官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム 「サウンディング」

案件登録様式

■ 記入票

| 項目 | 記入欄 |
|---|--|
| 1. サウンディング情報 | |
| ①団体名 | 宮城県村田町まちづくり振興課 |
| ②事業名 | 蔵の町並み・道の駅を軸とした観光拠点整備事業 |
| ③本事業の現在の検討の 状況※該当する番号に〇(いずれか 一つ) | 1.事業発案の検討 2.事業化の検討 3.事業者選定の検討 ○現在作成を進めている地域再生計画の主軸である「蔵の町・道の駅が織りなす環境共生型観光拠点」の構築に向けて、地域住民が主体となって今後のまちづくりのあり方を検討(今年度勉強会を4回開催)している。 ○平成26年9月に重要伝統的建造物群保存地区に選定された「蔵の町並み」に多く残る蔵や空き家をゲストハウス、カフェ、工房、体験施設、飲食施設等に改修するほか、平成22年4月 |
| | に道の駅としてリニューアルした「道の駅村田」を機能の拡充・ 高度化により滞在型観光の拠点として再整備したいが、現時点 で具体的な機能や事業手法等は決まっておらず、今後、民間事 業者からの助言や提案を踏まえ、より具体的に検討・決定して いく予定である。 |
| ④サウンディングの目的 | ○整備する施設の客層は、歴史文化や自然体験を求めるファミリー層やカップルを基盤とし、将来的には仙台市近郊からの日帰り観光客や国内外のインバウンド観光客を取り込むことを視野に入れている。これらの利用者に対して、紅花染めや蔵の町並みでの宿泊体験など、歴史・文化資源を活用した滞在型・体験型コンテンツを充実・提供することが目的である。 ○道の駅や蔵の町並みを訪れる通過型観光客をターゲットとし、滞在時間の延長と消費単価の増加を目指したカフェ、工房、宿泊施設等を整備したい。 ○上記の観点から、民間事業者が有する柔軟なアイデアを取り入れたいと考え、サウンディングを実施するものである。現時点で改修等を行う予定の公共施設は決まっているが、テナントとして入ってもらう業態や具体的な体験プログラムについては、サウンディングを踏まえ決定する予定である。 |
| ⑤民間事業者に対する質 問事項 | ○「蔵の町並み」にある空き蔵を活用し、観光客の滞在時間延長 と消費額向上を実現するため、どのような事業(宿泊、飲食、 体験等)が考えられるか、具体的なアイデアをご提案いただき たい。 |

○年間約 20 万人が訪れる「道の駅」を、単なる通過点ではなく 滞在型観光の拠点とするため、どのような機能(飲食、物販、 体験、宿泊等)の拡充や強化が有効か、具体的なアイデアをご 提案いただきたい。 また、道の駅の集客力を「蔵の町並み」へ誘導するための効果 的な仕組み(交通、情報発信、周遊企画等)についてもご意見 をいただきたい。 ○本事業の推進にあたり、民間事業者が事業主体となる場合、村 田町と民間事業者との間で、どのような役割分担(例:町はイ ンフラ整備と許認可支援、民間は施設の設計・建設・運営を担 当等)が想定されるか、官民連携の手法についてご提案いただ きたい。 〇本事業を通じて、地域資源(紅花文化、発酵文化、農産物、仙 台牛等)の活用や、地域雇用の創出、移住・定住促進といった 地域貢献について、どのような取り組みが考えられるかご提案 いただきたい。 ○ご提案いただく事業について、想定される概算事業費、資金調 達の方法、主な収益源と想定される売上規模など、事業の採算 性に関する考え方をお聞かせいただきたい。 ○本事業を実現する上での課題やリスク(例:人材確保、季節に よる需要変動、歴史的建造物改修の制約等)について、どんな ことが考えられますか。また、それらの課題・リスクに対する 解決策のアイデアがあればお聞かせいただきたい。 ○民間事業者が本事業を実施する場合、どのような事業スケジュ ールが想定されますか。短期的に着手可能な取り組みと、中長 期的に展開する取り組みについて、段階的な事業展開のイメー ジがあればご提案いただきたい。 ○本事業の実施にあたり、行政に期待する支援(各種許認可に関 する手続き支援、地域関係者との調整、初期投資への支援、情 報提供等)があれば、ご意見をいただきたい。 ○本事業以外に、村田町の地域資源や歴史文化を活用した、より 効果的・効率的と考えられる事業のアイデアがあれば、自由に ご提案いただきたい。 ⑥対話を希望する業種 1.設計 2.建設 3.不動産 ※該当する番号に〇(複数可) 4.金融機関 5.維持管理 6.コンサルタント 注) 希望する業種の事業者の参 7.運営() 加を確約するものではあり 8.その他(1.全国展開している事業者 ⑦対話を希望する事業者 2.当該エリア外の事業者 の事業展開エリア 3.地元事業者 4.その他() ※該当する番号に〇(複数可) 注)希望する規模の事業者を確 約するものではありません

