

NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地を含む

一ノ関駅周辺整備調査特別委員会記録

会議年月日	令和4年7月22日（金）			
会議時間	開会	午後2時0分	閉会	午後4時5分
場所	議員全員協議会室			
出席委員	委員長 佐藤 浩 副委員長 岩 淵 優			
	小 岩 寿 一 那 須 勇 千 葉 栄 生 齋 藤 禎 弘 佐 藤 真由美 菅 原 行 奈 門 馬 功 岩 淵 典 仁 佐 藤 幸 淑 永 澤 由 利 佐 藤 敬一郎 猪 股 晃 千 葉 信 吉 岡 田 もとみ 小 山 雄 幸 千 田 恭 平 沼 倉 憲 二 千 葉 大 作 武 田 ユキ子 千 田 良 一 小野寺 道 雄 勝 浦 伸 行			
遅刻	遅刻 なし			
早退	早退 なし			
欠席委員	欠席 佐々木 久助 千葉 幸男			
事務局職員	八重樫事務局長、細川事務局次長兼庶務係長、柗澤議事係長			
出席説明員	市長、副市長、市長公室長ほか8名			
本日の会議に付した事件	・NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の利活用について（進捗状況の説明）			
議事の経過	別紙のとおり			



# NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地を含む一ノ関駅周辺 整備調査特別委員会記録

令和4年7月22日

(開会 午後2時0分)

委員長 : ただいまの出席委員は24名です。

定足数に達しておりますので、本日の会議は成立しております。

千葉幸男委員、佐々木久助委員より欠席の旨、届出がありました。

録画、録音、写真撮影を許可しておりますので御了承願います。

本日の案件は、御案内のとおりであります。

本日の調査に当たり、市長等の出席を求めたいと思いますが、これに御異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

委員長 : 異議ありませんので、議長を通して市長等の出席を求めることにいたします。

それでは、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の利活用についてを議題といたします。

当局より説明を求めます。

佐藤市長。

市長 : 本日は、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の利活用について、説明の機会をいただき、感謝を申し上げます。

去る6月23日の本特別委員会においては、その時点における進捗状況として3点申し上げます。

1点目は、当該跡地に係る検討に当たり、専門的な観点からの助言や指導などをいただく、外部有識者の委任について。

もう1点は、NECプラットフォームズ株式会社との売買契約に係る既存建屋の取扱いについて、もう1点は、7月31日及び8月1日に予定をしております、市民説明会の開催について、それぞれ説明をさせていただいたところであります。

本日は、その後の検討における現時点での進捗状況について、これも3点ほど説明をさせていただきたいと思っております。

配付させていただいております、資料ナンバーの順で申し上げますと、まず、資料ナンバー1であります。

本年2月から6月にかけて、市内各種団体を対象として実施をしてまいりました、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の取得及び利活用に係る方針説明会について、予定をしております36団体への説明を終えましたことから、その実施概要

について説明をさせていただきます。

次に、資料ナンバー2についてであります。

当該跡地を幅広い用途で活用できる場所とするため、これまで検討を進めてまいりました都市計画用途地域の見直しについて、市としての方針がまとまりましたことから、その見直しの内容を説明させていただきたいと思っております。

次に資料ナンバー3についてであります。

これまで、一関市駅東工場跡地管理運営法人設立準備会で検討を進めてまいりました、当該跡地取得後の土地活用イメージについて説明をさせていただきます。

現在、NECプラットフォームズ株式会社様とは、取得価額の協議、すなわち、建物の全てを先方において解体していただき、さらに、土壌汚染処理対策後の更地の状態で取得した場合の金額について協議をしておりますが、現在協議中の額と、その額で取得をできたとした場合に、本日、これから説明をいたします土地活用イメージに基づいて、土地活用を図った場合の経済効果、いわゆる収支シミュレーションについて、これは次回、7月29日金曜日の本特別委員会の場において説明をさせていただきたいと考えております。

本日の説明、何分情報量の多い説明となりますことから、十分に御理解いただきますよう、パワーポイントを用いた説明を行わせていただきますほか、会場の中央のほうには、模型も用意してございますので、後ほど、近くのほうで御覧になっていただければと思います。

以上私から、本日説明をさせていただく要旨などについて申し上げます。

資料の詳細につきましては、市長公室長から説明させますので、よろしくお願いたします。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：それでは、まず私から、資料に沿って説明をさせていただきます。

着座にて説明をさせていただきます。

本日、皆様に配付しております資料は、ナンバー1からナンバー3までの3種類でございます。

初めに、資料ナンバー1を御覧願います。

NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の取得及び利活用に係る方針説明会の実施概要についてでございます。

今年2月から、市内各種団体を対象として実施してまいりました、この方針説明会につきまして、先般6月29日をもって、これまでに予定しておりました団体への説明を終えたところでございます。

実施状況としましては、全20回にわたり36団体、延べ165人の方々に参加をいただき、説明を行ってまいりました。

2ページ目を御覧願います。

この説明会でいただいた意見を大きく3つに分類し、主な意見を記載しております。

5月26日の特別委員会では、4月末までに出席された主な意見を御紹介させていただ

きましたが、本日は、5月以降に出された意見について、主なものを御紹介させていただきます。

資料は、前回の説明内容に新たな意見を追加したものであり、新たな意見につきましてはゴシック体で表記しております。

まず、1、NEC跡地の取得についての意見としましては、ゴシック体の部分でございます。

多くの市民に取得の考えを理解してもらえるように検討してほしい。

人口減少下で、何もせずに市の衰退を待つよりは、市が取得して、全ての年代が生き生きと過ごせる場所をつくってほしいといった意見がございました。

2、利活用方針についての意見としましては、ゴシック体の部分です。

土地の活用を開始するまでに詳細なランドデザインをつくることが重要である。

事業主体となる土地開発事業者とともに検討したほうがいいのではないかと。

土地の開発に当たっては、クラウドファンディングを活用するなど、財源の捻出方法も検討してほしい。

働く世代だけではなく、子供や高齢者、子育て世帯など、市民全てが利用できる場所になればよいと思う。

一関市総合計画とリンクした取組を意識してほしいという意見がございました。

3、駅周辺等のまちづくりについての意見では、東口交流センターや東口体育館などの市の施設のほか、周辺道路の在り方や東西自由通路なども一体的に検討し、将来を見通した広範囲のまちづくり計画があればよいと思うといった意見がございました。

資料ナンバー1につきましては説明は以上でございます。

委員長：藤倉建設部次長兼都市整備課長。

建設部次長兼都市整備課長：私からは、都市計画用途地域の見直し案について御説明いたします。

この案は、8月から住民説明会をいたしますが、その前に市民の代表である皆様に御説明するものでございます。

着座にて御説明をさせていただきます。

皆様のタブレットのほうの見直し案についての資料ナンバー2の1ページ目をお開き願います。

今回の見直し案につきましては、エリアとして3つのエリアを見直しいたします。

1つ目は一ノ関駅東口周辺、2つ目は北上製紙跡地周辺、3つ目は一関東第2工業団地拡張部分でございます。

この用途地域の見直しにありましては、その一つ右のほうに、一関市都市計画マスタープランに即したものでなくてはならないといった原則がありますので、このところを説明させていただきたいと思っております。

一ノ関駅東口周辺につきましては、基本的に下の部分の工業地の方針の抜粋になります。

産業集積が進む北上川流域地域等の連携を図るための重要な位置にある市の持つ優位

性を生かし、広域的な連携を進めるとともに、これからの地域経済発展のため、成長産業である自動車・半導体関連企業や将来性を見通した環境・エネルギー・情報関連企業、研究開発部門などの立地を視野に入れた、活力ある産業が展開される産業拠点の形成を図ります。

これがまちづくりの方針でありまして、一ノ関駅東口周辺はこれに当たります。

後で御説明しますが、今回見直しをするに当たっては、現在の工業地域から、準工業地域に見直しを図りたいということで、準工業地域がその下に書いております。

準工業地域は、「主として環境悪化をもたらすおそれのない工場の利便性を増進するため定める地域」です。

多様な用途が許容されているため、想定していない土地利用により都市構造に大きな影響を与える可能性があります。

今回、想定していない土地利用ではなくて、後で資料ナンバー3でお示ししますゾーニングによりまして、これが想定している土地利用に変わりますので準工業地域と理屈づけているところでございます。

マスタープランの一つ上のほうに戻っていただいて、地区別構想がございまして。

これは一関を地区ごとに表したもので、1つ目の一ノ関駅東口周辺と一関東第2工業団地の拡張部分は、一関東部地区に該当いたします。

東部地区の抜粋ですが、一関東工業団地、一関流通団地や既存の大規模工場の立地する地区は今のNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地のところが、既存の大規模工場の立地する地区になります。

ものづくり産業の拠点地区として位置づけ、企業活動を円滑にする環境の整備を促進し、機能の強化を図ります。

また、企業ニーズに柔軟に対応し、工業拠点のさらなる強化に向けた動きもございません。

次の北上製紙跡地は、一関西部地区に該当しますが、これはマスタープランの構想図のみの変更が必要となりまして、北上製紙跡地については工業・流通ゾーンから近隣商業ゾーンへ変更して、用途地域を近隣商業地域に見直す案でございます。

同じくその下の一関東工業団地なのですが、これも、マスタープラン上の構想図のみの変更となりまして、一関東第2工業団地を自然環境との調和を図るゾーンから工業・流通ゾーンへの一部の拡大を図るものでございます。

