

十日町市市有施設（旧早稲田大学校外施設跡地）

活用事業案 公募要領

令和 7 年 10 月

十日町市

1. 民間事業の提案募集の趣旨

当該施設は、昭和 61 年のオープン以来、早稲田大学生の合宿などで利用されるとともに、十日町市松代地域との交流の場としても活用されてきた。この間、早稲田大学が管理運営してきたが、令和 2 年に施設を閉館し、令和 3 年に十日町市へ引き渡された以降は、使用していなかった。

当該施設は、素晴らしい景観が広がり、広大な敷地面積を有する利用価値の高い空間であることから、地域の活性化に資する有効な利活用を図ることや、年間を通して利用できる事業の実施を期待し、公募型プロポーザル方式による土地・建物の売却又は有償貸付を実施する。

2. 事業提案募集対象地及び施設

(1) 土地の概要

	土地の所在（十日町市）	登記地目	登記面積	適用
1	蒲生字トロノキ 655 番 1	学校用地	6,533 m ²	十日町市統合型 GIS による実測値 約 46,000 m ²
2	蒲生字塚ノ下 650 番 2	山林	2,153 m ²	
3	小池字大道 114 番 2	学校用地	20,660 m ²	
4	小池字大道 114 番 4	雑種地	147 m ²	
	合 計		29,493 m ²	計 4 筆

(2) 建物の概要

旧早稲田大学セミナーハウス 1 棟

所在地	構造	延床面積	建築（取得）年
蒲生字トロノキ 655 番 1	木造・鉄筋コンクリート造 3 階建て	1 階 208.98 m ²	昭和 61 年 10 月
		2 階 323.32 m ²	
		3 階 166.05 m ²	
		合計 698.35 m ²	

3. 売却・有償貸付の条件等

- ① 土地・建物ともに現状有姿での売却又は有償貸付（以下「売却等」という。）とする。なお、全ての土地・建物を一括して売却等する。
- ② 売却価格、貸付価格は土地、建物を合わせた額とし、本公募において応募事業者が示した希望額を基に、売却・貸付の相手方となった応募事業者又は事業実施者（以下「応募事業者等」という。）と市が協議のうえ決定する。ただし、希望額は「4. 土地・建物の売却価格、貸付価格等」を参考に、基準価格を上回る額にすること。なお、当該土地は登記面積と実測面積が乖離していることから、売却の場合は、応募事業者等が測量を行い、かかった費用を売却価格から差し引くものとし、貸付の場合は、上記 2.（1）「土地の概要」の適用欄に記載の面積を基に貸付価格を決定する。

- ③ 売却は買戻し特約付き契約とし、売却後2年以内に提案事業に着手しなかった場合、又は10年以内に提案事業を中止した場合（目的外使用、第三者への譲渡等含む）は、原形復旧をした後、市に土地・建物を返還することとする。なお、売却は売却代金の納付をもって完了とする。
- ④ 貸付期間は市と応募事業者等が協議のうえ決定する。

4. 土地・建物の売却価格、貸付価格等

(1) 土地の売却価格

基準価格 36,996,600 円

(参考)

実測面積 約 46,000 m²

うち 宅地	約 4,500 m ² (課税標準額 948 円/m ²)
宅地介在雑種地	約 38,300 m ² (課税標準額 854 円/m ²)
山林	約 3,200 m ² (課税標準額 7 円/m ²)

