

令和6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 ＜物件別Q A＞

※ 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6年12月10日（火）

Q 1 （2号物件について）

- ① 基礎の大きさ等を確認したい。基礎伏図はあるのか。
- ② 地中杭が存在すると思うが、φ数、本数、m数などを確認できる資料はあるのか。

A 1 ① 貸与可能な資料として、建築図、機械図、電気図を追加します。

建築図のうち「工事設計図No. 29」の左側が基礎伏図になります。基礎の大きさについては、「工事設計図No. 31」基礎リストを併せて御確認ください。

受付期間 令和7年1月31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。）

貸出場所 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）

電話番号 075-222-3284

- ② 本市で保有している図面においては、地中杭の存在等を確認することができませんでした（杭の存否については不明です）。

Q 2 （3号物件について）

契約時期を3月中に前倒しし、決済と引渡しを4月以降とすることは可能か。

A 2 3号物件の契約の締結期間については、入札案内書に記載しているとおり、落札決定後、令和7年4月1日（火）から4月28日（月）までとなりますので、3月中に契約締結を行うことはできません（入札案内書10ページ参照）。

Q 3 （5号物件について）

敷地南側、西部土木みどり事務所との境界確定書類の作成の予定があるのか。

A 3 境界確定書類は作成済みです。境界確定図は、以下の担当部署において閲覧可能です。

担当部署 行財政局資産管理課

電話番号 075-222-3280

Q 4 （5号物件について）

敷地南側、西部土木みどり事務所との境界について、京都市でフェンスなどを設置する予定があるのか。

A 4 本市において、フェンスなどを設置する予定はありません。必要に応じて、売却後、落札者において実施いただきますようお願いいたします。

Q 5（5号物件について）

敷地南西角地部分の電柱に係る越境している電線の撤去の費用負担は、売主、買主のいずれになるのか。

また、越境している電線の種別は何か、所有者は誰か。

A 5 電線の撤去に要する費用は、落札者において負担するものとし、本市は負担しません。

電線は敷地建物への電気の引き込み線です。所有者は京都市です。

Q 6（5号物件について）

敷地西側ブロック塀の上部についている配線・配管【写真①】は、撤去されるのか。

撤去されない場合、撤去費用の負担、所有者は誰になるのか。また、所有者は、撤去に対して協力いただけるのか。



A 6 御指摘の2本の配線・配管は、入札物件における使用のために引き込んでいた本市所有の電線であり、本市において撤去の予定はありません。これらについては、入札物件と共に落札者に引き渡すこととしており、所有権移転後に、南側隣接地（地番：31番1 所有者：京都市）にある分電盤から取り外して撤去してください。なお、撤去にあたっては、落札者において費用を負担することとし、本市は負担しません。また、撤去工事にあたっては、工事開始まで一定の期間が必要になる場合がありますので、事前に南側隣接地を管理する建設局建設総務課（Tel 075-222-3545）と協議の上、実施してください。

Q 7 (5号物件について)

敷地西側ブロック塀について、西部土木みどり事務所と繋がった状態（南側に縁が切れずにそのまま延伸している状態（【写真②】）となっているが、境界で縁を切った状態となるのか。それとも、西部土木みどり事務所との協議となるのか。

