

一ノ関駅東口工場跡地の 取得及び利活用に係る 市民説明会

令和4年7月31日(日)・8月1日(月)

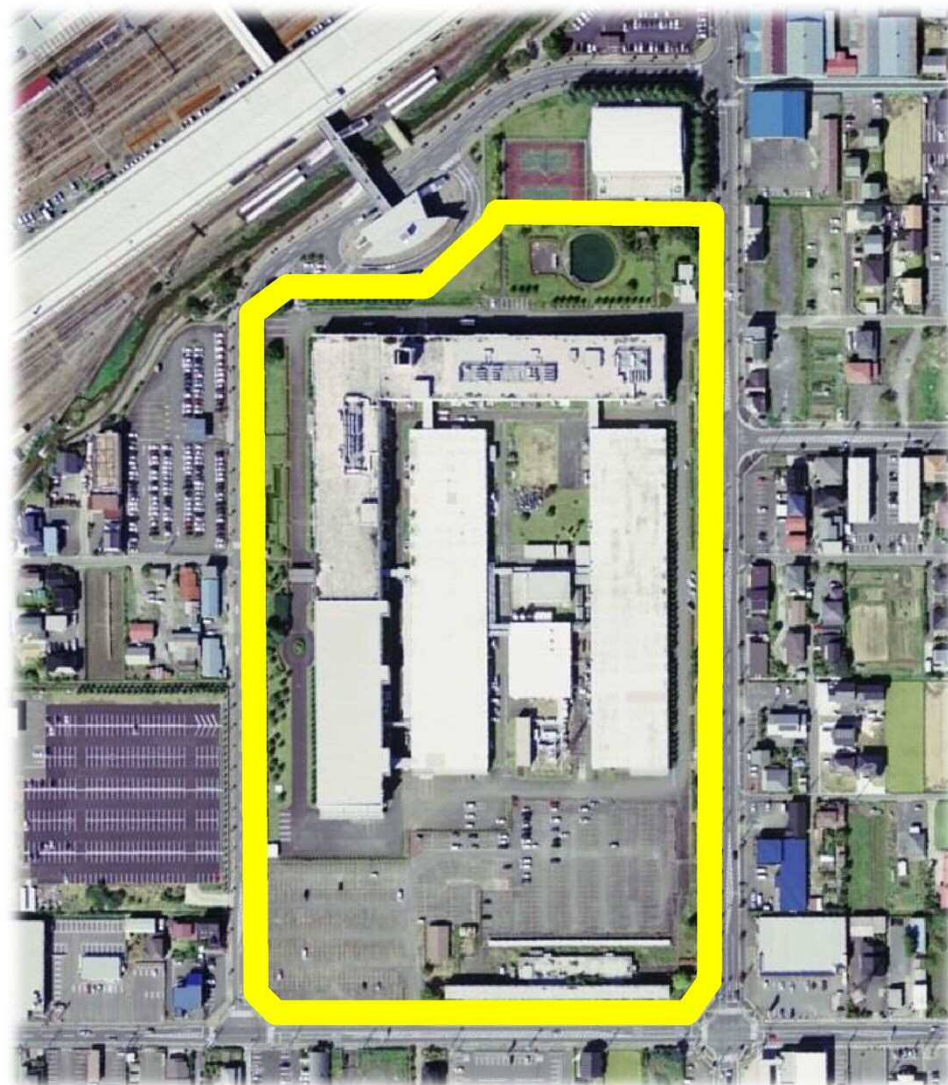
SUSTAINABLE
DEVELOPMENT GOALS



はじめに

一ノ関駅東口工場跡地とは・・・

- 平成31年3月に閉鎖された、NECプラットフォームズ(株)一ノ関事業所の跡地
- JR一ノ関駅の東口に隣接
- 面積は約83,611m²
※ イオンスーパーセンター(駐車場含む)の1.9倍

