

**公募型プロポーザル方式による  
市有財産の貸付のご案内  
(新潟市老人デイサービスセンター月潟)**

新潟市老人デイサービスセンター月潟の貸付に係る公募プロポーザル実施要項

令和5年4月

新潟市南区健康福祉課

## 目次

	ページ
1 募集の趣旨	1
2 主な募集手続の流れ	2
3 貸付物件	3
4 貸付に関する主な条件	
(1) 貸付物件の用途	3
(2) 貸付期間	3
(3) 賃貸借料	3
(4) その他の留意事項	3
5 応募	
(1) 応募資格	4
(2) 応募に当たっての留意事項	5
(3) 応募の辞退	5
(4) 応募の無効	5
6 現地確認	
(1) 現地見学会の実施	6
(2) 申込方法	6
7 質疑応答	
(1) 受付方法	6
(2) 受付期間	6
(3) 回答方法	7
8 資格審査書類の受付	
(1) 審査に必要な書類	7
(2) 受付期間	7
9 資格審査	
(1) 審査	8
(2) 審査結果の通知	8
(3) 審査への異議等	8
10 建物利用計画の提案	
(1) 建物利用計画提案上の留意事項	8
(2) 建物利用計画における順守項目	8
11 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	9
(2) 提出期限及び提出方法	9
12 計画審査及び価格審査	
(1) 審査方式	10

(2) プレゼンテーションの実施	10
(3) 審査	10
(4) 評価項目	11
(5) 失格事項	11
13 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	11
(2) 最優秀提案者及び優秀提案者決定の通知	11
(3) 審査への異議等	12
(4) 審査結果等の公表	12
14 契約等に関する事項	
(1) 契約等の締結	12
(2) 契約等の内容	13
15 その他	15
16 担当・受付窓口	15
市有財産賃貸借契約書（案）	16

## ◆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 資格要件を満たす旨の誓約書
- 様式第 8 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 9 号 理由説明要求書
- 様式第 10 号 計画審査及び価格審査応募申込書
- 様式第 11 号 基本的な考え方
- 様式第 12 号 地域貢献概要書
- 様式第 13 号 事業開始までのスケジュール
- 様式第 14 号 事業年度ごとの収支計画
- 様式第 15 号 資金計画
- 様式第 16 号 賃貸借料提案価格
- 様式第 17 号 事業計画
- 様式第 18 号 事業実績に関する資料
- 様式第 19 号 辞退届

## ◆参考資料

- 1 配置図・附近見取図
- 2 建物平面図
- 3 備品リスト

## 公募型プロポーザル方式による市有財産の貸付のご案内

### 1 募集の趣旨

市老人デイサービスセンター月潟は、平成8年に設置され、高齢者へのサービスを提供する施設として運営されてきました。

現在、市内には多くの民間事業者がデイサービスの事業に参入し、民間事業所の数が公設の事業所よりも多く設置されています。

市では完全利用料金制による指定管理者制度によって、公設の老人デイサービスセンターを運営してきましたが、民間事業所が増えてきたことから、市では公設の老人デイサービスセンターの制度を見直し、民間事業者任せられる施設は、デイサービスの事業継続や地域のニーズに沿ったサービスの提供に柔軟に対応できるよう、「公設」から「民設」への移行を図ることとしました。

今回の公募では、この取り組みの一環として、市老人デイサービスセンター月潟の施設を借り受けて、継続してデイサービスの事業を行う民間事業者を募集します。応募する方は、この公募要項をよく読み、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

※スケジュールは予定であり、変更になる場合があります。

公募資料の配布	令和5年4月11日(火)～5月1日(月)	
現地見学会の参加申込〆切	令和5年4月17日(月)	
現地見学会の開催	令和5年4月20日(木)・21日(金)・24日(月) ※いずれも午後4時30分～午後5時30分	
質問受付期間	令和5年4月11日(火)～4月26日(水)	
資格審査書類受付期間	令和5年4月11日(火)～5月1日(月)	
資格審査結果の通知	令和5年5月11日(木)	
計画審査及び価格審査書類受付期間	令和5年5月12日(金)～5月26日(金)	
提案内容のプレゼンテーション及びヒアリング審査	令和5年6月上旬(予定)	
最優秀提案者の決定	令和5年6月上旬(予定)	
最優秀提案者との協議・調整	} <table border="1"><tr><td>優先交渉権者との協議により 令和5年6月～令和6年3月 31日の間で決定</td></tr></table>	優先交渉権者との協議により 令和5年6月～令和6年3月 31日の間で決定
優先交渉権者との協議により 令和5年6月～令和6年3月 31日の間で決定		
市有財産賃貸借契約の締結		
地域説明会の実施		
契約期間開始・物件引渡し	令和6年4月1日(月)	

