



- ① **地域特性と利用ニーズの両面から土地利用の可能性を模索し、エリアの将来像を再整理**
- ② **エリアの将来像を踏まえた民間事業者との意見交換により、実現方策を官民連携に方針転換**
- ③ **将来像・交流人口拡大の実現に向け、小規模投資からの段階的な利活用の可能性を検討**

<令和6年度の取組成果>

- ターゲット業種を選定し、市外・県外事業者を対象に約 1,300 社へアンケート調査を実施した結果、市内事業者等も含めた利活用方針に転換。
- ターゲット業種の立地可能性やニーズを整理し、活用可能性の発掘と取組方針を明確化。
- 情報発信チラシを作成し、商工会議所との情報共有を図り、市内事業者へ広く配布。

<今年度（令和7年度）の取組成果>

- サイクリング関連 5 団体へのヒアリング調査により、有益な情報を収集し、ポテンシャルを把握。
- アンケート調査にて市民・観光客の利用ニーズを把握し、交流人口拡大の機能立地方針を設定。
- 民間事業者 2 社との意見交換や別途サウンディング調査を行い、今後の継続的な協力体制を構築。
- 調査結果を踏まえ、将来像および利活用の方向性を見出すとともに、来年度以降の取組方針を整理。

<今後の方向性>

- 市による予算化・初期投資も視野に、具体的な利活用方針の庁内検討・決定。
- 利活用方針を踏まえ、対象地の公募土地や募集要項の見直し。
- 利活用方針の実現に向けた取組の実施、協力事業者との継続的な意見交換。
- 他地区（磯部地区、蒲庭地区）の移転元地の利用者募集を検討。

所在地：福島県相馬市

主な用途：商業・業務等

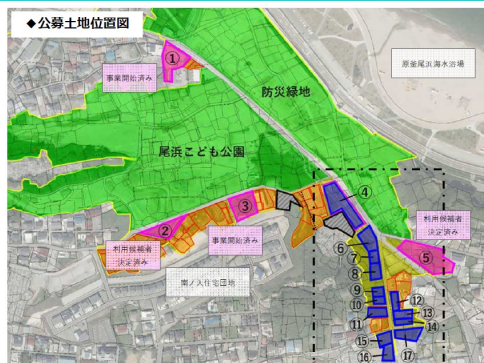
■ 位置図



1. 目的と背景

地域特性や利用ニーズに応じた民間事業者等への利活用可能性調査及び関係性構築

- 令和6年度のハンズオン支援では、市外・県外事業者へのアンケート(利活用希望)調査や、チラシを用いた市内事業者への情報発信等を実施したものの、利活用につながる進展はなかった。一方、サイクリング・トレイルのルートが近接するという地域特性を活かした利活用を視野にヒアリング調査を開始した。
- 令和7年度は引き続き地域特性を活かした土地活用の実現可能性を探るため、サイクリング・トレイル関連の施設・事業者へのヒアリングや、尾浜こども公園等の周辺施設の利用者にアンケート調査を行い、賑わいのあるエリアになるような利活用方法を見出したい。



尾浜地区 募集対象土地(第2弾:青色の区画)



対象土地の現況

2. 取組にあたっての課題

第1弾公募においては、4区画で利用者の決定に至ったが、第2弾公募の対象土地においては令和6年4月以降応募がなく、マッチングに向けた更なる工夫や取組が必要。

- ・ 昨年度のハンズオン支援にて、市内外・県外事業者への土地利活用募集の周知を行ったが進展はなく、今年度は直接的なヒアリング等、別のアプローチが必要
- ・ 利活用の阻害要因の一つとして、公募条件（土地の引き渡し条件等）と事業者ニーズとの不一致が考えられ、事業進出や土地利活用に向けた事業者ニーズの把握が必要

3. 今年度の取組項目

地域特性を踏まえた調査・検討として、以下の取組を実施。

I サイクリング関連団体・事業者へのヒアリング調査

- ・ サイクリングに関連する情報収集や利活用検討を目的としたヒアリング調査を実施

II 対象地周辺の施設利用者へのアンケート調査

- ・ 市民・観光客ニーズ（本地域に求める施設等）を把握するためのアンケート調査を実施

III 将来像実現に向けた民間事業者へのヒアリング調査

- ・ 利便性・集客力向上に資する利活用に向け、ヒアリング調査を実施

IV 土地利活用方針の検討と今後の取組方針の整理

- ・ 各種調査を踏まえた土地利活用の方針を検討し、実現に向けた来年度以降の取組の方向性を整理

4. 取組経過や主な調整プロセス

6～9月 サイクリング関連のポテンシャル・事業進出の可能性を調査

- ▶ サイクリング関連5団体（県、他自治体、ショップ・レンタル・イベントツアーの事業者等）にヒアリング調査を実施。※p4-3表1参照

6～9月 周辺施設利用者の利用ニーズを把握するアンケート調査を実施

- ▶ 対象地は近接する施設（尾浜こども公園、浜の駅松川浦）からの周遊利用も想定されることから、施設利用者へのアンケート調査を実施。
- ▶ 周辺にあると思う施設として、コンビニや飲食店、温浴施設の回答が多い等の利用ニーズを把握。※p4-4図1参照

