

令和6年度

市有財産売却のご案内

一般競争入札

【旧栃尾支所跡地（金町2丁目地内）】

長岡市財務部管財課財産マネジメント室
長岡市大手通2丁目6番地（フェニックス大手イースト6階）
電話：0258-39-2211（直通）

目 次

	ページ
○ 申込みから所有権移転登記までの流れ	1
○ 一般競争入札実施要項	
I 物件の名称	3
II 旧栃尾支所跡地の詳細、予定価格（最低価格）及び売却条件	3～4
III 入札参加申込について	5～7
1 入札参加申込期間及び受付場所	
2 入札参加資格	
3 入札参加申込条件	
4 入札参加申込時に持参していただくもの	
5 入札参加申込みの方法	
6 申込みにあたっての留意事項	
7 入札保証金について	
IV 入札について	7～9
1 入札及び開札の日時	
2 入札に必要なもの（必要書類）	
3 入札の方法	
4 入札の無効	
5 開札	
6 落札者の決定	
7 入札結果の公表	
8 入札の中止等	
V 契約について	9～10
1 契約の締結	
2 売買代金等の支払い方法	
3 所有権の移転等	
VI その他	10～12

- 入札応募等書類様式
 - 様式 1 入札参加申込書
 - 様式 2 入札書
 - 様式 3 委任状
 - 様式 4 同意書
 - 様式 5 誓約書
 - 様式 6 代表者選任届
 - 様式 7 土地利用計画書
 - 様式 8 入札保証金変更届
 - 様式 9 入札参加申込取下書
 - 様式 10 入札参加辞退届
 - 様式 11 質問票

- 資料
 - 資料 1 位置図
 - 資料 2 物件調書等
 - 資料 3 封筒記載例
 - 資料 4 土地売買契約書（案）

申込みから所有権移転登記までの流れ

※詳しい内容については、本文をお読みください。

①入札参加申込 (P5～7)

- 受付期間：令和6年11月22日（金）～令和7年1月31日（金）
（土・日、祝日、12月30日及び31日並びに1月2日及び3日を除く午前8時30分から午後5時15分まで）
 - 受付場所：長岡市 財務部 管財課 財産マネジメント室
（長岡市大手通2丁目6番地 フェニックス大手イースト6階）
- ※入札参加申込書等を提出していただき、審査終了後、入札参加許可証を交付します。

②入札 (P7～9)

- 入札日時：令和7年2月7日（金）午前10時00分
 - 受付時間：午前9時30分から午前10時00分まで
 - 入開札場所：まちなかキャンパス長岡 302 会議室
- ※入札保証金（入札額の5%以上）の納入が必要です。

③落札者の決定 (P9)

- 市の予定価格（最低価格）以上で、かつ、最高金額をもって入札した者を落札者に決定します。

④契約の締結 (P9)

- 契約締結期限：落札者決定通知書の交付日の翌日から7日以内
- ※契約保証金として、売買代金の10%以上の納入が必要です
- ※入札保証金を契約保証金に充当することができます。
- ※契約締結に必要な収入印紙は、落札者の負担とします。



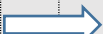

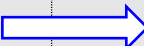
⑤売買代金の納入 (P10)

- 市が行う建物解体撤去工事完了後（令和8年1月予定）、市が発行する納入通知書により、30日以内に一括で売買代金の残額を納入してください。
- ※契約保証金を売買代金に充当するものとします。

⑥物件の引渡し及び所有権移転登記 (P10)

- 売買代金の納入完了を確認後、売却物件を引渡し、長岡市が所有権の移転登記を行います。
- ※所有権移転登記に必要な登録免許税は、落札者の負担とします。

○想定している全体スケジュール

	年度	令和6年度									令和7年度								
	月	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4~11	12	1	2	3				
建物解体					 解体撤去工事（R7.12月末完了予定）									 工事完了予定					
土地売却 (一般競争入札)					 入札参加受付（2か月）														
						 入札実施 →売却契約締結													
													 建物解体確認 →代金受領、所有権移転 →土地の引渡し						

一般競争入札実施要項

本要項は、一般競争入札により長岡市所有地（以下「市有財産」という。）を売却するにあたり、必要な事項を定めるものです。

入札参加希望者は、入札参加申込期間内に、入札参加申込書を提出していただき、入札参加申込条件を有していると長岡市（以下「市」という。）が認める場合は、入札参加許可証を交付します。