※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 貸付物件

	種別	所在地	構造	延床面積	建築
建物	事務所	南区月潟字下屋敷 1417 番地	鉄筋コンクリート造1階	553.95 m <sup>2</sup>	平成8年
	車庫	南区月潟字下屋敷 1417 番地	軽量鉄骨造	93.21 m <sup>2</sup>	平成8年

※建物内に月潟健康センターが併設されています。

上記延床面積はデイサービスセンター部分のみです。

	所在地	地目	実測面積（建物・屋外駐車場）
土地	南区月潟字下屋敷 1417 番地	宅地	684.66 m <sup>2</sup>

### 4 貸付に関する主な条件

#### (1) 貸付物件の用途

- ① 貸付物件は、老人デイサービス事業（通所介護事業）の用途に供するものとします。
- ② 老人デイサービス事業（通所介護事業）の他に、社会福祉法に規定する第2種社会福祉事業を実施することができるものとします。

#### (2) 貸付期間

市と事業者とは市有財産賃貸借契約を締結し、契約期間は5年とします。  
ただし、契約期間満了後、協議のうえ再契約することができます。

#### (3) 賃貸借料

賃貸借料は、最低賃借料予定額以上で、事業者が提案した価格を基に定めるとします。

最低賃貸借料予定額は以下のとおりです。

年額 978,450 円

#### (4) その他の留意事項

- ① 事業実施のために必要となる施設整備については、事業者は自らの資金負担により行うものとします。
- ② 備品リストに示す備品以外に事業実施のために必要となる備品は、事業者は自らの資金負担により調達するものとします。
- ③ 施設を運営する期間を通じ、施設の運営及び維持管理について、事業者は自らの

資金負担により行うものとします。

(参考) 令和3年度の光熱水費は以下のとおりです。

- ・電気：3,101,222円、使用量 133,480kw
- ・水道：1,983,829円、使用量 2,626 m<sup>3</sup>
- ・ガス：217,582円、使用量 2,433 m<sup>3</sup>

- ④ 施設を運営する期間を通じ、必要となる修繕については、1か所につき60万円（消費税及び地方消費税を含む。）以上のものは市が自己の資金負担により行い、1か所につき60万円（消費税及び地方消費税を含む。）未満のものについては原則として事業者が自己の資金負担により行うものとします。ただし、事業者の責に帰すべき事由による修繕については、金額に関わらず、事業者が修繕を行うこととします。また、建物の躯体部分（壁、柱等）及び建物と一体となって機能する設備については、金額に関わらずその都度協議の上、決定します。
- ⑤ 既存立木等については、本事業の実施にあたり、伐採・移植、移設などを予定する場合は事前に市と協議してください。

## 5 応募

### (1) 応募資格

本貸付への応募者は、次に掲げる資格基準を満たす法人格を有する団体又は複数の団体からなるグループとします。グループによる応募の場合は、1者以上の構成員が下記①の資格基準を、全ての構成員が下記②～⑨の資格基準を満たすものとし、9に記載する資格審査を行います。

- ① 高齢者向け通所介護施設の運営実績がある者であること。
- ② 貸借期間中に継続して管理運営ができる資金力と経営能力、優れた企画力を有し、かつ、計画の実現について過去の経歴及び実績並びに社会的信用を有する者であること。
- 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。
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。
- ⑦ 公租公課を滞納していないこと。
- ⑧ 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。
- ⑨ 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。
- ⑩ 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。
  - ⑪ 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5年5月1日(月))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。
  - ⑫ 複数の団体からなるグループとして登録する場合は、書面により定め、代表の団体を設定することとし、この代表団体は法人格を有するものとします。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、下記のとおりですので、ご注意ください。

- 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のでご了承ください。
- 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、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

8(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、8(2)に記載する受付期間内に新たな構成員によるグループで応募してください。

## (4) 応募の無効

次のいずれかに該当する場合は、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 賃貸借料提案価格の記載事項のうち、提案価格、応募者名その他主要な事項が識別しがたい価格提案
- ③ 賃貸借料提案価格の金額を訂正した価格提案
- 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 強迫による応募
- ⑦ 不正な行為が行われた応募
- 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①④⑤⑥⑦⑧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。