10～11月 調査結果を踏まえ、エリアの将来像を検討

- ▶ 利用ニーズや地域特性を活かした将来像として、「公園利用者・観光客・サイクリスト・地元住民が集える」「交流人口拡大につながるエリア」を目指し、土地活用イメージを検討。※p4-4図2参照

11～1月 将来像実現に向けた民間事業者へのヒアリング等を実施

- ▶ 将来像実現に向けた取組の一つとして、市民・観光客の買い物需要への対応を検討。地域課題解決等にも取り組む大手小売事業者2社に事業化可能性や連携を視野に意見交換を実施。
- ▶ 別途、国交省のサウンディング調査に参加し、尾浜地区での利活用・施設整備の可能性について多様な民間事業者と意見交換。

1～2月 利活用方針・実現手法およびR8年度以降取組の検討

- ▶ ヒアリング結果等を踏まえ、公設民営による利活用方針を検討するとともに、段階的な整備も視野にその実現手法やフローを検討。
- ▶ 来年度以降の市による初期投資や暫定的な施設整備等による交流人口拡大に向け、今後の取組方針等を庁内協議。※p4-4図4参照



ポイント①

地域特性と利用ニーズの両面から土地利活用の可能性を模索し、エリアの将来像を再整理

ポイント②

エリアの将来像を踏まえた民間事業者との意見交換により、実現方策を官民連携に方針転換



民間事業者ヒアリング



ポイント③

将来像・交流人口拡大の実現に向けて、小規模投資からの段階的な利活用の可能性を検討

■ 実施体制

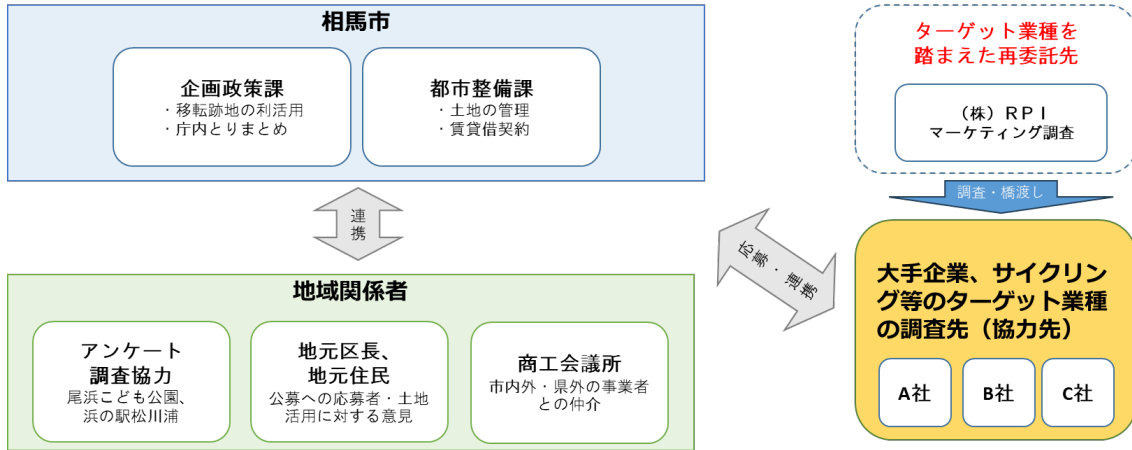
企画政策課が主体となり、関係部署との調整や民間事業者との対話・関係者調整を実施。