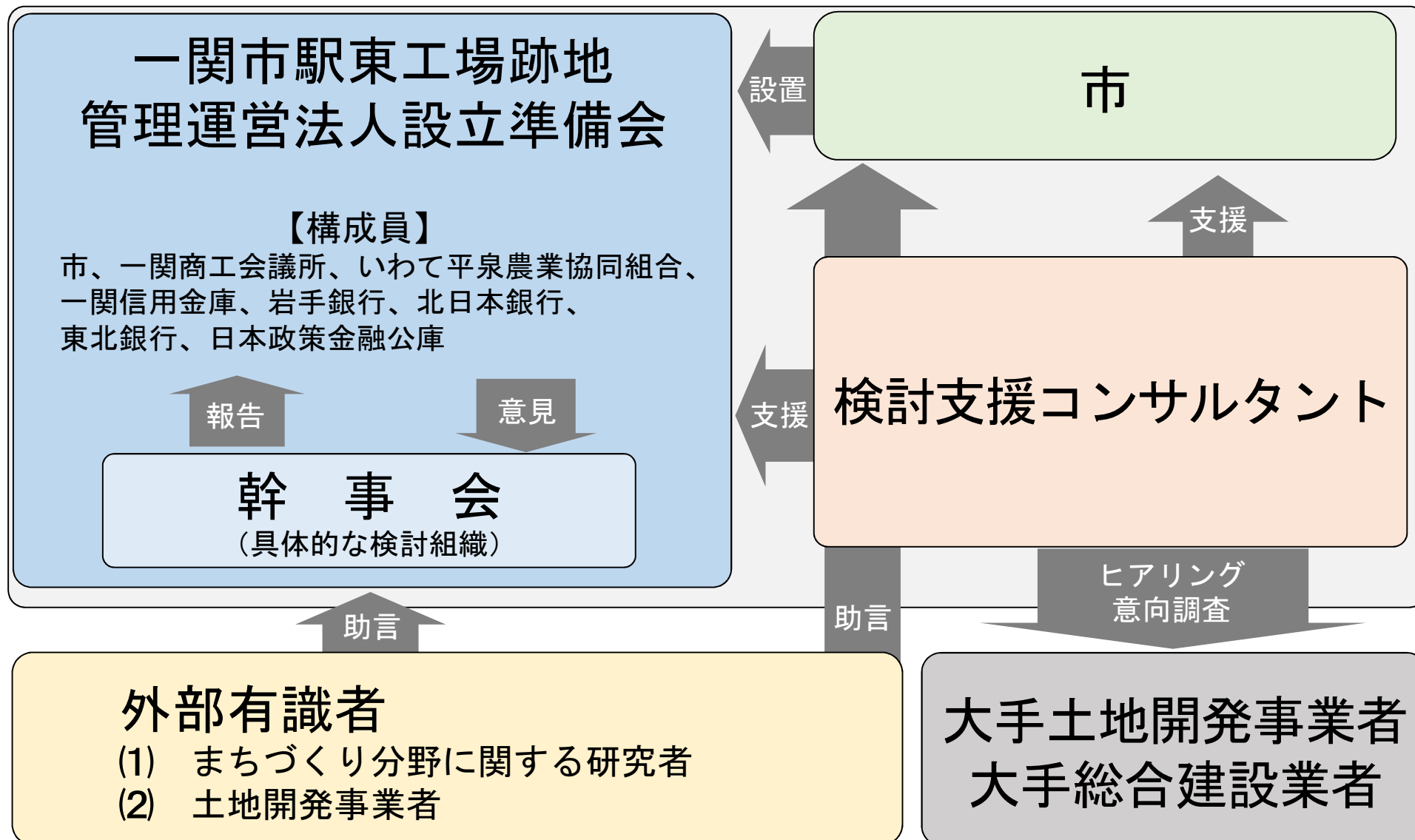


はじめに



はじめに

検討体制



本日の説明内容

1 取得目的

2 土地の活用イメージ

3 都市計画用途地域の見直し

4 取得条件

5 経済効果

6 取得費の回収時期

7 管理運営手法

8 今後のスケジュール

1 取得目的

将来にわたって**安定的かつ主体的**
な活用を進めるため

一ノ関駅東口工場跡地は・・・

- 新幹線駅に隣接した広大な整形地
- 様々な用途に活用できる資産価値の高い土地

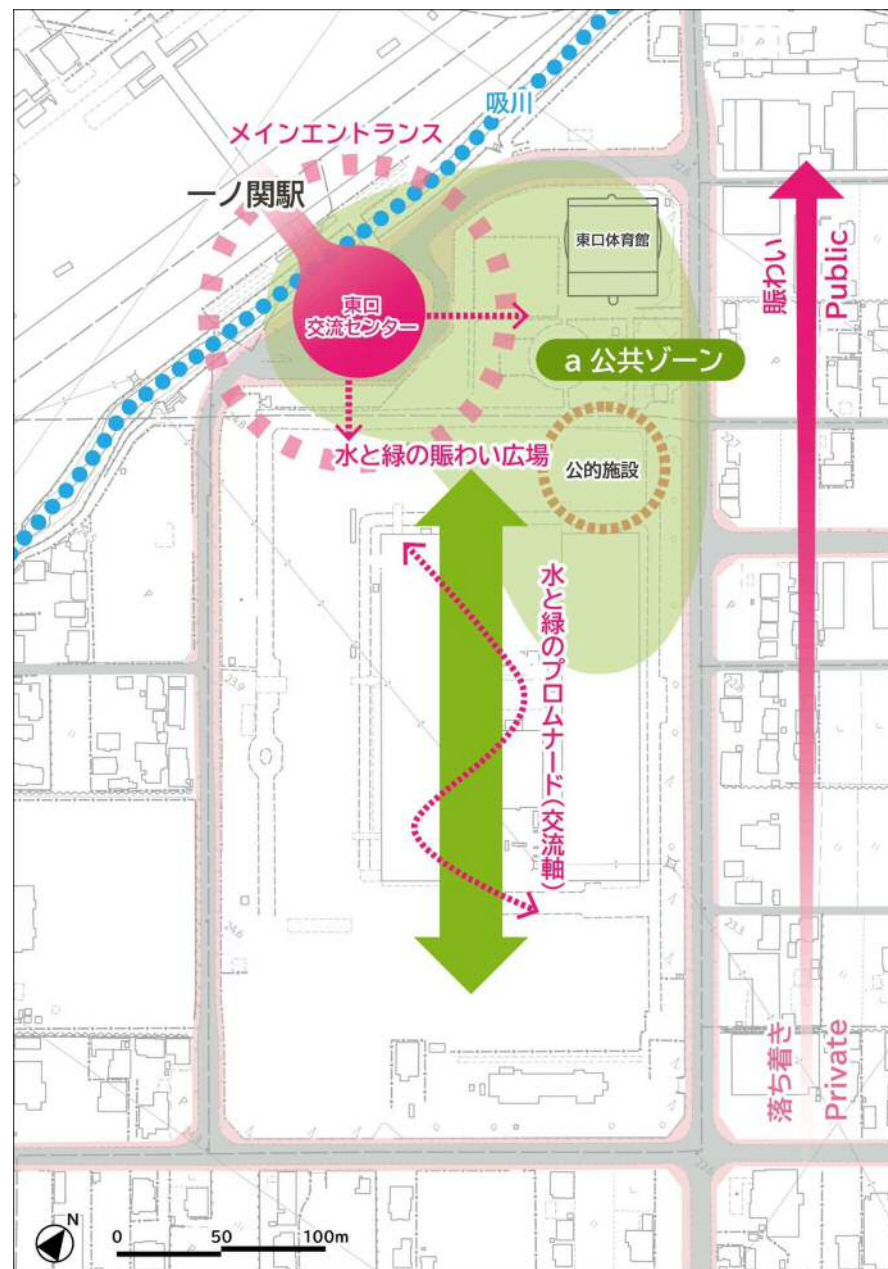
2 土地の活用イメージ

公共ゾーン

新幹線駅からの玄関口となるメインエントランスとして、緑地広場や公的施設などを整備

《機能例》

- 公的施設：
総合インフォメーション、窓口サービス
コワーキングスペース(共用型のオフィス)
貸オフィス、会議室 など
- 緑地公園・プロムナード
- 全天候型イベント広場
- 観光バス等駐車場 など



