

市有財産（旧金津憲太郎桶店）

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。
- 旧金津憲太郎桶店は、19世紀中頃（江戸時代末期）の建物と推定され、これまで観桜会等に合わせた定例公開を実施していましたが、能登半島地震で大きな被害を受け、建物の修繕や改修には多額の費用が見込まれることから、公開を中止し、今後の処分方法を検討しています。
- 本調査の結果を踏まえ、令和8年度中に利活用希望者の募集や土地建物の売却を予定していますので、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	旧金津憲太郎桶店
所在地	上越市仲町4丁目6番7号
財産区分	土地・建物
施設概要	主 屋:19世紀中頃(江戸時代末期) 西側増築部:昭和2年 延床面積: 1階 96.69㎡ 2階 41.32㎡ 合計 138.01㎡ 土地面積:上越市仲町四丁目157番1 116.59㎡ (登記面積) // 157番2 175.00㎡ 合計 291.59㎡
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
用途地域	商業地域
備考	令和6年1月から公開休止中

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)～(4)すべて)について、事業アイデア等を提案してください。

○ 希望する取引形態：土地建物の売買

(1) 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
(現地での改修、別敷地へ移設し利用のいずれも可)

イ 既存建物を取り壊したうえでの活用

(2) 売買に当たっての希望価格

(3) 周辺既存施設への影響について

提案する「(1) 施設の活用方法」が、近隣の市所有施設(町家交流館高田小町、旧今井染物屋、別紙2参照)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。

(4) 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 >

○ 当該施設は能登半島地震により大きな被害を受けており、施設存続にあたっては、別紙3のとおり大規模な修繕が必要です。

○ 当該施設は建物が連たんしている地域にあり、既存建物を取り壊す際には、隣接する建物の外壁など、補修工事が必要となる場合があります。

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	9月22日(月)
2	現地 見学会	申込期限
		10月24日(金)
3	市場 調査	開催日
		10月29日(水)、10月30日(木)
		申込期限
3	市場 調査	実施日等の通知
		11月10日(月)～11月12日(水)
		実施期間
4	調査結果の公表	12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7年10月29日(水)、10月30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:bunka@city.joetsu.lg.jp

・メールの件名:旧金津憲太郎桶店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:**10月24日(金)**

※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 : 11月17日(月) ~ 11月21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 : bunka@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 : 11月4日(火)

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(2)売買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 文化観光部 文化振興課 担当:上村、徳永
住 所 〒943-8601 新潟県上越市木田一丁目1番3号
電 話 025-520-5629(直通)
メール bunka@city.joetsu.lg.jp

(別紙 1)施設所在地図

○ 赤い実線内が対象施設



(別紙 2)近隣の市所有施設の施設概要

【基本情報】

名称	町家交流館 高田小町			
所在地	〒943-0832 上越市本町 6 丁目 3 番 4 号			
建物概要		構造	延床面積 (㎡)	開館 時期
	高田小町	木造 2 階建	508.33	H19
土地概要	面積／駐車場	2,544.01 ㎡／43 台(第 1～3 駐車場)		
管理形態	方法 管理条例	管理委託(委託業者:㈱新潟県ビル管理共同公社) 上越市町家交流館高田小町条例		
施設概要	ギャラリー1・2、和室 1・2、多目的ホール、交流サロン、広場ほか			
年間利用者数		令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
	合計	22,306 人	25,210 人	25,850 人
ホームページ	https://www.city.joetsu.niigata.jp/soshiki/bunka/rekishi-keikan-takada-komachi.html			

名称	旧今井染物屋			
所在地	〒943-0833 上越市大町 5 丁目 5 番 7 号			
建物概要		構造	延床面積 (㎡)	開館 時期
	旧今井染物屋	木造 2 階建	458.67	R3 (改修後)
土地概要	面積／駐車場	1,440.90 ㎡／19 台		
管理形態	方法 管理条例	市の直営管理 上越市旧今井染物屋条例		
施設概要	・チャノマ、ザシキ、オクザシキ、コマ、作業場2、流し場 ほか ・上越市文化財(令和元年 8 月指定)			
年間利用者数		令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
	合計	9,818 人	8,235 人	9,053 人
ホームページ	https://www.city.joetsu.niigata.jp/soshiki/bunka/rekishi-keikan-house-imai.html			

(別紙 3)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16年度	・ 非常用照明設置工事(221 千円) ・ 雁木修繕工事(336 千円)
	平成17年度	・ 屋根等修繕工事(1,208 千円)
	平成20年度	・ 畳修繕(235 千円) ・ 2 階木製建具取替え(248 千円) ・ ガラス戸等応急修繕(55 千円)
	平成23年度	・ 雨漏り修繕(26 千円)
	平成24年度	・ 誘導灯バッテリー交換(9 千円) ・ 水道管漏水修理(16 千円)
	平成25年度	・ トイレ設置・排水設備工事(1,294 千円) ・ 屋根上タラップ修繕(40 千円)
	平成27年度	・ 雨樋修繕(9 千円) ・ 玄関引違戸調整修繕(26 千円)
	平成28年度	・ 天窓修繕(59 千円) ・ 裏口欄間ガラス修繕(7 千円) ・ 裏口脇板下見修繕(14 千円) ・ 非常用照明設備改修修繕(76 千円)
	平成29年度	・ 誘導灯ランプ修繕(6 千円) ・ 屋根修繕(29 千円) ・ ミセ照明増設及び配線修繕(22 千円) ・ 誘導灯本体更新修繕(92 千円)
	平成30年度	・ ウラニカイ窓応急ふさぎ(39 千円) ・ ウラニカイ主屋受け・梁修繕(72 千円)
	令和元年度	・ 雨漏り修繕(132 千円)
	令和2年度	・ 雨漏り修繕(106 千円)
	令和3年度	・ ドマ下屋屋根修繕(262 千円)
施設存続のため 必要な修繕 (概算額)	施設を全解体し既存部材を使用して補強再組立てする場合 ・ 耐震診断等調査及び設計費(10,530 千円) ・ 解体組立及び外構工事費(54,281 千円)	