

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
(旧新潟市立万代小学校跡地)

平成26年10月28日

新潟市地域・魅力創造部

◆市有財産の売却のご案内

1	募集の趣旨	1
2	主な募集手続の流れ	2
3	売却物件	3
4	応募	
(1)	応募資格	3
(2)	応募の形態	4
(3)	応募に当たっての留意事項	4
(4)	応募の辞退	5
(5)	応募の無効	5
5	資格審査書類の受付	
(1)	審査に必要な書類	5
(2)	受付期間	7
(3)	書類の交付	7
6	質疑応答	
(1)	受付方法	7
(2)	受付期間	7
(3)	回答方法	7
7	現地確認	
(1)	現地確認の実施	7
(2)	受付方法	7
8	資格審査	
(1)	審査	7
(2)	審査結果の通知	8
(3)	審査への異議等	8
9	応募保証金	
(1)	応募保証金の納付	8
(2)	書類の提出	8
(3)	応募保証金の取り扱い	8
10	審査方式（計画審査及び価格審査）	9
11	土地利用計画の提案	
(1)	土地利用計画策定上の留意事項	9
(2)	土地利用計画における順守項目	10
(3)	土地利用計画における評価項目	11
12	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	11
(2)	受付期間	12

13	計画審査（順守項目）及び価格審査	
（１）	審査	13
（２）	審査結果の通知	13
（３）	審査への異議等	13
14	計画審査（評価項目）	
（１）	プレゼンテーションの実施	13
（２）	審査	13
15	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	14
（２）	最優秀提案者及び優秀提案者決定の通知	14
（３）	審査への異議等	14
（４）	審査結果等の公表	14
16	契約等	
（１）	契約等の締結	15
（２）	契約等の内容	15
（３）	契約等の締結に必要なもの	17
17	その他	19
18	調書（物件調書、明細図、案内図）	19
19	問い合わせ先・受付先	21

審査要領

別添 1 価格審査要領

別添 2 計画審査（評価項目）要領

◆契約書様式 別添「契約書様式集」参照

様式 1 市有財産売買契約書

様式 2 市有財産売買仮契約書

様式 3 地位の移転に関する契約書

様式 4 災害対策に関する協定書

◆提出書類様式 別添「提出書類様式集」参照

様式 1 同意書

様式 2 委任状

様式 3 申込書

様式 4 暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書

様式 5 名簿（役員等一覧表）

様式 6 経理状況調書

様式 7 S P Cに係る事業計画概要書

様式 8 事業及び資金調達全体の概要図

様式 9 質問書

- 様式 1 0 理由説明要求書
- 様式 1 1 評価項目提案書
- 様式 1 2 事業概要
- 様式 1 3 事業スケジュール
- 様式 1 4 管理運営計画
- 様式 1 5 価格提案書

◆参考資料 別添「参考資料集」参照

- 1 旧万代小学校跡地用地実測図原図
学校用地面積（座標法）計算書
学校用地各筆求積図
売却物件CADデータ
- 2 公図
- 3 耐震性貯水槽用地・構造図、防火水槽用地図
- 4 道路予定地①・②・③計画図
- 5 市施設用地位置図
- 6 東地域保健福祉センター移転整備計画概要（想定）
- 7 指定樹木配置図
- 8 旧万代小学校跡地残存物一覧図
- 9 セットバック範囲及び南側空地位置図

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

新潟市中央区に存する旧新潟市立万代小学校跡地（以下「当跡地」という。）は、周辺に公共公益施設・業務施設・大規模商業施設が多数集積し、また、県内外への交通拠点である JR 新潟駅やバスターミナルへも徒歩でアクセスできる等、とりわけ良好な立地環境にある土地です。

新潟市は、中央区の目指す姿等を示した「区ビジョン基本方針」と、基本方針の実現に向けた具体的な取り組みを示した「区ビジョンまちづくり計画」を策定しています。「区ビジョンまちづくり計画」では、「区ビジョン基本方針」で示された「賑わいのまち」の実現に向けて「中心市街地の活性化」「優良な住まいづくり」「住む人・訪れる人のための都心づくり」等を、同じく「人にやさしい暮らしのまち」の実現に向けて「災害予防対策の充実」「安全な移動空間の確保」「高齢者への支援体制の充実」「良好な居住環境づくり」等を、具体的な取り組みとして掲げています。新潟市はこれまで、「区ビジョン基本方針」「区ビジョンまちづくり計画」を踏まえ、当跡地の利用について検討を行い、併せて当跡地周辺の地域コミュニティ協議会と意見交換を重ねてきました。

この度、「区ビジョン基本方針」「区ビジョンまちづくり計画」、当跡地の立地特性・希少性、地域コミュニティ協議会からの意見等を踏まえた当跡地の利活用を図るため、新潟市が行う公的利用と併せ、民間事業者の有する企画力、資金力、ノウハウ等を活用することとしました。当跡地を、新潟市が利用する土地（以下「市有地」という。）と民間事業者が利用する土地（以下「売却物件」という。）に区分し、相互に協力・連携して当跡地を利用します。

この募集において、売却物件を取得して利用する民間事業者を募集しますので、応募される方は、この募集要領をよく読み、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

募集要領の配布	平成26年10月28日(火)～平成26年11月10日(月)
資格審査書類の受付	平成26年10月28日(火)～平成26年11月10日(月)
↓	
質問の受付	平成26年10月28日(火)～平成26年11月10日(月)
現地確認の受付	平成26年10月28日(火)～平成26年11月10日(月)
↓	
現地確認	平成26年11月17日(月) ※希望者が多い場合は翌日も
↓	
資格審査	平成26年11月27日(木)
↓	
審査結果の通知	平成26年11月28日(金)
↓	
応募保証金の納付	平成26年12月8日(月)まで ※所定の書類の提出も同期限
↓	
計画審査及び価格審査書類の受付	平成26年12月15日(月)～平成26年12月24日(水)
↓	
計画審査(順守項目)	平成27年1月15日(木)
価格審査	平成27年1月15日(木)
↓	
審査結果の通知	平成27年1月16日(金)
計画審査(評価項目)実施の通知	平成27年1月16日(金)
↓	
計画審査(評価項目)	平成27年1月下旬
↓	
最優秀提案者他の決定	平成27年2月上旬
↓	
最優秀提案者他決定の通知	平成27年2月上旬
↓	
売買仮契約の締結	最優秀提案者他の決定日から7日以内 ※ 分筆登記等未了の場合又はSPCへ地位を移転する場合
↓	
地位移転契約の締結	売買仮契約締結日から30日以内(伸長又は短縮の場合あり) ※ SPCへ地位を移転する場合
↓	
売買契約の締結	最優秀提案者他の決定日から7日以内 ※ 売買仮契約を締結した場合は、売買仮契約締結日から30日以内 (伸長又は短縮の場合あり)
↓	

