

「秋田市外旭川地区まちづくり基本構想」策定に向けた考え方について(案)

令和4年8月

目次

基本構想の構成について	2
1 まちづくりの目的	3
2 モデル地区として検討する範囲・土地利用上の手続とその課題	4
3 モデル地区における取組と目指す効果	6
4 モデル地区を実現するための考察	9
5 土地利用計画(案)	
第1案	11
第2案	12
第3案	13
第4案	14

基本構想の構成について

策定に向けた考え方

令和5年3月末の策定を目指す「秋田市外旭川地区まちづくり基本構想」の検討を行うに当たり、まずは、イオンタウン株式会社から提出された提案項目を基に、モデル地区の範囲や土地利用上の課題等について整理し、まちづくりの目的やモデル地区を実現するための考察について基本的な考え方を取りまとめた。

モデル地区で取り組む事項については、今後、事業パートナーを含む民間事業者や県との協議、議会やまちづくり懇話会等からの意見を踏まえ、本市が主体となって段階的に整理を行うものとする。

秋田市外旭川地区まちづくり基本構想 各段階における構成(案)

構成	策定に向けた考え方（骨子）	基本構想（骨子修正案）	基本構想（原案）	基本構想（案）
まちづくり懇話会 説明時期	第2回 (令和4年8月23日)	第3回 (令和4年10月18日)	第4回 (令和4年11月24日)	第5回 (令和5年2月2日)
1 まちづくりの目的・コンセプト	・まちづくりの目的	→追記・修正	→追記・修正	→追記・修正
2 本市の現状と課題分析、関係法令の整理	・上位計画との整合性	(課題分析、関係法令の整理)		
3 モデル地区の位置付け	・モデル地区の位置付け			
4 モデル地区における取組と目指す効果	—	—	—	—
(1) モデル地区の全体構想（配置計画・動線計画）	—	—	—	—
ア 土地利用上の課題	・課題整理、実現するための考察	・土地利用上の課題への対応	→追記・修正	→追記・修正
イ 市有地と民有地の利活用方針		・市有地と民有地の利活用方針	→追記・修正	→追記・修正
ウ 配置計画・動線計画	・土地利用計画案(複数案) ・メリット・デメリットの整理	・土地利用計画案(1案を選定)	・配置計画図、動線計画図 ・イメージスケッチ、パース	→追記・修正
(2) モデル地区における取組と目指す効果	—	—	—	—
ア 人口減少下にあっても持続可能な社会基盤の構築	・基本方針	→追記・修正 (導入事業、事業主体の整理)	→追記・修正 (スケジュール、費用負担等)	→追記・修正
イ 交流人口の拡大による新しい活力や魅力づくり	—	—	—	—
(ア) 卸売市場再整備	・基本方針	→追記・修正	→追記・修正	→追記・修正
(イ) 新スタジアム整備	・モデル地区を構成する要素の整理(必要性、事業主体)	(事業主体、整備手法、施設規模、想定事業費等の比較検討)	(需要予測、維持管理、資金計画等)	
(ウ) 民間施設整備				
(エ) インフラ整備方針		・インフラの現状、整備方針	→追記・修正	→追記・修正
(3) 想定事業スケジュール		・想定事業スケジュール(概要)	・想定事業スケジュール	→追記・修正
5 (1) 地域への経済効果、地元企業の活用方針		・地域への経済効果 ・地元企業の活用方針	・経済波及効果の想定	→追記・修正
(2) 中心市街地等との関係、対応		・影響の検討	・対応、相乗効果等の整理	→追記・修正
6 リスク分析		・リスク項目の洗い出し	・リスク分析	→追記・修正

1 まちづくりの目的

(1) まちづくりの目的

ア 人口減少下にあっても持続可能な社会基盤の構築を目指し、AIやICTなどの技術を活用した先端的サービスの導入により、本市が抱える課題の解決を他の地域に先駆けて行い、実証的な取組で得られた成果を全市域に波及させるモデル地区を整備する。

イ モデル地区では、産業、観光、スポーツ、環境、防災などの幅広い分野において、民間事業者の知見やノウハウ、先端技術を活用した取組を行い、それによって得られた成果を全市に波及させることで、本市が、若者が将来に希望を持ち、「これからをこのまちで暮らしていきたい」と感じられるような魅力あるまちとなることを目指す。

(2) 外旭川地区にモデル地区を整備する理由

ア 物流拠点（都市施設）である卸売市場の再整備時期であり、これに併せて、地域産業の振興に資する卸売市場の新たな活用、現卸売市場用地（市有地）の更なる利活用が可能である。

イ 秋田北インターチェンジや秋田港に近接し、交通・物流機能に優れた地域性を有するほか、泉外旭川駅の開業や都市計画道路泉外旭川線の整備により、更なる利便性の向上が図られている。

ウ 令和2年2月に秋田県と秋田市が取りまとめた「新スタジアム整備に向けた諸課題の調査・研究について（最終報告）」に基づき、令和3年7月、秋田市は「外旭川地区（卸売市場敷地とその周辺）」を新スタジアムの候補地とすることを決定し、秋田県に報告しており、新スタジアムを活用した地域活性化の可能性があると認識している。

(3) 事業パートナーの選定

ア 行政だけでは実現できない、民間事業者の知見やノウハウを活用した官民連携によるまちづくりを行うため、本市と協働でまちづくりを進める事業パートナーを募集することとし、令和4年3月、公募型プロポーザルによりイオンタウン株式会社を選定した。

イ 外旭川地区において、本市と民間事業者が行う事業のスケジュールや事業費、施設の配置、行政の支援内容等については、本市と事業パートナーが関係機関等と協議を重ねた上で、市が主導して策定する「秋田市外旭川地区まちづくり基本構想（以下「基本構想」という。）」として取りまとめる。

(4) 上位計画との整合性とモデル地区の位置付け

県都『あきた』創生プラン（第14次秋田市総合計画）

人口減少対策を市政の最重要課題と位置付け、人口減少下にあっても持続可能な社会の実現に向け、中心市街地の活性化やコンパクトな市街地形成などに取り組むことを前総合計画に引き続き、基本構想の基本理念や将来都市像に定めた。また、創生戦略に先端技術を活用した地域産業の振興としごとづくりを位置付けた。

