

令和3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  
＜行財政局＞

※ 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3年12月28日（火）

Q1（1号物件について）

既存建物の詳細図面は開示できますか。

A1 「共通QA」のA1にて回答していますので、御確認ください。

なお、附属建物の符号1については、寄付物件のため図面がありませんので御了承ください。

Q2（1号物件について）

廃止した地下燃料タンクの詳細図面について開示できますか。

A2 「共通QA」のA1にて回答していますので、御確認ください。

Q3（1号物件について）

土地境界確定に関しての資料は開示できますか。

A3 敷地北、東、西側の境界確定に関しては京都市行財政局管財契約部資産管理課、敷地南側の境界確定に関しては京都市建設局土木管理部道路明示課において、資料の閲覧が可能です。確定箇所に応じて資料保管部署が異なりますので、お手数ですが、御確認のうえ、受付期間内にお越しくください。

ただし、入札に関する質問についてはお受けできませんので、御了承ください。

- ・受付期間 令和4年2月14日（月）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。）
- ・閲覧場所 京都市行財政局管財契約部資産管理課（京都市役所本庁舎4階）  
電話 075-222-3280（測量担当）  
京都市建設局土木管理部道路明示課（京都市役所分庁舎3階）  
電話 075-222-3538（明示第二担当）

Q4（1号物件について）

アスベストの調査に関して、京都市で行うことはできますか。

A4 「共通QA」のA2にて回答していますので、御確認ください。

Q5（1号物件について）

当該地と接道との間に高低差はありますか。

A5 高低差はありません（入札案内書P14「接面道路の状況」欄に記載していますので御確認ください。）。

Q6（1号物件について）

境界確定は実施済み、または実施予定ですか。

A6 境界確定済みです（入札案内書P14「土地 地積 実測」欄に記載していますので御確認ください。）。

Q7 (1号物件について)

越境, 被越境については確認済みですか。被越境がある場合は覚書まで取得できますか。

A7 越境物, 被越境物はありません。

Q8 (1号物件について)

西側隣地との塀は消防局の所有ですか。

A8 京都市消防局において, 平成31年度に施行した消防局所有の塀です。

Q9 (2号物件について)

建物図面等の資料は開示できますか。

A9 「共通QA」のA1にて回答していますので, 御確認ください。

Q10 (2号物件について)

売却条件等の「廃棄物処理に係る用途」とは具体的にどのようなものが該当しますか。

A10 本条件は, 地域の皆様からの御意見を踏まえ, 設けています。

具体的には, 廃棄物処理及び清掃に関する法律に規定されている廃棄物の処理に係る用途, 再生資源(空瓶・空缶等空容器, 鉄スクラップ, 非金属スクラップ, 古紙, その他の再生資源)の処理に係る用途及び魚粉の製造に係る用途が該当します。

Q11 (2号物件について)

廃棄物の積替保管のための使用は, 「廃棄物処理に係る用途」に該当しますか。

A11 廃棄物処理及び清掃に関する法律第1条に「この法律は…(中略)…廃棄物の適正な分別, 保管, 収集, 運搬, 再生, 処分等の処理をし, …(以下略)」と規定されており, 廃棄物の積替保管のための使用についても, 本条件に記載している「廃棄物処理に係る用途」に該当します。

Q12 (2号物件について)

当該物件で廃棄物処理は行わず, 廃棄物処理業を営む企業の事務所や駐車場として使用する場合も, 「廃棄物処理に係る用途」に該当しますか。

A12 事務所や駐車場等, 当該物件の廃棄物処理を伴わない使用は, 「廃棄物処理に係る用途」に該当しません。

Q13 (2号物件について)

水道水は使用可能ですか。また, 井水は使用可能ですか

A13 水道水設備(受水槽9m<sup>3</sup>, 加圧ポンプ, 場内水道水配管)は残置しているため, 使用可能です。ただし, 水道水設備を使用する場合は, 必要な点検整備をお願いします。

