

建物等解体条件付き土地（中子町有地）の売却に係る
公募型プロポーザル実施要項

※ 本プロポーザルに参加を希望される方は、この実施要項をよく読み、内容を十分把握した上でご参加ください。

※ 申込み前に必ず、現地の利用等に係る諸規制の調査確認を行ってください。

新潟県湯沢町

新潟県南魚沼郡湯沢町大字神立300番地
湯沢町企画産業観光部企画観光課
電話 025-784-4850

令和6年10月1日

1 募集の趣旨

この度の町有財産の売却は、湯沢町（以下「町」という。）が所有する土地（通称「中子町有地」）以下「本件土地」という。）の有効活用を図る目的から行うものです。本件土地の売却にあたっては、「3 企画・提案上の条件」に沿った事業者の創意工夫による意欲的な提案を、町の産業発展への寄与度、実現性、持続性などの総合的な視点から判断し購入者を決定するために、公募型プロポーザルを実施します。

なお、売却にあたっては本件土地にある既存建物等は、所有権移転の日から1年以内に、購入者が解体・撤去することを付帯条件とします。

2 町の現状・課題などの背景

湯沢町は首都圏からのアクセス（上越新幹線、関越自動車道）に恵まれた、スキーと温泉を主な資源とする観光の町です。町内には10のスキー場と大小あわせて220を超える宿泊施設があります。

令和5年度は3,456千人の観光客が訪れていますが、約7割の方が冬季（12～3月）及び夏休み（7月下旬～8月末）に訪れており、それ以外の時期との繁閑差が大きいことが課題です。近年はインバウンド需要が高まり、直近では来訪者全体の10%、宿泊者に限ると17%が外国からのお客様で、今後も増加傾向が見込まれますが、その多くが冬季に集中しています。アクセスが良いため日帰り客が多い特徴もありますが、主な観光施設が屋外であるため、悪天候時の集客に課題があります。また、インバウンド需要の高まりもあり、上越新幹線での来訪割合が増加傾向にありますが、越後湯沢駅を結節点とした二次交通の利便性に課題があります。

季節による繁閑差が大きいことで労働者の通年雇用に至らず、閑散期の雇用状況が不安定な反面、繁忙期には派遣会社を利用しても労働力確保に苦労している現状があります。また、労働力の町外依存度が35%（約2,000人）と高く、特に繁忙期において労働力不足が顕著です。

一方、首都圏からのアクセスが良い立地を活かした移住定住施策により、8年連続で転入者が転出者を上回る社会増を達成するなどの成果が生まれていますが、前述の通年雇用の課題や選択できる職種が少ないことなどを理由に移住希望者を逃している側面があります。

こうした背景から、提案事業が年間を通じた安定した来訪者の獲得と周辺への波及効果を生み、ひいては町の発展と持続可能性につながることを期待します。

<参 考>

次期湯沢町総合戦略（令和7年から）を策定するための町民アンケートで「若者の移住定住・人口減少対策に関するご意見・ご提案等がありましたら記入してください。」の問いに対し、以下のご意見が寄せられました（抽出かつ抜粋して掲載）。

【16-18歳対象】

- ・飲食店や遊び場を作った方がいい/遊べる施設、買い物の施設（若者が集まる、行きたいと思う施設）/観光客の人だけでなく、町民のことも考えたまちづくり/スポーツ施設の充実

【19-39歳対象】

- ・大型商業施設（ショッピングモール、アウトレットモール、食料品スーパー）/子どもが遊べる施設/図書館、美術館/大学、専門学校

3 企画・提案上の条件

本件土地は、町の産業発展に資する活用を行うために町が平成7年に取得したものです。本件土地の活用に当たっては、関係法令等を遵守した上で次の条件に留意して事業計画を提案してください。

- ① 本件土地を有効活用し、町の産業発展に資する施設・設備等の整備についての企画・提案であること。
- ② 湯沢町の現状・課題等の背景に即した企画・提案であること。
- ③ 周辺エリアの既存事業者等への影響に配慮した企画・提案であること。
- ④ 「湯沢町総合計画」、「湯沢町総合戦略」、「湯沢町観光振興計画」等に掲げられた方針に準拠すること。

4 関係法令の遵守

事業の企画・提案とその実施にあたっては、関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても提案内容に照らして適宜参考にしてください。特に湯沢町では、観光地として自然環境や景観等に配慮する観点から、以下の条例等が制定されていることに留意してください。

- ① 豊かな自然と調和した美しい湯沢町をつくる条例（平成4年9月28日 条例第29号）
- ② 湯沢町宅地開発及び中高層建築物指導要綱（平成23年3月28日 要綱第9号）
- ③ 湯沢町地下水採取の規制に関する条例（平成元年3月20日 条例第18号）

5 最低売却価格

220,597,000円

※最低売却価格は、本件土地の更地鑑定評価額（413,097,000円）から建物等解体撤去費用相当額（105,600,000円（消費税込））及び埋設廃棄物除去費用相当額（86,900,000円（消費税込））を控除した額で設定しています。

