



歴史と文化の薫りただよ、
うるおいとにぎわいのまち
中央区

(仮称) 大畑少年センター 跡地施設整備事業 説明会

令和3年8月18日
新潟市
中央区役所地域課

1

事業の全体像



歴史と文化の薫りただよ、
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

2

1. 事業概要

事業目的

- ・未利用公共用地の利活用の推進
- ・老朽化した公共施設の移転整備

事業スキーム

土地	建物	整備する施設	整備手法	
大 少 セ タ 跡 地	売却地	寄居コミュニティハウス	民設公営 (用地を売却し、事業者の整備後、市が買取り)	
		新潟ひまわりクラブ第1		
	非売却地	既存施設は事業者が解体撤去	事業者提案施設	民設民営 (用地は売却)
		駐車場・駐輪場(公共施設用)	事業者提案施設(平面利用に限定)	民設公営 (事業者による整備) 民設民営 (事業者より活用希望があれば、有償で賃貸借契約し、活用)

3

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)

4

2. 事業用地の概要



位置図



出所：地理院地図

5

2. 事業用地の概要



詳細図



6

2. 事業用地の概要



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 2,228.74㎡ (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%



7

2. 事業用地の概要



大畑少年センター跡地



8

3. 土地売却の要件



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
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㎡

※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。

9

3. 土地売却の要件



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非売却地内に整備
- ・ **民間事業者提案施設**
地域の活性化や付加価値の向上につながる
施設の整備提案

10

4. 貸付の要件



土地の貸付（任意）

- ・都市計画道路用地を有効活用するため**希望する場合、有償で貸し付ける**
- ・利便性向上や地域活性化等につながる活用を前提とする
- ・活用は駐車場等の**平面利用に限定**する（**建築物等は認めない**）
- ・貸付は**5年ごとの更新**とする

11

5. コミハ・ひまわりの整備条件



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

12

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

13

5. コミハ・ひまわりの整備条件



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

- ・ 民間提案施設と同一建築物として整備すること
- ・ いずれの施設も地上1階に配置すること
- 放課後児童クラブは2階でも可（エレベータ必須）
- ・ 施設の出入口は民間提案施設と分けること
- 防犯性、利便性及び安全性へ配慮
- ・ 駐車場、駐輪場は非売却地に設けること

14

5. コミハ・ひまわりの整備条件



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

15

5. コミハ・ひまわりの整備条件



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	—
多目的トイレ	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	—

16

5. コミハ・ひまわりの整備条件



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	—

17

5. コミハ・ひまわりの整備条件



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

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

18

6. 民間提案施設の条件

- 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として整備
 - ・ 施設の出入口は公共施設と分ける
- 維持管理
 - ・ 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）¹⁹

7. 審査

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



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	15点
3. 事業の工程計画	10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 + 公共施設整備費	60点
計	200点

21

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	<ul style="list-style-type: none"> 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 第4「業務実施に係る要求水準」等
2. コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設と民間施設の共存による土地全体の高度利用 地域の活性化と付加価値の向上以上を踏まえた提案となっているか 	募集要項 第1の1「背景」 第1の2「本事業の目的」
3. 工程計画	<ul style="list-style-type: none"> 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 第5の5「事業スケジュール」 要求水準 第4の4「建設業務」

22

7. 審査



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	・各施設ごとの整備方針を踏まえた提案となっているか ・「ゼロカーボンシティ」の実現に資する提案が含まれているか（任意）	募集要項 第3「整備する施設及び内容」 要求水準 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の規模は条件を満たした提案か ・各施設の配置は条件を満たした提案か	要求水準 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 第2の4「設計条件」 (3)から(5)

23

7. 審査



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 第3「施設整備に係る要求水準」

24

7. 審査



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整備費の差額
 ▲204,500,000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

7. 審査



【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整備費
- (B) 基準価格：市の提示した土地売却額（下限額） - 市の提示した施設整備費（上限額）
- (C) 評価対象額：提案価格 (A) - 基準価格 (B)

$$\text{評価： 得点} = \text{評価対象額 (C)} \div \text{最高評価対象額} \times 60\text{点}$$

	土地	施設	基準価格
配点	合計 60点		
公募価格	20,000 千円 (下限)	200,000 千円 (上限)	-180,000 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	30,000	200,000	-170,000	-180,000	10,000	4.00
②	100,000	200,000	-100,000	-180,000	80,000	32.00
③	50,000	150,000	-100,000	-180,000	80,000	32.00
④	110,000	140,000	-30,000	-180,000	150,000	60.00
⑤	120,000	150,000	-30,000	-180,000	150,000	60.00
⑥	30,000	130,000	-100,000	-180,000	80,000	32.00

8. 事業者選定までのスケジュール



項目	日付・期間
説明会（本日）	令和3年8月18日（水）
質問に対する回答の公表	令和3年9月8日（水）
参加表明書・一次審査書類受付	令和3年9月22日（水）
一次審査結果の通知	令和3年10月8日（金）
二次審査書類受付	令和3年11月4日（木）～11月5日（金）
二次審査、優秀提案者等決定	令和3年12月上旬頃
選定事業者の決定	令和3年12月中旬頃
選定結果の公表	令和3年12月下旬頃

27



**本日は説明会に
ご参加いただき
ありがとうございました。**

**さらなる地域の活性化や付加価値の向上に
つながる跡地整備に向け、
多くの提案を
お待ちしております。**

28