

村上駅周辺まちづくり事業調査研究特別委員会 資料

お城山

統合保育園

複合施設
(市民・観光交流施設等)

多目的広場・オープンスペース等

国の施設
(協議中)

※現在、この道路の計画はありません。
また、施設の配置位置については
イメージであり決定したものではありません

村上駅周辺まちづくり事業
大規模跡地利活用イメージ動画

“YouTube動画公開中”



イメージ動画 村上駅周辺まちづくり事業

会議名：村上駅周辺まちづくり事業調査研究特別委員会
と き：令和8年6月17日（水）午後1時30分
と ころ：村上市役所 第1委員会室

本日の説明内容

- 1 R7年度先導的官民連携支援事業
- 2 全体スケジュール
- 3 今年度の主な取組
- 4 工事実施予定
- 5 ジャスコ跡地を対象としたトライアル・サウンディングの実施



官民連携導入可能性調査

- 交流ゾーンの具体的な事業内容・導入機能やLABV手法を主軸とした事業手法・事業スキームをより具体化するため、国交省の先導的官民連携支援事業を活用した官民連携導入可能性調査を実施

【調査内容】

- 市内外民間事業者ヒアリング
⇒本事業へ関心のある市内外事業者へより具体的な意見を聴取（市内6社、市外3社）
- サウンディング型市場調査（第3回）
⇒本事業への具体的な参画や事業推進について提案・意見聴取（市外5社）
- エリアプラットフォーム（仮）設立準備会
⇒令和8年度設立に向けた組織づくり・ビジョンづくり（計4回開催）
- 事業手法・事業スキームの検討
⇒LABV手法を主軸として本事業で想定し得る事業手法・事業スキームを検討
- 資金調達手法・不動産取得税への対応の検討
⇒LABV導入の課題となる上記2点についての想定される対策や考え方を検討

【参考】調査報告書概要版

【R7:先-6】 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(実施主体:新潟県村上市)

村上市基礎情報(R8.2.1時点)
 ・人口:52,130人
 ・面積:1,174km²

【事業分野:その他】【対象施設:交流拠点施設(複合施設及び多目的広場)】【事業手法:DBO、PFI(BTO)、定期借地権、LABV】

調査のポイント

- JR村上駅前の約2.6haの公有未利用地を対象に、交流拠点施設(複合施設及び多目的広場)の整備を通じた新たな都市拠点の形成と中心市街地の再生を目指し、事業コンセプト、導入施設・機能、事業手法等を検討
- LABV方式を基本とした事業化を視野に、課題として想定される事業主体(担い手)の発掘・形成、資金調達手法の多様化等を踏まえた対応について整理・検討

事業/施設概要

- 対象地は、JR村上駅から東へ約200mに位置する約2.6haの公有未利用地(村上総合病院跡地及びジャスコ跡地。以下「大規模跡地」という。)
- 村上総合病院跡地は更地、ジャスコ跡地は駐車場やイベント利用が行われるオープンスペースとなっているが、全体として低・未利用状態が続く
- 対象地周辺は本市の交通及び商業の中心地であり、商店街や教育・行政施設等が複数立地する一方、大型施設の移転・閉店や空き店舗の増加等によるにぎわいや都市機能の低下が課題となっている
- 村上駅周辺まちづくり事業(以下「本事業」という。)により、大規模跡地の利活用を含む駅周辺の整備・活性化を進め、中心市街地の再生につなげることが求められている

【対象地の位置図】



【対象地の概要】

	村上総合病院跡地ほか	ジャスコ跡地
敷地面積	16,207.07㎡	10,091.14㎡
所有者	村上市	村上市
区域区分	都市計画区域内	都市計画区域内
用途地域	商業地域 第1種住居地域	商業地域
建ぺい率	80%	80%
容積率	400%	400%
法規制	・景観法による規制 高さ規制H=25m以下	・景観法による規制 高さ規制H=25m以下 ・土壌汚染対策法による規制
現状	更地 	更地(アスファルト舗装)