井水設備(井水ポンプ, 井水タンク, 場内井水配管)については, 魚アラリサイクルセンターを廃止後, 井水タンクは撤去済み(令和2年3月)で, 井水ポンプ及び井水配管は残置してあるものの使用していないため, 使用の可否は不明です。

Q14（3号物件について）

建物図面は開示できますか。また、地積測量図を確認することは可能ですか。

A14 「共通QA」のA1にて回答していますので、御確認ください。

なお、地積測量図については、入札案内書P5「(5)資料の閲覧」に記載しているとおり、「地歴調査に利用した資料等」として閲覧に供しています。

Q15（3号物件について）

アスベスト調査は実施されていないとのことですが、入札前に活用希望事業者がアスベストの有無に関する事前調査をすることは可能ですか。

A15 「共通QA」のA2にて回答していますので、御確認ください。

Q16（4号物件について）

敷地西側（トイレ付近）に浄化槽は埋設されていますか。

A16 浄化槽の埋設については確認していませんが、既存建物に関する工事設計図を保存した電子媒体を貸し出しますので、御確認ください。

Q17（4号物件について）

アスベストに関する資料はありますか。

A17 「共通QA」のA2にて回答していますので、御確認ください。

Q18（4号物件について）

入札案内書に「土地境界の確定、地目及び地積更正登記の手続き中」との記載がありますが、いつ頃完了する見込みですか。

A18 令和3年12月6日付けで登記が完了しています。

なお、地積更正登記後の地積について、入札案内書に記載している実測面積から変更ありません（別紙「平面図」参照）。

Q19（5号物件について）

売却条件1(1)について、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に規定する廃棄物を処理するための用途で使用しないこと。」とありますが、金属スクラップを資源として仕入れ、メーカー、製錬所などへの売却については、一般的には、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項」に規定されていませんが、このような用途で使用する事可能ですか。

A19 本条件は、当該物件が食肉処理施設に隣接していることや、地域の皆様からの御意見を踏まえ、設けています。

御質問の、再生資源（空瓶・空缶等空容器、鉄スクラップ、非金属スクラップ、古紙、その他の再生資源）の処理については、廃棄物処理及び清掃に関する法律に規定されている廃棄物の処理と同様の取扱いとし、行うことはできません。

Q20（5号物件について）

廃棄物の積替保管のための使用は、「廃棄物を処理するための用途」に該当しますか。

A20 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第1条に「この法律は…（中略）…廃棄物の適正な分別、保管、収集、運搬、再生、処分等の処理をし、…（以下略）」と規定されており、廃棄物の積替保管のための使用についても、本条件に記載している「廃棄物を処理するための用途」に該当します。

Q21（5号物件について）

廃棄物処理は行わず、廃棄物処理業を営む企業の事務所や駐車場として使用する場合も、「廃棄物を処理するための用途」に該当しますか。

A21 事務所や駐車場等、当該物件の廃棄物処理を伴わない使用は「廃棄物を処理するための用途」に該当しません。

Q22（5号物件について）

売却条件1(2)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。ただし、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申請し、協議のうえ、その承諾を得られたときは、この限りではありません。」とありますが、弊社の関連会社（オーナーは同じ人物）が購入し、弊社に賃借することは可能ですか。もしくは、協議のうえ承諾を得られる可能性はありますか。

A22 本条件は、当該物件において廃棄物を処理するための用途で使用しないこととする売却条件の履行を担保すること等を目的に付しているものです。協議の結果、そのようなおそれがないと判断される場合に限り、権利の移転等を承諾します。

御質問の件については、契約書第13条（権利の移転又は設定の制限）のとおり、廃棄物を処理するための用途で使用されないかなどあらかじめ協議は必要ですが、承諾しようと考えています。

Q23（5号物件について）

契約書第9条（土地区画整理事業に係る清算）の清算等の内容確認を行う場合の問合せ先、所在地及び連絡先を教えてください。

A23 問合せ先等は以下のとおりです。

- ・問合せ先 京都市建設局都市整備部整備推進課
- ・所在地 京都市中京区御池通東洞院西入る笹屋町435  
京都御池第一生命ビル3F
- ・連絡先 075-252-6871