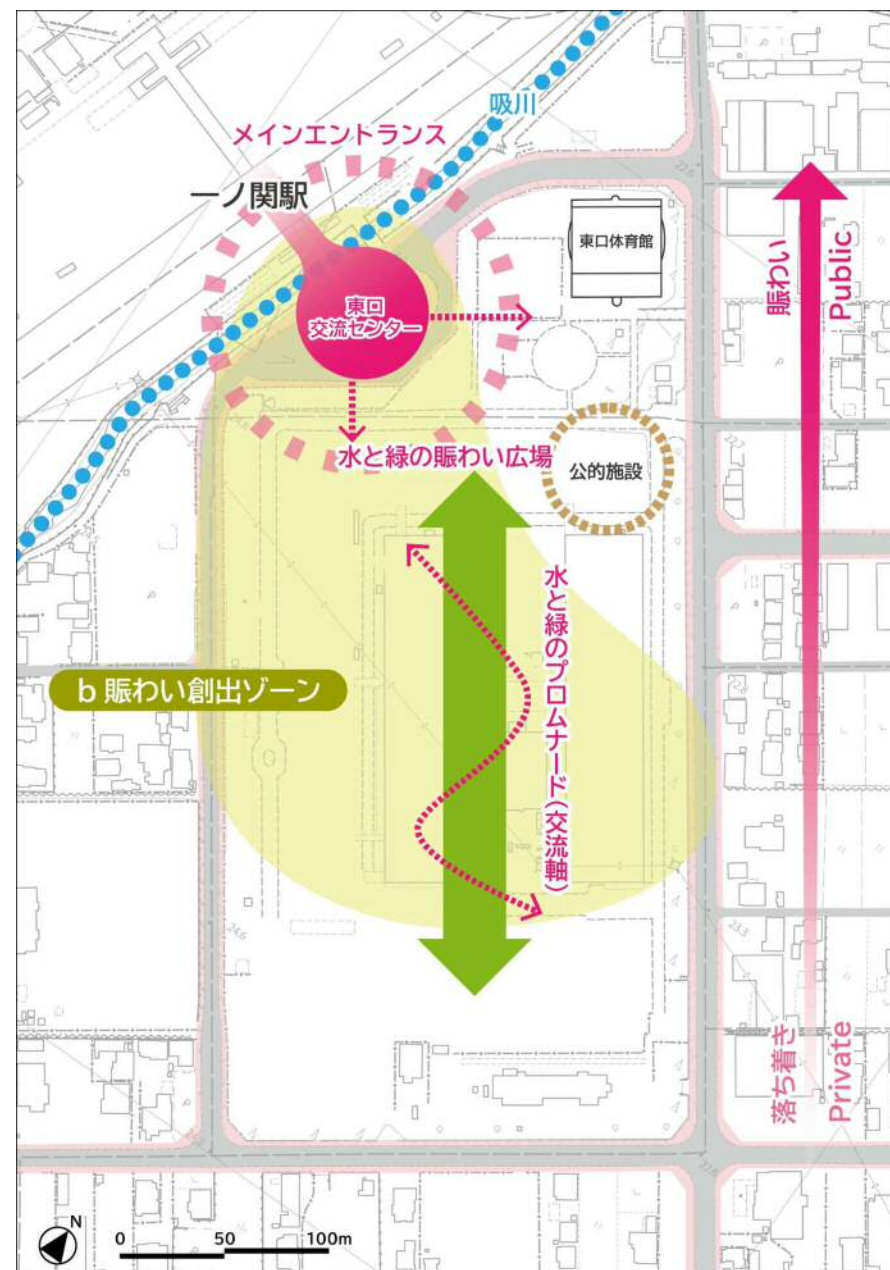
2 土地の活用イメージ

賑わい創出ゾーン

駅前の賑わいを創出するゾーンとして、
商業・観光・物産などの機能を配置

《機能例》

- 観光物産施設
- ショッピングモール
- 飲食店
- 遊戯・娯楽施設
- スポーツジム
- 屋内型子どもの遊び場
- 保育・託児施設 など



2 土地の活用イメージ

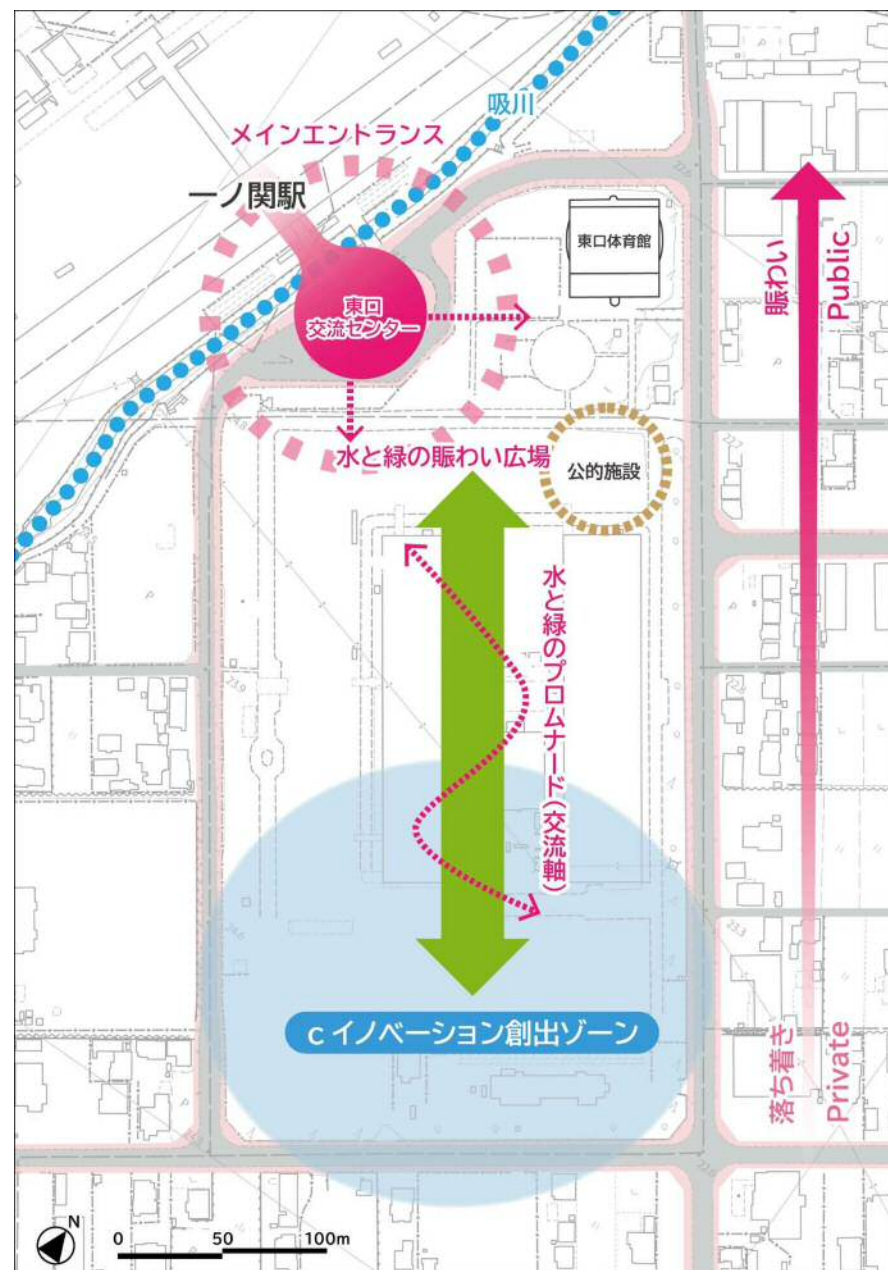
イノベーション創出ゾーン

交流による新たな価値を創出するゾーンとして、研究開発などの機能を配置

《機能例》

- 研究や開発型の事業所
- 事業所系オフィス
- 教育関連施設
- 地元住民や外部との交流施設

など



2 土地の活用イメージ

公共ゾーン

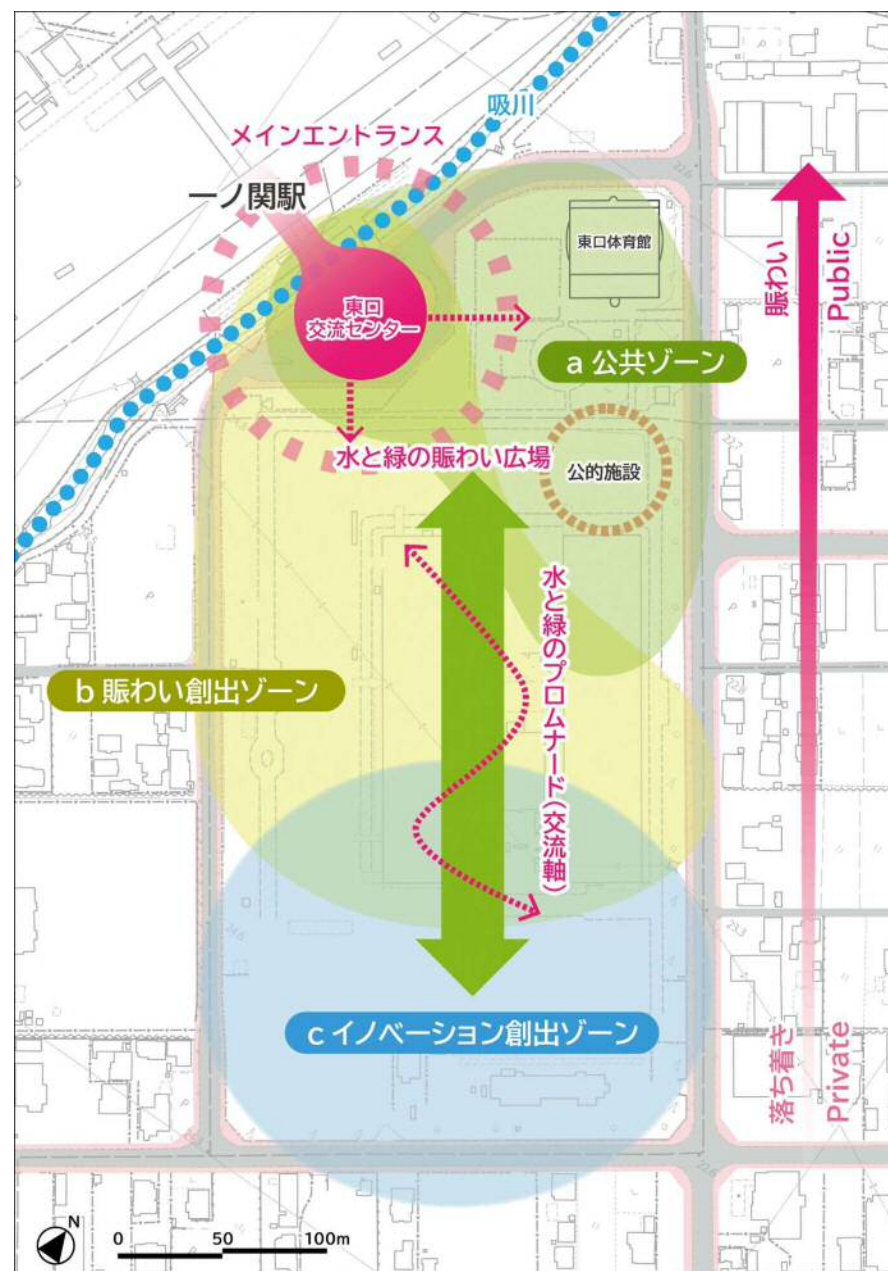
