京ヶ瀬中学校グラウンドの一部用地に係る
公募型プロポーザル実施要領

令和８年１１月

阿賀野市　財務課

目次

1	募 集 の 趣 旨	・・・1ページ
2	物件情報	・・・1ページ
3	売却の流れについて	・・・3ページ
4	売却に係る諸条件	・・・3ページ
5	プロポーザル方式の流れ	・・・6ページ
6	参　加　資　格	・・・6ページ
7	質　疑　応　答	・・・7ページ
8	現地見学会について	・・・7ページ
9	提案・申込手続	・・・ 8ページ
10	審査方法等	・・・10ページ
11	契約手続	・・・12ページ
12	その他	・・・12ページ

1　募集の趣旨

阿賀野市姥ヶ橋地内に存在する京ヶ瀬中学校グラウンドの一部（以下、売却予定地という。）を民間活用による有効活用を図るため、売却します。

売却予定地は、周辺には市立図書館や小中学校、保健福祉センターといった施設が設置されていることから、「阿賀野市総合計画」の分野別政策である 「子どもと子育て世代への支援」及び「高齢者・障がい者福祉の充実」に対して重要な役割を担っています。

今回の売却は、周辺施設との連携を図りながら、周辺施設へ波及効果のある事業を実施する民間事業者への売却を目的としています。

売却に当たっては、本募集の趣旨を十分に理解し、売却後の事業計画と提案価格を総合的に評価し、最も優れた提案を行った申込者を「最優秀提案者」として選定するプロポーザル方式で実施します。

2　物件情報

(1) 売却予定地の概要

所 在 地	新潟県阿賀野市姥ヶ橋 802-2
地目	雑種地
土地面積	10,039.95 ㎡
土地の権利状況	阿賀野市所有
都市計画等による制限	都市計画区域内（非線引き）
建ぺい率	70%
容 積 率	200%
接道状況	市道緑岡城線及び姥ヶ橋中央線に接している。
現 況	樹木が点在している。（市では伐採・抜根は行いません。）
（その他）	敷地内の立入りは、現地見学会のみ可能です。

（2）範囲図



（3）売却予定地に関する留意事項

① 売却予定地は、京ヶ瀬中学校グラウンドとして利用していた土地です。

② 売却予定地は、現状での引渡しとなります。そのため、現地及び周辺環境の状況は、現地見学会に参加するなど申込者自身で確認してください。

3　売却の流れについて

本プロポーザルにおいて、民間事業者のノウハウを最大限に活かせるように、市では特定の面積を設定せず、申込者の提案する面積を売却します。そのため、以下の手順で、売却を実施します。

1　プロポーザル方式における、最優秀提案者の決定

本要領に基づき、売却を実施する最優秀提案者の決定を行います。

プロポーザル方式の流れについては、本要領６ページ以降を確認してください。

2　契約書の締結

阿賀野市と最優秀提案者で、契約書（例）をもとに、売買契約を締結します。

3　最優秀提案者が、分筆登記を行う。

契約締結後、プロポーザル方式において提案のあった範囲の分筆登記（測量を含む一切の手続き）を、最優秀提案者が行います。

4　分筆登記後、分筆された面積を基準に売買代金を支払う。

分筆登記完了後、分筆された面積を基準に売買代金の計算を行い、代金を全額納付していただきます。

5　売買代金の支払を確認後、市から所有権移転を行う。

買受代金の納入があったときに所有権が移転するものとし、売却予定地の引渡しがあったものとします。その後、所有権移転登記及び買戻しの特約登記を行います。

4　売却に係る諸条件

本プロポーザルにおいて、民間事業者の自由な提案を求めています。一方で、周辺に小中学校をはじめとする様々な市の施設があることから、購入にあたり、諸条件があります。条件を確認のうえ、本プロポーザルへの参加をお願いします。

① 売却基準単価 12,000 円/㎡

売却単価は、売却基準単価以上で申込者が提案した価格となります。

※売却基準単価未満での参加はできません。

② 売却面積・範囲

条件を満たす場合に限り、申込者が自由に提案することができます。

※最低売却面積（3,000 ㎡）未満での参加はできません。

③ 売却価格

売却予定地には、物件情報に記載のとおり樹木が存在します。

樹木に関して、市では伐採・抜根をせず、現状引渡しとなりますが、樹木の伐採・抜根に係る費用を売却金額から控除します。

また、売却する面積は、分筆登記を行って、面積が確定してから決定します。

そのため、売却価格は、下記のとおり決定します。

（申込者から提案のあった売却単価×分筆された土地の実測面積）― 売却する範囲に含まれる樹木の伐採・抜根費用相当分

※ 樹木の伐採・抜根費用相当分は、本市で算定します。

④ 売却条件

下記の売却条件のいずれかに違反した場合、本プロポーザルは失格になります。

- 購入した売却予定地は、下記のいずれかの施設の建設に使用すること。
  （ア）学校教育施設
  （イ）社会教育施設
  （ウ）保健・福祉施設
- 売却基準単価以上の価格を提案すること。
- 3,000 ㎡以上の土地を利用すること。
- 購入を希望する土地の区画が、現況の外周境界線に 3 辺以上接していること。
- 事業者は、提案した事業内容に基づき自己資金等で事業を実施すること。

