

寄居地区公共施設跡地利活用推進事業  
(旧大畑少年センター跡地 及び 旧中央消防署跡地)

募集要項

令和4年10月

新潟市

## 目次

第1	はじめに.....	1
1.	背景.....	1
2.	本事業の目的.....	1
3.	本募集要項の位置づけ.....	1
4.	関係法令等の遵守.....	1
第2	本事業用地の概要.....	2
1.	売却する土地の概要.....	2
2.	貸し付ける土地の概要.....	2
3.	既存建築物等の概要.....	3
4.	その他.....	4
第3	整備する施設及び内容.....	4
1.	コミュニティ施設.....	4
2.	放課後児童クラブ.....	4
3.	駐車場・駐輪場（コミュニティ施設及び放課後児童クラブ利用者用）.....	4
4.	民間事業者提案施設.....	4
第4	事業手法等.....	5
1.	事業手法.....	5
2.	売却する物件.....	7
3.	貸し付ける物件（非売却地）.....	7
4.	コミュニティ施設、放課後児童クラブ及び駐車場・駐輪場.....	8
5.	施設等整備後の維持管理.....	8
第5	契約に関する事項.....	9
1.	本事業の契約の枠組み.....	9
(1)	基本協定.....	9
(2)	新潟市との協議等.....	9
(3)	事業契約書.....	9
(4)	土地賃貸借契約書.....	10
2.	コミュニティ施設及び放課後児童クラブの整備に係る事項.....	10
(1)	提案額の協議.....	10
(2)	コミュニティ施設等整備後の施設購入費の支払及び引き渡し時期.....	10
3.	非売却地に係る事項.....	11
(1)	貸付の条件等.....	11
(2)	公共用駐車場等の取扱い.....	11
4.	土地譲渡に係る留意事項.....	11

5.	事業スケジュール	11
第6	民間事業者の募集及び選定に関する事項	12
1.	応募者の構成	12
2.	応募者の資格要件	13
3.	事業者選定方法	14
(1)	提案内容審査体制	14
(2)	評価項目	14
4.	事業者選定スケジュール	14
5.	応募手続き	15
(1)	説明会の実施	15
(2)	募集要項等に関する質問受付及び回答	15
(3)	現地視察	15
(4)	一次審査書類の受付	16
(5)	一次審査の実施	17
(6)	応募者の資格要件確認基準日	17
(7)	一次審査結果の通知	17
(8)	応募の辞退	17
(9)	二次審査書類の受付	18
(10)	二次審査の実施	18
(11)	最優秀提案者等の選定	18
(12)	優先交渉権者等の決定	18
(13)	審査結果の公表	18
(14)	優先交渉権者等を決定しない場合	18
(15)	応募グループの構成員の変更	19
6.	その他	19
(1)	募集要項等に修正があった場合の対応	19
(2)	プロポーザルの中止	19
(3)	著作権	19
(4)	情報公開	20
(5)	費用負担の考え方	20
(6)	提案者の失格	20
(7)	その他	20
第7	問合せ先・書類の提出先	20

# 第1 はじめに

## 1. 背景

新潟市中央区寄居地区に所在する旧大畑少年センター跡地及び旧中央消防署跡地（以下「当跡地」という。）は、有効利用を図るため、他の公共利用や計画地としての可能性について検討してきたところ、近隣に所在し、施設の老朽化により抜本的な整備が必要となる寄居コミュニティハウス及び新潟ひまわりクラブ第1を移転整備することとなった。

それぞれの跡地は都心部近郊に所在するまとまった面積を有する土地であり、行政活用を予定する必要面積はその内の一部であるため、本市としては公共施設用地としての利用にとどまらず、土地全体を有効活用し、地域の活性化やより一層の発展に寄与できる活用を望んでいる。

そのため、公共施設の整備を含めた当跡地の利活用を担う事業者の選定については、民間等事業者から価格も含めた企画提案を求めることとし、価格のみならず、公共施設の整備内容と跡地全体の活用内容を総合的に検討した上で決定する公募型プロポーザル方式（以下「プロポーザル」という。）を採用することとした。

## 2. 本事業の目的

本事業は、当跡地内に公共施設としてコミュニティ施設及び放課後児童クラブを一体整備することにより、寄居地区のコミュニティの活性化及び放課後児童の健全育成に資すること、併せて民間等活力により、周辺の良いまちづくりに資するよう当跡地全体を活用することを目的とする。

## 3. 本募集要項の位置づけ

本募集要項（以下、「本書」という。）は、本市が、事業者を選定するために実施するプロポーザルの内容について規定するものである。また、プロポーザルに参加しようとする者又はグループは、本書のほか、業務要求水準書、事業者選定基準、様式集（以下、これらを総称して「募集要項等」という。）の内容を踏まえ、参加するものとする。

## 4. 関係法令等の遵守

本事業の実施にあたっては、関係法令等を遵守すること。また、関連する各種基準類を参照し、必要に応じ準用又は参考にすること。

## 第2 本事業用地の概要

### 1. 売却する土地の概要

本事業において売却する土地（以下「売却地」という。）の概要は、表 1-1,1-2 の通りである。  
（参考資料 1 位置図 参照）

表 1-1 売却地①（旧大畑少年センター）の概要

項目	内容
所在地	新潟市中央区東大畑通二番町字渋田 376 番 8 他 1 筆
地目	宅地
地積	1,811.49 m <sup>2</sup>
都市計画区域	市街化区域
用途地域	商業地域
建ぺい率／容積率	80% / 600%

