

佐久穂町学校跡地利活用提案型売却実施要領
(旧八千穂小学校)

令和4年11月

佐久穂町

佐久穂町学校跡地利活用提案型売却実施要領

佐久穂町では学校跡地及び後施設を民間活力によって、地域の活性化及び公共の利益の向上を図ることを目的とし、学校跡地利活用提案型売却を実施します。

学校跡地の購入を希望する法人または個人の方は、以下を熟読のうえ応募ください。

1. 公募対象施設

- (1) 旧八千穂小学校 佐久穂町大字畑 212 番地 8 他 11 筆【様式 3-1】
- (2) 対象施設情報の概要は、別紙(1)を確認ください。

2. 応募資格者

本提案に応募し、学校跡地利活用提案書の内容に示した事項を説明できる法人または個人で、次に掲げる要件全てに該当する者を応募資格者とします。

- (1) 令和 4 年 11 月 1 日現在において、会社更生法に基づく更生手続き開始の申立てがなされていないこと。
- (2) 令和 4 年 11 月 1 日現在において、民事再生法に基づく再生手続き開始の申立てがなされていないこと。
- (3) 令和 4 年 11 月 1 日現在において、国税、都道府県税及び町税を滞納していない者であること。
- (4) 令和 4 年 11 月 1 日現在において、破産の申立てがなされていないこと。
- (5) 佐久穂町暴力団排除条例第 2 条第 2 号に規定する暴力団員、又は反社会的組織及び準構成員等ではないこと。
- (6) 宗教活動や政治活動を主たる目的とする者でないこと。
- (7) 土地代金を一括納付できる資力を有することが望ましいが、土地代金を分納する場合には契約日から 3 年以内の納付計画書（任意様式）を作成し、佐久穂町と事前に協議し合意をしたうえで全額納付をおこなうこと。

3. 基本条件

- (1) 学校跡地及び後施設を利活用することにより佐久穂町における地域振興に資する事業を展開し、町の活性化に寄与することとします。
- (2) 学校跡地を一体的に利用できる者に対して施設等を売却することを原則とします。
また、校舎を利用する者の提案を優先します。

なお、利用の形態により町の支援が異なりますが、その内容は次のとおりです。

ア. 利用形態

- ①校舎等（学校施設）を利用する場合

- ・校舎等の建物は無償譲渡とし、学校跡地利活用提案書【様式３－１】に記した購入希望額で、審査の結果買受者となった者に、売却します。
- ・校舎等の建物は無償譲渡とするが、校舎や体育館に接続していない施設等（例えばプールなど）が不要の場合は、譲渡前にその解体撤去費を町が負担し、解体撤去工事完了後の引き渡しとします。
- ・譲渡に際しての改修や造成費用、譲渡後の改修や解体撤去費等（取り壊し費用）については、学校跡地を利用する買受者の負担とし、町は一切の負担はいたしません。

②校舎等（学校施設）を利用しない場合（更地でほしい場合）

- ・更地の状態で、学校跡地利活用提案書【様式３－１】に記した購入希望額が、町が定めた最低基準価格を上回り、審査の結果買受者となった場合に売却とします。
- ・譲渡前の建物等の解体撤去費は町の負担とします。なお、造成については、学校跡地を利用する買受者の負担で実施するものとします。

イ. その他

- ①提案の内容に対する評価が同等である場合は、校舎等の建物を利用する者の提案を優先します。
 - ②審査では、提案する事業が地域振興に資するものであるか、町の活性化に繋がるか等を総合的に判断して買受者を決定しますので、審査の結果、選定されない場合もあることを予め承知のうえ応募をしてください。
- (3) 佐久穂町小中学校と連携した職業体験学習等、地域に根ざした活動・交流をおこなうこととします。
- (4) 災害時に備え、佐久穂町と防災協定を締結し、可能な限り協力することとします。
- (5) 買受者決定後に、土地代金が財政状況等により納付が困難となった場合は、契約解除とし町と協議合意のうえ現状復旧し返還することとします。また、復旧に掛かる費用等は買受者が負担することとします。
- (6) 共同事業者に買受者が決定した場合は土地代金については、共同事業者間にて連帯保証することとします。

4. 重要事項

- (1) 旧八千穂小学校の敷地は、河川保全区域に指定されているため、区域内で建設工事等を行う場合は、河川管理者の許可が必要となります。
- (2) 旧八千穂小学校の地盤面は、千曲川堤防天端より低い位置にあることから、旧八千穂小学校周辺は千曲川洪水ハザードマップの浸水想定区域になっています。ハザードマップ(令和４年３月更新)を確認ください。(佐久穂町役場建設課・総務課で交付します。)

