

# 北上駅西口土地利活用事業に関する サウンディング型市場調査実施要領

北上駅西口土地の有効的な利活用について、民間事業者様のアイデアを募集します。

## 1. 概要

J R北上駅西口から約 400mに位置する市所有の土地（面積 5,847.44 m<sup>2</sup>）について、現在立地する体育施設の老朽化が著しいことから、建物を全て撤去し、柔剣道場と弓道場機能のみを残す方針を決めていますが、市場性があるのであれば、民間収益施設の建設や同施設との合築等により、駅前土地の有効活用を図りたいと考えており、その調査を実施するものです。

そこで、本調査において民間事業者様と対話をさせて頂き、市場性の有無や事業内容等について確認します。そして、事業実施が可能だと判断できた場合は、本調査の結果を基に基本方針や募集要項等を策定し、来年度の公募に向けて準備を進めていきます。

また、市場性が無いと判断した場合は、市が単独で柔剣道場と弓道場のみを現地に建て替えることとなります。

【注意】 今回の調査は、事業に参加する事業者を選定するものではありません。



## 2. 事業内容

該当の土地における既存の建物を全て撤去し、柔剣道場と弓道場機能を残しつつ併せて民間収益施設等を建設します。柔剣道場と弓道場機能部分の建設費や維持管理費の負担については、現時点で定めがありませんので、ご自由に提案ください。但し、市の財政負担を軽減できる提案を望みます。

### 【北上市】

- ・現状建物を撤去する。
- ・土地を賃貸する、または売却する。
- ・柔剣道場と弓道場機能部分を原則所有する。

### 【提案事業者】

- ・北上市から土地を賃借する、または購入する。
- ・本事業における全ての建物の設計・建設をする。
- ・柔剣道場と弓道場機能部分以外を所有・運営する。

## 3. 調査の実施について

### (1) 日 程

令和3年11月1日（月）から12月22日（水）まで  
申し込み後、先着順に調整致します。

### (2) 場 所

北上市内の会議室（北上駅周辺を想定）  
日程や参加人数により後日決定致します。

### (3) 当日の流れ

- ①上記指定の場所に集合ください。
- ②対話（60分程度）
- ③ご希望の場合は、現地を担当が案内致します。
- ④現地解散

### (4) 実施方法

- ・事業者様のアイデア・ノウハウを保護するため、個別に非公開にて実施します。
- ・「ヒアリングシート」の内容を中心にお話させていただきます。
- ・追加資料がある場合は、当日3部ご持参下さい。

### (5) その他

- ・必要に応じて、後日追加対話（文書照会を含む）を実施することがありますので、ご協力下さい。また、当日の対話を通じてご希望の際は、追加対話を実施することも可能です。
- ・新型コロナウイルス感染症の状況を鑑みて、日程や形式を変更することもあります。

#### 4. 調査の内容について

##### (1) 実施の目的

当市は、約 80 年前から企業誘致を進め、200 社以上の企業が立地している工業都市であり、近年さらに半導体の大型工場（従業員約 1,000 名）が進出し、現在同工場の 2 棟目の建設に向けて動き出しているところであります。

当市のターミナル駅である北上駅は、東北新幹線と在来線の乗降駅であり、上記の特性から駅周辺には出張者のビジネスホテル、分譲マンション、飲食店街が広がっています。また、当市の都市計画上においても都市拠点と定めており、中心市街地としてまちづくりを進めていくエリアであることから、本年 4 月に都市再生推進課を新設し、本対象地を含めた北上駅からツインモールプラザ間のエリアにおいて地区再生計画を策定し、再整備を実施していく方針であります。

本調査の対象地は、現在体育施設等が計 4 棟立地しておりますが、建設から 50 年以上経過して老朽化が著しいことから、建て替えが喫緊の課題となっております。そこで、一部機能を残した上で、民間活力による土地の有効活用を図りたいと考えており、本調査を実施ものです。

以上を踏まえ、公有地の利活用について、事業者様からアイデアや運営手法等を知見やノウハウを活かして提案して頂き、以下の 3 点について、本サウンディング市場調査によって確認致します。