県都『あきた』創生プラン（第14次秋田市総合計画）基本構想

創生戦略1 先端技術を活用した地域産業の振興としごとづくり

重点プログラムV 先端技術を活用した地域の活性化

推進計画の地域別整備方針に外旭川地区でまちづくりのモデル地区を検討することを位置付け

第7次秋田市総合都市計画

総合都市計画の地域別構想には、中心市街地や地域中心の取組に加え、外旭川地区でモデル地区を検討することを位置付けた。

第7次秋田市総合都市計画 地域別構想（北部地区）

卸売市場の再整備等の検討

- ・ 卸売市場およびその周辺では、広域型スポーツ施設の立地を含め、民間との協働による先端技術を活用したまちづくりのモデル地区について検討する
- ・ モデル地区における、スマート農業などの産業分野と、観光、スポーツ、環境、防災などの分野の一体的な展開による将来的な土地利用の検討などにより、先端技術を活用した地域の活性化を目指す

2 モデル地区として検討する範囲・土地利用上の手続とその課題

(1) 外旭川地区の概況

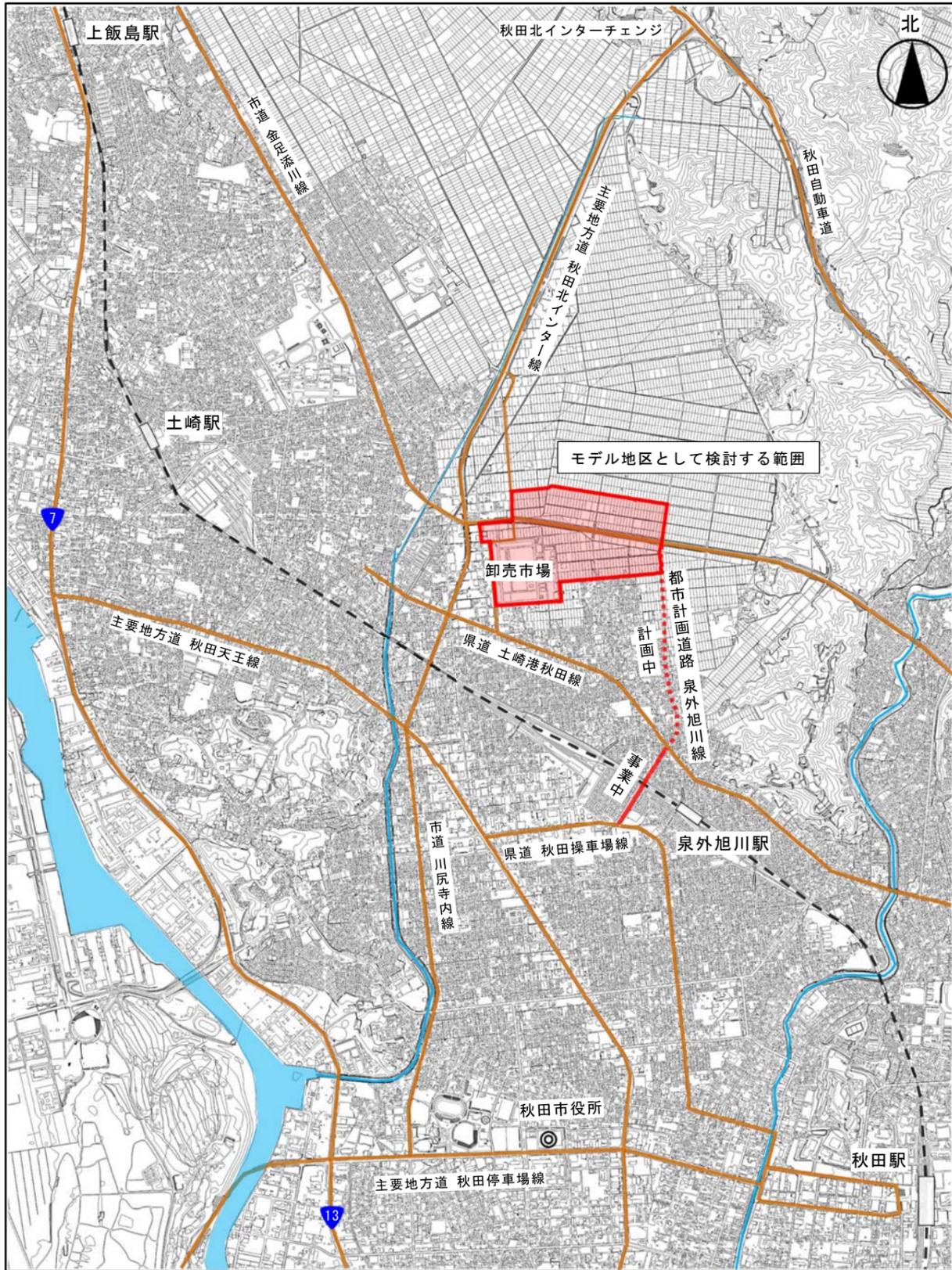


図1 外旭川地区の位置

本市の北部地域に位置する外旭川地区は、泉外旭川駅や秋田自動車道路の秋田北インターチェンジおよび秋田港に近接していることに加え、市の中心部と当該地区を結ぶ新たな幹線道路が整備されていることなど、交通・物流機能の充実が図られている。また、市街地に隣接して田園が広がるなど、自然的資源を有している地域である。

(2) モデル地区として検討する範囲

モデル地区として検討する範囲は、公募型プロポーザルの提案に基づき、市有地である現卸売市場敷地を含む以下の範囲を基本とする。なお、具体的な範囲は事業パートナーを含む民間事業者等の事業計画を踏まえた検討を経て、市が設定する。



図2 位置図（都市計画図）

凡例
 着色部：市街化区域
 白色部：市街化調整区域、農業振興地域

(3) 現状

当該範囲は、都市計画法第 11 条第 1 項第 7 号に規定する都市施設¹「秋田市中心卸売市場（市街化区域²14.6ha）」を含む約 51.1ha であり、同卸売市場を除いた約 36.5ha が市街化調整区域³および農業振興地域⁴内の農用地区域⁵（第 1 種農地）に指定されており、施設整備を行う場合は、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律および農地法への対応が必要となる。

(4) 土地利用上の手続とその課題

前提条件 公募型プロポーザルで事業パートナーから提案された内容を想定した土地利用上の手続とその課題

- ア 卸売市場 : 市街化調整区域、農用地区域、第 1 種農地に整備
- イ 新スタジアム : 市街化調整区域、農用地区域、第 1 種農地に整備
- ウ 民間施設 : 市街化区域に整備、一部は市街化調整区域、農用地区域、第 1 種農地に整備

ア 都市計画法

【手続】都市計画法第 29 条第 1 項に基づく開発許可⁶手続が必要となる。

【課題】市街化調整区域における開発許可の要件（同法第 34 条）に規定する施設用途の立地基準に合致しない施設は許可が得られない。

イ 農業振興地域の整備に関する法律（農振法）

【手続】農振法第 7 条に規定する農業振興地域の変更および同法第 13 条に基づく農用地区域からの除外⁷手続が必要となる。

【手続】本計画により生じる現卸売市場敷地南側の農業振興地域の一部飛地については、農振法第 7 条に規定する農業振興地域の変更および同法第 13 条に基づく農用地区域からの除外を検討する必要がある。

