4 石巻市　移転元地の土地活用の方針を踏まえた地域活性化等に資する取組の推進

ポイント

① 市内外においてまちづくりや体験等の活動を行う**将来のプレイヤー候補となる人材と**連携
② 実際に活動を続けているメンバーならではの視点による**具体的なアイデア**と、似たような環境や地形において先進的に取り組んでいる**実務者からの情報を集積**
③ **拙速に社会実験に着手せず**、次年度の取組として、事業化前提の**実装的な実験**として構想

＜今年度（令和５年度）の取組成果＞

- 市内外で様々な活動を行っている将来のプレイヤー候補を集めて勉強会を６回開催し、土地活用のための検討及びアイデアを収集・整理。
- 先進的な取組を行っている地区（岡崎市・豊田市・大阪市）について、プレイヤー候補を中心とするメンバーで視察し、中瀬地区の取組検討に反映。
- プレイヤー候補が、実践的な意見やアイデアを交わしながら精力的に土地活用のための具体的な取組を整理して土地活用ビジョン（案）をとりまとめるとともに、次年度以降に実施する社会実験を構想。

＜今後の方向性＞

- 令和９年度に予定している公園全体の供用開始を見据え、令和５年度にビジョンの策定、令和６～８年度に社会実験と管理運営に係る計画策定を予定。
- ハンズオン支援後に実施する社会実験や、公園の管理運営計画の策定のための各種支援制度を活用予定。

所 在 地：宮城県石巻市
主な用途：公園と水辺を活かした様々な体験・活動・交流・情報発信の場と中瀬の杜

■ 位置図

1．目的と背景

中瀬地区の公園区域内における持続可能な土地活用の実現のため、市と周辺地域で活動する民間事業者が連携し、実現可能なビジョン（案）をとりまとめ

- 中瀬地区は、東日本大震災以前から一部区域を公園として整備、震災時に津波により壊滅的な被害を受けた。
- 震災後、移転元地を含む地区の大部分が公園区域に指定され、南側を官民連携活動の場としているものの、具体的な活用の方向性が定まっていなかった。
- 中瀬地区の将来像を示し、持続可能な取組にするため、市と専門性・行動力を備えたプレイヤーとの官民連携体制による運営実現が必要である。
- 今年度は、地域活性化に繋がる民間主導の事業を基にした土地活用ビジョン（案）のとりまとめと社会実験を構想。

中瀬全景

下流側の現状

2．取組にあたっての課題

取組の早期の段階で、将来のプレイヤー候補を集めて勉強会をスタートし、社会実験なども検討されていたが、以下の課題がある。

- **中瀬地区は細長い形状の中洲であり、河川堤防が整備されず、土地利用が難しい**
- **中瀬地区の大部分が都市公園区域であり、民間事業者と市の利活用方針の共有認識が必要**
- **社会実験の実施が予定されていたが、時期尚早に行うと実験自体が目的となるおそれがある**

3．今年度の取組項目

既存の市内の移転元地活用の経緯を踏まえ、官民による連携体制構築や、民間主導の継続可能な土地活用実現のため、以下の取組を実施。

Ⅰ　将来のプレイヤー候補などによる勉強会の実施

- **中瀬地区を活用した民間主体による具体的な取組の検討**

Ⅱ　具体的な取組を明確にした土地活用ビジョン（案）のとりまとめ

- **取組内容、土地利用ゾーニング、体制、プログラム、将来イメージを示すビジョン（案）をとりまとめ**

Ⅲ　先進的な取組実施地区の視察

- **勉強会メンバーにより、官民連携で公園や水辺空間を活用した取組を実現している地区を視察**

Ⅳ　次年度に向けた社会実験を構想

- **実効性のある取組とするために、次年度以降実施する社会実験を構想**

4．取組経過や主な調整プロセス

6～8 月　将来のプレイヤー候補を招集して官民検討チームを発足、勉強会を立ち上げて検討を開始

▶ 庁内の推進主体である都市計画課、作業を受託したコンサルタント、特に震災以降に増えた市内外で活動する将来のプレイヤー候補と連携し、勉強会形式による検討を開始。　※p4-4 写真 1 参照

▶ 多角的な土地活用に繋がるよう勉強会メンバーを順次増員・強化。

9～11 月　勉強会を重ねて情報･意見を交換し、取組の方向性や具体的な内容を検討、先進的な取組を行っている地区を視察

▶ 勉強会を重ねる中で、各プレイヤー候補が自身の取組をベースに中瀬地区における具体的な応用方法やアイデアを出し合う。

▶ 取組の方向性がある程度見えてきた段階で、プレイヤー候補が参考になると考える先進的な取組を行っている 3 地区について視察を実施し、様々なヒントを得る。　※p4-4 写真 2 参照

