

第3回 仙台市集団移転跡地利活用検討委員会

日時：平成29年2月2日（木）18：30～20：30

会場：エル・パーク仙台 5F セミナーホール

次 第

1 開 会

2 議 事

(1) 第2回検討委員会の振り返りについて 資料1

(2) 検討委員会の意見のまとめについて 資料2 資料3

(3) その他

3 閉 会

これまでの委員会で頂いたご意見について

【荒浜地区】

■スケジュール感について

【委員からのご意見】

- ・「今のスピード感を維持すべき」「スピードも大事」
- ・「グランドデザインや地元意見聞き取りに時間をかけて」
- ・「一気に公募せず、先行地区を設けるなど」（時間のグラデーション）

【対応方針】

- ・復興創生期間である平成 32 年度までの市側の整備を基本とする
- ・公募を行わないエリアも確保し、地元や非営利活動の利用を検討する

■将来ビジョン（グランドデザインなど）について

【委員からのご意見】

- ・「行政が責任を持って、時間をかけて示すべき」

【対応方針】

- ・地元活動者や元住民と意見交換を行い、軸となるエリアのあるべき姿や伝えていくべき地域の文化などを方針の中で示していく
- ・公募においては、方針に沿った事業者を選定する公募スキームを検討する
- ・跡地利活用の基本理念を方針の中で示していく

■意見交換のあり方について

【委員からのご意見】

- ・「地元意見だけでなく、そこに来る人達、内陸の百万人の意見も大事」
- ・「地元の活動家、住んでいた人、市民の意見をもっと丁寧に聞いて」

【対応方針】

- ・これまで、市民フォーラムや意見交換会などを通じて、幅広く様々なご意見を聞きながら進めてきている
- ・3月の方針決定前には、地元活動者や元住民と意見交換会を行う
- ・方針決定後も、必要な情報公開を行い、ご意見を聞きながら公募を進めていく

■地域の文化や歴史、震災の記憶や経験の継承について

【委員からのご意見】

- ・「これから将来に向けて見せていくものを若者が考えるべき」
- ・「失われた生活、津波で流された事実を伝える」「アーティストを核に」

【対応方針】

- ・震災遺構や地域モニュメントを結ぶ県道荒浜原町線を中心に、「記憶や経験の継承と交流の軸」として、事業者や地元活動者とともに継承していく

【藤塚地区】

■官民の役割について

【委員からのご意見】

- ・「民間事業にこだわらず，市が主体的になったほうが良いのでは」

【対応方針】

- ・公益性等を踏まえて，市側での一定の整備を検討していく

【南蒲生地区，新浜地区，井土地区】

■地元による利活用について

【委員からのご意見】

- ・「すべて横一線ではなく，優先交渉権の設定などの公募の仕方もあるのでは」
- ・「地元と一緒に考えていくプロセスもいいのでは」

【対応方針】

- ・地元と連携した利活用を実現するための公募の方法を検討していく

【全体】

■土地利用条件について

【委員からのご意見】

- ・「公益性の高い提案については，借地料の免除も検討してはどうか」
- ・「規制緩和や特区申請，税制優遇など，事業者が応募しやすい支援内容を検討する必要がある」
- ・「公共性をもった目的であれば，市側で一定の整備をしていくことも検討していくことが必要」

【対応方針】

- ・地元やNPOなどの非営利活動や公益性の高い利用については，借地料の免除を検討する
- ・地区計画の決定を行い，市街化調整区域での開発行為を可能にするなど，事業者の提案を実現する規制緩和等を検討していく
- ・地元やNPOなどの非営利活動の場として利用できる公共の広場などの整備を，市側が実施することを検討していく

