

令和6年度 第10回 直江津区地域協議会

次 第

日時：令和7年3月11日（火）午後6時30分～
会場：レインボーセンター 3階 第三会議室

1 開 会

2 会長あいさつ

3 議 題

【報告事項】

- ・旧三の輪台いこいの広場の利活用に係る公募型プロポーザルの実施結果について
- ・地域独自の予算事業の一覧について

【自主的な審議】

- ・地域ぐるみの防災活動の推進について
- ・直江津まちづくり構想について

4 その他

- ・次回地域協議会

令和7年 月 日（ ）午後6時30分～ レインボーセンター

5 閉 会

資料 No. 1
令和 7 年 3 月 11 日
令和 6 年度第 10 回 直江津区地域協議会
産業政策課

旧三の輪台いこいの広場の利活用に係る公募型プロポーザルの実施結果について

1 貸付けを行う財産

- (1) 名 称：旧三の輪台いこいの広場
- (2) 所在地：上越市大字五智国分 1609 番 4 外 63 筆
- (3) 区 分：土地、建物 1 棟、附属建物 4 棟
- (4) 面 積：土地 72,268.83 m²
建物 管理棟 354.55 m²、便所（2 棟）57.96 m²、
東屋 33.60 m²、炊事場 31.50 m²
- (5) 評価額：74,140,000 円（不動産鑑定評価額）
- (6) 賃借料：2,400,000 円／年
（市が募集要領で参考価格として提示した賃借料：3,726,500 円／年）
- (7) 利用条件
 - ・災害等が発生した場合など、有事の際は、近隣住民等の一時的な避難場所として受入れを行うこと
 - ・施設に接続する東西の市道をつなぐ施設内通路について、一般車両等の通行を認めること

2 貸付先

長野県長野市大字高田 654 番地 1
信越ビル美装株式会社
代表取締役 山口 傑

3 貸付先の選定理由

令和 6 年 11 月から 12 月にかけて、公募型プロポーザルによる利活用事業者を募集した結果、1 提案があり、令和 7 年 2 月に開催した選定委員会での審査において、信越ビル美装株式会社が優先交渉先として選定された。

この結果を踏まえ、市として検討した結果、提案された内容は資産を借り受け、キャンプ場として利用する計画であり、跡地の有効活用が図られるとともに、地域の賑わい創出、地域経済の活性化及び市の財政負担の軽減に寄与することから、信越ビル美装株式会社を貸付先として選定した。

4 貸付けの方法

(1) 貸付けの方法

随意契約（公募型プロポーザル方式により選定）

(2) 貸付けの条件

- ・事業開始から10年以上継続して提案事業の用途に供するものとする。
- ・貸付期間は10年とし、契約の更新ないし解除に際して、事業者による土地・建物の現状回復もしくは現況による取得価格について、市とあらかじめ協議するものとする。

5 事業計画の概要

(1) 提案者

信越ビル美装株式会社

(2) 事業概要

① 事業内容

現状の広場を最大限利用し、既存建物を改修、必要な設備を整備した上で、キャンプ場の管理・運営を行う。

② 事業期間

最低10年間

③ 実施スケジュール

- ・令和7年7月頃までに敷地の一部エリアを整備し、営業期間を限定してのプレオープン
- ・令和8年度より営業期間を拡大し、営業エリアも段階的に拡大
- ・令和12年度より通年営業開始

④ 運営体制

- ・利用者の利便性向上と安全確保のため、支配人、副支配人、フロント及び施設係として4から5名の職員を配置し、運営及び維持管理を行う。
- ・スタッフへの安全講習や設備の点検、メンテナンスを定期的に行うとともに、利用者向けの安全ガイドラインを作成・配布する。
- ・災害などの有事の際は、レンタル品を活用した一時的な避難場所を設置するとともに、管理棟を開放する。

⑤ 地域との関わり

- ・地元食材や製品を施設内で提供することにより、地域経済を支援する。
- ・地域のイベントを施設で開催し、地域との結び付きを強める。
- ・地域住民との意見交換やアンケート調査を定期的に行い、地域の意見を運営に反映させていく。
- ・地元の環境団体と協力し、清掃活動や保全活動を実施する。

6 貸付先決定までの経過

(1) 主な経過

- ・令和3年12月から令和4年1月にかけて、「市民が自由に利用できる施設としての機能を残しつつ、利用率の向上を図るような活用」を条件としたサウンディング調査を実施した結果、キャンプサイトの運営、グランピング施設の運営、工場用地としての利用提案があった。
- ・サウンディング調査の結果を踏まえ、令和4年3月から4月にかけて、公募型プロポーザルを実施したが、提案者はいなかった。
- ・令和4年6月、再度、サウンディング調査を実施し、キャンプ場運営としての利用提案があった。
- ・令和6年3月末、施設の利用実態を踏まえ、公の施設としての供用を廃止した上で、公募型プロポーザルにより、施設の利活用を図ることとした。