それでは、また右のほうに移りまして、用途地域のところの太囲みのところを御説明いたします。

一ノ関駅東口周辺は見直し前が工業地域から見直し後が準工業地域でございます。

建蔽率は60%と変わりませんが、容積率を200%から400%に緩和いたします。

建蔽率は御存じのとおり敷地面積に対する建築面積の割合なのですが、容積率はそれが2階、3階となった場合の延床面積の割合です。

これによって、建物が建てられる階数とか、高さが若干今までよりも高くできるといったメリットがございます。

北上製紙跡地周辺は工業専用地域と工業地域が現状なのですが、それを近隣商業地域に見直します。

建蔽率 80%の容積率 200%です。

一関東第2工業団地は工業地域として新たに設定をするものです。

建蔽率 60%の容積率 200%でございます。

一ノ関駅東口周辺の用途地域の見直し理由を申し上げます。

一番右の欄でございます。

工場の撤退があったため、工業地域に特化する必要がなくなったこと。

将来、駅前周辺の利便性を生かした産業用地を目指す地区と、幅広く雇用創出できる、多種多様な用途での活用が可能となる地区へ変更するため、準工業地区へ変更すると。

駅東地区の土地の高度化を図るため容積率も2倍の400%に変更するものでございます。

北上製紙、工業団地の拡張部分については、後ほど御覧ください。

次に2ページ目をお開き願います。

これが、今回変更する3か所の位置図になります。

1番目の一ノ関駅東口周辺につきましては、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所の跡地を含みます一部北側のほうの、東口北駐車場の部分や、一部住宅がある部分、あとは南のほうに行きまして、ちょうど数字の1というように見えるようなところなのですが、富士通ゼネラル様の上のところまでの地域を一つのくくりとしております。

あとは2番目の北上製紙跡地周辺はこちらのとおり黒の線の囲んだところ、第2工業団地の拡張というのは、ナンバー3の下の方の拡張部分になります。

それ以降は、パワーポイントを通じて御説明をさせていただきますので、こちらのスクリーンを御覧ください。

内容なのですが、そもそも用途地域とはと、あとは一関市の都市計画、こちらを見直すに当たっての経過の見直し資料のほうを御説明してまいります。

用途地域の見直しの目的は、見直しに当たっては住宅地、商業地及び工業地における、建築物の用途、容積率、建蔽率、高さ等の必要な規制を行い、現況の環境を保全しながら、機能的な都市活動の保全の確保を目的としています。

次にポイントなのですが、本市の将来のあるべき姿に適合するよう、それぞれの用途地域を決定しております。

見直しする時期に当たっては、5年に1度の都市計画基礎調査後に、現状の土地利用と用途地域が乖離していないかということも考えられるのですが、今回の変更は、従来想定されていた将来像において、主たる用途とされている建物以外の建物が、広域的に立地する動向が見込まれる場合、これに当たって見直しをしております。

見直しに当たっては、規制を強める場合、例えば住宅地から工業用地に強める場合は既存不適格とあって、既存の建物が将来リフォームするときに、建築確認がおりないような用途の見直しは既存不適格であるということで、それには注意しなければなりません。今回の見直しでは既存不適格が出ていない見直しになっております。

次に、用途地域とはといったことで、簡単に説明をいたします。

これがイメージ図です。

一定の広さごとに、土地に建てられる建物のルールづくりをいたしましょうということで、これがないと工場の近くに住宅があったり、ごちゃごちゃしてしまうまちづくり

になってしまうのですが、こちらのように建てられる建物の大きさ、用途を決めることによって、そこに静かな住宅環境をつくったり、工業生産性が高いような工場を集めてつくったりできます。

また、住宅地の近くには、買物ができる便利な用途とすることも可能です。

この下のほうが、こういった課題を書いたものです。

例えば、歩道を広くするために建物をセットバックしましょうといった例もありますが、どちらかというと、こちらの用途地域の場合は、ここは住宅地です、工場は駄目ですとか、ここは高い建物は駄目ですと。

逆に建物の高さが高い、例えばアパート、マンションなどのような建築物の中に小さな低い建物を建てるようなことは好ましくないので、市民の皆様がお互い気持ちよく住めるようなというのが用途地域の原則でございます。

次に、用途地域の制度について御説明します。

こちらのほうは、一関市には9つの用途地域がございまして、今回変更する部分がNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の場合は工業地域となっておりますが、それを準工業地域にするものでございます。

これは後ほど詳しく御説明をいたします。

この図の見方なのですが、この丸がついているのは、この用途地域で建てられるもの、逆にピンクのものですと、用途地域では建てられないものになっております。

この図が細かいですと、後ほど大きい図面で御説明をしたいと思います。

この秩序がなくなると、生活環境の悪化や都市機能の低下が起こるおそれがあります。先ほどの3地区において変更を図りますといったことでございます。

次に、今回の委員会の主であります一ノ関駅周辺の用途地域の状況を御説明します。

これは用途地域を色分けしたものでございます。

駅を中心に御説明しますと、まずは西口、これが商業地域と近隣商業地域がございませす。

反対に駅東口周辺は工業地域や準工業地域が多い地域となっております。

こちらから言いますと、この工業地域と準工業地域が工業系の地域になっておりますので、駅東口周辺は一言で言うとやはり工業系の用途が固まっているといったことでございます。

これらの一ノ関駅東口周辺は工業地域という用途が指定されておりますので、どのような工場でも建てられる地区ですが、その中でも、この辺は住宅があるのですけれども、住宅やお店は建てることができますが、学校や病院、ホテルなどは建てられませんというルールなのです。

また、一ノ関駅の南側にあります北上製紙株式会社跡地につきましても、こちらは工業専用地域となっておりますので、専用地域は工業地域の規制が強くなっておりますので、住宅やお店を建てるにも制限がかかっております。

このように、この用途と現状に合わせた見直しを図る必要がありますが、一番のポイントは将来の土地利用を見越して見直す必要があるというように考えております。

続きまして、これは皆様のなじみの風景なのですが、これはNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の東側から撮った写真なのですが、NECプラットフォーム

ズ株式会社一関事業所の工場跡地がございます。

あとはこちらに寄宿舍がありますし、あとは広い駐車場がありますと、こういった土地の利用になっております。

その周辺には都市計画道路が2本通っておりますし、隣は操業中の工場があるといった状況になっております。

それでは見直し案について、再度御説明をします。

これが見直し前の用途地域でございます。

今回見直しする地区はNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地を中心に申し上げますと、こちらが工業地域でございました。

それを準工業地域として、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地を含みます一ノ関駅東口周辺を広く準工業地域にするものでございます。

それで、何でもここまで準工業地域にしないかというところ、ここはやはり操業中の企業がありまして、危険物とか大規模な燃料とかを貯蔵する可能性がありますので、それを準工業地域にしてしまうと、先ほど申しあげました既存不適格になるおそれがありますので、こちらの企業活動優先に工業地域として残しているところでございます。

やはり大きな理由は、こちらのほうで工場撤退があったために、一つは土地利用の規制を緩和しようといったものでございます。

後ほど土地利用につきましては御説明があると思います。

この地区は将来一ノ関駅周辺の利便性を生かした産業用地を目指す地区ですというのがマスタープラン上でありますので、なおかつ幅広く雇用創出できる多種多様な用途での活用が可能となる地区へ変更するというのが、先ほどの繰り返しになりますが、説明になります。

そして今回、容積率を200%から400%に緩和した主な理由は、やはり一ノ関駅の周辺というのは、人が集積する、人が活動しやすい地区でございまして、こちらを1平米当たりの面積から多様なお金が生み出せるようなとか人が交流しやすいようなというためには、やはり1階よりは2階、2階よりは3階といった階数が必要ですし、延べ床面積も広ければ広いほど、産業活動の展開に有利になるためでございます。

こちらが先ほどのマスタープランの抜粋でございます。

先ほど御説明いたしましたとおり、土地利用の現況、動向の把握に努め、目標とする土地利用と実態が乖離する地域については、必要に応じて用途の見直しを検討します。

工場の撤退があったのに、そのまま工場として企業誘致を進めてまいりましたが、なかなかその条件に合う企業がいなかったため、あれから数年経過しても利用されていないという地区については見直しを進める必要がありますということでございます。

これが一ノ関駅東口を含む東部地区では、方針が先ほどのようになっております。

先ほど申しあげましたとおり、既存の大規模工場の立地する地区はものづくり産業の拠点として位置づけております。

第2工業団地は整備済みであります。

企業ニーズに柔軟に対応して、工業拠点のさらなる強化に向けた地区でもございます。

それでは、マスタープランを御覧になった方もいらっしゃるかもしれませんが、初めての方もいらっしゃると思いますので、マスタープランの構想図の変更について若干説明を

させていただきます。

これが構想図でございまして、一ノ関駅周辺というのはこちらのほうになっております。

今回見直しをするのが、このブルーの色になっているところなのですが、それは何かと申し上げますと、工業・流通業務ゾーンというようになっております。

このゾーンで活動していくというのが、令和 10 年までの目標年次としてマスタープランで掲げられておりますので、これは今回変更せずに、このとおり用途を見直していくといったこととさせていただきます。

このように、用途が張りついていくわけとさせていただきます。

次に、課題について若干御説明をいたします。

東口周辺を含む都市計画上の東部地区の課題とさせていただきます。

まずは、ものづくり産業用地の確保と産業集積の誘導が不足していると、企業活動を円滑にする周辺地区とのアクセスの強化、高速通信網等の整備の促進、これは一昨年の光回線の通信によってクリアされていると思います。

企業誘致活動の強化は今市のほうで全力を挙げてやっているところとでございます。

勤労者が生活しやすい環境の整備、アンケート調査によりますと、買物がしやすいとか、レジャー施設が多いとか、そういった要望とさせていただきます。

次に、土地利用の現況はどうなっているのかということについて御説明します。

今回のNECプラットフォームズ株式会社一ノ関事業所跡地を含む一ノ関駅東口周辺というのがこの丸の書いてある部分になります。

どのような土地利用になっているのかというのを見ますと、一番多いのはやはりこの工業用地の色が青くなっていますので、こちらが工場としての活動がされていた地区とさせていただきます。

こちらのほうはまだ活動中とさせていただきます。

その次に多いのが駐車場とさせていただきます。

これは市営の駐車場とさせていただきますし、交流センターとさせていただきます。

あとここは一部、平成 27 年度の調査ですので一部公共用地に変わっております。

そのほかには住宅地があるといった理由となっておりますが、注目してほしいのは、ここにピンク色の低未利用地というのがありまして、これはおおむね 5 年間何も土地の上に変化がなかったところとさせていただきますし、住宅も何も建っていない、雑種地だったら雑種地のままになっていて、活用がされていない地区とさせていただきます。

