

# 旧第四銀行住吉町支店 出店者募集要項

令和5年7月

新潟市文化スポーツ部歴史文化課

< 目 次 >

1	総括事項	
	(1) 趣旨	3 ページ
	(2) 保存・活用の基本方針	3 ページ
	(3) 施設全体の概要	3 ページ
	(4) 貸付物件の概要	3 ページ
2	募集、選定及び契約の概要	4 ページ
	(1) 募集から契約までの流れ	4 ページ
	(2) 募集から貸付までの日程	4 ページ
	(3) 募集期間	4 ページ
	(4) 現地説明会	4 ページ
	(5) 質問書の提出	5 ページ
	(6) 応募書類の提出	5 ページ
	(7) 出店者の選定	6 ページ
	(8) 引渡し	7 ページ
3	応募資格	7 ページ
4	貸付条件	8 ページ
	(1) 貸付物件	8 ページ
	(2) 貸付料	9 ページ
	(3) 貸付方法	9 ページ
	(4) 貸付期間	9 ページ
	(5) 使用条件	9 ページ
	(6) 改装工事	10 ページ
	(7) 設備、経費負担	10 ページ
	(8) 計画承認の事前承認	11 ページ
	(9) 貸付終了時の留意事項	11 ページ
	(10) 連帯保証人	11 ページ
	(11) その他	12 ページ
5	留意事項	12 ページ
6	連絡先・書類提出先	13 ページ

## 1 総括事項

### (1) 趣旨

旧第四銀行住吉町支店は、新潟市が所有する建物で国の登録有形文化財として登録されています。民間事業者が、歴史的建造物としての価値を保ちながら活用を図ることに配慮した上で、歴史博物館及び周辺地域の賑わいづくり・魅力創造ならびに来訪者の楽しみづくりに貢献できるような事業を行うことを目的として、出店者を募集するものです。

### (2) 保存・活用の基本方針

#### 【保存方針】

- ① 文化財保護法第57条第1項の規定による文化財登録（登録有形文化財）を継続していきます。
- ② 歴史的建造物としての文化的価値を損なうような改装工事（建物の外観変更や内部の壁・床などの内装変更）はできません。

#### 【活用方針】

歴史的建造物としての文化的価値を活かした上で、誰もが心地よく利用できる施設として活用し、その価値を認識する機会を創出すること。

### (3) 施設全体の概要

名称 : 旧第四銀行住吉町支店

所在地 : 新潟市中央区柳島町2丁目10番地

規模 : 鉄筋コンクリート造2階建て 建築面積 537.15 m<sup>2</sup> 延床面積 923.78 m<sup>2</sup>

年代 : 昭和2年（平成15年移築）

特徴と文化的価値 :

設計者は新潟市の長谷川龍雄氏（文部省建築科出身）、施工は地元の武田組です。主体部分の外壁全面を花崗岩張りにして石造風とし、正面入口には4本のイオニア式列柱を配するなど、「近世復興様式」と呼ばれた伝統的で重厚なスタイルをもっており、現存する昭和初期の典型的な銀行建築としての価値があります。

内部はロビー上部が吹き抜けで天井が高く、その2階部分にはギャラリーがめぐり、柱・壁・天井は白漆喰仕上げ、腰壁や営業室のカウンター・階段の床などに大理石が用いられ、本店に匹敵する機能が期待されたといわれる本格的な造りとなっています。

早くから建築遺産としての評価を受けながら、都市計画道路建設により解体の危機にあったため、新潟市が第四銀行から寄贈を受け、平成15年に歴史博物館敷地内の現在地に移築し、歴史的建造物として保存・活用してきました。

### (4) 貸付物件の概要

旧第四銀行住吉町支店内の一部（資料2「平面図②」参照）

※多様な営業形態を考慮して、貸付場所は下記2パターンの選択式とします。

（パターンA全体） 営業室 167.344 m<sup>2</sup>・厨房 58.411 m<sup>2</sup>・その他 計 241.383 m<sup>2</sup>