第2回検討委員会議論の要旨

地区	土地利用の方向性	論点	第二回検討委員会での議論（要旨）		
全体	<p>テーマ「交流とチャレンジ」 [前提条件] ◇東部沿岸部の貴重な自然環境との調和や保全 ◇地域の歴史や文化・震災の記憶と経験の継承</p> <p>[目指す方向性] 各地区の特性を踏まえた「新たな土地利用」 ◇市街地では実現困難な取組み ◇地域資源・周辺環境の活用 ↓ 「新たな魅力の場」の創出</p>	<p>○「新たな魅力の場」のあり方とは ◇各地区の特性を活かした「新たな土地利用」によって、多様な目的で様々な人が訪れる ◇持続的に人が訪れることにより、地域の歴史や文化・震災の記憶と経験を国内外へ発信、継承していく</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の名をブランドとし、強く発信できるものに。魅力的なロゴ、キャッチフレーズなど、若い人に提案してほしい。仙台の地域の文化や歴史を強めに発信する必要。 ・ 東北に行くときは必ずここに、となる発信を誰がやるのか。まちづくり会社か仙台市か、公募事業者か。 ・ グランドデザインを皆で考えていくプロセスを大事にしたい。 ・ 仙台のここにしかない文化を強く示してほしい。新しいモノと古いモノを混ぜる。 ・ 地域として何を残したいのか、市民が必死でアイデアを出し合う必要がある。 ・ 文化性を景観や機能の中でどう作るのか、形式的ではないビジョンやグランドデザインをどう作るのか。貞山運河の活用ビジョン、震災遺構をつなぐビジョンははっきり持つべき。 ・ 地元の活動を調べる。事業であれば応募者と一緒にできないか。 ・ 地元といっても誰と話をすれば良いかわからない。市がつなぎ役を。 ・ 仙台のアクセスは良い。東京からも一時間半。しかし、ここへの二次交通がない。特区や新技術の活用も考えられる。 ・ スピード感は大事。公募事業をスタートさせたい。 ・ 最終的にはどうブランディングして、どうマネジメントしていくのか。 ・ 仙台東部の広域連携を意識した各エリアでの役割分担や連携。 		
		<p>○どんな利活用を行うか ◇地区毎の多様な魅力と地区間の連携による回遊性の創出 ◇荒浜地区の<u>広大な土地とアクセス性</u>を活かした集客性の創出 ⇒「東部沿岸部の拠点」として、各地区への回遊を促</p>			
		<p>○地域全体として踏まえておくべきことは ◇東部沿岸部の自然環境・景観との調和や保全</p>			
		<p>○公募にあたって検討すべきものは</p>			
荒浜	<p>「新たな賑わいの場」 ・周辺の地域資源（海水浴場や貞山運河、海岸公園、自然など）を活用 ・広大な土地やアクセス性を活かす</p>	<p>○「新たな賑わいの場」のあり方とは ◇国内外を問わず、多様な目的で幅広い世代の人が訪れ、滞在・回遊する ◇持続的な賑わいにより、震災の記憶や経験の継承を促進する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住民の思いを伝えていくことが仙台の使命。町と暮らしの喪失感を伝えることこそがこのインセンティブ、魅力になる。 ・ 単純な賑わいではなく、学ぶ、感じるなどのキーワードをベースとした深い賑わい。 		
		<p>○どんな利活用を行うか ◇多様な機能を複合的に織り込んだ利活用を行う 集客：<u>広大な土地を活かした核</u>となる施設 ⇒スポーツ施設、レジャー施設、公園・広場など 他にはない感動やチャレンジングな取組みの場 ⇒芸術・文化、新技術など 滞在：食事や休憩の場 ⇒飲食店、ショップなど 回遊：貞山運河・サイクリングロードの活用や復興ツーリズムなど 地域交流：元住民や現地活動者との交流を通じ、地域の文化や震災の記憶を継承 ◇訪れた人が地域の活動に触れられる場 ◇元住民が事業を行いながら、訪れた人と交流する場</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・ これから人口減少社会において、荒浜の位置付けは重要。この失ったモノの大きさや文化や時間を伝えるには、労力とお金や仕掛けがすごく必要だが、それをかけても30年後にこのエリアのおかげで仙台全体に人が来て、経済効果をもたらす。というぐらいのものを作る必要がある。ただ、消極的に昔の暮らしを写真で示すというのではない。今空いている土地をなるべくコストをかけずにただ単に民間にやってもらうのは違う。 ・ 旧荒浜小から歩いて廻れるような環境整備が必要。 ・ 小樽運河のように貞山運河を写真に撮りたくなるように、両岸一帯のまちづくり。 ・ 広大なフィールドミュージアムがここにある。その中にいろいろな事業が位置づける。グランドデザインを継承しながら新しいものを作る。 ・ 収益性がなくても文化の一つとして全体で見ると成り立ち、必要なモノもある。 	
		<p>○公募にあたって検討すべきものは ■ 多様な事業規模の利活用の実現（用途、機能、組合せ） ■ 元住民や現地活動者が活動する場のあり方</p>			<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者と10年後、20年後のイメージ、ビジョンを共有することが大事。 ・ 公募の文章だけでなく地元の想いのニュアンスを伝える公募の仕方が重要。 ・ 貞山運河や海などの地域資源をどう活用するか、どう考えているかを聞きたい。 ・ この地域は特別。特区、税制優遇、二次交通などは行政の仕事。事業者規制緩和の案も提案してもらえれば。

