

旧美雪町教員住宅売却に係る公募型プロポーザル  
実施要領

令和6年9月

津南町

## 旧美雪町教員住宅売却に係る公募型プロポーザル実施要領

### 1 公募型プロポーザルの趣旨

津南町では、不用となった旧美雪町教員住宅（以下「当施設」という。）及び当施設の敷地（以下「当敷地」という。）の利活用について検討を重ねてきましたが、遊休資産の有効活用を図るため、民間事業者等へ売却することとしました。

利活用（売却）にあたっては、民間事業者が有する事業ノウハウや創意工夫などについても併せて審査し、有効かつ継続的な利活用を担保することが出来る公募型プロポーザル方式により事業者を選定します。

延いては、津南町のまちづくりに寄与し、地域活性化や住民福祉の増進等の効果が創出されることを目指し実施するものです。

### 2 対象物件の概要

#### (1) 物件名

旧美雪町教員住宅

#### (2) 土地・建物の概要

所在地	中魚沼郡津南町大字下船渡丁5260番5（仮）	
土地	地目	宅地
	面積	414.28 m <sup>2</sup>
建物	建設	平成11年2月25日
	構造	木・鉄骨造ステンレス鋼板葺2階建 （種類：住宅）
	現況	2階に1DK（約28 m <sup>2</sup> ）8戸、1階に車庫（約26 m <sup>2</sup> ）8室、ほか共用部分
	床面積	1階229.69 m <sup>2</sup> 、2階246.78 m <sup>2</sup> 、延べ476.47 m <sup>2</sup>
接面道路の状況	北側幅員約5m舗装道路（町道「美雪町線」）	
供給施設の状況	電気	可
	ガス	プロパン
	上水道	可
	下水道	可
交通機関	最寄りのJR駅「JR津南駅」まで約1.1km 最寄りのバス停留所「病院入口」まで約500m	
公共施設	津南病院まで約650m 津南町公民館まで約650m 津南町役場まで約950m	

### (3) 物件に関する留意事項

- ・当施設は、令和3年4月まで教員住宅として利用されていた建物です。
- ・土地の面積は、令和6年9月の測量による実測面積です。
- ・土壌調査及びアスベスト調査等を行っていません。売買契約の締結後にアスベストが含有されていることが判明した場合、解体及び撤去において飛散防止等の対策をとる等、買受事業者の負担及び責務において関係法令を遵守し、適切に処理してください。
- ・物件内の設備及び什器備品等は閉所時から使用しておらず、その動作や性能については保証しません。また、その使用や処分等に要する費用は、買受事業者の負担となります。
- ・物件の引き渡しは現状有姿のままで行います。建物内に存在する一切の設備及び什器備品等は町で撤去せず、所有権移転と同時に買受事業者の所有となります。
- ・本要領に記載されている物件に関する情報は、プロポーザル参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、事前に必ず参加事業者において、現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

## 3 売却の条件

### (1) 売却方法

公募型プロポーザル方式により事業者から対象物件の活用案についての提案を公募し、最も優良な提案を行った者を候補者として選定し、買受事業者として決定された後に売却します。

### (2) 売却価格

物件の予定価格（最低売買価格）は、11,358,000円（税込）とします。

[ 内訳 ]

予定価格 (最低売買価格)	土地価格（非課税）	2,910,000円
	建物価格（税込）	8,448,000円

売買価格は、土地、建物、それぞれ予定価格以上で、参加者が提案した価格の合計価格となります。参加者が提案した価格が土地価格、建物価格いずれかでも予定価格未満である場合は無効となり、当該参加者は失格とします。

