

財産区有地売却実施要領

「条件付一般競争入札」

平成29年度（2017年）

豊中市大字北刀根山財産区

（管理者：豊中市長）

目 次

条件付一般競争入札の主な手順	P 1
条件付一般競争入札実施要領	P 2～9
財産区有地売買契約書（案）	P 10～16
物件調書	P 17～23
様式集	P 24～

条件付一般競争入札の主な手順

現地説明会	<p>開催日：平成29年12月5日（火） ※雨天決行 【物件番号 1】 開催時間：10時（時間厳守） 集合場所：現地（府道大阪中央環状線側）</p>
↓	
入札参加申込み	<p>入札参加希望者は、財産区指定の入札参加申込書に所定の事項を記入、押印のうえ受付日に受付場所まで直接お持ちください。（郵送不可） 受付期間：平成29年12月11日（月）～平成29年12月15日（金） 受付時間：9時～17時15分（12時～12時45分までの間を除く） 受付場所：豊中市中桜塚3丁目1番1号 豊中市 資産活用部 資産管理課 総務・管財係（第二庁舎4階） 持参する物：①入札参加申込書 ②誓約書 ③印鑑登録証明書 ④住民票 （法人の場合は代表者事項証明書もしくは、法人登記全部事項証明書） ※③④については提出時3ヶ月以内に発行のものに限ります。 ※入札参加申込み後、入札参加を辞退する場合は、入札日当日までに書面で「入札参加辞退届（辞退者の記名・実印があれば様式は問いません）」をご提出いただきます。また、申込者が連名の場合、申込者のどなたかが入札を辞退する場合にも、辞退される方には入札参加辞退届をご提出いただきます。 ※申込終了後に下記の書類をお渡しします。 ①入札参加受付済証 ②入札書 ③入札書封筒 ④記入説明書 ⑤納付書 ⑥請求書兼口座振替依頼書（入札保証金返還用） ※提出された書類等は返却しません。</p>
↓	
入札受付	<p>※入札の受付までに財産区指定の納付書により入札保証金を納付してください。受付期間内に直接持参により入札を受け付けます。（郵送不可） 受付期間：平成29年12月18日（月）～平成29年12月22日（金） 受付時間：9時～17時15分（12時～12時45分までの間を除く） 受付場所：豊中市中桜塚3丁目1番1号 豊中市 資産活用部 資産管理課 総務・管財係（第二庁舎4階） ※入札参加者は、参加申込時にお渡しする所定の用紙・封筒に必要な事項を記入し上記記載の受付場所へ直接持参してください。 持参する物：①入札書（入札書封筒に封入した物）②入札保証金の領収書のコピー ③請求書兼口座振替依頼書（入札保証金返還用） ※提出された書類等は返却しません。</p>
↓	
開札	<p>開札日：平成29年12月25日（月）10時開始 開札場所：第二庁舎4階北会議室</p>
↓	
契約	<p>落札者決定後、売買契約の締結を行います。</p>
↓	
売買代金の支払い	<p>売買代金と契約保証金（入札保証金を充当します）との差額を、売買契約締結後30日以内に納付していただきます。</p>
↓	
所有権の移転・引渡し	<p>所有権は、売買代金完納と同時に移転します。登記の手続きは財産区が行いますが、諸費用（登録免許税等）は買受人の負担となります。所有権移転後、現状有姿で引渡します。</p>

条件付一般競争入札実施要領

豊中市大字北刀根山財産区（以下「財産区」という。）が行う、財産区有地売却の「条件付一般競争入札」に参加される方は、次の事項を承諾のうえ、入札に参加してください。

1. 売却物件

【物件番号1】

所在地	豊中市待兼山町163番5			
地目	池			
面積	実測	4950.39㎡	公簿	4950㎡
主な制限 (1)	区域	市街化区域	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	60%	容積率	150%
第1種高度地区・建築基準法第22条区域・桜井谷窯跡群				
主な制限 (2)	区域	市街化区域	用途地域	第二種住居地域
	建ぺい率	60%	容積率	300%
準防火地域・桜井谷窯跡群				
入札保証金	入札額の3%以上			

※本物件の北及び東に接する豊中市待兼山町163番1には公園及び公園に付随する水面を備えた空間（以下「水辺空間用地」という。）の整備が予定されており、本物件の売却に際しては、買受人が本物件及び豊中市待兼山町163番1を一体で造成することを条件としています。そのための特約や留意事項の記載が含まれていますので、入札への参加の検討に際しては十分ご留意ください。

2. 予定価格（最低売却価格）

【物件番号1】 豊中市待兼山町163番5

327,413,000円

3. 契約に際し付する主な特約

(1) 公序良俗に反する使用の禁止

- ①本物件を「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用に使用してはならない。
- ②本物件の所有権を第三者に移転する場合には、①の使用の禁止を書面により継承させるものとし、当該第三者に対して①の定め反する使用をさせてはならない。
- ③本物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して①の定め反する使用をさせてはならない。この場合において、買受人は、①の使用の禁止を免れるものではない。

(2) 風俗営業等の禁止

- ①本物件を「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはな

らない。

②本物件の所有権を第三者に移転する場合には、①の使用の禁止を書面により継承させるものとし、当該第三者に対して①の定め反する使用をさせてはならない。

③本物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して①の定め反する使用をさせてはならない。この場合において買受人は、①の使用の禁止を免れるものではない。

(3) 土地利用条件（売却地内）

- ・ 契約締結日から10年以内に、本物件内の第一種低層住居専用地域に、一戸建て専用住宅用地を設置しなければならない。ただし、1区画の敷地面積は100㎡以上とすること。
- ・ 契約締結日から10年以内に、市道待兼山町第7号線が接する本物件と公園用地に、買受人の責任において有効幅員6.0mを確保し、本物件内及び公園用地内に0.35mの側溝を関係機関と協議を行い整備すること。なお、本物件内の道路後退部分は、買受人の責任において分筆を行うこと。
- ・ 契約締結日から10年以内に、本物件を全て埋戻し上記記載の土地利用を行うこと。埋戻しに際しての土砂等については、産業廃棄物等の有害物質が混入している土砂を使用しないこと。
- ・ 本物件内に設置する擁壁については、買受人の敷地内に設置すること。
- ・ 本物件について、都市計画法第36条第2項の規定による開発行為に関する工事検査済証を財産区に提出するまでは、地上権、賃貸借等使用収益を目的とする権利の設定又は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。
- ・ 関係法令及び条例等を遵守し、土地全てを利用した計画とすること。

