

令和8年度第2回高田区地域協議会 次 第

日時：令和8年5月18日（月）午後6時30分～
会場：高田城址公園オーレンプラザ 研修室・会議室

- 1 開会

- 2 報告事項
（1）未利用財産の利活用に向けた取組について

- 3 自主的な審議
（1）今後の活動について

- 4 事務連絡

- 5 閉会

【次回協議会 6月15日（月）午後6時30分～：高田城址公園オーレンプラザ】
【次々回協議会 7月27日（月）午後6時30分～：高田城址公園オーレンプラザ】

市有財産（高田地区未利用市有財産）

サウンディング型（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。

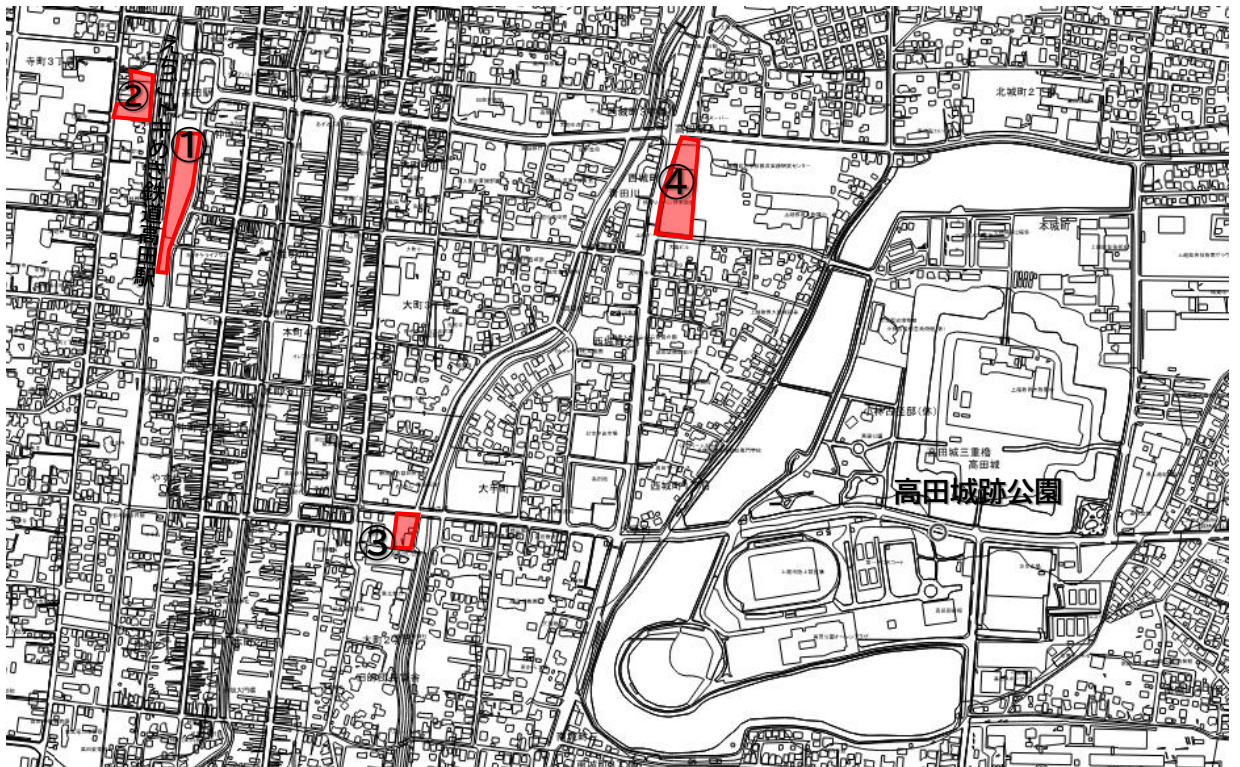
- 上越市では、将来にわたり持続可能な市政運営を進めていくため、事務事業の見直しや経費削減による歳出の抑制を図るほか、市民ニーズや社会経済情勢の変化等に対応するため、未利用市有財産の利活用を進めています。
- 令和7年3月末現在、市が保有する「普通財産」のうちの「宅地」は、公有財産台帳ベースで、約113万平方メートル、評価額で75億5千万円となっており、今後における施設の統廃合や集約が進んでいくことを考慮すると、これらの未利用市有財産の利活用の推進が急務となっています。
- こうした中、高田地区内にも、中心市街地の活性化やまちなかの居住促進等を進める上で「種」となる可能性を有する一方、現在未利用となっている市有財産があります。
- これらの市有財産に関する当初の利用目的や地域関係者の意向なども踏まえつつ、今後の対象地の在り方や利活用策の検討を進めるにあたり、民間事業者の民様の知見をいかし、より良い利活用策を検討するため、幅広くご意見・ご提案をお伺いすることとしました。

