

## 【実施要領】

### 第3回 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

令和7年11月  
新潟県村上市  
都市計画課 駅周辺未来創造室

#### 1 本調査の背景と目的

村上市（以下、「本市」という。）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）」において、村上駅周辺エリアを「市民交流促進地区」と位置付け、以来、「村上駅周辺まちづくり事業」（通称：むらかミライブプロジェクト）（以下、「本事業」という。）を推進してきました。なかでも、村上総合病院及びジャスコの跡地（以下、「大規模跡地」という。）は、「交流の中心地」としてにぎわい創出の拠点となる活用が期待されています。

これまで、令和5年度には計2回のサウンディング型市場調査を実施し、民間事業者から大規模跡地の利活用に関する意見や要望等を幅広く収集することで、官民連携によるまちづくりの初期的検討を進めました。また、令和6年度には、市民や民間事業者等とのワークショップや意見交換を重ね、その成果として大規模跡地のゾーニング案及び事業スケジュール案を取りまとめました。

これらの成果を踏まえ、今年度は、国土交通省の「先導的官民連携支援事業」を活用し、「中心市街地の都市機能強化を目指した『村上駅周辺まちづくり』の推進・事業化調査」を実施しています。同調査では、これまでに実施したサウンディング型市場調査やワークショップで得られた意見・アイデアを基に、大規模跡地の整備方針等を「参考資料5 事業概要資料」のとおり整理しました。併せて、地域事業者が主体的に参画することを想定し、LABV（Local Asset Backed Vehicle）手法を主軸とした官民連携の導入可能性を検討し、事業実現に向けた要件整理を進めています。

この度、これらの検討成果をもとに民間事業者からより具体的な意見を伺い、事業内容や事業スキームの具体化を図るとともに、事業化に向けた諸条件を整理することを目的として、サウンディング型市場調査（以下、「本調査」という。）を実施します。

## 2 これまでの取組

| 時期             | 内容                                 | 結果                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 令和5年6月         | 第1回サウンディング型市場調査                    | <a href="https://www.city.murakami.lg.jp/uploaded/attachment/60049.pdf">https://www.city.murakami.lg.jp/uploaded/attachment/60049.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 令和6年3月         | 第2回サウンディング型市場調査                    | <a href="https://www.city.murakami.lg.jp/uploaded/attachment/64159.pdf">https://www.city.murakami.lg.jp/uploaded/attachment/64159.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 令和6年3月<br>～7月  | 市内学生、一般市民・<br>団体向けワークショップ<br>(全3回) | <p>【市内学生向け】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第1回<br/><a href="https://www.city.murakami.lg.jp/uploaded/life/84240_200276_misc.pdf">https://www.city.murakami.lg.jp/uploaded/life/84240_200276_misc.pdf</a></li> <li>・第2回<br/><a href="https://www.city.murakami.lg.jp/uploaded/attachment/65424.pdf">https://www.city.murakami.lg.jp/uploaded/attachment/65424.pdf</a></li> <li>・第3回<br/><a href="https://www.city.murakami.lg.jp/uploaded/attachment/65761.pdf">https://www.city.murakami.lg.jp/uploaded/attachment/65761.pdf</a></li> </ul> <p>【一般市民・団体向け】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第1回<br/><a href="https://www.city.murakami.lg.jp/uploaded/life/84240_200277_misc.pdf">https://www.city.murakami.lg.jp/uploaded/life/84240_200277_misc.pdf</a></li> <li>・第2回<br/><a href="https://www.city.murakami.lg.jp/uploaded/attachment/65423.pdf">https://www.city.murakami.lg.jp/uploaded/attachment/65423.pdf</a></li> <li>・第3回<br/><a href="https://www.city.murakami.lg.jp/uploaded/attachment/65762.pdf">https://www.city.murakami.lg.jp/uploaded/attachment/65762.pdf</a></li> </ul> |
| 令和6年8月<br>～10月 | 市内事業者向けワーク<br>ショップ(全2回)            | 「参考資料3 市内事業者向けワーク<br>ショップ実施概要」参照                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## 3 本事業の概要

「参考資料5 事業概要資料」参照

## 4 本調査のスケジュール

| 項目            | 日程                       |
|---------------|--------------------------|
| 実施要領の公表       | 令和7年11月14日(金)            |
| 参加申込の受付       | 令和7年11月14日(金)～同11月27日(木) |
| 事前説明・現地見学会の開催 | 令和7年12月1日(月)             |
| 個別対話の実施       | 令和7年12月15日(月)～同12月24日(水) |
| 調査結果の公表       | 令和8年3月(予定)               |

## 5 本調査の対象者

本調査に参加できる者は、法人又は複数の法人で構成するグループ（以下、「参加者」という。）とします。グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表者を選定してください。

ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で「村上市競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱（平成 20 年村上市告示第 8 号）」に基づく指名停止を受けている者
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく厚生・再生手続き中の者
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団、又は同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員
- ⑤ 国税、都道府県税及び市町村税を滞納している者
- ⑥ 法人等の役員に破産者、法律行為を行う能力を有しない者、又は現に禁固以上の刑に処せられてる者がいる場合