市が定める予定価格（最低価格）以上で最高の価格をもって入札した方を落札者とします。現在、対象地において市が建物の解体撤去工事を進めております。

解体撤去工事の完了前に土地売却の入札及び契約の締結を行い、建物解体撤去工事完了後（令和8年1月予定）、市が発行する納入通知書により土地売買代金を納入いただき、その納入完了を確認後、土地を更地で引き渡し、市が所有権の移転登記を行います。

この物件の入札に参加を希望される方は、次の各事項を承知のうえ、お申込みください。

I 物件の名称

1 売却対象である市有財産（以下「旧栃尾支所跡地」という。）

II 旧栃尾支所跡地の詳細、予定価格（最低価格）及び売却条件

区分	不動産の詳細	予定価格 (最低価格)
土地	地番：長岡市金町2丁目丙185番4 地目：宅地 面積：4,172.09 m ² 備考：栃尾都市計画区域（非線引） 第一種住居地域 建築基準法第22条第1項指定地域 まちなか住居区域、都市機能誘導区域	57,157,633 円
	【売却条件】 ○ 土地利用上の特約について ア <u>市が独自に設ける土地利用上の特約について</u> 旧栃尾支所跡地は、第一種住居地域に指定されています。 この制限のほか、 <u>次に掲げる建築物を建築することは認めません。</u>	

- ① 公共施設・病院・学校等のうち「神社、寺院、教会等」、「自動車教習所」
 - ② 工場・倉庫棟のうち「畜舎」
- ※ 上記制限の詳細は、12 ページのとおりです。
- ※ 土地の利用用途は、周辺住民の生活環境に配慮し、十分理解が得られるよう検討してください。

○ 買戻し特約について

上記「土地利用上の特約」を担保するため、以下の内容のとおり、買戻し特約を設けます。

なお、この買戻し特約は、購入した土地を第三者へ売却した場合でも適用されます。(民法第 581 条)

- ① 所有権移転登記が完了した日から2年を経過する日までに土地利用計画書に記載の事業に着手しない場合は、違約金として、契約金額の20%を徴収した上で、市が契約金額で買い戻します。

なお、事業に着手した際は、市に報告してください。

- ② 所有権移転登記が完了した日から5年を経過する日までに土地利用計画書に定めるとおりの土地利用に自ら供さなければなりません。また、これに反する建物を建築した場合及び建物の用途を変更した場合は、違約金として、契約額の20%を徴収した上で、市が契約額で買い戻します。

○ 土地利用計画書の作成について

入札参加申込時に提出していただく土地利用計画書は、表紙(様式7)に下記ア～エの資料を添付し、A4判で2部提出してください。

なお、添付資料の書式は任意とします。また、提出した土地利用計画書の内容等を変更したい場合は、入札参加申込期間内に土地利用計画変更届(様式8)とそれに付随する添付資料を提出してください。

なお、土地利用計画の作成に際して、入札参加者は、関係法令等を十分に確認する他、法令等を所管する官公庁に確認又は相談をしてください。

- ア 土地の利用目的
- イ 敷地内に建設する建物の概要
- ウ スケジュール
- エ 計画図

※ 現在、建物の解体撤去工事中です。引き渡し時は「更地」で引き渡します。

Ⅲ 入札参加申込について

1 入札参加申込期間及び受付場所

<入札参加申込期間>

令和6年11月22日（金）から令和7年1月31日（金）まで

受付時間：午前8時30分から午後5時15分まで

※土曜日、日曜日、祝日、12月30日及び31日並びに1月2日及び3日を除きます。

<入札参加申込受付場所>

〒940-0062

新潟県長岡市大手通2丁目6番地 フェニックス大手イースト6階

長岡市財務部管財課財産マネジメント室（電話：0258-39-2211（直通））

2 入札参加資格

次のいずれかに該当する方は、入札に参加することができません。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4第1項に該当する者
 - ア 成年被後見人
 - イ 未成年者、被保佐人又は被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
 - ウ 破産者で復権を得ていない者
- (2) 過去3年間に、次の各号の一に該当する行為を行った者。また、その者を代理人として使用する者
 - ア 入札において、その公正な執行を妨げる行為又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合する行為
 - イ 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げる行為
 - ウ 正当な理由がなくて契約を履行しなかった場合
 - エ 前各号の一に該当する事実があった後3年を経過しない者を契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用する行為
- (3) 暴力団（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をいう。以下同じ。）又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）が、経営に実質的に関与していると認められる者
- (4) 自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用していると認められる者
- (5) 暴力団員と認められる者
- (6) 暴力団若しくは暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的

