

佐久穂町旧教員住宅及び町有地利活用プロポーザル実施要領

令和7年8月

佐久穂町

佐久穂町旧教員住宅及び町有地利活用プロポーザル実施要領

第1章 総則

第1条（目的）

この要領は、佐久穂町（以下「本町」という。）が所有する旧教員住宅及び町有地（以下、「旧教員住宅等」という）をプロポーザルにより売却するにあたり、その適正かつ効率的な管理及び売却の手續を定めることにより、公有財産の有効活用と地域の活性化及び公共の利益の増進を図ることを目的とする。

第2条（定義）

本要領において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

1. 「買受者」とは、売却を受ける法人または個人をいう。
2. 「所管課」とは、当該公有財産を管理する本町の部局をいう。

第2章 売却の対象および基準

第3条（売却対象）

土地：佐久穂町大字海瀬 540 番地 1

建物：旧教員住宅 5 棟

対象施設の概要は、別紙(1)を確認ください。

第4条（応募資格者要件）

本プロポーザルに応募し、佐久穂町旧教員住宅等利活用提案書の内容に示した事項を実行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であること。

1. 令和7年8月1日現在において、会社更生法に基づき更生手續き開始の申立てがなされていないこと。
2. 令和7年8月1日現在において、民事再生法に基づき再生手續き開始の申立てがなされていないこと。
3. 令和7年8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7年8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事業者でないこと。
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。

第5条（売却提案選定の優先順位）

売却に際しては、次の優先順位に基づき判断する。

1. 現状の建物を活用した提案
2. 本町の住宅施策活性化に寄与する提案
3. 本町の地域活性化に寄与する提案
4. 本町における移住者の住宅確保に寄与する提案

第6条（売却条件）

売却に際しては、次の条件を付すものとする。

1. 現状有姿での引渡しになるが、応募にあたり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むものとする。
2. 法人格のない団体の場合は、団体名義で契約を行うことができない。この場合、その旨を記載した文書（任意様式）を添付のうえ、契約の際は、代表者や構成員個人の名義で契約を行うものとする。
3. アスベスト建材の使用状況については売却前に本町において調査を実施する。
4. その他調査費等が生じた場合には買受者の負担で調査を行うものとする。

第7条（重要事項）

売却に際しての重要事項

1. 旧教員住宅等については、アスベスト建材は使用されている可能性が高いと想定される（目視検査では、飛散の恐れのあるアスベストの使用は確認されていない）。アスベスト検査は売却前に本町が実施する。検査の結果アスベスト処分費等が生じた場合には買受者の負担で処分を行うものとする。
2. 1981年基準の新耐震基準の強度を満たしている。
3. 当該土地は、佐久穂都市計画区域に指定されている。
4. 土地建物の所有権移転に係る費用については買受者の負担とする。
5. 建物は無償譲渡とする。

第3章 応募の手続き

第8条（実施要領と応募方法）

1. 公告

実施要領を令和7年8月1日（金）に公告する。実施要領は、本町総務課管財係（以下、「所管課」という。）で配布するほか、本町ホームページでも公開する。

2. 応募

応募申込書（兼誓約書）【様式 1】に添付書類を添えて、令和 7 年 8 月 15 日（金）17 時までに所管課へ郵送又は持参により提出。郵送の場合は、期限内に必着のこと。

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。

「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

応募申込書を提出した「法人」および「個人」において納税義務がない場合は、その旨を記した申立書【様式 6】を添付すること。

4. 応募にあたっての留意事項

- ・ 申込書類の作成及び提出にかかる費用は、申込者の負担とする。
- ・ 提出された書類等は返却しない。
- ・ 応募申込書を提出後、辞退する場合は、辞退届【様式 5】を提出すること。
- ・ 郵送の場合は、所管課に電話で到着確認を行うこと。

