

平成16年度市有地売払い（一般競争入札）について

京都市有財産を次のとおり一般競争入札により売却します。

平成17年1月20日

京都市長 榎本 頼兼

第1 入札物件

所 在	伏見区醍醐西大路町128番及び同区醍醐中山町46番10
地 目	宅地
地 積	12,412.96㎡
参考価格	741,100,000円

※ 参考価格は、予定価格の目安として表示しています。

第2 売却条件

土地の面積は、実測面積とし、現状有姿のまま売却する。

第3 入札参加資格及び制限

1 入札参加の資格

入札参加の資格は、次の各号の条件をすべて満たす者とする。

(1) 次に掲げる条件に基づく事業提案書を提出し、資格審査を満足すること。

ア 入札参加希望者は、以下のまちづくりの視点に基づいて、土地利用計画を考え、周辺の団地を含めたバランスの取れた地域社会の形成及び良好な住環境の維持を図ることを条件とする。

(ア) 醍醐地域において形成されてきた住環境を継承するとともに、周辺の景観、地域ニーズに配慮した環境整備に努めること。

(イ) 地域社会の生活動線であるとともに醍醐寺への参道ルートでもある緑道等に配慮した街並み、空間の創出に努めること。

(ウ) 地域の住宅形態のバランスに配慮した、低層の戸建住宅による良質な住

宅地の形成に努めること。

(エ) 本件市有地を買受事業者が宅地開発に発した宅地（以下「街区」という。）

内の道路，通路等の動線計画は，周辺施設への動線に配慮したものとする
こと。

(オ) 住宅等のユニバーサルデザインに配慮した安心して暮らせるすまいづく

りと，安全，防災及び防犯に配慮したまちづくりに努め，建築協定など，
街区内の良好な住環境を維持する提案を行うこと。

イ 入札参加希望者は，開発及び建築に当たり，建築基準法及び同法に基づく

府及び市の条例，京都市風致地区条例，京都市宅地開発要綱及び京都市土地
利用の調整に係るまちづくりに関する条例等の規制を遵守すること。

(ア) 住宅の形態

風致地区条例及び建築基準法などの規制を遵守し，周辺環境等に配慮し
た低層の戸建住宅とすること。

(イ) 敷地の区画

1区画の敷地面積は，平均で150平方メートルとし，最低敷地面積は，

135平方メートル以上とすること。

(ウ) 最低間口

入札参加希望者が整備する街区道路に面して，最低敷地間口は，8メ
ートル以上とすること。

(エ) 街区道路について

街区内に設ける道路については，幅員を6メートル以上とすること。（詳
細は，京都市宅地開発要綱の規定に基づくこと。）

(オ) 南面外周道路（緑道）に関する制限

街区の南側で接する南面外周道路（以下「緑道」という。）については，

車両の通行を規制しており、また、街区と緑道の境界に花壇等を設けていることから、緑道に対して出入口を設けてはならない。ただし、緑道中央部分の花壇がない部分については、擁壁を撤去し、歩行者専用通路（以下「フットパス」という。）を接続することは可能である。（接続する場合は、緑道を所管する建設局道路部道路管理課と協議すること。）また、緑道に対しても、圧迫感を与えないよう、2メートル以上壁面を後退させること。

(カ) その他周辺道路に対する制限

街区内に設ける道路については、東側及び西側の歩道を切り下げている箇所に接続させなければならない。ただし、フットパスについては、この限りではない。また、住宅への主たる入口については、街区内に設ける道路に対して設けなければならない。

(キ) 歩行者動線について

北面外周道路へのフットパスを設けること。ただし、京都市道路認定基準により、フットパスを京都市道として移管する場合には、道路幅員が4メートル以上必要である。

(ク) 外周部分に関する制限

緑道及び東面外周道路に面した部分には、景観を考慮して生垣等を設けること。

(ケ) 宅地造成

本件市有地は、現状のまま引き渡すものであり、敷地造成等の宅地造成については、買受事業者において行うこと。

(コ) 都市公園の整備

都市公園は、1区画で整備することとし、整備に当たっては、京都市開発指導要綱の規定に基づき、その面積は、380平方メートル以上とする

こと。

(サ) その他

京都市では当該地において、土地の利用制限を戸建住宅とすること、敷地面積の最低限度を135平方メートルとすること、緑道から2メートル以上壁面を後退すること、緑道及び東面外周道路に面する部分を生垣等で緑化に努めることについて、都市計画法の規定に基づく地区計画の都市計画決定を行うとともに、都市計画決定後、建築基準法に基づく条例の制定を行う。