12～3 月　勉強会及び先進地視察の成果をもとに土地活用ビジョン（案）をとりまとめ、次年度の社会実験を構想

▶ 勉強会の検討内容や、先進地視察の成果を踏まえて、今後の取組をより具体的な事業形式として設定し、都市再生整備計画等の行政計画への位置づけも見据えてビジョン（案）をとりまとめ。

▶ 事業の実証性を検証しながら、実験と検討を繰り返し行うことによって取組の実現性と継続性を確保するため、次年度以降に実施する社会実験を構想。　※p4-4 図 1～3 参照

ポイント①
市内外においてまちづくりや体験等の活動を行う将来のプレイヤー候補となる人材と連携

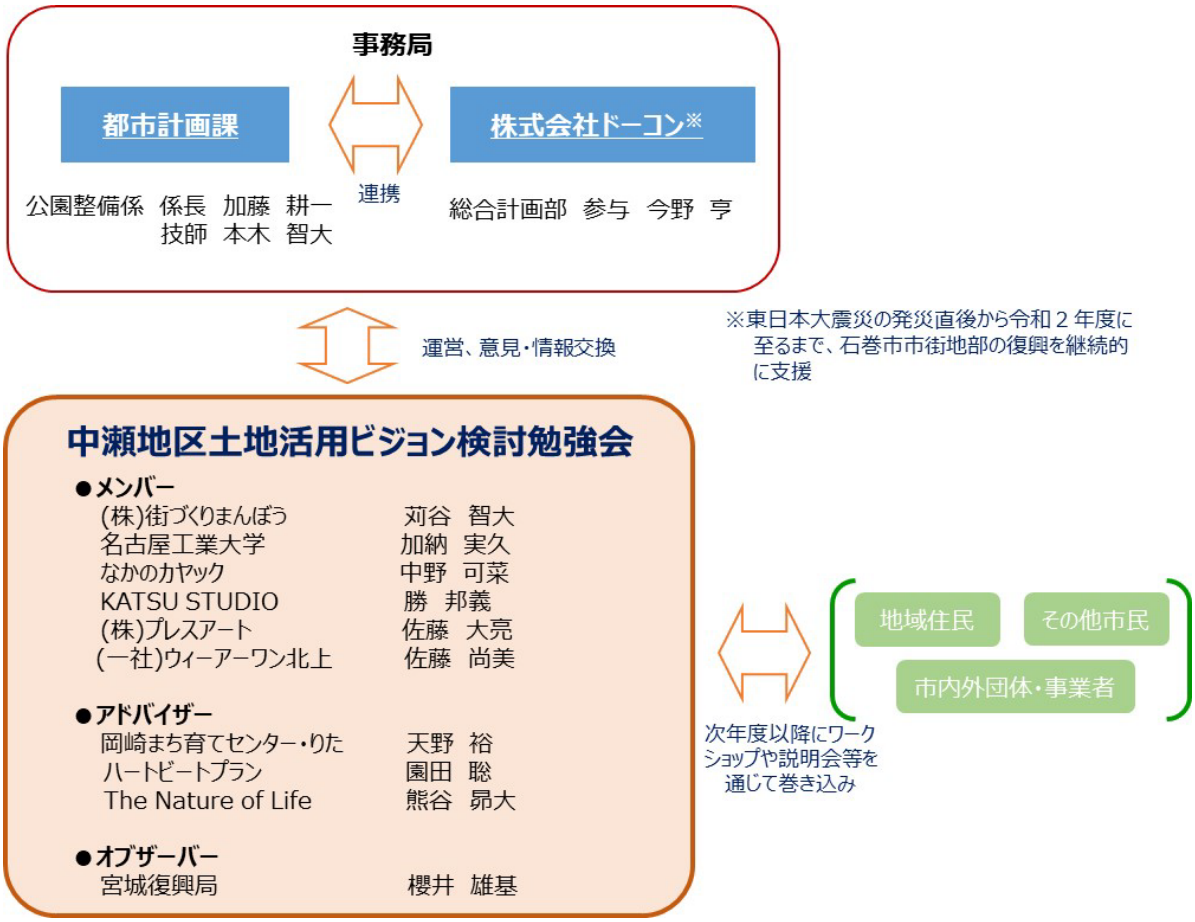
ポイント②
実際に活動を続けているメンバーならではの視点による具体的なアイデアと、似たような環境や地形において先進的に取り組んでいる実務者からの情報を集積

