歴史と文化の薫りただよう、
うるおいとにぎわいのまち
中央区

寄居地区公共施設跡地
利活用推進事業
説明会

令和4年10月14日
新潟市
中央区役所地域課

事業の全体像

歴史と文化の薫りただよう、
うるおいとにぎわいのまち
中央区

1. 事業概要
2. 事業用地の概要
3. 土地売却の要件
4. 貸付の要件
5. コミュニティハウス・
   ひまわりクラブの整備条件
6. 民間提案施設の条件
7. 審査
8. 事業者選定までのスケジュール

1．事業概要

歴史と文化の薫りただよう、
うるおいとにぎわいのまち
中央区

事業目的

・未利用公共用地の利活用の推進

（旧大畑少年センター及び旧中央消防署）

・老朽化した公共施設の移転整備

（寄居コミュニティハウス及び新潟ひまわりクラブ第１）

事業スキーム

・未利用公共用地（２つの跡地）の公募売却

・跡地内の既存建築物等の事業者による解体撤去

・公共施設の整備

・民間事業者提案施設の整備

・新潟市による完成した公共施設の購入

1．事業概要

事業スキーム

土地	建物	整備する施設	整備手法
売却地①※	現状有姿で引渡し後既存施設は事業者が解体撤去	寄居コミュニティハウス	事業者が整備し、完成後に市が購入
		新潟ひまわりクラブ第1	
		事業者提案施設	事業者が整備
売却地②※		事業者提案施設	事業者が整備
非売却地		駐車場・駐輪場（公共施設用）	事業者が整備し、完成後に市が購入
		事業者提案施設（平面利用に限定）	市が土地を貸付け、事業者が整備（任意）