## 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5年4月20日(木) 午後4時30分～午後5時30分

21日(金) 午後4時30分～午後5時30分

24日(月) 午後4時30分～午後5時30分

応募者一人につき1時間程度を予定しており、応募者ごとに日時を調整します。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5年4月17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、16に記載するメールアドレス宛てに送付してください。件名は【現地見学会参加申込】としてください。

## 7 質疑応答

### (1) 受付方法

事業者公募要項等に関して質問がある方(グループによる応募の場合は、代表者)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、16に記載するメールアドレス宛てに送付してください。件名は【質問】デイサービスセンター月潟事業」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のでご注意ください。

### (2) 受付期間

令和5年4月11日(火)から令和5年5月1日(月)まで

### (3) 回答方法

質問に対する回答は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。

## 8 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（グループによる応募の場合は、代表者）は、次に掲げる書類（以下「資格審査書類」という。）を担当・受付窓口まで持参してください。

グループによる応募の場合は、各構成員について②から⑩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 資格基準を満たす旨の誓約書（様式第7号）
- ④ 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）
- ⑤ 法人の登記事項証明書
- ⑥ 定款、規約その他これらに類する書類
- ⑦ 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）
- ⑧ 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）
- ⑨ 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）
- ⑩ 法人印鑑証明書
- 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、84円切手を貼付したもの）

※⑤⑧⑩については、事業者公募要項等の配布開始日（令和5年4月11日（火））以降に発行されたもの。

※⑧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「⑩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5年4月11日（火）から令和5年5月1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、担当・受付窓口へ提出してください。

## 9 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、令和5年5月11日(木)まで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方(グループによる応募の場合は、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(様式第9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、その理由を要求者(グループによる応募の場合は、代表者)に対して書面で通知します。

## 10 建物利用計画の提案

### (1) 建物利用計画提案上の留意事項

建物利用計画の提案にあたっては、次の事項に留意してください。

- ① 貸付の対象範囲は、物件調書で示す土地・建物のすべてとします。一部だけを借り受ける提案はできません。
- ② 既存立木等について、本事業の実施にあたり、伐採・移植、移設などを予定する場合には事前に市と協議してください。

### (2) 建物利用計画における順守項目

- ① 老人デイサービス事業(通所介護事業)を実施する計画としてください。
- ② ①の事業の他に社会福祉法に規定する第2種社会福祉事業を実施することができます。ただし、①の事業実施の妨げにならない規模・範囲とした計画としてください。
- ③ 事業実施のために必要となる施設整備について、事業者は自らの資金負担により行うものとします。

## 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方（グループによる応募の場合は、代表者）は、次に掲げる書類を、①⑩は1部、②～⑨は各10部を担当・受付窓口を持参してください。

- ① 計画審査及び価格審査応募申込書（様式第10号）
- ② 基本的な考え方（様式第11号）A3横・3枚以内
  - ・当該施設の今後の利活用方法概要を記載してください。
- ③ 地域貢献概要書（様式第12号）A3横・1枚
- ④ 事業開始までのスケジュール（様式第13号）A3横・1枚
  - ・契約締結以降の各種申請や引き継ぎ、施設改修に要する予定期間等、事業開始までのスケジュールを記載してください。
- ⑤ 事業年度ごとの収支計画（様式第14号）A3横・2枚以内
- ⑥ 資金計画（様式第15号）A4縦・1枚
- ⑦ 賃貸借料提案価格（様式第16号）A4縦・1枚
  - ・賃貸借料は「賃貸借料提案価格書」にて提出された価格を基に定めることとします。
  - ・賃貸借料は貸付期間の初日（物件引渡し日）から発生しますので、事業開始までの借入金利なども含め、契約期間全体での収支見込みから年額の賃貸借料を算定してください。
  - ・提案価格が、14（2）①の市が定める「最低賃貸借料予定額」（978,450円）を下回った場合は、審査を通過しません。
- ⑧ 事業計画（様式第17号）A3横・1枚
  - ・開館日、開館時間を記載してください。
  - ・事業の実施体制や安全管理、緊急時の対応について記載してください。
- ⑨ 事業実績に関する資料（様式第18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
    - ・類似施設の運営実績や類似の取組実績がある場合、施設の概要、規模、スキーム（所有者、賃貸借の形態等）、運営期間等
    - ・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（応募者（グループによる応募の場合は、代表者）の住所、氏名を記載し、84円切手を貼付したもの）