契 約 保 証 金 納 付	売買契約締結時
↓	
売 買 代 金 納 付	売買契約締結日から30日以内
所 有 権 移 転 ・ 土 地 引 渡	売買代金納付時

※ 上記スケジュールは予定であり、変更になる場合があります。

3 売却物件

物件 番号	所在地	地目	暫定面積	予定価格
1	中央区東万代町80番	学校 用地	5,433.92 m ² のうちの一部	726,811,000 円 (1平方メートル当 たり単価78,000 円)
	中央区東万代町777番4	学校 用地	8,581.16 m ² のうちの一部	
	中央区東万代町797番2	宅地	50.29 m ² のうちの一部	
総 合 計 (3筆)			9,318.10 m ²	

※ 売却物件の詳細は、物件調書に記載のとおりです。

※ 上表に記載する売却面積は確定測量前の図上求積による暫定面積です。新潟市が確定測量を行ったうえで売却面積を確定し、その結果をもって必要な登記（分筆登記等）を行います。確定測量の結果、暫定面積と確定した売却面積に差異が生じる可能性があります。

※ 売買代金は、確定した売却面積に応募者が提案した1平方メートル当たり単価を乗じて得た額となります（整数でない場合は、円未満を切り捨てます。）。

4 応募

(1) 応募資格

この募集に応募して売却物件を取得することができる者は、1) から3) に掲げる事項を全て満たす者とします。

1) 次に掲げる者であること。

- ① 個人（④を除く。）
- ② 法人（③、④を除く。）
- ③ 売却物件を取得し開発型証券化を目的とする特別目的会社（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。以下「SPC法」という。）第2条第1項に規定する特定資産として売却物件を取得する特定目的会社（以下「TMK」という。）を含みます。以下「SPC」という。）

④ SPCに代わって応募する者で、次の条件を全て満たす者

ア) 応募時にSPCに市有財産売買契約を締結させることを明らかにすること。

イ) 次のいずれかの条件を満たすこと。

- a) SPCへの出資者となること。
- b) SPCが資産の管理及び処分に係る業務の委託をする際の業務の受託者又はその予定者（以下「受託者等」という。）となること。

2) 次に掲げる者でないこと。

- ① 成年被後見人
- ② 未成年者、被保佐人又は被補助人であつて、契約締結のために必要な同意を得ていない者
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）、破産法（平成16年法律第75号）若しくは民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を受けている者又は会社法により特別清算を行っている者。ただし、会社更生法に基づく更生計画の認可を受けている者又は民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者を除く。
- ④ 破産者で復権を得ない者
- ⑤ 直近2年間で所得税・市民税を滞納している者
- ⑥ 正当な理由がなく新潟市公有財産事務取扱要領（廃止前の新潟市普通財産公募処分事務実施要領を含む）による契約を締結せず、又は履行しなかった者で、5（2）に記載する受付期間の最終日（平成26年11月10日（月））現在において当該事実があつた後2年を経過していない者
- ⑦ 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

3) 売却物件の取得及び活用に必要な資力及び遂行能力を有すること。

※ 共同応募の場合は、構成員の全員が1)及び2)を満たすこと。3)については、構成員のうちの1者が満たせば可とする。

※ 1)③又は1)④の場合は、3)については、土地取得後の開発業務及び資産の管理並びに処分に係る業務の各受託者が決定済みで、応募者を含む各者が各々必要な遂行能力を有すること。

(2) 応募の形態

(1) 1)に記載する者は、それぞれ単独で応募（以下「単独応募」という。）又は2名以上の連名（共有）で応募（以下「共同応募」という。）することができます。共同応募の場合は、構成員の中から代表者を決めてください。なお、共同応募の場合は、5（1）に記載する資格審査書類の提出後は、構成員を変更することはできません。

(3) 応募に当たっての留意事項

1) 1 単独応募又は1 共同応募で1つの応募のみ可能とします。単独応募をした者が他の共同応募の構成員となることはできません。また、共同応募の構成員が他の共同応募の構成員となること又は単独で応募することはできません。

2) 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。

3) 未成年者、被保佐人、被補助人がこの募集に応募して手続きを行う場合は、同意書（提出書類様式集 様式1）が必要です（1部）。

4) 代理人（複代理人を含みます。）がこの募集に応募して手続きを行う場合は、委任状（提出書類様式集 様式2）が必要です（1部）。

※法人の場合、従業員（役員を含む）が手続きを行う場合は必ず必要となります。

5) 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。

6) 提出された書類は一切お返しできませんのでご了承ください。

7) 提出された書類の追加、差し替え、訂正等はできません。

8) 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。

この場合は、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。

(4) 応募の辞退

5 (1) に記載する資格審査書類の提出後、募集手続の途中で辞退する方（共同応募の場合は、代表者）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（任意の様式 1部）を19に記載する問い合わせ先・受付先（以下「受付等窓口」という。）まで持参してください。なお、共同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、5 (2) に記載する受付期間内に新たな構成員で共同応募をしてください。

(5) 応募の無効

次のいずれかに該当する場合は、これを無効とします。

- 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) 応募保証金を納付しない者がした計画提案又は価格提案
- 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) 応募者が不当に価格をせり上げ、又はせり下げる目的をもって連合その他不正の行為をしたところの募集を執行する新潟市職員が認める場合における全部の応募
- 9) その他応募に関する条件に違反した応募

※ 共同応募の場合は、構成員の1者が1) から9) 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 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方（共同応募の場合は、代表者）は、次に掲げる書類（以下「資格審査書類」という。）を受付等窓口まで持参してください。共同応募の場合は、各構成員について次に掲げる2) から6) に記載する全ての書類が必要です。