藤塚	<p>「自然に触れ合う場」 ◇隣接する海岸公園や貴重な自然環境（井土浦など）と連携</p>	<p>○「自然に触れ合う場」のあり方とは ◇貴重な自然環境を通じた体験・学びを行う</p>	<ul style="list-style-type: none"> 足を運ぶことで自然を学ぶことはできるが、それを維持することが難しい。この仙台、東北の地だからこそその自然を見たい。名取川の対岸も含めて景観や自然環境を守れるか。周辺自治体との連携は行政の仕事。
		<p>○どんな利活用を行うか ◇自然環境・生物多様性の保全・向上 ⇒公園・広場、農地など ◇井土浦などの貴重な自然に触れ合う拠点 ⇒自然体験・学習施設（ビジターセンターなど）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 人為的、文化的景観も自然の中の一部。ビジターセンターにある自然の紹介の中に人間も含まれるべき。 回遊性を意識し、荒浜に来た人が藤塚まで足を伸ばせるように。また仙台市内の人が来れる場所、学び、体験。 閑上は港町で違うことが学べるため、大いに連携して回遊してもらえよう。 潮風トレイルの拠点はビジターセンターとカフェというスタイルのようだ。
		<p>○公募にあたって検討すべきものは ■ 民間事業としてどう実現するか ※ 公共事業としての一部利用（圃場整備の太陽光発電）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 公共性が高いため、民間事業にこだわる必要はなく仙台市が整備することもあり得るのでは。 事業として成立して、それがしっかり回って続くということが必要。
南蒲生 新浜 井土	<p>⇒「地域を豊かにする場」 ◇地域のまちづくり計画と連携 ◇周辺環境や地域の産業と連携</p> <p>※集落の中心がかさ上げ道路より西側の浸水エリアにあり、地元町内会による新たなまちづくり計画や、地域の産業による地域活性化が進められている。</p>	<p>○「地域を豊かにする場」のあり方とは ◇地域の人たちが集い、活動・交流を行う ◇地域の産業の発展に寄与する ◇訪れた人との交流を通じて、地域の資源を再発見する</p>	<ul style="list-style-type: none"> 突拍子のないものを入れるのはやめたい。 小規模事業ならここから初めても良いと思う。今あるものとの共存が前提で。
		<p>○どんな利活用を行うか ◇地元が望む地域の交流の場 [南蒲生]グラウンドゴルフ場、カフェ、公園・広場 [新浜]グラウンドゴルフ場、ハマボウフウ畑、田んぼビオトープ [井土]地域固有種ビオトープ ◇周辺環境と一体となった地域産業 [井土]井土ネギ畑 ◇地域のまちづくりと連携した事業 [南蒲生] 交流人口を生み出す利活用、地域が目指す産業（6次産業化） [新浜] 交流人口を生み出す利活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 浜は集落ごとの文化の違いを大切に。 地域の自発的活動に沿って利用されるべき。
		<p>○公募にあたって検討すべきものは ■ 事業者と地域の関わり方</p>	<ul style="list-style-type: none"> 地元の意向、活動を最優先で良い。 公共性のあるところは公募の条件を考える。 これまでの地元の活動を連携して、広げるような事業体を公募できると良い。 全て公募する必要がない場所もある。コンセンサスが取れれば、優先交渉権者を定めていく手もある。段階的な公募など。グラデーションをつけた公募も。 審査も地元と一緒にやるような巻き込みをしても良いのでは。