【課題】民間施設を整備する場合は、全ての農用地区域除外要件を満たしていないため、除外が認められない。

ウ 農地法

【手続】農地法第 5 条の規定により、農地転用許可⁸が必要となる。

【課題】卸売市場以外は、土地収用該当事業や農業用施設等など、不許可の例外に該当しないため、農地転用許可が認められない。

<今後の検討の進め方>

上記の土地利用上の課題への対応として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入する「区域区分の変更（国の同意を得て秋田県が決定）」があるが、人口減少下において市街化区域を拡大することは、ハードルが高いと認識している。

事業パートナーの提案したスケジュールについても内容を精査し、より実効性があり、早期に実現可能な手法を検討する。

1. **都市施設**：道路・公園・下水道など、円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保するうえで必要な都市計画において定める施設。
2. **市街化区域**：すでに市街地を形成している区域、おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
3. **市街化調整区域**：市街化を抑制すべき区域。
4. **農業振興地域**：総合的に農業の振興を図ることが相当な地域として知事が市町村毎に指定する地域。
5. **農用地区域**：今後 10 年以上にわたり農業上の利用を確保すべき土地として市が設定した区域で、農地の優良性や周辺の土地利用状況等により区分した農地。
（優良順に甲種農地→第 1 種農地→第 2 種農地→第 3 種農地）
6. **開発許可**：建築物の建築等を目的として行う土地の区画形質の変更（道路等の公共施設の新設や廃止、一定以上の切土・盛土等）。市街化調整区域では、開発行為の規模によらず許可を要し、立地基準への適合が求められる。
7. **農用地区域からの除外**：農用地等以外の用途に供することを目的として除外するときは、優良農地の確保や営農環境等に支障を及ぼさないなどの観点からなる 5 要件全て満たす必要がある。
8. **農地転用許可**：農地を農地以外のものに転用する場合は、許可が必要となる。

3 モデル地区における取組と目指す効果

(1) モデル地区における取組

ア 人口減少下にあっても持続可能な社会基盤の構築

- (ア) 若者がビジネスチャンスを得られ、起業できる環境を創出することにより、本市に住み続けたいと感じることができる環境を整備する。
- (イ) 地球温暖化への対応を成長の機会と捉え、再生可能エネルギーの活用などのゼロカーボンに向けた取組による「経済と環境の好循環」を構築する。
- (ウ) 物流拠点としての卸売市場と防災機能を持つ新スタジアムを連携させることで、大規模災害時における広域防災拠点を形成する。
- (エ) I o Tの発達、ネットワークの高速化・大容量化、A Iなど新たなデジタル技術を活用した生産性向上や新たなサービスの提供により社会課題を解決する。
- (オ) これらの取組により、モデル地区で得られた成果を広く他地域に波及させ、本市が将来にわたって住みやすいまちとなるための社会基盤を構築する。

イ 交流人口の拡大による新しい活力や魅力づくり

- (ア) 卸売市場再整備や新スタジアム整備を契機とし、事業パートナーの提案に基づく民間施設（観光・集客施設）の整備と一体的に取り組むことにより、地域資源を生かした交流人口の拡大による新しい活力や魅力を創出する。
- (イ) 市街地と自然環境が隣接している地域の特性を活かした6次産業化やスマート農業など次世代型農業の普及促進を図る。
- (ウ) 官民連携で取り組むことにより、行政だけでは実現できない、民間事業者の知見を活用した相乗効果を生む社会経済活動の活性化を進める。

(2) モデル地区において整備を検討する要素

本市が整備する卸売市場再整備、官民連携で行う新スタジアム整備および民間による施設整備について、必要性や事業主体等について整理を行う。

ア 卸売市場再整備

※秋田市卸売市場再整備基本方針（令和3年6月）から抜粋して要約

(ア) 必要性

現市場施設は、昭和50年の開場から47年が経過しており、経年劣化による老朽化が進行し、改修工事や修繕に多額の費用を要しているほか、施設の構造が開放型でコールドチェーン（低温物流）等に対応した構造となっていないなど、現代の流通形態や社会的ニーズへの対応が困難な状況になりつつあり、引き続き、安全・安心な生鮮食料品等を市民へ供給する市場としての役割を果たしていくためには、市場の再整備が必要となっている。

(イ) 事業主体

安定した市場運営を除く市場内事業者の意向を考慮し、市が開設者となる公設公営や公設民営を基本に、検討を進める。

<今後の検討の進め方>

卸売市場再整備の規模・機能等については、現在、市場管理室が策定を進めている「秋田市卸売市場再整備基本構想」において、市場内事業者等と協議を行いながら検討を進めていく。

イ 新スタジアム整備

(ア) これまでの検討の経緯

平成 28年度	平成 29 年 3 月、ブラウブリッツ秋田の後援会が、秋田県知事、秋田市長宛に約 18 万筆のスタジアム整備を求める署名および要望書を提出した。
平成 29年度	平成 29 年 7 月、本県に適したスタジアム整備のあり方について検討する必要があるとして秋田県が「スタジアム整備のあり方検討委員会」を設置、報告書でスタジアムを整備することが望ましいとの方向性が示されたほか、今後は新たな議論の場を立ち上げ、スピード感を持って協議を進めていく必要があるとの提言がなされた。 ※平成 29 年 12 月、ブラウブリッツ秋田が J 3 で初優勝したが、J 2 昇格に必要なクラブライセンスがなく昇格できなかった。
平成 30年度	秋田県、秋田市、男鹿市、由利本荘市、にかほ市および有識者等を委員とし、秋田商工会議所を事務局とした「新スタジアム整備構想策定協議会」において、建設主体、建設場所、規模・機能、運営主体等について調査および協議を行った。 建設場所として 3 か所の候補地を検討したが、決定には至らなかった。
平成 31年度	平成 30 年度の協議会で候補地とした 3 か所について、秋田県と秋田市が調査・研究を行い、それぞれの候補地における課題解決の可能性を探ったが、いずれの候補地についても課題解決の見通しがいいことから、新たな候補地は、秋田市が主導して選定することとしたほか、事業手法等については、秋田県と秋田市が共同で検討を進めることとした。 なお、新たな候補地の選定については、最低でも J 2 基準を満たすスタジアム整備が可能な 2 万㎡以上の面積と形状を有すること等を基本条件とし、秋田市卸売市場の再編計画などを踏まえ、外旭川地区を候補地の一つとして、周辺一帯の総合的なまちづくりのあり方に関する検討の中で、その適否について検討することとした。
令和 3年度	令和 3 年 7 月、新スタジアムの候補地として外旭川地区を選定したことを秋田市から秋田県に報告した。