- 1) 申込書（提出書類様式集 様式3） 1部
- 2) 暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書（提出書類様式集 様式4） 1部
- 3) 名簿（役員等一覧表）（提出書類様式集 様式5） 1部
- 4) 平成23年度から平成25年度の間、住宅の供給実績があることが確認できる資料（販売用パンフレット等の任意の書類） 1部

※ 4) の書類を提出し難い事情がある場合は、資格審査書類の提出前に受付等窓口にご相談ください。

- 5) 印鑑登録証明書（発行日から1ヶ月以内のもの） 1部
- 6) 次に掲げる書類

① 個人の場合

- ア) 住民票（発行日から1ヶ月以内のもの） 1部
- イ) 戸籍抄本（戸籍個人事項証明書）（発行日から1ヶ月以内のもの） 1部
- ウ) 身分証明書（発行日から1ヶ月以内のもの）及び登記されていないことの証明書（発行日から

1ヶ月以内のもの)又は登記事項証明書(発行日から1ヶ月以内のもの) 各1部

※ 身分証明書:本籍地のある市区町村が発行する禁治産・準禁治産宣告の通知、後見登記の通知、破産宣告・破産手続開始決定の通知を受けていないことを証明するもの

※ 登記されていないことの証明書:法務局が発行する後見登記等ファイルに記録されていないことを証明するもの

※ 登記事項証明書:法務局が発行する成年後見、保佐、補助が開始されていることを証明するもの
エ) 直近期2年分の納税証明書「その1(申告所得税)」及び市民税(新潟市に納税義務のある者に限る)の納税証明書 各1部

※ 書類を提出し難い事情がある場合は、資格審査書類の提出前に受付等窓口にご相談ください。

オ) 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) 各1部

② 法人の場合

ア) 法人概要書(法人の概要(名称、所在地、代表者、設立年月、資本金、従業員数、営業内容、主要株主、主要取引先、主要取引金融機関等)が分かるパンフレット等の任意の様式) 1部

イ) 登記事項証明書又は商業・法人登記簿謄本(現在事項証明書)(発行日から1ヶ月以内のもの) 1部

ウ) 定款又は寄附行為(原本証明が必要)(発行日から1ヶ月以内のもの) 1部

エ) 経理状況調査(提出書類様式集 様式6) 1部

オ) 経理状況調査の添付資料

直近期4年分の貸借対照表、損益計算書並びに株主資本等変動計算書又は剰余金処分計算書若しくは欠損金処理計算書 各1部

※ 上場会社等で当該情報が公開されている場合は提出不要です。

※ 連結決算の場合は連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書又は連結剰余金処分計算書若しくは連結欠損金処理計算書を提出してください。

カ) 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、新潟市が資力信用を審査し適格となった系列企業の保証等から1つ又は複数の提出可。1部

※ エ)・オ)に記載する資料により、直近4か年以内の決算期のうち1か年以上の決算期において当期純利益を計上している場合は不要。

キ) 直近期2年分の納税証明書「その1(法人税)」及び法人市民税(新潟市に納税義務のある者に限る)の納税証明書 各1部

※エ)からカ)の書類を提出し難い事情がある場合は、資格審査書類の提出前に受付等窓口にご相談ください。

③ S P C又はS P Cに代わって申し込む者の場合

①又は②に記載する書類に加えて、次の書類を提出してください。

ア) S P Cに係る事業計画概要書(提出書類様式集 様式7) 1部

イ) 事業及び資金調達(資産流動化計画に係る内容)の全体の概要図(提出書類様式集 様式8) 1部※参考図を参考の上、作成してください。

7) 8(2)に記載する審査結果通知のための長3号封筒(応募者(共同応募の場合は、代表者)の

住所、氏名を記載し、82円切手を貼付したもの) 1部

(2) 受付期間

平成26年10月28日(火)から平成26年11月10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、お越してください。

(3) 書類の交付

資格審査書類を受理した時に次の書類を交付します。

- 1) 応募保証金の納入通知書
- 2) 応募保証金返還指定金融機関届出書

6 質疑応答

(1) 受付方法

資格審査書類を提出した方で募集要領の記載事項に関して質問がある方(共同応募の場合は、代表者)は、次の受付期間内に「質問書(提出書類様式集 様式9)」を受付等窓口まで提出してください。

(2) 受付期間

平成26年10月28日(火)から平成26年11月10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)

(3) 回答方法

全ての質問に平成26年11月25日(火)に回答します。また、全ての質問及び回答は、回答日から平成26年12月25日(木)午後5時まで、新潟市ホームページに掲載及び受付等窓口で閲覧に供します(閲覧は、土曜日・日曜日・祝日を除く、午前9時から午後5時まで)。

7 現地確認

(1) 現地確認の実施

資格審査資料を提出した方で現地確認を希望される方は、平成26年11月17日(月)に(希望者が多い場合は翌日も)現地を確認していただくことができます。現地確認は1希望者につき60分とし、現地確認は1名(共同応募の場合は、代表者の1名を含んで全構成員から最多3名)が行ってください。

(2) 受付方法

現地確認を希望される方(共同応募の場合は、代表者)は、資格審査資料の提出時に受付等窓口まで口頭でお申し込み下さい。申込時に、参集日時及び参集場所を指定しますので、指定参集日時に指定参集場所にお越してください。

8 資格審査

(1) 審査

平成26年11月27日(木)に審査します。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

平成26年11月28日(金)に、審査を通過した方(共同応募の場合は、代表者)に対してはその旨及び12(1)に記載する審査に必要な書類の提出の要請を、通過しなかった方(共同応募の場合は、代表者)に対してはその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。

(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方(共同応募の場合は、代表者)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(提出書類様式集 様式10)」を受付等窓口まで持参してください。

理由説明要求書の提出期限の日から7日以内に、その理由を要求者(共同応募の場合は、代表者)に対して書面で通知します。

9 応募保証金

(1) 応募保証金の納付

資格審査を通過した方(共同応募の場合は、代表者)は、応募保証金として金500万円を、平成26年12月8日(月)までに、資格審査書類受理時に交付された納入通知書により納付してください(手数料は応募者の負担となります)。なお、期限までに確実に納付できるよう、納付手続きに要する日数を利用される金融機関に確認してください。

