

令和 6 年度

浅香山浄水場跡地

売却実施要領

(条件付一般競争入札)

堺市上下水道局

お問合せ先

〒591-8505 堺市北区百舌鳥梅北町 1 丁 39-2

(堺市上下水道局本庁舎本館 4 階)

堺市上下水道局 事業サポート課 財産活用係

TEL 072-250-9131 / FAX 072-250-9146

メールアドレス jisapo@city.sakai.lg.jp

ホームページアドレス <https://water.city.sakai.lg.jp/>

目次

	ページ
1 趣旨	1
2 物件の概要	1～2
3 条件付一般競争入札による売却手続の流れ	2
4 実施要領等の配布	3
5 現地視察の開催	3
6 質疑応答	4
7 入札参加者の資格要件	4～5
8 入札参加申込み	5～7
9 入札参加資格の審査	7
10 入札必要書類等の交付	7～8
11 入札保証金の納付	8
12 入札の受付	8
13 開札	9
14 落札者の決定	10
15 売買契約に関する事項	10～12
16 情報公開について	12
17 公開図書	12～13
18 土地利用条件	14～15
19 その他留意事項	16～20
添付資料①、②	21～22
20 物件調書（土地所在図）	23～25
土地売買契約書（案）	26～31

【様式】

- ・現地視察参加申込書【様式1】
- ・質問書【様式2】
- ・入札参加申込書【様式3-1】
- ・構成員調書【様式3-2】
- ・委任状【様式4】
- ・堺市税等納付状況確認同意書【様式5】
- ・誓約書（暴力団排除）【様式6】
- ・役員に関する調書【様式7】
- ・請求書兼口座振替依頼書（入札保証金還付用）【様式8】
- ・図書公開請求書【様式9】

浅香山浄水場跡地売却実施要領
(条件付一般競争入札)

1 趣旨

堺市上下水道局では、保有資産の有効活用を図るため、条件付一般競争入札（以下「入札」という。）による浅香山浄水場跡地（以下「売却予定地」という。）の売却を下記の要領で実施します。

本件は、土地の利用条件等の一定の条件を設けた上で土地買受人を公募し、その提案する土地利用計画が本市の定める条件に適合し、かつ最低売却価格以上の最高の価格で落札した者に売却予定地を売却します。

入札参加希望者は、本実施要領の内容を熟読の上で、手続きを行ってください。

2 物件の概要

(1) 所在地等（詳細は「20 物件調書（土地所在図）」をご参照ください。）

所在地	面積
①堺市堺区香ヶ丘町5丁79番22	36,454.07 m ²
②堺市堺区香ヶ丘町5丁79番21 (※)	2,158.23 m ²
③堺市堺区香ヶ丘町5丁79番19 (※)	47.33 m ²
合 計	38,659.63 m ²

(※) ②、③は独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構を権利者とする区分地上権設定有

(2) 地 目 水道用地

(3) 用途地域 準工業地域、準防火地域

(4) 建ぺい率 60%

(5) 容 積 率 200%

(6) 残置物の取扱い

・売却予定地は残置物が残存している状態での引渡しとなり、売却先事業者に譲渡するものとします。

<売却予定地に残存する主な残置物>

○ フェンス・塀

○ 雨水管・雨水樹

○ 門柱・門

※現地での現況については必ず十分な調査及び確認を行ってください。

(7) 最低売却価格：**2,307,979,911** 円

入札保証金：**115,400,000** 円

(8) 土地の状況について

売却予定地は現状有姿での引渡しになります。図面等の本市から提供する資料と現状が異なる場合は、現状が優先されます。また、物件調書は、あらゆる利用形態を想定しているものではありませんので、現場をご覧いただいた上で開発条件等を確認してください。なお、本市は一切の契約不適合責任を負わないものとします。

(9) 用途の制限

本物件には用途制限があります。詳細は、「18 土地利用条件」を確認してください。

3 条件付一般競争入札による売却手続の流れ

スケジュール（※予定であり変更する場合があります。）

項 目		期限、期間等
実施要領等の配布		令和6年8月23日（金）から令和7年1月15日（水）まで
現地視察の開催 （要事前予約）		第1回 令和6年9月6日（金）から9月12日（木）まで 第2回 令和6年10月25日（金）から10月31日（木）まで （午前10時から正午、午後1時から午後4時まで）
質疑応答	質問の受付	第1回 令和6年9月13日（金）から9月20日（金）午後5時30分まで 第2回 令和6年11月1日（金）から11月8日（金）午後5時30分まで
	回答予定日	第1回 令和6年10月11日（金）頃（予定） 第2回 令和6年11月29日（金）頃（予定）
入札参加申込み		令和6年12月2日（月）から12月27日（金）まで （提出書類のうち（11）の提出は、令和6年12月2日（月）から令和7年1月15日（水）まで）
入札参加資格確認結果通知		令和7年1月下旬（予定）
入札必要書類等の交付		令和7年1月下旬（予定）
入札保証金の納付		令和7年2月6日（木）まで
入札の受付		令和7年1月下旬（予定）から2月6日（木）まで
開札・落札者の決定		令和7年2月7日（金）
契約の締結		令和7年2月下旬（予定）
売買代金の納付		「浅香山浄水場跡地埋設物撤去工事（第2期）」（令和7年12月までを予定）の完了後、令和8年3月31日（火）までに売買代金をお支払いください。
所有権の移転及び土地の引渡し		売買代金の全額納付があったときに所有権が移転し、同時に物件は現状有姿で引き渡します。