Q24（5号物件について）

第11条（危険負担）について、引渡前に売買物件に滅失、き損等の損害が生じたときは、その損害は買主負担となっていますが、当初計画していた建物が建てることのできない場合等、目的が達成できない場合には、契約を解除できる条項へ変更できますか。

A24 「共通QA」のA4にて回答していますので、御確認ください。

Q25（5号物件について）

第14条（実地調査等）第2項の「利用状況の事実を証する登記事項証明書」と

は、どのような書類でしょうか。

A25 「共通QA」のA4にて回答していますので、御確認ください。

Q26（5号物件について）

契約書第13条（権利の移転又は設定の制限）の「ただし、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、この限りではない。」とありますが、どのような場合に承諾が得られますか。

賃貸倉庫を建設し、グループ会社のファンド又はリートへの売却の場合、承諾は得られますか。

なお、売却後も建物の管理・運営については、引き続き落札者が行う想定です。

A26 本条件は、当該物件において、廃棄物を処理するための用途で使用しないこととする売却条件の履行を担保すること等を目的に付しているものです。協議の結果、そのようなおそれがないと判断される場合に限り、権利の移転等を承諾します。

賃貸倉庫を建設し、グループ会社のファンド又はリートへの売却については、契約書第13条（権利の移転又は設定の制限）のとおり、廃棄物を処理するための用途で使用されないかなどあらかじめ協議は必要ですが、承諾しようと考えています。

Q27（5号物件について）

契約書第16条（買戻しの特約）について、第13条第1項ただし書きを適用し承諾を得て所有権の移転が可能となった場合、買戻し特約の登記はどうなりますか（抹消されますか）。

A27 買戻し特約は、当該物件において、廃棄物を処理するための用途で使用しないこととする売却条件の履行の確保を10年間担保すること等を目的に付しているものです。第13条第1項ただし書き適用により、承諾を得て所有権の移転を行う場合も、本市から落札者に所有権が移転した日から起算して10年間は、当該物件において廃棄物を処理するための用途に供することは行えないため、買戻し特約を抹消することはできません。

Q28（5号物件について）

近隣との取決め等、注意する事はありますか。（運営時間の制限、車両の通行、自治会からの申し入れ等）

A28 近隣との取決め等は特にありません。落札者において、地元等と協議のうえ、確認してください。

なお、工事等を行うに当たっては、近隣住民に対し、丁寧な対応を心掛け、工事着手前に工事説明を必ず行ってください。

Q29（6号物件について）

住宅展示場として開発、運営した後、共同住宅や戸建て住宅として転売することは可能ですか。なお、展示場としての運営はおおむね20年ほどを予定しており、その後共同住宅・戸建て住宅として売却を予定したいと考えています。

A29 地域の活性化を図るとともに定住人口の増加につながるよう、共同住宅や戸建て住宅（両住宅の建設も可）の供給を含む活用を実施することの他、当該物件の活用が早期に図られるよう、前述の用途の竣工は売買契約締結後5年以内とする履行期

限を売却条件としております。

したがって、落札者において20年間の運営を前提とする住宅展示場のみの開設を目的とする活用はできません。

Q30（6号物件について）

アスベストが使用されているか確認できる資料はありますか。

A30 「共通QA」のA2にて回答していますので、御確認ください。

Q31（6号物件について）

契約書案第15条において、第12条の規定により建設する共同住宅及びその他関連する施設で使用しない給水装置は撤去しなければならないとありますが、その他関連する施設にはどのような施設が該当しますか。

