

越後石山駅前地域交流拠点施設等整備事業
実施方針

令和8年10月30日

新潟市

「越後石山駅前地域交流拠点施設等整備事業 実施方針」（以下、「本実施方針」という。）は、越後石山駅前地域交流拠点施設等整備事業（以下、「本事業」という。）の実施に当たって、本事業に関する新潟市の基本的な考え方や本事業を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）の募集及び選定に関する事項について定めるものである。

【目次】

第1章	特定事業の概要.....	1
1.	事業名称.....	1
2.	施設の管理者.....	1
3.	対象となる施設の概要.....	1
4.	事業の背景.....	1
5.	目的.....	2
6.	関連計画等.....	2
7.	本施設の概要.....	3
8.	事業方式、事業期間.....	10
9.	本事業の内容.....	12
第2章	事業者の募集及び選定に関する事項	14
1.	事業者選定に関する基本的事項.....	14
2.	募集及び選定の手続に関する事項.....	15
3.	応募者の参加資格要件.....	19
4.	提出書類の取扱い.....	23
第3章	事業者の責任の明確化等業務の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	24
1.	リスク分担の基本的な考え方.....	24
2.	予想されるリスクと責任分担.....	24
3.	事業者の責任の履行確保に関する事項.....	24
第4章	計画地の立地並びに規模及び配置に関する事項	25
1.	敷地条件.....	25
第5章	契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	28
1.	疑義が生じた場合の措置.....	28
2.	準拠法及び管轄裁判所の指定.....	28
第6章	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	29
1.	本事業の継続が困難となった場合の措置.....	29
第7章	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	30
1.	法制上及び税制上の措置に関する事項.....	30
2.	財政上及び金融上の支援に関する事項.....	30
3.	その他の支援に関する事項.....	30

第8章	その他事業の実施に関し必要な事項	31
1.	議会の議決.....	31
2.	使用言語、通貨.....	31
3.	応募に伴う費用の負担.....	31
4.	情報提供.....	31
5.	問合せ先.....	31
	(添付資料) リスク分担表.....	32

第1章 特定事業の概要

1. 事業名称

越後石山駅前地域交流拠点施設等整備事業

2. 施設の管理者

新潟市長 中原 八一

3. 対象となる施設の概要

本施設は、次により構成される。

新交流拠点施設	複合施設（図書館、行政庁舎、ホール、コミュニティ施設）
新園芸センター記念公園	既存の園芸センター記念公園にて再整備する公園
小規模公園	石山地区センター及び隣接する駐車場の跡地に整備する公園
民間施設	石山南まちづくりセンター及び隣接する駐車場の跡地、石山地区センター及び隣接する駐車場の跡地に整備する民間施設

4. 事業の背景

新潟市（以下、「市」という。）では、市内の公共施設の多くが、昭和50年代に整備され、老朽化が進み一斉に更新時期を迎えており、将来的に人口減少や少子超高齢社会が進行すると見込まれており、厳しい財政状況が見込まれるなかで大きな負担が予想される。

そこで、市では、平成27年7月に市の保有する公共施設の今後のあり方を位置づける「新潟市財産経営推進計画」（公共施設等総合管理計画）を策定、住民とのワークショップ等を踏まえ55の中学校区ごとに再編に係るアクションプラン（地域別実行計画）を定めているところである。

石山・東石山地域においては、この地域別実行計画を令和7年9月に策定し、具体的な公共施設の配置案を見出すとともに、令和8年2月には地域別実行計画で位置づけた新たな交流拠点の建設規模や建設に係る基本的な事項を「越後石山駅前地域交流拠点施設等整備事業基本構想」としてまとめた。

越後石山駅前地域交流拠点施設等整備事業は、地域別実行計画に基づき、老朽化した石山地区センター及び石山南まちづくりセンターの2施設を新交流拠点として集約化し、越後石山駅前に新たに整備することで、現在の人口規模に沿った公共施設の最適化を図る。

また、越後石山駅では自由通路・駅舎のバリアフリー化や、東口駅前広場の整備が予定されており（越後石山駅周辺整備事業）、当該整備に併せて新交流拠点を整備することにより、

地域住民及び駅利用者の利便性の向上や交流人口の増加を目指すものである。

5. 目的

本事業は、以下の3点を主な目的として実施する。

① 公共施設の最適化

公共施設の運営・維持管理にかかる市の財政負担の軽減を図ること。

② 駅前における利便性等の向上

地域住民及び駅利用者の利便性の向上を図り、交流人口・定住人口増加に寄与すること。

③ 公共施設再編におけるパイロットプロジェクト

市の公共施設再編において官民連携手法を活用した代表事例に資する象徴性を持つこと。

6. 関連計画等

以下の計画等を踏まえた事業とする。

- ・ 石山・東石山地域 地域別実行計画
- ・ 越後石山駅前地域交流拠点施設等整備事業基本構想
- ・ 新潟市財産経営推進計画
- ・ 新潟市公共建築物長寿命化指針
- ・ 新潟市公共建築物保全計画
- ・ 新潟市公共建築物保全ガイドブック
- ・ 新潟市地域防災計画
- ・ 新潟市公共施設緑化ガイドライン
- ・ 都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン

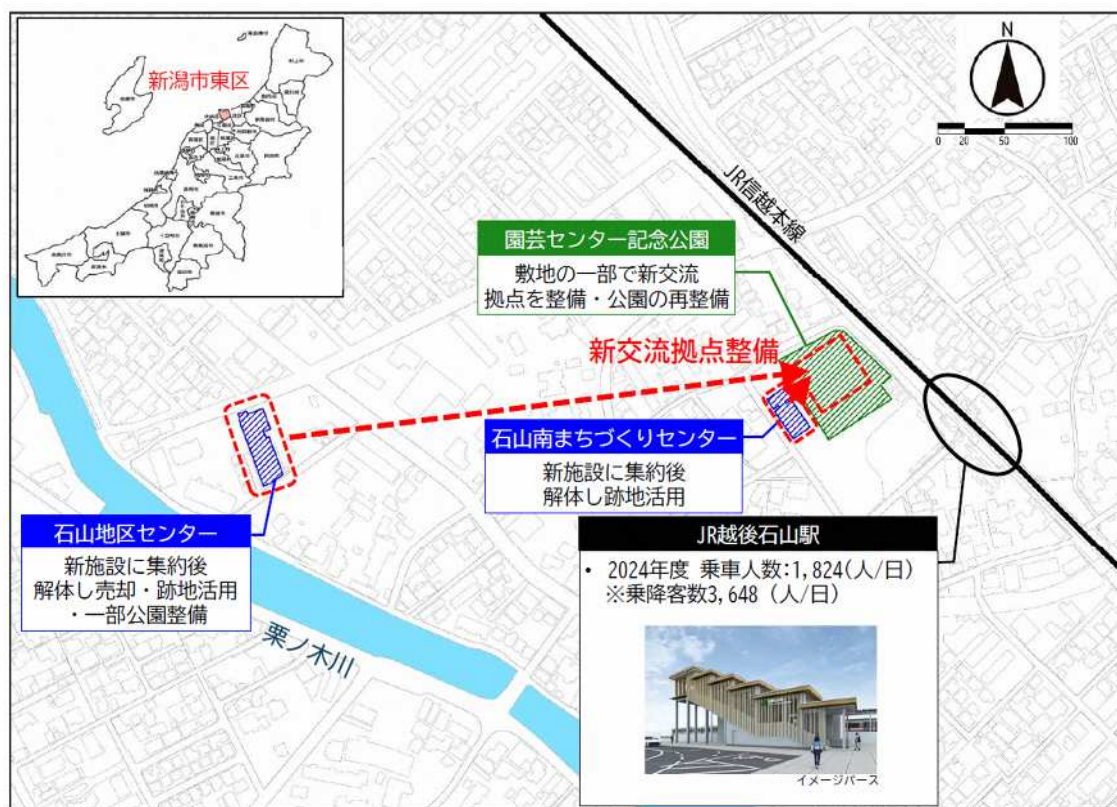
7. 本施設の概要

(1) 本事業の全体像

本事業は下記の事業から構成される。

- ✓ 対象地：園芸センター記念公園・・・新交流拠点施設整備事業、園芸センター記念公園再整備事業
- ✓ 対象地：石山南まちづくりセンター・・・石山南まちづくりセンター解体・跡地活用事業
- ✓ 対象地：石山地区センター・・・石山地区センター解体・跡地活用事業

図 1 対象地の位置関係等



(出所) 新潟市「越後石山駅前地域交流拠点施設等整備事業計画書(案)」

本事業において再編の対象となる既存公共施設等は、園芸センター記念公園、石山南まちづくりセンター、石山地区センターの3施設である。このうち、石山南まちづくりセンター、石山地区センターは新交流拠点(園芸センター記念公園内に整備)に機能を集約化し、既存施設を解体のうえで、跡地を活用する。

(2) 施設概要

本施設のうち、新交流拠点施設の概要は以下のとおり。

表 1 新交流拠点施設の諸室概要

諸室名称	面積 (㎡)	利用用途	目標利 用率(%)	必要な設備
多世代交流ス ペース 1	40	貸出図書閲覧可（静かに）	－	大テーブル（複数人利用）
多世代交流ス ペース 2	40	貸出図書閲覧可（歓談可）	－	大テーブル（複数人利用）
ホール 1	240	卓球、ダンス、空手、カーリ ンコン、ヨガ、合唱、演劇、 研修会、イベント発表会	70	80 ㎡×3（可動壁）、鏡、ワイ ドスクリーン、収納（卓球台 等）
ホール 2	80	ダンス、吹き矢、体操、バレ エ、ブレイキン、健康麻雀、	70	移動間仕切り、ホール 2～3 を連結可、鏡、スクリーン、 収納
ホール 3	80	会議、講演会	70	
貸室 1	80	合唱、カラオケ、楽器演奏、 演劇	70	移動間仕切り、貸室 1～2 を 連結可、ある程度の防音仕 様、鏡、収納
貸室 2	80		70	
貸室 3	40	卓球、空手、ダンス、囲碁、 将棋、書道、川柳、写真、ペ ン習字、英会話等	50	移動間仕切り、貸室 3～5 を 連結してホールとして活用 可、鏡、ダンスバー、収納（卓 球台等）
貸室 4	40		50	
貸室 5	40		50	
貸室 6	40	料理教室、菓子づくり、押し 花、盆栽、水彩画、油絵等	50	調理シンク・簡易コンロ（収 納可）
貸室 7	40		50	工作用簡易テーブル（収納 可）
貸室 8 （畳敷）	40	茶道、琴、太極拳、新舞踊等	50	畳張、調理シンク小、電気ボ ット、収納 連続する 2 部屋とする。
貸室 9 （畳敷）	40	保育、読み聞かせ、子育てサ ロン	50	
石山図書館	200	－	－	窓口カウンター、書架、整理 棚、机・椅子
図書館事務室	43	－	－	収納棚、事務机・椅子等
学習スペース	40	ブース仕切りで学習	－	ブースごとに小机・椅子、デ

諸室名称	面積 (㎡)	利用用途	目標利 用率(%)	必要な設備
1				スクライト
学習スペース 2	40	ブース仕切りで学習	-	ブースごとに小机・椅子、デ スクライト
エントランス ホール	165	多世代交流可能・待合室含 む	-	待合椅子、大テーブル（複数 人利用）
出張所・公民 館	300	出張所・公民館・コミュニテ ィ協議会事務室	-	窓口カウンター、収納棚、事 務机・椅子等
会議室 1	40	健康麻雀、囲碁、将棋、パソ コン教室、英会話、韓国語会	50	調理シンク小、電気ポット、 収納
会議室 2	30	話、ヨガ、パッチワーク、生	50	収納（机・椅子等）
会議室 3	30	け花等	50	収納（机・椅子等）
備蓄倉庫	30	災害備蓄物資倉庫（3 階）	-	収納棚
倉庫	80	机等収納 20 ㎡×4 か所程度	-	机・椅子収納キャスター
廊下、階段、 EV、トイレ、 給湯室、授乳 室、機械室等	782	エレベーター：荷物搬入兼 用、バリアフリー化された トイレ	-	屋外イベント時の道具入れ 倉庫、ミルク用の電気ポッ ト、オストメイト
合計	2,700			

※ 赤字 は市が直営管理する機能

(3) 活用条件

本事業の活用条件は以下のとおり。

ア. 新交流拠点施設整備事業

	項目	概要
1	事業名称	新交流拠点施設整備事業
2	対象地	新潟市東区石山2丁目2番38号 ※既存の園芸センター記念公園（条例公園）内部の一部敷地 ※対象地は公園区域から変更予定
3	敷地面積	5,766.43 m ² のうち一部敷地 ※上記面積は既存の園芸センター記念公園及び隣接する市有地の敷地面積
4	用途地域	第一種住居地域
5	容積率/建ぺい率	200%/60%
6	延べ床面積	約2,700 m ²
7	導入機能	①図書館 ②行政庁舎（石山出張所、公民館事務室） ③コミュニティ施設（貸館機能） ④その他（駐車場80台（うち2台は身体障がい者用）、公用車駐車場2台、駐輪場23台（うち3台はバイク用）
8	事業手法	直営管理…①図書館、②行政庁舎 事業者が市から業務委託を受けて運営・維持管理（DBO）…③コミュニティ施設（※）、④その他 ※コミュニティ施設の運営のうち、貸館の予約管理については本事業とは別途、指定管理者制度（既存の指定管理者の想定）を導入予定
9	その他条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅利用者、近隣住民等の駐車が増えないような工夫をした駐車場を検討すること ・ 外構は駅前空間のプロムナード化を図り誰もが集い活用できる多世代交流可能な広場とすること ・ 外構（プロムナード）の運営は、イベント等の利用可能なものとすること ・ 新園芸センター記念公園との親和性の高い空間づくりに努めること

