

令和6年度 第5回新道区地域協議会
次第

日時：令和6年11月26日（火）

18:30～18:50

会場：新道地区公民館 多目的ホール

1 開会

2 議題

(1) 報告事項

- 旧上越観光物産センターの利活用について（市資産活用課）

3 その他

(1) 次回開催日程について

日 時：令和6年 月 日（ ） 時 分～

会 場： _____

内 容： _____

(2) その他

4 閉会

〔資料・配布物〕

- 当日配布 ・次第

- ・資料 旧上越観光物産センターの利活用について（市資産活用課）

～ 地域協議会における会議の心得 5か条 ～

- その1 自分以外の人の考えも聞きましょう（自分ばかり話さない）
- その2 発言は簡潔にしましょう（だらだら話さない）
- その3 建設的な話し合いをしましょう（頭から否定しない）
- その4 話し合いやすい雰囲気を大切にしましょう（相手を責めない）
- その5 個人の意見は平等に扱いましょう（一人の強い意見に偏らない）

令和6年度第5回新道区地域協議会
令和6年11月26日
2議題(1)報告事項
資料
資産活用課

旧上越観光物産センターの利活用について

1 利活用の概要

令和5年4月から休止し、令和5年9月に施設設置条例を廃止した旧上越観光物産センター（藤野新田）について、土地及び建物等を有効活用するため、令和5年度にサウンディング型市場調査（対話型の市場調査）を実施し、令和6年度に公募型プロポーザル方式で、選定委員会の審査を経て、利活用事業者（譲渡先等）を選定しました。

このたび、市では、以下のとおり、利活用の方向性（譲渡先が既存建物を改修のうえ、健康診断・人間ドック事業所として開設）を決定し、令和6年市議会12月定例会に上程しました。

なお、議会の議決を経て、正式に譲渡が決定します。

2 利活用（処分）する土地

- (1) 名称：旧上越観光物産センター敷地
- (2) 区分：土地
- (3) 対象地及び面積：上越市大字藤野新田 175 番地 5 ほか 8,070.08 m²
- (4) 台帳価格：433,408,797 円
- (5) 評価額：374,700,000 円（不動産鑑定評価額）
- (6) 売払価格：33,000,000 円

※ 不動産鑑定評価において、当該物件の最有効利用は、建物等を解体し新たな建物を建築することと判断されていたことを踏まえ、公募型プロポーザルでは参考価格 32,622,000 円（土地評価額 374,700,000 円から建物等の解体撤去費 342,078,000 円を控除した金額）を提示。契約の相手方（譲渡先）から提案があった価格

【位置図】



3 利活用（無償譲渡）する建物

- (1) 名称：旧上越観光物産センター
- (2) 所在地：上越市大字藤野新田 175 番地 1
- (3) 区分：建物 1 棟、附属建物 1 棟（屋外トイレ）、その他附属物一切を含む
- (4) 面積：2,407.04 m²
- (5) 台帳価格：343,982,207 円

(6) 建物を無償譲渡とした理由：

- ・ 市が本施設を廃止した令和 5 年 9 月時点において、従前の貸館機能を継続するためには、少なくとも 1 億 2,700 万円の改修費が必要であるほか、他機能へ用途変更する場合には、別途多額の費用負担が必要となります。
- ・ また、民間事業者等による当該資産の有効活用が決まらない場合には、市は維持管理費や最終的な取壊費用を負担する必要がある。
- ・ 民間事業者等への当該資産を譲渡し、事業開始することで、新たな固定資産税収入や雇用が見込まれます。
- ・ こうした中、建物については、譲渡先からの提案を踏まえ、無償譲渡することとしたものです。

4 譲渡先

新潟市中央区紫竹山二丁目 6 番 10 号
一般財団法人新潟県けんこう財団
理事長 入澤 孝昌

5 譲渡する理由

令和 5 年 4 月から休止し令和 5 年 9 月に条例廃止した当該施設について、サウンディング型市場調査を経て、プロポーザルによる利活用事業者を募集した結果、1 提案（共同提案）があり、令和 6 年 10 月 30 日に選定委員会での審査において、一般財団法人新潟県けんこう財団と一般社団法人上越医師会が優先交渉先として選定されました。

これを受け、市として審査した結果、提案内容は資産を譲り受け、健康診断・人間ドック事業所として開設する計画であり、公共性の高い保健サービスの提供と雇用の創出や地域振興が期待できること、また、上越市立地適正化計画における誘導施設である病院等の類似施設として同様の機能の発揮が期待できること、さらに、市の将来的な財政負担の軽減に寄与することから、当該資産の所有を担う一般財団法人新潟県けんこう財団に譲渡するものです。

6 譲渡の方法

随意契約（公募型プロポーザル方式により選定）

7 譲渡先等の事業計画の概要

(1) 提案者

共同提案代表者 一般財団法人新潟県けんこう財団
共同提案者 一般社団法人上越医師会

(2) 事業概要

① 事業内容

現建物を改修し、健康診断・人間ドックの受診施設とする。（所有は、一般財団法人新潟県けんこう財団とする。）

② 事業期間

最低 10 年間

③ サービス提供の対象者

上越市民、妙高市民、糸魚川市民

④ スケジュール

令和 7 年中に施設を改修し、令和 8 年 1 月から事業開始の予定

⑤ 事業費

10億8千万円（改修工事費8億8千万円、什器・備品3千万円、医療設備1億7千万円）

⑥ 経済効果の見込み

- ・ 上越インター周辺は上越市中心部でもあり、受診者の利便性も高く受診率向上が期待できます。従前、上越医師会での受入定員を超過したことで、受診できなかった市民が受診できるようになります。
- ・ 受診後の食事のため、周辺飲食店の利用や近隣商業施設等での買い物に立ち寄る機会の増加につながると考えられ、個人消費のアップに寄与します。
- ・ 既存建物の改修にあたっては、地元建設事業者へ発注する意向であり、一部の医療機器についても、上越市が本社の事業者への発注を考えており、上越の経済に貢献していきたい、とのことです。

⑦ 同業事業の実績

- ・ 下越巡回センター（胎内市星の宮町18-6、昭和59（1984）年創業）
- ・ 新潟健診プラザ（新潟市中央区紫竹山2-6-10、平成28（2016）年開設）
- ・ 東新潟検診プラザ（新潟市東区はなみずき2-10-35、平成10（1998）年開設）
- ・ 西新潟健診プラザ（新潟市西区小新南2-1-60、令和4（2022）年開設）
- ・ 長岡健康管理センター（長岡市千秋2-229-1、平成19（2007）年開設）

(3) 施設イメージ（西新潟健診プラザの状況。パンフレットから抜粋）



レディースフロア



メンズフロア



カフェテリア