

南高田駅周辺地区整備事業用地
公募型プロポーザルによる
利活用事業者募集要領



令和 8 年 5 月

令和 8 年 5 月 22 日改訂
令和 8 年 8 月 25 日改訂

新潟県上越市

— 目 次 —

1	募集の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・	1 ページ
2	対象施設・・・・・・・・・・・・・・・・	1 ページ
3	募集概要・・・・・・・・・・・・・・・・	1～2 ページ
4	提案者の資格要件・・・・・・・・・・	2～3 ページ
5	説明会・・・・・・・・・・・・・・・・	3 ページ
6	参加申込み及び提案者の資格要件の確認結果の通知・・・・	3～4 ページ
7	募集要領の内容についての質問の受付及び回答・・・・・・・・	4 ページ
8	企画提案書の作成要領・・・・・・・・	4～5 ページ
9	審査要領・・・・・・・・・・・・・・・・	6～7 ページ
10	審査結果の通知・・・・・・・・・・	7 ページ
11	留意事項・・・・・・・・・・・・・・・・	7～8 ページ
12	契約の締結・・・・・・・・・・・・・・・・	8～9 ページ
13	日程・・・・・・・・・・・・・・・・	9 ページ
14	その他・・・・・・・・・・・・・・・・	9 ページ
15	問合せ先・・・・・・・・・・・・・・・・	9 ページ
16	位置図、施設平面図、現地写真等・・・・・・・・	10～12 ページ
17	市有財産貸付契約書（案）・・・・・・・・	13～16

1 募集の趣旨

- ・ 上越市では、将来にわたり持続可能な市政運営を進めていくため、事務事業の見直しや経費の削減による歳出の抑制を図る一方、市民ニーズや社会経済情勢の変化等に対応し得る安定した財源の確保を図るため、売却が可能な資産の処分を進めています。
- ・ 南高田駅周辺地区整備事業用地については、平成 14 年に土地区画整理事業を実施し、段階的に利活用を進めてきましたが、現在、一部区画については未利用となっています。また、当地の利活用について、地域からも高い関心をいただいています。
- ・ 令和 7 年 5 月からサウンディング（民間対話）型市場調査を実施し、民間事業者との対話の結果、一定程度の需要があることが判明しました。
- ・ したがって、遊休財産の有効活用、地域活性化に寄与することなどを目的とし、再度、条件を整理し、利活用を図る民間事業者をプロポーザル方式で募集するものです。

2 対象施設

名称	南高田駅周辺地区整備事業用地	
所在地番	新潟県上越市南本町三丁目 541 番 1、541 番 2、541 番 3	
土地概要	面積	3,506.89 m ²
法令等に基づく制限等	都市計画区域	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	防火・準防火	—
	建ぺい率・容積率	60%・200%
	その他の制限	埋蔵文化財包蔵地の指定なし
周辺道路の状況	接道道路：東側市道南本町三団地 5 号線に接道 南側市道中田原高田城址公園線に歩道を介して接道	
土地の現状	・ 地番 541 番 1：アスファルト舗装 ・ 地番 541 番 2、541 番 3：砂利敷き、一部土	
備考	・ フェンス等の工作物あり	

3 募集概要

2 で示した対象施設について、土地、工作物、立木などの一切について現状有姿による**貸付けを前提**とした利活用策の企画提案を募集します。

土地について、市では、対象地において、提案者の要請に伴う地耐力調査や地下水の水質調査、ボーリング調査などの一切の調査は行いません。

また、工作物や立木などについて、市による撤去は行いません。

なお、541 番 2 の地下に、過去（市が所有権を取得する前）に残置された建物基礎等が埋設されています。

(1) 事業期間

- ・ 建物等を建設する場合：事業用定期借地権設定契約締結、契約期間 20 年
 - ・ 建物等を建設しない場合：市有財産貸付契約締結、契約期間 10 年
- ※ 契約期間満了後については、新たな契約の締結、提案者による施設等の原状回復又は市が算定する価格による譲渡について、市と改めて協議するものとします。

