

令和4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
＜共通QA＞

※ 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5年1月27日（金）

Q1（2名以上の連名（共有）での入札参加について）

複数事業者の連名（共有）で入札の申込みを行う場合、

- ① 共有者全員の名義で売買契約を締結するとのことですが、当該契約に係る債務は連帯して責任を負うことになるのですか。
- ② 共有持分割合を決めておく必要はありますか。
- ③ 入札物件の落札後から所有権移転までの間において、共有者間で取り決めた内容で、入札物件の分筆（費用は落札者負担）を京都市で行っていただくことは可能ですか。

A1 ① 連帯債務になります。なお、共有名義で売買契約を締結する場合、売買契約書（案）に連帯債務に係る条文を追記します。

（参考）追記する条文の案

第〇条 乙は、この契約に係る債務を連帯して履行するものとする。

- ② 入札後、落札者に対して行う契約説明の際に、共有持分割合を記載いただく書類をお渡しします。契約の締結に必要な情報ですので、事前に共有者間で共有持分割合を決めていただきますよう、お願いします。なお、当該書類に記載された共有持分割合に従い、所有権移転登記を行います。
- ③ 連名（共有）又は単独での申込みに関わらず、本市において入札物件の分筆は行いませんので、落札者に所有権を移転した後（所有権移転登記後）に、落札者で分筆いただきますようお願いいたします。

Q2（4～7号物件について）

住宅を建築する場合の仕様として、ZEH又はZEH-Mの建築物としなければならないとの記載がありますが、

- ① 例えば寮や社宅、長屋といった建築物であれば、売却条件は関係ないという理解でよいですか。
- ② 住宅付き店舗又は店舗のみの場合、どのような仕様にする必要がありますか。
- ③ 太陽光パネルを付けない仕様でも問題ありませんか。
- ④ Nealy ZEHやZEH-M Ready等、ZEH又はZEH-Mの種類に指定はありますか。

A2 ① 売却条件に記載の「戸建て住宅」及び「共同住宅」とは、建築基準法別表第二に記載の「住宅」、「住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの」、「共同住宅、寄宿舎又は下宿」を用途とするものを指します。

建築物の実態に応じて判断することとなりますが、例示いただいた建築物はいずれも、売却条件を順守いただく必要があります。

- ② 建築基準法別表第二に記載の「住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの」を用途とする建築物については、住宅部分をZEHとする必要がありますが、店舗のみの場合はZEHとする必要は

ありません。なお、共同住宅と商業施設等の複合建築物についても、住宅部分を ZEH-M とする必要があります。

③ 太陽光パネルを付けない仕様でも問題ありません。

④ ZEH 及び ZEH-M の種類に指定はなく、BELS 等の第三者認証の対象となるものであれば、すべて該当します。

Q 3 (4～7号物件について)

戸建ての分譲住宅を考えているのですが、例えば購入者（エンドユーザー）に売却した場合、買戻し特約を抹消いただくことは可能ですか。

A 3 ZEH 又は ZEH-M の建築物に係る売却条件が履行されていることを本市が確認した後、協議のうえ、買戻し特約を抹消することは可能です。

Q 4 (4～7号物件について)

落札後の活用計画について、落札者において宅地造成を行い、土地のみを第三者に販売することは可能ですか。また、その場合において、買戻し特約を抹消いただくことは可能ですか。

A 4 土地のみを第三者に販売することは可能です。ただし、宅地造成後の土地購入者に ZEH 又は ZEH-M の建築物に係る売却条件及び4号物件の場合は雨水管の適切な取扱いの義務を継承する必要があります。また、買戻し特約の抹消については、A 3 同様、ZEH 又は ZEH-M の建築物に係る売却条件が履行されていることを本市が確認した後、協議のうえ、買戻し特約を抹消することとなります。なお、買戻し特約の抹消に係る協議に柔軟に対応させていただくため、売買契約書（案）を一部変更させていただきますので、併せて御確認ください。