

村上駅周辺まちづくり事業に関するサウンディング型市場調査（２回目） 実施結果概要について（公表）

1. サウンディング型市場調査実施の経緯

村上市では、平成27年3月に策定した「村上駅周辺まちづくりプラン（基本構想）」の中で、村上駅周辺の大規模跡地を「市民交流促進地区」と位置づけ、活性化に向けた利活用策の検討を進めています。

そこで、令和5年8月31日に公式発表したゾーニング案やスケジュール案に対する意見・アイデア、事業スキーム等について、自由かつ実現可能な利活用アイデアを広くお聞きする「サウンディング型市場調査（事業発案・構想検討）」を実施しました。

※ゾーニング：区分すること

※スキーム：計画、案、枠組みのこと

2. 調査対象地の情報

対象地：厚生連村上総合病院跡地及びジャスコ跡地

所在地：村上市田端町 3375-4、3425 他

面積：村上総合病院跡地 13,479.41 m²

ジャスコ跡地 10,091.14 m²

3. サウンディング型市場調査実施概要

実施日程：令和6年3月1日（金）から3月5日（火）

実施時間：1社あたり90分程度

対話会場：村上市役所

参考者数：4社

4. 実施経過

日 程	内 容
1月15日（月）	実施要領の公表（市報むらかみ、HP、SNS）
1月15日（月）から2月 2日（金）	個別対話参加の受付
3月 1日（金）から3月 5日（火）	個別対話の実施
5月 2日（木）※予定	実施結果概要の公表

5. 実施結果概要

項目ごとに対話を行い、下記のとおり意見・提案をいただきました。

① 事業全体のイメージ・概要

- ・ 施設の一部をガラス張りにする、オープンテラスを設けるなど、開かれた空間づくりについて提案がありました。
- ・ エリア間をつなぐハブとしての役割について提案がありました。
- ・ 勉強会を開き、事業やエリアに関するビジョンを共有する意識作りを進めていく必要性について提案がありました。
- ・ 子どもにとって安全な形となるような動線形成について提案がありました。
- ・ 多世代が利用する新たな交流の場とすることについて提案がありました。
- ・ 観光情報発信拠点としての整備について提案がありました。
- ・ 飲食業の開業支援策の一つとして、シェアキッチンの設置について提案がありました。
- ・ 防災拠点としての機能付与について提案がありました。
- ・ インクルーシブ遊具の設置について提案がありました。
※インクルーシブ遊具：障がいの有無に関わらず遊ぶことができる遊具のこと
- ・ 行政機能の設置について提案がありました。

② 事業（運営）スキームの概要

- ・ 国施設とのシナジー効果を生む複合施設の建設について提案がありました。
※シナジー：複数が互いに作用し機能や効果を高めること
- ・ ジャスコ跡地でのトイレ設置について提案がありました。
- ・ BT0 または DB0 方式による運営が望ましいとの意見がありました。
※BT0:民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に自治体等に所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う方式のこと
※DB0:自治体等が資金調達し、民間事業者に施設の設計・建設・運営を一体的に委託して実施する方式のこと
- ・ PFI による運営について、実施するメリットの提示について提案がありました。
※PFI:行政と民間が連携して公共施設等の建設、維持管理、運営等を行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図る方式のこと

③ 事業手法

- ・ DB0 方式による運営について提案がありました。
- ・ 国施設との合築の可能性について提案がありました。

- ・ 従来方式、BTO、DBO による建設・運営・維持の手法の違いを比較し検討していくことについて提案がありました。
- ・ 行政主体とする運営・事業展開について提案がありました。

④ 事業対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案

- ・ 総合的な整備・管理・運営が望ましいとの意見がありました。
- ・ DBO 方式では 10 年、PFI 方式では 20～30 年の期間とする提案がありました。
- ・ 設計から運営を一体的に進めることによるランニングコストの低減について提案がありました。
- ・ 大規模修繕を見越して、15 年程度の事業期間とすることについて提案がありました。
- ・ ジャスコ跡地の土壌汚染に関して、全体的な土地改良の実施について提案がありました。
- ・ 区画整理事業の検討・実施について提案がありました。

⑤ 周辺地域への波及効果

- ・ 地元事業者が参加していくことで、地域活性化を目指すことについて提案がありました。
- ・ 地元事業者、企業を巻き込んだイベントを開催することで、地域への還元を促すことについて提案がありました。
- ・ 村上を象徴する意匠について提案がありました。
- ・ 名称を市民公募等で募集するなど、愛着がわく仕組みづくりについて提案がありました。
- ・ 汎用性のある施設とするため、規制等を含め検討していく必要性について提案がありました。
- ・ 修繕や建設等を含め、地元事業者の活用について提案がありました。
- ・ コミュニティ施設としての運営を行い、住民の新たなコミュニティ形成に資する施設とすることについて提案がありました。
- ・ イベントを実施する際は、地元事業者の参加を促し、地域の活性化を図ることについて提案がありました。

⑥ 地域住民への配慮・参画の仕組み

- ・ 小さなイベント等の実施を通して、地元事業者の参画や積極的に参加する事業者の掘り起こしについて提案がありました。
- ・ 商工会議所や商工会との連携について提案がありました。

- ・ユニバーサルデザインを取り入れ、誰もが参加できる施設とすることについて提案がありました。

※ユニバーサルデザイン:障がいの有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいように都市や生活環境をデザインする考え方のこと

⑦ 事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項

- ・実証実験を兼ねて、小さいイベント等を繰り返して行い、機運と意識づくりを進めることについて提案がありました。
- ・民間事業者が参入しやすい形の運営、建設方式について提案がありました。
- ・エネルギーコストの急上昇に対する支援について提案がありました。
- ・除雪の体制、支援について提案がありました。
- ・土地に関して、無償貸与での使用について提案がありました。
- ・路上駐車起きないように、駐車場の規模を十分検討するよう提案がありました。

⑧ 事業推進上の課題・問題点など

- ・村上総合病院跡地とジャスコ跡地をつなぐ動線に関する提案がありました。
- ・建設コスト上昇への対応について提案がありました。
- ・運営における維持費、光熱費等に関して、社会情勢の変化に合わせて対応することについて提案がありました。

⑨ その他

- ・子ども子育て関連施設について、ターゲット層を小学校高学年や中高生にするなど、既存施設との差別化を図ることについて提案がありました。
- ・瀬波温泉との連携、シナジー形成の可能性について提案がありました。
- ・統合保育園と多目的広場の位置と連携の可能性について提案がありました。

6. 調査結果

今回のサウンディング型市場調査により、大規模跡地の利活用に関する提案・意見をいただきました。また、行政に期待する支援・配慮に関して、事業者選定や予算編成等についての要望を把握することが出来ました。

今後、本調査の結果を踏まえ、関係機関との協議を進めるとともに、サウンディング型市場調査につきましても段階的に行ってまいります。