

【事業概要資料】

村上駅周辺まちづくり事業
(むらかみライプロジェクト)

1. 村上市に関する基本情報

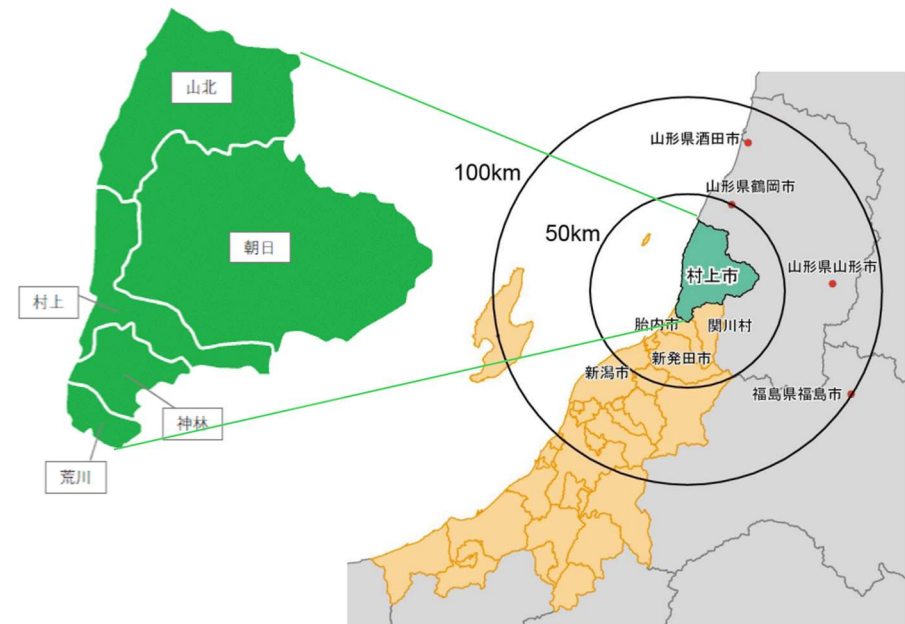
(1) 村上市の概要

概要

- 面積：1,174.17km²
※新潟県内最大。総延長約50kmに及ぶ海岸線を有するなど、広大な面積を有している。
- 人口：52,493人（2025年10月時点）

主な特徴

- 新潟県の北端に位置し、山形県、胎内市（新潟県）及び関川村（新潟県）と隣接している。
- 新潟県の中心都市である新潟市からは、自動車・鉄道のいずれを利用してもおおむね1時間程度でアクセスが可能である。
- 2008年4月の市町村合併により現在の市域となり、旧市町村であった村上市、荒川町、神林村、朝日村、山北町の1市2町2村で構成されている。市の地形は、海岸部、平野部及び中山間部の3つに大別される。



(2) 交通アクセス

- 鉄道を利用する場合は、新潟駅から特急「いなほ」に乗り、約50分で村上駅に到着する。
- 飛行機を利用する場合は、新潟空港からリムジンバスで新潟駅へ向かい、そこから鉄道を利用して村上駅まで移動する。



出所) 村上市HP

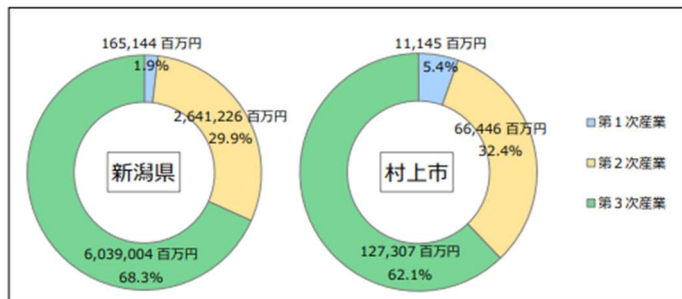


出所) 一般社団法人 村上市観光協会HP

(3) 産業

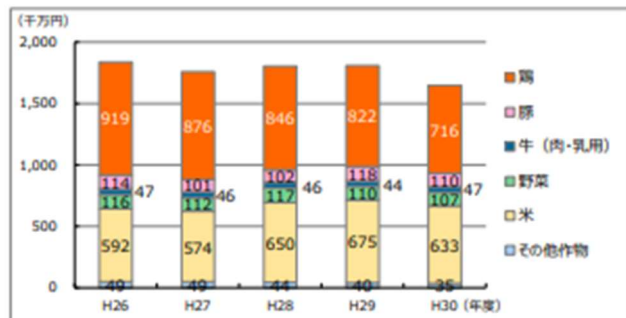
- 産業別の生産額については、第1次産業が5.4%、第2次産業が32.4%、第3次産業が62.1%となっており、第3次産業の生産額が過半を占める。一方、新潟県全体と比較すると、第1次産業と第2次産業の割合が高い。（2016年時点）
- 産業別の総売上については、製造業、卸売業・小売業、建設業、医療・福祉業の順に多い（2021年時点）。
- 農業では、朝日・飯豊連峰を源とする荒川と三面川の水に育まれた「岩船米」が、新潟三大コシヒカリブランドの一つとして地域の基幹産品となっている。また市の特産品である村上牛や村上茶などの食材ブランド化にも注力している。

