

【テーマ③】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

【調査主体】新潟県村上市（人口5.2万人）

調査目的・概要

本市の交通・居住の中心地である村上駅周辺の大規模跡地において、交流・行政・子育てのゾーンを整備し、中心市街地の都市機能を回復強化するとともに、他エリアとの連携や回遊性の向上を目指すため、LABV手法を主軸とした官民連携導入可能性調査を行う。

調査内容・スケジュール

【調査内容】

1. 前提条件の整理

本事業に関する既存資料のレビューや現地調査を行い、現状や課題を把握する。

2. 市内事業者の参画促進

エリアプラットフォーム設立に向け、市内事業者を対象とした勉強会・ワークショップや個別ヒアリングを実施する。

3. 民間事業者の意向調査

本事業について、民間事業者へのサウンディング型市場調査やヒアリングを行い、民間事業者の意向（課題や期待等）を整理する。

4. 事業内容・事業範囲等の検討

本事業の目的・コンセプト、事業範囲、導入施設・機能、事業期間を検討・整理し、想定される法的・技術的見地からの課題や活用可能な補助金を整理する。

5. 事業スキームの検討

事業化に向けて想定されるLABVを含めた官民連携手法を比較検討し、VFMの算定や事業スキームの総合評価を行う。

6. 資金調達手法の検討

LABV導入を想定した資金調達手法を検討・整理し、活用に向けたプロセスや課題を整理する。また、不動産取得税の支払いに関する課題と対策を検討する。

7. 今後の進め方の検討

事業化に向けたスケジュール案の作成や、事業推進上の課題と対策を整理する。

【調査のポイント】

① 市内事業者の参画促進

勉強会等を通じ、市内事業者の官民連携における関心や理解度を高め、参画を促進する。

② 新たな資金調達手法の検討

出資や融資のみに依存しない新たな資金調達手法とその運用を検討する。

③ 不動産取得税（都道府県税）への対応

官民共同事業体の運営に及ぼす影響を精査し、対策を検討する。

【先導性】

- 本調査で取り上げる3つのポイントは、**地方自治体がLABVを活用したまちづくりを進めるうえで共通して直面する課題**であり、これらの課題について**具体的な事業化を見据えながら調査・検討し、実践モデルを示すこと**によりLABV導入に向けた先導的な取組事例のモデルとなり得る。

【有効性】

- LABVの新たな資金調達手法の検討により、LABVを導入した事業化の実現可能性が高まる。これにより、本市が保有する遊休不動産の利活用が一層促進されるとともに、市の負担を抑えた施設整備への道筋も拓かれる。
- 地域主体のエリアプラットフォームを軸とした事業展開により、**事業者の育成や雇用創出といった効果も期待される**。加えて、本事業を通じた村上駅周辺の活性化は、市内各地域への新たな人流を創出し、**観光振興や地域経済の活性化といった波及効果につながるが見込まれる**。

【調査スケジュール】

調査内容	6月	8月	10月	12月	2月
1.前提条件の整理	■				
2.市内事業者の参画促進	■	■	■		
3.民間事業者の意向調査	■	■	■	■	
4.事業内容・事業範囲等の検討	■	■	■	■	
5.事業スキームの検討		■	■	■	
6.資金調達手法の検討	■	■	■	■	
7.今後の進め方の検討				■	■

【テーマ③】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

【調査主体】新潟県村上市(人口5.2万人)

