

令和7年度 市有地売払い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7年12月10日（水）

Q1（5号物件について）

売買契約書第13条（貯水槽等の撤去）について、当方事業の進捗状況により、売買物件の引渡しの日から8年以内に撤去出来ない場合は、協議、承諾は可能でしょうか。

A1 「売買契約書（案）第13条第1項ただし書き」に基づき、地盤の健全性・安定性を維持する又は撤去した場合の周辺環境への悪影響を防止する場合、及び配管類を落札者が利用する場合など、正当・合理的な理由があると本市が認めた場合は、残置することや撤去が8年を超えることについての承諾は可能です。

なお、この件に関して落札者から申請や協議の申し入れがあった場合には、協議に応じたうえでしっかりと検討し、承諾するかどうかにつき総合的に判断させていただきます。

Q2（5号物件について）

売買契約書第14条（権利の移転又は設定の制限）について、契約後であっても、所有権の移転及び使用収益権の設定について、協議、承諾は可能でしょうか。

A2 「売買契約書（案）第14条」は、入札案内書50ページに記載の「売却条件等（5号物件）」1及び2の物件に関する隣接者との覚書が適切に守られることを担保するなどの理由で設定しているものです。したがって、売買契約締結後に、「売買契約書（案）第14条ただし書き」に基づき、そのような事情が見込まれず、かつ、申請理由が正当・適正であると本市が判断した場合には、所有権の移転及び使用収益権の設定を承諾することになります。

なお、この件に関して落札者から申請や協議の申し入れがあった場合には、協議に応じたうえでしっかりと検討し、承諾するかどうかにつき総合的に判断させていただきます。

Q3（5号物件について）

売買契約書第17条（買戻しの特約）について、必要な手続きをすれば買戻しの特約の早期抹消は可能でしょうか。

A3 「売買契約書（案）第17条」は、入札案内書50～51ページに記載の「売却条件等（5号物件）」の3及び4を担保するために設定しているものです。

したがって、「売却条件等（5号物件）」の3（3(1)のなお書き含む）、及び4のただし書きに記載した手続きを経て本市の承諾を得ることにより、買戻し特約を10年より前に抹消することは可能です。

Q 4（6号物件について）

- ① 入札対象の2敷地間に建築基準法上の道路でない道路、水路が存在するが、払下げ手続きは可能でしょうか。（15番の西側のみで良い）
- ② 払下げが不可とするのであれば、道路占用許可及び水路占用許可を受けて建築行為を行うことは可能ですか。
- ③ A画地（15番）南側に開発道路が出来ておりますが、建築基準法上の道路ではないという認識でよろしいでしょうか。
- ④ 建築基準法上の道路ではない場合、今後建築基準法上の道路になる予定はございますでしょうか。
- ⑤ 開発許可が下りたA画地南側の道路工事については、どのような道路設備予定でしょうか。

A 4 ① 御質問の箇所には、認定道路市道山ノ内34-1号線が存在しますが、京都市水路等管理条例における水路の指定はありません。

なお、当該箇所の払下げに関しては、以下の担当部署に御相談ください。

[担当部署 建設局土木管理部道路明示課
	電話番号 075-222-3566

- ② 建築行為のための道路占用許可はできません。また、前述のとおり水路の指定はありません。

なお、当該道路下に、B画地からA画地に電線を通すための管が埋設されておりますが、道路部分については本市で撤去します。

- ③④⑤ 御質問の箇所は、開発道路であり、建築基準法第42条第1項第2号に該当する道路です。開発道路又は建築基準法上の道路については、以下の担当部署に御確認ください。

[担当部署 都市計画局都市景観部開発指導課（開発道路に関すること）
	電話番号 075-222-3558
	担当部署 都市計画局建築指導部建築指導課（建築基準法の道路に関すること）
	電話番号 075-222-3620

Q 5（6号物件について）

A画地、B画地の間にある非道路及び水路について、建築確認申請上の敷地に設定し、計画敷地として使用できないという認識でよろしいでしょうか。

A 5 現状有姿での売却となりますので、御質問の箇所について、計画敷地として使用する想定はしておりませんが、建築確認申請上の敷地に設定し、計画敷地として使用できるかについては、以下の担当部署に御確認ください。

[担当部署 都市計画局建築指導部建築審査課
	電話番号 075-222-3616

Q 6（6号物件について）

A画地南側のマンション（ViVi セムブラード）とB画地間に新設された道路はA画地の建築基準法上の接道及び工事車両通行可能道路として扱うことは可能でしょうか。

15番と18番2の間に道路がある。工事用道路としての利用は可能でしょうか。

A 6 A画地が建築基準法上の道路に2m以上接している場合は建築基準法第43条第1項の接道と扱えますが、接道要件を満たしているかについては、以下の担当部署に御確認ください。

〔 担当部署 都市計画局建築指導部建築指導課 〕
〔 電話番号 075-222-3620 〕

なお、工事車両の通行については、以下の担当部署に御確認ください。

〔 担当部署 建設局土木管理部土木管理課西部土木みどり事務所 〕
〔 電話番号 075-871-6721 〕

Q 7（6号物件について）

平安京跡の埋蔵文化財包蔵地となっていますが、既存建物建設時等に文化財調査は実施済みであるでしょうか。

A 7 建物建設当時における、文化財調査の実施の有無を確認できる資料はありませんでした。

なお、入札案内書の物件明細に記載のとおり、都市計画法等による制限のうち、文化財保護に関することは、以下の担当部署に御確認ください。

〔 担当部署 文化市民局文化芸術都市推進室文化財保護課 〕
〔 電話番号 075-222-3130 〕

Q 8（6号物件について）

住宅を検討した場合、ZEHまたはZEH-Mは必要ないと考えて問題ありませんでしょうか。

A 8 住宅建設の仕様に関する条件は、特にありません。