

令和7年度 市有地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7年12月8日（月）

Q1（4号物件について）

土壤汚染の範囲を知りたいです。

A1 土壤汚染調査結果に関する資料として区域図面の他、土壤溶出量調査結果等について、行財政局資産イノベーション推進室執務室内で閲覧可能としておりますので、入札案内書の4ページを御確認ください。なお、土壤溶出量調査の結果、GL-2.0mの深度では土壤汚染溶出量不適合が確認された物質がありますが、GL-3.0mを超える深さ及び地下水はすべて適合しています。

また、区域図面については、以下ホームページでも公開しております。

【区域図面 URL】

https://www.city.kyoto.lg.jp/kankyo/cmsfiles/contents/0000088/88963/20250610_keihen_154.pdf

Q2（4号物件について）

- ① 土壤汚染の要届出区域に指定されており、形状変更をする場合、届出のみで良いことですが、届け出後分譲地として再販売は可能でしょうか。
- ② 告知義務の対象になりますか。

A2① 落札事業者が形質変更を行う際、以下のとおり市長（担当：環境保全創造課）へ届出が必要であるとともに、必要に応じて、施工方法について変更等を命ずる場合がありますが、これら土壤汚染対策法に基づく各種規定を遵守いただくことにより、分譲地として活用いただくことは可能であると考えています。

なお、再販売に当たっては、売買契約で生じた義務を転得者へ承継してください。承継義務が履行されない場合は、違約金を請求するほか、売買契約を解除し、買い戻す場合があります。

＜形質変更を行う場合＞

- ・形質変更に着手する日の14日前までに土壤汚染対策法12条に基づく届出の提出

※本市において、上記届出に係る土地の形質変更の施工方法が環境省令で定める基準に適合しないと認めるときは施工方法に関する計画の変更を命ずる場合があります。

＜形質変更時に、掘削した汚染土壌を搬出する場合＞

- ・当該汚染土壌の搬出に着手する日の14日前までに土壤汚染対策法16条に基づく届出の提出

※本市において、上記届出について、同条第4項各号のいずれかに該当すると認める時は、当該各号に定める措置を講ずべきことを命ずる場合があります。

- ② 宅地建物取引業法をはじめとする関係法令の規定等に則り、落札者の責任において、告知義務の対象を適切にご判断ください。

Q 3（4号物件について）

土壤汚染の要届出区域の指定を解除する場合、汚染土の除去等の処理を行わないと指定解除できないと思うのですが、京都市としてそこまでの対応は必要ないとの見解で良いのでしょうか。

A 3 現存する建物の解体撤去のほか、住宅と公園の整備等を売却条件としていますので、これら条件の履行にあたり、指定解除の要不要あるいは対策方法については、土壤汚染対策法を順守のうえ、落札事業者において計画・対応してください。

Q 4（4号物件について）

- ① 入札物件において土壤汚染物質（水銀及びその化合物）が検出されているが、本防火井戸への影響は問題ないのでしょうか。
- ② 周辺地域で火災があった際、本防火井戸を使用し消火活動を実施することについての近隣住民ならびに消防当局の理解・了承は得ているのでしょうか。

A 4 ① 防火井戸そのものについては、地下水調査を実施していませんが、基準不適合が確認された物質が検出された区域における地下水調査の結果、基準を超える汚染は確認されませんでした。

- ② 京都市消防局としては、基準不適合が確認された区域において GL-3.0m を超える深さ及び地下水はすべて適合している状況を踏まえ、防火井戸の利用は問題ないと判断しています。

Q 5（4号物件について）

- ① 認定道路から防火井戸までの通路（以下「通路」という。）について、幅員は確保し、配置及び形状変更は可能でしょうか。また、配置の変更に関して、京都市消防局警防課との協議が必要とのことであれば、事前に協議を行うことは可能でしょうか。
- ② 防火標識の配置を変更することは可能でしょうか。また、配置の変更に関して京都市消防局警防課との協議が必要とのことであれば、事前に協議を行うことは可能でしょうか。

A 5 ① 認定道路から井戸まで幅員 4 m が確保されていれば、配置（形状含む）の変更は可能としております。ただし、売買契約締結後から常時通路を確保するため、売買契約と同時に、現状通路の地役権設定契約を締結いただき、その後、通路の配置（形状含む）の変更が必要である場合は、通路に関する工事着工前に、本市（担当：消防局警防課）との協議において確認してください。

なお、配置（形状含む）の変更について、入札前に本市（担当：消防局警防課）と協議いただくことは可能です。

防火井戸までの経路確保に関する詳細は、「売買契約書（案）（第 13 条及び第 14 条）」をご確認ください。

- ② 井戸から 5 m 以内の範囲であれば、移設は可能としております。ただし、売買契約締結と同時に標識敷地における使用貸借契約を締結いただきますので、この時点で配置を変更することはできません。

使用貸借契約締結後、貸借地の変更が必要である場合は、工事着工前に、本市（担当：消防局警防課）と協議を行い、既存の使用貸借契約を解除したうえで、新たに変更後の箇所について、使用貸借契約を締結してください。

