

# 市有財産（南高田駅周辺地区整備事業用地）

## サウンディング（民間対話）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。
  - 南高田駅周辺地区整備事業用地については、平成14年に土地区画整理事業を実施し、段階的に利活用を進めてきましたが、一部区画については未利用となっており、早期に利活用を進めることとしています。
  - 本調査の結果を踏まえ、令和7年度中に利活用希望者を募る予定としていますので、利活用策について、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(民間対話)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 | 南高田駅周辺地区整備事業用地        |
| 所在地  | 上越市南本町三丁目541番2、541番3  |
| 財産区分 | 土地                    |
| 面積   | 3,246.81㎡             |
| 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域          |
| 備考   | えちごトキめき鉄道「南高田駅」より徒歩1分 |

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（貸付け、売買）

(2) 物件の活用方法

活用方法について、具体的に提案してください。

(3) 貸付け、売買に当たっての希望価格

(4) 周辺地域への影響・効果について

提案する「(2) 物件の活用方法」が、周辺地域に与える影響や効果について、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 >

○ 当物件については、売買ではなく貸付による取引形態を基本としますが、売買を想定したご提案も受け付けさせていただきます。

○ 本物件は、南高田駅周辺地区の振興を目的として取得した土地であり、最終的には地元地域と協議した上で利活用方法を決定する予定です。

## 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 |         | 令和7年5月28日(水)          |
| 2 | 説明会の実施  |         | 令和7年6月17日(火)          |
| 3 | 市場調査    | 申込期限    | 令和7年7月31日(木)          |
|   |         | 実施日等の通知 | 令和7年8月7日(木)           |
|   |         | 実施期間    | 令和7年8月18日(月)～8月27日(水) |
| 4 | 調査結果の公表 |         | 令和7年9月中旬頃(予定)         |

※ 本調査後、調査結果を踏まえて、物件の活用先を決定するため、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 説明会

サウンディング(民間対話)型市場調査にあたり、市の考え等の説明会を開催します。

### ○ 開催概要

- ・ 開催日： 令和7年6月17日(火)
- ・ 時 間： 午後2時から
- ・ 場 所： 上越市役所 木田第一庁舎4階 403会議室

### < 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(南高田駅周辺地区)の説明会参加申込み(法人等名称)
- ・ 記 載 事 項： 担当者名、連絡先電話番号、説明会参加人数をご記入ください。
- ・ 申 込 期 限： 令和7年6月13日(金) 午後5時まで

※説明会に参加されない場合も、市場調査に参加いただけます。

## 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： 令和7年8月18日(月)～8月27日(水)  
(土・日・祝日を除く。午前8時30分～午後5時15分)
- ・ 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。  
オンライン(Zoom)による調査も可能です。

### < 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(南高田駅周辺地区)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： 令和7年7月31日(木) 午後5時まで

## 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、今後予定している物件の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】

上越市 財務部 資産活用課 資産活用係  
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