表 1-2 売却地②（旧中央消防署）の概要

項目	内容
所在地	新潟市中央区東大畑通一番町 643 番 2 他 1 筆
地目	宅地
地積	1,536.11 m <sup>2</sup>
都市計画区域	市街化区域
用途地域	第二種中高層住居専用地域（高度地区）
建ぺい率／容積率	60% / 200%

### 2. 貸し付ける土地の概要

本事業において、売却はしないが事業者が希望すれば貸し付けにより活用を見込む土地（以下「非売却地」という。）の概要は、表 2 の通りである。（参考資料 1 位置図 参照）

表 2 非売却地の概要

項目	内容
所在地	新潟市中央区東大畑通二番町字渋田 376 番 1 他 3 筆
地目	宅地
地積	2,228.74 m <sup>2</sup>
都市計画区域	市街化区域
用途地域	商業地域
建ぺい率／容積率	80% / 600%

予定都市計画道路	路線番号：3・1・506 路線名称：万代島ルート線
備考	上記都市計画道路の法線内に所在するため、建築物は建てられないものとする

### 3. 既存建築物等の概要

本事業用地（上記「売却地」及び「非売却地」）には、建物、構築物及び植栽等（以下「既存建築物等」という。）が存置しているが、その概要は表3の通りである。

なお、土地の所有権移転後も、買受者所有の土地に市所有のこれら既存建築物等が存置することとなるが、買受者は市に土地の賃借料等の請求は行わないものとする。本事業の実施にあたっては、当該既存建築物等の解体撤去を条件とするため、別紙「大畑少年センター解体工事設計図書（設計書及び設計図）」及び「旧消防局・中央消防署庁舎解体工事（設計書及び設計図）」を参照の上、土地買受者が自己の責任と負担により、解体工事を実施するものとする。

また、売却地の所有権移転の日から当該建築物等の解体撤去完了の日までは、既存建築物等の管理責任は買受者にあるものとし、既存建築物等の管理及び解体撤去工事に起因して発生する損害等について、本市は責任を負わないものとする。

表 3 既存建築物等の概要

建物名	構造	延床面積（㎡）
旧大畑少年センター 校舎棟	RC造 4階建て	3,087
〃 屋内体育館棟	S造及びRC造 平屋建て	700
〃 渡り廊下棟	RC造 平屋建て	143
旧中央消防署 庁舎棟	RC造 地下1階・地上4階建て	2,498
〃 倉庫	S造 2階建て	82

- ※ その他、付属物、工作物、外構、樹木等は別紙「大畑少年センター解体工事 設計図書（設計書及び設計図）」及び「旧消防局・中央消防署庁舎解体工事 設計図書（設計書及び設計図）」を参照すること
- ※ 解体撤去の対象となる既存建築物等には、設備配管などの地下埋設物を含む全ての残置物が含まれるものとする
- ※ 解体工事を施工する場合の請負事業所の営業拠点等について  
買受者から直接解体工事を請負う事業所は、令和3・4年度新潟市入札参加資格者名簿の解体工事に登録されている、市内本社（店）を有するものに限る  
また、買受者から直接解体工事を請負う事業所の内、1社以上は解体工事施工技士の資格を有する監理技術者又は主任技術者を専任で配置すること
- ※ 既存建築物等の解体撤去後、本市の竣工検査を受けること

#### 4. その他

売却地①の敷地北側道路との境界にコンクリート水槽が埋設されている（別紙「大畑少年センター解体工事 設計図書（設計図）」図面番号 A-74 を参照）。一部が歩道にかかっているため、本事業において解体工事を実施する際、併せて撤去し、歩道を復旧することとする。なお、施工にあたっては事前に必要な承認を得るなど、関係機関の指示に従うこと。

### 第3 整備する施設及び内容

本事業において整備する施設は以下のとおり。

#### 1. コミュニティ施設

売却地内（売却地①または売却地②）に新たに「寄居コミュニティハウス」を整備する。施設の内容は別紙「業務要求水準書」を参照すること。

#### 2. 放課後児童クラブ

売却地内（上記コミュニティ施設と同一敷地内かつ同一建築物とする）に新たに「新潟ひまわりクラブ第1」を整備する。施設の内容は別紙「業務要求水準書」を参照すること。

#### 3. 駐車場・駐輪場（コミュニティ施設及び放課後児童クラブ利用者用）

新たに整備するコミュニティ施設及び放課後児童クラブ利用者用に、駐車場及び駐輪場（以下「公共用駐車場等」という。）を非売却地内に整備する。内容は別紙「業務要求水準書」を参照すること。

#### 4. 民間事業者提案施設

本事業用地において、上記の公共施設のほか、土地全体を有効活用するため、民間等事業者が整備し、地域の活性化やより一層の発展につながる施設（以下、「民間提案施設」という。）の提案を広く募集する。

民間提案施設の規模、用途等については応募者提案を原則とするが、公共施設と同一建築物として一体的に整備する場合には、公共施設部分との調和を考慮しつつ、効率的に整備すること。また、非売却地の活用にあたっては、平面利用に限定するものとし、建築物等の建造は行