6 売主

湯沢町（担当：企画産業観光部企画観光課 TEL 025-784-4850）

7 町有財産の概要

(1) 本件土地の概要

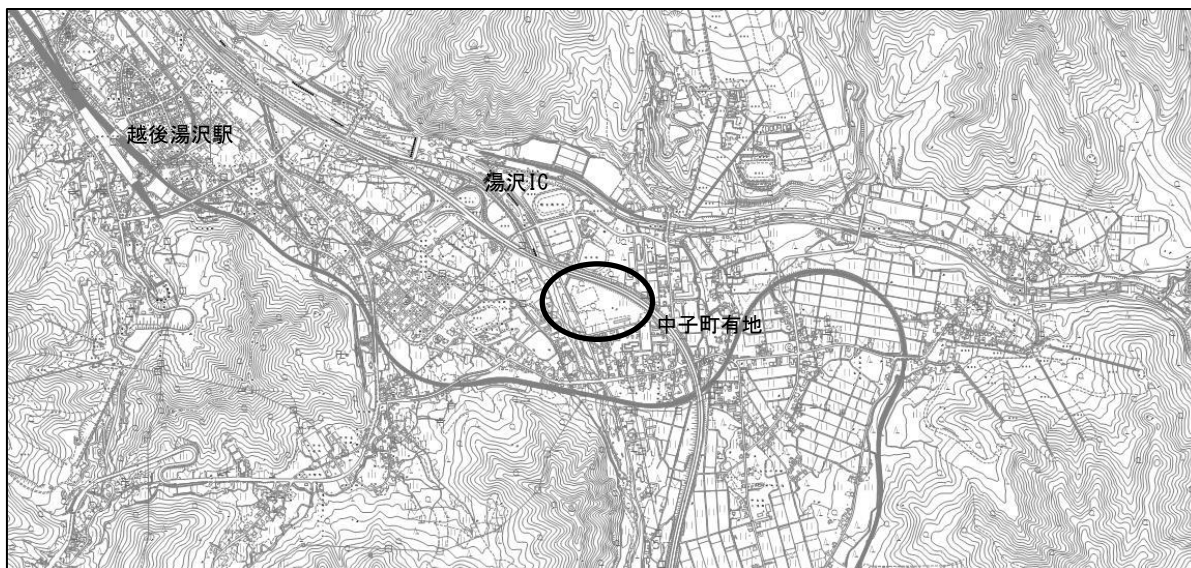
土地	所在及び地番	地目		地積（㎡）※	
		公簿	現況	公簿	実測
1	湯沢町大字土樽字下中子151番64	雑種地	雑種地	42,733.23	42,733.23
2	湯沢町大字土樽字下中子151番69	宅地	雑種地	14,641.44	14,641.44
地積計				57,374.67	57,374.67

※地積は水路付替えを行うために分筆登記を予定する敷地（参考資料1）を除いた面積である（水路付替えについてはP15（6）その他の留意事項・条件・制限等⑥を参照）。

※売買契約は、上記の分筆作業が完了後（10月末までに完了予定）公簿（登記）面積で行う。

位置図

(広域図)



(詳細図)



(2) 本件土地の経緯

年 度	経 緯
～H6	・ 本件土地は、昭和45年から昭和62年まで約17年間光学ガラス製造工場が稼働していた。 ・ 工場が撤退した後は、リゾートマンション開発事業者の所有となったが開発計画が頓挫し、その後新潟地方裁判所長岡支部により競売に付される。
H7	・ 競売により町が取得 土地、建物6棟、付属建物3棟
H8	・ 土壌調査において、土壌汚染と廃棄物埋設が判明
H9	・ 雨水浸透防止工事 汚染物質の雨水による地中への浸透を防止するためコンクリートを敷設
H17	・ 土壌汚染概況調査 H8調査の未調査区域及び法改正対応による補完調査、埋設廃棄物の確認
H18	・ 土壌汚染詳細調査 特に汚染が強い地域を重点的に調査
H19	・ <u>新潟県土壌・地下水汚染情報（HP）に掲載される</u> （土 壌）鉛、ほう素、シス-1,2-ジクロロエチレン、テトラクロロエチレン、トリクロロエチレン、 （地下水）ほう素、テトラクロロエチレン、トリクロロエチレン ・ 水質検査用井戸さく井工事
H19 ～ H24	・ 6年間（各年春季、夏季、秋季の3回）水質検査を実施し、H19夏季検査においてテトラクロロエチレンが環境基準（0.01mg/L以下）を超過する0.043mg/L検出されたが、それ以外の調査では全て環境基準を満たしていた。
H25	・ 土壌汚染追加調査業務 土壌汚染対策工事を行うにあたり、未調査区画及び経年変化を補足調査するとともに、工場操業時に埋め立てられた廃棄物（コンクリートガラ、アスファルト、ドラム缶、鉄筋、ゴム管、ビニール片、プラスチック片等）の分布状況調査 ・ 土壌汚染対策工事 汚染土壌の撤去を目的とし、掘削による汚染土壌の撤去及び場外搬出を実施 ・ <u>新潟県土壌・地下水汚染情報（HP）に処分完了の旨掲載</u>
H26 ～ H28	・ H26・27の2年間（各年度とも春季、夏季、秋季、冬季の4回）及びH28.4月に水質検査を実施し、いずれも環境基準を満たしていた。
H28	・ <u>新潟県土壌・地下水汚染情報（HP）に2年間地下水モニタリングした結果、環境基準を超過する有害物質は検出されなかった旨掲載</u>