(2) 賃借料（参考価格）

3,612,096 円/年（@1,030 円/年・㎡）

※ 参考価格未満では受け付けません。

(3) 貸付け条件等

- ① 近隣商業施設と競合する業種業態の提案及び個人住宅用の宅地販売にかかる提案は対象外とする。
（近隣商業施設と競合する業種業態の具体例：スーパーマーケット、生鮮食品を取り扱うドラッグストアなど）
- ② 事業実施のために必要となる施設整備は、事業者自らの資金負担により行うこと。**ただし、残地されている建物基礎等の埋設物については、撤去費用相当額を賃借料から控除するなど、その取り扱いについて、優先交渉先に選定された後、市と協議するものとする。**
- ③ 施設を運営する期間を通じ、施設の運営及び維持管理並びに必要な修繕は、事業者自らの資金負担により行うこと。
- ④ 事業実施、施設運営上、必要な上下水道、電気、ガス等の各種契約は事業者において負担すること。
- ⑤ 優先交渉先に選定された後において、優先交渉先は、市が指定する期間内（令和 8 年 11 月上旬から 12 月上旬を想定）に、南高田駅周辺土地利用促進協議会、立地町内会、その他市が必要と認めた地域団体及び地域住民等に対し、事業の説明を行うこと。その後、市と優先交渉先との間で詳細の協議を行い、調整後に契約を締結するものとする。
- ⑥ 貸付物件は、市の承認を得ることなく、第三者に対し譲渡、転貸しをすることはできないものとする。将来的な譲渡や転貸しなどによる共同事業者の想定がある場合は、事業提案書に記載すること。
- ⑦ 事業用定期借地権設定契約を締結する場合の公正証書作成にかかる費用（公証人役場への手続き費用等）は借受者の負担とする。
- ⑧ 前項⑦のほか、契約の締結にかかる費用（収入印紙代等）は借受者の負担とする。

4 提案者の資格要件

提案者は、次に掲げる条件を全て満たす者としします。

また、複数者又は団体による共同提案も可能としますが、その場合、構成する者のいずれもが参加資格の要件を満たす者であることとしします。

※ 共同提案の場合、代表者を定めた上でプロポーザルに参加してください。
市との契約当事者は当該代表者としします。

- (1) 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
- (2) 市区町村の納税義務を有する者にあつては、当該市区町村税（個人の場合は、住所地の市区町村税、企業の場合は、本社（本店）の所在地が存する市区町村における市区町村税）の未納がない者であること
- (3) 消費税及び地方消費税を滞納していないこと
- (4) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条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）第 21 条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者（会社更生法の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされた者であっても、更生計画の認可が決定された者又は再生計画の認可の決定が確定された者を除く。）であること
- (5) 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 475 条若しくは第 644 条の規定に基づく清算の開始又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定に基づく破産手続開始の申立てがなされていない者であること
- (6) 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 1 項第 2 号に規定する暴力団及びその利益となる活動を行う者でないこと

5 説明会

(1) 開催日時、場所

本プロポーザルの実施にあたり、以下のとおり説明会を開催します。

日 時：令和 8 年 5 月 27 日（水）午後 2 時～

場 所：木田第二庁舎 3 階 2302 会議室

(2) 参加申込み

説明会参加を希望する場合は、5 月 20 日（水）午後 5 時までに団体名、参加者名、連絡先電話番号、ファックス番号、E-mail をファックス又はメールで「15 問合せ先」に連絡してください。

※ 説明会に参加しない場合も、プロポーザルの参加申込みは可能です。

6 参加申込み及び提案者の資格要件の確認結果の通知

(1) 参加申込み

① 参加申込みに必要な書類

書類名等	対象事業者		留意事項等 注 2
	法人	個人	
プロポーザル参加申込書様式 1	○	○	
現在事項証明書 注 1	○		* 1
住民票の写し 注 1		○	* 2
同意書		該当者のみ	* 3

