

町有地利活用提案型売払いのご案内（参加募集要領）

佐久穂町では町有地の売却にあたり、個人及び法人から町有地利活用計画案を公募することにより、民間活力によって、地域の活性化及び公共の利益の向上を図り、公有財産をより有効に活用することを目的とした、町有地利活用提案型売払いを実施します。町有地の購入を希望する方は、記載事項を熟読のうえ手続きをしてください。

1. 売払い物件

<土地>

土地の所在地	面積	地目	売買代金
佐久穂町大字大日向 2116	2,028 m ²	宅地	10,702,696 円 (668 円/m ²)
佐久穂町大字大日向 2117-1	2,566 m ²	宅地	
佐久穂町大字大日向 2118	2,092 m ²	宅地	
佐久穂町大字大日向 2119-1	1,518 m ²	宅地	
佐久穂町大字大日向 2119-3	978 m ²	宅地	
佐久穂町大字大日向 2120-1	1,282 m ²	宅地	
佐久穂町大字大日向 2120-2	1,201 m ²	宅地	
佐久穂町大字大日向 2121-18	2,871 m ²	原野	
佐久穂町大字大日向 2121-24	1,486 m ²	宅地	
合 計	16,022 m ²	—	—

【特記事項】 上記の敷地内には「道」が約 200 m²（位置図黄色部分）と 300 m²（位置図オレンジ色部分）存在していますので、購入者が決定した場合は、町の負担により測量をし、表題登記を行いますので、払下げ面積はこの分増加します。また、購入者決定後、公募する土地の南側にある橋の使い方について、町と購入者との間で協議した結果により、2116 番及び 2117 番 1 の筆の西側の一部（位置図青色部分）を分筆する可能性があります。

<建物等>

名称	構造	1 階床面積	2 階床面積	延床面積
A 管理棟	木造	670.39 m ²	73.96 m ²	744.35 m ²
B 宿泊棟	木造	276.00 m ²	276.00 m ²	552.00 m ²
C 浴室棟	鉄筋コンクリート	157.62 m ²	— m ²	157.62 m ²
D 渡廊下	鉄筋コンクリート	4.65 m ²	— m ²	4.65 m ²
E サロン棟	木造	105.58 m ²	— m ²	105.58 m ²
F 渡廊下	鉄骨	6.09 m ²	— m ²	6.09 m ²
合 計		1220.33 m ²	349.96 m ²	1570.29 m ²

- (1) 本公募における売買代金は土地代金のみとし、土地に所在する建物等（土地及び建物に設置等されているすべての備品及び物品を含む）は無償としますが、土地の造成や建物の修繕及び取り壊しなどの必要が生じた場合は、すべて購入者の負担で行っていただきます。なお、平成 28 年 7 月以降、建物等についてメンテナンスを行っておらず、また、どの程度の修繕が必要かについて町では把握していないことを十分ご承知のうえお申し込みください。
- (2) 物件は、現状有姿での引渡しになりますので、事前に現地をご覧になり、この要領に記載されている事項及び記載されていない事項についてもご自分で調査し、現地の状況及び利用制限等を十分ご理解のうえお申し込みください。なお、この土地に所在する建物への立入りを希望する場合は、事前に連絡をいただくことで対応可能です。
- (3) 地盤調査、地質調査等は行っておりません。必要な場合は、所有権移転登記後に購入者が行ってください。
- (4) この土地は土石流危険区域として指定されていますが、法律に基づく指定地（砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域）とは異なり、行為の制限等はありません。また、この土地の一部が土砂災害防止法における土砂災害警戒区域（土石流）に指定されていますが、建築物の構造規制などの制限等はありません。
- (5) この土地に所在する建物の水道については、漏水個所が多数あることが確認されています。さらに配管図がないため配管状況も不明に近い状態です。また、ボイラーは平成 28 年 7 月以降使用しておらず、メンテナンスもしていないため使用可能であるかは不明の状態です。購入者が水道及びボイラーを使用する場合、修繕の必要が生じたときには購入者の負担で行ってください。
- (6) この土地に所在する建物への水道供給は、建物から西へ 100m 行った町有地に設置された給水ポンプ施設を使用して行っています。土地購入者が建物において水道を使用する場合は、この給水ポンプ施設を無償で譲渡しますので、購入者の負担で維持管理を行ってください。なお、給水ポンプ施設のある町有地及び給水ポンプ施設から建物までの間の給水管の占用部分（払下げ敷地外）については、町と土地賃貸借契約を締結していただきます。
- (7) この土地に所在する建物は合併浄化槽を使用していましたが、平成 28 年 7 月時点において汚泥引抜きが未完了のため、再開する場合は汚泥の引抜きが必要となります。なお、メンテナンスをしていないため、使用可能であるか不明の状態です。
- (8) この土地に所在する建物ではオイルタンクを埋設して灯油を使用していましたが、漏油が認められたため消防署の指導により撤去されています。施設への燃料供給をする場合、外付けのオイルタンクと施設内接続配管工事が必要となります。
- (9) 建物の登記については、登記のための測量、登記事務ともに町では行いませんので、必要に応じて購入者の負担で行ってください。

