

**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  
(旧潟東東小学校)**

**令和5年12月**

**新潟市西蒲区地域総務課**

## 目 次

◆市有財産の貸付のご案内	ページ
1 募集の趣旨	1
2 主な募集手続の流れ	2
3 物件	3
4 応募	
(1) 応募資格	3
(2) 応募に当たっての留意事項	4
(3) 応募の辞退	4
(4) 応募の無効	5
5 現地確認	
(1) 現地確認の実施	5
(2) 申込方法	5
6 質疑応答	
(1) 受付方法	5
(2) 受付期間	5
(3) 回答方法	6
7 資格審査書類の受付	
(1) 審査に必要な書類	6
(2) 受付期間	6
8 資格審査	
(1) 審査	7
(2) 審査結果の通知	7
(3) 審査への異議等	7
9 審査方式（計画審査及び価格審査）	7
10 建物・土地利用計画の提案	
(1) 建物・土地利用計画提案上の留意事項	7
(2) 建物・土地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	8
(2) 受付期間	10
12 計画審査及び価格審査	
(1) プレゼンテーションの実施	10
(2) 審査	10
(3) 評価項目	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 物件調書	16
17 担当・受付窓口	17

◆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	現地見学会参加申込書
様式第4号	質問書
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	資格基準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
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	レイアウト計画書
様式第14号	事業開始までのスケジュール
様式第15号	事業年度ごとの収支計画
様式第16号	資金計画
様式第17号	賃貸借料提案価格
様式第18号	施設運営
様式第19号	事業実績に関する資料
様式第20号	辞退届

◆参考資料

- 1 各階平面図
- 2 敷地図
- 3 契約書案

## 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

新潟市（以下、「市」という。）は、人口約76万人を有する新潟県の県都であり、国際空港や港湾、新幹線、高速道路網などが整備された交通拠点であると同時に、国内最大の水田面積を持つ大農業都市でもあります。

旧潟東東小学校は、昭和33年の開校以来、多くの子どもたちを見守ってきた教育の場であるとともに地域コミュニティ活動の場でもありましたが、平成28年3月末をもって潟東西小学校・潟東南小学校と統合し、58年の歴史に幕を下ろしました。

市では、民間事業者のノウハウを活かし、旧潟東東小学校の既存建物等及び敷地の有効活用を図るとともに、周辺環境との調和に配慮し、地域に貢献できる活用を目指しています。

この募集において、旧潟東東小学校を借り受けて利活用する民間事業者を募集します。応募される方は、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

公募要項の配布	令和5年12月4日(月) ～令和6年1月12日(金)
現地見学会の参加申込〆切	令和5年12月15日(金)
現地見学会の開催	令和5年12月18日(月)
質問受付期間	令和5年12月4日(月)～12月25日(月)
資格審査書類受付期間	令和5年12月4日(月) ～令和6年1月12日(金)
資格審査結果の通知	令和6年1月18日(木)
計画審査及び価格審査書類受付期間	令和6年1月19日(金) ～令和6年2月16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6年2月下旬(予定)
最優秀提案者の決定	令和6年3月上旬(予定)
最優秀提案者との協議・調整	優先交渉権者との協議により 令和6年3月～6月1日の 間で決定
地域説明会の実施	
市有財産賃貸借契約の締結・契約期間開始	

※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 物件

● 貸付物件は以下のすべてです。そのうち「建物（小学校・体育館）」と「土地（小学校敷地）」の借用は必須とします。

● 土地のうち、「駐車場」と「学校林跡地」は任意に借用を選択できます。

※ただし、貸付面積と実測面積との違いが判明しても貸付料には影響しない。

#### 【 必須 】

	所在地	種類	構造	床面積
建物	西蒲区井随 132 外	小学校	鉄筋コンクリート造 地上 2 階建 昭和 5 8 年建築	2,495 m <sup>2</sup>
	西蒲区井随 132 外	体育館	鉄筋コンクリート造 地上 2 階建 昭和 5 8 年建築	672 m <sup>2</sup>
	計			3,167 m <sup>2</sup>