##### ①市場性はあるのか

※対象の土地に柔剣道場機能と弓道場機能を組み込んだ上で、民間収益施設を新設し、運営できるのか。

##### ②民間事業者の参入は可能なのか

##### ③どのような事業内容、建設・運営手法が考えられるのか

※民間収益施設の内容、建築物の概要、敷地内に柔剣道場・弓道場機能をどのように取り込むのか等。

特に③について、中心にお話を伺いたいと考えております。商業地域に建設可能なものでしたら、ご自由に提案下さい。

## (2) 前提条件

①現状規模程度（柔道場・剣道場計2面、弓道場10人立）の柔剣道場及び弓道場を敷地内に建設する。但し、専用の施設である必要はなく、アリーナ等からの転換も可とする。

②柔剣道場及び弓道場は、単独で建築しても、民間収益施設と合築（※建物内の一部）としてもよい。

例) 柔剣道場1階、屋上に弓道場の建物と、別棟で民間収益施設の建物を建設。

例) 1階に柔剣道場・弓道場、2階以上を民間収益施設の建物を建設。

例) 柔剣道場、弓道場、民間収益施設をそれぞれ別棟で建設。

③敷地内に民間収益施設を建設する。

④全ての建物の設計・建築は、民間事業者とする。

⑤現状の建物は市が撤去する。

⑥土地は、売却しても賃貸してもよい。

※参考：賃貸する場合は、年額約1千万円（通常の場合）。

⑦柔剣道場及び弓道場の所有者は原則市とする。合築の場合は、区分所有。

⑧民間収益施設の所有・運営は、民間事業者とする。

⑨柔剣道場及び弓道場の運営・管理は、指定管理者制度を想定しているが、その他の提案を妨げるものではない。

## 5. 対象の土地・建物について

※添付資料の位置図や土地・建物図面（既存）、現況写真もご参照下さい。

### (1) 土地の概要

#### ①所在地

岩手県北上市幸町1番30号（北上駅西口から徒歩5分）

北上駅東口：東北新幹線乗り場が近い

〃 西口：東北本線、北上線乗り場が近い

駅構内は繋がっており、例として、西口から東北新幹線には徒歩3分程度で乗車可能です。また、東西直結約100mの地下通路があり（スロープ付き）、駅構内を通らずに反対側へ行くことも可能です。

#### ②敷地面積

5,847.44 m<sup>2</sup>

#### ③土地利用上の制約

商業地域、準防火地域、建蔽率80%、容積率400%

#### ④所有者

北上市

#### ⑤周辺・近隣施設

##### 【周辺施設】

北上駅西口：0.4km、ツインモールプラザ（さくら野百貨店、コープ、イオンシネマ、コナミスポーツ、保健・子育て支援施設等入居）：0.6km、黒沢尻東小学校：1.0km、北上中学校：1.3km、専修大学北上高等学校：1.0km、コンビニエンスストア：0.2km、

##### 【北上駅西口近隣施設】

分譲マンション5棟、ビジネスホテル6棟、生涯学習センター、北上駅北駐車場（平面、土地は市所有、但し数年以内に別施設へ変更する可能性も有り）

##### 【北上駅東口近隣施設】

分譲マンション3棟、ビジネスホテル2棟、立体駐車場1棟

※さらに、令和4年春に賃貸マンション、ビジネスホテル、事務所ビル（6階）が各1棟ずつ開業予定。参考資料の北上駅東口駐車場土地活用事業を参照。

⑥対象地周辺の環境（添付資料の観光パンフレットマップ参照）

北上駅は、東北新幹線と東北本線、北上線の乗降駅であり、出張者や通学で利用する学生が多い傾向です。対象地の周辺は、マンションやビジネスホテルが立ち並んでいますが、近隣にスーパーマーケットは無く、200m先にコンビニエンスストアが1件あるのみです。出張者が多い関係で駅西口の1km四方には飲食店（主に居酒屋）が300店ほど営業しています。

平日昼間の歩行者は、高校生と高齢者、夜間は飲食店やビジネスホテルの利用者が主であり、休日は、近隣市町村から電車を利用してツインモールプラザに向かう学生が多くなっています。

観光客については、4月中旬から5月上旬に開催される「さくらまつり」の来場者や、冬季期間のスキー場利用者が主となっています。

⑦北上市の計画における対象地の考え方

北上市都市計画マスタープランにおいて、北上駅周辺を含めた市内中心部を都市拠点として定めていると共に、北上市立地適正化計画（参考情報参照）において、同区域を都市機能誘導区域及び都市居住区域として定めており、将来的に市全体としては人口の減少が予想されますが、同区域は人口の維持を目指しています。

