

# 市有財産（上越観光物産センター） サウンディング型市場調査実施要領



## 1 調査の目的

調査の目的は次のとおりです。

- 上越市では、将来にわたり持続可能な市政運営を進めていくため、事務事業の見直しや経費の削減による歳出の抑制を図る一方、市民ニーズや社会経済情勢の変化等に対応し得る安定した財源の確保を図るため、売却が可能な資産の処分を進めています。
  - 上越観光物産センターについては、平成3年の供用開始後、30年以上が経過し、特産品販売、観光コンベンション等の在り方の変化や多額の修繕費用が見込まれること等から、令和5年4月から施設を休止とし、今後の利活用について、早期に方向性を決定することとしています。
  - 本調査の結果を踏まえ、令和5年度中に利活用希望者を募る予定としていますので、利用希望について、積極的なご意見、ご要望をお寄せくださいますようお願いいたします。
- ※ サウンディング型市場調査とは、公共施設等の活用について、処分方法検討の段階で、公募により民間事業者や市場の動向を調査することです。行政は市場性等を把握でき、民間事業者等にとっては、行政に対し、考え方等を直接伝えることができる等の利点があります。

## 2 調査の対象施設

調査の対象施設は次のとおりです。

施設名称	上越観光物産センター
所在地	上越市大字藤野新田175番地1
財産区分	土地・建物
施設概要	(1)大ホール (2)ふるさとコーナー (3)OA情報コーナー (4)中ホール (5)会議室 (6)展示ギャラリー (7)その他附属施設
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造2階建
延床面積	2,463.59㎡
用途地域	第一種住居地域
建築年月	平成3年4月
備考	令和5年4月から休止中

土地の範囲は、別紙1を参照ください。

## 3 調査の参加資格

調査の参加資格は次のとおりです。

- 参加者は、対象施設の有効活用に当たり、実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ、それら法人又は法人グループへの仲介事業者とします。
- ただし、次のいずれかに該当する場合は除くものとします。

- (1) 上越市暴力団の排除の推進に関する条例に規定する暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団若しくは暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有するもの
- (2) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定により、一般競争入札の参加を制限されているもの

## 4 調査の内容

調査の内容は次のとおりです。各項目((1)~(5)すべて)について、事業アイデア等を提案してください。

(1) 希望する取引形態（売買又は貸付け）

(2) 施設の活用方法

ア又はイのいずれかを選択したうえで、活用方法について、具体的に提案してください。

ア 既存建物を活かしたうえでの活用

イ 既存建物を取り壊したうえでの活用

(3) 売買や貸付けに当たっての希望価格

(4) 周辺既存施設への影響について

提案する「(2) 施設の活用方法」が、隣接市所有施設(リージョンプラザ上越、上越科学館、別紙2、3参照)及び周辺の商業地域に与える影響について、提案してください。

(5) 取引に当たり市に配慮してほしい点

< 調査にあたっての留意点 >

- 当該施設は、施設存続にあたって、別紙4のとおり修繕が必要です。なお、別紙4に示す修繕項目は代表的なものであり、修繕が必要な箇所をすべて網羅していません。
- 別紙1で示すエリアには、隣接施設の雨水排水管等が埋設されています。

## 5 調査のスケジュール

調査のスケジュールは次のとおりです。

1	実施要領の公表	8月16日(水)	
2	現地見学会	申込期限	9月13日(水)
		開催日	9月19日(火)、9月21日(木)
3	市場調査	申込期限	9月22日(金)
		実施日等の通知	9月25日(月)～9月27日(水)
		実施期間	10月2日(月)～10月6日(金)
4	調査結果の公表	11月(予定)	

- ※ 「2 現地見学会」に参加しない場合であっても、「3 市場調査」に参加することは可能です。
- ※ 本調査後、調査結果を踏まえて、施設の譲渡先又は貸付先を決定するため、プロポーザル方式による事業者選定を予定しています。

## 6 現地見学会

当日は、自由に施設内を見学いただきます。質疑については、内容に応じ、後日、一括して回答することとします。

- ・見学日時:令和5年9月19日(火)、9月21日(木)
- ※ いずれも午前10時から施設現地で行います。

### <見学申込方法>

参加希望者は、次のとおり電子メールでお申し込みください。

- ・宛 先:shisan@city.joetsu.lg.jp
- ・メールの件名:上越観光物産センター現地見学会の参加申込み
- ・記載事項:①法人等の名称、②法人等の所在地、③法人等の電話番号、④参加人数、⑤担当者氏名、⑥希望日を記載してください。
- ・申込期限:**9月13日(水)**