	所在地	種類	地目	面積
土地	西蒲区井随 132 外 7 筆	学校敷地	学校用地	19,415.23 m <sup>2</sup>

#### 【 任意 】

	所在地	種類	地目	面積
土地	西蒲区大原 2374-1 外 2 筆	駐車場	雑種地	2,631.08 m <sup>2</sup>
	西蒲区大原 2391	学校林跡地	雑種地	1,711.52 m <sup>2</sup>

※貸付物件の詳細は、物件調書に記載のとおりです。

### 4 応募

#### (1) 応募資格

審査への応募者は、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、全ての構成員が資格基準を満たすものとします。

- ① 賃貸借期間中に継続して管理運営ができる十分な資金力と経営能力、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。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 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。

- ⑥ 公租公課を滞納していないこと。
- ⑦ 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。
- ⑧ 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。
- ⑨ 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。
- ⑩ 正当な理由がなく新潟市公有財産事務取扱要領（廃止前の新潟市普通財産公募処分事務実施要領を含む）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6年1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。
- ⑪ 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、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

7（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、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、7（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 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
- ④ 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
- ⑤ 賃貸借料提案価格の金額を訂正した価格提案
- 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 現地確認

#### (1) 現地確認の実施

審査への応募を希望される事業者向けに、現地見学会を令和5年12月18日(月)に開催します。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。

#### (2) 申込方法

参加を希望される場合は、令和5年12月15日(金)までに「現地見学会参加申込書(様式第3号)」に担当者の氏名等必要事項を記入の上、**17**に記載するE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。

### 6 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4号)」に質問及び必要事項を記入の上、**17**に記載するEメールアドレス宛てに送付してください。件名は【旧潟東東小学校プロポーザル質問】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12月 4日(月)～12月25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。

## 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（以下「資格審査書類」という。）を担当・受付窓口まで持参又は、郵送で提出してください。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。

なお、グループによる応募の際に、法人登記のない任意団体がグループに含まれる場合、当該任意団体にかかる資格審査書類で、該当のない項目の書類は提出不要です。

- 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 法人の登記事項証明書
- ④ 定款、規約その他これらに類する書類
- ⑤ 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）
- ⑥ 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）
- ⑦ 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）
- ⑧ 法人印鑑証明書
- ⑨ 資格基準を満たす旨の誓約書（様式第7号）
- ⑩ 暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書（様式第8号）
- ⑪ 資格審査結果通知のための長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）

※③⑥⑧については、発行後3か月以内のもの。

※⑥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「⑧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12月4日（月）から令和6年1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、お越してください。

郵送の場合には、配達証明付書留郵便とし、1月12日必着とします。その場

合、事前に郵送提出の旨を電話で連絡してください。

## 8 資格審査

### (1) 審査

令和6年1月15日(月)に審査します。

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

令和6年1月18日(木)に、審査を通過した方(グループによる応募の場合は、代表者)に対してはその旨及び11(1)に記載する審査に必要な書類の提出の要請を、通過しなかった方(グループによる応募の場合は、代表者)に対してはその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。

### (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。

## 9 審査方式(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、建物・土地利用計画(必ず順守していただく内容と創意工夫の上で提案していただく内容があります。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事業者を決定します。ただし、価格審査の対象は必須部分の提案価格のみとします。

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、新潟市が事業者を決定します。

## 10 建物・土地利用計画の提案

### (1) 建物・土地利用計画提案上の留意事項

建物・土地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。ただし駐

車場と学校林跡地の借用は任意で選択できるものとします。

- ② 当地には、校舎や体育館のほか、物置・プール・遊具等の工作物もありますが、解体せずに、土地とともに現状での貸付とします。  
(※プール用の水道メーターが現在校舎の配管へ接続されています。プールとして利用する場合はプールの配水管への再接続工事等が必要となります。)
- ③ 潟東東小学校として使用されていた際（平成27年度）の光熱水費は以下のとおりです。
  - ・電気：2,031,564円、使用量57,583kw
  - ・水道（校舎）：244,380円、使用量597m<sup>3</sup>（下水道なし）
  - ・水道（プール）：167,632円、使用量760m<sup>3</sup>（下水道なし）
  - ・ガス：744,370円、使用量7,338m<sup>3</sup>
- ④ 既存立木や銅像等については、地域住民にとって思い入れのあるものですので、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。
- ⑤ 水道については、現在飲料水としての利用を中止しています。  
事業開始時、飲料水として利用する場合には借受人の負担で貯水槽の清掃が必要となります。