(2) 書類の提出

応募保証金を納付した方(共同応募の場合は、代表者)は、応募保証金納付に係る領収書及び資格審査書類受理時に交付された応募保証金返還指定金融機関届出書を、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、平成26年12月8日(月)までに、受付等窓口まで持参してください。

(3) 応募保証金の取り扱い

1) 最優秀提案者及び優秀提案者に決定されなかった場合

最優秀提案者及び優秀提案者に決定されなかった場合(審査を通過しなかった場合、募集手続きの途中で辞退した場合(プレゼンテーションの辞退とみなされる場合を含みます。)、応募が無効とされた場合)は、後日、指定された金融機関の口座に振り込む方法により返還します。

2) 最優秀提案者に決定された場合

最優秀提案者に決定された場合は、応募保証金は返還せず、契約保証金の一部に充当します。最優秀提案者が、締結期限までに16(1)1)に記載する市有財産売買契約又は16(1)2)に記載する市有財産売買仮契約を締結しないときは最優秀提案者の決定は無効となります。また、締結期限までに16(1)2)に記載する市有財産売買契約を締結しないときは売買仮契約を解除します。いずれの場合も応募保証金は新潟市に帰属することになります。

3) SPCに市有財産売買契約を締結させる場合

4(1)1)④の場合は、SPCへの地位移転に伴い応募保証金はSPCに帰属するものとします。

4) 優秀提案者に決定された場合

優秀提案者に決定された場合は、15(1)3)に記載する優秀提案者の地位が消滅するまでの間、応募保証金を受け入れます。優秀提案者の地位が消滅した場合又は優秀提案者の地位を辞退した場合は、後日、指定された金融機関の口座に振り込む方法により返還します。優秀提案者に決定された後、最優秀提案者に代わって売買契約を締結することになった場合は、応募保証金は返還せず、契約保証金の一部に充当します。

※ 指定された金融機関の口座に振り込むまでに3週間程度の期間を要します(金融機関や応募保証金の納付日により、振り込みに要する期間が異なることがあります。)

※ 応募保証金は、その受入期間について利息を付しません。

10 審査方式(計画審査及び価格審査)

新潟市は、この募集の趣旨に鑑み、価格のみの競争によって売却物件を利用する民間事業者を決定するのではなく、土地利用計画(必ず順守していただく内容と創意工夫の上で提案していただく内容があります。以下「提案計画」という。)及び売却希望価格(以下「提案価格」という。)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物件を利用する民間事業者を決定します。審査機関として新潟市長の諮問を受けた審査委員会を置き、提案計画について50点満点とする計画評価点と提案価格について50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。

11 土地利用計画の提案

(1) 土地利用計画提案上の留意事項

土地利用計画の提案に当たっては、次の事項に留意してください。

- 1) 「参考資料集3」に記載する「耐震性貯水槽用地」の土地には耐震性貯水槽が、「防火水槽用地」の土地には防火水槽があり、これらは現状のまま存置します。耐震性貯水槽及び防火水槽の詳細については、「参考資料集3」をご参照ください。なお、当該土地は売却せず市有地のままとします。
- 2) 「参考資料集4」に記載する「道路予定地①」の土地は、平成27年度以降に建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項第1号に定める道路となる予定です。なお、当該土地は売却せず市有地のままとします。
- 3) 「参考資料集4」に記載する「道路予定地②」の土地は、新潟市により平成27年度以降に工事着工及び相互通行化が予定されている市道南1-20号線の拡幅用地です。道路拡幅計画については、「参考資料集4」をご参照ください。
- 4) 「参考資料集4」に記載する「道路予定地③」の土地は、新潟市により平成27年度以降に拡幅工事着工が予定されている市道南1-17号線の拡幅用地です。道路拡幅計画については、「参考資料集4」をご参照ください。
- 5) 「参考資料集5」に記載する「市施設用地」では、平成28年度以降に東地域保健福祉センターの移転整備着手を予定しています。移転整備概要については、「参考資料集6」をご参照ください。また、児童福祉等の地域課題を踏まえた短中期的な利用も想定しています。なお、当該土地は売却せず市有地のままとします。
- 6) 「参考資料集10」に記載する「防災無線」の設備一式は、平成26年度中に3)の市道南1-

20号線の拡幅区域内に移設予定です。

※ 1) から6) について質問がある場合は、所管部局に直接質問せず、6に記載する質疑応答の要領に従って質問してください。

(2) 土地利用計画における順守項目

土地利用計画の提案に当たっては、次の項目（以下「順守項目」という。）を必ず順守してください。

- 1) まちなか居住の推進に資する住宅供給を行うこと。住宅供給形態は、分譲住宅、賃貸住宅のいずれでも可とする。ただし、戸建住宅を供給する場合は、戸建住宅開発に係る用地（戸建住宅用地の接道条件を満たす上で必要な新設道路も含む）の総敷地面積は3,000㎡以下とし、戸建住宅1戸あたりの最低敷地面積は130㎡以上とすること。なお、集合住宅（分譲、賃貸）の戸あたり最低専有面積は25㎡以上とし、総戸数の6割以上を戸あたり最低専有面積40㎡以上とすること。
- 2) 1) 以外に、「区ビジョン基本方針」である「賑わいのまち」や「人にやさしい暮らしのまち」に資する機能を有する施設（以下「提案機能施設」という。）を供給すること。提案機能施設の供給形態は、分譲施設、賃貸施設のいずれでも可とする。ただし、小売業を行うための店舗を導入する場合は、1店舗当たりの店舗面積は3,000㎡以下とし、複数店舗とする場合においても、合計店舗面積を3,000㎡以下とすること。なお、店舗面積の範囲については、「大規模小売店舗立地法の解説〔第3版〕」（平成17年9月 経済産業省）によるものとする。
- 3) 売却物件の引渡日から10年間は、次の建築又は用途に供してはならない。
 - ①建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条別表第2（と）項に掲げる建築物及び神社、寺院、教会その他これらに類するもの、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものの建築。
 - ②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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗特殊営業その他これらに類する業の営業。
 - ③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。
- 4) 「参考資料集4」に記載する「道路予定地①」から「参考資料集5」に記載する「市施設用地」の北側接続部まで、及び「参考資料集4」に記載する「道路予定地①」から「参考資料集4」に記載する「道路予定地②」まで、不特定多数の者が通行可能な敷地内通路を整備すること。
- 5) 売却物件面積の3%相当について、新潟市開発指導要綱第4章に基づく公園を売却物件南東角に整備すること（当該公園は、整備後、新潟市に帰属します。）。整備に際しては、「参考資料集3」に記載する「防火水槽用地」に隣接して整備をすること。また、「参考資料集7」に記載する樹木（イチョウ）を存置又は当該公園内に移植すること。
- 6) 「参考資料集4」に記載する「道路予定地③」に接する売却物件南側の敷地境界から北側へ幅3m以上で「参考資料集5」に記載する「市施設用地」と5) で整備する公園をつなぎ、不特定多数の者が「道路予定地③」と一体的かつ日常自由に利用できる空地を形成すること。（参考資料集9を参照。）
- 7) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から売却物件北側の敷地境界線までの距離は3m以上とすること（参考資料集9を参照）。さらに北側隣接住宅へ配慮し、視線を遮る措置を構じること。なお、措置の程度は「参考資料集7」に記載する植栽帯による効果と同等以上のものとする。