産業別総生産構成比

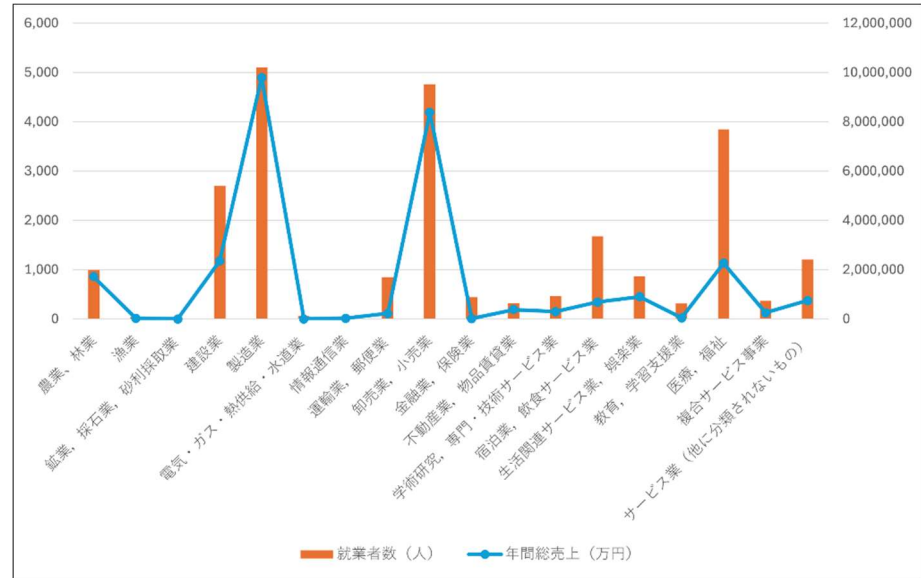


備考) 各産業の構成比は第1次～第3次産業の総生産額の合計を100%として計算したものです

農業産出額の推移

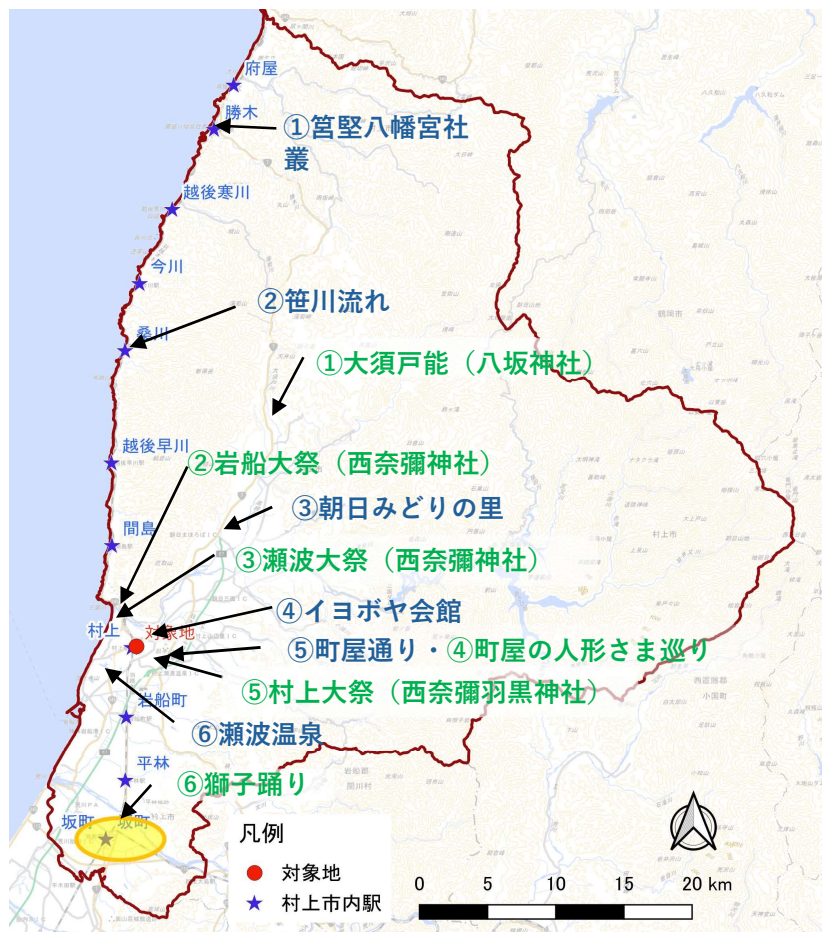


産業別総売上と就業者数



出所) 総務省・経済産業省「令和3年経済センサス - 活動調査」を基に作成

(4) 地域資源 (1/2)



