事例No.	1509
公表年度	R3
団体の属性	一般市
団体名	岩手県北上市

事例区分	公営企業

タグ	・駐車場整備事業 ・公共施設活用 ・新たな政策手法の確立・活用

事例種類	官民連携

事例内容・タイトル

北上市東口駐車場土地の利活用について

出典

雑誌「公営企業」先進事例紹介（令和３年８月号）

先進事例紹介



北上駅東口駐車場土地の利活用について

北上市都市整備部都市計画課
都市計画係長　**高橋　能史**

1．はじめに

北上市は北上平野のほぼ中央に位置しています。北上川と和賀川が合流する肥沃な土地に美しい田園地帯が広がり、西に奥羽、東に北上山系の美しい山々が連なる豊かな自然に恵まれています。

古くから交通の要衝として栄え、国道４号、JR東北本線の南北幹線と、国道107号、JR北上線の東西幹線が交差して旧来の市の骨格はつくられました。その後、東北縦貫自動車道、東北新幹線などの高速交通体系も整備され、平成９年度には東北横断自動車道秋田線の全線が開通。東北の十字路として交通の利便性はますます高まりました。

また、県内でもいち早く独自に工業団地の造成を行い、積極的な企業誘致を行った結果、岩手県随一の工業集積を誇る内陸工業都市として発展してきました。

市営駐車場については、昭和58年６月に市街地の商業・近隣商業地域を中心に駐車場整備地区に指定し、あわせて、駐車場が不足している駅前に「北上駅前駐車場」を計画決定し、昭和59年から供用を開始しました。

その後「北上駅東口駐車場」を昭和61年JR北上駅東口設置と同時に整備し（自走平面式駐車場、374台収容）、「本通り駐車場」を本通り地区第一種市街地再開発事業により整備された複合型商業施設の一部として平成12年３月に供用開始し（自走式立体駐車場、収容台数1,450台）、駐車場の整備を進めてきました（その後、北上駅前駐車場については平成23年に市による管理を廃止し、譲渡済み）。

2．北上駅東口駐車場における課題

昭和57年に東北新幹線が開通し、昭和61年の北上駅東口開設にあわせて同年３月21日に北上駅東口駐車場を開業しました。その後利用者の増加により、平成９年３月に駐車場を拡幅し、敷地面積約10,000m^2、収容台数374台となりました。

元々の北上駅東口駐車場



【北上駅東口駐車場の概要】

・所在地：北上市川岸一丁目１番15号

・敷地面積：10,744.55m^2

・収容台数：374台

・種類：自走平面式駐車場

・利用時間：24時間365日

運営方法については、営業開始以来、直営方式で運営していましたが、平成18年度から指定管理者制度を導入し、警備・清掃・機械の保守・精算機内の料金回収・定期券発行など民間業者による管理運営を行ってきました。

平成29年度の施設の使用状況をみると利用台数は約９万台、売上高は約47,500千円で、この年度をもって施設整備に係る起債の償還が終了したことにより、指定管理委託料といった経費を差し引いたとしても黒字が見込める施設となりました。

ただしその一方で、駐車場施設（設備、白線表示等）の劣化が目立つようになりました。特に冬期は、屋根のない平面駐車場で24時間入出場が可能であり、常に場内には車があることから、駐車区画の除雪ができないほか、除雪した雪を堆雪するスペースが無いため駐車台数が減少するなどの問題がありました。このため、自家用車で通勤していた方が電車通勤に切り替えて定期需要が高まる時期にもかかわらず、駐車可能台数が減ってしまう事態となっていました。

また一般利用者と定期利用者の区画を分けていないことから、定期利用契約をしていても、駐車区画が減少する冬期には満車時に利用できない事態もおこり、新規の定期利用の要望があるにもかかわらず、定期利用者を一定数に抑えざるを得ない状況でした。

３．北上駅東口周辺整備の方向性

人口増加が続いた北上市も、平成17年（約94千人）から平成22年（約93千人）にかけて減少に転じ、人口減少や少子高齢化の進行と、市街地の拡大と低密度化が相まって行財政を取り巻く環境はより厳しくなることが懸念されていま

す。

これらの環境変化を踏まえ、当市では持続可能な都市を目指すため、各地域の生活を支える「地域拠点」と都市全体を支える「都市拠点」と地域間交流による人・モノ・情報の連携軸の形成による多極ネットワーク型都市「あじさい都市きたかみ」を都市像（平成25年度北上市都市計画マスタープラン策定）として掲げています。

