

**公募型プロポーザル方式による  
市有財産の売却のご案内  
(新潟市老人デイサービスセンター潟東)**

新潟市老人デイサービスセンター潟東の売却に係る公募プロポーザル実施要項

令和5年7月

新潟市西蒲区健康福祉課

## 目次

	ページ
1 募集の趣旨	1
2 主な募集手続の流れ	2
3 売却物件	
(1) 土地及び建物の概要	3
(2) 売却基準価格	3
(3) 契約上の主な条件	4
4 応募	
(1) 応募資格	5
(2) 応募に当たっての留意事項	6
(3) 応募の辞退	6
(4) 応募の無効	6
5 質疑応答	
(1) 受付方法	7
(2) 受付期間	7
(3) 回答方法	7
6 現地確認	
(1) 現地見学会の実施	7
(2) 申込方法	7
7 資格審査書類の受付	
(1) 審査に必要な書類	7
(2) 受付期間	8
8 資格審査	
(1) 審査	8
(2) 審査結果の通知	8
(3) 審査への異議等	8
9 計画審査及び価格審査	9
10 建物・土地利用計画の提案	
(1) 建物・土地利用計画提案上の留意事項	9
(2) 建物・土地利用計画における順守項目	9
11 計画審査書類及び価格審査書類の受付	
(1) 審査に必要な書類	9
(2) 提出期限	10
12 計画審査及び価格審査	
(1) プレゼンテーションの実施	10
(2) 審査	10

(3) 評価項目	1 1
(4) 失格事項	1 1
13 最優秀提案者及び優秀提案者の決定	
(1) 最優秀提案者及び優秀提案者の決定	1 2
(2) 最優秀提案者及び優秀提案者決定の通知	1 2
(3) 審査への異議等	1 2
(4) 審査結果等の公表	1 2
14 売買契約等に関する事項	
(1) 売買契約の締結	1 3
(2) その他特記すべき事項	1 3
15 その他	1 4
16 担当・受付窓口	1 4
市有財産売買契約書（案）	1 5

## ◆提出書類様式

- 様式第 1 号 委任状
- 様式第 2 号 応募辞退届
- 様式第 3 号 質問書
- 様式第 4 号 現地見学会参加申込書
- 様式第 5 号 資格審査応募申込書
- 様式第 6 号 応募団体の概要
- 様式第 7 号 暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書（役員等一覧を含む）
- 様式第 8 号 理由説明要求書
- 様式第 9 号 計画審査及び価格審査応募申込書
- 様式第 10 号 基本的な考え方
- 様式第 11 号 地域貢献概要書
- 様式第 12 号 事業開始までのスケジュール
- 様式第 13 号 事業年度ごとの収支計画
- 様式第 14 号 資金計画
- 様式第 15 号 価格提案書
- 様式第 16 号 事業計画
- 様式第 17 号 事業実績に関する資料
- 様式第 18 号 辞退届

## ◆参考資料

- 1 周辺図
- 2 地積測量図
- 3 公図
- 4 平面図・求積図

# 公募型プロポーザル方式による市有財産の売却のご案内

## 1 募集の趣旨

市老人デイサービスセンター潟東は、平成6年に設置され、高齢者へのサービスを提供する施設として運営されてきました。

現在、市内には多くの民間事業者がデイサービスの事業に参入し、民間事業所の数が公設の事業所よりも多く設置されています。

市では完全利用料金制による指定管理者制度によって、公設の老人デイサービスセンターを運営してきましたが、民間事業所が増えてきたことから、公設の老人デイサービスセンターの制度を見直し、デイサービスの事業継続や地域のニーズに沿ったサービスの提供に柔軟に対応できるよう、「公設」から「民設」への移行を図ることとしました。

今回の公募では、この取り組みの一環として、市老人デイサービスセンター潟東を買い受けて、継続してデイサービスの事業を行う民間事業者を募集します。応募する方は、この実施要項をよく読み、内容を十分把握したうえで、ご応募ください。

## 2 主な募集手続の流れ

※スケジュールは予定であり、変更になる場合があります。

1	実施要項の配布	令和5年7月21日(金)～8月10日(木)
↓		
2	現地見学会の参加申込〆切	令和5年7月27日(木)
↓		
3	現地見学会の開催	令和5年7月31日(月)・8月1日(火) ※いずれも午後4時30分～午後5時30分
↓		
4	質問の受付期間	令和5年7月21日(金)～8月4日(金)
↓		
5	資格審査書類受付期間	令和5年7月21日(金)～8月10日(木)
↓		
6	資格審査結果通知	令和5年8月21日(月)までに
↓		
7	計画審査・価格審査書類の 受付期間	資格審査結果通知後～令和5年9月4日(月)
↓		
8	プレゼンテーション及び ヒアリング審査	令和5年9月中旬
↓		
9	最優秀提案者の決定及び 審査結果の通知	令和5年9月中旬
↓		
10	契約の締結 契約保証金の納付	最優秀提案者が決定した日から7日以内に契約を 締結 契約締結の際、契約保証金として、契約金額の 100分の10以上の金額を納付
↓		
11	売買代金の支払い	令和6年3月31日までに
↓		
12	物件引渡し、所有権移転登記	売買代金完納後、令和6年4月1日所有権移転 登記は本市が行う