また、周辺地域は寛保 2 年(1742 年)7 月に発生しました洪水、「戌の満水」により、甚大な被害にあった地域です。八千穂村誌刊行会が平成 15 年 9 月 18 日発行しました「八千穂村誌 第四巻 歴史編」を熟読ください。(佐久穂町図書館に所蔵してあります。)

- (3) 旧八千穂小学校の敷地内には、記念碑及びタイムカプセル等があります。
- (4) 別紙 1 に記載されている敷地面積は学校用地に係る登記簿上の面積となり、その面積により売払います。事業者または個人が買受者として選定された後におこなう境界確定測量の結果により、増減する可能性があります、売払い価格には反映しません。
- (5) 旧八千穂小学校の所在地は、佐久穂都市計画区域に指定されています。
- (6) 現状有姿での引渡しになりますので、事前に現地を確認し、この要項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、現地の状況及び利用制限等を十分理解のうえ申し込みください。調査費等が生じた場合には事業者または個人の負担でおこなってください。
- (7) この土地に所在する建物の上下水道・給食設備・ボイラー・暖房機等の設備について、平成 27 年 3 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できない状態です。修繕等の必要が生じた場合には買受者の負担にておこなってください。
- (8) 旧八千穂小学校は、地下式オイルタンクを設置して灯油を使用していましたが、平成 27 年 3 月以降使用していません。
校舎等へ燃料供給する場合、オイルタンク及び施設内接続配管工事等の修繕等の必要が生じた場合には買受者の負担にておこなってください。
- (9) 建物の改修や既存建物での事業開始にあたり、消防法による消防用設備等の設置義務が生じますので、消防署への事前相談や届け出を必ずおこなってください。
- (10) 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おこないませんので、必要に応じて買受者の負担でおこなってください。
- (11) 旧八千穂小学校の 1 階パソコン教室の上部 2 階は、「佐久穂町やちほ農村婦人の家」となっています。
- (12) 旧調理室と共同調理場の間で雨漏りがあり、天井が一部崩落しています。
- (13) 売却地に旧八千穂中学校プールの一部が掛かっていますが、取り扱いについては買受者と協議をおこないます。

5. プレゼンテーション審査会

日 時 令和 5 年 1 月 24 日(火) 時間は改めてご連絡します。

場 所 佐久穂町役場 3 階大会議室

6. スケジュール（内容及び日程）

- | | |
|----------------------|---------------------------------|
| (1) 実施要領の公表 | 令和4年11月18日（金） |
| (2) 応募実施要領の配布期間 | 令和4年11月18日（金）から12月9日（金） |
| (3) 応募申込書の提出 | 令和4年11月28日（月）から12月16日（金） |
| (4) 現地確認（期間内随時対応） | 令和4年11月28日（月）から12月9日（金） |
| (5) 学校跡地利活用提案書の提出 | 令和4年12月12日（月）から
令和5年1月13日（金） |
| (6) 質問書の受付 | 令和4年12月12日（月）から12月19日（月） |
| (7) 質問に対する回答 | 令和4年12月26日（月） |
| (8) プレゼンテーション審査会 | 令和5年1月24日（火） |
| (9) 審査結果の公表（仮契約の相手方） | 令和5年2月3日（金） 予定 |
| (10) 土地売買契約の仮契約 | |
| (11) 議会決議 | |
| (12) 土地代金の納付 | |
| (13) 境界確定測量 | |
| (14) 所有権移転登記 | |
| (15) 土地・建物の引渡し | |

7. 実施要領の配布及び資料の提出

- (1) 実施要領の配布を令和4年11月18日（金）から令和4年12月9日（金）まで後記15の佐久穂町役場総務課管財係（以下「管財係」）にて配布いたします。また佐久穂町ホームページにも掲載いたします。
- (2) 応募する方は、本要領を熟読のうえ、特に重要事項、学校跡地利活用計画条件及び契約上の特約を十分に踏まえたうえで、申込に必要な書類を整え応募申込書（兼誓約書）【様式1】を令和4年12月16日（金）17時までに管財係へ郵送又は持参により提出してください。郵送の場合は、当日の消印有効とします。
- (3) 応募申込書の添付書類
応募申込書（兼誓約書）【様式1】に以下の書類を添付して提出してください。
- 「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ヶ月以内のもの）、
法務局に登録してある法人の印鑑証明書（発行から1ヶ月以内のもの）、
納税証明書（国税及び地方税）
- 「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
- (4) 辞退について
応募申込書（兼誓約書）【様式1】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。

