDESTリアンデッキを賞賛し、駅前のホテルから直接本屋にいけることの感動を綴りました。1970 年代の開発では、駅前に広場を確保するために駅舎を 160 メートル後退させる計画がありましたが、後退幅が徐々に削減され代替案として駅の東西を同じ階層でつなぐペDESTリアンデッキが採用されたそうです。元々広大な空間整備を目指していただけに、このペDESTリアンデッキは国内最大規模を誇ります。

それから 30 年を経て、仙台駅は再び大改造に着手、地下鉄東西線新規開業に合わせての整備を目指しています。大改造のメインは駅東西ペDESTリアンデッキを繋ぐ 2 階自由通路の拡充で、現在の 2.5 倍の 16 メートルになる予定です（図 1）。また、JR 線路上空と駅東側の JR 所有地を活用した商業・宿泊施設棟の工事も始まりました（図 2、写真 2）。さらに駅東地区では、ヨドバシカメラが新たに店舗棟と駐車場棟の 2015 年 3 月着工に向けて準備中で、既に開業しているヨドバシ第 2 ビルとは渡り廊下で繋がれます（図 3）。各施設は 2016 年春から 2017 年春に竣工する予定です。

（写真 1）JR 仙台駅西口のペDESTリアンデッキ



仙台駅東地区は、この数年間にオフィスやホテルがいくつも竣工し、商業・業務機能の集積が増えつつあります。仙台市の都市計画では、駅東地区は商業業務機能の拡充や都心居住を推進する地区となっており、駅から少し離れるとマンションだけでなく戸建住宅区画もあり、職住エリアとして土地区画整理事業進行中です。工事未着手の区画も少なくありませんが、複数の新築マンションの工事が進んでおり、少しずつ新しい街並みが形成されてきています。駅前に新しい商業施設とホテルが竣工する 2016 年から 2017 年には、駅東地区の表情はさらに大きく変化していそうです。

(図 1) JR 仙台駅東西通路工事完成イメージ



(出所) JR 東日本

(図 2) JR 仙台駅東口開発完成イメージ

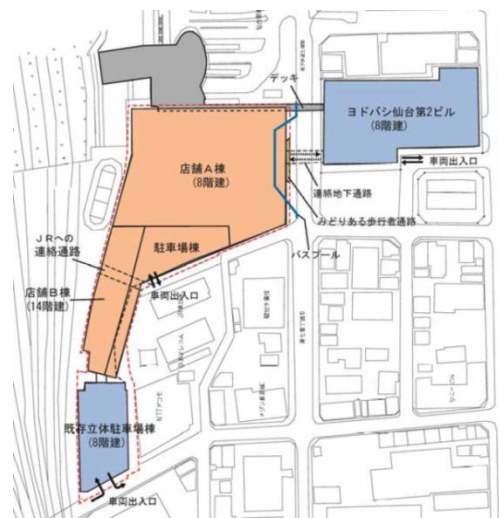


(出所) JR 東日本

(写真 2) JR 仙台駅東開発



(図 3) ヨドバシ仙台第 1 ビル計画



(出所) ヨドバシカメラ

(図 4) 仙台駅西口パルコ出店計画地



(出所) パルコ

JR 仙台駅西口では、駅至近の駐車場として利用されていた区画でパルコが開発を始めています。パルコはすでに仙台駅西口の北寄りで 2008 年竣工した「仙台マークワン」の低層階に開業しています(写真 1 左)。新しい開発用地は南寄りで「パルコ新館」として 2016 年の開業を目指しています(図 4)。駅前の一等地でようやく

開発が始まった背景には、計画地が開業予定の地下鉄東西線の新駅至近だったこともあります。

仙台では2007年から10年にオフィス竣工ラッシュがあり、その際に大量に供給されたオフィス床の消化が復興特需でようやく進んで空室率は低下してきているものの、他の政令指定都市に比べると空室率が高めの築古小規模ビルも少なくありません。また、人手不足による建設コストの上昇も相対的に賃料単価が低い地方都市では影響が大きく、西口には延期されたまま再開していないオフィスビル計画もありますが、今のところ新規供給は抑制されています。特に、東京オリンピック開催が決定してからは、施工業者が首都圏に流れているようです。

