

公募型プロポーザル方式による  
公有財産の売却のご案内  
【後口谷畜産団地売却に係る募集要領】

令和6年5月1日

鳥取県東伯郡北栄町 産業振興課

—目次—

第1	募集の趣旨	3
第2	応募の内容	3
第3	土地利用における遵守事項	5
第4	プロポーザルに関する事項	5
1	応募者の資格	
2	企画提案書の作成	
3	プロポーザルの手続き等	
(1)	スケジュール	
(2)	募集要領等の配布	
(3)	募集要領等に関する質問受付、回答	
(4)	応募申込書受付期間	
(5)	企画提案書受付	
(6)	参加に際しての留意事項	
第5	審査に関する事項	9
1	審査方法	
2	審査会	
3	審査項目	
4	契約候補者の選定	
5	審査結果の通知及び公表	
第6	契約の締結	9
第7	問い合わせ先	10
別表		11
物件調書		12
位置図		15
航空写真		16
別紙	公有財産売買契約書(案)	17

## 第1 募集の趣旨

後口谷畜産団地（以下「売却物件」という。）は、昭和55年に当時の大栄町が農林業同和対策事業で施設を建設（鉄骨造及び木造）し、昭和56年度から同和対策事業として土地及び施設の所有者である町が受託者と委託契約を締結し、管理を行ってきた。施設完成当時は、数名が養豚を行っていたが、養豚農家が減少し、平成28年度には最後の受託者が高齢化のため養豚業の継続が困難となった。

受託者が撤退し、施設の老朽化も著しく景観上もよくないことから、有効活用を図るため民間事業者等へ売却することとする。

売却物件は中山間地に位置し、周辺は畑に囲まれ閑静な場所で広さも十分にある土地である。このような地理的特性を活かし、本町のまちづくりに寄与し、経済波及効果など新たな活力の創出を期待して募集を行うもので、民間事業者等が持つ柔軟な発想、ノウハウを生かした創意工夫による企画提案を募り、公募型プロポーザル方式により売却物件の有効活用を行う事業者等の選定を行うものである。

選定においては、事業計画や買受希望価格等を審査し、本町に最も相応しいと認められる事業者等を契約候補者として選定する。応募にあたっては、この趣旨を十分にご理解いただき、周辺の地域環境に十分に配慮するとともに、まちづくりへの貢献と売却物件の有効活用を図っていただくことを求める。

## 第2 応募の内容

### 1 売却物件（土地）の概要

所在地	地番	地目	面積
鳥取県東伯郡北栄町下種	660番地1	宅地	19,214.14㎡

### 2 売却物件（土地に付随する建物等）の概要

建物所在地		北栄町下種660番地1			
家屋番号	用途	構造	延床面積(㎡)	建築年	備考
①	豚舎(繁殖棟)	鉄骨造平屋建	1216.0	昭和54年頃	
⑤	豚舎(繁殖棟)	鉄骨造平屋建		昭和54年頃	
⑨	豚舎(繁殖棟)	鉄骨造平屋建		昭和54年頃	
⑭	豚舎(繁殖棟)	鉄骨造平屋建		昭和54年頃	
⑱	豚舎(繁殖棟)	鉄骨造平屋建		昭和54年頃	
②	豚舎(肥育棟)	鉄骨造平屋建	1584.0	昭和54年頃	
⑥	豚舎(肥育棟)	鉄骨造平屋建		昭和54年頃	
⑪	豚舎(肥育棟)	鉄骨造平屋建		昭和54年頃	
⑯	豚舎(肥育棟)	鉄骨造平屋建		昭和54年頃	
⑲	豚舎(肥育棟)	鉄骨造平屋建		昭和54年頃	
⑦	堆肥舎	木造平屋建	311.0	昭和54年頃	
⑬	堆肥舎	木造平屋建		昭和54年頃	
⑰	堆肥舎	木造平屋建		昭和54年頃	

⑩	堆肥舎	木造平屋建		昭和 54 年頃	
③	牛舎	鉄骨造平屋建	671.12	昭和 54 年頃	
④	堆肥舎	木造平屋建	116.6	昭和 54 年頃	
⑧	焼却場	鉄骨造平屋建	24.7	昭和 54 年頃	
⑩	豚舎	平屋建	不明	不明	個人建設の建物
⑫	豚舎	平屋建	不明	不明	個人建設の建物
⑮	豚舎	平屋建	不明	不明	個人建設の建物（倒壊）
⑳	豚舎	平屋建	不明	不明	個人建設の建物
㉑	ポンプ室	コンクリートブロック造	3.9	昭和 54 年頃	
㉒	管理棟	鉄骨造二階建	164.4	昭和 54 年頃	
①～㉓はすべて未登記物件					

### 3 対象物件の売却最低価格

10,000円

### 4 売却の条件

#### (1) 売却物件について

売却物件は、現状有姿のまま売り渡し、これを買受けるものとする。

#### (2) 用途制限

売却物件は、いずれも次のアからクまでに掲げる用途に対し制限を付すものとする。

ア 募集において提案した内容に基づいた事業以外の用途

イ 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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用途

ウ 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号に定める暴力団が使用する用途

エ 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条に規定する観察処分を受けた団体及びその関係者が使用する用途

オ 旧オウム真理教及びこれに類似する団体（本号にいう「団体」には、それらの団体の関係者、信者、元信者等これに準ずる者一切を含む。）が使用する用途

カ 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生し、又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途

キ 第三者に対し貸し付け、交換し、売払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定する用途

ク 上記のほか、公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途

#### (3) 支障物件等の解体撤去及び処分等

ア 1の売却物件に付随する2に掲げる建物、一切の工作物及び当該物件内に存在する一切の物品（以下「支障物件等」という。）の解体撤去及び処分を、売買代金納付日から3年以内（以下「工事期間」という。）に乙の責任において行うものとする。ただし、埋蔵文化財の調査期間は除く。