2. 土地購入申込者の資格

個人及び法人としますが、以下のすべての要件に該当することを申込みの条件とします。

- (1) 土地代金を一括納入できる方。
- (2) 町税等の滞納がない方。
- (3) 自身又は自社の役員等が、佐久穂町暴力団排除条例第2条第1項第2号に規定する暴力団員ではないこと。
- (4) 宗教活動や政治活動を主たる目的とする個人又は法人ではないこと。

3. 落札者の決定

町有地利活用者選定委員会において提示された町有地利活用提案書の内容について審査をします。各委員の評価点の平均をもって選定委員会の評価点とし、選定委員会は評価結果に基づき最上位者を選定し、町長が落札者を決定します。

落札者は、佐久穂町と土地売買契約を締結した後、町有地利活用提案に基づき事業を実施していただきます。

4. スケジュール（内容及び日程）

- | | |
|----------------------|------------------|
| (1) 参加募集要領の配布及び公表 | 平成31年3月11日 |
| (2) 参加申込書の提出 | 平成31年3月11日～3月29日 |
| (3) 町有地利活用提案書の提出 | 平成31年3月11日～4月19日 |
| (4) 質問書の受付 | 平成31年3月11日～3月25日 |
| (5) 質問に対する回答 | 平成31年4月5日 |
| (6) 選定委員会による審査 | 平成31年4月22日～4月26日 |
| (7) 審査結果の公表（仮契約の相手方） | 平成31年5月10日予定 |
| (8) 土地売買仮契約の締結 | 払下げ面積確定作業の終了後 |
| (9) 土地代金の納付 | 議会議決後 |
| (10) 所有権移転登記 | 土地代金の納付確認後 |
| (11) 土地の引渡し | 所有権移転登記完了後 |

5. 町有地利活用計画条件及び契約上の主な特約

(1) 町有地利活用計画条件

関係する法令等を遵守した計画を行うこと。

(2) 契約上の主な特約

土地売買契約には次の特約を付すので、買受人はこれらの定めに従うこと。

①町有地利活用提案書の誠実な実行

町有地利活用提案書に基づき、事業経営等を行うこと。

②竣工期限等の厳守

本契約締結後3年を経過する日までに計画を実現させること。

③所有権の移転等

本件土地の所有権を第三者に移転し、又は使用収益を目的とする権利（抵当権を除く。）を設定してはならない。ただし、事業承継等で指定用途に供する事業経営等の履行を第三者に書面により継承させ、第三者に対して義務を履行させる場合で、書面により佐久穂町の事前承認を得た場合は、この限りではない。