（パターンB厨房なし） 営業室 167.344 m<sup>2</sup>・その他 計 181.678 m<sup>2</sup>

## 2 募集、選定及び契約の概要

### (1) 募集から契約までの流れ

- 応募者から提出された書類（以下、応募書類という。）を基にした企画提案（プレゼンテーション）を実施し、選定委員会にて出店者を選定します。
- 出店者は、出店に関する協議を行った後、新潟市と借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する定期建物賃貸借契約を締結します。
- 貸付期間  
令和11(2029)年3月31日まで  
※貸付開始日は新潟市と協議の上、契約時に決定します。

### (2) 募集から貸付までの日程

令和5(2023)年	
7月14日(金)	募集要項配布開始(新潟市ホームページ掲載)
8月7日(月)	質問書受付期限
8月25日(金)	応募書類提出期限
9月5日(火)	選定委員会による選定
10月以降	契約の締結

※日程を変更する場合には、新潟市ホームページに掲載するほか、応募者へも電子メールでご連絡します。

### (3) 募集期間

令和5年7月14日(金)から令和5年8月25日(金)まで

- ・募集要項等の配布方法：歴史文化課及び歴史博物館窓口で配布  
※新潟市ホームページに掲載、ダウンロード可
- ・配布物：旧第四銀行住吉町支店出店者募集要項  
旧第四銀行住吉町支店出店者募集要項 様式集  
資料1 設備一覧  
資料2 平面図①②  
資料3 市有財産定期建物賃貸借契約書案

### (4) 現地見学(※出店応募の条件ではありません)

- ・日時：個別に相談に応じます。
- ・場所：新潟市中央区柳島町2丁目10番地 旧第四銀行住吉町支店
- ・内容：現地の下見
- ・申込：令和5年7月31日(月)午後5時までに  
歴史文化課宛にメールまたは電話で申し込んでください。

(5) 質問書の提出

質問がある場合は、様式1「募集要項等質問書」に記入し、歴史文化課宛にメールで送付してください。(直接提出も可)

提出期限：令和5年8月7日(月)午後5時まで

質問は取りまとめ、質問者全員に令和5年8月16日(水)までにメールで回答します。(新潟市ホームページにも掲載)

(6) 応募書類の提出

応募者は、下記書類を歴史文化課宛に提出してください。

提出期限：令和5年8月25日(金)午後5時まで(必着)

提出書類は返却しません。書類作成に係る経費は応募者の負担です。

〈提出書類〉

番号	内容	部数
1	様式2「旧第四銀行住吉町支店 出店申込書」	1部
2	様式3「法人等の概要書」	10部
3	様式4「営業計画書」	10部
4	様式5「ワーク・ライフ・バランス等推進内容」	10部
5	様式6「業務計画書」	10部
6	様式7「貸付料価格提案書」	10部
7	様式8「誓約書兼同意書」	1部
8	様式9「名簿(役員等一覧表)」	1部
9	法人等の直近1年分の貸借対照表・損益計算書・収支決算書(任意様式)	1部
10	出店にかかる収支予算書(任意様式)	1部
11	法人等の概要が分かる書類(会社パンフレット等)	1部
12	プレゼンテーション資料(提出時点のもの)	10部
13	法人等の直近の国・県・市へ納める税等の納付済を証明する書類(写し可)	1部

※12「プレゼンテーション資料」は応募者名の記載及び応募者名が推測できる記載はしないでください。また、資料は20枚以内にまとめてください。

※共同事業体の場合、書類番号2・4・7・8・9・11・13は企業ごとに提出してください。

※応募後に辞退する場合は、辞退届が必要です。辞退される場合は歴史文化課へ直接ご持参ください。(様式は任意書式とします。)

※提出された書類の内容を変更することはできません。

※提出された書類は返却いたしません。また、新潟市情報公開条例により公開する場合があります。

## (7) 出店者の選定

新潟市は選定委員会を設置し、次に記載の評価基準により応募書類の評価を行い、出店者を選定します。

応募書類を提出した応募者に対し企画提案（プレゼンテーション）審査を実施した上で、応募者に選定結果を文書で通知します。また、新潟市ホームページで「応募者数」「出店者の所在地・法人等名」「出店者の事業計画の概要」を公表します。