また、建物については老朽化が著しく景観も悪いことから再利用は認めない。

なお、個人建設の建物については、「所有権放棄及び解体承諾書」を受領している。個人の金銭的負担なく、解体を行うこと。

イ 支障物件等の解体撤去工事にあたっては、着手までに売却物件の存在する自治会及び近隣住民に対して説明会を実施し、丁寧に工事内容などの説明を実施すること。

ウ 解体撤去すべき建物のアスベスト含有については、スレート板の使用が目視で確認でき、また平

成 29年2月に実施した一部建物の天井・外壁・内壁の分析調査によりその含有が認められているため（分析結果はアスベスト調査分析結果報告書を参照）、建物等の解体時には適切な処理が必要である。

エ 土壌汚染の有無について、工場等に使用した経過はないため、土壌汚染対策法に係る土壌汚染の調査義務はない見込みである。

オ 畜産施設として使用されていたため、施設内には畜産事業に関連した廃棄物（牛・豚の糞尿、骨）が残っている。これらについては、乙の責任と負担において、法令を遵守し、適正に処理すること。

#### （4）契約の解除

買主に虚偽、不正な行為及び契約上の債務不履行があった場合は、本町は契約を解除することができる。

#### （5）買戻し特約

本契約の締結にあたっては、買取者が提案した事業計画の実行を担保するため、次の事項に違反した時に町が買戻しできるように売買契約を締結した日から10年間の買戻し特約を登記する。ただし、住宅用地として分譲を行う事業についてはその限りではない。

ア 所有権移転の日から10年間は事業計画に定める用途以外への転用を禁止する。

イ 所有権移転の日から1年以内に提案事業に着手すること。

#### （6）契約不適合責任

本町は買主に対し、本契約に関して一切の契約不適合責任を負わないものとし、買主は本町に対して、本目的物の種類、品質または数量が本契約に適合しないことを理由として、履行の追完、売買代金の減額、損害賠償請求または本契約の解除をすることができない。

### 第3 土地利用における遵守事項

1 電気、通信及び、上下水道の整備に係る費用は、提案者の負担とする。

2 本計画地への重機、資材、廃棄物などの運搬・搬入・搬出等にあたっては、事前に関係行政機関と十分協議することとし、周辺道路をはじめこれらの運搬車両が通過する沿道地域に対する騒音、振動、砂埃等による影響を及ぼすことのないよう十分に配慮すること。

3 工事期間中は、本計画地の周辺住民や側面道路の通行人の安全の確保及びプライバシーの確保に配慮すること。

4 提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準や指針等についても提案計画の目的と照らし合わせて適宜参考とすることとし、その他、上下水道等の供給処理施設の状況、開発行為、建築物の建築等に関する規則など、計画策定に必要な事項及び現況の状況等については、提案者の負担において関係機関に確認すること。

5 工事实施に際しては、周辺環境に与える影響が最小限となるよう配慮すること。

6 道路上に樹木等が張り出さないよう適正管理に努めること。

7 上記のほか、都市計画法（昭和43年法律第100号）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）のほか、その他関係法令（景観法、建築基準法、消防法、鳥取県福祉のまちづくり条例、鳥取県屋外広告物条例など）に準拠した計画とすること。

### 第4 プロポーザルに関する事項

#### 1 応募者の資格

（1）応募できるものは、法人及び複数の法人による共同事業体とし、次の要件をいずれも満たす

こと。

- ア 指定期日までに売買代金の支払いが可能であること。
- イ 提案した事業計画を自ら適切に実施できること。
- ウ 応募法人又は共同事業体の構成員は、他の共同事業体の構成員を兼ねることはできない。
- エ 申込書の提出以降、共同事業体の構成員の変更及び追加は原則として認めない。

(2) 次の要件のいずれにも該当しないこと

- ア 破産者で復権を得ていない事業者。
- イ 風俗営業等の規則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 条に掲げる営業に該当する事業者。
- ウ 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 32 条第 1 項各号に掲げる者を使用する事業者。
- エ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条に規定する更正手続開始の申立てがなされている事業者（同法第 199 条に規定する更正計画認可の決定を受けている事業者を除く）。又は、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条に規定する再生手続開始の申立てがなされている事業者（同法第 174 条に規定する再生計画認可の決定を受けている事業者を除く）。
- オ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 2 項の各号のいずれかに該当すると認められる事業者。
- カ 直近 2 年間の国税、地方税に滞納がある事業者。

## 2 企画提案書の作成

以下の要件を満たす内容で、事業の企画を様式に沿って作成すること。

※企画提案書の様式等は、日本工業規格 A4（一部 A3 版資料折込使用可）とする。

※企画提案書で使用する言語は日本語、通貨は円とする。

(企画提案に関する要件)

- (1) 地域を取り巻く現状と課題、本町の各種計画を踏まえて提案すること。
- (2) 事業目的や必要性、目標などを提案すること。
- (3) 地域雇用と町産業に及ぼす効果  
事業の運営にあたっては、北栄町民の雇用を積極的に行うこと。本町の産業に与える影響について提案すること。
- (4) 本町への貢献及び地域の活性化について提案すること。

## 3 プロポーザルの手続き等

(1) スケジュール

項目	日程（予定）
募集要領等の配布	令和 6 年 5 月 1 日～令和 6 年 5 月 21 日
質問書の受付期間	令和 6 年 5 月 1 日～令和 6 年 5 月 28 日
質問に対する回答	令和 6 年 6 月 4 日
応募申込書提出期限	令和 6 年 6 月 7 日
提案書提出期限	令和 6 年 6 月 28 日
審査会（プレゼンテーション）	令和 6 年 7 月下旬頃
候補者決定（審査決定通知）	令和 6 年 8 月上旬頃
関係自治会への説明会の実施	令和 6 年 8 月下旬以降
土地の売買契約締結	関係自治会の理解を得た後
売買代金支払い	上記売買契約から 30 日以内
売買物件の引渡し （所有権移転登記）	上記売買代金支払い後すみやかに