### (2) 提出期限及び提出方法

令和5年5月26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) 審査方式

建物利用計画（以下「提案計画」という。）及び賃貸借料提案価格（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貸付物件を利用する最優秀提案者及び優秀提案者を決定します。

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選定委員会を設置します。選定委員会の審査結果を踏まえ、市が最優秀提案者及び優秀提案者を決定します。

### (2) プレゼンテーションの実施

- ① 資格審査を通過した方を対象として、令和5年6月上旬（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（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、9（2）の通知と併せてお知らせします。

### (3) 審査

プレゼンテーション終了後に、選定委員会を開催し、それぞれの提案を評価項目に照らして採点します。各選定委員が採点した計画評価点の平均点（小数点第2位切捨）が各提案者に付与されます。

計画評価点の採点後、評価項目に則り、価格審査を行い、各提案者に価格評価点（小数点第2位切捨）を付与します。なお、提案価格が、市が定める最低賃貸借料予定額未満である場合は、審査を通過しません。

計画評価点と価格評価点の合計点（小数点第1位切捨）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、また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、抽選によりそれぞれを選定することとします。

#### (4) 評価項目

審査項目	審査基準	配点
事業運営の確実性・継続性	・事業を継続して行うことができる経営状況であること ・通所介護事業の実績	30点
事業内容	・貸付施設で実施する予定のサービスや収支の見込みについて (事業計画・人員配置・収支見込など)	30点
将来構想	・貸付施設を活用した将来構想について (福祉サービス・地域貢献など)	20点
価格評価	・価格評価＝(提案価格÷最高提案価格)×20 ※提案価格に上限は設けません	20点
計		100点

#### (5) 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 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
- ② 合計点が50点に満たないとき
- ③ 各審査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
- ④ 提案価格が最低貸借料予定額を下回っていたとき
- ⑤ 建物・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

### 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5年6月上旬(予定)に、選定委員会における選定結果を踏まえ、市長が最優秀提案者及び優秀提案者を決定します。決定後、最優秀提案者と市有財産賃貸借契約の優先交渉を行います。

最優秀提案者との締結交渉の結果、合意に至らなかった場合、もしくは、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、優秀提案者と市有財産賃貸借契約の締結交渉を行います。

なお、優秀提案者の地位は、最優秀提案者が市有財産賃貸借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。

#### (2) 最優秀提案者及び優秀提案者決定の通知

決定後、令和5年6月上旬(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。

※ 優秀提案者の地位を辞退したい場合、優秀者の方（グループによる応募の場合は、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（様式第19号）を担当・受付窓口まで持参してください。

### （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方（グループによる応募の場合は、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9号）」を担当・受付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（グループによる応募の場合は、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、提案計画概要及び選定委員の氏名等を、新潟市ホームページに掲載及び担当・受付窓口で供覧に供します（担当・受付窓口での閲覧は、土曜日・日曜日・祝日を除く、午前9時から午後5時まで）。

## 1.4 契約等に関する事項

### （1）契約等の締結

- ① 最優秀提案者（最優秀提案者が市有財産賃貸借契約を締結しない場合は、優秀提案者）は、市との協議が整い次第、速やかに市有財産賃貸借契約書を締結しなければなりません。
- ② 最優秀提案者（最優秀提案者が市有財産賃貸借契約を締結しない場合は、優秀提案者）は、市有財産賃貸借契約の締結をもって本事業の事業者として決定しますが、令和6年3月31日までに4（1）に記載する対象施設の指定の決定を受けることができなかった場合は、契約を解除することがあります。

## (2) 契約等の内容

貸付契約の主な内容は次の通りです。

### ① 賃貸借料

賃貸借料は、「賃貸借料提案価格（様式第16号）」にて提案された価格を基に定めることとします。

貸付物件

	所在地	種別	構造	延床面積	最低賃貸借料 予定額
建 物	南区月潟字下屋敷 1417 番地	事務所	鉄筋コンクリート造	553.95 m <sup>2</sup>	978,450 円 (年額)
		車庫	軽量鉄骨造	93.21 m <sup>2</sup>	
土 地	所在地	種別	地目	実測面積	
	南区月潟字下屋敷 1417 番地	建物部分	宅地	647.16 m <sup>2</sup>	
		屋外駐車場		37.50 m <sup>2</sup>	
	合計			684.66 m <sup>2</sup>	

