

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	福島県泉崎村
② 事業名	泉崎駅周辺整備事業
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 <u>2.事業化の検討</u> 3.事業者選定の検討 泉崎村では、泉崎駅周辺整備事業に第2世代交付金の活用を予定しており、駅前拠点施設として、全天候型遊戯施設を核とし、その他の機能を併設した複合施設の整備基本計画を策定するにあたって、官民連携による整備・運営を目指している。
④ サウンディングの目的	○泉崎村では、東北本線泉崎駅周辺整備事業を予定している。 ○泉崎駅には西口しか存在しないため、東西自由通路や東口広場等のインフラを整備すると同時に、子育て世代向けの施設や公共サービス施設をコンパクトに集約し、居住を誘導することで、賑わいのある「泉崎の生活中心地区」を形成したい。 ○特に駅前拠点施設（子どもの遊び場を核とし、カフェ、飲食店等を併設した複合施設）の整備についての整備・運営計画を策定するにあたって、「ただのハコモノ」にならないよう、あらゆる選択肢を排除せず、行政にはない民間のノウハウや活力を最大限活用し、持続可能な開発にしたい。 ○併せて、駅前公園や賃貸集合住宅についても提案いただきたい。
⑤ 民間事業者に対する質問事項	○本事業における官民連携実現の可能性（率直な意見） ○自社による本事業への参画・関与・紹介等の可否 ○参画・関与・紹介等が難しい場合、その理由等について ○想定される事業手法（指定管理、賃貸借、PFI、DBO等） ○想定される資金調達手法（補助金、融資等） ○官民の役割分担、行政に求める条件（施設整備、補助、減免等） ○官民連携実現に向けた今後の進め方、スケジュール ○複合施設を中心に必要と考える施設・機能についての提案 ○テナントの業態や出店形態（カフェ、ベーカリー、飲食店、コインランドリー、フィットネスジム等）についての提案・紹介 ○その他の施設（駅前公園、賃貸集合住宅等）についての提案 ○賑わい創出の仕組みや地域資源を活用した事業についての提案 ○上記以外で、本村の現状、周辺環境、立地条件、導入機能等を客観的に踏まえたアイデアやサービスの提案（本村の魅力） ○小規模自治体への総合的なアドバイスや事例紹介（成功・失敗）

⑥対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	1.設計 2.建設 3.不動産 4.金融機関 5.維持管理 6.コンサルタント 7.運営（カフェ、飲食店、コインランドリー、託児所、遊び場） 8.その他（まずは、あらゆる業種）
⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア ※該当する番号に○（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	1.全国展開している事業者 2.当該エリア外の事業者 3.地元事業者 4.その他（特に指定なし）
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・宿舍等 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（都市公園以外の公園）
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（相違点が不明⇒特に指定なし）
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（ ）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（手法に関する知識不足⇒特に指定なし）
⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	泉崎駅には西口しか存在せず、鉄道により中心地が東西に分断されており、自由な往来ができないため、中心地区の発展を妨げている。また、駅東側からの電車への乗車が不可能なため、村内のみならず、白河市東（旧東村）や中島村等の近隣町村の住民を含めた駅東側からの利用者は、大きな迂回を余儀なくされているほか、通勤通学ピーク時の西口ロータリー及び周辺道路は、送迎車両等によって混雑し、危険な状態である。さらには、駅西側にあった村役場も東側に移転し、スーパーやコンビニ、ドラッグストア等の商業施設もその周辺に立地しており、駅東西の自由な往来が求められている。 このため、本村の玄関口である泉崎駅周辺（徒歩5分圏内）において、既存の跨線橋を活用した東西自由通路や東西駅前広場を整備し、駅東側からのアクセス、駅東西の自由な往来、地域の実情に合わせたユニバーサルデザイン化を実現しつつ、子育て世代向けの施設や公共サービス施設をコンパクトに集約し、居住を誘