(4) 公園用地及び水辺空間用地の造成工事（財産区有地内）

- ・ 公園用地の埋戻し計画地盤高は市道待兼山町第7号線の高さを基準とした計画高として設定しており、水辺空間用地は公園用地の計画高より7.0m下がり計画高としているため、買受人の責任により、公園用地及び水辺空間用地を契約締結日から10年以内に計画高まで埋戻しを行うこと。また、埋戻しの際の土砂等については、産業廃棄物等の有害物質が混入している土砂を使用しないこと。
- ・ 造成工事により本物件、公園用地、水辺空間用地には各々高低差が発生するため、契約締結日から10年以内に買受人の責任において高低差が発生する箇所については擁壁を設置すること。
- ・ 契約締結日から10年以内に、公園用地に本物件と同様の地盤改良を実施すること。なお、地盤改良等の手法については事前に財産区の承諾を得ること。また、水辺空間用地については地盤改良を実施しないこととする。
- ・ 関係法令及び条例等を遵守し、関係機関の指示に従うこととする。

(5) 実地調査

(1)～(4)について、財産区が必要であると認めるときは、実地調査を行うが、買受人には協力義務がある。

(6) 違約金

上記(1)～(5)の特約に違反したときは、売買代金の20%を違約金として財産区に支払うこと。

(7) 買戻し特約

(1)～(4)の特約に違反したときは、(6)の違約金の徴収に加えて、財産区は売却物件の買戻しをすることができる。買戻しの期間については売買契約締結の日から10年間とする。

※詳しくは、P10～P16の「財産区有地売買契約書(案)」をご確認ください。

【買戻し期間】契約締結日より10年間

※都市計画法第36条第2項の規定による開発行為に関する工事検査済証及び公園用地、水辺空間用地の造成工事の完了を確認した場合は、買戻し特約設定期間中であっても、買受人からの申請により、買戻し特約の登記を抹消することができます。

4. その他の留意事項

- (1) 本物件において工事等を行うにあたり、近隣住民に対し、丁寧な対応を心がけ、事業の事前説明、工事着工前の工事説明を必ず行ってください。また、工事等に伴う騒音、振動、埃等及び建物の建設に起因する電波障害、風害、日影等の周辺への影響については、買受人の責任において対応すること。
- (2) 本物件周辺は、待兼山町南地区建築協定の区域であるため、協定の趣旨等を理解のうえ土地利用を行うこと。
- (3) 本物件は、土壌汚染調査、地盤調査は行っておりません。
- (4) 本物件は、ため池として利用されてきた土地であるため、池底にはヘドロが堆積している可能性があります。また、不法に投棄された投棄物が存在している可能性があります。
- (5) 本物件は、埋蔵文化財の調査が必要となる可能性がありますので、調査が必要な場合は、買受人の責任で調査を行うこと。なお、調査に当たっては関係機関と協議を行い、指示に従うこと。
- (6) 本物件及び公園用地に地下水及び伏流水が出た場合は、買受人の責任において処理すること。なお、処理にあたり水辺空間用地への流入は可能とするが、関係機関と協議を行い、適切に処理を行うこと。
- (7) 各種擁壁の構造及び設置位置等については、関係法令及び条例等を遵守し、関係機関と協議のうえ指示に従うこと。
- (8) 本物件内の道路構築については、関係法令及び条例等を遵守し、各管理者と協議を行い、指示に従うこと。
- (9) 公園用地及び水辺空間用地には、買受人の責任において造成完了後にフェンス(H=2.0m)及び門扉(W=3.0m,H=2.0m)を設置すること。なお、使用する各製品については、事前に財産区の承諾を得ること。
- (10) 公園用地及び水辺空間用地の各種工事の施工前に、施工計画書を提出し財産区の承諾を得ること。
- (11) 公園用地及び水辺空間用地の各種工事の施工状況が確認できる工事写真及び使用材料の証明等の竣工図書等を財産区に提出すること。
- (12) 水辺空間用地の排水処理のため、雨水管を買受人の責任により設置すること。なお、排水接続先については、南西側の排水施設を公共下水道整備のうえ、既存下水管へ排水処理すること。
- (13) 造成後の東側隣接地の雨水排水は、買受人の責任において水辺空間用地へ流入させること。

- (14) 消防水利の整備及び消防活動空地の設置については、条例及び基準によること。なお、設置にあたっては関係機関と協議を行い、指示に従うこと。
- (15) 公園用地内には雨水排水処理のため、買受人の責任において側溝等の排水構造物を設置し雨水排水を水辺空間用地へ流入処理すること。
- (16) 工事用車両の搬出入については、府道大阪中央環状線を利用すること。ただし、利用にあたっては関係機関と協議を行い、指示に従うこと。
- (17) 本物件内の第一種低層住居専用地域の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面より東西線から45°以内の北側隣接地境界線（道路に接する部分を除く）までの距離は1.0m以上、その他の部分は50cm以上とする。ただし、物置、車庫は除く。
- (18) 本物件と公園用地及び水辺空間用地に設置する擁壁については、化粧型枠等を施し景観に配慮すること。
- (19) 買受人は、豊中市土地利用の調整に関する条例第23条による開発行為に係る協議を行ったとき、都市計画法第29条の規定による開発行為の許可に係る申請を行ったとき及び許可されたとき、都市計画法第36条第2項の規定による開発行為に関する工事検査済証の交付を受けたときは、その都度財産区に書面（各関係機関に提出した書類及び関係機関より受領した検査済証等）を提出すること。
- (20) 府道大阪中央環状線及び中国自動車道内に存在する、当該地の排水施設については、買受人の責任において、調査のうえ、不要なものについては閉塞又は撤去を行うこと。ただし、閉塞又は撤去にあたっては関係機関と協議のうえ、指示に従うこと。
- (21) 本物件と公園用地及び水辺空間用地の造成工事に伴い、隣接地の既存擁壁等の施設に影響を及ぼす場合は、買受人の責任において、強度検討等を行い、既存擁壁等の整備対応を行うこと。
- (22) 本物件内に設置する新設道路の接続位置等については、近隣住民等に説明し理解を得ること。なお、府道大阪中央環状線への接続を行う場合等は、大阪府池田土木事務所及び管轄警察署と協議を行い、指示に従うこと。
- (23) 水生生物の処理については関係機関と協議のうえ、買受人の責任において適切に処理を行うこと。なお、処理にあたっては、財産区の立会いのもと実施すること。
- (24) 本物件の引渡し後、地中埋設物等隠れたる瑕疵が発見された場合は、買受人の責任において適切に処理を行うこと。財産区は一切の責任を負いません。