### 3 売却物件

#### (1) 土地及び建物の概要

<土地>

所在地	地目	実測面積
新潟市西蒲区三方 3 番 1	宅地	5379.15 m <sup>2</sup>
新潟市西蒲区三方 3 番 5	宅地	219.94 m <sup>2</sup>
	計	5599.09 m <sup>2</sup>

<建物>

	構造	建築	種類	床面積
事務所	鉄骨造瓦葺平家建	平成6年	デイサービスセンター、健康センター	1219.61 m <sup>2</sup>
車庫	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	平成6年	車庫	118.68 m <sup>2</sup>
車庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	平成6年	車庫	41.23 m <sup>2</sup>
車庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	平成6年	車庫	41.23 m <sup>2</sup>

※健康センターは令和6年3月31日に用途廃止予定です。

※売却物件の詳細は、参考資料に記載のとおりです。

#### (2) 売却基準価格

¥63,665,200 円

<参考>新潟市算出内訳

土地		34,128,000 円
建物		29,537,200 円
	建物 税抜き価格	26,852,000 円
	建物 消費税(10%)	2,685,200 円
土地建物合計(消費税込)		63,665,200 円
売却基準価格		63,665,200 円

- ① 売買価格は、売却基準価格以上で申込人が提案した価格（以下「提案価格」という。）となります。
- ② 価格提案書（様式第15号）には、提案価格と内訳（土地・建物・建物消費税額）の全ての欄に、金額をご記入ください。なお、消費税は、建物のみはその価格の10%を乗じたものであり、1円未満切捨てした額としてください。土地価格に消費税はかかりません。

- ③ 売却物件は、現在公共下水道に接続されていないため、物件引き渡し後、速やかに、買受者にて下水道接続工事を行うことを条件としています。売却基準価格は、本市が算出した下水道接続工事費相当額を土地建物の合計額から差し引いています。

### (3) 契約上の主な条件

売買契約を締結する上で、買受者に対し課せられる制約的条件は、概ね次のとおりです。

- ① 募集開始時点における実測面積（土地）及び新潟市公有財産台帳数量（建物）での売却とします。また、実測数量と相違しても売買金額の精算は行いません。
- ② 物件の引渡しは令和6年4月1日です。
- ③ 現状有姿での引渡しとし、引渡し時点で土地上に存する建物・建築物、樹木・植栽、残置物及び地下埋設物についても売却物件に含むものとします。
- ④ 本市は、契約不適合責任を負わないものとします。
- ⑤ 所有権移転登記は、物件の引渡し後、買受者の請求により本市が行います。また、期間を5年間とする買戻特約登記を行います。移転登記に必要な登録免許税及びその他の売買契約に関して必要となる一切の費用は、買受者の負担となります。
- ⑥ 売却物件の購入に際して、融資利用の特約（融資の不成立を解除条件とする特約）付きでの契約を前提とした申し込みはできないものとします。
- ⑦ 買受者は、本契約締結後4か月以内を目途に、提案のあった事業計画の内容について地域説明会を開催するものとします。地域説明会での意見等は、長期的に地域と良好な関係を築いていくため、可能な限り事業の実施・運営への反映に努め、紛争等が生じた場合は、事業者の責任と負担において対応、解決に当たるものとします。

その他、必要に応じて市が地域住民等に対し説明会を行う場合、市から同席を求められた際は、説明会に参加し自らが行う事業について必要な説明を行ってください。

- ⑧ 売却物件は、現在公共下水道に接続されていないため、物件引き渡し後、速やかに、買受者にて下水道接続工事を行うことを売却の条件とします。接続工事完了後、ただちに書面により工事完了報告を行っていただきます。

買受者から直接下水道接続工事を請負う事業者は、新潟市競争入札参加資格者名簿に記載がある業者のうち登録工種が「管」の事業者、且つ、新潟市指定排水設備工事店名簿の「西蒲区」に記載がある事業者に限ります。

- ⑨ 下水道接続工事完了後、不要となった浄化槽は買受者にて適切に処置してください。不要となった浄化槽は撤去することが原則ですが、撤去することで周辺構造物の強度が不足する等、周辺地盤や生活環境保全上の悪影響が生じる等の事情がある場合は、市と協議の上、残置することができます。但し、将来的に撤去が可能となったときに撤去できるよう、残置物の内容、位置について書面で保管する等、状況を引き継げるようにしておかなければなりません。
- ⑩ 売却物件の南東側に隣接する水路（法定外公共物）の上に当該建物の設備関連の



工作物が設置されているため、この水路を管轄する西蒲区役所建設課（TEL 0256-72-8570）に法定外公共物の使用許可を申請する必要があります。詳細については西蒲区役所建設課へお問合せください。

