

【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% 60%	80%
容積率	400% 200%	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「むらかミライ会議」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

【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3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

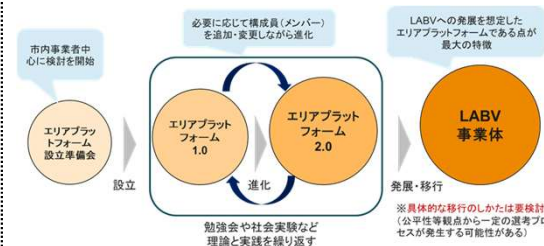
(BTO)を代替的な手法として位置付けることが妥当(定期借地権も事業内容等によっては検討余地あり)。想定される3つの組合せ(右記参照)のうち、現時点ではパターン2が有力

	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 ②PFI(BTO) ③定期借地権

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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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への適用を整理 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(下表参照)
③不動産取得税の課税を踏まえた検討	<ul style="list-style-type: none"> 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が課税される可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> 具体的な影響を早期に把握するとともに、それ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

【エリアプラットフォームからLABVへの発展イメージ】



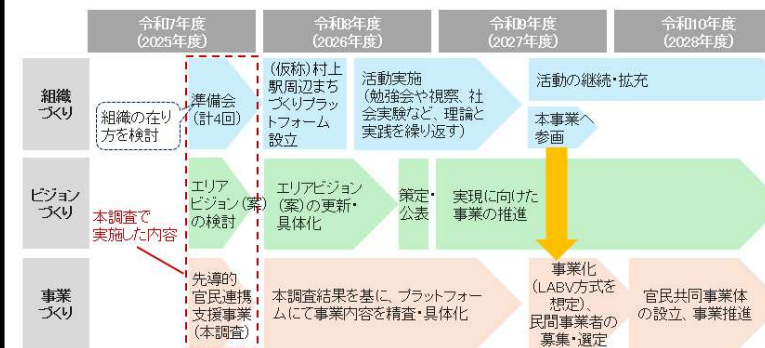
【事業フェーズと資金調達手法の整理】

資金調達手法	事業フェーズ			
	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 △:補完的に活用可能 ×: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