5. 入札に参加する者に必要な資格

次の各号のいずれかに該当する者は、入札に参加することができません。

- ①当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者
- ②地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の3第1項の規定に該当する者
- ③地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ④会社更生法（平成14年法律第154号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続き開始の決定がされていない者
- ⑤民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続き開始の決定がされていない者

- ⑥暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号から第4号まで若しくは第6号又は豊中市暴力団排除条例（平成25年豊中市条例第25号）第2条第3号の規定に該当する者
- ⑦購入した土地を、暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のため利用する等、公序良俗に反する用に使用しようとする者

6. 現地説明会

日 時：平成29年12月5日（火） ※雨天決行 **【申込み不要】**

開催時間：10時（時間厳守） 集合場所：現 地（府道大阪中央環状線側）

問合せ先：豊中市 資産活用部 資産管理課 総務・管財係 TEL06-6858-2443

※現地にて現地説明を行いますので、参加してください。なお、現地説明に不参加の場合は現地説明における各種事項について、全て了知されているものとみなします。また、現地説明会に不参加であっても、入札の参加資格等には一切関係ありません。

※本物件には駐車場はありませんので、自動車にて来られる方は、参加者の責任において、近隣の有料駐車場等をご利用ください。

7. 入札参加申込み

（1）受付期間

平成29年12月11日（月）～平成29年12月15日（金）

9時から17時15分まで（12時から12時45分までの間を除く）

（2）受付場所

豊中市中桜塚3丁目1番1号

豊中市 資産活用部 資産管理課 総務・管財係（第二庁舎4階）

（3）申込方法

①入札参加希望者は、入札参加申込書その他必要書類に所定の事項を記入押印のうえ、受付期間内に申込受付場所まで持参してください。（郵送不可）

※入札参加申込書、誓約書については巻末の様式をご利用ください。

また、豊中市のホームページからも取得可能です。

②物件に対して、2者以上の連名（共有）による申込みも可能です。

（4）提出書類等

①入札参加申込書（様式1）

②誓約書（様式2）

③印鑑登録証明書

④住民票（法人の場合は代表者事項証明書もしくは、法人登記全部事項証明書）

なお、③④については提出時、3ヶ月以内に発行のものに限ります。

※提出された書類等は返却しません。

（5）申込みに当たっての留意事項

①本物件については、前記のとおり現地説明会を行いますので、現地を確認してください。

- ②入札参加申込み終了後に、「入札参加受付済証」、「入札書」、「入札書封筒」、「記入説明書」、「納付書」及び「請求書兼口座振替依頼書（入札保証金返還用）」をお渡しします。
- ③売買契約、所有権移転登記は、入札参加申込者名義で行います。
- ④入札申込者に関する情報及び申込者数等の問合せについては、一切お答えできません。

8. 入札保証金

- ①入札に参加するためには、入札額の3%以上の入札保証金が必要です。
- ②入札参加者は、入札の受付までに財産区指定の納付書により入札保証金を納付してください。
- ③入札保証金には、利息を付しません。
- ④落札者の納付した入札保証金は、契約保証金に充当します。
- ⑤落札者が、財産区が指定する期日までに売買契約を締結しないときは、入札保証金は返還しません。
- ⑥落札者以外の方が納付した入札保証金は、開札終了後1か月以内に銀行振込の方法で返還します。
なお、その際に入札参加申込者以外への返還は一切行いません。

9. 入札

(1) 受付期間

平成29年12月18日（月）～平成29年12月22日（金）
9時から17時15分まで（12時から12時45分までの間を除く）

(2) 受付場所

豊中市中桜塚3丁目1番1号
豊中市 資産活用部 資産管理課 総務・管財係（第二庁舎4階）

(3) 入札方法

- ①入札参加者は、所定の「入札書」、「入札書封筒」に必要な事項を記載し、記名押印（印鑑登録証明書と同一の印に限る）のうえ、入札書を入札書封筒に封入して直接入札箱に投函してください。
- ②入札金額は、物件の価格の総額を表示してください。
- ③入札箱へ投函後は、書換え、引換え又は撤回をすることはできません。
- ④入札の無効
次のいずれかに該当する入札は、無効とします。
 - ・入札書を入札受付期間最終日の平成29年12月22日（金）17時15分までに入札箱に投函しなかったとき。
 - ・入札書が本要領に定める方法以外の方法で提出されたとき。
 - ・入札書の記入事項について、必要な文字を欠き、又は判読できないとき。
 - ・入札書に記名押印がないとき。
 - ・入札金額を訂正したとき。
 - ・入札金額が最低売却価格未満のとき。
 - ・一の入札に2通以上の入札書を提出したとき。

- ・入札保証金を入札受付までに納付しなかったとき、又はその金額に不足があるとき。
- ・入札書封筒の物件表記と入札書の物件が異なっていたとき。
- ・入札の資格がない者が入札したとき。
- ・財産区指定の入札書以外の入札書により入札したとき。
- ・鉛筆、シャープペンシル、その他訂正が容易な筆記具により入札書に記入したとき。
- ・入札に関し、不正な行為を行ったとき。
- ・その他入札に関する条件に違反したとき。

⑤入札の中止

- ・不正な入札が行われるおそれがあると認められるとき、又は災害その他入札の実施が困難な特別の事情が生じた場合は、入札を中止又は延期することがあります。

10. 開札

(1) 開札日時

平成29年12月25日(月) 10時

(2) 開札場所

豊中市中桜塚3丁目1番1号 豊中市役所 第二庁舎4階北会議室

(3) 開札方法

- ①入札者の開札参加は自由ですが、参加者は資格確認のため、入札参加受付済証を持参のうえ、受付で提示してください。(入札者以外の方は入場できません。)