【対象地のゾーニング案】



目的・これまでの経緯

「村上駅周辺まちづくりプラン(基本構想)」
 (2015年3月)
 ・大規模跡地周辺を「市民交流促進地区」、大規模跡地を「交流の中心地」と位置付け、利活用策の検討を開始

第1回サウンディング型市場調査(2023年6月)
 ・大規模跡地の利活用に関する意見やアイデアを募集
 ・調査結果を踏まえ、大規模跡地の利活用案を公表
 第2回サウンディング型市場調査(2024年3月)
 ・公表した利活用案に関する意見を募集

一般市民・団体及び市内学生向けワークショップ
 (2024年3月~7月)
 ・一般市民・団体及び市内学生向けのワークショップ「むらかみライ会議」を開催(計6回)
 ・大規模跡地の利活用案に関する意見を聴取

市内事業者向け勉強会及びワークショップ
 (2024年8月~10月)
 ・市内事業者向けの官民連携手法に関する勉強会及び本事業に関するワークショップを開催(計4回)

本調査の目的

大規模跡地の利活用方針を具体化するとともに、官民連携による事業化の可能性を検討し、実現に向けた課題を整理する

【参考】調査報告書概要版

【R7:先-6】 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 (実施主体:新潟県村上市)

調査結果

1. 民間事業者の意向調査

- ①ヒアリング調査(市外事業者9社、市内事業者6社)
- ②サウンディング型市場調査(市外事業者5社)

項目	主な傾向	今後の検討の方向性
市場性	駅前立地や周辺環境が評価され、地域利用に加えて来訪者の立ち寄りも想定	地域利用を基本としつつ、来訪者も自然に取り込む構成
施設の方向性	村上総合病院跡地は複合施設、ジャスコ跡地は広場・オープンスペースとしての活用を想定	跡地ごとの役割を整理した配置
事業の進め方	一体的な活用を前提としつつ、段階的な整備を想定	スモールスタートや段階的な事業展開
事業手法	DBO、PFI(BTO)、定期借地権は対応可能との見方が多く、LABVは条件次第との意見	複数の事業手法を比較しながら検討
参画条件・留意点	収益性や役割分担、事業条件の明確化を重視する意見が共通	事業条件の具体化と官民の役割整理

2. 事業目的、コンセプト(案)、導入施設・機能等の検討

事業目的	対象地を活用し、地域住民の日常利用を基盤とした交流拠点の形成と観光の入口(ゲートウェイ)機能の強化を図ることで、村上駅周辺の活性化及び持続可能なまちづくりを推進
事業コンセプト(案)	日常と観光をつなぐ、村上の駅前ゲートウェイ

対象地	導入施設	導入機能(案)
村上総合病院跡地	複合施設	エントランス、屋根付き広場、商業施設、屋内子ども施設、多目的ホール、多目的室、滞在・待合スペース等
ジャスコ跡地	多目的広場	多目的広場、防災機能、駐車場等

3. 事業手法等の検討

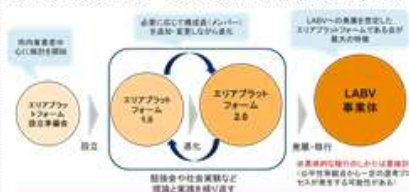
- 本事業に求められる6つの視点(①民間ノウハウの活用、②地域事業者の参画、③本市の意向の反映、④段階的な事業推進、⑤財政負担の軽減及び平準化、⑥村上駅周辺エリアとの連携及び波及効果)から、上記1の意向調査で挙げられた事業手法(DBO、PFI(BTO)、定期借地権、LABV)を比較検討
⇒LABVが相対的に最も優位で、その他方式にも一定の優位性を確認
- LABVはVFM算出が困難なため、DBO及びPFI(BTO)を前提にVFMを試算した結果、DBOでは3.16%、PFI(BTO)では0.5%と財政負担額の縮減効果を確認
⇒LABVを基本とし、DBO、PFI(BTO)を代替的な手法として位置付けることが妥当(定期借地権も事業内容等によっては検討余地あり)。