8) 売却物件面積の10%相当について、不特定多数の者が日常自由に通行し、又は利用できる空地(車道を除く)を整備すること。10%相当の面積には、空地と一体的な植え込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する小規模な施設に係る土地、並びに4)、5)、6)も算入対象とする。

(専ら居住者専用・提案機能施設利用者の利用に供する部分にある空地、植え込み、芝、池等、「参考資料集3」に記載する「防火水槽用地」及び「耐震性貯水槽用地」は、算入対象外とする。)

9) 売却物件の利用に係る提案計画を適切に実施できる事業計画であること。

※ 5) 及び8) について、公園及び空地が3に記載する暫定面積のそれぞれ3%相当又は10%相当で整備されるかどうかを審査することとしますが、実際に整備が必要な面積は確定した売却面積に基づくものとします。

(3) 土地利用計画における評価項目

土地利用計画の提案に当たっては、募集の趣旨を踏まえ、次の項目(以下「評価項目」という。)を提案してください。

1) コンセプトについて

土地利用計画のコンセプトについて、地域性を踏まえながら述べること。また、地域の歴史・文化や、新たな文化の活用等についての配慮があれば述べること。

2) 施設設計について

① 住宅及び提案機能施設について、どのようにして多世代のまちなか居住推進及び地域コミュニティに貢献するかについて提案すること。

② 提案機能施設について、どのようにして東地域保健福祉センター、万代市民会館やその他周辺公共施設と連携するか、子育て世代や高齢者等の日常生活の支援・安心安全に貢献するか、地域住民や従業者等の利便性に貢献するかについて、最低1つ以上の提案を行うこと。なお、小売業を行うための店舗を導入する場合は、周辺商店街への配慮も含めて提案すること。

3) 空間形成について

建物外構や外部空間について、歩行者及び(2)5)に記載する公園の利用者等の利便性・快適性、空間の一体感・連続性の創出などの観点を含めて、良好な都市空間形成をどのようにして行うか提案すること。

4) 周辺環境配慮について

建物について、どのようにして売却物件北側及び東側住宅の居住環境に配慮するか、及び万代公園の利用環境に配慮するかについて提案すること。

5) 安心・安全について

どのようにして当跡地周囲の通学路の安全を確保した計画(視認性、車両動線等)にするか、及び提案機能施設や周辺公共施設等の車利用者の利便(駐車台数の確保等)に貢献するかについて提案すること。さらに16(1)3)に記載する災害対策に関する協定を基準に、他にどのようにして施設面やソフト面で地域の災害対策に貢献するか提案すること。なお、災害対策に関する提案内容については、同協定で定める内容として追加されます。

12 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

応募保証金を納付した方(共同応募の場合は、代表者)は、次の書類を受付等窓口まで持参してく

ださい。

- 1) 計画提案書（次に掲げる1から12）及び価格提案書（次に掲げる13）
 - ① 評価項目提案書（提出書類様式集 様式11） 1部
 - ② 事業概要（提出書類様式集 様式12） 1部
 - ③ 事業スケジュール（提出書類様式集 様式13） 1部
 - ④ 管理運営計画（提出書類様式集 様式14） 1部
 - ⑤ 土地利用・配置計画図（外構も含め売却物件の全てを一括表現してください。）（A3版の任意様式 縮尺500分の1） 1部
 - ⑥ 1階及び基準階、主要階の平面図（1階平面図には外構計画も記載してください。）（A3版の任意様式 縮尺200分の1） 各1部
 - ⑦ 立面図（売却物件の境界と建物の位置関係がわかるように東西南北4方向から作成してください。）（A3版の任意様式 任意の縮尺） 各1部
 - ⑧ 面積表（住宅タイプ別の面積、戸数も記載してください。A3版の任意様式） 1部
 - ⑨ 断面図（A3版の任意様式 任意の縮尺） 1部
 - ⑩ 11（2）9に記載する空地計画・求積図（空地対象範囲をわかりやすく表示、空地面積算出表、A3版の任意様式、任意の縮尺） 1部
 - ⑪ 動線計画図（周辺の道路や学校等との位置関係を踏まえた自動車、自転車、歩行者等の交通動線がわかる図面。）（A3版の任意様式 任意の縮尺） 1部
 - ⑫ イメージ図（着色図を任意の1方向から作成してください。）（A3版の任意様式 任意の縮尺） 各1部
 - ⑬ 価格提案書（提案価格は、売買契約締結日（売却希望価格の算出上、便宜的に平成27年3月1日とみなします。）時点における1平方メートル当たり単価、及び当該単価を暫定面積に乗じて得た総額を提案してください。）（提出書類様式集 様式15） 1部

計画提案書は、①から⑬までの順に綴じ、左綴じでA4版の大きさを9冊製本（製本の仕様は指定しません。）してください（A3版は折り込んでください）。製本の表紙には「計画提案書（旧新潟市立万代小学校跡地売却に係る募集）」と記載してください。なお、製本の1冊にのみ応募者名（共同応募の場合は、代表者）を記載し、それ以外の製本には応募者名を記載しないでください。