※本件土地には埋設廃棄物が存在します。埋設廃棄物の状況は平成17年度、18年度、平成25年に町が実施した調査（閲覧可）の範囲で判断することとなります。

※本件土地は平成8年の調査で土壌汚染が判明しましたが、その後町による対策工事（掘削除去）を行っていることから、汚染のおそれはないものと認識しています（土壌汚染についてはP15（6）その他の留意事項・条件・制限等①～④を参照）。

※町が取得した際に存在した建物6棟と付属建物3棟は、次項に記載する建物1棟と付属建物1棟を残して解体済みです。

※その他、本件土地には暗渠水路、地下水観測用井戸、電柱が存在します（詳細はP15（6）その他の留意事項・条件・制限等⑥～⑧を参照）。

(3) 解体撤去の対象となる建物の概要（※建物は売却物件ではありません）

建物 (1)	建物の所在	家屋番号	種 類
	湯沢町大字土樽字下中子151番69	151番69の 1	工場
	構造	建築年	床面積
	鉄筋コンクリート造 陸屋根 2 階建	昭和45年 6 月18日	1 階 669.80㎡ 2 階 659.00㎡

建物 (2)	建物の所在	家屋番号	種 類
	湯沢町大字土樽字下中子151番69	151番69の 1 付属建物	ポンプ室
	構造	建築年	延床面積
	コンクリートブロック造 陸屋根平屋建	昭和45年 6 月18日	16.00㎡

※建物（1）は本年に町が実施したアスベスト調査において、外壁等にアスベストが含有していることが判明しています。調査結果報告書については、必要に応じて参加意思表明書を提出された事業者に対して開示します。

8 スケジュール

項目	日程
実施要項・様式の公表	令和6年10月1日（火）
現地見学会	令和6年10月10日（木）・10月11日（金）
質問受付	令和6年10月11日（金）～10月21日（月）
質問回答	令和6年10月25日（金）
参加意思表明書・価格提案書・企画提案書等受付	令和6年10月28日（月）～12月10日（火）
審査（プレゼンテーション）	令和6年12月25日（水）予定
審査決定通知（優先交渉権者の決定）	令和6年12月27日（金）予定
売却決定通知	令和7年1月中旬 予定
契約の締結（仮契約）	売却決定通知の日から2週間以内に「町有財産売買仮契約書」を締結する。この仮契約書は、湯沢町議会の議決を経て本契約となる。
本契約の成立	町は仮契約締結後の直近の定例会又は必要に応じて速やかに臨時議会を招集し、議案を上程するものとする。
売買代金の納付	本契約の成立から30日以内に納付
所有権移転登記	売買代金の納付後速やかに、町が所有権移転登記を行う。

9 参加資格

参加の資格がある事業者は、次の各号に掲げる要件を全て満たすものとする。

- (1) 参加意思表明書提出時点において日本国内で法人登録をしている法人であること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に該当しない者であること。
会社更生法（平成14年法律第154号）に規定する更生手続開始の申立てがなされている者、民事再生法（平成11年法律第225号）による再生手続開始の申立てがなされている者（手続開始の決定後の者は除く。）等経営状態が著しく不健全な者でないこと。
- (3) 経営者、役員及び従業員が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号に規定する暴力団またはその構成員でないこと。
- (4) 本プロポーザル参加申込み時直前の決算手続が終了している決算日を含む決算年度の国税、都道府県税及び市区町村税について、参加申込み時点で未納額がないこと。
- (5) 所有権移転の日から1年以内に、本件土地にある解体撤去の対象となる建物等の撤去・解体が完了できる者。

10 現地見学

(1)見学日時	令和6年10月10日（木）・10月11日（金）の2日間 ※各日とも10:00～11:00、14:00～15:00の時間帯に各1事業者の見学とします。
(2)予約方法	・10月8日（火）までに湯沢町企画観光課へ電話連絡し、見学希望日、会社名、参加人数、代表者名、連絡先（当日連絡のつく携帯電話）をお伝えください（各時間帯の希望は先着順となります。）。 TEL：（025）784-4850
(3)申込書	・「現地見学参加書」（様式第12号）を見学当日に提出していただきます。 ・参加書は、見学当日に現地にて湯沢町職員へお渡しください。
(4)現地見学	・現地集合、現地解散です。交通手段は各自で確保してください。 ・敷地及び周辺に駐車できますので、現地まで車で来ることは可能です。 ・現地見学中に、質問等にお答えすることはできません。