- (2) 指定期日までに売買代金の支払が可能であること。(選定された買受事業者が指定期日までに売買代金の支払ができない場合は、契約保証金は、本市に帰属し、契約解除する。)
- (3) 自ら土地を取得して住宅を企画、建設及び販売を行う者で、申込時点において、宅地建物取引業法第3条に規定する京都府知事又は国土交通大臣の免許を有する者
- (4) 住宅の企画、建設及び販売に必要な知識、経験(実績)、技術力、資金及び信用を有すること。
- (5) 過去3年間において20戸以上の戸建住宅団地の開発、建設、及び分譲の実績を有していること。

2 入札参加の制限

次の各号のいずれかに該当する者は、入札に参加できないものとする。

- (1) 京都市競争入札参加停止取扱要綱に基づく指定停止期間中である者
- (2) 国税(法人税及び消費税)、地方消費税及び本市が賦課する税について未納の税額がある者
- (3) 地方自治法施行令第167条の4に定められた普通地方公共団体が一般競争

入札に参加させることができない者、又は参加させないことができる者

- (4) 地方自治法第238条の3の規定に定められた公有財産に関する事務に従事する者

3 欠格事項

入札希望者は、次の各号に該当する場合は、その資格を失うものとする。

- (1) 申込みに必要な書類に虚偽の記載をした場合
(2) 申込期間中に必要な書類を提出しなかった場合
(3) 本入札要綱に違反すると認められる場合
(4) その他、不正な行為を行ったと認められる場合

4 共同事業者による入札を希望する場合は、次の各号の要件を満たすものとする。

(1) 共同事業者による応募の場合の判断基準

共同事業者とは、複数の個人又は法人が共同して事業を行う者で、代表者及びその他の構成員からなるものをいい、本市と締結する土地売買契約の相手方となる。応募者が共同事業者の場合は、入札参加資格及び制限の判断基準を以下のとおりとする。

ア 1の入札参加の資格は、共同事業者総体で判断する。

イ 2の入札参加の制限及び3の欠格事項は、共同事業者を構成するいずれの者が該当しても失格とする。

(2) その他共同事業者の要件

共同事業者は、次の各号によること。

ア 申込受付後の構成企業の変更は、原則として認めない。

イ 単独で申込みをした者は、他の共同事業者の構成員となることはできない。

また、複数の共同事業者の構成員になることはできない。

ウ 1の入札参加の資格の(2)～(4)のいずれにも該当する事業者で構成

する共同事業者の場合は、次によること。

(ア) 構成員全員が土地を共有し、共同で住宅を建設後、共同で事業主及び売主となること。(土地を区画ごとに各々の構成員が分割所有して、住宅の単独売主となることは、認めない。)

(イ) 応募申込後に構成員を変更及び追加すること、あるいは分担率を変更することは、原則として認めない。

(ウ) 構成員のうちから代表者を決定し、代表者の責任負担率を最大とすること。

第4 入札日時

平成17年4月7日(木)午後2時から

第5 入札場所

入札参加者に別途通知します。

第6 入札参加申込

1 入札参加資格申請書及び入札案内書の配布

(1) 期間 平成17年1月24日(月)から同年2月4日(金)まで

(ただし、土曜日及び日曜日を除く。)

(2) 時間 午前9時から午後5時まで

(ただし、正午から午後1時までを除く。)

(3) 場所 都市計画局住宅室住宅政策課

(市役所北庁舎5階 Ⅷ222-3666)

2 申込受付(持参受付)

(1) 必要書類 申込用紙「一般競争入札参加資格審査申請書」、誓約書

添付書類 法人の場合 現在事項全部証明書、印鑑証明書及び会

社定款

個人の場合 住民票及び印鑑証明書

外国人の場合 外国人登録証明書及び印鑑証明書

(2) 期間 平成17年3月7日(月)から同年3月11日(金)まで

(3) 時間 午前9時から午後5時まで

(ただし、正午から午後1時までを除く。)

(4) 場所 都市計画局住宅室住宅政策課

(市役所北庁舎5階 TEL222-3666)

第7 入札保証金

入札参加者は、入札金額の100分の5以上に相当する額を、入札当日の受付で、金融機関保証小切手により納入しなければならない。

第8 入札の無効に関する事項

京都市契約事務規則第6条による。

第9 その他

1 入札当日の受付

入札参加者は、入札会場で入札前(午後1時30分から午後1時50分まで)に受付を済まさなければならない。

2 代理人の入札

入札者が代理人であるときは、入札当日の受付時に委任状を提出しなければ、入札に参加できない。

3 郵送による入札

郵送による入札は、認めない。

4 契約の締結及び売却代金の納入

落札者は、平成17年4月12日(火)までに売買契約(仮契約)を締結し、地方自治法第96条第1項第8号による議会の議決があった後、本契約の締結後

5日以内に売却代金を納入しなければならない。

5 その他必要事項

その他、入札について必要な事項に関しては、京都市契約事務規則及び京都市醍醐団地内市有地入札要綱による。

(理財局財務部財産監理課)