

令和7年4月25日 作成

令和7年6月12日 更新

令和7年9月10日 更新

令和7年度保留地売却に係る一般競争入札Q&A

土地区画整理事業について

- 1 土地区画整理事業とは？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 2 保留地とは？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 3 伏見西部第五地区土地区画整理事業の内容は？・・・・・・・・・・・・・1
- 4 換地処分とは？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1

入札手続について

- 5 「入札案内書」の入手方法は？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 6 「事業計画書」とはどのような書類か？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
- 7 本物件で直接事業を行わない事業者でも入札に参加できるか？・・・・・・・・・・・・・2
- 8 2名以上の共有でも入札に参加できるか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2

入札条件について

- 9 産業集積特別工業地区の誘導用途での使用を売却条件としているのはなぜか？・・・・・・・・・・・・・2
- 10 売却条件の「廃棄物処理に係る用途」とはどのような用途か？・・・・・・・・・・・・・2

物件について

- 11 埋蔵文化財発掘調査は必要か？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
- 12 過去の土地利用はどのような状況か？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
- 13 隣接地の所有者は誰か？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
- 14 誰がどのような造成工事を行ったのか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
- 15 土壤汚染が判明した場合はどのように取り扱うのか？・・・・・・・・・・・・・3

保留地に係る制度等について

- 16 購入した保留地を第三者に譲渡できるか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
- 16-1 Q16において、『譲渡、賃借権の設定等ができません（市の許可を得た場合を除く）』とあるが、
どのような場合に市の許可は得られるのか。・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
- 16-2 Q16-1において、『本市の付した条件を満たす入札参加者自ら継続して実施』とあるが、
関連会社が継続して事業を実施する場合は条件を満たすか。・・・・・・・・・・・・・
- 16-3 Q16-1において、『譲渡や賃借権の設定等を承諾する場合があります』とあるが、信託受益権を
譲渡することを認められる場合があるか。・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
- 17 保留地の売買代金は分割払いできるか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
- 18 購入資金の融資制度等はあるか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
- 19 保留地に登記記録は無いのか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
- 20 登記記録がなくとも保留地上に建築物等は設置できるのか？・・・・・・・・・・・・・4
- 21 保留地の所有権移転登記はどのように手続されるのか？・・・・・・・・・・・・・4
- 22 保留地に抵当権は設定できるか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4

23 保留地を取得すると、どのような税金が課税されるのか？ 5

24 換地処分時の費用負担はあるか 5

その他

25 過去に実施した入札物件の予定価額と落札価格は？ 5

(土地区画整理事業について)

1 土地区画整理事業とは？

土地区画整理事業とは、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業です。

地権者の皆様が保有される土地を整形化しつつ、公共施設が不十分な区域では、少しずつ土地を提供していただき（これを減歩といいます。）、この土地を道路・公園などの公共用地の整備や事業資金に充てるために売却する事業制度となっています。

伏見西部第五地区は、京都市が実施主体となって事業を進めています。

2 保留地とは？

保留地とは施行区内の土地の減歩により創出された土地で、その売却収入は事業費に充てています。このような性質の土地であることから、保留地の活用には施行区内の土地を所有する地権者並びに地域の皆様の意向を尊重する必要があります。

今回設定している「廃棄物処理に係る用途での使用禁止」という条件については、地権者並びに地域の皆様から強く御要望をいただいていることから設定しています。

3 伏見西部第五地区土地区画整理事業の内容は？

横大路淀線などの都市計画道路を根幹として、周辺地域と整合した公共施設の整備・改善を行い、併せて防災拠点である横大路運動公園へのアクセス改善及び良好な市街地の形成を目的としています。

令和17年度の換地処分を予定しており、令和7年3月末時点における進捗率（事業費ベース）は50.8%です。なお、事業進捗状況によっては、換地処分の時期が延期となる場合があります。

4 換地処分とは？

土地区画整理事業の工事が完了した後に遅滞なく行う行政処分を指し、換地処分によって、各土地の権利関係を換地計画で定めた土地（換地）に移行させるとともに、換地計画で定めた処分内容を確定させる効果があります。

