

令和2年度 市有地の売却に係る一般競争入札に関する質問に対する回答
＜上下水道局＞

※ 回答は、入札案内書と一体のものとして、入札案内書と同等の効力を有するものとします。

更新日：令和2年12月25日（金）

Q1 （8号物件について）

東側フェンス基礎に関して、フェンス基礎（擁壁）の構造図はありますか。
当物件から隣接地へ越境していることが確認できる資料はありますか。

A1 東側フェンス基礎については、解体撤去が完了した際の完成図があります。

越境に関する資料はありませんが、境界は確定しており、世界測地系による測量を実施していますので、座標値は存在します。地積測量図から座標値を確認することができます。解体撤去完了時の完成図及び地積測量図は、上下水道局経営戦略室執務室内において、以下のとおり閲覧に供します。

- ・受付期間 令和3年2月12日（金）まで
（土曜日、日曜日、祝日及び年末年始を除く。）
- ・受付時間 午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）
- ・受付方法 閲覧を希望される場合は、電話で事前に閲覧希望日時を連絡のうえ、受付期間内にお越しください。
ただし、質問についてはお受けしておりませんので、御了承ください。
- ・閲覧場所・連絡先
上下水道局経営戦略室
所在地 京都市南区東九条東山王町12番地
上下水道局本庁舎2階
電 話 075-672-7710

Q2 （9号物件について）

令和元年9月の建物の解体撤去完了前までに、建物の建替え、増築、減築等は行われたのでしょうか。

また、建物の基礎及び杭の撤去は完了されているのでしょうか。

A2 昭和46年に事務所、倉庫、駐車場、駐輪場及び少量危険物取扱所を建築しており、それ以降、解体撤去完了までに建物の建替え、増築、減築等は行っていません。
なお、建物の基礎及び杭の撤去も完了しています。

解体撤去工事に係る図面は、上下水道局経営戦略室執務室内において、閲覧に供します。受付期間等については、**A1**を御参照ください。

Q3 （9号物件について）

共同住宅を建築する場合、集会室等（50㎡以上）を1階に設置する必要がある旨を記載されていますが、売却に関する条件という認識でよいのでしょうか。

集会室等を開放する際の対象は、9号物件が属する自治会に限定してもよいのでしょうか。また、利用時間、使用料等の徴収について、どのように定めればよいのでしょうか。

A 3 売買契約書（案）第11条第2項に記載のとおり集会室等の設置（50㎡以上が望ましい）については、売却条件となります。

集会室等を開放する際の対象は、9号物件が属する地域の「地域自治を担う住民組織」（京都市地域コミュニティ活性化推進条例第2条(3)に規定するア・イ・ウ・エの要件を備えているもの。共同住宅の居住者のみで構成する組織はこれに当たりません。）に限定しても構いません。

利用時間、使用料については、共同住宅の管理運営主体において、必要に応じて居住者等と相談のうえ、御検討ください。

ただし、地域自治を担う住民組織が使用する場合の使用料については、共同住宅の居住者相互の交流及び居住者と地域住民との交流の促進を図るという趣旨を踏まえ、光熱水費等の実費相当額を除き、原則無料で御検討ください。

Q 4 （8号物件及び9号物件について）

売却条件等に関して、「10年間の転売禁止の買戻し特約」の登記となっておりますが、分譲マンションの計画は可能でしょうか。分譲マンションを計画した場合、建築完了後に落札者へ所有権移転を行うことはできますか。

また、落札者へ所有権移転を行う際に「10年間の転売禁止の買戻し特約」を抹消することは可能ですか。

A 4 「10年間の転売禁止の買戻し特約」は、土地が投機的な目的等により転売され、更地のままとなる状況がまちづくりの観点から望ましくないため、そのような状況を防止することを目的に付している条件です。

したがって、分譲マンション、1棟収益賃貸マンションの建築完了後、売却条件等（8号物件）1(4)及び売却条件等（9号物件）1(5)ただし書きに記載した手続きを経ることにより（建築確認済証の提出等が必要）、所有権移転及び分譲を行うことができます。