その際、ブロックの解体等に協力いただけるのか。

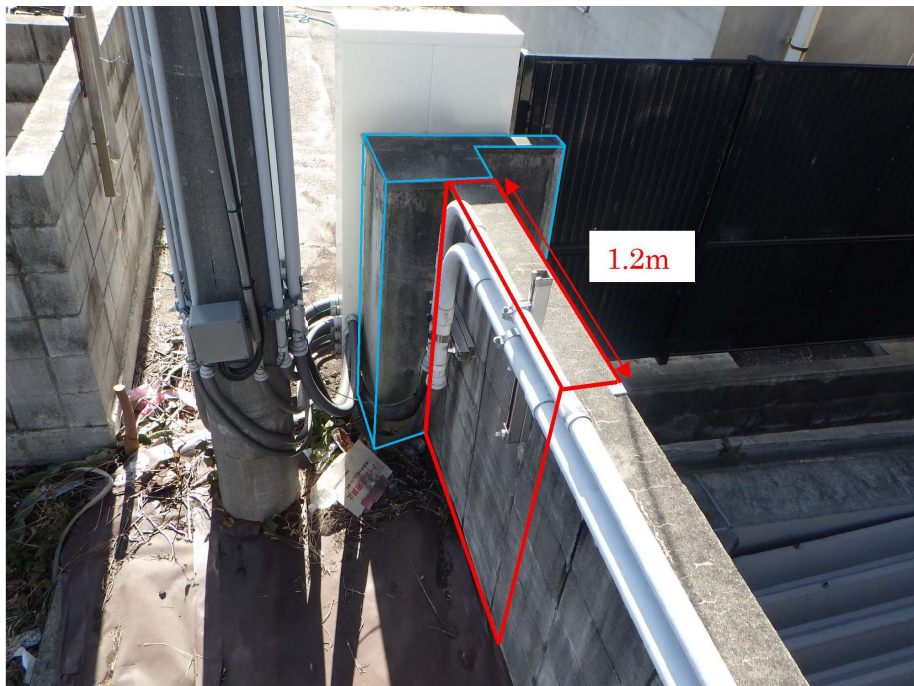
【写真②】

これらのブロック塀



A 7 境界標以北のブロック塀を撤去するために、境界でブロック塀を切った場合、残置する境界標以南のブロック塀が建築基準法に適合しない恐れ等があることから、本市において縁を切ることは予定しておりません。その上で、境界標以北のブロック塀の撤去を希望される場合は、落札者の費用負担により、境界標以南の南側隣接地（地番：31番1）に残るブロック塀（下記写真赤枠で示す約1.2m分）を含めて撤去してください。なお、下記写真において水色の枠で示す部分は、分電盤を支えるための柱になりますので撤去しないでください。また、その際、境界標以南の本市側境界には、落札者の費用負担により、建築基準法を満たす代替物を設置してください。なお、その代替物の所有権については、本市に帰属するものとします。

撤去する場合は、事前に南側隣接地を管理する建設局建設総務課（Tel 075-222-3545）と代替物の仕様等を事前に協議の上、実施してください。



Q 8 (5号物件について)

敷地西側ブロック塀の外側(西側隣接地 地番:30番1、30番2)に見えるブロック塀の基礎のようなもの【写真③】の所有者は、京都市、隣接者のいずれか。



A 8 本市所有のものではありません。

Q 9 (5号物件について)

敷地西側との筆界確定書類の有無。

A 9 境界確定書類は作成済みです。境界確定図は、以下の担当部署において閲覧可能です。

担当部署 行財政局資産管理課

電話番号 075-222-3280

Q10（５号物件について）

敷地西側境界付近のグレー管等、西部土木みどり事務所にまたがって存在している設備は全て除去可能（事業者負担で行う）か。残す必要のある設備が敷地内にある場合は御教示いただきたい。

A10 グレー管等についてはA 6、ブロック塀についてはA 7にて回答していますので、御確認ください。

Q11（５号物件について）

物件の東側側道に一時停止の道路標識が設置されているが、敷地内に越境している可能性がある。越境している場合は標識の移設や角度の調整は可能か。

A11 本市において確認した結果、一部越境している可能性があります。管轄する右京警察署と協議し、年内には角度調整等を行い、越境していない状況に是正する予定です。

Q12（５号物件について）

建物内にPCB（ポリ塩化ビフェニル）を使用した変圧器・コンデンサー・安定機等はあるか。

A12 令和４年度にPCBは処分済みのためございません。

Q13（５号物件について）

昭和１０年以前は御室川の河川敷だが、河川敷の範囲と深さがわかれば御教示いただきたい。

A13 御室川は京都府（京都土木事務所TEL 075-701-0101）が管理しており、本市においては河川敷の範囲と深さについての情報を持ち合わせておりません。

Q14（５号物件について）

既存建物の詳細図において貸与資料に無い建物図面についても開示いただけないか。

A14 貸与資料に無い建物図面について、各附属建物の所管課である以下の担当部署にお問い合わせください。

（附属建物１）担当部署 建設局みどり政策推進室

電話番号 075-222-4114

（附属建物６）担当部署 環境政策局まち美化推進課

電話番号 075-222-3952

Q15（５号物件について）

現地もしくは近傍での参考となるボーリング調査があれば開示いただけないか。

A15 売却予定物件の敷地内の一部において、平成２１年にスウェーデン式サウンディング試験を実施しております。参考までになりますが、閲覧可能ですので、以下の担当部署にお問い合わせください。

担当部署 建設局みどり政策推進室

電話番号 ０７５－２２２－４１１４

Q16（６号物件について）

平面図K１０とK９のラインに隣地フェンスの足の一部分が越境しているのが現地で確認できたが、どのような見解か御教示いただきたい。

A16 御指摘の東側隣接地（地番：５１番３６）との境界点K９からK１０及びK１０からC４上に、東側隣接者所有の金網フェンスの一部及びコンクリート基礎の一部が入札物件に越境しています。

Q17（６号物件について）

平面図K８とK９のブロック塀及びブロック塀の控えが越境しているように思えたが、どのような見解か御教示いただきたい。

A17 御指摘の東側隣接地（地番：５１番５）との境界点K８からK９上に設置のブロック塀及びその控え壁については、東側隣接者との共有物です。

事業の実施に当たっては、必要に応じて隣接者と協議をお願いいたします。

Q18（６号物件について）

売却条件に、入札物件上にはZ E Hの戸建て住宅を竣工しなければなりません。とあるが、この条件の期間は買戻し特約の１０年とリンクするのか。

A18 Z E Hの戸建て住宅の竣工を売却条件としており、京都市ホームページに掲載している売買契約書（案）においても、第１２条に「乙は、売買物件にZ E Hの戸建て住宅を竣工しなければならず、それ以外の用に供してはならない。」と規定しています。