この駅東地区にあつてはこのピンク色の低未利用地があるということも一つの課題とさせていただきます。

現在はこちらのほうは住宅分譲が進んでおりまして、そちらのほうは解消されている地区とさせていただきます。

続いて用途別の現況図について御説明をいたします。

これはどんな施設が建っているのかということで、御存じのとおり今あるのはこちらのほうの工業施設とさせていただきます。

次にこちらのほうに、住宅がありますし、ここが共同住宅となっております。

そういった地区を今度は準工業地域に変えていくといったこととさせていただきます。

その次に、建物年別の現況図についてお知らせします。

これは、どんな年代に建てた建物かというのを表した図なのですが、やはりNECプラットフォームズ株式会社一関事業所については、昭和56年以前に建てられたものもありますし、この赤色に至っては昭和46年以前、あと最近のもので平成元年以前のものと比較的、経過年数を経ている建物が多いという状況でございます。

工場につきましては北上製紙株式会社も昭和46年以前といったことで用途の規制が工業地域のままになっているといったこともございます。

次に新築動向についてお知らせします。

こちらのほうは、平成22年度から平成26年度までにどのような用途、例えば住宅用地とか商業用地として立地になったかとか、建てられたかというのがポイントされておりますが、この東口周辺につきましては1点だけ工業用地で一つ立地されただけで、あとはやはりこの道路、沖線という道路を隔てて東側のほうに立地が進んでおります。

北上製紙株式会社跡地も同様にあまり立地が進んでいない、比較的1回建てたものがそのまま残っている地区といった認識でございます。

そういったことからやはり規制緩和は必要でございまして、用途地域においても規制緩和をする必要があります。

まとめになりますますが、準工業地域に主に軽工業やサービス施設が立地できる地域ということで、一ノ関駅東口周辺は、見直し案で先ほどの建蔽率は60%で、用途地域は準工業地域に、容積率は2倍に緩和して400%、見直しにより、建設可能となる建築物は店舗等で床面積が1万平米を超える店舗、ホテル、旅館、劇場、映画館、幼稚園から大学までの文教施設、病院が建てられることとなります。

逆に緩和することによって建てられることができない施設は下のとおり、危険性が大きい工場、環境を悪化させるおそれのある工場、火薬、石油ガスなどの貯蔵量がやや多い施設が建てられなくなるわけでございます。

これはやはり今後の駅前環境を考えれば、工業地域よりは準工業地域に見直すべきというような判断に至りました。

今後のスケジュールなのですが、4月に住民懇談会を終えまして、その案を基に素案をつくって、都市計画上の住民説明会は8月3日、4日と、あとはそのほかに、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地関係の利活用に関する市民説明会を7月31日、8月1日、あとはパブリックコメントでさらに市民の皆様からの御意見、あとは計画案の公告、縦覧につきまして意見書が出せるような形になっておりますので、それによる意見をいただいてから、様々な手続を踏みまして、来年の令和5年3月には都市計画の決定をするような計画でおります。

簡単ですが説明は以上になります。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：それでは次に資料ナンバー3にあります、駅東工場跡地の土地活用イメージについて説明をいたします。

こちらについてもパワーポイントを用いて説明をいたします。

本年4月に設立しました一関市駅東工場跡地管理運営法人設立準備会におきましては、左側の土地活用イメージと下側の経済効果からなります、土地活用構想や右側の取得後の管理運営体制について検討を進めてまいりました。

本日は、左側の土地活用構想の要素のうちの上側の土地活用イメージについて説明をさせていただきます。

本日説明いたします活用イメージは、本年4月に設立しました、一関市駅東工場跡地管理運営法人設立準備会におきまして、5月から検討支援を受けているコンサルタントとともに、まちづくり分野に関する研究者や、土地開発事業を手がける事業者といった有識者から、専門的な立場からの助言や評価をいただきながら、検討を進めてきたものであります。

さらには、ディベロッパーやゼネコン業者へのヒアリングを行い、頂いた意見や意向を踏まえて策定した、現時点において最も大きな活用効果を図れると考えた、活用例であります。

これからスクリーンに投影いたします資料は、皆様にお配りしている資料ナンバー3を細かく分けたものでありますので、スクリーンが見えづらい際には、お手元の資料を御覧いただければと思います。

まず、1、土地活用におけるゾーニングについて説明をいたします。

活用イメージを検討するに当たり、土地の全体を駅に近いほう、北側から公共ゾーン、賑わい創出ゾーン、イノベーション創出ゾーンの3つのゾーンに区分けをしております。

駅前空間を公共と民間で共に活用していくエリアとして、東口交流センターは公共ゾーンと賑わい創出ゾーンの両方を兼ねる位置づけとしております。

賑わい創出ゾーン、イノベーション創出ゾーンは、民間事業者への貸付けにより、民間主導の活用を図りたいと考えておりますことから、交通の結節点である駅前空間をメインエントランスと位置づけまして、水と緑の賑わい広場や、南北をつなぐプロムナード、公的施設等の公共ゾーンを整備することで、民間誘導を図りたいと考えております。

続いて、各ゾーンの考え方について説明をいたします。

まず、aの公共ゾーンについてであります。

これは交通の結節点となる駅前空間は、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、にぎわいが感じられる緑地広場や、インフォメーション機能を備えた公的施設等を整備する公共ゾーンを配置いたします。

公的施設の整備場所につきましては、既に取得し、供用開始している東口体育館と一体的な土地利用を図ることができると考え、東口体育館に近接した配置としております。

想定される主な機能例でございますが、公的施設として総合インフォメーション、各種窓口サービス、会議室、貸しオフィス、コワーキングスペースなどのほか、緑地公園やプロムナード、全天候型イベント広場、観光バス等の駐車場などが考えられます。

次に、bの賑わい創出ゾーンについてであります。

南東側の駅前空間は、駅前のにぎ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し、市民や観光客でにぎわうゾーンといたします。

また、公共ゾーンとの一体利用を促し、さらなる相乗効果を図ります。

想定される主な機能例といたしましては、民間施設として、観光物産施設、ショッピ

ングモール、飲食店、遊技娯楽施設、スポーツジム、屋内型子供の遊び場、保育、託児施設などといった施設のほか、それらの施設利用者のための駐車場などが考えられます。

最後に、cのイノベーション創出ゾーンについてであります。南側は落ち着いた環境を創出し、研究開発等の機能を配置することで、イノベーション、ここでは交流による新たな価値としておりますが、このイノベーションを創出するゾーンとしております。

想定される主な機能例といたしましては、民間施設として、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といった施設のほか、それらの施設利用者のための駐車場などが考えられます。

以上のように、駅前イベントの開催や買物客などによるにぎわいが図られる場所とし、南に行くにつれて、事業所やオフィスなど、特定の方が利用する、落ち着きのある場所にしたいと考えております。

続いて、2、土地活用イメージについて説明をいたします。

先ほどのゾーニングの考え方を基に、どのような道路などの基盤整備を行うことで、この土地のより大きな活用効果が図られるか、3つのイメージを作成して検討を行いました。

まず、Aの歩車利便性重視のイメージであります。

ここで、道路部分が灰色になっているのは車道、ピンクになっているのは歩道であります。

車の動線を青い点線で示しております。

このイメージでは、敷地内に示している道路は全て車が通れるようにするものであります。

このイメージの特徴としましては、駅前に公的施設やまとまったオープンスペースを確保、道路で街区を構成することで、各エリア内への車や歩行者等による移動の利便性が高い、敷地中央に縦に南北道路を配置することで、駅前からの車両によるアクセス性が高いというものであります。

なお、土地の中央を縦に走る、水と緑のプロムナードは、イベント時には歩行者天国として車両規制を行い、プロムナード全体での活用が可能な空間としております。

さらに、これから説明するものも含めて、3つのイメージに共通した考え方といたしまして、この敷地の西側、図面の左側を通る一ノ関駅東線につきましては、敷地内に入る車両による渋滞を防ぐための右折レーンの増設や、一ノ関駅の利用者などによる一般車両の乗降スペースの新設が必要と捉え、1車線分の道路拡幅を検討したいと考えております。

なお、一番下に黒字に白抜きの文字で記載しているもの、こちらも3つのイメージに共通した考えとして、各エリアの境界につきましては、現時点で確定したのではなく、土地の取得後において、民間事業者からの提案や意向を踏まえ、最終的に決定していくものとしております。

土地活用構想におきましては、土地活用イメージを基とした経済効果を試算することとしておりますことから、エリアごとの面積は仮定で置いております。

次に、Bの歩車利便性プラス、敷地一体利用のイメージであります。

このイメージで、敷地内の道路で車が通れるのは、図面左下のほうの赤い点線の丸の

エントランスというところから、右側に行って中央のエントランスへ、そこから上に行って、図面中央辺りで曲がって、右側に行って、赤丸のエントランスに至る、このクラック状の道路のみであります。

このイメージの特徴としましては、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、幹線道路からのアクセス性の高い駅東前堀線からの進入路や、図面の一番下を横に通る、一関沖 18 号線から左側の一ノ関駅東線を経由して進入する道路を配置することで、各エリア内への車や歩行者等による移動の利便性が高い、公共民間エリアや広場空間が車道で分断されないことから、歩行者等の安全性確保や一体的な利用が可能で、公民の連携が図りやすいというものであります。

なお、水と緑のプロムナードはAのイメージと同様に、イベント時には歩行者天国として車両規制を行い、プロムナード全体での活用が可能な空間としております。

最後に、Cの歩行者優先の敷地一体利用のイメージであります。

このイメージは、敷地内に車道を整備しないものであります。

このイメージの特徴としましては、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、敷地内に車道を整備せず、駐車場を外周道路に面して配置することにより、敷地内への車両の進入を抑え、歩行者等の安全性確保や、敷地内の一体的な利用が可能となる、公共、民間エリアや広場空間、プロムナードを一体的に利用できることから、公民の連携が図りやすいというものであります。