注 1 取得方法について、現在事項証明書は法務局の証明書発行部署にお問い合わせください。

注 2 留意事項等

- * 1 法人の場合に該当します。複写の提出も可としますが、最新のもの（発行から3か月以内）を提出ください。
- * 2 個人の場合に該当します。複写の提出も可としますが、最新のもの（発行から3か月以内）とし、個人番号の記載がないものを提出ください。
- * 3 参加申込者が未成年者の場合は法定代理人、被保佐人又は被補助人の場合は保佐人又は補助人の同意書を提出ください。同意書は任意様式としますが、法定代理人、被保佐人又は被補助人の実印を押印するものとし、押印者の印鑑証明書（原本）も提出ください。

② 申 込 期 限：令和8年9月4日（金）午後5時必着

③ 申 込 先：「15 問合せ先」に同じ

④ 申 込 方 法：持参、郵送、ファックス又はE-mail

（原本提出が必要な場合は、持参または郵送のみ）

(2) 提案者の資格要件の確認に係る利活用事業者選定委員会の開催

提案予定の内容が地域の意向に沿っているかについて、利活用事業者選定委員会を開催し、確認します。

(3) 提案者の資格要件の確認結果の通知

参加申込者全員に対し、令和8年9月16日（水）までに提案者の資格要件の確認結果の通知を書面で行います。

7 募集要領の内容についての質問の受付及び回答

(1) 質問の受付

期 限：令和8年6月12日（金）午後5時まで

受 付 先：「15 問合せ先」に同じ

方 法：持参、郵送、ファックス又はE-mail

(2) 質問の回答

期 日：令和8年6月26日（金）※ 受付けた質問は順次回答します。

回 答 先：市ホームページで回答

8 企画提案書の作成要領

(1) 提出書類

① 企画提案書（様式3）正本1部、副本10部 ※副本は写し可能

ア 以下の項目について記載してください。

(ア) 賃借料

(イ) 利活用事業の概要（評価の視点（地域への貢献及び周辺環境への配慮や提案事業の実現性・継続性、その他アピールポイント）に基づき、事業内容、敷地の利用計画、事業期間、サービス提供の対象者、収支計画、資金計画、収入見込みの根拠、地域振興の効果、地域協議会期待内容に対する対応、同種事業の実績、将来的な借地権の譲渡や転貸の想定などを記載してください。）

(ウ) 事業スケジュール（対象施設の利用権限取得後における建築物等の建設開始から創業開始までのスケジュールや周知等の計画など）

(エ) その他（事業提案に必要と考えられるもの）

イ 企画提案書は、A4版縦、横書き、左綴じとし、表紙に「南高田駅周辺地区整備事業用地利活用企画提案書」と記載し、余白に法人名を記載してください。なお、文字サイズは10ポイント以上としてください。

ウ 企画提案書は、10ページ以内とします。

エ 書類の作成に用いる言語は日本語、通貨は日本円、単位は日本の標準時及び計量法によるものとする。

② 法人の場合は定款又は規約（会社概要等を記載したパンフレットがある場合は添付） 各1部

③ 法人の場合は営業報告書（直近3か年の事業年度分の財産目録、貸借対照表、損益計算書） 1部

④ 個人の場合は確定申告書（令和5年～令和7年の3か年分）の写し 1部

⑤ その他（申込締切後、市が審査に必要として提出を求めた書類） 1部

(2) 提出期限

期 限：令和8年10月7日（水）午後5時必着

提 出 先：「15 問合せ先」に同じ

方 法：持参又は郵送

(3) 提出に当たっての注意事項

① 企画提案書提出後の変更等

提案者が当市に企画提案書を提出した後は、提案内容の追加及び変更は認めません。

ただし、提案者の責めに負わない理由により変更等が必要となった場合において、当市が承諾した場合に限り、当該変更等を認めるものとします。

② 企画提案書等提出書類の取扱い

- ・ 提案者が提出した企画提案書等の著作権は、当該提案者に帰属します。ただし、企画提案書の公表、展示など当市が必要と認める用途に用いる場合、将来にわたり無償で使用できるものとします。
- ・ 提案者が当市へ提出した企画提案書等は返却しません。
- ・ 提案内容については、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る第三者の権利に配慮するものとし、権利侵害により生じる責任は、提案者が負うものとします。

