

## 一ノ関駅東口工場跡地の利活用コンセプト（案）について

### 1 目的

令和7年度以降に実施する土地開発事業者の募集に際して、市として望ましいと考える土地利活用のイメージを示すとともに、開発事業者の参入意欲を高めることを目的とする。

### 2 利活用コンセプトの活用方法

コンセプトの案	(1) 一ノ関駅東口工場跡地の土地利用ガイドラインの作成及び周辺道路の形状や公園の配置などの検討支援を行う事業者の募集 (2) 市が委託して一ノ関駅東口まちづくり株式会社が行う総合プロデュース業務を担う法人の募集 (3) 市内事業者の参入意向調査の実施 (4) 市民理解の促進のための公表及び周知
コンセプトの成案	(5) 土地開発事業者の募集 (6) 一ノ関駅東口まちづくり株式会社が作成する土地活用計画の指針（市の委託事業）

### 3 検討経過

市が令和4年度に設立した一関市駅東工場跡地管理運営法人設立準備会における検討内容を基本に、イノベーション構想検討委員会からの提案、事業検討パートナーとの対話を踏まえ作成

### 4 スケジュール

市が実施する利活用コンセプトの決定までの日程は次のとおり

項目	期間
(1) 利活用コンセプト（案）の市議会への説明	令和7年4月16日(水)
(2) パブリックコメントの実施	令和7年4月16日(水)～5月9日(金)
(3) 利活用コンセプトの決定	令和7年5月下旬

## 1 このコンセプトは

市が令和4年度に設立した一ノ関駅東工場跡地管理運営法人設立準備会における検討内容を基本に、イノベーション構想検討委員会からの提案、事業検討パートナーとの対話を踏まえて、この跡地の利活用に関する現時点の市の考えを示すものです。

開発の時期を分け段階的に整備を進めることから、土地開発の進展、社会情勢の変化に応じてコンセプトを見直しながら、最適な土地開発を進めます。

### 1-1 土地の価値を最大限に生かせる段階的な土地開発

#### 検討の背景

令和4年度の土地取得議案の可決以降、市に対して土地活用に関する様々な提案があり、提案の中には、実現すれば市の活性化につながる事が期待できるが、実現可能性や土地利用の規模といった動向の見極めに時間を要するものもあることから、開発の時期を分けた段階的な整備を含めた開発手法を検討してきました。

#### 段階的な土地開発のメリット

- 先行開発の効果により生まれる新たな事業ニーズを捉えることが可能
- 開発による土地のポテンシャルの向上、マーケットの広がりや大型プロジェクトなどの外部要因を踏まえた開発が可能
- 市に対して提案のある事業の動向の見極めに要する時間を確保

### 1-2 新たなイノベーションが持続的に生まれる場所

次代を担う若者をはじめ、地域の人々が様々な人や企業と関わりながら、イノベーション創出の中核となる場所とします。

優先事業分野をはじめとした企業誘致や雇用の場づくりなど、工場跡地での直接的な雇用の創出のほか、工場跡地での取組による市内全域での波及的な雇用の創出の両面で、様々な人々が活躍できるまちの実現を目指します。

立地企業の負担軽減のため土地貸付料を安く設定します。

イノベーションハブ機能の整備、産学官が連携した共同人材育成、スタートアップの養成など新たなイノベーションが持続的に生まれる場所としていきます。

#### 優先事業分野

- 加速器・測定器技術
- IT・AI・ロボット技術
- カルチャー産業

#### 人材育成

- 産学官が連携した共同人材育成
- スタートアップの養成
- イノベーションを加速させる場の創出

### 1-3 一体的・機能的・歩行者優先の土地開発

- シームレスな機能配置で、エリアの一体感を感じられる土地利用
- 公共、賑わい創出、イノベーション創出の3つの機能が相互に作用する効果的な配置
- 民間活力による土地開発を基本
- 歩行者を優先したウォークアブルな敷地
- 駅前に広いオープンスペースを確保
- 東口交流センターと敷地内の主要施設をつなぐ連絡デッキを整備
- 敷地全体をつなぐプロムナード（遊歩道）を配置