### ○評価基準

評価項目	配点	様式
<b>1 経営理念・業務実績</b>		
・経営理念	5点	様式3
・業務実績及び経営状況の安定性	5点	様式3
<b>2 出店動機</b>		
・出店動機及び意欲	10点	様式4
<b>3 歴史的建造物の保存・活用</b>		
・歴史的建造物への配慮	10点	様式4
<b>4 出店方針</b>		
・利用者に配慮した営業日及び営業時間の設定	5点	様式4
・地域への貢献及び環境への配慮	5点	様式4
<b>5 管理体制</b>		
・組織・人員・緊急時対応の体制	5点	様式4
・衛生管理	5点	様式4
・ワーク・ライフ・バランス等を推進する取り組み	5点	様式5
<b>6 業務計画</b>		
・賑わいづくり・魅力創造ならびに 来訪者の楽しみづくりに貢献する取り組み	15点	様式6
・独自アピール	10点	様式6
・収支計画の妥当性	10点	(収支予算書) (任意)
<b>7 土地建物貸付料提案価格</b>		
・提案価格点＝提案価格÷最高価格×10 ※提案価格には上限は設けません。 ※貸付場所に関わらず上記計算式により提案価格 点を決定します。 ※小数点第一位を四捨五入します。	10点	様式7
合計	100点	

※全選定委員の評価項目の合計が全体の6割に満たないときは、選定を行わない場合があります。

○企画提案（プレゼンテーション）内容

実施日・実施場所	令和5年9月5日（火）新潟市歴史博物館2階セミナー室 ※9月1日（金）までに集合時刻及び場所を連絡します。
企画提案の方法	1者あたり30分（提案20分、質問10分）とします。 パワーポイント使用可とし、パソコン・プロジェクター・スクリーン・接続機器は新潟市で用意します。プレゼンテーションで使用する資料10部は9月1日（金）午後5時までに歴史文化課へ提出してください。プレゼンテーションのデータを入れた記録媒体（USBメモリまたはCD-R）は当日用意してください。 （他機器等を持込希望の場合は、あらかじめ確認をしてください）

※応募者数によって実施日及び実施場所が変更となる可能性があります。

※プレゼンテーションは原則非公開です。

○選定委員会の構成

担当分野	選定委員
観 光	新潟市観光・国際交流部観光推進課長
食	新潟市農林水産部食と花の推進課長
地 域	新潟市中央区地域課長
歴 史	新潟市文化スポーツ部歴史文化課長
財 務	経営状況評価に関する専門家（税理士）

※応募者と選定委員に利害関係があった場合、選定委員を変更します。

※応募内容によって、選定委員を変更する場合があります。

(8) 引渡し

新潟市との間で賃貸借契約を締結する際に、貸付開始日を決定します。

貸付開始日に引き渡しを行います。

### 3 応募資格

次の要件を全て満たす事業者とします。

- (1) 営業に関し必要な許認可、免許等を有していること。
- (2) 国税及び地方税の滞納がないこと。
- (3) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4（一般競争入札の参加資格）の規定に該当しないこと。
- (4) 新潟市競争入札参加有資格者指名停止等措置要領に基づく指名停止措置等を受けていないこと。
- (5) 役員に破産者又は禁固以上の刑に処せられている者がいないこと。
- (6) 選定委員が所属する法人または個人（以下「法人等」という。）並びに事業者で構成されたグループ（以下「共同事業者」という。）でないこと。