<第2回検討委員会議論のまとめ>

- ・ グランドデザイン・マスタープランを描くべき。
- ・ ゾーンの記述に留まらないグランドデザイン（「新たな賑わい」のイメージなどを皆で共有するようなもの）をどう描くか。
- ・ 「地域の人が何を大切にしたいのか」ということが入ったグランドデザインを描くべき。地元の人でも安心するし、新規事業者も入って来やすい。（地域住民と事業者の「噛み合わせ」）
- ・ 新しいものとこれまでのものの融合を考えていくことが重要。新しいものを入れるためには、規制緩和などの方策も推進すべき。
- ・ 全て同じスピードで持っていけない。時間と用途とエリアを分けつつ、どのように全体を作っていくか。全部を一気に作る必要もない。（時間のグラデーション）
どのようにブランディングしていくのかということや、どのように皆で共有し、マネジメントにつなげていくのか、ということまで考えた上で、公募をして行く必要がある。

跡地利活用の基本理念について

基本理念

つたえ、つなぎ、そしてつくる、新たな海辺の魅力と未来の仙台

つたえる

そこにあったひとの営み、震災の記憶と復興の軌跡を伝えていく

つなぐ

地域が誇る自然、海辺の豊かな環境とひととを繋いでいく

つくる

かつての賑わい、そして新たな価値とひとの活力を創っていく

東部沿岸部の未来に込める願い

仙台・荒浜を世界の人々が集う場所にしよう。

広い太平洋に向き合いながら

この土地が伝えてきた記憶と

自然と人々の、喪失と再生の物語を

未来の世代にわたり伝え続けられる場所にしよう。

多様な人々の英知と活力で

新しい価値が発信される場所にしよう。

そしてここを

すべての仙台市民が誇れる場所にしよう。

検討委員会の意見のまとめについて

1. 跡地利活用の方向性について

(1) 地区全体の土地利用の方向性

〔前提条件〕

- ◇地域の歴史や文化・震災の記憶と経験の継承
- ◇東部沿岸部の貴重な自然環境との調和や保全

〔目指す方向性〕

- ◇市街地では実現困難な取組みや地域資源・周辺環境の活用など各地区の特性を踏まえた新たな土地利用により、「新たな魅力の場」の創出を目指す

〔新たな魅力の場のあり方〕

- ◇各地区の特性を活かした「新たな土地利用」によって、多様な目的で様々な方が訪れる
- ◇持続的に人が訪れることにより、地域の歴史や文化・震災の記憶と経験を国内外へ発信、継承していく

〔どんな利活用を行うか〕

- ◇地区ごとの多様な魅力と地区間の連携による回遊性の創出
- ◇荒浜地区の広大な土地とアクセス性を活かした集客性の創出
⇒「東部沿岸部の拠点」として、各地区への回遊を促す

東部沿岸部の土地利用を進めるうえでは、東日本大震災の津波により失われたかつての暮らしなど、地域の歴史や文化、震災の記憶と経験を国内外へ発信・継承していくことや、東部沿岸部に広がる 10km の海岸線や松林（防潮林）・貞山運河、井土浦の干潟などの貴重な自然環境や景観との調和・保全を前提として進めるべきである。

利活用の目指す方向性としては、地域資源・周辺環境など各地区の特性を踏まえ、市街地では実現困難な取組みなどの新たな土地利用により、多様な目的で様々な方が持続的に訪れ、地域の歴史や文化・震災の記憶と経験を国内外へ発信、継承していくなど「新たな魅力」を創出する場を目指していくべきである。

そのうえで、各地区の多様な魅力と地区間の連携による「回遊性の創出」や、荒浜地区の広大な土地とアクセス性を活かした「集客性の創出」により、「東部沿岸部の拠点」として、各地区への回遊を促していくなど、東部地域全体の回遊性も意識していくべきである。