価格提案書は、必要事項を記載し、長3号封筒に入れ、封筒記載例のとおり応募者（共同応募の場合は、代表者）の氏名・住所を記載し、印鑑登録印で封緘してください。

- 2) 13に記載する計画審査（順守項目）並びに価格審査結果及び14に記載する計画審査（評価項目）実施の通知のための長3号封筒（応募者（共同応募の場合は、代表者）の住所、氏名を記載し、82円切手を貼付したもの） 1部

- 3) 15（2）に記載する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（応募者（共同応募の場合は、代表者）の住所、氏名を記載し、82円切手を貼付したもの） 1部

（2）受付期間

平成26年12月15日（月）から平成26年12月24日（水）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、お越しく下さい。

13 計画審査（順守項目）及び価格審査

（1）審査

計画提案書及び価格提案書を提出された方を対象として、平成27年1月15日（木）に提案計画（順守項目）と提案価格を同時に審査します。なお、対象者が1者しかいない場合でも審査を行います。計画審査（順守項目）の結果、順守項目を順守していないとされた場合は、審査を通過しません。また、別添1の審査要領に基づいて価格点を付与します。提案価格を審査した結果、新潟市が定める予定価格未満である場合は審査を通過しません。

（2）審査結果の通知

平成27年1月16日（金）に、審査を通過した方（共同応募の場合は、代表者）に対してはその旨及び計画審査（評価項目）の実施（実施日、参集時刻、参集場所）を、通過しなかった方（共同応募の場合は、代表者）に対してはその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。

（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方（共同応募の場合は、代表者）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（提出書類様式集 様式11）」を受付等窓口まで持参してください。
理由説明要求書の提出期限の日から7日以内に、その理由を要求者（共同応募の場合は、代表者）に対して書面で通知します。

14 計画審査（評価項目）

（1）プレゼンテーションの実施

- 1) 計画審査（順守項目）及び価格審査を通過された方を対象として、平成27年1月下旬に、提案計画についてプレゼンテーションをしていただきます。なお、対象者が1者しかいない場合でもプレゼンテーションを行います。
- 2) プレゼンテーションには1名（共同応募の場合は、代表者の1名を含んで全構成員から最多3名）が出席してください。共同応募で代理権を与えられていない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（提出書類様式集 様式2）」が必要です。
- 3) プレゼンテーションを欠席した場合又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辞退したものとみなして計画審査（評価項目）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、13（2）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が終わり次第、計画提案書及びプレゼンテーションを基に、別添2の審査要領に基づいて審査し計画評価点を採点します。各審査委員が採点した計画評価点の平均点（整数でない

場合は、小数第2位を切り捨てます。)が各対象者に付与される計画評価点となります。計画評価点と価格評価点の合計点(整数でない場合は、小数第1位を切り捨てます。)が最も高い者が最優秀提案者に、次に高い者が優秀提案者に選定されます。

なお、最も高い合計点で同点の者が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者以上ある場合又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、抽選により最優秀提案者又は優秀提案者を選定します。

15 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) 平成27年2月上旬に、審査委員会から総合評価の結果に基づいた最優秀提案者及び優秀提案者選定についての答申を受けて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) 優秀提案者は、最優秀提案者が締結期限までに16(1)1に記載する市有財産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。また、最優秀提案者が締結期限までに16(1)2に記載する市有財産売買仮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。なお、優秀提案者の地位は、最優秀提案者が市有財産売買契約を締結したこと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。また、優秀提案者の地位を辞退したい場合は、優秀提案者の方(共同応募の場合は、代表者)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(任意の様式 1部)を受付等窓口まで持参してください。

(2) 最優秀提案者及び優秀提案者決定の通知

平成27年2月上旬に、最優秀提案者に決定された方(共同応募の場合は、代表者)に対してはその旨を、優秀提案者に決定された方(共同応募の場合は、代表者)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、最優秀提案者又は優秀提案者に決定されなかった方(共同応募の場合は、代表者)に対しては最優秀提案者又は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。

(3) 審査への異議等

1) 最優秀提案者又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) 最優秀提案者又は優秀提案者に決定されなかった方(共同応募の場合は、代表者)は、最優秀提案者等決定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(提出書類様式集 様式11)」を受付等窓口まで持参してください。理由説明要求書の提出期限の日から7日以内に、その理由を要求者(共同応募の場合は、代表者)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、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(個人の場合は個人と表記)、価格評価点、計画評価点(平均点)、提案価格、提案計画概要及び審査委員の氏名等を、新潟市ホームページに掲載及び受付等窓口で閲覧に供します(閲覧は、土曜日・日曜日・祝日を除く、午前9時から午後5時まで)。

16 契約等

(1) 契約等の締結

1) 最優秀提案者及び優秀提案者の決定日から7日以内に、最優秀提案者と「市有財産売買契約書(契約書様式集 様式1)」により市有財産売買契約(以下「売買契約」という。)を締結します。なお、期限までに売買契約が締結されない場合は、最優秀提案者の決定は無効となります。

2) 最優秀提案者及び優秀提案者の決定日において3に記載する登記が完了していない場合又はSPCに売買契約を締結させる場合は、最優秀提案者及び優秀提案者の決定日から7日以内に、最優秀提案者と「市有財産売買仮契約書(契約書様式集 様式2)」により市有財産売買仮契約(以下「売買仮契約」という。)を締結します。なお、期限までに売買仮契約が締結されない場合は、最優秀提案者の決定は無効となります。3に記載する登記が完了した場合は、新潟市が売買契約の締結期限(売買仮契約締結日から30日以内としますが、新潟市の判断により伸長又は短縮する場合があります。)を書面で通知しますので、期限までに売買契約を締結します。

SPCの設立が完了した場合は、新潟市が地位の移転に関する契約(以下「地位移転契約」という。)及び売買契約の締結期限(いずれも売買仮契約締結日から30日以内としますが、新潟市の判断により伸長又は短縮する場合があります。)を書面で通知しますので、期限までに「地位の移転に関する契約書(契約様式集 様式3)」により地位移転契約及び売買契約を締結します。従って、SPCの設立は、地位移転契約及び売買契約を期限まで余裕を持って締結できるように完了させ、設立が完了した場合は、速やかにその旨を新潟市に報告してください。なお、期限までに売買契約が締結されない場合は、いずれも売買仮契約を解除します。