③ 提案内容の公表の禁止

提案者は、企画提案書の提出から利活用事業者選定までの期間、自らの提案内容を公表、宣伝することはできません。

④ 風俗営業等及び暴力団事務所等への使用の禁止

対象施設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項各号に定める風俗営業、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業の用に供すること及び、暴力団対策法に規定する事務所の用に供することはできません。

(4) その他

提案者は、一つの提案しか行うことができません。

9 審査要領

(1) 審査方法

ア 選定の審査を厳正かつ公正に行うため、南高田駅周辺地区整備事業用地利活用者選定委員会利活用者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置し、利活用事業者の候補者（以下、「優先交渉先」という。）を選定します。

イ 審査は、企画提案書等の審査及び評価と提案者によるプレゼンテーションをもとに行います。

ウ プレゼンテーションは令和 8 年 10 月 28 日（水）に実施を予定しており、詳細は別途通知します。

エ 出席者は 3 人以内（共同提案の場合は、全構成事業者を合わせて 5 人以内）とし、この提案事業の担当者 1 人は必ず出席してください。

オ 実施時間は、提案する各事業者（共同提案を含む。）につき、プレゼンテーション 30 分以内、質疑応答 15 分程度とします。

カ プレゼンテーションは企画提案書について行うこととし、追加資料の配布は認めません。

キ プレゼンテーション及び審査は非公開とします。

(2) 審査基準

審査項目	主な評価の視点及び方法	配点
借受希望価格	・ 当該地を売却した場合に市が得られる収入に対する貸付期間に応じた提案価格との差	20 点
地域への貢献	◆近隣商業施設との競合性に関する視点 ・ 近隣商業施設等への影響度合いや、近隣商業施設との相乗効果が見込まれるか ◆産業振興に関する視点 ・ 地域経済活性化について、長期的な経済波及効果が見込まれるか ・ 雇用の創出に繋がる提案であるか ◆地域振興に関する視点 ・ 地域の新たなにぎわい・活力の創出に寄与する事業提案であるか ・ 地域住民の利便性向上に繋がる提案であるか ・ 立地の特性を生かし、南高田駅利用者の利便性向上、利用者の増加に繋がる提案であるか	50 点
提案事業の実現性・継続性	◆提案事業の実現性に関する視点 ・ 事業を円滑かつ継続的に実施する体制が構築されているか ・ 事業スケジュールが具体的かつ実現可能なものとして確立しているか ◆提案事業の継続性に関する視点 ・ 開業までの経費（イニシャルコスト）、運営経費	20 点

	(ランニングコスト)などの資金調達方法や収入・支出に関する前提条件などが明確にされ、事業計画や必要経費などを的確に見込んだ具体的な収支計画が示されているか ・ 事業計画が短期的なものでなく、長期的な提案となっているか(事業の発展、将来的な展望が望める提案となっているか) ◆事業者の経営安定度に関する視点 ・ 事業者の経営安定度があり、事業者の資力が示されているか	
その他アピールポイント	◆その他の視点 ・ 施設の利用面積等、有効な施設活用がなされているか ・ 過去の類似事業の実施など、実績をいかし、信頼性のある提案となっているか	10 点

※ 選定委員会の協議により審査項目や配点等が変更となる場合があります。

(3) 優先交渉先の特定方法

優先交渉先の特定方法は、各委員の採点結果の合計点を評価する方法(得点方法)及び各委員の評価順位を評価する方法(順位方式)を併用します。

ア 優先交渉先は、得点方式により全委員の合計点の平均が 100 点満点中、60 点以上の評価があったものの中から選ぶこととします。

イ 得点方式で得点が最も高い者、かつ順位方式で最も多くの委員から第一順位に評価されたものを優先交渉先とします。

ウ イにより両方式の該当者が一致しない場合又は同点により該当者が複数いる場合は、それぞれの方式の該当者の中から委員の協議により優先交渉先を選定します。

エ 提案者が 1 者のみの場合であっても評価は実施し、その結果において、基準点を満たすときは、当該提案者を優先交渉先とします。

オ 優先交渉先に選定された者が辞退し、又は契約締結時までに失格事項に該当した場合は、上記アからウの評価により順位付けられた上位の者から順に優先交渉先として選定するものとします。