※審査等の詳細な日程については、応募者に対して後日お伝えする。

(2) 募集要領等の配布

- ①配布物 ・後口谷畜産団地売却に係る募集要領  
・様式集
- ②配布期間 令和6年5月1日(水)～令和6年5月21日(火)  
※北栄町の休日を定める条例(平成17年北栄町条例第2号)に規定する休日(以下「閉庁日」という。)を除く。  
午前9時～午後5時まで
- ③配布場所 北栄町役場産業振興課  
鳥取県東伯郡北栄町由良宿423番地1  
北栄町ホームページ「新着情報」に配布物を掲載(ダウンロード可)

(3) 募集要領等に関する質問受付、回答

- ①受付期間 令和6年5月1日(水)～令和6年5月28日(火)  
閉庁日を除く、午前9時～午後5時まで
- ②受付場所 北栄町役場産業振興課  
鳥取県東伯郡北栄町由良宿423番地1  
FAX 0858-37-5339 E-mail sangyo@e-hokuei.net
- ③受付方法 書面(様式9)を使用して、持参、FAX又は電子メールにより提出すること。(電話、郵便による受付には対応しない)
- ④回答方法 令和6年6月4日までに町ホームページ上に掲載する。  
※事業実施上必要と思われるものについてのみ回答し、意見の表明と解されるものについては回答しない。
- (注1) 質問書を提出した場合は、届いているかどうかの確認を電話で行うこと。(確認を行わなかったことに対する苦情等は受付けない。)
- (注2) メール送信の場合は、件名に「後口谷畜産団地公募型プロポーザル」と記したうえで送信してください。

(4) 応募申込書受付

- ①受付期間 令和6年5月7日(火)～令和6年6月7日(金)  
閉庁日を除く、午前9時～午後5時まで
- ②受付場所 北栄町役場産業振興課  
鳥取県東伯郡北栄町由良宿423番地1
- ③提出方法 持参又は郵送(郵送の場合は必着)  
上記①受付期間外に提出された書類は一切受理しない。
- ④提出書類

書類名	説明	様式
申込書	(単体法人用) 様式のとおり	様式1
	(共同事業体用) 様式のとおり	様式1-2
暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書	様式のとおり	様式2
法人役員名簿	様式のとおり	様式3
法人概要書	様式のとおり	様式4
履歴事項全部証明書	応募申込日前3か月以内のもの	—
印鑑証明書	応募申込日前3か月以内のもの	—
納税証明書	直近2年間のもの ・法人税、消費税及び地方消費税(様式3の3、税務署) ・法人事業税、法人県民税の滞納のない証明書(県税事務所)	

	・市町村税の滞納のない証明書（所在市町村）	
経理状況調書	様式のとおり	様式 5
決算書	直近3年分のもの ・貸借対照表、損益計算書、利益金処分計算書、事業報告等 ※上記書類がない場合は、上記書類に準じたものを提出すること	—

⑤提出部数 1部

(5) 企画提案書受付

①受付期間 令和6年6月10日（月）～令和6年6月28日（金）  
閉庁日を除く、午前9時～午後5時まで

②受付場所 北栄町役場産業振興課  
鳥取県東伯郡北栄町由良宿423番地1

③提出方法 持参又は郵送（郵送の場合は必着）  
上記①受付期間外に提出された書類は一切受理しない。

④提出書類

書類名	説明	様式
事業概要書	様式のとおり	様式 6
評価項目説明書	様式のとおり	様式 7
価格調書	様式のとおり	様式 8

⑤提出部数 各8部（原本1部、副本7部（副本は写し可））

⑥その他

- ・審査会において、企画提案書を使用してプレゼンテーションを実施すること。
- ・町が必要と認める場合は、追加資料の提出を求める場合がある。
- ・審査会の詳細は、審査会の案内の送付時にお知らせする。
- ・提出期限間までに企画提案書の提出が無い場合は、辞退したものとみなす。

(6) 参加に際しての留意事項

①失格・無効事由

以下のいずれかの事由に該当する場合は、失格又は無効となる。

- ・他の提案者と応募提案の内容又はその意思について相談を行った場合。
- ・事業者選定終了までの間に、他の提案者に対して応募提案の内容を意図的に開示した場合。
- ・応募提案書類に虚偽の記載をした場合。
- ・募集要領に反すると認められた場合。
- ・その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行った場合。
- ・提出期限を過ぎて提出書類が提出された場合。

②著作権・特許権等

提出書類の内容に含まれる著作権や特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護されている第三者の権利の対象となっている事業手法、維持管理手法等を用いた結果生じた事象に係る責任は、すべて提案者が負うものとする。

③複数提案の禁止

企画提案参加者は、複数の提案書の提出はできない。

④提出書類の変更の禁止

提出期限後の提出書類の変更、差し替え、若しくは再提出は認めない。（軽微なもので町が認めたものは除く。）

⑤返却等

提出された書類は、理由の如何を問わず返却しない。

⑥費用負担

企画提案書の作成、提出等参加に要する一切の経費等は、すべて参加者の負担とする。



⑦その他

ア 参加者は企画提案書の提出をもって、募集要領等の記載内容に同意したものとする。

イ 提出された企画提案書等は、北栄町情報公開条例（平成17年北栄町条例第13号）に基づく情報公開請求の対象となる。

ウ 企画提案書の提出後に辞退をする場合は、審査会開催日の前日（土日祝日を除く）の正午までに、辞退届（任意様式）を持参又は郵送（必着）により提出すること。

第5 審査に関する事項

1 審査方法

審査は、町が別に定める委員により組織された「後口谷畜産団地売却に係るプロポーザル審査委員会（以下「審査会」という。）」が行う。

契約候補者の選定にあたっては、審査項目に沿って提出書類の審査を行い、競争性・透明性の確保に十分に配慮しながら、企画提案の内容、事業の実施能力等を委員会が評価・採点し、選定する。なお、審査会及び会議録は非公開とする。