4 実施要領等の配布

(1) 配布期間

令和6年8月23日(金)から令和7年1月15日(水)まで堺市上下水道局ホームページに掲載します。

※実施要領等は、開庁時間に限り、堺市上下水道局本庁舎本館1階エントランス及び4階事業サポート課、堺市役所市政情報センターで配架します。

※実施要領等のほか、全ての本入札への参加希望者に周知すべき事項が生じた場合は、適宜堺市上下水道局ホームページにて公表します。

5 現地視察の開催

本物件は現状有姿での引渡しとなります。入札参加希望者に本物件の内容を知っていただくため、現地視察を下記の日時で実施しますので、事前予約の上で、参加してください。入札参加希望者は現地視察により現地の状況を十分に確認してください。

実施日時	第1回 令和6年9月6日(金)から9月12日(木)まで (午前の部) 午前10時から正午まで (午後の部) 午後1時から午後4時まで
	第2回 令和6年10月25日(金)から10月31日(木)まで (午前の部) 午前10時から正午まで (午後の部) 午後1時から午後4時まで ※土曜日、日曜日、国民の祝日を除く。

(1) 視察場所

浅香山浄水場跡地(売却予定地) 現地

(2) 申込方法

現地視察希望者は、第1回目は令和6年9月5日(木)午後5時30分までに、第2回目は令和6年10月24日(木)午後5時30分までに、現地視察参加申込書【様式1】を事業サポート課財産活用係までFAX又はEメールで送信してください。送信後、到着の有無を電話で確認してください。

※上記以外の方法(電話・口頭等)では受け付けません。

※現地視察は、雨天でも実施する予定ですが、当日に大阪府堺市において、大雨・暴風警報等が発表されている場合は中止とし、参加希望者へ連絡します。

※現地にて駐車スペースを設置する予定です。ただし、駐車可能台数には限りがありますので、可能な限り乗り合わせてお越しください。違法駐車等を行わないでください。

※現地視察は、1事業者あたり各回1時間程度、1度限りとします。第1回と第2回の両方に参加することも可能です。

6 質疑応答

本件に関する質問を下記のとおり受け付けます。

(1) 受付期間

第1回 令和6年9月13日(金)から9月20日(金)午後5時30分まで

第2回 令和6年11月1日(金)から11月8日(金)午後5時30分まで

(2) 提出方法

上記受付期間内に質問書【様式2】を事業サポート課財産活用係までFAX又はEメールで送信してください。送信後、到着の有無を電話で確認してください。

※上記以外の方法(電話・口頭等)では受け付けません。

(3) 回答予定日

質問及び回答は、第1回は令和6年10月11日(金)頃(予定)に、第2回は令和6年11月29日(金)頃(予定)に堺市上下水道局ホームページへの掲載を予定しています。なお、回答予定日より前に質問に対する一部回答を堺市上下水道局ホームページにて行うことがあります。

7 入札参加者の資格要件

本入札に参加する事業者は、単体の法人又は複数の法人で構成される共同事業者(ただし、1つの法人が重複して参加することはできません。)であり、以下のすべてを満たすことを条件とします。

共同事業者により参加する場合は、すべての構成員が各条件を満たしていなければなりません。なお、共同事業者の構成内容に変更が生じた場合は、本市と協議の上で、代表事業者の変更を含む共同事業者の構成内容を変更することができるものとします。ただし、入札参加資格確認結果通知の通知後においては、本市がやむを得ないと認めた場合を除き、代表事業者の変更を行うことはできません。

また、一の共同事業者を脱退した事業者は、他の共同事業者の構成員として参加することはできません。

(1) 土地利用に関する事業を適正に実施できる者

(2) 法人税、消費税及び地方消費税の滞納がない者

(3) 本市が課税する市税の滞納がない者

※本市が課している市税には法人市民税、固定資産税、軽自動車税、市たばこ税、特別土地保有税、事業所税、都市計画税、入湯税があります。

(4) 本市水道料金及び下水道使用料の滞納がない者

(5) 本市の入札参加停止又は入札参加回避を受けていない者

(6) 会社更生法(平成14年法律第154号)、民事再生法(平成11年法律第225号)及び破産法(平成16年法律第75号)に基づく手続開始の申立てがなされていない者

(7) 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 6 号に規定する暴力団員又は堺市暴力団排除条例施行規則（平成 24 年規則第 108 号）第 3 条各号に規定する暴力団密接関係者でない者
- (8) その他本市が本入札に参加する事業者として不適切であると認めた者でないこと

8 入札参加申込み

本入札への参加を希望する事業者は、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（実印）し、受付期間内に事業サポート課財産活用係まで提出してください。共同事業者での参加の場合、代表事業者と構成員とで必要書類が異なりますので、ご注意ください。

受付期間	令和 6 年 12 月 2 日（月）から 12 月 27 日（金）まで ※提出書類のうち (11) 土地利用提案書の提出は、令和 6 年 12 月 2 日（月）から令和 7 年 1 月 15 日（水）まで
提出場所	堺市北区百舌鳥梅北町 1 丁 39 番地 2 堺市上下水道局本庁舎 本館 4 階 堺市上下水道局 サービス推進部 事業サポート課 財産活用係
提出方法	<u>直接持参</u> 又は <u>簡易書留による郵送</u> とする。 【持参の場合】 午前 9 時から正午、午後 0 時 45 分から午後 5 時 30 分まで ※ただし、土曜日、日曜日、国民の祝日、12 月 29 日から 1 月 3 日までは除きます。 【郵送の場合】 上記受付期間内に必着とする。 ※受付期間内に書類の到達又は提出がない場合は、受け付けないものとします。
提出書類	(1) 入札参加申込書【様式 3-1】1 部 ※共同事業者の場合は構成員の中から代表事業者を定め、その者が申し込んでください。 (2) 構成員調書【様式 3-2】1 部 ※共同事業者での参加の場合は提出してください。 ※構成員 1 法人ごとに 1 部ずつ作成してください。 (3) 委任状【様式 4】1 部 ※代理人（復代理人を含む。）が参加手続等を行う場合は提出してください。 ※従業員（代表権のない役員を含む。）が手続きを行う場合は必ず必要となります。 ※共同事業者での参加の場合は、構成員 1 法人ごとに 1 部ずつ作成して提出してください。