イ. 園芸センター記念公園再整備事業

	項目	概要
1	事業名称	園芸センター記念公園再整備事業
2	対象地	新潟市東区石山2丁目2番38号 ※既存の園芸センター記念公園（都市公園）内部の一部敷地 ※既存の園芸センター記念公園に隣接する市有地も含める
3	公園面積	3,000 m ² 以上
4	導入機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人が集まりやすい空間（石畳等） ・ 維持管理しやすい緑の空間 ・ キッチンカーを呼ぶことができ、人が集まれる空間 ※再整備する新園芸センター記念公園は新潟市都市公園条例に基づく都市公園とする予定
5	事業手法	事業者が市から業務委託を受けて運営・維持管理（DBO） ※新交流拠点施設と同一の事業者（グループ）による運営・維持管理
6	その他条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 整備により、維持管理が過度な負担とならない公園とすること ・ 新交流拠点施設及び新交流拠点施設の外構となるプロムナードと一体的な活用が期待できる公園構成とすること ・ 新交流拠点施設との親和性の高い空間づくりに努めること ・ 公園空間が新交流拠点施設等で分断されず、一体となるように配置すること

ウ. 石山南まちづくりセンター解体・跡地活用事業

	項目	概要
1	事業名称	石山南まちづくりセンター解体・跡地活用事業
2	対象地	新潟市東区石山2丁目2番38号
3	敷地面積	1,422.15 m ²
4	用途地域	第一種住居地域
5	容積率/建ぺい率	200%/60%
6	既存施設の情報	延床面積：452.26 m ² 構造・階数：鉄骨造・平屋建て
7	解体後の導入機能	公園（※1）又は民間機能（※2） ※1 原則として再整備する新園芸センター記念公園の用地とする。 ※2 応募者が本事業の提案において、民間活用（診療所、薬局、ドラッグストア、小売・飲食店等の地域住民や来館者等の利便性向上に資する機能）の提案を行う場合には、新園芸センター記念公園には含めず、民間活用の用地として活用することも可とする。 なお、新園芸センター記念公園の用地とするか、民間活用とするか、いずれかの提案のみとすること。（石山南まちづくりセンターの跡地のうち一部を民間活用し、残りの土地を新園芸センター記念公園の用地とする提案は認めない。）
8	解体後の事業手法	【新園芸センター記念公園とする場合】 事業者が市から業務委託を受けて運営・維持管理（DB0） 【民間活用の提案があった場合】 市と事業者にて事業用定期借地権設定契約を締結し、事業者は土地を市から借り受け、事業者が独立採算にて運営・維持管理 ※事業用定期借地権設定契約の契約期間は、新交流拠点施設の運営・維持管理終了時（令和27年3月）までとする。 ※民間活用の提案があった場合は、既存施設の解体のみ基本契約（DB0）に含める
9	その他条件	・ 新交流拠点施設の供用開始まで既存施設が利用可能なように、新交流拠点施設の供用開始後に解体とすること

エ. 石山地区センター解体・跡地活用事業

	項目	概要
1	事業名称	石山地区センター解体・跡地活用事業
2	対象地	新潟市東区石山1丁目1番12号
3	敷地面積	2,580.62 m ²
4	用途地域	第一種住居地域
5	容積率/建ぺい率	200%/60%
6	既存施設の情報	延床面積：2,947.25 m ² 構造・階数：鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）・5階建て
7	導入機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間活用（住宅） ・ 小規模公園 <p>※小規模公園は約150 m²を想定し、新潟市都市公園条例に基づく都市公園とする予定</p> <p>※小規模公園の位置は応募者の提案による</p>
8	事業手法	<p>市と事業者にて土地売買契約を締結し、事業者は土地を市から購入、事業者が独立採算にて運営・維持管理</p> <p>※既存施設の解体、小規模公園の設計・施工は基本契約（DBO）に含める</p> <p>※事業者が購入する部分と小規模公園建設場所は事業者の提案にゆだねる。なお、売買契約時の境界確定測量等の必要な事項は売買契約書によるものとする。</p>
9	その他条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新交流拠点施設の供用開始まで既存施設が利用可能なように、新交流拠点施設の供用開始後に解体とすること ・ 小規模公園は事業者により市が設計・建設業務を発注し、市が運営・維持管理を行う

8. 事業方式、事業期間

(1) 事業方式

本事業のうち、新交流拠点施設整備事業及び園芸センター記念公園再整備事業は、施設の設計から建設（既存施設の解体を含む）、運営・維持管理までを一括して発注する DBO 方式（※）により実施することとする。

なお、DBO 方式に含む事業範囲は下記のとおり（紅色塗りつぶし部分）。

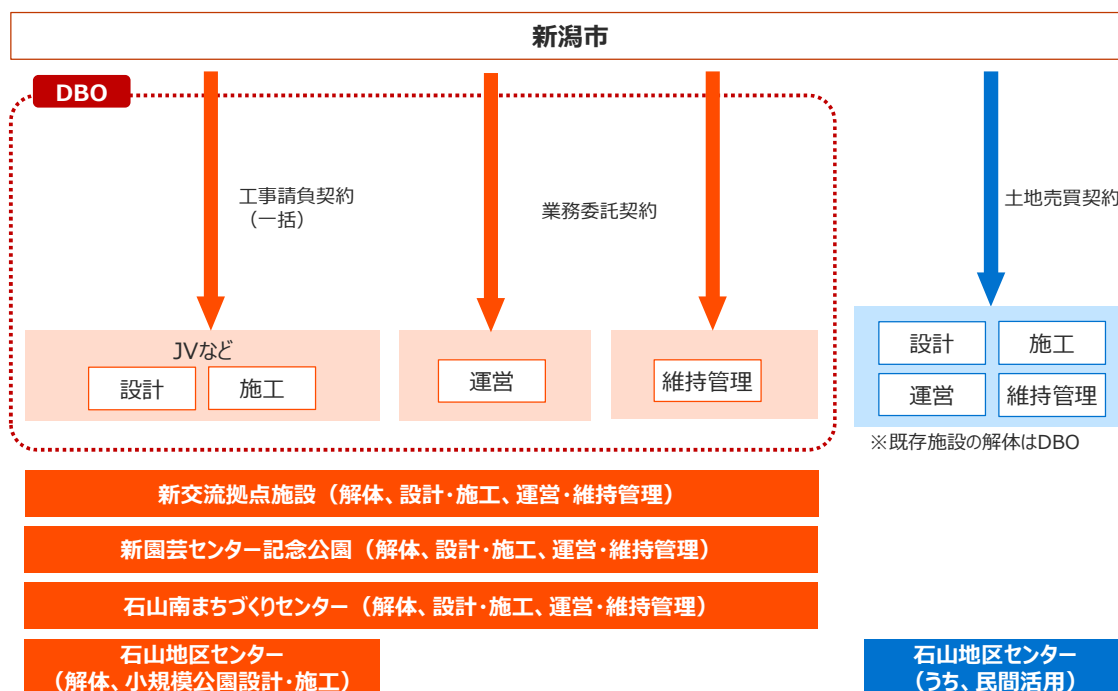
表 2 DBO 方式の事業範囲

	解体	設計	施工	運営	維持管理
新交流拠点施設整備事業	民間	民間	民間	民間 ※一部、市	民間
園芸センター記念公園再整備事業	民間	民間	民間	民間	民間
石山南まちづくりセンター解体・跡地活用事業	民間	民間	民間	民間	民間
石山地区センター解体・跡地活用事業 （うち、小規模公園）	民間	民間	民間	市	市
石山地区センター解体・跡地活用事業 （うち、民間活用）	民間	民間	民間	民間	民間