※　売却地①②のうち、どちらの土地に公共施設を整備してもらっても良い

1. 事業概要

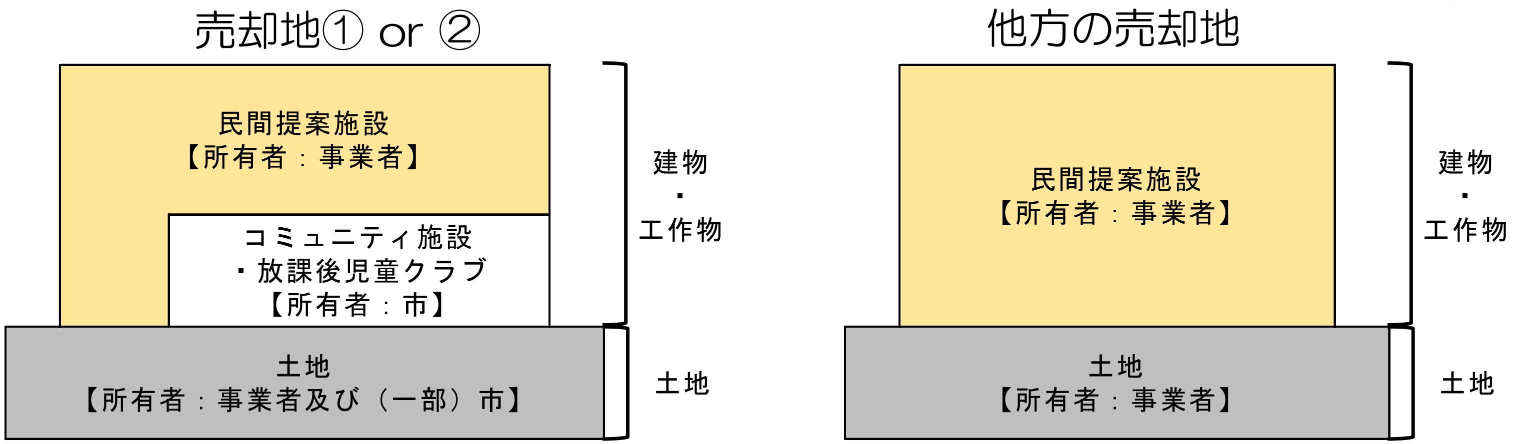

図1　事業スキーム（公共施設と同一建築物として整備）

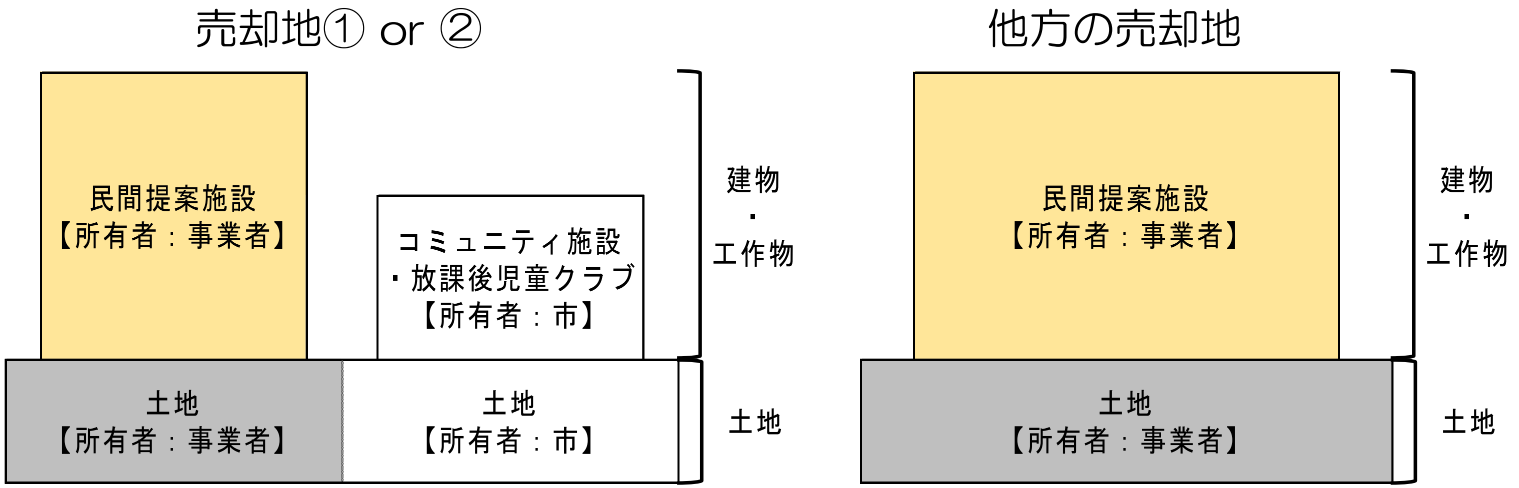

図2　事業スキーム（公共施設単独建築物として整備）

1．事業概要

事業者の選定方法

・公募型プロポーザル方式※

※ 公募型プロポーザル方式とは

　事業の実施者を広く募集し決定するにあたり、価格のみならず、発注者が求める仕様に沿った企画提案をしてもらい、審査によって最も優れた提案をした者を選ぶ方法

事業スケジュール（別紙）

2．事業用地の概要

歴史と文化の薫りただよう、
うるおいとにぎわいのまち
中央区

位置図

出所：地理院地図

2．事業用地の概要

詳細図

2．事業用地の概要

歴史と文化の薫りただよう、うるおいとにぎわいのまち
中央区

旧大畑少年センター跡地

- 所在地

  中央区東大畑通二番町字渋田376番8 他

- 地目・地積

  宅地　1,811.49㎡（売却地）

  宅地　2,228.78㎡（非売却地）

  ※非売却地は都市計画道路法線内

- 都市計画

  商業地域

  建ぺい率：80%　容積率：600%

2．事業用地の概要

旧大畑少年センター跡地

2．事業用地の概要

歴史と文化の薫りただよう、
うるおいとにぎわいのまち
中央区

旧中央消防署跡地

- 所在地

  中央区東大畑通一番町643番2 他

- 地目・地積

  宅地　1,536.11㎡

- 都市計画

  第二種中高層住居専用地域（高度地区）

  建ぺい率：60%　容積率：200%

2．事業用地の概要

旧中央消防署跡地

3．土地売却の要件

歴史と文化の薫りただよう、
うるおいとにぎわいのまち
中央区

土地の売却

・地内の建物は現況引き渡し⇒
事業者の費用・責任で解体撤去

・提案価格は土地代金から
解体工事費を差し引いた金額

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	2,267㎡
	倉庫	S造 2階建て	81㎡

※その他　付属物、工作物、外構、樹木等あり。
地下埋設物などすべての残置物を解体工事費に含む。

3．土地売却の要件

歴史と文化の薫りただよう、
うるおいとにぎわいのまち
中央区