(入札手続について)

5 「入札案内書」の入手方法は？

本年7月頃から南部区画整理事務所（以下、「当事務所」という）のホームページ（京都市情報館内）への掲載、当事務所及び関連部署である建設局都市整備部市街地整備課（京都市役所分庁舎3階）での配布を予定しています。

なお、郵送等の対応は致しかねますので御了承ください。

6 「事業計画書」とはどのような書類か？

事業計画書は、当該保留地上に建築する施設の概略や配置、整備スケジュール等の情報を記載いただく書類です。これら建築計画の内容が、売却条件である「本物件について都市計画で定める産業集積特別工業地区の誘導用途（工場・事務所・研究施設・倉庫）を主たる用途として使用すること」に沿った事業かどうかを本市が確認するために御提出いただきます。なお、様式については、後日公開する入札案内書に掲載します。

7 本物件で直接事業を行わない事業者でも入札に参加できるか？

本物件について、誘導用途を主たる用途として直接使用して事業を行われる事業者を入札参加の対象者とする予定です。入札参加者には、入札申込時に事業計画書を提出いただき、本市で審査のうえ、入札参加の可否を判断する予定です。

なお、落札者は事業計画書に記載した事業を速やかに実施する必要があります。

8 2名以上の共有でも入札に参加できるか？

2名以上での共有でも御参加いただけます。共有で申し込まれる場合は、入札参加申込書に各共有者の持分割合を記入いただきます。詳細は後日掲載する入札案内書を御覧ください。なお、申込書に記載いただいた持分割合を契約時に変更することはできません。

（入札条件について）

9 産業集積特別工業地区の誘導用途での使用を売却条件としているのはなぜか？

地権者並びに地域の皆様からの要望等をいただいているほか、本市では保留地の売却を本市における産業用地創出の取組の一環として位置付けています。そのため、令和5年の京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）産業集積特別工業地区建築条例の制定や、京阪淀駅周辺の都市計画見直しを踏まえ、産業集積特別工業地区の誘導用途（工場・事務所・研究施設・倉庫）を主たる用途として使用することを売却条件として設定しています。

10 売却条件の「廃棄物処理に係る用途」とはどのような用途か？

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。

また、廃棄物の積替保管のための使用についても、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）」と規定されているため、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。

(物件について)

11 埋蔵文化財発掘調査は必要か？

当該地は、周知の埋蔵文化財包蔵地であり、堀削が標高 10.1 m 以下（周辺道路の高さから約 1 m）に及ぶ場合には発掘調査が必要となります。堀削にあたっては、届出が必要になりますので、計画時には、必ず事前に文化財保護課（埋蔵文化財担当）へ御相談ください。

12 過去の土地利用はどのような状況か？

登記事項証明書、公図、住宅地図等により地歴を調査したところ、田畑として利用されています。

13 隣接地の所有者は誰か？

当事務所で仮換地指定図等の閲覧が可能ですので、図面に記載された地番をもとに法務局でお調べください。

14 誰がどのような造成工事を行ったのか？

本市が造成工事を行っています。造成の品質については、UR 都市機構基準を参考に施工管理を行うとともに、仕上がり面の許容支持力を確保しています。

材料となる盛土は、所定の品質や環境基準への適合等を確認のうえで、他工事の発生土や本事業地内の発生土を改良したものを使用しています。

なお、本事業の工事車両等の一時的な通行を目的として、当該地内の北側（区画道路 8 号線沿い）の幅約 4 m については、上層に再生砕石を使用して仕上げています。

また、当該地内の雨水等が隣接地へ流入することを防止する目的として、南側に素掘りの溝を設置して仕上げています。

15 土壌汚染が判明した場合はどのように取り扱うのか？

本物件は、田畑として利用されていたことから土壌汚染の蓋然性は低いものと考えております。なお、引渡後、仮に土壌汚染等が判明した場合でも、本市は一切責任を負わず、契約金額について入札金額からの減額等も行いません。

(保留地に係る制度等について)

