

山形駅西口賑わい拠点整備に係るサウンディング型市場調査実施要領

1 調査の趣旨

山形市と東日本旅客鉄道株式会社東北本部（以下、「JR 東日本東北本部」）は、山形駅が山形市のゲートウェイとして産業各分野の核となる施設であるという共通認識のもと、今後の中長期的な駅周辺地域の活性化について検討を重ねてきました。

山形駅東口エリアについては、「日本一の観光案内所」構想の実現に向けて基本計画策定が進められているところですが、今後、山形駅周辺地域のさらなる活性化に向け、公民連携による西口エリアの賑わい創出と発展、及び山形駅を中心とした東西エリアの回遊性向上が期待されています。

そこで、JR 東日本東北本部が山形駅西口に所有する土地及びその周辺エリアの利活用策の検討にあたり、民間提案による利活用案の募集を目的として、民間事業者の皆様との対話をを行うサウンディング型市場調査を実施します。

2 サウンディング型市場調査

サウンディング型市場調査とは、公共・公益性の高い土地利用やその事業計画の検討にあたり、民間事業者の皆様と対話を通して広く意見や提案を求めるこことにより、実現性が高く事業効率のよい公募条件を把握する市場調査のことです。

3 調査対象地

調査対象地は下記 JR 東日本所有地を基本とします。ただし、山形駅の東西エリアや霞城公園、周辺商店街等の回遊性向上に向け、山形駅西口駅前広場などの周辺施設を含めたソフト面での一体的な活用を提案に含めることも可能とします。

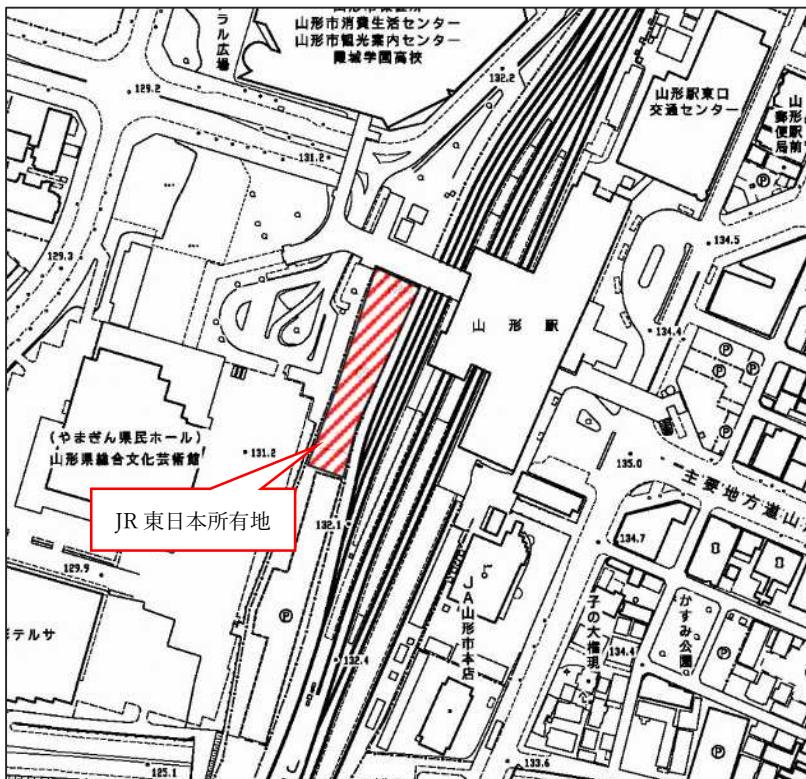
なお、都市計画による制限については、都市計画情報を参照してください。

（参照 URL : <https://www2.wagmap.jp/yamagata/Portal>）

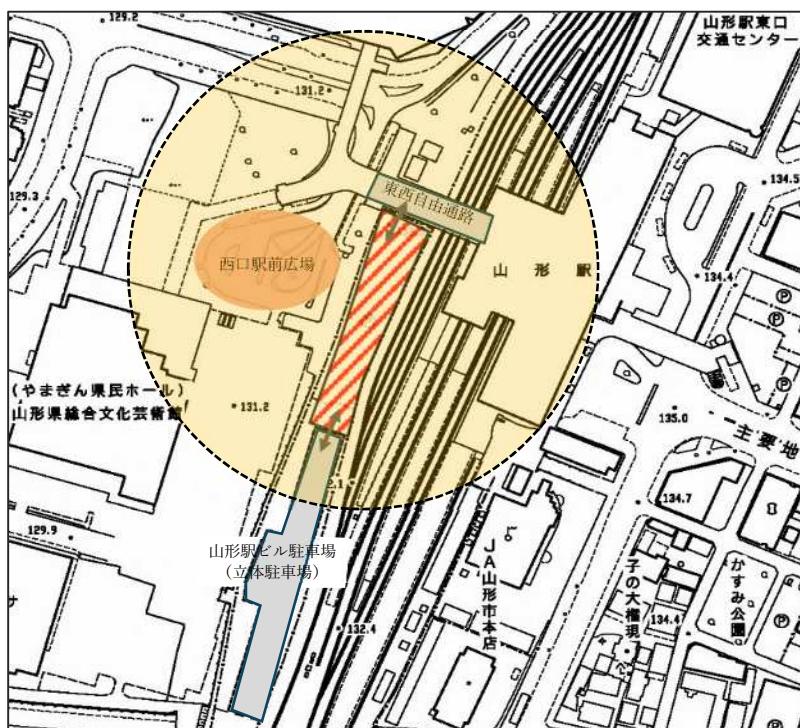
<JR 東日本所有地>

所在地	山形市双葉町一丁目1番
敷地面積	約 1,830 m ²

【位置図】



(活用のイメージ)



