

**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
(旧豊照小学校跡地)**

旧豊照小学校跡地の売却に係る公募プロポーザル実施要項

令和8年4月

新潟市中央区地域課

目次

1	募集の趣旨	1
2	主な募集手続の流れ	2
3	売却物件	3
	(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	3
4	応募	5
	(1) 応募資格	5
	(2) 応募に当たっての留意事項	5
	(3) 応募の辞退	6
	(4) 応募の無効	6
5	質疑応答	6
	(1) 受付方法	6
	(2) 受付期間	6
	(3) 回答方法	6
6	現地確認	7
	(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	7
	(1) 審査に必要な書類	7
	(2) 受付期間	8
8	資格審査	8
	(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	土地利用計画の提案	10
	(1) 土地利用計画提案上の留意事項	10
	(2) 土地利用計画における順守項目	10
	(3) 既存建築物等の解体撤去工事における順守項目	12
11	計画審査書類及び価格審査書類の受付	12
	(1) 審査に必要な書類	12
	(2) 提出期限	13
12	計画審査及び価格審査	13
	(1) プレゼンテーションの実施	13
	(2) 審査	13
	(3) 評価項目	14
	(4) 失格事項	14

1 3	最優秀提案者及び優秀提案者の決定	1 4
	(1) 最優秀提案者及び優秀提案者の決定.....	1 4
	(2) 最優秀提案者及び優秀提案者決定の通知	1 4
	(3) 審査への異議等	1 5
	(4) 審査結果等の公表.....	1 5
1 4	売買契約等に関する事項	1 5
	(1) 売買契約の締結	1 5
	(2) その他特記すべき事項	1 6
1 5	その他.....	1 6
1 6	物件調書	1 7
1 7	担当・受付窓口	1 8

◆市有財産売買契約書（案）

◆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 評価項目提案書（事業概要）
- 様式第 11号 評価項目提案書（実施体制）
- 様式第 12号 評価項目提案書（工程計画）
- 様式第 13号 評価項目提案書（周辺環境配慮）
- 様式第 14号 評価項目提案書（提案内容）
- 様式第 15号 資金計画
- 様式第 16号 価格提案書
- 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 位置図
- 2 地積測量図
- 3 用地平面図・用地実測図

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

新潟市中央区内に存する旧豊照小学校跡地（以下「当跡地」という。）を、新潟市財産経営推進計画の考え方にに基づき、民間活力の導入による有効活用を図るため、売却することとします。

当跡地は、長年にわたり地域の教育・交流の拠点として利用されるとともに、災害時には地域住民の避難先として、重要な役割を担ってきました。また、周辺は主として住宅地が形成されていることから、跡地の利活用にあたっては、周辺環境との調和や地域特性への配慮に加え、これまで当跡地が果たしてきた公共的役割を踏まえた、地域の防災力向上に資する防災まちづくりの観点からの理解と協力が求められます。

また、当跡地は一定規模のまとまった土地であり、その利用転換が地域のまちづくりや防災面に与える影響も大きいいため、単なる価格競争による売却ではなく、売却後の土地利活用方針や事業内容について民間事業者等から幅広い提案を求めます。

当跡地がこれまで担ってきた避難機能に鑑み、地域住民の安心・安全に配慮した土地利活用を前提に、災害時における一時避難の用に供することを主な売却条件として付し、公募型プロポーザル方式により売却先事業者を選定します。

本募集の趣旨を十分に理解し、地域に配慮した持続可能な土地利活用の提案を期待するとともに、最も優れた提案を行った者に対し、当跡地を現状有姿のまま既存建物の解体を条件にして売却するものです。

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8年4月30日(木)～6月12日(金)
↓		
2	現地見学会の参加申込〆切	令和8年5月11日(月)
↓		
3	現地見学会の開催	令和8年5月15日(金)～5月29日(金)のいずれか1日 ※午前9時～午後5時
↓		
4	質問の受付期間	令和8年5月11日(月)～6月5日(金)
↓		
5	資格審査書類受付期間	令和8年5月11日(月)～6月12日(金)
↓		
6	資格審査結果通知	令和8年7月10日(金)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8年9月11日(金)
↓		
8	プレゼンテーション及びヒアリング審査	令和8年10月中旬
↓		
9	最優秀提案者の決定及び審査結果の通知	令和8年10月下旬
↓		
10	契約の締結 契約保証金の納付	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	契約の締結日から30日以内
↓		
12	物件引渡し、所有権移転登記	売買代金完納後、所有権移転登記は本市が行う

