

## 平成29年度第2回市有地等の売却に係る一般競争入札に関する

### 質問に対する回答

更新日：平成30年2月14日（水）

Q1 （1号物件について）

用途地域が近隣商業地域、第二種住居地域にまたがっておりますが、床面積・建築面積は何坪の建屋の建築が可能でしょうか？

A1 複数の用途地域にまたがる場合の建ぺい率及び容積率については、それぞれの用途地域に属する敷地の面積比により加重平均して適用されます。

本物件について、現状の敷地形状のまま建物を建築する場合、建築基準法第53条第3項第2号に規定される街区の角に該当するため、建ぺい率が10%上乘せされます。詳しくは、都市計画局建築指導部建築審査課（075-222-3616）に御確認ください。

<参考>本物件における建ぺい率及び容積率（試算ベース）

※近隣商業地域の面積を830㎡（25.0m（国道1号からの奥行き）×33.2m（国道1号に接する間口））として試算

※それぞれの用途地域に属する敷地の正確な面積については、御自身で測量を行ってください。

【面積比】

近隣商業地域 約32%（建ぺい率90%、容積率300%）

第二種住居地域 約68%（建ぺい率70%、容積率200%）

【建ぺい率】

約76%（約1,960㎡）

【容積率】

約232%（約6,000㎡）

建築可能な建物の面積については、建築基準法その他の法令に基づく諸規制が適用されますので、必ず御自身で御確認ください。

Q2 （1号物件について）

南区役所に隣接していますが、工事等における車両乗入れに当たって注意すべき事項はありますか。

A2 工事等の車両の乗入れに当たっては、隣接する南区総合庁舎の利用者の安全に十分注意してください。

また、道路から敷地内へ車両を乗り入れるための車両乗入施設については、新規施設の設置、既存施設（北側市道沿いのアスファルト舗装）の利用を問わず、事前に道路管理者と協議し、隣接する南区役所駐車場の利用の妨げとならないよう注意してください。

- ・ 北側市道（南第一緯 15 号線）  
京都市 建設局土木管理部南部土木事務所（075-691-3158）
- ・ 西側国道 1 号  
国土交通省 近畿地方整備局京都国道事務所  
京都第一維持出張所（075-601-7212）

Q 3 （1号，2号，3号物件について）

地歴確認の際に閲覧した各資料は落札後，受け取ることはできるのでしょうか。

A 3 地歴確認等に使用した資料のうち，本市等で保有しておく必要がない資料については，落札者にお渡しすること（写しによる場合を含む。）が可能ですので，御相談ください（ただし，公用請求した登記事項証明書・公図・地積測量図，個人情報等を含むもの，著作権を有するもの等，資料を引き継ぐことが適切でないものを除く。）。

Q 4 （2号物件について）

上下水道局総務部総務課執務室内において閲覧に供している参考資料（山科管理事務所庁舎の建設時の資料（工事設計図の一部），有料駐車場建設時の資料（工事写真）等）について，2月15日（木）以降の閲覧は可能でしょうか。

A 4 平成30年3月9日（金）まで閲覧を可能とします。

閲覧を希望される場合は，事前に上下水道局総務部総務課（075-672-7710）まで御連絡ください。

Q 5 （3号物件について）【土地関係】

官民境界ともに筆界確認はとれていますか。また，17番4，12番5の地積更正が完了していないと思われませんが，どこの隣接地の境界確認が取れておらず，その争点は何でしょうか。

とれている場合，隣地との越境物の確認並びに将来撤去等の覚書は存在しますか。

A 5 17番4，12番5についても，隣接地との筆界確認は平成28年9月時点で取れておりますが，地積更正を行うために隣接地（藤ノ木町16-5）の公図訂正が必要であることから，地積更正は実施しておりません。その他の土地については，筆界確認及び地積更正は完了しています。

また，隣接地との越境物等の取扱いに関する覚書はありません。

**Q 6 (3号物件について) 【土地関係】**

留意事項の越境物について、具体的に何が越境しているのでしょうか。また、北側隣接地建物からの越境について、土地開発公社が隣接地所有者と接触してやりとりされるのでしょうか。それとも買主にて全て対応しなければならないのでしょうか。