なお、開札参加の有無は、落札者の決定に一切影響せず、開札した結果は落札者名及び落札金額を公表します。
- ②入札者が開札に立ち会わないときは、当該入札事務に関係のない本市職員が立会います。
- ③開札に立ち会わなかった場合は、開札の結果について異議を申し立てることはできません。

11. 落札者の決定

- ①財産区が定める最低売却価格以上で最高の価格をもって入札した者を落札者として決定します。
- ②落札者となるべき同一価格の入札者が2人以上あるときは、直ちに当該入札者によりくじ引きで落札者を決定します。この場合において、当該入札者のうち、くじを引かない者があるときは、その者に代わり当該入札事務に関係のない本市職員にくじを引かせます。
- ③落札者の決定は、開札後直ちに開札場所で行います。

12. 契約締結

- ①買受人は、契約保証金を平成30年1月15日(月)までに、財産区が指定する納付書により納付して、売買契約の締結を行ってください。
- ②買受人が上記①の期限までに売買契約を締結しない場合は、入札保証金は財産区に帰属し、返還できません。
- ③契約締結時に持参するもの
 - ・登録印鑑(実印)

- ・売買契約書に貼付する収入印紙

1 3. 契約保証金

- ①契約保証金は、契約金額の5%以上の金額とし、入札保証金を契約保証金に充当します。ただし、入札保証金の額が契約保証金に満たないときは、その差額を契約締結時までに財産区が指定する納付書により納付してください。
- ②契約保証金には、利息を付しません。
- ③契約保証金は、売買代金の一部に充当します。
- ④買受人が、売買契約に定める義務を履行しないときは、契約保証金は財産区に帰属し、返還できません。

1 4. 売買代金の納付及び支払期限

- ①売買代金は、財産区が指定する納付書により納付していただきます。
- ②売買代金は、契約締結後30日以内にお支払いいただきます。

1 5. 契約費用及び公租公課等

- ①売買契約書に貼付する収入印紙の費用は、買受人の負担となります。
- ②所有権の移転登記に必要な登録免許税等は、買受人の負担となります。
- ③所有権移転後の公租公課は、買受人の負担となります。
- ④その他契約に要する費用は、買受人の負担となります。

1 6. 所有権の移転及び土地の引渡し

所有権は、売買代金完納と同時に移転します。所有権移転登記の手続きは財産区で行いますが、登録免許税等諸費用は買受人の負担とします。所有権移転完了後、現状有姿で現地立会いのうえ、引渡しを行います。

1 7. その他

- ①入札に参加しようとする者は、本要領に記載された事項について、熟知しておいてください。
- ②開発行為に当たっては、関係法令及び関係地方公共団体の条例等については、あらかじめ関係機関で確認してください。
- ③詳細図は、あらかじめ現地の概要をつかんでいただくために作成した図面で、現況を全て正確にあらわしたものではありませんので、現地の状況は、必ず入札参加者ご自身で確認してください。
- ④各種供給処理施設（ガス・上下水道・電気等）の利用に当たっては、各供給管理者と十分協議してください。なお、利用に当たって必要な工事等については、買受人の負担において行ってください。
- ⑤電話等の通信施設の利用に当たっては、各通信事業者と十分協議してください。なお、利用に当たって必要な工事等については、買受人の負担において行ってください。

財産区有地売買契約書(案)

売出人 豊中市大字北刀根山財産区財産管理者 浅利敬一郎(以下「甲」という。)と買受人
(以下「乙」という。)との間に、財産区有地の売買に関し、次の条項により契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(売買物件)

第2条 甲は、その所有にかかる末尾記載の土地(以下「この土地」という。)を乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

(売買代金及び支払方法)

第3条 この土地の売買代金は、金 円とする。
2 乙は、前項の売買代金を、甲の定める方法により、契約締結日から30日以内に甲に支払わなければならない。

(契約保証金)

第4条 乙は本契約締結と同時に契約保証金として金 円を甲に納付しなければならない。
2 前項の契約保証金は、第23条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。
3 乙は、前条第2項の義務を履行したときは、本条第1項に定める契約保証金を売買代金の一部に充当するものとする。
4 乙が前条第2項に定める義務を履行しないときは、本条第1項に定める契約保証金は甲に帰属する。また、乙の責に帰すべき事由により契約が無効又は履行不能となった場合においても同様とする。
5 本条第1項に定める契約保証金には利息を付さない。

(所有権の移転及び登記)

第5条 この土地の所有権は、乙が売買代金を完納したときに乙に移転するものとする。
2 甲は、前項の規定によりこの土地の所有権が移転した後、速やかに所有権移転登記の手続きをするものとする。
3 登録免許税等の登記に要する一切の費用は、乙の負担とするものとする。

(売買物件の引渡し)

第6条 この土地は、所有権移転と同時に現状有姿のまま乙に引渡すものとする。

(危険負担)

第7条 乙は、本契約締結のときからこの土地の引渡しの時までにおいて、この土地が甲の責に帰すことのできない事由により滅失し、又は毀損した場合は、その損失を負担するものとする。

(公租公課の負担)

第8条 この土地に賦課される公租公課については、所有権が移転した日以降のものは乙が負担するものとする。

(瑕疵担保等)

第9条 乙は、本契約締結後、この土地に数量の不足又は隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金の減免もしくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

2 乙は、甲に引き継いだ構造物等に関して、甲が引渡しを受けた日から10年間の瑕疵担保責任を負うものとする。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第10条 乙は、この土地を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用に使用してはならない。

2 乙は、この土地の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面により継承させるものとし、当該第三者に対して前項の定めを反する使用をさせてはならない。

3 乙は、この土地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して本条第1項の定めを反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、本条第1項の使用の禁止を免れるものではない。

(風俗営業等の禁止)

第11条 乙は、この土地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならない。

2 乙は、この土地の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によって継承させるものとし、当該第三者に対して前項の定めを反する使用をさせてはならない。

3 乙は、この土地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して本条第1項の定めを反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は本条第1項の使用の禁止を免れるものではない。

(土地利用条件)

第12条 乙は、この土地の利用方法について、別添「契約上の特約」の定めに従わなければならない。

(地元協議等)

第13条 乙は、この土地の工事等着手にあたっては、事前に説明会を開催するなど、関係機関及び近隣住民等地元関係者との協議、調整等を自らの責任で行わなければならない。