この北上市都市計画マスタープランにおいて、北上駅周辺を含むエリアを都市拠点として位置づけ、都市の核として北上市全体のまちの活力と賑わいの創出を目指し、建て替えを実施する公共施設の誘導に努めることとしています。

また市内中心部の都市拠点形成を目的とした「北上市立地適正化計画」を平成30年３月に策定し、市として北上駅東口を含めた中心市街地の活性化を図っていく方針を示しました。

平成28年度に実施したPFI導入可能性調査の北上駅利用者アンケート等では、駅周辺の駅前という好立地を活かした都市拠点の形成の推進を望む声が多く寄せられ、北上駅東口は新幹線の乗降口でホテル等が立地しているものの、ビジネス客や観光客をもてなす飲食・小売りサービス等が少ないことや、４～５月の展勝地「さくらまつり」と８月の「みちのく芸能まつり」の開催期間以外の賑わいの創出が課題であることを認識しました。

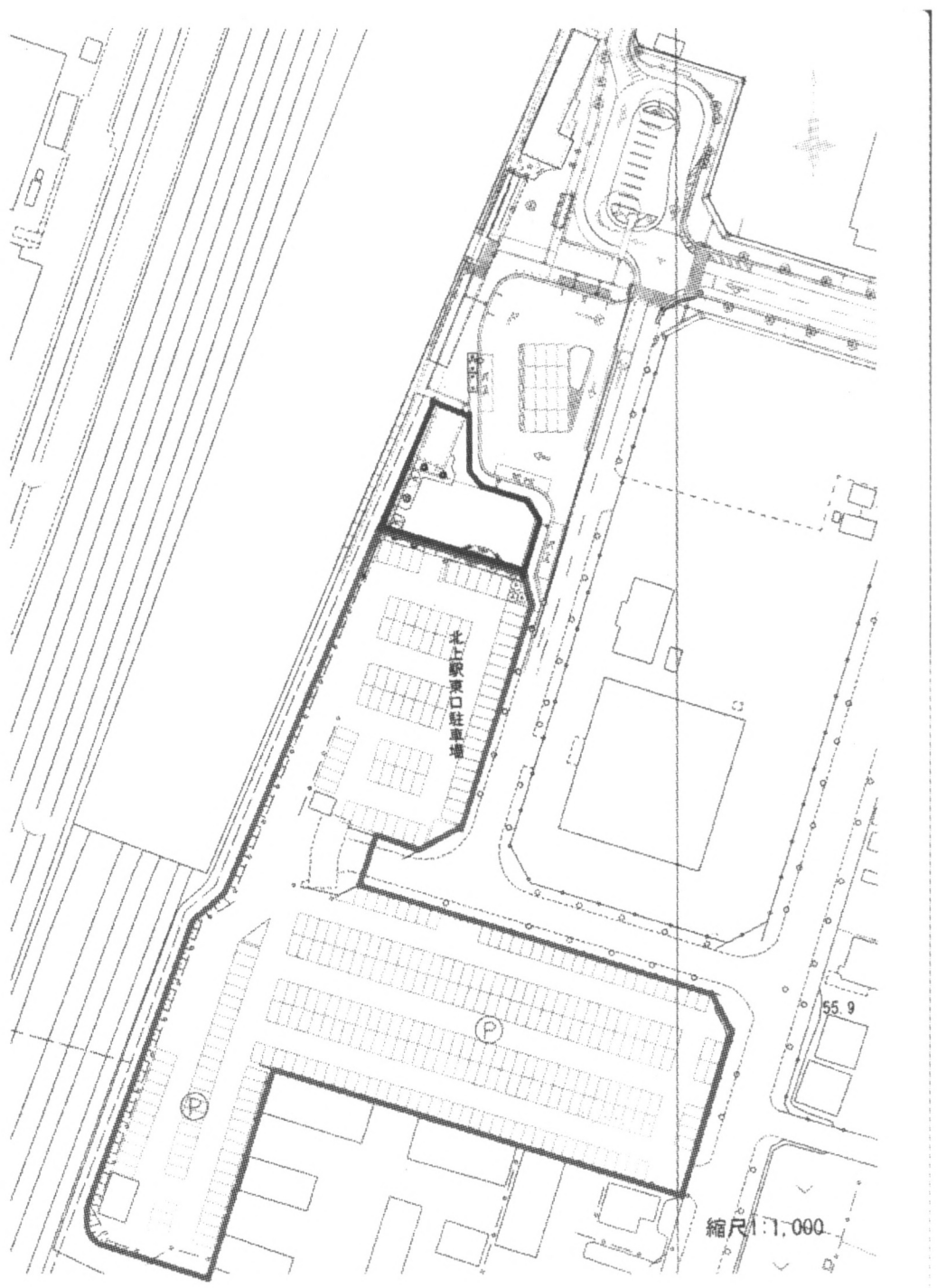
４．官民連携事業を活用した北上駅東口駐車場敷地の有効活用に向けた取り組み

北上駅東口駐車場の活用について模索している中、平成29年に市内に半導体の大型工場の新設が決まりました。その結果、関連事業者も含めた就業者数の著しい増加により、市内における賃貸住宅のキャパシティ不足が懸念されることとなりました。また、関連事業者の進出に対しても、北上駅前を中心に事務所を探す動きがあるものの、需要に相応する物件が不足するなど、市内の状況が変化しました。

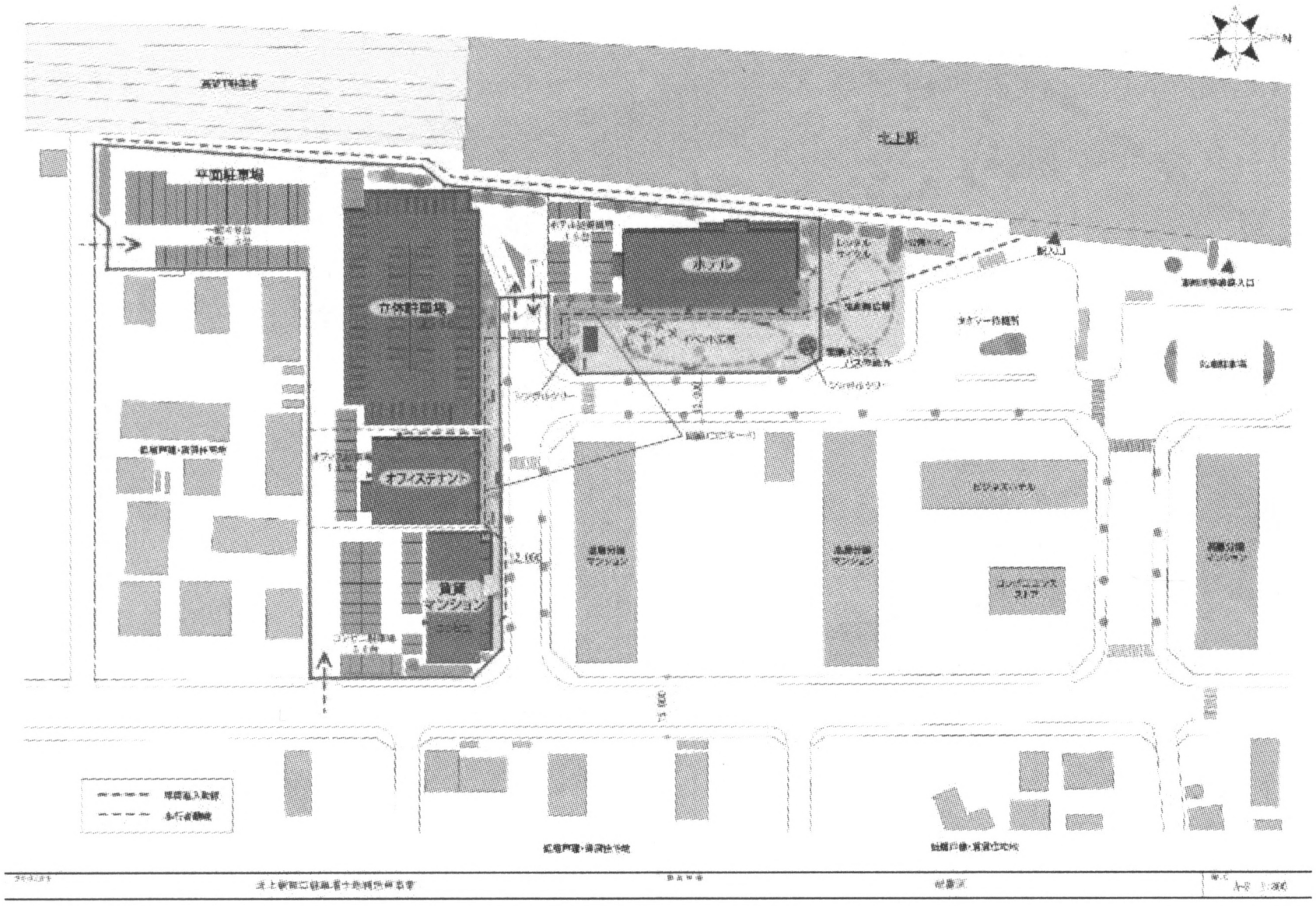
こうしたことから、北上駅東口に設置している平面駐車場を立体化するなどして高度利用を図るなど、有効的な活用策について様々な可能性を探ることとしました。