わないものとする。

また、以下の施設は認めない。

- ア. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用に供する施設
- イ. 以下の団体等が利用する施設
  - a. 新潟市暴力団排除条例（平成 24 年 10 月 2 日条例第 61 号）第 2 条第 2 号及び第 3 号に規定する暴力団又はその構成員の統制下にある団体
  - b. 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体
- ウ. 政治的用途・宗教的用途に供する施設
- エ. 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供する施設
- オ. 青少年に有害な影響を与える施設
- カ. 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供する施設
- キ. 墓地・霊園、葬祭場など、近隣・周辺環境との調整が難しいことが想定される施設
- ク. 都市計画法等の関係法令により、現時点で整備することが制限される施設
- ケ. その他、本市が、本事業の目的に照らし合わせて、本事業用地に整備することが不適切であると判断する施設

## 第4 事業手法等

### 1. 事業手法

本事業は、事業者が市有地（売却地①及び②）を購入し、事業者の自主事業として「第 1 2. 本事業の目的」に則した事業を行うものである。また、本事業用地内にある既存建築物等は、所有権移転は行わずに本市から事業者へ現況にて引渡すこととし、事業実施時には事業者の費用と責任の上で解体・撤去されることを前提とする。

事業者は、「第 3 整備する施設及び内容」に記載された施設の整備（設計・建設等）を一括して行うこととする。

民間提案施設は、事業者の提案に基づく施設を売却地①及び②に整備することとし、事業者が管理・運営等により活用するものとする。

コミュニティ施設及び放課後児童クラブについては、同一建築物として事業者が売却地①又は②に整備することとする。施設は本市が管理・運営することから、施設完成後、施設及びその底地として必要な面積の土地（民間提案施設と同一建築物の場合は占有割合に応じた区分所

有権及び敷地権)を事業者から購入する。なお、民間提案施設と同一建築物とするか、単独の建築物とするかは、事業者の提案による。

公共用駐車場等は、非売却地内に整備することとし、コミュニティ施設及び放課後児童クラブ利用者の動線に配慮した上で、整備位置及び配置等を提案すること。

非売却地の有償による借り受けを希望する事業者は、「第3 整備する施設及び内容」により整備する施設の価値を高めることにつながる様、事業用地の一体的な活用について提案すること。本事業の実施者となった場合、非売却地を優先的に貸し付けるため、事業者は提案した施設を自己の負担により整備し、管理・運営するものとする。