	パターンの1 LABV方式	パターンの2 LABV方式とその改良型方式 の併用方式	パターンの3 その他の事業方式
事業目的	複合施設	複合施設	複合施設
事業手法	LABV	LABV	DBO、PFI(BTO)

4. LABV導入に向けた課題と対策

課題	内容・ポイント	調査・検討結果
①事業主体(担い手)の発掘・形成	・官民共同事業体に出資し、事業への参画・運営を担う民間事業者の確保 ・地域事業者を中心に、地域の発展・活性化に長く携わる民間事業者の発掘と事業への参画促進が必要	・LABVへの発展を見据え、市内事業者を中心に「エリアプラットフォーム(仮)設立準備会」を設置(下図参照) ・まちづくりの将来像や事業内容、LABVの考え方、市内事業者の関わり方等を協議 ・エリアビジョン(案)及びエリアプラットフォーム設立規約(案)を策定
②資金調達手法の多様化	・民間事業者からの出資と金融機関からの融資による資金調達を基本とするが、民間事業者の資金力や対象事業の市場性・収益性等によっては資金調達が困難な可能性あり	・クラウドファンディング、不動産クラウドファンディング、企業版ふるさと納税、まちづくりファンドの概要とLABVへの活用を整理 ・出資や融資に加え、事業の進捗段階に応じて多様な手法を組み合わせていくことが重要
③不動産取得税等の課税を踏まえた検討	・公的不動産の現物出資に伴い、官民共同事業体に不動産取得税等が課税される可能性がある(新潟県等に相談)	・不動産取得税等を踏まえた事業計画等の策定、資金調達、スキーム検討が重要 ・現物出資を伴わず官民共同事業体を設立し、段階的にLABVへの移行を図る

【エリアプラットフォームからLABVへの発展イメージ】



【事業フェーズと資金調達手法の整理】

資金調達手法	準備段階	事業化段階	整備段階	運営段階
クラウドファンディング(寄付型・購入型)	◎	○	△	○
不動産クラウドファンディング	×	△	◎	△
企業版ふるさと納税	△	◎	△	×
まちづくりファンド	×	△	◎	○

◎:特に活用が想定される ○:活用可能 △:機能的に活用可能 ×:一般的には想定されにくい

事業化に向けた今後の展望

● 事業化に向けたロードマップ



● 今後の課題

- 慎重な協議と合意形成
- 本市の体制整備
- 議会への適切な説明と対応
- 市民や市内事業者の継続的な巻き込み



事業目的、コンセプト(案)、導入施設・機能(案)

事業目的	大規模跡地を活用し、地域住民の日常利用を基盤とした交流拠点の形成と観光の入口(ゲートウェイ)機能の強化を図ることで、村上駅周辺の活性化及び持続可能なまちづくりを推進
事業コンセプト(案)	日常と観光をつなぐ、村上の駅前ゲートウェイ



対象地	導入施設	導入機能(案)
村上総合病院跡地	複合施設	エントランス、屋根付き広場、商業施設、屋内子ども施設、多目的ホール、多目的室、滞在・待合スペース 等
ジャスコ跡地	多目的広場	多目的広場、防災機能、駐車場 等

導入機能(案)は現時点での想定(案)であり、今後の事業化検討や民間事業者との提案等を踏まえ、適宜見直しを行うものです。



交流ゾーン整備（事業方式）の方向性

- 交流ゾーンにおいて導入が想定される各事業方式を比較検討した結果、民間活力を最大限に活かす**LABV方式が相対的に優位**であることを確認し、それぞれの対象地における事業方式の組み合わせについて下記のとおり整理
 - ・「パターン1」エリア全体のまちづくりが可能な半面、事業規模が大きくなり資金調達や投資回収の難易度が高まる。
 - ・「パターン2」広場を公費負担として民間のリスクを軽減できる半面、契約の混在により手続きや工程の調整負担が増える。
 - ・「パターン3」従来方式で実績はある半面、市と事業者の協働が限定的となり、民間の収益・賑わい創出ノウハウを活かしにくい。
- 今年度設立を予定しているエリアプラットフォームにおいて、本事業における**市内民間事業者の役割や関わり方**を検討・整理し、今年度中に**事業方式の決定に向けた合意形成**を図る予定

