

旧上越市三和西部スポーツハウス 公募型プロポーザルによる 利活用事業者募集要領



令和 7 年4月

上越市 財務部 資産活用課

— 目 次 —

1	募集の趣旨	1
2	対象施設	1
3	募集概要	2
4	提案者の資格要件	2
5	説明会及び現地見学会	3
6	参加申込み及び提案資格の確認結果の通知	3
7	募集要領の内容についての質問の受付及び回答	4
8	企画提案書の作成要領	4
9	審査要領	5
10	審査結果の通知	6
11	日程	7
12	仮契約の締結	7
13	留意事項	7
14	問合せ先	8
15	位置図・現状写真	9

1 募集の趣旨

旧上越市三和西部スポーツハウス（以下「対象施設」という。）は、三和西部工業団地内における進出企業を含めた市民の健康増進施設として平成2年4月に供用を開始しました。

供用開始から34年が経過し、利用状況の変化や同区域内に同様の施設があることなどから、令和7年3月31日、公の施設として供用を廃止し、4月1日以降は施設を閉館としております。

対象施設は、将来的に、老朽化した施設を取壊し、跡地の有効活用を図る予定としておりましたが、土地の権利関係の整理に時間を要することが判明しました。

こうしたことから、産業団地の区域内に立地している対象施設の特性を踏まえ、一定の期間、企業活動として市から施設と土地を借り受け、有効活用を図る事業者（以下「利活用事業者」という。）を募集します。

2 対象施設

項 目	内 容		
施 設 名 称	旧上越市三和西部スポーツハウス		
所 在 地	〒943-0222 新潟県上越市三和区下中 3335-14		
旧 機 能	体育館、会議室		
建 物 概 要	建 設 時 期：平成2年4月（新耐震） 構 造：鉄骨造 階 数：1階 延 床 面 積：672.45 m ²		
土 地 概 要	所在地	地目	公簿面積（m ² ）
	三和区大字下中字島分 3335-14	雑種地	4,473
	三和区大字野字松ノ木 5534-5	雑種地	510
	対象敷地面積（※）		4,983
	※ 隣接地を含め、貸付け面積は、別途協議		
都市計画制限	区 域 区 分：区域外 用 途 地 域：－ 防火・準防火：－		
周辺道路の状況	隣 接 道 路：南側 三和上越線（6m） 道 路 除 雪：南側 第1種		
施 設 の 現 状	令和7年3月31日で体育施設条例(昭和46年上越市条例第125号)を一部改正、供用を廃止し、4月1日以降は閉館		
そ の 他	建物を改修し、用途を変更する必要がある場合は、市と事前協議を行い、利活用事業者の負担による現状変更を行うこととします。		

3 募集概要

(1) 貸付期間

市と利活用事業者とは、市有財産貸付契約を締結し、契約期間は3年とします。

なお、契約期間満了後の再契約については、跡地の有効活用の検討や土地の権利関係の整理の状況を踏まえ、別途、協議し決定することとします。

※ 対象施設について、公用又は公共用に供する必要がある場合、市は、貸付契約を解除することができるものとします。

(2) 貸付方法

有償貸付け

(3) 賃借料（参考価格）

土 地	946,770 円（@190 円/㎡・年）
建 物	4,442,556 円/年

参考価格未満で提案された場合は、減額貸付けの取扱いとなり、仮契約を締結の上、上越市議会の議決を得て、貸し付けることとなります。

(4) 貸付条件等

- ① 事業実施のために必要となる施設整備は、利活用事業者自らの資金負担により行うこと
- ② 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となる修繕は、利活用事業者自らの資金負担により行うこと
- ③ 各種契約は、利活用事業者において契約すること
- ④ 市が契約している火災保険は、利活用事業者の動産・設備などには補填されないため、必要に応じて火災保険に加入すること。また、利活用事業者の重過失による失火に伴う施設の消失にあっては、市が利活用事業者に損害賠償をする場合があるので、市とは別に損害保険に加入すること

4 提案者の資格要件

次に掲げる条件を全て満たす法人とします。

また、複数者又は団体による共同提案も可能としますが、その場合、構成する者のいずれもが参加資格の要件を満たす者であることとします。

※ 共同提案の場合、代表者を定めた上でプロポーザルに参加してください。市との契約当事者は当該代表者とします。

- ① 応募する時点で、上越市内に営業所、事業所等を有する法人
- ② 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること
- ③ 市区町村の納税義務を有する者にあつては、当該市区町村税（本社（本店）の所在地が存する市区町村における市区町村税）の未納がない者であること

- ④ 消費税及び地方消費税を滞納していないこと
- ⑤ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者（会社更生法の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされた者であっても、更生計画の認可が決定された者又は再生計画の認可の決定が確定された者を除く。）であること
- ⑥ 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 475 条若しくは第 644 条の規定に基づく清算の開始又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定に基づく破産手続開始の申立てがなされていない者であること。
- ⑦ 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、以下「暴力団対策法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団及びその利益となる活動を行う者でないこと