※ 審査の結果により基準点に満たない場合など、優先交渉先を選定しない場合もあります。

10 審査結果の通知

審査結果は、提案者それぞれに文書で通知するほか、市ホームページ等において公表します。

11 留意事項

- (1) 企画提案書等の作成、プレゼンテーション等に要する経費及び提出に関する費用は、提案者の負担とします。

- (2) 提出された企画提案書等については、提案者に無断で使用しないものとします。
- (3) 提出された企画提案書等は、本プロポーザルにおける契約の相手方を決定すること以外の目的では使用しません。ただし、情報公開請求があった場合は、上越市情報公開条例に基づき取扱うこととします。
- (4) 企画提案書等の審査を行う際、必要な範囲において参加を表明した者に通知することなく複製を作成することがあります。
- (5) 提出された申込書、企画提案書等は返却しません。
- (6) 申込書の提出後に申込みを辞退する場合は、別紙様式 4 「参加申込辞退書」を提出してください。
- (7) 失格事項
次のいずれかに該当する者が行った提案は、失格となる場合があります。
 - ア 本募集要領に該当しない書類を作成し、提出した者
 - イ 記載すべき事項の全部又は一部を記載せず、または書類に虚偽の記載をし、これを提出した者
 - ウ 期限後に企画提案書を提出した者

1 2 契約の締結

優先交渉先は、市が指定する期間内（令和 8 年 11 月上旬から 12 月中旬を想定）において、南高田駅周辺土地利用促進協議会、立地町内会、その他市が必要と認めた地域団体及び地域住民等に対する説明を行うものとします。

市は、当該関係者等への説明会の状況を踏まえ、市と優先交渉先との間で詳細の協議を行い、調整後に契約を締結します。

賃貸借契約の主な内容は次のとおりです（以下、優先交渉先は「事業者」という。）。

(1) 契約保証金

- ① 上越市財務規則第 138 条の規定に基づき、事業者は、契約締結日までに契約保証金を一括して支払うものとします。
- ② 契約保証金は、賃借料 1 年分の金額とします。
- ③ 契約保証金は、貸付期間が満了又は契約が解除されたとき、対象物件の原状回復を確認後、市に対する未払い債務等を差し引いた額を事業者の請求に基づき、利子を付さずに返還するものとします。
ただし、事業者の責めに帰すべき事由により契約が解除された場合は、契約保証金は市に帰属し、事業者は契約保証金の返還請求権を失うものとします。

(2) 契約不適合

事業者は、市有財産貸付契約の締結日以降、対象物件が品質又は数量等に関し契約の内容に適合しないことを理由として、市に対し履行の追完を請求し、賃借料の減額を請求し、又は損害賠償を請求することはできません。また、賃貸借契約の解除をすることはできません。

(3) 用途制限

市に対し、事前の承諾を得ないで本プロポーザルにおける提案内容、事業計画を変更することはできません。

(4) その他

本プロポーザルにおける募集条件、提案内容に従うものとします。

1 3 日程

・ 募集要領公表	<u>令和 8 年 5 月 8 日（金）</u>
・ 説明会申込締切	<u>令和 8 年 5 月 20 日（水）午後 5 時</u>
・ 説明会実施	<u>令和 8 年 5 月 27 日（水）午後 2 時</u>
・ 募集要領の内容の質問締切	<u>令和 8 年 6 月 12 日（金）午後 5 時</u>
・ 質問の回答期限	<u>令和 8 年 6 月 26 日（金）</u>
・ 参加申込締切	<u>令和 8 年 9 月 4 日（金）午後 5 時</u>
・ 提案資格の確認結果通知	<u>令和 8 年 9 月 16 日（水）</u>
・ 企画提案書提出締切	<u>令和 8 年 10 月 7 日（水）午後 5 時</u>
・ 選定委員会（プレゼンテーション）	<u>令和 8 年 10 月 28 日（水）</u>
・ 地域関係者への説明	<u>令和 8 年 11 月上旬～12 月中旬</u>
・ 契約	<u>令和 9 年 1 月中旬頃（予定）</u>

