

## 一ノ関駅東口土地活用事業における土地開発事業者の募集について

### 1 事業目的

市有地となる一ノ関駅東口工場跡地（以下「事業対象地」と表記。令和8年10月末を目途に現在の所有者であるNECプラットフォームズ株式会社から市に引渡しを予定）を土地開発事業者に貸し出します。

当面の間は、市の最大の課題である人口減少に対処するため「雇用を創り出す場」として活用することとし、単に「働く場」に限らず「新しい取組が生まれ、雇用につながる要因となる場所」としていきます。

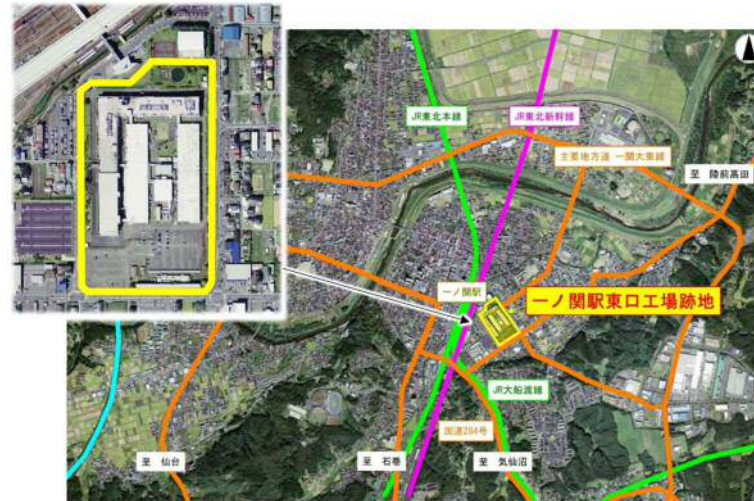


図1 事業対象地

### 2 事業対象地

所在地：一関市字柄貝1番1 ほか23筆  
敷地面積：83,611m<sup>2</sup>

### 3 令和7年度の実施経緯

#### (1) 「一ノ関駅東口工場跡地の利活用コンセプト」の策定（5月）

- ① 土地の価値を最大限に生かせる段階的な土地開発
- ② 新たなイノベーションが持続的に生まれる場所
- ③ 一体的・機能的・歩行者優先の土地開発

#### (2) 市内事業者向けアンケート調査（6月～8月）

- ① 回答：30件 参加意向：22件
- ② 利用方法：土地開発事業者への情報提供

#### (3) 土地開発事業者を対象としたヒアリング調査（9月）

- ① 参加事業者数 8者
- ② ヒアリング結果は、本事業の目的達成と事業者からの企画提案のしやすさの観点から公募条件及び事業条件に適宜反映

### 4 土地開発事業者募集要項の概要

#### (1) 導入施設

民間活力による開発を基本とする

##### ① 民間施設

- ・ 施設の用途や規模は土地開発事業者の提案
- ・ 【留意事項】を踏まえ、賑わい創出機能、イノベーション創出機能の提案を期待

#### 【留意事項】

- ・ 倉庫や青少年に有害な影響を与える興業・物販・サービスは認めない。
- ・ 駅周辺の賑わい創出の観点から、事業対象地周辺の既存店舗等にも十分に配慮し、共存可能な提案を求める。

#### 【賑わい創出機能】

- ・ 広域からの集客を促し、まちの新たな『目的地』となるような質の高い施設
- ・ 周辺の既存商業機能と相乗効果を生み出し、エリアの魅力を高める新たな価値を持つ施設