(2) 公募型プロポーザルの実施

① 公募期間

令和6年11月20日から12月25日まで（36日間）

② 主な条件

- ・譲渡又は貸付け、いずれも可能とし、物件の一部の利用も可能とする。
- ・土地、建物及び工作物等の一切は現状有姿で引き渡す。
- ・運営開始から原則10年以上継続して提案事業の用途に供すること
- ・災害等が発生した場合など、有事の際は、近隣住民等の一時的な避難場所として受入れを行うこと
- ・施設に接続する東西の市道をつなぐ施設内通路について、一般車両等の通行を認めること

③ 参考価格（土地・建物の全てについて）

譲渡価格：74,140,000円

賃借料：3,726,500円／年

④ 応募数

1提案

⑤ 選定委員会の選定結果

ア 選定委員会の構成

種別	選定委員
経営・財務会計に精通している専門家	村椿 正子（税理士）
不動産評価に精通している専門家	吉田 巧（不動産鑑定士）
施設が所在する地域の代表者	関澤 隆一（五智地区町内会長協議会 会長・国府一丁目町内会長）
	斉木 正（五智六丁目町内会長）
	長谷川 英明（虫生岩戸町内会長）
上越市財務部長	柳澤 祐人
上越市産業部長	大山 仁

イ 委員会の開催

開催日	内容	出席委員
令和6年10月7日	契約候補事業者選定にあたっての審査基準について	7人
令和7年2月5日	企画提案の審査、審査結果の確認及び決定	7人

ウ 選定の考え方

「①事業の実現性・継続性」、「②地域への貢献・周辺への配慮」、「③その他アピール事項」、「④価格」の4つの観点から評価を行い、及第点に達し、かつ、得点が最も高いものを優先交渉先として選定する。

エ 優先交渉先の選定

資格要件を満たした提案者の企画提案について、選定委員による審査を行い、及第点とする平均54点以上（※1）の評価があったもののうち、得点が最も高いもの、かつ、最も多くの委員が第一順位に評価したものを、第一順位の優先交渉先とする。

※1 「価格評価（※2）」の採点基準により、貸付けの場合90点満点となることを踏まえ、この6割の得点率となる54点をもって及第点とした。

オ 審査項目及び配点

各項目とも、及第を6点とし、加点要素を認めた場合は10点ないし8点、減点要素を認めた場合は2点ないし4点として採点

審査の観点	審査項目（1項目につき各10点）（例外：※2）	配点
①事業の実現性・継続性	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的かつ実現可能な内容か ・これまで類似の事業実績はあるか ・当面、10年間、事業継続が期待できるか 	30点
②地域への貢献・周辺への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・まちの魅力向上、地域の活性化につながる内容か ・地域住民との交流や連携、地域防災への協力が意欲的であるか ・周辺環境に及ぼす影響、安全等へ配慮がなされているか ・地元の公益に資する独自の提案があるか 	40点
③その他アピール事項	<ul style="list-style-type: none"> ・市の公益に資する独自の提案があるか 	10点
④価格	<ul style="list-style-type: none"> ・価格評価（※2） 	20点

※2 「価格」評価について、財産収入の多寡の観点から、譲渡を希望する場合は20点満点、貸付けの場合は10点満点とした。

カ 審査結果

書類審査及び面接審査を行い、委員から平均 54 点以上の評価があった信越ビル美装株式会社の提案について、委員間で協議の上、選定委員会の総意として優先交渉先として選定した。

提案者	信越ビル美装株式会社								
活用方法	キャンプ場の管理・運営								
審査の観点	審査項目	A 委員	B 委員	C 委員	D 委員	E 委員	F 委員	G 委員	平均
①事業の実現性・継続性	・具体的かつ実現可能な内容か	6	8	8	8	4	8	8	7.1
	・これまで類似の事業実績はあるか	4	4	6	4	4	6	6	4.9
	・当面、10年間、事業継続が期待できるか	8	8	8	6	4	6	6	6.6
②地域への貢献・周辺への配慮	・まちの魅力向上、地域の活性化につながる内容か	8	6	8	8	8	6	6	7.1
	・地域住民との交流や連携、地域防災への協力が意欲的であるか	8	6	6	8	6	8	6	6.9
	・周辺環境に及ぼす影響、安全等へ配慮がなされているか	8	8	6	6	8	6	6	6.9
	・地元の公益に資する独自の提案があるか	6	6	6	8	6	6	6	6.3
③その他アピール事項	・市の公益に資する独自の提案があるか	6	6	6	6	6	6	6	6.0
④価格	・価格評価	10	10	10	10	10	10	10	10.0
合計		64	62	64	64	56	62	60	61.7