11 本プロポーザルに関する質問・回答

本プロポーザルに関する質問がある場合は、次のとおり受け付けます。

(1)受付方法	「質問票」（様式第13号）を用いて電子メールで質問してください。電子メールの送信後は、必ず電話で受信確認をお願いします。 Mail：kikaku@town.yuzawa.lg.jp TEL：（025）784-4850
(2)受付期間	令和6年10月11日（金）～令和6年10月21日（月）
(3)回答	令和6年10月25日（金）までに湯沢町ホームページにて回答書を掲載します。

※注意事項…本プロポーザルの競争性・公平性を損なうなど、審査等に直接影響するおそれがある質問には回答しません。

12 本プロポーザルの参加意思表明書及び価格提案・企画提案書等について

本プロポーザルの申込に必要な書式	
ア 参加意思表明書	様式第 1 号 ・別の法人と共同で事業を実施する場合は、様式第 1 号の共同事業体用の様式により提出すること。
イ 会社概要・事業経歴書	様式第 2 号 ・別の法人と共同で事業を実施する場合は、当該法人も様式第 2 号を別に作成し、提出すること。 ・様式第 2 号と併せて自社作成のパンフレット等があれば添付すること。
ウ 印鑑登録証明書	・法人印の印鑑登録証明書 ・共同で別の法人と事業を実施する場合は、当該法人も提出すること。
エ 誓約書	様式第 3 号 ・共同で別の法人と事業を実施する場合は、当該法人も様式第 3 号を別に作成し、提出すること。
オ 法人登記事項証明書 (履歴事項証明書)	・参加意思表明書の提出日から遡って 3 ヶ月以内に発行されたもの。 ・共同で別の法人と事業を実施する場合は、当該法人も提出すること。
カ 定款	・複写でも可とする。 ・共同で別の法人と事業を実施する場合は、当該法人も提出すること。
キ 国税、都道府県税及び市区町村税の納税証明書	・共同で別の法人と事業を実施する場合は、当該法人も提出すること。
ク 決算書	・直近の 3 期分を提出すること。 ・共同で別の法人と事業を実施する場合は、当該法人も提出すること。
ケ 役員名簿	様式第 4 号 ・共同で別の法人と事業を実施する場合は、当該法人も提出すること。
コ 価格提案書	様式第 5 号 ・湯沢町の予定価格以上の価格提案を有効価格とする。 ・別の法人と共同で事業を実施する場合は、様式第 5 号の共同事業体用の様式により提出すること。
サ 企画提案書表紙	様式第 6 号 共同で別の法人と事業を実施する場合は、提案者名は代表構成員となる法人名を記載すること。
シ 事業計画概要書	様式第 7 号 別紙様式第 7 号に掲げる事項に沿って記載すること。
ス 提案事業の内容	様式第 8 号 別紙様式第 8 号に掲げる事項に沿って記載すること。
セ 提案事業の実現性・継続性	様式第 9 号 別紙様式第 9 号に掲げる事項に沿って記載すること。
ソ 地域住民への配慮	様式第 10 号 別紙様式第 10 号に掲げる事項に沿って記載すること。

※企画提案書の詳細は、各指定の様式に記載している事項等を確認した上で作成してください。

※様式は湯沢町ホームページからダウンロードしてください。

(ダウンロードページ二次元コード)



(1) 8 ページ表 ア～ケ 参加意思表明書関係書類 (参加資格要件の審査用)

様式第 1 号～第 4 号 (参加意思表明書、会社概要・事業経歴書、誓約書、役員名簿)

ア～ケ内の必要書類 (印鑑登録証明書、法人登記事項証明書、定款、湯沢町に対して税の滞納のない証明書、消費税及び地方消費税の納税証明書、決算書) ※いずれも必要部数

＜書類の提出部数・封入方法＞

・様式第 1 号～第 4 号並びに本要項 8 ページの表ア～ケ内に掲げる必要書類は、1 部ずつ (共同事業の場合は共同の法人の必要書類も 1 部ずつ用意し、共同法人の必要書類だけで A4 サイズのクリアファイル等にまとめる) 用意し、一つの角形 2 号封筒に入れ、封筒の表面に提案者 (共同事業の場合は代表する法人) の所在地、法人名、法人代表者名を記載し、印鑑登録印で封緘して 1 部提出してください。

(2) 8 ページ表 コ 価格提案書 (提案価格の審査用)

最低売却価格以上の価格を提案した者の価格書を有効価格とします。

コ 価格提案書

様式第 5 号 (1 部)

