

一ノ関駅東口工場跡地の土地活用に係る検討状況について

1 土地活用計画の策定に向けた検討

(1) 土地活用の基本方針

- ・ 民間事業者による土地利用を推進
 - ・ 当該跡地を起因とした雇用を創出
 - ・ 市の活性化につながる機能を配置し、市内全域にその効果を波及
- ➡ 土地活用構想にイノベーション創出ゾーンを位置づけ

(2) 民間事業者に対する意向調査

- ・ エリア全体の土地活用に関するルールを定めることで、参画を検討しやすくなるうえ、段階的な開発でも一体感のあるエリアとなる。
- ・ 令和9年初め頃の工事着手を見込む場合、社会情勢の変化やテナント事業者のニーズを捉えた開発計画とするには、令和7年度の開発事業者募集が望ましい。

(3) 民間事業者などからの提案

- ・ 土地の取得議案可決以降、市に対して土地活用に関する様々な提案がある。
- ・ 提案の中には、実現すれば市の活性化につながることが期待できるが、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。

例：先端技術を用いるもの、事業における推進体制の確立が今後なされるもの

- ➡ エリアを分割し、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する必要がある。

(4) 有識者からの助言

- ・ 市の活性化につながる機能を配置できる可能性がある場合、その機能を核とした土地活用としていく考えを示すことで、民間事業者は提案をしやすくなる。
- ・ 市に対する提案や民間事業者の意向を踏まえ、土地活用に関するルールを定めることで、より望ましい土地活用の実現につながる。
- ・ 段階的な整備とする場合、エリア全体の活用計画をしっかりと定めることで、まちづくりの継続性や、まちの成長を表現することができる。

(5) 今後の進め方

- ① 市による情報収集
 - ・ 市が主体となって、イノベーション創出につながる民間事業者に関する情報を収集
- ② 開発事業者の募集条件の検討
 - ・ 段階的な整備を含めた開発手法を検討
 - ・ 事業検討パートナー（土地開発事業者、総合建設事業者など）を選定し、開発事業者の募集条件の具体化を検討（※取組の概要は資料No.3を参照）
- ③ 管理運営法人の設立
 - ・ 開発事業者の募集条件の検討に合わせ、設立時期や事業計画などを調整（※検討状況は資料No.2を参照）

2 公的機能の配置

(1) 取組内容

- ① 市民意見の把握（市内各種団体への方針説明会、市民説明会、市ホームページなど）
 - ② 公的施設整備に関するコンセプトの作成
 - ③ 市民ワークショップの開催
 - ④ 民間事業者に対する意向調査
- ➡ 配置を検討している公的機能の多くが民設民営の可能性あり

(2) 配置の考え方

民間活力による開発（市が施設を可能な限り保有しない手法）を優先して検討

- ① 民間整備かつ民間運営とし、市と連携を図りながら配置・運営
- ② 民間施設の一部を市が借り上げて配置・運営

《期待する効果》

- ・ エリア全体で一体感のある機能配置
- ・ 民間施設（物販施設、生活利便施設など）との相乗効果を考慮した機能配置
- ・ 市の財政負担の抑制

管理運営法人の設立に係る検討状況について

1 法人設立時期

管理運営法人の設立時期を令和6年度の下半期に見直す。

(令和5年度当初の想定時期：令和5年度末頃)

《見直し理由》

- ・ 民間事業者などからの土地活用に関する提案の中には、市の活性化につながる事が期待できるが、動向の見極めに時間を要するものもある。
- ・ 土地活用の効果を早期に発揮できるよう、段階的な整備を含めた開発手法を検討する必要がある。
- ・ 管理運営法人の事業計画は、開発手法が大きく影響することから、市による情報収集や検討を踏まえて調整する必要がある。

《見直しの効果》

- ・ 市が収集した情報を考慮した土地活用の検討期間が得られる。
➔ 市が誘致したい施設を考慮した民間提案が期待できる。
- ・ 事業検討パートナーとの継続的な対話を実施し、開発事業者の募集条件などの検討を行う。
➔ 専門的な知見や技術を踏まえた検討が可能になる。
➔ 管理運営法人の設立初期における業務負担が軽減される。

《土地活用スケジュールへの影響》

- ・ 管理運営法人による開発事業者の募集及び選定（令和7年度実施予定）や、工事着手（令和8年度予定）に関するスケジュールは変更しない。
➔ 土地利用の開始時期（令和10年10月頃を想定）には影響しない。

2 事業計画

(1) 会社・事業概要

商号	(仮称) 一ノ関駅東口まちづくり株式会社	
所在地	岩手県一関市	
事業の目的	JR一ノ関駅東口に隣接し、一関市が所有するエリアの土地利用、まちづくりの方向性を明らかにし、民間事業者による開発を基本とした土地利用を推進し、一関市及び民間事業者との公民連携によるエリア全体の管理・運営を行うことを目的とする。	
事業の将来目標	民間事業者による土地利用を基本とした、一関市及び民間事業者との公民連携によるエリア全体の管理・運営により、当該エリアを含む地域、市域全体の活性化並びに市政課題解決に寄与する。	
組織体制	取締役	3名以上（市及び市以外の出資者）
	監査役	2名以内
人材確保	総合プロデューサー ➔ 民間事業者への業務委託 (※高い専門性が求められ、必要と考える期間が短期であるため) 従業員 ➔ 求人採用、構成団体からの職員派遣、地域おこし協力隊の派遣など	

(2) 事業内容

実施事業	1 土地の貸付事業	3 公共空間の維持管理事業
	2 エリアマネジメント事業	4 前各号に附帯関連する一切の事業

(3) 資金の調達方法

設備資金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理運営法人による施設整備及び固定資産の保有を想定していないことから、現時点においては融資による資金調達の見込みはない。 ・ 事務所に係る経費は、地代収入及び市からの業務受託収入を充てる。
運転資金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地代収入及び市からの業務受託収入を充てる。 ・ 自主事業による資金調達に取り組む。

今後の取組について

1 今後の主な検討事項

(1) 土地活用に関すること

- ① 段階的な整備を含めた開発手法及びスケジュール
- ② 公的機能の配置

(2) 法人設立に関すること

- ① 開発手法及びスケジュールを踏まえた事業計画
- ② 業務執行体制の確立

2 事業検討パートナーの選定

(1) 目的

- ・ 事業検討パートナーと継続的な対話を実施し、開発事業者の募集条件などの検討を行う。
- ・ 開発に関心のある民間事業者の専門的な知見や技術に基づく創意工夫を計画段階から積極的に取り入れ、経済的かつ効果的に事業を推進する。

(2) 取組の位置づけ

時期	段階	内容
令和4年度	事業発案(構想)	民間事業者に対するアンケート・ヒアリング (事業スキーム、市場性の把握)
令和5年度	事業化検討(事業手法)	民間事業者に対するアンケート・ヒアリング (詳細スキーム、参入要件)
令和6年度	事業化検討(募集要項)	事業検討パートナーの選定 事業検討パートナーからの提案・対話 (開発事業者の募集条件、選定方法)
令和7年度	開発事業者の募集	

(3) 令和6年度の具体的な進め方

- 4～6月：市が示す条件による開発計画などの提案 [開発に関心のある民間事業者]
- 6月：事業検討パートナーの選定 [市]
- 7～12月：対話の実施 [市・事業検討パートナー]

- ・ 開発事業者の募集条件
(開発計画、エリアマネジメント業務、事業参入条件、周辺要素の条件)
- ・ 開発事業者の選定方法

図：事業スキーム