秋田県の最上位計画「第 3 期ふるさと秋田元気創造プラン（平成 30 年 3 月）」において、J 2 基準を満たす新たなスタジアムの整備に向けた取組の推進が位置付けられている。また、「新秋田元気創造プラン（令和 4 年 3 月）」においても、新スタジアムの整備に向けた検討が位置付けられている。

参考 秋田県の行政計画における新スタジアムの位置付け

新秋田元気創造プラン（2022～2025 年度） 令和 4 年 3 月策定

重点戦略 3 観光・交流戦略

目指す姿 4 活気あふれる「スポーツ立県あきた」の実現

主な取組の(3)に、「新体育館や新スタジアムの整備に向けた検討」を位置付け

第 4 期秋田県スポーツ推進計画 「スポーツ立県あきた」推進プラン

(2022～2025 年度) 令和 4 年 3 月策定

施策 5 スポーツ活動を支える人材の育成と環境の整備

方向性(2) スポーツ施設の充実とスポーツに親しむ環境の整備

主な取組② 新スタジアムの整備に向けた関係団体等との連携による取組推進

秋田市において、新たな候補地が特定された後、整備主体や費用負担など整備手法等について秋田市と共同で検討を進める。

(イ) 必要性

- a スタジアム整備のあり方検討委員会報告書（平成 30 年 1 月）において、本県が少子高齢化や人口流出などといった課題を抱える中、これからの秋田を担う若い世代への楽しみの場の提供、秋田の活性化や魅力的なまちづくりおよび健康増進などの点からも、新スタジアムの整備が求められている。
- b 本市においてもこれまで新スタジアムの整備について検討をしてきた経緯があり、各種協議会で本市を含むホームタウンもその検討に加わってきたことから、新スタジアム整備の必要性については一定の理解が得られていると捉え、基本構想においてモデル地区を構成する要素として検討を行う。

(ウ) 整備主体や規模・機能に関する検討

整備主体や規模・機能については、今後、事業パートナーの提案を基に県やブラウブリッツ秋田等と協議を進める。

<今後の検討の進め方>

土地利用計画(案)の検討と併せ、スタジアムの位置を基本構想(骨子修正案)までに絞り込んだ上で、整備主体や規模機能、費用負担など整備手法について、県や関連事業者等と協議を行う。

ウ 民間施設（観光・集客施設等）整備

(7) 必要性

令和元年8月に実施した「しあわせづくり市民意識調査Ⅳ」の調査結果では、秋田市に住み続けるために必要なこととして、「雇用の場の確保」の割合が最も高く、これに「若者にとって魅力のあるまちづくり」、「非正規雇用など不安定な雇用の改善や収入の増加」が続き、「若者にとって魅力あるまちづくり」については、前回調査から割合が増加している。また、秋田市シティプロモーション基本方針の策定に向け実施した意識調査では、本市に住み続けるために必要なものとして、「娯楽施設の増設、整備、お店、レジャー施設、商業施設、遊び場、イベントの開催」の回答が3割で最多であり、にぎわいづくりにつながる施設には一定の必要性があるものと認識している。

(イ) 事業パートナーの事業提案との調整

昨年度実施したプロポーザルでは、事業パートナーとなったイオンタウン株式会社から、民間施設（観光・集客施設等）の整備をはじめ、地元企業とのマッチング促進や起業活動支援、AIやICTを活用した次世代農業、エネルギーマネジメントシステムや新モビリティサービスなどの取組により、多様な人々が集い、新たな暮らしの価値・文化・産業が生まれる地域共創型のまちづくりを行いたいとの事業提案が示された。

＜今後の検討の進め方＞

今後、事業パートナーから提案があった個別の民間施設（観光・集客施設等）の整備やモデル事業としての取組について、事業パートナーや関連する民間事業者と協議を行いながら、中心市街地等への影響や交流人口の拡大による地域の活性化と経済効果等を踏まえ、基本構想として取りまとめる。

(3) モデル地区整備において目指す効果

(7) 第2期秋田市まち・ひと・しごと創生総合戦略の関連数値目標

外旭川地区まちづくりモデル地区では、人口減少下にあっても持続可能な社会基盤の構築を目指すため、「第2期秋田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の数値目標およびKPI（重要業績評価指標）ならびに「県都『あきた』創生プラン（第14次秋田市総合計画）」の指標等を取り込むものとする。

(イ) 指標

指標については適宜追加を行い、現況値・目標値は、基本構想策定時点の数値に修正する。

指標	現況	目標	種別
本市に住み続けたい人の割合	74.4% (R1)	80.0% (R6)	数値目標

指標	現況	目標	種別
市内大学卒業者の市内就職率	23.6% (R2.3月卒)	33.3% (R8.3月卒)	指標(KPI)
本市への移住者数	274人 (R1)	400人 (R7)	指標(KPI)
観光客入込数	7,456,537人 (R1)	※ 7,456,537人 (R7)	指標(KPI)
ブラウブリッツ秋田のホームスタジアム平均観客動員数	1,549人 (R1)	5,000人 (R7)	指標(KPI)

※ 新型コロナウイルス感染症の収束の見通しを立てることは困難であるため、「令和7年度末に令和元年度の水準（同感染症拡大前の水準）を回復する」と仮定した暫定値として設定。

4 モデル地区を実現するための考察

(1) 土地利用上の課題への対応手法

土地利用上の課題を解決するためには、区域区分の変更という手法があるが、従前2(3)で述べたように課題もあることから、区域区分の変更の検討と併せて、地域未来投資促進法の活用についても今後比較していく。

(2) 区域区分の変更（市街化調整区域を市街化区域とする手続）

ア 目的

区域区分の設定は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることを目的として、地域の実情に即した都市計画を策定する上で根幹をなすものである。そのため、変更にあたっては、県が実施する都市計画基礎調査の結果に基づき、都市圏全体の将来人口等を推計し、目標年次に必要と見込まれる市街地面積が市街化区域内で不足する場合は、区域区分の見直しの検討が必要となる。

イ 区域区分の決定権者

秋田県知事（農林水産大臣協議・国土交通大臣同意）

ウ 変更手続

- (ア) 県が人口規模、市街地の面積等の現況および将来の見通しを調査する都市計画基礎調査を実施する。
- (イ) 都市計画基礎調査の結果を基に、県が都市計画区域内の目標をはじめ、土地利用、都市施設の整備等の主要な都市計画の方針を示す「都市計画区域マスタープラン」および「区域区分の変更」の計画素案を作成する。
- (ウ) 計画素案について、県が国と調整・協議を行うほか、公聴会を開催する。
- (エ) (ウ)の結果を基に、県が計画原案を作成し、関係市からの意見聴取および公衆縦覧を実施する。
- (オ) (エ)の結果を基に、県が計画案を作成し、県都市計画審議会へ付議の後、国と協議し同意を求める。
- (カ) 国の同意の後、県が都市計画の変更を告示する。