	<p>(4) 履歴事項全部証明書（提出日時時点で発行後3か月以内の原本）1部 ※提出後に変更があった場合は、速やかに差し替えてください。</p> <p>(5) 法人概要書（様式自由、事業実績・概要等が分かるパンフレット等）1部</p> <p>(6) 納税証明関係 各1部 ①堺市税等納付状況確認同意書【様式5】 ②国税（法人税及び消費税）に係る納税証明書（その3の3（※その3不可））（提出日時時点で発行後3か月以内の原本）</p> <p>(7) 誓約書（暴力団排除）【様式6】及び役員に関する調書【様式7】 ※構成員1法人ごとに1部ずつ作成してください。</p> <p>(8) 法人の印鑑証明書（提出日時時点で発行後3か月以内の原本）1部</p> <p>(9) 代表者事項証明書（提出日時時点で発行後3か月以内の原本）1部</p> <p>(10) 請求書兼口座振替依頼書（入札保証金還付用）【様式8】 ※日付は記入しないでください。</p> <p>(11) 土地利用提案書（A3サイズ・任意様式）1部 ・「18 土地利用条件」に定める内容について、売却予定地の利活用の計画がわかるように記載してください。 ・住宅、公園等の配置や区画の面積、設備等を記載してください。 ・「防災力」、「防犯力」の向上、周辺の道路交通についての取組内容等を記載してください。 ※土地利用提案書は土地利用条件への適合を確認するためのものです。</p>
--	--

(留意事項)

- ①提出書類の追加、差し替え、訂正等はできません（本市から指示があった場合を除く。）。
- ②本入札への参加に当たり、単体の事業者又は共同事業者の代表事業者は上記提出書類のうち、(2)を除く(1)から(11)までの書類が必要となり、共同事業者の各構成員は(2)から(9)までの書類が必要となります。なお、(3)委任状は必要に応じて提出してください。
- ③入札参加申込書受付後の申込みの取下げはできません。
- ④提出された書類の返却は行いません。
- ⑤入札参加申込者に関する情報及び申込者数等のお問い合わせは、一切回答できませんのでご了承ください。
- ⑥提出された書類に記載された個人情報等は、落札者決定及び契約締結事務に使用し、その他の目的のためには使用しません。ただし、入札参加資格の審査のため、警察当局への照会に使用することがあります。

- ⑦事業者から提出のあった土地利用提案書は返却しません。なお、不適合となった場合には本市で定めた保存年限終了後、本市の責においてすべて処分するものとし、本入札における審査以外では使用しません。
- ⑧土地利用提案書は審査を行うために必要な範囲において複製をする場合があります。

9 入札参加資格の審査

入札参加申込者全員について、提出いただいた入札参加申込み必要書類に基づき、入札参加資格の審査を行います。審査結果については、本入札への参加可否を入札参加申込者に対し、「入札参加資格確認結果通知」により通知します。

(1) 入札参加資格の審査

入札参加申込者が「7 入札参加者の資格要件」に規定する各号の要件を満たしているかについて、事業サポート課による審査を行います。審査の結果、要件を満たさないと判断された事業者は失格となります。

(2) 土地利用条件の適合確認

土地利用提案書（「8 入札参加申込み」(11) の書類）について、本市の定める「18 土地利用条件」の適合状況の審査を行います。

入札参加申込者の中から条件に適合する者を選定し、選定された事業者全員により入札を行い、最低売却価格以上の最高の価格で買受申込みをした者を買受事業者とします。

土地利用条件に適合しないなどは是正等が必要と判断したときは、補正等を可能としますので、指摘を受けた内容について補正等のうえ、再提出してください。指摘内容について提出期限（令和 7 年 1 月 15 日（水））を過ぎての再提出は受け付けできません。

なお、審査の過程で、提出した書類等の内容について説明を求めることがあります。提案した土地利用計画が本市の定める条件に適合すると認められる参加申込者が、1 者の場合でも入札は実施します。

(3) 入札参加資格の審査結果については、令和 7 年 1 月下旬（予定）に「入札参加資格確認結果通知」により、参加申込者に通知します。

10 入札必要書類等の交付

入札参加資格の審査の結果、入札参加資格を満たすと認められた者に対し、入札に必要な書類等を交付します。

(1) 交付書類

- ①入札書、②入札書封筒、③入札保証金納入通知書、④入札説明書

(2) 交付方法

令和 7 年 1 月下旬（予定）に入札参加申込書に記載の所在地に簡易書留により郵送します。

※なお、入札必要書類等の交付後であっても入札参加資格を満たさないことが判明した者には、その旨を通知し、「入札参加資格確認結果通知」は無効とします。

11 入札保証金の納付

- (1) 入札参加者は、必ず令和7年2月6日（木）までに本市が定めた額（「2物件の概要」（7）に記載する額）の入札保証金を入札保証金納入通知書により納入通知書裏面記載の金融機関で納付してください。
- (2) 払い込まれた入札保証金は、落札しなかった者及び入札を辞退した者には落札決定の約1か月後に、請求書兼口座振替依頼書（「8入札参加申込み」（10）に記載された金融機関の口座に振り込む方法で還付します。口座等に誤りがある場合は、振込みが遅れますので正確に記載してください。
- (3) 入札保証金には、利息を付しません。
- (4) 落札者については、入札保証金を契約保証金の一部に充当します。
- (5) 落札者が正当な理由なく期限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。