⑤　契約条件

本プロポーザルの目的を確実に達成するため、売却予定地の所有権移転登記と同時に買戻しの特約登記を行います。買戻しの特約登記の期間は、10 年とします。

買戻しの特約登記による契約解除権は、下記の条件に違反した場合に行使します。

- 購入した売却予定地は、売却予定地の引渡しから 5 年以内に、施設の利用を開始すること（市の許可を得て期間を延長した場合を除く。）。
- 購入した売却予定地は、売却予定地の引渡しから１０年間、本プロポーザルで提案された事業に供すること。
- 売却予定地を本プロポーザルで提案した事業内容のみに使用すること。
- 市の許可なく、第三者への権利の移転、設定等を行わないこと。

⑥　その他条件

- 書面で契約書を取り交わします。
- 売却予定地は、現状引渡しとします。
- 本市は、契約不適合責任を負わないものとします。
- 分筆登記、所有権移転登記等契約に係る費用は、すべて申込者の負担となります。
- 申込者からの提案内容によっては、阿賀野市議会の議決が必要となる場合があります。

5　プロポーザル方式の流れ

	項目	日程
1	実施要領の配布	令和 8 年 11 月 16 日
2	現地見学会（希望者のみ）	令和 8 年 11 月 24 日～12 月 9 日
3	質問受付期間	令和 8 年 11 月 16 日～12 月 9 日
4	質問回答最終日	令和 8 年 12 月 14 日
5	申請書の受付期間	令和 8 年 11 月 16 日～12 月 18 日
6	最優秀提案者決定通知	令和 9 年 1 月上旬
7	契約書の締結	最優秀提案者決定通知から 7 日以内

※スケジュールは予定であり、変更になる可能性もあります。

6　参加資格

本プロポーザルに参加できる者は、次の事項のいずれにも該当していない個人又は法人とします。２名以上の連名（共有）による入札も可能ですが、すべての構成員が、参加資格を満たすものとします。

① 公租公課を滞納している者
② 成年被後見人
③ 未成年者、被保佐人又は被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
④ 破産者で復権を得ない者
⑤ 会社更生法に基づき更正手続き開始の申し立てがされている者又は民事再生法に基づき再生手続き開始の申し立てがされている者
⑥ 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号から第６号までの規定に該当する者
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）第５条及び第８条第２項に掲げる処分を受けている団体又は過去に受けたことのある団体及びこれらの団体に所属している者
⑧ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第３２条第１項各号に掲げる者（同条項第３号）

7　質疑応答

(1) 受付方法

実施要領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 7)」に質問事項及び必要事項」を記入の上、受付場所へ持参、ＦＡＸ又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　旧京ヶ瀬中学校グラウンド用地売却」としてください。電話又は口頭による質問の受付はできません。

(2) 受付期間

令和８年１１月１６日（月）８時 30 分から令和８年１２月９日（水）17 時 15 分まで（期間内必着）

(3)　回答期間

質問に対する回答は、本市のホームページに公表します。受付期間中であっても準備ができたものから公表を行い、令和８年１２月１４日（月）までに質問の回答を掲載します。

なお、単なる意見の表明と解されるもの等質問事項に当たらないと当市で判断した場合、回答しないことがあります。

8　現地見学会について

(1) 現地見学会の実施

現地見学会について、希望者から申込みがあった場合に実施します。

希望する場合、(2)申込方法に記載のとおり申込みしてください。

(2) 申込方法

阿賀野市電子申請システムにおいて、様式名「京ヶ瀬中学校グラウンドの一部用地に係る公募型プロポーザル現地見学会参加申込書」に、必要事項を入力のうえ、申込みしてください。

現地見学会は、申込者との日程調整のうえ、見学会開催期間内で実施します。

申込受付期間

令和８年１１月１６日(月)８時３０分 ～ 令和８年１２月４日（金) 17 時まで

電子申請 URL（クリックすると電子申請システムのページに移動します）

https://apply.e-tumo.jp/city-agano-niigata-u/offer/offerList_detail?tempSeq=36341

見学会開催日時

令和８年１１月２４日（月）～１２月９日（水）10 時～16 時

会場

京ヶ瀬中学校グラウンド

その他

- **現地見学会への参加は、本プロポーザルに参加するための条件ではありません。現地見学会に参加をしなくても、提案書の提出は可能です。**
- １事業者につき、参加人数は５名以下としてください。
- 参加申込みがない場合は、開催しません。

