

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○（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。

2. 事業概要

(1) 基本情報

①事業の分野 ※該当する番号に○（複数可）	1.公有財産利活用 2.都市公園 ☒3.観光施設 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（ ）
②事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	1.新設 2.建替え ☒3.改修 ☒4.維持管理・運営 5.その他（ ）
③想定する事業類型 ※該当する番号に○（複数可）	☒1.サービス購入型 ☒2.収益型 ☒3.混合型 4.その他（ ）
④想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※PFI 事業方式（BTO、RO 等）が具体的に決まっている場合、「1.PFI 事業」の（ ）内に記載ください。	☒1.PFI 事業（BTO）方式 ☒2.DBO 方式 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 ☒7.土地の賃貸借、☒8.建物の賃貸借 9.その他（ ）
⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	「蔵の町・道の駅が織りなす環境共生型観光拠点整備」 ○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 ○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。 ○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）	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 IC 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