12 入札の受付

入札書等は、入札受付期間内に事業サポート課財産活用係まで提出してください。

受付期間	令和7年1月下旬（予定）から2月6日（木）まで
提出場所	堺市北区百舌鳥梅北町1丁39番地2 堺市上下水道局本庁舎 本館4階 堺市上下水道局 サービス推進部 事業サポート課 財産活用係
提出方法	直接持参又は簡易書留による郵送 とする。 【持参の場合】 午前9時から正午、午後0時45分から午後5時30分まで ※ただし、土曜日、日曜日、国民の祝日は除きます。 【郵送の場合】 上記受付期間内に必着とする。 ※受付期間内に書類の到達又は提出がない場合は、受け付けないものとします。
提出書類	①入札書（必要事項記載のこと） ②入札書封筒（入札書を封入し、封印すること） ③入札保証金の「納入通知書兼領収証書」（金融機関の領収印のあるもの）

13 開札

下表に記載の日時、場所において、開札を行います。

開札日時	令和7年2月7日（金）午後2時00分
開札場所	堺市北区百舌鳥梅北町1丁39番地2 堺市上下水道局本庁舎 本館4階 研修室

- (1) 入札者（代理人を含む。）の開札場所への入室は、1者1名とします。
- (2) 入札者（代理人を含む。）以外は開札場所への入室はできません。
- (3) 入札者（代理人を含む。）の開札参加は自由です。参加する場合は、資格確認のため、入札保証金の「納入通知書兼領収証書」又は入札参加申込みの受付時にお渡しする入札参加申込書のコピーを持参の上で、受付で提示してください。なお、代理人が参加される場合は、前記の書類と合わせて委任状を受付で提示してください。また、開札参加の有無は、落札者の決定に一切影響しません。
- (4) 入札者が開札に立ち会わないときは、本件入札事務に関係のない本市職員を立ち会わせませす。
- (5) 開札結果はその場で入札者全員の入札者名、入札金額を公表します。
- (6) 入札の無効
次の各号のいずれかに該当する入札は、無効とします。
 - ア 入札書が所定の日時を過ぎて提出されたとき。
 - イ 入札書が本実施要領で定める方法以外の方法で提出されたとき。
 - ウ 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。
 - エ 入札書に記名押印がないとき。
 - オ 入札金額を訂正したとき。
 - カ 一の入札に対して2通以上の入札書を提出したとき。
 - キ 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。
 - ク 入札金額が最低売却価格に達しないとき。
 - ケ 入札保証金を納付せず、又はその金額に不足があるとき。
 - コ 入札の資格がない者が入札したとき。
 - サ 入札に関し不正な行為を行ったとき、又は不正な行為を行ったおそれが非常に強いとき。
 - シ その他入札に関する条件に違反したとき。
- (7) 入札の辞退
入札参加申込後、入札書を提出しなかった場合は、入札を辞退したものとみなします。なお、その場合であっても申込書類は返還しません。
- (8) 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。

14 落札者の決定

- (1) 開札の結果、本市が定める最低売却価格以上で、かつ最高の価格をもって入札した者を落札者に決定します。なお、落札者が開札に参加していないときは、開札当日に電話で連絡します。
- (2) 落札者となるべき同一価格の入札者が2者以上あるときは、直ちに当該入札者又は当該入札者から入札に関する権限を委任された代理人による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、開札場所にいない者又は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がくじを引きます。
- (3) 開札結果については、入札者全員の入札者名、入札金額を堺市上下水道局ホームページにおいて速やかに公表します。

15 売買契約に関する事項

土地売買契約の締結において、次のことに留意ください。

- (1) 落札者との契約締結
 - ①落札者とは、令和7年2月下旬を目処に契約を締結しますが、その時点において当該事業者（共同事業者の場合はいずれかの構成員）が「7入札参加者の資格要件」を失っている場合、契約を締結しないことがあります。これにより落札者に損害が生じても、本市はその責任を負いません。
 - ②落札者が期限までに売買契約を締結しない場合は、入札保証金は本市に帰属し、返還しません。
 - ③土地売買契約書に定めるもののほか、本実施要領等に規定する内容を含め契約の締結を行うものとします。
 - ④契約書作成に要する費用（収入印紙代を含む。）及び登記に係る登録免許税は売却先事業者の負担とします。
 - ⑤契約の締結は、開発事前協議及び建築確認等の手続とは一切関係がありません。事業の実施に向けた関係機関との協議や手続は、事業者の責任において実施してください。
- (2) 契約保証金
 - ①売買契約締結の際に納付していただく契約保証金の額は契約金額の100分の10以上の金額で、本市の指定した金額とします。
 - ②入札保証金は契約保証金に充当します。契約保証金は本市が発行する納入通知書により入札保証金充当後の差額を納入通知書裏面記載の金融機関で納付してください。
 - ③契約保証金は売買代金に充当します。
 - ④契約保証金には利息を付しません。
 - ⑤納付期限までに売買代金の納付がない場合は、契約保証金は本市に帰属し、返還しま

せん。

⑥契約保証金は、売却先事業者の責めに帰すべき理由により契約を解除したときは、本市に帰属し、返還しないものとします。

(3) 売買代金の納付、所有権移転登記及び引渡し

①売買契約の締結時点（令和7年2月下旬予定）において、売却予定地内で本市は、令和7年12月までを予定とする「浅香山浄水場跡地埋設物撤去工事（第2期）」を実施しているため、売却予定地の売買代金については、当該工事の完了後（当該工事が令和7年12月より前に完了したときはそれ以降）、令和8年3月31日（火）までに納付していただくものとします。