新幹線駅からの玄関口となるメインエントランスとして、緑地広場や公的施設等を整備

賑わい創出ゾーン

駅前の賑わいを創出するゾーンとして、商業・観光・物産等の機能を配置

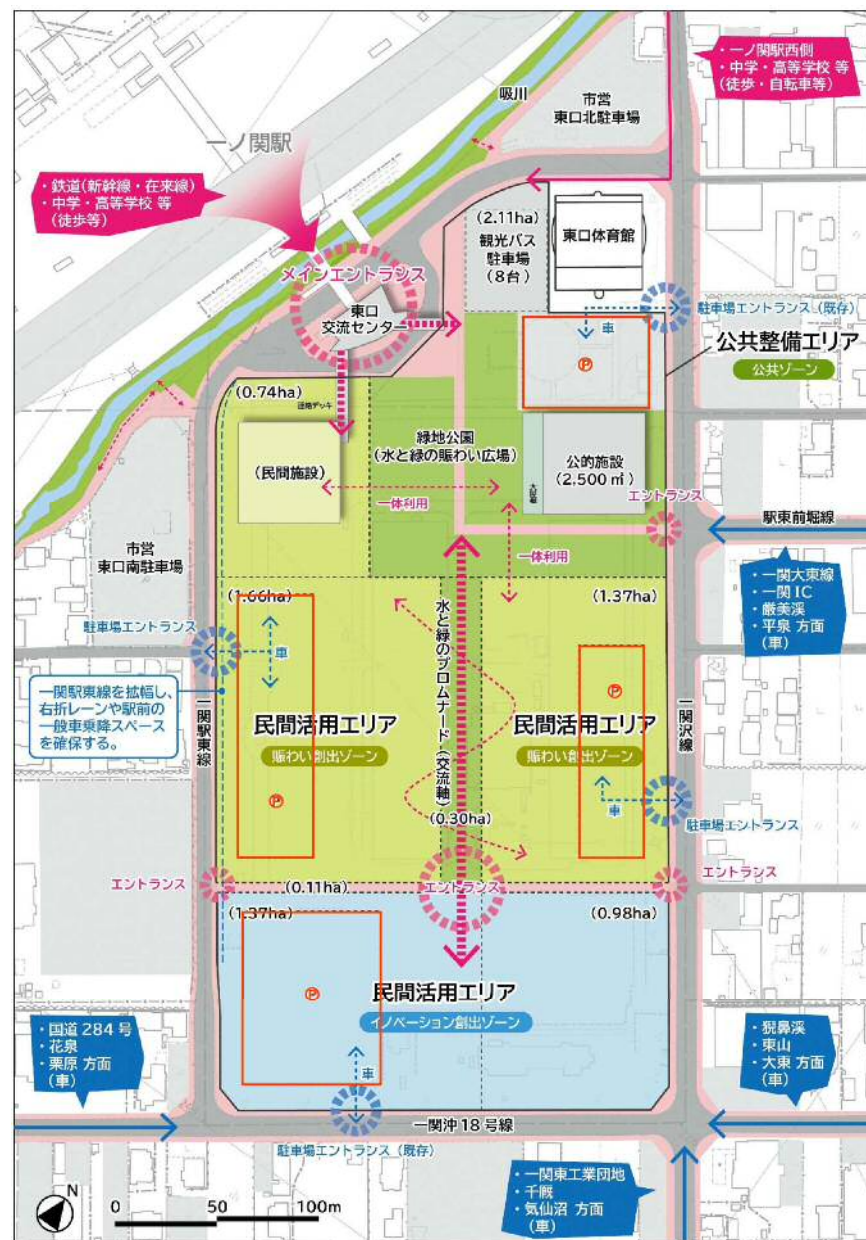
イノベーション創出ゾーン

交流による新たな価値を創出するゾーンとして、研究開発等の機能を配置



2 土地の活用イメージ

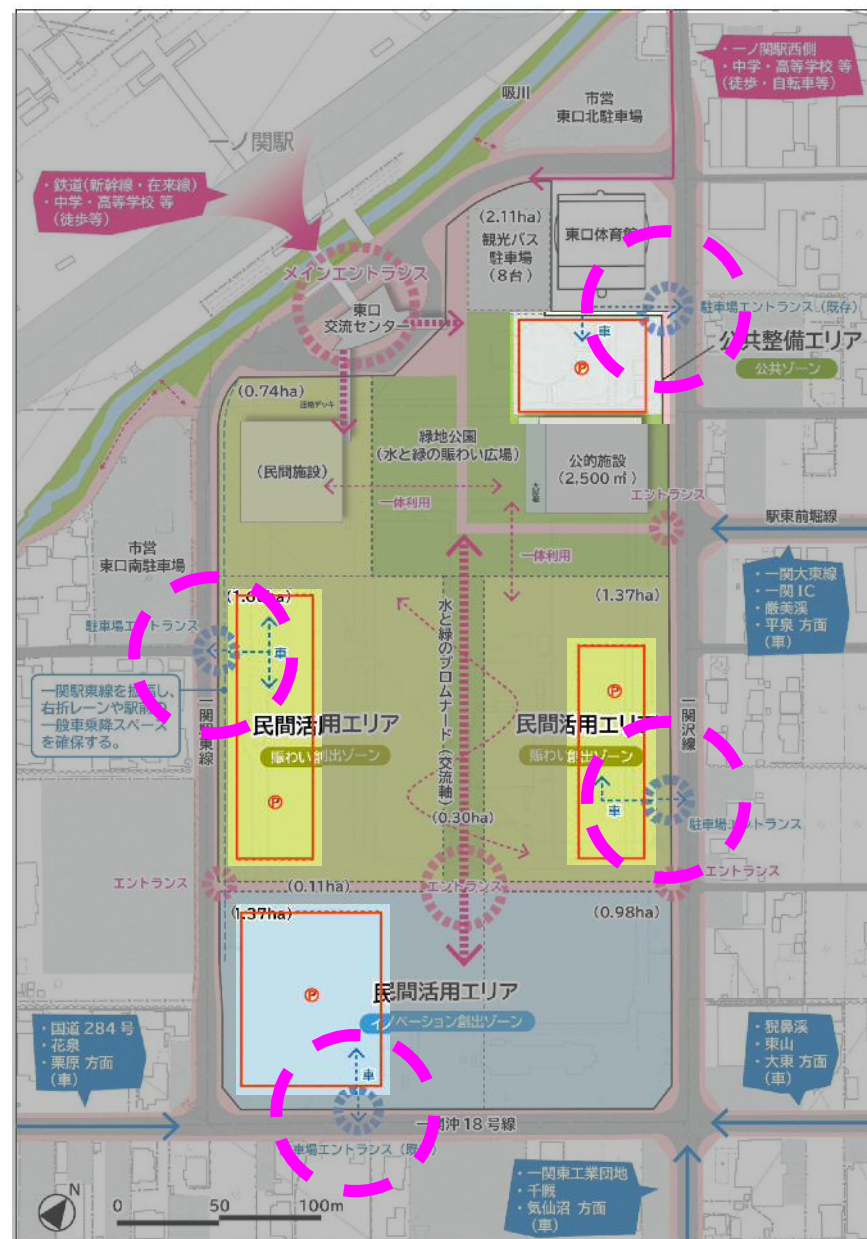
歩行者優先の敷地一体利用



2 土地の活用イメージ

歩行者優先の敷地一体利用

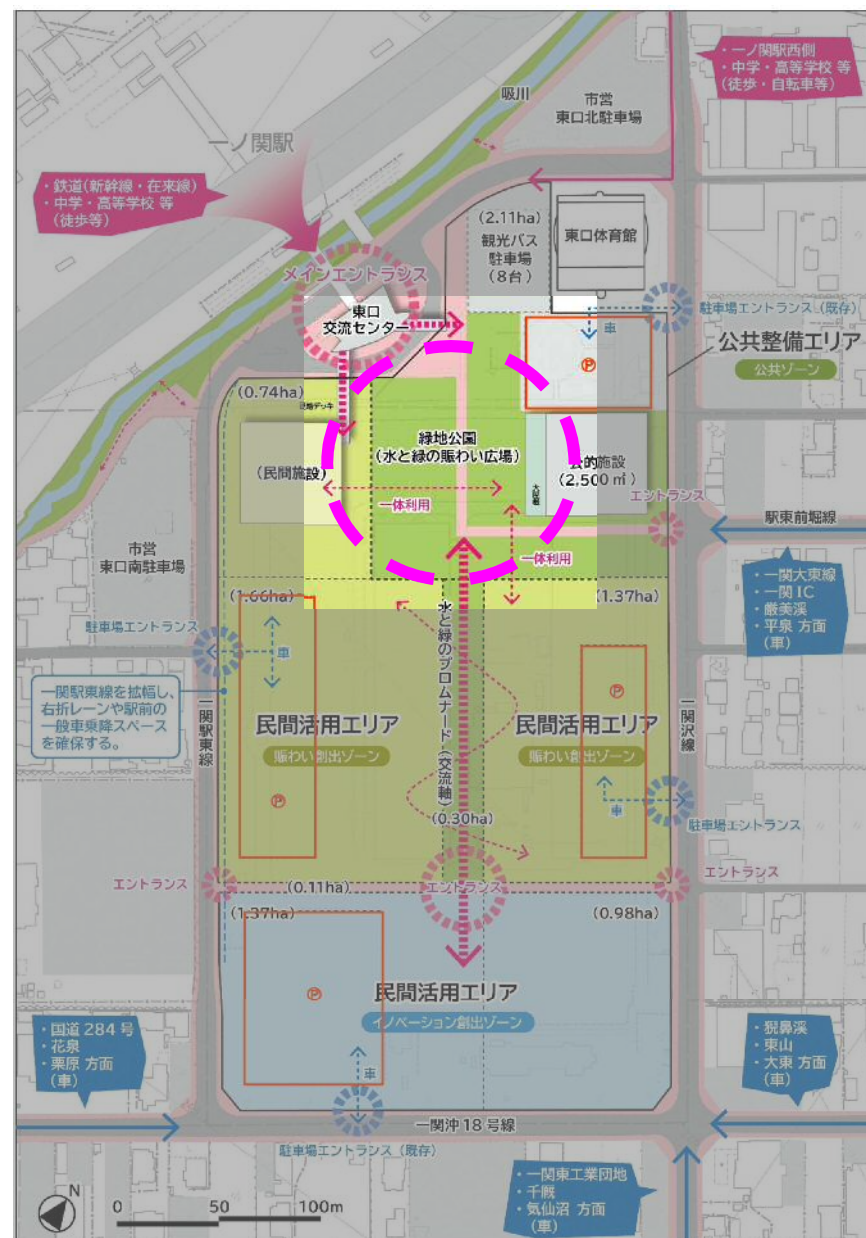
- 敷地内に車道を整備せず、駐車場を外周道路に面して配置。



2 土地の活用イメージ

歩行者優先の敷地一体利用