※ サウンディング型市場調査とは、公共施設の活用等について、方針検討の段階で、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。

| No. | 施設名 | 所在地 (全て新潟県 上越市) | 用途地域 | 地積 (㎡) | 基本情報 |
|-----|----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------|------|
| 1 | 高田駅周辺地区整備 事業用地① | 仲町三丁目 | 商業 | 4,821.78 | 別紙1 |
| 2 | 高田駅周辺地区整備 事業用地② | 寺町三丁目 | 第一種中高層 住居専用 | 2,702.86 | 別紙2 |
| 3 | 福祉作業所、旧市役 所南出張所敷地 | 大手町 | 商業/第一種 住居 | 1,293.60 | 別紙3 |
| 4 | 旧西城スポーツ広場 敷地 | 西城町一丁目 | 第一種住居/ 第一種低層住 居専用 | 7,273.89 | 別紙4 |



- 各施設に係る市の主要計画における位置付けをはじめ、詳細の情報は、別紙1～4の基本情報を参照ください。
- 1つの施設、複数の施設の提案のいずれも可能です。

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あたり、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) 対象施設

(2) 利活用等の概要

施設の用途、事業の実施主体、期待される効果、想定されるニーズ、事業実施に必要な期間、類似事例など

※ 市による事業、市と民間事業者との共同事業、民間事業者単独での事業など事業実施主体にとらわれず、幅広くご提案ください。

※ それぞれの対象地に関する、市主要計画(総合計画、立地適正化計画、中心市街地活性化プログラム等)による位置付けに基づく活用方法を期待しています。

(3) 利活用、事業実施に係る事業費や市に求める支援の内容(費用負担、関連事業等)

(4) 周辺の既存施設や地域への影響について

(5) 事業の実施等にあたり市から配慮・対応が必要な事項

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 | | 5月20日(水) |
| 2 | 現地説明会 | 申込期限 | 6月 1日(月) |
| | | 開催日 | 6月 3日(水) |
| 3 | 市場調査 | 申込期限 | 8月 4日(火) |
| | | 実施日等の通知 | 8月 7日(金) |
| | | 実施期間 | 8月19日(水) ~ 8月28日(金) |
| 4 | 調査結果の公表 | | 9月(予定) |

※ 「2 現地説明会」に参加しない場合であっても、「3 市場調査」に参加することができます。

※ 本調査後、調査結果を踏まえて、対象施設の在り方、利活用策に関する市の方針を決定する予定としています。

6 現地説明会

本調査に係る事前説明のほか、2ページの「2 調査の対象施設」に記載する4施設について、現地見学をしていただきます。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。

<実施概要>

- ・ 実施日時：令和8年6月3日(水) 午後1時から
- ・ 集合場所：町家交流館高田小町(上越市本町六丁目3番4号)多目的ホール
- ・ 移動方法等：事前説明後、事務局が先導して4施設をご案内します。
※ 遠方から、公共交通機関を利用し、参加される方は、お申し出ください。

<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：現地説明会の参加申込み(法人等名称)
- ・ 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希望施設名
を記載してください。
- ・ 申 込 期 限：**6月1日(月)**

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 : 8月19日(水)~8月28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 : **8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、独自のノウハウ等に関する内容等は公表しません。

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、調査を通じ、市有財産の利活用策を決定した後における事業の実施、業務の委託先を決定するための事業者選定等に当たり、評価の対象とはなりません。

また、提案の内容は、今後の施設の在り方、方針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ありません。

(2) 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。

(3) 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>

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

<市総合計画に関すること>

総合政策部 総合政策課 企画政策係

住所 〒943-8601 新潟県上越市木田一丁目1番3号

電話 025-520-5624(直通)

メール sou-seisaku@city.joetsu.lg.jp

<立地適正化計画に関すること>

都市整備部 都市整備課 計画係

住所 〒943-8601 新潟県上越市木田一丁目1番3号

電話 025-520-5763(直通)

メール toshi-keikaku@city.joetsu.lg.jp

<中心市街地活性化プログラムに関すること>

産業観光部 産業政策課 商業・中心市街地活性化推進室 推進係

住所 〒943-8601 新潟県上越市木田一丁目1番3号

電話 025-520-520-5734(直通)