(2) 各地区の土地利用の方向性

【荒浜地区】

〔目指す方向性〕

◇周辺の地域資源（海水浴場や貞山運河、海岸公園、自然など）の活用、広大な土地やアクセス性を活かし、「新たな賑わいの場」の創出を目指す

〔新たな賑わいの場のあり方〕

◇国内外を問わず、多様な目的で幅広い世代が訪れ、滞在・回遊する

◇持続的な賑わいにより、震災の記憶や経験の継承を促す

〔どんな利活用を行うか〕

◇多様な機能を複合的に織り込んだ利活用を行う

（多様な機能）

集客：広大な土地を活かした核となる施設

⇒スポーツ施設、レジャー施設、公園・広場など

他にはない感動やチャレンジングな取組みの場

⇒芸術・文化、新技術など

滞在：食事や休憩の場

⇒飲食店、ショップなど

回遊：東部地域全体の回遊を促す取組みの場

⇒貞山運河やサイクリングロードの活用、復興ツーリズムなど

交流：地域の歴史や文化、震災の記憶と経験を継承していく場

⇒地域の活動に触れられる場、元住民が事業を行いながら交流する場など

荒浜地区については東部沿岸部の拠点として、海水浴場や貞山運河、海岸公園、自然など周辺の地域資源の活用、広大な土地とアクセス性を活かした土地利用などにより、国内外を問わず、多様な目的で幅広い世代が訪れ・滞在・回遊することや、持続的な賑わいにより、震災の記憶や経験を継承していくため、「新たな賑わいの場」の創出を目指していくべきである。

新たな賑わいの場としての多様な機能を実現するため、広大な土地を活かした核となる施設、他にはない感動・チャレンジングな取組みなどによる集客や、食事や休憩の場となる飲食店、ショップなど滞在を促す施設、貞山運河・サイクリングロードの活用、復興ツーリズムなどによる地区内外の回遊、地元活動者や元住民との交流を通じ、文化や震災の経験を継承する地域交流の場など、複合的な用途による利活用が想定される。

公募にあたっては、多様な事業規模の利活用（用途、機能、組合せ）や地元活動者、元住民との連携（噛み合わせ）、時間と用途とエリアを分けつつ、どのように地区全体を作っていくかなど、事業者と地元が10年、20年後のイメージ、ビジョン、地元として大切にしていきたいもの（地区の軸となるエリア）を共有していくことが大事である。

【藤塚地区】

〔目指す方向性〕

◇隣接する海岸公園との連携、貴重な自然環境（井土浦の干潟など）との調和や活用により、「自然に触れ合う場」の創出を目指す

〔自然に触れ合う場のあり方〕

◇貴重な自然環境を通じた体験・学びを行う

〔どんな利活用を行うか〕

◇自然環境・生物多様性の保全・向上

⇒公園・広場、農地など

◇井土浦の干潟などの貴重な自然に触れ合う拠点

⇒自然体験・学習施設（ビジターセンターなど）

藤塚地区については、井土浦の干潟など貴重な自然環境との調和や活用、隣接する海岸公園（ネイチャーゾーン）との連携により、貴重な自然環境を通じた体験・学びを行うエリアとすべきである。

自然に触れ合う場として、自然環境・生物多様性の保全・向上のための公園・広場や、自然体験・学習施設（ビジターセンターなど）など公共性の高い用途による利活用が主となると想定される。

また、宮城県が行う太陽光発電事業（ほ場整備関連）など公共事業用地としての活用も想定されている。

公募にあたっては、公共性が高い用途については、民間事業にこだわらず、仙台市自らが整備することも視野に入れ、事業として成立し、それがしっかり持続されることが望ましい。

さらに、東部沿岸地域全体の回遊性を意識し、荒浜を訪れた方が藤塚まで足を延ばせるような取組みがあるとよい。

【南蒲生地区】

〔目指す方向性〕

◇周辺環境との調和や地域のまちづくり計画との連携により、「地域を豊かにする場」の創出を目指す

〔地域を豊かにする場のあり方〕

◇地域の人達が集い、活動・交流を行う

◇訪れた人との交流を通じて、地域の資源を再発見する

〔どんな利活用を行うか〕

◇地元が望む地域の交流の場

⇒グラウンドゴルフ場、カフェ、公園・広場など

◇地域のまちづくり計画と連携した事業

⇒交流人口を生み出す利活用、地域が目指す産業（6次産業化）など

南蒲生地区については、地元町内会による新たなまちづくり計画が進められており、地元の活動や、隣接する海岸公園（スポーツゾーン）と連携した活用を行うエリアとすべきである。