(5) その他

- ・申請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。
- ・提出された書類に記載された情報または個人情報等は、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等は返却しません。
- ・書類提出後における申込書類の差替え又は再提出は、各期限内では可としますが、期限後は認めません。

8. 学校跡地利活用提案書の提出

- ・学校跡地利活用提案が記載された資料等一式を、令和5年1月13日(金)17時までに管財係へ郵送又は持参により20部提出してください。
- ・郵送の場合は、提出期限必着とします。また、発送後に管財係に電話連絡をおこない、書面到着を確認してください。

(1) 学校跡地利活用提案書【様式3-1、3-2】

- ・希望される学校の学校跡地利活用提案書(旧八千穂小)【様式3-1】へ購入希望額を記載のうえ提出してください。
- ・学校跡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か、具体的・総括的に表現して、学校跡地利活用提案書(考え方・内容等)【様式3-2】を提出してください。
- ・文書を補完するため写真、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】

- ・事業を遂行する法人または個人として、事業運営の確実性等を有しているか確認するため、事業経歴書を提出してください。
- ・提出にあたっては、以下の資料を添付してください。

①. 定款(複写可)

②. 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)

③. 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)

直近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】を添付してください。

(4) 想定されるリスクと対応策

学校跡地利活用提案のプレゼンテーション審査は、次の理由により非公開とします。

- ①. プレゼンテーション審査順により後者が有利となるおそれがあり、公平性を欠くと判断されるため。
- ②. 企業ノウハウ等、積極公開を望まない情報が含まれる可能性があり、公開を課すことが適正でないと判断されるため。
- ③. 応募者や審査委員等の自由な発言を確保するため。

9. 学校跡地利活用に関する質問

令和4年12月19日(月)を期限とします。質問方法はFAX又は電子メールで、管財係まで提出してください。質問書【様式2】送信後は着信確認の電話をしてください。なお、電話、来訪など口頭による質問は受け付けません。質問書【様式2】へ以下の項目を明記してください。

- ・ 件名は、「学校跡地利活用に関する質問」としてください。
- ・ 質問者の法人名(団体名)、部署名、氏名(担当者)、電話番号、FAX番号、電子メールアドレスを記載してください。
- ・ 審査内容に係る質問、応募者名や応募者数については回答いたしません。
- ・ 電子メールにて送信される場合には、質問書【様式2】をPDFファイルで添付してください。
- ・ 質問の回答及びその他の内容修正等は、必要に応じて追加・訂正として取り扱うものとし、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。

10. 買受者の決定

(1) 審査組織

学校跡地利活用提案書にかかる審査については「学校跡地利活用選定委員会」(以下「選定委員会」という。)を組織し、学校跡地利活用提案書等の提出書類及びプレゼンテーション内容を審査します。

(2) 審査方法

選定委員会では、学校跡地利活用提案書等の提出書類及びプレゼンテーション内容について、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、次に定める項目について評価し審査をおこない買受者を決定します。

なお、応募申込者が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、買受者として決定されないこともあります。

買受者は、佐久穂町と土地売買契約を締結した後、学校跡地利活用提案に基づき事業を実施します。

(3) 審査項目及び審査基準

学校跡地利活用提案書等の審査項目、審査基準は次のとおりです。

審査項目	審査基準
1 公募金額 【様式 3-1】	購入希望額が適切な価格か
2 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
(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
(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 地域への配慮は適切か
(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
3 資金計画 【様式 4】 4 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

(4) 審査結果の公表

選定委員会における審査結果の買受者は公表しますが、審査内容等は非公開とします。

11. 学校跡地利活用計画条件及び契約上の特約

(1) 学校跡地利活用計画条件

関係する法令等を遵守した計画としてください。

(2) 学校跡地利活用計画の地域説明

買受者に決定した場合、学校跡地利活用計画について事業実施前に地域説明会をおこない、住民の理解を得てください。

(3) 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、買受者はこれらの定めに従ってください。

① 学校跡地利活用提案書の誠実な実行

学校跡地利活用提案書に基づき、事業経営等をおこなうこと。

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

本契約締結後に本件土地の所有権を第三者に移転、又は使用収益を目的とする権利（抵

当権を除く。) 設定等を佐久穂町長の承諾なくおこなってはならない。

④売払いに伴う前提条件

売払い物件については、現状有姿の引き渡しとし、建築基準法施行令第 38 条の規定に基づく地耐力調査等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、買受者において調査をおこない、その費用を負担すること。