- (7) 地方自治法（昭和22年法律第67号）第92条の2（議員の兼業禁止）、第142条（長の兼業禁止）、第166条（副市長の兼業禁止）及び第180条の5（委員会の委員及び委員の兼業禁止）の規定に該当する法人等又は共同事業者でないこと。
- (8) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定に基づく更生手続き開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定に基づく再生手続き開始の申立てがなされていない（会社更生法の規定に基づく更生手続き開始の申立て又は民事再生法の規定に基づく再生手続き開始の申立てがなされた者であっても、更生計画の認可が決定された者又は再生計画の認可の決定が確定されたことを除く。）こと。
- (9) 会社法（平成17年法律第86号）第475条若しくは第644号の規定に基づく清算の開始または破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定に基づく破産手続開始の申立てがなされていないこと。
- (10) 新潟市暴力団排除条例（平成24年新潟市条例第61号）第2条第2号に規定する暴力団及び同条第3号に規定する暴力団員でないこと。また、これら暴力団及び暴力団員と密接な関係を有していないこと。

（当該事実照会を新潟県警察本部に行います。また、契約締結後においても契約事業者に排除の対象に該当する疑いが生じたときは、当該事実の内容について県警本部に照会し、これに該当する場合は契約を解除します。）

- (11) 関連法令に基づく営業停止等の処分を過去3年間官公署から受けていないこと。

※共同事業者が応募する場合は、代表団体を定めること。

※共同事業者を構成する団体は、上記（1）～（11）全てに該当すること。

※複数の共同事業者に重複して参画できません。

※共同事業者として応募した後においては、当該共同事業者の代表団体及び構成団体の変更は、原則として認めません。

## 4 貸付条件

### (1) 貸付物件

旧第四銀行住吉町支店内の一部（資料2「平面図②」参照）

※多様な営業形態を考慮して、貸付場所は下記2パターンの選択式とします。

（パターンA全体）

営業室	167.344㎡	厨房	58.411㎡
更衣室	9.002㎡	ゴミ置場	3.515㎡
物入	1.817㎡	従業員用トイレ	1.294㎡
		計	241.383㎡

（パターンB厨房なし）

営業室	167.344㎡	更衣室	9.002㎡
ゴミ置場	3.515㎡	物入	1.817㎡
		計	181.678㎡



## (2) 貸付料

- ・貸付料の提案について  
年額貸付料は、「貸付料価格提案書【様式7】」で提案された価格を基に定めます。  
下記の最低貸付料以上の額で提案してください。
- ・最低貸付料  
※選択する貸付場所パターンで最低貸付料が異なります。  
(パターンA全体)  
5,081,448円(消費税及び地方消費税含む、年額)  
(パターンB厨房なし)  
3,824,559円(消費税及び地方消費税含む、年額)
- ・納付について  
貸付料は、年度ごとに4回に分けて、新潟市が発行する納入通知書により、新潟市の指定する期日までに支払うものとします。なお、貸付期間が1年に満たない期間については、1年を365日とする日割り計算(1円未満は切捨)により期間中の貸付料を算定します。
- ・敷金、保証金及び売上比例の出店料はありません。
- ・新潟市が貸付物件の維持保全のために行う工事により、貸付物件が使用できない場合は、その期間中の取扱いは新潟市と協議の上、決定することとします。

## (3) 貸付方法

借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約により貸し付けます。

## (4) 貸付期間

令和11(2029)年3月31日まで

- ・貸付開始日は新潟市と協議の上、契約時に決定します。
- ・貸付期間には、後述の改装工事の期間を含みます。
- ・契約期間の更新はありません。継続を希望する場合は公募に応募して下さい。
- ・準備が整い次第営業を開始していただきます。

## (5) 使用条件

- ・出店者には、歴史的建造物としての価値を保ちながら活用を図ることに配慮した上で、歴史博物館及び周辺地域の賑わいづくり・魅力創造ならびに来訪者の楽しみづくりに貢献できるような事業を行っていただきます。
- ・次の用途に使用することは禁止します。
  - ① 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又は同条第13項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用途
  - ② 新潟市暴力団排除条例(平成24年新潟市条例第61号)第2条第2号に規定

する暴力団及び同条第3号に規定する暴力団員又はこれらの者と社会的に非難されるべき関係を有する者並びにその他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途

③ 政治的用途又は宗教的用途

- ・地球環境に配慮し、悪臭、騒音、土壌汚染などで近隣環境を損なわないようにしてください。
  - ・新潟市の承認を得ない転貸や権利の譲渡は禁止します。
  - ・営業日時は様式4「営業計画書」にて提案してください。
- ただし、歴史博物館の開館日は原則営業をお願いします。