## 2. 地下鉄東西線沿線の開業と沿線開発

仙台中心部には既に地下鉄南北線がありますが、これまで東西を繋ぐ交通はバスに依存していました。現在工事が進められている地下鉄東西線は、西は青葉山を越えて八木山動物園まで、東は工業団地を経て終点荒井までの約14キロを繋ぐ新たな東西交通軸となります。開業は当初2015年度内でしたが前倒しの2015年内を目指していて、各駅で沿線開発も行われています。

(図5) 地下鉄東西線の路線図



(出所) 仙台市交通局

中心地の「青葉通一番町駅」予定地周辺では駅直結の商業施設「シリウス一番町」が今年3月に開業しました。「シリウス一番町」は再開発による「ザ仙台タワー」の低層部分で、高層は分譲住宅となっています(写真3)。青葉通りを挟んだ向かい側ではアーケード街「サンモール一番町」と交差する角地に地元百貨店の「藤崎」が小規模店舗を建設中で(写真4)、これらの施設はアーケード街の新たな拠点となりそうです。また青葉通りでは、多車線道路の車線を減少させ歩行者、自転車の移動環境の改善を目指して路面の工事にも着手しています(図6)。

(写真3) ザ仙台タワー (写真4) 藤崎新店舗工事



(図6) 青葉通再整備計画



(出所) 仙台市交通局

青葉通りを西に進み仙台城址方面に向かって広瀬川を渡ると仙台市博物館が所在する文化エリアで、ここには「国際センター駅」がつけられています。国際センターは大ホールやレセプション会場を備えた既存の施設ですが、現在これに隣接した新展示施設を建設中で（図7）、竣工後の2015年3月に開催される国連世界防災会議の会場となる予定です。既存施設の利用状況や採算性から新設には賛否があるようですが、仙台市では今後国際会議を誘致していく方針を示しています。

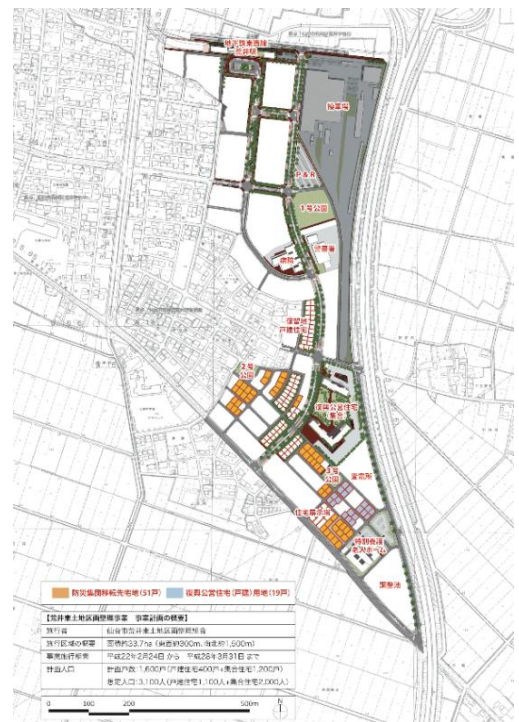
東の終点である「荒井駅」予定地周辺では、駅の南側で大規模な土地区画整理事業が進んでいます。駅周辺には商業施設、大型公園、警察、医療施設を新設する計画で、さらに南の居住エリアでは復興公営住宅、養護老人福祉施設、被災者用戸建住宅等が配置され、ハウスメーカー等が宅地分譲中です（図8）。東西線開業に合わせまち開きが行われる予定で、新しい居住エリアとして注目されます。

（図7）国際センター隣接展示施設 完成イメージ図



（出所）仙台市交通局

（図8）荒井駅開発敷地と駅舎完成イメージ図



（出所）仙台市荒井東土地区画整理組合

### 3. 広域拠点の開発「あすと長町」

仙台市の都市計画マスタープランでは、土地利用に関して「市街地の拡大抑制」と「都心・広域拠点・都市軸などの交通便利性の高い地域への都市機能の集約」を掲げています。これら3種のエリアに集中的に都市基盤投資を行う政策で、コンパクトシティ化を促すものです。仙台駅周辺開発は「都心」に、東西線沿線開発は「都市軸」に該当します。「広域拠点」につ