※DBO 方式…Design Build Operate。公共が資金調達を行い、設計・建設・維持管理・運営を一括して民間に委ねる事業方式。

また、石山地区センターの跡地活用のうち民間活用部分は土地売却にて、事業者が独立採算にて運営・維持管理を行う。

図 2 本事業の事業スキーム（全体像）



(2) 事業期間

本事業の事業期間の想定は、次のとおり。

表 3 事業期間（案）

項目	期間
解体・設計・整備期間	新交流拠点施設及び園芸センター記念公園の設計・整備期間（解体含む）
	令和 10 年 4 月～令和 12 年 3 月
	石山南まちづくりセンターの解体
	石山地区センターの解体
	令和 12 年 4 月以降
運営・維持管理期間	令和 12 年 4 月～令和 27 年 3 月

9. 本事業の内容

(1) 対象業務

事業者は、次に示す業務を行うこととする。

- (ア) 設計業務
- (イ) 工事監理業務
- (ウ) 解体・建設業務
- (エ) 什器備品調達業務
- (オ) 開業前準備業務
- (カ) 運営・維持管理業務

(2) 市又は指定管理者が実施する業務

次の業務については、本事業の範囲とはせず、市又は指定管理者（本事業の事業者とは別の主体）が実施する。

表 4 市等が実施する業務

実施主体	対象施設	業務内容
新潟市	新交流拠点施設	石山図書館及び図書館事務室の運営
		出張所・公民館事務室の運営
	小規模公園（石山地区センター跡地）	小規模公園の運営、維持管理
指定管理者	新交流拠点施設	貸館の予約管理（予約受付、鍵の受け渡し等）

(3) 事業者の収入等

① 業務の対価

市は、事業者に以下の業務に係る対価について、各契約等においてあらかじめ定める額を支払うものとする。詳細は入札説明書等公表時において示す。

ア 設計等業務、建設等業務に関するもの

設計等業務、建設等業務に係る対価については、設計・施工一括契約においてあらかじめ定める額とし、市が事業者を支払う。詳細は入札説明書公表時において示す。

イ 運営・維持管理業務に関するもの

運営維持管理業務に係る対価については、業務委託契約書等においてあらかじめ定める額とし、本施設の運営・維持管理業務期間にわたり市が事業者へ委託料を支払う。

② その他の収入

ア 民間活用に関するもの

事業者が石山地区センター跡地で実施する民間活用について、事業者の独立採算で実施するものとし、その収入は事業者へ帰属する。

また、石山南まちづくりセンター跡地も民間活用を行う提案があった場合には、当該民間活用についても、事業者の独立採算で実施するものとし、その収入は事業者へ帰属する。

(4) 民間活用部分の土地の使用

民間活用部分の敷地のうち定期借地権を設定する土地については、事業用定期借地権設定契約書に基づき、市が定める貸付料を支払うものとする。土地賃貸借契約期間は、少なくとも事業期間中とし、それ以上の期間については、事業者の提案により協議する。

(5) 事業期間終了時の取り扱い

① 施設の引き渡し

事業者は、事業期間終了時に、要求水準書に定める「事業期間終了時の水準」を満足する状態で新交流拠点施設及び新園芸センター記念公園を市に引き渡すものとする。

② 引継ぎ

事業期間終了前において、事業者は、自らの責任と費用負担により、本事業に係る業務が円滑に市やその他市が指定する者に引き継がれるよう、十分な準備期間を確保し、引継を適切に行う。

第2章 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者選定に関する基本的事項

(1) 選定の基本的な考え方

本事業は、応募者が市の定める事業参画に必要な資格を有しており、かつ、提案内容は、市が要求する性能要件を満たすことを前提として、応募者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービス提供を求めるものであり、応募者の幅広い能力・ノウハウ・実績等を総合的に評価して落札者を決定する。

なお、落札者の決定にあたっては、地域企業が応募者の代表企業又は構成企業として参画する場合には、これを評価し、加点する方針とする。

(2) 選定の方式

総合評価方式一般競争入札とする。

(3) 事業者評価委員会の設置及び評価

落札者及び次点者の決定にあたり、市は、「越後石山駅前地域交流拠点施設等整備事業事業者評価委員会」（以下「評価委員会」という。）を設置する。

なお、評価委員会は非公開とし、応募者が、落札者の決定までに評価委員会の委員に対し本事業に関連した接触を行った場合は失格とする。評価委員会の名簿は入札説明書公表時において示す。

2. 募集及び選定の手続に関する事項

(1) 募集スケジュール

選定に当たっての手順及びスケジュールは、以下を予定している。

時期（予定）	内容
令和8年10月30日	実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」。）の公表
令和8年11月12日	実施方針等に係る説明会
令和8年11月2日 ～同年11月30日	実施方針等に関する質問及び意見の提出
令和8年12月11日	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答の公表
令和9年4月1日	入札説明書、要求水準書、基本協定書（案）、各種契約書（案）及びその他様式等関連資料（以下「入札説明書等」という。）の公表
令和9年4月中旬	入札説明書等に関する質問及び意見の提出締切・個別対話の申込の受付期限
令和9年4月下旬	現地説明会、個別対話の実施
令和9年5月下旬	入札説明書等に関する質問及び意見に対する回答の公表、個別対話回答（提案者の特定につながらない事項のみ）公表
令和9年6月下旬	参加表明及び参加資格確認書類の受付、
令和9年7月初旬	参加資格確認結果の通知
令和9年8月下旬	提案審査書類の受付期限
令和9年9月下旬	提案内容のプレゼンテーション及び提案審査書類のヒアリング
令和9年10月中旬	落札者、次点者の決定
令和9年10月下旬	基本協定の締結
令和9年11月中旬	仮契約の締結
令和9年12月中旬	基本契約の締結、設計・施工一括契約の締結（新潟市議会12月議会の議決後）

(2) 実施方針等に関する手続

① 実施方針等に関する質問または意見の受付及び回答の公表

ア 受付期間

令和8年11月2日（月）～令和8年11月30日（月）午後5時（必着）まで

イ 提出方法

実施方針等に関する質問または意見がある者は、その内容を簡潔にまとめ、実施方針等に関する質問・意見書（別添様式）にそれぞれ記入し、質問・意見書を添付ファイルとし、【問合せ先】に記載の電子メールにより送信（送信後には電話で送信を確認）すること。