以上の3つがこれまで検討を進めてきたイメージであります。

続いて、3、土地活用イメージの比較評価であります。

ただいま御説明いたしました3つのイメージにつきまして、項目ごとの比較評価を行いましたので、その内容について説明をいたします。

評価項目につきましては、非常によいと評価する二重丸。

二重丸に劣るがよいと評価する丸、あまりよくないと評価する三角で評価をしております。

まず1つ目の評価項目は、左端にありますが、シンボル性であります。

これは市の玄関口として、新幹線ホームや東口交流センターからの眺望や、地域を特徴づける駅前空間、その空間を活用したにぎわいなどを評価対象としたものであります。

Aの歩車利便性重視のイメージにつきましては、駅前にまとまったオープンスペースが確保され、見晴らしがよい。

南北を通過する車道が、広場空間を分断するため、ほかの案と比較して、開放感や空間の活用が制約される。

Bの歩車利便性プラス敷地一体利用のイメージにつきましては、駅前にまとまったオープンスペースが確保され、見晴らしがよい。

Cの歩行者優先の敷地一体利用におきましても同様であります。

以上から、Aが丸、BとCが二重丸と評価しました。

この項目に対する外部有識者からの評価であります。まちづくり分野に関する研究者、以下研究者と言いますが、この研究者からは、BとCでは、C案のほうが空間活用の自由度が高い、車道が全くないため、警察への道路使用許可が必要なく、一体的なイベント利用が可能。

評価としては、Aを三角、Bを丸、Cを二重丸とすべき。

土地開発事業者、以下事業者と言いますが、事業者からは、評価のとおり、一定規模のオープンスペースを設けていることは評価。

オープンスペースで何ができるか等の利用イメージの共有も必要という評価をいただきました。

2つ目の評価項目が、歩行者の利便性、安全性であります。

これは一ノ関駅などから来る歩行者の利便性や、道路の有無による安全性を評価対象としたものであります。

Aについては、全天候型の連絡デッキ等により、東口交流センターから民間施設やオープンスペースへの連絡が容易、車道で街区を構成しているため、歩行者と車が干渉する箇所が最も多く、ほかの案と比較して一体利用や安全性に劣る。

Bにつきましては、Aと同様に、全天候型の連絡デッキ等により、東口交流センターから民間施設やオープンスペースへの連絡が容易。

車道が一部整備されているため、歩行者と車が干渉する箇所があるが、広場空間や公共、民間エリアの一体利用が可能な配置である。

Cについては、全天候型の連絡デッキ等により、東口交流センターから民間施設やオープンスペースへの連絡が容易。

敷地内に車道を整備しないことから、歩車分離が可能であり、広場空間やプロムナード施設の一体利用や歩行者の安全性が確保される。

以上から、Aが三角、Bが丸、Cが二重丸と評価をしました。

この項目に対する外部有識者からの評価としましては、研究者からは、表記どおりと考える。

事業者からは、Cは歩車分離がハード面で実施されており、歩行者や敷地内の利用者において、安全な環境が保たれている。

Bはオープンスペースでの一体的な利用は可能だが、それ以外は車道により分断されており、評価の丸に疑問を感じるという評価をいただきました。

3つ目の評価項目は車のアクセス性であります。

これは敷地内の施設に車で来る際のアクセス性を評価対象としたものであります。

Aにつきましては、駅前や主要な車道から各エリア内への車でのアクセス性が高い。

土地利用に応じた発生集中交通量、これは、このエリアで見込まれる交通量のことでありますが、この発生集中交通量が増大する場合、外周道路の拡幅等の検討が必要となる。

Bにつきましては、主要な動線に車道を整備しており、各エリア内への車でのアクセスが可能である。

土地利用に応じた発生集中交通量が増大する場合、外周道路の拡幅等の検討が必要となる。

Cについては、主要な車道から外周に面して配置された各エリアの駐車場にアクセスが可能である。

土地利用に応じた発生集中交通量が増大する場合、特に駐車場の出入口に集中するため、外周道路の拡幅等の検討が必要となる。

以上から、Aが二重丸、BとCが丸と評価をいたしました。

この項目に対する外部有識者からの評価であります。研究者からは、AとBは街区内道路からもアクセスを取れるため、渋滞緩和という観点からは、外周道路を拡幅する必要性は低いと思われる。

事業者からは、Cは外周道路に面してエリアごとに駐車場が配置してあれば、車のアクセスが悪いとは思わない。

Aは駅東口に行く車の動線からも、敷地内に車道を通すことのメリットがないように思われる、という評価をいただきました。

4つ目の評価項目は基盤整備費であります。

これは、道路や駐車場などの基盤整備に要するコストを評価対象としたものであります。

Aにつきましては、車道の延長が最も長く、地形の高低差もあることから、ほかの案と比較して多額の道路整備費を要する。

観光バス駐車場の場所を変更するため、整備費用を要する。

Bについては、車道の整備を最小限にしており、道路整備費が抑えられる。

既存の観光バス駐車場を活用でき、新たな整備費用を要しない。

Cについては、車道を整備しないことから道路整備費がかからない。

既存の観光バス駐車場が活用でき、新たな整備費用を要しない。

以上から、Aが三角、Bが丸、Cが二重丸と評価をいたしました。

この項目に対する外部有識者からの評価といたしましては、研究者からは表記どおりと考える。

事業者からは評価のとおり、既存を生かせるものはなるべく生かし、経済性を高めることも必要であるという評価でございました。

最後に、5つ目の評価項目は土地利用、民間誘導でございます。

これは将来的な土地利用に係る制約や民間誘導を行う上で重要となる、公民連携の図りやすさを評価対象としたものであります。

Aにつきましては、車道で街区を構成しているため、将来的に土地一帯の再整備をする際の制約となる可能性が高い。

車道で各エリアが分断されることから、ほかの案と比較して、公民の連携が図りづらい。

Bについては、車道の整備を最小限にしており、将来的に土地一帯の再整備をする際の制約となる部分が少ない。

公共・民間エリア、広場空間を一体的に利用できることから、公民の連携が図りやすい。

Cについては、車道を整備しないことから、将来的に土地一帯の再整備をする際の制約となる可能性が低い。

公共、民間エリア、広場空間やプロムナードを一体的に利用できることから、最も公民の連携が図りやすい。

以上から、Aが三角、Bが丸、Cが二重丸と比較評価をいたしました。

この項目に対する外部有識者からの評価でございますが、研究者からは、将来的に道

路を加える場合もなくす場合も、変更可能性としては同等であるため、将来的な再整備の制約の有無は、現時点での評価に適さないと思われる。

街区内に車道があるほうが規模の小さい企業をたくさん誘致するには適しているのに対し、Cは宅地と道路の間にレベル差があるため、大規模事業者しか活用しにくい。

誘致しやすい企業が変わるだけで、土地利用の評価の優劣はつけ難いが、公民連携の評価としてはこの評価で妥当と考える。

事業者からは、評価のとおり、一度市道として整備するとなくすことは難しいため、将来的に制約が少ない案を採用すべきであり、エリアごとに分断されることのない形が望ましい。

民間活用エリアのゾーニングについては、民間事業者の意見を聞いて調整を行うことという評価をいただきました。

以上の項目ごとの評価を基とした総合評価といたしまして、Aの歩車利便性重視が三角、Bの歩車利便性プラス敷地一体利用が丸、Cの歩行者優先の敷地一体利用が二重丸という結論に至りました。

この総合評価に対する外部有識者からの評価といたしましては、まちづくり分野に関する研究者からは、基本的にはCで検討を進めるべき。

ただし、民間企業の動向、必要面積を把握しながら、Bも検討の余地に入れておくべき。

大規模事業者の進出が見込めず、中小規模の事業者の需要が高い場合など。

土地開発事業者からは、全体として評価は妥当である。

Cは敷地全体を一体的かつ連携創出が図られる敷地利用であると同時に、公民連携をしていくエリアとして、民間事業者への誘致に対してもメッセージとなり得る。

車道を敷地内に造らないことで、交差点をつくらない安全なエリアとなる、という評価をいただきました。

各評価項目においては、準備会の評価と外部有識者の評価で、多少の相違がある項目もございますが、総合評価としては、どちらの有識者からも、Cのイメージが最も活用効果の拡大を図れるという評価をいただきました。

以上の検討内容から、主としましてはCの歩行者優先の敷地一体利用のイメージで、今後の検討を進めていきたいと考えております。

続いて、4、土地活用イメージに基づく活用例であります。

先ほどの歩行者優先の敷地一体利用のイメージを基に、どのように活用を図っていくかの活用例、あくまでも例でございますが、これを示しておりますので、内容について説明をいたします。

まず、1 エントランス機能を高める、水と緑の賑わい広場であります。

新幹線駅からの玄関口となるメインエントランスは駅のホームや東口交流センターからの眺望にも配慮し、豊かな緑やにぎわいが感じられるよう、公共整備エリアの中央に広がりのある緑地公園を配置します。

ここでは、遊具遊びやピクニックなど、子供が遊べる場所とするほか、キッチンカーやテントを並べてのマルシェなど、様々なイベントにも活用できると考えております。

次に②全天候型の連絡デッキや大屋根広場であります。

駅直近の民間施設や広場空間に、東口交流センターの2階から直接アクセスできる全天候型連絡デッキを整備することで、雨天時にも安心して利用することができます。

また、公共施設と一体となった大屋根により、全天候型の多目的広場を配置し、連続する広場空間との一体利用を促します。

次に③敷地全体をつなぐ、水と緑のプロムナードであります。

広大な土地と南北に長い敷地の特性を生かし、周辺の緑や人のにぎわいを敷地全体に広げる、水と緑のプロムナードを敷地中央に配置いたします。

プロムナードが交流軸となり、沿道の民間施設と一体で、様々なアクティビティが可能な空間を創出いたします。

次に、④様々な活用が可能な3つの民間活用エリアであります。

民間活用エリアは大きく3つのエリアで構成をいたします。

全てのエリアが広場空間やプロムナードと隣接し、公共整備エリアとの一体的な利用が可能なことから、公民連携を図ることが可能となります。

また、各エリアが2ヘクタール前後のまとまった規模となっており、施設規模の大小に合わせて、区画割を行うことができ、自由度の高い施設を導入することが可能となります。

最後に⑤周辺及び敷地内のアクセス性、安全性の確保であります。

新幹線駅や周辺の学校、住宅地などからの歩行者、自転車などのアクセス性を考慮した歩道や連絡デッキを配置いたします。

また、民間活用エリア内の駐車場は、外周道路に面して集約して配置し、歩車分離による歩行者等による一体利用や安全性を確保いたします。

加えて、敷地内の移動の円滑化や移動自体を楽しむような、新モビリティを導入することも考えられます。

土地活用イメージに関する説明は以上であります。

現在、この活用イメージを基とした経済効果の試算を進めておりまして、後日改めて皆様への説明の機会をいただきたいと思いますと考えております。

また、会場の中央には、先ほど説明いたしました、活用イメージの模型を用意しておりますので、後ほどお近くで御覧になっていただければと思います。

私からの説明は以上であります。

どうぞよろしく願いいたします。

委員長 : これより質疑を行います。委員長のほうから要望したいのですけれども、先ほどのパワーポイントで説明した資料にタブレットにも紙ベースでもない資料がありますので、それを資料として提出願いたいと思いますけれども、よろしゅうございますか。