- ⑪ 買受者は、物件引渡し日から5年間は老人デイサービス事業（通所介護事業）を実施することとし、原則として事業計画を変更することはできません。止むを得ず事業計画を変更する場合は、あらかじめ本市と協議し書面による承諾を得なければなりません。
- ⑫ 売買契約書で規定する制約条件等に違反した場合には、別に定める金額を違約金として徴収するものとします。
- ⑬ 契約上の債務不履行があった場合には、本市は売買契約を解除できます。
- ⑭ 違約金及び契約解除に加え、別途、本市による損害賠償請求を妨げないものとします。

## 4 応募

### (1) 応募資格

応募者は、次に掲げる資格基準を満たす法人格を有する団体とします。グループによる応募の場合は、全ての構成員が法人格を有し、資格基準を満たすものとします。資格審査書類の提出後に、資格審査を行います（「8 資格審査」参照）。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4で規定する一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者等でないこと。
- ② 破産法（平成16年法律第75号）の規定に基づき更生手続開始の申立てをし、又は申立てがなされている者でないこと。
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）等に基づく更生又は更生手続を行っている法人でないこと。
- ④ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される法人でないこと。
- ⑤ 公租公課を滞納していないこと。
- ⑥ 本事業の事業者選定委員会の委員自らが主宰し、又は役員若しくは顧問となっている営利法人その他の営利組織でないこと。
- ⑦ 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）に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員に該当しないこと。
- ⑧ 新潟市暴力団排除条例（平成24年新潟市条例第61号）第6条に規定する排除対象者でないこと。
- ⑨ 正当な理由がなく新潟市公有財産事務取扱要領による契約を締結せず、または履行しなかった者で、資格審査への応募受付最終日（令和5年8月10日（木））現在において当該事実があった後2年を経過していない者でないこと。
- ⑩ 複数の団体からなるグループとして登録する場合は、代表の団体を設定することとします。ただし、資格審査への資格基準を満たさない団体等が含まれるグループは応募不可とします。また、同一の団体等が複数のグループに属して応募すること

及び別途単独で応募することは不可とします。

## (2) 応募に当たっての留意事項

応募に当たっての留意事項は、下記のとおりです。

- ① 応募のために要する一切の費用は、応募者の負担とします。
- ② 代理人がこの募集に応募して手続きを行う場合は、委任状（様式第1号）が必要です。
- ③ 提出する書類の作成にあたっては、言語は日本語、数字はアラビア数字、通貨は日本国通貨、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定める単位を使用してください。
- ④ 提出された書類は一切お返しできません。
- ⑤ 提出された書類の追加、差し替え、訂正等はできません。
- ⑥ 提出された書類に係る著作権は作成者に帰属しますが、新潟市情報公開条例（昭和61年新潟市条例第43号）に基づく情報公開や募集結果の公表等のために必要書類を公表する場合があります。この場合、新潟市は、著作権者の同意を得ることなく無償で使用できるものとします。

## (3) 応募の辞退

資格審査書類の提出後、募集手続の途中で辞退する場合は、あらかじめ来庁日時（土曜日・日曜日・祝日を除く、午前9時から午後5時まで）を電話で連絡のうえ、応募辞退届（様式第2号）を担当・受付窓口まで持参してください。なお、グループによる応募で辞退者が現れた場合は、一旦当該共同応募を辞退し、受付期間内に新たな構成グループで応募をしてください。

## (4) 応募の無効

次のいずれかに該当する場合は、応募を無効とします。

- ① 応募に必要な資格が無い者がした応募及び応募者の委任を受けていない者がした応募
- ② 価格提案書の記載事項のうち、提案金額、応募者名その他主要な事項が識別しがたい価格提案
- ③ 契約保証金を納付しない者がした応募
- ④ 同一応募者が2つ以上の応募をしたときは、その全部の応募
- ⑤ 提出書類の押印を必要とする場所に押印の無い書類提出
- ⑥ 価格提案書の金額を訂正した価格提案
- ⑦ 脅迫による応募
- ⑧ その他応募に関する条件に違反した者
- ⑨ グループによる応募の場合は、構成員の1者が①から⑧のいずれかに該当した場合は、当該共同応募は無効とします。

## 5 質疑応答

### (1) 受付方法

実施要項等に関して質問がある場合は、次の受付期間内に「質問書(様式第3号)」に質問及び必要事項を記入の上、担当・受付窓口まで持参、FAXまたは電子メールで提出してください。電子メールで提出する場合は、件名を「【質問】デイサービスセンター瀧東売却」としてください。電話又は口頭による質問は受付できません。

### (2) 受付期間

令和5年7月21日(金)から令和5年8月4日(金)まで

### (3) 回答方法

質問に対する回答は、質問者への回答とあわせて、本市ホームページに公表します。受付期間中であっても整理できたものから随時公表する予定です。

なお、質問内容も公表しますので、アイデア保護等の観点から公表に支障のある内容についてはご注意ください。

また、単なる意見の表明と解されるもの等については、回答しないことがあります。

## 6 現地確認

### (1) 現地見学会の実施

審査への応募を希望される事業者向けに、現地見学会を下記の日程で開催します。

令和5年7月31日(月) 午後4時30分～午後5時30分

8月1日(火) 午後4時30分～午後5時30分

応募者一人につき1時間程度を予定しており、応募者ごとに日程を調整します。内容は、主に現地の建物等及び敷地の状況確認に関すること(カメラ等による撮影可)を予定しています。

