

五百石駅周辺整備事業に係るサウンディング型市場調査結果

立山町では、五百石駅周辺の再整備に向けて、民間事業者との連携可能性を探るサウンディング型市場調査を実施しました。

調査を通じて、多くの民間事業者の皆様から再整備にあたっての貴重なご意見・ご提案をいただきました。

本調査の結果を、以下のとおり概要としてとりまとめました。

1. サウンディング型市場調査の実施スケジュール

内容	日程
実施要領の公表	令和7年7月7日（月）
参加申込書の提出	令和7年7月18日（金）まで
アンケート調査票の提出	令和7年7月25日（金）まで
個別対話（1回目）の実施	令和7年8月

2. サウンディング型市場調査の参加者

業種	参加事業者数
建設	5者
宿泊事業	2者
デベロッパー	2者
金融	2者
合計	11者

3. 事業者意見の概要（主なご意見）

（1）事業者として取り組むことのできるアイデアについて

【宿泊施設について】

- ・ 宿泊施設は小～中規模が適正である。
- ・ ビジネス向けと観光客・ファミリー向けの両方の客室を備えた宿泊施設を想定する。
- ・ 立山山麓や富山駅前のホテルとは差別化できる、立山町らしい魅力がある宿泊施設にできると良い（具体的なアイディアとして、立山連峰の眺望が可能な高さにする、立山町の特産品の購入や地場産品を使った食事を楽しめる、立山町の観光・レジャースポットを周遊しやすい移動手段がセットになったパックがあるなど）。

（ターゲットとなる客層の想定について）

- ・ ビジネス向け・観光客向けのどちらも考えられる。
- ・ 観光の人流や観光客の属性を踏まえ分析が必要。特に冬季の稼働率確保が課題になる。
- ・ 観光客向けを基本としながらも、町内企業への出張者などのビジネス客の取り込みも必要であり、町にも協力してほしい。
- ・ 春～秋は山間部の砂防工事従事者の宿泊需要が考えられる。

(1) 事業者として取り組むことのできるアイデアについて

- ・インバウンド層やファミリー客など単価の高い層を取り込む。
- ・富裕層向けにペット向けの温浴やトリミングの施設を充実させ長期滞在を促す。

【温浴施設について】

- ・宿泊施設の温浴施設を日帰り利用も可能にする。
- ・町内平野部に既に温泉施設があることに加え、温浴施設の維持管理の負担感は大きいことから、温浴施設の整備の判断は慎重に行いたい。

【地域の魅力・資源などを知り楽しめる施設について】

- ・「地域産品を使用した飲食施設」「お土産販売所」を整備する。
- ・町の特色を PR する展示を行う。

【マルシェの開催などに活用可能な空間/キッチンカー等の営業スペースについて】

- ・マルシェの開催やキッチンカーの出店が可能となるスペースを確保する。
- ・季節ごとのイベントや朝市やフリーマーケットを行うことによって、交流が促進されるのではないかな。

【地域交流施設について】

- ・地域住民が自由に活用できる多目的空間として、音楽スタジオや音響設備付きのパフォーマンススタジオ、グループ学習スペースやミーティングスペースを設置する。
- ・IT を活用した「e スポーツ」「3D プリンターなどの工作 DIY アートスタジオ」「web 個室」を整備する。
- ・地元の中高生の将来のキャリア教育となる機会を提供する。

【診療機関について】

- ・地元ニーズに対応する皮膚科や歯科、子育て世帯向けに小児科や町内で不足している整形外科、富裕層向け美容クリニックの誘致が考えられる。また、登山客向けのマッサージ施設の誘致も考えられる。

【その他付加すべき機能について】

- ・「子育て世代を呼び込む施設」「屋根付き広場」「屋外イベントステージ」「アーバンスポーツ施設」「サイクルステーション」「周辺観光を可能とする交通の確保」など。

(2) 本事業の事業手法について

【宿泊施設を中心に、各施設や空間に対する意見】

- ・整備予定地全体のコンセプトは、まちづくりの根幹を成す重要な要素である。コンセプトが不明確であったり、事業者の進出・撤退によって方向性が揺らいでしまうと、地域全体の整合性が失われ、中途半端なまちづくりとなるおそれがある。
- ・地域の名産品を購入できる場所は訪問の目的地となり得るため、宿泊施設と一体的に整備することで相乗効果が期待できる。
- ・宿泊施設内にイベントホールを整備しても、利用率はそれほど高くないため、ホテル内にはホールよりも客室を整備し、人を呼び込み、イベント会場としては地域の施設を利用してもらう方が地域全体の経済効果は高くなる。
- ・収益を生む機能（宿泊施設等）と収益性はないが必要な機能（地域交流施設）は分けてゾーニングをしておくことで、運営時に事業者間のハレーションが起きにくくなり、また、サブ