(「はい」の声あり)

委員長 : それではただいまより、質疑を行います。

千田良一委員。

千田（良）委員：最後のほうなのですけれども、まず一つは、今の4の土地活用イメージ、C案に基づく活用例というところの、最後のところなのですけれども、敷地内の移動の円滑化や移動自体を楽しむような新モビリティを導入することも考えられ、あとは車道、広場等というようなことが記載されているのですけれども、私、この2行だけでは理解ができないもので、これについての説明をお願いしたいと思います。

それから、あともう一つ、場所をどこだというのが今すぐ見られなくて申し訳ないのですが、同じこの図面で、真ん中のところのプロムナードのところの説明だったと思いますが、アクティビティがどうかこうかというようなフレーズもあったと思います。

これについても様々なアクティビティが可能な空間を創出する、ここについて少し70歳近い人間にも分かるような内容で結構ですので、説明をお願いいたします。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：確かにアクティビティというのは分かりづらいところがありました。

申し訳ございません。

まず、最初の新モビリティでございますけれども、あくまでも車道を走るものではなくて、敷地内を移動する小型の車のような、車状のようなものを想定しております。

ただ、これはそのような可能性も考えられるというようなことでございます。

敷地が広いことから、歩くのが大変な場合があるということも考えられることから、そのようなものも導入する可能性はあるのかなというように考えているところでございます。

それから、アクティビティでございますけれども、これは活動とか、そのように言い換えてもらえればありがたいと思います。

以上でございます。

委員長：千田良一委員。

千田（良）委員：そうすると、やはり私は最初のほうの項目について、なかなかイメージができてなくて、例えばテレビとかを見ているときに、何というのかちょっと分からないですけれども、片足でキックしてザーッと進んでいくものとか、あるいは最近ある自動車メーカーでやっている、ハンドルを持っていけば、こう動いてくれるような、あのようなイメージでよろしいのでしょうか。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：そのとおりでございます。

委員から今お話があったのは、少し小型なもの、例えば1人利用ぐらいのものと考えられますが、ここで、考えているのは1人利用のものから、複数人が利用できるようなものまで、ただあまり大きくないものを想定しておりますが、何度も言いますが、あく

までもそのようなことも考えられるという程度のものでございます。

委員長：千田良一委員。

千田（良）委員：さっきのアクティビティのところなのですけれども、この図面といいますか、この絵を見ると民間活用エリアの中のところが大きなところかなと思って理解しているのですけれども、そうすると例えば、ここにどういうものが立地というか、入るかによって、様々なアクティビティが可能かどうか、あるいは、もしかしたら、入り切らない、いろいろなセキュリティーの問題なり何なりで無理だというようなことも可能性としては考えられるということによろしいでしょうか。

委員長：佐藤市長。

市長：やたらと片仮名が多くて、市民説明会の際には片仮名ではない表現で御説明したいと考えてございました。

そこで、そのアクティビティでありますけれども、要は、これは先ほどお話いたしましたA案、B案、C案、つまり敷地内に公道、車が通れる公道があったほうがいいのか、ないほうがいいのかという、その議論に集結した答えの部分でございまして、車の通れる公道がないほうが、このエリア内の移動なり活動、アクティビティ、そうしたものが高まるのではないかと、そうしたような観点からC案を採用していきたいと考えた次第でございまして。

先ほどのモビリティとも関係いたしますが、言ってみれば、これから先、我々も2050年CO<sub>2</sub>ゼロといったものを目指してございますので、エンジンではなくてモーターの世界に行くのではないかと。

そうしたものをさらにこの免許なしで、あるいは公道というような条件なしで移動できるようなものはこれから先、今現在ですと、セグウェイですとかもございまして、それを直ちに導入するという意味ではないのですけれども、そうしたことも可能になるような空間を創出していくということは一方で必要ではないかと、そういったようなくだりでの書きぶりでもございました。

そのように御理解いただければと思います。

委員長：千田恭平委員。

千田（恭）委員：これまでの過去の説明から、今日の説明で新たなところは何かということ考えたときに、まず、第2工場、第3工場は解体する前提と、それから、ゾーニングのお話がありました。

それで、八千代エンジニアリングが関わって提案した部分というのは、今日のお話で言うところの部分が八千代エンジニアリングから出たお話かということが1点。

それからもう1点は、9月には恐らく取得議案として提出されると思うのだけれども、今日の説明、それから来週も予算的なものについては、お金の部分についてはあると思

うのだけれども、今日の説明と来週の説明を聞いて、9月までの間にどのくらいあと付け加えられるのかと。

議案を提案されるときに、今日の説明と来週の説明のほかにもどのくらいの部分が上乘せされるのかと、この2点について、説明をお願いします。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：私からは、まず、最初の御質問、八千代エンジニアリングから提案、出されたものはどれかというような御質問でございましたが、八千代エンジニアリングとは、こちらの市当局と密接に協議をしながら進めてまいりまして、そこで案を作って、例えば準備会の幹事会、そして準備会に案を出すというようなことをしまして、準備会でいただいた意見で、また我々と八千代エンジニアリングと協議、検討して、次の案を出すというような作業を繰り返してきたところでございます。

また、八千代エンジニアリングなくしてできなかったのは、例えば、先ほど2ヘクタール前後の区画に分けるといふようなことをお話ししましたが、八千代エンジニアリングで、大手のディベロッパーなどに意見を照会した結果、その意見の中には、1ヘクタールから2ヘクタール前後の区画が最も、ディベロッパーとして参加しやすいなどの意見もございましたことから、そういうものを参考にしながらこの案をまとめたところでございます。

委員長：佐藤市長。

市長：後段の質問についてお答えをいたします。

本日現在、説明をさせていただきましたのは、こちらです。

絵を描く部分を先ほどのパワーポイントと、あとはそちらの模型でもって説明させていただきました。

冒頭の御挨拶の中で申し上げましたが、今回は7月29日に、この特別委員会の場をお願い申し上げまして、今回はこの部分、経済効果のところと、あとは管理運営体制の部分、この2つをお話しさせていただきたいと考えております。

この経済効果を描く際には、幾らで取得できるかといいますか、これは現在、NECプラットフォームズ株式会社様と協議をしておりますけれども、私どもとして、現在、同社と協議中の額とそれをベースとしてこの活用例で配置をした場合にどういった経済効果、あるいは直接的な効果としての市税収入が見込めるかと、そうしたあたりをお話しさせていただきたいと考えております。

それは次回でございます。

来週であります。

さらに、管理運営体制につきましても、複数の方式案を今検討してございますので、その答えも出した上で、次回、来週の特別委員会でお話しをさせていただきたいと思っております。

したがって、私どもが9月の取得議案提案までの間に、私どもとしての案を練り

上げて御説明させていただこうという部分については、次回の特別委員会で、この3つが、私なりのものは一通り出させていただくことになります。

その後でございますが、次回7月29日金曜日の後には、31日曜日と、それから、8月1日月曜日に市民説明会、そちらのほうが、今日説明したようなものよりも、むしろ答え、結論部分を中心にお話をさせていただきたいと考えてございますが、そうしたような説明をし、そうした私どもとしての議会への説明、そして市民説明会での説明、そうしたものを踏まえまして、8月にはもう一度総括的なまとめとしての説明の場が持てればというように思っております。

その後においては、9月の取得議案の提案の前に、臨時会議をお願いして、土地開発基金の増額、それをお諮りいただきたいと、そういったところが今現在の考えでございます。

したがいまして、私どもとして作り上げたい、この3つについては、次回の特別委員会において、残りの2つをお話しすれば、この3つは整うというように考えてございます。

委員長：千葉栄生委員。

千葉（栄）委員：私からも質問させていただきます。

今日出されたものは、今までと大差ないなと私は感じました。

ちょっと色がついたかなと思う程度です。

そこで、私がお聞きしたいのは、経済効果は今度示すというお話がありました。

市が目指す、取得するためにしていることが、市内全域に活用効果を図れるということで取得したいということがありました。

その市全体への影響というか、評価、今回は全然出ていないような気がしますが、どのように出されるのですか。

需要だけの評価しかないわけですね。

でも取得するためには、市全体にどのような影響を及ぼすかという評価も必要だと思うのです。

委員長：佐藤市長。

市長：次回、来週お話しいたしますのは、土地貸付収入がどのくらい入ってくるか。

そして、その上に物ができて固定資産税が入ってきます。

そこで働く人が出てきますから、個人市民税もあり、法人としての法人市民税もあります。

そうした直接的な効果のほかに、こういったようなゾーニング、各配置とした場合に、商業系の施設からはどのぐらいのリターンがあるかと、イノベーション系の施設からはこういったようなものがあるかと、そうしたものを整理をして、数字として積み上げます。

そうした入ってくるものがあって、当然出ていくものとすれば、NECプラットフォーム

ームズ株式会社様側の取得額でありますけれども、それは先ほど申しましたとおり、今回の特別委員会の場において、現在交渉中、協議中の額をお話しし、そうしますとそのエックス線は何年あれば回収できるのかといったようなシミュレーションができますので、それがこの部分であります。

そうした形で御説明をしたいと考えております。

委員長：千葉栄生委員。

千葉（栄）委員：私の聞き方が悪かったのですが、市民にどういう効果を及ぼすかという評価が今回入っていないということなので、そこはどのように出していくのかを、今後、説明会の中でどうやってそれを評価していくのか、出していくのかと。