＜書類の提出部数・封入方法＞

・価格提案書 (様式第 5 号) は、長形 3 号封筒に入れ、表面に提案者 (共同事業の場合は代表する法人) の所在地、法人名、法人代表者名を記載し、印鑑登録印で封緘し、1 部提出してください。 (最低売却価格を下回る価格での提案は無効となります。)

(3) 8 ページ表 サ～ソ 企画提案書関係書類 (企画提案内容の審査用)

本要項「3 企画・提案上の条件」に掲げる内容で企画・提案すること。

サ 企画提案書表紙	様式第 6 号 (1 枚)
シ 事業計画概要書	様式第 7 号 (1 枚まで)
ス 提案事業の内容	様式第 8 号 (3 枚まで提出可)
セ 提案事業の実現性・継続性	様式第 9 号 (2 枚まで提出可)
ソ 地域住民への配慮	様式第 10 号 (1 枚まで)

＜企画提案書の記載方法＞

- ・各様式の詳細は、別紙の各様式に記載されている事項・条件等を確認してください。
- ・A3 版横の指定様式で、各様式に記載された指示内容を確認し、作成してください。
- ・各様式は各指定の枚数までにまとめ、フォントサイズは 10 ポイント以上とします。
- ・図面等の挿入が指定されている様式以外で、各様式への図表等挿入は任意とします。
- ・各様式内の指示事項、補足事項及び枠線は、記載する必要はありません。

＜書類の提出部数・封入方法＞

- ・企画提案書 (様式第 6 号～第 10 号) は、様式の番号順に一括して綴じ、(A3 版は折り込むこと) 製本にして 10 部 (※正本 1 部、副本 9 部) 提出してください。
- ・10 部の製本は、まとめて一つの角形 2 号封筒 (まち付き) に入れ、封筒表面に提案者 (共同事業の場合は代表する法人) の所在地、法人名、法人代表者名を記載し、印鑑登録印で封緘して提出してください。

(4) 提出部数及び提出方法

ア～ケ 参加意思表明書関係書類（様式第 1 号～第 4 号並びに必要書類）…必要
コ 価格提 （様式第 5 号） … 1 部
サ～ソ 企画提案書（様式第 6 号～第 10 号）…10部（※正 1 部、副 9 部）



持参(窓口)または郵送で提出すること。

■ 窓口での提出の場合

- ・提出時に全て書類を揃えて 1 回で提出すること。
- ・ア～ケ、コ、サ～ソの封入書類を、一つの箱、袋、封筒等に纏めて梱包すること。
- ・提出書類を、複数回に分けて窓口に出すことは禁止します。
- ・梱包物に「湯沢町企画産業観光部企画観光課（建物等解体条件付き土地（中子町有地）の売却に係る公募型プロポーザル申込在中）」と記載し、提出してください。
- ・梱包物に「法人名（共同事業の場合は代表する法人名）、法人の所在地」を必ず記載してください。

■ 郵送による提出の場合

- ・必要部数ごとに封入したものを「まとめて 1 回の郵送」で提出してください。
- ・提出書類を、複数または複数回に分けて郵送することは禁止します。
- ・郵送時の梱包方法は問いません。
- ・梱包物に「湯沢町企画産業観光部企画観光課（建物等解体条件付き土地（中子町有地）の売却に係る公募型プロポーザル申込在中）」と記載してください。
- ・梱包物に「法人名（共同事業の場合は代表する法人名）、法人の所在地」を必ず記載してください。
- ・郵送は、一般書留・簡易書留・レターパック等、追跡サービスにより配達状況確認が可能な郵送方法に限り有効とします。

(5) 申込受付期間・場所

■ 受付期間

令和 6 年 10 月 28 日（月）～12 月 10 日（火）※土日祝を除く

8 時 30 分～17 時 15 分（ただし、窓口提出の場合は正午～13 時を除く）

■ 受付場所・郵送先

〒949-6212

新潟県南魚沼郡湯沢町大字神立 300 番地

湯沢町企画産業観光部企画観光課（湯沢町役場西館 1 階）

(6) 提出後の書類の取扱いについて

- ・提出した書類の修正や差替えは認めません。
- ・提出した書類は、本プロポーザルの審査終了後も返却しません。

13 審査基準・審査方法等

審査項目		評価の視点・基準	配点
価格提案点 ※		(提案価格-最低売却価格) / (最高提案価格-最低売却価格) × 10 ※小数点第2位を四捨五入	10
提案事業計画	提案事業の内容 (35)	町の発展・持続性に資する提案であるか。	10
		町の現状・課題等の解決に資する提案であるか。	15
		一過性ではなく長期的な運営が見込める提案であるか。	10
	提案事業の実現性・継続性 (25)	提案事業の開発及び運営に十分な実績があるか（事業の実現性及び持続性を有するか。）。	10
		実施スケジュールが適切であるか。	5
		財務状況が健全であり、資金計画及び収支計画が適切であるか。	10
	自然環境・景観・近隣・地域への配慮 (30)	自然環境・景観への配慮が適切であるか。	10
		近隣住民への配慮・説明等の計画が適切であるか。	10
		・近隣事業者への影響に配慮した提案であるか。 ・従業員の確保計画が適切であるか。	10
合 計			100