2 審査会

開催日時・場所

令和6年7月下旬 北栄町役場大栄庁舎

3 審査項目及び評価内容

別表「プロポーザル審査基準」のとおり

4 契約候補者の選定

- ・ 上記審査項目について、提出書類及びプレゼンテーションによる審査を行い、審査要領に基づき審査委員が評価・採点し、総評価点が最高点の者を契約候補者とする。ただし、プロポーザル審査基準に定める最低基準点を満たさない場合は、契約候補者としなない。
- ・ 応募者が1社のみの場合、審査の結果においてプロポーザル審査基準に定める最低基準点を満たすときは、当該提案者を契約候補者とする。最低基準点を満たない場合は、契約候補者としなない。

5 審査結果の通知及び公表

契約候補者の社名及び応募事業者ごとの評価点の合計等の審査結果は、契約候補者選定後、速やかに参加者に文書で通知するとともに、北栄町ホームページで公表する（契約候補者以外の社名は公表しない）。

第6 契約の締結

1 公有財産売買仮契約の締結

選定した契約候補者と町が、採用となった提案について必要に応じて内容を協議する。そのうえで関係自治会に対して事業概要、売却物件の利用形態（発生が想定される音、におい、振動等周辺住民の生活環境に関することを含む）等の説明会を実施し、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の2第1項第2号に定める随意契約により、前記の売却の条件等に掲げる事項を特約等として付して売買契約を締結する。契約内容の詳細は公有財産売買契約書（案）（別紙）を確認すること。

※公有財産売買契約書（案）は、必要に応じて契約条項を調整することがある。

2 契約保証金

売却の相手方は、売買契約締結の際に契約保証金として売買価格の100分の10の金額を納

付しなければならない。

3 売買代金の支払い

売却の相手方は、売買契約締結後30日以内に売買代金（契約保証金との差額）を納付しなければならない。

4 所有権移転登記・売買物件の引渡し

売買物件の所有権は、売買代金が完納された後、売却相手方が売買物件の登記、当該所有権の移転登記の手続き及び第2の4（5）の買戻し特約登記を登記所に嘱託するものとし、同日売買物件を引き渡す。当該登記に要する一切の費用は落札者の負担とする。引渡しは、所有権の移転完了と同時に現状有姿のままで行う。

なお、建物の図面はないため交付できない。

5 その他特記すべき事項

開発にあたっては、建築計画等の関係自治会及び近隣住民への周知のために説明会を必要に応じて適宜実施し、誠意をもって対応することはもとより、紛争等が生じた場合は、買受者の責任と負担において、迅速かつ丁寧な対応に努め、その解決にあたること。

第7 問い合わせ先

北栄町産業振興課 農商工推進室

〒689-2292 鳥取県東伯郡北栄町由良宿423番地1

TEL：0858-37-3153

FAX：0858-37-5339

E-mail：sangyo@e-hokuei.net

別表

プロポーザル審査基準

以下の各項目の評価内容に基づき、各項目の配点の合計を 100 点満点として採点し、各審査委員の採点数の合計により算出する。

審査項目及び評価内容			配点	
提案部分の評価	企画の妥当性	地域を取り巻く現状と課題、本町の各種計画を踏まえた提案となっているか。	15 点	
		事業目的や必要性、目標などが適切かつ具体的に提案されているか。	15 点	
		本町及び地域への貢献について、具体的に提案されているか。	地域雇用と町産業に及ぼす効果	15 点
			本町への貢献及び地域の活性化	15 点
	企画の実現性	提案事業を適切にかつ確実に実現できる能力（体制、経営基盤、人材等）を有しているか。	10 点	
		事業スケジュールは実現性があるか。	6 点	
		本事業に類する過去の実績はあるか。	6 点	
	配周慮辺への	周辺への生活環境や交通への配慮がなされているか。	10 点	
	その他	その他、特筆すべき工夫がなされている。	6 点	
	価格の評価	価格	買受希望価格（提案価格採点＝ $\frac{\text{提案価格}}{\text{最高提案価格}} \times 2$ 点）	2 点
計			100 点	

