

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 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、民間事業者の皆さまとの「対話・情報交換」を通じて、官民連携等における利活用方法等について、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。

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5年6月1日（木）から6月6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
4月14日（金）	実施要領の公表（市報むらかみ、HP、SNS）
4月21日（金）から5月10日（水）	事業説明会・現地見学会参加の受付
5月17日（水）	事業説明会・現地見学会の開催
5月17日（水）から5月24日（水）	個別対話参加の受付
6月1日（木）から6月6日（火）	個別対話の実施
7月28日（金）※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

- ・ 子ども子育て支援の関連施設として、屋内遊び場の設置について提案がありました。
- ・ 高齢者の健康増進のための、軽運動等が行える室内空間の整備及びサークル活動の場を提供するレンタルスペースの整備について提案がありました。
- ・ コンビニ、コーヒーショップなどの商業施設の整備について提案がありました。
- ・ 民間主体の導入機能・サービス検討の必要性について提案がありました。
- ・ 運営重視の仕組みの検討について提案がありました。
- ・ 子育て世代へのワンストップサービスを提供し、また近隣の学生が集まるにぎわいの空間を創造することについて提案がありました。
※ワンストップサービス:各種行政手続案内、受け付け、交付などのサービスを1カ所あるいは1回の手続きで提供すること
- ・ 中心市街地に位置する大規模跡地であることから、業務、商業、宿泊・滞在、医療・福祉、教育・文化等、複数の機能を持たせた施設の整備について提案がありました。
- ・ 官庁施設及び施設同士の連携等に関して、市と適宜意見交換ができるよう要望がありました。

② 事業手法

- ・ DBO による施設整備・運営について提案がありました。
※DBO:自治体等が資金調達し、民間事業者が施設の設計・建設・運営を一体的に委託して実施する方式のこと
- ・ 国施設を含めた一体的な管理運営について提案がありました。
- ・ PFI 方式及び定期借地権方式による維持管理・運営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
- ・ 先進的手法として、LABV 方式による事業運営について提案がありました。
※LABV:自治体が公有地を現物出資し、民間事業者が資金を出して作った事業体が公共施設と民間施設を複合的に整備しマネジメントする手法

- ・ BTO方式と事業用の定期借地権方式による運営手法について提案がありました。
 ※BTO: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
 ※定期借地権方式:期間を定めて自治体等が民間事業者へ土地を貸し出し、事業者が施設を建設する等の活用を行う方法のこと
- ・ PPP・PFIを利用した事業スキームについて提案がありました。
 ※PPP:公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、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こと
 ※スキーム:計画、案、枠組みのこと

③ 事業対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案

- ・ 地域に根差した活動を継続するため、10～20年といった、長期での管理期間とすることについて提案がありました。
- ・ 令和5年度後半からの想定スケジュールについて提案がありました。
- ・ 国が運用している支援事業等の活用について提案がありました。
- ・ 公共施設については15年程度、民間施設については20～30年程度の事業期間を設けることについて提案がありました。
- ・ それぞれの事業特性に対応した事業期間の設定について提案がありました。

④ 周辺地域への波及効果

- ・ 商店街、商工会議所との連携について提案がありました。
- ・ PFI、LABV方式を採用した場合の、それぞれの効果について提案がありました。
- ・ 地域のにぎわいと雇用の創出を図り、近隣商店への利用者の回遊性創出について提案がありました。

回遊性:観光客や市民が、目的の有無に関わらず、環境から刺激を受けて市街地を渡り歩く行動のこと

- ・ 環境・防災面に配慮した整備について提案がありました。
- ・ 学生向けのサードプレイス的な場を整備し、学生の集いの場を創出することについて提案がありました。
 ※サードプレイス:家庭や職場などとは違う、居心地がよくリラックスできる場所のこと

⑤ 地域住民への配慮・参画の仕組み

- ・ 平日の日中にも利用者を増やす施策について提案がありました。
- ・ 地域 NPO 等が活動できる場を提供することについて提案がありました。
※NPO:非営利組織、民間非営利団体のこと
- ・ 病院跡地とジャスコ跡地をつなぐ新たな移動手段の構築について提案がありました。
- ・ 地域住民を巻き込んだエリアマネジメント団体の組成について提案がありました。
※エリアマネジメント:特定のエリアを単位に、民間が主体となって、まちづくりや地域経営(マネジメント)を積極的に行おうという取組みのこと

⑥ 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

- ・ 行政財産使用料に関する提案がありました。
- ・ 施設建設における、企業選定について提案がありました。
- ・ アクセスを容易にするための規制緩和について要望がありました。
- ・ ジャスコ跡地を、市で借り上げ転貸する方法について提案がありました。
- ・ 事業者選定の加点項目として、まちづくりへの貢献度を含むよう提案がありました。
- ・ 土壌汚染の情報開示について要望がありました。
- ・ 事業費の予算組み立てにおいて、世界情勢や物価・労務単価の上昇を踏まえた組み立ての要望がありました。
- ・ 物価スライド協議においては、債務負担行為取得時点を起算日とするよう要望がありました。
※物価スライド:物価の変動に応じて、金銭の支給・供給額を上下させる仕組み。
- ・ ※債務負担行為:将来的に支払わなければいけない義務的経費で、①金銭給付を目的とするもの、②物件の給付、③役務の提供等に大別される
- ・ 工期設定について、週休2日等を考慮した工期設定の要望がありました。
- ・ 余裕を持ったスケジュールの設定について要望がありました。

⑦ 事業推進上の課題・問題点など

- ・ 施設の一体的整備について提案がありました。
- ・ 関係者の意向等の把握について提案がありました。
- ・ その他の施策、後続する駅周辺まちづくり事業との連携・相乗効果の検討について提案がありました。
- ・ 各関係者・関係機関との連携、調整の必要性について提案がありました。
- ・ 人口集積度、既存施設との競合等による事業性の確保について提案がありました。
- ・ 不足またはニーズがある機能の参画について提案がありました。

⑧ その他

- ・ 子ども子育て施設の規模・内容を早急に決定する必要性について要望がありました。
- ・ ジャスコ跡地の駐車場利用及びイベントスペースとしての活用について提案がありました。
- ・ 公共施設の建築方法について、S造での建築整備が望ましいとの提案がありました。

※S造：梁や柱などの骨組みに鉄骨を用いた建物

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。