1 4 その他

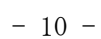
令和 7 年 8 月に提案のあった利活用案（サウンディング型市場調査の活用アイデア）は、次のとおりです。

取引形態	利活用のアイデア	周辺地域への影響・効果・貢献、地域コミュニティとの関わり方
貸付	事業用定期借地権設定契約によるテナント運営	・ 南高田駅利用者、周辺地域住民の利便性向上 ・ 駅周辺の賑わい作り ・ 災害発生時の防災対応
売買	建貸しによるテナント運営	・ 周辺地域住民の利便性向上 ・ 公共交通機関の利用促進
売買	宅地造成	・ 定住人口の増加 ・ 地域の商業施設の利用者の増加

1 5 問合せ先

上越市 財務部 資産活用課 資産活用係
〒943-8601 上越市木田一丁目 1 番 3 号
電 話 025-520-5642（ダイヤルイン）
F A X 025-526-6114
電子メール shisan@city.joetsu.lg.jp

(1) 位置図



(2) 現地写真

① 対象地北東側から全体を望む



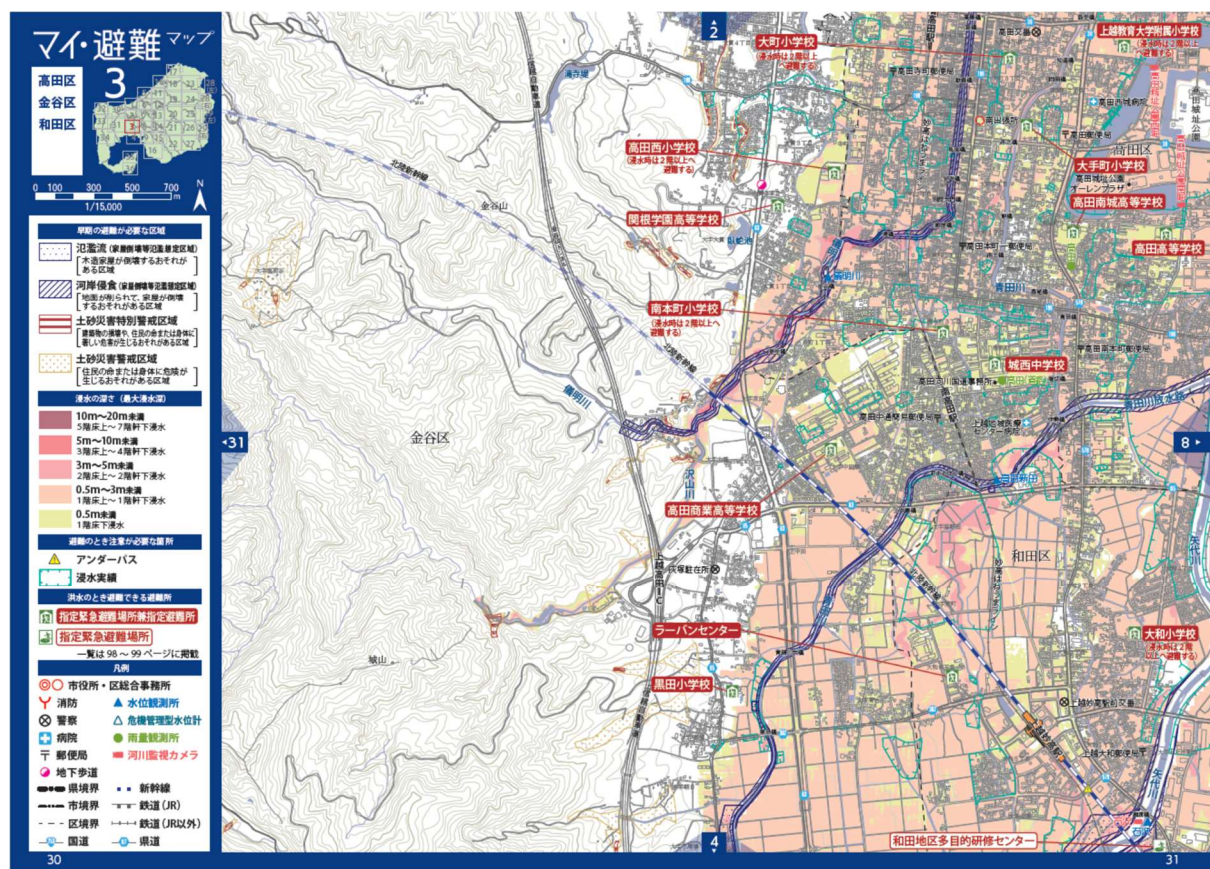
② 対象地南西側から全体を望む



【参考：上越市洪水ハザードマップ（洪水災害予測地図）（令和7年3月改訂）】

<https://www.city.joetsu.niigata.jp/soshiki/kikikanri/kozui-hazard.html>

○周辺地域全体



○対象地付近拡大



17 市有財産貸付契約書（建物を建設しない場合の契約書）

建物を建設する場合は「事業用定期借地権設定契約」の締結となり、公正証書の作成費用（公証人役場への手続き費用等）は借受者の負担とします。

市有財産貸付契約書（案）

貸付人 上越市（以下「甲」という。）と借受人_____（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産の貸付契約を締結する。

（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。

（貸付物件）

第2条 甲は、次の市有財産（以下「貸付物件」という。）を、乙に貸し付けるものとする。

所在地	区分	面積（㎡）	摘要
南本町三丁目 541 番 1 南本町三丁目 541 番 2 南本町三丁目 541 番 3	土地	3,506.89 ㎡	