(3) 地域未来投資促進法の活用

ア 法律の目的

地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（以下、「地域未来投資促進法」という。）は、地域の特性を生かして高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的波及効果を及ぼす事業を実施する民間事業者等を支援することにより、地域の成長発展の基盤強化を図ることを目的とする。

イ 基本計画の策定

市は、県と共同により国の方針に基づき地域の特性を生かした成長性の高い事業分野とその活用戦略、土地利用の調整方針、重点促進区域等を盛り込んだ地域経済牽引事業の促進に関する基本計画（以下「基本計画」という。）を作成し、国の同意を得る必要がある。

ウ 事業者への支援措置

国の同意が得られた基本計画に基づき、市が土地利用調整計画を策定した上で、事業者が地域経済牽引事業計画を作成し、県の承認が得られれば、事業者は税制、金融、規制等各種支援措置を受けることができる。

エ モデル地区との親和性

(ア) 官民連携の取組

地域の特性を生かした事業の生み出す経済的効果に着目し、これを最大化するための支援を行う同法の活用は、市と民間事業者がそれぞれの役割を担い、官民連携によるモデル地区を進める本事業においても、その目的が合致するものである。

(イ) 地域の特性

対象の範囲には、卸売市場があり、周辺には泉外旭川駅や秋田自動車道秋田北インターチェンジ、クルーズ船が寄港する秋田港にも近く、新たな幹線道路の整備も進められているなど、交通や物流において利便性の高い地域である。また、市街地に隣接して田園が広がっていることから、ICTを活用したスマート農業などの次世代型農業の展開が期待できる。さらに、新スタジアム整備により集客や交流人口増加が期待されるとともに、現在整備が進められている洋上風力発電などの再生可能エネルギーを活用した環境循環型社会の構築や、広域防災拠点としての活用も見込める。

(ウ) 目指す方向性

これらの地域の特性を生かした地域経済牽引事業の実施が想定されることから、本区域を重点促進区域として観光・スポーツ・文化・まちづくりや農林水産・地域商社、環境・エネルギーなどの分野を活用戦略とする地域経済牽引事業を促進することが適当である。

オ 土地利用上の課題への対応

(ア) 同法に基づく支援措置の一つに規制の特例措置として農地転用許可等の手続に関する配慮があることから、農用地区域からの除外および第1種農地における農地転用許可が見込める。

(イ) 農用地区域からの除外等の土地利用規制を解除した後、当該重点区域をモデル地区として、特区的に都市計画法に基づく地区計画を設定することで、無秩序な市街化区域の拡大を抑制しながら、モデル地区において整備を検討する要素である卸売市場、新スタジアムおよび民間施設の整備が見込める。

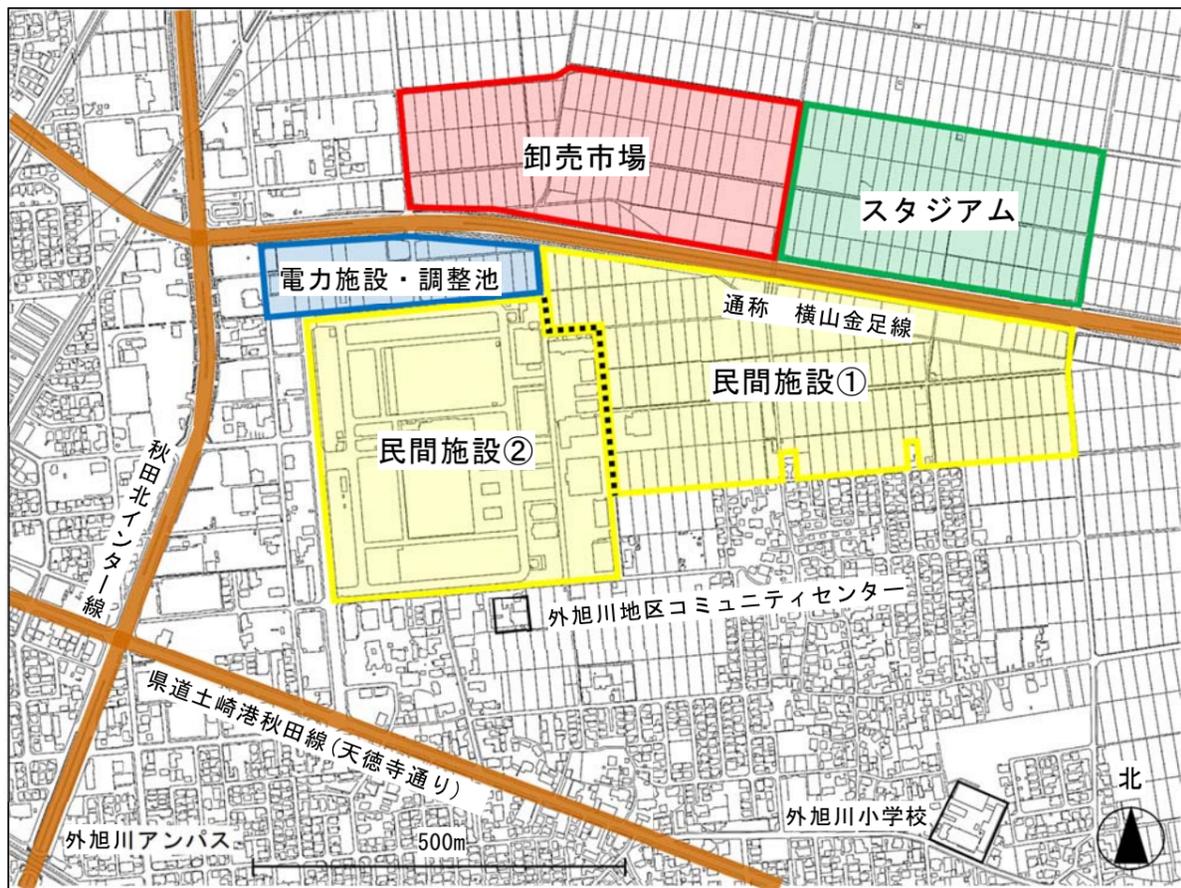
(4) 現時点の想定スケジュール（地域未来投資促進法を活用した場合）

実施主体・内容等		令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	
秋田市	外旭川地区まちづくり	基本構想	策定				
		基本計画		策定			
	地域未来投資促進法	地域未来投資促進基本計画		策定	同意	計画期間	
		土地利用調整計画			策定	同意	
	農振法	農業振興地域除外			手続	除外	
	農地法	農地転用許可			手続	許可	
	都市計画法	地区計画策定				設定	
		開発許可					許可
	卸売市場再整備 <small>※現時点の想定であり、卸売市場再整備基本構想の検討過程で変更となる場合がある。</small>	基本構想	策定				
		基本計画		策定			
基本設計・実施設計				設計			
卸売市場再整備工事					工事		
スタジアム整備 (事業主体未定)	地域経済牽引事業計画			策定			
	設計・工事			※事業者により前後あり		事業着手	
民間施設整備 (事業主体未定)	地域経済牽引事業計画			策定			
	設計・工事			※事業者により前後あり		事業着手	

