

令和7年度 西堀地下施設の今後に向けたフィージビリティスタディ業務委託 プロポーザル実施要領

1. 趣旨

この要領（以下「本要領」という。）は、令和7年度 西堀地下施設の今後に向けたフィージビリティスタディ業務（以下「本業務」という。）の委託に際し、プロポーザル方式により、優れた提案及び能力を有し最も適格と判断される業者を選定するために必要な事項を定めるものである。

2. 業務の概要

（1）業務名

令和7年度 西堀地下施設の今後に向けたフィージビリティスタディ業務

（2）業務内容

別紙「令和7年度 西堀地下施設の今後に向けたフィージビリティスタディ業務委託仕様書」（以下「仕様書」という。）のとおり

（3）契約期間

契約締結日から令和7年11月28日（金）まで

（4）本業務費用の上限額

7,700,000円（消費税相当額を含む）

（5）発注者 西堀地下施設及び西堀6番館ビル一部管理組合（以下、地下施設等管理組合）

本事業の発注者である、地下施設等管理組合は、西堀地下施設の区分所有者である新潟市と新潟地下開発（株）で構成され、共用設備等の維持管理を目的とした組織である。本プロポーザルにおいては、地下施設等管理組合を発注主体とし、提案および契約にかかる事務局を新潟市商業振興課が担うものとする。

3. 提案者の資格要件

提案者は、以下の要件の全てを満たすこと。

- （1）地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者。
- （2）暴力団（新潟市暴力団排除条例（平成24年新潟市条例第61条）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員（同条第3号に規定する暴力団員をいう。）が経営、運営に関与している法人でないこと及び暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有するものでないこと。
- （3）会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て、又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者であること。ただし、同法に基づく裁判所からの再生計画許可を受けている場合を除く。
- （4）地方税、法人税、所得税、消費税及び地方消費税を滞納していない者。
- （5）本プロポーザルによる手続開始から契約締結までの間に、新潟市競争入札参加有資格者指名停止等措置要領の規定に基づく指名停止の措置を受けていない者。新潟市の入札参加資格名簿に登載されていない者にあつては、手続開始から契約締結までの間、新潟市の指名停止の措置要件に該当する行為を行っていない者であること。

- (6) 過去に受託業務として、本業務に類似する業務（地下街改修工事や、大規模施設の改修に関する調査・検討等業務）の実績を有していること。
- (7) 共同企業体で参加する場合は、次の要件を満たしていること。なお、共同企業体の構成団体は単独又は他の共同企業団体の構成団体として、本プロポーザルに参加することができないものとする。
- ① 構成団体は前記（１）～（５）の要件の全てを満たすこと。また、構成団体のうち、１者以上が前記（６）の要件を満たすこと。
- ② 共同企業体は自主結成とし、構成団体間で協定を締結していること。
- ③ 共同企業体は代表構成団体を選定し、当該代表団体を共同企業体の代表者として委託者と契約締結が行えること。この場合、代表構成団体は委託者に対してすべての責任を負うものとする。

4. スケジュール

実施日	内容
7月22日（火）	公募の開始
8月 1日（金）	質問書の提出期限
8月 5日（火）	質問に対する回答
8月 8日（金）午後5時	参加表明書の提出期限
8月20日（水）午後5時	提案書の提出期限
8月25日（月）～8月26日（火）	選定委員会
選定委員会後、速やかに実施	選定結果通知・委託候補者決定