いては、「泉中央地区」「長町地区」の2地区が特定されています。「泉中央地区」は先行して開発が行われ、既に広域拠点として稼動しつつあります。一方、「長町地区」で平成9年からUR（独立行政法人都市再生機構）が整備をしてきた「あすと長町」では保留地の販売が段階的に行われ、ようやく現在仮設住宅として使用されている区画以外のすべての保留地が販売完了しました。今年7月には北端の街区に市民病院が新築移転、さらにJR長町駅至近の区画に「イケア」が開業し（写真5）、ファミリー層を中心に集客は好調のようです。

（写真5）「あすと長町」に開業したイケア



#### 4. 入込客数の増加を目指す取り組み

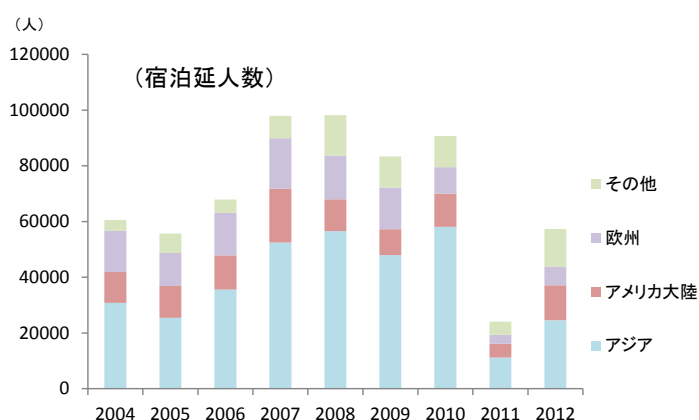
宮城県の外国人入込客数は、観光目的の宿泊延人数で年間3万1千人（2012年）と東北各県と比較すると最多であるものの、数値が公表されている42都道府県のうち24位で、決して上位とはいえません（図9）。また仙台市の外国人観光客数は、2013年のデータはまだ公表されていませんが、2011年の大幅な落ち込みから2012年はやや回復したものの震災以前のレベルには戻っていません（図10）。

（図9）宮城県のカテゴリ別宿泊者数順位

種別	宿泊者数 (千回/年)	全国順位
日本人 ビジネス目的 県外	3,062	6位
日本人 ビジネス目的 県内	989	8位
日本人 観光目的 県外	2,287	20位
日本人 観光目的 県内	1,715	9位
外国人 ビジネス目的	31	20位
外国人 観光目的	31	24位

（出所）観光庁

（図10）仙台市の外国人観光客数の推移



（出所）仙台市

一方、宮城県のビジネス目的の日本人宿泊者数や観光目的の県内日本人宿泊者数は、全国でも比較的上位に位置しています。2013年は全国で外国人入込客数年間1,000万人を達成し、2020年には2,000万人が目標に掲げられていますが、仙台市も外国人観光客誘客プロモーションを行っています。前述したように、2015年3月には国連防災世界会議が予定されており、また、仙台空港は国際化を視野に現在国土交通省が民営化のための運営事業者を公募中です。

国際会議の開催にあたっては宿泊施設の充実が必要ですが、2010年の仙台ウェスティンホテル以降、国際会議が開催できる本格的なシティホテルの建設はありません。JR仙台駅の開発で宿泊施設が建設される予定ですが、コンベンション会場としての機能は備えていません。建設コストが上昇していることもあり、恒常的な需要増加が見込めないとホテル開業を促進するのは難しい状況です。

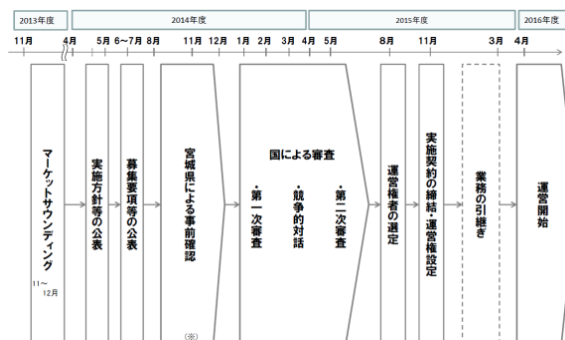
仙台空港の国際路線もまだ多くなく、定期便が就航しているのは6都市に過ぎません。2013年12月から2014年3月までタイ航空のバンコク直行便が就航しましたが、タイの政局不安もあり利用が振るわず打ち切られてしまいました。今後の就航便の増加は入込客数増加の鍵ともいえます。空港運営事業