### ② 賃貸借料の支払い

賃貸借料は貸付期間の初日から発生し、市が指定する期日までに支払っていただきます。

### ③ 契約保証金

この契約は新潟市契約規則（昭和59年新潟市規則第24号）第34条第6号に該当するため、契約保証金は免除します。

### ④ 契約不適合

市有財産賃貸借契約締結日以降、貸付物件が種類、品質又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、賃貸借料の減免若しくは損害賠償の請求又は市有財産賃貸借契約書の解除をすることはできません。

### ⑤ 用途の制限

あらかじめ市の承諾を得ないで事業計画を変更することはできません。

### ⑥ 権利の設定等の禁止

市有財産賃貸借契約期間満了日まで、市の承諾を得ないで、貸付物件に地上権、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をすることはできません。

### ⑦ 実地調査

市有財産賃貸借契約期間満了の日まで、⑤及び⑥に記載する事項の契約履行状況等を確認するため、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。

### ⑧ 違約金

市有財産賃貸借契約期間満了の日までに、⑤、⑥及び⑩に記載する事項及び暴力団

等の排除に関する誓約書兼同意書に記載する事項に違反した場合は、年間賃貸借料の3倍に相当する金額、⑦に記載する事項に違反した場合及び貸付物件の形式変更又は当該物件上に所在する建物その他の工作物等の現状を市の承認を得ずに変更した場合は、年間賃貸借料に相当する金額を違約金として徴収します。なお、この違約金は損害賠償額の予定と解釈しません。

#### ⑨ 原状回復の義務

事業者は、事業期間満了後、原則として、市が承認した部分を除き、貸付物件を、自己の責任と費用で原状に回復し、市に返還することとします。

#### ⑩ 転貸についての留意事項

事業者が賃借権の全部又は一部を第三者に譲渡することはできません。

転貸しようとする場合は、市との協議事項や合意事項を継承することとし、事前に書面により市の承諾を得てください。

#### ⑪ 維持管理

本施設の貸付後、維持管理については、事業者が自己の負担で行うものとします。具体的には、次に記載した費用を想定しています。

- ・光熱水費
- ・貸付範囲で発生するごみ処理費用
- ・貸付範囲の設備又はこれに類する機器の維持管理費用（法定点検、清掃等）
- ・本事業として機械警備が必要となる場合の維持管理費用
- ・貸付範囲で必要となる除草費用
- ・貸付範囲で必要となる立木の維持管理費用
- ・備品及び消耗品
- ・その他貸付範囲の使用に伴い発生する一切の費用

#### ⑫ 施設修繕

本施設の運営にあたって必要となる修繕については、1か所につき60万円（消費税及び地方消費税を含む。）以上のものは市が自己の資金負担により行い、1か所につき60万円（消費税及び地方消費税を含む。）未満のものについては原則として事業者が自己の資金負担により行うものとします。ただし、事業者の責に帰すべき事由による修繕については、金額に関わらず、事業者が修繕を行うこととします。

また、建物の躯体部分（壁、柱等）及び建物と一体となって機能する設備については、金額に関わらずその都度協議の上、決定します。

#### ⑬ 地域説明会

事業者は市有財産賃貸借契約による契約締結後、市が設営する地域説明会において、事業について説明していただきます。地域説明会での意見等は、長期的に地域と良好な関係を築いていくため、可能な限り事業の実施・運営への反映に努めてください。紛争等が生じた場合は、事業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。

その他、必要に応じて市が地域住民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。

#### ⑭ 費用負担

市有財産賃貸借契約に関して必要な費用は、事業者の負担とします。

#### ⑮ 連帯保証人

契約締結に当たっては、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

## 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

- ・新潟市指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営の基準に関する条例(平成24年12月21日条例第88号)
- ・新潟市財産条例(平成25年3月22日条例第5号)
- ・新潟市契約規則(昭和59年3月30日規則第24号)
- ・新潟市公有財産規則
- ・新潟市公有財産事務取扱要領

## 16 担当・受付窓口

〒950-1292 新潟市南区白根1235

新潟市 南区役所健康福祉課

電話：025-372-6320

FAX：025-372-4033

メール：kenko.s@city.niigata.lg.jp

## 市有財産賃貸借契約書（案）

貸付人新潟市（以下「甲」という。）と借受人（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産賃貸借契約を締結する。