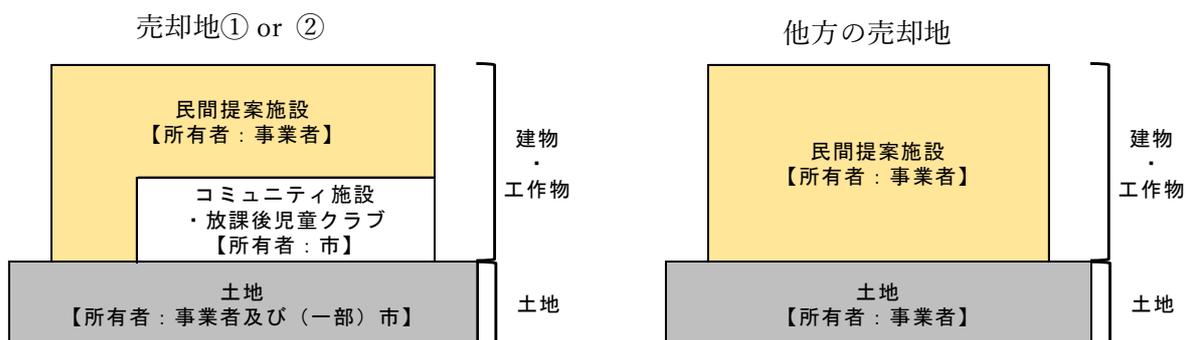


図 1 事業スキーム（公共施設と同一建築物として整備）

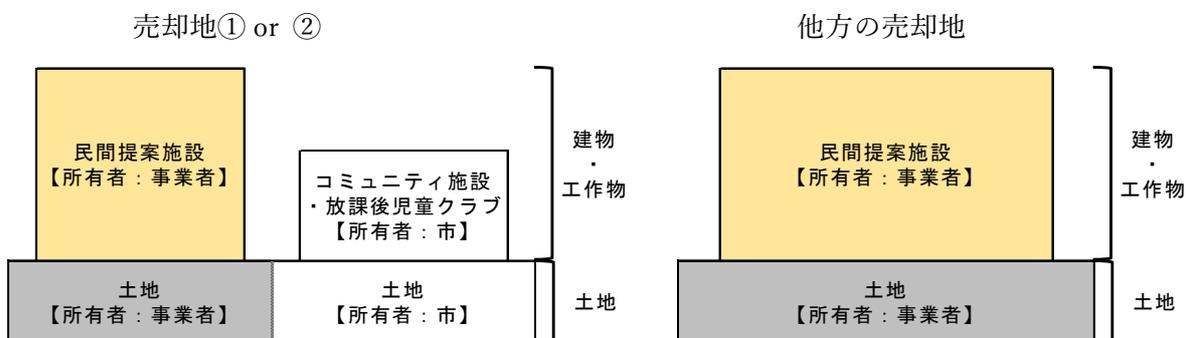


図 2 事業スキーム（公共施設を単独建築物として整備）

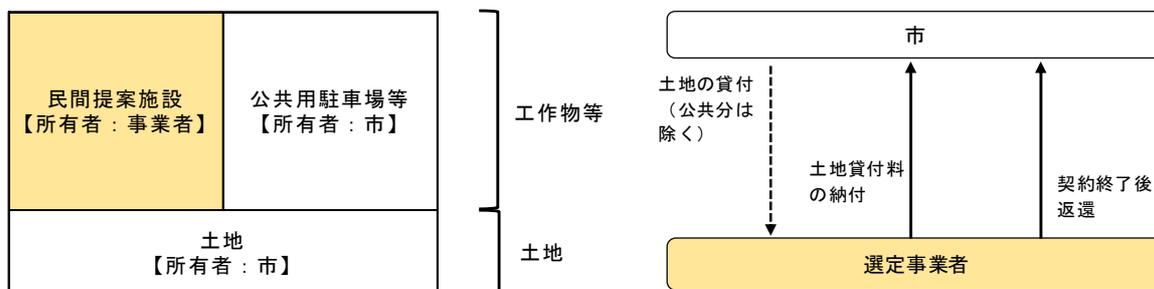


図 3 事業スキーム（非売却地）

## 2. 売却する物件

売却する物件は本要項「第2 1. 売却する土地の概要」の土地であり、物件引渡し日現在における現状有姿で事業者へ引き渡すものとする。

なお、提案価格（事業者が提出する価格提案書に記載する価格）の算定にあたっては、本事業用地に存する既存建築物等の解体撤去工事費用（アスベスト対策費用を含む）を計上するものとする。また、解体撤去工事に係る一切の費用については、事業者の負担とする。

本市は、解体撤去工事に起因して発生する損害等について、責任を負わないものとする。

### 【土地売却価格】

提案者は下記の売却価格を上回る購入希望価格を提案する。下限額を下回る提案は、失格とする。

¥ 76,241,468円（下限額）

- ※ 上記の金額は売却地（売却地①及び売却地②）の土地価格の合計から、それぞれの土地に現存している既存建築物等の解体撤去工事費見積額を差し引いた金額としている。
- ※ 事業者が提案する価格は、土地の購入希望価格から提案者が見積る既存建築物等の解体工事費、その他の経費を控除した額とすること。

## 3. 貸し付ける物件（非売却地）

当跡地のうち、非売却地（都市計画道路用地）については売却せず市が所有するが、都市計画道路事業が着手され事業に供されるまでの間、当該土地を有効活用するために、本事業を実施する事業者が希望する場合、有償にて貸し付けることとする。貸し付けを希望する事業者は、「第3 整備する施設及び内容」に沿って整備する施設の利便性の向上や地域の活性化等につながる活用を前提に提案し、整備するものとする。

なお、非売却地を事業者へ貸し付ける場合、市は公共用駐車場等を除く面積を貸し付けることとする。

### 【土地貸付価格】

土地の貸付価格は本市公有財産規則に基づく価格とする。参考として、令和4年4月1日時点における貸付価格を以下に記載する。ただし、本事業の実施に伴う土地の区画変更等は考慮していないため、貸付価格は貸付契約締結時に改めて算定することとする。

¥ 3,852円/m<sup>2</sup>（1年あたりの参考額）

#### 4. コミュニティ施設、放課後児童クラブ及び駐車場・駐輪場

コミュニティ施設「寄居コミュニティハウス」及び放課後児童クラブ「新潟ひまわりクラブ第1」を売却地内に民間提案施設と同一建築物、又は単独の建築物として整備する。また、公共用駐車場等を非売却地内に整備する。なお、売却地②にコミュニティ施設及び放課後児童クラブを整備する場合には、公共用駐車場等のうち一部を当該敷地内に整備すること。

応募する民間事業者は、コミュニティ施設、放課後児童クラブ及びその利用者用駐車場・駐輪場（以下「コミュニティ施設等」という。）の整備において、自らの計画内容に応じて、本市が設定した下記のコミュニティ施設等購入費の上限額を超えない範囲で、本市の購入額を提案すること。（購入額については、令和5年2月議会において債務負担行為設定の議案を上程する予定）

なお、コミュニティ施設等購入費の上限額を上回る提案は、失格とする。

【コミュニティ施設等購入費（上限額）：¥ 236,500,000円（税込み）】

※コミュニティ施設等購入費の構成要素は、施設の整備に必要な経費及び本市が施設に関する権利を取得するために必要となる以下の経費を含むものとする

- a. 設計業務費
- b. 工事監理費
- c. 建設業務費
- d. 施設等の引渡し関連業務費（分筆等登記関連費用を含む）
- e. 外構整備費（公共用駐車場等整備費を含む）
- f. 「区分所有権及び敷地権」又は「施設の建ぺい率を満たす広さの土地所有権」※

※「施設の建ぺい率を満たす広さの土地所有権」とは、整備したコミュニティ施設等の建築面積に応じた整備した売却地の建ぺい率を満たすことが出来る広さの土地の所有権をいう。