5 説明会及び現地見学会

(1) 開催日時、場所

以下のとおり説明会及び現地見学会を開催します。

日 時：4 月 17 日（木）午後 1 時 30 分～3 時

集合場所：旧上越市三和西部スポーツハウス（上越市三和区下中 3335-14）

(2) 参加申込み

参加を希望する場合は、4 月 11 日（金）午後 5 時までに団体名、参加者名、連絡先電話番号、ファックス番号、E-mail をファックス又はメールで問合せ先に連絡してください。

※ 説明会に参加しない場合であっても、プロポーザルの参加申込みは可能です。

6 参加申込み及び提案資格の確認結果の通知

(1) 参加申込み

① 参加申込みに必要な書類

- ・ 旧上越市三和西部スポーツハウス公募型プロポーザル参加申込書様式 1
- ・ 現在事項証明書（複写の提出も可としますが、最新のもの（発行から 3 か月以内）を提出ください。）

② 申込み期限：4 月 28 日（月）午後 5 時必着

③ 申 込 先：問合せ先に同じ

④ 申 込 方 法：持参、郵送、ファックス又は E-mail

(2) 提案資格の確認結果の通知

申込者全員に対し、5 月 2 日（金）までに提案資格の確認結果の通知を書面で行います。

7 募集要領の内容についての質問の受付及び回答

(1) 質問の受付

期 限：4月23日（水）午後5時まで

受 付 先：問合せに同じ

方 法：持参、郵送、ファックス又はE-mail

(2) 質問の回答

期 日：4月25日（金）※ 受付けた質問は順次回答します。

回 答 先：市ホームページで回答

8 企画提案書の作成要領

(1) 提出書類

- ① 企画提案書（様式3）正本1部、副本10部 ※副本は写し可能

ア 以下の項目について記載してください。

(ア) 利用範囲（平面図に貸付けを希望する範囲を図示するとともに、面積を記載）

(イ) 金額（賃借料）

(ウ) 利活用事業の概要（事業内容、サービス提供の対象者、収支計画、経済効果の見込み、同種事業の実績など）

(エ) 事業スケジュール（対象施設の利用権原取得後における事業準備の着手から事業開始までのスケジュールや周知等の計画、事業の拡大等の予定など）

(オ) 地域との連携に関すること、地域に対する貢献等（雇用の創出、三和西部工業団地内の企業との業務連携や相乗効果など）

(カ) その他（事業提案に必要と考えられるもの）

イ 企画提案書は、A4版縦、横書き、左綴じとし、表紙に「旧上越市三和西部スポーツハウス利活用企画提案書」と記載し、余白に法人名を記載してください。

なお、文字サイズは10ポイント以上としてください。

ウ 企画提案書は、10ページ以内とします。

エ 書類の作成に用いる言語は日本語、通貨は日本円、単位は日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）によるものとします。

- ② 定款又は規約（会社概要等を記載したパンフレットがある場合は添付）各1部

- ③ 営業報告書（直近の事業年度分の財産目録、貸借対照表、損益計算書）1部

- ④ その他（申込締切後、市が審査に必要として提出を求めた書類）1部

(2) 提出期限

期 限：5月9日（金）午後5時必着

提 出 先：問合せ先に同じ

方 法：持参又は郵送

(3) 提出に当たっての注意事項

① 企画提案書提出後の変更等

提案者が企画提案書を提出した後は、提案内容の追加及び変更は認めません。

ただし、提案者の責めに負わない理由により変更等が必要となった場合において、当市が承諾した場合に限り、当該変更等を認めるものとします。

② 企画提案書等提出書類の取扱い

- ・ 提案者が提出した企画提案書等の著作権は、当該提案者に帰属します。ただし、企画提案書の公表、展示など当市が必要と認める用途に用いる場合、将来にわたり無償で使用できるものとします。
- ・ 提案者が当市へ提出した企画提案書等は返却しません。
- ・ 提案内容については、特許権、実用新案権、意匠権、商標権、その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利に配慮するものとし、権利侵害により生じる責任は、提案者が負うものとします。

③ 提案内容の公表の禁止

提案者は、企画提案書の提出から利活用事業者選定までの期間、自らの提案内容を公表、宣伝することはできません。

④ 風俗営業等及び暴力団事務所等への使用の禁止

対象施設を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 項各号に定める風俗営業、同条第 5 項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供すること及び、暴力団対策法に規定する事務所の用に供することはできません。

(4) その他

提案者は、1 つの提案しか行うことができません。

9 審査要領

(1) 審査方法

ア 選定の審査を厳正かつ公正に行うため、旧上越市三和西部スポーツハウス利活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置し、利活用事業者の優先交渉先を選定します。