委員長：佐藤市長。

市長：それはこの部分だと思ってございまして、これは、市としてのリターンであり、それは市民としてのリターンであります。

効果であります。

具体的には雇用の創出が図られますし、税収がアップします。

それによって市の台所はどうかというところが出てきます。

商業系でどのくらいの人数が、イノベーション系でこういったような人数があるだろうというのは、そこで数字での説明をさせていただきたいと考えておりました。

それは、次回と思ってございます。

委員長：猪股委員。

猪股委員：私からは2点ほどお伺いいたします。

一つは評価の仕方の部分で、土地利用のイメージ案ということで活用例が出されました。

C案というようなことでの総合評価もあるわけなのですが、確かに1回に全てが整備されれば、道路とかはなくてもいいとか、様々なのでしょうかけれども、果たしてそのように、1回に整備になるのかと私は疑問に感じておまして、徐々に整備されていくというようなイメージを持つと、道路はなくてもいいのかなと思うところもございます。

それらの検討が評価の中でなされなかったかどうかということをお伺いしたいと思っておりますし、例えば、イベント等でキッチンカーとか、例えば軽トラ市とか、様々なエリアの中で行われる場合に、それらの侵入というのは、どのように図られていくものなのかというのは、具体的な話になりますけれども、その辺の検討がなされたかどうかということがまず1点です。

ホームページ等によって、この跡地活用の部分について意見を募集しているわけなのですが、現在、本件には直接関わりがないのですが、どのような内容の御

意見等が何件ほど寄せられているものかというようなことで、もしその辺の情報提供をいただけるのであればお願いしたいと思います。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：3点御質問いただきましたが、まず1点目ですが、1回で整備にならなかった場合というようなことでございますけれども、今回のこのCのイメージにつきましては、この敷地の外周のところに駐車場を広く配置しております。

今、赤いポインターを当てているところが民間活用エリアの左側、そしてここは下側、そしてここは右側のところに、大きく直接道路から駐車場に入れるというこの青い点線の丸、ここから駐車場に入っていくというようなイメージで現在考えておりますので、段階的な整備になっても可能だということになります。

それから2点目、イベント時のキッチンカーや軽トラ市などの侵入についてどう考えるかということでございますが、そのイベントの際には、特別に許可をするなどして進入させることが可能と考えております。

それから3点目、ホームページによって意見を募集したものでございますけれども、現時点で、市のホームページのコメントフォームに寄せられた御意見ですが、14人の方からいただいております。

内容としましては、全てこの土地を取得する前提で、このような施設があればいいなというような、御希望というか、そのようなものがございます。

何件か御紹介いたしますと、大きな公園、それから、個別の話になりますが、巨大コールセンターとか、スポーツや文化科学的要素を盛り込んだ施設など、それぞれ個々にそのような要望と申しますか、提案と申しますか、そういうものがございました。

委員長：猪股委員。

猪股委員：今のホームページ等に寄せられた意見の関係で再質問いたします。

14件という件数が多いか少ないかというような部分では、若干少ないのかなと思っております。

情報が少ない中で、なかなか意見と言われてもという部分があつて、どちらかという和前向きな御意見のほうが多かったのではないかと思います。

それで、やはり住民の意見集約、それから合意形成には、こちらのほうから情報提供した中でのやり取りの部分に時間がかかるのかなと思っております、なかなか、以前にもお話ししましたがけれども、9月の用地取得という部分については、住民意見の集約、合意形成を図っていくという部分では時間がタイトなのかというようなニュアンスを受けておりますけれども、これらの意見が集まっている状況、それから、今後進めようとしている住民の意見集約、合意形成という部分に対して、9月にはある一定程度の結論を出すという部分について、市としてどのようにお考えか、お願いしたいと思います。

委員長：佐藤市長。

市長 : パブリックコメントですとか、あるいは今回やっていますそういった意見をいただくようなフォームを作ってやっているのですけれども、先般も、用途地域の説明に関して、人数が少ないというような御指摘をいただきました。

そういったものをその件数ですとか人数とかといったものは確かに関心の大きさを示す一つのバロメーターにはなるかと思いますが、それが多ければ、それは、先ほど市民合意というお話をいただきましたが、合意というものに直結するのか、あるいは、理解が浸透したというようなものに直結するのか、そこは様々な評価があるかと思います。

私どもとしては、出来得るチャンネルを全て使って私どもの案を皆様に御説明をするということ、それだと思っております。

委員長 : 岡田委員。

岡田委員 : 私からは、まず資料ナンバー 1 についてお伺いしたいと思います。

これまでの説明の中で、市民説明会などで出されたそういった市民の意見を踏まえて、土地の活用構想を調整していくという説明があったのでお伺いするのですけれども、まず、20 回で 36 団体、165 名の意見を 2 ページのほうにまとめたということなのですが、先ほど、猪股委員からもありました、市民の意見、合意形成について、やはり好意的な意見が数多く出されているのですが、私たちの当市議団で政務活動費を使ってアンケート調査をいたしました。

これまでに 707 通の市民の声が届けられて、その中では反対だという意見が 49%、300 数十通の返信がありました。

賛成も以前よりは増えてきているのですけれども、220 通くらいの 29%の賛成意見でした。

改選前は 1 割ほどの賛成だったのですけれども、そういうように賛成の意見は伸びているのですけれども、まだまだ反対の意見が市民の中では多いという事実があるのではないかと思います。

ですから、今日説明されたそういった各団体で上がってきた意見には、やはり多くの市民との意見では偏りがあるのかなというように感じました。

そういう点で市長は、そういった反対だという方々の意見を認識している、把握しているから感じているのか、認識しているのか、その点をお伺いしたいと思うのが 1 点です。

2 点目は、資料ナンバー 2 なのですけれども、資料ナンバー 2 では土地計画用途地域の見直し案ということが出ています。

特にナンバー 3 の一関東第 2 工業団地の拡張する部分なのですけれども、今まで、自然環境との調和を図るゾーンからそれが無指定だった地域から、ある程度工業・流通ゾーンへ変更するということなのですけれども、これによって先ほどの説明の中であった、現況の環境を保全していくことが求められるわけです。

そういった中で、自然とか、その地域にある歴史の部分とか、そういった部分で問題はないのか、今の状況はどのように把握しているのか、お伺いしたいと思います。

資料ナンバー 3 についてなのですけれども、B のゾーンと C のゾーンが民間貸付けで

行われるということです。

先ほども御紹介した、私たちのアンケートで、賛成の方々の意見の多くが学校を持ってきてほしいという意見が多くて賛成だということで、市が考えているような、貸付けして、何か利活用するという意見で賛成しているわけではないというのが多く見られたので、ここの部分の市民の意見について、どのように考えるのかということをお伺いしたいと思います。

委員長 : 佐藤市長。

市長 : 最初と最後の部分は私から、中段は副市長から申し上げます。

前回の特別委員会でも申し上げましたが、今日の資料ナンバー1、つまり、20回の説明会をやって、36団体、165名の皆様方に説明をしてきたという、これは昨年、やはり同じ一関市として当局として、各団体への説明会をやってきました。

そのやってきた中身と今私が考えていることは違いますということを説明しなくてはいけない、少なくとも去年説明した方たちには違うことを説明しているのです。

その上で、それは市議会では否決になって今違うことを考えています。

ですから、同じ方たちにやはり違うことを考えていますことを言わなくてはならないと思って説明会をやってきました。

その結果がこうだということだけの、資料ナンバー1での報告でございまして、私は決してこの資料ナンバー1にあるようなものでもって、市民の理解がどうだとか、御意見を全て得られたとか、そういったことは全く思っておりません。

むしろ、直接的な説明をさせていただきますのは、先ほど申しました、利活用の絵ですとか、経済収支でありますとか、あるいは管理法人の組立てでありますとか、そうしたものが、私どもなりに出来上がった上で、その3つを直接的に説明させていただくというのが、これからの作業だと思ってございます。

したがいまして、先ほど岡田委員からは、反対の方々がこのくらいいるけれども、そういったものを認識しているのかというようなお尋ねでございましたが、私のところに直接、そうした先ほどの資料ナンバー1の説明会の場であれ、そうした説明会の場を離れたところであれ、ダイレクトに反対というようなお話を頂戴したことは、この間ございません。

ですから私は、反対ということを思っている方々が、この市内にどのくらいいるのかとか、あるいはどういった方がどういったような論拠でもって反対なのかといったことは存じ上げてございません。

ただ、今岡田委員から、そうした方々から岡田委員に対しては反対という声が届いているという話でしたので、それはそうなのかということで今認識をした次第でございます。

したがいまして、これまで賛成と言ってきた方々の多くは、これは岡田委員の把握した、集約をした市民の方々だと思えますけれども、その方たちは学校というものができるということに対して賛成をした、そうでなければ云々ということについても私は存じ上げてございません。

委員長 : 石川副市長。

副市長 : 用途地域の関係で、一関東第2工業団地に関する部分のお話を頂戴いたしました。

いずれ、これは拡張部分でありますので、基本的にはその全体的なエリアから見れば、基本的には大きく変える部分ではないという認識の下です。

拡張するのだというところであります。

また、当該エリアの文化財関係の話も頂きました。

調査の結果、文化財に類するものは見つかっておりますので、それについては、所定の法令に基づいた対応をしております。

いわゆる影響のないような利活用の仕方を現在検討しているところでございます。

委員長 : 岡田委員。

岡田委員 : まず、市長のほうから、自分のところにはそういった反対だという意見が届いていないということなのですが、やはり意見の中にも利活用の方針については、もっと広く市民の声を市民との議論をして、しっかりとNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地をどのような空間にすべきか考えるべきだという、これがやはり市民レベルで行うということが、市としての責務であると思うので、その辺をしっかりと行っただいて、合意形成を作っていただければと思います。

それで、反対の意見が分からないようなので御紹介しますが、やはり5割近くの方々が、今の市の財政状況を考えると、難しいのではないかという意見でした。

それで、これまでの議会の中でも、今後行われる市民説明会、近くでは7月31日と8月1日があるのですが、説明会を行いますよね。

その時に、市長は財政状況についても説明しますと答弁しました。

そのことについて、どのような財政状況の説明をするのかというのが今日の説明にはないので、私たち議員もその説明会に行かなければ、把握できないという状況に今なっていますが、その点について、財政状況についての説明を、どのような形で説明するかというのを、今日お伺いできれば、簡単な説明でもいいのですけれども、できれば御紹介いただければと思います。

もう一つはゾーンについてなのですが、資料ナンバー3になると思いますが、いろいろな施設が提案されました。

その中に欠けているということで指摘しておきたいのですけれども、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地というのは、地域の周辺の平場と比べると高く盛土して作られています。