（指定用途）

第3条 乙は、貸付物件を、令和8年〇月〇日付けで乙が甲に提出した「南高田駅周辺地区整備事業用地利活用事業企画提案書」に記載の事業概要に即した用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

（貸付期間）

第4条 貸付期間は、令和9年〇月〇日から令和19年〇月〇日までとする。

（貸付料）

第5条 第2条の貸付け物件に対する貸付料は、次に掲げるとおりとする。

期 間	貸付料年額（円）	備考
令和9年〇月〇日～令和19年〇月〇日		

2 1年未満の貸付期間にかかる貸付料は、貸付料年額に基づき、月割計算により算出した金額とする。

（貸付料の支払）

第6条 乙は、貸付料を甲の発する納入通知書により、毎年度4月末日までに甲に支払わなければならない。ただし、令和8年度分の貸付料は〇月〇日までに支払うものとする。

（契約保証金）

第7条 第2条の本件土地に関する契約保証金の額は、_____円とする。

（契約保証金の支払）

第8条 乙は、契約保証金として契約締結日の翌日から起算して20日以内に、甲の発する納入通知書により甲に納付しなければならない。

2 甲は、契約保証金を受領したときは、乙に対して契約保証金預証を交付する。

- 3 甲は、乙に金銭債務の支払遅延が生じたときは、契約保証金を金銭債務の弁済に充当することができる。この場合において、甲は、乙に対して弁済充当日及び弁済に充当する額を書面で通知する。
- 4 乙は、金銭債務の弁済に充当すべき額が契約保証金の額を上回っているときは、前項の規定により通知された日の翌日から起算して 20 日以内に契約保証金の額と当該充当額との差額を甲に追加納付しなければならない。
- 5 契約保証金は、契約が解除されたときは、甲に帰属するものとする。ただし、甲は、本件賃貸借期間が満了した場合又は第 17 条の規定による契約の解除その他の理由により本契約が終了した場合であって、甲が本件土地の返還を受けたときは、契約保証金（第 3 項の規定により金銭債務の弁済に充当した場合にあつては、当該充当額を控除した額）を乙に速やかに返還するものとする。
- 6 前項の規定により返還する契約保証金には、利息は付さないものとする。
- 7 乙は、契約保証金の返還請求権をもって、賃料その他甲に対する債務と相殺することはできない。