※地域未来投資促進法に基づく計画期間は、原則5年間であるが、地域未来投資促進法の事務手続や卸売市場の工程などによりスケジュールが前後する場合がある。

第 1 案

令和 3 年度まちづくり事業パートナー選定プロポーザルにおける事業パートナーの提案をベースとした案



各施設敷地面積

卸売市場	約 95,000 m ²
新スタジアム	約 82,000 m ²
民間施設	約 303,000 m ²
電力施設・調整池	約 31,000 m ²
合計	約 511,000 m ²

メリット

- 卸売市場
 - ・現卸売市場敷地で営業しながら、他の施設に影響されることなく先行して整備が可能となる。
 - ・工事期間中、現卸売市場業務への影響が少ない。
- 民間施設
 - ・施設を南街区に集約することで、一体的な施設運営が可能となる。

デメリット

- 卸売市場
 - ・軟弱地盤対策を要する造成工事が必要となる。
 - ・現時点は民有地を賃貸借するとの提案であり、公共施設として安定的に土地を確保するためには用地取得又は市有地との交換が必要となる。
 - ・インフラ整備が必要となる。
- 民間施設
 - ・現卸売市場敷地は、新卸売市場が完成し現卸売市場を解体するまで工事に着手できないため、一定の期間を要する。
 - ・近隣住民から光や騒音の苦情等が想定されるため、その対策が必要となる。
- その他
 - ・スタジアムと民間施設との歩行者動線が横山金足線により分断されることから、利用者の安全性、回遊性、交流性を確保するための対応が必要となる。
 - ・土地の転貸による農地転用許可は認められない。

現時点の想定事業スケジュール

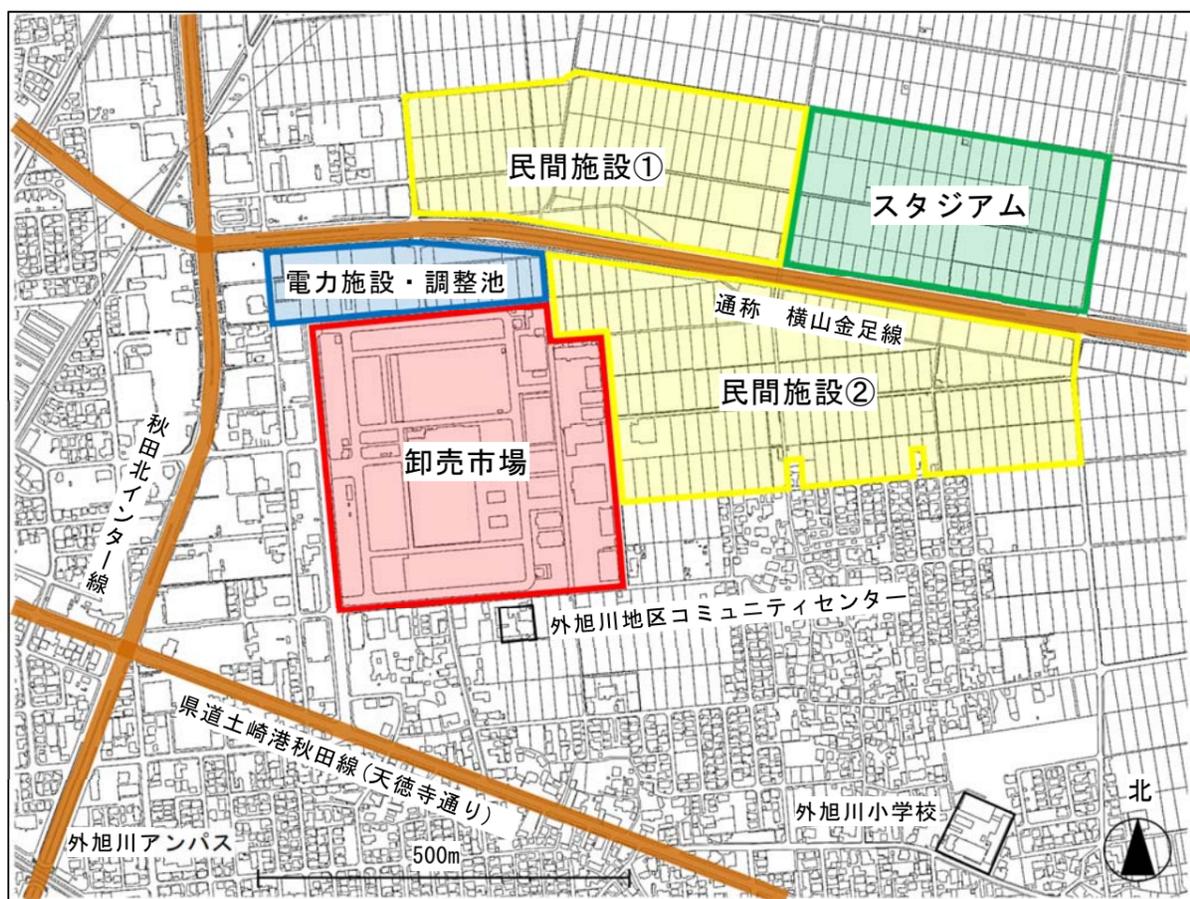
区域区分の変更については、手続に要する期間が想定できないため、現時点では地域未来投資促進法を活用した場合の想定スケジュールの検討を行う。

- | | |
|----------------------|-----------------|
| (1) 地域未来投資促進法基本計画 同意 | : 令和 5 年度末 |
| (2) 土地利用調整計画 同意 | : 令和 6 年度末 |
| (3) 都市計画法開発許可・農地転用許可 | : 令和 7 年度末 |
| (4) 卸売市場再整備（着手可能時期） | : 令和 7 年 4 月以降 |
| (5) 新スタジアム整備（着手可能時期） | : 令和 8 年 4 月以降 |
| (6) 民間施設①（着手可能時期） | : 令和 8 年 4 月以降 |
| (7) 民間施設②（着手可能時期） | : 令和 12 年 4 月以降 |