なお、標識の移設について、入札前に本市（担当：消防局警防課）と協議いただくことは可能です。

防火標識の敷地の詳細は「売買契約書（案）（第 12 条）」をご確認ください。

Q 6（4 号物件について）

防火井戸を撤去し、防火水槽の代替えは可能でしょうか。

A 6 当該防火井戸は本市の震災消防水利計画において必置となっており、水量に限度のある防火水槽と異なって当該地域の広域的な火災に対応するための無限水利を確保するために必要であることから、防火井戸敷地を含めて本市の所有を継続するものであり、防火水槽への代替えはできません。

Q 7（4 号物件について）

- ① 計画において、本敷地内に市へ帰属することを想定した幅員 6 メートルの開発道路を設定し、消防車両が防火井戸まで通行可能な形状とすることは可能か。
- ② この場合、地役権の設定は必要ないのでしょうか。

A 7 ① 消防車両による防火井戸までの通行及び消防活動が可能な形状であれば、当該部分が幅員 6 メートルの開発道路内に含まれていることは問題ありません。

ただし、開発道路の本市への帰属については、同法に基づく認定道路の条件を満たす必要があります。

- ② 本市に帰属する開発道路（認定道路）になる場合は、「売買契約書（案）（第 14 条第 3 項）」に規定する現地確認の了承を得た時点において地役権設定契約は終了します。

なお、売買契約書（案）及び地役権設定契約書（案）を一部訂正しております。訂正版を掲載しておりますのでご確認ください。

Q 8（4 号物件について）

市有地財産売買契約書（案）第 13 条に、防火井戸までの通路に地役権を設定するよう記載がありますが、こちらは東側接道道路から本防火井戸のみへの通行を目的とした通路を配置し、地役権設定を行う必要があるという趣旨なののでしょうか。通路を第三者（新築家屋の入居者の利用等）の利用を前提とする事は可能でしょうか。

A 8 井戸への通行及び消防活動のみを目的とする専用通路である必要はありませんが、消防車両の通行等が必要となった際には、必ず使用できるようにしていただく必要があります。

そのため、第三者の利用については、通行の用に供するものとしての利用は可能ですが、通路に消防車両の通行及び消防活動に支障となる建物、工作物を設置することはできません。その他の利用方法については確認が必要であるため、事前に本市（担

当：消防局警防課）との協議において確認してください。

防火井戸までの経路確保に関する詳細は、「売買契約書（案）（第 13 条及び第 14 条）」をご確認ください。

Q 9（4 号物件について）

- ① 公園の設置位置等に関しては、事前に京都市開発指導課やみどり政策推進室と協議（防火井戸を公園内に含む等）を行うことは可能でしょうか。
- ② 開発道路のみに接道する公園の配置が可能でしょうか。

A 9 ① 公園の配置や形状などの一般的な内容について、入札前に本市（担当：開発指導課やみどり政策推進室）と協議いただくことは可能です。

- ② 開発により設置する公園は、公道に接するように計画し、「開発許可制度に関する京都市開発技術基準」及び「京都市宅地開発要綱」に合致したものを整備してください。

{	担当部署	都市計画局都市景観部開発指導課
	電話番号	075-222-3558
	担当部署	建設局みどり政策推進室
	電話番号	075-222-4113

Q10（4 号物件について）

物件西側及び東側道路の道路明示及び土地境界確定について、境界確定済みであれば、資料の提示をお願い致します（現状道路幅員確認の為）。境界未確定の場合は土地決済時までに官民境界の確定（道路明示等）は実施されますか。

A10 入札物件の土地境界については、法務局による不動産登記法第 14 条第 1 項に基づく地図作成作業（以下「14 条地図」という。）により境界確定済みですので、公図及び地積測量図において境界の確認をお願いいたします。

道路幅員については、物件明細書記載のとおり西側約 6 m、東側約 7 m～14m、南東側約 5 mとなりますが、上記のとおり法務局による地図作成作業によって境界が確定されているため、境界確定の際に道路と市有地の道路区域明示図は作成しておらず、隣接道路のうち明示されている箇所は、本市（担当：道路明示課）の窓口にて閲覧及び証明書発行が可能な道路区域明示図が全てとなります。

{	担当部署	建設局土木管理部道路明示課
	電話番号	075-222-3538

Q11（4 号物件について）

留意事項において入札物件の東側境界線上（1 棟北東側の進入路付近）に鉄柵フェンス及びポールがあり、一部が前面道路へ越境している旨の記載があるが、他越境物、被越境物は現状ないものと考えて良いのでしょうか。

A11 現状で確認できている越境物、被越境物は入札案内書に記載のとおりですが、他の越境物、被越境物の存在を否定するものではありません。

Q12（4号物件について）

南側に保育施設があるが、工事等での制約はありますか。

A12 保育施設においてはお昼寝の時間等、工事による騒音が望ましくない時間帯があると考えられますので、工事实施に当たり、必要な対策について当該施設と御協議ください。

Q13（4号物件について）

建設機械等の搬入出に伴い、近隣道路を使用する際の制限はありますか。

A13 隣接地に児童館がありますので、児童館に通う小学生の通行の安全が確保できるよう注意して搬入出を行ってください。

その他、活用計画を踏まえ、道路交通法をはじめとする関係法令の規定等を遵守してご対応ください。

なお、特殊車両を利用する場合、本市（担当：道路明示課）へ許可申請が必要です。

{	担当部署	建設局土木管理部道路明示課
	電話番号	075-222-3567