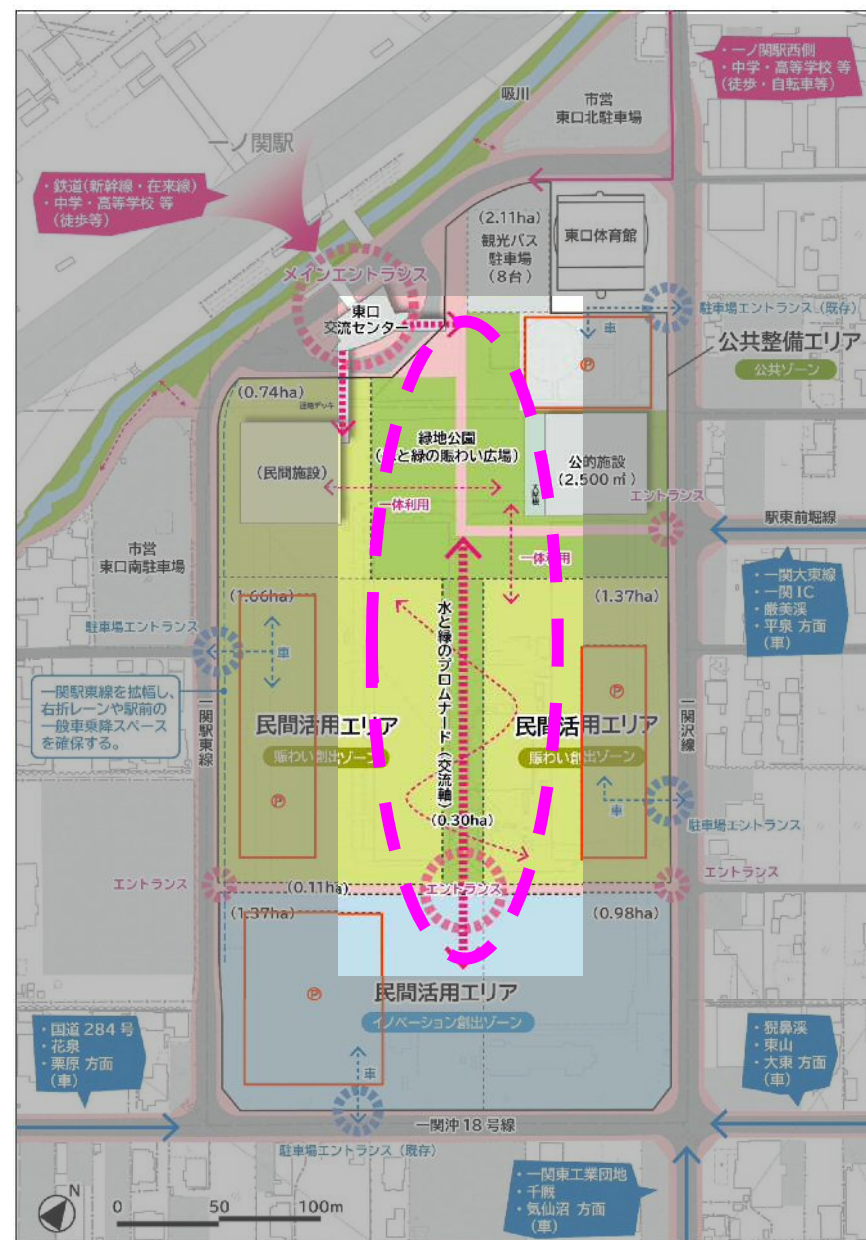
- 敷地内に車道を整備せず、駐車場を外周道路に面して配置。
- 駅前に民間活用エリアと一体でまとまったオープンスペースを確保。



2 土地の活用イメージ

歩行者優先の敷地一体利用

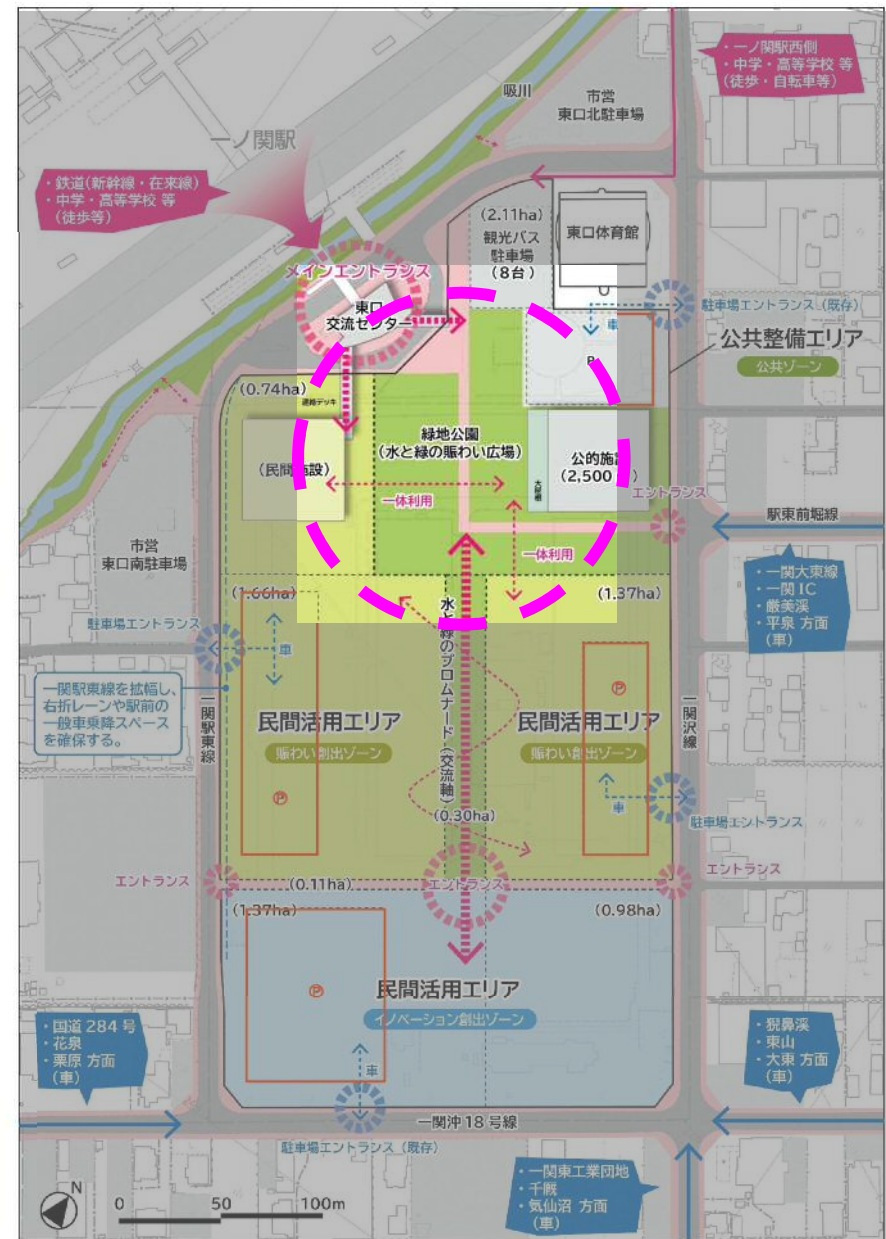
- 敷地内に車道を整備せず、駐車場を外周道路に面して配置。
- 駅前に民間活用エリアと一体でまとまったオープンスペースを確保。
- 敷地空間全体を一体的に利用でき、公民の連携が図りやすい。



2 土地の活用イメージ

① エントランス機能を高める

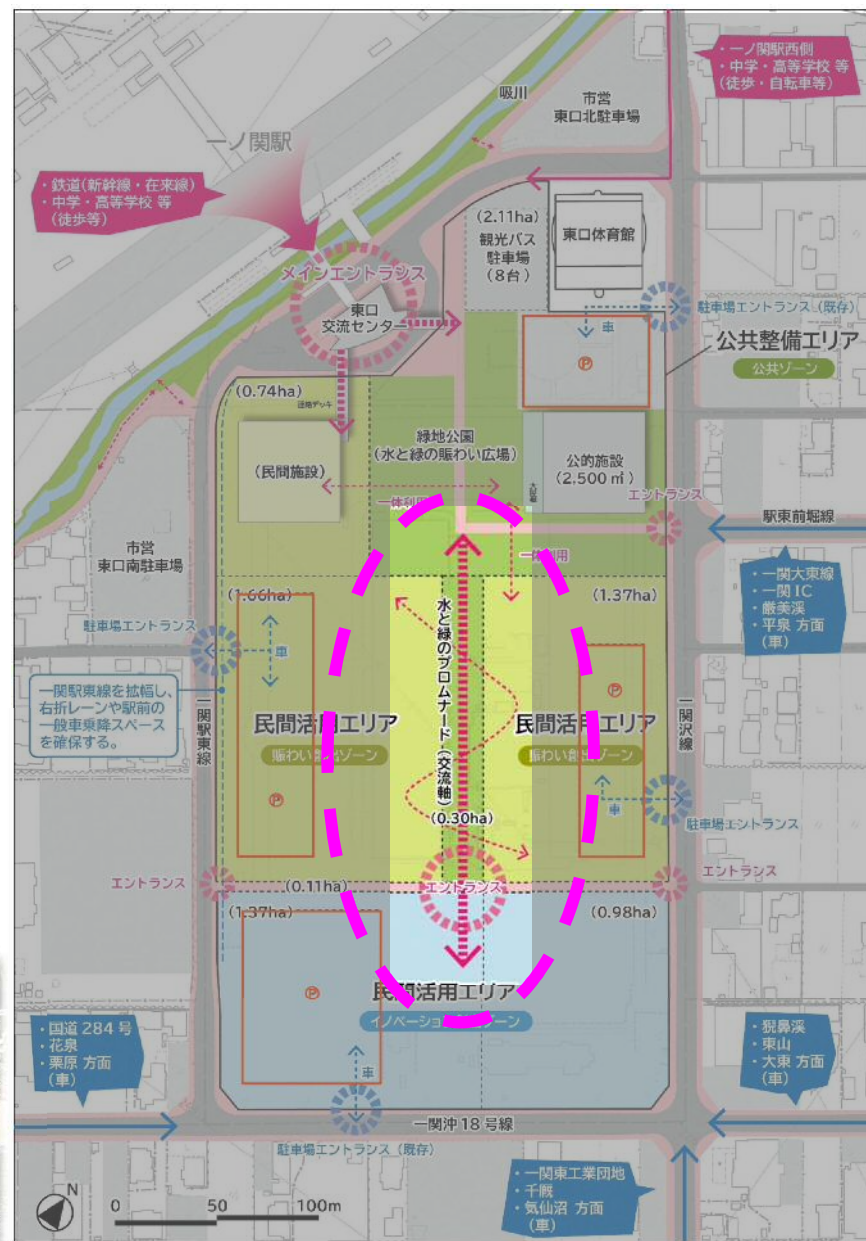
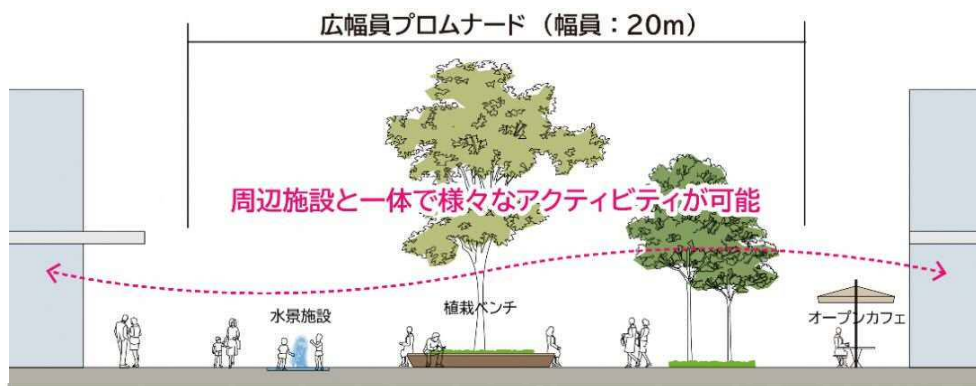
「水と緑の賑わい広場」