キ 優先交渉先に対する委員からの主な意見

- ・通年営業のキャンプ場として民間の活力に期待する。市外からの誘客と地域の活性化に好印象を持った。
- ・悪臭やゴミの始末が心配である。しっかりした対応を求める。
- ・提案者の財務内容は良好。ほぼ無借金経営で、堅実な経営姿勢が伺える。提案事業の継続的な事業展開が期待できる。
- ・事業開始 5 年目で収支が均衡する計画としており、収益確保の面で具体性に欠ける部分がある。事業予測が難しかったのではないか。
- ・提案の賃借料は不動産鑑定評価額の 3.2%程度で、市の基準 5%を下回るが、一方で様々な利用上の条件・制約要素を踏まえた提示額となったのではないか。

(3) 審査結果を踏まえた市の対応

以下の理由から、信越ビル美装株式会社を優先交渉先として、施設の貸付け・有効活用に向けた交渉を進めることとした。

<交渉先とした理由>

- ・選定委員会において、優先交渉先に選定されたこと
- ・提案事業者の財務内容は良好であり、事業の継続性を有していること
- ・有事の際、管理棟の開放やレンタル品を活用した一時避難所設置が提案されるなど、避難者受入れに協力的な姿勢が見られること
- ・未利用地の有効活用が図られ、維持管理費の市費負担がなくなるほか、当該地における治安の向上が期待されること
- ・市の参考価格に及ばないものの、一定額の財産収入が見込まれること

令和7年度地域独自の予算事業 地域自治区別事業一覧表

資料No. 2

※実施主体と提案団体が異なる場合は、「実施主体」欄に括弧書きで提案団体名を記載している。
 ※「自己負担額」欄には、補助事業における実施団体の自己負担額を記載しており、市の直営事業の場合、「-」を記載している。

区名	事業名	実施主体	総事業費 (①) (千円)	予算額 (②) (千円)	自己負担額 (①-②) (千円)	歳出科目		
						目名称	事業名	担当課
直江津区								
1	クリーンナップ上越 in 五智事業	ひまわり會	637	573	64	みどりのまち推進費	みどりのまち推進事業	都市整備課
2	福永十三郎顕彰・四十物祭事業	まちおこし直江津	578	519	59	地域振興費	地域振興事業	地域政策課
3	直江津のグランドデザインを描く事業	直江津プライド2021	480	432	48	地域振興費	地域振興事業	地域政策課
4	天王川クリーンナップ大作戦事業	直江津プライド2021	282	253	29	生活環境費	生活環境保全美化対策事業	生活環境課
5	くびき野サイクルログイニング in 直江津事業	越後輪衆	83	52	31	観光交流費	観光企画費	魅力創造課
6	直江津写真フェア事業	上越写真連盟	415	372	43	観光交流費	観光企画費	魅力創造課
7	交流と賑わいによる「みなとまちづくり」事業	直江津港周辺活性化協議会	1,469	1,321	148	港湾管理費	港湾管理費	産業立地課
8	五智公園の環境保全、有効活用事業	五智公園を育てる会	104	92	12	公園費	公園管理費	都市整備課
計 8件			4,048	3,614	434			