整備にあたっては要求水準を満たすこと。また、令和7年3月24日までに本市へ引渡しを完了することとする。

#### 5. 施設等整備後の維持管理

整備後の施設の維持・管理について、コミュニティ施設等を民間提案施設と同一建築物として整備した場合、専有部分はそれぞれの区分所有者が自己の責任と負担により管理することとする。敷地及び全体の共用部分については、区分所有者全員で管理することとし、適切な維持・

管理を行うため、区分所有者全員で構成された管理組合を組織するものとする。管理組合の設立は、事業者が主体となり行うものとする。

なお、管理組合において市が費用を負担する割合は、共用部分を除いた施設全体の面積における公共施設部分の面積按分相当とする。

また、民間提案施設内において共用部分がある場合には、民間提案施設の区分所有者が維持・管理するものとし、本市は責任及び費用を負わないものとする。

本市と事業者は、本事業により整備する施設の完成までに維持管理の形態及び手法を定めた規約等を、両者協議の上、制定することとする。

コミュニティ施設等を単独の建築物として整備した場合には、市はコミュニティ施設等を、事業者は民間提案施設を、各自で維持管理するものとする。

## 第5 契約に関する事項

### 1. 本事業の契約の枠組み

#### (1) 基本協定

優先交渉権者決定後、速やかに、本市と優先交渉権者は、提案書に基づき、事業契約書締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結する。(別紙:「寄居地区公共施設跡地利活用推進事業 基本協定書(案)」を参照)

#### (2) 新潟市との協議等

優先交渉権者は、事業計画の内容について協議し、提案内容に基づく「事業実施計画」を確定させ、本市の承認を受けるものとする。なお、事業の実施段階において、計画の修正・変更が必要となった場合には、「事業実施計画」の変更について本市の承認を受けるものとする。ただし、公募の趣旨及び提案内容から逸脱することは認められない。

また、引き渡しの日から10年を経過するまでの期間(以下「指定用途期間」という。)が満了するまでの間、止むを得ない事由により事業提案書に記載した事項を変更しようとする場合は、あらかじめ本市と協議し、承認を得なければならない。

指定用途期間満了の日までの間に、第三者に所有権移転を行う場合は、事業提案内容の順守義務や既存建物の解体条件について、書面によって承継させなければならない。また、新たな第三者に所有権の移転を行う場合も書面によって承継させるものとし、以降も同様とする。

#### (3) 事業契約書

事業実施計画の承認後、本市と事業予定者は、事業契約書を締結する。事業契約書は、コ

コミュニティ施設及び放課後児童クラブの整備及び購入に関する事項のほか、土地の売却に関する事項など、本事業に関する各種契約を包括した内容とする。(別紙：「寄居地区公共施設跡地利活用推進事業 事業契約書(案)」を参照)

#### (4) 土地賃貸借契約書

非売却地の貸し付けを希望する場合、本市と事業予定者は、事業契約書と別に土地賃貸借契約書を締結する。土地賃貸借契約は本事業における施設整備の着手前とするが、具体的な締結時期は基本協定を締結した後に協議するものとする。契約期間は10年間とし、以後の契約更新については、本市と事業者の協議によるものとする。ただし、都市計画道路事業の用に供することとなった場合、契約を解除し、原状復帰の上、市へ返還するものとする。

なお、非売却地の貸し付けを希望しない場合、土地賃貸借契約は締結せず、非売却地については公共用駐車場等の整備のみを行うものとする。

## 2. コミュニティ施設及び放課後児童クラブの整備に係る事項

### (1) 提案額の協議

事業契約書締結後、設計業務に着手する前に、コミュニティ施設等の整備内容や仕様等について、市と協議する場を設けるものとする。市は必要に応じて、協議の場に地元住民代表(新潟地区コミュニティ協議会)を立ち合わせることができるものとする。

協議の結果、本市は必要に応じて、当該事業者の提案内容や提案額を超えない範囲で、それらの変更を要請することができるものとする。

本市又は事業者は、事業契約書締結日から12か月を経過した時点において、日本国内における賃金水準、主要な工事材料の価格又は物価水準の著しい変動により、事業提案書に記載したコミュニティ施設等の購入費が不相当となったと認めたときは、相手方に対して購入費の変更を請求することができるものとする。

相手方に対しての請求後の変更等の手続きは、別途、本市のスライド条項等を参考に本市と事業者との協議によるものとする。

### (2) コミュニティ施設等整備後の施設購入費の支払及び引き渡し時期

本市は、コミュニティ施設等が竣工し、業務要求水準書及び事業者との協議により決定した事項を満たしていること、事業者から土地の売却に係る購入金全額の受領が滞りなく行われていることを確認後、コミュニティ施設等の引渡しと引き換えにコミュニティ施設等の購入費を業者に支払う。詳細は、基本協定締結後、本市と事業者との協議により決定する。

### 3. 非売却地に係る事項

#### (1) 貸付の条件等

事業者が希望する場合、本市と事業者は、貸付期間を10年とする賃貸借契約を締結する。原則として、供用開始から10年間は提案した事業に供することとし、以後の契約更新は本市と事業者の協議によるものとする。ただし、都市計画道路事業の用に供することとなった場合、契約を解除し、原状復帰の上、市へ返還するものとする。