3) 売買契約の締結者(以下「契約者」という。)と「災害対策に関する協定書(契約書様式集 様式4)」を基準とした災害対策に関する協定(以下「災害対策協定」という。)を締結します。なお、災害対策協定が締結されない場合は、売買契約を解除することがあります。

(2) 契約等の内容

1) 売買契約の内容

売買契約の主な内容は次のとおりです。詳細については「市有財産売買契約書(契約書様式集 様式1)」をご確認ください。

① 契約保証金

売買契約締結の際、契約保証金(応募保証金は契約保証金の一部に充当します。なお、応募保証金は、その受け入れ期間について利息を付しません。)として売買代金の100分の10以上の金額を新潟市が発行する納入通知書により納付していただきます(手数料は契約者負担となります)。

② 売買代金の支払い

売買契約締結日から30日以内(期限最終日が土曜日・日曜日・祝日の場合はその前の平日まで)に売買代金から契約保証金(契約保証金は売買代金の一部に充当します。なお、契約保証金は、その受け入れ期間について利息を付しません。)を控除した金額を新潟市が発行する納入通知書によ

り納付していただきます（手数料は契約者の負担となります）。売買代金は、確定した売却面積に応募者が提案した1平方メートル当たり単価を乗じて得た額（整数でない場合は、円未満を切り捨てます。）となります。

なお、期限までに売買代金が支払われなかった場合は、売買契約を解除し、契約保証金は新潟市に帰属します。

③ 所有権の移転等

ア) 売買代金の納付があったときに所有権が移転するものとし、所有権が移転したときに売却物件を現状有姿で引き渡します。引き渡しを確認するため、別途、土地引渡確認書を取り交わします。

イ) 所有権の移転登記は、売買代金納付後、契約者の請求により新潟市が行います。

ウ) 登記名義人は契約者本人です。

エ) 所有権移転登記に必要なもの

a) 登録免許税納付の際に交付される領収証書

金融機関において、国税納付書にて納付してください。

登録免許税の課税標準額については、契約者が所轄登記所にご確認ください。

b) 所有権移転登記嘱託請求書

必要な事項を記載し、記名・押印（印鑑登録印）のうえ持参してください。

請求書の様式については、別途指定します。

c) 印鑑登録証明書

売買代金の支払完了後に交付されたもの。

④ 瑕疵担保

売買契約締結日以後、売却物件に数量の不足又は隠れた瑕疵のあることが発見されても、契約者は、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は売買契約の解除をすることができません。

⑤ 建築物等の整備

ア) 売買契約締結日から起算して5年以内に、提案計画に基づく売却物件の利用及び建物の供用を開始しなければいけません。

イ) 建築計画等の近隣住民への周知、説明対応等をもって行い、紛争等が生じた場合は、契約者の責任と負担において対応、解決しなければなりません

ウ) 11（1）3）から6）について、新潟市と工事調整を綿密に行わなければなりません。

⑥ 用途の制限

あらかじめ新潟市の承諾を得ないで提案計画を変更することはできません。

また、売却物件の引渡日から10年間（以下「指定期間」という。）は、11（2）3）に記載する建築又は用途に供することはできません。

⑦ 権利の設定等の禁止

指定期間満了日まで、新潟市の承認を得ないで、売却物件に地上権、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をし、若しくは売却物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をすることはできません。ただし、提案計画の変更を意図しない権利の設定や所有権の移転（住宅等の販売等）については、新潟市の承諾は不要です。

また、第三者に対する権利の設定や所有権の移転に際しては、新潟市の承諾の要否にかかわらず、

この第三者に対し、書面によって⑤、⑥及び⑧に記載する条件を継承させなければなりません。

⑧ 実地調査等

指定期間満了の日まで、⑤から⑦までに記載する事項の契約履行状況等を確認するため、新潟市が必要と認めるときに行う実地調査等に協力しなければなりません。

⑨ 違約金

指定期間満了の日まで、⑤ア)、⑥及び⑦に記載する事項に違反した場合及び災害対策協定を締結しなかった場合は売買代金の100分30に相当する金額を、⑤イ)、ウ)及び⑧に記載する事項に違反した場合は売買代金の100分の10に相当する金額を違約金として徴収します。なお、これらの違約金は損害賠償額の予定と解釈しません。

⑩ 原状回復の義務

契約者が売買契約に基づく義務を履行しない場合等の契約解除より新潟市に土地を返還する場合は、新潟市が指定する期日までに建築物等の撤去を行い、売却物件を原状に回復して返還していただきます。