そこで平面駐車場として利用している駅前市有地について、駐車機能を維持しつつ、駅前というポテンシャルを活かした都市拠点の活性化に結び付く土地活用を公民連携によって実施できるのか否かを確認するため、平成30年９月に国土交通省主催のサウンディング型市場調査に参加することとし、本格的に北上駅東口駐車場土地の利活用の検討に取組み始めました。

北上駅東口駐車場の平面図



土地利用平面図（事業者提案）



このサウンディング型市場調査は、自治体が公有不動産に関する情報を提示し、不動産・建設・ビル管理等の民間事業者が、どのような事業内容、建設・運営手法が可能であるかを自治体に対して提案するというものです。

【北上駅東口駐車場土地利活用に向けた確認事項】

① 市場性はあるのか

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

【前提条件】

① 当市の現況等に対応した土地活用とすること

② 建築物の運営は、民間事業者とする

③ 土地は、賃貸借又は売却とし、一部の賃貸借・売却も可とする

④ 駅利用者のための駐車場を附帯すること

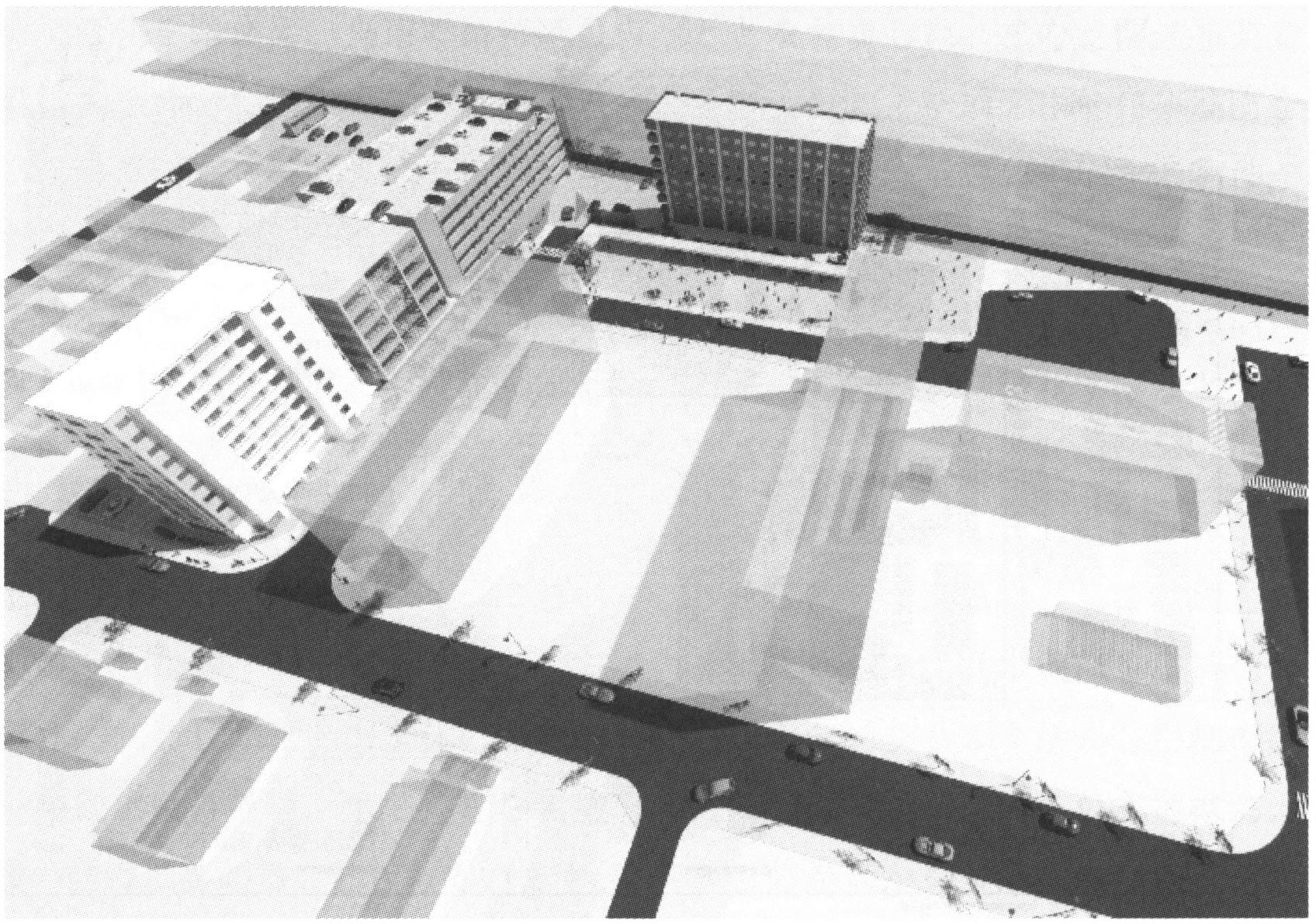
⑤ 新設した駐車場の運営は、市営・民営どちらも可であるが、経営ノウハウがある民営の方が望ましい