なお、上記手続きを経て承諾を得た後、落札者への所有権移転を行う際に、「10年間の転売禁止の買戻し特約」を抹消することは可能です。

Q 5 （8号物件及び9号物件について）

隣接地所有者との境界確定図の有無、新設している境界際構造物に関して約束事項、書面取り交わし等（越境物の有無、共有物等の取り決めについて）はありますか。

A 5 本物件は、本市が国土調査法に基づき実施した地籍調査事業の対象地区であり、境界は確定していますが、一部を除き境界確定図はありません。

境界付近の工作物等に関する約束事項はなく、書面での取り決めもありません。

越境物の有無についての確認は行っていませんが、境界は確定しており、世界測地系による測量を実施していますので、座標値は存在します。地積測量図等から座標値を確認することができます。

Q6 (10号物件について)

「入札物件の申込者は、廃棄処理に係る用途で使用しないこと。」とありますが、金属資源（スクラップ）の有価物としての買受、販売の業は行えますか。

A6 行うことができません。

本市が本条件を付した趣旨及び目的は、「地域の皆様からの御意見を踏まえ、より広範な意味合いで廃棄物処理に係る用途全般を除外する」というものであり、単に廃棄物の処理及び清掃に関する法律（以下「廃棄物処理法」という。）において定義される「廃棄物処理」のみを除外するという趣旨ではありません。

平成12年に制定された循環型社会形成推進基本法においては、廃棄物処理法に定める「廃棄物」のみならず、中古品や副産物等の有価物を含む概念として、「廃棄物等」という用語を定義しており、金属資源（スクラップ）はこれに該当すると考えます。

また、廃棄物処理法第1条において「・・・分別、保管、収集、運搬、再生、処分等の処理」と規定されており、質問者が示す「買受、販売」の過程において「収集、運搬」が含まれていることを踏まえると、質問者が示す「買受、販売」についても、「処理」に含まれます。

Q7 (10号物件について)

「所有権が移転した日から起算して10年間は、所有権の移転、地上権、地役権、質権、賃借権、その他の使用又は収益を目的とする権利を設定することはできません。」とありますが、10年間は、この土地の一部を賃借もしくは分筆して売却することはできないということですか。

A7 本条件は、土地が投機的な目的等により転売され、更地のままとなる状況等を防止することを目的に付している条件です。賃借及び分筆については、あらかじめ協議のうえ、そのような恐れがないと判断される場合に限り承諾します。

Q8 (10号物件について)

契約書 第13条(権利の移転又は移転の制限)の「あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承諾を得たときは、この限りでない」について、どのような場合に承諾を得られますか。

A8 「転売禁止の買戻し特約」は、土地が投機的な目的等により転売され、更地のままとなる状況等を防止することを目的に付している条件です。協議の結果、そのような恐れがないと判断される場合に限り、権利の移転を承諾します。

例えば、事業内容の継続的な履行を前提とした本物件取得後のSPCや特定目的会社への権利移転、ファンド、リート等へ売却するスキームについては、協議のうえ承諾しうると考えています。

Q9 (10号物件について)

SPC、特定目的会社での土地の契約・決済は申込時から同じ法人にて申し込みを行えば可能でしょうか？

A9 SPC、特定目的会社を設立後、同法人が入札に参加することは可能です。

Q10 (10号物件について)

契約書 第13条(権利の移転又は移転の制限)の「あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承諾を得たときは、この限りでない」について、入札前に事前に協議いただくことは可能でしょうか。例えば同グループ内での所有権移転もしくは建物竣工後に用途が変わらない中での所有権移転は認められるなど。

A10 入札前に協議を行うことはできませんが、同グループ内での所有権移転及び建物竣工後に用途が変わらない中での所有権移転については、協議のうえ、承諾しようと考えています。

Q11 (10号物件について)

契約書 第13条(権利の移転又は移転の制限)の「あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承諾を得たときは、この限りでない」について、どのような書面を作成し、いつまでにどこに申請をすればいいのですか

A11 理由書(様式不問)を作成のうえ、出来る限り建設着工前までに上下水道局経営戦略室に申請し、協議してください。申請内容により、証明書等の提出が必要となる場合があります。

Q12 (10号物件について)

盛土除去工事の工程期間をご教授願います。またその工事は開発行為に該当しますか。

A12 工事業者が決定前のため確定していませんが、令和3年4月末までには盛土除去工事完了予定です。本工事は開発行為には該当しません。

Q13 (10号物件について)

