

石狩湾新港エリアの新たな空間創出検討事業委託業務

報告書

2025年2月

目次

1. 本業務の目的と業務内容	3
2. 国内のレクリエーション機能と商業空間を兼ね備えた エリアの事例整理	6
3. 石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理	16
4. あるべき姿の実現に向けた手法の整理	57
5. あるべき姿の実現に向けた諸課題の整理	74

1.本業務の目的と業務内容

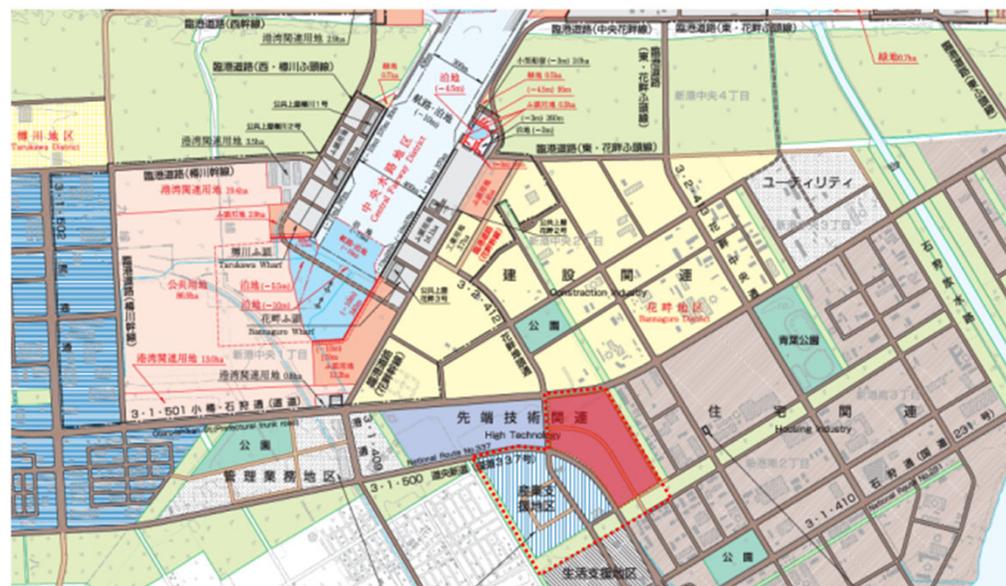
1. 本業務の目的と業務内容

本業務の目的

- 近年、石狩湾新港地域においては、コストコホールセール石狩倉庫店やスーパーホテル石狩など、集客力の高い商業施設や宿泊施設が集積しており、周辺のエリアも含めて、商業地として注目されている。
- 同エリア（約 18 ヘクタール）は、石狩湾新港地域の就業者の福利厚生、レクリエーション機能を配置するとともに、道央圏域の来客者と地元市民・就業者の広域的な交流の場となる複合的な機能を有するエリアづくりを目的として、令和 5 年 3 月に都市計画の見直しを行ったところであり、建築物の延べ床面積の制限を撤廃することによって、フレキシブルな土地利用が可能となっている。
- 本業務では、今後、同エリアへの企業誘致を進めていく中で、都市計画変更時のコンセプトを保ち、レクリエーション機能と商業空間を兼ね備えたハイブリッドな空間を創出するために必要な手法の整理及びそれに伴う各種課題等の整理を行う。

本業務の概要

項目	概要
業務名	石狩湾新港エリアの新たな空間創出検討事業委託業務
業務期間	令和6年7月17日から令和7年2月28日まで
業務内容	<ol style="list-style-type: none"> ① 国内のレクリエーション機能と商業空間を兼ね備えたエリアの事例整理 ② 石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理 ③ あるべき姿の実現に向けた手法の整理 ④ あるべき姿の実現に向けた諸課題の整理



本業務の検討を行うエリア※赤枠（約18ha） 出所：石狩市資料

1. 本業務の目的と業務内容

本業務の実施フロー

- 令和6年7月に本業務着手後、①レクリエーション機能と商業空間を兼ね備えたエリアの事例整理を進め、②石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理に向けた基本条件の整理、導入機能やコンセプトの検討を実施した。
- その後、③あるべき姿の実現に向けた手法の整理や④あるべき姿の実現に向けた諸課題の整理を実施し、調査結果については報告書を作成の上、結果のとりまとめを行った。

調査ステップ1

- ① 国内外のレクリエーション機能と商業空間を兼ね備えたエリアの事例整理

■ 実施項目

- 調査事例候補の抽出
- 事例の詳細調査・分析
- 先進事例に関する視察

調査ステップ2

- ② 石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

■ 実施項目

- 上位・関連計画の整理
- 基本条件の整理
- ワークショップの実施
- 関係団体・民間事業者へのヒアリング
- あるべき姿の検討・整理

調査ステップ3

- ③ あるべき姿の実現に向けた手法の整理

■ 実施項目

- 想定される事業手法及び官民の役割分担の整理
- Park-PFIの導入検討
- 開発にあたっての順守すべき事項等の整理

調査ステップ4

- ④ あるべき姿の実現に向けた諸課題の整理

■ 実施項目

- 今後の諸課題の整理
- ロードマップ案の作成

2.国内のレクリエーション機能と商業空間を 兼ね備えたエリアの事例整理

2. 国内のレクリエーション機能と商業空間を兼ね備えたエリアの事例整理

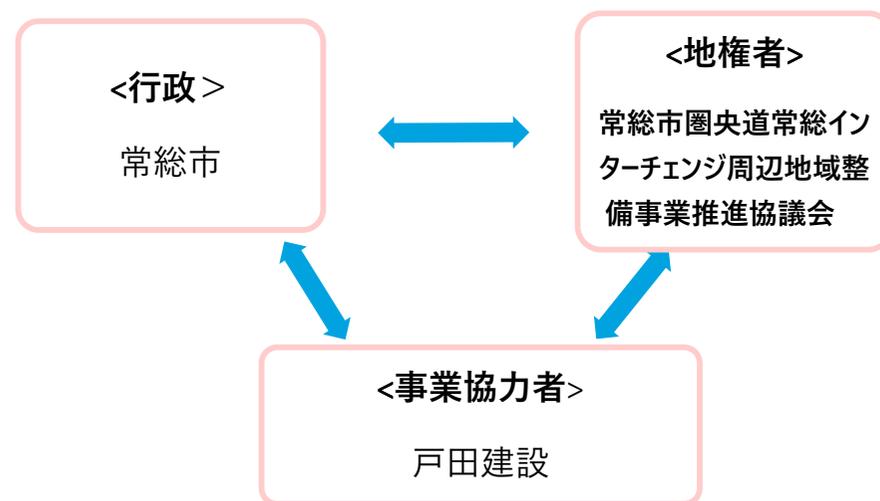
事例：アグリサイエンスバレー常総

事業名称	アグリサイエンスバレー常総
所在	常総市三坂町及び三坂新田町周辺
実施主体	常総市、民間事業者、地権者の官民提携
事業区域	約65ヘクタール ※農地エリア約14ヘクタール、都市エリア約30.7ヘクタール
想定事業費	不明
事業期間	平成29年度に市街化区域編入、下水道・用途地域の変更、地区計画の決定とあわせ土地区画整理事業の都市計画決定、また土地区画整理事業認可がなされたことから、現在は造成工事着工し、令和3年度の造成工事完了
対象施設	道の駅常総（マルシェ・物販・地産地消レストラン・スイーツカフェ等）、都市公園、民間集客施設（TSUTAYABOOK STORE 常総IC、温浴施設）、国内最大級のミニトマト栽培施設、空中いちご園、物流施設など
事業経緯	<ul style="list-style-type: none"> 首都圏から約55キロメートル圏内に位置する本市は、市域を縦断する国道294号により、交通アクセスの良好な土地として様々な物流や産業系企業が操業し、既存の工業団地などは飽和状態にあった。 平成初期に首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）のインターチェンジ（現：常総インターチェンジ）整備が決まり、さらに広域交通性が高まることから、インターチェンジ周辺における土地利用について関心を集めてきた。 国道294号沿いには一団の農地が広がり、市の基幹産業である農業を支える上でも重要な土地であることから、完全に農地から工業・産業系用地へ転換してしまう従来型の開発ではなく、農業を活かすための土地利用を検討し、プロポーザルにより決まったのが、農業の6次産業化の拠点となる産業団地を形成するアグリサイエンスバレー構想がプロポーザルで決まった。

■ 開発コンセプト

- 常総インターチェンジ周辺に高生産性の「農地エリア」と、加工・流通・販売が連動する「都市エリア」を集積することで、生産（第1次産業）・加工（第2次産業）・流通・販売（第3次産業）が一体となった地域農業の核となる産業団地（6次産業）を形成し、市の基幹産業である農業を活性化するためのまちづくりを目指すものです。将来的には、本地域のみで終わるのではなく、本市全体や県内外へ波及させていくことを目指した。
- 具体的には①地域農産物の新たな販路の開拓、②多様性のある地域雇用の創出③魅力ある農業による新規就農者の増加、④農業従事者所得の増大、⑤観光客の増加（市内の経済活性化）、⑥企業誘致による税収アップを目的としている。

■ 事業スキーム



2. 国内のレクリエーション機能と商業空間を兼ね備えたエリアの事例整理

事例：南町田グランベリーパーク

事業名称	南町田グランベリーパーク
所在	東急田園都市線・南町田グランベリーパーク駅（旧南町田駅）周辺
実施主体	町田市、民間事業者の官民提携
事業区域	約22万㎡
想定事業費	不明
事業期間	H27年の南町田駅周辺地区拠点整備基本方針策定、H28年町田市・東急間の「南町田拠点創出まちづくりプロジェクトの共同推進に関する協定」締結の後に、H29年度より整備工事を開始し、令和元年11月に完成（街びらき）
対象施設	複合商業施設グランベリーパーク、パークライフ・サイト（スヌーピーミュージアム、カフェなどから構成される複合施設）、鶴間公園など
事業経緯	<ul style="list-style-type: none"> • S51年の駅開通以降、人口流入に伴う宅地開発により住宅街と都市公園（鶴間公園）が整備され、H12年には大型商業施設「グランベリーモール」が開業するなど住宅地と商業地の二面性を持つ地域となっていた。 • 一方で、グランベリーモールを含めた周辺施設の老朽化、駅を境目とした南北のエリアとしての分断、宅地開発当時に入居した世代が定住したことによる高齢化や低層住宅地での冠水被害の懸念などが課題となっていた • こうした経緯から「鶴間公園と商業地を中心としたにぎわいと交流の促進」、「南町田駅周辺を結ぶ歩行者ネットワークの形成により、まちの利便性を向上」、「地域の住み替えサイクルの実現に向けた、バリエーションのある住環境を創出」の3点を基本方針とした基本方針が策定され、昭和期の鉄道敷設などの経緯も踏まえ、東急（株）・町田市間で「南町田拠点創出まちづくりプロジェクトの共同推進に関する協定」が締結された。

■ 開発コンセプト

- 「まちのぜんぶがパークになる」

「まちのぜんぶがパークになる」をコンセプトに、駅、商業施設、都市公園を再整備したまちづくりプロジェクトです。鉄道駅、都市公園、商業施設が隣接する地域の特性を活かし、多世代がいきいきと暮らす、より魅力のあふれる「新しい暮らしの拠点づくり」を目指して進められた。

- 「住みたい、訪れたい、活動したいまちの実現－新たな郊外の魅力発信」にぎわいとみどりの都市拠点としての魅力や利便性の向上を目的とした、新たなまちづくりの方向性となる基本方針として策定された。

■ 事業スキーム

「南町田拠点創出まちづくりプロジェクトの共同推進に関する協定」の*締結(H28年2月)

<行政>
町田市



【グランベリーパーク】

東急（株）

【パークライフ・サイト】

（株）ソニー・クリエイティブプロダクツ

【鶴舞公園】

TSURUMAパークライフパートナーズ

（株）石勝エクステリア*

東急スポーツシステム（株）

日本体育施設（株）

*代表構成団体

*協定については、町田市と東急（株）の二者協定

2. 国内のレクリエーション機能と商業空間を兼ね備えたエリアの事例整理

事例：都立明治公園

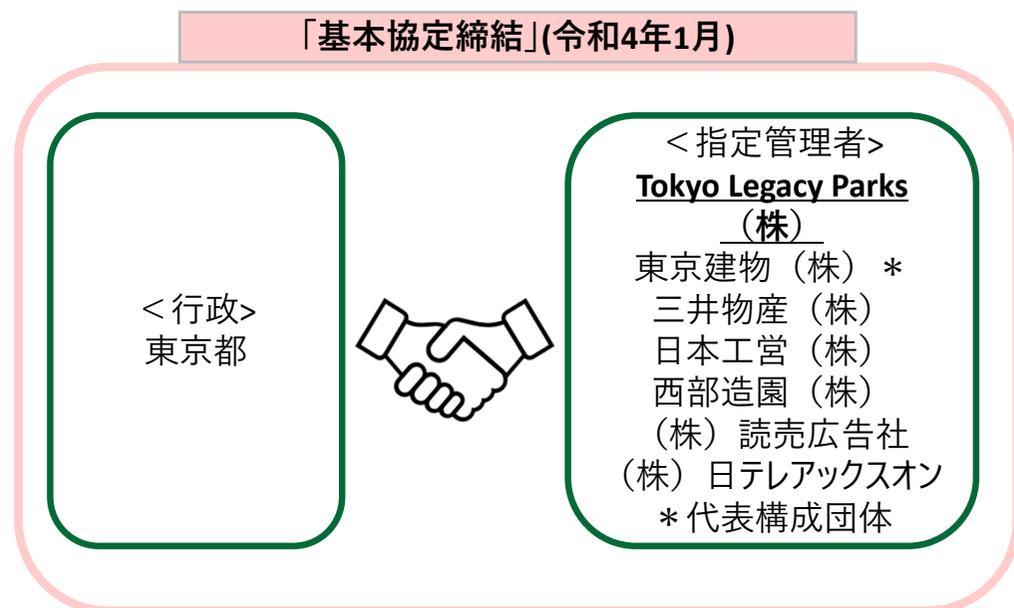
事業名称	都立明治公園
所在	東京都新宿区霞ヶ丘町地内、渋谷区神宮前二丁目地内
実施主体	東京都、民間事業者（コンソーシアム）の官民提携
事業区域	約1.6ha
想定事業費	不明
事業期間	R元年の東京都公園審議会、民間サウンディング調査を経て、R4年1月Tokyo Legacy Parks（株）の基本協定締結された。R4年5月より設置工事が開始され、R5年10月より同社による指定管理と一部エリアの供用が開始され、レストランカフェ等の公募対象公園施設はR7年3月の供用開始を予定している。
対象施設	誇りの杜（約7,500㎡）、希望の広場・インクルーシブ広場（約2,550㎡）、水景施設（約80㎡）など
事業経緯	<ul style="list-style-type: none"> 明治公園は1964年に東京オリンピックが開催された際に整備され、多くの市民に親しまれていたが、隣接する国立競技場が2020年東京オリンピックの開催のため全面改築されるのに伴い、公園ないの新宿区霞ヶ丘地区については建設事業と区画再編事業のため、再編されることとなった。 再編の対象外となった、都営住宅跡地を中心とした約1.6haのエリアについても、周辺地区の2020年東京オリンピックに向けたまちづくり活動や都市再生事業が盛んになる中で、回遊性の確保やみどりの充実など周辺地域の価値向上に資する公園の魅力向上、機能の充実が求められることとなった。 こうした経緯に加え、国においてもH29年の都市公園法改正により戦略的かつ主体的な民間との提携による公園との魅力向上が求められることとなり、令和元年東京都公園審議会の開催、民間事業者へのサウンディング調査等を経て、東京都初のpark-PFI事業によるリニューアルを経てR5年10月にオープンした。

■ 開発コンセプト

- ①多様性・包摂性：多様な価値観・文化を受容する
- ②緑・環境：GX（Green Transformation）による都市緑化の推進とグリーンインフラの持続的な運営を行う
- ③地球社会との持続的関係：地域社会との連携で社会課題を解決する
- ④エシカル思想：倫理観を重視した行動・運営・事業を推進する
- ⑤心身の健康・幸福：心身の「健幸」を体感する場づくり

以上5つを基本理念とし、世界に誇れる東京という都市の「レガシー」となる公園を運営し、希望と誇りを次世代に継承する。

■ 事業スキーム



2. 国内のレクリエーション機能と商業空間を兼ね備えたエリアの事例整理

事例：KADODE OOIGAWA

事業名称	賑わい交流拠点整備事業
所在	島田市新東名島田金谷インターチェンジ付近
実施主体	島田市、民間事業者、農地所有者の官民提携
事業区域	当施設を含み約84ha
想定事業費	約34億円
事業期間	H28年11月、島田金谷インターチェンジ周辺賑わい交流拠点整備基本計画策定、H30年6月市と3民間事業者による包括連携締結後、令和元年より建設工事を開始し、R2年11月に「KADODE OOIGAWA」を含む3施設が開業。
対象施設	体験型アトラクション 緑茶ツアーズ、農家レストラン「Da monde」、大規模農産物直売所「OOIGAWA マルシェ」、観光案内施設「TOURIST INFORMATION おおいなび」など
事業経緯	<ul style="list-style-type: none"> 大井川中下流域に位置する本市は、静岡県県志太・榛原地域の中核的な都市であるが、全国規模の課題である人口減少、少子高齢化とそれに付随する生産年齢人口の減少に歯止めがたたない状況が続いていた。 こうした中、農地所有者からの土地の有効活用に関する要望書の提出、静岡県内・内閣府の「内陸フロンティア」構想もあり島田市としても担当部局の設置、住民アンケートを踏まえたまちづくり構想を策定してきた。 結果、民間3事業者を含む包括連携が締結され、賑わい交流拠点として「KADODE OOIGAWA」整備が決まり新型コロナウイルス感染症の流行が広まる逆境もあったが、R2年に開業を迎えた。

■ 開発コンセプト

・「緑茶・農業・観光の体験型フードパーク」

島田市の特産品である緑茶の個性や魅力をピックアップしたプロモーション施策である「島田市緑茶化計画」とも連動し、緑茶をテーマとした施設運営をおこなっている。

・「新東名島田金谷 IC 周辺 まちづくり基本計画」

計画地区を企業等の立地ニーズの受け皿となる「産業活性化ゾーン」、広域交通の結節点としての賑わい・交流拠点の形成や地域産業の振興を図る「地区の玄関ゾーン」と、地区住民のための住環境確保、既存住宅の代替住居及び新規雇用者の新規住居確保のための「生活環境保全ゾーン」の3つのゾーンに区分し、地区の玄関ゾーン内の「賑わい・交流拠点整備促進事業の一環として当施設が整備された。

■ 事業スキーム

「賑わい交流拠点の包括連携協定締結」(H30年6月19日)

<行政>
島田市



<民間事業者>
大井川農業協同組合
大井川鐵道(株)
中日本高速道路(株)