2 土地の活用イメージ

③ 敷地全体をつなぐ

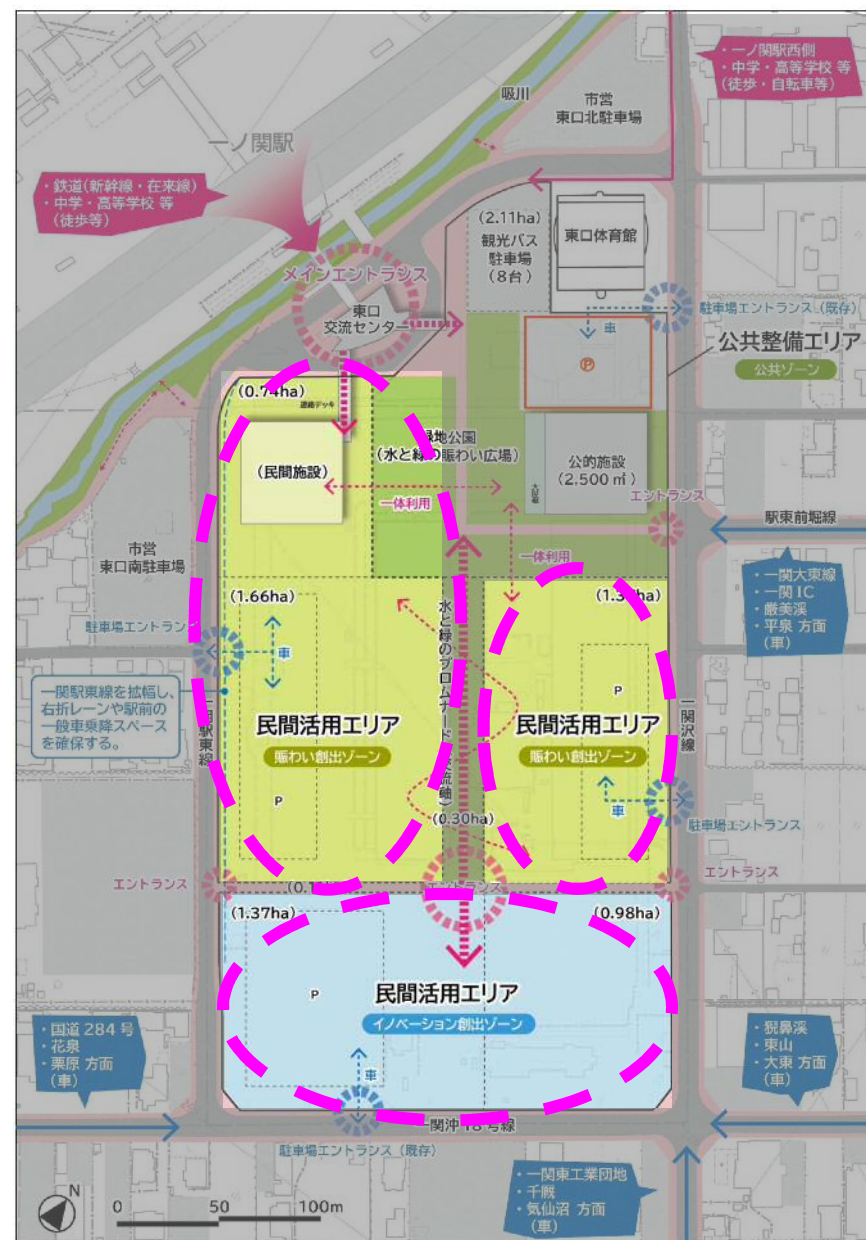
「水と緑のプロムナード」 (遊歩道)



