

吉沢地内土地利活用に向けた プレ・サウンディング型市場調査

実施要領

五泉市企画政策課
令和8年 10 月

1. 目的

本市は吉沢公園に隣接する土地の寄贈を受けるにあたって、吉沢公園と一体的な土地利用を検討しています。当該地は市街地に位置しており、寄贈者からは「子どもの育成や地域住民の触れ合いの場など、若者が帰ってきて人が集うまちづくりに活用いただければ」との意向を伺っています。

本市では、施設の整備にあたり、子どもから高齢者まで幅広い世代が集い、交流できる「多世代共生の場」であるとともに、SDGsの基本理念である「誰一人取り残さない」を実現し、誰もが安心して利用し、社会とのつながりを持てる施設としての活用を検討しています。この整備に向けた事業の成立性や想定するターゲット、最適な事業方式などについて民間事業者から幅広くご意見やご提案を伺い、施設整備の実現可能性を検討するため、プレ・サウンディング型の市場調査を実施します。いただいた提案は、今後実施を予定するサウンディング調査及び事業化検討の基礎資料として活用します。

2. 吉沢公園及び寄贈予定地概要

吉沢公園は、2004年に寄贈された土地を整備し、本市が管理している公園です。サクラやシダレザクラ、大きなケヤキなどがあり緑豊かな広場です。都市公園には指定されていません。

寄贈予定地は、現在空き家と庭があり、ケヤキやモミジ、コケが生育しています。



3. 調査対象地

対 象 地：吉沢公園及び隣接する寄贈予定地

所 在 地：五泉市吉沢3丁目地内

面 積：12,666.11 m²

吉沢公園（5,858.51 m²）

寄贈予定地（6,807.60 m²）

用 途 地 域：第1種中高層住居専用地域

関 係 法 令：都市公園法：該当なし

農地法：該当なし

森林法：該当なし

文化財保護法：該当なし

景観法：新潟県景観計画区域

（一定規模以上の建築行為等について届出が必要）

公 園 管 理 者：五泉市

参 考 資 料：添付資料1 対象地図面



4. 提案内容

本調査では、PFI 方式を含む様々な官民連携手法の導入を前提に、民間事業者による施設整備や管理運営のアイデアを広く募集します。以下に示す方向性を踏まえ、公園と一体となった魅力的な土地利活用の提案を期待しています。

(1) プレ・サウンディングの範囲

○吉沢公園及び隣接する寄贈予定地

・・・添付資料 1

(2) プレ・サウンディングの方向性

対象地は、民間活力を導入し、子育て支援、高齢者福祉、若者の活動支援、健康増進、福祉の向上などの機能を備えた、多世代が交流し共生するとともに、誰もが安心して暮らせる地域を支える拠点としての活用を目指します。施設整備に当たっては、以下に示す方向性 1～3 を基本的な方向性とし、これらの方向性を複数組み合わせた施設整備を優先的に検討します。

- 方向性 1 : こどもと高齢者など、様々な世代が交流できる施設
- 方向性 2 : 既存の公園などを活用した防災機能を持つ施設
- 方向性 3 : 中高生及び若者が活用できる施設

具体的な整備例

- ・保育園と養護老人ホームを一体的に整備する。施設内に地域交流スペースやフリースペースを配置し、中高生が自習などに使えるようにする。
- ・老朽化した既存の老人福祉センターを移設し、児童発達支援センターと一体的に整備する。カフェを併設し、施設利用者や地域住民の安らぎの場として活用する。
- ・子育て支援施設、コワーキングスペース、高齢者の通いの場（介護予防拠点）を一体的に整備する。既存の公園部分は防災広場として再整備し、備蓄倉庫も併設する。

また、民間事業者のノウハウや創意工夫を生かし、各方向性の機能をより効果的に発揮させるための付加的な機能や、相乗効果が期待できる新たな機能についても提案を求めます。新たな機能等を提案する場合は、各方向性の関連性を有することが望ましいものとします。創意工夫により、多世代交流の促進、若者の定着、防災機能の向上、地域活性化等に寄与する提案については、各方向性に示した内容に限らず幅広く提案を求めます。

なお、既存の公共施設の複合化・集約化を前提とした施設整備についても積極的な提案をお願いします。

(参考：近隣の主な公共施設の状況)