（図11）仙台空港の都市別定期航空便数

国際線	週2便	グアム、上海、北京、台北
	週3便	ホノルル
	週4便	ソウル
国内線	日19便	札幌
	日16便	大阪
	日7便	名古屋、福岡
	日2便	成田、小松、神戸、広島、沖縄

（出所）仙台空港ターミナルビルHPをもとにニッセイ基礎研究所作成

（図12）仙台空港運営委託スケジュール



（出所）国土交通省

者の公募は2014年12月5日が第一次審査書類の提出期限となっており、コンセッション方式が可能になった空港施設民営化の初案件として応募企業からの提案がどのようなものなのか期待されます。

内外問わず入込客数を増やす方策に、商業施設の拡充があります。特に、近年のアジアからの外国人旅行者のショッピング志向の強さを考えると、外国人の入込客数増加には欠かせざる要素といえます。また、集客力のある商業施設が開業すれば地元の雇用も創出されます。

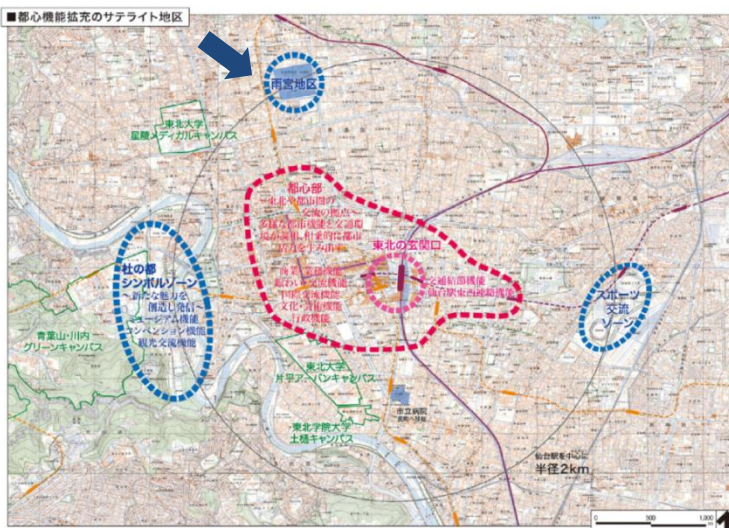
JR 仙台駅周辺での大型商業施設開発は市の商業インフラの拡充に大きな効果をもたらすと予想されますし、既に開業している2箇所のアウトレットモールはバスツアーに組み込まれることも多いようです。イケアの開業は、ショールームとDIYの要素を融合させた新しい小売形態としてインパクトがありました。同様に、大量の日用品・食料品を安価に提供する新しい小売形態のコストコも仙台市の西に位置する「富谷」で開業を検討しています。

また、北仙台駅方面にある東北大学雨宮キャンパスの青葉山への移転にともない、跡地利用についての検討が進められ、2014年1月には跡地をイオンモールが約220億円で落札しました。仙台近郊では既に「利府」「名取」「富谷」にイオンモールがありますが、場所はより仙台中心地に近い都心型店舗となります(図13)。さらに、商業施設だけでなく、医療・福祉、住宅などを含む大規模な総合開発も計画されています。敷地の引渡しは2018年2月で、イオンの開業はまだ先ですが、地域との連携を図りながらの都心型店舗の開発は、イオングループにとっても新しい取り組みとなります。

仙台市はアウトドアやアトラクションなどの観光資源はまだ少ない状況ですが、仙台新港後背地では、新たに水族館が建設中で2015年春の開業を目指しています(図14)。どの程度の集客力を持つかは未知数の部分がありますが、実績のある八景島シーパラダイス(横浜市)の運営会社が株主として参画していることから、期待できそうです。

開発目白押しの仙台市ですが、本格的な復興のためにも魅力ある施設や都市基盤の整備によって都市力をさらにアップし、海外や他県からも多くの人を呼び寄せる力を持つことが大きな課題ではないでしょうか。

(図13) 東北大学雨宮キャンパス(雨宮地区)



(図14) 仙台水族館建物イメージ



(出所) 仙台水族館開発

(出所)「雨宮キャンパス移転まちづくり検討報告書」/東北大学キャンパス移転まちづくり会議