

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（概要版）

2025年2月

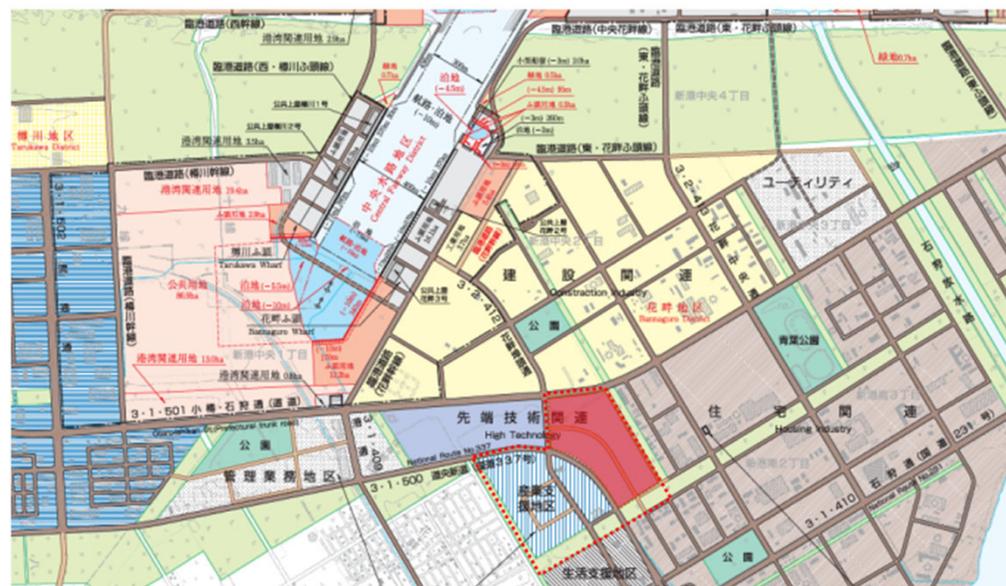
1. 本業務の目的と業務内容

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	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 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

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

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。

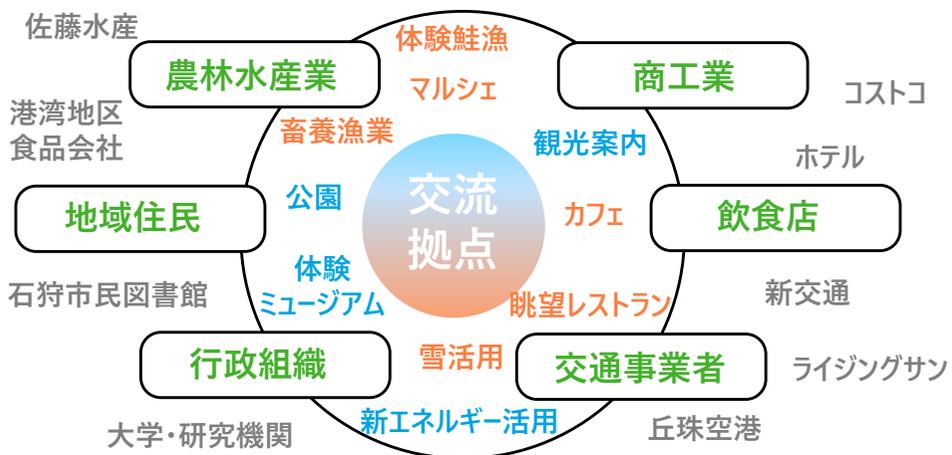


2. ビジョン

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。

食に関わる事業者
周辺の地域事業者の方が自信を持って産業に従事できる環境を整備。売れる環境と商品の卸先。石狩の農業や漁業を知ってもらう場。

地域住民
子連れにも安心、毎日使える、毎日行きたくなる場所。散策や買い物、おしゃべりも。コミュニケーションと安らぎのある空間。働く場としての期待値も高い。

観光客
石狩で食の未来を体感し、知ってもらう。食資源体験が観光目的となるような強いコンテンツを用意。楽しく6次産業化に触れる場をつくる。

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

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

- 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

事業予定地の土地
取得の主体

民間事業者がすべて取得

Step2：公共機能の有無

事業予定地における
公共機能の配置

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

都市公園における
民間機能の導入

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

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。