	導することで、賑わいのある「泉崎の生活中心地区」を形成し、楽しい日常生活をイメージさせながら、若者や女性に居住地として選ばれる地域を目指す。また、駅を起点とした公共交通ネットワークを再整備し、少子高齢・人口減少社会においても都市部との格差の少ない安心・安全で持続可能な村づくり実現する。 【主な予定事業】 ①東西自由通路 ②東口広場 ③東口道路 ④西口広場 ⑤東口駐車場 ⑥西口トイレ・駅舎改修 ⑦診療所・老健施設（計画見直し） ⑧天王台プロムナード ⑨桧内・如信沢線拡幅 ⑩調整池 ⑪駅前公園 ⑫複合施設（子どもの遊び場、託児所、カフェ、飲食店等） ⑬賃貸集合住宅（公営・民営）
⑥現状及び課題	○⑪駅前公園、⑫複合施設、⑬賃貸集合住宅について民間との連携による整備や運営を検討しているが、どうしたらいいのかわからない。 ○根本的には、マーケティング（主に商圈人口）上、商業を中心に新規出店や新規施設整備自体のビジネスリスクが高い小規模自治体の小規模無人駅の周辺ではあるものの、住民や人々のニーズや潜在ニーズに合わせた施設や機能を整備し、従来の作って終わりのハコモノではなく、稼働率が高く、賑わいのある拠点施設を整備したいが、どうしたらいいのかわからない。
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	○ターゲット：子育て世代（若者や女性）中心 ○目的：若者や女性にも選ばれる村 ⇒大人も子どもも楽しめる空間を創出し、子育て世代の満足度を高めることで、若年層の流出抑制及び流入促進を図る。 ○目指す将来像：「子育てするなら泉崎」 ○民間側のイニシャルコストやランニングコストを抑えられるよう、可能な限り行政による支援も検討し、収益リスクやボラティリティを抑制したい。（※スーパー誘致の実績あり） ○民間の自由度を高めるため、行政による制約も最低限にしたい。
⑧事業スケジュール（予定）	①東西自由通路 令和9年度着工⇒令和11年度供用開始 ⑫複合施設 令和7年度～基本計画策定⇒令和11年度着工 ※第2世代交付金活用予定（令和9～13年度）

(2) 対象地	
①所在地（交通情報含む）	福島県西白河郡泉崎村大字泉崎字東地内 （泉崎駅から徒歩 0～5 分圏内）
②敷地面積	エリア全体：約 60,000 ㎡ ⑪駅前公園：約 12,000 ㎡ ⑫複合施設：約 15,000 ㎡ ⑬その他公共施設検討用地（賃貸集合住宅等）：約 9,500 ㎡
③土地利用上の制約	○都市計画区域内（非線引き、用途指定なし） ○農振白地・第 3 種農地⇒農地転用可 ○建蔽率：60% ○容積率：200%
④所有者	泉崎村（用地買収率 50%）
⑤周辺施設等	西口：図書館 500m 圏内：役場、スーパー、コンビニ、ドラッグストア 1 km 圏内：防災センター、診療所、保健センター、小学校 その他：競輪場（プロ競輪選手の練習）、さつき公園
⑥対象地周辺の環境	○人口・世帯数 5,871 人・2,137 世帯（令和 7 年 4 月現在） ○従業人口／就業人口＝就従比 4,355 人／2,891 人＝1.51 ※工業団地あり⇒昼間人口多い（従業人口＞就業人口） ○公共交通 JR 東北本線泉崎駅（無人駅・1 日平均乗車人数：約 350 人） 無料村民巡回バス（ふれあい号）3 路線 ○アクセス 泉崎駅から新幹線「新白河駅」まで 12 分、車で 20 分 「東京駅」まで最短 107 分、「仙台駅」まで最短 67 分 東北自動車道「矢吹 IC」から 5 分・「白河中央 IC」から 10 分
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、 留意すべきこと等）	○泉崎駅西口周辺開発状況（直近約 5 年実績） 民間分譲地（徒歩 3 分）6/6 区画⇒完売 民間分譲地（徒歩 4 分）10/10 区画⇒完売 民間分譲地（徒歩 5 分）10/11 区画⇒残 1 民間分譲地（徒歩 6 分）6/6 区画⇒完売 民間分譲地（徒歩 5 分）6/6 区画⇒完売 民間分譲地（徒歩 8 分）3/3 区画⇒完売 民間分譲地（徒歩 5 分）2/2 区画⇒完売

■ 添付資料

①：泉崎駅周辺整備事業について