なお、活用にあたっては平面利用に限定するものとし、建築物等の建造は認めないものとする。

また、貸し付けた事業用地は、本市が承諾した場合を除き、第三者に転貸または譲渡してはならない。

貸付料については、当該土地貸付日から発生するものとし、土地貸付日については、解体工事が完了し、施設整備に着手する日からとする。また、貸付料については本市公有財産規則に基づく価格とするが、3年に1度、社会情勢等を勘案し本市と事業者で協議の上、見直す場合がある。

貸付料の支払い方法等については、本市と事業者との協議により別途決定するものとする。

#### (2) 公共用駐車場等の取扱い

非売却地を事業者へ貸し付ける場合、市は公共用駐車場等を除く面積を貸し付けることとする。

### 4. 土地譲渡に係る留意事項

売却する事業用地は、「第5 1 (3) 事業契約書」において市と事業者にて取り決めた事業内容にのみ利用できることとする。契約条項の違反若しくは不履行があった場合、原則として次の措置を講じることとする。

- ① 違約金の徴収
- ② 損害賠償の請求
- ③ 契約の解除
- ④ 買戻し権の行使

### 5. 事業スケジュール

事業スケジュールは、以下の通りとする。

表 5 事業スケジュール

項目	日程
優先交渉権者決定	令和 5 年 1 月頃
基本協定の締結	令和 5 年 1 月頃
事業契約書締結に向けた協議	基本協定締結以降
契約保証金の納付	契約締結時まで
事業契約書等の締結	協議及び事業進捗による
売却地の購入費の納付、引き渡し、所有権移転	令和 5 年 3 月頃
既存建築物等の解体撤去工事の着手	土地の所有権移転後
非売却地（都市計画道路用地）の貸付	施設の整備に着手する日
土地貸付料の納付	協議による
コミュニティ施設等の設計	事業契約書締結後
コミュニティ施設等の引き渡し	令和 7 年 3 月 24 日まで
コミュニティ施設等、公共施設供用開始	令和 7 年 4 月頃
民間提案施設の供用開始	提案による

## 第6 民間事業者の募集及び選定に関する事項

### 1. 応募者の構成

応募者の構成等は、以下のとおりとする。

- ① 本事業に応募できる者は、本事業への意欲があり、本事業を実施することが可能な企画力、資本力、社会的信用度、事業遂行能力を有する単独法人（以下、「応募法人」という。）、又は複数の法人によって構成されるグループ（以下、「応募グループ」という。）とする。  
（以下、応募法人及び応募グループを総称して「応募者」という。）
- ② 応募グループで応募する場合は、グループを構成する法人（以下、「構成員」という。）の中から代表法人を定めること。本市は、代表法人と売買契約及び貸付契約を締結する。

- ③ 1つの応募者が複数の提案を行うことはできない。グループで応募する場合も、応募グループから1つの提案を行うこと。
- ④ 応募法人及び応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員となることはできない。
- ⑤ 応募グループで応募する場合は、あらかじめ全ての構成員を明示しなければならず、一次審査書類の受付最終日以後の応募グループの構成員の変更及び追加は、原則として認めない。

## 2. 応募者の資格要件

応募者の参加資格要件として、以下の項目を記載する。

- ① 本事業を実施することが可能な企画力、資本金力、社会的信用度、事業遂行能力を有すること
- ② 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと
- ③ 次の法律の規定による申立て又は通告がなされていないこと
  - 破産法第18条若しくは第19条の規定による破産手続開始の申立て、又は同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法施行による廃止前の破産法第132条又は第133条の規定による破産申立て。
  - 会社更生法第17条の規定による再生手続開始の申立て、又は同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件にかかる同法施行による改正前の会社更生法に基づく更生手続開始の申立て。
  - 民事再生法第21条の規定による再生手続開始の申立て、又は平成12年3月31日以前に、同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる和議事件にかかる同法施行による廃止前の和議法第12条第1項の規定による和議開始の申立て。
  - 清算中の株式会社である事業者について、会社法第511条に基づく特別清算の申立て。
- ④ 直近3事業年度分の法人税、消費税及び地方消費税、法人都道府県民税、法人市町村民税の滞納がないこと
- ⑤ 新潟市内に本社又は本店を有する者、若しくは市内に支店又は営業所等を有している者であること。なお、応募グループの場合、構成員に市内業者を一者以上有していること。
- ⑥ 新潟市から指名停止処分を受けていないこと
- ⑦ 暴力団による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する団体若しくはその構成員又はその構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある団体でないこと
- ⑧ 新潟市暴力団排除条例に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団関係者でないこと
- ⑨ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第5条及び第8条第2項第1号に