施設名	住所	状況	管理者
つくし保育園	五 泉 市 木 越 乙 2863 番地	個別施設計画において「複合化・集約化を検討」としている	五泉市
こばと保育園	五泉市太田 1 丁 目 10 番 28 号	個別施設計画において「複合化・集約化を検討」としている	五泉市
老人福祉センター 翠泉園	五泉市横町 3 丁 目 3 番 9 号	個別施設計画において「複合化・集約化を検討」としている	五泉市
きなせや悠遊館	五泉市吉沢 3 丁 目 1 番 19 号	個別施設計画において「廃止に向け検討・民間等への譲渡を検討」としている	五泉市
旧第一保育園	五 泉 市 本 田 屋 417 番地 2	災害備蓄品の倉庫として使用している	五泉市
養護老人ホーム 桜花寮	五 泉 市 愛 宕 甲 7203 番地	昭和 52 年に建築され、施設の老朽化が進んでいる。	さくら福祉保健事務組合

五泉市個別施設計画 <https://www.city.gosen.lg.jp/organization/4/3/1/1153.html>

五泉市個別施設計画は改定作業を実施中であり、次期計画については令和 10 年度を始期とする予定です。

(3) プレ・サウンディングの項目

施設整備に向け、以下の項目について意見を伺います。

- 対象地の事業整備アイデア
- 事業の実現可能性
- 収益施設の市場性の有無
- 想定される事業方式
- 事業者がより参加しやすい公募条件
- 事業実施に向けた課題
- 既存公共施設の統廃合や移設の可能性
- 市に期待する支援、要望

※提案内容は第 1 種中高層住居専用地域の用途に沿ったものとしてください。

5. 参加要件

下記の要件をすべて満たす法人や団体の単体、またはそれらで構成されるグループとします。

- (1) 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 第 1 項又は第 2 項各号に該当すると認められる者でないこと。
- (2) 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第 17 条の規定による更生手続の開始

の申立てをしている者でないこと。

(3) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続の開始の申立てをしている者でないこと。

(4) 五泉市暴力団排除条例（平成 24 年 9 月 28 日条例第 32 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団に該当すると認められないもの。

(5) 消費税及び地方消費税並びに本市市税の滞納がないこと。

(6) 個別ヒアリング参加申込日から個別ヒアリングの実施日までの期間に新潟県及び五泉市で指名停止措置を受けていないこと。

6. 担当部署

〒959-1692 五泉市太田 1094 番地 1
五泉市 企画政策課 土地利用対策係
電話:0250-43-3911 (代表)
FAX: 0250-42-5151
E-mail:kikaku@city.gosen.lg.jp

7. スケジュール

本調査は、次の日程で行います。

実施要領等の公表	令和 8 年 10 月 19 日（月）
現地見学会・事前説明会の参加申込期間	令和 8 年 10 月 19 日（月）～11 月 10 日（火）
現地見学会・事前説明会の開催	令和 8 年 11 月 13 日（金）
質問の受付期間	令和 8 年 10 月 19 日（月）～11 月 18 日（水）
質問に対する回答の公表	随時回答を公表
個別ヒアリング参加申込期間	令和 8 年 11 月 16 日（月）～11 月 25 日（水）
提案書の提出期間	令和 8 年 11 月 16 日（月）～12 月 4 日（金）
個別ヒアリングの実施	令和 8 年 12 月 15 日（火）
実施結果概要の公表	令和 9 年度中（予定）

8. 実施要領の交付期間及び方法

令和 8 年 10 月 19 日（月）から五泉市ホームページへ掲載するほか、希望する場合は当要領 6 の担当部署で配布します。なお、担当部署での配布は『五泉市職員の勤務時間、休暇等に関する条例（平成 18 年 1 月 1 日条例第 32 号）』第 3 条に規定する市の週休日（以下「休日」という）を除きます。郵送または電送（ファックス、電子メール等）による交付は行いません。担当部署での配布は、午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分ま

とします。五泉市ホームページにおいては、その運用期間内にダウンロードできます。

9. 現地見学会・事前説明会

吉沢公園及び寄贈予定地の概要等について、個別ヒアリングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会および事前説明会を実施します。なお、本見学会および説明会への参加は任意であり、本調査参加希望の条件ではありません。