## **(2) 建物・土地利用計画における順守項目**

- ① 本市の公共施設について、その老朽化や利用需要の変化などの課題に対応し、効率的な管理・利活用など経営的な視点に基づく取り組みを進めるため、「新潟市財産経営推進計画」を策定しました。  
この計画を受け、旧潟東東小学校は地域の活性化につながる事業を実施することとします。
- ② 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10年を上限とします。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 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。
- ④ 施設を運営する期間を通じ、施設の運営及び維持管理並びに必要な修繕について、事業者は自らの資金負担により行うものとします。
- ⑤ 貸付物件の使用目的により建築基準法及び消防法等関係する法令に適合するため必要な改修は、事業者の負担と責任により、確実に実施するものとします。
- ⑥ 旧潟東東小学校周辺には避難所となる公共施設がないことから、災害時における「地域の一時的な避難場所」として、建物の一部を開放していただきますので、事業計画策定の際はご留意ください。

## **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**

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、①⑪は1部、②～⑩は各10部を担当・受付窓口まで持参してください。

- 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
  - ・地域の活性化につながる事業の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
  - ・計画の実行による潟東地域の活性化や、潟東地域の住民の安全・安心に資する施設の活用、近隣への配慮に関する工夫などを記載してください。
  - ・日常的又は定期的な地域住民あるいは市民を対象とした地域貢献の概要を記入してください。
- ④ レイアウト計画書（様式第13号）A3横・5枚以内
  - ・敷地全体のレイアウト図を記載してください。
  - ・各建物のレイアウト図（各階平面プラン）を記載してください。また、一時的な避難場所として開放する箇所を分かるように記載してください。
  - ・その他レイアウト構成を説明するために必要な事項（鳥瞰イメージ、写真イメージ等）があれば記載してください。
- ⑤ 事業開始までのスケジュール（様式第14号）A3横・1枚
  - ・契約締結以降の施設改修の設計期間、工事期間、各種申請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。
- ⑥ 事業年度ごとの収支計画（様式第15号）A3横・2枚以内
  - ・契約期間中の事業運営、またレイアウト計画にかかる改修費等を含めた収支計画及び資金計画を記載してください。
- ⑦ 資金計画（様式第16号）A4縦・1枚
- ⑧ 賃貸借料提案価格（様式第17号）A4縦・1枚
  - ・賃貸借料は貸付期間の初日から支払いが必要となりますので、事業開始までの借入金利息なども含め、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。
  - ・価格審査の対象は必須部分の提案価格のみです。
  - ・賃貸借料提案価格が、市が定める「最低賃貸借料予定額」を下回った場合は、審査を通過しません。
- ⑨ 施設運営（様式第18号）A3横・1枚
  - ・開館日、開館時間を記載してください。
  - ・事業の実施体制を記載してください。
  - ・広報計画を記載してください。
  - ・その他中長期的な管理運営の考え方について記載してください。
- ⑩ 事業実績に関する資料（様式第19号）A3横・1枚
  - ・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）、運営期間等を記載してください。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。
- ⑪ **13（2）**に記載する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）受付期間

令和6年1月19日（金）から令和6年2月16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、お越してください。

郵送の場合には、配達証明付書留郵便とし、2月16日必着とします。その場合、事前に郵送提出の旨を電話で連絡してください。

## 12 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方を対象として、令和6年2月下旬（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辞退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、**8（２）**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、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。ただし、価格審査の対象は必須部分の提案価格のみとします。なお、提案価格が、新潟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。

### (3) 評価項目

審査項目		審査基準	配点
<b>計画評価</b>			80 点
内容評価	活用内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 潟東地域の活性化に資する内容であること (雇用の創出、人材の育成、交流人口・関係人口の増加 など)</li> <li>・ 地域特性を活かした内容であること</li> </ul>	25 点
	地域への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 潟東地域の住民の安全・安心に資する施設の活用方法であること</li> <li>・ 近隣への配慮を行っていること</li> </ul>	25 点
確実性評価	事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業開始までのスケジュール、実施体制が妥当であること</li> <li>・ 事業開始までに必要な申請等の手続きに見通しが立っていること</li> </ul>	10 点
	事業運営の確実性・継続性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業開始後の収支計画が妥当であること</li> <li>・ 事業を継続して行うことができる計画であること</li> <li>・ 事業開始に必要な改修費等の資金計画が妥当であること</li> </ul>	20 点
<b>価格評価</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 価格評価点 = 賃貸借料提案価格 ÷ 最高価格 × 20 (小数点第 2 位切捨)</li> </ul> <p>※ 1 審査対象は必須部分のみ</p> <p>※ 2 提案価格が最低賃貸借料予定額未満である場合は審査を通過しない</p>	20 点
計			100 点