メール chukatsu@city.joetsu.lg.jp

エントリーシート【市場調査】

市有財産（高田地区未利用市有財産）サウンディング（民間対話）型市場調査

| 番号 | 項目 | 記入欄 | | | |
|------|--------------------|---------------------------------|-----|----------------------|----|
| 1 | 法人名又は グループ名 | | | | |
| 2 | 所在地 | | | | |
| 3 | (グループの場合) 構成法人名 | | | | |
| 4 | 担当者 | 氏名 | | | |
| | | 所属 | | | |
| | | 電話番号 | | | |
| | | E-mail | | | |
| 5 | 参加予定者 | 法人名又はグループ名 | 所属 | 氏名 | 役職 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 6 | 希望日 8月19日～28日 | 調査の希望日を記入し、希望時間等をチェック（☑）してください。 | | | |
| | | 希望 | 希望日 | 希望時間 | |
| | | 第1希望 | | ☐午前 ☐午後 ☐どちらでもよい | |
| | | | | ☐来庁して対話 ☐Zoom会議による対話 | |
| 第2希望 | | ☐午前 ☐午後 ☐どちらでもよい | | | |
| | | ☐来庁して対話 ☐Zoom会議による対話 | | | |

※1 エントリーシートの受領後、市から、実施日時・会場等をご連絡します。

※2 現地説明会に参加しない場合であっても、本調査に参加することができます。

※3 エントリーシートに記載された個人情報は、本調査に関する業務以外には使用しません。

（上越市暴力団の排除の推進に関する条例に基づく暴力団の排除のための誓約）

(1) 本調査に提案にあたり、暴力団又は動力段若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者を関与させることはありません。

(2) (1)に反する場合は、この申込みを却下されることを承諾します。

上記について誓約します。（☐にレ点を記入してください。）

(1) 希望する対象施設番号（No）、施設名

| | |
|------|--|
| 施設番号 | |
| 施設名 | |

※複数記入可

(2) 利活用等の概要

| | |
|------------|--|
| 施設の用途 | |
| 事業の実施主体 | |
| 期待される効果 | |
| 想定されるニーズ | |
| 事業実施に必要な期間 | |
| 類似事例 | |
| その他 | |

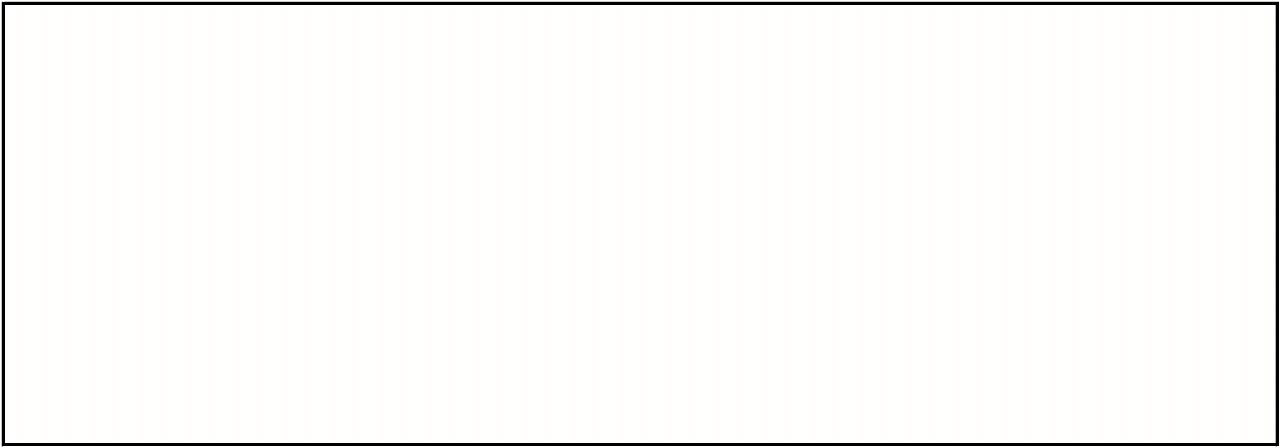
(3) 活用、事業実施に係る事業費や市に求める支援の内容（費用負担、関連事業等）