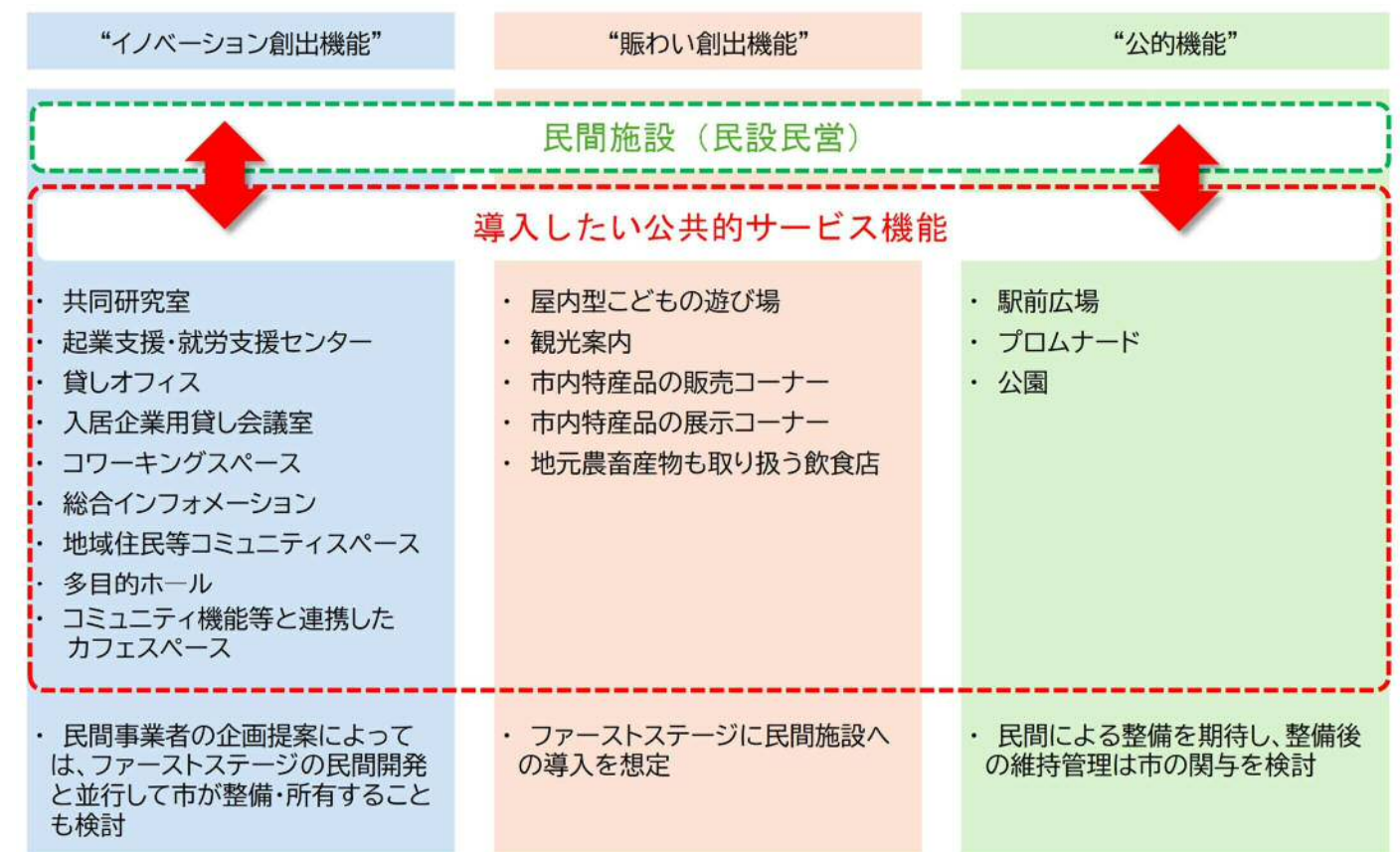
#### 【イノベーション創出機能】

- ・ 本事業のコンセプトの実現及びイノベーション創出に寄与する機能
- ・ 一関市駅東口イノベーション構想検討委員会報告書で提案のあった優先事業の立地の実現に資する提案