なお、管理運営上、一部見学できない場所があります。

### (2) 申込方法

参加を希望される場合は、令和5年7月27日(木)までに「現地見学会参加申込書(様式第4号)」に担当者の氏名等必要事項を記入の上、担当・受付窓口まで持参、FAXまたは電子メールで提出してください。電子メールで提出する場合は、件名を【デイサービスセンター瀧東現地見学会参加申込】としてください。

## 7 資格審査書類の受付

### (1) 審査に必要な書類

この募集に応募される場合は、次に掲げる、資格審査に必要な書類(以下「資格審査書類」という。)を担当・受付窓口まで持参してください。提出後に審査を行います(「8 資格審査」参照)。

グループによる応募の場合は、各構成員について②から⑨に記載する全ての書類が必要です。

- ① 資格審査応募申込書（様式第5号）
- ② 応募団体の概要（様式第6号）  
※他に応募団体の概要を紹介したパンフレット（任意提出）
- ③ 暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書（役員等一覧を含む）（様式第7号）
- ④ 法人の登記事項証明書
- ⑤ 定款、規約その他これらに類する書類
- ⑥ 決算書類（最近期3年分の貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）
- ⑦ 納税証明書（都道府県税、市町村税、消費税及び地方消費税、法人税）
- ⑧ 労働保険、社会保険の加入を確認できる書類（各保険料領収書の写し）
- ⑨ 法人印鑑証明書
- ⑩ 売却物件の取得に必要な資金を確保できることを確認できる資料（金融機関の融資証明書、預金残高証明書等）
- ⑪ 資格審査結果通知のための長3号封筒（住所、氏名を記載し、84円切手を貼付したもの）  
※④⑦⑨については、発行後3か月以内のもの。  
※⑦については、本店等所在の自治体及び税務署で交付されたもの。  
※提出書類に押印する印鑑は、全て「⑨法人印鑑証明書」と同一のもの。  
※必要に応じて、追加書類の提出を求める場合があります。

## （2）受付期間

令和5年7月21日（金）から令和5年8月10日（木）まで  
（土曜日・日曜日・祝日を除く、午前9時から午後5時まで）  
あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、担当・受付窓口へ提出してください。

## 8 資格審査

### （1）審査

応募者が参加資格要件を満たしているか資格審査書類を確認することで審査を行います。

なお、応募者が1者しかいない場合でも審査を行います。審査の結果、応募資格を有しないとされた場合は、審査を通過しません。

### （2）審査結果の通知

審査書類の提出後、速やかに審査結果を書面で通知します。

### （3）審査への異議等

- ① 審査を通過しなかった理由についての説明を求める場合を除き、審査に関する質問や異議には一切応じません。
- ② 審査を通過しなかった者は、審査結果通知に記載された期限まで（土曜日・日曜日・祝日を除く、午前9時から午後5時まで）に、その理由の説明を求めることができます。説明を求める場合は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、「理由説

明要求書（様式第8号）」を担当・受付窓口へ提出してください。

理由説明要求書の提出期限の日から7日以内に、その理由を提出者に対して書面で通知します。

## 9 計画審査及び価格審査

この募集の趣旨に鑑み、価格のみの競争によって事業者を決定するのではなく、建物・土地利用計画（以下「提案計画」という。必ず順守していただく内容と創意工夫のうえで提案していただく内容があります。）及び提案価格を提案していただき、それらを審査し総合的に優れた提案を選定する方式により売却を行う事業者を決定します。

提案計画について80点満点とする計画評価点と、提案価格について20点満点とする価格評価点を与え、これらを総合的に評価します。

審査にあたっては、有識者等により構成する評価委員会を設置します。評価委員会の審査結果を踏まえ、新潟市が事業者を決定します。

## 10 建物・土地利用計画の提案

### (1) 建物・土地利用計画提案上の留意事項

売却の対象範囲は、物件調書で示す土地・建物のすべてとします。一部だけを購入し受け取る提案はできません。

### (2) 建物・土地利用計画における順守項目

- ① 物件引渡し日から5年間は老人デイサービス事業（通所介護事業）を実施することを前提とした計画としてください。
- ② ①の事業の他に社会福祉法に規定する第2種社会福祉事業を実施することができず。ただし、物件引渡し日から5年間は、①の事業実施の妨げにならない規模・範囲とした計画としてください。
- ③ 事業実施のために必要となる施設整備について、事業者は自らの資金負担により行うものとします。
- ④ 売却対象地は市街化調整区域のため、土地利用や建築行為については事前に都市計画法の許可等が必要となる場合があります。詳細については西蒲区役所建設課（TEL：0256-72-8570）へお問合せください。

## 11 計画審査書類及び価格審査書類の受付

### (1) 審査に必要な書類

資格審査を通過した者は、次に掲げる書類を、①⑩は1部、②～⑨は各10部を担当・受付窓口へ提出してください。

- ① 計画審査及び価格審査応募申込書（様式第9号）
- ② 基本的な考え方（様式第10号）A3横・3枚以内  
・当該施設の今後の利活用方法概要を記載してください。
- ③ 地域貢献概要書（様式第11号）A3横・1枚