※他都市の卸売市場再整備の実績を参考に工事期間を 4 年と仮定し、卸売市場再整備事業の完成を令和 11 年 3 月頃、既存建物の解体完了を令和 12 年 3 月頃と仮定する。

第 2 案

用地に係る地権者調整および市負担額を軽減するため、卸売市場を現在の敷地内に再整備し、民間施設との相乗効果を目的とした案



各施設敷地面積

卸売市場	約 139,520 m ²
新スタジアム	約 82,000 m ²
民間施設	約 258,480 m ²
電力施設・調整池	約 31,000 m ²
合計	約 511,000 m ²

メリット

- 卸売市場
 - ・用地取得が不要である。
 - ・余剰地が生じた場合は利活用が可能となる。
- スタジアム・民間施設
 - ・他の施設に影響されることなく先行して整備が可能となる。
- その他
 - ・卸売市場とスタジアムの双方が民間施設と隣接していることから、民間施設との連携や相乗効果が期待できる。

デメリット

- 卸売市場
 - ・現施設で営業しながらの再整備工事となるため、卸売市場の業務に影響を与えないような対策が必要となる。
- 民間施設
 - ・近隣住民から光や騒音の苦情等が想定されるため、その対策が必要となる。
- その他
 - ・一部民間施設とスタジアムとの歩行者動線が横山金足線により分断されることから、利用者の安全性、回遊性、交流性を確保するための対策が必要となる。
 - ・土地の転貸による農地転用許可は認められない。

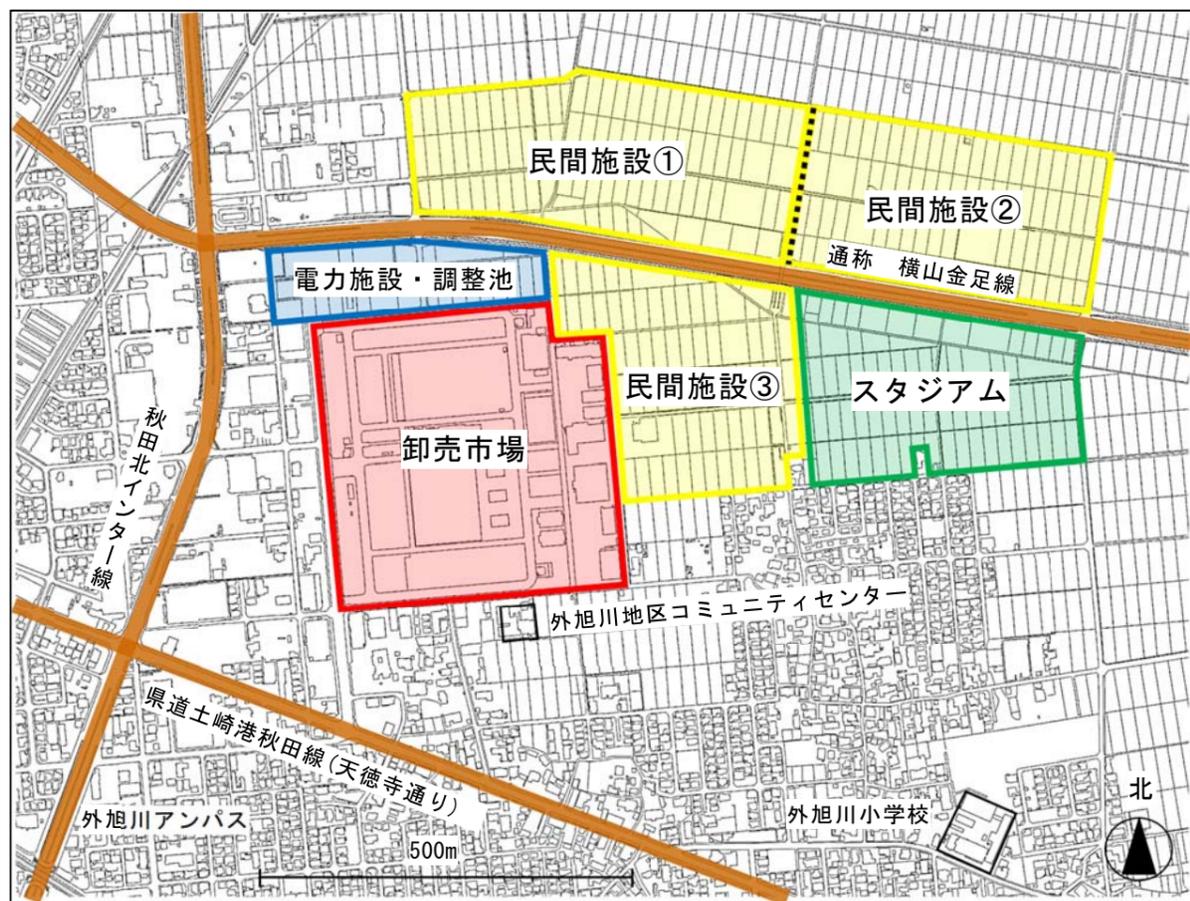
現時点の想定事業スケジュール

※地域未来投資促進法を活用した場合

- | | |
|-----------------------|----------------|
| (1) 地域未来投資促進法基本計画 同意 | : 令和 5 年度末 |
| (2) 土地利用調整計画 同意 | : 令和 6 年度末 |
| (3) 都市計画法開発許可・農地転用許可 | : 令和 7 年度末 |
| (4) 卸売市場再整備 (着手可能時期) | : 令和 7 年 4 月以降 |
| (5) 新スタジアム整備 (着手可能時期) | : 令和 8 年 4 月以降 |
| (6) 民間施設①・② (着手可能時期) | : 令和 8 年 4 月以降 |

第 3 案

用地に係る地権者調整および市負担額を軽減するため、卸売市場を現在の敷地内に再整備し、卸売市場、民間施設およびスタジアムが隣接することによる相乗効果を目的とした案



各施設敷地面積

卸売市場	約 139,520 m ²
新スタジアム	約 82,000 m ²
民間施設	約 258,480 m ²
電力施設・調整池	約 31,000 m ²
合計	約 511,000 m ²

メリット

- 卸売市場
 - ・用地取得が不要である。
 - ・余剰地が生じた場合は利活用が可能となる。
- スタジアム・民間施設
 - ・他の施設に影響されることなく先行して整備が可能となる。
- その他
 - ・卸売市場とスタジアムの双方が民間施設と隣接していることから、民間施設との連携や相乗効果が期待できる。