整備する施設内容

- **コミュニティ施設**

  寄居コミュニティハウスの整備
- **放課後児童クラブ**

  新潟ひまわりクラブ第１の整備
- **駐車場、駐輪場**

  上記、施設利用者用の設備を整備
- **民間事業者提案施設**

  地域の活性化やより一層の発展につながる施設の整備提案

4．貸付の要件

土地の貸付

・都市計画道路用地を有効活用するため**希望する場合、有償で貸し付け**

・利便性向上や地域活性化等につながる活用を前提

・活用は駐車場等の**平面利用に限定**（**建築物等の整備は不可**）

・貸付期間は10年を予定（以後は協議）

4．貸付の要件

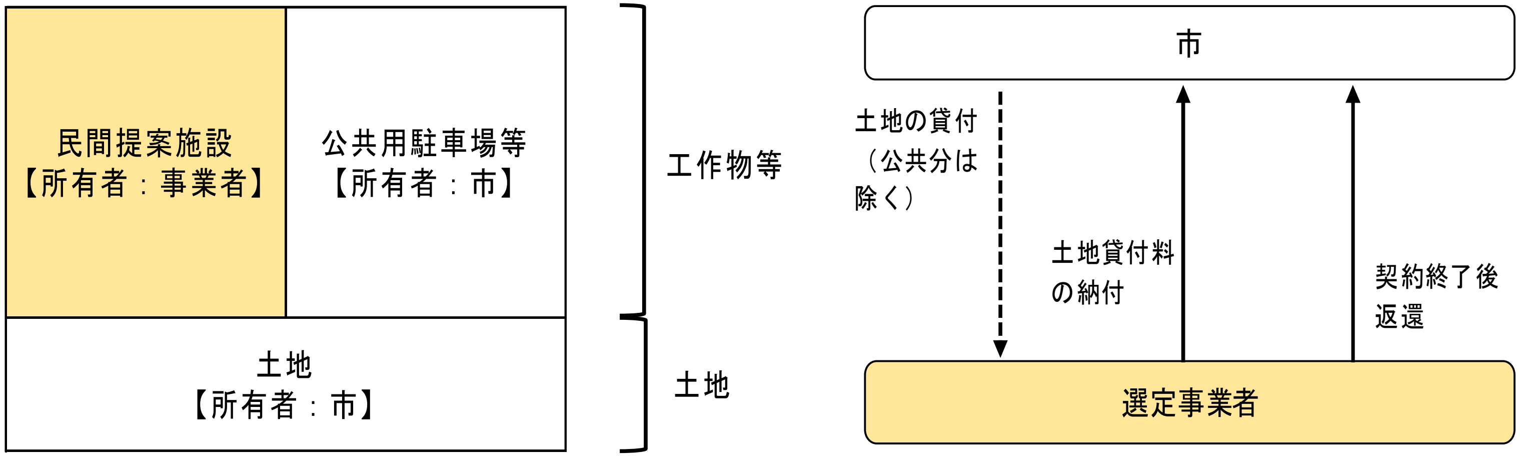

図　事業スキーム（非売却地）

5．コミハ・ひまわりの整備条件

歴史と文化の薫りただよう、
うるおいとにぎわいのまち
中央区

コミュニティハウスとは

施設概要	地域住民への施設貸出や自主事業の実施
建築用途	集会場

<現施設情報>

- 所在地
  新潟市中央区西大畑町617
- 延床面積
  1,175.78㎡（新潟ひまわりクラブ第１を含む）
- 開館時間
  火曜～日曜　9時～21時　※月曜・祝日休館
- 諸室
  多目的ホール、和室×4室、会議室×3室
  茶室

5．コミハ・ひまわりの整備条件

放課後児童クラブ（ひまわりクラブ）とは

施設概要	小学生に健全な遊びや安全な生活の場を提供
建築用途	児童福祉施設

＜現施設情報＞

- 所在地
  新潟市中央区西大畑町617（寄居コミハ内）
- 延床面積
  292.96㎡
- 開館時間
  月曜～金曜　放課後から～18時30分
  土曜　8時～18時30分　※日曜・祝日休館
- 諸室
  ホール、和室

5．コミハ・ひまわりの整備条件

歴史と文化の薫りただよう、うるおいとにぎわいのまち
中央区

整備施設全体の要件

■規模

・上限６００㎡（下限－2%）
  – コミュニティ施設、放課後児童クラブの合計床面積

■配置

・コミュニティ施設、放課後児童クラブは同一敷地内かつ同一建築物とし、2つの売却地のいずれかに整備
・いずれの施設も地上１階に配置
  – 放課後児童クラブは２階でも可（階段、エレベータ必須）
・公共施設を民間提案施設と同一建築物として整備するか、単独施設として整備するかは事業者の提案による
・駐車場、駐輪場は非売却地に設ける ※消防跡地の場合、別途要件あり