※令和7年度予算は、令和7年第2回（3月）上越市議会定例会での議決をもって成立します。

防災関係課への確認事項について

【意見交換の目的】

○自主的審議事項「地域ぐるみの防災活動の推進について」の審議を進めるために、市の課題認識及び今後の予定を確認する。

<参考>自主的審議事項「地域ぐるみの防災活動の推進について」

概要：直江津区は津波や水害等のリスクが高い地域であることから、地域防災力の維持・向上に向けた検討を行う。

【地域協議会で課題と考えていること】

○地域防災力を高めるために、自主防災組織の活動に温度差がある状況を解消する必要がある。

【本日の目的】

○意見交換の目的に照らし合わせて市への確認事項を精査し、必要に応じて修正、削除等を行う。精査を通じて今後協議していくことの共通認識を持つ。

項目	市への確認事項	質問の視点	結果
1 自主防災組織の状況について	① 直江津区の自主防災組織で活動が停滞している組織はあるか。また、活動している自主防災組織は具体的にどのような活動を行っているか。	各町内会での取り組みの状況把握と、地域協議会として注力できることの検討の参考とするため。	
	② 避難行動要支援者の個別避難計画の作成ができていない町内会は直江津区でいくつあるか。また、そのうち10月の総合防災訓練で避難が実施できた町内会はいくつあるか。	個別避難計画等を策定するにあたって、地域協議会で協力できることはあるか検討するため。	
	③ 令和6年能登半島地震における自主防災活動の実態調査によると、このたびの災害において、回答数799町内会のうち269町内会が防災活動未実施で、理由の7割が被害がないためと回答している。実施していない町内会への働きかけなどは考えているか。	未実施と回答している町内会に働きかけたい。	
2 防災意識の啓発について	④ 津波緊急避難場所への誘導表示について、設置状況を確認したい。	津波緊急避難場所への誘導表示の電信柱への掲示や掲示板の設置を促すことにより、避難場所までの経路が明確になるため、協議会として全町内に誘導表示の設置を働きかけたい。	
	⑤ 行政と地域と防災士会直江津支部の現在の連携状況や、連携に向けた取組を知りたい。	行政と地域と防災士会直江津支部とがさらに連携を密にすることを提案したい。より効果が発揮されると思う。	
	⑥ 地域の企業向けに防災意識を高める取組等を行っているのか。	港町は企業が多いので、避難方法や対処方法を企業でも重んじることが必要と考えるため。	
	⑦ 住民一人一人の防災意識を把握した資料等はあるか。	一人一人が災害時の対応を承知していれば被害者は少なくて済むと考えるため。	
3 避難所について	⑧ 五智地区の指定避難所を増やす予定はないか。	五智地区の指定避難所は国府小学校だけとなっているが、有事の際に避難しきれぬのか疑問なので、今後の予定を確認したい。	

項目	市への確認事項	質問の視点	結果
3 避難所について	⑨ 一次避難場所が高台にある町内がある。外のため寒さや荒天の場合など長時間に渡っての避難は困難であるが、その場での避難解除の判断はいつ、だれがするのか。また、一時避難場所の代替案はあるか。	二次避難所が、津波・水害のリスクが高い地域にあるため、そちらへの避難が難しい町内がある。避難解除の判断は各町内会長に任せるのではなく、協議会として一定の判断材料を示して参考となるようにするため。	
	⑩ 避難所への避難者数を住民の1割程度と想定しているとのことだが、この想定の見直し等を行う予定はあるか。	想定避難者数を確認して避難所の対策を協議する。	
	⑪ 大規模地震時大勢の人が避難所に避難してくるとトイレが不足するが、対策をどのように考えているか。	避難所の現状を確認した上で必要な対策を協議会で協議する。	
	⑫ 避難所の備蓄品について、備えたり管理したりを誰がどのように行っているのか。	避難所の備蓄品の管理方法等を確認し、協議会で検討する際に参考にする。	
	⑬ 災害により水洗トイレが使用できない間も避難者のし尿処理を可能とするように、避難所をマンホールのあるところにするなど、直接排泄できるようにしてはどうか。	災害発生時の廃棄物の処理方法について提案したい。	
4 災害後の対応について	⑭ 震度7の直下型地震が来ると旧耐震基準の家は相当損壊すると思われるが、損壊家屋数と被災者数、被災者の長期避難についてどのように考えているか。	現状を確認して長期避難対策を協議する。	
	⑮ 道路の損壊で救急車が来れない時の対策や人工透析の人が病院に行けない時の対策をどのように考えているか。	現状を確認して対策を協議する。	
	⑯ 大規模地震や洪水時の被害の把握方法はどのようになっているか。	現状を確認して対策を協議する。	
5 津波対策について	⑰ 直江津海水浴場の避難階段を今後増設する予定はあるか。	直江津海水浴場の避難階段は現状では不足していると考えため。	
	⑱ 直江津地区と五智地区のそれぞれの津波対策について聞きたい。	津波においては、直江津地区と五智地区は状況が異なるため、別々に考える必要があると考える。	
6 災害廃棄物処理について	⑲ ごみ処理について、現在はすべての災害ごみがまとめて搬入され、処理が困難であるため、分別して搬入させてはどうか。	災害発生時の廃棄物の処理方法について提案したい。	
	⑳ 災害時の仮のごみ集積所を前もって町内主導で決定しておいてはどうか。	災害発生時の廃棄物の処理方法について提案したい。	
7 能登半島地震後の市の改善点について	㉑ 能登半島地震の経験から、避難する場所や経路、各戸への指示について改善を検討した部分はあるか。	協議会での協議にあたり、改善された部分を確認しておきたい。	
8 複合災害について	㉒ 大雨で関川が満水状態の時に大きな地震が来れば津波で関川が溢れますが、避難などの対策をどのように考えているか。	現状を確認して対策を協議する。	
9 市と地域協議会の連携	㉓ 市の防災行政に地域協議会が協力できることはあるか。	地域協議会が防災行政に協力できることはあるか確認するため。	
10 防災施策全般	㉔ 防災について、現状どのような対策、施策があるのか	市が行っている防災対策全般について確認し、協議会が行おうとしている事と重複がないか確認するため。	
11 仮設住宅地について	㉕ 早期に仮設住宅を建設できるように仮設住宅地を前もって町内主導で決定しておいてはどうか。	災害後の仮設住宅地について提案したい。	