地元が望む地域交流の場として、グラウンドゴルフ場や公園、広場、海岸公園を訪れた方が立ち寄れるカフェなど、交流人口を生み出す利活用や地域が目指す産業（6次産業化）などが想定されており、地元の意向、活動を最優先として考え、公募するエリアを決定するのがよい。

【新浜地区】

〔目指す方向性〕

◇周辺環境との調和や地域のまちづくり計画との連携により、「地域を豊かにする場」の創出を目指す

〔地域を豊かにする場のあり方〕

◇地域の人達が集い、活動・交流を行う

◇訪れた人との交流を通じて、地域の資源を再発見する

〔どんな利活用を行うか〕

◇地元が望む地域の交流の場

⇒グラウンドゴルフ場、ハマボウフウ畑、田んぼビオトープなど

◇地域のまちづくり計画と連携した事業

⇒交流人口を生み出す利活用など

新浜地区については、地元町内会による新たなまちづくり計画が進められており、地元の活動や、貴重な自然環境と調和した土地利用を行うエリアとすべきである。

地元が望む地域交流の場として、グラウンドゴルフ場や海浜植物（ハマボウフウ）畑、田んぼビオトープなど、交流人口を生み出す利活用などが想定されており、地元の意向、活動を最優先として考え、公募するエリアを決定するのがよい。

【井土地区】

〔目指す方向性〕

◇周辺環境との調和や地域の産業との連携により、「地域を豊かにする場」の創出を目指す

〔地域を豊かにする場のあり方〕

◇地域の人達が集い、活動・交流を行う

◇地域の産業の発展に寄与する

〔どんな利活用を行うか〕

◇地元が望む地域の交流の場

⇒地域の生態系（井土メダカ）を保全・観察するためのビオトープなど

◇地域の産業と連携した事業

⇒農地（井土ネギ畑）など

井土地区については、周辺をほ場整備による農地（畑）に囲まれており、地元生産組合による産業（ネギ畑）が行われているエリアであり、地域産業と連携した土地利用を行うエリアとすべきである。

また、海岸公園（防潮林）に隣接する跡地については、地域の生態系（井土メダカ）を保全・観察するためのビオトープなどとして地域で活用したいとの声もあり、地元の意向、活動を最優先として考え、公募するエリアを決定するのがよい。

2. 土地利用条件について

（1）借地条件

事業として成立し、継続できることが必要であり、全地区で必ずしも同じやり方でもなくとも良い。借地料については、仙台市が集団移転跡地を管理し続けて行く場合のコスト（維持管理費）なども考慮しながら、公益性の高い提案については、借地料の免除も検討してはどうか。

（2）市の支援

行政側の役割として、規制緩和や特区申請、税制優遇など、事業者が応募しやすい支援内容を検討する必要がある。

（3）管理運営

複数の事業者が利活用するエリアについては、自治組織による自主的な管理・運営を基本として義務付けることが必要である。

3. 今後の進め方について

公募にあたっては、地区ごとの特色に見合った方法や選定が必要であり、経済的な持続可能性も大事なことである。現地で活動している方の思いや地域の将来ビジョンなどをしっかりと共有しながら、事業が上手くいくための特例や規制緩和などについて事業者側の考えを聞くためにも、事業者と対話しながら進めるなどの公募の仕方を検討していくことが必要である。また、単純な民間公募だけではなく、公共性を持った目的であれば、ある程度の税金を投入し、市側で一定の整備をしていくことや、公募を行わないエリアを確保し、地元や非営利活動での利用も検討していくことが必要である。

また、事業者公募を円滑に進めるためには、公募の条件やスキーム、スケジュールなどの概要を早めに示しておくことが必要である。