【凡例】

- ↔ 調査対象地（新たな施設）との接続が可能な施設
- 周辺施設との回遊性向上を目指すエリア
- 主な周辺施設

4 スケジュール

内 容	日 程
①サウンディング型市場調査の公表	令和8年2月9日（月）
②説明会・現地見学会の参加受付	令和8年2月9日（月）～2月20日（金）
③説明会・現地見学会の実施	令和8年3月4日（水）～3月5日（木）
④質問の受付	令和8年3月6日（金）～3月19日（木）
⑤質問への回答	令和8年3月23日（月）～4月10日（金）
⑥対話への参加申込期間	令和8年3月23日（月）～4月24日（金）
⑦対話の実施日時・場所の連絡	令和8年5月15日（金）
⑧提案書等の提出	対話の日の5営業日前
⑨対話の実施	令和8年5月22日（金）～6月11日（木）
⑩実施結果の公表 (申請件数、対話数等の概要)	令和8年8月末

5 対話の内容

（1）対話の対象者

山形駅西口賑わい拠点整備事業の実施主体者となる意向を有する法人又は法人のグループ
ただし、次のいずれかに該当する場合は、対象外となります。

- ①地方自治法施行令（平成22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ②会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ③暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団に該当する者、又は、同第6号に規定する暴力団員が経営に実質的に関与する者

（2）活用の条件

以下の条件を満たすご提案をお願いします。

- ①「1 調査の趣旨」を踏まえ、山形駅周辺地域のさらなる活性化に資する事業としてください。
- ②山形市の政策（山形市中心市街地グランドデザイン等）を踏まえた事業としてください。
- ③施設の所有形態について提案してください。
- ④調査対象地を中心に、山形駅東西の周辺施設との回遊性に寄与する事業としてください。
- ⑤新たな施設は隣接する「山形駅ビル駐車場（運営：仙台ターミナルビル株）」の立体駐車場や山形駅東西自由通路との接続も可能とします。
- ⑥民間事業（資金調達、計画、設計、施工、管理、運営、解体等）としての実施を原則とします。
- ⑦民間事業としての事業実施に併せ、相乗効果が発揮でき、山形駅周辺の活性化に向け効果的な公共機能がある場合、提案に含めることも可能とします。提案の際には、概算事業費（施設整備費、維持管理費、運営費等）を記載してください。

[留意事項]

山形市とJR東日本東北本部で勉強会を設置し、山形駅西口の開発に向けて下記のとおり「基本的な考え方」をまとめています。ただし、「基本的な考え方」を踏まえつつ、利活用事業についてはこれに限らない提案も可能とします。

【基本的な考え方】

①ターゲット

メイン：地域住民、サブ：来街者（観光客を含む）

②あるべき姿

地域住民にとっても来街者にとっても通過点ではなく目的地となること

③コンセプト

「Your third place やまがた」

西口エリアの賑わい創出と山形駅を中心とした東西エリアの回遊性向上を目的に、新たに人が集い、ヒト・コト・モノが交わる空間となることを目指しています。

地域住民にとっては「西口エリア」が、観光客にとっては「山形」が、心身を癒す「第3の居場所」となることで、西口エリアの価値最大化を図ります。

④求められる機能例

- ・興味がわく場所
- ・自分らしく心穏やかに過ごせる場所
- ・活気のある場所
- ・市民の居場所
- ・健康になる場所
- ・おもてなしをする場所

（3）主な対話内容

- ①事業内容
- ②中心市街地活性化への波及効果
- ③事業の役割分担、事業スキーム
- ④概算事業費・資金計画・収支計画
- ⑤事業スケジュール
- ⑥契約方法
- ⑦課題や参入障壁
- ⑧その他

（4）対話の進め方

（3）の内容について、提案書やヒアリングシートを基に一括してご説明いただいた後、質問をさせていただき意見交換を行います。なお、提案内容によっては、対話の進め方を変更する場合があります。また、時間は、1提案者あたり1時間程度を想定しています。