②契約保証金は売買代金に充当します。売買代金は本市が発行する納入通知書により契約保証金充当後の差額を金融機関で納付してください。

③売買代金の全額納付があったときに所有権が移転し、同時に物件を引き渡すものとします。

④売却予定地は、現状有姿で引き渡します。売却先事業者は十分な注意をもって売却予定地の管理を行ってください。

⑤売却予定地の所有権移転登記は本市が行います。

⑥所有権移転登記に必要な登録免許税などの諸費用は、売却先事業者の負担となります。

⑦売却予定地の引渡し後、本市からの提供資料等に適合しない箇所のあることが判明した場合、履行の追完請求、売買代金の減免請求、損害賠償請求及び契約の解除をすることができません。

⑧所有権移転の登記と同時に、買戻しの特約登記（10年間）を申請します。

(4) 契約の解除

売却先事業者が土地売買契約書の各条項に違反した場合や、契約を履行しない場合は、契約を解除できるものとします。

(5) 違約金

土地売買契約書で規定する制約条件等に違反した場合には、別に定める金額を違約金として徴収するものとします。

(6) 主な特約条項

①売却予定地は、現状有姿で引き渡します。

②売却先事業者は、所有権移転の日から10年間は土地利用提案書で提案した用途以外の用途に供することはできません。ただし、やむを得ず変更する場合は、あらかじめ書面により本市の承諾を得るものとします。

③売却先事業者は当該土地を用途制限として定める用途に供することはできません。

④売却先事業者は、事業の実施に必要なものを除き、所有権移転の日から10年間は第三者への転売等を行うことはできません。

- ⑤売却先事業者は、転売先の事業者に対しても用途制限を遵守させる契約をし、転売先事業者が用途制限に違反した場合は転売先との所有権移転契約を解除しなければなりません。
- ⑥売却先事業者が上記②～⑤に違反したときは、(5)に規定する違約金を本市に支払うものとします。

16 情報公開について

- (1) 提出書類や選定結果（不適合となった事業者の名称、審査結果を含む。）は、堺市情報公開条例（平成14年条例第37号）に基づき情報公開請求の対象となる場合があります。同条例第7条の各号に定める非公開情報に該当しない限り、提出図書などの書類は原則公開の対象となります。
- (2) 売却先事業者との契約締結後、堺市上下水道局ホームページにおいて、売却先事業者の商号、事業内容、売却価格等の公表を行います。
- (3) 契約締結後、上記情報について報道機関に提供することがあります。

17 公開図書

本入札への参加にあたり、以下の図書を公開します。図書の公開を希望する場合は、図書公開請求書【様式9】を閲覧希望日の前日までに事業サポート課財産活用係までFAX又はEメールで送信してください。送信後、到着の有無を電話で確認してください。また、複製が必要な場合は、事業者の負担でコピーしていただくことも可能です。

※公開した図書は、本入札に関する目的以外には使用しないでください。

○閲覧期間 令和6年8月30日（金）から令和7年1月15日（水）まで
（午前9時から正午、午後0時45分から午後5時30分まで）

※ただし、土曜日、日曜日、国民の祝日、12月29日から1月3日までは除きます。

○閲覧方法 堺市上下水道局において指定した日時、場所において閲覧してください。
閲覧図書を持ち出すことはできませんが、図書を汚損することのない方法であれば、複写、写真撮影など閲覧方法の指定はありません。コピーを希望する場合は、担当者に申し入れを行い、堺市上下水道局本庁舎本館1階のコピー機でのコピー（有料）を許可します。

【公開図書】

1. 浅香山浄水場跡地埋設物撤去工事における土地の形質の変更届（令和5年）
2. 浅香山浄水場跡地埋設物撤去工事（第2期）における土地の形質の変更届（令和6年）
3. 浅香山浄水場余剰地における土壤汚染調査に係る土地利用履歴調査業務地歴調査報告書（平成30年）
4. 浅香山浄水場土壤調査業務報告書（平成29年）

5. 高架配水池築造時の土質データ
6. 浅香山浄水場整備工事設計業務に伴う土質調査業務報告書（平成 3 年）
7. 浅香山浄水場土質調査業務報告書（平成 20 年）
8. 阪神高速道路(株)との土地交換及び区分地上権設定に関する一括契約書（平成 23 年）
9. 阪神高速道路(株)との区分地上権設定契約書（平成 20 年）
10. 堺市建設局との浅香山浄水場土地の所管換え等に関する覚書（令和 3 年）
11. 浅香山緑道整備参考図
12. 埋設物撤去工事完了後参考図
13. 残置排水構造物撤去参考図
14. 下水道流量計算書 施設平面図【三宝・石津】（污水）10
15. 下水道流量計算書 施設平面図【三宝・石津】（污水）11
16. 下水道流量計算書 流量計算表（西側）
17. 下水道流量計算書 流量計算表（北側）
18. 既設人孔構造物資料

18 土地利用条件

(1) 用途制限

売却予定地の用途地域は準工業地域、準防火地域であるが、周辺環境への配慮の観点から、次に該当する用途での建設及び利用はしてはならない。

ア 売却予定地を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その他の反社会的団体の活動のために利用する等、公序良俗に反する用途

イ 自ら又は他人をして売却予定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条で定める営業、その他これらに類する業の用途