ウ 回答方法

市は、質問・意見及びその回答を令和8年12月中旬頃【予定】までに市のホームページで公開する。質問・意見は、質問・意見者名を伏せた上で要旨を掲載する予定だが、内容は公開することが前提となるため、その点を承知した上で質問・意見を提出すること。

② 実施方針等に係る説明会

ア 参加申込みの受付期間

令和8年10月30日（金）～令和8年11月6日（金）午後5時（必着）まで

イ 参加申込みの提出方法

実施方針等に係る説明会への参加を希望する者は、HP上に記載されるリンクから新潟市オンライン申請システムにて回答をすること。

ウ 説明会の実施日時

実施方針等に係る説明会は、令和8年11月12日（木）に開催する。詳細な場所や日時については、市のホームページで公表する。

(3) 実施方針等の公表以降における手続

① 入札説明書等の公表

入札説明書等は、市のホームページで公表する。

② 入札説明書等に関する質問又は意見の受付及び回答の公表

入札説明書等については、公表後の一定期間内に質問又は意見を受け付け、その要旨及び回答を市のホームページで公表する。

なお、質問又は意見の提出及び回答方法については、入札説明書等において示す。

③ 参加表明書及び参加資格確認申請の受付・参加資格確認結果の通知

応募者は、入札説明書等で定めるところにより参加表明書及び参加資格確認に必要な書類を提出し、応募者が備えるべき参加資格要件を充足していること等について事前に市の承認を得なければならないこととする。

なお、参加表明書、参加資格確認に関する詳細な手続及び様式は、入札説明書等において示す。

④ 現地説明会

本事業の対象地について、現地説明会を開催する。詳細な手続等については、入札説明書等において示す。

⑤ 個別対話の実施

市及び応募者との十分な意思疎通を図ることにより、本事業の趣旨に対する応募者の理解を深め、市の意図と応募者の解釈との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、対面方式による対話を実施する。個別対話に関する詳細な手続等については、入札説明書等において示す。

⑥ 提案審査書類の提出及び審査等

参加資格確認審査において必要な資格を有すると確認された応募者は、入札説明書等の定めるところにより、審査に必要な書類（以下「提案審査書類」という。）を市に提出することができる。

なお、市は、提案審査書類を提出した者を対象に、評価委員会を通じて提案内容のプレゼンテーション及び提案審査書類に対するヒアリングを行う。市は、提出された提案審査書類に関する総合的な評価に基づき落札者及び次点者を決定し、その旨を通知する。

⑦ 募集手続の中止等

市は、公正に募集手続を執行できないと認められる場合、あるいは競争性が確保できないと認められる場合には、募集手続の執行を延期又は中止することがある。

この場合、市は、速やかにその旨を市のホームページにおいて公表する。なお、この場合であっても応募の準備に要した費用は各応募者の負担とする。

(4) 落札者決定後の手続

① 基本協定の締結

市と落札者は、基本契約の締結に先立って、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項、事業者の本事業における役割に関する事項等を規定した基本協定を締結する。

基本協定の締結をもって、落札者は事業者となる。

② 仮契約の締結、基本契約の締結

市と事業者は、本事業に関する事項を包括的かつ詳細に規定した仮契約を締結、その後適切な時期に基本契約を締結する。

3. 応募者の参加資格要件

(1) 応募者の構成

- ・ 本事業に参加できる者は、本事業の業務を実施する予定の複数の企業によって構成されるグループ（以下「応募者」という。）とする。
- ・ 応募者は、代表となる企業（以下「代表企業」という。）の他に、構成企業から構成されることとし、その全ての企業の名称、本店の所在地、本事業の遂行上果たす役割等を明らかにすることとする。
- ・ 代表企業は、応募者を代表して応募手続を行うこととする。
- ・ 参加表明書の提出以降、代表企業、構成企業の変更は認めない。ただし、構成企業を変更せざるを得ないやむを得ない事情が生じた場合で、市が変更を認めた場合はこの限りではない。なお、応募者が参加資格要件を満たさなくなった場合、市に速やかに通知すること。
- ・ 参加表明書の提出以降、応募者となる代表企業、構成企業は、同時に他の応募者となることはできないこととする。

(2) 応募者の共通の参加資格要件

応募者は、以下の要件を全て満たしていなければならないこととする。

- ① 市の議会の議員が、無限責任社員、取締役、執行役、監査役若しくはこれらに準じるべき者、支配人または清算人である団体でないこと。
- ② 市の市長、副市長または教育長が、役員等である団体でないこと。
- ③ 市の教育委員会の委員が、委員等である団体でないこと。
(※①～③は、市が資本金その他これに準じるもの2分の1以上を出資している団体、市からの財政支出を受けている団体その他の公共的団体であって、当該団体が応募者となることについて相当の理由がある場合には、適用しない。)
- ④ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定により、市における一般競争入札の参加を制限される団体でないこと。
- ⑤ 会社更生法・民事再生法による更生・再生手続き中である団体でないこと。
- ⑥ 法人税、法人市民税、消費税及び地方消費税の租税または労働保険料及び社会保険料を滞納している団体でないこと。
- ⑦ 参加表明書の提出期限から優先交渉権者の決定の日までの期間に、新潟市の契約に係る入札参加停止等の措置要領に基づく指名停止を受けていない者であること。
- ⑧ 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）第2条第2号に規定する暴力団またはその構成員の統制下にある団体でないこと。また、新潟市の契約に係る暴力団排除要領の入札参加資格除外に該当していないこと。なお、本事項の確認のため、市は警察当局に照会を行うことがある。
- ⑨ 市が発注した「越後石山駅前地域交流拠点施設等整備事業調達に係る詳細検討及び

アドバイザー業務」の受託者及びその協力企業である、株式会社日本総合研究所、株式会社昭和設計及び渥美坂井法律事務所並びにこれらの者と資本または人事等において一定の関連のある者（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 3 号または第 4 号に規定する親会社・子会社の関係がある場合をいう。以下同じ。）でないこと。

- ⑩ 評価委員会の委員が属する企業または当該企業と資本若しくは人事等において一定の関係のある者でないこと。

（３） 応募者の業務別の参加資格要件

応募者及び協力会社のうち、設計、解体、建設、工事監理、運営・維持管理の各業務に当たる者は、それぞれ以下の要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施することができるものとする。

なお、建設に当たる者と工事監理に当たる者については、これを兼務することはできないものとする。また、資本関係者もしくは人的関係において関連がある場合も同じとする。ただし、型式適合認定を受けている工法等の場合はこの限りではない。

① 設計業務を行うもの

入札参加者のうち建築物の設計を行う者は、以下の全ての要件を満たすこととする。ただし、設計業務を行う者が複数いる場合は、全ての者がア、イの要件を満たすとともに、ウ、エのそれぞれの要件を少なくとも 1 社が満たすこととする。