5. コミハ・ひまわりの整備条件

歴史と文化の薫りただよう、
うるおいとにぎわいのまち
中央区

各諸室の要件（寄居コミュニティハウス①）

室名称	仕様	想定規模
多目的ホール	可動間仕切り、クッション性のある床、高遮音、廊下からも出入り可能な収納庫	115㎡程度
会議室１・２	可動間仕切り、収納庫不要	1 :20㎡程度 2 :15㎡程度
コミュニティルーム	給湯室と隣接し、直接行き来可	60㎡程度
管理人事務室	受付窓口、室内に仕切ることのできるスペース	20㎡程度
コミ協事務室	可動間仕切り（管理人事務室間）	20㎡程度

5. コミハ・ひまわりの整備条件

歴史と文化の薫りただよう、
うるおいとにぎわいのまち
中央区

各諸室の要件（寄居コミュニティハウス②）

室名称	仕様	想定規模
給湯室	簡易な調理可、 コミュニティルーム及び廊下から直接行き来可	12㎡程度
玄関ホール	風除室の設置	－
バリアフリートイレ	オストメイト、高齢者、妊婦、 乳幼児を連れた方、車いす等の使用が可能	－

5．コミハ・ひまわりの整備条件

歴史と文化の薫りただよう、うるおいとにぎわいのまち 中央区

各諸室の要件（新潟ひまわりクラブ第１）

室名称	仕様	想定規模
遊戯室	学習室、事務室と隣接	115㎡程度 ※条例規定
学習室	遊戯室、事務室と隣接	50㎡程度 ※条例規定
事務室	遊戯室、学習室と隣接	20㎡程度
玄関ホール	上下足履替えスペース、下足入れ、 コート掛けを設置できる広さ	－

5．コミハ・ひまわりの整備条件

歴史と文化の薫りただよう、
うるおいとにぎわいのまち
中央区

駐車場・駐輪場の要件

・コミュニティ施設、放課後児童クラブ双方が利用

・非売却地内に整備

ーただし、コミュニティ施設、放課後児童クラブを旧中央消防署跡地に整備する場合、下記要件のうち、2台以上の駐車場（障がい者用1台含む） 及び10台以上の駐輪場を当該施設に併設することとする

名称	仕様
駐車場	駐車スペース10台以上（障がい者利用１台含む）
駐輪場	駐輪スペース20台程度

6．民間提案施設の条件

歴史と文化の薫りただよう、うるおいとにぎわいのまち
中央区

■規模・用途など

・応募者提案による

－ただし、募集要項P4～5記載の施設は不可

■配置

・公共施設と同一建築物又は別棟として整備

・施設の出入口は公共施設と分ける

■維持管理（公民複合施設として合築の場合）

・専有部分はそれぞれの区分所有者が管理

・共用部分は区分所有者全員で構成された管理組合を組織し管理

－民間提案施設部分にのみ生じる費用については、市は負担しない（例 民間提案施設内のエレベーター、駐車場等）

7．審査

歴史と文化の薫りただよう、
うるおいとにぎわいのまち
中央区

審査の進め方

項目	内容
一次審査	提出書類を基に資格審査を実施　【事務局】 （書類例・・・定款、財務諸表、納税証明書　など）
↓	
二次審査（基礎）	提案書の内容のうち、最低限満たす必要のある項目について基礎審査を実施　【事務局】
↓	
二次審査（提案）	応募者からプレゼンテーションを行ってもらい、審査委員会による採点評価を実施　【審査委員会】
↓	
選定・公表	審査委員会の審査を基に最優秀提案者及び優秀提案者を選定し、審査結果を公表　【事務局】

7．審査

歴史と文化の薫りただよう、
うるおいとにぎわいのまち
中央区

提案審査における評価項目

評価項目		配点
事業計画		**１４０点**
	１．事業の実施体制	１０点
	２．事業全体のコンセプト	２０点
	３．事業の工程計画	５点
	４．整備方針	１０点
	５．施設全体の設計条件	１０点
	６．各施設の設計条件	３５点
	７．施設整備に係る要求水準	５０点
提案価格		**６０点**
	売却地の提案価格 ＋ 公共施設購入費	６０点
計		**２００点**

7. 審査

評価の視点・基準

事業計画における各評価項目(1)