2. 国内のレクリエーション機能と商業空間を兼ね備えたエリアの事例整理

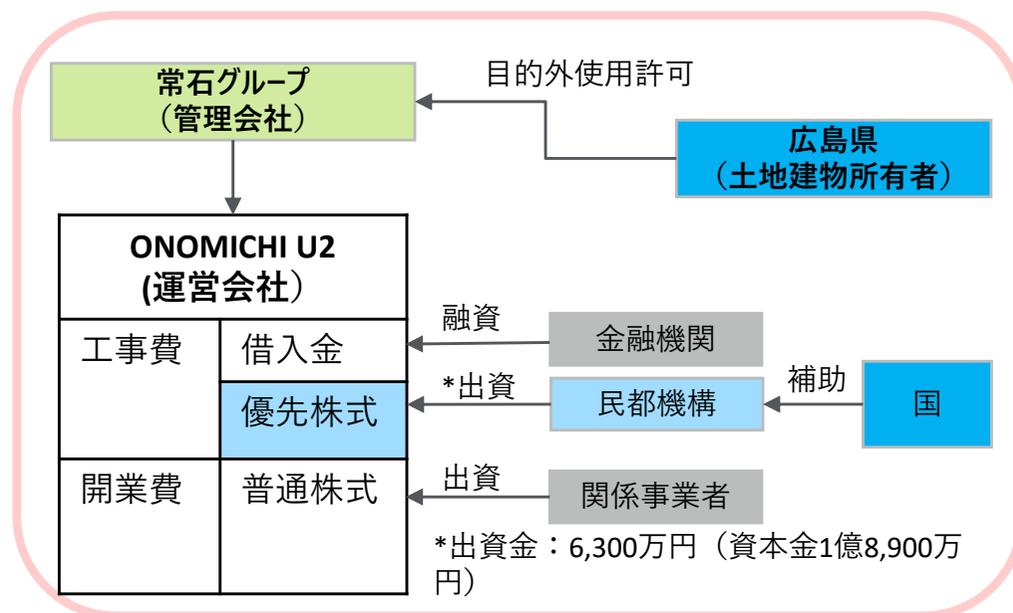
事例：ONOMICHI U2

事業名称	尾道糸崎港西御所地区（県営2号上屋及び周辺）活用事業
所在	尾道糸崎港（尾道市）
実施主体	広島県、尾道市
事業区域	敷地面積5,247㎡
想定事業費	(施設運営会社資本金:189百万円)
事業期間	H24年5月施設所有者である広島県及び尾道市が管理を行っていた県営2号上屋について、プロポーザル方式による民間からの活用案を公募実施、採択を経てH26年3月開業。
対象施設	サイクリスト向けホテル「HOTEL CYCLE」、バー「KOG BAR」、カフェ「ButtiBakery」、物販施設「SHIMA SHOP」、サイクルプロショップ「GIANT STORE」など
事業経緯	<ul style="list-style-type: none"> 尾道は大正時代から知られる港町であったが、グローバル化による他港との競争激化や施設の老朽化などの課題を抱えており、港湾倉庫についても目的外の利用方法を検討すべくプロポーザル方式による再開発・利用用途の変更を検討することとなった。 プロポーザルの結果、複合施設への改築を提案した地元企業による提案が採択され、H26年3月に開業を迎えた。 開業にあたっては、所有者である県の目的外使用の許可の他、国からも民間都市開発機構（民都機構）を通じた出資が実施され、公有地であり担保設定が不可な上、新規事業であることから事業採算性が見通しづらい本事業の性質を踏まえ、行政からも積極的な立ち上げ支援が行われた。

■ 開発コンセプト

- 「まちの中の小さなまち」として 「集客や地域経済の活性化、瀬戸内ブランドの形成などに寄与する」提案を募り、サイクリスト向けホテルを中心として提案が採択された。
- 港湾倉庫とその周辺エリアを多くの人々が集う海際の賑わい空間を創出することを目的に、一体的に開発している。
- しまなみ街道を中心としたサイクリスト向け機能に留まらず、地域住民による日常利用や地場産業を活用も意識したテナント・機能が複数存在する。

■ 事業スキーム



2. 国内のレクリエーション機能と商業空間を兼ね備えたエリアの事例整理

事例：ひろしまゲートパーク

事業名称	旧広島市民球場跡地整備等事業
所在	旧広島市民球場跡地イベント広場
実施主体	広島市と民間事業者によるPark-PFI
事業区域	約47,000㎡
想定事業費	不明
事業期間	令和元年8月に設置した「中央公園の今後の活用に係る有識者会議」における議論を踏まえ、R2年3月に旧市民球場を跡地を「イベント・集客ゾーン」と位置付けた「中央公園の今後の活用に係る基本方針を策定、公表。R3年3月より整備・管理運営を担う民間事業者の公募を開始し、同8月に決定、工事期間を経てR5年3月開業。
対象施設	イベント広場「HIROSHIMA GATE PARK PLAZA」(6,500㎡)、商業施設「SHIMINT HIROSHIMA」、ピースpromナード、大屋根など
事業経緯	<ul style="list-style-type: none"> 旧市民球場はS32年の完成以降、広島東洋カープの本拠地として利用されてきたが、老朽化等の事情もありH21年の同チームのMAZDAスタジアム移転し、跡地利用が検討された。 検討においては、閉鎖前より平和公園に隣接する立地を踏まえ「平和祈念堂」、「ビオトープ型緑地公園」「多目的広場を中心とした都市公園」の3案が検討されたが、選考委員会が決定した緑地公園案に対して市民より異議が唱えられる、地元経済団体より3案全てに対する反対の声が寄せられたほか、一部住民からは戦後の復興の象徴として球場の解体に反対する署名が提出されるなど跡地活用を巡る議論は紛糾した。 H23年の松井市長の当選を受け跡地利用方法の再検討され、サンフレッチェ広島のスタジアム建設などが新たに検討されたが、最終的には有識者会議において跡地を「イベント・集客ゾーン」として整備する方針が決定されPark-PFI方式による公募が行われた。

■ 開発コンセプト

- ・「市民の新しいライフスタイルへのGATE」

コロナ禍でのライフスタイルの変化も踏まえ、国内外・老若男女問わず多様な人々が集い、思い思いの時間を過ごし平和都市広島を実感できる市民公園へのGATEを目指した。

- ・「地域全体の魅力と回遊性を高めるGATE」

周辺ゾーンの要素を園内に取込み、さらに公園自体の魅力を高めることで、上位計画に沿った地域全体の魅力向上・回遊性を高めるGATEを目指した。

■ 事業スキーム

公募設置等計画の認定及び指定管理者の指定(令和3年9月)

<行政>
広島市



<認定計画提出者>

NEW HIROSHIMA GATEPARK

NTT都市開発(株)*
大成建設(株)
(株)中国新聞社
広島電鉄(株)
NTTアーバンバリューサポート(株)
(株)NTTファシリティーズ
(株)シーケイ・テック
(株)NSP設計

*代表法人

2. 国内のレクリエーション機能と商業空間を兼ね備えたエリアの事例整理

事例：海の中道海浜公園

事業名称	海の中道海浜公園官民連携推進事業
所在	国営海の中道海浜公園
実施主体	国土交通省（九州地方整備局）と民間事業者によるPark-PFI
事業区域	約159ha（事業の敷地面積）
想定事業費	不明
事業期間	H30年「国営海の中道海浜公園の魅力向上に向けたマーケットサウンディング調査」実施後、令和元年Park-PFI事業による事業者公募・選定を経て、R3年7月に着工し、R4年3月グランドオープン。
対象施設	宿泊施設「INN THE PARK福岡」、巨大アスレチックタワー「シー・ドラゴン」、ホーストレッキング用施設など
事業経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 玄界灘と博多湾を隔てて志賀島へ延びる「海の中道」に位置する本公園は、旧米軍基地からの返還地を中心に広大な面積を有し、ファミリー層を中心に年間約200万人の人々が訪れる九州北部の主要観光拠点であった。 ・ しかし、S56年の開園から35年以上が経過し施設の老朽化等が生じ、官民連携による公園機能の強化、魅力の向上が検討された。 ・ H30年のサウンディング調査、Park-PFI方式による事業者の公募の結果、R2年三菱地所を代表企業とする共同事業体が選定され、R23年（2041年）まで20年間の管理・運営が行われる見込み。

■ 開発コンセプト

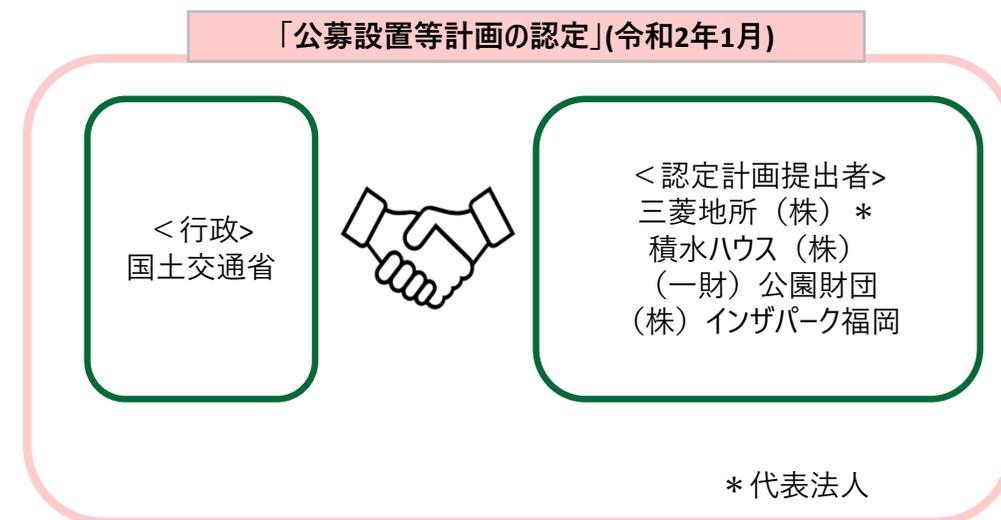
- ・ 「パーク・ツーリズム」

公園そのものが旅の目的地となるよう、雄大な自然の中で非日常を味わえるよう宿泊施設などを設けることで、夜間や朝方にかけての利用機会やくつろぎの提供を行い、公園を拠点に地域全体を楽しめる仕掛けを整備した。

- ・ 「音楽コンテンツ」

音楽の街としても知られる福岡にふさわしいコンテンツとして、「光と風の広場」では、宿泊者へのポータブルレコードサービスの提供や、地元のアーティスト支援プログラムの一環として、宿泊施設や練習場所の提供することで、地域連携を推進している。

■ 事業スキーム



2. 国内のレクリエーション機能と商業空間を兼ね備えたエリアの事例整理

事例：県営天神中央公園

事業名称	公募設置管理者制度（Park-PFI）利用した民間事業者による公園内の飲食施設と休養施設の整備＊正式事業名称不詳
所在	福岡市中央区西中洲（旧福岡県庁跡地）
実施主体	福岡県と民間事業者によるPark-PFI
事業区域	約0.8ha（公園総面積約3.1ha）
想定事業費	約2億6,000万円
事業期間	H30年サウンディング調査実施後、同年Park-PFI事業による事業者公募・選定、着工を経て、R元年供用開始。
対象施設	貴賓館、飲食施設「HARENO GARDEN EAST&WEST」、芝生・噴水広場など
事業経緯	<ul style="list-style-type: none"> 公園開業前には県庁が置かれていたが、老朽化等により県庁がS56年に移転し、平成元年に県営公園として開園した。 開園後30年以上が経過し、施設の老朽化に加え、園内の樹木が乱立し薄暗い、園内に滞在できる場所が少ないなどの事情が重なり、天神地区と中須地区の間に位置するロケーションでありながら、来訪者は低迷していた。 上記の経緯もあり、民間事業者のアイデアを活用したPark-PFIによる公園整備が行われることとなり、H30年の民間事業者へのサウンディング調査、公募の結果西日本鉄道を代表構成団体とする選定され、令和元年に開業を迎えた。 現在は本事業の対象外であった、天神エリアについても賑わい創出のための公募が予定されている。

■ 開発コンセプト

- 「那珂川の水辺空間や貴賓館を活かし、天神と博多、西中洲をそれぞれ結ぶ滞在型の新たな拠点の創出」

立地に恵まれ多く通行者がいるにも関わらず、滞在時間が短い点をリニューアル前の課題としていたことを受け、食の交流拠点の整備や貴賓館と融合したデザインを取り入れるなど昼夜を通した観光スポットとして機能する空間を目指した。

- 「にぎわいがありフォトスポットとなる都心の公園に」

那珂川からの景観への配慮し施設を低く抑える、貴賓館を望む観客席のような階段配置、開放感のある広い園路を整備するなど、都心に位置する公園の立地を活かしより新たなランドマークとなり多くの利用者が訪れるような空間を整備した。

- 「リバーフロントNEXT」

福岡市が中心となって推進している、川に向かって開かれた、水辺を活かしたまちづくり構想。本公園を所有する県も積極的に連携を図っている。

■ 事業スキーム

<行政>
福岡県



<認定計画提出者>
福岡県営天神中央公園西中洲エリア再整備共同事業体
西日本鉄道（株）＊
（株）yHa architects
（株）松本組
西鉄ビルマネージメント（株）
（株）日比谷花壇

2. 国内のレクリエーション機能と商業空間を兼ね備えたエリアの事例整理

先進事例の整理

事業コンセプトの 明確化

- 各事例ともに事業コンセプトが明確化されており、コンセプトに基づく機能配置などが展開されている。本事業でも機能配置を検討する際には、事業コンセプトと導入機能の方向性について、詳細検討が必要となる。
 - 南町田グランベリーパークでは、「まちのぜんぶが“パーク”となる」をもとに、すべてが公園のようなまちを目指し、グランベリーパーク（生活遊園地）、パークライフ・サイト（公園と商業施設をつなぐ拠点 地域の住民と来訪者のコミュニティ形成の場）、鶴間公園（心と身体が健康になり「日常生活 + α」が楽しめる公園）としてそれぞれの役割を明確化している。
 - 明治公園では、希望と誇りとともに次世代へレガシーとして継承される公園 TOKYO LEGACY PARK s をコンセプトに①多様性・包容性、②緑・環境、③地域社会との持続的関係、④エシカル思想、⑤心身の健康・幸福をもとに関連する機能配置や取組を推進している。

地域資源の活用

- 多数の集客を図っている事例では、コンセプトの明確化とともに地域資源を活用した取組や機能配置がされている。
 - アグリサイエンスバレー常総では、常総市における新たな玄関口として、食と農と健康をテーマに地域の資源を最大限活用した6次産業化を軸として、道の駅やその他集客施設を設けるとともに、大規模施設園芸や観光農園などの収益性に優れた農業モデルが展開するエリアを整備して、多数の集客を図りにぎわいを創出している。
 - KADODE OOIGAWAでは、市のシティプロモーションである緑茶化計画を具現化する賑わい交流拠点として、大井川流域の地域の魅力や地域資源を発掘しつつ地域の農産物の販売などの農業振興や、効果的に情報発信を行っている。それらの取組により地域ブランド力の強化や地域振興、観光振興などの推進を図っている。

交流（コミュニティ） 拠点の形成

- 視察した事例では、地域全体の魅力や回遊性を高めるための取組が推進されており、地域内外の利用者を引き付ける工夫がされているほか、交流やコミュニティ形成の拠点としての役割や機能が配置されている。本事業でも今後限られた施設の中で複合的な役割や機能を検討する必要がある
 - ひろしまゲートパークでは、求心力のある公園を目指し、様々なアクティビティを展開するランドスケープや周辺の施設をつなぐにぎわいと回遊性を生む公園としており、施設整備だけでなく多数のイベントなどの開催によりにぎわいを創出している。
 - ONOMICHI U2では、瀬戸内しまなみ海道周辺に位置する立地特性を踏まえ、サイクリスト向けの宿泊施設や飲食や物販販売を始めとしたサービス、イベントや交流機能を持たせることで、国内外から訪れるサイクリストが活用しやすい空間にしている。また、その魅力により地域内外からの集客を呼び込む施設となっている。

3.石狩湾新港地域における新たな空間の あるべき姿の整理

基本条件の整理

3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

石狩市の基礎情報

- 歴史的にはサケを中心とした交易の拠点として開発され、60年代以降は札幌市のベッドタウンとして宅地化が進んだ。その後、石狩湾新港の整備と工業団地の造成が急速に進展した。

概況	札幌市の北側に隣接。近年、石狩湾新港をベースとした国際的な文化・経済の拠点として発展
歴史	江戸時代にサケの交易で賑わう。1965年以降、札幌市のベッドタウンとして宅地化が進展。石狩湾新港建設と工業団地造成で急速に発展
市名由来	石狩川が由来。アイヌ民族の言葉で石狩川を指すイシカラベツに語源。曲がりくねって流れる川または神様が作った美しい川を意味するといわれている
人口	57,645人（2023年末）
世帯数	28,623世帯
面積	722.33平方キロメートル
地勢	東西に28.88キロメートル、南北に67.04キロメートルの広がり。西側一帯は石狩湾に面している
気候	対馬下流の影響で日本海側気候。降水量が少なく、気温差も小さい。冬でも零下10度を下回らない

北海道地図（石狩市の位置）



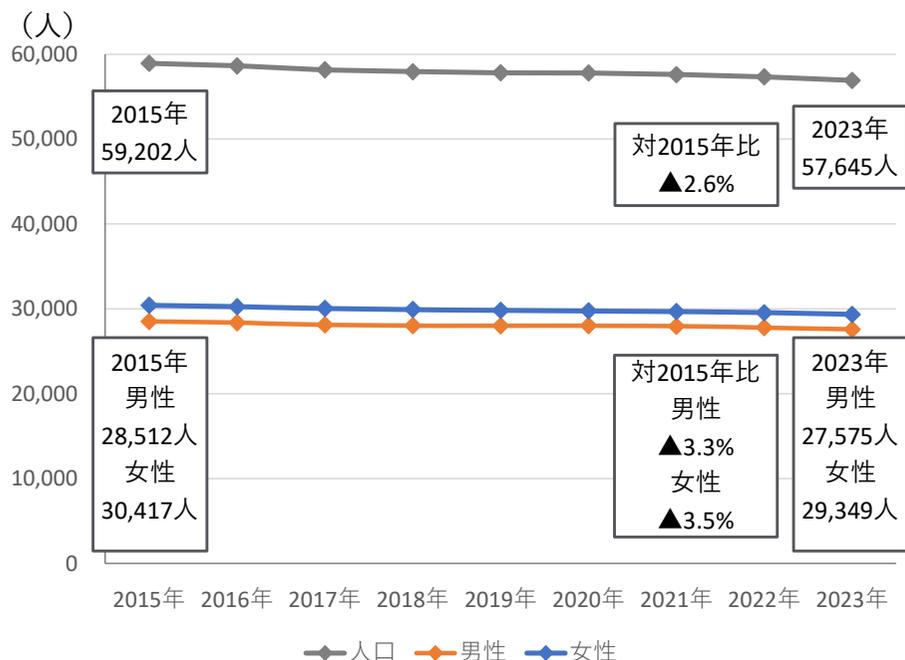
3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