3 売却物件

(1) 概要

<土地>

所在地	地目	実測面積
新潟市中央区豊照町2518番1	宅地	2,922.61 m ²
新潟市中央区見方町2520番	宅地	1,699.29 m ²
新潟市中央区東湊町通二ノ町2550番21	宅地	4,804.81 m ²
	計	9,426.71 m ²

※売却物件の詳細は、参考資料に記載のとおりです。

※既存建物は、売却物件に含めないものとし、土地引渡しの日から起算して1年以内に買受者が解体撤去工事に着手するものとします。

<既存建物>

種類	構造	延床面積
校舎棟	鉄筋コンクリート造4階建	4,115.94 m ²
屋内体育館棟	鉄骨造2階建	1,030.53 m ²

(2) 売却基準価格

487,360,000 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 売却基準価格は土地代金から解体工事見積額を差し引いた金額としています。

(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）での売却とします。
- ② 現状有姿での引渡しとし、買受者は、物件引渡し日から起算して1年以内に、当跡地に存する既存建築物等の解体撤去工事に着手するものとします。また、事業計画に基づく開発行為も同様とします。ただし、やむを得ず期限までに着手できない場合は、本市に対し、あらかじめ書面による承諾を得なければなりません。
- ③ 本市は、契約不適合責任を負わないものとします。
- ④ 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10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。
- ⑤ 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。

- ⑥ 買受者は、提案した事業計画について地域説明会を開催し、その後も必要に応じて地域と協議の場を設けるものとします。地域説明会や協議の場での意見等については、長期的に地域と良好な関係を築いていくため、事業者の責任と負担において、事業の実施・運営への反映に努めるとともに、紛争等が生じた場合には適切に対応し、誠意をもってその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。
- ⑦ 買受者は、物件引渡し日から10年間は、原則として事業計画を変更することはできません。や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。
- ⑧ 買受者は、物件引渡し日から10年間は、当該物件の所有権を第三者に移転し、又は当該物件について使用及び収益を目的とする権利を設定しようとするときは、あらかじめ本市の承認を得なければなりません。
- 本市がこれを承認する場合であっても、買受者は、当該第三者に対し、当初の事業計画の変更には本市の承認を要すること及び売買契約書に定める用途制限その他の義務を、書面により確実に承継させなければなりません。
- ⑨ 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。
- ⑩ 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。
- ⑪ 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8年6月12日（金））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】旧豊照小学校跡地売却」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8年5月11日(月)から令和8年6月5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8年5月15日(金)から令和8年5月29日(金)までの、
土・日・祝日を除くいずれか1日(午前9時から午後5時まで)

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8年5月11日(月)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【旧豊照小学校跡地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、110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8年5月11日（月）から令和8年6月12日（金）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られます。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、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審査委員会を設置します。審査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 土地利用計画の提案

(1) 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のすべてとします。一部だけを受け取る提案はできません。

(2) 土地利用計画における順守項目

① 津波注意報以上が発令された場合に、地域住民が一時避難するための場所（以下「一時避難場所」という。）を提供することを目的として、豊照地区コミュニティ協議会と協定等を締結すること。

なお、一時避難場所の整備は、独立した建物としての整備に限定するものではなく、平時においては事業の用に供している店舗、集合住宅その他の建物の内部又は駐車場等を、災害時に一時避難場所として使用することを前提に、必要なスペースを確保する形態であっても差し支えない。

一時避難場所の設置・運営においては、次に掲げる要件をすべて満たすこと。

ア 一時避難場所として利用可能な有効面積が300㎡以上であること。

イ 地盤面から3m以上の高さを有し、かつ避難に支障のない経路が確保されていること。

ウ 地域住民の避難時における風雨、気温の寒暖その他の気象条件に配慮し、長時間の滞在ができるよう必要な対策を講じること。

エ 営業時間外に災害が発生した場合においても、地域住民が迅速に一時避難できる体制等を構築すること。

オ 一時避難場所を使用した地域住民参加型の避難訓練を、年1回以上実施すること。

② 計画する建物を活用し、豊照地区コミュニティ協議会が設置する防災備蓄品の保管場所として、有効面積が12㎡以上あり、かつ地盤面から3m以上の高さを有するスペースを同協議会に提供すること。