評価項目	評価の視点・基準等	要項等記載内容
1．実施体制	・事業を安定して実施するための体制が提案されているか ・リスクが適切に想定され、抑制策や対応策が提案されているか	要求水準（P.14） 第4「業務実施に係る要求水準」等
2．コンセプト	・「公共施設と民間提案施設の新規整備による地域の活性化やより一層の発展に寄与する土地全体の利活用」との事業目的を十分に踏まえたコンセプトとなっているか ・非売却地の利活用についての提案がなされているか（任意）	募集要項（P.1） 第1の1「背景」 第1の2「本事業の目的」
3．工程計画	・設計、建設業務のスケジュールは適正か ・安全確保や周辺への影響を抑える具体的かつ効果的な提案となっているか	募集要項（P.12） 第5の5「事業スケジュール」 要求水準（P.18） 第4の4「建設業務」

7．審査

歴史と文化の薫りただよう、
うるおいとにぎわいのまち
中央区

評価の視点・基準

事業計画における各評価項目(2)

評価項目	評価の視点・基準等	要項等記載内容
4．整備方針	・売却地それぞれに整備する施設はコンセプトに沿った内容・整備方針となっているか ・各施設ごとの整備方針を踏まえた提案となっているか	募集要項（P.4） 第3「整備する施設及び内容」 要求水準（P.6） 第2の3「整備方針」
5．設計条件（全体）	・コミュニティ施設及び放課後児童クラブは一体整備としたメリットや限られた面積の有効活用について工夫がなされた提案となっているか ・各施設の配置は条件を満たした上で利用者に配慮した提案となっているか	要求水準（P.6） 第2の4「設計条件」 (1),(2),(6)
6．設計条件（各施設）	・コミュニティ施設、放課後児童クラブ、駐車場・駐輪場の各施設は要求水準書上の設計条件を満たした提案となっているか ・条件適合以外の工夫が提案されているか	要求水準（P.7） 第2の4「設計条件」 (3)から(5)

歴史と文化の薫りただよう、うるおいとにぎわいのまち
中央区

評価の視点・基準

事業計画における各評価項目(3)

評価項目	評価の視点・基準等	要項等記載内容
7．要求水準	・要求水準書「第３　施設整備に係る要求水準」で掲げる各項目について、水準を踏まえた配慮や工夫がなされた提案となっているか	要求水準（P.12） 第3「施設整備に係る要求水準」

7．審査

歴史と文化の薫りただよう、
うるおいとにぎわいのまち
中央区

提案審査における採点方法

①事業計画の採点基準

評価区分	判断基準	加算割合
A	非常に優れている	**配点** × 1.00
B	優れている	**配点** × 0.75
C	要求水準を満たす提案がなされている	**配点** × 0.50
D	やや劣っている	**配点** × 0.25

②提案価格の採点方法

公募要件として提示した土地売却額と施設購入費の差額▲160,258,532円を**基準額**とし、**提案された価格**と**比較**することにより評価する

【参考】提案価格の採点例

（A） 提案価格：提案書に記載した売却地の提案額 － 提案書に記載した施設の購入提案額

（B） 基準価格：市の提示した土地売却額（下限額） － 市の提示した施設購入費（上限額）

（C） 評価対象額： 提案価格（A） － 基準価格（B）

評価： 得点 ＝ 評価対象額（C） ／ 最高評価対象額 × 60点

	土地	施設	基準価格
配点	合計 60点		
公募価格	76,242 千円（下限）	236,500 千円（上限）	▲ 160,258 千円

	土地金額	施設金額	提案価格（A）	基準価格（B）	評価対象額（C）	得点	
①	76,242	236,500	▲ 160,258	▲ 160,258	0	0.0	≒ 1点
②	100,000	220,000	▲ 120,000	▲ 160,258	40,258	30.1	
③	80,000	200,000	▲ 120,000	▲ 160,258	40,258	30.1	
④	140,000	220,000	▲ 80,000	▲ 160,258	80,258	60.0	
⑤	70,000	190,000	▲ 120,000	▲ 160,258	40,258	30.1	失格
⑥	90,000	240,000	▲ 150,000	▲ 160,258	10,258	7.7	失格

8．事業者選定までのスケジュール

歴史と文化の薫りただよう、うるおいとにぎわいのまち
中央区

項目	日付・期間
説明会（本日）	令和4年10月14日（金）
質問受付期間	令和4年10月3日（月）～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