第 9 条（旧教員住宅等利活用提案書と資金計画書）

1. 提案書の提出期限及び提出部数

【様式 3】、【様式 4】を令和 7 年 9 月 11 日（木）17 時までに所管課へ郵送又は持参により 10 部提出。郵送の場合は、期限内に必着のこと。

2. 【様式 3】

購入希望額を記入。

利活用の具体的な内容を記載

文書を補完するため写真、イラスト等が必要な場合は、適宜添付すること。

3. 【様式 4】

資金計画を記載。

- ・ 提出にあたっての添付資料

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）

④ 法人格のない団体の場合は、契約する見込みの代表者や構成員個人に係る書類を添付すること。

5. 質問の受付

質問は【様式 2】により F A X 又は電子メールで、令和 7 年 8 月 22 日（金）までに所管課へ提出（送信後は着信確認の電話必要）。

なお、電話、来訪など口頭による質問は受け付けない。

回答は、令和7年8月26日（火）までに応募者全員にFAX又は電子メールで行う。

回答内容は、実施要領の追加・訂正内容として取り扱う。

6. 提案にあたっての留意事項

- ・ 提案書類の作成及び提出にかかる費用は、応募者の負担とする。
- ・ 提出された書類等は返却しない。
- ・ 郵送の場合は、所管課に電話で到着確認を行うこと。

第4章 買受者の決定と契約の手続き

第10条（買受者の決定）

1. 審査

旧教員住宅等利活用提案書にかかる審査については選定委員等を指定し、利活用提案書等の提出書類とプレゼンテーション審査会により審査する。

審査では、提案内容が旧教員住宅等の適正な維持管理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する。

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うので、買受者として決定されないこともある。

2. 審査項目及び審査基準

利活用提案書等の審査項目、審査基準

審査項目	審査基準
1 事業計画	
(1) 基本事項 【様式3】	計画に具体性があり、現実可能な利活用計画になっているか
(2) 利活用の具体的な内容 【様式3】	事業内容が本要領第5条に提示した内容に合致しているか 事業運営が適切に実施できる内容か
(3) 購入希望金額	別紙1の基本価格は路線価から算出した公示価格であるが、適正価格の提示であれば、買受者の選定にあたっては第5条に規定する要件を重視する。
(4) 管理運営 【様式3】	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
2 資金計画 【様式4】	事業実施の確実性、事業遂行に必要な資金計画は適切か

3. 審査結果の公表

審査結果における買受者は公表するが、審査内容等は非公開とする。

第 11 条（契約等の手続き）

1. 旧教員住宅等利活用計画の地域説明

買受者に決定した場合、利活用計画について事業実施前に地域説明会等をおこない、地域住民の理解を得ること。

2. 契約上の主な特約

旧教員住宅等売買契約の特約

① 利活用提案書の誠実な実行

利活用提案書に基づき、事業経営等を行うこと。

② 維持管理等の厳守

本契約締結後から計画を実行すること。

③ 所有権の移転等

本契約締結後に、旧教員住宅等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無く行わないこと。

ただし、本要領第 6 条第 2 項に規定する文書を提出している場合、記載している法人格を有することとなった団体については、この限りではない。

3. 旧教員住宅等売買契約の締結及び代金の納付

①旧教員住宅等売買契約の締結

買受者は町が定める契約書により、契約を締結すること。

②契約書に貼付する収入印紙は、買受者の負担とする。

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すること。

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すること。

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られない。

4. 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、同時に対象物件を引き渡す。

分割納付の場合は別途協議のうえ、対象物件を引き渡す。

②所有権移転登記は、佐久穂町が囑託により行う。

③所有権移転登記に係る費用（登録免許税含む）は、買受者の負担とする。

第 5 章 スケジュールと問合せ

第 12 条（スケジュール）

（1）募集要領の公表	令和 7 年 8 月 1 日（金）
（2）参加募集要領の配布期間	令和 7 年 8 月 1 日（金）から 8 月 15 日（金）
（3）応募申込書の提出	令和 7 年 8 月 1 日（金）から 8 月 15 日（金）