ただし、当該スペースの提供が困難な場合は、災害時に必要な物資を提供するための協定等を、同協議会と締結することをもって、これに代えることができる。

③ 地域の歴史を継承するため、売却物件内にある記念碑（※1）を売却物件内に保存すること。

④ 売却物件に隣接する市所有の防火水槽（※2）と売却物件との境界を明確にするため、土留ブロックその他これに類する工作物を設置すること。

⑤ 本計画地内に開発面積の3%以上の可能な限り連続した緑地又は公園を整備し、この緑地又は公園については、分筆登記を行い市へ無償で帰属すること。

⑥ 電気、通信、ガス及び上下水道の整備については、開発の際に各管理者と協議のうえ整備を進めることとし、これにかかる費用は買受者の負担とすること。

⑦ 提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則及び要項等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても提案計画の目的と照らし合わせて適宜参考とすることとし、その他、上下水道等の供給処理施設の状況、開発行為・建築物の建築等に関する規則などの計画策定に必要な事項及び現地の状況等については、提案者の負担

において関係機関に確認すること。

- ⑧ 開発行為の工事实施に際しては、周辺環境に与える影響が最小限となるよう配慮すること。
- ⑨ 上記のほか、都市計画法（昭和43年法律第100号）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）、新潟市開発指導要綱（平成9年新潟市告示第33号）、新潟市開発行為技術基準、その他関係法令（大規模小売店舗立地法、景観法、建築基準法、消防法、新潟県福祉の街づくり条例、新潟市屋外広告物条例など）に準拠した計画とすること。

※1：記念碑（約117cm×約59cm×約83cm）



※2：防火水槽



(3) 既存建築物等の解体撤去工事における順守項目

- ① 既存建築物等の解体撤去手法については、別途配布する「旧豊照小学校解体工事設計図書」に基づいて、解体撤去に当たること。
- ② 既存建築物等の解体工事手法及び、重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出、処分等については、各種関係法令等を遵守すること。
- ③ 当跡地への重機、資材、廃棄物などの運搬、搬入・搬出等に当たっては、事前に関係行政機関と十分協議することとし、周辺道路をはじめこれらの運搬車両が通過する沿道地域に対する騒音、振動、砂埃等による悪影響を及ぼすことのないように十分に配慮すること。
- ④ 作業期間中は、当跡地の周辺住民や前面道路の通行人の安全の確保及び、プライバシーの確保に配慮すること。
- ⑤ 周辺住民等に対し、できるだけ早い時期に、住民説明やチラシの配布等により建設・解体工事に係る計画内容を十分説明するとともに、作業において周辺住民等から苦情等が寄せられた場合は、誠意をもって紛争等の解決に努めること。
- ⑥ 解体撤去工事を第三者に請け負わせる場合には、当該請負業者に対し事業計画に定められた内容について、十分に理解・遵守させること。
- ⑦ 買受者から解体撤去工事を請負う事業所は、工事を請負う時点において新潟市入札参加資格者名簿の解体工事に登録されている、市内本社（店）を有するものに限ること。
- ⑧ 買受者から解体撤去工事を請負う事業所の内、1社以上は解体工事施工技士の資格を有する監理技術者又は主任技術者を専任で配置させること。

1.1 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・受付窓口に提出してください。

- ① 計画審査及び価格審査応募申込書（様式第9号）
- ② 評価項目提案書（事業概要）（様式第10号）A3横・1枚
・事業計画の概要を記載してください。
- ③ 評価項目提案書（実施体制）（様式第11号）A3横・2枚以内
- ④ 評価項目提案書（工程計画）（様式第12号）A3横・2枚以内
・契約締結以降の各種申請、事業開始までのスケジュールを記載してください。
- ⑤ 評価項目提案書（周辺環境配慮）（様式第13号）A3横・2枚以内
- ⑥ 評価項目提案書（提案内容）（様式第14号）A3横・4枚以内
- ⑦ 資金計画（様式第15号）A4縦・1枚
- ⑧ 価格提案書（様式第16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。
- 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
- ・類似の取組実績がある場合、規模、スキーム等
- ・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、110円切手を貼付したもの)