※全ての参加者の提案価格が同額となった場合及び本プロポーザルへの参加が1事業者の場合、価格提案点は5点とする。

－審査方法－

事業者から提出された参加意思表明書関係書類、価格提案書及び企画提案書等の内容を、選定委員会において、実施要件及び審査基準に照らし合わせて審査した上で、本件土地の売却に最も適切であると判断した事業者を決定します。

－審査手順－

審査は以下の①、②の手順で実施します。

- ① 一次審査 参加資格の有無を確認します。
- ② 二次審査 事業提案者の企画・提案内容を、審査基準に基づき審査します。

【② 二次審査について】

- (ア) 資格審査を通過した提案者から、企画提案書の内容等についてプレゼンテーションをしていただきます。
- (イ) 審査については、選定委員会の委員ごとに審査し、各委員の評価点の合計が高い者を優先交渉権者、次に高い者を次点者として選定します。
- (ウ) 審査の結果、採点の総合計が100分の65に満たない場合は不合格とします。

14 本プロポーザルに関する事項

(1) 提出書類の留意事項

- ① 提出書類に虚偽の記載をした場合は申込みを無効とします。
- ② 参加の申込みに係る費用は、実施事業者の負担とします。
- ③ 提出書類は返却しません。
- ④ 提出が必要な各様式については、湯沢町ホームページからダウンロードしてください。

(2) 共同事業体の提案に係る責任の所在

共同事業体の提案に係る責任は、提案を代表する事業者にあるものとします。そのため、本プロポーザルに係る通知等については代表する事業者のみに行います。

(3) 著作権の取扱い等

企画提案書の著作権は、事業者に帰属します。また、事業者の企画提案書については、優先交渉権者を選定する目的以外に使用しません。それ以外で使用する場合には事業者の確認を得て使用します。なお、いったん提出された企画提案書は返却しませんが、公開はしません。

(4) 1 事業者参加での実施

参加意思表明者が1事業者であっても、本プロポーザルは実施します。

(5) 優先交渉権者への通知

優先交渉権者及び次点者に決定した提案者には、二次審査（プレゼンテーション）終了後2日以内を目途に書面により通知します。なお、選定結果および選考の経過についての問合せ及び異議申立てには応じません。

(6) 審査結果等の公表

本プロポーザルの審査結果は、土地売買契約締結後に湯沢町ホームページで公表します。なお、公表内容は次のとおりです。

- ・ 本プロポーザルに係る土地売買契約の相手方
- ・ 土地売買契約金額
- ・ 本プロポーザルの全参加者名及び全参加者の評価結果（各評価項目における詳細）

(7) 契約の相手方の決定

優先交渉権者と湯沢町は、事業計画の提案内容、プレゼンテーションにおける質疑応答等について確認した上で売却条件（契約書の内容）について協議を行い、合意に達した場合は「湯沢町町有財産売却決定通知書」（様式第11号）を交付します。なお、優先交渉権者と合意に至らなかった場合は、次点者と同様の協議を行います。

15 契約上の主な要件

(1) 現状有姿の引渡し

売買物件は、現状有姿による引渡しとなります。事前に本件土地の利用制限や関連法規について、調査確認を行ってください。売買物件に関する不知や不明を理由として、異議を申し立てることはできません。

(2) 契約の締結

- ① 契約は湯沢町が指定する「町有財産売買仮契約書」（以下「仮契約書」という。）にて締結します。契約書案については、参加意思表明書等の受付開始前までに公開します。
- ② 「湯沢町町有財産売却決定通知書」（様式第11号）を受けた提案者（買受人）は、通知の日から2週間以内に契約を締結しなければなりません。期間内に契約の締結をしないときは町有財産売却決定が取消しになります。
- ③ 仮契約書に貼付する収入印紙、所有権の移転登記に必要な登録免許税等、その他契約に必要な一切の費用は、買受人の負担となります。
- ④ 仮契約書は、湯沢町議会の議決を経て本契約となります。このため、湯沢町は仮契約書締結後の直近の定例会又は必要に応じて速やかに臨時議会を招集し、議案を上程するものとします。

(3) 所有権移転の手続き等

- ① 本件土地の所有権移転登記は、売買契約締結後、売買代金の納付が確認できた後に、湯沢町が行います。なお、登記に必要な書類を湯沢町へ提出していただきます。
- ② 本件土地の所有権移転登記は、水路付替えを行うために町が行う分筆登記（10月末までに完了予定）後に公簿（登記）面積で行います。
- ③ 本件土地の買受人は、契約締結の日から本件土地の所有権移転が完了する日までの期間において、次に掲げるいずれかに該当することになったときは、湯沢町が求める必要書類を提出してください。
 - ・住所又は法人の主たる事務所の所在地又は名称を変更したとき。
 - ・法人が解散又は合併したとき。