- ④ 事業開始までのスケジュール（様式第12号）A3横・1枚
  - ・契約締結以降の各種申請や引き継ぎ、施設改修に要する予定期間等、事業開始までのスケジュールを記載してください。
- ⑤ 事業年度ごとの収支計画（様式第13号）A3横・2枚以内
- ⑥ 資金計画（様式第14号）A4縦・1枚
- ⑦ 価格提案書（様式第15号）A4縦・1枚
  - ・提案価格が、市が定める「売却基準価格」を下回った場合は、審査を通過しません。
- ⑧ 事業計画（様式第16号）A3横・1枚
- ⑨ 事業実績に関する資料（様式第17号）A3横・1枚
  - 以下のことについて記載してください。
    - ・地域連携・貢献に係る実績
    - ・類似施設の運営実績や類似の取組実績がある場合、施設の概要、規模、スキーム（所有者、賃貸借の形態等）、運営期間等
    - ・その他特にアピールしたい点などあれば記載してください。
- ⑩ 最優秀提案者及び優秀提案者決定通知のための長3号封筒（住所、氏名を記載し、84円切手を貼付したもの）

## （2）提出期限

令和5年9月4日（月）まで

（土曜日・日曜日・祝日を除く、午前9時から午後5時まで）

あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、担当・受付窓口へ提出してください。

## 12 計画審査及び価格審査

### （1）プレゼンテーションの実施

- ① 資格審査を通過した者を対象として、令和5年9月中旬（予定）に、提案計画及び提案価格についてプレゼンテーションをしていただきます。
- ② プレゼンテーションには、3名以内で出席してください。グループによる応募で代表の団体以外の構成員がプレゼンテーションを行う場合は、プレゼンテーションを行うことを当該構成員に委任する旨の委任状（様式第1号）が必要です。
- ③ プレゼンテーションを欠席した場合、または指定された参集時刻までに参集していない場合は、その理由に関わらず、当該者はプレゼンテーションを棄権したものとみなして計画審査及び価格審査を通過しません。
- ④ プレゼンテーションの実施の詳細については、資格審査の通知と併せてお知らせします。

### （2）審査

プレゼンテーション終了後に、評価委員会を開催し、それぞれの提案を評価項目に照らして採点します。各評価委員が採点した計画評価点の平均点（小数点第2位切捨）及び、価格評価点（小数点第2位切捨）を各提案者に付与します。

計画評価点と価格評価点の合計点が各提案者に付与される得点となります。

この結果、最も高い得点を得た者が最優秀提案者に、次に高い者を優秀提案者に選定します。また、最も高い得点で同点の者が2者以上ある場合は、計画評価点が最も高い者を最優秀提案者に、次に高い者を優秀提案者に選定します。この場合において、最も高い計画評価点で同点の者が2者以上ある場合、または次に高い計画評価点で同点の者が2者以上ある場合は、抽選によりそれぞれを選定することとします。

なお、提案価格が、新潟市が定める予定価格（売却基準価格）未満である場合は、審査を通過しません。

### (3) 評価項目

審査項目	審査基準	配点
計画評価		
○事業運営の確実性・継続性		
経営状況	・事業を継続して行うことができる経営状況（資金計画）か	10点
実績	・通所介護事業（デイサービス）管理運営の実績が十分にあるか	10点
○事業内容		
事業計画	・施設の目的に沿った事業計画となっているか ・計画に具体性があり、実現可能な計画となっているか	20点
収支計画	・事業実施及び施設の管理運営に係る経費が適切に見込まれており、収支計画に具体性・実現性があるか	10点
人員配置	・施設の管理運営に必要な人材・人数が適切に見込まれており、良質なサービスが提供され得る職員配置と勤務体制が確保されているか	10点
○将来構想		
福祉サービス	・当該施設での中長期の福祉サービスについて、具体的かつ実現性のある内容であるか	10点
地域貢献	・地域との交流や地域活動を支援する取り組みが、具体的かつ実現性のある内容であるか	10点
価格評価		
価格評価	・価格評価＝(提案価格÷最高提案価格)×20 ※提案価格に上限は設けません	20点
		計 100点

### (4) 失格事項

本市がやむを得ないと判断する事由以外で次のいずれかに該当する場合は、失格となります。

- ① プレゼンテーションを欠席したとき、又は指定時刻までに参集できなかったとき
- ② 合計点が50点に満たないとき

- ③ 各評価委員が採点した評価項目のいずれかに0点が配点されたとき
- ④ 提案価格が売却基準価格を下回っていたとき
- ⑤ 建物・土地利用計画における順守項目を満たしていない事業計画を提案したとき

### 13 最優秀提案者及び優秀提案者の決定

#### (1) 最優秀提案者及び優秀提案者の決定

令和5年9月中旬(予定)に、評価委員会における評価結果を踏まえ、新潟市長が最優秀提案者及び優秀提案者を決定します。

#### (2) 最優秀提案者及び優秀提案者決定の通知

決定後、令和5年9月中旬(予定)に、審査対象者に対し次のとおり通知します。

- ① 最優秀提案者に決定された者に対してはその旨を書面で通知します。
- ② 優秀提案者に決定された者に対しては、その旨、及び最優秀提案者に決定されなかった理由、並びに理由の説明を求めることができる旨を書面で通知します。
- ③ 最優秀提案者及び優秀提案者に決定されなかった者に対しては、最優秀提案者及び優秀提案者に決定されなかった旨、及びその理由、並びに理由の説明を求めることができる旨を書面で通知します。