実施主体

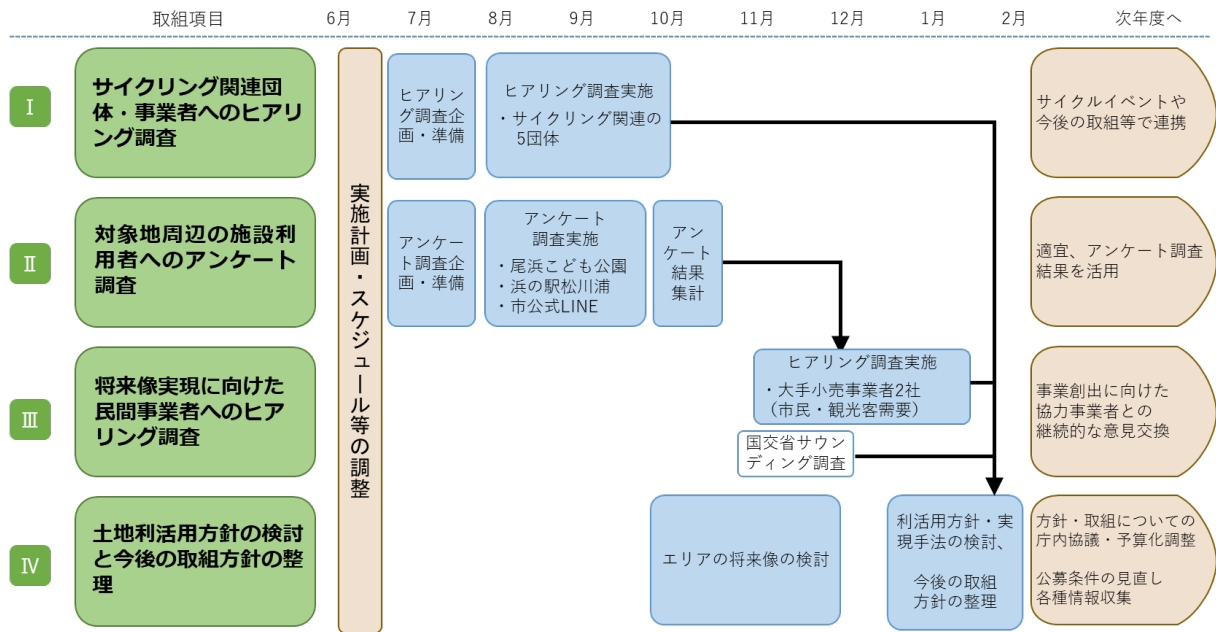
- 相馬市企画政策課（全体とりまとめ、連携調整）、都市整備課（用地整備、管理）

専門業者の業務支援：

- （株）RPI（専門的知見による調査や検討支援等をハンズオン支援業務により実施）



■ 取組工程



■ 取組成果や重要な検討資料等

表1 サイクリング関連団体へのヒアリング概要

(1) サイクリングやトレイル関連事業者へのヒアリング
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 目的：サイクリングやトレイル関連での土地活用の実現可能性を探る ▶ ヒアリング先 <ul style="list-style-type: none"> ・福島民報社事業部：県沿岸部（浜通り）を会場にしたサイクリングレースの主催者 ・福島県観光交流課：ナショナルサイクルルート指定に向けた取組を主導 ・いわき市交流推進課：さまざまなサイクリング関連を取り組みを実施 ・いわき市の事業者：レンタサイクルショップ。SNSでの発信によりサイクリストが集まるコミュニティになっている。 ・富岡町の事業者：東京から移住し、自転車ショップを開業。「ふくしま浜通りサイクルルート」沿いにゲートウェイ施設を整備中。 ▶ ヒアリング結果 <ul style="list-style-type: none"> ・対象地でのサイクリング関連事業のポテンシャルはある ・車に自転車を積んで来たサイクリストが自由に停められる駐車場があるといい ・サイクリストも気軽に立ち寄れるカフェがあるといい ・サイクリストの交流拠点となる場があれば、SNSの情報発信等で人が集まる などの意見あり。

1
2
3
4

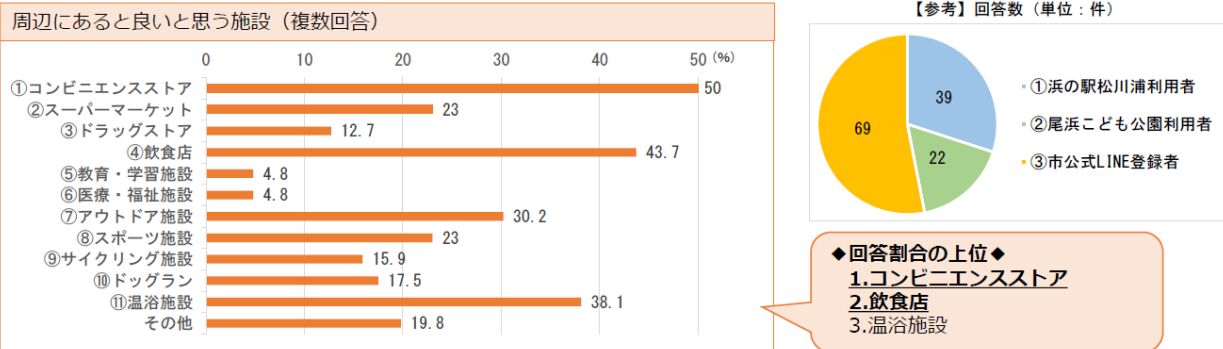


図1 周辺施設利用者へのアンケート調査結果

◆事業者からの意見まとめ

- 公設民営が現実的（民設民営では事業参画は難しい）
- 市による整地は必須。最低でも建物が用意されていないと、出店事業者は現れない
例：施設の一部にテナントとして入居し、賃料を支払う形なら出店可能性あり
⇒ 事業者が建物を整備するには、集客性・採算性が低い土地という評価
- 観光で人を呼び込む取組とミックスする
- 浜の駅松川浦から対象地へ誘導する仕掛けが必要