イ 審査は、企画提案書の審査及び評価と提案者によるプレゼンテーションをもとに行います。

ウ プレゼンテーションは 5 月中旬に実施を予定しており、詳細は別途通知します。

エ 出席者は 3 人以内（共同提案の場合は、全構成事業者を合わせて 5 人以内）とし、この提案事業の担当者 1 人は必ず出席してください。

オ 実施時間は、提案する各事業者（共同提案を含む。）につき、プレゼンテーション 30 分以内、質疑応答 15 分程度とします。

カ プレゼンテーションは企画提案書について行うこととし、追加資料の配布は認めません。

キ プレゼンテーション及び審査は非公開とします。

(2) 審査基準

審査項目	審査の視点	配点
価格	・ 適正な積算に基づくものであるか。	30 点
地域との連携	・ 地域に対する貢献の度合いは。 (雇用の創出や、三和西部工業団地内の企業との業務連携や相乗効果、さんわ桜の陣などの地域振興イベントへの参加や協力など、地域との連携など)	30 点
事業内容	・ 事業内容に具体性があり、実現可能なものであるか。	20 点
事業計画の見通し	・ 現実的な事業計画となっているか。 ・ 安定した事業が見込めるか。	10 点
その他アピールポイント	・ 過去の類似事業の実施など、実績をいかし、信頼性のある提案となっているか。 ・ 先進的な取組であるか。	10 点

(3) 契約候補者特定方法

契約候補者の特定方法は、各委員の採点結果の合計点を評価する方法（得点方法）及び各委員の評価順位を評価する方法（順位方式）を併用します。

- ア 契約候補者は、得点方式により全委員の合計点の平均が 100 点満点中、60 点以上の評価があったものの中から選ぶこととします。
 - イ 得点方式で得点が最も高い者、かつ順位方式で最も多くの委員から第一順位に評価されたものを契約候補者としてします。
 - ウ イにより両方式の該当者が一致しない場合又は同点により該当者が複数いる場合は、それぞれの方式の該当者の中から委員の協議により契約候補者を選定します。
 - エ 提案者が 1 者のみの場合であっても評価は実施し、その結果において、基準点を満たすときは、当該提案者を契約候補者としてします。
 - オ 契約候補者に選定された者が辞退し又は契約締結時までに失格事項に該当した場合は、上記アからエの評価により順位付けられた上位の者から順に契約候補者として選定するものとします。
- ※ 審査の結果により基準点に満たない場合など、契約候補者を選定しない場合もあります。

10 審査結果の通知

審査結果については、提案者それぞれに文書で通知するほか、市ホームページにおいて公表します。なお、公表内容は契約候補者名、選定理由等の講評とします。

1 1 日程

募集要領公表	4月1日（火）
説明会及び現地見学会申込締切	4月11日（金）
説明会及び現地見学会実施	4月17日（木）
募集要領の内容の質問締切	4月21日（月）
質問の回答期限	4月24日（木）
参加申込締切	4月28日（月）
提案資格の確認結果通知	5月2日（金）
企画提案書提出締切	5月9日（金）
選定委員会（プレゼンテーションの実施）	5月中旬頃
仮契約締結	6月中旬頃
市議会定例会における議決（本契約）	6月下旬頃

1 2 仮契約の締結

参考価格以下で貸付ける場合、市は、契約候補者と対象施設の貸付けに係る契約締結の交渉を行い、協議が整った場合は、仮契約を締結し、市議会の議決を経て本契約に移行します。なお、契約保証金は免除します。

1 3 留意事項

- ① 企画提案書等の作成、プレゼンテーション等に要する経費及び提出に関する費用は、提案者の負担とします。
- ② 提出された企画提案書等については、提案者に無断で使用しないものとします。
- ③ 提出された企画提案書等は、本プロポーザルにおける契約の相手方を決定すること以外の目的では使用しません。ただし、情報公開請求があった場合は、上越市情報公開条例（平成8年上越市条例第1号）に基づき取扱うこととします。
- ④ 企画提案書等の審査を行う際、必要な範囲において参加を表明した者に通知することなく複製を作成することがあります。
- ⑤ 提出された申込書、企画提案書等は返却しません。
- ⑥ 申込書の提出後に申込みを辞退する場合は、別紙様式4「参加申込辞退書」を提出してください。
- ⑦ 失格事項
次のいずれかに該当する者が行った提案は、失格となる場合があります。
ア 本募集要領に該当しない書類を作成し、提出した者
イ 記載すべき事項の全部又は一部を記載せず、または書類に虚偽の記載をし、これを提出した者
ウ 期限後に企画提案書を提出した者

1 4 問 合 せ 先

上越市 財務部 資産活用課

〒943-8601 上越市木田一丁目 1 番 3 号

電 話 025-520-5642

F A X 025-526-6114

電子メール shisan@city.joetsu.lg.jp

1 5 位置図・現状写真

【位置図】



【現況写真】



▲ スポーツハウスを東側から望む



▲ 玄関風除室を南側から望む



▲ ラウンジ



▲ 体育館



▲ 会議室