5. 公募開始から提案書提出まで

（１）質問書の提出及び回答

本業務及び本要領についての質問は、次のとおり質問書を提出すること。

【提出書類】 質問書（様式４）

【提出期限】 令和7年8月1日（金）午後5時必着

【提出方法】 電子メール

【回答方法】 令和7年8月5日（火）までに新潟市ホームページに掲載する。

※質問に対する回答は、本要領の追加又は修正とみなす。

なお、参加を検討する事業者に対しては、基礎資料として下記３点を提供する。資料提供を希望する場合、その旨を質問書に記載し提出すること。

- ① 設備老朽度・劣化診断レポート（令和5年度実施）
- ② 概算改修費用シミュレーション結果（令和6年度実施）
- ③ 不動産鑑定評価書（令和6年度実施）

(2) 参加表明書の提出

本プロポーザルに参加する場合は、次のとおり参加表明書を提出すること。ただし、新潟市の入札参加資格者名簿に登録されている者は、提出書類の④～⑥を不要とする。

【提出書類】①参加表明書（様式1－1 又は 様式1－2）

②暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書（様式2）

③共同企業体協定書兼委任状（様式3）※共同企業体の場合のみ

④登記事項証明書（参加申込日の3ヵ月以内に証明されたもの。写し可）

⑤直近の決算報告書

⑥納税証明書（参加申込日の3ヵ月以内に証明されたもの。写し可）

A：国税の滞納がないことを証明する書類（納税証明書その3の3）

B：地方税の滞納がないことを証明する書類

・新潟市税の納税証明書（新潟市入札用）※新潟市に納税義務がある場合

・事業者が所在する市町村において税の滞納が無いことを証明する書類

【提出期限】令和7年8月8日（金）午後5時

【提出方法】電子メール

(3) 提案書の提出

次のとおり提案書を提出すること。

【提出書類】

提出物	様式	留意事項
提案企業（団体）の概要	提案様式1	・既存のパンフレット等でも可。
業務従事者一覧	提案様式2	・本業務に携わる従事者全員を記載すること。
企画提案書	任意	・後述する「6. 提案を求める事項」に沿った内容を記載すること。 ・A4またはA3（縦横不問、枚数制限なし）
業務計画 （スケジュール）	任意	・業務実施にあたっての全体スケジュールを記載すること。
経費見積書	任意	・本業務費用の上限額の範囲内で、全ての経費について、経費区分が分かるよう具体的に記載すること。

【提出期限】令和7年8月20日（水）午後5時

【提出方法】・提出する提案は1案とし、電子データまたは印刷物により提出すること。

・印刷物は、持参または郵送。郵送の場合は提出期限必着のこと。

・電子データは、PDF等のファイルにより提出すること。

【追加及び変更】提出後の提案の追加及び変更等は、提出期限までの間に限り認める。

6. 提案を求める事項

(1) 提案内容

提案を求める事項は次の①～②のとおりとし、企画提案書内に盛り込むものとする。

①事業者の実績・体制に関する事項

ア 地下街に関する 整備・改修等のプロジェ クトへの参加実績 (実績がある場合)	以下のいずれかのプロジェクト実績を概要レベルで記載してください。(複数回答可) ・ 地下街(延床5,000㎡以上)の再整備、用途転換、撤去等のプロジェクトへの参加経験 ・ 地下鉄・地下通路等の既設インフラの更新・改修・再活用計画 ・ 消防法や建築基準法等、地下特有の法的・技術的課題への対応経験 ・ 地下街を含む都市開発の計画作成等の実績
イ 老朽化したインフラ や大規模施設の改修等の プロジェクトへの参加実 績(実績がある場合)	地下街以外の大規模改修計画の作成や、CRE、PRE等の不動産戦略策定業務の実績について記載してください。
ウ チーム体制(想定) のイメージ	本件には、下記のような分野を横断する知見が必要と考えていますが、どのような組織・人材をアサイン予定かご記載ください。 ■想定される知識・経験の分野 ・ 土木・建築・設備 ・ 都市計画・都市デザイン ・ ファシリティマネジメント ・ プロジェクトファイナンス ・ 不動産戦略 ・ 公民連携(PPP、PFI)

②調査の方向性や考え方に関する事項

ア 調査の方向性と基本 的な考え方	本件の課題特性をふまえた、改修にあたってのLCC分析について、考え方を記載してください。(技術の詳細までは不要) ■課題特性 ・ 地下空間という類似実績の少なさ ・ 著しく老朽化が進んだ設備(建設当時を知る技術者が不在) ・ 地下街特有の法的制約等への対応
----------------------	---

イ 事業評価のフレーム	収益評価を行う上での想定するフレームをお示してください。 ※投資回収期間や、仕様書の「基本活用パターン」をもとに用途の前提をどのように置くかなど
ウ その他	・仕様で示しきれていない重要事項に対する指摘や提案 ・応募者独自の視点での提案 ・事業性に乏しいと判断された場合、都市計画的な整理（用途変更・空間再編、撤去・閉鎖）にかかる、対応可能な領域について。

7. 委託業者の選定

（１）選定委員会

委託業者の選定をするために、「令和７年度 西堀地下施設の今後に向けたフィージビリティスタディ業務 委託業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を開催する。選定委員会の委員構成は審査終了まで非公開とする。

（２）選定方法

- ①本要領に従い、選定委員会は、各提案者提出の提案書に基づく書類審査及びプレゼンテーション審査により最優秀提案者を選定する。
- ②選定委員会は非公開とし、開催日時等の詳細は別途通知する。ウェブ会議システム（ZoomまたはTeams）を利用したプレゼンテーションを行う場合は、提案者がプレゼンテーションのシステム環境及び通信環境を用意するものとする。
- ③プレゼンテーション審査の出席者は、最大3名までとする。
- ④プレゼンテーション審査の時間は、1者あたり25分（説明15分、質疑10分）を予定している。
- ⑤各委員が、別表「令和７年度 西堀地下施設の今後に向けたフィージビリティスタディ業務」企画提案評価基準に基づき採点し、その評価点が最も上位の者を最優秀提案者、次に上位の者を次点者として選定する。
- ⑥提案者が１者であっても審査を行い、発注者が求める目的に沿ったものであると判断した場合は、その者を最優秀提案者とする。