※調整の結果、他の見学希望者と同じ日程での見学となる場合がございますので、あらかじめご承知おきください。また、見学希望者がいない場合は、現地見学会は開催しません。

## 7 市場調査

市場調査は次のとおりです。

### ○ 実施概要

- ・ 実施期間 : 10月2日(月)~10月6日(金)
  - ・ 時間及び場所 : 別途、市から参加希望者に対し連絡します。
  - ・ 所要時間 : 30~60分程度/1法人当たり
  - ・ 調査方法 : 市場調査は、申込みに当たって事前に提出いただくエントリーシート(\*)をもとに、個別に聞き取り調査を行います。  
その他、ご提案の内容に応じて、事業スケジュールや資金計画などについても聞き取りを行います。
- \* 市ホームページからダウンロードしてください。
- ・ その他 : 説明の補足等で別途資料を作成する場合は、5部を当日持参ください。  
Web会議(Zoom会議)による対話調査も可能です。

### < 申込方法 >

参加希望者は、次のとおり電子メールでお申し込みください。

- ・ 宛 先 : shisan@city.joetsu.lg.jp
- ・ メール の 件 名 : 市場調査の参加申込み(法人等名称)
- ・ 添 付 事 項 : エントリーシートに必要な事項を記載したうえで、メールに添付してください。
- ・ 申 込 期 限 : 9月22日(金)

## 8 調査結果の公表

- 調査結果は、市ホームページ等で概要を公表します。
- ただし、公表内容については、事前に参加者に確認します。
- 参加者の名称、企業ノウハウ等に関する内容及びp3「4 調査の内容(3)譲渡や貸付けに当たっての希望価格」は公表しません。

## 9 調査の留意事項

調査の留意事項は次のとおりです。

(1) 参加者及び調査内容の取扱い

本調査への参加実績は、今後予定している施設の譲渡先又は貸付先を決定するための事業者選定に当たり、評価の対象とはなりません。

また、提案内容は、今後の検討における参考とさせていただくものであり、提案内容の実現を約束するものではないことをご理解ください。

(2) 市有財産処分に係る法規制

原則として、市有財産処分に当たっては、関係法規で「適正価格」による譲渡又は貸付けであることが規定されています。

(3) 費用負担

本調査への参加や資料作成に要する費用は、参加者の負担となります。

(4) 追加調査への協力

本調査終了後も、必要に応じて追加の調査(文書照会を含む。)やアンケート等を実施させていただくことがありますので、ご協力をお願いいたします。

## 10 問合せ先

調査について、ご不明な点などがございましたら、下記担当までお問い合わせください。

### 【問合せ先】

○ 調査全般に関すること

上越市 財務部 資産活用課 資産活用係 担当:敷波、小林  
住 所 〒943-8601 新潟県上越市木田一丁目1番3号  
電 話 025-520-5642(直通)  
メール shisan@city.joetsu.lg.jp

○ 施設に関すること

上越市 文化観光部 観光振興課 担当:内田、水島  
住 所 〒943-8601 新潟県上越市木田一丁目1番3号  
電 話 025-520-5744(直通)  
メール kankoushin@city.joetsu.lg.jp