(2) 提出期限

令和8年9月11日(金)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。

1.2 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8年10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、審査委員会を開催し、それぞれの提案を評価項目に照らして採点します。各審査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人以上ある場合は、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人以上ある場合、または次に高い計画評価点で同点の者が2人以上ある場合は、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
事業計画		
1. 実施体制	・ 本事業を安定して実施するため、組織体制や役割分担などが明確に提案されているか。	10 点
2. 工程計画	・ 活用開始までのスケジュールは適切か。	5 点
3. 周辺環境及び地域への配慮	・ 解体撤去工事及び開発工事の内容が周辺の環境に配慮しているか。 ・ 地域説明会や住民との協議の場における意見等への対応方針及び課題が生じた場合の対応方法が具体的に提案されているか。	15 点
4. 提案内容		
(1) 一時避難場所及び防災備蓄品	・ 一時避難場所及び防災備蓄品について、地域住民が安心安全かつ迅速に避難し、一定時間滞在できる環境を整えているか。	30 点
(2) 地域活性化	・ 長期的な地域価値の向上に貢献する提案となっているか。	20 点
提案価格		
提案価格	価格評価点 = 配点×提案価格÷最高提案価格 (※小数点第2位四捨五入)	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 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
- ② 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
- ③ 合計点が50点に満たないとき
- ④ 各審査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
- ⑤ 提案価格が売却基準価格を下回っていたとき

1.3 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8年10月下旬(予定)に、審査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8年10月下旬(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、提案計画概要及び審査委員の氏名等を、新潟市ホームページに掲載します。

1.4 売買契約等に関する事項

最優秀提案者の提案内容は、契約締結に際し、用途指定その他の契約条件として反映する場合があります。

応募に当たっては、市有財産売買契約書（案）に定める条件を十分確認のうえ参加してください。

契約締結手続等については、次のとおりとします。

（1）売買契約の締結

- ① 最優秀提案者が決定した日から10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取消しとなります。

- 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。
- ③ 契約を締結する際の手書類のうち、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。

(2) その他特記すべき事項

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 物件調書

売却基準価格		487,360,000円			
所在地		新潟市中央区豊照町2518番1外			
土地	地積	(実測) 9,426.71 m ²		地目	宅地
接道道路の幅員及び構造		北東側幅員約13メートルの舗装道路(市道)に接する。 南東側幅員約11.5メートルの舗装道路(市道)に接する。 北西側幅員約7.5メートルの舗装道路(市道)に接する。 (道路台帳を参考にしていますが、実際の幅員と相違する場合があります。)			
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		
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	
		電気	引込み可	東北電力㈱	
		上水道	引込み可	新潟市水道局	
		下水道	引込み可	東部地域下水道事務所	
		ガス	引込み可	北陸ガス㈱	
交通機関		バス	新潟交通「豊照町」バス停まで至近		
		鉄道	JR「新潟」駅まで約2.3キロメートル		
公共施設		施設名		現地中心からの直線距離	
		新潟市中央区役所		約1.4キロメートル	
		新潟市立日和山小学校		約950メートル	
		新潟市立柳都中学校		約1.1キロメートル	
参考事項	<ul style="list-style-type: none"> ・旧豊照小学校として使用していた土地です。 ・1,000 m²以上の開発行為を行う場合、新潟市開発指導要綱が適用され、事前に市長との協議及び許可が必要です。詳細については中央区役所建設課(TEL 025-223-7410)へお問い合わせください。 ・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。 ・対象不動産は、土壌汚染対策法に定める「要措置区域」、「形質変更時要届出区域」に指定されていません。 				

17 担当・受付窓口

〒951-8553

新潟市中央区西堀通6番町866番地 NEXT21 5階

新潟市 中央区役所地域課 地域振興グループ

電話：025-223-7025

FAX：025-223-3660

メール：chiiki.c@city.niigata.lg.jp

市有財産売買契約書

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。

（信義誠実の義務）

第1条 甲、乙両者は、信義に従い誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 売買物件は、次のとおりとする。

区分	所在・地番	地目	地積(実測)	摘要
土地	新潟市中央区豊照町2518番1	宅地	2,922.61㎡	
	新潟市中央区見方町2520番	宅地	1,699.29㎡	
	新潟市中央区東湊町通二ノ町2550番21	宅地	4,804.81㎡	
	合計		9,426.71㎡	

（売買代金）

第3条 売買代金は、金○○○,○○○,○○○円とする。

（契約保証金）

第4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3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）

第5条 乙は、第3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、この契約の締結日から30日以内（期限が日曜日、土曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日に当たる場合は、これらの日の翌日）に納付しなければならない。

（所有権の移転）

第6条 売買物件の所有権は、乙が第3条の売買代金を納付したときに移転する。

（売買物件の引渡し）

第7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8条 乙は、第6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9条 乙は、民法その他の法令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。

(用途の制限事項)