それにはしっかりした理由があると思うのですけれども、やはり水没する地域があるということで、NECがあそこに立地する前にしっかり高くして盛土して作ったというお話も私は聞いています。

そこで、地域でしっかり防災施設になるようなものも必要なのではないかというように思います。

今日の説明にはそういった、防災施設になるような対策というか、そういった視点が

欠けているのかなというように思ったので、一言指摘しておきたいと思いましたが、その点についても何かお考えがあれば、説明をお願いしたいと思います。

委員長：佐藤市長。

市長：経済的な収支が、今日の案で言った時に、どのような経済収支があるかといったことは次回お話いたします。

それとはまた別に、市としてのいわゆる財政の見通しですが、それについては先の質問にお答えいたしましたけれども、現在、皆様にお示しをしているものは、今年の2月に向こう5年間で捉えた財政見通しといったものを説明させていただいてございます。

そこに今、NECプラットフォームズ株式会社様と協議をしている額を乗せた場合にどう変化していくかと、さらにその中で、税金なりから、あるものはどのように入ってくるかといったものは描きたいと。

それについても、お示しをしたいと考えてございますが、その経済収支といったものはかなり長期間に及んでのものであります。

皆様方にお示しをしています市の財政の見通しという表題のものについては、向こう5年間という限られた期間でございますし、それを、5年とか、15年とか、30年とかとした場合には、かなりぶれが大きくなってきますので、なかなかそういったもので的確に見通せるものではないわけでございますので、財政見通しにオンさせた場合と、また経済収支、その両方をお示ししたいと思っております。

それから、防災のお話がございましたけれども、防災施設を整備するということと、防災上の配慮、工夫をするということ、2つに分かれるかと思いますが、その防災施設とは何かとなれば、例えば一時避難所であるとか種別ごとの避難所を指定し、運用するといったこととございますが、防災上の工夫、配慮といったものは、当然、具体的な内容を詰めていく中で、それを検討しなくてはならないと考えてございますが、この中にダイレクトに防災のみを目的としたような施設を整備するということは今のところ頭の中にはございません。

委員長：小野寺委員。

小野寺委員：私のほうから、ゾーニングに当たって、駅に近いほうに賑わいゾーン、それから、東側のほう、落ち着いたあるゾーンというような位置づけがある中で、これまでこういう土地利用計画を策定するに当たって、有識者会議とコンサル等から、既存の東口の体育館、それから駐車場をもう位置はこのままで、それでもいいというような形、当面はこういう形なのだけれども、私から言えば、この組立て、土地利用から言うとすごく、邪魔になるような、例えば公共施設の総合インフォメーションセンターなんていうのは、第2体育館の位置にあったほうが、非常に分かりやすいというか、案内業務もしやすいし、外から来た方々もそういう位置にあったほうがいいのかというように思いますし、また、観光バスの駐車場なのですから、それも、このゾーンの中にあっているのか、むしろ既存の市営駐車場のどこかに位置づけたほうがいいのか、利用実態について

どうなっているか確認していないのですけれども、そういったことを踏まえると、当面はこういう形はやむを得ないと思うのだけれども、将来の中で、将来そういう利活用の転換というかそういう考えも議論の中に出てこなかったかどうかということを確認しておきたいと思います。

委員長：佐藤市長。

市長：東口の体育館でありますとか、既にあります駐車場については確かに私どももそこをどうするかといったことは、かなり考えました。

悩みました。

本来、これは許されるのであれば、そうしたものも含めたゼロベースからの全体的な配置の見直し、そこから絵を描いていくといったことは、確かに望まれると思います。

しかし、今現在、体育館については、一定程度の改修費を投じて、現に今市民の皆様方に利用されておりますし、市営駐車場についても、2か所それぞれ利用されてございます。

将来的に、敷地全体の借地権というような事業方式でもってしていきたいと考えてございますが、それが第1期の借地権の終了後には、恐らくその体育館についても、法定の耐用年数が終わってございますし、またその時点における、体育館の需要、この場所における、スポーツ施設の需要、ニーズといったものが多分変化をしているかもしれません。

そうしたところを捉えて、そういったものも含めての施設配置、土地利用といったものは当然考えることだと思っておりますし、また駐車場につきましても、この敷地内のNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の敷地内の駐車場、ここと、ここと、こちらに配する予定の駐車場の在り方、あるいは料金、運用の仕方と、既存の市営駐車場の料金設定ですとか、利用の仕方、そこは当然変えなければならないと考えてございまして、そこも同時に検討を進めております。

したがって、当座、この第1期の投資額を抑え、なおかつ現在利用している方々、あるいはニーズへの配慮も踏まえれば、この体育館と市営駐車場については、現在のままで運用するのが望ましいかどうかは別としても、現実的な選択ではないのかと、そういったところでございました。

委員長：永澤委員。

永澤委員：私のほうは資料ナンバー3の、土地活用におけるゾーニングについてお伺いをしたいと思います。

このゾーニングの考え方でございますが、ABCというようなことで、範囲が示されているというように理解をしておりますけれども、一関市の人口の割合といたしますか、今後予想される人口動態というのも、高齢者層という市民が多くなるということが予想されるというように思っております。

そこで、人口割合からしても、ゾーニングに関して、高齢者への視点といたしますか、

そういったことが感じられないような構成になっているというような感想を持ちました。

ということで、今後、計画なので、いろいろな変更点はあるかと思いますが、高齢者の利用できる視点というものが反映されるものかどうか、お伺いいたします。

委員長：佐藤市長。

市長：これからの人口構造を見れば、高齢者の割合が多いという人口構造自体は変わらないと思います。

しかし、その人口構造のフレーム自体は、若干また変化をしていって、高齢化率は上がりますが高齢者数は、むしろ減ってくるというようなシミュレーションがございますので、どのくらいの高齢者の皆様方を対象とした施設配置としていくかといったところは、そういったところを見ながらでありますし、もう一つは、この新幹線の駅のすぐ前といった立地からしたときに、やはりその公共交通機関を利用なさる方々が、やはりメインの対象者という組立てというのは一番無理がないですし、また、コンサルですとか、あるいはコンサルを通じて、ヒアリングをした結果からしても、そういったような分析はできております。

したがって、高齢者の方々の視点というのは当然入ってきますが、高齢者の皆様方が今住んでいるところから、より近いところ、利便性、利便のよいところで何かの活動ができるという考え方と、ここに来ていただいて、何かをすると、その部分の対比的なものの描き方というのは出てくるのではないかと考えております。

それが具体的には、どうだということはないのですが、お話のとおり高齢者に配慮したというような部分は、当然文脈の中に入ってくると思いますが、どこをメインとして考えていくかといったところは、今申し上げたような事情の違いがあるのかと思います。

それから先ほどもう1点、小野寺委員の質問の中で、今回の用途地域の見直しの対象に、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地のみならず、現在の駐車場の部分、あるいはそこからもうちょっと含めた、いわゆる駅前と、いわゆるそのフロントの部分を加えて、用途地域の見直しをいたしましたのは、先ほどお話のございました、体育館でありますとか、市営駐車場ですとか、そういったエリアも含めた今後の土地の活用の幅を広げたいというような観点から、用途地域の見直しのエリアを定めたものでございます。

委員長：永澤委員。

永澤委員：ゾーニングに関しまして、市長がおっしゃったような高齢者の考え方だったり、新幹線の駅近というような理由、利用方法ということのコンセプトというものをやはり、より明確に示すべきではないかというように思って、今、答弁をお伺いしたところでございます。

ということで、さらに一歩進めて、観光地であるとか、若い人だったり、研究開発等もございますので、そういったものを位置づける目標であるならば、しっかりとやはり

そこのところは打ち出していかなければいけないことなのかなということで、次回の会議について期待したいというように思っております。

委員長 : 佐藤市長。

市長 : これは2つありまして、一つは、この跡地はこういうような使い方をしたいというものと、それは具体的な絵としての使い方。

もう一つは、管理運営法人を含めた、いわゆるそのノウハウ、方法論としての使い方。

もう1点は、どのようなインセンティブを働かせて、どのような使い方をしていけば、一番この土地の活用度が高まって、いわゆる民間資本の民間活力の導入が図られるかという、そこのでんびんだと思っています。

したがいまして、私どもですとか、市民の皆さんですとか、リクエストの高いものだけをやっていくとした場合には、当然税の投入量は増えていきますし、民間の部分の活用といったところではなくなってくる。

民間の部分の活用の度合いを高めていけば、私どもがやりたい、あるいは市民の皆さんが望んでいることとのバランスが難しくなってくる、そういった関係にあると思ってございますので、そういったその両方に考えながら、ベストなプランを作っていくことが必要かと思ってございました。

委員長 : 齋藤委員。

齋藤委員 : 私からお尋ねします。

財政見直しについて、先ほど向こう5年間という市長の説明がありましたが、向こうというのはここから5年間というように認識していますが、仮に取得したとしても、解体に4年ほどかかるとか、土壌汚染も完了するのに4年くらいだとすれば、たった1年間の活用したところの財政見直しを出してどうなるのかというような、意味があるのかなというのがあります。

長期にわたっていけばぶれも生じるというようなお話がありましたが、やはりその辺もきちんと責任を持ってぶれないように財政見直しを示すべきではないのかと、血税を投入するわけですから、その辺をお伺いしたい。

あともう一つ、資料ナンバー1のほうです。

これ対面でやられたと存じますが、反対の意見は特になかったと、前回の説明会で市長公室長から答弁がありましたが、対面で、真っ向から市と対立するような意見を言えるのかとそういう思いもあるのです。

これはなんだろうというように取得する前提での意見を聞いているわけであって、取得そのものについての是非というのが、どうなのかなというのは疑問に思います。

この説明会そのものが。

その辺はどのように捉えているのかお伺いしたい。

あとは、駅周辺に意見もありますが、我々もアンケート、市議団では先ほど岡田委員が申し上げました、今のところ707通きています。

意見についても、その周辺にまちづくりについても答弁、回答がありましたが、唯一、共通するのは一つくらいで、東西の自由通路が欲しいというのがありましたけれども、それは過去にも断念した経緯があるので、とやかく言うつもりはありませんけれども、総じて、この資料ナンバー1にある意見が、市民の本当の声なのかどうかという疑問があるのです。