## 2 土地利活用のテーマ

子ども・若者世代が様々な人や企業と関わりながら成長し、市内で活躍できるまちの実現へ

#### 空間・機能

- 様々な人が集まり、活躍する場づくり
- 市内外から多様な人が集まる賑わい空間づくり
- 豊かな感性を育むことができる自然資源を生かした空間

#### 利活用・仕組み

- 時代ごとに変化する社会的ニーズに応じた活用
- エリアマネジメントの導入



## 3 配置する機能

当地を力強く切り拓き未来へと発展させるための人材が育成され、交流することによるイノベーション創出、文化・産業活動等を通して人が集い、心揺さぶられる体験や出会いによる賑わい創出、そして公共サービスの各機能が有機的につながり、新たな取組が持続的に生まれる場とします。

#### 施設整備の主体

- 民間活力による開発を基本とします。
- 公的機能は可能な限り民設民営の手法をとります。
- 公的機能は、民間施設の一角を市が借り上げる方法などでの配置も検討します。
- コンセプト実現に必要な機能は公民連携による施設整備など公共投資を行います。

#### イノベーション創出機能

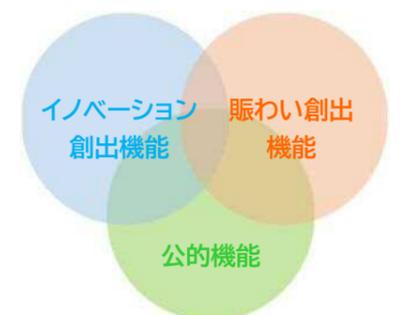
人・技術・文化・期待が集うイノベーションの関所『いちの関』

起業支援やスタートアップ企業のマッチング支援などイノベーションのハブとなる機能を配置します。

多様な業種、業態の企業の集積により人流を活性化するため、市内事業所の事業拡大に伴う事業所整備や市外事業者の受入れにより事業所系オフィス、研究・開発型オフィスなどを配置したいと考えます。

- 公的機能
- 教育機関のサテライト機能
- 起業支援センター
- 貸オフィス
- 共同研究室
- など

#### 機能の相互作用イメージ



- 工場跡地を機能で区分せず、エリアの一体感を感じられる土地利用で相互作用が図られるよう取り組みます。

# 一ノ関駅東口工場跡地の利活用コンセプト（案）

ver. 1 2025.3

## 賑わい創出機能

日々の営みの中に生まれる賑わいの結節点

まちの「賑わい」は商業活動による経済的な賑わいと、人が集い、交流することで生まれる賑わいがあります。

駅に隣接する立地から商業施設の配置により市民や来訪者の利便性向上が期待できますが、駅西側には商店街が形成されているほか、近年、市内には郊外型商業施設の立地が相次いでおり、市内既存商業機能と利用者を取り合う関係は市の活性化につながりません。

市内で生産される農畜産物、工芸品などの特産品や岩手県南、宮城県北の産地直送品の取扱いなど、岩手県の南の玄関口として人流の拠点に望ましい商業機能を配置したいと考えます。

人が集い、交流することによる賑わいは、イノベーション創出機能と相互作用が期待できるコミュニティ機能や子育て支援機能を民間施設の一角に設けるなど、市民の利便性の高い配置を検討します。

また、ビジネスユースの来訪者のほか、広く東北エリアの観光拠点とするための宿泊施設の誘致や公共交通機能との連携に取り組みます。

**公的機能**  
行政サービス窓口  
多目的ホール  
屋内型こどもの遊び場  
特産物の展示販売 など

## 公的機能

滞在したくなる空間・憩いの場づくり

周辺道路、駅前広場などのインフラ機能のほか、敷地全体をつなぐ交流軸となるプロムナード（遊歩道）・公園機能の整備は土地開発事業者の開発計画と調整し、防災・減災の視点も取り入れ、整備内容・整備手法を検討します。