| |
|--|
| |
|--|

(4) 周辺の既存施設や地域への影響について



(5) 事業の実施等にあたり、市から配慮・対応が必要な事項



No.1 高田駅周辺地区整備事業用地①

1 基本情報

| | | |
|-----------------|--|---|
| 代表所在地 | 新潟県上越市仲町三丁目 533-4 | |
| 土地概要 | 筆数 | 7 筆 |
| | 地積 | 4,821.78 m ² (公簿面積) |
| | 台帳価格 (R7.3.31) | 136,312,679 円 |
| 法令に基づく制限 | 区域区分 | 市街化区域 |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 地区計画の有無 | 無 |
| | 建蔽率 | 80% |
| | 容積率 | 500% |
| | 防火・準防火 | 準防火 |
| | 盛土規制 | 宅地造成等工事規制区域 |
| | 埋蔵文化財包蔵地 | なし |
| 市主要計画における位置付け | 総合計画(土地利用構想) | 市街地、都市拠点 |
| | 立地適正化計画 | 居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導重点区域 |
| | 中心市街地活性化プログラム | 高田地区中心市街地(暮らしやすさの向上、商店街・商店の魅力と活力の向上、多様な人々との交流の拡充) |
| | その他 | — |
| 水害リスク・土砂災害リスクなど | 洪水 | 浸水の深さ(最大浸水深) 0.5m~3m未満 |
| | 雨水出水 | 浸水の深さ(最大浸水深) 0.3m未満 |
| | 津波 | なし |
| | 土砂災害 | なし |
| 建物・設備の有無 | ・ 貸付先がコインパーキングを運用していた際に設置した発券機及び精算機が残置されています。 | |
| 備考 | ・ 隣接地所有者(えちごトキめき鉄道株式会社)も市の方針と合わせて所有地の活用を検討する意向があることを確認しています。 | |