#### <優秀提案者の地位について>

優秀提案者は、最優秀提案者が期限までに売買契約を締結しない場合は、最優秀提案者に代わって新潟市と同契約を締結することとなります。

優秀提案者の地位は、最優秀提案者への物件引渡しをもって消滅するものとし、この場合はその旨を書面で通知します。

それまでの間、第三者に当該地位を移転することはできません。

※ 優秀提案者の地位を辞退したい場合は、あらかじめ来庁日時(土曜日・日曜日・祝日を除く、午前9時から午後5時まで)を電話で連絡のうえ、辞退届(様式第18号)を担当・受付窓口に提出してください。

#### (3) 審査への異議等

- ① 最優秀提案者または優秀提案者に決定されなかった理由についての説明を求める場合を除き、審査に関する質問や異議には一切応じません。
- ② 最優秀提案者または優秀提案者に決定されなかった者は、通知された書面に記載された期限までに、その理由の説明を求めることができます。説明を求める場合は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、「理由説明要求書(様式第8号)」を担当・受付窓口に提出してください。理由説明要求書の提出期限の日から7日以内に、その理由を提出者に対して書面で通知します。

#### (4) 審査結果等の公表

最優秀提案者及び優秀提案者の決定日から7日後の午後5時までに、応募者数、最優秀提案者(最優秀提案者に代わることとなった優秀提案者を含みます。)に係る氏



名、価格評価点、計画評価点（平均点）、提案価格、提案計画概要及び評価委員の氏名等を、新潟市ホームページに掲載します。

## 14 売買契約等に関する事項

市有財産売買契約書に記載される事項のほか、次のことについて留意してください。

### (1) 売買契約の締結

- ① 最優秀提案者が決定した日から7日以内に、市有財産の売買契約を締結するものとします。なお、正当な理由なくして期日までに締結に至れないとき、最優秀提案者の決定は無効となります。
- ② 契約締結の際に、契約保証金として売買代金の100分の10以上の金額を契約締結までに一括で支払っていただきます。  
なお、契約保証金は、売買代金に充当するものとします。
- ② 最優秀提案者が期日までに本市と契約を締結しない場合、本市は最優秀提案者に代わって次点者との間で契約を締結することができるものとします。
- ④ 契約書に貼付する収入印紙の費用は、最優秀提案者から負担いただきます。
- ⑤ 契約を締結する際の手続きのうち、応募時に提出済のもので、その内容に変更のないものについては、再度提出する必要はありません。
- ⑥ 契約を締結することによって生じる権利義務を第三者に譲渡し又は担保に供することを禁じます。
- ⑦ 売買代金（契約保証金を除いた額）は令和6年3月31日までに一括で支払っていただきます。
- ⑧ 所有権は売買代金完納後、令和6年4月1日に移転するものとします。ただし、⑦の期日までに売買代金が完納されない場合は、売買契約は無効となり、契約保証金は返還しません。
- ⑨ 所有権移転登記は、売買代金完納後に買受者の請求により市が行いますが、諸費用は買受者の負担となります。

### (2) その他特記すべき事項

- ① 買受者は、本契約締結後4か月以内を目途に、提案のあった事業計画の内容について地域説明会を開催するものとします。地域説明会での意見等は、長期的に地域と良好な関係を築いていくため、可能な限り事業の実施・運営への反映に努め、紛争等が生じた場合は、事業者の責任と負担において対応、解決に当たるものとします。  
その他、必要に応じて市が地域住民等に対し説明会を行う場合、市から同席を求められた際は、説明会に参加し自らが行う事業について必要な説明を行ってください。
- ② 契約締結日以降、売却物件に契約に適合しないものがあることが発見されても、事業者は売却価格の減免若しくは損害賠償の請求または契約の解除をすることができません。

## 15 その他

新潟市の条例、規則、要綱等は新潟市ホームページでご覧いただけますので、必要に応じてご確認ください。

<参考>本公募に関連する条例・規則・要綱等

- ・新潟市指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営の基準に関する条例  
(平成 24 年 12 月 21 日条例第 88 号)
- ・新潟市契約規則 (昭和 59 年 3 月 30 日規則第 24 号)
- ・新潟市財産条例 (平成 25 年 3 月 22 日条例第 5 号)
- ・新潟市公有財産規則
- ・新潟市公有財産事務取扱要領

## 16 担当・受付窓口

〒953 - 8666

新潟市西蒲区巻甲2690番地1

新潟市 西蒲区役所健康福祉課 地域福祉担当

電 話 : 0256 - 72 - 8345

F A X : 0256 - 72 - 3133

メール : kenko.nsk@city.niigata.lg.jp

## 市有財産売買契約書（案）

売渡人 新潟市（以下「甲」という。）と買受人 （以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産の売買契約を締結する。