ウ 宗教法人法（昭和26年法律第126号）第3条に規定する境内建物の用に供する施設、その他これらに類する施設

エ 墓地、納骨堂、火葬場若しくは葬祭場、又はペットに関するそれらと同様の施設設備

オ 卸売市場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場、その他これらに類する施設

カ 一般廃棄物又は産業廃棄物を収集、運搬又は処分を行うことを業とする者が設置する施設（自家処理施設を含む。）、その他これらに類する施設

キ コンクリートプラント、アスファルトプラント、工場（自家販売のためのごく小規模な食品製造業を営むものを除く。）、倉庫、畜舎、その他これらに類する施設

ク 大規模娯楽集客施設

ケ その他、周辺の交通量の大幅な増加や大型車両の頻繁な通行等により、又は騒音、悪臭、粉塵等により周辺地域の環境に悪影響を及ぼすと見込まれる施設

コ 上記各記載の施設に付帯する施設等

(2) 住宅の用途

売却予定地の総敷地面積のうち、22,000㎡以上（道路等の公共減歩分を含むものとし、開発公園の面積は含まない。）を住宅の用に供すること。

住宅用地内には、分譲マンション（給水方式が貯水槽方式又は増圧方式の場合は、非常用水栓又は各住戸への給水のための自家用発電装置を設置すること）を建設する場合は、1戸あたりの専有面積を60㎡以上確保すること。戸建住宅を建設する場合は、1戸あたりの敷地面積を100㎡以上確保すること。

(3) 脱炭素の推進

売却先事業者は、住宅用地内に分譲マンション又は戸建住宅を建設する場合は、再配達の防止や電気自動車の普及促進に伴う温室効果ガス排出削減をめざし、固定式の宅配ボックス又は電気自動車用の充電設備のいずれか又は両方を設置すること。

また、「2050年カーボンニュートラル実現」を見据え、分譲マンション又は戸建住宅を建設する場合は、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）に努めること。**【任意】**

(4) 防災力の向上

売却先事業者は、地域防災の観点から、災害時における周辺地域住民の安全に配慮し、地域における防災力の向上を目的として、災害時の地域防災に寄与する対策や取組等を実施すること。

(5) 防犯力の向上

売却先事業者は、地域防犯の観点から、周辺地域住民の平穏で安心な生活環境に配慮し、地域における防犯力の向上を目的として、地域の安全確保に寄与する対策や取組等を実施すること。

(6) 周辺の道路交通

売却先事業者は、開発に当たっては、周辺の道路交通環境等に十分配慮した計画とすること。また、開発により周辺の交通環境に影響を及ぼすような場合は十分な安全策、交通渋滞対策を講じること。

(7) 公園等の整備

売却先事業者は、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）及びその他関係法令、堺市開発行為等の手続に関する条例に基づく堺市宅地開発等に関する指導基準等の規定を遵守するものとし、売却先事業者の負担で公園等（公園、緑地又は広場）を整備するものとし、整備に当たっては、計画の段階から、関係部局等と十分に協議すること。

(8) 集会所の設置

売却先事業者は、都市計画法、建築基準法及びその他関係法令、堺市開発行為等の手続に関する条例に基づく堺市宅地開発等に関する指導基準等の規定を遵守すること。

また、開発地内に集会所機能を有する建築物を売却先事業者の負担で整備するものとし、整備に当たっては、関係部局等と十分に協議すること。

(9) 防犯灯の設置

売却先事業者が作成する土地利用計画に合わせ売却先事業者の負担において、防犯灯の設置及び再整備を行うこと。

また、設置及び整備に当たっては、堺市開発行為等の手続に関する条例（平成15年条例第22号）に基づく堺市宅地開発等に関する指導基準等の規定を遵守するものとし、事前に関係部局等と十分に協議すること。

(10) 地域利便施設の設置【任意】

売却先事業者においては、周辺の環境を踏まえて、地域の住民や公園の利用者などが利用することができる小売店舗等の地域利便施設の設置に努めること。

19 その他留意事項

(1) 関係法令等の遵守

本物件の事業に関しては、都市計画法、建築基準法その他関係法令、堺市開発行為等の手続に関する条例に基づく堺市宅地開発等に関する指導基準等を遵守し、事前に開発関連部局と十分に協議をしてください。

(2) 開発指導関連

売却先事業者は、売却予定地内において開発行為等を行う場合は、建築物の用途・規模等に応じて、接道条件その他により開発行為の制限を受ける場合や、道路幅員など都市計画法、堺市開発行為等の手続に関する条例及びその他関係規定で定める公共施設の整備が必要な場合があることを了知するものとし、詳細は関係部署に問い合わせてください。

(3) 供給処理施設

売却予定地の使用に必要な雨水、汚水の下水管への取付工事、水道、電気、ガス等の引込工事等の費用は、すべて売却先事業者の負担となります。

(4) 区分地上権設定地

堺区香ヶ丘町5丁79番21(2,158.23㎡)及び79番19(47.33㎡)は、阪神高速6号大和川線(地下トンネル)上にあり、独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構を権利者とする区分地上権の設定があります。事業者は、区分地上権設定契約書及び区分地上権設定の登記簿に記載された内容を順守する必要があります(荷重制限有、土地の形質変更、建物及び工作物等の設置の場合等は、阪神高速道路株式会社との事前協議が必要です)。

なお、区分地上権設定地において建築物の建築をしようとする場合は、建築確認に先立って、堺市長の許可が必要になります(都市計画法第53条又は65条の許可申請)。また、区分地上権設定地以外も、阪神高速6号大和川線(地下トンネル)が隣接しており、工事に当たっては、阪神高速道路株式会社と協議が必要になります。

(5) 大和川リバーサイドサイクルライン等

現在本市では、売却予定地東側の1級河川大和川左岸沿川において自転車及び歩行者の安全で快適な通行環境の形成を図るため、大和川リバーサイドサイクルラインの整備を進めています。

また、阪堺線大和川停留所付近において、本市の自転車文化の発信等に向けた自転車賑わい拠点事業を進めています。土地利用提案書の作成に当たり、これら事業の状況を確認してください。詳細については堺市建設局サイクルシティ推進部自転車環境整備課に問い合わせてください。