【交流ゾーン整備（事業方式）の組み合わせ】

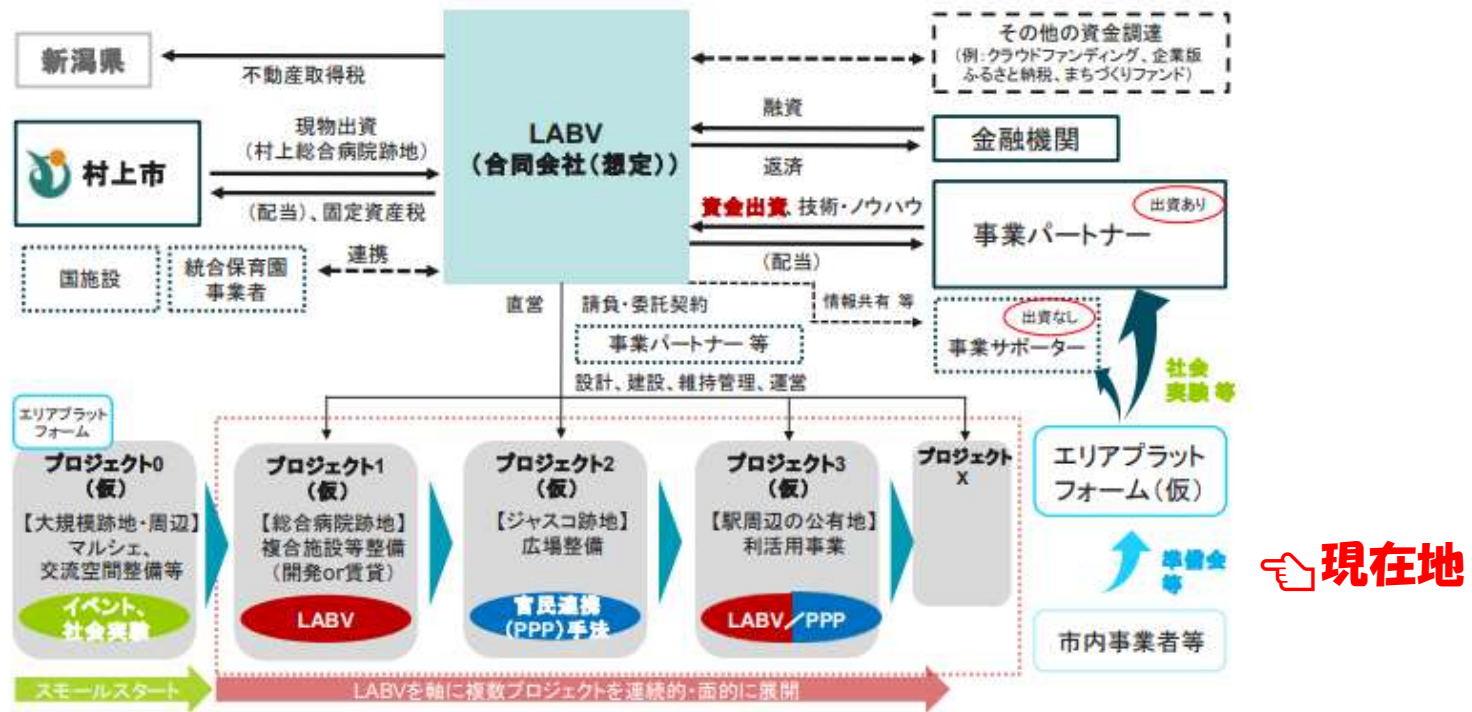
	パターン1 LABV方式		パターン2 LABV方式とその他事業方式 の組合せ		パターン3 その他事業方式	
事業範囲	病院跡地	ジャスコ跡地	病院跡地	ジャスコ跡地	病院跡地	ジャスコ跡地
整備施設	複合施設	多目的広場	複合施設	多目的広場	複合施設	多目的広場
事業方式	LABV		LABV	①DBO ②従来方式 +指定管理	①DBO ②PFI (BTO) ③	