（実地調査等及び報告義務）

第14条 甲は、第10条、第11条及び第12条に定める義務の履行状況を確認するため、この土地について、随時に調査し、乙に対し必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

2 乙は、この土地に関わって次のいずれかに該当するときは、その都度、甲にその状況を速やかに報告しなければならない。

- (1) 都市計画法第29条の規定による開発行為の許可に係る申請を行ったとき及び許可されたとき。
- (2) 都市計画法第36条第2項の規定による開発行為に関する工事検査済証の交付を受けたとき。
- (3) 豊中市土地利用の調整に関する条例第23条による開発行為に係る協議を行ったとき。

（違約金）

第15条 乙は、第10条、第11条、第12条及び第14条に定める義務に違反したときは、第3条第1項に定める売買代金の20%に相当する金額（ただし、1円未満の端数を生じるときは、これを切り捨てるものとする。）を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第23条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

（権利の設定等）

第16条 乙は、第12条に定める土地利用条件が全て確認されるまでの間、この土地について地上権、賃借権等使用収益を目的とする権利の設定又は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。ただし、やむを得ない事由により、乙が甲と協議し、甲の承認を得た場合はこの限りでない。

（契約の解除）

第17条 甲は、乙が次のいずれかに該当する場合は、催告その他何らの手続を経ないで、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が本契約に定める義務を履行しないとき。
- (2) 乙が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号から第4号まで若しくは第6号又は豊中市暴力団排除条例（平成25年豊中市条例第25号）第2条第3号の規定に該当すると認められるとき。
- (3) 資格を偽る等、不当な行為により本契約を締結したとき。
- (4) 乙が本契約に定める規定に違反したとき。

（買戻しの特約）

第18条 甲は、乙が第12条の定める義務に違反したときは、この土地の買戻しをすることができる。

2 前項に基づき、甲がこの土地の買戻しをしたことにより、乙又は第三者に損害が生じても甲はその責任を負わない。

(買戻しの登記)

第19条 甲及び乙は、所有権の移転登記と同時に、前条第1項に定める買戻特約の登記を行うものとする。

2 前項の期間は、10年間とする。

3 甲は、第12条の契約上の特約を確認したとき、甲は前項の期間満了前であっても乙からの申請により、この登記を抹消することができる。

(返還金等)

第20条 甲は、甲が本契約を第17条の定めにより解除したとき又は第18条の定めにより買戻権を行使したときは、乙が第21条第1項に定める義務を完全に履行した後、乙が第3条の定めにより支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金に利息は付さない。

2 甲が本契約を第17条の定めにより解除したとき又は第18条の定めにより買戻権を行使したときは、乙は自らが負担した契約の費用及び売買物件に支出した必要経費、有益費その他一切の費用を甲に請求することができない。

(原状回復)

第21条 乙は、甲が本契約を第17条の定めにより解除したとき又は第18条の定めにより買戻権を行使したときは、甲の指定する期日までに次の各号に定める事項を実行しなければならない。

(1) この土地について設定された抵当権、その他当該物件の完全な所有権の行使を妨げる負担を消滅させること。

(2) 甲名義に所有権移転登記するための登記承諾書を甲に提出すること。なお、甲名義に所有権を移転するために必要な登記費用等は、すべて乙の負担とする。

(3) この土地に存在する建物及びその他の工作物等を収去したうえで甲に返還すること。ただし、甲が原状に復する必要がないと認めるときは、乙は、甲に対し現状のまま返還することができる。

2 前項第3号ただし書によりこの土地を返還したときは、この土地に残置したものの所有権はすべて甲に帰する。なお、これにより、乙が損害を被っても甲に対して一切の請求をすることができない。

3 乙は、第1項第3号ただし書の場合において、この土地が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として、減損額に相当する金額を支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

(使用料相当損害金)

第22条 乙は、甲が本契約を第17条の定めにより解除したとき又は第18条の定めにより買戻権を行使したときは、次の各号に定める使用料相当額を損害金として甲に支払わなければならない。

(1) 第6条の定めによりこの土地の引渡しを受けた日から、甲が本契約の解除又は買戻権の行使を通知した日までの間の使用料相当額

(2) 甲が本契約の解除又は買戻権の行使を通知した日の翌日から、乙が前条第1項に定める義務を完全に履行して、この土地を甲に返還する日までの間の使用料相当額

2 前項各号の使用料相当額は、第3条に定める売買代金に年率9.0パーセントを乗じて算出するも

のとする。

(損害賠償)

第23条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、第15条に定める違約金に加えて、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の控除)

第24条 甲は、第20条第1項の定めにより売買代金を返還する場合には、次の各号の合計額を返還金から控除して返還するものとする。なお、控除できない金額がある場合は、乙は甲に対して別途これを支払わなければならない。

- (1) 第15条に定める違約金
- (2) 第21条第1項第2号に定める登記費用等
- (3) 第21条第3項に定める損害賠償金
- (4) 第22条に定める使用料相当額
- (5) 第23条に定める損害賠償金

(契約の費用)

第25条 本契約の締結に要する印紙税等の必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

2 甲から乙への所有権移転登記及び買戻しの登記並びに抹消登記等に必要な登記費用等はすべて乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第26条 本契約に関する管轄裁判所は、甲の所在地を管轄区域とする地方裁判所又は簡易裁判所とする。

(疑義の決定)

第27条 本契約に関し疑義のある事項又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

平成 年（ 年） 月 日

甲 豊中市中桜塚3丁目1番1号
豊中市大字北刀根山財産区財産管理者
豊中市長 浅利 敬一郎

乙

【土地の表示】

所在地番	地目		売買面積 (㎡)		金額 (円)
	公簿	現況	公簿	実測	
豊中市待兼山町163番5	池	池	4950	4950.39	

契約上の特約

1 土地利用条件（売却地内）

- 契約締結日から10年以内に、本物件内の第一種低層住居専用地域に、一戸建て専用住宅用地を設置しなければならない。ただし、1区画の敷地面積は100㎡以上とすること。
- 契約締結日から10年以内に、市道待兼山町第7号線が接する本物件と公園用地に、買受人の責任において有効幅員6.0mを確保し、本物件内及び公園用地内に0.35mの側溝を関係機関と協議を行い整備すること。なお、本物件内の道路後退部分は、買受人の責任において分筆を行うこと。
- 契約締結日から10年以内に、本物件を全て埋戻し上記記載の用途地域別の土地利用を行うこと。埋戻しに際しての土砂等については、産業廃棄物等の有害物質が混入している土砂を使用しないこと。
- 本物件内に設置する擁壁については、買受人の敷地内に設置すること。
- 本物件について、都市計画法第36条第2項の規定による開発行為に関する工事検査済証を財産区に提出するまでは、地上権、賃貸借等使用収益を目的とする権利の設定又は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。
- 関係法令及び条例等を遵守し、土地全てを利用した計画とすること。