石狩市の人口推移

- 石狩市の日本人人口は2015年頃より微減している。2023年の人口は57,645人（2023年末）で対2015年比で2.6%減少した。
- 日本人と異なって外国人人口は対2015年比で2倍以上に増加している。男女別で分析しても当該トレンドは同様で、特に技能実習・特定技能での在留者が多く、出稼ぎ労働者のように職を求めて来日する外国人が多いと推察される。

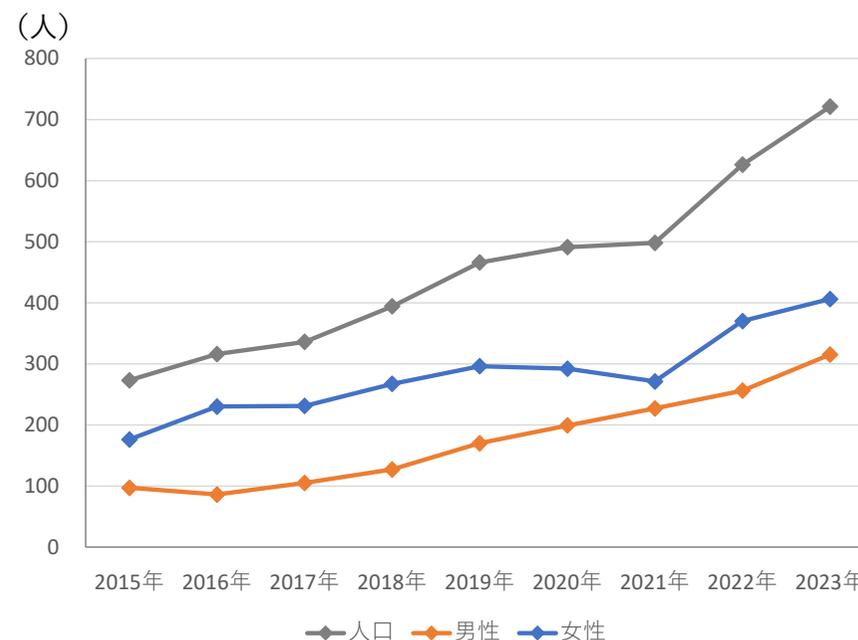
石狩市の人口推移（日本人・男女別）

- 2023年の人口は57,645人（2023年末）で、対2015年比で2.6%減少しており、中長期的に人口は微減している状況。
- 男女別で分析した場合でも、市内人口は中長期的に微減している。



石狩市の人口推移（外国人・男女別）

- 石狩市の外国人人口は増加する傾向にあり、対2015年比で2倍以上に増えている。男女別で分析した場合でも、同じ傾向が読み取れる。
- 在留外国人の約70%が技能実習・特定技能の在留資格で来日している（後掲）。



出所：石狩市HP「石狩市の人口一覧」、いしかり市民カレッジHPより作成

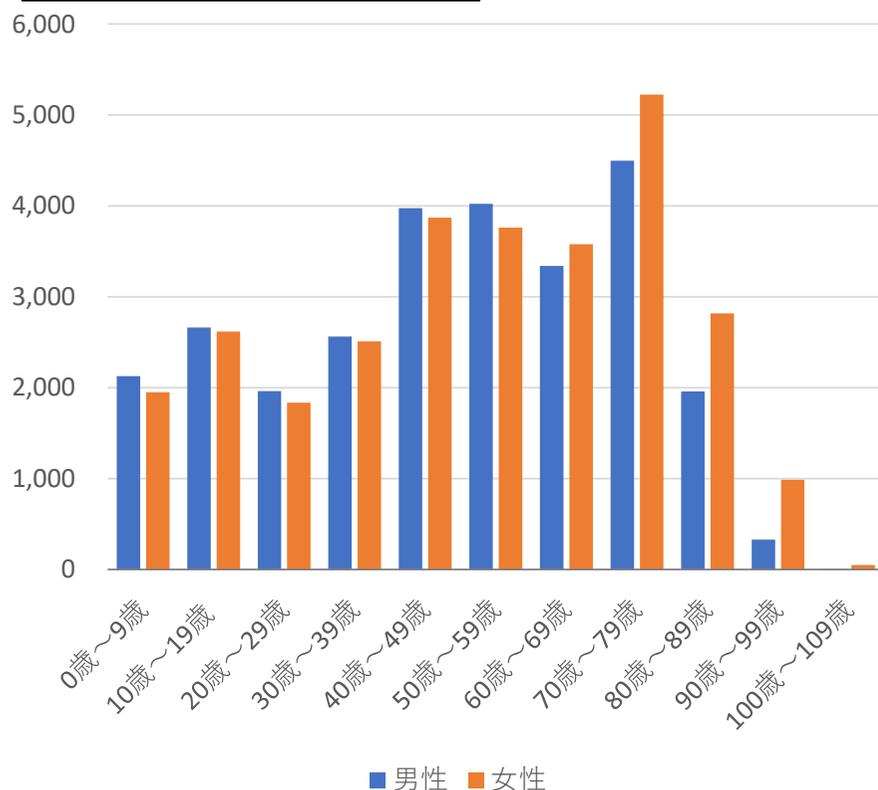
3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

石狩市の人口分布

- 日本人の年齢分布を分析すると、40歳未満の生産年齢人口が少なく、生産年齢人口のうち40歳以上の者及び高齢者の割合が高い。一方外国人は、20代及び30代の働き手の割合が高くなっており、出稼ぎ労働者のように職を求めて来日する外国人が多いと推察される。

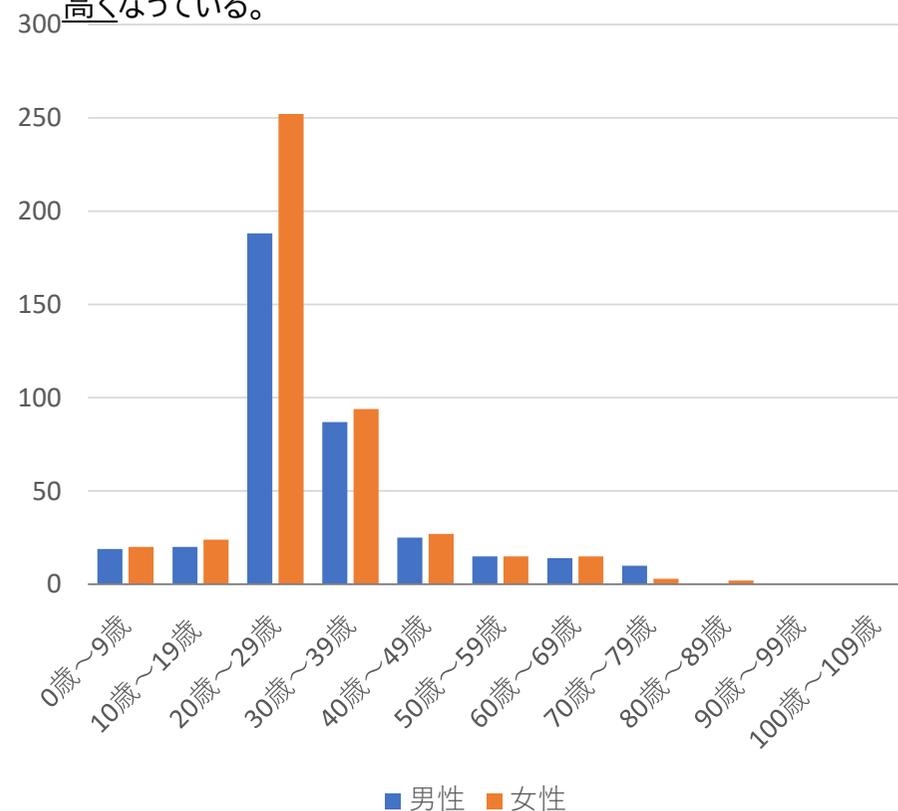
石狩市の人口分布（日本人・男女別）

- 日本人は40歳未満の若年層が少なく、生産労働人口のうち40歳以上及び高齢者の割合が高い。



石狩市の人口分布（外国人・男女別）

- 外国人は20歳以上40歳未満の生産年齢人口の割合が非常に高くなっている。



3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

石狩市の人口動態

- 石狩市は自然動態のマイナスが続いている状況であり、自然減が総人口減少の主な要因であると推察される。一方、近年の社会動態は札幌市からの転入を始めとしてプラスで転入超過の状態であり、札幌市等のベッドタウンとして機能していると推察される。
- 技能実習・特定技能での滞在者が74%を占めており、出稼ぎ労働者のように職を求めて来日する外国人が多いと推察される。

石狩市人口の自然動態・社会動態（日本人・過去10年間）

自然動態	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 一貫してマイナスを記録しており、<u>出生数に比べて死亡数が大きい状態が続いている。</u> ➢ 2023年石狩市総人口は57,645人であり対2015年比で約3%減少している。<u>自然減が人口減の主な要因。</u>
社会動態	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2014年及び2017年にマイナスを記録したが、その他の年はプラスとなっており、<u>転入超過のトレンドがある。</u>2019年以降、<u>札幌市から約200名の転入超過</u>になっている。 ➢ 2023年は約100人の転入超過であり、2024年上半期は約110名の転出超過である。

在留資格別の在留外国人（2023年12月12月末）

- 技能実習・特定技能での滞在者が最も多く2023年12月時点において541人が滞在している（在留外国人に占める割合は74%）。

在留資格	人数	在留資格	人数
技能実習2号口	244	特別永住者	9
技能実習1号口	168	経営・管理	5
特定技能1号	106	技能	5
永住者	51	宗教	4
技術・人文知識・国際業務	45	教育	4
家族滞在	26	企業内転勤	4
特定活動	24	定住者	4
技能実習3号口	18	永住者の配偶者等	3
日本人の配偶者等	12	介護	2

3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

石狩市の主要産業

- 卸売・小売業、建設業、製造業、医療・福祉業が特に多くの事業所を石狩市内に構えている。これらの業種は従業員数も多く、石狩市の主要産業である。
- 金属製品、食料品、木材・木製品、鉄鋼、産業機械、プラスチックの工業出荷額が多く、製造業の中でも、これらの業種が石狩市製造業の主要業種である。

産業別事業所数・従業員数（2021年）

業種	事業所 (箇所)	従業員 (人)	業種	事業所 (箇所)	従業員 (人)
農業・林業	22	178	不動産業・物品賃貸業	66	419
漁業	10	90	学術研究・専門・技術サービス業	52	416
建設業	346	2,466	宿泊業・飲食サービス業	164	907
製造業	216	4,686	生活関連サービス業・娯楽業	154	1,575
電気・ガス・熱供給・水道業	6	78	教育・学習支援業	63	1,426
情報通信業	15	153	医療・福祉	214	3,285
運輸業・郵便業	181	5,671	複合サービス事業	22	253
卸売業・小売業	462	5,551	サービス業（他に分類されないもの）	186	1,567
金融業・保険業	21	108	公務（他に分類されるものを除く）	25	637

石狩市の工業出荷額（2020年）

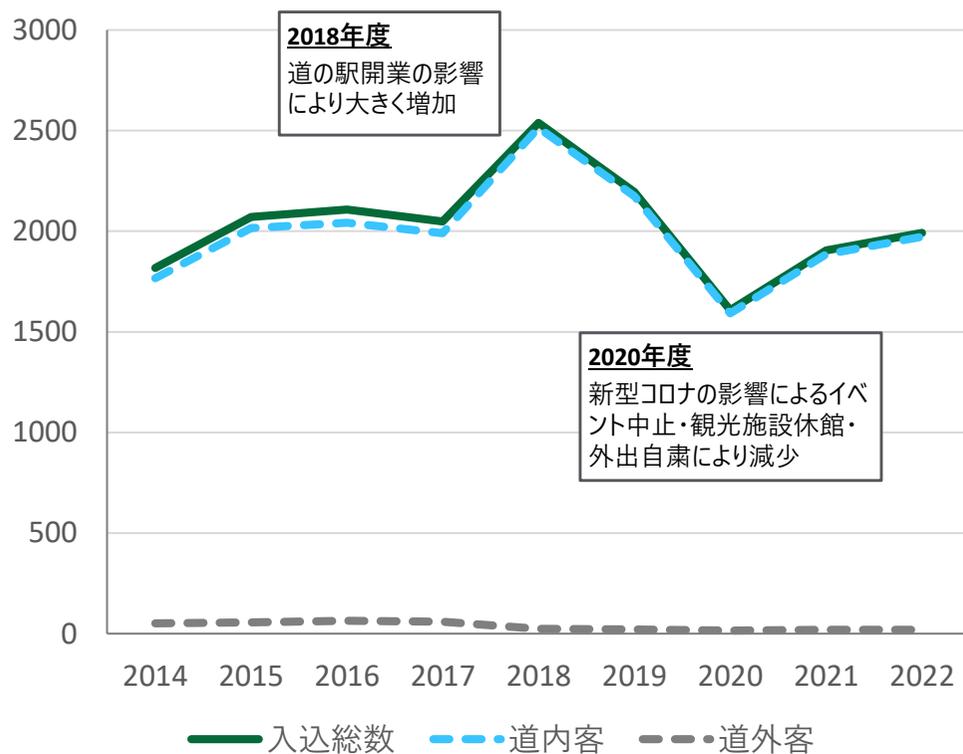
業種	工業出荷額 (百万円)
金属製品製造業	57,273
食料品製造業	37,423
木材・木製品製造業（家具を除く）	7,013
鉄鋼業	6,103
生産用機械器具製造業	5,838
プラスチック製品製造業	5,691
窯業・土石製品製造業	3,275
輸送用機械器具製造業	3,147
家具・装備品製造業	3,043
その他製造業	2,339
はん用機械器具製造業	1,602

3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

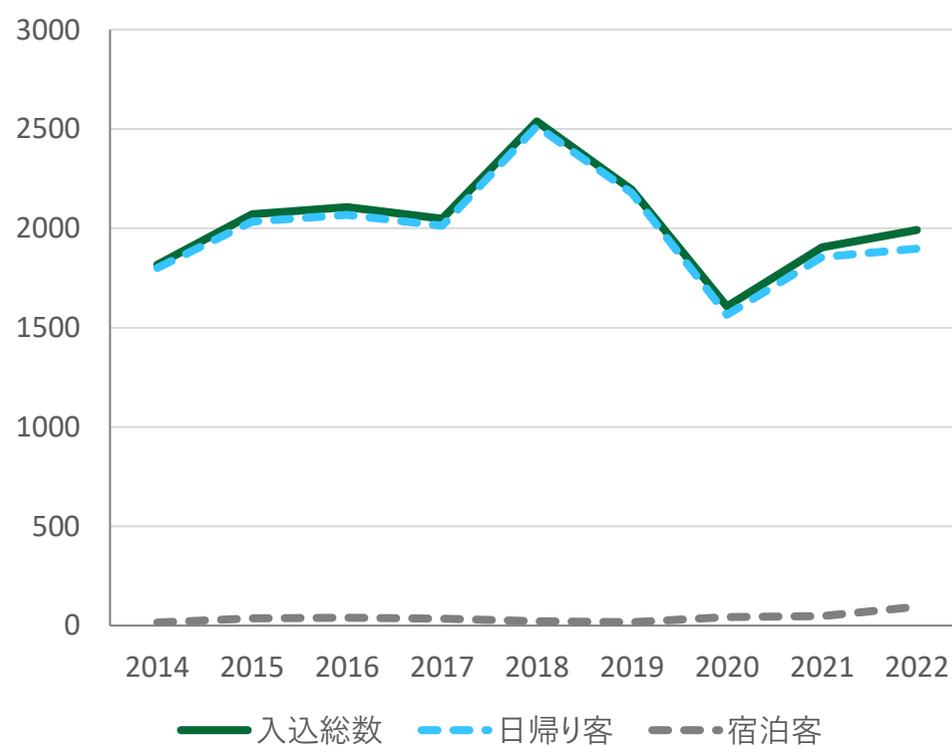
石狩市の観光入込客数

- 新型コロナの影響により道外客を中心に落ち込んだが、2022年度はコロナ関連規制の緩和により入込客数は回復した。
- 2023年上半期は前年同期比7%の1,781千人であり、2023年入込客数は2022年を上回る見込みである。
- 道内客と日帰客の動きが一致していることから、石狩市を訪れる日本人観光客の大半は日帰りの道内客であると推察される。

石狩市の観光入込客数（道内客・道外客）



石狩市の観光入込客数（日帰客・宿泊客）



※ 増減要因は左側グラフと共通です

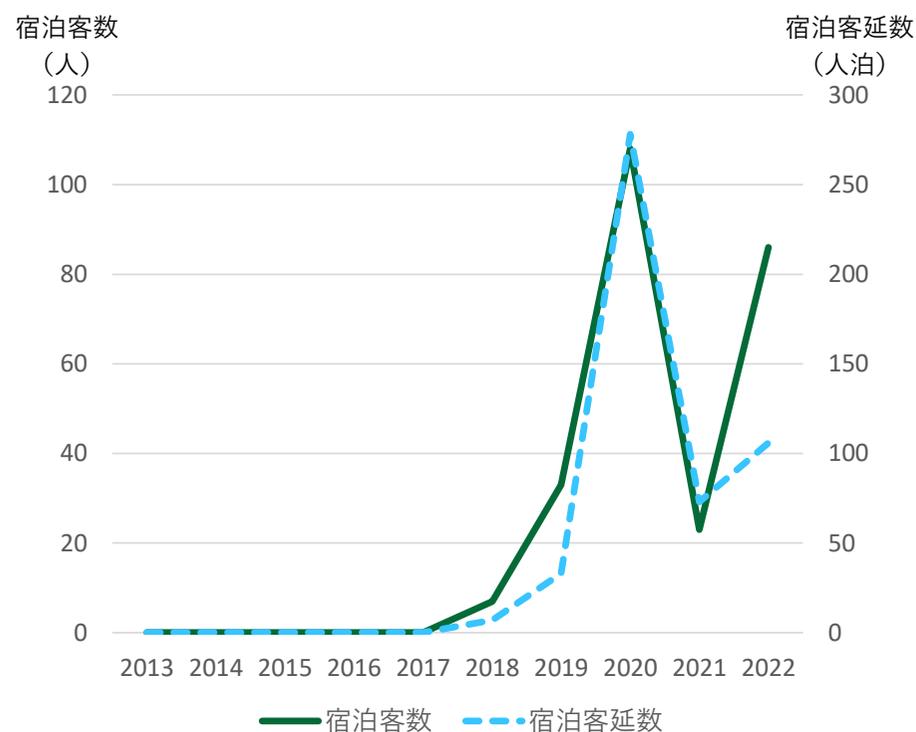
3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

石狩市の外国人宿泊者

- 外国人観光客は新型コロナの影響で落ち込んだものの増加傾向にある。
- 国籍別では、台湾・中国・香港・シンガポール・韓国等のアジア圏の観光客が多い傾向が見て取れる。

石狩市の外国人宿泊者数

➤ 2023年度上半期は対前年同期比62%増の112人です。



石狩市の外国人宿泊者数 (国籍別)