16 購入した保留地を第三者に譲渡できるか？

本物件及び本物件上に建築された建物については、本物件引渡しの日から起算して 10 年間、使用収益権及び停止条件付売買予約の譲渡、所有権の移転、地上権・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（市の許可を得た場合を除く）。10 年後も、京都市保留地処分規則に基づき、権利者への所有権移転登記が完了する日までは、原則として当該保留地の権利を第三者に譲渡できません。

ただし、会社運営上やむを得ない場合や所有者が死亡した場合など、特別な理由がある

と本市が認めた場合はこの限りではありません。

16-1 Q16 において、『譲渡、賃借権の設定等ができません（市の許可を得た場合を除く）』とあるが、どのような場合に市の許可は得られるのか。

この売却条件は、保留地が投機的な目的により転売される等、不当な利益を得るために使われることを防止すること及び本市が付した条件を満たす事業に使用継続されることを目的としています。計画された事業スキーム上、譲渡等が必要であり、かつ、譲渡等の後も本市の付した条件を満たす事業について入札参加者自ら継続して実施されることが、入札参加申込時に提出いただく事業計画書で確認できれば、譲渡や賃借権の設定等を許可する場合があります。

16-2 Q16-1 において、「本市の付した条件を満たす入札参加者自ら継続して実施」とあるが、関連会社が継続して事業を実施する場合は条件を満たすか。

満たします。会社法第2条第3号及び第4号に規定される「親会社」、「子会社」に当たる法人及び「財務諸表等の用語・様式及び作成方法に関する規則」第8条第5項に規定される「関連会社」にあたる法人が継続して事業を実施する場合は、自ら継続しているとみなします。

16-3 Q16-1 において、「譲渡や賃借権の設定等を承諾する場合があります」とあるが、信託受益権の譲渡を認められる場合があるか。

信託は、受託者が資産の管理、運用、承継を行うものであり、入札参加者が事業を行うとみなせないため原則として認められません。

ただし、Q16-1の回答と同様に、計画された事業スキーム上、信託受益権の譲渡等が必要であり、かつ、信託受益権の譲渡等の後も本市の付した条件を満たす事業について、入札参加者自らが継続して実施することが、入札参加申込時に提出いただく事業計画書で確認できれば、承諾する場合があります。

なお、換地処分が行われるまでの間は、保留地購入者の権利は、所有権ではなく、使用収益権及び停止条件付所有権移転請求権（換地処分公告の翌日以降に保留地の所有者移転を履行するよう施行者に請求する権利）であり、通常の土地の信託とは異なることについて御留意ください。

また、保留地には登記記録がないため、保留地台帳によって権利関係が管理されることについて御留意ください。

17 保留地の売買代金は分割払いできるか？

分割払いすることはできません。

18 購入資金の融資制度等はあるか？

本市に融資制度はありません。

19 保留地に登記記録は無いのか？

換地処分が行われるまでの間は、保留地の登記記録は作成されません。換地処分までは当事務所で登記記録の代わりとなるものとして「保留地台帳」を作成して権利関係を管理しており、当事務所窓口にお越しいただければ、どなたでも「保留地台帳」の閲覧もしくは写しを受け取ることができます。

20 登記記録がなくとも保留地上に建築物等は設置できるのか。

土地の登記記録がなくとも、保留地上への建物の建築や工作物等の設置が可能です。ただし、通常の手続に加えて土地区画整理法第76条に基づく許可申請が必要となりますので、事前に当事務所へ御相談ください。

なお、保留地上に建築された建物については、換地処分前でも登記することができます。

21 保留地の所有権移転登記はどのように手続されるのか？

換地処分の公告の翌日に本市が保留地の所有権を原始取得します。続いて、保留地の権利者に所有権移転に要する登録免許税を納付いただいたうえで、本市が権利者への所有権移転登記を申請（嘱託）します。