又は積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められる者

- (7) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有すると認められる者
- (8) 法人にあつては、その役員（その支店又は営業所を代表する使用人を含む。(9)において同じ。）が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用していると認められる者
- (9) 法人にあつては、その役員のうち(5)から(7)までのいずれかに該当する者がある者

3 入札参加申込条件

申込みは、1個人又は1法人につき1回までとし、共有で入札に参加する場合は、1共有入札者につき1回までとします。

4 入札参加申込時に持参していただくもの

- (1) 入札参加申込書（様式1）
- (2) 個人の場合は入札参加申込者本人の住民票の写し（1通）（発行から3箇月以内で、本籍・続柄及び個人番号の記載がないもの。）
法人の場合は現在事項全部証明書（1通）（発行から3箇月以内のもの。）
- (3) 同意書（様式4）（2 入札参加資格(1)ーイに該当する場合）
- (4) 誓約書（様式5）（過去2年以内に市に提出したことがある場合は、不要です。）
- (5) 共有で入札に参加しようとする場合には、代表者選任届（様式6）と(2)がそれぞれ全員分必要です。（共有で入札する場合でも、入札者は代表者1名となります。）
- (6) 土地利用計画書（様式7）

5 入札参加申込みの方法

入札参加申込期間内に、入札参加申込書（様式1）に必要書類を添えて、入札参加申込受付場所に直接持参してください。なお、電話・郵送・ファックス・メールによる申込みは受け付けません。

6 申込みに当たっての留意事項

- (1) 落札後の売買契約は、入札参加申込書に記載された名義人との契約になります。ただし、共有で入札に参加する場合は、代表者選任届（様式6）に記載された共同入札参加者の連名での契約となります。
- (2) 入札参加申込みの取下げは、申込期間内に限り、入札参加申込取下書（様式9）を提出してください。
- (3) 既に入札参加申込書を提出し、市から入札参加許可証を交付されている者で入札

参加を辞退したい場合は、入札参加辞退届（様式 10）を入札日までに提出してください。

7 入札保証金について

- (1) 入札に参加される方は、入札に際し、入札保証金が必要となりますので「入札参加申込書（様式 1）」に、入札額の 5% 以上の入札保証金額を記載してください。後日市が発行する納入通知書にて、入札日の前日までに金融機関で納付の上、入札当日、受付へ入札保証金の領収書を提出してください。
- (2) 入札保証金を変更する場合は、入札保証金変更届（様式 11）を令和 7 年 1 月 31 日（金）までに提出してください。
※入札保証金の減額変更は認めません。
- (3) 入札後の入札保証金の取り扱いについては、以下のとおりです。

ア 落札者

所定の様式で申請いただくことにより、契約保証金の一部に充当することができます。指定した契約締結日までに落札者が契約を締結しないときは、当該落札を取り消し、入札保証金は市に帰属します。

イ 落札者以外の者

指定された金融機関の口座に返還します。なお、返還に際しては、日数を要します。

- (4) 入札保証金には利息は付しません。

IV 入札について

1 入札及び開札の日時

- (1) 入札日 令和 7 年 2 月 7 日（金）
- (2) 入札時間 午前 10 時 00 分
- (3) 受付時間 午前 9 時 30 分から午前 10 時 00 分まで
- (4) 開札時間 入札終了後直ちに開始します。
- (5) 場所 まちなかキャンパス長岡 302 会議室

※当日、受付がお済みであっても、入札時間に遅れた場合は入札参加の棄権と判断します。

※受付の状況により、入札開始時間が遅れることがあります。

2 入札に必要なもの（必要書類）

- (1) 入札書（様式 2）

- (2) 封筒（封筒記載例を参照）
- (3) 入札保証金の領収書（納入通知書の半券。領収日付印が押してあるもの）
※受付で確認後、返却します。
- (4) 入札者の身分を証明する書類（運転免許証等）
- (5) 入札参加許可証
- (6) 委任状（様式3。代理人により入札しようとする場合のみ。）