(参考) LABV方式の概要

- LABV (Local Asset Backed Vehicle) とは、地方公共団体が**公有資産 (主に土地)**の現物出資を行い、民間事業者が**資金出資や技術・ノウハウ**を提供する形で設立される**官民共同事業体**を指し、このLABVが主体となって**複数の開発プロジェクトを連鎖的に実施**する官民連携手法をLABV方式と言う (国内での導入事例は2件のみ)

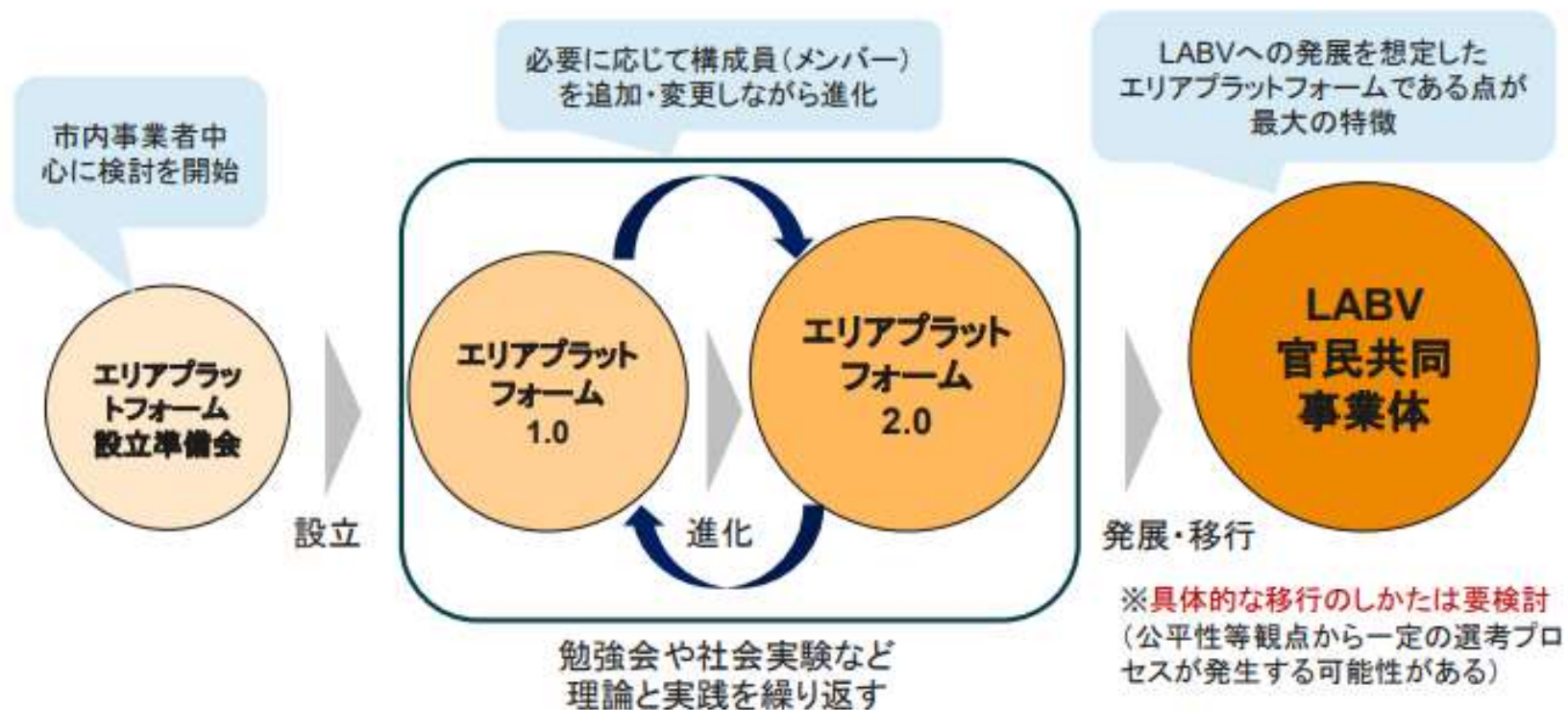
【本事業で想定されるLABV方式の事業スキーム】





村上版エリアプラットフォーム（仮）の位置づけ

- LABV方式による事業化の可能性を見据え、市内事業者が主体となって村上駅周辺まちづくり事業を実現・推進するために、関係者がエリアの将来像を共有し、具体的な事業内容を協議・検討するための組織体