(2) 既存施設の概要

名称	北上市民柔剣道場	北上市民弓道場	北上勤労者 体育センター	北上勤労者 体育センター管理棟
延床面積	747.40 m <sup>2</sup>	292.61 m <sup>2</sup>	1,342.67 m <sup>2</sup>	614.19 m <sup>2</sup>
構造	S造2階	W造1階	S造1階	RC造2階
主な 施設の 内容	1階：柔道場・剣道場計2面 2階：観覧席	弓道場10人立 近的的場：28.0m 射場幅員：16.38m 射場奥行：6.37m	バレーボールコート2面	事務室 料理実習室 集会室等
運営手法	指定管理者制度			
竣工	昭和44年12月1日	昭和43年9月1日	昭和44年3月1日	昭和43年3月1日
使用料 (1時間)	一般：570円 高校生以下：170円	一般：570円 高校生以下：170円 個人使用：100円	1面につき 一般：570円 高校生以下：170円	—

※使用料については、スポーツ少年団や学生利用は減免対象であり、無料となります。

### (3) インフラ関係

#### ①上水道

- ・北側4m市道：VPΦ100
- ・南側6m市道：DIPΦ100及びVPΦ100
- ・既存施設：南側市道より給水引込Φ50×2箇所

#### ②下水道

市道に下水管理設

### (4) 利用状況（添付資料の利用状況も参照）

- ・柔剣道場の主な利用者は、柔道スポ少、剣道協会、空手・キックボクシング・ダンス各教室。
- ・弓道場の主な利用者は、黒沢尻北高校と北上翔南高校の弓道部。
- ・両施設共に昼間の利用はほとんどなく、夕方以降の利用率も4割程度である。
- ・隣接している勤労者体育センターの主な利用者は、バレーボールスポ少、バドミントンスポ少、バドミントン協会、サッカー・ラグビーの一般利用等であり、利用率は9割前後である。

施設名称			北上市民柔剣道場	北上市民弓道場	北上勤労者 体育センター	北上勤労者体育 センター管理棟
歳 入	施設利用料 収入	R 1	378,310 円	268,810 円	590,480 円	—
		R 2	321,560 円	243,820 円	556,610 円	—
歳 出	指定管理料	R 2	計 3,600,000 円		計 7,417,000 円	
	修繕費等	R 2	0 円	0 円	187,000 円	0 円

## 6. 抱えている課題について

### 課題①

駅前の土地でありながら、利用者が余り多くない体育施設のみの立地となっており、ポテンシャル（建設需要、容積率）を活かした活用となっていない。

### 課題②

既存施設の老朽化が著しい。

### 課題③

利用者の駐車場が確保できておらず、路上に駐車するなど違法行為が多発している。

### 課題④

市の財政状況がひっ迫しており、財政負担を可能な限り軽減した事業スキームを組み立てる必要がある。

## 7. 調査への申し込みについて

### (1) 申込期間

令和3年10月1日（金）から12月15日（水）午後5時まで（必着）

但し、調査希望日の1週間前までとします。

### (2) 申し込み方法

当サウンディング型市場調査への参加をご希望される方は、「様式1 申し込みシート」と「様式2 ヒアリングシート」をメールにて提出下さい。件名は、【サウンディング参加申込】としてください。

### (3) 申し込み先

北上市 都市整備部 都市再生推進課 都市再生係 担当：藤原

Eメール：[kazutaka1610@city.kitakami.iwate.jp](mailto:kazutaka1610@city.kitakami.iwate.jp)

## 8. 参加条件について

- (1) 参加者は、自ら事業への参画に関心がある事業者とします。
- (2) 本社所在地は問いません。
- (3) 事業者単独の参加、複数企業の共同参加どちらも可とします。
- (4) 当市の競争入札等参加資格登録の有無に関わらず参加できます。
- (5) 事業参画の意思がなく、意見提案のみの参加はご遠慮下さい。
- (6) 北上市暴力団排除条例（平成27年北上市条例第28号）第2条第1号に規定する暴力団又は同条第2号に規定する暴力団員でないもの。