3 入札の方法

- (1) 入札執行時間前に受付で入札参加許可証及び入札保証金の領収書を提出してください。なお、入札保証金の領収書は、確認後、返却します。
- (2) 入札参加者は、入札書（様式2）に必要な事項を記入し、入札書を封筒（封筒記載例を参照）に入れ、封印した上、入札執行職員の指示に従って入札箱に投函してください。
- (3) 入札は、代理人に行わせることができます。この場合には、委任状を入札の受付時に提出してください。
- (4) 入札の当日、出席しなかった者又は入札開始時刻に遅刻した者は、棄権とみなします。
- (5) 入札者は、その投函した入札書の書換え、差換え又は撤回をすることはできません。

4 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は、無効とします。

- (1) 入札参加資格がない者がした入札
- (2) 申込人の委任を受けていない者がした入札
- (3) 入札保証金を納付しない者又は入札保証金が所定の額（入札額の5%以上）に達しない者がした入札
- (4) 入札書等の押印を必要とするところに押印がない入札
- (5) 入札者が2以上の入札をしたときは、その全部の入札
- (6) 入札書の記載事項のうち、入札金額、入札者の氏名その他主要な事項が識別しがたい入札
- (7) 入札書の金額を訂正、削除、挿入した入札
- (8) 入札に関し談合するなど不正な行為を行った者がした入札
- (9) 予定価格（最低価格）未満の金額の入札
- (10) その他入札に関する条件に違反した入札

落札者が(1)、(2)、(8)又は(10)に該当することが後日判明した場合は、その事実が判明した時点でその者のした入札を無効とします。契約締結前の場合、入札保証金については市に帰属し、返還しません。契約締結後の場合、契約書第19条に基づき契約を解除し

ます。

5 開札

- (1) 開札は、入札締切後、直ちに入札者立会のもとで行います。
- (2) 開札会場には、入札参加者又はその代理人並びに入札執行職員及び立会職員以外の者は、入場することができません。

6 落札者の決定

- (1) 市の予定価格（最低価格）以上で、かつ、最高金額をもって入札した者を落札者とします。落札者には、後日、落札者決定通知書を交付します。
- (2) いずれの入札金額も予定価格（最低価格）に達していない場合は、再入札は行わず、入札を打ち切ります。
- (3) 最高金額をもって入札した者が2人以上いる場合は、当該入札者にくじを引いてもらい落札者を決定します。くじ順については、予備くじにより決定します。

7 入札結果の公表

落札者があるときは、その場でその者の個人名（法人の場合は会社名）及び金額を開札に立ち会った入札者にお知らせます。

また、入札結果について、ホームページ等で公表する場合があります。

8 入札の中止等

不正な入札が行われるおそれがあると認めるとき又は災害その他やむを得ない理由があるときは、入札を中止又は入札期日を延期することがあります。

V 契約について

1 契約の締結

- (1) 落札者は、落札者決定通知書の交付日の翌日から7日以内に管財課において、契約の締結を行っていただきます。期日までに契約を締結されない場合は、落札者の決定は無効となります。
- (2) 契約締結前までに、売買代金の10%以上の契約保証金を市が発行する納入通知書により納入してください。なお、所定の様式で申請いただくことにより、入札前に納入した入札保証金を充当することができます。
- (3) 落札者が、市が行う建物解体撤去工事完了後に発行する納入通知書により、30日以内に売買代金を納入しない場合は、契約保証金は市に帰属し、返還しません。
- (4) 契約締結に要する収入印紙及び所有権移転登記に必要な登録免許税は落札者の負

担とします。

2 売買代金等の納入方法

- (1) 売買代金は、市が行う建物解体撤去工事完了後に発行する納入通知書により 30 日以内に契約保証金を除いた金額を一括納付してください。ただし、契約保証金として、売買代金の全額を納入している場合は、この限りではありません。

※契約保証金は売買代金の一部に充当するものとします。

※市が行う建物の解体撤去工事は、令和 8 年 1 月頃完了の予定です。

- (2) 所有権の移転登記は市で行いますので、市が用意する国税収納金納付書により、登録免許税を金融機関に納入し、領収証書を市まで届けてください。

3 所有権の移転等

- (1) 売買代金の納入完了を確認後、代金の納入日をもって所有権を移転するものとします。
- (2) 旧栃尾支所跡地の引渡しは、売買代金納入完了確認後、速やかに行います。
- (3) 旧栃尾支所跡地の所有権移転登記は、売買代金及び登録免許税納入完了確認後、速やかに市が手続きします。再度、個人の場合は入札参加申込者本人の住民票の写し（1 通）（発行から 3 箇月以内で、本籍・続柄及び個人番号の記載がないもの。）法人の場合は現在事項全部証明書（1 通）（発行から 3 箇月以内のもの。）を提出していただきます。