ただし、新潟市が売却物件を原状に回復させることが適当でないとき、現状のまま返還していただきます。

⑪ 境界確認

売却物件とそれに隣接する市有地との境界を現地立ち合いのうえで確認し、確認の証として土地境界立会確認書を売却物件の引渡しと同時に締結します。

⑫ 災害対策協定の締結

契約者と災害対策協定を締結します。なお、災害対策協定が締結されない場合は、売買契約を解除することがあります。

2) 売買仮契約の内容

「市有財産売買仮契約書（契約書様式集 様式2）」をご確認ください。

3) 地位移転契約の内容

「地位の移転に関する契約書（契約書様式集 様式3）」をご確認ください。

4) 災害対策協定の内容

「災害対策に関する協定書（契約書様式集 様式4）」をご確認ください。なお、災害対策に関する提案内容は、必要に応じて協議の上同協定で定める事項として規定されます。

(3) 契約等の締結に必要なもの

1) 売買契約の締結に必要なもの

① 印鑑登録印（契約締結の際に持参できない場合は、あらかじめ記名押印を済ませた契約書を持参してください。2)～4)も同様。）

② 収入印紙

売買契約を締結する場合又は売買仮契約の締結を経た上で売買契約を締結する場合の印紙税の課税の取り扱いについては、契約者が所轄税務署にご確認ください。

③ 5)に記載する書類

2) 売買仮契約の締結に必要なもの

① 印鑑登録印

② 収入印紙

印紙税の課税の取り扱いについては、契約者が所轄税務署にご確認ください。

③ 5)に記載する書類

3) 地位移転契約の締結に必要なもの

① 印鑑登録印

② 収入印紙（必要である場合）

印紙税の課税の取り扱いについては、地位移転者とSPCが所轄税務署にご確認ください。

③ 5)に記載する書類

4) 災害対策協定の締結に必要なもの

① 印鑑登録印

② 5)に記載する書類

5) 契約者の別に応じて必要となる書類

① 個人又は法人の場合

次の書類。

イ) 登記事項証明書又は商業・法人登記簿謄本（現在事項証明書）（法人） 1部

ロ) 住民票（個人） 1部

ハ) 印鑑証明書（個人又は法人） 1部

※ 共同応募の場合は、各構成員についてイ) からハ) に記載する全ての書類が必要です。

② TMKの場合

①に記載する書類に加えて、次の書類。

イ) TMKの定款（原本証明が必要） 1部

ロ) SPC法第5条第1項に定める資産流動化計画の写し（SPC法第4条第1項に定める業務開始の届出前であれば案を、届出後にその写し） 1部

ハ) 特定資産管理処分業務委託契約書写し（締結前であれば案を、締結後にその写し） 1部

※ 複数の契約である場合は、全ての契約について提出してください。

ニ) 受託者等の登記事項証明書又は商業・法人登記簿謄本（現在事項証明書）、定款 1部

※ 複数の受託者等である場合は、全ての受託者等について提出してください。

③ TMKへの地位移転者の場合

①及び②に記載する書類に加えて、次の書類。

地位移転者とTMK間の地位移転に関する合意書 1部

④ TMK以外のSPCの場合

①に記載する書類に加えて、次の書類。

イ) SPCの定款（原本証明が必要） 1部

ロ) 資産管理処分業務委託契約書写し（締結前であれば案を、締結後にその写し） 1部

※ 複数の契約である場合は、全ての契約について提出してください。

ハ) その他業務委託契約書写し（締結前であれば案を、締結後にその写し） 1部

※ 複数の契約である場合は、全ての契約について提出してください。

ニ) ロ) 及びハ) の各業務の受託者等と登記事項証明書又は商業・法人登記簿謄本（現在事項証明

書)、定款 1部

※ 複数の受託者等である場合は、全ての受託者等について提出してください。

ホ) 借入金等の金銭消費貸借証書写し(締結前であれば案を、締結後にその写し) 1部

※ 複数の契約である場合は、全ての契約について提出してください。

へ) 出資等に関する契約書写し(締結前であれば案を、締結後にその写し) 1部

※ 複数の契約である場合は、全ての契約について提出してください。

⑤ TMK以外のSPCへの地位移転者の場合

①及び④に記載する書類に加えて、次の書類。

地位移転者とSPC間の地位移転に関する合意書 1部

17 その他

(1) 契約者は、売買契約又は売買仮契約締結後、新潟市が求めた場合は、提案計画について地域コミュニティ協議会等への説明に協力していただきます。

(2) 新潟市の条例、規則、要綱、中央区ビジョン基本方針・まちづくり計画、ハザードマップ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。

18 調書

物件番号 1	物件調書				
所在地	中央区東万代町80番 外2筆				
地積	9,318.10平方メートル (暫定面積)	地目	宅地及び 学校用地	土地 形状	参考資料集 1売却物件 CADデータ のとおり
接道道路の幅員 及び構造	東側幅員約5~6mの舗装道路(市道南1-20号線)、南側幅員約8mの 舗装道路(市道南1-17号線)に接する。				
法令等に基づく 制限	都市計画区域	市街化区域			
	用途地域	近隣商業地域			
	建ぺい率	80%	容積率	300%	
	その他の制限	準防火地域 道路斜線制限 $\triangle 1.5$ 隣地斜線制限 $3.1m + \triangle 2.5$			
私道の負担等 に関する事項	負担の有無	無し	負担の内容		
供給処理施設 の状況	供給処理施設		事業所名		電話番号
	電気	引込み可	東北電力(株)		0120-175-266
	上水道	引込み可	新潟市水道局		0120-411-002

	下水道	引込み可	東部地域下水道事務所	025-281-9560
	ガス	引込み可	北陸ガス(株)	025-228-2131
交通機関	バス	新潟交通「明石一丁目」まで約152メートル		
	鉄道	JR「新潟駅」まで約784メートル		
公共施設 (現地から)	施設名		現地からの距離	
	中央区役所東出張所		約0.4キロメートル	
	万代長嶺小学校		約0.2キロメートル	
	宮浦中学校		約0.4キロメートル	
参考事項	<ul style="list-style-type: none"> ・旧新潟市立万代小学校の跡地です。現在は空き地となっています。 ・参考資料集の旧万代小学校跡地残存物一覧図記載のとおり残存物があります。現状有姿での引渡しのため、同表記載の残存物その他一切の存置物の移設、撤去又はそれら費用の負担には応じられません。 ・当跡地において土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）に基づく土壤汚染状況調査を実施していません。 ・当跡地は文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていません。 ・当跡地と隣接する各土地の境界は確認済です。また、越境物の確認は行っていません。なお、市有地と売却物件との境界は、現地立ち会いの上で確認し、境界確認書を締結します。 ・市が行う工事（東側道路拡幅や東地域保健福祉センター移転等）等による騒音、振動、ほこり、工事車両の通行による影響が発生する場合があります。 ・建物等の工事の際には、市が行う工事（東側道路拡幅や東地域保健福祉センター移転等）との工事調整を綿密に行ってください。 ・建築計画等の近隣住民等への周知、説明対応等については、契約者が誠意をもって行い、紛争等が生じた場合は、契約者の責任と負担において対応し解決してください。 ・看板等を設置する場合には、新潟市屋外広告物条例（平成7年条例第59号）に従って設置するほか、屋外照明等の使用等に当たっては、周辺環境に配慮してください。 			

明細図 参考資料集1 売却物件 CAD データのとおり

案内図

位置図



区域図



19 問い合わせ先・受付先

〒951-8550

新潟市中央区学校町通1番町602番地1

新潟市 地域・魅力創造部

電話：025-226-2152

FAX：025-224-3850