リース時に賃料の設定が明確になる。 ・現在の敷地形状では宿泊施設の整備は可能だが、他機能との一体的な整備は困難。空間全体としての一体感を出しにくい。 ・見た目の印象や整備しやすさ、駐車場やバスの乗り付けやすさの観点から、まとまりのある成形の土地とした方が良い。
【施設群の配置やゾーニング】 ・宿泊施設の整備は駅利用者のアクセス性が高まる観点から県道北側敷地が望ましい。 ・県道北側敷地の懸念点は、整備予定地が不整形である点、既存建物への対応、水路が通っており建物整備に制約ができる点である。 ・宿泊施設の敷地内または周辺に駐車場を確保することが重要。現五百石公民館敷地やまちなかファーム跡地を駐車場用地とすることも考えられる。
【宿泊施設の土地・建物の所有形態】 ・土地及び建物を民間が所有することを希望する。建築発注のタイミングが見極めやすい点や、地価が低廉である点が理由である。 ・土地は町の所有とし、民間が借地し建物整備を行う方式を希望する。初期投資が抑えられる点や出資を受けやすい点が理由である。 ・エリア一体の整備コンセプトを担保し、かつ民間企業にとっては資金調達を行いやすくするためには、地元企業と自治体とホテル運営事業者でアセットを所有する SPC を設立する手法が望ましい。
【施設の整備手法および維持管理・運営手法】 ・宿泊施設は民間事業者による整備と維持管理・運営が望ましい。 ・地域交流施設は町による整備と維持管理・運営が望ましい。一方で、民間事業者が整備し町に賃貸し、町が運営する手法や、町が整備し運営と維持管理を指定管理者制度等により民間事業者に委託する手法も考えられる。
【課題や懸念点】 ・本事業の課題や懸念点として、「整備予定地内の民有地への対応」「宿泊施設の需要の見通し」「五百石駅周辺の飲食店の充実」「立山黒部アルペンルートまでの公共交通の確保」が挙げられる。 ・長期的なまちづくりの観点から、地域住民が整備段階から運営段階まで継続的に参画できる体制づくりが必要である。
【各施設の合築の可能性について】 ・宿泊施設と地域交流施設の合築については、合築により建設コストを抑えることができるメリットがある。 ・想定される利用者の違いや、設計基準、施設の耐用年数が不均一である施設を複合化すると、施設の管理・運営はしづらいものになる。 ・診療所については宿泊施設との合築は避けた方が良い。 ・賑わいの拠点となることを目指すことを重視すると、外から目につきやすい低層階に無人の施設や営業していない店舗があると、寂れた印象を与えやすい。“賑わっている”“行ってみたい”という印象を与えるためには、宿泊施設との複合化は宿泊客が主に往来する夕方から夜間にかけて人の動きがある施設であれば検討しやすい。一方で、住民による日中の利用が

中心となるホールなどは合築しない方が良い。

【本事業への参入可能性や条件】

- ・ 地方創生の観点や、地元企業としてのまちづくりへの貢献から参入を検討する。
- ・ 地元企業と連携ができれば参入が可能である。
- ・ 一方で、立地的に集客が厳しく事業成立が困難である。
- ・ 施設の運営に町が参入しノウハウを習得して他事業にも展開し、地域活性化につなげることが望ましい。
- ・ その他、「観光地へのアクセス強化」「観光需要把握のための資料提供」などを希望する。

4. サウンディング型市場調査を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型市場調査を通じて、五百石駅周辺の再整備の実現に向けて、民間事業者の皆様から実績や知見に基づくさまざまなご意見をいただきました。

地方創生や地域貢献の観点から事業への参入を前向きに検討するお言葉とともに、宿泊施設の望ましい事業手法や、関連施設も含めた具体的な整備アイデアをお聞かせいただいた一方で、立地条件から見た事業性や敷地条件における制約への懸念も寄せられました。また、地域交流施設については、町による整備・運営・維持管理が望ましいとするご意見を多くいただきました。

今後は、本調査結果を踏まえ、整備予定地の配置やゾーニング、最適な事業手法について検討を進め、改めて民間事業者の皆さまからご意見を伺う機会を設ける予定です。