2 土地の活用イメージ

④ 様々な活用が可能な

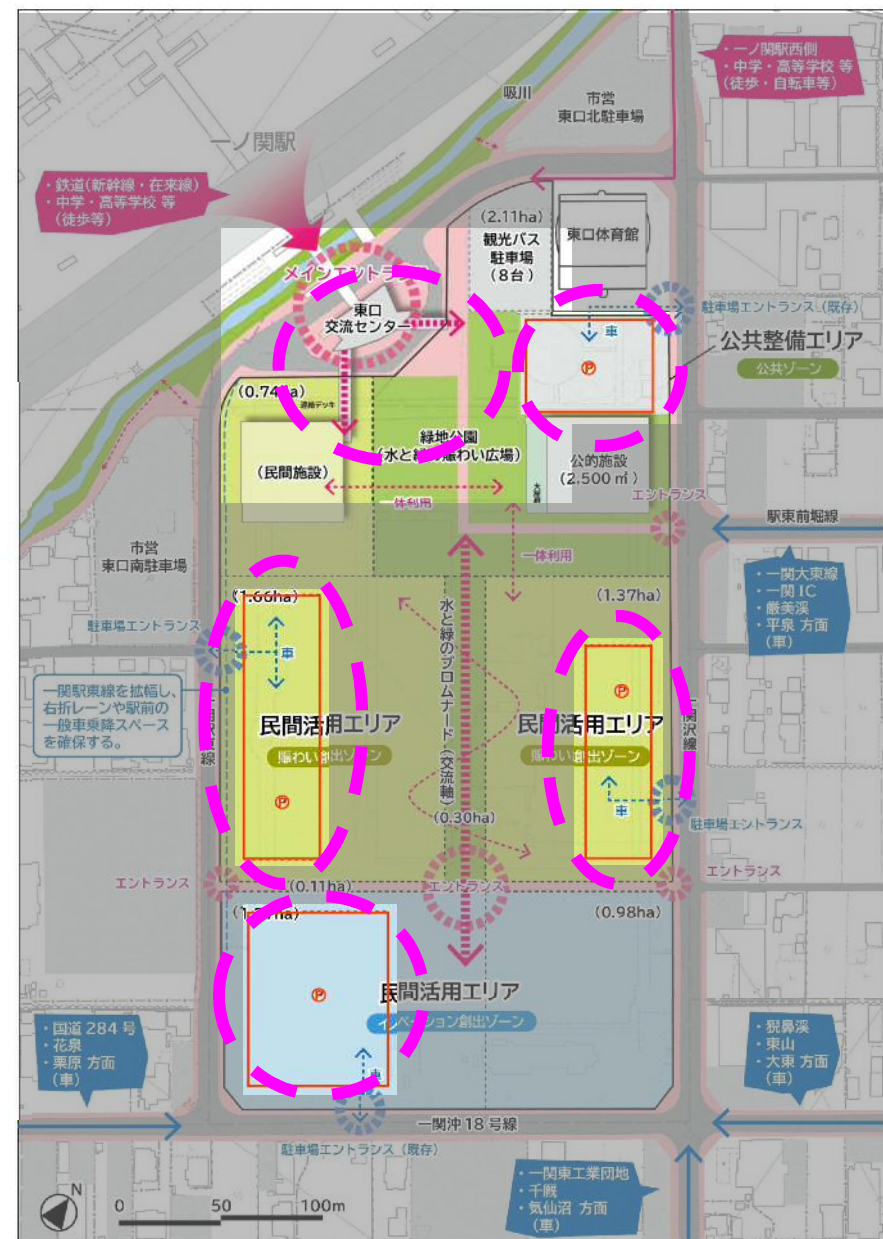
3つの「民間活用エリア」



2 土地の活用イメージ

⑤ 周辺及び敷地内のアクセス性

- ・ 安全性の確保



3 都市計画用途地域の見直し

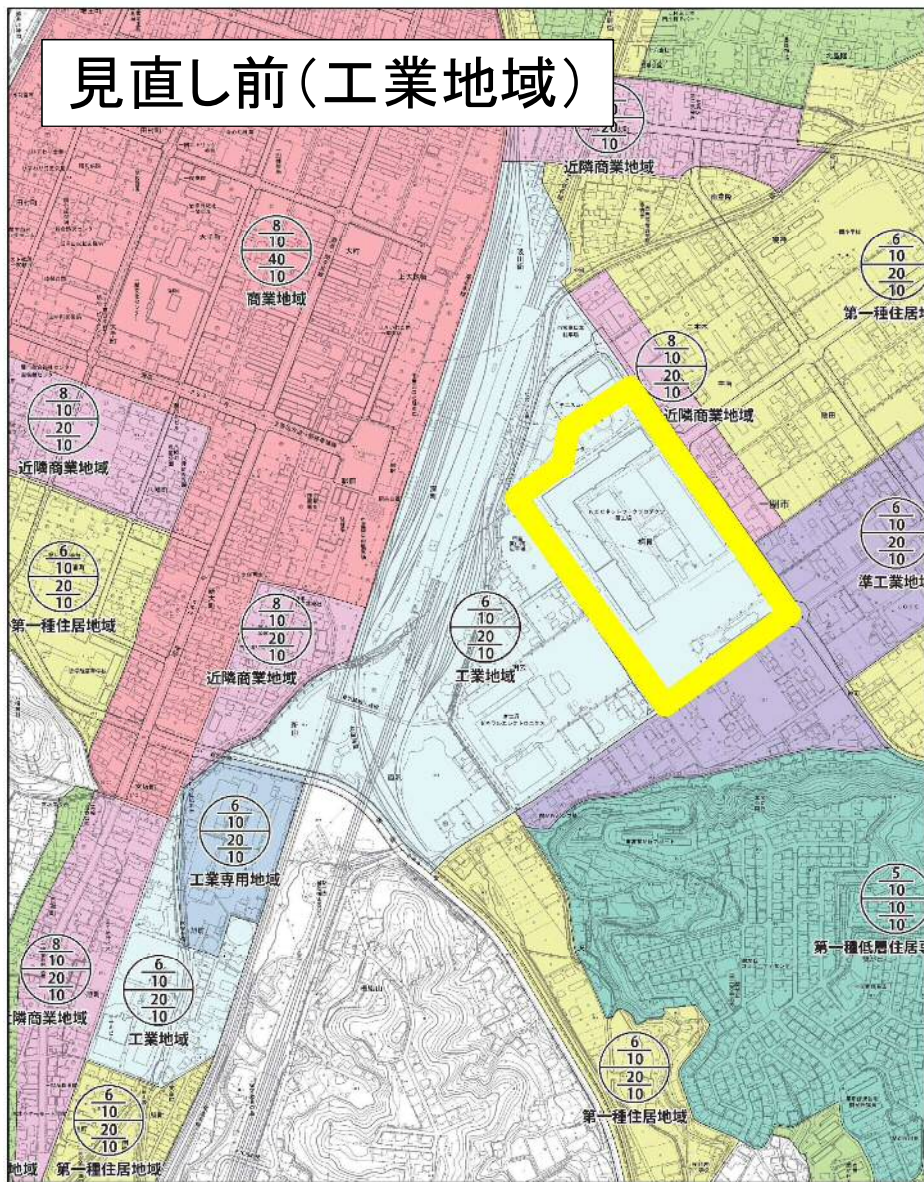
工業地域 → 準工業地域

準工業地域：主に軽工業やサービス施設などが立地できる地域

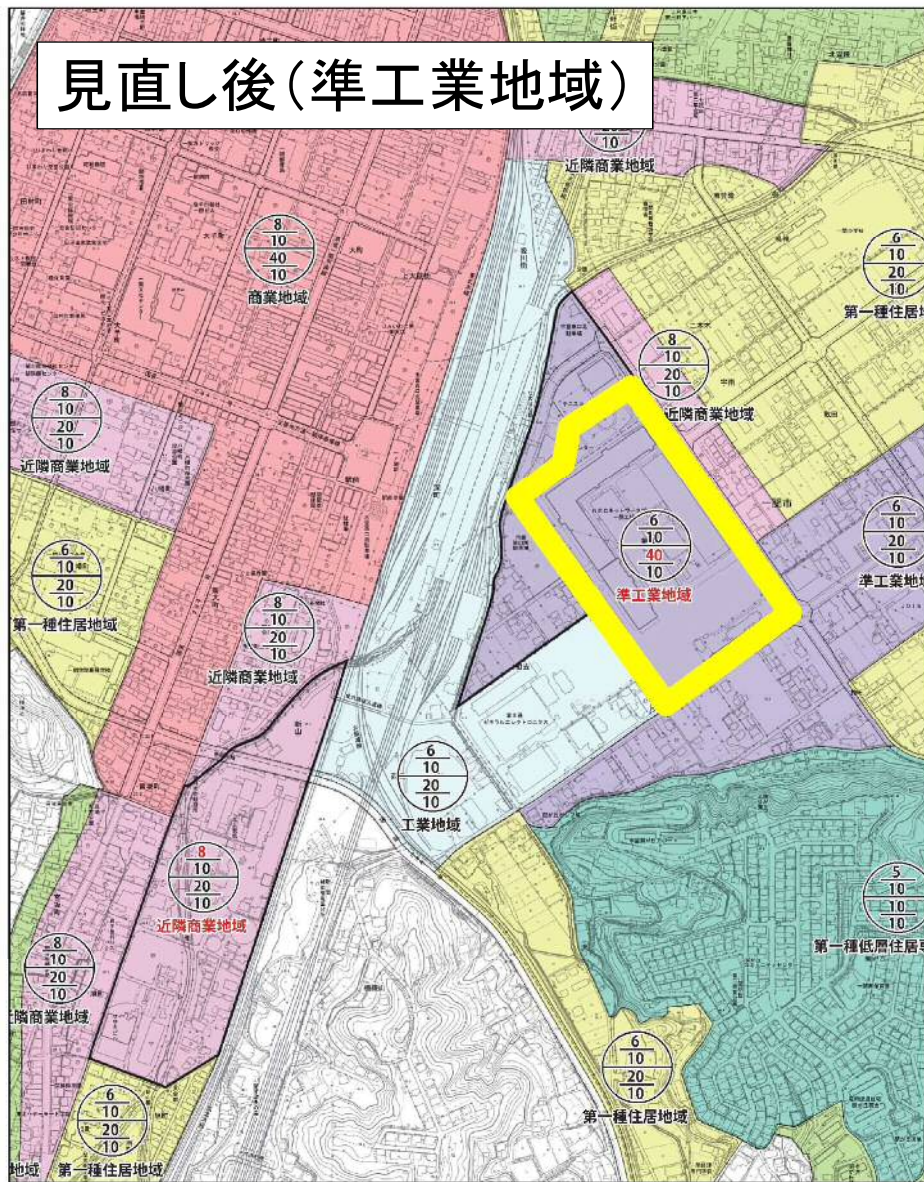
	【現状】工業地域	【見直し後】準工業地域
建ぺい率	60%	60%
容積率	200%	400% ※特別緩和(通常200%)
立地可能な建築物	<ul style="list-style-type: none">・住宅、共同住宅・店舗(床面積10,000㎡以下)・事務所・図書館・老人ホーム・工場、倉庫 など	<p>(以下が追加で可能)</p> <ul style="list-style-type: none">・店舗(床面積10,000㎡超)・ホテル、旅館・劇場、映画館・学校、幼稚園・病院 など

3 都市計画用途地域の見直し

見直し前(工業地域)



見直し後(準工業地域)



4 取得条件

内 容	金 額
① 不動産鑑定評価額 (土地:83,611.91m ²)	17億6,000万円 (21,049円/m ² 、69,585円/坪)
〔 土地:昭和45年~49年に東北日本電気(株) (現:NECプラットフォームズ(株))が取得 建物:昭和46年~平成9年に建築(25年~51年経過) 〕	
② 建物の解体費(公共工事)	約27億2,000万円
③ 汚染土壌の浄化処理費	約8億2,000万円

計 約35億4,000万円

⇒ **24億円弱**を売買金額として協議中

- 【条件】
- ・ 建物は全て解体し、更地とする
 - ・ 汚染土壌の浄化処理を実施する

5 経済効果

- 建設投資（供用開始前）
跡地内における建築工事や
土木工事などの建設投資額

約90億円

例) 施設の建築
道路・公園整備

- 消費支出（供用開始後）
跡地内における買い物や
食事などの消費額（年間）

約78億円

例) 買い物
食事
オフィス利用

6 取得費の回収時期

(取得費の実負担を市税収入で回収するのに何年かかるか)