22 保留地に抵当権は設定できるか？

保留地は、(根)抵当権を設定することが出来ません。ただし、換地処分後の所有権移転請求を停止条件とした停止条件付(根)抵当権は設定することができ、権利申告により保留地台帳に記載することができます。また、保留地台帳は登記に準ずる形で記載することとなりますので、請求権のほか、買戻特約や差押え等についても記載することとなります。このような特殊な土地であることから、保留地を担保とする融資については、事前に金融機関と協議されることを推奨いたします。

23 保留地を取得すると、どのような税金が課税されるのか？

保留地取得に伴う税金は以下のとおりです。税金の詳細については、各関係機関にお問合せください。

税金の種類	課税される時期
印紙税（国税）	契約時
不動産取得税（府税）	保留地取得後からその翌年頃
固定資産税・都市計画税（市税）	保留地取得の翌年以降毎年4月
登録免許税（国税）	所有権移転登記

24 換地処分時の費用負担はあるか。

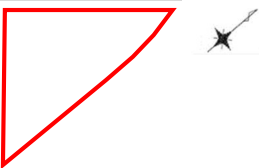
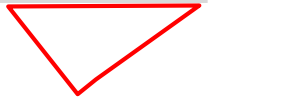
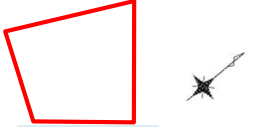
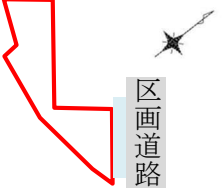
上記登録免許税について御負担いただく必要があるほか、土地区画整理事業終盤に行う確定測量の結果、保留地の地積に多少のずれが生じた場合、増減した地積に契約時の売買

単価を乗じた金額を精算します。

25 過去に実施した入札物件の予定価額と落札価格は？

最終ページに直近に実施した入札の結果を掲載していますので御確認ください。

直近で実施した入札における予定価額及び落札価額一覧

入札日	所 在	予定価額 (㎡単価)	土地の形状・接道状況
R6. 11. 13	横大路北ノ口町	16, 777, 000 円 (76, 000 円/㎡)	横大路淀線 
地積	入札条件・備考	落札価格 (㎡単価)	
220. 75 ㎡	有	23, 450, 000 円 (106, 229 円/㎡)	
入札日	所 在	予定価額 (㎡単価)	土地の形状・接道状況
R5. 12. 20	横大路菅本	464, 047, 080 円 (92, 000 円/㎡)	区画道路  横大路淀線
地積	入札条件・備考	落札価格 (㎡単価)	
5, 043. 99 ㎡	有	1, 101, 100, 000 円 (218, 299 円/㎡)	
入札日	所 在	予定価額 (㎡単価)	土地の形状・接道状況
R5. 12. 20	納所星柳	14, 595, 000 円 (70, 000 円/㎡)	京都守口線 
地積	入札条件・備考	落札価格 (㎡単価)	
208. 5 ㎡	有	20, 200, 000 円 (96, 882 円/㎡)	
入札日	所 在	予定価額 (㎡単価)	土地の形状・接道状況
R4. 5. 18	横大路菅本、天王町	152, 185, 600 円 (80, 000 円/㎡)	 区画道路
地積	入札条件・備考	落札価格 (㎡単価)	
1902. 32 ㎡	有	288, 300, 000 円 (151, 552 円/㎡)	
入札日	所 在	予定価額 (㎡単価)	土地の形状・接道状況
R4. 5. 18	横大路一本木	32, 905, 340 円 (38, 000 円/㎡)	 区画道路
地積	入札条件・備考	落札価格 (㎡単価)	
865. 93 ㎡	有	70, 200, 000 円 (81, 069 円/㎡)	
入札日	所 在	予定価額 (㎡単価)	土地の形状・接道状況
R3. 12. 15	横大路下三栖辻堂町	3, 477, 260 円 (37, 000 円/㎡)	 区画道路
地積	入札条件・備考	落札価格 (㎡単価)	
93. 98 ㎡	無	20, 100, 000 円 (213, 875 円/㎡)	

※各入札物件の詳細な情報や入札条件等については、京都市情報館「保留地の売却情報」に掲載している「入札案内書」を御確認ください。