A31 戸建て住宅など、当該物件内に新たに建設する全ての建物が該当しますので、これらで使用しない給水装置があれば撤去していただくことになります。

詳しくは、落札後に計画された段階で、下記の担当部署に御相談ください。

- ・担当部署 京都市上下水道局水道管路管理センター北部給水工事課
- ・電話番号 075-841-3126

Q32（6号物件について）

建築図面及び基礎構造等が確認できる資料を開示できますか。

A32 「共通QA」のA1にて回答していますので、御確認ください。

Q33（6号物件について）

境界確定について、隣接者と協議した経過が分かる書類はありますか。

A33 「共通QA」のA5にて回答していますので、御確認ください。

Q34（7号物件について）

売却対象地の北側フェンスの外側に、隣接建物（地元自治会館）への通路が設けられていますが、売却対象地の地積には、その通路も含まれていますか。

A34 売却対象地の地積には、隣接建物（地元自治会館）への通路も含まれています。

Q35（7号物件について）

Q34に関連して、隣接建物への通路を含めているのであれば、地元（自治会や近隣住民）との取り決めはありますか。

A35 隣接建物への通路に関して、地域の自治会や近隣住民との取り決めはありません。

Q36（7号物件について）

入札案内書に祠があることは記載されていますが、管理は誰がされていますか。

A36 祠は自治会をはじめ、地域の方が管理しておられます。祠を移設等する際は、自治会や近隣住民と協議し、適切に御対応ください。

Q37（7号物件について）

売却対象地は三筆で3,000㎡を超える地積で、5年以内にZEH住宅を竣工することが売却条件であることから、三筆一体での開発行為と見なされる可能性があります。一体での開発行為と見なされた場合は、道路の拡幅や公園設置等の公共施設の整備が必要となってきますが、売却対象地はこれらの公共整備が求められるという認識でよいですか。

A37 売却対象地について、一体での開発行為とみなされる場合は、御質問の公共施設の整備が必要となります。

一体での開発行為と見なされるかどうか等、開発行為に係る詳細については、下記の担当部署に御相談ください。

- ・担当部署 京都市都市計画局都市景観部開発指導課
- ・電話番号 075-222-3558

Q38（7号物件について）

売却対象地の敷地内には、防火水槽が埋設（地積：40㎡）されているとのことですが、40㎡という地積は何を根拠にされていますか。また、防火水槽が存在する地上からの深さに関する資料を確認することはできますか。

A38 防火水槽の設置範囲及び地上からの深さについては、京都市ホームページに掲載している売買契約書（案）等のうち、（参考）区分地上権設定契約書（案）内の付図第1号、付図第2号に記しています。御質問の40㎡の地積については、付図第1号を基に本市が管理するうえで支障がない範囲に設定しています。

詳細資料については、前述の付図を御確認ください。

Q39（7号物件について）

売却条件等で、5年以内に戸建て住宅の竣工を行う必要があるとのことですが、建売住宅ではなく売建住宅を考慮している場合、購入者様が土地購入後の住宅建築となります。

万一、購入者様と契約が完了している状況で建物竣工が売買契約締結から5年以内に完了していない箇所があった場合、違約金請求の対象となりますか。

A39 長期間更地の状態であることは、その際の維持管理などについて地域の方に御心配をおかけする可能性もあることから、履行期限を設定しています。したがって、原則、建物竣工が売買契約締結から5年以内に完了していない箇所があった場合は、違約金請求の対象となります。

ただし、購入者の責めに帰することができない事由などやむを得ない事情が発生した場合は、履行期限の延長について御相談ください（相談いただいた内容がすべて承認されるとは限りません。）。

Q40（7号物件について）

既存防火水槽又は新設防火水槽の設置箇所に関して、区分地上権の設定以外の方法でも了解いただくことは可能ですか（例えば、「分筆登記（地積40㎡）を行ったうえで京都市へ帰属」、「新設する開発公園の地中へ埋設したうえで京都市へ帰属」等）。

