

**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  
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。

これまで、令和5年度にサウンディング型市場調査を2回実施し、令和6年度には市民や民間事業者とのワークショップや意見交換を行い、その成果として、大規模跡地のゾーニング案や事業スケジュール案を整理しました。

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おり、地域事業者が主体的に参画することを想定とする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や事業実現に向けた要件整理を進めています。

そこで、ゾーニング案や事業内容等に対する意見・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。

2. 調査対象地の情報

対象地：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 16,207.07 m<sup>2</sup>

ジャスコ跡地 10,091.14 m<sup>2</sup>

3. サウンディング型市場調査の実施概要

実施日程：令和7年12月15日（月）から12月24日（水）

実施時間：1社あたり120分程度

対話会場：村上市役所

参考者数：5社

4. 実施経過

日程	内容
11月14日（月）	実施要領の公表（市報むらかみ、HP、各種媒体）
11月14日（月）から11月27日（木）	個別対話参加の受付
12月1日（月）	事前説明・現地見学会の開催
12月15日（月）から12月24日（木）	個別対話の実施
翌年3月31日（火）	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 本事業の市場性

- ・ 村上駅前かつ周辺に住宅地・学校が立地している点について、市場性を評価する意見がありました。
- ・ 村上瀬波温泉インターチェンジからのアクセスに加え、市内各方面への動線を有している点で、交通利便性を評価する意見がありました。
- ・ ユネスコ無形文化遺産への登録が決定した「村上祭の屋台行事」、瀬波温泉、鮭、スケートパーク等の観光の玄関口としての魅力があるとの意見がありました。
- ・ 子ども向け屋内遊具施設には、市外からの集客が期待できるとの意見がありました。

### ② 事業内容のイメージ

#### 【村上総合病院跡地】

- ・ 村上駅前かつ周辺に住宅地・学校が位置する立地特性を踏まえた、学習スペース、子ども向け屋内遊具施設、高齢者のための憩いの場及び貸しホールの整備について提案がありました。
- ・ 食品スーパーの誘致について提案がありました。
- ・ 電車を待つ学生のための学習・交流できるスペースとして、イートインスペース（フードコート）の設置について提案がありました。
- ・ 若い世代を初めとした憩いの場としてカフェの設置について提案があり、運営については地元事業者による出店が望ましいとの意見がありました。
- ・ 整備施設に対して、本市の観光機能を集約することについて提案がありました。

#### 【ジャスコ跡地】

- ・ オープンスペース（子どもたちが集まる公園・多目的スペース）の整備について提案がありました。
- ・ 多目的広場、駐車場及び民間収益施設（コンテナハウスまたは平屋）の整備、防災機能（かまどベンチ、マンホールトイレなど）や子ども向け遊具の設置について提案がありました。
- ・ 関連法令による制限を考慮すると、芝生広場、駐車場及び低層コンテナの整備が考えられ、風や降雪に対する十分な耐久性を備えた大屋根の整備は困難ではないかとの意見がありました。
- ・ 休日のイベント開催等を想定した広場の整備をすることが良いとの意見がありました。

③ 事業範囲に関する考え

- ・ 村上総合病院跡地及びジャスコ跡地の両者一体を利活用することについて提案がありました。
- ・ ジャスコ跡地を起点とした段階的な施設整備（スモールスタート）について提案がありました。

④ 事業手法・事業期間に関する考え

- ・ 村上総合病院跡地について、公共施設（複合施設）に係る事業手法として、DBO方式、BT0方式、リース方式またはテナント方式（公共による建物貸借）について提案があり、民間収益施設では定期借地権方式（事業期間は20～30年程度）について提案がありました。
- ・ ジャスコ跡地については、公共施設（駐車場・公園）に係る事業手法として、DBO方式またはBT0方式について提案があり、民間収益施設では定期借地権方式について提案がありました。
- ・ 事業期間は、公共施設（DBO方式）は10年～15年、民間収益施設（定期借地権方式）は20～30年とする提案がありました。
- ・ 施設整備費を公共が負担する事業スキームを望む意見がありました。
- ・ LABVへの参画にあたっては、官民の適切なリスク分担や出資する条件など様々な観点から判断する必要があるとの意見がありました。

⑤ 事業参画にあたっての課題や条件

- ・ 対象地の周辺人口や立地等を考慮し、どのようにして事業の収益を確保するが課題であるとの意見がありました。
- ・ ジャスコ跡地をオープンスペースとして整備した場合、降雪のある冬季を考慮した収益確保を検討する必要があるとの意見がありました。
- ・ LABVによって事業を実施した場合、どのようにして収益を確保するのかという意見がありました。
- ・ 関連法令による制限により、大規模な建築物の整備は難しく、排出土砂の場内への埋め戻しは可能かどうか重要であるとの意見がありました。
- ・ 事業期間満了時の取扱いを明示することを望む意見がありました。
- ・ 複合施設として整備すべき機能及び内容を明示することを望む意見がありました。

⑥ その他

- ・ 施設整備にあたって、特別な降雪対策は不要であり、駐車場への消雪パイプ整備などで十分な対応が可能であるとの意見がありました。

## 6. 調査結果

今回のサウンディング型市場調査でいただいた意見を参考に、事業内容等を検討していきます。今後は、本調査の結果を踏まえ、関係機関との協議を進めるなど、事業実施に向けた取組を推進してまいります。