※最低基準点は満点の 2 分の 1 とする。

物 件 調 書 【 土 地 】

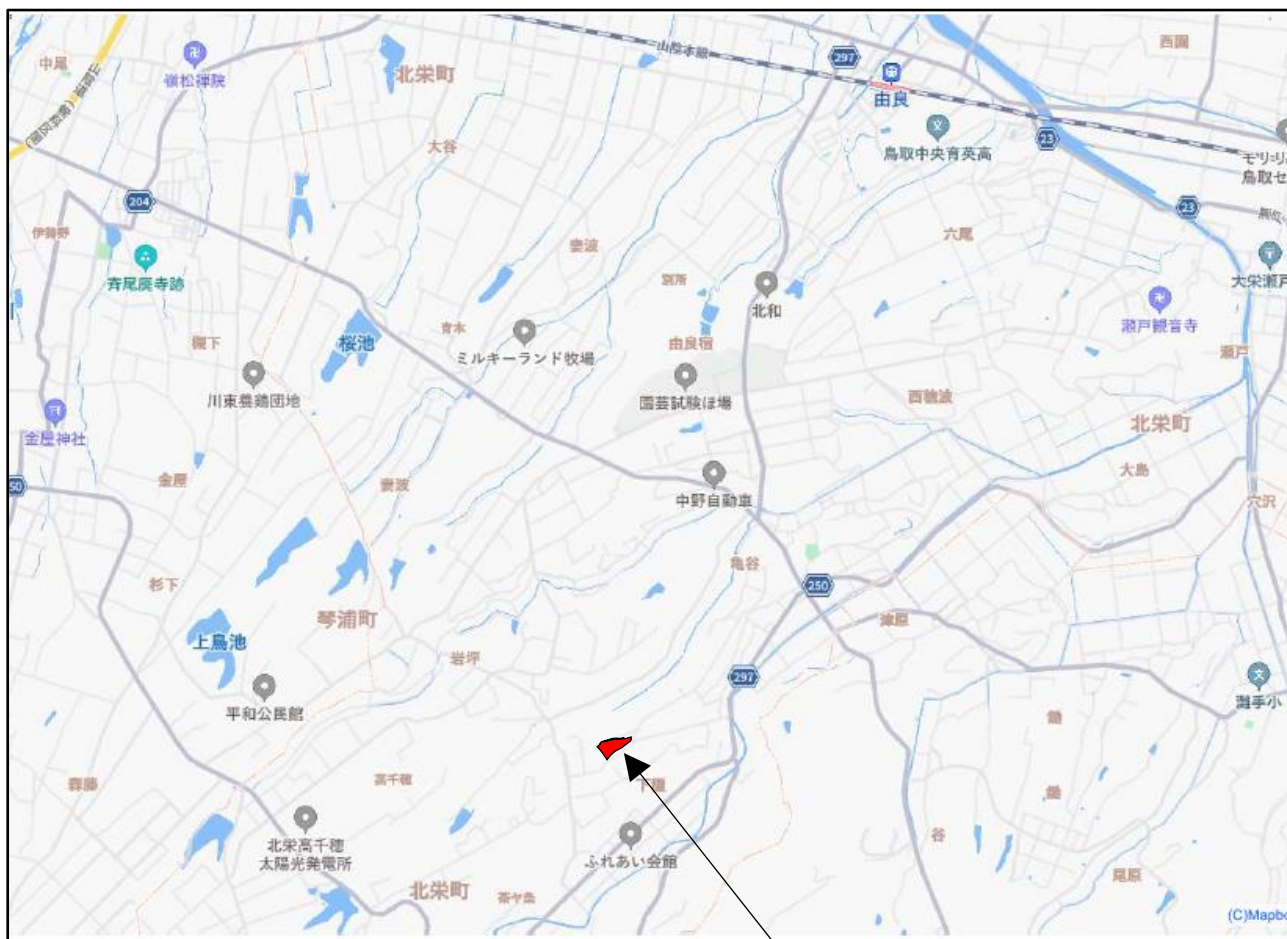
財産の名称	後口谷畜産団地		
所在地	鳥取県東伯郡北栄町下種660番地1		
地積	19,214.14㎡	地目	宅地
形状	不整形	間口	約15m
		奥行	約225～250m
接面道路の状況	<p>接面道路との関係：一方路地                      北東側：町道「下種後口谷線（幅員約6.3m）」に接面、舗装有、歩道無。道路と等高。傾斜有（北東向3°）                      ※北側境界に沿って敷地内道路（幅員約4.5m）が設けられ、各平坦地に入出入りしている。南東側町道とは高低差が相当あり、接面道路とはしない。</p>		
位置及び環境	JR山陰本線「由良駅」の南西方約4.6km、バス停「亀谷入口」の南西方約1.4km、「北栄町役場大栄庁舎」まで約5.0km、「大栄小学校」まで約4.6km、「東宝ストア由良店」まで約5.3kmである。		
法令等による制限	都市計画区域	都市計画区域外	
	用途地域	-	
	建ぺい率	-	
	容積率	-	
	高度指定	なし	
	防火指定	なし	
	その他の主な規制	農業振興地域の農業用施設用地	
供給処理施設の状況	電気	引込工事必要	都市ガス 未整備
	上水道	引込工事必要（南東側町道に水道管が敷設されている）	下水道 未整備
沿革	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和54年10月に山林から宅地へ地目変更</li> <li>・昭和55年3月に後口谷畜産団地竣工</li> </ul>		
その他	<p>○文化財保護法の周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないが、北西方の一部に周知の埋蔵文化財包蔵地が存在する。過去に試掘調査した経過があり、開発等の工事に際しては、本町教育委員会へ連絡し、対応を協議すること。</p> <p>○土壌汚染の有無及びその状態</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土壌汚染対策法第3条 該当しない</li> <li>・土壌汚染対策法第4条、5条 調査義務は発生しておらず、調査の実施も命じられていない。</li> <li>・土壌汚染対策法第6条 指定はなされておらず、指定解除の履歴もなし。</li> <li>・土壌汚染対策法第7条 指示されていない</li> </ul>		

	用途	構造	延床面積 (㎡)	建築年	備考	
支障物件等 (建物) の概要	建物 明細	① 豚舎(繁殖棟)	1216.0	昭和54年頃		
		⑤ 豚舎(繁殖棟)		昭和54年頃		
		⑨ 豚舎(繁殖棟)		昭和54年頃		
		⑭ 豚舎(繁殖棟)		昭和54年頃		
		⑱ 豚舎(繁殖棟)		昭和54年頃		
		② 豚舎(肥育棟)	1584.0	昭和54年頃		
		⑥ 豚舎(肥育棟)		昭和54年頃		
		⑪ 豚舎(肥育棟)		昭和54年頃		
		⑯ 豚舎(肥育棟)		昭和54年頃		
		⑲ 豚舎(肥育棟)		昭和54年頃		
		⑦ 堆肥舎	311.0	昭和54年頃		
		⑬ 堆肥舎		昭和54年頃		
		⑰ 堆肥舎		昭和54年頃		
		⑳ 堆肥舎		昭和54年頃		
		④ 堆肥舎	116.6	昭和54年頃		
		③ 牛舎	671.12	昭和54年頃		
		⑧ 焼却場	24.7	昭和54年頃		
		⑩ 豚舎	平屋建	不明	不明	個人建設の建物
		⑫ 豚舎	平屋建	不明	不明	個人建設の建物
		⑮ 豚舎	平屋建	不明	不明	個人建設の建物 (倒壊)
		㉓ 豚舎	平屋建	不明	不明	個人建設の建物
		㉑ ポンプ室	コンクリートブロック造	3.9	昭和54年頃	
㉒ 管理棟	鉄骨造二階建	164.4	昭和54年頃			