⑤土地代金の納付条件

買受者決定後に、土地代金が財政状況等により納付が困難となった場合は契約解除とし町と協議合意のうえ現状復旧し返還すること。また、復旧に掛かる費用等は買受者が負担すること。

共同事業者に買受者が決定した場合は土地代金については、共同事業者間にて連帯保証すること。

⑥公共事業への協力

町がおこなう公共事業について、誠意をもって協力すること。

12. 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

買受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、買受者の負担とします。

(3) 土地代金の一括納付については、土地売買契約締結後、町が定めた期限までに納付してください。

(4) 土地代金の分割納付の場合は契約日から最長で3年以内の納付計画書（任意様式）を作成し、佐久穂町と事前に協議し合意をしたうえで期限内に全額納付してください。

(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。

13. 所有権移転等

(1) 所有権移転は、土地代金の全額納付があった日として、同時に対象物件を引き渡しします。分割納付の場合は別途協議のうえ、対象物件を引き渡しします。

(2) 土地所有権移転登記は、佐久穂町が囑託によりおこないます。

(3) 土地所有権移転登記に要する登録免許税は、買受者の負担とします。

14. その他

(1) プレゼンテーション審査は1応募者30分程度を予定しています。

(2) 本審査会を経て決定した買受者が学校跡地を利用する場合、取得形態や取得面積、新規雇用者数等の条件を満たせば、「佐久穂町企業誘致条例（平成 27 年 条例第 34 号）」または「佐久穂町企業支援条例（平成 19 年 条例第 10 号）」に基づく補助金の

対象となります。

(3) 本要領に定めない事項は、佐久穂町財務規則、その他関係法令の定めるところにより処理します。

(4) 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。

(5) 現地確認は期間内で、希望によりスケジュール調整のうえ随時おこないます。また希望者には図書の閲覧もおこないます。

なお、参加申込者が現地確認又は調査をおこなう場合は、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。

(6) この公募における一切の法律関係等に基づく訴えについては、佐久穂町の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とします。

15. 担当部署

本件に関する問い合わせは、佐久穂町役場総務課管財係までお願いします。

電 話：０２６７－８６－２５２５（内線２３７、２３９、２３４）

FAX：０２６７－８６－４９３５

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

担 当：高見澤稔、相馬泰、増田健吾

別紙（１）

旧八千穂小学校

施設概要（㎡）	敷地面積	22,010.85	校舎（RC2階）	4,605
			体育館（RC）	1,038
			運動場	9,800
土地価格（円）	更地価格	100,800,000	円（令和4年1月13日不動産鑑定による）	
建築年	校舎：昭和54・55年築（平成21年度耐震改修施工） 体育館：昭和55年築（平成21年度耐震改修施工） プール：昭和55年築			
上水道	佐久水道企業団			
下水道	公共下水道（南佐久環境衛生組合）			
河川法関係	河川保全区域【注1】			
用途地域	用途指定なし、都市計画区域内			

【注1】河川保全区域

堤防や河岸など、河川管理施設を保全するために必要最小限の範囲を指定した河川区域に隣接した一定区域です。

河川保全区域内で行為を行う場合は、河川管理者の許可が必要です。

各学校の周辺環境

学校名	各施設等からの距離				
	中部横断自動車道	国 道	最寄駅(JR)	病 院	銀行(八十二)
旧八千穂 小学校	八千穂IC 約1.9km	141号 約0.7km	八千穂駅 約0.6km	千曲病院 約3.8km	佐久穂支店 約3.7km

※「各施設等からの距離」は、航空写真より計測した概算値である。

【様式1】

応募申込書(兼誓約書)

令和 年 月 日

佐久穂町長 佐々木 勝 様

佐久穂町学校跡地利活用提案型売却に、下記のとおり申し込みます。
また、申込みにあたり、4の事項を誓約します。

記

1. 事業対象地

☐ 旧八千穂小学校 佐久穂町大字畑212番地8 他11筆

2. 申込者

氏 名 (法人の名称及び代表者)	印
住所等	〒 電話番号 FAX番号 E - mail

3. 代理人（代理人が参加申込をする場合）

氏 名 (法人の名称及び代表者)	印
住所等	〒 電話番号 FAX番号 E - mail
申込者との関係	
佐久穂町が実施する学校跡地利活用提案型売却への参加申込にかかる権限を上記の者に委任します。	
委任者（申込者）氏名	印