**公的機能**  
駅前広場  
プロムナード  
公園 など



プロムナードのイメージ

## 4 土地開発の進め方

- 土地の価値を最大限に生かした開発とするため、段階的に土地開発を進めていきます。
- 土地開発事業者の募集・選定は、ファーストステージ（前期・後期）の一体的な開発計画とセカンドステージの暫定的な土地利用の提案を求めることを検討しています。
- 土地開発事業者の募集に先立ち、市内事業者による事業拡大を伴う事業所整備や、テナント出店などの参入意向（市内事業者ニーズ）を把握し、土地開発事業者募集の参考とします。
- 市の財政負担を求める提案も可として、市は土地開発事業者と公的負担の手法を協議します。

## 市内事業者ニーズの把握

### 開発事業者の募集・決定

- ファーストステージの開発計画
- セカンドステージの暫定的な土地利用

### ファーストステージ 5～6ヘクタール（前期・後期）

- 市内事業者ニーズを考慮した開発
- 民間提案をベースにイノベーション創出機能、賑わい創出機能を配置
- イノベーションのハブ機能となる拠点整備を検討
- 周辺道路、駅前広場、プロムナードなどの配置、整備手法を調整

**着工時期** 前期：令和8年度の土地引渡し後  
後期：令和11年度頃

### セカンドステージ 2～3ヘクタール

- 民間提案等を参考に当面は暫定的な土地利用
- 具体的な整備内容は将来検討

取組	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
土地の引渡し		●								
土地開発事業者の募集・選定		▶								
土地活用計画の作成		▶ 段階的に施設配置計画を決定								
ファーストステージ 前期		▶ 設計・施工								
ファーストステージ 後期			▶ 計画検討		▶ 設計・施工					
セカンドステージ		▶ 当面は暫定的な土地利用								

## 5 事業スキーム

### 基本的な事業の組立

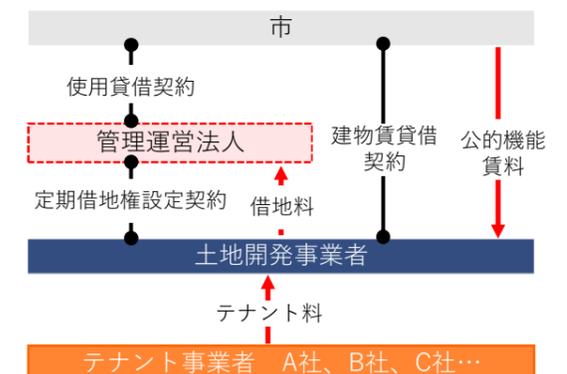
- イノベーション創出機能や公的機能を配置する土地の貸付料を安く設定します。
- 市の所有地に使用借権を設定し、管理運営法人が借地後、土地開発事業者に転貸します。
- 土地開発事業者が施設の設計、建設、所有、維持管理、運営を行います。
- 市は必要に応じて民間施設を賃借します。

### その他の方法

PFI事業、居住施設の整備など上記以外の土地の貸付手法の提案には、市、管理運営法人、提案事業者の3者協議により柔軟に対応します。

### 管理運営法人（一ノ関駅東口まちづくり株式会社）

- 一ノ関駅東口エリア及び市域全体の活性化並びに市政課題の解決に寄与するため、一関市、市内に所在する経済団体・金融機関の出資により令和7年3月に設立した会社です。
- 土地の貸付事業、エリアマネジメント事業、公共空間の維持管理事業を通して工場跡地の魅力向上と情報発信に取り組みます。
- 利活用コンセプトを基に、管理運営法人が土地開発事業者の募集・選定、土地開発事業者の施設整備の具体的な配置を定める土地活用計画の作成を行います。



基本的な事業の組立イメージ