掲げる処分を受けている団体に所属していないこと又は関与していないこと

### 3. 事業者選定方法

#### (1) 提案内容審査体制

本市は、有識者及び本市職員で構成する寄居地区公共施設跡地利活用推進事業提案審査委員会（以下、「審査委員会」という。）を設置する。

審査委員会は、応募者から提出された提案書を審査し、最優秀提案者及び優秀提案者を選定する。

本市は、審査委員会が選定した最優秀提案者を優先交渉権者、優秀提案者を次点交渉権者として決定する。

#### (2) 評価項目

別添「寄居地区公共施設跡地利活用推進事業 事業者選定基準」を参考すること。

### 4. 事業者選定スケジュール

表 6 事業者選定スケジュール

項目	日付・期間
募集要項公表	令和4年10月 3日（月）
募集要項に関する質問受付	令和4年10月 3日（月）～11月11日（金）
（説明会に関する申込受付）	令和4年10月 3日（月）～10月12日（水）
（説明会）	令和4年10月14日（金）
現地視察	令和4年10月11日（火）～11月11日（金）
参加表明書・一次審査書類受付	令和4年11月21日（月）～11月25日（金）
一次審査結果の通知	令和4年12月 2日（金）まで
二次審査書類受付	令和4年12月23日（金）～12月27日（火）
二次審査、優秀提案者等決定	令和5年 1月中旬頃
選定事業者の決定	令和5年 1月中旬頃
選定結果の公表	令和5年 1月中旬頃

## 5. 応募手続き

### (1) 説明会の実施

#### (ア) 開催日時

令和4年10月14日（金）午前10時～午前11時30分（受付：午前9時45分から）

※ 希望者多数の場合、時間を調整することとする。

#### (イ) 実施場所

中央区役所 5階 501会議室

#### (ウ) 申込受付期間

令和4年10月3日（月）～10月12日（水）

#### (エ) 申込方法

必要事項を記入した様式1「説明会参加申込書」をメールに添付し、「第7. 問合せ先・書類の提出先」に示すメールアドレス宛に送付すること。メールのタイトルは【寄居地区公共施設跡地説明会参加申込】とすること。

#### (オ) その他関連事項

説明会には、本募集要項を持参すること。なお、説明会の開催内容等が変更になる場合は、本市ウェブサイトに掲示する。

### (2) 募集要項等に関する質問受付及び回答

#### (ア) 質問受付期間

令和4年10月3日（月）～11月11日（金）

#### (イ) 質問の方法

必要事項及び質問を記入した様式2「募集要項等に関する質問書」をメールに添付し、「第7. 問合せ先・書類の提出先」に示すメールアドレス宛に送付すること。メールのタイトルは【募集要項等に関する質問書】とすること。

#### (ウ) 公表の方法

質問への回答は、質問者にメールで回答するとともに、本市ウェブサイトに掲示する。

### (3) 現地視察

希望する場合はメールにて希望日の3営業日前までに「第7. 問合せ先・書類の提出先」

に示すメールアドレス宛に事前申込みすること。令和4年10月11日（火）から11月11日（金）の午前9時から午後4時の間で、1事業者1回限り当跡地の敷地及び建物内部を開放する。なお、非売却地内は一部を公用車駐車場として使用しているため、車両の出入りの支障とならない様、注意すること。また、駐車可能なスペースが限られるため、敷地内へ乗り入れる車両は各事業者1台限りとする。

#### (4) 一次審査書類の受付

##### (ア) 受付期間

令和4年11月21日（月）～11月25日（金） 午前9時～午後5時まで  
（土・日曜日及び祝日を除く。）

##### (イ) 提出方法

持参により、提出する。

##### (ウ) 提出先

提出先は「第7. 問合せ先・書類の提出先」とする。

##### (エ) 提出書類

応募者は、様式3-1「参加表明書」（グループで応募の場合は、様式3-2「グループ構成員一覧表」、様式3-3又は様式3-4「委任状」も含む）、様式3-5「暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書」及び一次審査書類（表7参照）を提出する。

表7 一次審査書類

書類の名称	備考	部数
法人概要（パンフレット、定款、寄付行為、規約等）	・グループでの応募の場合は、構成員全社分	2部
現在事項全部証明書	・3ヶ月以内に交付されたもの ・グループでの応募の場合は、構成員全社分	1部
印鑑証明書	・3ヶ月以内に交付されたもの。 ・グループでの応募の場合は、代表法人分	1部
当該団体の事業報告書、総括財務諸表（貸借対照表、損益計算書、株式資本等変動計算書、勘定科目内訳書等）のそれぞれの写し一式	・当年度を含めない直近3事業年度分（事業開始から3事業年度経過していない場合は、経過した年度分すべて） ・グループでの応募の場合は、構成員全社分	2部

<p>国・新潟県・本市へ納めるべき税の未納がないことを証明する書類</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当年度を含めない直近3事業年度分（事業開始から3事業年度経過していない場合は、経過した年度分すべて）</li> <li>・新潟県・本市に納税義務がない場合は、本社のある都道府県・市町村へ納めるべき税の未納がないことを証明する書類</li> <li>・グループでの応募の場合は、構成員全社分</li> </ul>	<p>1部</p>
---------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

**(5) 一次審査の実施**

本市は、一次審査書類を提出した応募者を対象に、「第6. 2. 応募者の資格要件」を満たしているか確認する。

**(6) 応募者の資格要件確認基準日**

応募者の資格要件確認基準日は、一次審査書類の受付最終日とする。

**(7) 一次審査結果の通知**

本市は、様式3-1「参加表明書」に記載された応募者に対して、令和4年12月2日(金)までに、一次審査の結果を書面により通知する。

応募資格があると認められた応募者は、二次審査書類の受付期間に書類を提出するものとする。

応募資格がないと認められた応募者は、応募資格がないと認めた理由について、通知を受けた日から7日以内に、応募法人又は応募グループの代表法人の代表者印のある書面（様式は自由）を本市に提出することにより、説明を求めることができる。本市は、説明を求められたときは、説明を求めた応募者に対して、書面により回答する。