出所) 地理院地図を基に作成

観光施設

② 笹川流れ



村上市浜新保から寒川に至る約11kmの海岸線で、奇岩や洞窟が連なる変化に富んだ景観を有する。1927年に国の名勝・天然記念物に指定され、遊覧船からの観覧や海水浴など多様な楽しみ方ができる。

③ 朝日みどりの里



自然の恵みと文化を大切にする昔ながらの農村地帯である朝日地域にある複合観光施設。広大な敷地には、道の駅朝日をはじめ、物産会館、農産物直売所、食堂、温泉、プール、宿泊施設等が整備されている。

④ イヨボヤ会館



村上市を流れる三面川のサケに関する歴史や文化を紹介し、季節により産卵やふ化の様子を観察できる施設である。指定管理者の公益財団法人イヨボヤの里開発公社が運営し、人工河川や池、水車、滝などを備えた「鮭公園」に隣接している。

⑤ 町屋通り



村上市中央商店街の小町から上町にかけては、町屋造りを活かした建物が並び、鮭加工品や地酒、和菓子、堆朱などを扱う老舗が軒を連ねる。町屋内部を見学できる店舗もあり、市内観光の中心地の一つとなっている。

⑥ 瀬波温泉



新潟県を代表する名湯の一つで、1904年に石油掘削中に湧出したのが始まりとされる。日本海に沈む夕日を眺めながらの入浴が魅力で、噴湯公園からは温泉街や日本海を一望でき、温泉卵作りも楽しめる。

① 菅堅八幡宮社叢



国指定天然記念物であり、日本海の荒波に洗われ、海へ突き出たような約80メートルの小高い山。山頂には今から約1,100年前、菅崎宮（福岡）の分社として建てられたと言われる菅堅八幡宮が祭られている。原始林層が保たれており、カヤ・アサダの大樹は、県内一といわれる。

(4) 地域資源 (2/2)

伝統芸能・祭り

<p>①大須戸能</p> 	<p>弘化元（1844）年に、庄内黒川の能役者・蛸井甚助が大須戸に逗留した際、村人が指導を受けた伝えられる。例年4月3日に大須戸・八坂神社能舞台で行われる定期能と、8月15日に行われる薪能で鑑賞できる。</p>	<p>④町屋の人形さま巡り</p> 	<p>城下町であった旧町人町一帯の町屋・商店等では、家が代々受け継いできたひな人形、武者人形、土人形など、多様な“お人形さま”が数多く残されている。イベント期間中は、参加店である町屋や商店、個人宅を訪ね、“お人形さま”を巡り、まち歩きも楽しむことができる。</p>
<p>②岩船大祭</p> 	<p>毎年10月に行われ、祭神が「石の舟」でこの地にお越しになったという伝説に由来する石船神社の祭礼であり、「村上三大まつり」の1つ。「舟囲い」ともいわれ、その年の海の恵み・山の恵み、あらゆるなりわいに感謝するもの。</p>	<p>⑤村上大祭</p> 	<p>毎年7月に開催され、「村上三大まつり」として多くの観光客が市内外から訪れている。3基の神輿に御神霊を奉遷して、荒馬14騎と稚児行列を先導に町内を巡行するお祭りで、その後続く19台の「おしゃぎり」と呼ばれる屋台が特徴。</p>
<p>③瀬波大祭</p> 	<p>西奈彌神社の祭礼であり、「村上三大まつり」の1つ。先太鼓を先達に渡御行列が始まり、これに5台のおしゃぎりが続く。先頭の屋台には、神社の祭神・気比大神が敦賀から海路で瀬波に上陸したことに由来した装飾が施されている。</p>	<p>⑥獅子踊り</p> 	<p>荒川地域、神林地域で伝承されている。上・下鍛冶屋集落で演じられたのが始まりといわれ、300年以上もの歴史がある。</p>

特産品

<p>鮭</p> 	<p>例年11月下旬頃から鮭の遡上が始まり。「塩引き鮭」作りが行われる。三面川で行われている伝統漁法「居繰網漁（いぐりあみりょう）」は見学が可能。</p>	<p>村上茶</p> 	<p>江戸時代初期（1620年代）に本市にて栽培が始まったとされており、約400年の歴史がある。</p>
<p>岩船米</p> 	<p>岩船地域で生産される岩船米コシヒカリは、新潟三大銘柄米の1つ。魚沼米や佐渡米とともに新潟一般コシヒカリとは別に区分されて流通する。「荒川」、「吉祥清水」をはじめ、鮭や鮎が遡上する「三面川」「高根川」恵まれた清流に育まれている。</p>	<p>村上牛</p> 	<p>村上牛は霜降りが多く、甘みのある、とろけるような味わいが特長。生産者は自然豊かな環境下で、コシヒカリの稲わらなどの粗飼料を与えるなど工夫をしている。</p>