（総則）

第1条 甲、乙両者は、信義に伴い誠実に契約を履行しなければならない。

（契約）

第2条 この契約は、新潟市老人デイサービスセンター潟東の売却に係る公募プロポーザル実施要項の規定に基づき、決定された最優秀提案者と締結するものとする。

（売買物件）

第3条 売買物件は、次のとおりとする。

所在・地番	区分	地目・種類	面積
新潟市西蒲区三方3番1	土地	宅地	5379.15 m <sup>2</sup>
新潟市西蒲区三方3番5	土地	宅地	219.94 m <sup>2</sup>
新潟市西蒲区三方3番1	建物	事務所 (デイサービスセンター他)	1219.61 m <sup>2</sup>
新潟市西蒲区三方3番1	建物	車庫	118.68 m <sup>2</sup>
新潟市西蒲区三方3番1	建物	車庫	41.23 m <sup>2</sup>
新潟市西蒲区三方3番1	建物	車庫	41.23 m <sup>2</sup>

（売買代金）

第4条 売買代金は、金 円とする。

（契約保証金）

第5条 乙は、契約締結の際、契約保証金として前条の売買代金の100分の10以上の金額を甲の発行する納付書により納付しなければならない。

2 第4条に定める売買代金（契約保証金を除いた額）の支払いがあったときは、第1項の契約保証金は、売買代金に充当するものとする。

3 第1項の契約保証金には、利息を付さない。

4 第1項の契約保証金は、乙の責めに帰すべき理由により、この契約を解除されたときは、甲に帰属するものとする。

（代金の支払い）

第6条 乙は、第4条の売買代金から前条第1項による契約保証金の額を控除した額について、甲の発行する納入通知書により、令和6年3月31日までに納付しなければならない。

（所有権の移転）

第7条 売買物件の所有権は、甲が売買物件の行政財産としての用途を廃止した後の令和6年4月1日に甲から乙へ移転する。

(売買物件の引渡し)

第8条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに、売買物件を現状有姿で引渡しをしたものとする。

(登記嘱託の請求等)

第9条 乙は、第7条の規定により売買物件の所有権が移転したのち、甲に対し所有権の移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により所有権の移転登記を嘱託するものとする。

2 前項の所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(契約不適合の際の責任)

第10条 乙は、民法、商法及びこの契約のその他の条項にかかわらず、売買物件が種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、価格の減免及び損害賠償の請求並びに契約の解除をすることができない。

(法定外公共物の使用許可)

第11条 乙は、売買物件の南東側に隣接する水路(法定外公共物)上に設置されている当該建物の工作物について、西蒲区役所建設課に法定外公共物の使用許可を申請しなければならない。

(下水道接続工事)

第12条 乙は、売買物件の下水道接続工事(以下「下水道接続工事」という。)を、乙の負担及び責任において実施することとし、売買物件の引渡しの日から1年以内に下水道接続工事に着手しなければならない。

2 下水道接続工事後、不要となった浄化槽については原則として撤去する必要があるが、撤去することで周辺構造物の強度が不足する等、周辺地盤や生活環境保全上の悪影響が生じる等の事情がある場合は、市と協議の上、残置することができる。但し、将来的に撤去が可能となった際に撤去できるよう、杭等の残置物の内容、位置について書面で保管する等、状況を引き継げるようにしておかなければならない。

3 乙から直接下水道接続工事を請負う事業所は、新潟市競争入札参加資格者名簿に記載がある業者のうち登録工種が「管」の業者、且つ、新潟市指定排水設備工事店名簿の「西蒲区」に記載がある業者に限るものとする。

4 乙は、下水道接続工事を完了したときは、ただちに書面により甲に工事完了報告をしなければならない。

5 甲は、乙から下水道接続工事の完了報告を受けた場合、下水道接続工事のしゅん工検査(完了検査)を行うものとする。

6 乙は、真にやむを得ない事由により、第1項に定める下水道接続工事着手期限の延長を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した書面をもって甲に申し出を行い、甲の

承認を得なければならない。

7 乙は、下水道接続工事に伴い、第三者からの苦情や異議申し立てがあったときは、責任をもって解決するとともに、第三者に損害を与えた場合は、その責を負うものとする。  
(管理責任等)

第13条 売買物件の引渡しの日から、売買物件の管理責任は乙にあるものとし、乙は十分な注意をもって売買物件を管理しなければならない。なお、売買物件の管理に関する一切の経費は乙の負担とする。  
(建築物等の整備)

第14条 乙は、建築物等の整備に当たっては、建築計画等の近隣住民への周知、説明対応等について誠意をもって行い、紛争等が生じた場合は、乙の責任と負担において対応し解決するものとする。

2 売買物件引渡し以降の建築物等の整備にかかる費用は乙が負担するものとする。  
(用途の制限事項等)

第15条 乙は、売買物件の引渡しの日から5年間(以下「指定期間」という。)は、引渡しの日以前に売買物件において実施されていた介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第7項に規定する通所介護事業を継続して実施することとし、原則として事業計画を変更することはできない。止むを得ず事業計画を変更する場合は、あらかじめ甲と協議し書面による承諾を得なければならない。