2 公園用地及び水辺空間用地の造成工事（区有地内）

- 公園用地の埋戻し計画地盤高は市道待兼山町第7号線の高さを基準とした計画高として設定しており、水辺空間用地は公園用地の計画高より7.0m下がり計画高としているため、買受人の責任により、公園用地及び水辺空間用地を契約締結日から10年以内に計画高まで埋戻しを行うこと。また、埋戻しの際の土砂等については、産業廃棄物等の有害物質が混入している土砂を使用しないこと。
- 造成工事により本物件、公園用地、水辺空間用地には各々高低差が発生するため、契約締結日から10年以内に買受人の責任において高低差が発生する箇所については擁壁を設置すること。
- 契約締結日から10年以内に、公園用地に本物件と同様の地盤改良を実施すること。なお、地盤改良等の手法については事前に財産区の承諾を得ること。また、水辺空間用地については地盤改良を実施しないこととする。
- 関係法令及び条例等を遵守し、関係機関の指示に従うこととする。

3 その他

この契約は、財産区有地売却実施要領「条件付一般競争入札」に基づくものであり、その内容を遵守するものとする。

物 件 調 書

- 本物件はすべて現状有姿での引渡しとなります。買い受けにあたっては、物件調書をご参照のうえ、事前に現地にて、現況、近隣状況をご確認下さい。なお、物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において土地の利用制限等諸規制について調査確認を行ってください。
- 物件には、フェンスや擁壁や構造物や工作物、立木等がありますが、これらの改修、撤去は、買受人の負担において行ってください。
- 土地の現況や電柱、支線、街灯、ごみ置き場、その他施設の位置等を必ず現地で確認し、移設の可否等の取扱いについては設置者等にお問い合わせください。
- 各種供給処理施設（ガス・上下水道等）の利用に当たっては、各供給業者と十分協議してください。なお、利用に当たって必要な工事等については、買受人の負担において行ってください。
- 電話等の通信施設の利用に当たっては、各通信事業者と十分協議してください。なお、利用に当たって必要な工事等については、買受人の負担において行ってください。
- 土地の利用にあたり、道路改修工事が必要な場合は、道路管理者と十分協議してください。なお、利用に当たって必要な工事等については、買受人の負担において行ってください。
- 土地利用形態によって各種改良工事等が必要となる場合については、関係機関と十分協議してください。なお、利用に当たって必要な工事等については、買受人の負担において行ってください。
- 本物件の引渡し後、地中埋設物等隠れたる瑕疵が発見された場合、買受人の負担でこれを処理してください。
- 案内図は、現地調査のための参考資料ですので、道路の整備や建物の新築・解体などにより現況と相違している可能性があります。なお、現況と異なる場合は現況が優先します。
- 詳細図は、あらかじめ現地の概要をつかんでいただくため作成した図面で、現況を全て正確にあらわしたものではありません。現地の状況は、必ず入札参加者ご自身で確認してください。なお、現況と異なる場合は現況が優先します。