（総則）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付物件が市有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

（貸付物件）

第2条 甲は、甲が所有する次の財産（以下、「貸付物件」という。）を乙に貸し付け、乙はこれを借り受ける。

所在・地番	区分	地目・種類	面積
南区月潟字下屋敷 1417番地	土地	宅地	684.66 m <sup>2</sup>
南区月潟字下屋敷 1417番地	建物	デイサービスセンター	553.95 m <sup>2</sup>
		車庫	93.21 m <sup>2</sup>

（使用目的）

第3条 乙は、貸付物件を、老人福祉法第5条の2第3項による老人デイサービス事業の用途に自ら供さなければならない。

（貸付期間）

第4条 貸付期間は、令和6年4月1日から令和11年3月31日までとする。

（貸付料）

第5条 貸付料は、年額〇〇〇円とする。

（貸付料の納付）

第6条 前条に定める貸付料は、次に定めるところにより甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。

回数	納付金額	納付期限	備考
第1回	〇〇円	4月30日	納付期限が、日曜日、土曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日にあたる場合は、これらの日の翌日をもってその納付期限とする。
第2回	〇〇円	7月31日	
第3回	〇〇円	10月31日	
第4回	〇〇円	1月31日	
計	〇〇円		

(貸付料の改定)

第6条の2 甲は、貸付物件の価格が上昇し、貸付料が不相当になったときは、第5条の規定にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。

2 甲は、前項に定める貸付料の改定のときは、納付金額及び納付期限を遅滞なく乙に通知するものとし、乙はこれに同意するものとする。

(光熱水費等の負担)

第7条 使用財産に附帯する設備の使用にかかる光熱水費等の実費について、甲の請求がある場合は、甲の定める方法により当該実費を支払わなければならない。

(修繕費の負担)

第8条 貸付物件の修繕については、1か所につき60万円（消費税及び地方消費税を含む。）以上のものについては甲が自己の費用と責任において実施するものとし、1か所につき60万円（消費税及び地方消費税を含む。）未満のものについては原則として乙が自己の費用と責任において実施するものとする。ただし、事業者の責に帰すべき事由による修繕については、金額に関わらず、事業者が修繕を行うこととする。また、建物の躯体部分（壁、柱等）及び建物と一体となって機能する設備については、金額に関わらずその都度協議の上、決定する。

(遅延損害金)

第9条 乙は、第5条による貸付料、第7条による光熱水費及び第16条による違約金を甲が定める納入期限までの納入しない場合には、納入期限の翌日から納入した日までの期間について、新潟市公有財産規則（昭和59年規則第19号）で定める割合により算定した遅延損害金を甲に支払わなければならない。

(権利譲渡等の禁止)

第10条 乙は、甲の承認を得ないで貸付物件を第三者に転貸し又は乙が建設した建物その他の工作物に賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利を設定してはならない。

2 乙は、甲の承認を得ないで貸付物件の賃借権を第三者に譲渡してはならない。

(契約不適合の際の責任)

第11条 乙は、民法、商法及び本契約のその他の条項にかかわらず、貸付物件が種類、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、貸付料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。

(使用上の制限)

第12条 乙は、貸付物件の形質変更又は当該物件上に所在する建物その他の工作物等の現状を変更しようとするときは、事前に書面をもって甲に申請し、甲の承認を受けなければならない。

2 甲は、前項に定める申請があったときは、その可否の決定を書面により乙に通知するものとする。

(物件保全義務等)

第13条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、貸付物件が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責任を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責任を果たした場合には、乙に求

償することができるものとする。

(実地調査等)

第14条 甲は、甲が必要と定めるとき、乙に対し必要な事項を実地調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

(貸付物件の引き渡し)

第15条 甲は、第4条に定める貸付期間の初日に貸付物件を乙に引き渡す。

(違約金)

第16条 乙は、第4条に定める貸付期間中に、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 第3条または第10条に定める義務に違反又は第17条の2に該当した場合は、金〇〇〇円(貸付料年額の3倍の額)

(2) 第12条第1項又は第14条に定める義務に違反した場合は、金〇〇〇円(貸付料年額)

2 前項に定める違約金は、第21条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約解除)

第17条 甲は、次の各号の一に該当する場合は、この契約を解除することができる。

(1) 甲又は他の公共団体において、貸付物件を公用又は公共の用に供するため必要とする場合

(2) 乙がこの契約に定める条項に違反した場合

(暴力団排除措置による契約解除)