(2) 建物の売却価格

基準価格 8,400,000 円

(3) 土地・建物の貸付価格（年額）

基準価格 3,600,000 円

※土地の売却価格は、応募事業者等が示した買受希望価格と測量後の面積に課税標準額を乗じた額を比較し、決定する。

5. 公募対象事業等

(1) 公募対象事業

当該対象地及び施設を活用し、年間を通して地域の活性化につながる利活用の見込みがあるものとする。

(2) 提案に際しての要件

○次の要件をいずれも満たすものとする。

- ① 応募事業者等が、当該対象地及び施設を取得し、地域活性化のための取組み又は運営委託等を行う提案であること。なお、事業実施者が別にいる場合は、当該事業者が対象地及び施設を取得し、又は借り受け、事業を実施することを妨げるものではない。
- ② 周辺の居住環境、自然環境に支障を及ぼす提案でないこと。
- ③ 新潟県暴力団排除条例（平成23年3月29日新潟県条例第23号）第2条第6号に該当しない施設であること。
- ④ 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その他これらに類する営業を行う施設でないこと。
- ⑤ 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条及び第8条第2項に掲げる処分を受けている団体又は過去に受けたことがある団体及びこれらの団体に所属している者の活動でないこと。

6. 応募事業者等の要件

応募事業者等は、次に掲げる全ての要件を満たす日本国内で法人登録をしている法人とする。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に規定する者でないこと。
- ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者でないこと。
- ③ 指定期日までに売買代金又は賃貸料の支払いが可能であること。
- ④ 提案した事業を適切に実行できること。
- ⑤ 国税及び地方税の滞納がないこと。
- ⑥ 新潟県暴力団排除条例（平成 23 年 3 月 29 日新潟県条例第 23 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団、同条第 2 号に規定する暴力団員、同条第 3 号に規定する暴力団員等及びこれらの者と密接な関係を有する者でないこと。

7. スケジュール概要

- (1) 公 募 の 受 付：令和 7 年 10 月 20 日(月)～令和 7 年 12 月 5 日(金)
- (2) 審 査：令和 7 年 12 月 24 日(水)
- (3) 審 査 結 果 通 知：令和 8 年 1 月以降
- (4) 売買契約（仮契約）：令和 8 年 2 月以降
- (5) 売買契約（本契約）、売買代金の納付、所有権移転・売却物件の引渡し
：令和 8 年 9 月以降

※応募状況によっては上記の限りではない。

※貸付の場合の契約スケジュールは、市と応募事業者等が協議のうえ決定するものとする。

8. 応募方法等

- (1) 受付期間：令和 7 年 10 月 20 日(月)～令和 7 年 12 月 5 日(金)
- (2) 受付時間：上記受付期間のうち、平日 8 時 30 分～17 時 15 分の間
- (3) 応募書類
 - ① 応募用紙（様式 1）
 - ② 誓約書（様式 2）
 - ③ 土地の測量経費見積書（土地の買受を希望する場合）
 - ④ 会社概要・事業経歴書（様式 3）
 - ⑤ 役員一覧表（様式 4）
 - ⑥ 印鑑登録証明書
 - ⑦ 法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）
 - ⑧ 定款（複写でも可）
 - ⑨ 直近 3 か年分の決算書
 - ⑩ 国税、都道府県税及び市区町村税の納税証明書

※公官庁の発行する証明書は、発行の日から3か月以内のものとする。

※共同で事業を実施する別の法人等がある場合は、④から⑩について当該法人等も提出すること。

(4) 応募書類の提出期限

令和7年12月5日(金)必着

(5) 応募書類の配布

十日町市公式ホームページからダウンロード(電子データ)

(6) 提出方法、提出先

(3)の①から⑩の書類1部を持参又は郵送で、「12. 問合せ先」に提出すること。

9. 審査及び評価方法等

(1) プロポーザル(審査会)の日程・会場

プロポーザルは応募事業者等が(2)の書類により、提案事業のプレゼンテーションを行う方法とする。なお、プレゼンテーションの日程は次の通りとする。

実施日：令和7年12月24日(水)

会 場：十日町市役所

※時間や会場等は、応募受付後、応募事業者等に別途連絡する。

(2) プレゼンテーション書類

① 事業計画資料(任意様式)

※事業計画、スケジュール、資金計画、収支計画などの詳細が分かる資料

② 事業計画図面(配置図・平面図・イメージ図等、任意様式)