土壤汚染、地下埋設物が確認された場合の対処はどうなりますか。

A13 引渡し後、仮に土壤汚染及び地下埋設物の存在が判明した場合でも、本市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、土壤汚染及び地下埋設物のリスクを踏まえて入札してください。

Q14 (10号物件について)

土地区画整理事業にて調整池を整備しているのですが、当該地では調整池は不要と考えてよろしいですか。

A14 伏見西部第四地区土地区画整理事業の排水計画については、幹線排水路を整備し、河川へ排水する計画としているため、調整池の整備予定はありません。

都市計画法 29 条の開発許可対象になる場合については、都市計画局都市景観部開発指導課へ御相談ください。

<開発指導課相談受付時間>

午前8時45分～午前11時30分、午後1時～午後3時(電話受付時間も同じ)

電話 075-222-3558

Q15 (10号物件について)

区画整理事業の完了時に行われる清算金について、額がわかる時期、想定金額を御教示ください。また、換地処分時に清算になると思いますが、具体的にいつ頃に清算になりますか。

A15 清算金は、換地処分を行うために換地計画において定めることから、現時点では徴収・交付の別及び金額のいずれも未定です。換地処分の時期は現事業計画において令和13年度末ですが、事業施行期間を延伸することがあります。

Q16 (10号物件について)

当該地に隣接する、上下水道局工事予定地の最終仕上がり高さはいくつになりますか。

A16 仕上がり高さは OP+12.87 を予定しております。境界付近については未定です。

Q17 (10号物件について)

航空写真等で確認したところ、2008年頃は敷地南東部、2020年頃は敷地内の駐車場南側が、資材置場として利用されていたようですが、以下のような土地利用はなかったものと考えてよろしいでしょうか。

- ・ 廃材、廃棄物、有害性のある建設残土の山積はなかった。
- ・ 塗料・錆止め剤等の薬品の使用・漏洩はなかった

A17 そのような利用の有無については、前所有者である土地開発公社に確認中です(令和3年1月8日(金)までに掲載予定)。

また、登記簿謄本、公図、住宅地図及び旧土地台帳等により地歴を調査した結果、そのような利用の有無については、判明しませんでした。地歴調査に利用した資料は、上下水道局経営戦略室執務室において、閲覧に供します。受付期間等については、[A1](#)を御参照ください。

Q18 (10号物件について)

当該地南側に計画されている公園の整備内容・時期等について教えてください。

A18 公園の整備内容・時期は未定です。

Q19 (10号物件について)

南西部宅盤に、沈砂ピット形状の窪地がありますが、何のためにあるのですか。

A19 過去に業者が重機を置いていた箇所であるため、窪地になっています。

Q20 (10号物件について)

現状有姿のままの売却との事ですが、敷地境界盛土撤去が撤去された後の地盤の仕様・整地状態はどのようになりますか。

A20 盛土は撤去のみです。平成27年度に本市が実施した測量結果によると、北西側の道路の高さが OP+12.68 ですので、それよりも20cmほど高い OP+12.87 になる予定です。窪地等は現状のままです。

Q 2 1 (10号物件について)

当該地は角地適用が認められますか。

A 2 1 都市計画法によると当該地は工業地域であるため、建ぺい率は60%です。角地緩和の適用の可否については、建築確認申請を提出する機関へ御確認ください。

Q 2 2 (10号物件について)

盛土撤去について、令和3年当初に撤去予定と記載されておりますが、計画において土が不足する場合には現状のまま引渡しをすることは可能でしょうか

A 2 2 本市が南東側隣地で実施する工事において撤去が必要なため、現状のまま引渡すことはできません。

Q 2 3 (10号物件について)

造成行為を行う場合、都市計画法29条の開発許可対象になると思いますが、区画整理事業地として、開発許可不要とならないでしょうか。

A 2 3 土地区画整理事業の施行として行う造成以外の場合は、開発許可が必要となるため、都市計画局都市景観部開発指導課窓口へ御相談ください。

<開発指導課相談受付時間>

午前8時45分～午前11時30分、午後1時～午後3時（電話受付時間も同じ）

電話 075-222-3558

Q 2 4 (10号物件について)