2. 本事業の概要

(1) 事業の背景と目的

事業の背景

- 2006年 ジャスコ村上店が閉店
2013年 厚生連村上総合病院（以下、「村上総合病院」）の村上駅西側への移転が決定
（2020年12月に移転完了、2024年に跡地の解体及び更地化完了。）
2015年 「村上駅周辺まちづくりプラン（基本構想）」（以下、「基本構想」）を策定



- 村上駅前区域が空洞化・衰退することのないよう、移転後の跡地利用及び活性化策、ならびに駅周辺の土地利用や施設整備のあり方について検討を開始。
- 村上総合病院跡地及びジャスコ跡地（以下、両者を総称して「大規模跡地」）については、村上市（以下、「市」）の最重要課題である「人口減少と少子高齢化が進行する社会への対応」を踏まえ、市全体に新たな魅力と活力を生み出す市民交流の中心地区としての整備を検討。

事業の目的

- 基本構想において定める下記の「取り組み方針」をもとに、市の中心市街地の活性化に資する機能強化を図るため、大規模跡地において都市機能増進施設等の整備・運営を行う。

<取り組み方針>

- 村上総合病院跡地とジャスコ跡地（現・病院駐車場）を含む地区は、市全体に新たな魅力と活力を生み出す市民交流の中心地区として位置づけることが望ましい。
- その上で、村上総合病院跡地は、「児童福祉」・「高齢者福祉」・「文化・交流」による機能を基本とし、「子育て支援」機能を中核として、他の機能やイベント・催しなどの取り組みを加えることで更なる魅力や交流を創出することが望ましい。
- 整備に際しては、道路を挟んで近接するジャスコ跡地（取組No. 14 多目的なにぎわい広場整備）との一体的活用を図ることが望ましい。

(2) 上位計画等の整理

第3次村上市総合計画

《まちの将来像》 あふれる笑顔のまち村上

村上市都市計画マスタープラン

《土地利用の方針》

- ・ 休憩・飲食・買い物・交流など地域住民も楽しめる商業地の形成
- ・ 都市機能増進施設や多目的なにぎわい広場の整備など「にぎわい」の場の形成

《活用方法》

- ・ イベント開催を想定した広場・オープンスペース
- ・ 市民も来訪者も集えるうるおいのある公園
- ・ 都市防災機能の充実

ポイント：「にぎわい」の創出、「にぎわい」ある空間の形成

村上駅周辺まちづくりプラン(基本構想)

《基本方針》

都市拠点・にぎわい空間の形成

《取組》

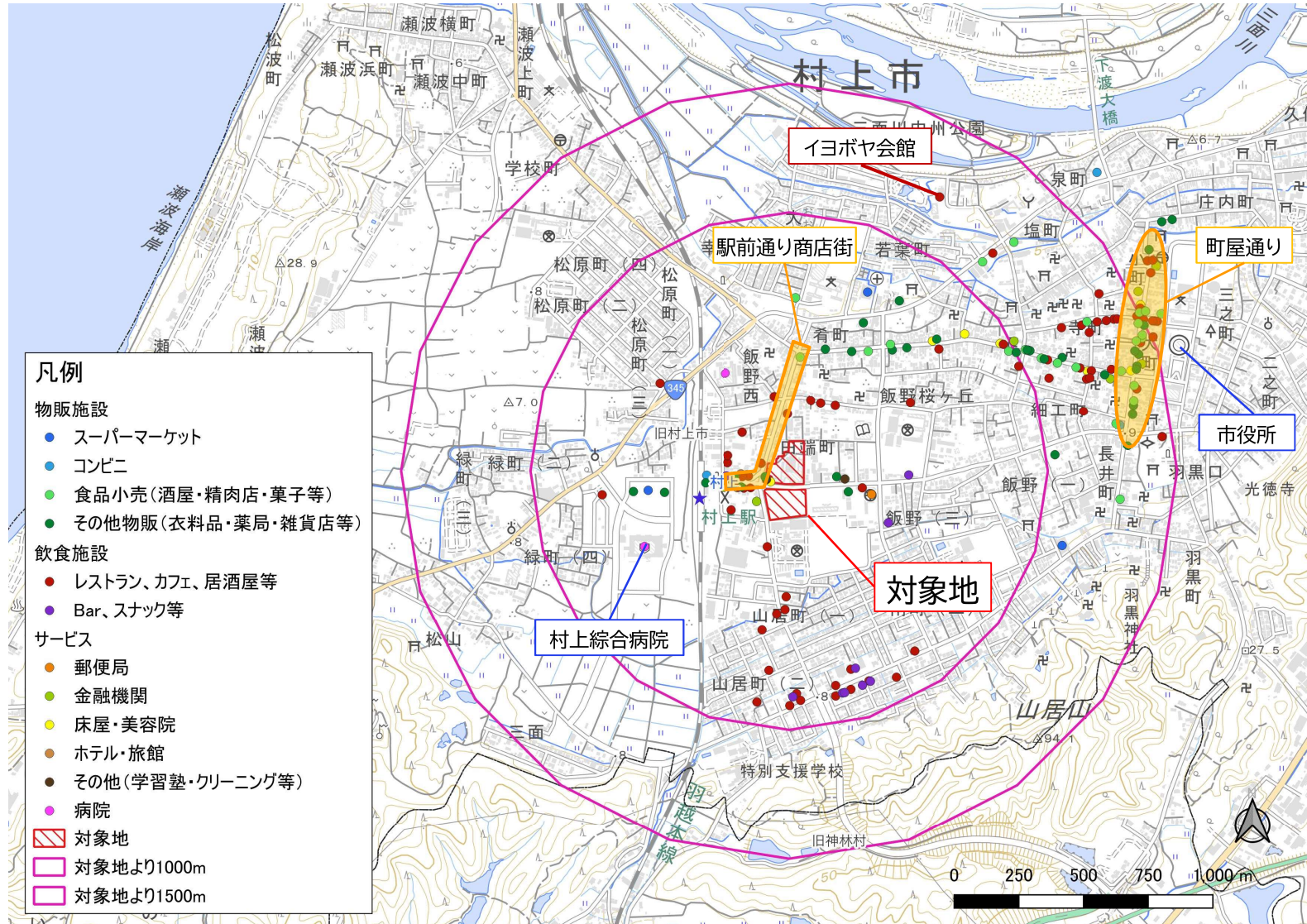
- ・ 都市機能増進施設整備
- ・ にぎわい創出イベントの実施
- ・ 商業活性化のイベント実施
- ・ 多目的なにぎわい広場整備
- ・ 情報発信施設整備