## 6 本調査の内容

### （1）事前説明・現地見学会の実施（任意参加）

実施日時：令和 7 年 12 月 1 日（月）13:30～15:30

所要時間：2 時間程度を予定

参加人数：1 参加者につき 3 名まで

会 場：村上市役所 5 階第 5 会議室（開始時間の 5 分前までに集合してください）

※事前説明終了後、各自で大規模跡地までご移動いただきます。

そ の 他：事前説明・現地見学会への参加は、個別対話実施の必須条件ではありません。

### （2）個別対話の実施

実施期間：令和 7 年 12 月 15 日（月）～同 12 月 24 日（水）

実施方法：対面もしくはオンライン

所要時間：1 参加者につき 60 分程度を予定

参加人数：1 参加者につき 5 名まで

会 場（対面の場合）：村上市役所

そ の 他：

- ・ 会場の詳細については、前日までにご案内いたします。オンライン参加を希望される場合は、同じく前日までに Web 会議の接続情報をお送りします。
- ・ 説明資料をご準備いただく場合は、対話実施日の前日までに電子メールでご提出ください。

### (3) 調査項目

次の調査項目について、個別に対話を実施します。

- ① 本事業の市場性（立地やアクセスの評価、想定利用者層や利用ニーズ、事業用地としての魅力・ポテンシャル、収益化の可能性 等）
- ② 事業内容のイメージ（施設や機能のアイデア、想定規模、提供したいサービス内容、対象とする利用者層、防災機能に関する提案 等）
- ③ 事業範囲に関する考え（大規模跡地のうち活用を希望するエリア、隣接する統合保育園や国施設（協議中）との連携の可能性、市内他エリアとの連携の可能性 等）
- ④ 事業手法・事業期間に関する考え（LABV に関する認識・対応可能性、その他事業手法の提案、投資回収を見据えた事業期間の考え方 等）
- ⑤ 事業参画にあたっての課題や条件（採算性、法令上の制約、リスク分担、本市に期待する支援内容 等）
- ⑥ その他（上記以外に意見・提案したい事項 等）

## 7 本調査への参加手続き

### (1) 事前説明・現地見学会及び個別対話への参加申込

事前説明・現地見学会及び個別対話への参加を希望する場合は、様式1に必要事項を記入し、電子メールに記入済みの同様式のファイルを添付して提出してください。

受付期間 令和7年11月14日（金）～11月27日（木）17時

※事前説明・現地見学会への参加を希望する場合は、「11月25日（火）17時」までにご提出ください。

提出先 後記「10 問合せ先」参照

### (2) 質問の受付

本事業または本調査について、事前に質問したい内容がある場合は、様式2に質問内容を記入し、電子メールに記入済みの同様式のファイルを添付して提出してください。必要に応じて説明資料を電子メールに追加で添付していただくことも可能です。なお、質問の回答に関しては、事前に参加事業者へ回答一覧表を電子メールにて送付いたします。（質問者の名称は非公表とします。）

受付期間 令和7年11月14日（金）～12月3日（水）17時

提出先 後記「10 問合せ先」参照

### (3) 個別対話の日時及び場所の連絡

個別対話の日時及び場所については、参加申込のあった者へ電子メールにて連絡します。希望に沿えない場合は別途相談のうえ実施します。

#### (4) 調査結果の公表

調査結果については、参加者の名称を非公表とし、令和 8 年 3 月に本市のホームページで公表する予定です。なお、参加者のアイデアやノウハウ等に配慮し、公表に当たっては、事前に参加者へ内容の確認を行います。

### 8 留意事項

- ① 今回お示しする資料及び考え方については、現時点における本市の考え方であり、今後予告なく変更する場合があります。
- ② 本調査への参加実績は、今後の事業者選定等のプロセスには無関係であり、優位性を持つものではなく、本調査でのご意見やご提案の内容が法的拘束力をもつことはありませんので、予めご了承ください。
- ③ 本調査への参加に要する全ての費用は、参加提案者の負担とします。
- ④ 本調査終了後も必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いします。
- ⑤ 提出書類の著作権はそれぞれの提案者に帰属し、市において提出書類等を事業の諸条件の検討以外の目的で使用することはありません。なお、提出書類等は返却しませんので、秘密事項を明確にするため、提案内容で特に秘密となる部分については、(秘)マーク等を付記してください。また、提案者においても対話により知り得た情報を許可なく第三者に伝えることを禁止します。

### 9 様式・参考資料

#### 【様式】

- 1 申込書 兼 誓約書
- 2 質問書

#### 【参考資料】

- 1 村上駅周辺まちづくりプラン（基本構想）
- 2 【概要版】村上駅周辺まちづくりプラン（基本構想）
- 3 市内事業者向けワークショップ実施概要
- 4 【概要版】中心市街地の都市機能強化を目指した「村上駅周辺まちづくり」の推進・事業化調査（令和 7 年度 先導的官民連携支援事業）
- 5 事業概要資料

## 10 問合せ先

本調査に関し、ご不明点等がある場合は、下記の連絡先までお問い合わせください。

連絡先 村上市都市計画課 駅周辺未来創造室

担 当 遠山

所在地 〒958-8501 村上市三之町 1 番 1 号

電 話 (直通)0254-75-8961／FAX 0254-53-3840(総務課付)

メール [tokei-eki@city.murakami.lg.jp](mailto:tokei-eki@city.murakami.lg.jp)