国	宿泊客数	宿泊客延数
台湾	27	27
中国	19	19
香港	12	12
シンガポール	8	8
韓国	7	7
その他	39	39

※ 延べ人数は延べ人数：市町村の実人数の単純合計（1人の観光客が1回の旅行で、5市町村を訪問している場合は、5人と数える）

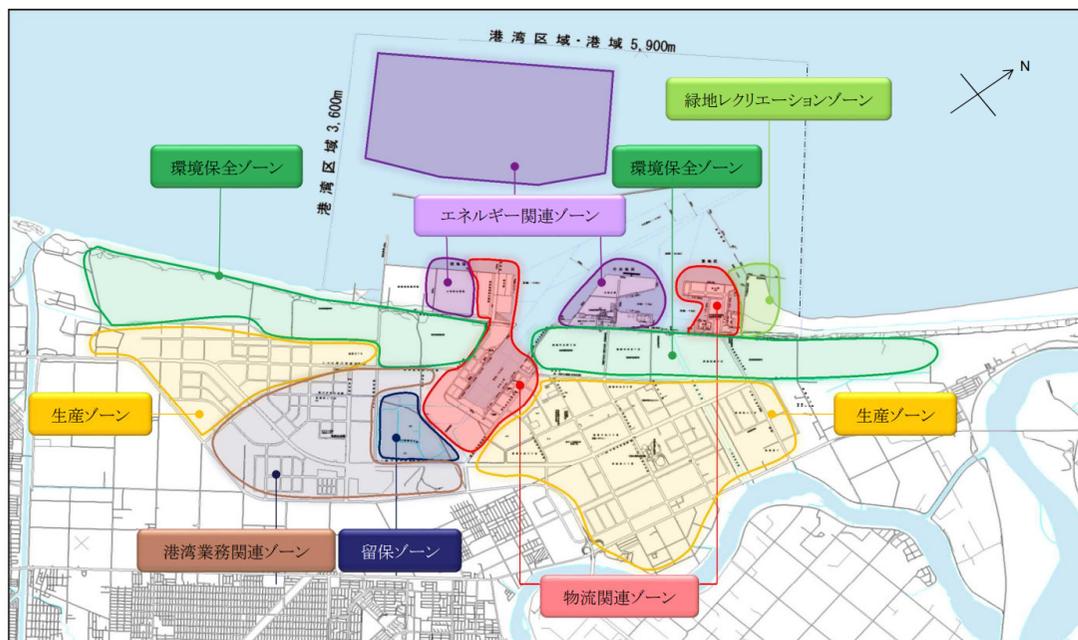
3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

石狩湾新港の将来計画

- 港湾区域内に巨大なエネルギー関連ゾーンが設けられ、海岸線に沿って環境保全・レクリエーションゾーンが定められている。後背地には生産ゾーンが設けられる計画になっている。
- リサイクル品を輸出するとともに、各種原料を多量に輸入する計画になっている。

石狩湾新港のゾーニング

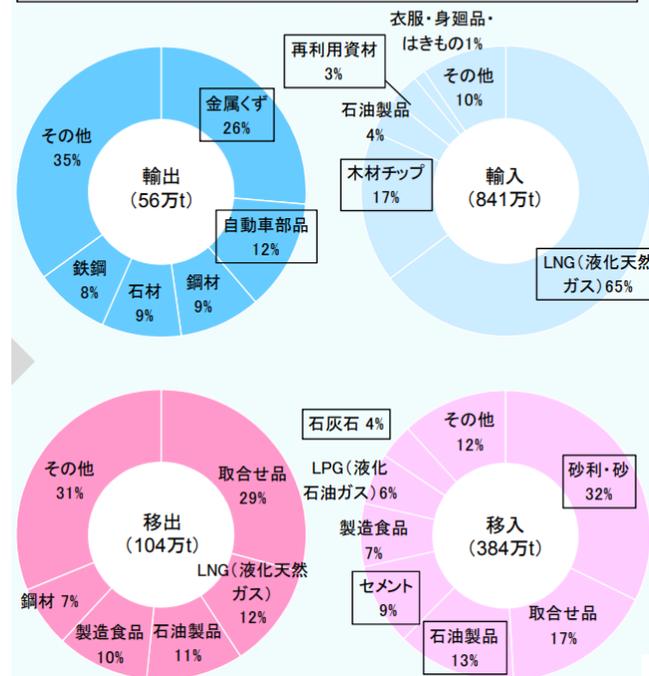
- 平成27年7月に改訂された港湾計画（令和10年代前半が目標年次）では、空間利用のあり方が定められた。



石狩湾新港の将来貨物量の計画

【将来見込み(H40年代前半)】(主な取扱品目)

- [輸出]自動車・建物等から発生する循環資源
- [輸入]札幌圏・火力発電所の需要に対応するLNG
- 製紙工場の原料となる木材チップ
- バイオマス発電用のパームヤシ殻
- [移入]札幌圏を中心とした需要に対応する砂利・砂等



3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

対象地の概要

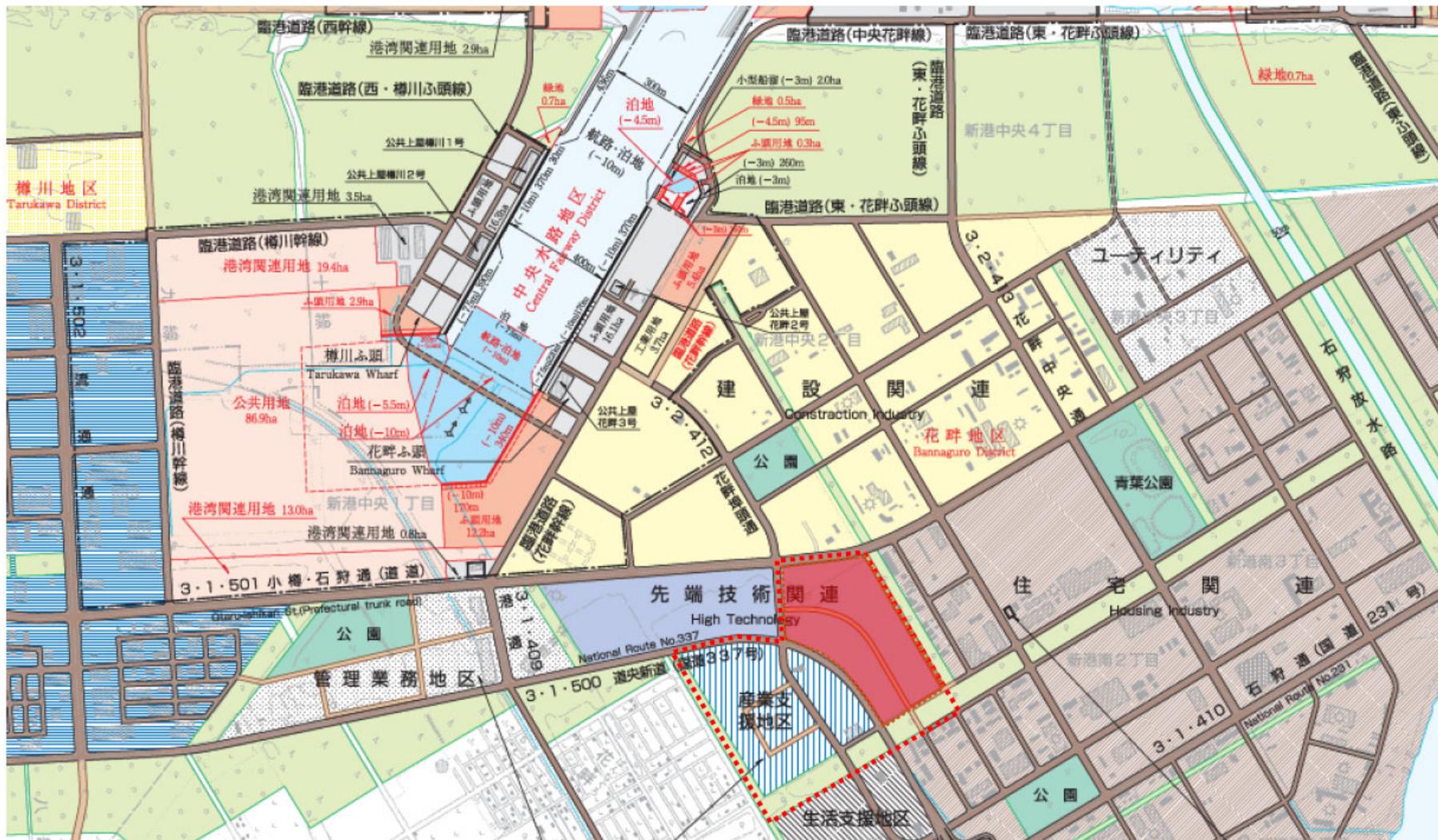
項目	内容
所在地	石狩市新港南二丁目780番、781番（地番）
地目	宅地
敷地	約18ha
土地の所有状況	石狩開発株式会社
用途地域	準工業地域
アクセス	石狩市役所から約3km、車で約6分 石狩市役所からバス・徒歩で約25分



出所：石狩市資料及び公開情報

3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

対象地の位置



図：石狩湾新港（赤点線部分が商業エリア、赤色部分が今回検討を行うエリア（約18ha））

3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

石狩市の概況

- 石狩市は、南北に約67km縦長に伸びた形状で、面積が約720km²と広大で多様な地域特性を有している。
- 都市、緑、住宅整備に係る「石狩市都市整備骨格方針」において、市域をそれぞれの特性に合わせて以下、4つのゾーンに分け、地域別構想が定められている。

都市機能ゾーン

エネルギー関連施設の誘致など、将来を担う発展軸となる施策の推進と、市外に住む市内就業者も住みたくなる魅力あるまちづくりのためのさまざまな取り組みを進めます。

農業生産ゾーン

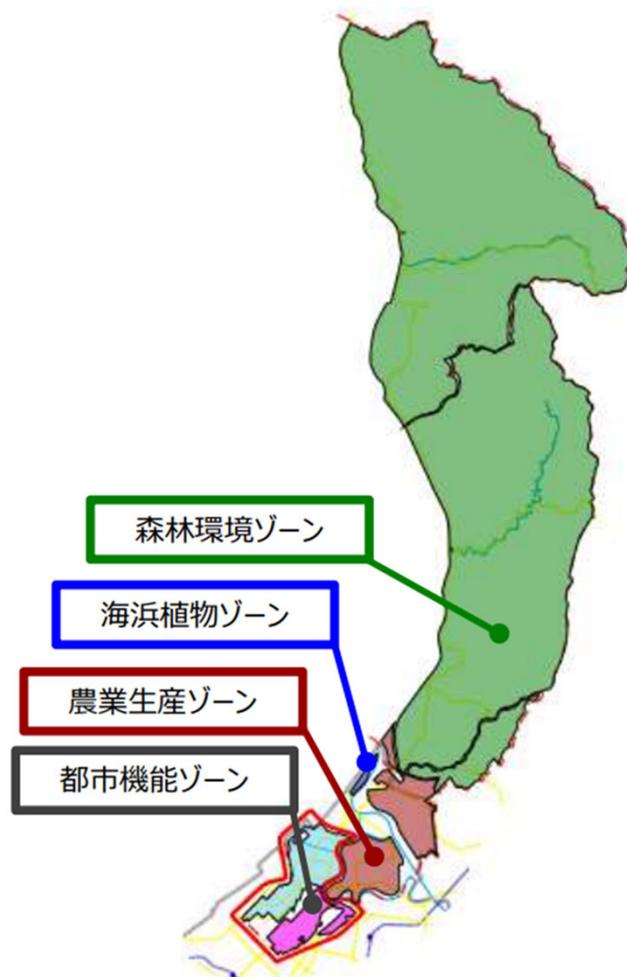
農地の保全のほか、市の各種農業政策を支援し、大消費地である札幌市と近接している優位性を活かした取り組みを進めます。

海浜植物ゾーン

住環境との調和を図りながら、大都市圏に今も大切に保全されている海浜植物の自然環境を守るための取り組みを進めます。

森林環境ゾーン

豊かな自然とともに発展してきた1次産業に関する各種施策や、観光拠点を中心とした観光施策を支援するための取り組みを進めます。



3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

対象地周辺の商業施設

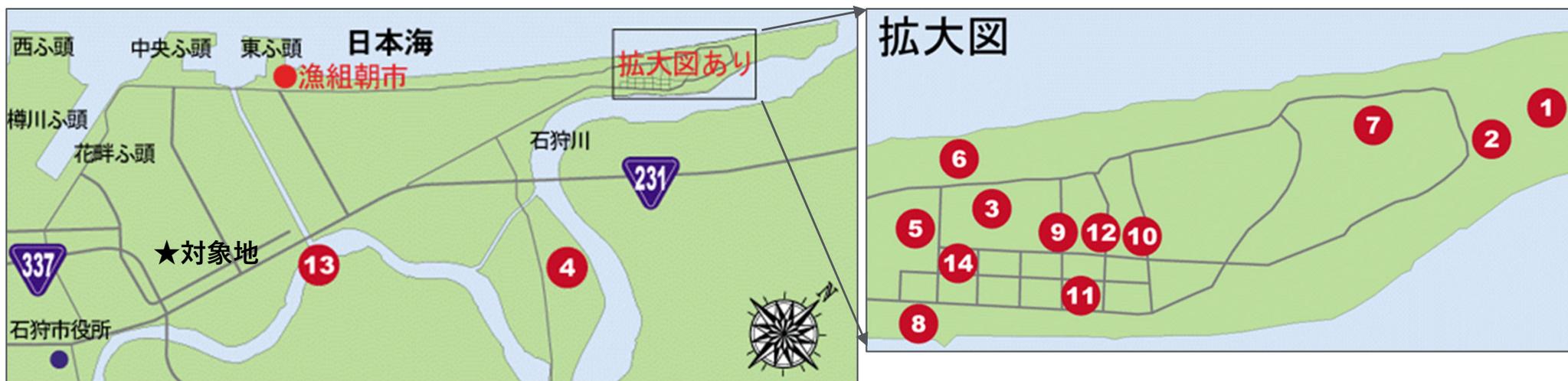
- 対象地周辺の主要な大型商業施設は下記の3施設であり、隣接する札幌市内に多くの大型商業施設が立地している。



出所：石狩市くらしマップHP <https://maps-ishikari.hub.arcgis.com/>を加工

3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

【参考】近隣の観光施設



No.	施設名	概要	No.	施設名	概要
1	はまなすの丘公園	海浜植物が自生する公園	8	石狩市観光センター	石狩市の観光・物産情報を提供する拠点。売店の他、レンタサイクルの無料貸出も行う
2	石狩灯台	100年以上の歴史を持つ石狩のシンボル	9	石狩弁天社	鮭の豊漁を願って建てられた300年の歴史を誇る市内最古の建物
3	石狩浜海浜植物保護センター	保護保全活動の拠点	10	石狩八幡（はちまん）神社	蝦夷総鎮守として建立された神社
4	マクンベツ湿原	ミズバショウの群生	11	尚古社（しょうこしゃ）	俳句結社「尚古社」にちなんだ資料、書画を展示した私設資料館
5	石狩温泉 番屋の湯	海に見える温泉旅館	12	弁天歴史公園	石狩医院跡に作られた公園
6	あそびーち石狩	石狩浜海水浴場	13	川の博物館	体験型の博物館
7	無辜の民（むこのたみ）	北海道が生んだ世界的彫刻家、本郷新氏の彫刻を展示			

出所：石狩市HP 観光マップ（旧石狩地区）

3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

対象地周辺の交通状況 | 主要幹線道路の交通状況

- 対象地が接する幹線道路の混雑度はそれほど高くないものの、東側に位置する国道231号線は混雑度が1.7と想定されている交通容量を大きく超える交通量が生じている。

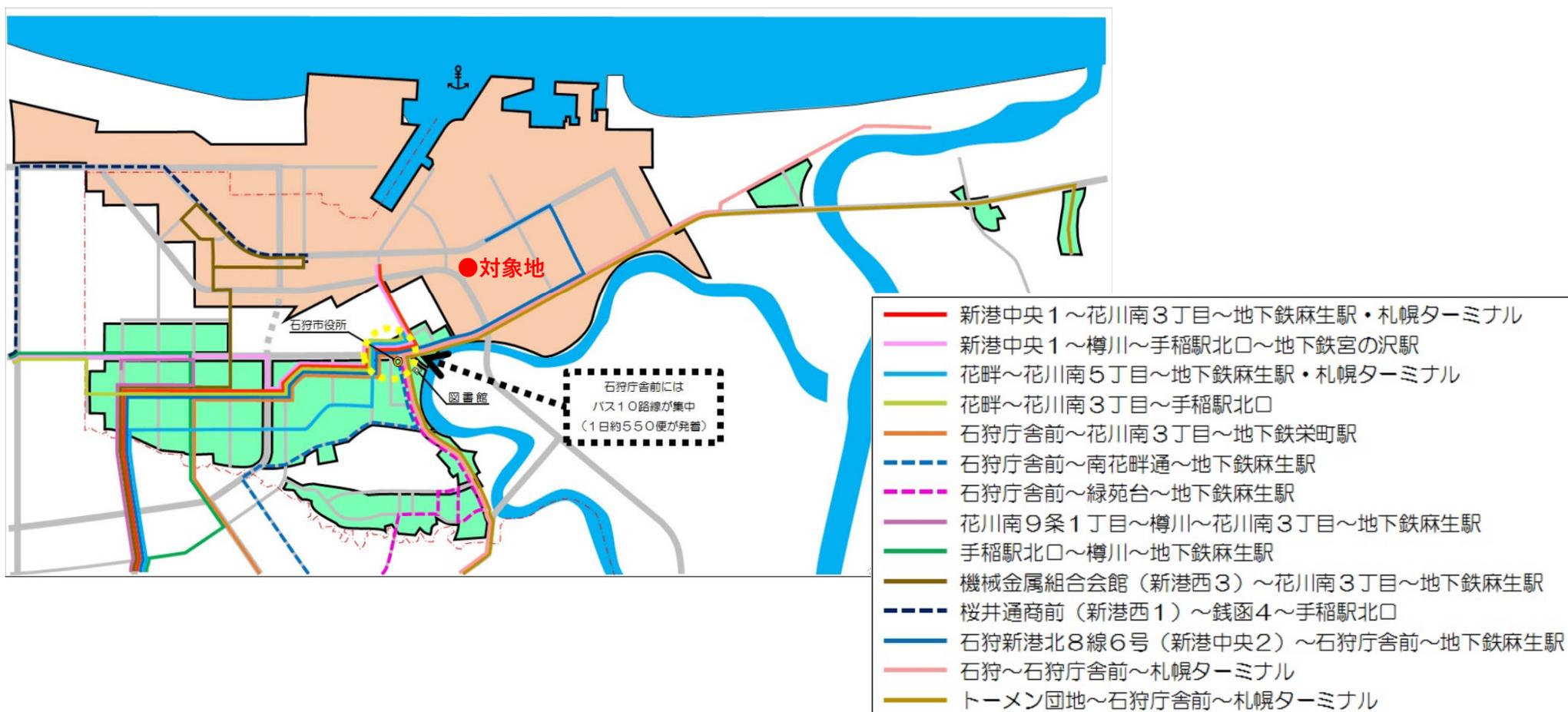


出所：国土交通省 令和3年度一般交通量調査結果WEBマップ（可視化ツール）

3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

対象地周辺の交通状況 | バス路線

- 石狩市内のバス路線は、全てが札幌市内に接続している。対象地のある新港エリアを走る路線は廃止となり、自家用車かオンデマンド交通でなければ石狩庁舎周辺までの移動となる。
- オンデマンド交通は、webサイトからの予約で石狩市内から対象地まで移動できる。