都市計画法29条の開発許可が必要になる場合、土地区画整理事業におけるインフラ整備と別に開発行為の中で整備が必要なものがあればご教示ください。

A 2 4 予定建築物の種類・規模等によっては、新たな公共施設整備が必要となる場合があるため、都市計画局都市景観部開発指導課窓口へ御相談ください。

<開発指導課相談受付時間>

午前8時45分～午前11時30分、午後1時～午後3時（電話受付時間も同じ）

電話 075-222-3558

Q 2 5 (10号物件について)

盛土部分については撤去工事がされるとのことですが、それ以外の道路際等の箇所について、引渡時のレベルはどうなるのでしょうか。

A 2 5 入札案内書に記載のとおり、令和3年度当初の盛土撤去の工事箇所以外の部分については、グランドレベルやフェンス、草木、門等を含めて、現状有姿での引渡しとなります。

Q 2 6 (10号物件について)

売却条件等1(1)記載の廃棄物処理に係る用途とはどの範囲ですか。

例えば廃棄物処理業を営んではいるが、事務所建屋建設・従業員通勤車両・営業車両の駐車は可能か。

A 2 6 本条件は、「地域の皆様の御意見を踏まえ、より広範な意味合いで廃棄物処理に係る用途全般を除外する」という趣旨及び目的で付していますが、廃棄物処理事業者を除外するものではなく、事務所の建設や、駐車場の整備は可能です。

Q 2 7 (10号物件について)

現況の形状に造成した際に搬入された造成土(残土)はどこから(発生場所)、どれくらいの量搬入された土ですか。造成した際の施工資料等があれば開示をお願いいたします。

A 2 7 前所有者の土地開発公社にも確認しましたが、発生場所や量は不明です。本市が当該物件を取得する以前に搬入されたため、施工資料等は本市で保管しておりません。

Q 2 8 (10号物件について)

契約書 第13条(権利の移転又は移転の制限)の「あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承諾を得たときは、この限りでない」について、賃借権をはじめとする権利を登記することなく、賃貸等をするのは、市の承諾なく可能ですか。

A 2 8 契約書 第13条(権利の移転又は移転の制限)のとおり、あらかじめ協議は必要ですが、承諾しうると考えております。

Q 2 9 (10号物件について)

契約書 第13条(権利の移転又は移転の制限) について、どのような意図で設定しているのか。

A 2 9 「転売禁止の買戻し特約」は、土地が投機的な目的等により転売され、更地のままとなるような状況がまちづくりの観点から望ましくないため、そのような状況等を防止することを目的に付している条件です。

Q 3 0 (10号物件について)

高低測量を行っていらっしゃったら、資料の開示をお願い致します。

A 3 0 専門家による測量は行っていませんが、本市の職員が実施した簡易な測量については、別添「高低測量」のとおりです。

Q 3 1 (10号物件について)

土地区画整理事業の完了までのスケジュールについてご教示ください。

A 3 1 現事業計画において事業施行期間は令和13年度末までですが、事業期間を延伸することがあります。

Q 3 2 (10号物件について)

土地区画整理事業において整備されるインフラ(上下水道・電気・ガス・調整池等)がわかる資料があればご開示ください。

A 3 2 上下水道・電気・ガスの整備状況は各企業者にお問い合わせください。調整池は土地区画整理事業では整備していません。

Q 3 3 (10号物件について)

造成行為を行う場合、土地区画整合法 76 条の建築許可が必要になりますでしょうか。この場合、土地区画整理事業におけるインフラ整備と別に建築行為の中で整備が必要なものがあればご教示ください。

A 3 3 換地処分の日までに造成工事を行う場合には土地区画整合法 76 条の許可が必要です。なお、建築行為の中で整備が必要なものは、落札者において整備してください。

Q 3 4 (10号物件について)

借地権設定の上、建物のみを落札者以外の第三者が取得することは承諾対象となりますでしょうか。

A 3 4 契約書 第 13 条(権利の移転又は移転の制限)のとおり、あらかじめ協議は必要ですが、承諾しうると考えております。

Q 3 5 (10号物件について)