尚、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拠点都市として定めていると共に、北上市立地適正化計画において、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、大型店舗や病床数20床以上の病院、市内全域からの利用が想定される子育て支援施設や保健施設を誘導する方針を示しています。これにより、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。

（サウンディング型市場調査「北上市説明資料」より抜粋）

公開式のサウンディング型市場調査へ参加し、民間事業者の方々より関心をいただくことができたことで、北上駅東口駐車場の土地利活

完成イメージ（事業者提案）



用の可能性を改めて感じることができました。

その一方で、公開式の場合には、一般的に同業他社がいる中であるため、詳細な内容や具体的な提案は少ないと言われていたことから、その後、平成30年12月から翌１月にかけて、１対１の対話式による非公開式のサウンディング型市場調査を北上市独自で開催し、事業性の有無や事業内容について提案を受けながら実施可能性を探ることとしました。

この非公開式のサウンディング型市場調査では、特にどのような事業内容、建設・運営手法が考えられるのかという点を中心に確認を行い、より具体的な事業提案を受けることができたところです。

その結果、市場性の有無や事業内容等について確認することができ、大型工場の新設や関連事業者等の進出による住居及び適当な広さの事務所が不足するという課題に対して、駐車機能を維持しつつ、情勢の変化に応じた有効的な土地活用が行えると判断したことから、事業実施に向けた基本方針の策定や募集要項の作成等を進め、事業者公募の準備を行うこととしました。

なお、平成31年２月には、募集要項作成の参考とするために、再度、公開式のサウンディング型市場調査に参加しました。具体的には、公有地利活用事業において、他自治体の事例や事業者の経験・ノウハウや知見等を鑑みて募集の際に設定した方がいい条件及び当事業に関連したもので事前に公表してほしい情報について、それぞれ確認を行いました。

また、立体駐車場の建設等土地の有効活用を行うためには、用途地域が「近隣商業地域」のままでは容積率を確保することが困難であることから、「商業地域」への用途変更を行うこととしました（令和２年３月都市計画決定）。

■サウンディング型市場調査等を経て作成した事業概要等

【事業の概要】

事業者は、自らの資金により、対象土地

の利活用に関する企画、設計及び建設等を行うと共に、土地契約期間中における維持管理及び運営を行う。

土地は、原則市が事業者に使用貸借（無償貸与）する。

事業者の選考は、専門家による外部委員、市幹部職員による内部委員にて組織される選考委員会にて行うこととする。

【事業実施（内容・スキーム）におけるメリット】

・本事業実施者

(1) 市場性が高い駅前に事業用地を確保できる

(2) 土地の賃借料がかからないので、建設費や運営費等に資金投入ができる

(3) 土地は使用貸借なので、土地に係る固定資産税がかからない

・市

(1) 都市拠点の形成に資する活用ができる

(2) 駐車場の老朽化や、住居・ホテル・事務所供給等の課題を解決できる

(3) 市が財政負担せずに、駅前に現台数以上の駐車場を新設できる

(4) 建物の運営は、民間事業者のノウハウを活用

(5) 税収の増加が期待できる

5．公募の実施

令和元年５月に、北上駅東口駐車場土地利活用事業実施方針及び公募要項を作成し、公募を開始しました。

【実施方針】

(1) 立地適正化計画等当市の方針と合致し、「あじさい都市」実現に向けた市全体を支える都市拠点の形成に資する活用とする

(2) 駅利用者の駐車場を確保する

(3) 当市は、古くから工業振興に注力している都市であること、及び北上駅東口は、新幹線乗降口に近く出張者が多く利用する特性上、事業者の利便性を高めるような活用とする