**(8) 応募の辞退**

一次審査の結果、応募資格を有する旨の通知を受けた応募者が応募を辞退する場合は、二次審査に関する書類の提出期限までに、様式4「参加辞退届」を「第7. 問合せ先・書類の提出先」へ持参により提出すること。

**(9) 二次審査書類の受付**

**(ア) 受付期間**

令和4年12月23日(金)～12月27日(火) 午前9時～午後5時まで  
(土・日曜日及び祝日を除く。)

**(イ) 提出方法**

持参により、提出する。

**(ウ) 提出先**

提出先は「第7. 問合せ先・書類の提出先」とする。

**(エ) 提出する書類等**

提案書一式は、様式集に示す所定の様式6「事業提案書」を用いて作成し、提出する。  
提案書一式の提出部数は、10部とし、ファイルなどにより綴った状態で提出すること。

**(10) 二次審査の実施**

本市は、別紙「寄居地区公共施設跡地利活用推進事業 事業者選定基準」に基づき、提出された提案内容について審査を行う。

**(11) 最優秀提案者等の選定**

二次審査は、審査委員会が行い、審査結果から、最優秀提案者及び優秀提案者を選定する。

**(12) 優先交渉権者等の決定**

本市は、審査委員会が選定した最優秀提案者を優先交渉権者、優秀提案者を次点交渉権者として決定する。

**(13) 審査結果の公表**

本市は、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定した場合は、審査結果を二次審査の対象者に速やかに通知するとともに、本市ウェブサイトに掲示する。

**(14) 優先交渉権者等を決定しない場合**

募集、審査及び選定において、最終的に応募者がいない、あるいは、いずれの応募者の提案においても、本事業の目的に照らして適切な提案がない等の理由により、本市が、事業用地

を売却することが適当でないとは判断する場合は、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定せず、この旨を応募者に通知するとともに、本市ウェブサイトに掲示する。

この場合、これまでにかかった費用は応募者の負担とし、応募者は本市に請求できないものとする。

#### (15) 応募グループの構成員の変更

応募者の資格要件確認基準日以降の応募グループの構成員の変更及び追加は、原則として認めない。ただし、本市がやむを得ないと認め承認する場合は、構成員を変更することができる。その場合においては、様式5「構成員変更届」を提出する。

##### (ア) 応募者の資格要件確認基準日以降、優先交渉権者等の決定の日までの期間

応募者の資格要件確認基準日以降、優先交渉権者等の決定の日までの間に、代表法人が資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。

ただし、応募グループの構成員が資格要件を欠くことになった場合は、応募グループの申し出により、本市がやむを得ないと認め承認する場合には、資格要件を欠く構成員（代表法人を除く。）を変更することができる。

##### (イ) 優先交渉権者等の決定の日から基本協定締結日までの期間

優先交渉権者等の決定の日から基本協定締結日までの間に、代表法人が資格要件を欠くこととなった場合には、基本協定を締結しないこととする。

ただし、応募グループの構成員が資格要件を欠くことになった場合は、応募グループの申し出により、本市がやむを得ないと認め承認する場合には、資格要件を欠く構成員（代表法人を除く。）を変更することができる。

## 6. その他

### (1) 募集要項等に修正があった場合の対応

募集要項等に修正があった場合は、速やかに本市ウェブサイトに掲示する。なお、既に応募のあった応募者へは、個別に連絡する。

### (2) プロポーザルの中止

市長が必要と認めた場合は、プロポーザルを中止、延期又は取り消すことができる。なお、既に応募のあった応募者へは、個別に連絡する。

### (3) 著作権

本市が示した募集要項等の著作権は本市に帰属し、応募者が提出した書類の著作権は応募

者に帰属する。本市が必要性を認めるときは、本市は応募者が提出した書類の全部又は一部（公にすることにより応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除く。）を使用できるものとする。

なお、本市は、応募者が提出した書類は返却しない。

#### (4) 情報公開

応募者が提出した書類に係る著作権は応募者に帰属するが、新潟市情報公開条例（昭和 61 年新潟市条例第 43 号）に基づき、情報公開を行う。また、情報提供については、適宜、本市ウェブサイト等を通じて行う。

#### (5) 費用負担の考え方

本事業への応募に関する一切の費用は、応募者の負担とする。

#### (6) 提案者の失格

提案書類に虚偽の記載があった場合又は重大な不備等があった場合は、当該提案者を失格とする。

#### (7) その他

本事業で行われる審査は、提案された内容が実現されるとの前提に基づき行われるものであり、法令等に基づく許認可等を保証するものではない。提案を実現するために必要な手続等は、事業者自らの責任と負担により実施すること。

## 第7 問合せ先・書類の提出先

担当部署：新潟市中央区役所 地域課 担当：地域振興グループ

所在地：〒951-8553 新潟市中央区西堀通 6 番町 866 番地（NEXT 2 1 5 階）

電話番号：025-223-7025（直通）

電子メール：chiiki.c@city.niigata.lg.jp