物 件 調 書

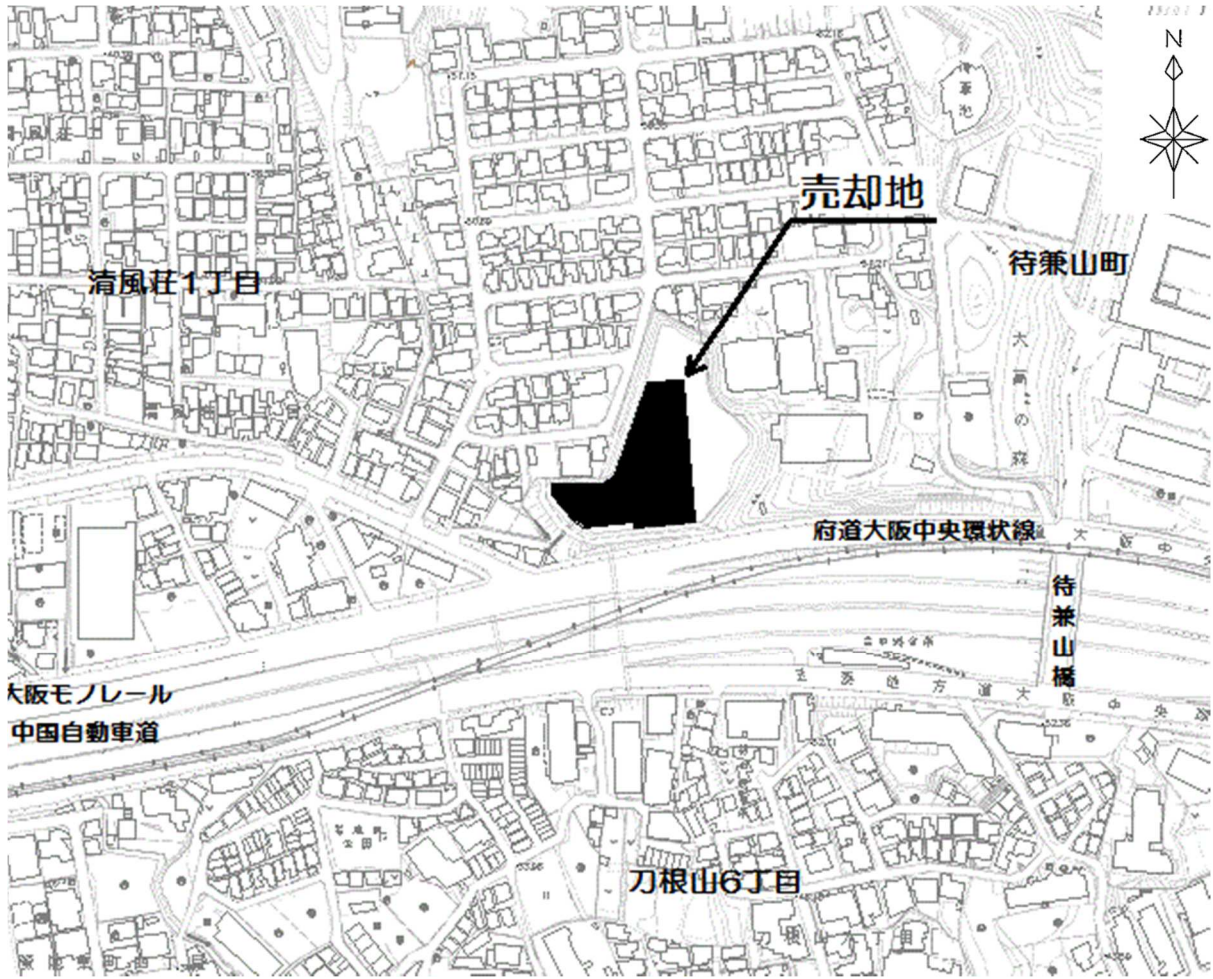
物件番号	1	所在地	豊中市待兼山町163番5				
面積	実測：4950.39㎡			公簿：4950㎡		地目	池
接面道路の状況	西側：市道待兼山町第7号線 幅員 1.82~6.00m 南側：府道大阪中央環状線 南側：市道待兼山町第14号線 幅員 3.64m			道路負担		無	
法令等の制限	主な制限①	区 域	市 街 化 区 域		用途地域	第一種低層住居専用地域	
		建ぺい率	60%		容積率	150%	
		そ の 他	第1種高度地区・建築基準法第22条区域・桜井谷窯跡群				
	主な制限②	区 域	市 街 化 区 域		用途地域	第二種住居地域	
		建ぺい率	60%		容積率	300%	
		そ の 他	準防火地域・桜井谷窯跡群				
供給処理施設の状況	供給施設	利用可能な施設	配管等の状況	照会先及び電話番号			
	上水道	市営水道	西側・南側 配管あり	豊中市上下水道局お客様センター給排水サービス課 ☎ 06-6858-2961			
	下水道	公共下水	西側・南側 配管あり	豊中市上下水道局技術部下水道管理課 ☎06-6858-2941			
	ガ ス	都市ガス	西側・南側 配管あり	大阪ガス(株)お客様センター ☎0120-5-94817			
	電 気	関西電力		関西電力(株)北摂営業所 ☎0800-777-8015			
交通機関	阪急電鉄・大阪高速鉄道(大阪モノレール)「蛭池」駅から北東方へ約1,000m 大阪高速鉄道大阪モノレール)「柴原」駅から西方へ約600m 阪急バス「刀根山六丁目」バス停から直近						
備 考	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、ため池として利用されてきた土地です。 ・契約締結日から10年以内に、本物件内の第一種低層住居専用地域に、一戸建て専用住宅用地を設置しなければなりません。ただし、1区画の敷地面積は100㎡以上とします。 ・本物件内の第一種低層住居専用地域の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面より東西線から45°以内の北側隣接地境界線(道路に接する部分を除く)までの距離は1.0m以上、その他の部分は50cm以上とします。ただし、物置、車庫は除きます。 ・契約締結日から10年以内に、本物件を全て埋戻し、上記記載の土地利用を行うこととします。埋戻しに際しての土砂等については、産業廃棄物等の有害物質が混入している土砂を使用しないこととします。 						

- 本物件内に設置する擁壁については、買受人の敷地内に設置してください。
- 本物件内の道路構築については、関係法令及び条例等を遵守し、各管理者と協議を行い、指示に従ってください。
- 本物件及び公園用地に地下水及び伏流水が出た場合は、買受人の責任において処理してください。なお、処理にあたり水辺空間用地への流入は可能としますが、関係機関と協議を行い、適切に処理を行ってください。
- 土地利用については、関係法令及び本市条例等を遵守し、関係機関と十分に協議を行い指示に従ってください。
- 本物件については、フェンス・擁壁・立木・地下構造物・工作物・各種構造物が存していますが、現状有姿で引き渡します。
- 本物件は、土壤汚染調査及び地盤調査は行っておりません。
- 本物件の引渡し後、地中埋設物等隠れたる瑕疵が発見された場合、買受人の責任において適切に処理を行ってください。
- 本物件において工事等を行うにあたり、近隣住民に対し、丁寧な対応を心がけ、事業の事前説明、工事着手前の工事説明を必ず行ってください。また、工事等に伴う騒音、振動、埃等及び建物の建設に起因する電波障害、風害、日陰等の周辺への影響については、買受人の責任において対応してください。
- 各供給施設の設置にあたっては、負担金や加入金等のかかる可能性があります。費用は買受人の負担となりますので、詳しくは上記の照会先へお問合せください。
- 本物件は、面積 3,000 m²を超える土地です。3,000 m²以上の土地の形質変更を行う場合は、関係機関へ買受人の責任において届出を行い、指示に従ってください。
- 契約締結日から 10 年以内に、本実施要領に規定する土地利用条件、公園用地及び水辺空間用地の造成工事を行ってください。
- 本物件周辺は、待兼山町南地区建築協定の区域であるため、協定の趣旨等を理解のうえ土地利用を行ってください。
- 本物件は、ため池として利用されてきた土地であるため、池底にはヘドロが堆積している可能性があります。また、不法に投棄された投棄物が存在している可能性があります。
- 本物件は、埋蔵文化財の調査が必要となる可能性がありますので、調査が必要な場合は、買受人の責任で調査を行ってください。なお、調査にあたっては関係機関と協議を行い、指示に従ってください。
- 各種擁壁の構造及び設置位置等については、関係法令及び条例等を遵守し、関係機関と協議のうえ指示に従ってください。
- 契約締結日から 10 年以内に、市道待兼山町第 7 号線が接する本物件と公園用地に、買受人の責任において有効幅員 6.0mを確保し、本物件内及び公園用地内に 0.35mの側溝を関係機関と協議を行い整備することとします。なお、本物件内の道路後退部分は、買受人の責任において分筆を行ってください。
- 公園用地及び水辺空間用地には、買受人の責任において造成工事完了後フェンス（H=2.0 m） 門扉（W=3.0m H=2.0m）を設置してください。なお、使用する各製品につい