3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

法的条件 (2/2)

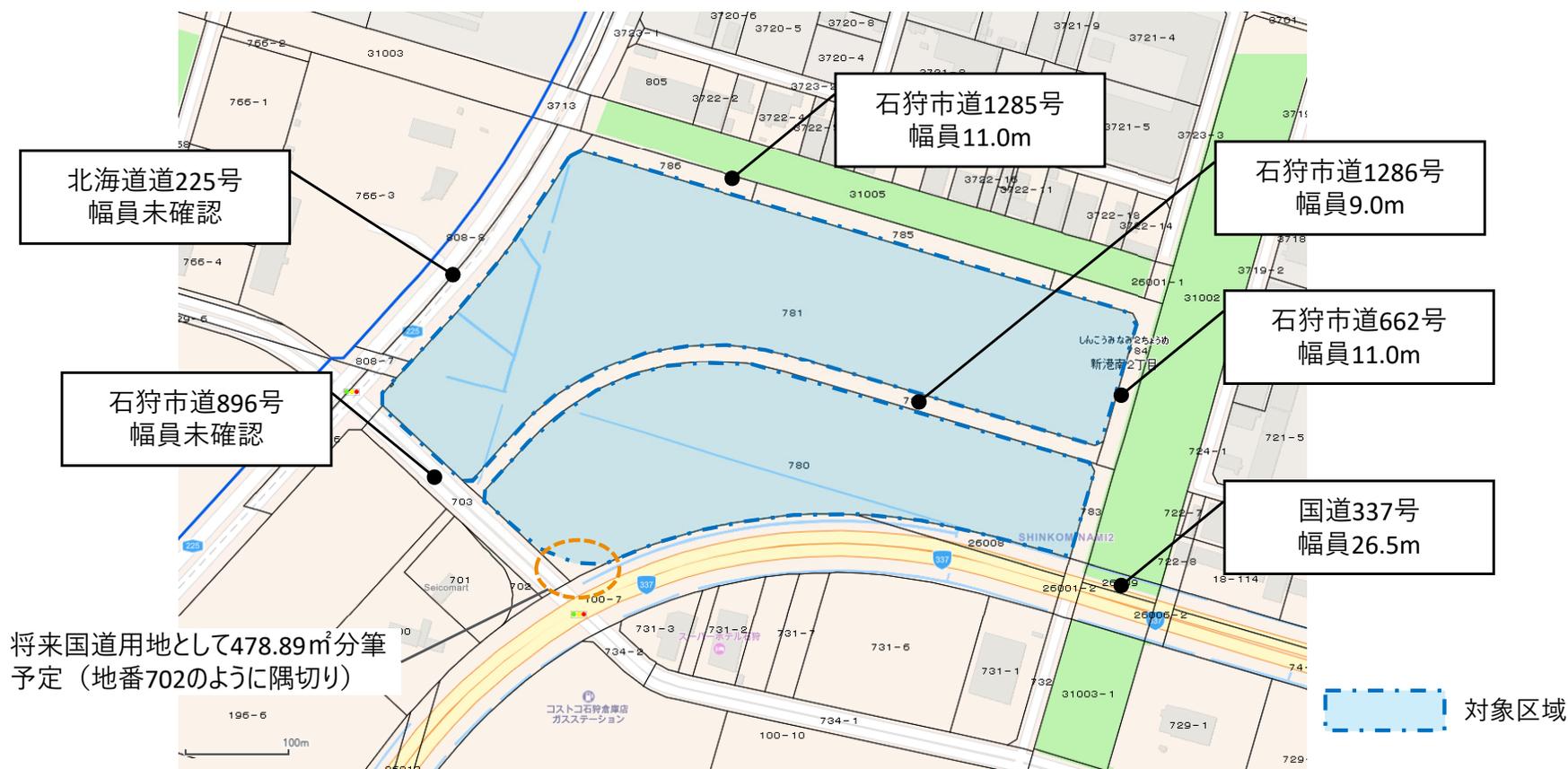
- 特別用途地区では住宅系や福祉系用途などの建築が規制されている。

項目	内容	備考
区域区分・用途地域	市街化区域・準工業地域	
容積率/建ぺい率	200%/60%	✓ 建ぺい率の角地緩和は未確認
特別用途地区	複合交流機能特別業務地区 <ul style="list-style-type: none"> ・ 下記用途の建築を禁止 <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿（市長が定めるものを除く） ・ キャバレー、料理店その他これらに類するもの ・ 学校（こども園を除く） ・ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ・ 老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設等 ・ 指定事業を営む工場 ・ 畜舎 	✓ 本事業の計画に大きな影響を及ぼす規制はなし
その他	高度地区、準防火地域、臨港地区、地区計画いずれも該当なし	
道路斜線制限	適用距離25m 勾配1.5	
隣地斜線制限	最小の水平距離×2.5 + 31m	
日影規制	平均地盤面からの高さ+4m、4時間/2.5時間	
立地適正化計画	「立地適正化区域内」 ただし、「居住誘導区域」外、「都市機能誘導区域」外 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市機能誘導区域外の場合、行政施設、文化施設（図書館（分館、分室を除く））、商業施設（店舗面積が3,000平方メートルを超える）を建築する場合は届出が必要 	✓ 用途により対応が必要
景観計画	景観区域内 一般区域 <ul style="list-style-type: none"> ・ 準工業地域内における高さ20メートル又は延べ面積3,000平方メートルを超える建築物の新築は届出対象 ・ 景観形成基準を踏まえた計画が必要 	✓ 建物規模により対応が必要

3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

接道状況

- 対象地は、外周部を幅員11m以上の高幅員道路に囲まれており、接道状況は良好である。
- 対象地中央に走る「石狩市道1286号線」の地中には、既に下水道等のインフラが敷設されており、線形変更や付け替えは困難な状況である。



3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

下水排水

- 対象地周辺には雨水幹線と無機汚水幹線が敷設されている。

下水道台帳情報_汚水本管



下水道台帳情報_雨水本管



下水道台帳情報_雨水幹線



下水道台帳情報_有機汚水幹線



下水道台帳情報_無機汚水幹線



下水道台帳情報_汚水圧送管



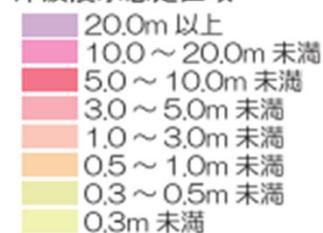
3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

ハザード

- 対象地周辺は、津波・洪水ともに浸水想定区域外となっている。



津波浸水想定区域



洪水浸水想定区域

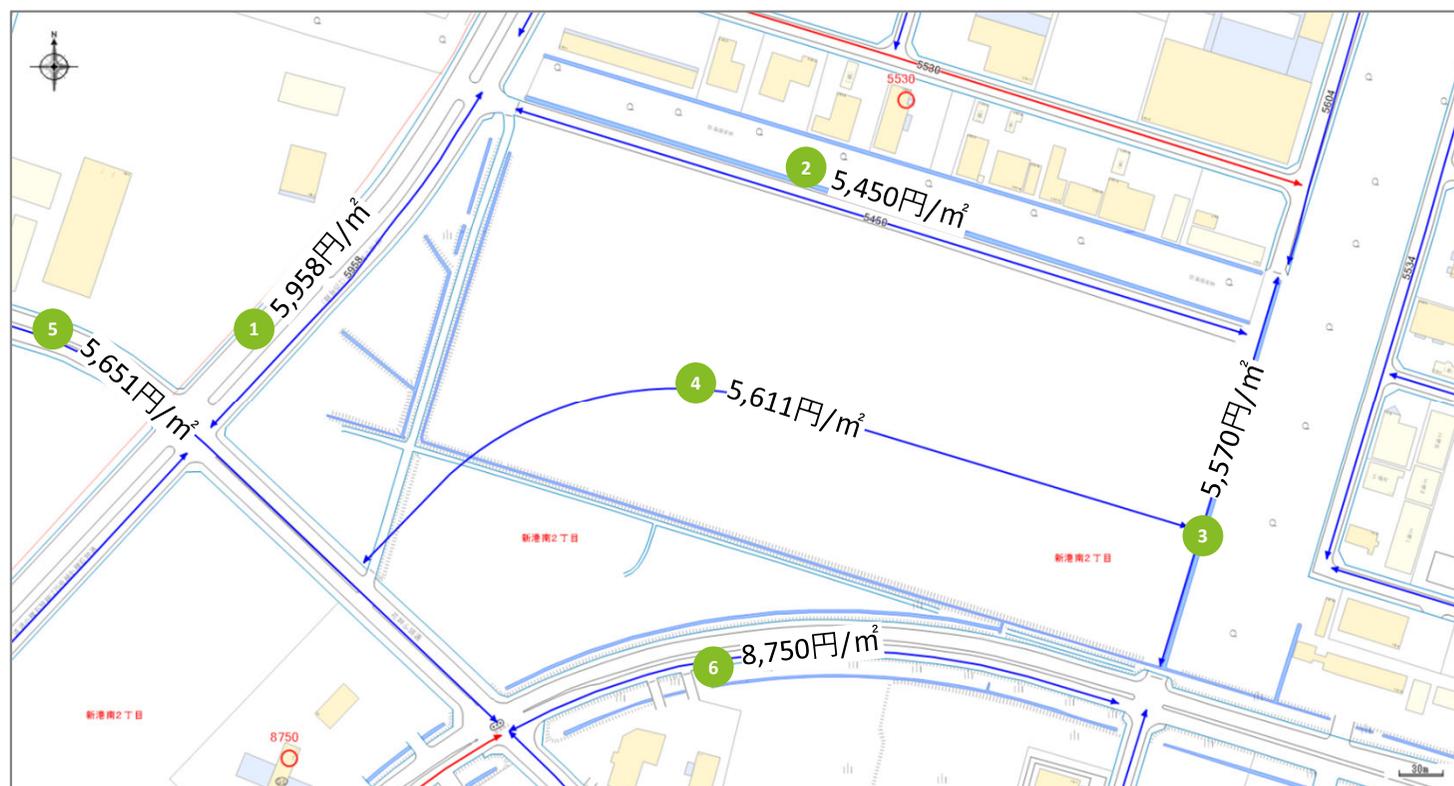


3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

固定資産税路線価

- 対象地に面する道路の令和6年1月1日時点固定資産税路線価は、5,450円/㎡～5,985円/㎡となっている。
- 前回評価時点からの上昇率は、地点①+16.0%、地点⑤+17.9%であり、前回評価時点より上昇傾向となっている。

地点	R6年	R3～R5年
①	↗ 5,958円/㎡	5,136円/㎡
②	5,450円/㎡	NA
③	5,570円/㎡	NA
④	5,611円/㎡	NA
⑤	↗ 5,651円/㎡	4,792円/㎡
⑥	↗ 8,750円/㎡	5,243円/㎡

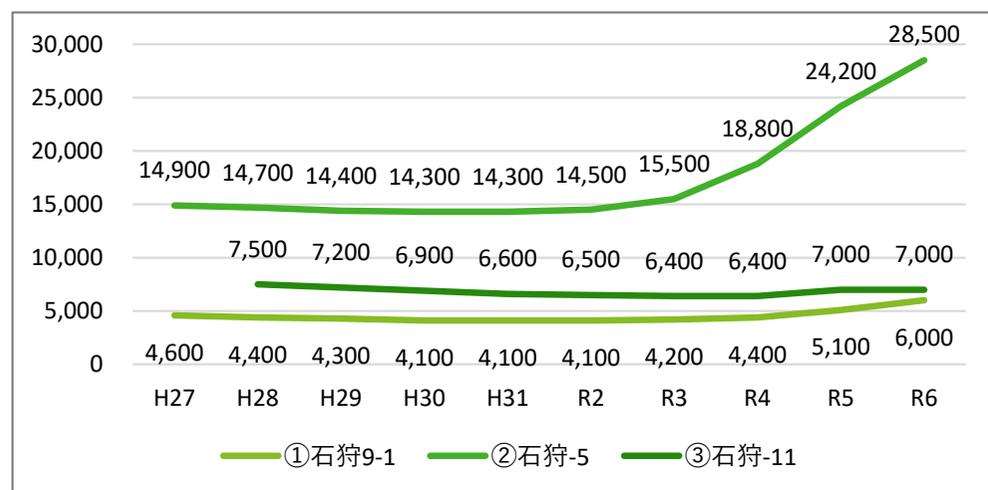


3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

地価公示・地価調査

- 対象地周辺の令和6年1月1日時点地価公示は、工業系（地点①）では6,000円/㎡、住居系（地点②）では28,500円/㎡となっている。
- 地点①、②はいずれも令和5年1月1日時点と比較し+約18%となっており、地価の上昇傾向を示している。

	地点① 石狩9-1	地点② 石狩-5	地点③ 石狩-11
地積	2,976㎡	219㎡	167㎡
現況	工場	住宅	住宅
接道	南・市道9m	北・市道8m	南・市道8m
用途地域	工業	2中住	市街化調整
建ぺい率	60%	60%	60%
容積率	200%	200%	200%



3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

石狩市のSWOT分析

強み（ストレンクス）

- 札幌市等からの転入により増加となっている
- 市内に卸売・小売、建設、製造、医療・福祉を始め多くの事業所があり、新港地区には約760社が進出しており、旺盛な事業所立地ニーズがある
- 道の駅・公園・岬、フェス・海水浴・フルーツ狩り、物産展、温泉等 安価に楽しめる観光資源が豊富である
- 再エネに係る計画策定や豊富な事例があり、再エネ事業を進める環境が整っている

弱み（ウィークネス）

- 出生率が低く、人口減少が続いているおり、高齢者人口が増えている
- 住民の年収水準が低いにもかかわらず物価が高く、経済的に余裕のない住民が多い
- 情報通信業・金融業等、高度なサービス業が集積していない
- 公共交通機関が路線バス・タクシーしかなく、市内各所・周辺市町村を結ぶ交通アクセスが不十分である

SWOT 分析

機会（オポチュニティ）

- 両親が働いている子育て世代が多いため、教育・保育施設に対する需要が大きい
- 日帰りで訪れる道内客の観光需要が豊富に存在する
- 若い外国人の技能実習等の流入が多く、外国人コミュニティの開発ニーズが潜在的に存在する。外国人観光客はアジア圏からの旅行者が多い

脅威（スレット）

- 昨今の経済情勢に起因して、北海道の物価水準が高止まりしている
- 雄大な自然、札幌市の商業施設等、道内客を引き付ける観光資源が周辺市町村に存在する
- ニセコのスキーリゾート等、外国人を引き付ける冬の観光資源が道内に存在する

ワークショップの実施

3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

検討結果 「対象地で整備したい施設イメージ」

サケチーム

アリーナやライジングサンの屋内会場となるような大規模収容施設

ボールパークみたいな催し物ができる施設

日常でリピートできる施設

石狩のデートスポット、市民も行きたくなり、市外の人におすすめしたくなるような施設

24時間営業している施設

温泉施設や日用品が、24時間営業でいつでも利用できる施設があると良い

雪を活用した施設（冬も人を呼べる施設）

ルイベ漬け（鮭などの生の魚を凍らせ、薄切りにしたもの）を作って、食べられる施設

歴史・文化を伝える施設

文化に触れることができる施設、歴史にまつわる食べ物を体験・食べれる施設
石狩の鮭ブランド化、陸上養殖の生食サケ

ストーリーがある

高くてもストーリーがある商品だと買いたいと思う

目的地になるような施設

デートスポットや外国人が観光地として選択するような施設

コストコと同じ商圈ターゲットの人を狙う施設

最終的に石狩市に住んでもらえる可能性が出てくる。車で来てもらう前提でも良い。

地元の人も行きたくなる公園

ニシンチーム

石狩市で一番高い施設

3階建て程度の施設内に夜にはお酒を飲み、昼間は子どもが遊べる場所

予想を覆すような施設

予想を覆す施設ができると、興味関心を寄せることが可能

人が集まる施設

人が集まる施設ができることで、交通や宿泊施設がどんどん整備されていく

24時間営業の施設

24時間営業になることで、絶対に人がいる場所と認識され、タクシーが滞留してアクセスの良さが向上していくことが期待できる

- 両チームともに石狩市を中心とした「地域の方」と「ビジネスで石狩市に来られる方」を“関係人口”と捉え、日常サービスを充実させる（リピート・24時間営業）とともに、石狩市ならではの歴史・文化・景観の価値を引き上げる「石狩ブランドを伝える場」をイメージした。

関係者・民間事業者へのヒアリング

3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

ヒアリングで受領している主な意見（要旨）

- 本事業では、地域金融機関などの関係団体に対するヒアリング及び本事業の参画の可能性がある不動産、建設などの業種の民間事業者に対して、石狩市及び本事業エリアのポテンシャル、事業への関心や課題などについて、個別ヒアリングを実施した。（実施企業：7社）
- 本事業への関心は一定程度示しているものの、事業実現に向けては事業性の確保やスケジュールの明示、詳細な条件設定など具体的な情報を求める意見を受領している。

項目		受領した主な意見
1	ポテンシャル、関心度合い	<ul style="list-style-type: none"> ● 石狩市内を含め周辺地域のポテンシャルはある
2	関心及び参画の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ● 関心はある ● 詳細な条件設定や事業化スケジュールを踏まえる必要がある
3	実施可能性がある民間機能（事業）	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺に商業施設があるので重複しない商業機能 ● データセンターや物流施設での活用
4	官民連携事業の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ● 官民連携の可能性はある ● 工事費が高騰しているため、事業成立のハードルが上がっている
5	課題や懸念点	<ul style="list-style-type: none"> ● 今後の事業化までのスケジュールや条件などを早めに示してほしい ● 魅力的なコンテンツがないと集客は厳しい ● 事業予定地が広大なため、複数機能での開発が想定される
6	その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業予定地の取得を含め金額次第である ● 周辺の交通対策なども検討する必要がある