## 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

令和 6 年 3 月上旬 (予定) に、選定委員会における選定結果を踏まえ、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 6 年 3 月中旬 (予定) に、**12 (2)** の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方 (グループによる応募の場合は、代表者) 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方 (グループによる応募の場合は、代表者) 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方 (グループによる応募の場合)

合は、代表者)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、最優秀提案者が締結期限までに**14(1)**に記載する市有財産賃貸借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。

※ 優秀提案者の地位を辞退したい場合は、優秀提案者の方(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20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(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受付等窓口で供覧に供します(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)。

## 14 契約等に関する事項

### (1) 契約等の締結

事業者は、内装等工事着手前までに、市と市有財産賃貸借契約を締結しなければなりません。

なお、市有財産賃貸借契約の締結をもって、最優秀提案者は本事業の事業者として決定します。

## (2) 契約等の内容

貸付契約の主な内容は次のとおりです。

### ① 賃貸借料

賃貸借料は、「賃貸借料提案価格（様式第17号）」にて提案された価格の年額を基に定めることとします。

なお、貸付期間に1年に満たない期間がある場合は、貸付料年額を日割りで計算し貸付料とします。

### ② 最低賃貸借料予定額

本事業者公募における最低賃貸借料予定額を以下のとおり定めます。

「駐車場」や「学校林跡地」の借用も希望する場合は、「賃貸借料提案価格（様式第17号）」に必須部分とは別に提案価格を年額で記載してください。（ただし審査対象となるのは必須部分の提案価格のみです。）

### ア 貸付物件（必須）

	所在地	種類		最低賃貸借料 予定額(年額)
建物	西蒲区井随 132 外	小学校	構造	鉄筋コンクリート造 地上2階建
	西蒲区井随 132 外	体育館		
土地	西蒲区井随 132 外 7 筆	学校敷地	地目	学校用地
535,603 円				

### イ 貸付物件（任意）

	所在地	種類	地目	最低賃貸借料 予定額(年額)
土地	西蒲区大原 2374-1 外 2 筆	駐車場	雑種地	257,300 円
	西蒲区大原 2391	学校林跡	学校用地	139,300 円

### ③ 賃貸借料の支払い

賃貸借料は、年額の1/4を4半期ごとに市が指定する期日までに支払っていただきます。

### ④ 契約保証金

契約保証金は、賃貸借料一年分の額とし、契約締結までに一括で支払っていただきます。契約保証金の納付がない場合は契約を締結できません。

なお、契約保証金は、契約満了後に、債権債務を相殺（未払いの賃貸借料、契約満了日までの損害金等の債務を控除した残額を返還）した上で、無利息で返還します。

また、保証金返還請求権の譲渡又は質入れは認めません。

⑤ 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の解除をすることはできません。

⑦ 用途の制限

あらかじめ新潟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。

⑦ 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、新潟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また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。

⑧ 実地調査

市有財産賃貸借契約期間満了の日まで、⑥及び⑦に記載する事項の契約履行状況等を確認するため、新潟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。

⑨ 違約金

市有財産賃貸借契約期間満了の日まで、⑥及び⑦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。

⑩ 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、土地・建物とも契約前の状態にし、市に返還することとします。

⑪ 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。

⑫ 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な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
- ・備品及び消耗品費
- ・その他貸付範囲の使用に伴い発生する一切の費用

⑬ 施設修繕

閉校後8年が経過しているため施設の老朽化や損傷が進んでいる場合があります。事業を開始するにあたって修繕の必要が生じた場合、貸付契約後、事業者が自己の負担で行うものとします。応募にあたっては、あらかじめ関係法令につ