(4) 大型新工場の建設により生じている当市の課題を解決するような活用とする

【公募の際に設定する主な条件】

必須条件

(1) 商業地域（容積率400％）への用途変更を前提として公募する

(2) 建物の運営事業者は、民間事業者とする（駐車場は下記参照）

(3) 駅利用者のための駐車場を現状台数（374台）以上附帯すること

(4) 土地に関する契約は、当市に建物の買い取り請求権が発生しない内容とする

(5) 建物、設備等は、現状のまま引き渡すこととする

(6) 駐車場を全面利用停止しない工事スケジュールを提示すること

(7) SPC 等の設立の際に、当市は出資しない

(8) 事業が不採算となっても、当市は財政支援をしない

必須条件ではないが、原則として求める条件

(1) 新設した駐車場の運営は、民営とす

る

(2) 土地は、使用貸借（無償貸与）とする

【選考の際に重視する点】

(1) 実施方針に合致したもの

(2) 事業実施の確実性、運営における継続性が見込めるもの

(3) 当市のまちづくりを理解した内容であるもの

(4) 当市が求めている要求水準（施設・規模等）を満たしているもの

必須：駐車場　優先順位が高いもの：マンション＋ホテル＋事務所

（「北上駅東口駐車場土地利活用事業実施方針」より抜粋）

条件の設定として、現状の台数（374台）以上とし、利用形態として現状の時間貸し及び定期貸しの２パターンを維持することとしました。

また、当市として駅前の駐車場は将来にわたって確保したい施設であることから、土地について原則的条件として「駐車場用地等」という使用目的を明記した形での使用貸借（無償貸与）とし、本来事業者が負担すべき土地の賃借料を無償とすることで、建設費や運営費等に資金投入し、より事業効果を高めようとしました。

そして選考の際に重視する点として、当市の課題解決に資する施設を掲げました。具体的には、駐車場（374台以上）の建設を必須条件とし、プラスで優先順位が高い施設としてマンション＋ホテル＋事務所とする工夫を行いました。

６．優先交渉権者の決定

募集に当たっては事業者の経験やノウハウを活かした土地活用について提案してもらうため、公募型のプロポーザル方式で募集を行いました。

また選考においては、選考委員会を組織し、一次選考（書類審査）、二次選考（プレゼンテーション審査）を実施のうえ優先交渉権者を選考し、市が決定することとしました。

上記の結果、令和元年10月に優先交渉権者を決定し、その後、令和２年３月には当該優先交渉権者と土地使用貸借契約の締結及び財産の（土地）の無償貸付について市議会の議決を得ました。

【優先交渉権者の提案】

※現在、一部変更有り

■立体駐車場

５層６段、452台

■ホテル

９階建て、193室

■賃貸マンション

10階建て、54戸

■オフィステナント棟

６階建て、23区画

■その他

イベント等で活用できる公共空地、各施設を繋ぐ歩行者用の回廊

【選定理由】

・北上駅東口における現状の何もないというイメージの変化が期待できる。

・当市において課題として挙がっている、ホテル、住居不足を解消する提案である。

・歩行者専用の回廊を設置するなど導線が

さくら PORT・PARKING



描かれており、空間全体のレイアウトが良い。

・公共空間を設ける発想が良く、イベント等の開催により賑わいの創出が期待できる。

（「北上駅東口駐車場土地利活用事業に関する優先交渉権者及び次点交渉権者の決定」より抜粋）

これまでの駐車場台数を確保しつつ、平面駐車場時の課題である積雪への対応を図るとともに、大型工場の新設決定後の市内の環境変化への対応として、賃貸住宅や空き事務所の確保へ踏み出すことができました。

そうした課題解決にプラスして、北上市の玄関口である北上駅東口の新たな顔として「さくら PORT・TOWN」が完成するよう、引き続き事業者と協力しながら一緒に創り上げてまいります。

7．おわりに

北上駅東口駐車場土地利活用事業により整備される新たな街区は、「さくら PORT・TOWN」と命名され、令和３年２月に立体駐車場「さくら PORT・PARKING」がオープンし、現在はホテル、オフィス、マンション棟の工事を進めているところです。

市有地を有効活用し、高度利用することで、