# (別紙1)所在地図

実線(市台帳面積 6,098.68 m<sup>2</sup>)及び点線(面積未確定)内が対象施設





## (別紙 2)リージョンプラザ上越

### 【基本情報】

名称	リージョンプラザ上越			
所在地	〒942-0063 上越市下門前 446-2			
建物概要		構造	延床面積 (㎡)	建築 時期
	(1) 体育館棟	S 造 2 階建	5,868.00	S59
	(2) 公会堂棟	RC 造 3 階建	1,810.00	
	(3) 屋内プール棟	RC 造 2 階建/地下 1 階	4,777.00	
	(4) 事務所棟	RC 造 3 階建	3,429.50	
(5) 便所	RC 造 1 階建	25.90		
土地概要	面積/駐車場	46,427.89 ㎡/550 台(上越科学館共有)		
管理形態	方法 管理条例	指定管理(管理者:新東産業株式会社) リージョンプラザ上越条例		
施設概要	<p>○インドアスタジアム            フロアサイズ:76m×37m(2,812 ㎡)、天井高:14m            観覧席:固定式 1,243 席、可動式 2,225 席、身障者スペース 8 席</p> <p>○レジャープール            競泳プール(25m×3 コース)、こどもプール、潜水プールなど</p> <p>○アイスアリーナ(冬季のみ)            リンクの大きさ:60m×30m、観客席:228 席</p> <p>○コンサートホール            舞台:間口 16m×高さ 7m×奥行 9m            客席:固定式 473 席、身障者スペース 4 席</p> <p>○市民プール(夏季のみ)            50m競技プール 9 コース、25m競技プール 6 コース            観客席:2,000 席</p>			
収支実績	指定管理者収支(税 抜き)	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度
	収入	190,272 千円	186,328 千円	204,158 千円
	うち指定管理料	167,037 千円	151,857 千円	147,667 千円
	支出	188,911 千円	182,238 千円	201,849 千円
	差引	1,361 千円	4,090 千円	2,309 千円
年間利用者数		令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度
	合計	87,660 人	138,008 人	237,500 人
	インドアスタジアム	30,168 人	66,130 人	113,804 人
	レジャープール	15,864 人	20,321 人	34,971 人
	アイスアリーナ	24,392 人	25,657 人	44,154 人
	コンサートホール 市民プール	14,402 人 2,384 人	19,747 人 6,153 人	33,983 人 10,589 人
ホームページ	<a href="https://region-joetsu.jp/">https://region-joetsu.jp/</a>			



## (別紙 3)上越科学館

### 【基本情報】

名称	上越科学館			
所在地	〒942-0063 上越市下門前 446-2			
建物概要		構造	延床面積 (㎡)	建築 時期
	本館	SRC 造、RC 造 2 階建	4,351.00	S59
	自転車小屋	ブロック造 1	49.29	
土地概要	面積/駐車場	46,427.89 ㎡/550 台(リージョンプラザ上越共有)		
管理形態	方法 管理条例	指定管理(管理者:新東産業株式会社) 上越科学館条例		
施設概要	展示室、工作室、低温実験室、チルドレンパーク、サイエンスプレイパークほか			
収支実績	指定管理者収支(税 抜き)	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度
	収入	60,405 千円	66,100 千円	64,157 千円
	うち指定管理料	43,449 千円	49,320 千円	43,629 千円
	支出	61,685 千円	66,100 千円	62,292 千円
	差引	△1,280 千円	0 千円	1,865 千円
年間利用者数		令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度
	合計	35,172 人	55,256 人	61,841 人
ホームページ	<a href="https://jscience.jp/">https://jscience.jp/</a>			

## (別紙 4)施設の主な修繕履歴及び施設存続に当たり必要な修繕

過去の主な 修繕履歴	平成21年度	・ 南側外壁タイル修繕(1,838千円)
	平成22年度	・ 東面・北面外壁修繕(2,140千円) ・ 冷温水発生機溶液循環ポンプ修繕(536千円)
	平成23年度	・ 会議室系統エアコン更新修繕(1,292千円)
	平成24年度	・ 冷温水発生器修繕(499千円)
	平成25年度	・ ふるさとコーナー系統エアコン更新修繕 (2,604千円)
	平成26年度	・ 中ホール系統エアコン更新修繕(2,268千円)
	平成27年度	・ 事務室エアコン更新修繕(1,814千円)
	平成28年度	・ 大ホールイベント用分電盤改修(538千円) ・ 乗務員室及びふるさとコーナーエアコン設置 (497千円)
	平成29年度	・ 中ホール北面ブラインド更新(238千円) ・ 北側非常口鉄扉改修(518千円)
	平成30年度	・ エントランスポーチ床タイル修繕(713千円) ・ 大ホール北側ブラインド修繕(78千円)
	令和元年度	・ 防災アンプ更新(1,280千円) ・ 照明制御装置修繕(451千円)
	令和2年度	・ 照明制御装置改修(2,310千円) ・ 漏水部修繕(1,980千円)
施設存続のため 必要な修繕※ (主なもの)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・非常用発電機更新工事(21,014千円)</li> <li>・エレベーター入替修繕工事(8,000千円)</li> <li>・冷温水設備入替工事(30,000千円)</li> <li>・屋上トップライト修繕工事(3,000千円)</li> <li>・屋上防水修繕工事(35,000千円)</li> <li>・外装タイル修繕工事(30,000千円)</li> </ul>	

※主なものであり、金額は概算です。また、記載以外の設備の機能を保証するものではありません。