所有権移転の日から１０年間、売却条件の履行状況を確認するため、売買契約書（案）第１５条に規定する実地調査を行う場合があります。また、実地調査の結果、売買契約書（案）に定める義務等への違反が確認された際には、売買契約書（案）第１６条に規定する違約金の請求あるいは、同第１７条に規定する買戻しを行う場合があります。

なお、入札案内書にも、地域活性化の観点からできる限り早期の活用を求める旨記載しています（入札案内書１１ページ６（５）参照）。

Q19（6号物件について）

条件は何かを建てる場合の条件で、更地のまま利用することは可能なのか。

A19 ZEHの戸建て住宅の竣工を条件としているため、更地のままでの利用は不可とします。京都市ホームページに掲載している売買契約書(案)においても、第12条に「乙は、売買物件にZEHの戸建て住宅を竣工しなければならず、それ以外の用に供してはならない。」と規定しています。

Q20（6号物件について）

「入札物件上には、ZEHの戸建て住宅を竣工しなければなりません。」とあるが、ZEHを少なくとも1戸建てれば「入札物件上に竣工」したことになると思うため、ZEHを含めたうえで準工業地域という規制の範囲内で自由に土地利用（ZEH以外の建築物や、余剰敷地での駐車場・資材置き場などを想定）しても良いか。

A20 ZEHの戸建て住宅の竣工を条件としているため、御質問のようなZEHの戸建て住宅以外の活用は不可とします。京都市ホームページに掲載している売買契約書(案)においても、第12条に「乙は、売買物件にZEHの戸建て住宅を竣工しなければならず、それ以外の用に供してはならない。」と規定しています。

Q21（9号物件について）

「売却条件2」について、給水幹線は当該給水事業者（本件の場合は京都市上下水道局）が所有し、管理していると認識しているが、当該入札物件の給水幹線については、入札後の新所有者が所有権を保持することを売却条件としているのはなぜか。

A21 入札物件内の給水幹線については、本市都市計画局が布設した私設給水管（水道法第3条第9号に規定される「給水装置」を意味する。）であり、本市上下水道局（水道事業者）が所有し、管理する配水管とは異なります。入札物件内の給水幹線（給水装置）については、隣接者が生活等のために利用している位置指定道路南西側箇所を除き、落札者の負担で撤去いただくことが可能であるため、活用計画に応じて使用を御検討いただけるよう、所有権を移転するものです。

Q22（9号物件について）

「売却条件4」「売却条件5」について、「入札物件敷地と隣接する地番211番9の境界から敷地側3m幅の部分については、下水道管が埋設されており、下水道管の維持管理のために建築物や外構などの構造物や草木など維持管理の妨げとなる定着物の設置することはできません。」と記載があるが、この部分も予定価格に反映されているのか。

A22 予定価格の設定にあたって、御指摘の南西側敷地の一部は、建築計画により建蔽率や容積率に算入いただける場合がある一方で、下水道管の保守等のため建物敷地等とすることはできないこと等を減価要素として考慮し、予定価格に反映しております。

Q23（9号物件について）

旧京都市営住宅時代は、住宅戸数は何戸あったのか。

また、購入後の開発許可について、購入後に計画する建築戸数が木津市営住宅に存在していた住戸数と差異があったとしても都計法29条の開発許可は不要か。

A23 市営住宅としては木造平屋の住宅が10戸存在しておりました。

開発行為に該当するか否かについては、事業計画や開発行為の判断基準に照らし合わせて判断されることになりますので、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 都市計画局開発指導課

電話番号 075-222-3558

Q24（9号物件について）

位置指定道路について、入札物件落札後、位置指定道路を現況のまま残して分筆し、当該位置指定道路は京都市の登記名義及び京都市による管理とさせてもらうことはできるのか。

A24 入札物件の敷地については、位置指定道路を含めて落札者に所有権移転します。また、所有権移転後の位置指定道路の取扱いについては、売却条件に記載のとおり、落札者において維持管理していただくことが必要です。

したがって、落札後、本市による所有の継続や維持管理は行いません。

Q25（9号物件について）

位置指定道路の部分廃止について、現在大きく二つに分かれている敷地を一体的に利用するため、隣接住宅の接道や幹線道路へのアクセスやインフラ施設は残すか別途整備・確保したうえで、敷地を貫く道路を（一部でも）廃止することは不可能か。

A25 位置指定道路南西側については、建築基準法第43条1項本文の規定に基づく京都市建築基準条例の規定に抵触することとなる建築物の敷地があるため、道路を変更又は廃止することはできません（同法第45条第1項）。また、位置指定道路（南西側を除く）の取扱いについては、位置指定道路全域を入札物件の隣接者が生活のために利用していることから、変更等については隣接者と十分に協議し、同意を得てください。