ア 新潟市競争入札参加資格者名簿（以下「入札参加資格者名簿」という。）の工種「建築関係建設コンサルタント」の登載者であること。

イ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。

ウ 平成 23 年度（2011 年度）以降に、延床面積 2,000 ㎡以上の公共施設の設計業務を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。

エ 平成 23 年度（2011 年度）以降に、1,500 ㎡以上の公園、広場又は緑地等に関する設計業務を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。

② 既存施設の解体業務を行う者

入札参加者のうち既存施設の解体を行う者は、以下の全ての要件を満たすこととする。ただし、解体業務を行う者が複数いる場合は、少なくとも1社が以下のアからウの全ての要件を満たし、その他の者は、ア及びイの要件を満たすこととする。

ア 入札参加資格者名簿の工種「解体」の登載者であること。

イ 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。

ウ 平成23年度（2011年度）以降に、公共施設、またはRC造の建物の解体工事を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。

③ 建設業務を行う者

入札参加者のうち建築物の建設を行う者は、以下の全ての要件を満たすこととする。ただし、建設業務を行う者が複数いる場合は、全ての者がア、イ、ウの要件を満たすとともに、エ、オのそれぞれの要件を少なくとも1社が満たすこととする。

ア 入札参加資格者名簿の工種「建築一式」の登載者であること。

イ 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。

ウ 参加表明書の提出期限日において、最新の経営事項審査総合評定値通知書の「建築一式 工事」の総合評定値が1,000点以上であること。

エ 平成23年度（2011年度）以降に、延床面積2,000㎡以上の公共施設の建設工事を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。

オ 平成23年度（2011年度）以降に、1,500㎡以上の公園、広場又は緑地等の建設工事（改修を含む）を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。

④ 工事監理業務を行う者

入札参加者のうち工事監理業務を行う者は、以下の全ての要件を満たすこととする。

ア 入札参加資格者名簿の工種「建築関係建設コンサルタント」の登載者であること。

イ 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。

ウ 平成23年度（2011年度）以降に、延床面積2,000㎡以上の公共施設の建設工事の工事監理業務を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。

⑤運営・維持管理業務を行う者

入札参加者のうち維持管理業務を行う者は、以下の要件を満たすこととする。運営・維持管理業務を行う者が複数いる場合は、全ての者がアの要件を満たすとともに、イ、ウそれぞれの要件を少なくとも1社が満たすこととする。

ア 入札参加資格者名簿の業務委託の登載者であること。

イ 平成23年度(2011年度)以降に、延床面積2,000㎡以上の公共施設の維持管理業務を継続して1年以上実施した実績を有すること。

ウ 平成23年度(2011年度)以降に、1,500㎡以上の公園、広場又は緑地等の維持管理業務を継続して1年以上実施した実績を有すること。

(4) 特別目的会社の設立に関する要件

本施設の運営・維持管理業務を目的とする特別目的会社(以下「SPC」という。)の設立は任意とするが、設立する場合は、次の点に留意すること。なお、SPCを設立する場合は、SPCに出資しない者を「協力企業」として提案することを可とする。

- ① 基本契約等の締結までに会社法(平成17年法律第86号)に規定される株式会社を新潟市内に設立すること。
- ② SPCの目的は、本事業の実施のみであること。
- ③ SPCへの出資は代表企業及び構成企業のみとし、それ以外の者の出資は認めない。また、代表企業の出資比率は50%を超えるものとし、設立時から運営期間内はこれを維持すること。
- ④ すべての出資者は、契約期間終了まで特別目的会社の株式を保有し、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

(5) 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、参加資格確認審査書類の受付日とする。

なお、参加資格確認基準日の翌日から市による落札者の決定の日までの間に、応募者が参加資格を満たさなくなったと認められる場合は、市はその時点で当該応募者を審査の対象としない。

4. 提出書類の取扱い

(1) 著作権

提出書類の著作権は、原則として応募者に帰属する。ただし、市は、広報活動等に必要範囲において、無償で利用できることとする。

なお、選定された事業者の提出書類の著作権は、基本契約の締結により市に使用許諾が付与されることとする。

(2) 特許権等

応募者が提出書類において、第三者が有する特許権等の権利を使用したことによって生じる責任は、応募者が負うこととする。

(3) その他

提出書類は返却しない。

落札者決定後、落札者とならなかった応募者の提出書類について、市は、情報公開が必要な範囲においてその一部を公開する場合がある。

第3章 事業者の責任の明確化等業務の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. リスク分担の基本的な考え方

本事業における本施設設計等、建設等、維持管理及び運営等における業務遂行上の責任は原則として事業者が負うこととする。

ただし、市が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、市が責任を負うこととする。

2. 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、添付書類「リスク分担表」によることとするが、責任分担の程度や具体的な内容については、基本契約及び各契約で規定する。

3. 事業者の責任の履行確保に関する事項

(1) 基本的な考え方

事業者が基本契約に定められた業務を適正かつ確実に履行し、要求水準を達成しているか否かを確認するため、基本契約及び各契約に定めるところにより、事業者による自己点検等（以下「セルフモニタリング」という。）に加え、市による本事業の実施状況の確認等（以下「モニタリング」という。）を行う。

(2) モニタリングの内容

① 事業者によるセルフモニタリング

事業者は、本事業の実施に関し、要求水準書に定める基準に基づく事業の遂行状況についてセルフモニタリングを行い、その結果を適切に保存することとする。事業者は、セルフモニタリングの結果について、基本契約及び各契約の規定に基づき、報告書を作成して提出することとする。セルフモニタリングの具体的な方法については、選定された事業者の提案を基に市と協議の上決定することとする。

② 市によるモニタリング

市は、基本契約及び各契約に定められた事業者の事業の実施状況についてモニタリングを行い、要求水準書に規定された要求水準を達成しているか確認する。

モニタリングの結果、各業務の成果が要求水準、基本契約及び各契約に定めた条件に適合しないと判断される場合には、市は業務内容に対する改善指示等を行うことができることとし、事業者は必要な改善措置を講じることとする。