ポイント③
拙速に社会実験に着手せず、次年度の取組として、事業化前提の実装的な実験として構想

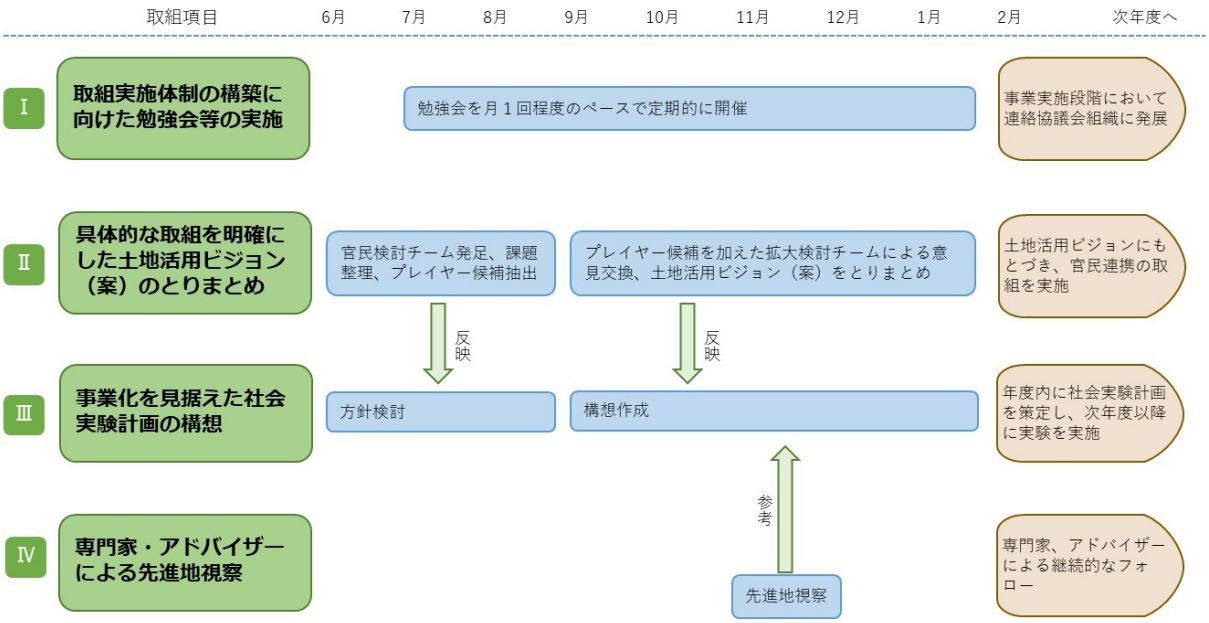
■ 勉強会開催と実施体制

実施主体：

- 庁内推進主体：石巻市建設部都市計画課
- 勉強会メンバー・プレイヤー候補：(株)街づくりまんぼう、名古屋工業大学、なかのカヤック、KATSU STUDIO、(株)プレスアート、ウィーアーワン北上
- 民間支援・コーディネート：株式会社ドーコン



■ 取組工程



■ 取組成果や重要な検討資料等

写真１　勉強会

写真２　先進地視察（岡崎市）

図１　ビジョン案

図２　鳥瞰図（勉強会メンバー作）

図３　活動イメージ

※土地活用ビジョン案（3 月 19 日 報告＆意見交換会資料等）より

離半島部の取組･地域振興との相互連携

- 市内先行地区の取組を中瀬地区に反映するとともに、将来的に中瀬地区から石巻全域へ波及する相互連携を生み出すきっかけと成り得る勉強会メンバーが集った。

将来的に民間主導のビジョンを市で位置づけ

- 過年度の土地活用ハンズオンである「平地の杜づくり」（石巻市北上地区）や「雄勝ガーデンパーク構想」（石巻市雄勝地区）」の知見を本年度のビジョンに活かし、ノウハウを石巻管内で水平展開していく（図４）。
- 多様なメンバーの取組を位置づけたビジョンを、将来市の都市再生整備計画「かわまちエリア未来ビジョン」等の行政施策に位置づけ、面的な拡大展開を図る（図５）。
- 更には上位計画である都市計画マスタープランや総合計画に入れ込むことにより中長期的に官民連携で推進していくことを目指す（図５）。