(6) 浅香山緑道

①堺市建設局公園緑地部(以下「公園管理者」という。)は、売却予定地東側に隣接する浅香山緑道において、令和8年3月末まで整備工事を予定しています。土地利用

提案書の作成に当たり、これらの整備状況を確認してください。詳細については、公園管理者に問い合わせてください。その他、浅香山緑道整備工事に協力してください。

- ②売却予定地と浅香山緑道の一部の区間に高低差（浅香山緑道を高くしている。）があるため、境界を越えて売却予定地内に盛土（最大高さ約 3m、最大幅約 6m）で擦り付けを行っています。開発工事に当たっては、緑道の構造物等に影響を及ぼさないように事前に公園管理者と協議してください。
- ③売却予定地の開発工事において、緑道近接範囲を施工する際は、緑道に影響がないよう工事を計画し、事前に公園管理者と協議してください。

(7) 屋外広告物

売却予定地は、堺市屋外広告物条例（平成 7 年条例第 38 号）に規定される第 2 種許可区域内にあり同条例が適用されますので、事業計画や開発内容等必要に応じて堺市建築都市局都市計画部都市景観室と協議してください。

(8) 土壌汚染調査

売却予定地は、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域に指定されていません。

売却予定地は、平成 29 年度に土地利用履歴調査を行っており、地歴調査報告書において「土壌汚染が存在するおそれがないと認められる土地であると判断する」との報告を調査会社より受けており、土壌汚染状況調査は実施しておりません。また、令和 5 年度から本市で実施している売却予定地内の埋設物撤去工事について堺市環境局環境保全部環境対策課へ土壌汚染対策法第 4 条第 1 項の規定に基づく届出及び大阪府生活環境の保全等に関する条例第 81 条の 4 第 1 項の規定に基づく報告（以下「土地の形質の変更届」という。）を行っており、土壌汚染対策法に基づく土壌汚染状況調査命令は出されていません。

土壌汚染対策法に基づき、土地の掘削その他土地の形質の変更であって、その対象となる土地の面積が環境省で定められる規模以上のものをしようとする場合は、堺市環境局環境保全部環境対策課へ土地の形質の変更届が必要となり、土壌汚染対策法に基づき、土壌汚染状況調査を命ぜられることがあります。

なお、売却先事業者が行う利活用により、土壌汚染調査や土壌汚染対策の必要が生じたとき、本市はその調査及び対策等に係る一切の費用を負担しません。

※土地利用履歴調査の結果及び本市実施の埋設物撤去工事に係る土地の形質の変更届については、「17 公開図書」のとおり閲覧できます。

(9) 地盤・地耐力調査

売却予定地の地盤・地耐力調査は行っておりません。建築物を建設する際に、地盤改良工事等が必要となった場合は、売却先事業者の負担と責任で行ってください。

(10) 堺市上下水道局配水場用地

- ①売却予定地西側隣接地（香ヶ丘町五丁 79 番 1）は、堺市上下水道局管路用地のため

売却対象外であり、売却予定地は香ヶ丘4号線には接道していません。

- ②売却予定地南側については、堺市上下水道局配水場用地と隣接しています。開発工事において、これら①、②の隣接範囲を施工する際は、影響がないよう工事を計画し、事前に堺市上下水道局水道部水運用管理課と協議してください。

(11) 河川管理用道路の通行及び復旧

開発工事に使用する重機等大型車両及び資材等の現場への搬入出経路は、国土交通省近畿地方整備局大和川河川事務所（以下「河川事務所」という。）及び堺市と協議し、河川管理用道路の通行許可を得ることができます。また、工事完了後は、河川管理用道路の復旧方法や復旧時期等について、河川事務所と協議の上で適切に復旧してください。

(12) 大和川公園及び浅香山緑道の通行

開発工事に使用する重機等大型車両及び資材等の現場への搬入出経路等について、公園管理者と協議し、必要な手続を経て、大和川公園及び浅香山緑道を通行できます。工事完了後は、大和川公園や浅香山緑道の復旧方法や復旧時期等について、公園管理者と協議の上で適切に復旧してください。

(13) 浅香山緑道の整備

開発工事に伴い、浅香山緑道を通行する場合は、売却先事業者は、「17 公開図書」の図面を参考に浅香山緑道の一部を整備してください。なお、公開図書の図面は現段階での計画図であるため、詳細な整備内容や整備方法、整備時期等は、公園管理者と協議してください。

(14) 近隣対応

売却先事業者は、売買契約締結後1か月以内を目処に、事業計画の内容について住民説明会を開催してください。事業計画に変更があった場合はその都度適切に周知対応を行うものとします。

開発に当たっては、建築計画等の周辺住民への周知、説明に当たり、誠意をもって対応することはもとより、紛争等が生じた場合は、売却先事業者の責任と負担において、迅速かつ丁寧な対応に努め、その解決に当たってください。

売却予定地の造成、掘起し等工事の施工の際は、騒音、振動等を抑えるように配慮し、事故が起こらないように安全対策を講じてください。

工事車両の通行に当たっては、道路管理者及び自治会等と協議し、十分な安全対策を講じるとともに、近隣住民に迷惑をかけることのないように配慮し、地域住民の日常生活に支障が生じる、又は日常生活が脅かされること等のないようにしてください。

(15) 自治会への加入促進

住宅購入者に対して自治会の意義や目的等に関する情報提供を行い、自治会とも連携を図り、自治会（売却予定地の区域に属する自治会）へ加入するよう働きかけを行ってください。

(16) 上水道整備工事

本物件の土地利用に際し、上水道（配水管、給水管）の整備をするときは、売却先事業者の負担において行ってください。

なお、配水管及び給水管の管種、管径、管位置等の整備内容については工事着工前の設計時に堺市上下水道局サービス推進部給排水設備課に必ず確認し十分な協議を行った上で決定してください。