第17条の2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、催告を要することなく契約を解除することができる。この場合において、解除により乙に損害があっても、甲はその損害の賠償の責任を負わないものとする。

(1) 暴力団又は暴力団員(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または同第3条に規定する暴力団員をいう。以下「暴力団員等」という。以下この項において同じ。)であると認められる場合

(2) 役員等(乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは営業所の代表者その他これらと同等の責任を有する者をいい、法人以外の団体である場合は代表者、理事その他これらと同等の責任を有する者をいう。以下この項において同じ。)が暴力団員等であると認められる場合

(3) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる場合

(4) 役員等が自己、その属する法人その他の団体若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって暴力団員等を利用したと認められる場合

(5) 役員等が、暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的または積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していると認められる場合

(6) 役員等が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すると認められる場合

(貸付物件の返還)

第18条 乙は、第4条に定める貸付期間が満了した場合又は前2条の規定により契約が解除されたときは、自己の負担において貸付物件を現状に回復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が必要ないと認めた場合はこの限りでない。

2 乙が、前項に定める措置を履行しない場合において甲がこれを執行したときは、それに要した費用は、すべて乙が支弁するものとする。

(貸付料の精算)

第19条 甲は、第17条または第17条の2の定めにより契約が解除された場合には、既納の貸付料を日割で精算し、未経過期間にかかる貸付料を乙に還付するものとする。

(有益費等の請求券の放棄)

第20条 乙は第4条に定める貸付期間が満了し、契約が更新されないとき又は第17条若しくは第17条の2の規定により契約が解除された場合において、貸付物件を返還しようとするときは、乙が支出した必要経費又は有益費等があってもその償還等の請求をすることができないものとする。

(損害賠償)

第21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、その損害を賠償しなければならない。

(契約の費用)

第22条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(特約または特例等の措置)

第23条 この契約についての特約又は特例その他必要な事項については、別紙により定める。

(連帯保証契約)

下記枠内から選択する	
①連帯保証人が個人の場合	(連帯保証契約) 第24条 連帯保証人は、甲に対し、乙が本契約上負担する一切の債務を極度額〇〇万円の範囲内で連帯して保証する。
②連帯保証人が法人の場合	(連帯保証契約) 第24条 連帯保証人は、甲に対し、乙が本契約上負担する一切の債務を連帯して保証する。

(協議)

第25条 この契約に定めのない事項について問題が生じたとき、又はこの契約条項の解釈について疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ解決するものとする。

(裁判管轄)