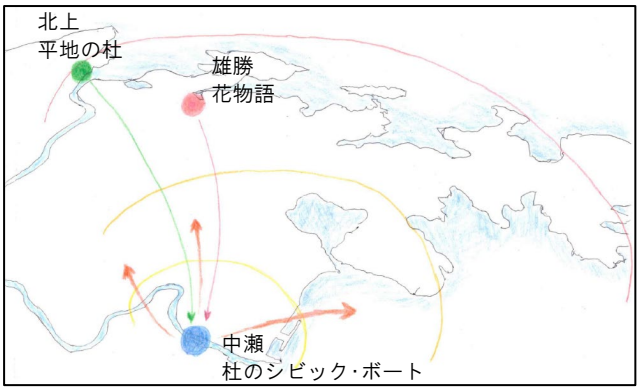


図４　取組の水平展開のイメージ

図５　上位計画への展開のイメージ

５．今年度の取組成果

成果１　勉強会を６回開催し、土地活用のための検討及びアイデアを収集・整理

▶ 市内外で様々な活動を行っている将来のプレイヤー候補を集めて勉強会を６回開催し、土地活用のための検討及びアイデアを収集・整理した。

成果２　先進的な取組を行っている地区を視察し、中瀬地区のプレイヤーを中心とした取組内容に反映

▶ 先進的な取組を行っている地区（岡崎市・豊田市・大阪市）について、プレイヤー候補を中心とするメンバーで視察し、中瀬地区の取組内容に反映した。

成果３　プレイヤー候補による精力的な土地活用ビジョン策定と、次年度以降実施の社会実験を計画

▶ プレイヤー候補が、実践的な意見やアイデアを交わしながら精力的に土地活用のための具体的な取組を整理して土地活用ビジョンを策定するとともに、次年度以降に実施する社会実験を構想した。

６．今後の方向性

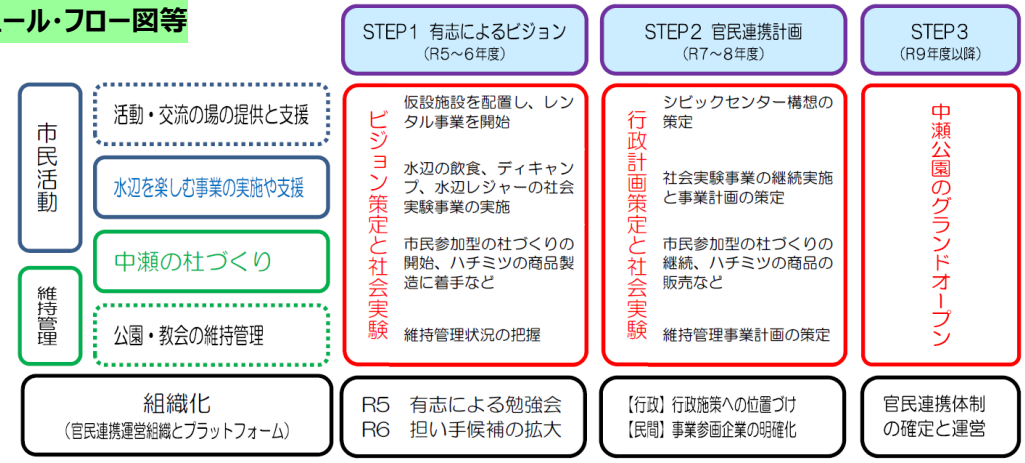
プレイヤーと行政の連携に加え、市民など様々な活動主体を交えた取組の推進

・ 中瀬地区における持続可能な土地活用を実現するため、段階的なプログラムを設定し、実現可能性や課題を確認する。

・ 市民を始め地域の学校、ＮＰＯ、専門家、企業など多様な主体が参画し、公園づくり・管理運営に関わるためのプラットホームを形成する。

・ 先行する上位計画である、中心市街地の都市再生整備計画「かわまちエリア未来ビジョン」策定関係者との調整を図り、取組内容や社会実験などにおける相互連携体制の構築を行う。

中長期スケジュール・フロー図等



７．取組主体・関係者の声

これまでの状況や今回の取り組みにおける工夫や苦労など

・ 利活用について、事業者に個別相談を行ってきましたが、事業化に繋がる成果を得られておらず、事業者候補を集めてワークショップの開催等マネジメントが必要な状況でした。

ハンズオン支援事業で今回取り組んだ感想など

・ 勉強会等のマネジメント支援や勉強会参加者へ個別ヒアリングを実施していただき、課題の抽出と共有が図られました。

・ 当初から事業展開を視野に入れた事業計画や社会実験内容の検討等、事業者の自走を目指す意識を参加者で共有できました。

・ 他市事例等を紹介いただき、目指すべき方向性が分かりやすく共有できました。

石巻市建設部都市計画課
加藤係長（左）本木技師（右）