○ 市税収入

跡地の活用で得られる建物の固定資産税、個人市民税、
法人市民税

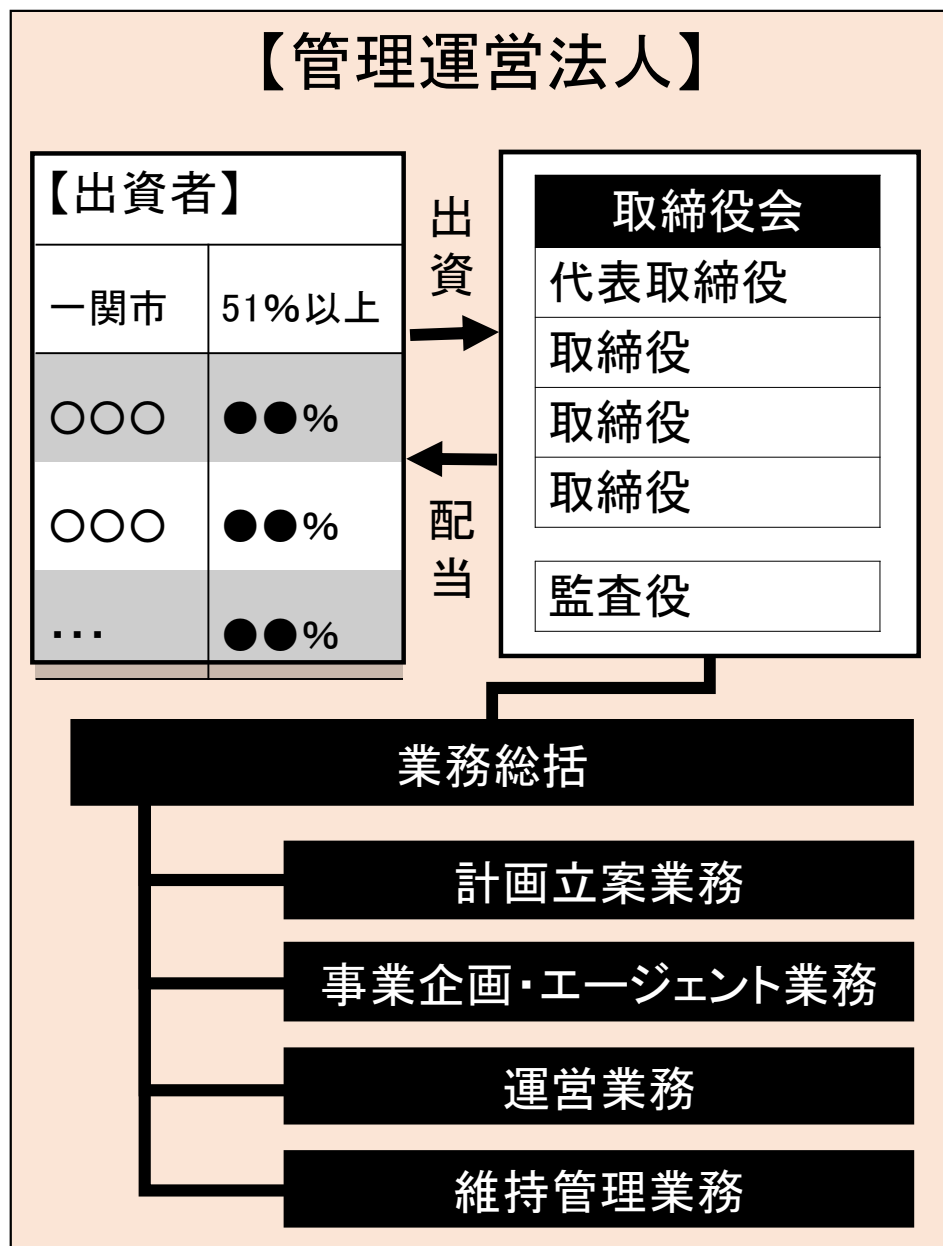
約1億1,000万円（年）

○ 取得費の実負担の回収に要する期間 **約19年**

※ 取得費の実負担：20億円

- ・ 取得費（24億円弱）から交付税措置を除いた市の実質負担

7 管理運営手法



意見照会

意見

第三者機関

○設置者 一関市

○構成員

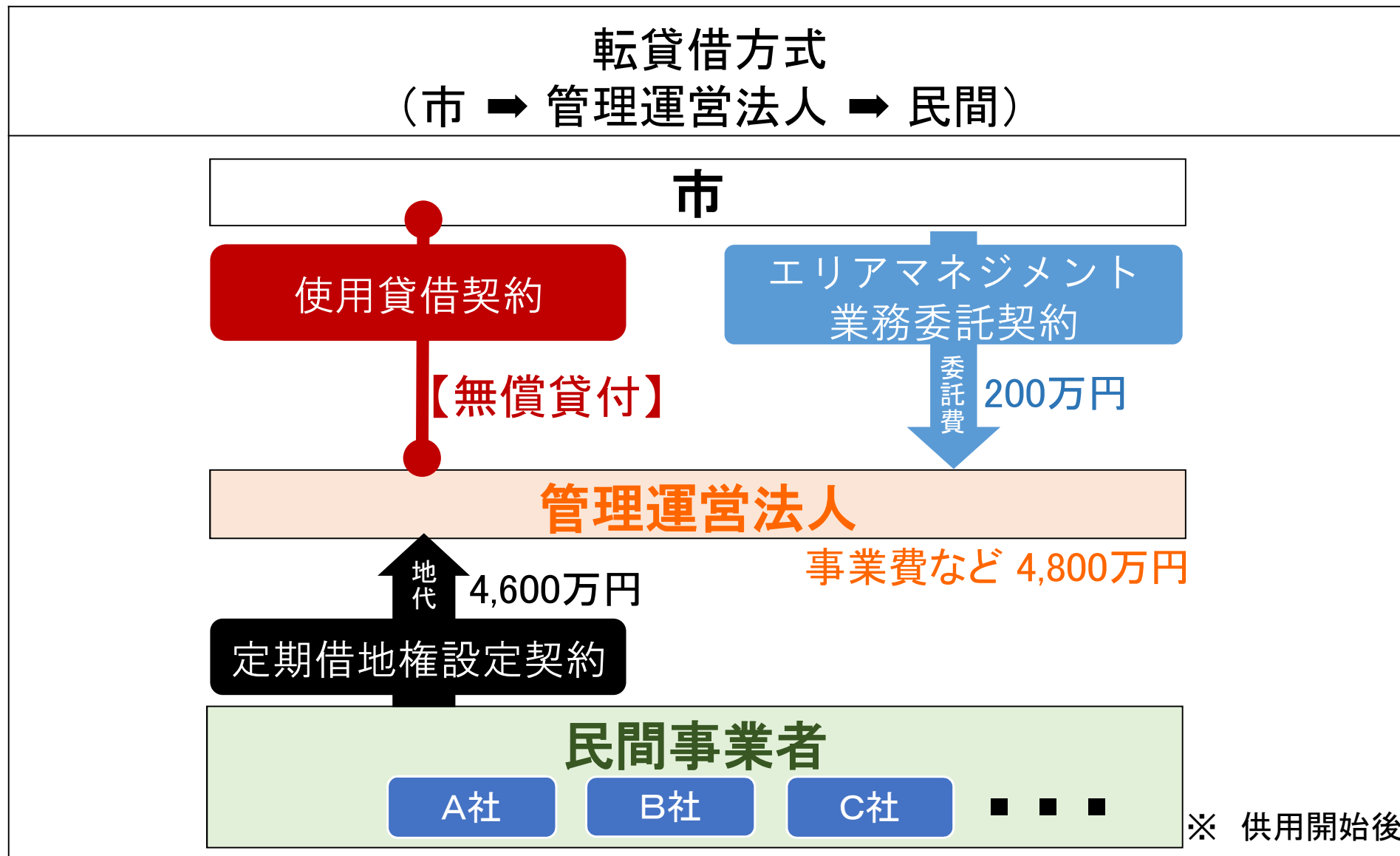
- ・ 全市的な団体
- ・ 公共的な活動を行っている団体
- ・ 市民の代表的な団体

(分野)

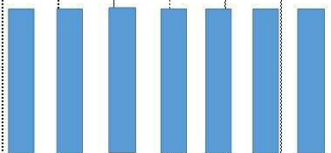
まちづくり系、福祉系、
産業系、教育系 など

7 管理運営手法

市との土地貸借契約手法・事業スキーム



8 今後のスケジュール

項目	R 4 年度	R 5 年度	R 6 年度	R 7 年度	R 8 年度	R 9 年度	R 10 年度
土地売買契約 条件整備 引き渡し (NECフ ^o ラットフォームス ^o 株)	● 売買契約					● 土地の引き渡し	
	建物の解体・汚染土壌の浄化処理						
土地活用 (市)	法人設立準備		★ 管理運営法人設立				
				土地利用計画作成 民間事業者誘致			
				設計	施工		
							供用開始 ★