エリアプラットフォーム（仮）設立準備会の実施概要

➤ 令和7年度に実施した計4回の設立準備会の概要は下記のとおり

	組織づくり	ビジョンづくり
第1回 (9月25日)	<ul style="list-style-type: none">・村上市版エリアプラットフォーム（仮）の位置づけや目的、方向性等の確認及び認識のすりあわせ・今後の進め方の確認	<ul style="list-style-type: none">・村上駅周辺まちづくりへの基本的な考えや想いの共有
第2回 (11月6日)	<ul style="list-style-type: none">・村上市版エリアプラットフォーム（仮）の設立にあたり検討が必要な事項の共有（名称、目的、活動内容、役割分担など）	<ul style="list-style-type: none">・村上駅周辺エリアの理想の姿、守りたいもの・変えていきたいこと、団体や組織としてできること等に関する意見交換
第3回 (12月18日)	<ul style="list-style-type: none">・上記事項に関する協議・検討	<ul style="list-style-type: none">・エリアビジョンの骨子（案）に関する協議・検討
第4回 (翌年1月30日)	<ul style="list-style-type: none">・エリアプラットフォーム設立規約（案）の確認	<ul style="list-style-type: none">・エリアビジョンの骨子の確認

- 
- ① 設立規約の項目を整理・検討し、規約（案）を作成
 - ② エリアビジョン策定のための合言葉とイラスト（案）を作成
 - ③ エリアプラットフォーム名称の仮決定
⇒ （仮称）村上駅周辺まちづくりプラットフォーム
 - ④ 今後のスケジュールやLABV手法について認識を共有



今年度の具体的な取組内容（予定）

- ① **交流ゾーンの事業内容、事業手法の整理**
 - ・ 交流ゾーン整備の将来的な事業化に向けて、事業内容やLABVを始めとした事業手法の方向性を示すとともに、エリアプラットフォームとしての関わり方や事業者参画のあり方について、**段階的に整理**
- ② **エリアプラットフォームの設立**
 - ・ これまでの協議内容を踏まえ、村上版エリアプラットフォームを正式に設立
 - ・ 村上駅周辺まちづくりを考える枠組みとして、新たな参加者の参画や今後の活動の広がりも視野に入れながら、**運営体制の整理・強化**を図る
- ③ **村上駅周辺の将来像「エリアビジョン」の策定・公表**
 - ・ 昨年度検討したエリアビジョンをより**発展・具体化する形で、村上駅周辺の将来像を「エリアビジョン」として策定・公表**
- ④ **大規模跡地を対象とした社会実験の実施**
 - ・ エリアプラットフォームを中心に、**大規模跡地を対象としてイベントや空間活用等の小規模な社会実験を実施**



今年度の取組スケジュール（予定）

取組	R8 4月	5月	6月	7月	8月	9月	10 月	11 月	12 月	R9 1月	2月	3月
1 交流ゾーンの事業 内容・事業手法の 整理	エリアプラットフォームにおいて検討、協議											
2 エリアプラット フォームの設立							★ 設立					
3 村上駅周辺の将来 像（エリアビジョ ン）の策定							★ 策定・公表					
4 大規模跡地を対象 とした社会実験の 実施								★ 実施				

※スケジュールはあくまで現在の予定のため、状況に応じて柔軟に検討していくことを想定

2 全体スケジュール

【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



全体計画

- R5 サウンディング型市場調査(第1回、第2回)
- R5.8 市の施設案、ゾーニング案の公表(8/31)
- R5~6 市民向けワークショップ実施(市民、団体・学生) 意見反映
- R6 市のゾーニング案の変更(5/31)
- R6 官民連携勉強会・ワークショップ
- R7 先導的官民連携支援事業による官民連携導入可能性調査
- R8 エリアプラットフォーム設立、官民連携事業化に係る意思決定