(4) 土地利用条件

- ① 本プロポーザルにおいて買受人が町に対して提案した事業は、町の承認なく廃止し、若しくは休止し、又は本件土地を湯沢町長の承認なく目的外に使用し、又は第三者に譲渡し、若しくは貸し付けることはできません。ただし、本件土地を取得した日から10年を経過した場合、または、買受人のやむを得ない事由により湯沢町からあらかじめ書面によって承認を得た場合はこの限りではありません。
- ② 買受人は、本件土地の所有権移転完了後2年以内に提案事業に係る工事に着手しなければなりません。提案事業に着手する際は、湯沢町に対して書面により事業着手の開始を届け出る（任意様式）必要があります。なお、提案事業の実施に著しい遅延や支障が生じた場合は、湯沢町に書面により申し出て協議しなければなりません。
- ③ 買受人は、この売買契約に係る所有権移転の日から10年を経過するまでは、本件土地の用

途を変更することができません。なお、指定期間内に提案事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守のうえ、事前に湯沢町へ書面により申し出て協議しなければなりません。

- ④ 買受人は、本件土地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項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定す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してはいけません。
- ⑤ 買受人は、本件土地を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項に規定する暴力団の事務所又はその他これに類するものの用に供しました、これらの用に供されることを知りながら、本件土地の所有権を第三者に移転し、又は本件土地を第三者に貸してはいけません。

(5) 買戻し特約

町は提案者による事業を確実に履行していただくため、所有権移転のあった日から10年間の買戻し特約の登記をします。

(6) 違約金

買受人が行う事業の実施において、売買契約書で規定する制約条件等に違反した場合には、売買代金の10分の3に相当する金額を違約金として徴収します。

(7) 建物等の解体及び撤去条件

- ① この売買契約に係る所有権移転の日から1年以内に、買受人は解体撤去の対象となる建物（以下「解体条件付き建物等」という。）を解体及び撤去しなければなりません。
- ② 解体条件付き建物等の解体及び撤去に係る一切の費用は買受人の負担です。
- ③ 解体条件付き建物等の解体及び撤去の範囲は、本件土地に存する解体条件付きの建物等とそれに付随する設備、備品、工作物、浄化槽、給排水設備、植栽、建物基礎杭等、その他の地下埋設物並びに残置物の一切を含めます。
- ④ 買受人は、解体条件付きの建物等の解体及び撤去の工事着手前に、湯沢町に対して解体工事施工計画書を提出しなければなりません。
- ⑤ 買受人は、解体条件付きの建物等の解体及び撤去・解体に伴う廃棄物の処理が完了したときには、書面により完了報告書を提出し、両者現場立ち会いのもと、完了確認を行います。
- ⑥ 解体条件付きの建物等の解体及び撤去並びに廃棄物の処理等においては、関係法令を遵守するとともに、解体及び撤去に伴い、第三者から苦情や異議申立てがあったときは、買受人の負担において解決するものとします。また、第三者に危害又は損害を与えた場合は、買受人がその責任を負います。
- ⑦ 買受人は、やむを得ない事由で解体及び撤去の期限を延長する必要がある場合は、あらかじめ延長する理由を付した書面を町に提出し承認を得なければなりません。
- ⑧ 解体条件付きの建物等の解体撤去に伴い、官公署等との協議、届出、許可等が必要なときは、買受人の責任において行うものとします。
- ⑨ 本件土地及び解体条件付きの建物等の管理責任及び第三者へ損害等を与えた場合の賠償

責任、その他一切の責任は、この売買契約に係る所有権移転の日から買受人がその責務を負います。

- ⑩ 解体条件付きの建物は本年に町が実施したアスベスト調査において、外壁等にアスベストが含有していることが判明しています。調査結果報告書については、必要に応じて参加意思表示書を提出された事業者に対して開示します。
- ⑪ 解体条件付きの建物等について、耐震診断は実施していません。なお、解体条件付きの建物等は旧耐震基準の建物です。
- ⑫ 解体条件付きの建物等について、建物の劣化状況等の点検は実施していません。
- ⑬ 解体条件付きの建物等については、図面（参考資料2）を参照してください。図面上の建物の面積と、湯沢町が公表する建物の面積は異なります。なお、図面と現況が異なる可能性があります。現状有姿のままで引き渡します。図面と現況が相違している場合は現状を優先するため、図面はあくまで参考としてください。