建物建築後、建物を賃貸借することは承諾対象になりますでしょうか。

A 3 5 本条件は、土地が投機的な目的等により転売され、更地のままとなる状況等を防止することを目的に付している条件です。建物の賃貸借については、あらかじめ協議のうえ、そのような恐れがないと判断される場合に限り承諾します。

Q 3 6 (10号物件について)

過去に浸水や地震等での被害がありましたら、被害の状況についてご教示ください。

A 3 6 平成 19 年以降、浸水による被害はありません。(参考：京都市域の浸水履歴 <https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000267614.html>)
地震についても、特に被害報告は受けておりません。

Q 3 7 (10号物件について)

本件土地は従前どのような用途での利用を想定していたのでしょうか。

A 3 7 伏見西部の土地区画整理事業による市街化の進展に伴い、伏見水環境保全センターへの流入汚水量の増加が見込まれたことから、保有する敷地内では処理能力を確保することが困難であると想定されたため、新たな水処理施設を整備するための拡張用地として確保していたものです。

しかし、市街化の遅れや節水型社会の定着によって、流入汚水量が増加しておらず、将来的にも既存の施設で処理能力が確保できる見通しが立ったことから、施設整備には至っていません。

Q 3 8 (10号物件について)

現況の測量図などはありますか。

A 3 8 別添「測量図」のとおりです。

Q 3 9 (10号物件について)

契約書 第13条(権利の移転又は移転の制限)の「あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承諾を得たときは、この限りでない」の内容について、過去に京都市の同様の市有地の売却において、売却が認められている事例についてご教示ください。

A 3 9 過去に同様の事例はありません。

Q 4 0 (10号物件について)

当該地の使用収益開始日はいつになっていますか。

A 4 0 「仮換地の使用収益開始日の通知」を受けた平成19年3月20日です。

Q 4 1 (10号物件について)

土地区画整理事業中の土地になると思いますが、建築する上で、交通規制や工事時間帯等の規制はありますか。

A 4 1 落札者において、関係機関及び地元等と協議のうえ、御確認ください。

Q 4 2 (10号物件について)

建物の建築に当たり施工者等に一時使用貸借することは承諾対象となりますでしょうか。

A 4 2 契約書 第13条(権利の移転又は移転の制限)のとおり、あらかじめ協議は必要ですが、承諾しようと考えております。

Q 4 3 (10号物件について)

落札者の関連会社(関連会社が運用する不動産投資信託(REIT)や特別目的会社(SPC)を含む)を対象とした権利移転・設定について、事前協議なしで承諾することとしていただけないでしょうか。

A 4 3 契約書 第13条(権利の移転又は移転の制限)のとおり、事前協議が必要です。

Q 4 4 (10号物件について)

信託受益権での運営を想定していますが、信託銀行との連名での入札とした場合、登記上の所有者は信託銀行となります。

その後、信託受益権を売買しても登記上の所有者は信託銀行のままであり、所有権の移転には該当しない、という解釈でよいでしょうか。

A 4 4 解釈のとおりです。

Q 4 5 (10号物件について)

売却条件等 1(2)記載の「その他の使用」とあるが、その他の使用とは何を指すのか。

また、「収益を目的とする権利を設定することはできません」と記載があるが、事務所、倉庫、駐車場等を建設整備しその後、他の法人・個人に賃貸することは該当するか。

A 4 5 「使用又は収益を目的とする権利」について、売却条件等 1(2)には、地上権、地役権、質権、賃借権を例として挙げておりますが、これ以外の権利であれば、占有権や抵当権等が該当します。

事務所、倉庫、駐車場等を建設整備した後、他の法人・個人に賃貸することについては、契約書 第 13 条(権利の移転又は移転の制限)のとおり、あらかじめ協議は必要ですが、承諾しうると考えております。

Q 4 6 (10号物件について)

当該地は土壌汚染調査を行っていないのか。

A 4 6 登記簿謄本、公図、住宅地図及び旧土地台帳等による地歴調査のみ行っています。地歴調査に利用した資料は、上下水道局経営戦略室執務室において、閲覧に供します。受付期間等については、[A 1](#)を御参照ください。

南東側隣接の上下水道局用地については、平成 28 年度及び令和元年度に土壌汚染調査を行っているため、調査結果を参考資料として公開します。(別添「南東側隣接地土壌汚染調査結果」参照)