《活用方針》

- ① 村上総合病院跡地
 - ・ 「児童福祉」・「高齢者福祉」・「文化・交流」を基本、「子育て支援」機能を中核とし、イベント・催しなどの取組を加えることで更なる魅力や交流を創出
- ② ジャスコ跡地
 - ・ 「広場・オープンスペース」や「駐車場」などの機能を有し、多目的広場としての利用を前提とした活用

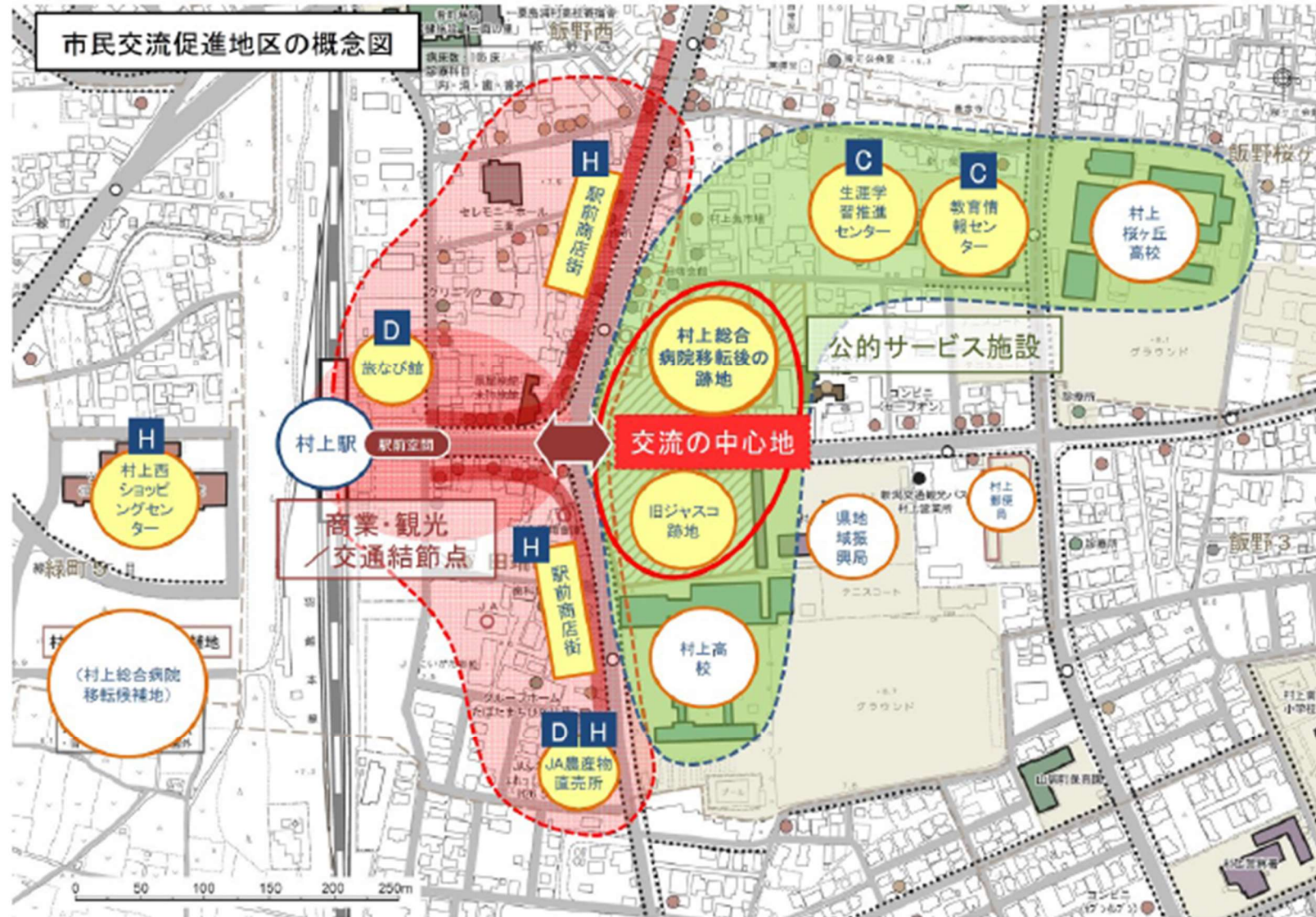
キーワード：交流

(3) 村上駅周辺の概況（施設等の立地状況）



出所) 地理院地図を基に作成

(4) 村上駅周辺まちづくりの基本方針（イメージ）



出所) 村上市、「村上駅周辺まちづくりプラン（基本構想）」（平成25年3月）

(5) 大規模跡地のゾーニング案

- 下記ゾーニング案のうち、本事業の対象地は「第2期整備」の「交流ゾーン」を想定している。
- 「第1期整備」の「子育てゾーン」は、民設民営事業として先行して実施されている。



(6) 事業対象地の概要 (1/2)

名称	村上総合病院跡地		ジャスコ跡地
所在地	新潟県村上市田端町3375-4他		新潟県村上市田端町3425他
敷地面積	13,479.41㎡		10,091.14㎡
所有者	村上市		村上市
区域区分	都市計画区域内（非線引き）		都市計画区域内（非線引き）
用途地域	商業地域	第1種住居地域	商業地域