- | | |
|---------------------|------------------------------------|
| (4) 現地確認（期間内随時対応） | 令和7年8月1日（金）から8月21日（金） |
| (5) 利活用提案書の提出 | 令和7年8月12日（火）から9月12日（金） |
| (6) 質問書の受付 | 令和7年8月18日（月）から8月22日（金） |
| (7) 質問に対する回答 | 令和7年8月26日（火） |
| (8) プレゼンテーション審査会 | 令和7年9月下旬～令和7年10月上旬予定 |
| (9) 審査結果の公表（契約の相手方） | 令和7年10月中旬～下旬予定 |
| (10) 契約等の協議 | 令和7年10月下旬予定 |
| (11) 土地売却仮契約の締結 | 令和7年11月上旬予定 |
| (12) 所有権移転登記 | 令和7年11月下旬予定
（土地代金が分割納付の場合は別途協議） |
| (13) 土地の引渡し | 令和7年12月上旬予定 |

第13条（問合せ）

本件に関する問合せは、所管課（佐久穂町役場総務課管財係）まで。

電 話：0267-86-2525（内線234）

FAX：0267-86-4935

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

担 当：小林、島田、木内

第6章 雑則

第14条（施行細則）

1. 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る。
2. 提出された書類の知的所有権は提出した者に所属するが、本町は選定作業等に必要な範囲において複製を作成する場合がある。
3. 現地確認は希望に基づき期限内に随時行う。応募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すること。
4. 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、本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する。
5. この要領の施行に必要な細則は、別に定めることができる。

第15条（附則）

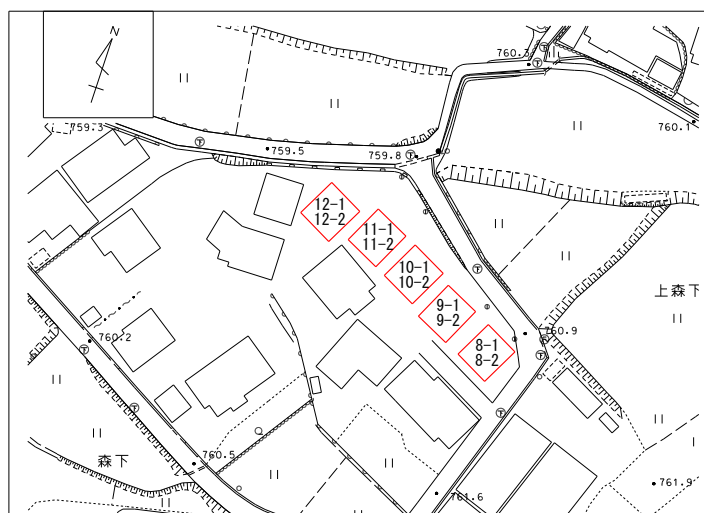
この要領は、令和7年8月1日から施行する。

別紙（１）

旧畑ヶ中下村教員住宅

地目	宅地			
敷地面積	1086.61m ²			
基本価格	土地 15,000,000円（税抜き） 建物 無償			
建物情報	建物名	建築年	構造	延べ床面積（m ² ）
	8-1,8-2	昭和58年	木造	95.22
	9-1,9-2	昭和59年	木造	95.22
	10-1,10-2	昭和60年	木造	95.22
	11-1,11-2	昭和61年	木造	95.22
	12-1,12-2	昭和62年	木造	95.22
上水道	佐久水道企業団			
下水道	公共下水（佐久環境衛生組合）			
用途地域	用途指定なし、都市計画区域内			

位置図



周辺環境

中部横断自動車道	国道	最寄駅（ＪＲ）	病院	銀行
佐久穂IC 約3.3km	299号 約0.9km	海瀬駅2.2km	千曲病院 約2.7km	八十二銀行 佐久穂支店2.5km

※「各施設からの距離」は、航空写真より計測した概算値である