A 6 北側土地から簡易なスチール製と思われる細い支柱及び簡易な屋根が越境しています。

現状有姿で売却することを条件としていますので、越境に関しても、京都市及び土地開発公社は隣接地所有者等との接触、交渉等を行いません。買主において全て対応してください。

**Q 7 (3号物件について) 【土地関係】**

本物件から隣接地への越境物は存在するのでしょうか。

A 7 本物件から隣接地への越境物はないものと認識しています。

**Q 8 (3号物件について) 【土地関係】**

西側約3m及び南側2～4mの道路について、新築時の道路後退は中心後退となるのか一方後退となるのかご教示願います。

A 8 土地開発公社では確認しておりません。都市計画局建築指導部建築指導課(075-222-3620)へ、直接、お問い合わせください。

**Q 9 (3号物件について) 【土地関係】**

今後、土壌汚染の調査予定の有無。あれば、その時期と調査内容について御教示ください。

A 9 今後、土壌汚染調査を行うことは予定していません。

**Q 10 (3号物件について) 【土地関係】**

引渡し後、土壌汚染が判明した場合、公社で対応はされるのか否か。もしくは、入札金額から実費減額等の有無について御教示ください。

A 10 引渡し後、仮に土壌汚染が判明した場合でも、土地開発公社は一切の責任を負いません。また、入札金額からの実費減額等も行いませんので、土壌汚染のリスクを踏まえて入札してください。

**Q 1 1 (3号物件について) 【土地関係】**

留意事項の土壤汚染について、未調査とのことですが、売主免責でしょうか。

また、北側隣接に印刷会社、南側近接にクリーニング店が存在していますが、もらい土壤汚染の可能性は考えられるでしょうか。(わかる範囲でご回答をお願いします。)

A 1 1 過去の地歴等から土壤汚染の蓋然性は低いと考えていますが、仮に土壤汚染が見つかった場合でも、土地開発公社は責任を負いません。

また、もらい土壤汚染の可能性は、不明です。

**Q 1 2 (3号物件について) 【土地関係】**

共同住宅を建築することについて、契約締結後おおむね2年6箇月以内に竣工とありますが、期限を越える場合協議は可能でしょうか。

A 1 2 期限内の竣工を条件としていますので、原則として協議には応じられません。ただし、竣工が遅れた原因について、買主の帰責事由が一切ない場合(例：大規模災害の発生等)においては、協議に応じる場合があります。

**Q 1 3 (3号物件について) 【建物関係】**

3号物件上に現存する建物の設計図書、アスベスト調査資料等の閲覧は可能でしょうか。また、写しをいただくことは可能でしょうか。

A 1 3 京都市において、建物の建築確認通知書及びアスベスト調査業務委託報告書を保有しています。それについては、閲覧を行っていただくことが可能です(閲覧期間：平成30年3月9日(金)まで)。

ただし、写しをお渡しすることはできません。

詳しくは、土地開発公社事務局(075-222-3870)までお問合せください。

**Q 1 4 (3号物件について) 【建物関係】**

屋上に設置されていた変電施設内にPCBが存在しますか。また、存在していたとすれば、その処分についてはどのように対応される予定でしょうか。

A 1 4 京都市へ寄贈される以前には、PCBコンデンサー1台が屋上部のキューピクル内に保管されていたとのことですので、現在も存在する可能性があります。現状有姿での譲与であるため、その点を踏まえたうえで御検討ください。

Q 1 5 (3号物件について) 【建物関係】

留意事項のアスベスト調査について、具体的に調査された対象部位をご教示願います。

A 1 5 1階事務室床Pタイル, 1階事務室天井石膏ボード, 1階脱衣室天井フレキシブルボード及び2階庇配管防露材につき調査しました。

Q 1 6 (3号物件について) 【建物関係】

京都市所有の建物について、建設してから現在までの利用目的、稼働状況について御教示ください。

また、稼働中における土壤汚染物質の使用の有無、あればその物質名を御教示ください。

A 1 6 建築後から本市譲与前までは倉庫業としての利用がありましたが、平成7年度の土地先行取得に併せて民間からの寄付により取得して以降は、これまで1階部分につき市有物品の保管場所として使用してきた経過がございます。現在においては、保管場所としての利用もなくなり稼働しておりません。

本市での稼働期間中における土壤汚染物質の使用はありません。