④売払いに伴う前提条件

売払い物件については、現状の状態での引渡しとなり、建築基準法施行令第38条の規定に基づく地耐力調査は実施していないため、購入した土地に建物等を建築する場合は、落札者において調査すること。

6. 参加申込みの手順

(1) 参加募集要領の配布

①配布期間

平成31年3月11日（月）から平成31年3月25日（月）まで

②配布場所

佐久穂町役場佐久庁舎 総務課管財係

(2) 参加申込書の提出

町有地利活用提案型売払いに参加を希望される方は、本要領を熟読のうえ、特に土地利用計画条件及び契約上の主な特約を十分に踏まえたうえで、申込みに必要な書類を整え次のとおり提出してください。

①提出期間

平成31年3月11日（月）から平成31年3月29日（金）まで
土・日曜日及び祝日を除く午前8時30分から午後5時15分まで

②提出場所

佐久穂町役場佐久庁舎 総務課管財係

③提出書類

参加申込書に以下の書類を添付して提出してください。

[個人] 住民票抄本（発行から3カ月以内のもの）、所得証明書（所得・課税・扶養）、
印鑑登録証明書（発行から3カ月以内のもの）、納税証明書

[法人] 法人登記事項証明書（現在事項全部証明書 発行から1カ月以内のもの）、
法務局に登録してある法人の印鑑証明書（発行から1カ月以内のもの）、
納税証明書（国税及び地方税）

④その他

・ 申込書類の作成及び提出にかかる費用は、申込者の負担とします。

- ・提出された申込書類は、申込資格の確認以外には使用しません。
- ・提出された申込書類は返却しません。
- ・書類提出後における申込書類の差替え又は再提出は認めません。

(3) 質問書（様式2）の受付

①受付期間

平成31年3月11日（月）から平成31年3月25日（月）まで

②受付方法

質問がある場合は、佐久穂町役場佐久庁舎総務課管財係まで質問書を持参するか、FAX又は電子メールにて受け付けます。FAX又は電子メールを使用した場合は、役場担当者が受信したことを必ず電話で確認してください。

FAX 0267-86-4935

E-mail kanzai@town.sakuho.nagano.jp

(4) 質問に対する回答

質問に対する回答は、参加申込書の提出者全員に対し電子メールで送信します。ただし、回答にあたっては、質問者の名称は記載しません。

①回答日

平成31年4月5日（金）

②その他

回答の内容及びその他の内容修正は、本要領の追加・訂正として取り扱うものとします。

(5) 町有地利活用提案書の提出

町有地利活用提案書は、10部提出してください。

①町有地利活用提案書（様式3-1、3-2）

町有地利活用提案をするにあたり、本町のまちづくり、社会状況や周辺環境などを踏まえ、どのような施設整備を進めるのか、総括的に表現してください。

文章を補完するための写真、イラスト等が必要な場合は、適宜貼付してください。

②資金計画書（様式4）

経営状況（資金計画）が適切であるか判断するため、資金計画書を提出していただきます。

③事業経歴書（様式5）

事業を遂行する組織（個人）として、事業運営の確実性等を有しているかを確認するため、事業経歴書を提出していただきます。

提出にあたっては、以下の資料を添付してください。

ア、定款（複写可）

イ、法人の案内書又はこれらに相当する書類（パンフレット可）

ウ、法人の経営状況が説明できる書類（直近3年分の財務諸表等）

前3事業年度の会社法に定める計算書類一式（貸借対照表、損益計算書等）

なお、納税義務がない場合は、その旨を記した申立書（様式7）を添付

④提出期間

平成31年3月11日（月）から平成31年4月19日（金）まで

⑤提出場所

佐久穂町役場佐久庁舎 総務課管財係

(6) 提出にあたっての注意事項

- ① 参加申込者が提出した町有地利活用提案書の内容について、町有地利活用者選定委員会で審査します。
- ② 町有地利活用提案書についてのプレゼンテーションは行いません。ただし、町が必要と認める場合は、町有地利活用提案書に関してヒアリングを求めることがあります。
- ③ 町有地利活用提案に要した費用は、すべて参加申込者の負担とします。