2 乙は、前項の事業に加えて、社会福祉法(昭和26年法律第45号)第2条第3項に規定する第2種社会福祉事業を実施することができる。ただし、指定期間においては、前項の事業実施の妨げにならない規模・範囲としなければならない。

3 乙は、指定期間においては、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、及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これに類する業の営業に供することはできない。

4 乙は、指定期間においては、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)に規定する事務所の用に供することはできない。

(権利の設定等の禁止)

第16条 乙は、指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定(以下「権利の設定」という。)をし、若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転(以下「所有権の移転」という。)をしてはならない。

2 第三者に対する権利の設定あるいは所有権の移転については、乙は、指定期間満了の日まで、当該第三者に対し、第12条から前条、及び第17条に定める義務を書面によって継承させなければならない。

(実地調査等)

第17条 甲は、指定期間満了の日まで、第12条から前条までに規定する内容に関し、

必要があると認めるときは乙に対し履行の状況を確認するために質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、または参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲から前項の規定に基づく請求があったときは、正当な理由なく拒み、妨げ若しくは忌避し、又は遅延してはならない。

(買戻しの特約及び特約登記)

第18条 甲は、乙が次の各号の一に該当する場合には、第3条の売買物件を買戻しすることができるものとする。この場合において乙又は第三者に損害が生じても甲はその責めを負わない。

(1) 第15条及び第16条の規定に違反したとき。

(2) 法人が合併され、又は解散した場合で、甲と乙の協議によってもこの契約に定める義務が履行される見込みがないとき。

(3) 契約に関して甲に提出した書類に虚偽の記載があったとき。

(4) 仮差押、仮処分、強制執行、競売を受け、または破産、清算、会社更生、民事再生の申立てをなし、若しくは受けたとき。

2 前項の買戻し期間は、売買物件の引渡しの日から5年間とする。

3 甲は、前2項の規定に基づく買戻しの特約登記をするものとする。この場合において、甲が請求した時は、乙は特約登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(買戻しの登記)

第19条 乙は、甲が前条の規定に基づき期間を5年間とする買戻権並びに第20条第1項及び第2項に規定する特約事項を登記することに同意する。

2 甲は、前条の買戻しの特約登記を所有権移転登記と同時にを行うものとし、これに要する費用は乙の負担とする。

3 甲は、本契約に定める乙の義務が履行されている場合で、甲が認めるときは、乙の申出により前項の登記を抹消することができる。

4 買戻権の抹消登記に要する費用は、当該抹消登記時点における第3条の売買物件の所有者の負担とする。

(買戻権の行使)

第20条 甲は、第18条に規定する買戻権を行使する時は、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

2 甲は、買戻権を行使する時は、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、買戻権を行使する時は、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(違約金)

第21条 乙は、第15条及び第16条に規定する義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 乙は、第14条第1項に規定する義務に違反して近隣住民への対応又は紛争への対応をしないとき、正当な理由なく第17条第2項に規定する義務に違反して実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、若しくは遅延したとき、売買代金の100分の10に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

3 同条第1項及び第2項の違約金は、第25条に規定する損害賠償額の予定またはその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第22条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 新潟市老人デイサービスセンター潟東の売却に係る公募プロポーザル（以下「プロポーザル」という。）に係る応募資格を偽る等の不正な行為によって最優秀提案者となったことが判明したとき

(2) プロポーザルに係る参加資格要件の基本的な要件を満たさない者となった場合又は判明したとき

(3) プロポーザルに係る事業者選定過程において、公募の関係者に対し接触をしたことが判明したとき

(4) プロポーザルに係る提出書類に虚偽があることが判明したとき

(5) 甲が乙を契約相手として相応しくない者と判断したとき

(6) この契約に規定する義務を履行しないとき

(7) 契約上の債務不履行があったとき

2 甲は、前項の規定により、この契約を解除した場合、乙に対し一切の損害賠償の責めを負わない。

(返還金等)

第23条 甲は、前条の規定により解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を乙に返還する。ただし、当該返還金に利息は付さない。

2 甲は、解除権を行使したとき、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したとき、乙が支払った違約金及び売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を返還しない。

(乙の原状回復義務)

第24条 乙は、甲が第18条の規定により第20条の買戻権を行使したとき又は第22条の規定により、甲が解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに、売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させる必要がないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として、甲が第20条の買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の時価として、または、第22条の契約の解除を行使した場合においては契約解除時の時価として

減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項の規定により、売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書等を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第25条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を、損害賠償として支払わなければならない。

2 違約金及び契約解除に加え、別途、甲による損害賠償請求を妨げないものとする。

(返還金の相殺)

第26条 甲は、第23条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第21条に規定する違約金又は前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第27条 この契約の締結及び履行に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第28条 この契約に関する訴えについては、新潟地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(協議)

第29条 この契約に関し、疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項が生じたときは、甲、乙協議の上決定する。

本契約を証するため本書2通を作成し、甲、乙記名押印のうえ各自その1通を保有する。

年 月 日

甲 新潟市

新潟市長 中原 八一

乙 契約者 住所・氏名