※概要が分かる基本設計レベルの簡易なもので可

(3) プレゼンテーション書類の提出期限・提出先

(2)の書類10部を令和7年12月16日(火)午後5時までに持参又は郵送で、「12. 問合せ先」に提出すること。

(4) 評価基準・評価方法等

応募事業者等から提出された書類、及びプロポーザル(審査会)でのプレゼンテーション内容を以下の評価項目に照らし合わせて審査したうえで、最も適切であると判断した事業者を選定する。

① 提案事業の内容

- ・地域の活性化に資する提案か
- ・一過性ではなく、長期的な運営が見込める提案か
- ・売却等の希望価格は適正か

② 提案事業の実現性・継続性

- ・実施スケジュールが適切か
- ・資金計画及び収支計画が適切か

- ③ 自然環境・景観・近隣・地域への配慮
 - ・自然環境・景観への配慮が適切か
 - ・近隣住民への配慮・説明等の計画が適切か など

(5) その他

- ① 応募事業者等の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から、プレゼンテーションは非公開とし、議事内容も同様の取扱いとする。
- ② 本プロポーザルに係る全ての費用は、応募事業者等の負担とする。
- ③ 本プロポーザルの手続きに使用する言語は日本語、通貨は日本円、単位は日本の標準字及び計量法によるものとする。
- ④ 提出後の全ての応募書類の修正、変更等は、提出期限内であれば可能とする。
- ⑤ 提出された全ての書類は返却しない。
- ⑥ 提出書類は、審査作業に必要な範囲において複製する場合がある。
- ⑦ 当該施設の利活用案を検討するため令和6年12月に実施したサウンディング型市場調査に参加した事業者、又は参加した事業者と連携する事業者からの応募については、その実績も評価の対象とする。
- ⑧ その他詳細については、十日町市と協議のうえ決定するものとする。

10. 物件引渡しまでの流れ

(1) 事業実施候補者の決定

応募があった提案内容を本事業内容の趣旨に合わせて審査し、事業効果が高い提案をした者を本事業の事業実施候補者とする。

事業実施候補者への売却等が不調となった場合は、次点の提案を行った者を新たな事業実施候補者とし、交渉を行う。

なお、提案内容を審査した結果、事業実施候補者なしとする場合もある。

(2) 十日町市との契約

市からの審査結果通知により、事業実施候補者となった者で、売却を希望する者は十日町市との間に売買の仮契約を締結する。

仮契約締結後、土地の測量を事業実施候補者が行った後、市との間で売買に関する詳細について協議し、売買の本契約を締結する。

貸付を希望する者も同様とする。

11. 物件の引渡し条件等

- ① 当該事業提案において、事業実施候補者となった事業者との協議が整った後、事業実施者とし物件の売却等をする。
- ② 事業実施者は売却等の後、2年以内に提案事業に着手し、当該物件を活用した事業を開始すること。

- ③ 契約締結に要する費用及び登記に係る登録免許税その他の経費は、事業実施者の負担とする。なお、売却の場合、事業実施者が市からの購入後に自ら登記すること。
- ④ 土地・建物は、現状有姿での引き渡しとする。現地および周辺環境の状況は事業実施者自ら確認すること。また、事業化に際し、事業実施は自己の責任と負担において、境界等に係る問題すべてを処理すること。
- ⑤ 売却の場合、買受人である事業実施者は、物件の引き渡しを受けたのちに、対象物件に隠れた瑕疵（契約内容に適合しないものや土壌汚染、地盤沈下、埋設物等）があることを発見した場合でも、異議申立てや追完請求、代金減額請求、損害賠償請求、契約の解除又はその他一切の請求はできないものとする。
- ⑥ 地上地下に定着した樹木、石類、土砂その他の付属物は、土地に含めて売却したものとする。
- ⑦ 上記⑥の付属物を処分する経費は事業実施者の負担とし、除却、処分及び土地利用にあたっては、各種関係法令等を遵守すること。
- ⑧ 本件土地に建築物を建築する際に地盤改良工事が必要となった場合の費用等は、事業実施者の負担とし、建築物の建設にあたっては、建築基準法等の各種関係法令等を遵守すること。
- ⑨ 物件での各種供給処理施設（電気・上下水道等）の利用にあたっては、各供給機関と事業実施者において協議を行うこと。なお、利用にあたって必要な工事等については、事業実施者の負担とする。
- ⑩ 物件において行う工事等に伴う騒音、振動埃等及び建築物を建築したことに起因する電波障害、風害、日影等の周辺への影響については、事業実施者の責任において対応すること。