市内の他商業施設の商圈とすみわけ

3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

対象地より10キロ圏内（車で15分程度）を商圈と設定し、市内外の商圈特性を整理

対象地から車で15分圏内の石狩市内・石狩市外を足元商圈として設定。それぞれの商圈について、大型の商業施設・集客施設を整理・分析した。

5工区周辺MAP



石狩市内（商圈①）

新港開発地の5工区を中心とした、石狩市内（新港・樽川・花畔・花川地区の一部を含むエリア）を商圈①と設定する。

石狩市外（商圈②）

新港開発地の5工区を中心に、石狩市と接する札幌市・当別町・小樽市の一部を商圈②と設定する。

3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

商圈特性の整理（石狩市内）



地理院地図（電子国土Web）に範囲を追記して掲載

石狩市内（商圈①）の施設

■大・中型商業施設

- ①コストコホールセール石狩倉庫店
- ②イオンスーパーセンター 石狩緑苑台店
- ③フレスポ 石狩南
- ④パストラル花川

■体験型施設・大型公園

- ①石狩ふれあいの杜/子ども館
- ②青葉公園
- ③はまなすの丘公園
- ④サスイシリの森
- ⑤紅葉山公園
- ⑥紅南公園

■農水産集客施設

- ①佐藤水産 サーモンファクトリー店
- ②J Aさっぽろ地物市場 とれのさと
- ③道の駅石狩 あいろーど厚田 ※商圈外

■ホテル

- ①スーパーホテル石狩

■温浴施設

- ①番屋の湯
- ②石狩市浜益保養センター ※商圈外

■音楽・文化系集客施設

- ①ライジングサン特設会場（8月中旬限定）
- ②石狩市民図書館/こども未来館あいぽーと

3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

商圈特性の整理（石狩市外）



石狩市外（商圈②）の施設

■大・中型商業施設

- ⑤ CiiNA CiiNA (シーナシーナ) 屯田
- ⑥ あいの里ショッピングセンター
- ⑦ クロスモール 新琴似
- ⑧ イオンモール札幌発寒

■体験型施設・大型公園

- ⑦ ロイズカカオ & チョコレートタウン
- ⑧ 前田森林公園
- ⑨ 百合が原公園
- ⑩ あいの里公園

■農水産集客施設

- ④ 道の駅とうべつ 北欧の風

■ホテル

- ② シャトレゼ ガトーキングダムサッポロ
- ③ ふとみ銘泉 万葉の湯

■温浴施設

- ③ 札幌あいの里温泉なごみ
- ④ あしべ (A C B) 屯田店
- ⑤ 福の湯
- ⑥ 新琴似温泉 壱乃湯

■音楽・文化系集客施設

- ③ コーチャンフォー新川通り店

3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

考察



石狩市内（商圏①）の施設

■大・中型商業施設

- ①コストコホールセール石狩倉庫店
- ②イオンスーパーセンター 石狩緑苑台店
- ③フレスポ 石狩南
- ④パストラル花川

■体験型施設・大型公園

- ①石狩ふれあいの杜/子ども館
- ②青葉公園
- ③はまなすの丘公園
- ④サスイシリの森
- ⑤紅葉山公園
- ⑥紅南公園

■農水産集客施設

- ①佐藤水産 サーモンファクトリー店
- ②J A さっぽろ地物市場 とれのさと
- ③道の駅石狩 あいろーど厚田 ※商圏外

■ホテル

- ①スーパーホテル石狩

■温浴施設

- ①番屋の湯
- ②石狩市浜益保養センター ※商圏外

■音楽・文化系集客施設

- ①ライジングサン特設会場（8月中旬限定）
- ②石狩市民図書館

石狩市外（商圏②）の施設

■大・中型商業施設

- ⑤CiiNA CiiNA（シーナシーナ） 屯田
- ⑥あいの里ショッピングセンター
- ⑦クロスモール 新琴似
- ⑧イオンモール札幌発寒

■体験型施設・大型公園

- ⑦ロイズカカオ&チョコレートタウン
- ⑧前田森林公園
- ⑨百合が原公園
- ⑩あいの里公園

■農水産集客施設

- ④道の駅とうべつ 北欧の風

■ホテル

- ②シャトレーゼがトーキングダムサッポロ
- ③ふとみ銘泉 万葉の湯

■温浴施設

- ③札幌あいの里温泉なごみ
- ④あしべ（A C B） 屯田店
- ⑤福の湯
- ⑥新琴似温泉 壱乃湯

■音楽・文化系集客施設

- ③コーチャンフォー新川通り店

考察1 商業施設は、生活用品を扱うスーパー・チェーン店展開が顕著。個性のある“ここならではの”商業を展開することで、外部需要の喚起につながる。

考察2 市内には学び・遊びに寄与する体験型施設が無い場合、集客に寄与する体験型施設の展開の可能性はあり。

考察3 球場、テニスコート、パークゴルフ等の屋外スポーツ施設を備えた公園は複数あるため、それらとは異なるスポーツ施設やアウトドア施設の需要や屋内型のスポーツ施設や遊び場等の需要が考えられる。

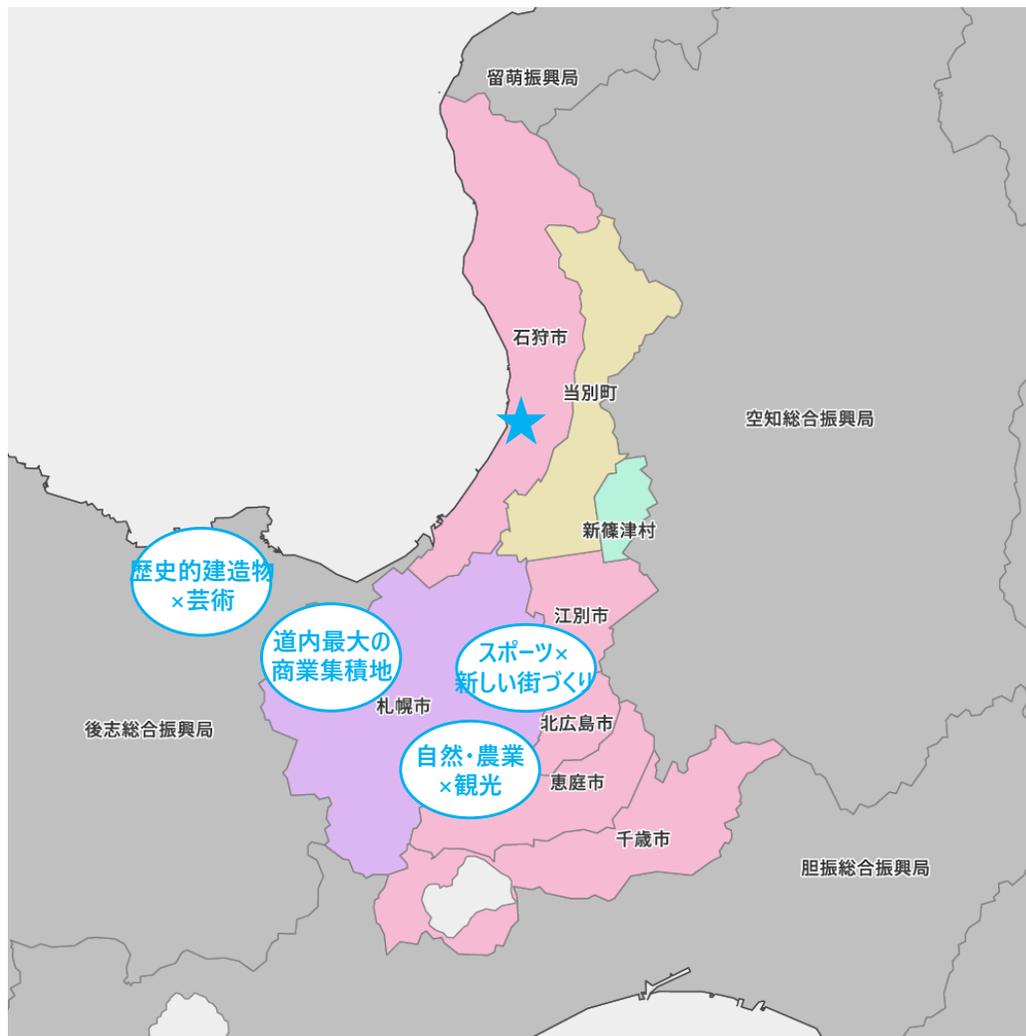
考察4 近隣のビジネスホテル、スパリゾートホテル、温浴宿泊施設とは異なる魅力を備え、中長期の宿泊にも対応する宿泊施設が求められる。

考察5 音楽イベントを開催するポテンシャルがありながら、街なかへ回遊させる音楽・文化系集客施設が無い。ライジングサン等に関連付けた集客施設の展開の可能性はあり。

市外近隣商業集積エリアとの差別化

3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

市外近隣商業集積エリアをカテゴリ整理・考察



札幌市 道内最大の商業集積地：考察1

予定地から二次商圏（車で30分程度）に位置する札幌市は、商業機能が集積しているが、地元消費が拡大傾向にあるわけではなく、インバウンド需要が多い。そのため、繁忙期と閑散期の差が大きい。
“北海道らしい”農産物や海産物の生産地としての集積は少ない。

札幌市・北広島市・恵庭市 自然・農業×観光：考察2

札幌市・北広島市・恵庭市をはじめ、予定地周辺の市外近郊エリアは、自然や農業等、地域資源や地域産業を活かしたコンテンツを展開し観光地化。本予定地の場合は、石狩市の水産業、農業等の地域資源、地域産業を活かしたコンテンツの展開が考えられる。

北広島市 スポーツ×新しい街づくり：考察3

「共同想像空間」を大事にして4つのビジョンを掲げている。

①スポーツと北海道を融合した新しい街づくり②パートナーと一緒に価値を生むエリアを作るパートナーシップ③野球と非野球事業のMIX④球場を核にしたプラットフォーム事業

北広島市は、野球スタジアムの新設を核に、物販、飲食、宿泊、体験等、多様なコンテンツを展開し、大規模な観光地化に成功している。北海道の自然を核にした価値のある空間を作り、80億人のグローバルマーケットに通用する北海道のブランドを活かした街づくりを掲げている。

本予定地でも、集客力のある一つのテーマを核にした施設の展開が考えられる。

小樽市 歴史的建造物×芸術：考察4

石狩市とともに海に面している小樽市は、水産業観光において漁港や鯨御殿、北前船の遺構はあるが、現在のメイン観光地は小樽運河周辺の観光地、歴史的建造物を活用した芸術村周辺となっている。市内アクセスの不便さ、オーバーツーリズム、滞在宿泊地の不足、地元資本の店の少なさなどが問題となっている。札幌市からのアクセスの良さがメリットでもあり、デメリットとなっており、滞在型観光・大型商業発展がしにくい。

3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

本敷地に導入を検討すべき機能・要素の考察

市内の他商業施設の商圈と住み分け、市外近隣商業集積エリアとの差別化の整理を踏まえて、本予定地に求められる機能、他エリアとの差別化を図れる強みの機能を考察した。

- 25年以上の歴史を持つ、国内最大級の野外オールナイトロック・フェスティバルであり、毎年開催される音楽イベント（ライジングサン）を核とした「音楽」に特化した機能・施設とイベントを地点に留めずに、来場者を市内へ拡張誘導する仕掛け。
- 全国的に通じる「石狩市＝鮭・石狩鍋」というイメージはあれど、市内でそれらをセールスツールとして活用しているのはごく一部の場所であった。一方、縄文時代から鮭漁が行われ、鮭漁の黄金期を迎えた後に乱獲・石狩川の開発や水質汚染、資源保護の問題などを経てもなお、北海道遺産「石狩川」の歴史・文化伝承事業の一環として「サケまつり」が行われている。「石狩市＝鮭・石狩鍋」というイメージを今一度見直し、しっかりと石狩の食・文化として打ち出していく機能。
- ・「鮭・石狩鍋」に留まらず、地域独自の産業、資源を重視した商業機能及び、産業機能。（例：農業、漁業、物流、新エネルギー創出等）
- ・高齢化・子育て世代の地域住民が憩い、健康に寄与できる温浴・屋外屋内のアクティビティ機能。（例：全天候型スポーツ施設等）
- ・道外からの国内観光客、インバウンドともにニーズが増えている、雪・寒さに特化した体験・アクティビティ機能。
- ・上記の観光需要を見据えた、独自性のある宿泊機能・交通アクセスやモビリティ機能。

石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

3. 石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

1. 基本コンセプト

地域の自信と誇りを根付かせる場所として人、モノ、サービスが集まり、石狩の環境を活かした持続的な「食資源」を体験し、憩いと地域の未来を創りだします。

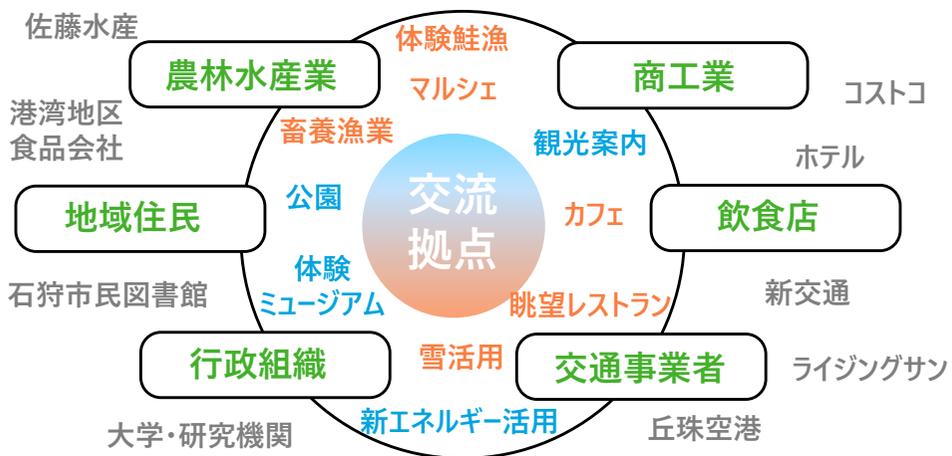


2. ビジョン

北海道を代表する魚でありながら、身近すぎて当たり前になっていた「鮭」を中心に、石狩の文化と産業を中心とした6次産業化を魅力的に発信し、多くの方たちに、食べる・遊ぶ・くつろぐ・買う、という体験を通して「食資源」と「地域」を知ってもらう。持続可能な北海道の食産業の未来を次世代に受け継ぐためのエリアを目指す。

3. 施設の在り方

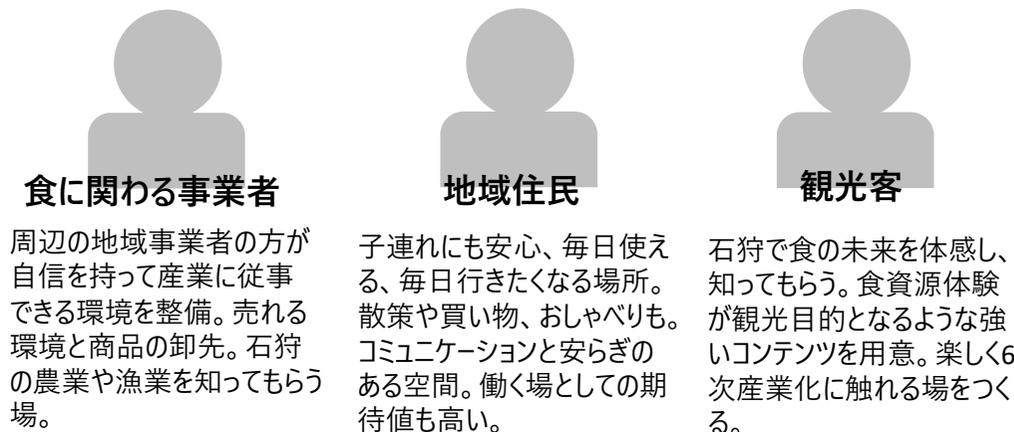
賑わい交流拠点として、地域と生活者をつなぐ体験ハブを目指す。



石狩市の文化、観光の拠点として人やモノの結節点となる。

4. ターゲットから見たエリアのあり方

みんなが自信と誇りとくつろぎを持てるエリア。
事業者にとっては稼げる場所。お客様にとっては楽しい体験ができる場所。



3.石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

新たな空間のあるべき姿、導入したい機能や施設イメージなどをビジュアルで共有するために「できたらいいな 石狩市の夢を描くよMAP」というイラストで描き起こし、コンセプトビジュアルを作成した。



4 .あるべき姿の実現に向けた手法の整理

想定される事業手法の整理

4.あるべき姿の実現に向けた手法の整理

官民連携/民間主体の特徴の整理

- 石狩湾新港エリアの開発方法として、官民連携により事業、民間主体の事業が想定され、都市公園を整備した場合は公共主体で一部を整備する必要がある。

	官民連携による開発事業	民間主体の開発事業
進め方に関する基本的考え方	<ul style="list-style-type: none"> 市が施設整備の構想・計画を企画し、PPP/PFI等の官民連携手法により整備 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の開発事業により整備する施設等に、市が必要と考える機能を導入
市が目指す施設整備の実現	<ul style="list-style-type: none"> 導入する施設機能や施設配置等について市の意向を反映できるなど、市が事業をコントロールしやすい 市が求める条件で民間事業者からの参画があるか確認が必要となる 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の経営ノウハウを活かした魅力的な施設整備が可能となる 基本的に民間事業であるが、一部、事業内容に条件設定も可能である（条件によっては事業者を確保できないリスクがある）
検討期間の自由度	<p>大</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本的に市の意向に基づきスケジュールを決定・管理できる 	<p>小</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者のスケジュールに合わせた早急な検討が必要となる（合わせられない場合は撤退されるリスクがある）
財政負担	<p>大</p> <ul style="list-style-type: none"> 補助金の活用可能性はあるものの、市の財政負担は一定程度大きいものと見込まれる 事業スキームによってイニシャルコストの負担が大きくなる 	<p>小</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本的に民間事業者が資金調達を行うことのものであり、市の財政負担は限定的であると見込まれる イニシャルコストへの負担はほとんど発生しない
地域振興	<p>大</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の選定プロセスにおいて、地域事業者の参画や地域への波及効果を条件として設定することができる 	<p>小</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業の採算に有効な範囲で地域への波及効果が期待できるが、市がコントロールすることはできない
事業継続性	<p>大</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設の運営期間は基本的に市の意向に基づき設定できる 	<p>小</p> <ul style="list-style-type: none"> 採算が取れなくなると民間事業者が事業縮小・事業撤退し、市が導入した施設機能のみが残される可能性がある

市が導入したい施設機能を満たした施設整備が図られるものの、財政負担の軽減や**魅力的な施設整備に向けた官民連携手法の検討**が必要

民間事業者の経営ノウハウを十分に発揮した集客力のある魅力的な施設整備が図られるものの、導入したい施設機能や**撤退リスクの軽減に関する早期の検討及び民間事業者との合意形成**が必要

4.あるべき姿の実現に向けた手法の整理

想定される事業手法の整理

- 想定される事業手法については、①事業予定地を民間が取得するか、市が一部取得するか、②開発された事業に公共機能（サービス）を配置するか、民間単独での開発になるかにより、想定される事業手法のパターンが異なる。

前提条件

- 事業予定地は、石狩開発が所有しており、用地の取得にあたっては、売却が前提となる。
- 本エリアへの都市公園の配置により、市が一部取得する可能性はあるが、用地全体の購入等の想定はない。