９　提案・申込手続

本プロポーザルに参加を希望する場合、下記に記載されている受付期間内に、(4)提出書類を提出してください。

（1）受付期間　令和８年１１月１６日（月）から令和８年１２月１８日（金）（閉庁日を除く）午前８時３０分から午後５時１５分まで

（2）受付場所

〒959-2092　新潟県阿賀野市岡山町 10 番 15 号

阿賀野市役所 2 階　総務部　財務課

(3) 申込方法

・ 所定の書類を揃え、受付場所に提出又は簡易書留で郵送してください。
（受付期間内必着）

(4) 提出書類

① プロポーザル方式参加申込書（様式１）
② 価格・面積提案書（様式２-１）
③ 位置図提案書（様式２-２）
④ 事業計画書（様式３）
⑤ 収支計画書（様式４）
⑥ 土地利用計画図（様式５）
⑦ 暴力団等の排除に関する誓約書（様式６）
⑧ 最近期３年分の決算書類
⑨ 【法人の場合】 履歴事項全部証明書
【個人の場合】 身分証明書
⑩ 【市内事業者・在住の場合】 市税の納税証明書
【市外事業者・在住の場合】 法人税（または所得税）の納税証明書

※①及び②について、代表者印を押印のうえ、提出してください。
※②について、阿賀野市の設定している売却基準単価及び最低売却面積以上を有効とします。
※⑨及び⑩については、提出する日から３か月以内に取得したもので、写し可とします。
※⑩について、市税の納税証明書（未納税額のない証明書用）は、阿賀野市の市税の納税義務がある方のみ提出してください。
※⑩については、未納がないことを証明してください。
（個人の場合、税務署の「その３の２」様式を取得してください。）
（法人の場合、税務署の「その３の３」様式を取得してください。）

(5) 注意事項

・ 提出された書類は返却しません。
・ 選定の結果、最優秀提案者となった場合、提出された書類の内容に基づき、事業を実施する必要があります。

・ 本プロポーザルに要した費用はすべて申込者の負担とします。
・ 提出書類の差し替え、再提出はできません。
・ 必要に応じて、追加書類の提出を求める場合があります。
・ 提出された書類は、阿賀野市情報公開条例（平成１６年阿賀野市条例第９号）及び個人情報の保護に関する法律（平成１５年法律第５７号）の規定に基づき、非公開とすべき箇所を除いて開示する場合があります。

１０　審査方法等

（1）評価方法

提出された関係書類、企画・価格提案書等の内容を、この公募のために組織した選定委員会において、実施要領及び審査基準に照らし合わせて審査を行います。

（2）審査基準

審査項目	審査基準	配点
市への有益性	市にとって魅力ある提案か。	20
事業者の適格性	経営状況が健全であり、安定して事業を実施できるか。	15
	類似施設の運営実績があるか。	5
計画の実現性	事業計画に問題がなく、長期的な運営が可能か。	10
周辺施設・地域への影響	周辺施設や地域住民へ配慮する姿勢を示しているか。	15
	周辺施設や地域住民への貢献はあるか。	15
価格・面積評価点	（提案単価×提案面積/最高売買価格）×20 ※最高売買価格・・・申込者の中で、 （提案単価×提案面積）の値が最も高い価格	20

(3) 選定

各委員の採点により、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評価点の平均点（小数点第３位以下切捨）及び価格評価点（小数点第３位以下切捨）を合算し、最も高い得点を得たものが最優秀提案者、次点に高い得点を得たものを優秀提案者として決定します。

また、複数者の申込みがあり、評価点が同点となった場合は、選定委員会の委員長の点数が高かった方を最優秀提案者、低かった方を優秀提案者として決定します。

なお、審査は１者のみであっても実施します。

(4) 優秀提案者の地位

優秀提案者は、最優秀提案者が期限までに、何らかの要因で契約を締結しない場合、最優秀提案者に代わり、阿賀野市と本プロポーザルの提案内容に基づき、契約を締結することができます。

優秀提案者の地位は、最優秀提案者との契約をもって消滅するものとします。優秀提案者の地位が消滅した場合、その旨を文書で通知します。

また、優秀提案者の地位は、第三者へ移転することはできません。

(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、失格とします。

① 評価平均点の合計が、60 点に満たないとき。
② 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。
③ 提案単価又は提案面積が売却基準単価又は最低売却面積を下回っていたとき。
④ 提案内容が、以下の施設以外であったとき。
- 学校教育施設
- 社会教育施設
- 保健・福祉施設

（6）審査結果の通知

審査結果は、選定委員会による審査終了後、市ホームページで公表するとともに、申込者全員に文書で通知します。

１１　契約手続

- 最優秀提案者は、当市が送付する契約書（案）を確認し、市有財産の売買契約を締結してください。
- 最優秀提案者は審査結果の通知から、**７日以内**に阿賀野市と契約を締結するものとします。なお、正当な理由なく、期日までに契約の締結に至らなかったとき、最優秀提案者の決定は取り消しとなります。
- 契約に関して、不測の事態が生じた場合、本市と最優秀提案者で協議するものとします。

１２　その他

- **本プロポーザルで契約を締結する事業者は、１者のみとなります。**
- この実施要項に定めない事項については、阿賀野市財務規則（平成 16 年規則第 55 号）その他関係法令によります。

◎　問い合わせ・申込書提出先

〒959-2092

新潟県阿賀野市岡山町 10 番 15 号

阿賀野市役所　総務部財務課（財産管理係）