いて応募者において確認を行ってください。なお、貸付物件の大規模修繕が生じ、事業者が修繕費を負担できず事業存続が難しい場合は貸付契約を中途解約するものとします。

なお、インフラの現況については以下の通りです。

- ・水道：受水槽の修繕中（なお、校内では、トイレの水洗など一部に使用不可の箇所あり、別途修繕が必要）
- ・電気：使用可能（校内の一部に使用不可の箇所あり、修繕が必要）
- ・ガス：使用可能（校内の空調設備、FF暖房機など一部に使用不可の箇所あり、修繕及び機器の入替が必要）
- ・浄化槽：浄化槽の修繕中（使用する前に浄化槽の清掃が別途必要）
- ・消防：使用可能（ただし、消火器の入替、一部の火災報知器等の取替など修繕が必要。）

#### ⑭ 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。

#### ⑮ 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。

#### ⑯ 連帯保証人

次のいずれかの要件を満たす連帯保証人を設定してください。

(ア) 新潟市内に居住を有し、引き続き2年以上の間、固定資産税年額1万円以上を収めている者

(イ) 新潟市内に居住を有し、固定した収入をもって独立の生計を営む者

(ウ) 新潟市内に事務所を有し、当該債務の保証能力を有する団体

※契約時には連帯保証人の、納税証明書、所得証明書の写しを提出してください。また、事務所を有する団体は、財務諸表の経営関係資料の写しを提出してください。（証明書発行手数料は各自の負担によるものとします。）

※連帯保証人が個人で、かつ、事業用の債務保証の場合、債務者は、連帯保証人に対し、債務者の財務に関する情報を提供する義務があります。情報提供したことの確認のため、情報提供確認書を提出してください。（情報提供確認書の様式は契約時にお渡しします。）

## 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。



## 16 物件調書

所在地	西蒲区井随 1 3 2 番、1 3 2 番 4、1 3 3 番、1 3 4 番、1 3 6 番 西蒲区大原 2 3 7 4 番 1、2 3 7 5 番 1、2 3 7 6 番、2 3 8 5 番、 2 3 8 5 番 2、2 3 9 1 番、2 3 9 6 番 1				
地積	23,757.83 平方メートル	地目	学校用地、雑 種地	建物・土地 形状	参考資料集 1～2のとおり
接続道路の幅員 及び構造	舗装道路（市道大原番屋線、潟東 1-61 号線、潟東 1-295 号線、潟東 1-311 号線）に接する。				
法令等に基づく 制限	都市計画区域	市街化調整区域			
	用途地域	なし			
	建ぺい率	70	容積率	200	
	その他の制限	絶対高制限 なし 防火・準防火地域 なし 道路斜線制限 $\triangle 1.5$ 隣地斜線制限 $31\text{m} + \triangle 2.5$			
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	電話番号	
	電気	引込み済	東北電力(株)	0120-175-266	
	上水道	引込み済	新潟市水道局	0120-411-002	
	ガス	引込み済	蒲原ガス(株)	0256-72-3337	
交通機関	バス	太陽交通新潟有限会社「上熊谷」まで約 474 メートル			
	鉄道	J R 「越後曾根駅」まで直線距離 6,460 メートル			
公共施設 (現地から)	施設名		現地からの直線距離		
	西蒲区役所潟東出張所		約 762 メートル		
	西蒲警察署		約 6,800 メートル		
	西蒲消防署		約 8,470 メートル		
参考事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当地において土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 75 号）に基づく土壌汚染状況調査を実施していません。</li> <li>・当地は文化財保護法（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。</li> <li>・看板等を設置する場合には、新潟市屋外広告物条例（平成 7 年条例第 59 号）に従って設置するほか、屋外照明等の使用等に当たっては、周辺の環境に配慮してください。</li> <li>・当該物件は市街化調整区域内に存するので、<u>建築物の建築</u>、<u>用途変更等の際</u>には都市計画法に基づく許可申請等の手続きが必要な場合があります。詳しくは西蒲区役所建設課にご相談ください。</li> </ul>				

## 17 担当・受付窓口

〒953-8666

新潟市西蒲区巻甲2690番地1

新潟市 西蒲区役所 地域総務課

電話：0256-72-8161

FAX：0256-72-6022

メール：[chiikisomu.nsk@city.niigata.lg.jp](mailto:chiikisomu.nsk@city.niigata.lg.jp)