(1) 受付期間

令和8年10月19日(月)～11月10日(火)

(2) 申込方法

様式1「現地見学会・事前説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、件名を「【プレ・サウンディング調査】現地見学会申込書(法人名)」と記載し、申込先のメールアドレス宛にご提出ください。

(3) 申込先(宛先・メールアドレス)

五泉市企画政策課

E-mail:kikaku@city.gosen.lg.jp

(4) 現地見学会・事前説明会開催日時

令和8年11月13日(金)午後1時30分～

(5) 集合場所

五泉市福祉会館 3階 大会議室

※事前説明会後に現地に移動します。集合場所から現地までは車で5分程度です。
移動は各自でお願いします。

10. 質問の受付

(1) 受付期間

令和8年10月19日(月)～11月18日(水)

(2) 質問方法

様式2「質問書」に必要事項を記入の上、件名を「【プレ・サウンディング調査】質問書(法人名)」と記載し、以下のメールアドレス宛にご提出ください。

E-mail:kikaku@city.gosen.lg.jp

※複数社で提案を行う場合は、代表者が質問をとりまとめて行ってください。

(3) 回答方法

五泉市ホームページにて回答を順次掲載します。

11. 個別ヒアリングの参加及び提案の受付

(1) 参加申込受付期間

令和8年11月16日(月)～令和8年11月25日(水)

(2) 参加申込方法

個別ヒアリングの参加を希望する場合は、様式3「個別ヒアリング参加申込書」に必要事項を記入し、件名を「【プレ・サウンディング調査】個別ヒアリング参加申込

（法人名）」と記載し、申込先へ電子メールにてご提出ください。

（３）参加申込先（宛先・メールアドレス）

五泉市企画政策課

E-mail:kikaku@city.gosen.lg.jp

（４）個別ヒアリングの日時及び場所の連絡

個別ヒアリングへの参加申込をいただいた参加事業者の担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

（５）提案書提出期間

令和８年１１月１６日（月）～令和８年１２月４日（金）

（６）提案書の提出方法

提案事項等について記載した様式４「提案書」に必要事項を記入し、件名を「プレ・サウンディング調査提案書の提出（法人名）」として、申込先へ電子メールにてご提出ください。その他、必要に応じて、任意様式による補足資料（事業計画書、イメージ図、配置図等）もご提出ください。

（７）提出先（宛先・メールアドレス）

五泉市企画政策課

E-mail:kikaku@city.gosen.lg.jp

（８）留意事項

提案内容は、今後の事業化検討の参考にさせていただきますが、事業化をお約束するものではありません。

12. 提案事業者との個別ヒアリング(個別対話)

（１）実施日

令和８年１２月１５日(火)

※時間などについては事前に調整し、参加事業者へメールで別途連絡します。

※必要に応じ、追加で対話を行う場合があります。

（２）対話時間・人数

１事業者当たり１時間程度を予定しています。

対話に参加可能な人数は、１グループ３名までとします。

（３）実施方法

対話は参加事業者のアイデア及びノウハウを保護するため、個別及び非公開とし、対面式もしくは Web 会議システム「Zoom」によるオンライン方式で実施します。

なお、対面とオンラインを組み合わせたハイブリッド方式による実施も可能です。

（４）実施場所

五泉市総合会館 第６会議室

13. 実施結果の公表

調査の実施結果の概要については、令和９年度中に五泉市ホームページで公表します。公表にあたっては、提案されたアイデア及びノウハウの保護のため、事前に参加事

業者へ確認を行います。なお、参加事業者の名前は公表しません。

14. 調査後の予定

本調査において提案のあった内容を精査し、民間活力の導入により当該地に魅力向上が期待できると判断した場合には、その後のサウンディング調査時に具体的に検討します。土地寄贈者との調整が整わない場合には、事業化に至らない場合があります。

15. その他

(1) 費用負担

本調査における提案及び対話の参加に必要な費用は、提案事業者の負担となります。

(2) 参加事業者の取り扱い

プレ・サウンディング調査への参加実績は、今後の事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(3) 追加調査及び後日開催予定のサウンディング調査への協力

プレ・サウンディング調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

16. 別紙資料

様式1 現地見学会・事前説明会参加申込書

様式2 質問書

様式3 個別ヒアリング参加申込書

様式4 提案書