その他	<p>○対象建物 19 棟は、昭和 55 年頃から畜産施設として使用されていたものであるが、長年放置され修繕等により使用可能な状態に回復することは困難である。また、施設内には当時の糞尿、家畜の骨が点在している。対象建物のうち 4 棟は、個人が建設したものであるが、建設時期等の詳細は不明である。また、23 棟全て未登記物件である。</p> <p>○アスベストについては、スレート板の使用が目視で確認でき、また建物の天井・外壁・内壁の一部については分析調査によりその含有が認められているため、建物等の解体時には適切な処理が必要である。</p>
-----	--

注：上記制限等については、北栄町が関係部局等から聞取調査を行ったものであり、今後制限等の変更または調査漏れ等の可能性がありますので、詳細についてはもう一度各自の責任において確認（調査）を行ってください。

位置図

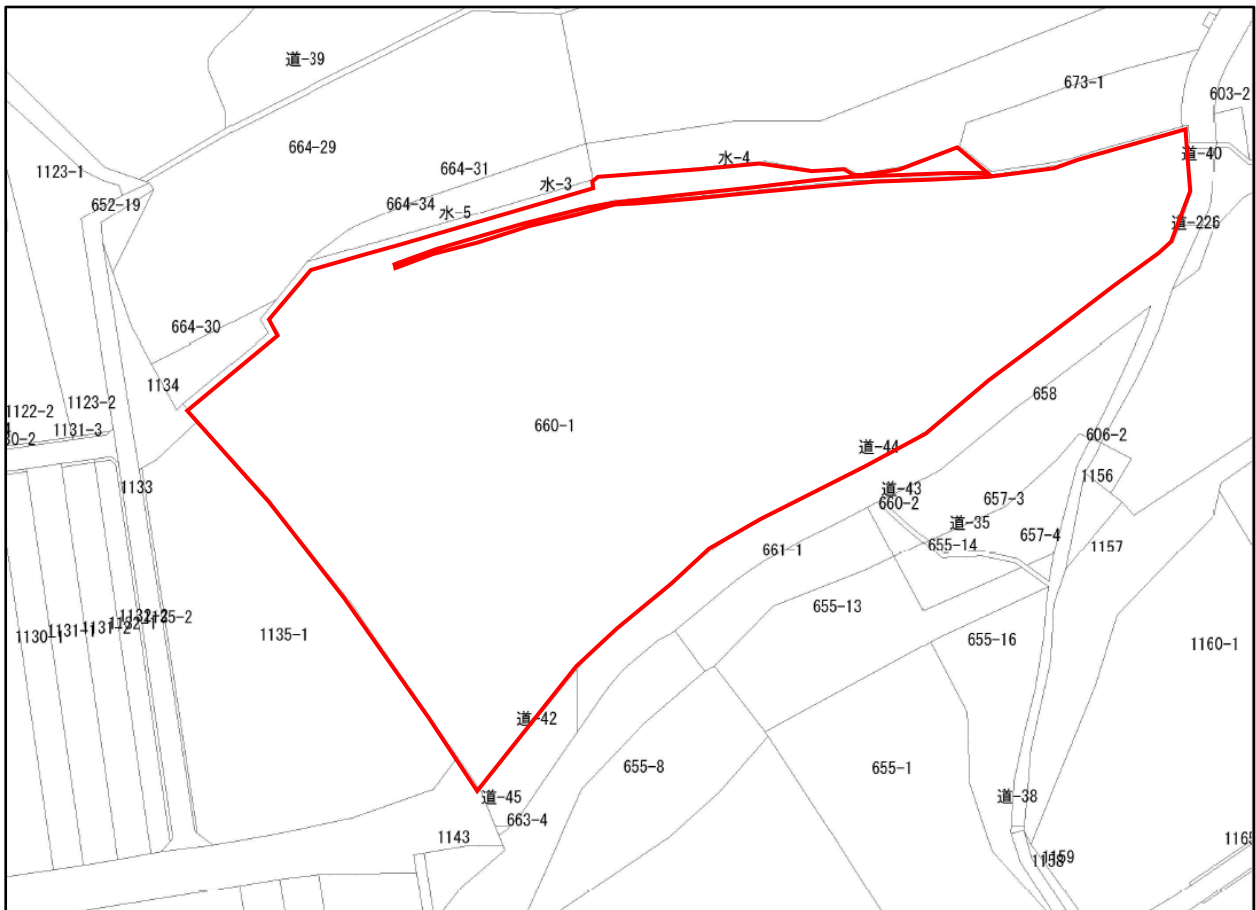


売却物件

航空図



公図





(別紙)

### 公有財産売買契約書 (案)

売払人北栄町 (以下「甲」という。) と買受人 (●●落札者の氏名) (以下「乙」という。) とは、次の条項により公有財産売買契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(売買物件)