VI その他

- 1 旧栃尾支所跡地を売却するに当たり、市が行う建物解体撤去工事完了後、更地で引渡しを行います。周辺環境の状況は、必ず入札参加者自身で確認してください。
- 2 土地利用に関し、隣接土地所有者、地域住民等との調整等が生じた場合は、すべて落札者において行ってください。
- 3 越境物に関する隣接土地所有者との協議については、すべて落札者において行ってください。
- 4 旧栃尾支所跡地の地盤調査、地下埋設物調査及び土壌汚染調査は行っておりません。これらの調査を行う場合にかかる費用については、落札者の負担とし、市は、このことによる一切の損害賠償等の責任を負わないものとします。
- 5 その他、旧栃尾支所跡地に関する特筆すべき事項について、入札参加者は資料「物件調書」中、特記事項欄を必ずご確認ください。
- 6 入札の公正、競争性を確保するため、入札参加状況等の問い合わせについては、一切お答えできません。

7 不明な点は、令和7年1月31日（金）午後5時15分までに質問票（様式12）を使用し、電子メールでお問い合わせください。なお、質問に対する回答は、質問者を伏せてホームページ上に公開します。

質問のメールを送信した際は、必ず電話による着信確認を行ってください。

送信先メールアドレス：f-management@city.nagaoka.lg.jp

電話番号：[0258-39-2211](tel:0258-39-2211)

用途地域内の建築物の用途制限（概要）

× … 入札に伴い、独自に制限を設けるもの

用途地域内の建築物の用途制限 〇 建てられる用途 〻 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積や階数等の制限あり ●：特別用途地区により、面積の制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住居等	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 兼用住宅	①	①	①										① 非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③				①				④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗等のみ。2階以下	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③				■				④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗等のみ。2階以下	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③								④	③ 2階以下	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの												④	④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの													④	④ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの				▲									▲ 2階以下	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの														
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの														
ホテル、旅館					▲									▲ 3,000㎡以下	
風俗施設・遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場				▲									▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等							▲	▲			●	▲	▲ 10,000㎡以下	
	マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売書、場外車売場等							▲	▲			●	▲	▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等								▲			●		▲ 客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満	
公共施設・病院・学校等	キャバレー、料理店、個室付浴場等											▲		▲ 個室付浴場等を除く	
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校														
	大学、高等専門学校、専修学校等														
	図書館等														
	巡査派出所等公益上必要な建築物														
	神社、寺院、教会等														
	病院														
	公衆浴場、診療所、保育所等														
	老人ホーム、福祉ホーム等														
	老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	▲					▲					▲ 600㎡以下	
工場・倉庫等	自動車教習所													▲ 3,000㎡以下	
	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲							▲ 300㎡以下かつ2階以下	
	建築物附属自動車車庫 ※①、②、③については建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③		①					① 600㎡以下かつ1階以下 ② 3,000㎡以下かつ2階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業倉庫														
	自家用倉庫				①	②			■					① 1,500㎡以下かつ2階以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る	
	畜舎（15㎡を超えるもの）													▲ 3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの		▲	▲	▲				▲					原動機の制限あり ▲ 2階以下	
	自動車修理工場					①	①	②		③	③			原動機の制限あり ① 作業場の床面積50㎡以下 ② 作業場の床面積150㎡以下 ③ 作業場の床面積300㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	■	②	②			原動機・作業内容に制限あり ① 作業場の床面積50㎡以下 ② 作業場の床面積150㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②			② 作業場の床面積150㎡以下	
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場													■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る		
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場															
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理	量が非常に少ない施設				①	②									
	量が少ない施設													① 1,500㎡以下かつ2階以下	
	量がやや多い施設													② 3,000㎡以下	
	量が多い施設														
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては、都市計画決定が必要														

注1）本表は建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。（詳細は建築基準法をご確認ください。）
 注2）本市は「田園住居地域」の用途指定はありません。