#### ② 公共的サービス機能

民間による整備・運営を期待し、市は必要に応じて関与を検討

図2 導入機能のイメージ



(2) 開発エリアの考え方

① 段階的な整備

先行開発により生まれる新たな事業ニーズを捉えた段階的な整備により、土地の価値を最大限に生かした土地利用

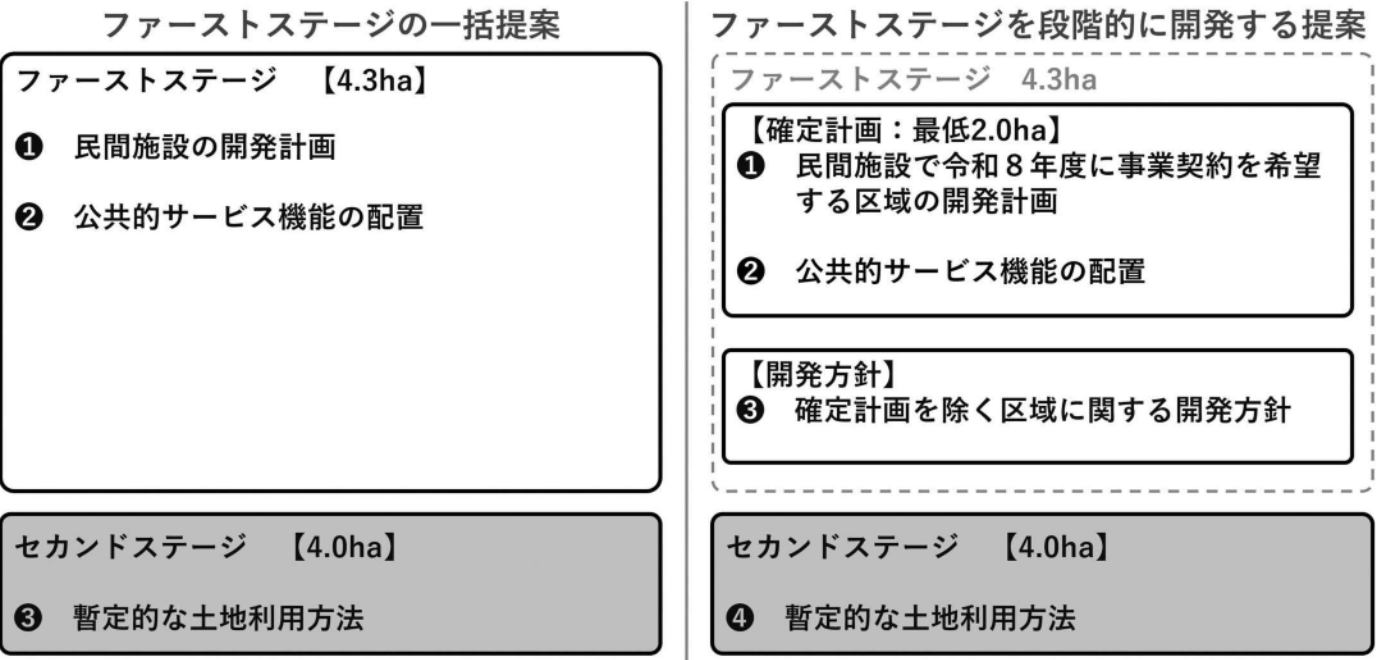
図3 段階的整備の考え方（一ノ関駅東口工場跡地の利活用コンセプト 抜粋）



※取組の時期等は令和7年5月のコンセプト策定時点の内容です。

② 土地開発事業者を求める提案パターン

図4 提案パターンのイメージ

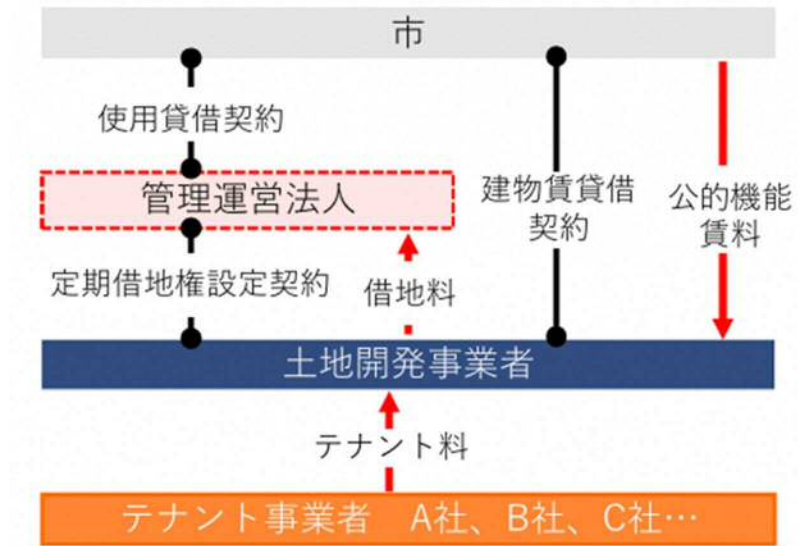


(3) 事業スキーム

① 土地の運用

- ・ 市の所有地に使用借権を設定し、一ノ関駅東口まちづくり株式会社（以下「まちづくり会社」という。）が借地
- ・ まちづくり会社が土地開発事業者に転貸
- ・ 土地開発事業者への貸付期間は50年未満で、土地開発事業者の提案による
- ・ 土地開発事業者は、土地賃貸借契約終了日までに原状（更地）に復して返還が原則

図5 基本的な事業の組立イメージ（一ノ関駅東口工場跡地の利活用コンセプト 抜粋）



※管理運営法人…一ノ関駅東口まちづくり株式会社

② 民間施設

- ・ 土地開発事業者が施設の設計、建設、維持管理、運営

③ 公共的サービス機能を含む施設

- ・ 民設民営を期待するが、市が関与する場合は次のパターンを想定  
パターン①：賃貸借方式（市が公共的サービス機能部分を賃借）  
パターン②：PFI方式又は直営（市が別途発注）
- ・ 本事業の優先交渉権者となる土地開発事業者の決定後、市の財政負担を含め、当該事業者、市、まちづくり会社の三者で協議の上決定

(4) 土地の貸付料率

- ① 立地誘導の視点も取り入れ、段階的な貸付料率を設定
- ② 地代収入は、まちづくり会社の運営に直結する重要な要素だが、本事業は事業対象地の利活用により市域全体の活性化、市政課題に対応することが目的であり、貸付料率が低い事業所が多く立地する提案を期待

(5) 土地開発事業者の募集及び選定

- ① 募集方式  
公募型プロポーザル方式
- ② 開発事業者の選定
  - ・ まちづくり会社が「土地開発事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置
  - ・ 選定委員会の審査結果を参考に、まちづくり会社が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定
  - ・ まちづくり会社と優先交渉権者の協議を経て、基本協定・事業契約等を締結

(6) 今後のスケジュール

| 時期        |     | 内 容                                      |
|-----------|-----|------------------------------------------|
| 令和7年度     | 10月 | 募集要項等の公表                                 |
|           | 11月 | 直接対話【1回目】                                |
|           | 12月 |                                          |
|           | 1月  | 直接対話【2回目】                                |
|           | 2月  |                                          |
|           | 3月  | 参加表明書の提出                                 |
| 令和8年度     | 4月  |                                          |
|           | 5月  | 提案書の提出                                   |
|           | 6月  |                                          |
|           | 7月  | 優先交渉権者の選定                                |
|           | 8月  | 仮事業契約の締結                                 |
|           | 9月  |                                          |
|           | 10月 | 土地活用計画の策定<br>NECプラットフォームズ株式会社から市への土地引き渡し |
|           | 11月 | 契約議決（市からまちづくり会社への貸付契約）                   |
|           | 12月 |                                          |
| 令和9年      |     | 開発工事                                     |
| 令和10年以降順次 |     | 整備施設の営業開始                                |