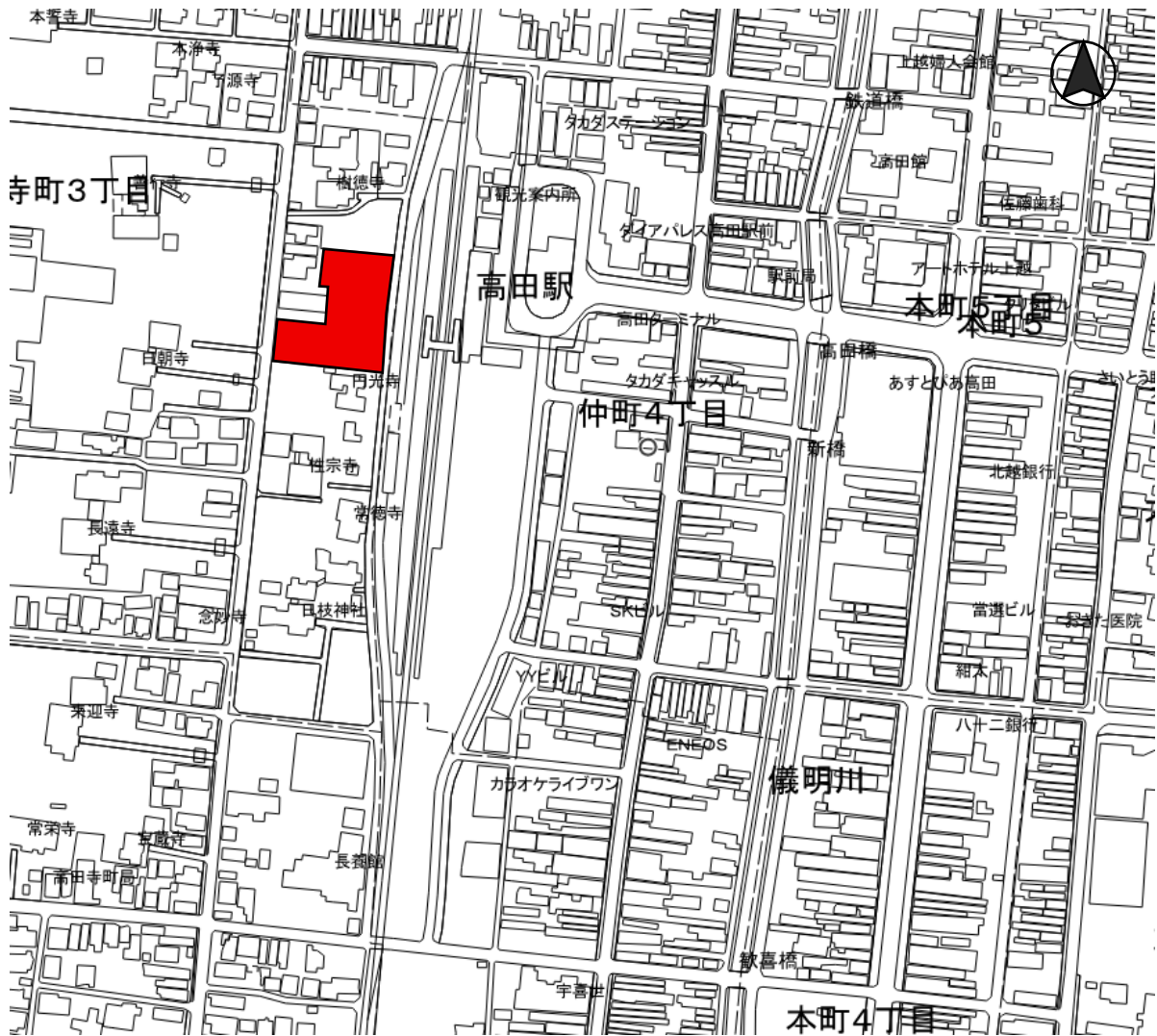
No.2 高田駅周辺地区整備事業用地②

1 基本情報

| | | |
|-----------------|--------------------|---|
| 代表所在地 | 新潟県上越市寺町三丁目 5-1 | |
| 土地概要 | 筆数 | 1 筆 |
| | 地積 | 2,702.86 m ² (公簿面積) |
| | 台帳価格 (R7. 3. 31) | 71,698,767 円 |
| 法令に基づく制限 | 区域区分 | 市街化区域 |
| | 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 |
| | 地区計画の有無 | 無 |
| | 建蔽率 | 60% |
| | 容積率 | 200% |
| | 防火・準防火 | 準防火 |
| | 盛土規制 | 宅地造成等工事規制区域 |
| | 埋蔵文化財包蔵地 | 指定なし |
| 市主要計画における位置付け | 総合計画(土地利用構想) | 市街地、都市拠点 |
| | 立地適正化計画 | 居住誘導区域、都市機能誘導区域 |
| | 中心市街地活性化プログラム | 高田地区中心市街地(暮らしやすさの向上、商店街・商店の魅力と活力の向上、多様な人々との交流の拡充) |
| | その他 | — |
| 水害リスク・土砂災害リスクなど | 洪水 | 浸水の深さ(最大浸水深) 0.5m~3m未満 |
| | 雨水出水 | 浸水の深さ(最大浸水深) 0.3m未満 |
| | 高潮 | なし |
| | 土砂災害 | なし |
| 建物・設備の有無 | ・ 消雪パイプなどの設備があります。 | |
| 備考 | ・ 高田駅西口整備用地として取得 | |

2 位置図

【新潟県上越市】



No.3 福祉作業所、旧市役所南出張所敷地

1 基本情報

| | | |
|-----------------|--|--------------------------------|
| 代表所在地 | 新潟県上越市大手町 5-1 | |
| 土地概要 | 筆数 | 3 筆 |
| | 地積 | 1,293.60 m ² (現況面積) |
| | 台帳価格 (R7.3.31) | 59,520,288 円 |
| 法令に基づく制限 | 区域区分 | 市街化区域 |
| | 用途地域 | 商業地域、第一種住居地域 |
| | 地区計画の有無 | 無 |
| | 建蔽率 | 商業：80% 一住：60% |
| | 容積率 | 商業：500% 一住：200% |
| | 防火・準防火 | 準防火 |
| | 盛土規制 | 宅地造成等工事規制区域 |
| | 埋蔵文化財包蔵地 | なし |
| 市主要計画における位置付け | 総合計画(土地利用構想) | 市街地、都市拠点 |
| | 立地適正化計画 | 居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導重点区域 |
| | 中心市街地活性化プログラム | — |
| | その他 | — |
| 水害リスク・土砂災害リスクなど | 洪水 | なし |
| | 雨水出水 | 浸水の深さ(最大浸水深) 0.3m未満 |
| | 洪水 | なし |
| | 土砂災害 | なし |
| 建物・設備の有無 | ・ 令和7年3月まで使用していた福祉作業所(旧武道場：S44 築、木造平屋建て、床面積 245.39 m ²)などが残存しています。 | |
| 備考 | | |