《ポイント》

- ・市による資金投入
- ・官民連携（公設民営）
- ・周辺の観光施設等との連携
- ・交流人口拡大

➢ 市が人の賑わいがうまれる施設等を整備・誘致する
➢ 尾浜こども公園や浜の駅松川浦などと連携を図って、人流を促す

そのためには、
☆市が主体となり、土地を活用して土地の価値・集客力を高める取り組みを行う
☆中長期の視点でフェーズをつくり、数年かけて取り組む

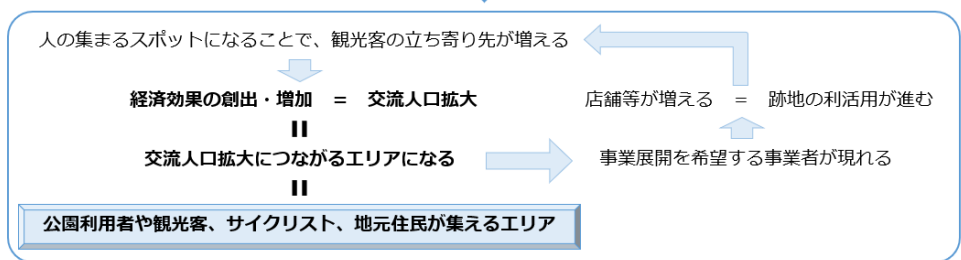


図2 事業者意見を踏まえた将来像の検討



図3 対象地の周辺環境（昨年度作成チラシより）



図4 今後の取組方針イメージ

5. 今年度の取組成果

成果1 サイクリング関連5団体へのヒアリング調査により、有益な情報を収集し、ポテンシャルを把握

- ▶ 関連団体へのヒアリング調査により、サイクリング関連の利活用を検討する上で有益な情報を収集するとともに、今後の取組等でも連携可能な各団体とのつながりを獲得。

成果2 アンケート調査にて市民・観光客の利用ニーズを把握し、交流人口拡大の機能立地方針を設定

- ▶ アンケート調査により、周辺施設利用者（市民・観光客）のニーズを把握。
- ▶ 求められる導入機能の立地も含めた、エリアとしての将来像を検討。

成果3 民間事業者2社との意見交換や別途サウンディング調査を行い、今後の継続的な協力体制を構築

- ▶ 大手小売事業者との意見交換を行い、今後も継続して取組に協力可能な関係性を構築。
- ▶ 民間のみの費用負担（整地・建物整備）では事業化ハードルが高いことを把握。

成果4 将来像および利活用の方向性を見出すとともに、来年度以降の取組方針を整理

- ▶ 公設民営を前提とした利活用方針を検討し、実現のための手法及び今後の取組方針を庁内で協議。

6. 今後の方向性

市の初期投資に向けた各種検討・取組の実施

- ▶ 市による予算化・初期投資も視野に、具体的な利活用方針の庁内検討・決定。
- ▶ 利活用方針や事業者ニーズ等を踏まえ、対象地の公募土地や募集要項の見直し。
- ▶ 利活用方針の実現に向けた取組の実施、協力事業者との継続的な意見交換。
- ▶ 他地区（磯部地区、蒲庭地区）の移転元地の利用者募集を検討。

中長期スケジュール・フロー図等

	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度以降
利活用方針の庁内協議・合意	■			
募集要項の見直し（時期、条件、区画等）	■			
利活用方針の具体化・情報収集・事業者との調整	■	■	■	■
初期投資整備（土地・駐車場・簡易建物等）		■	■	
民間事業者による利活用開始			■	■
関連施策の実施（サイクルイベントとの連携・PR等）	■	■	■	■
他地区（磯部地区、蒲庭地区）の利活用検討・取組	■	■	■	■

7. 取組主体・関係者の声

これまでの状況や今回の取組みにおける工夫や苦勞など

- ・ サイクリング関連事業者や大手小売事業者へのヒアリング及びニーズ把握を通して、民間事業者目線での率直な意見等を得ることができ、土地活用の可能性や課題について整理することができました。
- ・ また、対象地の将来像を具体的に描くことができ、今後の取組方針が明確になったので、市単独で来年度以降に取り組んでいくための下地作りができたと感じています。

ハンズオン支援事業で今回取り組んだ感想など

- ・ 復興庁やコンサルタントの専門的な経験や知見を活用することで、市単独では解決が難しかった課題に対応することができました。とくに、民間事業者へのヒアリングを実施できたことは大変ありがたかったです。



左から
企画政策課 西村主査、鈴木課長補佐
都市整備課 橋川係長、伊藤主査