その他、モニタリングの詳細及び要求水準未達の場合の措置等については、入札説明書等において示す。

第4章 計画地の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 敷地条件

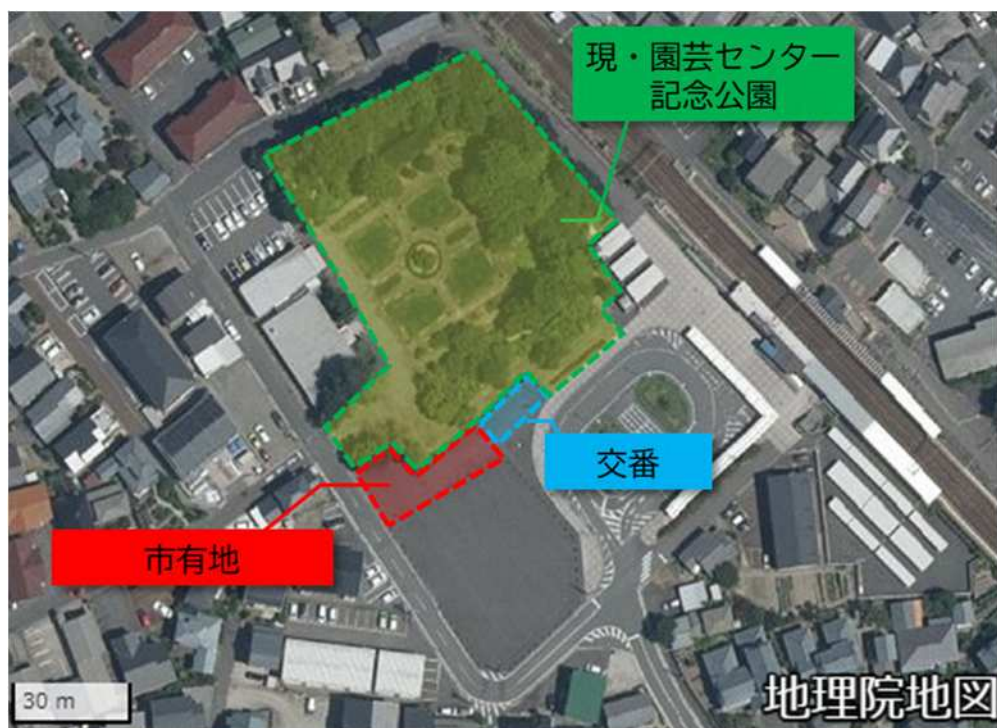
本事業を実施するための敷地（以下「事業敷地」という。）の概要等は以下のとおり。現況の詳細は要求水準書による。

■新交流拠点施設整備事業、園芸センター記念公園再整備事業

項目	面積	備考
園芸センター記念公園	5,385.45 m ²	緑枠部：都市公園（条例公園）
隣接市有地	380.98 m ²	赤枠部：市有地
合計	5,766.43 m ²	=5,385.45 m ² +380.98 m ²

・位置図

所在地：新潟市東区石山2丁目2番38号

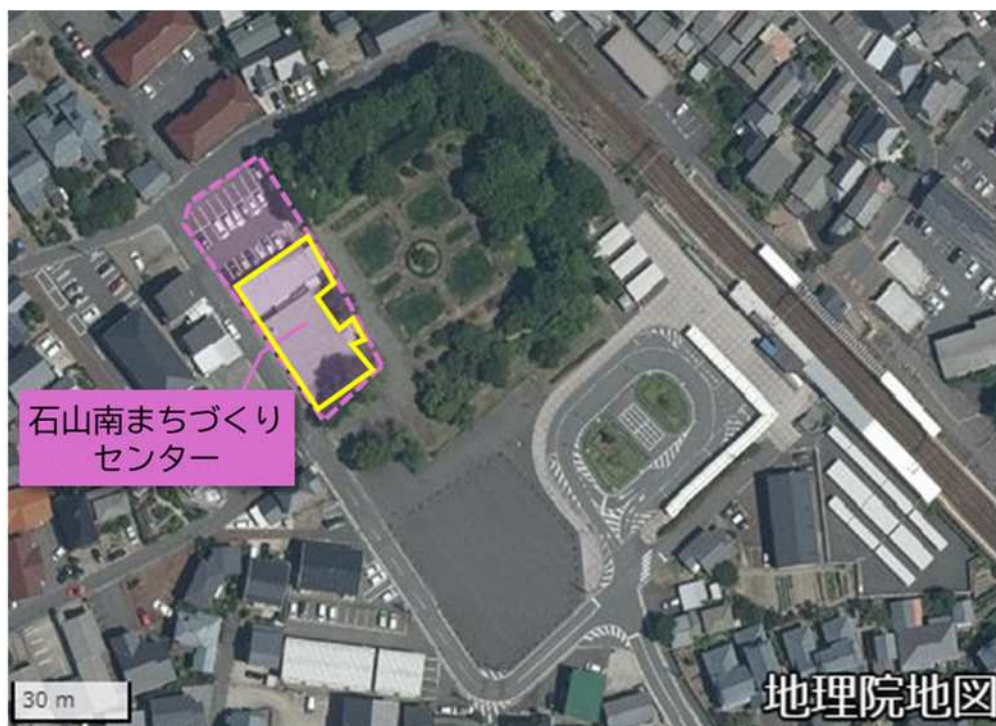


■石山南まちづくりセンター解体・跡地活用事業

項目	敷地面積	備考
石山南まちづくりセンター 及び隣接する駐車場	1,422.15 m ²	黄色枠部は対象施設、紫枠部が 対象敷地

・位置図

所在地：新潟市東区石山2丁目2番38号



■石山地区センター解体・跡地活用事業

項目	敷地面積	備考
石山地区センター及び隣接する駐車場	2,580.62 m ²	黄色枠部は対象施設、薄橙枠部が対象敷地

・位置図

所在地：新潟市東区石山1丁目1番12号



第5章 契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1. 疑義が生じた場合の措置

基本契約及び各契約の解釈について疑義が生じた場合、または基本契約及び各契約に規定のない事項について定める必要が生じた場合には、市と事業者は誠意をもって協議することとし、協議が調わない場合は、基本契約及び各契約に規定する具体的措置に従うこととする。

2. 準拠法及び管轄裁判所の指定

基本契約及び各契約は日本国の法令に従い解釈されることとし、基本契約及び各契約に関連して発生した全ての紛争については、新潟地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第6章 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1. 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合には、基本契約の定めにより、その発生事由ごとに次の措置をとることとする。ただし、いずれの場合においても、事業者は、基本契約の定めるところにより、市または市の指定する第三者に対する引継が完了するまでの間、自らの責任で本事業を継続することとする。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

市は、基本契約に定めるところにより、事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、またはその懸念が生じた場合、事業者に対してその改善を図ることを求めることとし、改善が認められない場合、基本契約を解除することができ、若しくは解除せずに事業者の契約上の地位を市が選定した第三者に移転させることができることとする。

上記において、市が基本契約を解除した場合、市は事業者に対し、市が被った損害の賠償を請求することができる。

(2) 市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

事業者は、基本契約に定めるところにより、市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、基本契約を解除することができることとする。

上記において、事業者が基本契約を解除した場合、事業者は市に対し、事業者が被った損害の賠償を請求することができる。

(3) その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他市及び事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、市及び事業者は、事業継続の可否について協議を行う。

協議の結果、事業の継続が困難と両者が合意した場合、または事業の継続が困難と市が判断した場合、契約を解除できることとする。

第7章 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上及び税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとする。