(8) その他の留意事項・条件・制限等

- ① 本件土地は平成8年の調査で土壤汚染が判明しましたが、平成25年に土壤汚染対策法に基づいた対策工事（掘削除去）を実施し、その後の地下水モニタリング調査で基準値を満たしたため、平成28年7月28日に措置の完了報告書を新潟県に提出しています。土壤汚染に関して町が行った各種調査及び対策についての資料は、参加意思表示書を提出された事業者の必要に応じて開示します。
- ② 本件土地の開発に際しては、3,000㎡以上の土地の形質の変更（掘削等）を行う場合は、工事着手の30日以上前までに新潟県に対し土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）に基づく届出が必要になります。その際、本件土地は土壤汚染対策法施行規則（平成14年環境省令第29号）第26条3号に該当するため、新潟県から土壤汚染状況調査の実施命令が発出される可能性があります。湯沢町が買受人に提供する指定調査期間による土壤汚染調査報告書を添付することで、新たな地歴調査や土壤汚染状況調査を行う必要はない見込みです。
- ③ 買受人が行う事業の実施において、上記以外の土壤汚染対策の必要が生じたときは、対策に係る費用は買受人の負担とし、湯沢町は一切の費用を負担しないものとします。
- ④ この契約締結の日から本件土地の引渡しの日までにおいて、湯沢町の責めに帰さない事由により、売買物件の滅失、毀損等の損害が生じたときは、その損害は、買受人の負担となります。
- ⑤ 本件土地について、地盤調査を行っていません。また、地下埋設物については、7（2）「売却する土地の経緯」に記載した、平成25年の土壤汚染調査以上の情報はありません。
- ⑥ 本件土地を南北に縦断する暗渠水路については、町が南側の流入部から付替え工事を行う予定ですが、付近で予定される魚野川の護岸工事に合わせる必要があるため、工事の着工は令和7年度の冬期となる予定です。なお、この付替え工事により当該暗渠水路は水路としての機能は廃止されますが、売却に当たっては埋設されているヒューム管や集水桝等は現状有姿となります。
- ⑦ 本件土地内には土壤汚染対策工事以降に行った地下水モニタリング調査に使用した観測用井戸が4本現存（参考資料3）します。なお、売却に当たって、観測用井戸は現状有

姿となります。

- ⑧ 本件土地の敷地内に設置してある電柱は、東北電力株式会社が湯沢町の町有地使用許可を受けており、買受人はその電柱設置に係る権利義務を承継するものとします。なお、企画提案された事業の実施や、解体条件付きの建物等の解体撤去時に電柱が支障となる場合は、買受人の責務で東北電力ネットワーク株式会社と移設又は撤去の協議を行い、電柱を移設又は撤去してください。

16 奨励措置について

提案者による事業が、下記の条件を満たす場合「湯沢町地域経済牽引事業の促進のための奨励措置に関する条例」による奨励措置を受けることができます（本プロポーザル申請時点で条件を満たしている必要はありません。）。

- ① 対象：下記のいずれかに該当すること。

- (ア) 新設：町内を本店所在地として新たに設立された法人及び町外に本店所在地を置く法人が、町内において新たに事業所等を設置
- (イ) 増設：町内に事業所等を有する法人が、町内において新たに事業所等を設置
- (ウ) 移設：町内に事業所等を有する法人が、既に設けている事業所等を廃止又は縮小し、町内において新たに事業所等を設置

- ② 要件：下記のいずれにも該当すること。

- (ア) 地域未来投資促進法に基づく地域経済牽引事業計画が新潟県の承認を受けていること。
- (イ) 新潟県計画又は湯沢町計画の「地域の特性を活用すること」に合致する事業であること。
- (ウ) 付加価値増加分が4,243万円を上回る見込みであること。（付加価値＝営業利益＋人件費）
- (エ) 下記のいずれかの効果が見込まれること。
 - a. 取引額4%増加 b. 売上4%増加 c. 雇用者数2%増加 d. 給与等支給額3%増加
- (オ) 地域経済牽引事業計画において、新規建物整備の投資総額が5億円を超えていること、かつ10名以上の常用雇用者を雇用すること。

- ③ 奨励措置：下記の奨励措置を講ずる。

- (ア) 固定資産税 課税優遇措置（免除）：操業後5年間（土地及び建物）
- (イ) 奨励金① 事業用の土地に係る固定資産税相当額について、操業時点から遡った年度毎の納税額を操業後に古い年度から順に交付（最大3年度分）
- (ウ) 奨励金② 常勤雇用のうち、県外からの転入者1人につき30万円（3,000万円限度）

※ 町の優遇措置に加えて、所定の条件を満たした場合、新潟県（産業労働部産業立地課）による「地域未来投資促進法に基づく支援」を受けることができます。条件等の詳細については新潟県に確認するか、下記URLを参照してください。

<https://www.pref.niigata.lg.jp/uploaded/attachment/401542.pdf>

17 問い合わせ先

住 所：新潟県南魚沼郡湯沢町大字神立300番地

担当部署：湯沢町役場企画産業観光部企画観光課企画係

T E L：(0 2 5) 7 8 4－4 8 5 0

F A X：(0 2 5) 7 8 4－3 5 8 2

M a i l：kikaku@town.yuzawa.lg.jp