	<p>ては、事前に財産区の承諾を得てください。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 工事用車両の搬出入については、府道大阪中央環状線を利用してください。ただし、利用にあたっては関係機関と協議を行い、指示に従ってください。 • 公園用地及び水辺空間用地の各種工事の施工前に、施工計画書を提出し財産区の承諾を得てください。 • 公園用地及び水辺空間用地の各種工事の施工状況が確認できる工事写真及び使用材料の証明等の竣工図書等を財産区に提出してください。 • 水辺空間用地の排水処理のため、雨水管を買受人の責任により設置してください。なお、排水接続先については、南西側の排水施設を公共下水道整備のうえ、既存下水管へ排水処理してください。 • 造成後の東側隣接地の雨水排水は、買受人の責任において水辺空間用地へ流入させてください。 • 消防水利の整備及び消防活動空地の設置については、条例及び基準によることとします。なお、設置にあたっては関係機関と協議を行い、指示に従ってください。 • 公園用地内には雨水排水処理のため、買受人の責任において側溝等の排水構造物を設置し雨水排水を水辺空間用地へ流入処理してください。 • 本物件及び公園用地、水辺空間用地の造成工事及び擁壁設置、用水管整備、排水施設整備等にかかる費用については、売却価格より考慮していますので、買受人の負担により行ってください。 • 本物件と公園用地及び水辺空間用地に設置する擁壁については、化粧型枠等を施し景観に配慮してください。 • 府道大阪中央環状線及び中国自動車道内に存在する、当該地の排水施設については、買受人の責任において、調査のうえ、不要なものについては閉塞又は撤去を行ってください。ただし、閉塞又は撤去にあたっては関係機関と協議のうえ、指示に従ってください。 • 本物件と公園用地及び水辺空間用地の造成工事に伴い、隣接地の既存擁壁等の施設に影響を及ぼす場合は、買受人の責任において、強度検討等を行い、既存擁壁等の整備対応を行ってください。 • 本物件内に設置する新設道路の接続位置等については、近隣住民等に説明し理解を得てください。なお、府道大阪中央環状線への接続を行う場合等は、大阪府池田土木事務所及び管轄警察署と協議を行い、指示に従ってください。 • 公園用地の埋戻し計画地盤高は市道待兼山町第7号線の高さを基準とした計画高として設定しており、水辺空間用地は公園用地の計画高より7.0m下がり計画高としているため、買受人の責任により、公園用地及び水辺空間用地を契約締結日から10年以内に計画高まで埋戻しを行ってください。また、埋戻しの際の土砂等については、産業廃棄物等の有害物質が混入している土砂を使用しないでください。 • 造成工事により本物件、公園用地、水辺空間用地には各々高低差が発生するため、契約締結日から10年以内に買受人の責任において、高低差が発生する箇所については擁壁を設置してください。
--	--

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">• 契約締結日から10年以内に、公園用地に本物件と同様の地盤改良を実施してください。なお、地盤改良等の手法については事前に財産区の承諾を得てください。また、水辺空間用地については地盤改良を実施しないこととします。• 関係法令及び条例等を遵守し、関係機関の指示に従うこととする。• 本物件について、都市計画法第36条第2項の規定による開発行為に関する工事検査済証を財産区に提出するまでは、地上権、賃貸借等使用収益を目的とする権利の設定又は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転はできません。• 水生生物の処理については関係機関と協議のうえ、買受人の責任において適切に処理を行ってください。なお、処理にあたっては、財産区の立会いのもと実施してください。 |
|--|---|

案内図



様式集

1. 入札参加申込書

2. 誓約書

(様式1)

平成29年(2017年) 月 日

「条件付一般競争入札」

入札参加申込書

豊中市大字北刀根山財産区財産管理者

豊中市長 浅利 敬一郎 様

[入札参加申込者]

住 所

氏 名

実印

電話番号

財産区有地売却実施要領「条件付一般競争入札」記載の事項を承諾の上、下記物件の売払いを希望しますので、本入札参加申込書を提出します。なお、買受けに際しては、提示された条件等を堅く守るとともに代金を指定どおり納入します。

記

1. 入札参加申込物件

物件番号	所在地	地目等	面積(m ²)
1	豊中市待兼山町163番5	池	4950.39

2. 添付書類

◎誓約書

◎印鑑登録証明書

◎住民票

(法人の場合は代表者事項証明書もしくは、法人登記全部事項証明書)

※提出された書類等は返却しません。

3. その他

造成工事開始時期

--

※提出された個人情報を入札参加資格確認のために、警察等関係機関への照会資料として使用する場合があります。

(様式2)

平成29年(2017年) 月 日

誓 約 書

豊中市大字北刀根山財産区財産管理者

豊中市長 浅利 敬一郎 様

[入札参加申込者]

住 所

氏 名

実印

電話番号

私は、豊中市大字北刀根山財産区が平成29年度に実施する財産区有地売却実施要領「条件付一般競争入札」の申込みに当たり、次の事項を誓約します。

1. 財産区有地売却実施要領「条件付一般競争入札」中の5. 入札に参加する者に必要な資格「地方自治法施行令第167条の4の規定」に該当しません。
2. 財産区有地売却実施要領「条件付一般競争入札」の記載内容及び現地の状況並びに売却物件の法令上の規制等すべて承知の上で申込みます。
3. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号から第4号まで若しくは第6号又は豊中市暴力団排除条例（平成25年大阪府条例第25号）第2条第3号に掲げる者のいずれにも該当しません。
4. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号から第4号まで若しくは第6号又は豊中市暴力団排除条例第2条第3号に掲げる者が該当の有無を確認するため、財産区から役員名簿等の提出を求められたときは、速やかに提出します。
5. 豊中市大字北刀根山財産区が本誓約書及び役員名簿等から収集した個人情報等を、大阪府警察本部、大阪府豊中警察署又は大阪府豊中南警察署へ提供することに同意します。
6. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団若しくは法律に基づく公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供しません。
7. 入札結果について、法人名又は個人名及び落札金額を公表することに同意します。

【豊中市役所付近案内図】



○申込受付の場所：

- 豊中市役所（第二庁舎4階）
資産活用部資産管理課総務・管財係
（住所：豊中市中桜塚3丁目1番1号）

○開札の場所：

- 豊中市役所第二庁舎4階北会議室

○駐車場のご案内：

- 利用可能時間2 4時間
（平日の最初の30分以内は無料）