第10条 乙は、売買物件の引渡しの日から10年間(以下「指定期間」という。)は、売買物件を「旧豊照小学校跡地の売却に係る公募プロポーザル実施要項」に基づき、乙が提案した計画の用途に供さなければならない。

2 乙は、前項の乙が提案した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。

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11条 乙は、指定期間満了の日まで、あらかじめ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貸借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、前条及び次条に定める義務を書面によって承継させなければならない。

3 乙は、指定期間満了の日まで、前項の当該第三者が、新たな第三者に権利の設定あるいは所有権の移転を行う場合については、前条及び次条に定める義務を書面によって承継させなければならない。以降も同様とする。

(建物の解体撤去等)

第12条 乙は、売買物件に存する建物、動産、工作物及び放置物(以下「本件建物等」という)を、乙の負担及び責任において解体撤去することとし、売買物件の引渡しの日から1年以内に解体撤去工事に着手しなければならない。ただし、甲と協議のうえで必要と認められるものは残置することができるが、杭等の残置物の内容、位置については、書面で保管しなければならない。

2 乙から直接解体工事を請負う事業所は、令和7・8年度新潟市入札参加資格者名簿の解体工事に登録されている、市内本社(店)を有するものに限るものとする。

3 乙から直接解体工事を請負う事業所の内、1社以上は解体工事施工技士の資格を有する監理技術者又は主任技術者を専任で配置しなければならない。

4 乙は、本件建物等の解体撤去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 乙は、真にやむを得ない事由により、第1項に定める解体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。

6 甲は、乙から解体撤去工事の工事完了報告を受けた場合、本件建物等の解体撤去工事の完了検査を行うものとし、その結果を書面により乙に通知するものとする。

7 乙は、前項の申請に必要な書類の提出その他必要な協力をしなければならない。

- 8 売買物件の引渡しの日から解体撤去工事完了日まで、本件建物等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本件建物等を管理しなければならない。なお、本件建物等の管理に関する一切の経費は乙の負担とする。
- 9 乙は、管理上又は解体撤去に必要な範囲を超えて本件建物等を使用してはならない。また、第三者に本件建物等を譲渡し、又は使用させてはならない。
- 10 乙は、本件建物等の解体撤去に伴い、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。
- 11 甲は、第1項から第10項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、帳簿書類等を調査し、または参考となるべき報告もしくは資料の提出を求めることができる。
- 12 乙は、前項の規定に基づく請求が甲からあったときは、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13条 甲は、乙が次の各号の一に該当する場合には、第2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10条から第12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、又は破産、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、契約締結の日から10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14条 乙は、甲が前条の規定に基づき期間を10年間とする買戻権並びに本契約に基づく用途制限その他の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、この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2条の売買物件の所有者の負担とする。

(買戻権の行使)

第15条 甲は、第13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16条 乙は、第10条及び第11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に相当する額を、第12条に規定する事項に違反した時は、売買代金の100分の10に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第20条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第17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) プロポーザル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) 信用失墜行為があったとき等、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

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18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は、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。

(乙の原状回復義務)

第19条 乙は、甲が第13条の規定により買戻権を行使した時又は第17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15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、第17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20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 前項の規定は、違約金の支払又はこの契約の解除があった場合においても、甲が乙に対して損害賠償を請求することを妨げるものではない。

(返還金の相殺)

第21条 甲は、第15条に規定する買戻権を行使した場合又は第18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16条に規定する違約金又は第19条第2項若しく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22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。

別紙

第23条の規定による特約または特例等の事項

1 工事に関する事項

工事に際しては、以下の事項を順守すること。

- (1) 既存建築物の利用は認められないため、売買物件の引渡し後1年以内に解体撤去工事に着手すること。
- (2) 工事に先立ち、事業計画について地域説明会を開催し、その後も必要に応じて協議の場を設けること。
- (3) 地域説明会や協議の場での意見等については、長期的に地域と良好な関係を築いていくため、事業者の責任と負担において、事業の実施・運営への反映に努めるとともに、紛争等が生じた場合には適切に対応し、その解決に当たること。
- (4) 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うこと。
- (5) 計画内容などの地元説明を行うとともに、工事中の現場対応のため責任者と連絡先を明記した工事管理体制表を作成すること。
- (6) 工事中は、特に騒音、振動を抑えるよう配慮して作業を行い、万一、周辺の家屋などに損害を与えた場合は、補償などの適切な対応を行うこと。
- (7) 工事車両の通行にあたっては、十分な安全対策を講じるとともに、工事車両が集中しないよう配慮すること。