(参考)

歴史博物館の開館時間： 4～9月 9時30分～18時  
10～3月 9時30分～17時

歴史博物館の休館日：

月曜日（祝日または振替休日の場合は、その翌日）

祝日または振替休日の翌日（日曜日にあたる場合は火曜日）

12月28日～1月3日

燻蒸期間（例年6月頃）及びメンテナンス期間（例年2月頃）

- ・施設利用者は、歴史博物館来館者用駐車場（無料：60台）が利用できます。
- ・従業員は来館者用駐車場には駐車できません。ただし、物品の搬出入の必要に応じ、旧第四銀行住吉町支店建物裏側への一時的な駐車は可能です。

(6) 改装工事

「1 総括事項（2）保存・活用の基本方針」を逸脱しないよう注意してください。

ただし、内装の追加は、建物の復元内容を損なわない仮設のもの（カーペット・照明器具の変更等）は可能です。事前に必ず新潟市と協議し、承認を受けなければなりません。なお貸付を終了するとき、内装の追加前の状態に原状回復してください。

(7) 設備、経費負担

**新潟市が用意するもの**

- ・ガスレンジ、冷蔵庫、椅子、テーブル等（資料1「設備一覧」参照）

※選択する貸付場所パターンにより用意する設備は異なります。

※新潟市と協議の上、撤去することは可能。

**出店者から用意していただくもの、経費負担**

- ・新潟市が用意するもの以外に必要な厨房設備、備品、テーブルなどの什器類

※出店者で用意した厨房設備、備品、テーブルなどの什器類は新潟市が用意したものと区別がつくよう、管理してください。

- ・光熱水費・通信費・衛生関係諸費・除雪費・消耗品費等は出店者の負担と責任において行うものとします。

(参考：過去の出店時電気代：110万円程度／年間)

- ・契約期間中の店舗内各種設備・備品等の維持管理、修繕、交換及びメンテナンス等は原則として出店者の負担となります。
- ・旧第四銀行住吉町支店建物周辺の植栽管理は、出店者の負担において行うものとします。(資料2「平面図②」参照)
- ・出店場所の清掃は、出店者の負担と責任において行うものとします。

#### (8) 計画変更の事前承認

計画した営業内容は、あらかじめ新潟市の承認を得ないと変更できません。

応募書類で示された提案の全てを了承するものではありません。個々の事項は、出店者を決定後、改めて協議しますが、その営業内容をやむを得ない事由により変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面(任意様式)をもって、新潟市と協議し、承認を受けなければなりません。

#### (9) 貸付終了時の留意事項

貸付期間の満了または契約の解除により貸付を終了するときは、速やかに原状回復してください。また、新潟市に対し、原状回復に要した費用、出店に伴い支出した費用、その他一切の費用について、補償を請求することはできません。