Step1：開発主体



民間事業者がすべて取得

Step2：公共機能の有無



配置しない（民間機能のみ）

一部に公共機能を配置する

想定される事業手法

民間事業者による単独開発
（事業用地全体）

民間事業者が開発した施設の一部に
公共機能を配置
（PPP方式民間保有）

Step3：都市公園の活用

市が土地の一部を取得（都市公園用地
に転換）し、残りを民間事業者が取得



都市公園に民間機能を導入する

都市公園に民間機能を導入しない

民間開発＋PPP事業（Park-PFI等）

民間開発＋市による都市公園整備・
運営（委託又は指定管理等）

市が土地を取得
※現時点では市が都市公園以外に土地を取得する想定はないため、除外

公設公営方式

4.あるべき姿の実現に向けた手法の整理

想定される事業手法の整理

● 民間事業者自ら土地を取得して事業を展開するケースと市が都市公園などで取得して実施する官民双方で所有する場合のケースが想定される。

	公設公営方式	PPP方式 市保有 + 土地貸付	PPP方式 市保有 + 土地貸付	PPP方式 民間保有	民間単独開発
整備イメージ	<p>全て市が実施</p>	<p>市が都市公園等を整備、一部民間が土地を保有・施設を整備</p>	<p>市が都市公園等を整備、一部民間が土地を保有・施設を整備</p>		
土地			<p>公社</p>		
	市が保有	都市公園整備範囲を市が保有 (公社から譲渡) + 民間が保有	都市公園整備範囲を市が保有 (公社から譲渡) + 民間が保有	民間が保有	民間が保有
施設整備	市が実施	民間が実施 ※都市公園のインフラなどは市が整備	民間が実施 ※都市公園のインフラなどは市が整備	民間が実施	民間が実施
運営	市が実施	民間が実施 (一部市が実施)	民間が実施 (一部市が実施)	民間が実施 (一部市が実施)	民間が実施
本事業の適用可能性	土地をすべて市が取得することは困難であり、整備費も多いことから採用は厳しい	民間がすべて活用できない範囲を都市公園とすることで有効活用が図れる 一部市の財政負担が生じる可能性がある	民間がすべて活用できない範囲を都市公園とすることで有効活用が図れる 一部市の財政負担が生じる可能性がある	市が目指すべき方向性について一定程度コントロールは可能になる 民間事業者の事業性確保が課題	市が目指すべき方向性や誘導する機能の導入に課題が生じる可能性がある
採用可能	—	△	○	○	×

4.あるべき姿の実現に向けた手法の整理

都市公園における官民連携制度

- Park-PFIは、他の制度に比べて比較的、民間事業者による事業運営しやすい環境を整えることができる。

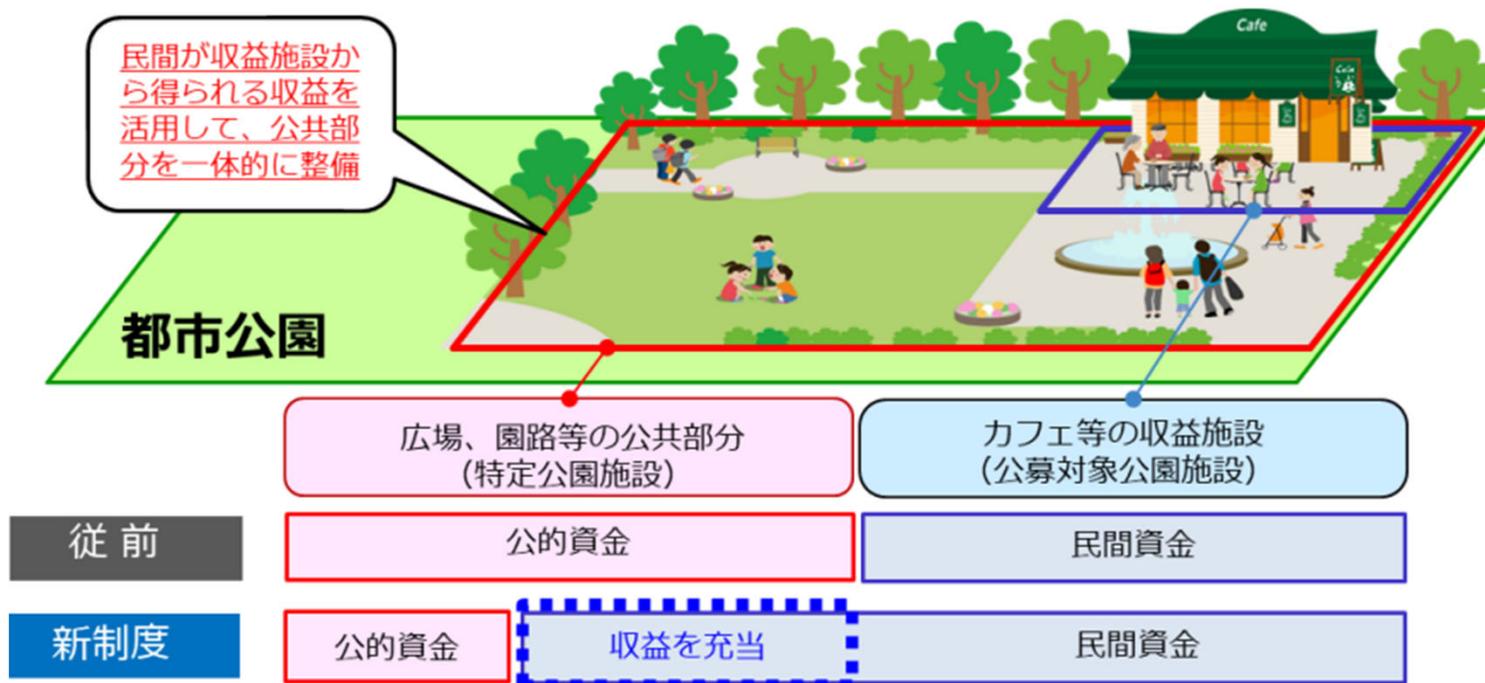
	設置管理許可制度	指定管理者制度	PFI	Park-PFI	都市公園 リノベーション制度	立体都市公園制度
根拠法	都市公園法	地方自治法	PFI法	都市公園法	都市再生特別措置法	都市公園法
期間	最長10年	上限なし (一般に5年程度)	上限なし	最長20年	最長20年	上限なし
実施主体	公園管理者以外の者	法人その他の団体	民間事業者(法人)	公園管理者以外の者	一体型事業実施主体 及び 都市再生推進法人	公園管理者以外の者
選定手続	特段の規定なし	条例で定める (指定には要議決)	PFI法に基づく 募集手続 (整備手法・費用に よって要議決) 運営権設定の場合可 (指定管理者の指定、 設置管理許可の併用 が可能)	都市公園法に基づく 公募手続 (整備費用によって 契約には要議決)	都市再生整備計画の 公告・縦覧	設置管理許可
実施主体の利用者か らの料金収受可否	可	可		可	可	可
対象となる都市公園	特段の限定なし	地方公共団体が設置、 管理する都市公園	特段の限定なし (公共施設の整備等)	特段の限定なし	まちなかウォークブル 区域内の都市公園	特段の限定なし
特徴	・公園管理者以外の者 に対し、公園内における公 園施設の設置、管理を許 可できる制度 ・民間事業者が売店や飲 食店等を設置し、管理で きる根拠規定	・民間事業者の人的 資源やノウハウを活用 して施設の管理運営 の効率化を図る制度 ・一般的には施設整 備を伴わず、都市公 園全体の運営、維持 管理を実施	・民間の資金、経営能 力等を活用した効率 的かつ効果的な社会 資本整備を図る制度 ・都市公園ではプール や水族館等の大規模 な施設整備を伴う場 合に活用が進んでいる	・売店、飲食店等の公 募対象公園施設の設 置または管理と、その 周辺の遠路、広場等 の特定公園施設の整 備等を一体的に行うも のを公募により選定す る制度 ・建蔽率の上限緩和 ・占用物件の追加	・公民一体でまちづくり に取り組む主体が計 画に基づき売店、飲食 店等の滞在快適性等 の向上施設を設置す るため、公園管理 者と協定を締結できる 制度 ・建蔽率の上限緩和 ・占用物件の追加	・既存都市公園の地 下、建物の屋上、人 口地盤上が対象 ・都市公園の株空間 に都市公園法の制限 が及ばないことを可能 とし、都市公園区域を 立体的に定める制度
都市公園法上の 特例措置	-	-	-	-	-	-

Park-PFIの導入検討

4.あるべき姿の実現に向けた手法の整理

Park-PFIの枠組み

- Park-PFIは、都市公園法の特例により都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな公園再整備・管理手法である。



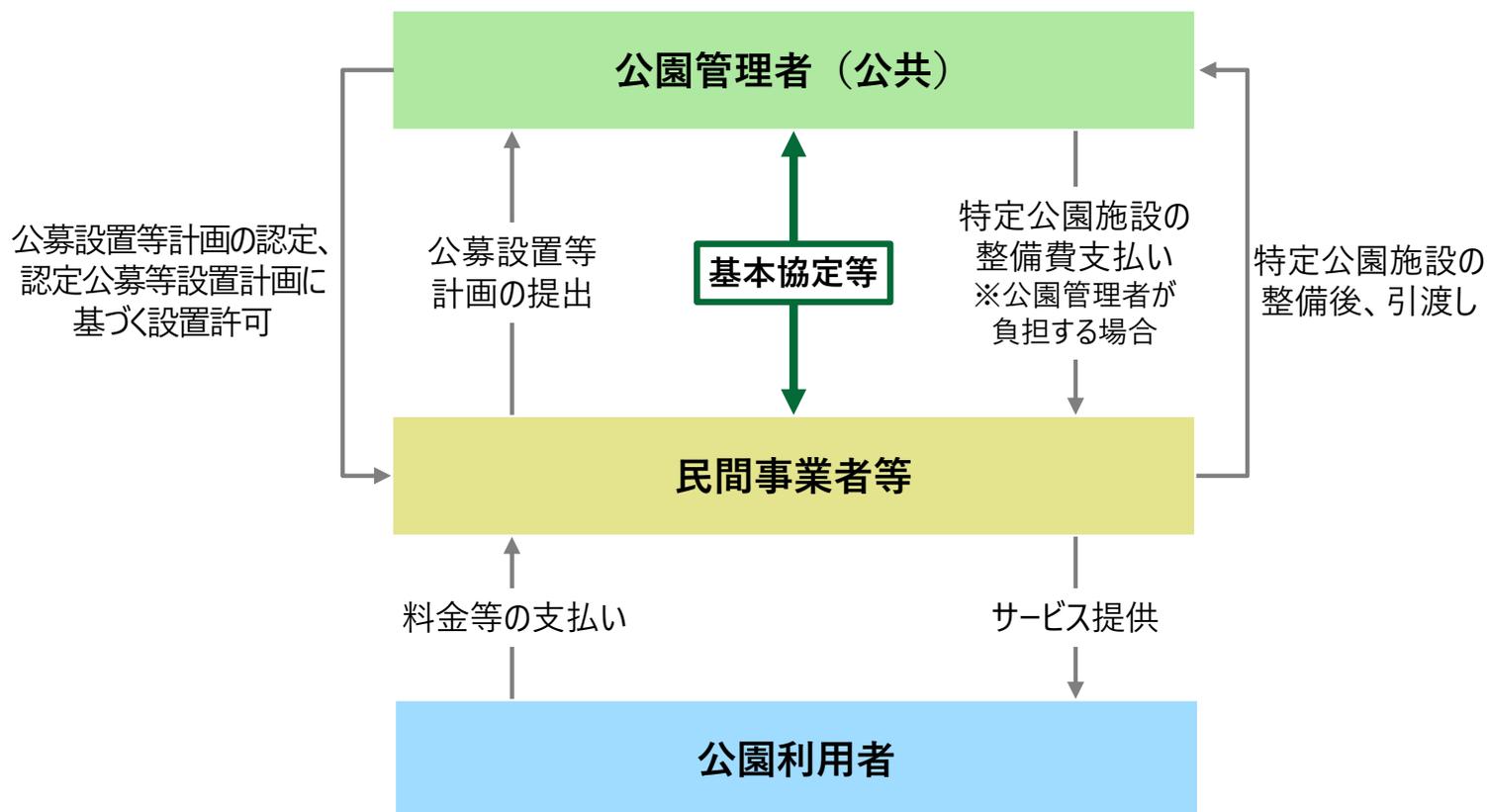
Park-PFIの活用により期待される効果

- 公園管理者** 公共部分の整備に収益を充当させる仕組みの法定化、選定プロセスの明確化により民間事業者が参入しやすくなり、効果的・効率的な公園の再整備が促進される
- 民間事業者** 法律に基づく各種特例措置により、公園という立地環境を活かしつつ、長期的な戦略をもって安定的な施設運営を行うことが可能となる
- 公園利用者** 公園の利便性が向上するとともに、公園の周辺も含めたエリアの魅力向上につながる

4.あるべき姿の実現に向けた手法の整理

Park-PFIのスキーム

- Park-PFI事業は、公園管理者が公示した公募設置等指針に基づき民間事業者が提出した公募設置等計画に沿って実施されている。



4.あるべき姿の実現に向けた手法の整理

Park-PFIにおける特例措置

1 設置管理許可期間の特例

- 法第5条の設置管理許可では、許可の必要性を定期的に検討できるようにするため、許可の期間を最長10年としている。
- 一方で、Park-PFIの主な対象施設として想定しているカフェ、レストラン等の飲食施設は、通常その建設投資を10年で回収することは困難であり、設置管理許可の更新がなされる保証もないことが、都市公園への事業者の参入が進まない要因の一つでもあった。
- 上記を踏まえ、**長期的な事業運営を担保することで、事業者による優良な投資を積極的に誘導**するため、認定された公募設置等計画の有効期間を**最長20年**とするとともに、実質的に設置管理許可の更新を保証している。

2 建蔽率の特例

- 法第4条では、都市公園が都市の貴重なオープンスペースであることに鑑み、公園施設の建蔽率（一の都市公園に公園施設として設けられる建築物の建築面積の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合）は2%を参酌して条例で定める割合を超えてはならないとされている。
- Park-PFIでは、民間事業者の公募への参入意欲を高めるとともに、大規模な都市公園以外でも当該制度を活用できるようにする趣旨から、公募対象公園施設について、**10%を参酌して条例で定める範囲を限度として建蔽率を上乗せ**することが認められている。

3 占用物件の特例

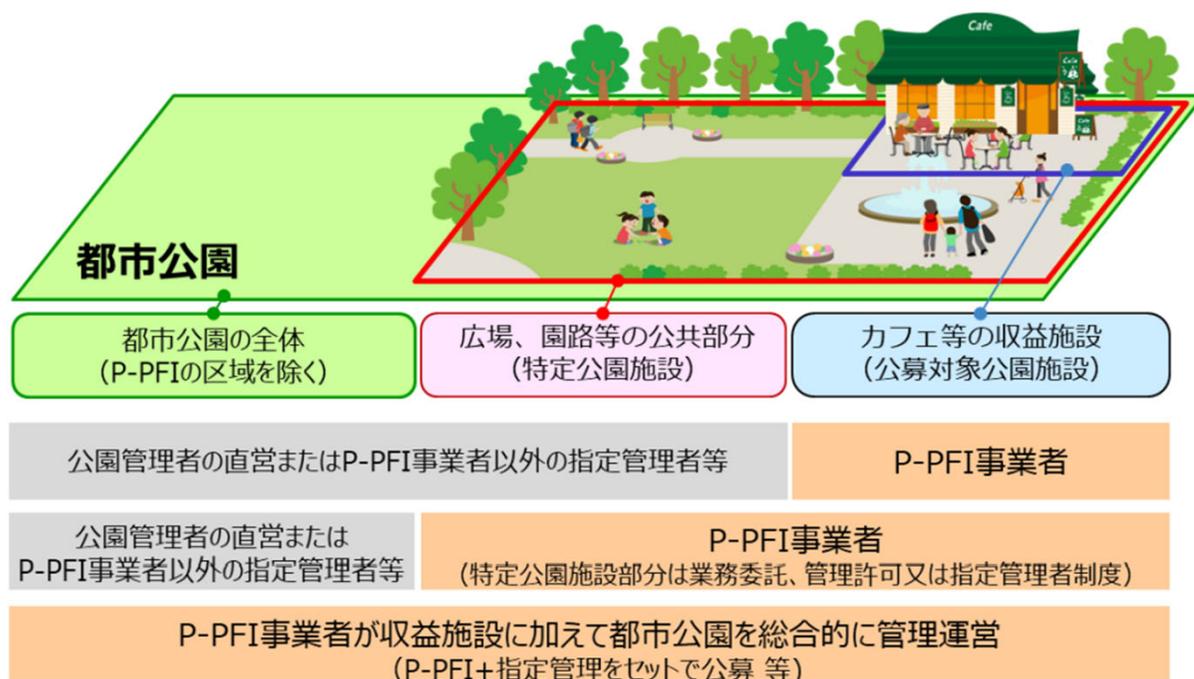
- Park-PFIでは、法令で列挙されている占用物件のほか、**事業者が認定公募設置等計画に基づき設置する自転車駐車場、地域における催し物に関する情報を提供するための看板、広告塔についても占用許可の対象**となる。
- 自転車駐車場は、鉄道駅などの交通機関に近接し、その利用者が自転車を駐車する公共自転車駐車場などを想定。
- 地域における催しに関する情報を提供するための看板及び広告塔は、文化、芸術、スポーツイベントの告知等地域における催しに関する情報の提供を主たる目的として設置されるものを想定。

4.あるべき姿の実現に向けた手法の整理

特定公園施設の維持管理方法のパターン

公募設置等計画の認可を受けた民間事業者による維持管理			直営または 第三者による管理
業務委託	管理許可	指定管理	
公募設置等計画の認定を受けた民間事業者に対し、当該特定公園施設の維持管理業務を委託する	公募設置等計画の認定を受けた民間事業者に、当該特定公園施設に係る管理許可を与え、管理を行わせる	公募設置等計画の認定を受けた民間事業者を、当該特定公園施設を含む公園全体の指定管理者として指定し、維持管理を行わせる	<ul style="list-style-type: none"> 公募設置等計画の認定を受けた民間事業者から当該特定公園施設の引渡しを受けた後、直営で維持管理を行う または、すでに公園全体の管理を行っている指定管理者等に維持管理を行わせる