### (3) 物件の引き渡し

物件の引き渡しは現状有姿のままで行います。土地及び建物内に存在する一切の設備及び什器備品等は町で撤去せず、所有権移転と同時に買受事業者の所有となります。

### (4) 財産活用に関する条件等

参加者は、本実施要項「1 公募型プロポーザルの趣旨」及び以下の条件を確認し、地域活性化や住民福祉の増進等が図られる事業提案を行

ってください。

- ①売却の対象範囲は、土地、建物のすべてとし、一部を買受ける提案はできないものとします。
- ②対象物件を次に掲げる用途に供してはいけません。また、その目的をもって対象物件を求める者に譲渡又は貸与してはいけません。
  - ア 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 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第 13 項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する用途
  - イ 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 号までに規定する暴力団等の事務所その他これらに類する用途
  - ウ 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 条第 1 項の規定による観察処分の決定を受けた団体の事務所その他これらに類する用途
- ③対象物件の引き渡しから 3 年以内に提案事業に係る工事等に着手することとし、5 年間は提案のあった用途以外に供してはいけません。
- ④対象物件の引き渡しから 5 年間は、町の承諾を得ない提案用途の変更を禁止します。また、物件の第三者への所有権移転、貸与、又は物件への地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利の設定を禁止します。
- ⑤提案事業の実施にあたり、止むを得ない事情により、選考された提案内容を変更する場合には、事前に文書により町に申請し、承認を得なければなりません。ただし、本プロポーザルの趣旨に反する変更は認められません。
- ⑥対象物件上に建築物等を建築する際は、次の事項を遵守しなければなりません。
  - ア 関係法令を遵守するとともに事前に関係行政庁と協議を行うこと。
  - イ 町の関係条例等を遵守すること。
  - ウ 近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意すること。
- ⑦所有権移転後、この物件の管理及び解体撤去等に伴う一切の費用は、買受事業者の負担となります。
- ⑧売買契約の成立後に、売買物件に数量の不足その他隠れた瑕疵（土壌汚染及び地中構造物を含む。）があることを発見しても、売買代金の減額もしくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができません。
- ⑨売買契約締結の日から売買物件の引き渡しの日までの間において、町の責めに帰すことのできない理由により、物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は買受事業者の負担となります。
- ⑩買受事業者が、売買契約書に定める義務を履行しないために、町に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。

#### 4 参加者の資格等

本プロポーザルに参加できる者は、次に掲げる資格基準を全て満たすものとしします。

- (1) 新潟県内に本社（本店）又は支社（支店・営業所）を有すること。
- (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) 会社更生法（平成14年法律第154号）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）の規定に基づく再生手続開始の申立てが行われた者でないこと。ただし、入札参加資格再認定の手続を行っている者を除く。
- (4) 民事執行法（昭和54年法律第4号）に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け支払いが不可能になった者でないこと又は第三者の債権保全請求が常態となったと認められる者でないこと。
- (5) 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6号に規定する暴力団員でないこと。
- (6) 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）に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員でないこと。
- (7) 前各号に掲げる者のほか、本プロポーザルの参加資格を有しないと町長が認めた者でないこと。

#### 5 プロポーザル等の手続き

##### (1) スケジュール

項目	内容・日程等
実施要領の公表	○町ホームページで公表します。 公表日：令和6年9月10日（火）
現地見学会の実施	○当施設・敷地の現地見学会を実施します。 実施日：令和6年9月18日（水） 申込期限：令和6年9月17日（火）正午まで 申込先：津南町総務課企画財政班
質疑応答書の受付	○本プロポーザルに関する質疑については、次のとおり受け付けます。 受付期限：令和6年9月19日（木）午後5時まで 提出方法：電話連絡の上、質疑応答書（様式第3号）により、メールにて提出してください。 提出先：津南町総務課企画財政班 TEL 025-765-3112 Email <a href="mailto:somu@town.tsunan.niigata.jp">somu@town.tsunan.niigata.jp</a>

	回 答：質疑応答書は、質問受付後、令和6年9月26日（木）までに町ホームページに掲載します。
資料の閲覧	○当施設の建設当初の設計図面等を閲覧することができます。 閲覧期限：令和6年9月19日（木）
参加申込書の提出	○（2）参加申込書類等で指定する書類を提出ください。 提出期限：令和6年9月26日（木）午後5時まで 提出方法：提出先に郵送又は持参にて提出してください。 提出先：津南町総務課企画財政班 住所 新潟県中魚沼郡津南町大字下船渡戊585番地（津南町役場本庁舎2階）
提案書類の提出	○（3）提案書類で指定する書類を提出ください。 提出期限：令和6年10月3日（木）午後5時まで 提出方法：提出先に郵送又は持参にて提出してください。 提出先：津南町総務課企画財政班 住所 新潟県中魚沼郡津南町大字下船渡戊585番地（津南町役場本庁舎2階）
審査会	○審査会の開催日時、場所等の詳細については、参加申込書類等の提出者宛てに通知します。
審査結果の通知・公表	令和6年10月（予定）
契約の締結	令和6年10月（予定）
所有権移転、物件の引き渡し	代金納付後

（2）参加申込書類等

書類[様式]	内容等	部数
参加申込書兼誓約書 [様式第1号]	—	1部
登記事項証明書 (現在事項証明書)	発行日から3か月以内のものを提出してください。	1部
印鑑証明書	発行日から3か月以内のものを提出してください。	1部

※一旦提出された書類は返却しません。

（3）提案書類

書類[様式]	内容等	部数
①事業提案書	様式は任意とし、A4サイズ又はA3サイズ（混合可）の用紙にて作成してください。資料枚数の制限はありません。	1部

	なお、「6 審査の方法及び評価基準」 「(3) 評価項目及び審査内容」の①から ④の項目に留意の上、作成してください。	
② 価格提案書 [様式第2号]	様式第2号に物件の購入希望価格を記 入し、参加者名を記載した封筒に 入れ、封印し提出してください。「3 売 却条件」にて示す「最低売却価格」 未満での提案は無効となります。	1部