建ぺい率	80%	60%	80%
容積率	400%	200%	400%
防火	準防火地域	22条区域	準防火地域
道路斜線	1.5/1	1.25/1	1.5/1
隣地斜線	31m+2.5/1	20m+1.25/1	31m+2.5/1
日影規制	無	有(10m超)	無
公共下水道区域	区域内(公共下水道)		区域内(公共下水道)
景観条例	高さ規制H=25m以下		高さ規制H=25m以下
その他	—		土壌汚染のため、原則として新設は困難
現状	更地		更地

(6) 事業対象地の概要 (2/2)

災害リスク

【浸水地域への指定】

- 想定最大規模（1000年に一度程度の発生確率）の降雨を想定した洪水において、本事業の対象地を含む村上駅周辺が0.5～3m以上の浸水地域に指定されている。



出所) 村上市、「村上市のハザードマップ(令和7年3月改訂)」を基に作成

法令等による制限

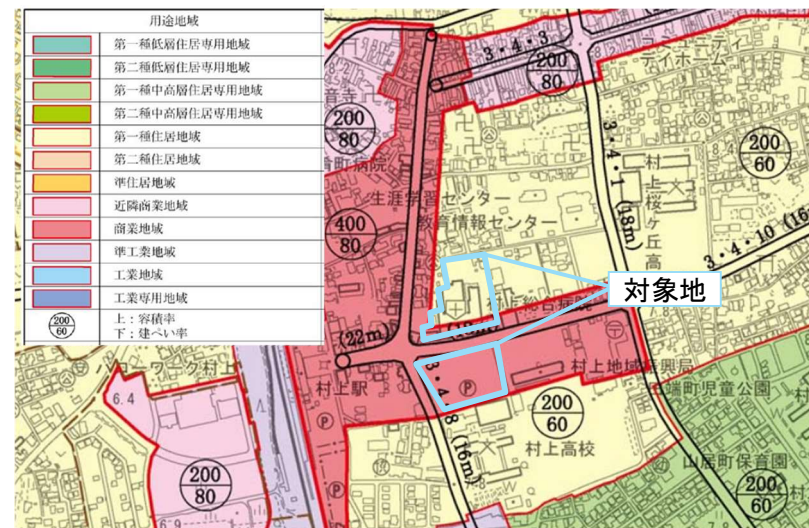
【景観法】

- 景観法により、建築物は高さ25m以内に制限されている。

【土壤汚染対策法】

- ジャスコ跡地は、かつて精錬工場があった影響で、基準値を超える砒素及びその化合物による土壤汚染が確認されている（平成23年調査）。
- 新たな建設等で掘削・土壌の搬出等が生じる場合、地盤改良等のコストがかかり、敷地内での施設の新設は困難な状況である。