2 位置図

【新潟県上越市】



No.4 旧西城スポーツ広場敷地

1 基本情報

| | | |
|-----------------|--|--------------------------------|
| 代表所在地 | 新潟県上越市西城町一丁目 138-5 | |
| 土地概要 | 筆数 | 3 筆 |
| | 地積 | 7,273.89 m ² (公簿面積) |
| | 台帳価格 (R7.3.31) | 288,169,699 円 |
| 法令に基づく制限 | 区域区分 | 市街化区域 |
| | 用途地域 | 第一種住居地域、第一種低層住居専用地域 |
| | 地区計画の有無 | 無 |
| | 建蔽率 | 一住：60% 一低：50% |
| | 容積率 | 一住：200% 一低：80% |
| | 防火・準防火 | 準防火 |
| | 盛土規制 | 宅地造成等工事規制区域 |
| | 埋蔵文化財包蔵地 | なし |
| 市主要計画における位置付け | 総合計画(土地利用構想) | 市街地、都市拠点 |
| | 立地適正化計画 | 居住誘導区域、都市機能誘導区域 |
| | 中心市街地活性化プログラム | — |
| | その他 | — |
| 水害リスク・土砂災害リスクなど | 洪水 | なし |
| | 雨水出水 | 浸水の深さ(最大浸水深) 0.3m未満 |
| | 高潮 | なし |
| | 土砂災害 | なし |
| 建物・設備の有無 | ・ 西城町一丁目町内会の防災倉庫が設置されています。 | |
| 備考 | ・ 敷地西側のヒマラヤスギの伐採について、市議会から附帯意見付きの議決あり(平成21年3月) | |

2 位置図

【新潟県上越市】



大雪災害への対策及び青田川の河川敷内の管理について

(1) 大雪災害への対策

- 一斉屋根雪下ろしは、最短の期間（雪下ろし決定から開始まで「10 日間を基本とする」）で実施されており、町内会長の理解を得ている。
- 歩道除雪の除雪路線は、地元町内会と協議して指定している。

(2) 青田川の河川敷内の管理

- 青田川の河川敷における維持管理は、河川管理者である県が実施。
- 県は「親水性を持たせる環境整備」により、親水護岸や緑地、遊歩道などの整備を実施してきた。
- 市と県で協定を結び、新幸橋から上流では、県が河川敷の草刈りを年 1 回実施するほか、県の実施区間において自主的に除草に取り組む町内会に対して、市から 1 回分の除草を委託する形で活動を支援している。
- 青田川を愛する会は、沿川の町内会、小学校及び企業とともに青田川クリーンアップ作戦等の実施や樹木医へ依頼の上、桜の木の安全性を確認し、古い木の伐採を県へ依頼している。

上越市公共施設等総合管理計画に基づく取組のスケジュール変更について

資産活用課

総合管理計画に基づく取組（公の施設の適正配置、公の施設の適正管理、公の施設の受益者負担の適正化（使用料））のスケジュールについて、下記のとおり変更します。

●変更前（令和8年3月～4月に各地域協議会において説明）

| | | 適正配置 | 適正管理 | 使用料 |
|-------|--------|-----------------------------------|------------|----------|
| 令和8年度 | R8.4～ | 関係者と協議 | | |
| | R8.7～ | | 地域協議会へ諮問答申 | 地域協議会へ報告 |
| | R8.9～ | 地域協議会へ説明 | 条例改正議案を提案 | |
| | R8.10～ | | 利用者への周知 | |
| | R8.12～ | 市議会所管事務調査で 計画案を報告 パブリックコメント | | |
| | R9.2 | 市議会所管事務調査で 後期計画を説明 | | |
| 令和9年度 | R9.4 | 後期計画の取組実施 | 適正管理の取組実施 | 使用料等の見直し |



●変更後

| | | 適正配置 | 適正管理 | 使用料 |
|-------|--------|-----------------------------------|---------------|----------|
| 令和8年度 | R8.5～ | 市内部見直し（案）の決定 | | |
| | R8.5末～ | 関係者と協議（施設利用者、施設管理者など） | | |
| | R8.7～ | 地域協議会へ途中経過を説明 | 地域協議会へ見直し案を説明 | |
| | R8.9～ | 地域協議会へ後期計画案を説明 | 地域協議会へ諮問答申 | 地域協議会へ報告 |
| | R8.11 | | 条例改正議案の決定 | |
| | R8.12～ | 市議会所管事務調査で 計画案を報告 パブリックコメント | 条例改正議案を提案 | |
| | R9.1 | | 利用者への周知 | |
| | R9.2 | 市議会所管事務調査で 後期計画を説明 | | |
| 令和9年度 | R9.4 | 後期計画の取組実施 | 適正管理の取組実施 | 使用料等の見直し |