※一旦提出された書類は返却しません。また、提出後の内容の変更はできません。

## 6 審査の方法及び評価基準

### (1) 審査会の設置

事業提案書の審査、評価及び特定を行うため、旧美雪町教員住宅売却に係るプロポーザル審査会（以下「審査会」という。）を設置します。

審査会は、委員10名以内で組織します。

### (2) 審査方法

提出された「事業提案書」及び「価格提案書」をヒアリング等の実施と併せて採点を行い、審査結果により買受候補者を選定します。ただし、ヒアリング等の実施が必要でないと審査会が認めたときは、ヒアリング等を実施しないことができるものとします。

### (3) 評価項目及び審査内容

評価項目	審査内容	評価点（配点）
① 利活用の概要	○企画提案のコンセプトが明確で、 本プロポーザルの趣旨に合致しているか ○敷地全体の活用が図られ、施設を 有効活用しているか	20点
② 利活用の実現性	○事業計画や事業スケジュール、事 業の実施体制は適切か ○組織としての財務状況は適切か ○事業実施に係る資金収支計画は適 切か	20点
③ 地域の活性化に 係る寄与	○地域経済への波及効果は見込まれ るか（雇用の創出、町内業者からの 調達など） ○周辺地域の活性化が見込まれるか （住民福祉への効果や交流人口の増 加など）	40点

④ リスク対策、周辺環境への影響	○事業実施によるリスクへの対策がとられているか ○周辺環境等に対する調和や配慮がとられているか	10点
⑤ 価格について	○買入希望価格の提案価格	10点
合計		100点

## 7 買受候補者の特定

審査会において、6 審査の方法及び評価基準により、買受候補者を特定します。評価点及び選定方法は次のとおりとします。

- (1) 評価点は全審査員の総評点数の平均点とします。ただし評価点が 59 点未満の場合は、買受候補者から除きます。
- (2) 評価点が最も高い者を第一位の買受候補者とします。
- (3) 最も高い評価点数が同点となった場合は、同点となった買受候補者のうち、最も高い評価点数を付けた審査員が多かった候補者を第一位の買受候補者とします。
- (4) 評価点は、項目ごとに、各項目の配点に 5 段階の評価に応じた係数を乗じたものを点数とします。評価点は小数点第 2 位を四捨五入し、小数点第 1 位まで求めます。

[ 配点 × 係数 = 評価点 ]

評価		係数
A	特に優れている	1.00
B	やや優れている	0.75
C	普通	0.50
D	やや劣っている	0.25
E	劣っている	0.10

なお、評価点の合計が同点となる者が 2 者以上あるときは、審査会の合議により順位を決定します。

審査結果は、買受候補者の決定後、すべての参加者に書面にて通知するほか、町ホームページにて公表を予定しています。なお、審査過程及び審査結果に関する質疑には一切お答えできません。

## 8 参加者の失格

次の事項に該当している場合は、その時点で当該参加者を失格とします。

- (1) 本要領に定める事項に反した場合
- (2) 本要領に定める参加資格を満たしていない場合
- (3) 提出書類、提案内容に不備、虚偽又は法令違反があった場合
- (4) 審査の公平性に影響を与える行為を行った場合
- (5) その他、事業の遂行にふさわしくないと認められた場合

## 9 売買契約の締結

候補者の特定後、町と候補者における事業内容に関する合意を経て、町において候補者を買受事業者として決定した後、売買契約の手続きに移ります。

## 10 契約保証金及び売買代金

### (1) 契約保証金

買受事業者は、買受事業者として決定した後、契約金額（売買代金）の10分の1以上に相当する金額の契約保証金を、町が定める期日までに納付してください。ただし、津南町財務規則142条第4項各号の規定に該当する場合は免除します。

### (2) 売買代金

買受事業者は、町が発行する納入通知書により、本契約締結日から1か月以内に売買代金を納付してください（納付済の契約保証金は、全額を売買代金に充当しますので、売買代金と契約保証金との差額を納付いただくこととなります。）。納付期限までに売買代金の支払いが行われなかった場合は、契約保証金は町に帰属することとなります。また、売買代金の分割納付はできません。

## 11 所有権の移転

- ・本契約締結後、売買代金が完納されたときに所有権は移転し、同時に現状有姿で物件引き渡しがあつたものとします。
- ・所有権移転登記手続きは、売買代金完納後、町が行いますが、登記手続きに必要な一切の諸費用（登録免許税等）は買受事業者の負担となります。
- ・買受事業者は、売買物件の所有権移転登記前に、その物件に係る一切の権利義務を第三者に譲渡することはできません。
- ・物件の取得、所有権移転に伴い、不動産取得税（県税）、固定資産税（町税）が課税されますのでご注意ください。

## 12 契約担当

〒949-8292 新潟県中魚沼郡津南町大字下船渡戊585番地  
津南町総務課企画財政班 橋野  
TEL 025-765-3112 FAX 025-765-4625  
Email [somu@town.tsunan.niigata.jp](mailto:somu@town.tsunan.niigata.jp)