その辺もどのようにお考えなのかお聞かせください。

委員長：佐藤市長。

市長：まず、財政見通しであります。

財政見通しについてはあくまでも市の歳入と歳出、これがどう変化していくのかといったことを、現年度をベースにして、発射台にして、向こう5年間の分の出入りを数字で表したものであります。

したがいまして、先ほど申しました、この跡地取得と活用による、全体としての経済収支というものと、市の歳入歳出の変化とはおのずと異なってまいります。

市の財政見通しについては、5年間で数字で表しておりますと、そういった違いがございます。

それから説明会を開催したのは、先ほど、市民の本当の声はどうかという話でございました。

繰り返しになりますが、資料ナンバー1で御説明いたしましたのは、昨年、市当局が説明をさせていただいた団体に対して、それは違いますということをまずはその方たちには言わなくてはならないということでやった結果のまとめでございまして、それが、市民の皆様の全ての声だとは決して思っておりません。

委員長：齋藤委員。

齋藤委員：歳入歳出の部分だということですが、これは取得して定期借地権で賃貸するということですから、当然その事業計画も出さなければならないと考えるのです。

売却でもなければ。

その辺の先ほど全体としての経済収支は出すのではないということでしたけれども、そこは考えないのか、考えないのであれば、なぜ考えないのか、その辺をお伺いします。

委員長：佐藤市長。

市長：お尋ねの意味がつかみかねたので、お答えのしようがないです。

もう少しお願いいたします。

委員長：齋藤委員。

齋藤委員：全体としての経済収支、収支計画、これはどのようにになっているのか、お聞かせくだ

さい。

この全体というのは取得して定期借地権で賃借した場合の見通しです。

委員長 : 佐藤市長。

市長 : お尋ねの全体としてのこののと私の理解したものとは、同じかどうか分かりませんが、定期借地権云々でいけば、ここです。

土地貸付けを、例えばそのゾーンによって、平米幾らでお貸しすればどのくらいの収入があるとかないとか、そういった数字であります。

そうした事業を民間に行っていただくことによって、どのくらいの雇用が誘発されるとか、消費が誘発されるとか、そうしたものを見積もって、それを何年間か分、足し算、掛け算をしていくもの、それが、いわゆるその経済効果といわれるものの中の波及効果とされるものでございます。

これは来週お話しさせていただきますので、今そこはどうだと聞かれても、今現在私どもも作業中でございます。

委員長 : 岩淵典仁委員。

岩淵(典)委員: 私のほうから、資料ナンバー3の4ページ目の、総合評価の中のまちづくり分野に関する研究者が述べた、ただし以外の部分について、深く教えていただきたいと思えます。

ここでは民間企業の動向を把握しながらBも検討の余地を入れておくべきだということで、その理由として大規模事業者の進出を見込めず、中小規模の事業者の需要が高い場合などということコメントがあるわけですが、つまり、これを逆に言うと、現段階で市もそうですし、この研究者も土地開発事業者も、考えられているのは、大規模事業者の進出をまず大前提に考えていて、そうだけれども、中小企業が入ってくるとBも検討しなければいけないということなのかと思っているのですが、この考え方としてこのゾーンの中で、民間活用エリアが2つ、下のほうにイノベーションという3つのエリアがあるわけですけれども、ここに大きなものがぼん、ぼん、ぼんとして入ってくるイメージなのか、それともその中に細かい事業者が入ってくるものをイメージしているのかどうかを、ここで確認をしたいと思えます。

もう1点は、この大前提の中でこの真ん中に道路を造る、造らないという議論から、その大きさが議論になっていますけれども、これは実は左側を解体するところで、右側は土壤汚染があるところだったりするのかなというイメージがあるのですが、それには2年だったり4年という期間があるわけです。

つまり、エリアを分けているのは実はそういった流れの中で、どうしてもそういうように開発エリアを分けなければ、活用エリアを分けなければできないから、この絵が出てきているのではないかなと予測もするわけでありましてけれども、その辺の解体の期間そして土壤汚染を改善する期間、その辺との流れと、このスキームとの整合性についてお尋ねします。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：まず1つ目の、この総合評価で大規模事業者の進出が見込めず、中小規模の事業者の需要が高い場合などというようなことをございますけれども、先ほどお話ししましたが、八千代エンジニアリングが大手のディベロッパーなどに、または大手の建設業者のニーズをヒアリングした際に、1社で開発できるのに適当な規模は、1ヘクタールから2ヘクタール程度であるというような回答を得ていることから、ここは最大で1ヘクタール程度の企画をしたところをございます。

ということで、その場合、このような道路を入れる、入れないというような検討を、その規模でしたところをございます。

また、今後、経済効果を出す際につきましても、ある程度の規模を決めておきませんとできないことから、このような1ヘクタールか2ヘクタールの規模で置いて、現在計算をしているところをございます。

委員長：石川副市長。

副市長：2番目の質問につきましては、結論から申し上げますと、解体作業であったり、土壌汚染の浄化作業に関連した、区割りの検討をしたというものでは、基本的にはありません。

全体配置の中で、交通アクセスであったり人の動線などを考慮した上でのレイアウトでありますので、現状の土壌汚染、解体作業を考慮したものではございません。

委員長：岩淵典仁委員。

岩淵（典）委員：1点目についての再質問をしますけれども、私はNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地もそうですけれども、大規模事業者がぼんと入るというやり方が、果たして本当に今後の長期にわたった雇用を生むのかどうかという部分に関して、かなりどうなのかなという疑問があった中で、やはりその小規模、中小企業とかの地元の企業というところで、紫波町のオガールなどは地元の企業が入って成功した例であるわけですが、そういった地元の企業の人たちが頑張るエリアということも、やはり考えなくてはいけないのかなと思ひまして、そこについてどのように検討されているのかを再質問いたします。

2点目のすぐに土壌汚染とか解体期間を設けないでこうなっていますということではありますけれども、それぞれ最短でこのエリアを開発できる期間と言うのですか、奥のイノベーションエリアのほうから、もしかしたら一番先に貸付け、検討できるエリアになるのかなと思ひたりはするのですが、その辺の流れの期間のことまで、現段階で、どの時期にどのエリアからやっていくというようなところまで考えた上でこの絵が、スキームが描かれているのかどうかを再質問いたします。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：まず、大規模事業者しか入らない、地元の企業が入れるエリアを設けるべきでは、設けてもよいのではないかというようなお話でございましたけれども、例えば大規模事業者が開発したとしましても、その中に地域から、地元から企業なりその事業者を募るといったことはあり得ると思いますので、それをここで否定しているものではございません。

それから2つ目でございますけれども、あくまでも、このエリアのどこが早いとか、どこを後からというようなことは、現時点では、そこまでは考えていない、一括取得を考えておりますので、全ての土壌汚染が解消された後に、一括で取得するというのを考えておりますので、例えば、現在汚染されていないところを先に取得して、先に開発を始めるというようなことは考えておりません。

委員長：佐藤市長。

市長：先ほどの後段のほうです。

どこが早くてどこが遅いとかといった順番の話でございますけれども、先ほど申しましたとおり、あくまでも、この解体と土壌の処理対策と、トータル4年と見越される時間、そこを十分に使って、その4年が終了したときには、それぞれでもって事業が始まるようにと考えてございます。

ただ、その時点において、どこが早くて、どこが遅くてという、手の挙げた順番も後先はあるかと思えますけれども、そういったことであります。

今申し上げました、土壌汚染のないところとあるところと、そういったところに着目をして、どこかの部分の開発を先にするかしないかという、言ってみれば分割取得か一括取得かについては私どもも検討いたしました。

今日はその説明が漏れておったのですけれども、結論としては、一括取得を考えております。

なぜかと言いますと、分割取得した場合にこういったような絵、今この絵を持ってございますが、果たしてこの絵が、この先も4年後においてもこれでいいのか、4年間この絵がキープできるのかといったところが、そこは定かではありません。

冒頭、大分以前に御説明いたしました、取得議案提案までの間に、私どもとして一つの絵を描きたいと、描かせていただきたいと、その絵がこの4年間そのとおりであればその絵でいきますと。

ただし、その4年間のうちに、この絵を上回るものが出てくれば、変えることもあるかもしれませんという話をいたしました。

したがって、こういったような区割りですとか、ゾーニングですとか、そういったものが、このとおりで、最後までいけるかどうかということがまず一つございますし、そのためには、やはり、一括での利活用といったものを想定したほうが、各民間の活力の導入、民間手法の参入というのは呼びかけやすいというのがございます。

もう一つは、現実的な問題、課題として、汚染のないエリア、お話のとおりこの辺でありますが、仮にこの部分だけを先行してやろうとしたときには、当然、論理として、順番としては、公的施設をこちらにというようなことが、具体的に考えられていきます。

そうやってきたときに、こうしたような一番の私どもとしても持っているベストプランではない形で、事業をスタートさせなくてはいけないといったような都合もございませぬし、また仮にこの汚染のないエリアに、公的施設を配置するとしたときに、そこにどのくらいの時間を短縮できるのかといったことも具体的に考えてみました。

そうしますと、公共事業でやっていくのであれば、ある程度の時間の短縮を見込めますが、これに民間資本の導入、つまりPPP、PFI、そうしたものを入れていきますと、あまり時間的な早く物を売ってきて、その効果を早く表すというような、インセンティブが働かないのです。

そういったような作業スケジュールのことも、積み上げました結果は、やはり一括が一番ベターだというような結論に達したところでございまして、今日の説明ではなかったもので、その部分は、分かりにくかったと思いますが、そういったところでございませぬ。

委員長：ほかに、ございませぬか。

(「なし」の声あり)

委員長：なければ、質疑を終わります。

本日予定しておりました案件は以上であります。そのほか皆様から何かございませぬか。

(「なし」の声あり)

委員長：次回の特別委員会は、7月29日金曜日、臨時会議終了後に開催し、引き続き、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の利活用についての調査を行います。

次回の調査に当たり、市長等の出席を求めたいと思いますが、これに御異議ありませぬか。

(「異議なし」の声あり)

委員長：異議ありませぬので、議長を通して市長等の出席を求めることにいたします。

以上をもちまして、本日の委員会を終了いたします。

市長はじめ、当局の皆さんには、お忙しいところ御出席いただき、ありがとうございました。

( 終了 午後4時5分 )