第1期整備 (子育てゾーン)

- R7.9~ 第1期整備着工(開発内道路建設、統合保育園敷地造成)
- R9.3~ 統合保育園建設工事
- R10 統合保育園開園(4/1)

第2期整備 (交流ゾーン)

- R8 大規模跡地を対象とした社会実験の実施
- R8 施設機能・規模検討
- R8 事業方式の検討・選定
- R9 事業者選定
- R10~11 第2期整備着手
- R12 供用開始予定

3 今年度の主な取組

全体計画

- 開発区域内の市道番丁4号線の新設工事を継続、消雪設備設計業務に着手
- 市道南線の側溝改良工事及び無電柱化計画検討業務に着手

（子育てゾーン） 第1期整備

- 統合保育園用地の造成工事に着手
- 社会福祉法人 どんご会（東京都渋谷区）による統合保育園の整備工事に着手
- 統合保育園に係る三者協議会、保護者説明会の開催

（交流ゾーン） 第2期整備

- 市内事業者を中心としたエリアプラットフォームの設立
- 村上駅周辺の将来像（エリアビジョン）の策定・公表
- 官民連携事業化に向けた合意形成、意思決定

4 工事実施予定

市道番丁4号線(新設)・市道南線(改良) 施工箇所図

- 市道番丁4号線ほか道路工事
番丁4号線(新設) 側溝工、路床工、下層路盤工
南線(改良) 側溝工
- 市道番丁4号線ほか修正設計業務委託
- 市道番丁4号線消雪設備設計業務委託