(7) 辞退について

参加申込書を提出した後、辞退する場合は、辞退届（様式6）を提出してください。

7. 町有地利活用者選定委員会による審査

(1) 委員会の構成

町有地利活用提案書にかかる審査については、「町有地利活用者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を組織し、書類審査等により審査する。

(2) 審査方法

選定委員会では、町有地利活用提案書及びその附属資料の内容について審査を行い、審査結果を町長に報告し、町長が売却先を決定します。町有地利活用提案書の審査は、提出書類に基づいて行い、提案内容が土地利活用の条件を満たしていることを確認したうえで、次に定める審査項目について、評価を行うものとする。

なお、参加申込者が1者の場合でも、提案された計画を総合的に判断して評価を行いますので、落札者として決定されないこともあります。

(3) 審査項目

町有地利活用提案書等の審査項目及び配点は次のとおりです。

①審査基準点 審査項目における審査基準点は次のとおりとします。

項目	審査基準点
非常に適切・非常に優秀・非常に効果的	5
適切・優秀・効果的	4
普通	3
やや不十分・やや劣る	2
不十分・劣る	1

②配点

審査項目	審査基準	審査基準点	ウエイト	配点
1 事業計画 (1) 基本事項 【様式3-2】	計画に具体性があり、実現可能な利活用計画になっているか	5	× 1	5
(2) 計画の内容 【様式3-2】	事業に対する考え方が適切で、事業運営が適切に実施できる内容か	5	× 2	10
(3) 地域連携・貢献 (4) 地域への配慮 【様式3-2】	地域連携等に関する考え方は適切か	5	× 2	10
(5) 管理運営 【様式3-2】	事業に必要なノウハウの有無、事業スケジュールは適切か	5	× 2	10
2 資金計画書 【様式4】 3 事業経歴書 【様式5】	事業運営の確実性・継続性、事業遂行に必要な組織として経営状況は適切か	5	× 3	15
合 計				50

③合格基準点

参加申込者数にかかわらず、30点を合格基準点とします。

(4) 審査結果の公表

選定委員会における審査結果は公表しますが、審査内容は非公表とします。

8. 土地売買契約の締結及び代金の納付

(1) 土地売買契約の締結

落札者は別に定める様式の契約書により、土地売買契約を締結してください。

(2) 土地売買契約書に貼付する収入印紙は、落札者の負担とします。

(3) 土地代金（売買代金）は、土地売買契約締結後、速やかに納付してください。

(4) 土地代金の分割納付はできません。

(5) 土地代金の納期限の延期は、いかなる理由があっても認めません。

9. 所有権移転等

(1) 所有権移転は、土地代金の支払いがあった日とし、同時に物件を引き渡します。

(2) 所有権移転登記は、佐久穂町が囑託により行います。

(3) 所有権移転登記に要する登録免許税は、落札者の負担とします。

10. その他

- (1) 本要領に定めのない事項は、地方自治法、地方自治法施行令、佐久穂町財務規則の定めるところにより処理します。
- (2) 提出された書類の知的所有権は提出した者に所属しますが、佐久穂町は選定作業等に必要な範囲において複製を作成します。
- (3) 現地見学会や現地案内は特に行いません。なお、参加申込者が現地見学又は調査を行う場合は、現地の環境保全に努めるとともに、近隣に迷惑がかからないよう十分に配慮してください。

<本件に関する問い合わせ先>

〒384-0697

長野県南佐久郡佐久穂町大字高野町 569 番地

佐久穂町役場佐久庁舎 総務課管財係

担当：小宮山弘道、増田健吾

電話：0267-86-2525（内線 223・224）