## 9. 事前説明会について

開催の予定はありませんが、事前に本事業の概要説明を希望される事業者様は、担当までご連絡下さい。

## 10. 留意事項

### (1) 事業者選定への影響

本調査への参加実績は、事業者選定における評価の対象とはなりません。

しかし、本調査の結果を基に、基本方針や募集要項等を策定する予定です。

### (2) 費用負担

調査への参加に関する全ての費用は、参加者の負担とします。

### (3) 提出書類について

提出書類の著作権は、それぞれの参加者に帰属しますが、提出資料は、返却致しません。当市は、結果概要の公表や事業化の検討以外の目的で提出書類を使用したり、情報を漏らしたりすることはありません。

### (4) 事業者公募について

本調査に不参加でも、将来実施予定の事業者選定に参加することは可能です。

## 11. 調査に関する関係スケジュール

### (1) 参加申し込み

令和3年10月1日から12月15日午後5時まで（必着）

但し、調査希望日の1週間前までとします。

### (2) 事前説明

全体での開催は予定していませんが、希望される事業者様は、ご相談下さい。

### (3) 調査の実施

令和3年11月1日から12月22日まで

### (4) 結果の公表

令和4年2月以降を予定

## 12. 事業に関する関係スケジュール（予定）

### 令和3年11月2日 サウンディング型市場調査（公開式）を実施

国土交通省が主催し、オンラインで実施するサウンディング型市場調査に申し込みしております。公開式であり、同業他社がいる中、さらに傍聴希望者もいる中での提案ではありますが、関心のある事業者様はご参加ください。当市主催の本調査と合わせて参加頂くことも可能です。



### 令和3年11月1日～12月22日 当調査の実施

当市が主催し、非公開式、事業者様と当市1対1対話式のサウンディング型市場調査を実施します。



- |              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| ■令和4年3月      | 市民や関係団体に建設方針周知                   |
| ■令和4年4月～6月   | 庁内で事業手法の検討・決定                    |
| ■令和4年8月      | サウンディング型市場調査（市主催）<br>内容：公募条件について |
| ■令和4年10月～12月 | 事業者公募                            |
| ■令和5年1月～2月   | 選考会                              |
| ■令和5年3月      | 事業者決定                            |
| ■令和5年4月～     | 契約、設計・建設                         |

・事業スケジュールについても、当調査において事業者様から意見を聞きながら適正なものを作成する予定であり、あくまでも現時点で想定している流れを参考までに示したものです。

・当市は、北上駅東口駐車場土地活用事業（参考情報参照）を進めるため、平成30年度にサウンディング型市場調査を実施し、平成31年度に事業成立した経緯があり、本事業においても同様の手法により展開していきたいと考えております。

### 13. 添付資料

- ①位置図
- ②土地・建物図面（既存）
- ③現況写真
- ④利用状況
- ⑤北上市について
- ⑥観光パンフレットマップ
- ⑦北上市の概要 2021

### 14. 参考情報

- ①北上市立地適正化計画

[https://www.city.kitakami.iwate.jp/life/kurashi\\_tetsuduki/toshikeikaku/toshikeikaku/10356.html](https://www.city.kitakami.iwate.jp/life/kurashi_tetsuduki/toshikeikaku/toshikeikaku/10356.html)

- ②北上駅東口駐車場土地活用事業

[https://www.city.kitakami.iwate.jp/life/kurashi\\_tetsuduki/douro/chushajo/7940.html](https://www.city.kitakami.iwate.jp/life/kurashi_tetsuduki/douro/chushajo/7940.html)

- ③北上市人口に関するデータ

<https://www.city.kitakami.iwate.jp/life/shisei/tokeijoho/jinkonikansurudata/index.html>

その他当市の情報については、北上市ウェブサイトをご覧ください。

<http://www.city.kitakami.iwate.jp/>

### 15. お問い合わせ先

北上市 都市整備部 都市再生推進課 都市再生係 担当：藤原

住 所：〒024-8502 岩手県北上市上江釣子 17-201-2

電 話：0197-72-8285（直通）

F A X：0197-77-2992

Eメール：[kazutaka1610@city.kitakami.iwate.jp](mailto:kazutaka1610@city.kitakami.iwate.jp)

ご不明な点等は、お気軽にお問い合わせ下さい。