A40 可能です。ただし、設置に要する一切の費用（分筆登記や敷地の本市への帰属等）は落札者の負担となります。

なお、新設する開発公園内に防火水槽を設置する場合は、京都市消防局警防部消防救助課へ事前相談のうえ、占用許可申請について、下記の担当部署に御相談ください。

- ・担当部署 京都市建設局みどり政策推進室
- ・電話番号 075-222-4114

Q41（7号物件について）

ZEHに対応した住宅を建設するにあたっては、ZEHビルダー又はZEHプランナーの登録が必要になると思います。今回の当該物件の入札にあたって、ZEHビルダー又はZEHプランナーの登録が前提条件となっていますか。

また、登録を行っていない事業者でも当該物件の入札に参加できますか。

A41 ZEHビルダー又はZEHプランナーの登録が前提条件ではなく、登録を行っていない事業者でも入札への参加は可能です。

なお、当該物件は、市有財産売買契約書（案）第12条第2項のとおり、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第7条に基づく省エネルギー性能表示（BELS等、第三者認証を受けているものに限る）にて、ZEHであることが記載されている証書を提出いただくことを要件としており、同証書により、ZEHに対応した住宅の確認を行います。

Q42（7号物件について）

所有権移転登記に要する登録免許税の参考額を教えてください。

A42 「共通QA」のA6にて回答していますので、御確認ください。

Q43（7号物件について）

ZEHの戸建て住宅を建設するにあたり、計画区画の全棟に対して、ZEH住宅の建設が条件となりますか。

A43 当該地に竣工される戸建住宅は、全棟をZEH住宅にさせていただく必要があります。

Q44（7号物件について）

従前存在した市営住宅は令和3年3月に除却が完了したとありますが、解体された従前建物の基礎等も完全に撤去されていますか。

A44 従前建物の基礎は令和3年3月に撤去しています。

なお、入札案内書P32「留意事項」に記載のとおり、市営住宅建設前は山林等であり、防火水槽等を除いて、これまでの使用に係る地下埋設物が存する可能性は低いと考えていますが、物理探査及び試掘調査を実施しておらず、入札物件の地下埋設物の存在を否定するものではありません。

Q45（7号物件について）

防火水槽を移設する際に新設道路に設置することは可能ですか。

A45 新設道路が本市へ帰属される場合又は区分地上権を設定する場合は、新設道路に移設することが可能です。なお、新設道路における防火水槽の設置場所については、京都市消防局警防部消防救助課だけでなく、下記の担当部署にも御相談ください。

- ・担当部署 京都市建設局左京土木事務所
- ・電話番号 075-791-9134

Q46（7号物件について）

従前存在した市営住宅は解体済みとのことですが、建物図面及び基礎構造等（杭含む）を開示いただけませんか。

A46 工事設計図及び解体設計図を保存した電子媒体（DVD）を貸出します。

- ・受付期間 令和4年2月7日（月）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 電話で事前に貸出希望日時を連絡のうえ，受付期間内にお越しく下さい。  
数に限りがありますので，必ず事前連絡をお願いします。  
ただし，質問についてはお受けしていませんので，御了承ください。
- ・貸出し方法 貸与申請書を記入及び持参のうえ，下記貸出し場所までお越しく下さい。  
貸与申請書の様式は，京都市ホームページからダウンロードできます。  
なお，電子媒体の貸出し枚数は1社につき1枚まで，貸出し期間は1週間までとさせていただきます。
- ・貸出し場所 京都市行財政局資産イノベーション推進室（京都市役所本庁舎4階）  
電話 075-222-3284

Q47（7号物件について）

敷地中央の市道（洛北第一経16号線）の東西を廃止して南北に伸ばすことに地元の同意が必要ですか。

A47 道路を廃止する場合は，隣接する土地所有者（当該物件は本市のみ）の同意や代替的機能を有する道路の設置等の要件を満たすことが必要となります。

詳細については，下記の担当部署に御相談ください。

- ・担当部署 京都市建設局土木管理部道路河川管理課
- ・電話番号 075-222-3564

御質問の，地域の方の同意は，手続き上必要とはなっていませんが，現在，生活道路として利用されていますので，廃止に当たっては地域の方への説明を必ず行ってください。