6 対話の手続き

(1) 説明・見学会

市場調査へ参加を希望する事業者向けに、当該敷地の概要等について説明・見学会を開催します。

参加を希望される方は、様式1に必要事項を記入し、電子メールにて申し込みください。

①申込受付期間

令和8年2月9日（月）～2月20日（金）

②申込先

「8 連絡先及び提出先」のとおり

③説明会開催日

令和8年3月4日（水）～3月5日（木）

④会場

（仮）山形駅西口

⑤申込方法

電子メールで申し込みください。件名は「山形駅西口賑わい拠点整備に係るサウンディング型市場調査説明会・見学会参加申込」としてください。

⑥その他

説明・見学会に参加しなくとも、対話に参加できます。

(2) 対話に先立つ質問

説明・見学会実施後、本調査に関する質問等を次のとおり受け付けます。なお、質問及び回答は、ホームページ上で公表します。また、回答が公表されてから、対話が終わるまでの期間は質問を受け付けませんので、ご了承ください。

①質問の受付期間

令和8年3月6日（金）～3月19日（木）

②質問への回答時期

令和8年4月10日（金）まで

③申込先

「8 連絡先及び提出先」のとおり

④申込方法

電子メールで申し込みください。件名は「山形駅西口賑わい拠点整備事業質問」とし、本文には企業名、担当者の所属、氏名、連絡先と質問を記載してください。必要に応じ、補足資料としてPDF、WORD、Power Point形式のファイルを添付していただいて結構です。（※データ容量10Mまで）

(3) 対話

参加を希望する場合は、様式 2 に必要事項を記入し、電子メールにて申し込みください。

①申込受付期間

令和 8 年 3 月 23 日（月）～ 4 月 24 日（金）

②申込先

「8 連絡先及び提出先」のとおり

③対話実施日、場所

日程：令和 8 年 5 月 22 日（金）～ 6 月 11 日（木）

場所：（今後調整）

参加申込いただいた担当者あてに、具体的な日時、場所を電子メールにて連絡します。希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

④エントリーシート申込時の記載事項

件名は「山形駅西口賑わい拠点整備事業対話参加申込」とし、エントリーシートを添付して送付してください。

⑤ヒアリングシート等の提出

別途お知らせする対話予定日の 5 営業日前までに、様式 3 のヒアリングシートを送付してください。件名は「山形駅西口賑わい拠点整備事業ヒアリングシート提出」としてください。

必要に応じ、補足資料として PDF、WORD、Power Point 形式のファイルを添付していただいて結構です。（※データ容量 10M まで）

⑥その他

対話は、参加事業者の知的財産保護の観点から、個別に実施します。なお、事前に提出いただいだ資料について、JR 東日本東北本部及び山形市の必要部数は JR 東日本東北本部及び山形市で印刷いたします。

(4) 実施結果の公表

①対話の実施結果については、参加事業者のアイディア及びノウハウの保護に配慮した上で、要旨を山形市のホームページで公表します。

②参加事業者の名称は非公表とします。

7 留意事項

(1) 参加事業者の扱い

当該施設に関する公募事業等が実施される場合、サウンディングへの参加実績について、有利に取り扱うことは行いません。ただし、公募条件等に反映されるような有用な提案については、募集時に加点の対象とするなどの可能性があります。

(2) サウンディングに関する費用

サウンディングへの参加に伴う移動や書類作成及び提出等にかかる全ての費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力依頼

必要に応じて、追加対話（文書照会を含む。）を実施させていただくことがあります。その際は、ご協力をお願いします。

(4) その他

- ①サウンディングで提出された書類については、著作権は作成事業者に帰属しますが、返却はいたしません。
- ②対話にあたって知り得た情報を、許可なく第三者に伝えることを禁止します。
- ③サウンディングに不参加でも、将来、事業実施者の募集をした場合に、募集に応募することは可能です。

(5) 参加要件

- ①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項及び第 2 項の規定に該当しない者であること。
- ②エントリーシートの提出日時点において、会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 475 条若しくは第 644 号の規定に基づく清算の開始、破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条第 1 項若しくは第 19 条第 1 項の規定に基づく破産手続きの申立て、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく再生手続きの申立てがなされた者でないこと。
- ③エントリーシートの提出の日からサウンディング型市場調査実施期間までの間において、指名停止の措置を山形市から受けていない者又は受けることが明らかである者でないこと。
- ④山形市契約規則（昭和 39 年市規則第 18 号）第 12 条第 5 号に該当しないこと。

8 連絡先及び提出先

〒990-8540 山形県山形市旅籠町 2-3-25

山形市まちづくり政策部まちなみデザイン課 担当：高橋、富樫

TEL：023-641-1212（内線 513）、FAX：023-624-8903

E メール：machinami@city.yamagata-yamagata.lg.jp

及び

〒980-8580 宮城県仙台市青葉区五橋 1-1-1

東日本旅客鉄道株式会社 東北本部 マーケティング部 マーケット創造ユニット 担当：関口、佐藤

TEL：022-266-9640

E メール：28G102010@jreast.co.jp

※1 各申込は、上記メールアドレス 2 か所（山形市及び JR 東日本東北本部）へ提出願います。

※2 質問等は、「6 対話の手続き （2）対話に先立つ質問」に記載のとおり、上記メールアドレス 2 か所（山形市及び JR 東日本東北本部）へ提出願います。必要に応じ、補足資料として PDF、WORD、Power Point 形式のファイルを添付していただいて結構です。（※データ容量 10M まで）