※掘削深が現地盤面から50cm未満であれば活用可能。



出所) 村上市、「都市計画図」を基に作成

(7) 村上駅周辺におけるその他計画

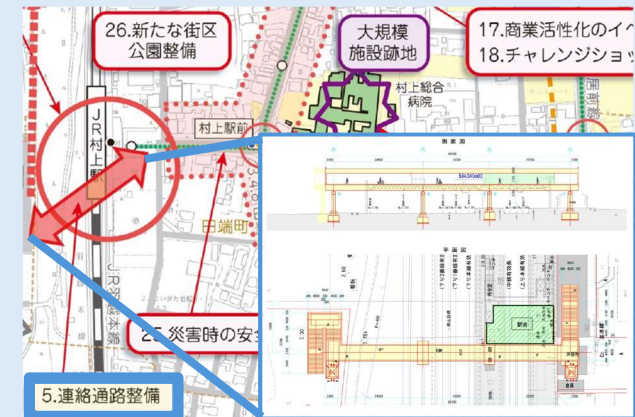
駅東西連絡通路の整備

<駅東西を結ぶ通路の必要性>

- 村上駅付近で東西を行き来する歩行者・自転車のための通路がなく、駅から離れた跨線橋や踏切の利用が必要な点で、歩行・自転車での移動における東西間の連絡に制限がある。

<取組み方針>

- バリアフリーへの配慮などにより利便性や安全性の確保を踏まえて、村上駅の東側と西側を連絡する歩行者及び自転車用通路の整備を検討。



出所) 村上市、「村上駅周辺まちづくりプラン(基本構想)」を基に作成

無電柱化・連絡橋に係る方針

①無電柱化

<景観形成に関する方針>

- 対象地を含む駅前周辺は、村上市景観計画により、「村上駅前区域」及び「お城山眺望景観保全区域」に該当。後者は、「“お城山”を望むシンボル通りの形成」を基本方針とする。

<個別方針>

- 基本方針に基づき、無電柱化等の検討等も含め、屋外広告物の集約化や工作物等の景観配慮による沿道景観の形成が掲げられる。

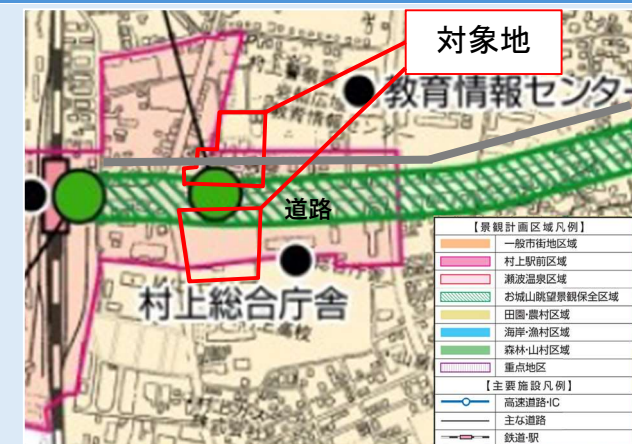
②連絡橋

<対象地間をつなぐ連絡橋の必要性>

- 対象地の間には東西に渡り道路が整備されており、対象地を行き来する歩行者の利便性や安全性の確保が求められる。

<取組み方針>

- バリアフリーへの配慮など利便性や安全性の確保を踏まえて、病院跡地とジャスコ跡地をつなぐ連絡橋の整備を検討。



(8) これまでの検討経緯

	時期	内容
令和5 (2023) 年度	令和5 (2023) 年 6月	第1回サウンディング型市場調査
	令和6 (2024) 年 3月	第2回サウンディング型市場調査
令和6 (2024) 年度	令和6 (2024) 年 3月～ 7月	市内学生・市民向けワークショップを開催 (全6回)
	令和6 (2024) 年 8月～10月	市内事業者向けワークショップを開催 (全2回)
令和7 (2025) 年度	令和7 (2025) 年 8月	市内事業者へのヒアリング調査を実施
	令和7 (2025) 年 12月	サウンディング型市場調査 (本調査)

今年度のゴール＝事業内容・事業手法等の具体化

(9) 市内事業者へのヒアリング結果概要

➤ 市内事業者からは、本事業に関して、主に以下のような意見やアイデアが挙げられている。

ニーズ・課題意識

【ニーズ】

- ・ 降雪地域であるものの屋内の子どもの遊び場が不足している。
- ・ 特産品、伝統芸能、地酒などの地域の魅力発信が不十分。
- ・ 集客力があり、地域の魅力を活かす仕組みや施設が不足している。