貸付期間の途中で契約を解除する意向がある場合、貸付終了日の遅くとも6カ月前までに、その旨について新潟市へ申請し、新潟市が承認する必要があります。

#### (10) 連帯保証人

契約締結にあたっては、次の要件を満たす連帯保証人を立ててください。

※参考 新潟市公有財産事務取扱要領

第6章第6節

第2

1 連帯保証人の要件

財産規則第41条第1項の規定による連帯保証人は、次の各号のいずれかに該当する者を有資格者とする。

(1) 市内に居住し、引き続き2年以上の間、固定資産税年額10,000円以上を納めている者

○確認方法の例…納税証明書等

(2) 市内に居住し、固定した収入をもって独立の生計を営む者

○確認方法の例…所得証明書等

(3) 市内に事務所を有し、当該債務の保証能力を有する団体

○確認方法の例…財務諸表等の経営関係資料、法人登記簿など

### (11) その他

- ・営業について必要な諸手続きを遅滞なく行い、関係諸法令を遵守してください。
- ・出店者は損害保険契約（借家人賠償）に加入してください。
- ・防火・安全対策等、施設の運営及び維持管理のため必要な事項については、新潟市の指示に従ってください。
- ・従業員の接客教育を実施し、常に良好なサービスの提供をつとめてください。
- ・店舗名称は提案していただき、協議の上で決定するものとします。名称と設置する看板類（デザイン含む）は、歴史博物館のイメージにふさわしいものとしてください。看板類設置前に必ず新潟市と協議し、承認を受けなければなりません。
- ・休館日に館内設備の定期点検等のため店内に作業員が入室して作業を行う場合がありますので、その際は必要な協力をしてください。
- ・問い合わせ及び苦情については、経営者の責任において対応し、必要に応じて新潟市へ報告してください。また、経営者不在時における緊急時等の連絡先についてもあらかじめ届けておいてください。
- ・歴史博物館の企画展等に合わせ特別な催しを提供するなど、可能な限り歴史博物館の活動に協力し、イメージアップに努めてください。
- ・施設の魅力が来館目的のひとつとなるよう努めてください。
- ・新潟市から各種要請があった場合は、協力してください。
- ・営業開始後、利用者サービスの向上のため運営等について新潟市と必要に応じて協議してください。

## 5 留意事項

### (1) 接触の禁止

本件に関して、選定委員に対する接触を禁止します。万一、接触の事実が認められた場合、失格とする場合があります。

### (2) 重複提案及び提案内容の変更禁止

提案は1事業者及び1共同事業体の応募につき1案とします。複数の提案はできません。また、提出された書類の内容は変更できません。

### (3) 虚偽の記載をした場合の無効

応募書類に虚偽の記載があった場合は、失格とします。

### (4) 新潟市が提供する資料の取扱い

新潟市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用しないでください。

### (5) 提出資料の取扱い

提出された資料は、出店者選定のためだけに使用し、それ以外の目的では利用いたしません。また、提出された書類は返却いたしません。なお、提出された書

類は新潟市情報公開条例に基づき公開する場合があります。

(6) 提出された書類以外に、審査に必要な書類の提出を求める場合があります。

(7) 契約に関する基本的事項

- ① 出店者の本募集における失格事項又は不正と認められる行為が判明した場合は、次点の候補者と協議を行います。
- ② 契約締結後においても出店者の本募集における失格事項または不正と認められる行為が判明した場合は、契約の解除ができるものとします。
- ③ 出店者との契約締結する際に、合意に至らなかった場合、もしくは失格事由又は不正と認められる行為が判明した場合は、次点の候補者と交渉を行います。

(8) 事業の継続が困難となった場合の措置

① 出店者の責めに帰すべき事由による場合

出店者の責めに帰すべき理由により、業務の継続が困難となった場合、新潟市は契約の取り消しを行うことができ、生じた損害は出店者が賠償するものとします。

なお、契約を取り消される出店者（以下、「旧出店者」という。）は次期出店者が円滑にかつ支障なく業務を遂行できるよう誠意を持って引き継ぐものとし、その引継ぎに要する経費は旧出店者の負担とします。旧出店者が次期出店者に対する引継ぎを適切に行わない事由により、新潟市に負担が生じる場合には、その負担分を旧出店者に対して請求します。

② 出店者の責めに帰することができない事由の場合

不可抗力等、新潟市及び出店者双方の責めに帰することができない事由により、業務の継続が困難となった場合は事業継続の可否について両方で協議するものとします。

一定期間内に協議が整わない場合には、それぞれ事前に書面で通知することにより契約を取り消すことができるものとします。なお、次期出店者が円滑かつ支障なく業務ができるよう引継ぎを行ってください。

③ 出店者と契約取り消し後、次点の候補者と協議を行うことがあります。

## 6 連絡先・書類提出先

新潟市文化スポーツ部歴史文化課

〒951-8063 新潟市中央区古町通7番町1010番地 ふるまち庁舎5階

電話：025-226-2575 FAX：025-226-0013

Mail：rekishi@city.niigata.lg.jp 担当：企画・文化財担当 押木・小林