3. その他の支援に関する事項

市は、事業者が本事業の実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を努めるものとする。

第8章 その他事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

(1) 債務負担行為

市は、令和9年度新潟市一般会計予算において、市議会の議決を経て債務負担行為を設定する予定である。

(2) 設計・施工一括契約

市は、設計・施工一括契約の締結に当たっては、市議会の議決を経ることとする。

2. 使用言語、通貨

使用する言語は日本語、通貨は円に限る。

3. 応募に伴う費用の負担

本事業の応募に伴う費用は、いかなる場合であっても、応募者の負担とする。

4. 情報提供

本事業に関する情報提供は、市のホームページを通じて適宜行う。

5. 問合せ先

新潟市東区役所 地域課

〒950-8709 新潟市東区下木戸1丁目4番1号

Tel : 025-250-2120

Fax : 025-271-8131

Mail : chiiki.e@city.niigata.lg.jp

(添付資料) リスク分担表

段階	リスク項目		リスクの内容	リスク分担	
				市	事業者
共通	要求水準変更等		市の指示による要求水準の変更による増額	○	
	公募資料		入札説明書等の誤り	○	
			市の事由による内容の変更によるもの	○	
	応募		応募費用の負担に関するもの		○
	契約締結		市起因の契約締結の遅延・中止	○	
			事業者起因の契約締結の遅延・中止		○
			上記以外により各契約が締結できない場合・契約解除の場合	協議による	
	社会 情勢	法制度変更	本事業の実施に直接関連する法制度の新設・変更に関するもの	○	
			上記以外の法制度の改正		○
		許認可	事業に影響を及ぼす許認可の新設・変更によるもの	○	
			市が取得すべき許認可の遅延によるもの	○	
			事業者が取得すべき許認可の遅延によるもの		○
			上記以外の許認可に関するもの		○
		税制度	事業に直接関係する税制度の新設・変更によるもの	○	
			法人の利益に課される税制度の変更によるもの		○
			消費税の変更によるもの	○	
			その他税制度の新設・変更によるもの		○
		政策的要因 による事項	政策の変更によるもの	○	
			議会承認に 関するもの	○	
			事業者の事由によるもの		○
		住民問題	本事業の実施自体に関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	○	
			市の責めに帰すべき事由による調査・設計・建設及び運営・維持管理に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	○	
			上記以外の調査・設計・建設及び運営・維持管理に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの		○

段階	リスク項目		リスクの内容	リスク分担	
				市	事業者
	環境問題		事業者が行う業務に起因する環境問題（有害物質の排出・漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気等）に関するもの		○
			市が行う業務に起因する環境の悪化	○	
	第三者賠償		設計・建設業務に起因する騒音・振動・地盤沈下等に関するもの		○
			運営・維持管理業務に起因する騒音・振動等に関するもの		○
			施設の瑕疵による事故に関するもの		○
			施設の劣化及び維持管理の不備による事故に関するもの		○
			第三者の知的財産権を侵害した場合		○
			事業者の業務に関する事故等		○
			上記以外の事故等に関するもの	○	
			市の事由によるもの	○	
	債務不履行	事業者の責によるもの	事業者の事業放棄・破綻や契約違反・債務不履行によるもの		○
		市の責によるもの	市の債務不履行	○	
	支払遅延・不能		事業者の市への支払遅延・不能によるもの		○
			市の事由による支払遅延・不能によるもの	○	
	不可抗力		戦争・内乱・軍事紛争、台風・風水害・地震・その他自然災害・第三者の行為（予測不可能なもの）	○	△※1
	資金調達		事業者が必要な資金を調達できない場合		○
			市が調達する補助金や地方債の額の変動により生じるもの	○	
	物価変動		インフレ・デフレ（物価変動）に係る費用増減（一定の範囲内）		○
			インフレ・デフレ（物価変動）に係る費用増減（一定の範囲を超えた部分）	○	
計画設計段階	計画・設計		市の提示条件、指示の不備・変更によるもの	○	△※2
			上記以外の事由に起因するもの（事業者の発注による工事請負契約の締結、内容、内容変更に関するもの・事業者の発注の際の指示、判断の不備による設計変更）		○
			要求水準未達		○

段階	リスク項目		リスクの内容	リスク分担	
				市	事業者
	測量・調査		市が実施した測量・調査に関するもの	○	
			事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
	土壌汚染・地中障害物・埋蔵文化財発見に関するもの		事業敷地の土壌汚染によるもの	○	
			市が事前に公表した資料に明示されているもの		○
			市があらかじめ把握している事業用地についての情報として提示した資料から合理的に想定できなかった地質障害、地中障害物等	○	
			市が事前に公表した資料からは予見できない埋蔵文化財が発見された場合	○	
建設 工事 段階	工事	工事遅延	市の事由に起因する工事完了の遅延	○	
			上記以外の事由に起因する工事完了の遅延		○
		工事監理	工事監理に関するもの		○
		工事費増大	市の指示による工事費の増大・予算超過	○	
			市の貸与資料の誤り・欠如・不明瞭等に起因する増加費用	○	
			事業者による調査の未実施・不備・誤り等に起因する増加費用		○
			上記以外の工事費の増大・予算超過		○
		部分使用	竣工前に市が本施設を利用した場合における増加費用	○	
		事業敷地の維持保全	施設整備期間中の事業敷地の維持保全及びこれに要する費用		○
		性能	要求水準未達（施工不良含む）		○
		施設損傷	竣工前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		○
		性能変更	事業者の提案による仕様の変更によるもの		○
			建設中に、市の意向で仕様、性能要件が変更されることによる遅延、コストの発生	○	
維持 管理 運営 段階	維持 管理	性能	要求水準未達（施工不良含む）		○
		施設に係る契約不適合	契約不適合責任に係る権利行使期間内に発見された、施設に関する契約の内容への不適合に関するもの		○
			契約不適合責任に係る権利行使期間終了後に発見された、施設に関する契約の内容への不適合に関するもの	○	
		維持管理	市の事由による事業内容・用途の変更等における	○	

段階	リスク項目		リスクの内容	リスク分担	
				市	事業者
	費用増大	維持管理費の増大	維持管理費の増大		
			上記以外の事由による維持管理費の増大（物価変動によるものは除く）		○
		施設損傷	施設の劣化に対して事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷に関するもの		○
			上記の他、事業者の責に帰すべき事由による施設の損傷によるもの		○
			市の事由に起因するもの	○	
			事業者または市以外の第三者に起因するもの	○	△※3
	運営	運営費用増大	市の事由に起因する事業内容・用途の変更等における運営費の増大	○	
			上記以外の事由による運営費の増大（物価変動によるものは除く）		○
		需要変動	任意事業に関する需要変動		○
		性能	要求水準未達		○
		利用者対応	事業者の業務範囲についての利用者からの苦情やトラブル等への対応		○
			上記以外の利用者からの苦情やトラブル等への対応	○	
		個人情報保護	事業者の管理の不備によるもの		○
			上記以外の事由によるもの	○	
事業終了段階	移管	施設の性能確保	事業期間終了時における要求水準の保持・原状回復		○
		移管手続	事業の終了手続に関する諸費用の増加に関するもの		○

※1：整備期間中に生じた不可抗力による被害は原則として市が負担するが、**一定の金額**までは事業者が負担する。詳細については入札説明書等において提示する。

※2：減額される場合は市の支払額を減じるものとする。

※3：第三者に起因する施設損傷であっても、事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因するものは、事業者が負担する。