* 申込者欄の氏名及び住所等は、住民票（法人の場合は登記簿謄本等）のとおりに記載してください。

* 申込者は実印で押印してください。代理人は認印で結構です。

4. 誓約事項

- ① 「佐久穂町学校跡地利活用提案型売却実施要領」に規定する応募者の資格を満たしており、提出書類のすべての事項は事実と相違ありません。
- ② 「佐久穂町学校跡地利活用提案型売却実施要領」のほか、売却物件に係る法令上の規制等について承知のうえで申込ます。後日これらの事柄について佐久穂町に対し一切の異議及び苦情を申し立てません。
- ③ 売却物件の活用にあたっては、法令上の規制を遵守します。

【様式2】

質 問 書

令和 年 月 日

佐久穂町長 佐々木 勝 様

質問者（応募者）

法人名（団体名）：

部署名：

氏 名（担当者）：

電話番号：

F A X 番号：

E-mail：

佐久穂町学校跡地利活用提案型売却実施要領について以下の通り質問します

No.	質問項目	質問内容
1		
2		
3		
4		
5		

【様式 3 - 1】

佐久穂町学校跡地利活用提案書（旧八千穂小）

令和 年 月 日

（土地）旧八千穂小学校

土地の所在地	面 積	地 目	購入希望額
佐久穂町大字畑212-8	9,168.81 m ²	学校用地	円
佐久穂町大字畑212-9	6,754.00 m ²		
佐久穂町大字畑212-14	3.48 m ²		
佐久穂町大字畑212-18	149.00 m ²		
佐久穂町大字畑225-2	41.00 m ²		
佐久穂町大字畑263-2	1,334.00 m ²		
佐久穂町大字畑263-4	116.00 m ²		
佐久穂町大字畑264-1	561.00 m ²		
佐久穂町大字穂積1459-2	683.38 m ²		
佐久穂町大字穂積1459-18	2,652.00 m ²		
佐久穂町大字穂積1459-19	262.18 m ²		
佐久穂町大字穂積1459-21	286.00 m ²		
合 計	22,010.85 m ²		

（建物）

名 称	延床面積	構 造	売買代金
校舎	4,605 m ²	R C	無償
体育館	1,038 m ²	R C	無償

佐久穂町学校跡地利活用提案型売却実施要領及び物件の状況を承知のうえ、学校跡地利活用提案書を提出します。

佐久穂町長 佐々木 勝 様

住 所

商号又は名称

氏 名

⑨

* 実印で押印してください。

【様式 3－2】

佐久穂町学校跡地利活用提案書（考え・内容等）

利活用提案について

（提案は、基本的な考え方等を A 3 版内で収まるよう簡潔に記載してください。）

① 事業に関する基本的な考え方

② 計画の内容

【様式 3－2】

③ 地域連携・貢献、地域への配慮について

④ 事業スケジュール等について

【様式4】

資金計画書

1 目的に応じた利用が可能となるまでの資金計画について

(1) 概算事業費（初期投資）

項 目	金額（単位：千円）	備 考
合 計	A	

(2) 概算事業費の財源内訳（資金調達）

項 目	金額（単位：千円）	備 考
合 計	B	

※A=Bとすること

2 利用開始後の年間収支計画

(1) 収入

項 目	金額（単位：千円）	備 考
合 計		
継続して安定収入が見込める根拠など		

(2) 支出

項 目	金額（単位：千円）	備 考
合 計		

3 資金計画における特記事項等

--

【様式5】

事業経歴書（応募申込者概要）

法人の所在地	
商号又は名称	
役職・代表者氏名	
設立年月日	
資本金	
社員又は職員数	
主な事業内容	
事業規模（年商等）	
事業内容の特徴	
信用力、将来展望等、良好な運営が見込まれる点	

※記入不可の項目は空欄とする

【様式6】

辞 退 届

令和 年 月 日

佐久穂町長 佐々木 勝 様

住 所

商号又は名称

氏 名

印

令和 年 月 日付けで佐久穂町学校跡地利活用提案型売却に応募申
込しましたが、都合により辞退します。

1. 辞退の理由

【注意事項】

- ①辞退理由は具体的に記入してください。
- ②この届出書を提出することで、今後の指名等において不利益な取扱いを受けることはありません。
- ③この届出書は、学校跡地利活用提案書の提出期限の前日までに役場担当者へ直接提出してください。
- ④実印で押印してください。

【様式 7】

納税義務に関する申立書

令和 年 月 日

佐久穂町長 佐々木 勝 様

(応募者) 住 所
 商号又は名称
 氏 名

㊞

佐久穂町が公募する学校跡地利活用提案型売却の応募にあたり、下記の税の納税義務がないことを申し立てます。

記

1. _____税の納税義務がない
理由：

2. _____税の納税義務がない
理由：

3. _____税の納税義務がない
理由：