※提案者が多数の場合は、提案書の評価による一次審査を実施し、プレゼンテーション審査の対象者を限定する場合がある。

（３）選定結果の通知

選定結果については、すべての提案者に電子メールにより通知するほか、新潟市ホームページに掲載する。なお、最優秀提案者を除く各提案者の情報（社名、提案内容等）、得点、順位等は非公開とし、審査内容及び順位等の問い合わせについては、一切受け付けないものとする。

8. 提案者の失格事項

次のいずれかに該当した者は失格とする。

- (1) 前記3の提案者の資格要件を満たさない者
- (2) 提出期限までに提案書を提出しなかった者
- (3) 特別の事情がなく指定されたプレゼンテーション審査時刻に遅れた者
- (4) 本要領の公開以降、選定結果の通知があるまでの間に、本件に関して選定委員会委員に不当な接触を行った者
- (5) 提出書類に虚偽の記載をした者、又は仕様書に違反する表現をした者
- (6) 前記2の本業務費用の上限額を超える見積金額を提案した者

9. 業務の委託

(1) 委託業者の決定

- ①選定委員会で選定された最優秀提案者に対し、委託契約の締結交渉を行い、合意した場合は契約を締結する。
- ②最優秀提案者との委託契約の締結交渉の結果、合意に至らなかった場合、若しくは、最優秀提案者の本提案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、次順位以降の者を繰り上げて、委託契約の締結交渉を行う。
- ③契約手続きは、新潟市契約規則の規定に準じる。
- ④契約書には、提案内容と合意内容に基づいて作成した仕様書を添付する。
- ⑤発注者は、契約締結後においても委託業者が本提案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、契約の解除ができるものとする。この場合において、委託業者は契約の解除により受けた損害について、発注者に対してその補償を求めることができないものとする。

(2) 契約書

新潟市契約規則の規定に準じて作成する。

10. 提案書の取扱い

- (1) 提案書提出期限後において、記載された内容の追加及び変更は認めない。
- (2) 提出された全ての提案書は返却しない。
- (3) 提出された提案書は複製を作成する場合がある。
- (4) 提出された提案書は、企業秘密を含む場合があることから、提案者から了解を得ない限り公開しないものとする。

11. その他

- (1) 本手続において使用する言語は日本語、通貨は日本円、単位は日本の標準時及び計量法によるものとする。
- (2) 提案者には、参加報酬は支払わない。本手続きにおける提案書作成、プレゼンテーション審査準備等、提案者が要した費用は提案者の負担とする。

12. 問い合わせ及び書類提出先

新潟市経済部商業振興課

〒951-8554 新潟市中央区古町通7番町1010番地 古町ルフル5階

メール：shogyo@city.niigata.lg.jp

電話：025-226-1693 / F A X：025-228-1611

別表

「令和7年度 西堀地下施設の今後に向けたフィージビリティスタディ業務」企画提案評価基準

評価項目		評価基準	配点
大項目	小項目		
1. 実績体制	(1) 経験・実績	類似業務の実績があり、ノウハウが活かされているか。また、業務を進めるにあたって有効な独自の強み等があるか。	20点
	(2) チーム体制	適格性を有する人材を配置し、業務を円滑に進められる体制となっているか。	20点
2. 提案内容	(1) 業務目的の理解	業務の趣旨を的確に理解し、仕様書に記載された内容に対応した提案となっているか。	15点
	(2) 設備更新調査の方針案の評価	施設の特性や課題を理解した上での、調査方針の提案になっているか。	15点
	(3) 事業性評価についての考え方	施設の現状や、エリア状況をふまえて、合理性のある収益評価のフレームを提案しているか。	10点
	(4) 創意工夫・独自性	応募者の強みを活かした、独自の提案や工夫が見られるか。	15点
	(5) 経費の妥当性	業務委託金額の上限額内で、業務内容に見合った適切な見積金額か。	5点
合計点			100点

※評価点が同点となった場合は、次の方法により順位を決定する。

- ① 選定委員会の委員長による採点が高い提案者を上位とする。
- ② ①が同点の場合は、選定委員から意見を聞き、選定委員会において順位を決定する。