12. 問合せ先

応募先・お問い合わせ先

十日町市総務部企画政策課（担当者：村山）

〒948-8501 十日町市千歳町3丁目3番地

電話：025(757)3112（直通） FAX：025(752)4635

E-mail：t-kikaku@city.tokamachi.lg.jp

十日町市市有施設活用事業案 応募用紙

提案者名 (事業者名)	所在地	〒 ー
	会社名	印
	代表者名	
	担当者名	
	電話番号	() ー

※複数の事業者が合同で事業を行う場合は、任意様式にて共同事業者名、所在地、当事業での業務内容を記した資料を添付してください。

事業計画		
①	事業概要 (コンセプト)	
②	売却物件の 買受希望価格	円 (消費税込みの買受希望価格を記載)
③	売却物件の 土地測量価格	円
④	貸付物件の 借受希望価格	円 (消費税込みの買受希望価格を記載)
⑤	総事業費 概 算	円 (上記買受希望価格、土地測量価格、借受希望価格を含む)
⑥	実施時期	■事業着手 令和 年 月頃を予定 ■当該物件を活用した事業の開始 令和 年 月頃を予定
⑦	新規雇用の 計 画	有 (人) ・ 無
⑧	資金計画 ※合計が⑤と一致すること	自 己 資 金 : 円 その他 () : 円 その他 () : 円 合 計 : 円

⑨	収支計画	売上高		営業利益	
		1年目	_____ 円		_____ 円
		2年目	_____ 円		_____ 円
		3年目	_____ 円		_____ 円
		4年目	_____ 円		_____ 円
		5年目	_____ 円		_____ 円
⑩	アピール ポイント ・ 地域貢献 ・ 実現性 ・ 継続性 - など				

※用紙が不足する場合には、適宜枠幅を広げる、もしくはコピー等で対応してください。(様式自体は変更しないこと。)

令和 年 月 日

誓約書

十日町市長 関口 芳史 様

所在地

事業者名

代表者名

印

私は、十日町市市有施設活用事業案の応募にあたり、十日町市財務規則その他関係法令を遵守し、下記の事項について誓約します。

記

- 1 応募書類について、虚偽の記載をしていません。
- 2 十日町市市有施設（旧早稲田大学校外施設跡地）活用事業案公募要項に記載された事項を承諾の上、遵守します。
- 3 上記の事項について事実と相違する場合は、応募を無効とされても何ら異議を申し立てません。

会社概要・事業経歴書

法 人 名	
代 表 者 名	
所 在 地	
資 本 金	
従 業 員 数	
主な事業内容	
主な事業経歴	
そ の 他	

※共同で事業を実施する別の法人等がある場合は、当該法人等も本様式を別に作成し、提出すること。

※本様式の提出とは別に、自社作成のパンフレット等があれば添付すること。

※その他、アピール事項等がありましたら記入してください。

役員一覧表

法人名称： _____ ⑩

所在地： _____

住 所	(ふりがな) 氏 名	生年月日	性 別	役 職

※本様式には、登記事項証明書に記載されている役員全員を記入すること。

※印影が分かるように印鑑登録印を押印すること。

※共同で事業を実施する別の法人等がある場合は、当該法人等も本様式を別に作成し、提出すること。