第2条 甲は、その所有する次の土地及び土地に付随する建物等 (以下「本件物件」という。) を乙に売渡す。

土地の表示

所在地	地番	地目	面積
鳥取県東伯郡北栄町下種	660番地1	宅地	19,214.14㎡

土地に付随する建物等の表示

建物所在地		北栄町下種660番地1			
家屋番号	用途	構造	延床面積(㎡)	建築年	備考
①	豚舎(繁殖棟)	鉄骨造平屋建	1216.0	昭和54年頃	
⑤	豚舎(繁殖棟)	鉄骨造平屋建		昭和54年頃	
⑨	豚舎(繁殖棟)	鉄骨造平屋建		昭和54年頃	
⑭	豚舎(繁殖棟)	鉄骨造平屋建		昭和54年頃	
⑱	豚舎(繁殖棟)	鉄骨造平屋建		昭和54年頃	
②	豚舎(肥育棟)	鉄骨造平屋建	1584.0	昭和54年頃	
⑥	豚舎(肥育棟)	鉄骨造平屋建		昭和54年頃	
⑪	豚舎(肥育棟)	鉄骨造平屋建		昭和54年頃	
⑯	豚舎(肥育棟)	鉄骨造平屋建		昭和54年頃	
⑲	豚舎(肥育棟)	鉄骨造平屋建		昭和54年頃	
⑦	堆肥舎	木造平屋建	311.0	昭和54年頃	
⑬	堆肥舎	木造平屋建		昭和54年頃	
⑰	堆肥舎	木造平屋建		昭和54年頃	
⑳	堆肥舎	木造平屋建		昭和54年頃	
④	堆肥舎	木造平屋建	116.6	昭和54年頃	
③	牛舎	鉄骨造平屋建	671.12	昭和54年頃	
⑧	焼却場	鉄骨造平屋建	24.7	昭和54年頃	
⑩	豚舎	平屋建	不明	不明	個人建設の建物
⑫	豚舎	平屋建	不明	不明	個人建設の建物

⑮	豚舎	平屋建	不明	不明	個人建設の建物
㉓	豚舎	平屋建	不明	不明	個人建設の建物
㉑	ポンプ室	コンクリートブロック造	3.9	昭和54年頃	
㉒	管理棟	鉄骨造二階建	164.4	昭和54年頃	

2 乙は、募集において提案した事業計画（以下「事業計画」という。）において再利用するとした建物等を除き、本件物件上に存在する上に掲げる建物、一切の工作物及び当該物件内に存在する一切の物品（以下「支障物件等」という。）の解体撤去及び処分を、売買代金納付日から3年以内（以下「工事期間」という。）に乙の責任において行うものとする。なお、支障物件等の解体撤去及び処分の範囲は、第13条第2号に定めるとおりとする。

3 乙は、事業計画に売買代金納付日から1年以内に着手するものとする。

4 第2項、第3項については、埋蔵文化財の調査期間は除くものとする。

#### （売買代金）

第3条 売買代金は、金（●●落札金額）円とする。

#### （契約保証金）

第4条 乙は、この契約締結と同時に売買代金の100分の10の額を甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第19条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金を売買代金に充当する。

5 甲は、乙が次条に定める義務を履行しないとき、乙の責に帰すべき事由により、この契約が解除されたときは、第1項に定める契約保証金を甲に帰属させることができる。

#### （代金の支払）

第5条 乙は、売買代金のうち前条第1項に定める契約保証金を除いた代金を、甲の発行する納入通知書によりその指定する期日までに甲に支払わなければならない。

#### （遅延利息）

第6条 乙は、前条第1項の支払期限までに売買代金を甲に支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、契約締結日現在において北栄町財務規則（平成17年北栄町規則第42号）第108条第1項に規定する率で計算した遅延利息を甲に支払うものとする。

#### （所有権の移転及び物件の引渡し）

第7条 売買物件の所有権は契約成立後、売買代金を納付したときに乙に移転する。

2 売買物件は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、現況のまま引渡しがあったものとする。

#### （登記の手續等）

第8条 乙は、前条第1項の規定により所有権が移転したときは、売買物件の登記及び所有権移転登記の手続きを行う。

2 第1項に定める登記手続きについては、甲はその登記手続に必要な書類一式を乙に交付する。なお、建物の図面はないため、交付できない。

3 支障物件等の滅失登記は、売買代金が完納され、かつ、第12条第6号の完了確認がされた後、乙は速やかに支障物件等の滅失登記を登記所に嘱託するものとする。

4 当該登記に要する一切の費用は乙の負担とする。

#### (危険負担)

第9条 乙は、この契約締結のときから本件物件引渡しの時までにおいて、本件物件が、甲の責めに帰すことのできない事由により滅失し、又はき損した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

#### (契約不適合責任)

第10条 甲は乙に対し、本契約に関して一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は甲に対して、本目的物の種類、品質または数量が本契約に適合しないことを理由として、履行の追完、売買代金の減額、損害賠償請求または本契約の解除をすることができない。

#### (用途制限)

第11条 乙は、売買物件を次の各号に掲げる用途に供してはならない。

(1) 事業計画以外の用途

(2) 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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用途

(3) 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号に定める暴力団の事務所の用途

(4) 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条に規定する観察処分を受けた団体の事務所の用途

(5) 旧オウム真理教及びこれに類似する団体（本号にいう「団体」には、それらの団体の関係者、信者、元信者等これに準ずる者一切を含む。）が使用する用途

(6) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生し、又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途

(7) 第三者に対し貸し付け、交換し、売払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定する用途

(8) 上記のほか、公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途

2 乙は、次条第6号の完了確認（次項において「完了確認」という。）を受けるまでの間、本件物件を第三者に対し貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することはできない。ただし、乙が特段の事情により、完了確認までに私権の設定を必要とする場合は、甲と協議の上、私権を設定することができる。

3 乙は、工事期間中、支障物件等を自ら使用し、第三者に対し貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することはできない。ただし、支障物件等の解体撤

去及び処分を行う上で必要最小限の範囲内において、乙が自らこれを使用し又は第三者に対し貸し付ける場合はこの限りでない。

- 4 甲は、前4項の規定について、必要があると認めるときは、乙に対し、物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。
- 5 乙は、甲から要求があるときは、売買物件の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。
- 6 乙は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提供を怠ってはならない。

(支障物件等の解体撤去及び処分等)