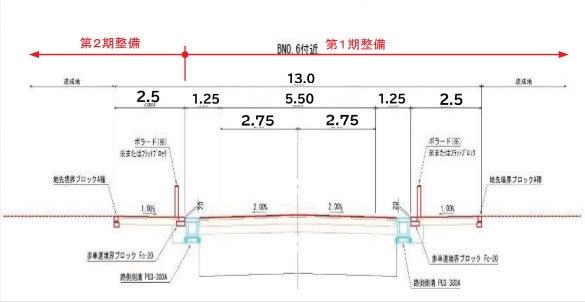
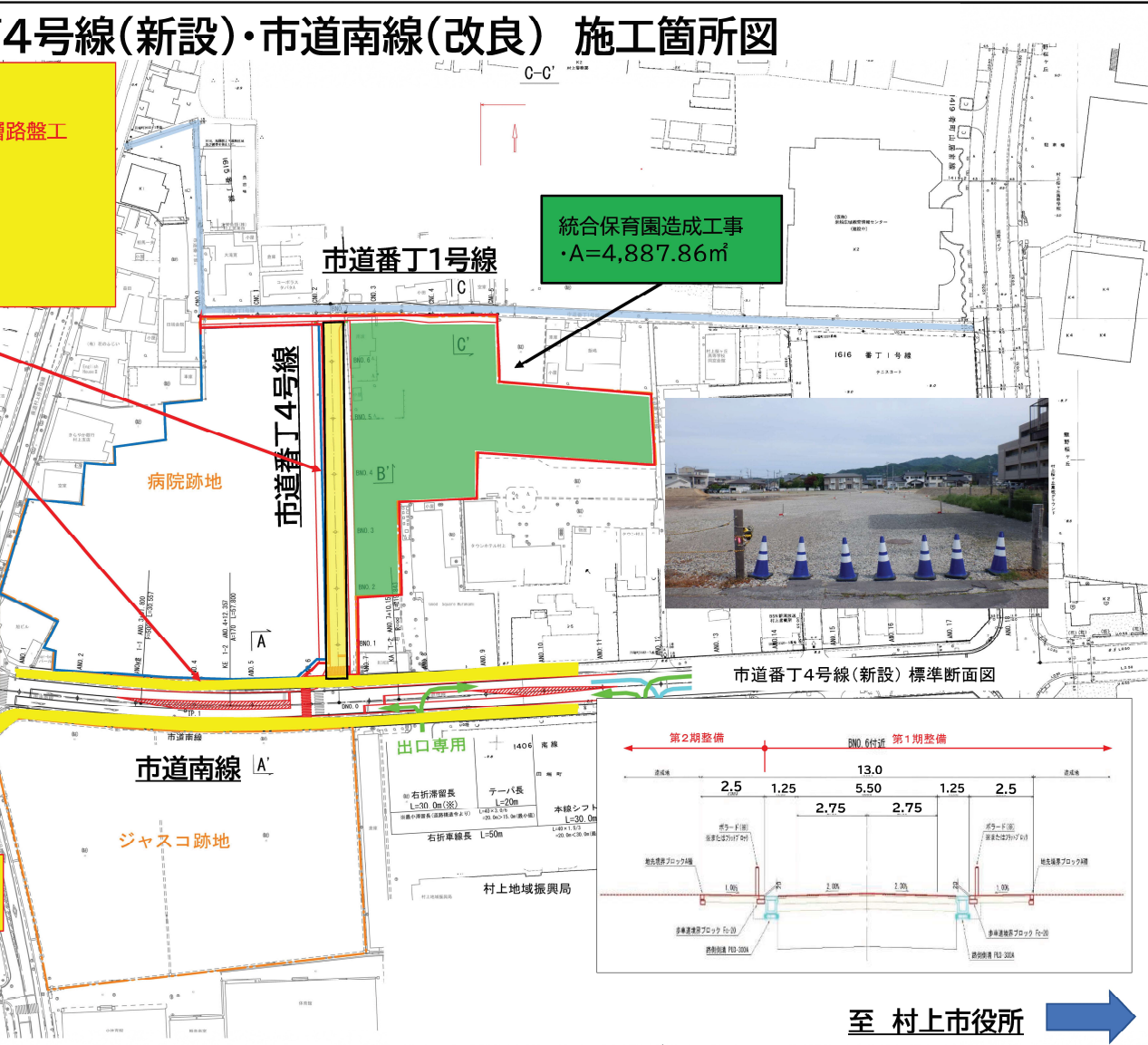
統合保育園造成工事
・A=4,887.86㎡



- 無電柱化計画検討業務委託費

← 至 村上駅

至 村上市役所 →



5 ジャスコ跡地を対象としたトライアル・サウンディングの実施

- 今後の大規模跡地整備に向けた**市場性**や**市民ニーズの把握**に加え、**官民連携**による**活用方向性**を探るため、現在未利用地となっている**ジャスコ跡地**を対象に**トライアル・サウンディング**を実施し、民間の個人や事業者に対し積極的な活用を促しています。
- 実施期間：令和8年5月1日～令和9年3月31日

【トライアル・サウンディングとは】

- トライアル・サウンディングは、行政が所有する遊休地や空き施設等について、市場性や市民ニーズ等の把握や、官民連携による効果的な活用方法を探るため、希望する民間の個人や事業者在一定期間社会実験として利用してもらう制度です。

★令和8年10月11日(日)

「いいねっか村上」開催決定！

村上駅周辺まちづくり事業

無料
でお使い
いただけます

トライアル・サウンディング
in ジャスコ跡地

2026.5.1 >>> 2027.3.31

ジャスコ跡地を活用して やってみよう♪

村上駅前を一緒に盛り上げよう

例えば...

- キッチンカーの出店
- マルシェの開催
- 遊び場・オープンスペースの設置

【申請窓口・お問合せ先】

村上市都市計画課 駅周辺未来創造室
TEL: 0254-75-8961
MAIL: tokei-eki@city.murakami.lg.jp

市公式HP

～ 村上駅周辺まちづくり事業 ～

駅周辺の未来予想図を自分事として
考え、そこからみんなで創る

今の・これ
からの
資源



**人と人
とを
結ぶ**

パブリックマインドの醸成
未来の人に誇れる新しい価値創り