（延滞金）

第 9 条 乙は、前条の納付期日までに、貸付料を支払わないときは、当該貸付料に、その納付期限の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、年 14.6 パーセント（当該納付期限の翌日から 1 月を経過する日までの期間については、年 7.3 パーセント）の割合（上越市督促手数料及び延滞金徴収条例（昭和 46 年上越市条例第 98 号）において延滞金の割合の特例を適用する間は、当該特例の割合）を乗じて計算した金額に相当する延滞金を甲に支払わなければならない。

（貸付料の改定）

第 10 条 甲は、貸付料が土地の価額の上昇により、又は近隣の地代若しくは借家料に比較して不相応となったとき、又は甲が貸付物件につき、特別の費用を負担することになったとき、その他正当な理由があるときは、貸付料の増額を請求することができる。

（貸付物件の引渡し）

第 11 条 貸付物件は、令和 9 年〇月〇日に、乙に対し引渡しがあったものとする。

（権利譲渡等の制限）

第 12 条 乙は、甲の承認を得ないで、貸付物件の使用権を第三者に譲渡し、又は貸付物件を転貸してはならない。

（使用上の制限）

第 13 条 乙は、貸付物件を善良なる管理者の注意をもって維持保存しなければならない。

2 乙は、貸付物件の現状を変更しようとするときは、事前に詳細な理由を附した書面をもって、甲の承認を求めなければならない。

3 甲は、乙から前項の承認申請があった場合においては、遅滞なく事情を調査し、その申請に対する承認は、書面によるものとする。

（期間の更新）

第 14 条 乙は、貸付期間満了後、引き続いてこの貸付物件を借受けようとするときは、貸付期間満了の日の 15 日前までに書面をもって、甲に申し出なければならない。

(修繕義務等)

第 15 条 甲は、貸付物件の修繕義務を負担しないものとし、当該物件について維持、保存、改良その他の行為をするために支出する経費は、すべて乙の負担とする。

(実地調査等)

第 16 条 甲は、第 3 条に規定する指定用途に関し、随時その使用状況について、実地を調査し、又は所要の報告を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはならない。

(契約の解除)

第 17 条 甲は次の各号の一に該当するときは、本契約を解除することができる。

(1) 乙が本契約に定める義務に違反したとき。

(2) 甲において、公用又は公共用に供するため、貸付物件を必要とするとき。

2 乙は、貸付物件の買取りを行おうとする場合、甲に対し 1 年前までに通知した上で、甲と乙が売買契約を締結し売買代金を支払った場合は、本契約を解除することができる。

3 乙は、天変地変、地盤沈下その他の事由により貸付物件が指定用途の要に供することが困難となった場合は、直ちに本契約を解除することができる。

(貸付物件の返還)

第 18 条 貸付期間が満了したとき、又は甲が前条の規定により本契約を解除したときは、乙は、貸付物件を原状に回復して遅滞なく甲に返還しなければならない。ただし、甲が貸付物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 前条第 2 項の規定により乙が甲と貸付物件について売買契約を締結した場合は、乙は貸付物件の原状回復を要しない。

(有益費等の請求権の放棄)

第 19 条 乙は、貸付期間が満了し、契約が更新されない場合又は、第 15 条第 1 号及び第 2 号の規定により本契約を解除された場合において、貸付物件を返還するときは、乙が貸付物件に投じた有益費及び必要経費等については、その支出に関し、第 11 条第 2 項に規定する甲の承認を受ける際甲、乙協議して定めた場合を除き甲に対してその償還等の請求をすることができない。

(契約の費用)

第 20 条 本契約に要する費用は、乙の負担とする。

(合意管轄)

第 21 条 この契約に関する訴訟については、高田簡易裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第 22 条 本契約に関し、疑義があるときは、令和 8 年 5 月 8 日「南高田駅周辺地区整備事業用地公募型プロポーザルにおける利活用事業者募集要領」及び令和 8 年〇月〇日付けで乙が甲に提出した「南高田駅周辺地区整備事業用地利活用事業企画提案書」の記載に従うほか、甲乙協議のうえ決定する。

上記契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ、各自 1

通を保有する。

令和 9 年〇月〇日

甲 新潟県上越市木田一丁目 1 番 3 号

上越市長

乙