第26条 本契約に関する訴えの管轄は、新潟市を管轄区域とする新潟地方裁判所とする。

本契約を証するため本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ各自その1通を保有する。

年 月 日

貸付人 (甲) 新潟市中央区学校町通1番町602番地1  
新潟市  
新潟市長 中原 八一

借受人 (乙) 住所  
氏名 印

連帯保証人 住所  
氏名 印

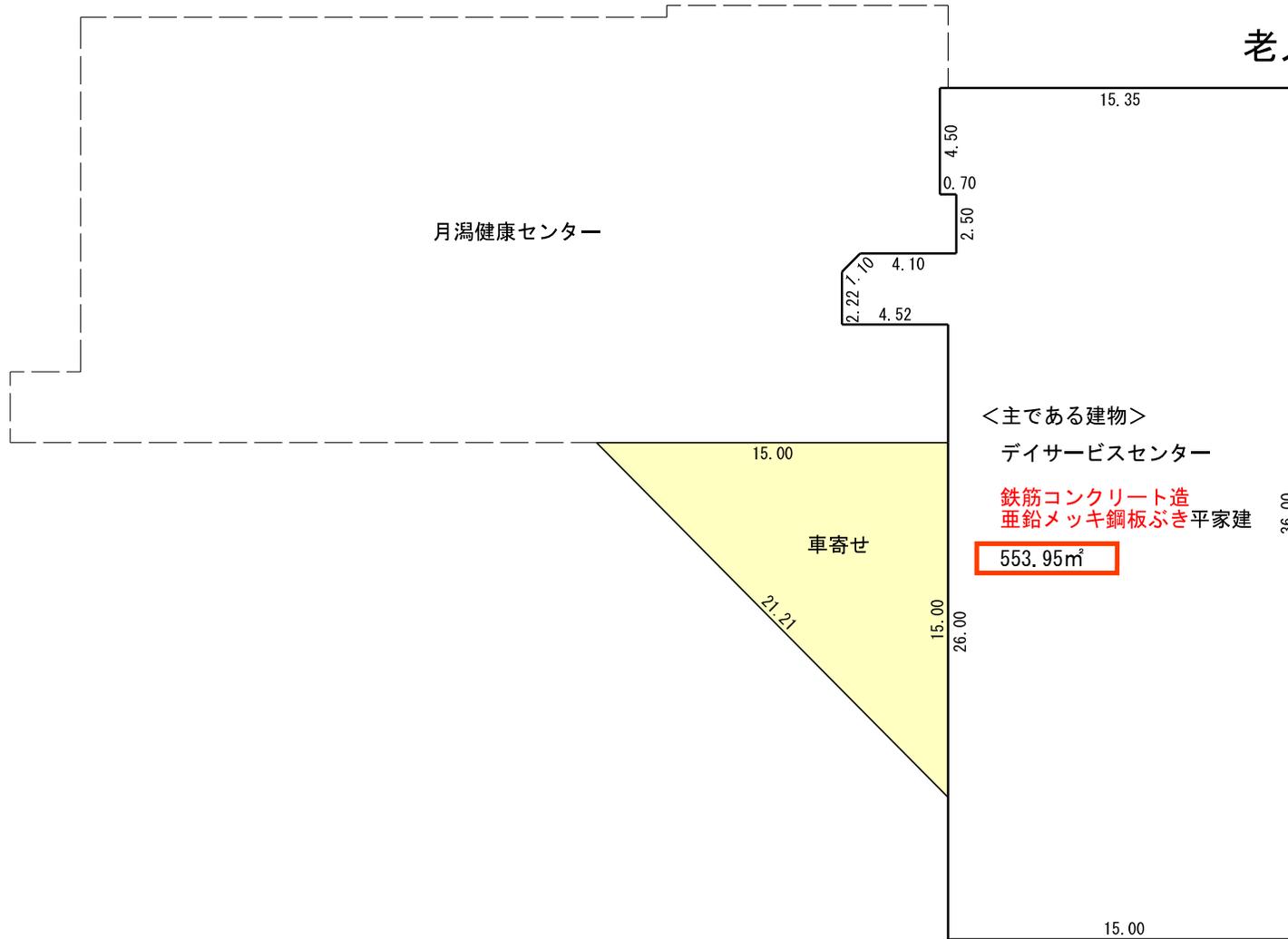
## 參考資料

## 老人デイサービスセンター月漏備品リスト

No.	品名	数量	備考
【通常備品】			
1	傘立て	1	
2	食堂テーブル大	2	
3	食堂テーブル小	2	
4	食堂イス	13	
5	こたつ	1	
6	腰掛長椅子	1	
7	更衣ロッカー	5	
8	事務用両袖机	1	
9	両袖椅子	1	
10	応接セット	1	
11	ビジネスキッチン	1	
12	カラオケセット	1	
13	特殊寝台	5	
14	L字バー	4	
15	ベットテーブル	2	
16	特殊浴槽	1	
17	油圧式ストレッチャー	1	
18	車椅子	5	
19	回診台	1	
20	吸引器	1	
21	検収室一槽シンク	1	
22	検収室ロッカー	1	
23	水切り一槽シンク	1	
24	まな板殺菌保管庫	1	
25	一槽シンク	1	
26	オープン付ガスレンジ	1	
27	ガス炊飯器	1	
28	作業台	1	
29	調理台	2	
30	ダスト付2槽シンク	1	
31	食器食堂保管庫	1	
32	食器戸棚	1	

# 老人デイサービスセンター月潟

S=1:200



<主である建物>

デイサービスセンター

鉄筋コンクリート造  
亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

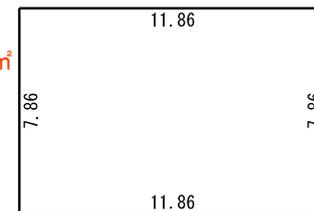
553.95㎡

1台分の面積=5.00m × 2.50m = 12.50㎡

2.50			
1	2	3	4
職員	職員	職員	職員
5	6	7	8
職員	職員	職員	職員

12.50㎡ × 3 = 37.50㎡

1	2	3
公用車	公用車	公用車



<附属建物>

車庫・物置

鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

1階 93.21㎡ 2階 93.21㎡

【南区月潟健康センター】

○ 位置図



○ 月潟健康センター 平面図