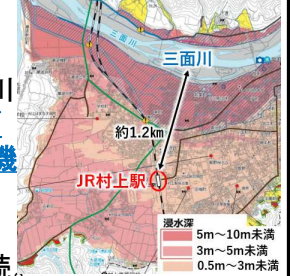
事業・施設の概要

- 本市は新潟県北端に位置。JR村上駅は1日約2,300人が乗降。
- 村上駅から東へ徒歩15分ほどの町屋エリアでは、「歴史的風致維持向上計画」に基づく歴史まちづくりを展開。地域住民や事業者が主体となる「町屋の人形さま巡り」などの活動により、近年来訪者が増加している。また、市西部の岩船港エリアでは、洋上風力発電などの国家的エネルギー施策が進行中。
- 村上駅周辺は、本市の交通・居住の中心地であり、他エリアと来訪者をつなぐ「出発点」かつ「結節点」として重要な役割を担っている。**しかし、空き店舗が目立ち、空洞化が進行している。特に、**大型商業施設(ジャスコ)の閉鎖と村上総合病院の移転により生じた約2.4万㎡の跡地の利活用は喫緊の課題であり、本市の最重要施策**となっている。
- 村上駅周辺まちづくり事業(本事業)は、**同駅前跡地に①交流、②行政、③子育ての3つのゾーンを整備し、中心市街地の都市機能を回復・強化するとともに、他エリアとの連携・回遊性の向上を図るものである。**このうち、本調査は①及び②を対象とする。



事業・施設の課題

- 課題1>村上駅周辺の防災機能の強化**
 - 全国的に水災害の激甚化が問題となる中、村上駅は、三面川(みおもてがわ)に直線距離で約1.2kmと近接。駅周辺は**ほぼ全域が0.5~3m程の浸水区域内に位置しているため、防災機能(避難場所・備蓄倉庫等)の強化が急務**となっている。
- 課題2>駅前大規模跡地活用の早期着手**
 - 令和2年に村上総合病院が移転して以降未利用状態が継続。**賑わいが失われ、駅前衰退の要因となっていることから、早期の対策が求められている。**
 - 本市は、**県内最大の圏域を有し、その中に商業・観光エリアが点在するため、連携・相乗効果を発揮できていない。**歴史まちづくりで賑わう町屋エリアをはじめ、村上駅前からの人流を創出し、回遊性・連結性を高める必要がある。
- 課題3>市と市内事業者双方のPPPノウハウの習得、協働の仕組みづくり**
 - 本市ではPFI等の実績がなく、**庁内や市内事業者にもノウハウが蓄積されていない**。よって**双方が学び合い、協力し合いながら事業を進めるための仕組み**が必要。



検討経緯／事業化スケジュール

- 【上位計画等】
 - 「第3次村上市総合計画(令和4年3月)」において、「**村上駅周辺まちづくりの推進**」を**市街地・景観に関する主要施策に位置づけ**ており、本事業は同計画に合致。
 - 「村上駅周辺まちづくりプラン(基本構想)」を策定(平成27年3月)。**住民の利便性向上や安全性確保、商業・観光活性化のための施設整備等を実施する方針を明記。**
- 【検討経緯】
 - 平成27年3月 「**村上駅周辺まちづくりプラン(基本構想)**」策定
 - 平成28年10月 「村上市歴史的風致維持向上計画」認定(県内初)
 - 令和4年3月 「第3次村上市総合計画」策定
 - 令和5年3月 「村上市都市計画マスタープラン」修正(平成22年3月策定)
 - 令和5年6月 村上駅周辺まちづくり事業に係る**サウンディング調査実施**(計2回)
 - 令和6年3-7月 **駅前大規模跡地活用に関する市民WS開催**(計6回)
 - 令和6年6月 「村上市立地適正化計画」作成意向を公表(令和9年度公表予定)
 - 令和6年8-10月 **市内事業者向け官民連携勉強会・WS開催**(計4回)

【事業化スケジュール(予定)】

ゾーン	施設	内容
① 交流	市民・観光交流施設	- 子ども・子育て施設 目指すエリアイメージ⇒ Walkable Eye level Diversity Open - 観光・文化・歴史の情報発信拠点 - 民間収益施設
	多目的広場・オープンスペース	- 防災機能を備えた公園・広場・駐車場 - 民間収益施設 - 市民の憩いの場
② 行政	国の施設	国の出先機関の合同庁舎整備計画があり、北陸地方整備局及び新潟財務事務所と協議中。
③ 子育て	統合保育園	民設民営にて定員200人の保育園を整備(R9.4開園予定)

令和7年度

本調査

令和8年度

事業者選定

令和9~11年度

施設整備

令和12年度~

供用開始(順次)