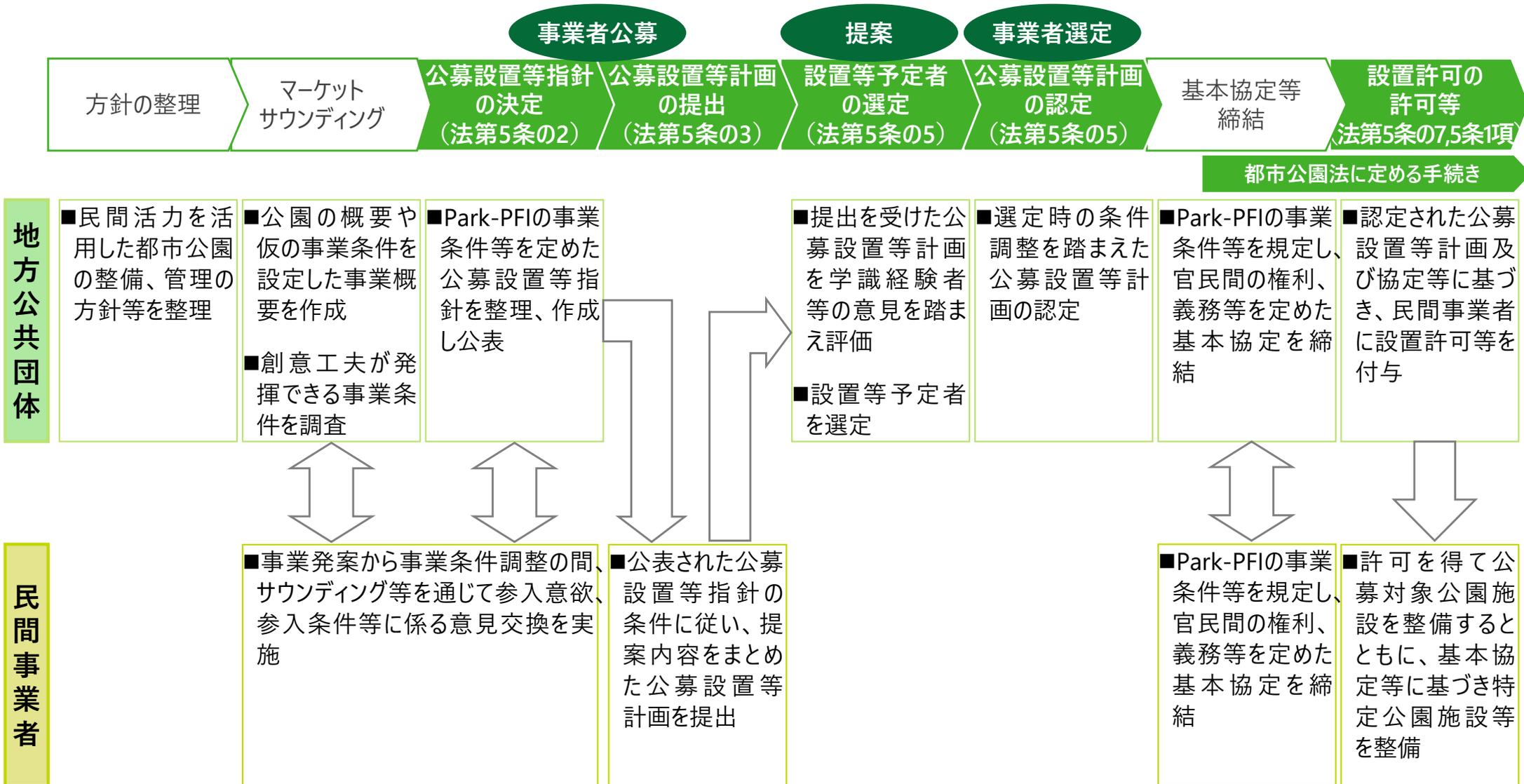
公園全体の整備・運営体制のイメージ



- 公園の一部をPark-PFIの対象区域とする場合、それ以外の区域の整備・管理運営を実施する者との間で、管理区分等を明確化する必要がある
- 公園の有効活用を図るためには、**公園の整備・管理運営に関わる各主体が連携した取組ができる体制を確保することが望ましい**
- 民間の資金・ノウハウを活用する観点からは、**Park-PFIの対象区域以外の整備・管理運営をPark-PFIと組み合わせる公募し、官民連携による総合的な公園の整備・管理運営**とすることも考えられる

4.あるべき姿の実現に向けた手法の整理

Park-PFIの事業者公募、選定手続きの流れ



地域開発に当たって順守すべき事項等の整理

4.あるべき姿の実現に向けた手法の整理

民間事業者単独で開発を行う場合のルール等

- 民間事業者による開発のコントロール手法は、法的規制や任意のルール等の選択肢があります。今後の検討状況に合わせ、誘導したい内容等に応じた手法を検討する必要がある。

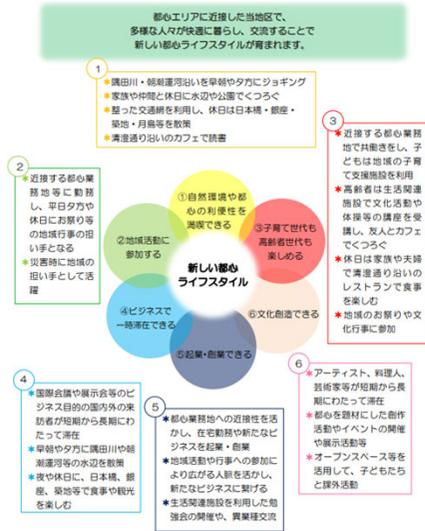
#	名称	内容	策定期期	ルールの効力等	事例
1	用途地域 特別用途地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設置可能用途、容積率・建ぺい率等を指定する (都市計画として規定) 	策定済み	順守しなければ 建物建設の許 可が出ない	—
2	地区計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 用途、規模、敷地面積の最低限度、建築物の高さ、建築物の壁面位置等の建築物に係る制限を設定する ・ 上記のほか、区画道路、公園、広場、緑地等の位置や規模も定めることが可能となる (都市計画として規定) 	土地の民間譲渡前 又は民間譲渡後に 官民連携により策 定	同上	石狩都心地区 地区計画ほか
3	まちづくりガイド ライン・デザインガ イドラインなど	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自治体や土地の有者・関係者によって作成されるまちづくり方針（用途誘導、推進体制等）や建物・空地等のデザインマニュアル ・ 関係者の合意形成によって取りまとめられるが、あくまで開発事業者やエリアの関係団体の自主的努力によって守られるものである 	開発事業着手前 + 開発事業の進捗 に合わせて更新	一定程度の効 力は発揮するが、 強制力はモニタ リングの仕組み 次第	71ページ参照
4	公募条件・要求 水準	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の購入／借地事業者の公募において、順守すべき事項を定める ・ No.3が策定されている場合は、当該ガイドラインを遵守事項（要求水準）とすることも想定される 	土地の民間譲渡公 募時	順守を成約した 事業者を対象と するため、一定 程度の効力を 発揮する	73ページ参照

4.あるべき姿の実現に向けた手法の整理

まちづくりガイドライン等の参考事例① | 勝どき・豊海地区まちづくりガイドライン

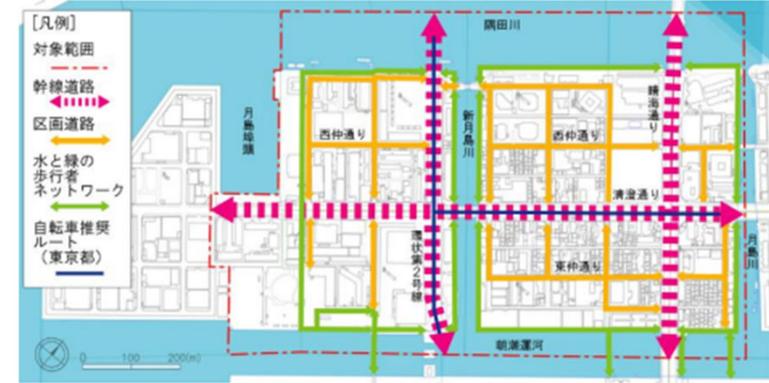
● 東京都中央区では、上位計画を補強するビジョンとして、一定規模のエリアについてまちづくりガイドラインの作成を行っている。対象エリアについて、まちなイメージ図を作成するとともに、実現に向けた道路、緑のネットワーク、街並み形成等の取組方針についてまとめている。

まちの将来像



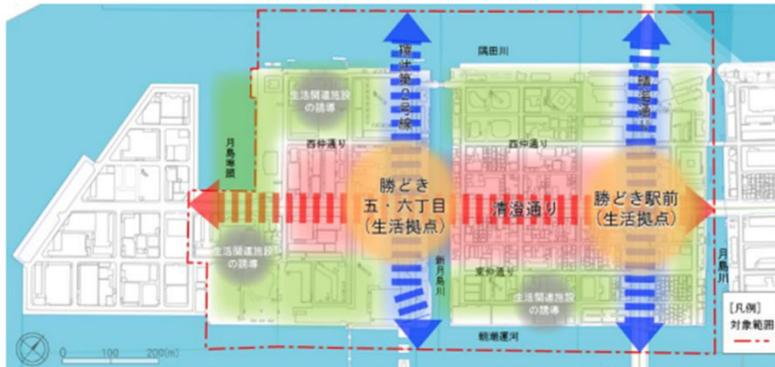
道路ネットワーク図

道路ネットワーク整備イメージ図



個別空間の形成方針

将来のまちのイメージ図



③ 賑わいのあるまち並みの形成（清澄通り沿い）

- 1 賑わいの連続性が感じられるまち並みの形成
 清澄通り沿いの建物においては、低層部に商業、生活関連施設等を配置し、壁面後退による建物の連続性や看板等のまち並みへの配慮や歩道状空地、オープンスペースの適切な配置等により、賑わいの連続性が感じられるまち並み形成を図ります。
- 2 広幅員の歩道を活かした歩行者空間の充実
 清澄通りの広幅員の歩道を活かし、植栽やストリートファニチャーなどの充実を図り、歩行者が快適に通行することができ、沿道建物やオープンスペース等と一体となった歩行者空間の形成を図ります。
 また、歩道等において自転車走行空間を確保し、より安全な歩行者空間の形成を図ります。

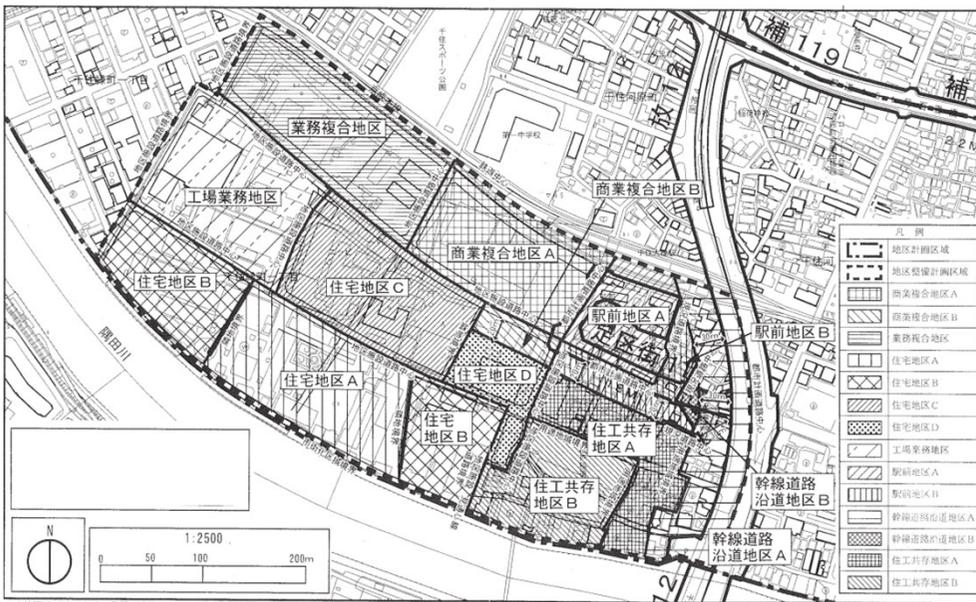


4.あるべき姿の実現に向けた手法の整理

まちづくりガイドライン等の参考事例② | 千住大橋駅周辺地区まちづくりガイドライン・景観ガイドライン

- 千住大橋駅周辺地区では、複数民間事業者で開発を推進するため、目指すべき将来像の共通理解や調和のとれた街並み形成に向け、地区計画を補強するものとしてガイドラインを策定している。
- さらに、民間事業者、UR、地元行政（足立区）にて「まちづくり事業調整協議会」を組織し、開発を行う際には基本設計・実施設計ともに当該協議会にてガイドラインへの適合性について確認するとともに、景観面は苦の景観形成調整部会の助言・指導を受ける仕組みとして、ルールの順守が図られる工夫を行っている。

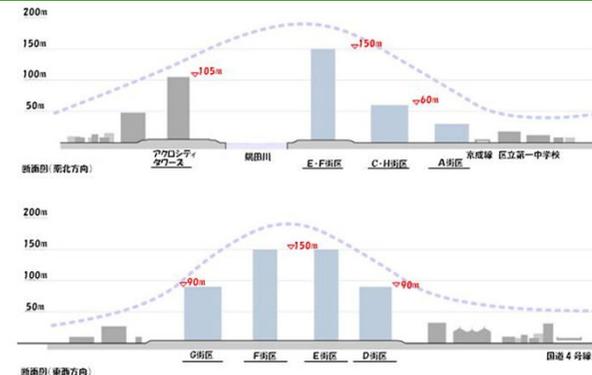
地区計画図（地区の区分）



土地利用・景観形成方針（景観ガイドラインより）



スカイラインの形成方針（まちづくりガイドラインより）



出所：足立区ホームページ（[地区計画の区域内における建築等について | 足立区](#)）
 UR都市機構ホームページ（[3. まちづくりガイドライン・景観ガイドライン | UR都市機構](#)）

4.あるべき姿の実現に向けた手法の整理

公募条件・要求水準の参考事例 | 浦賀駅前周辺地区活性化事業におけるパートナー事業者公募

- 民間事業者が寄付予定の土地と市有地を一体的に整備・活用する民間事業者を公募する事業。要求水準書として開発における遵守事項や民間に求める実施業務を定めるとともに、まちづくりの将来像を伝えるため、コンセプトブックも合わせて提示している。
- 要求水準書では、民間事業者に求める要求事項を文章としてまとめている。さらに市が求める開発イメージをよりビジュアルに基づいて伝えるため、要求水準書とは別にイメージ写真等を添付したコンセプトブックを作成している。

要求水準書の内容

▼目次

1	要求水準書の位置付け	1
2	事業内容に関する事項	1
	(1) 事業の名称	1
	(2) 事業対象地	1
	(3) 事業内容	4
	(4) 事業スケジュール	5
	(5) 情報公開	5
	(6) 遵守すべき法令及び条例等	5
3	共通事項	8
	(1) 開発計画	8
	(2) 全体デザイン	8
	(3)ゾーニング及び動線計画	8
	(4) 防災計画	8
	(5) 環境への配慮	8
	(6) 民有地と市有地の連携	8
	(7) 開発計画に関する協議	8
4	プロジェクトマネジメント業務に関する要求水準	9
	(1) プロジェクトマネジメント業務	9
5	民有地開発事業に関する要求水準	9
	(1) 基本的な考え方	9
	(2) その他留意事項	9
6	浦賀ドック再整備・運営事業に関する要求水準	9
	(1) 基本的な考え方	9
	(2) 計画の前提条件	9
	(3) 浦賀ドック再整備・運営事業基本計画検討業務	11
	(4) 市有地活用事業プロジェクトマネジメント業務	11
	(5) 市有地活用*	11
	(6) 市有地活用	11
	(7) 市有地活用	11

② 歴史を継承し体験できる集客交流拠点の整備

- ベリー来航の地であり、造船のまちとして日本の近代化に大きく貢献してきた浦賀の歴史を継承し体験でき、横須賀市を代表する集客・交流の拠点となる施設を整備してください。
- 集客力のあるコンテンツやにぎわい創出のための機能を積極的に導入してください。
- 駅前工場跡エリアや屋外空間と連携し、にぎわい創出及び交流促進に資する拠点を整備してください。
- 施設整備にあたっては、浦賀奉行所を想起させる外観デザインを導入するなど、浦賀の歴史を継承・発信できるものとしてください。
- 機能や配置等の計画は事業者の提案とします。
- コンテンツや活動は事業者の提案とします。ただし、住友重機械工業及び本市において保存している既存資料を展示する等の有効活用する機能をもたせてください。既存資料の取り扱いについては事業者の提案に基づき、基本計画検討業務において協議、検討を行うこととします。
- 維持管理・運営計画は事業者の提案とします。
- ルートミュージアム等の周辺の歴史資源との連携を考慮してください。

記載イメージ▼

コンセプトブック

▼取組方針

	海から世界につながる浦賀	歴史を継承し未来を切り拓く浦賀	多様な交流により国内外に開かれた浦賀
第一の開国における浦賀の役割	ベリー来航以来、日本が世界に開かれるきっかけとなった地	造船所の設置等、外国からの新しい技術や文化が集積した地	国内外から人々が集積し、人々の暮らしや産業が根付いた地
第二の開国を実現するための取組方針	海洋都市としての特徴や資源を活かし、「世界とのゲートウェイとなるまち」	浦賀の歴史を継承しつつ、価値を転換・創造し「観光で賑わい生まれるまち」	海から世界につながる浦賀
イメージの一例	ウォーターフロント施設 船舶の利活用 船舶関連施設 マリンレジャー施設など	レンガドック 歴史資源の活用 集客施設	ウォーターフロントの魅力を活かしたにぎわいづくり 【イメージ案】 浦賀湾は、東京湾の湾口部に位置し、首都圏への海のゲートウェイとしての役割を担う。恵まれた立地環境を活かすため、海の玄関口としての機能を強化し、船舶の受け入れや修理など、海辺の空間を活かした機能を導入する。等

実現したいまちづくりのイメージ▲

石狩湾新港エリアの新たな空間創出検討事業委託業務

5. あるべき姿の実現に向けた諸課題の整理

5.あるべき姿の実現に向けた諸課題の整理

あるべき姿の実現に向けた諸課題の整理

調査から 把握された課題

- 事業のコンセプトや方向性、市のかかわり方などの整理
 - 市が実現したい事業の方向性（コンセプト）や必要機能など具体的な事業の方向性について、明確化を求める意見などがあり、必要な機能など計画の検討が必要である。
 - 石狩市及び本事業予定地周辺に関心を寄せる民間事業者は多いが、土地を石狩開発が所有しており、権利関係の整理や事業に対する市のかかわり方、官民間の役割分担など事業スキームの精査や制度設計の検討が必要である。
- 土地利用方針の策定及び事業スケジュールの明確化
 - 本事業予定地は、約18haと一定の面積がありすべての土地を取得し、利活用できる事業者が限られるため、土地利用の範囲などを含めた土地利用方針の策定が必要な状況である。
 - 昨今、物価高騰などに伴う整備費の急激な上昇により、想定される事業スケジュールによっては事業参画の検討が困難である点や資金調達を含めて民間事業者の事業計画の策定には、スケジュールの明確化や事業化のタイミングの検討が求められている。

今後の事業検討 の方向性

- 計画の具体化検討と方針策定
 - 本業務の調査では、事業予定地に対するポテンシャルや関心など官民連携事業を含めた可能性が把握された。今後の事業化検討に向けて、事業コンセプトや導入機能の検討など計画に関する詳細検討が必要となる。
- 権利関係の整理など事業スキームの詳細検討
 - 官民連携事業の実現可能性に関して、事業の方向性を踏まえ、官民双方の役割分担や事業範囲の検討など事業スキームの絞り込みなどに向けた検討が必要となる。事業性については、一定の課題などが示されていることから、事業内容によっては、実現可能性の検証に向けて想定される事業収支や条件の検討をあわせて行う必要がある。
- 円滑かつ早急な事業化までのスケジュール策定及び提示
 - 市が想定している事業の実現に向けて、庁内における合意形成や地権者などとの調整など関係するステークホルダーを巻き込んだ検討が必要である、特に民間事業者は一定の関心を示しているが、できるだけ早急な事業化までのステップとスケジュール・条件の提示を検討する必要がある。

5.あるべき姿の実現に向けた諸課題の整理

あるべき姿の実現に向けた諸課題の整理

- 今年度はあるべき姿の整理を実施し、次年度以降は事業実施に向けて誘導する機能など土地利活用方針の具体化や事業手法、市として実施すべき役割の整理を進める必要がある。