デメリット

- 卸売市場
 - ・現施設で営業しながらの再整備工事となるため、卸売市場の業務に影響を与えないような対策が必要となる。
- スタジアム
 - ・近隣住民から光や騒音の苦情等が想定されるため、その対策が必要となる。
- その他
 - ・一部民間施設とスタジアムとの歩行者動線が横山金足線により分断されることから、利用者の安全性、回遊性、交流性を確保するための対策が必要となる。
 - ・土地の転貸による農地転用許可は認められない。

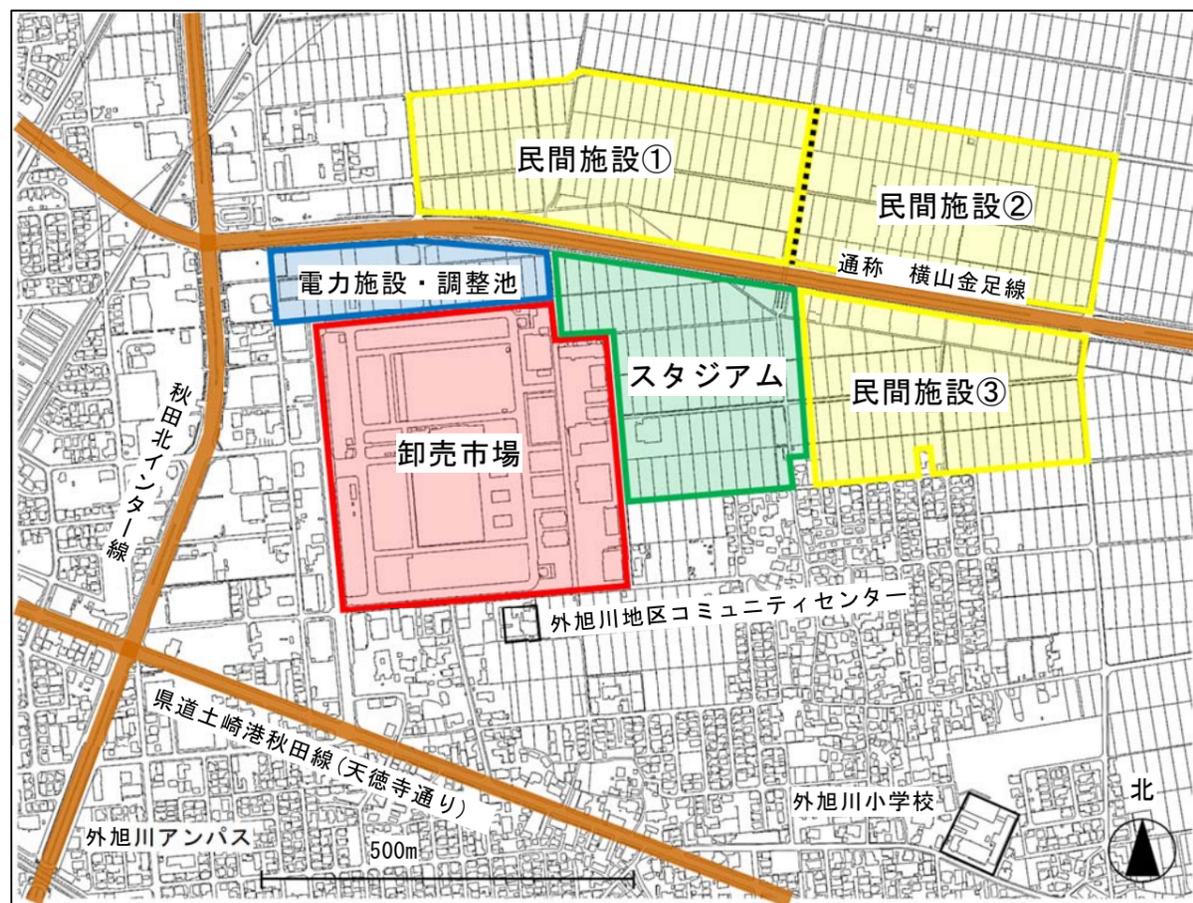
現時点の想定事業スケジュール

※地域未来投資促進法を活用した場合

- | | |
|------------------------|----------------|
| (1) 地域未来投資促進法基本計画 同意 | : 令和 5 年度末 |
| (2) 土地利用調整計画 同意 | : 令和 6 年度末 |
| (3) 都市計画法開発許可・農地転用許可 | : 令和 7 年度末 |
| (4) 卸売市場再整備 (着手可能時期) | : 令和 7 年 4 月以降 |
| (5) 新スタジアム整備 (着手可能時期) | : 令和 8 年 4 月以降 |
| (6) 民間施設①・②・③ (着手可能時期) | : 令和 8 年 4 月以降 |

第 4 案

用地に係る地権者調整および市負担額を軽減するため、卸売市場を現在の敷地内に再整備し、スタジアムと卸売市場が隣接することにより、災害時の避難所・物流拠点としての活用を目的とした案



各施設敷地面積

卸売市場	約 139,520 m ²
新スタジアム	約 82,000 m ²
民間施設	約 258,480 m ²
電力施設・調整池	約 31,000 m ²
合計	約 511,000 m ²

メリット

- 卸売市場
 - ・用地取得が不要である。
 - ・余剰地が生じた場合は利活用が可能となる。
- スタジアム・民間施設
 - ・他の施設に影響されることなく先行して整備が可能となる。

デメリット

- 卸売市場
 - ・現施設で営業しながらの再整備工事となるため、卸売市場の業務に影響を与えないような対策が必要となる。
- スタジアム
 - ・近隣住民から光や騒音の苦情等が想定されるため、その対策が必要となる。
- その他
 - ・一部民間施設とスタジアムとの歩行者動線が横山金足線により分断されることから、利用者の安全性、回遊性、交流性を確保するための対策が必要となる。
 - ・土地の転貸による農地転用許可は認められない。
 - ・卸売市場について民間施設と隣接していないため、連携の効果が減少する懸念がある。

現時点の想定事業スケジュール

※地域未来投資促進法を活用した場合

- | | |
|------------------------|----------------|
| (1) 地域未来投資促進法基本計画 同意 | : 令和 5 年度末 |
| (2) 土地利用調整計画 同意 | : 令和 6 年度末 |
| (3) 都市計画法開発許可・農地転用許可 | : 令和 7 年度末 |
| (4) 卸売市場再整備 (着手可能時期) | : 令和 7 年 4 月以降 |
| (5) 新スタジアム整備 (着手可能時期) | : 令和 8 年 4 月以降 |
| (6) 民間施設①・②・③ (着手可能時期) | : 令和 8 年 4 月以降 |