2. 事業概要 (1)基本情報 ①事業の分野 1.公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 ※該当する番号に〇(複数可) 4.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舎等 6 廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設() 8.スモールコンセッション 9.その他(1.新設 3.改修 4.維持管理•運営 ②事業の種類 2.建替え ※該当する番号に〇(複数可) 5 その他(③想定する事業類型 1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型 ※該当する番号に〇(複数可) 4.その他(4)想定する事業の手法 |1.PFI 事業 (BTO) 方式 | 2.DBO 方式 ※該当する番号に〇(複数可) 3.包括的民間委託 4.指定管理者制度 5.コンセッション 6.Park-PFI ※PFI事業方式(BTO、RO等) 7.土地の賃貸借 、8.建物の賃貸借 が具体に決まっている場合、 「1.PFI 事業」の() 内に記載 9.その他() ください。 「蔵の町・道の駅が織りなす環境共生型観光拠点整備」 ⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入 ○蔵の町並みと道の駅を軸とした持続可能な観光拠点の構築を通 下さい じて、環境・安全に配慮し災害に強い、年間を通じて国内外か ら観光客が訪れる魅力的な地域を目指す。 ○空き蔵を多機能な施設へ改修し、歴史・文化資源を活用した滞 在型・体験型コンテンツを充実させることで、地区全体の活性 化を推進する。 ○道の駅の機能を拡充・高度化し、滞在型観光の拠点として再整 備する。また、蔵の町並みとの連携を強化し、町全体の回遊性 を向上させる。 ○再生可能エネルギーの導入を促進し、地域全体の防災力を向上 させることで 、持続可能で災害に強い地域づくりを推進する。 また、安全安心な歩行者回遊を実現するため、歩行者空間・空 き地を確保する。 ⑥現状及び課題 人口減少の加速と地域経済の縮小 〇現在の人口 9.688 人(令和7年9月末現在)から、2040 年に約 8,000 人、2060 年には 5,500 人へと急激な減少 が予測されている。 〇高齢化率は38.5%(令和2年時点)に達し、若年層の流出 が継続している。 ○労働力と消費市場の縮小により地域経済が縮小しており、主 要産業である観光と農業は後継者不足に直面している。 ○農業生産人口の減少に対し、大規模化やシルバー人材の活用

といった対策が求められる。

観光拠点の魅力低下と連携不足

- ○蔵のまち地区の衰退
 - ・観光客の滞在時間が短く、店も少なく、消費単価も低迷している。
 - 見るだけでなく体験するコンテンツの開発が求められている。
 - 紅花文化を活用しようにも、担い手となる人材が少ない。
 - ・宿泊施設が不足しており、ゆっくり滞在できる環境の拡充が必要である。

○道の駅の機能的限界

- 年間約20万人が来訪するものの、多くが通過型の利用に留まっている。
- 集客力のある道の駅から蔵の町並みへの人流誘導ができておらず、周辺地域への回遊性が不足している。
- 現代のニーズに合ったレイアウトや販売方法への転換が求められている。
- ・地元産品の付加価値創出が不十分であり、産品をそのまま 販売するだけでなく、加工品の開発・販売による消費拡大 が求められている。

環境・防災面での脆弱性

- ○気候変動による豪雨災害のリスクが増大している。
- ○老朽化した蔵建造物の多くは耐震性が不足している。
- ○空き家の増加が、防犯・防災上の危険性を高めている。
- ○災害時における観光客の避難体制が未整備である。

⑦前提条件

※事業化にあたって事業者に 考慮してほしい事項等を簡 潔にご記入ください

- ・蔵の町並みに残る空き蔵など、歴史・文化資源を活用した滞在型・体験型コンテンツの充実を図り、滞在型観光拠点として整備していきたい。
- ・蔵の町並みに残る町所有の蔵は3施設のみであり、ほとんどの 蔵は個人所有だが、個人所有の空き蔵の利活用も含め検討した い。
- 道の駅について、生産者と連携し、新鮮で豊富な地場産品の充実、見やすい陳列、売場の拡張などを図り、町内外の日常的な利用を促したい。
- 本事業に伴う新たな施設の新設の予定はない。
- ・本事業の実施について、各種補助事業の活用や民間資金の活用 を前提に検討を進めていきたい。

⑧事業スケジュール(予定)

⑧事業スケジュール(予│令和7年度事業化検討、令和8年着工、令和9年供用開始

| (2)対象地 | |
|----------------|---|
| ①所在地(交通情報含む) | 蔵の町並み:宮城県柴田郡村田町大字村田字町の一部 |
| | 道の駅村田:宮城県柴田郡村田町大字村田字北塩内 41 |
| ②敷地面積 | 蔵の町並み:村田町村田重要伝統的建造物群保存地区 |
| | 約 7.4ha |
| | 道の駅村田 : 1.03ha |
| ③土地利用上の制約 | 蔵の町並み :近隣商業地域(建ぺい率:80% 容積率:200%) |
| | 道の駅村田:- |
| ④所有者 | 蔵の町並み:町、個人 |
| | 道の駅村田:町 |
| ⑤周辺施設等 | 蔵の町並み :1km 圏内に、役場、小学校、中学校、高校、診療所 |
| | などの公共施設のほか、東北自動車道村田 IC、工業 |
| | 団地など、主要な施設が集中 |
| | 道の駅村田:同上 |
| ⑥対象地周辺の環境 | 蔵の町並み :対象地周辺は近隣商業地域であり、住宅、店舗、金 |
| | 融機関等が立地 |
| | 道の駅村田:敷地内に生涯学習施設が立地し、東北自動車道村田 |
| | C に近接 |
| ⑦その他 | |
| (上記項目以外の情報、特徴、 | |
| 留意すべきこと等) | |

■ 添付資料

①:位置図

②:「道の駅村田」の概要

③: 伝統的建造物群保存地区の概要

• 宮城県村田町 伝統的建造物群保存地区

https://www.town.murata,miyagi.jp/kosodate/bunkazai/dento_hozonchiku/index.html