【課題】

- ・ 施設整備・維持管理費が懸念される。
- ・ 公共スペースにおける採算性の確保が課題。
- ・ 事業期間が長期となることのコスト。

ハード機能

- ・ 全天候型屋内施設
- ・ 屋根付きのオープンスペース（屋根のある通路の設置）
- ・ 魅力発信施設（物産店、文化体験施設）
- ・ 滞留できる飲食店
- ・ 医療施設
- ・ 宿泊施設
- ・ 子育て支援室（カフェ等を備えた）
- ・ トレーラー、コンテナハウス
- ・ 防災施設

事業に対する意見

- ・ 対象地の全てではなく、例えば旧ジャスコ跡地から段階的に事業を展開することなども考えられる。
- ・ 市庁舎か市役所機能を一部移転するようなことも検討すべきではないか。
- ・ 設置や維持管理コストが低いトレーラーなどを活用するのもよい。
- ・ 駐車場を整備するなら民業圧迫を回避する必要がある。

ソフト機能

【村上総合病院跡地】

- ・ 悪天候でも子どもが遊べる空間
- ・ 地域住民が利用できるカフェ機能
- ・ 観光客が市の魅力を知り、体験できる施設。
- ・ 市内観光のゲートウェイ（入口）

【ジャスコ跡地】

- ・ 地域住民の憩いの場、コミュニティ創出
- ・ 市の強みを活かした取組（食、地酒）
- ・ 常設マルシェ（六斎市の移設）
- ・ コンテナハウス等を活用した賑わいの創出

(10) 事業の方向性（案）

- これまでに実施した市民および市内事業者を対象としたワークショップで挙げられた意見等を踏まえ、事業の方向性を以下のとおり想定している。

事業の方向性（案）

- 「**地域住民の日常使いの場**」と「**観光のゲートウェイ**」の両立
 - 地域住民が日々の買い物や週末のひとときを過ごせるよう、スーパーや商業施設、憩いの場を備えた「日常使いの施設」とする。
 - また、本市を訪れる観光客が、本市の魅力を知り・触れ・体験できる「観光のゲートウェイ（入口）」としての役割も担う。

村上総合病院跡地：複合施設

- 主なターゲット：**地域住民**と**観光客**
- 求める機能
 - 地域住民向け：日常生活を支えるスーパーや商業施設のほか、施設を訪れる人々の交流を生み出す空間を設ける。
 - 観光客向け：市の魅力や観光資源を知り・体験できる場とし、市内観光への回遊を促す魅力発信の拠点とする。

ジャスコ跡地：広場／オープンスペース

- 主なターゲット：**地域住民**
- 求める機能：訪れる人々の憩いの場として活用するとともに、四季折々のイベント等を開催できる広場機能や、防災機能を併せ持つ空間とする。

(11) 想定される事業内容（案）

- 事業の方向性（案）を踏まえ、現時点で想定される事業内容（案）は次のとおりである。
- なお、今後、民間事業者からの意見や提案を踏まえ、内容をさらに検討・整理していく予定である。

対象 エリア	施設等	機能・用途等
村上総合 病院跡地	複合施設	<p>地域住民向け機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 子ども向けの屋内遊戯施設（大型遊具の設置） 地元団体や企業が利用できる多目的ホール・会議室 カフェ、飲食店、スーパー、ドラッグストアなどのテナント誘致 行政機能の一部を担うスペース <p>観光客向け機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 地元特産品を販売する物産館 市の伝統芸能や祭りを体験できる文化体験・魅力発信施設
ジャスコ 跡地	広場／オープ ンスペース	<p>地域住民向け機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 芝生や樹木で整備された広場 雨天時にも利用できる屋根付き通路の設置（広場外周部など） 設置コストの低いコンテナハウスを活用した常設マルシェ 対象地の一部を活用した駐車場 防災設備の整備（かまどベンチ等）

(12) 想定される事業手法（案）

- LABVを主軸としつつ、他の事業手法との比較検討を行い、複数の手法による事業化の可能性を調査する方針。
- 本調査においては、LABV以外の事業手法の提案も可能とし、また、それらを組み合わせた事業スキームの提案も受け付けるものとする。

	A. LABV	B. その他の事業手法	C. LABVと他の手法の 組合せ（一例）	
対象地	村上総合病院跡地または ジャスコ跡地のいずれか一 方から、スモールスタート による段階的な事業展開を 図る	対象地の全て	村上総合 病院跡地	ジャスコ 跡地
事業 手法	LABV 官民共同事業体による独 立採算事業を実施	①PFI（BT0方式） ②DB0方式 ③定期借地権方式	①PFI（BT0 方式） ②DB0方式 ③定期借地 権方式	LABV
事業主体	市内事業者を中心とした 官民共同事業体	①ジョイントベンチャー ②特定目的会社（SPC） ③その他（企業単独等）	①ジョイント ベンチャー ②特定目的会 社（SPC） ③その他 （企業単独等）	市内事業者 を中心とし た官民共同 事業体

(13) 全体スケジュール案

【村上駅周辺まちづくり事業】段階的な官民連携実現に向けた実施プロセスイメージ