第12条 乙は、支障物件等の解体撤去及び処分をするものとする。

(1) 費用

支障物件等の解体撤去及び処分に係る一切の費用は、乙の負担とする。

(2) 解体撤去及び処分の範囲

解体撤去及び処分する支障物件等には、当該支障物件等に係る地下構造物(埋設杭が存在した場合は、それを除く。)及び当該支障物件等に付随する設備を含むものとする。ただし、特段の事情により解体撤去及び処分をしないことがやむを得ない支障物件等が存在する場合は、甲乙協議の上決定する。

なお、解体撤去及び処分に伴う本件物件の整地までは求めないものとする。

畜産事業に関連した廃棄物(牛・豚の糞尿、骨)について、乙の責任と負担において、法令を遵守し、適正に処理すること。

また、個人建設の建物については、「所有権放棄及び解体承諾書」を受領している。個人の金銭的負担なく、解体を行うこと。

(3) 解体撤去及び処分に係る手続き

乙は、支障物件等の解体撤去及び処分に伴い、官公署等との協議、届出等が必要なときは、乙の責任においてこれを行い、適正に処理するものとする。

(4) 工事期間中の管理

ア 工事期間中、支障物件等の管理責任は乙にあるものとし、これに要する一切の費用は、乙の負担とする。

イ 乙は、支障物件等の解体撤去及び処分に伴い、第三者から苦情や異議申立てがあったときは責任をもって解決するとともに、第三者に損害を与えた場合は、その責めを負うものとする。

(5) 周辺住民等への周知

支障物件等の解体撤去工事にあたっては、着手までに売払物件の存在する自治会及び近隣住民に対して説明会を実施し、丁寧に工事内容などの説明を実施すること。

(6) 完了報告及び確認

乙は、支障物件等の解体撤去及び処分が完了した後、甲に完了したことを書面により報告することとし、双方が現地立会いの上、完了確認を行うこととする。

なお、支障物件等の解体撤去及び処分に伴う売買物件の整地までは求めないことから、完了確認は、工事途中であっても、支障物件等の解体撤去及び処分が完了した時点で行うものとする。

(買戻しの特約)

第13条 甲は、乙が第11条及び第12条定める義務に違反した場合には、この契約の締結の日から

- 1 0年が経過する日まで、本件物件を買戻すことができるものとする。
- 2 前項の規定による買戻し特約の登記は、第8条第1項の規定による所有権の移転登記と同時に行うものとし、これに要する費用は、乙の負担とする。
- 3 甲は、第1項に規定する買戻しを行うときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。
- 4 甲は、第1項に規定する買戻しを行ったときは、売買契約に要した費用、本件物件に関し支出した必要費、有益費その他乙が負担した一切の費用を返還しない。
- 5 甲は、買戻し特約期間が満了したときは、乙の請求により、買戻し特約登記の抹消手続きを行うものとし、この登記に要する費用は乙の負担とする。

(契約の解除)

第14条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないとき、前3条の用途制限に従わなかったとき又は次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

(1) 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(以下「暴力団」という。)又は暴力団の構成員(以下「暴力団員」という。)であると認められるとき。

(2) 次に掲げる行為の相手方が暴力団又は暴力団員であることを知りながら当該行為を行ったと認められるとき。

ア 暴力団員を役員等(乙が法人の場合にあってはその役員及び経営に事実上参加している者を、乙が任意の団体にあってはその代表者及び経営に事実上参加している者をいい、非常勤を含むものとする。以下同じ。)とすることその他暴力団又は暴力団員を経営に関与させること。

イ 暴力団員を雇用すること。

ウ 暴力団又は暴力団員を代理、あっせん、仲介、交渉等のために使用すること。

エ いかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団員に対して、金銭、物品その他財産上の利益を与えること。

オ 暴力団又は暴力団員を問題解決等のために利用すること。

カ 役員等が暴力団又は暴力団員と密接な交際をすること。

キ 暴力団若しくは暴力団員であること又はアからカまでに掲げる行為を行うものであると知りながら、その者に物品の製造、仕入れ、納入その他業務を下請等させること。

(返還金等)

第15条 甲は、前条に規定する解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約に要した費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

(乙の原状回復義務)

第16条 乙は、甲が第15条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに本件物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が本件物件を原状に回復させることが適当

でないと認めるときは、現状のまま返還することができる。

- 2 乙は、前項ただし書の場合において、本件物件が滅失し、又は毀損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。
- 3 乙は、第1項に定めるところにより本件物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

#### (転売等の禁止)

第17条 乙は、本契約締結の日から起算して10年間は、この譲渡土地を第三者に転売又は甲の承諾を得ないで転貸することができない。

#### (樹木等の適正管理について)

第18条 乙は、本物件から道路上に樹木や草がはみ出すことのないよう枝打ちや伐採等適正な管理に努める。

#### (損害賠償)

第19条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

#### (返還金の相殺)

第20条 甲は、第16条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

#### (契約の費用)

第21条 本契約の締結、履行等に関して必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。

#### (疑義の決定)

第22条 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

#### (専属的合意管轄裁判所)

第23条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、鳥取県北栄町を管轄する裁判所をもって専属的合意管轄裁判所とする。

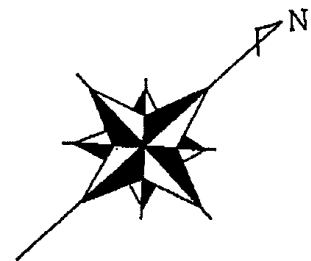
この契約を証するため、この証書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保持するものとする。

令和 年 月 日

甲 鳥取県東伯郡北栄町423番地1  
北栄町長 手嶋 俊樹

乙 (落札者の住所)  
(落札者の氏名)

# 後口谷畜産団地平面図



凡	例			
牛	牛	舎	尿	溜
槽				
繁	繁殖	豚舎	焼	却
炉				
室				
肥	肥育	豚舎	管	理
室				
堆	堆肥	舎	ポ	ン
プ				
室				