工事着工前までに給水装置工事の申込みを行い、承認を受けてください。工事完了後における資料提出等必要な手続は堺市上下水道局サービス推進部給排水設備課の指示に従ってください。

(17) 下水道整備工事

売却予定地からの排水については、売却先事業者の負担と責任において公共下水道へ接続してください。北側は、公共下水道管に接続可能な場所として、添付資料①のとおり、売却予定地から北側道路（香ヶ丘 31 号線）内北東側に既設 700 mm の管きよがあります。接続先既設管の能力以内で、管きよ増径又は新規管布設を行い接続してください。

また、北東側既設 700 mm の公共下水管のみでは売却予定地全体の排水能力をオーバーするため、売却先事業者の責任と負担において、売却予定地と接道しない西側道路（香ヶ丘 4 号線）内にある公共下水人孔（添付資料②）に、売却予定地内から堺市上下水道局管路用地を通過し、接続先既設管の能力以内で、新規管布設を行い接続してください。

ただし、堺市上下水道局管路用地には 1,000 mm 送水管が布設されており、送水管の超越しとなるため、離隔については、堺市上下水道局水道部水運用管理課と協議を行ってください。なお、工事の際も、堺市上下水道局水道部水運用管理課と事前協議を行ってください。

双方とも接続箇所から、売却予定地内第 1 人孔までは、合流管となり売却予定地内は、分流式（汚水管・雨水管）で整備を行ってください。

現状の売却予定地からの雨水等の排水管（大和川への排水管と北東側公園緑地内にある公共下水管）は、開発において使用することができません。よって大和川への排水管は、売却先事業者の責任と負担において、東側隣接境界で閉塞し、売却予定地の管はすべて撤去してください。

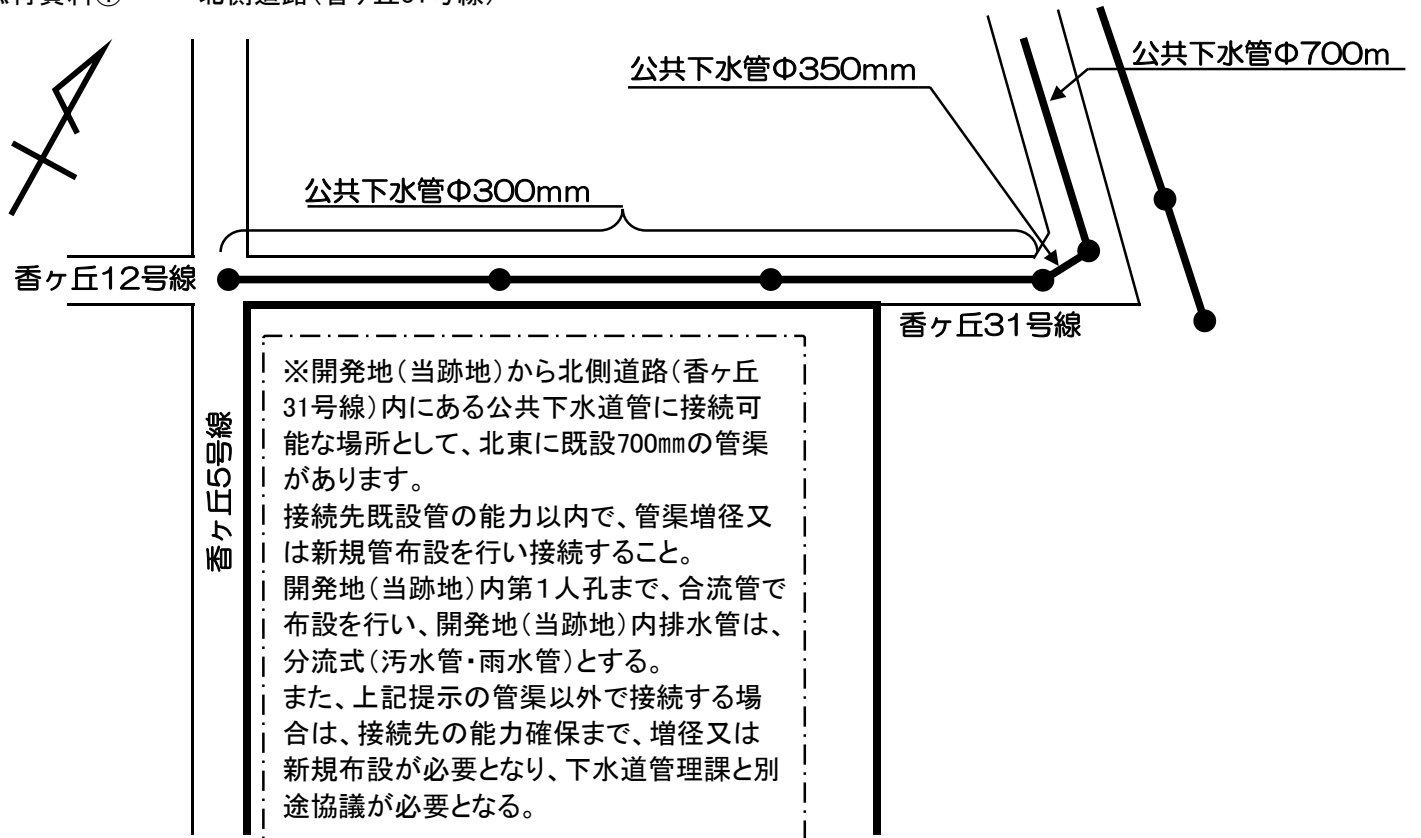
売却予定地は、堺市開発行為等の手続に関する条例に基づく堺市宅地開発等に関する指導基準に基づき、600 m³/ha の雨水流出抑制施設の設置が必要です。分割して開発等を行うこととなった場合でも、雨水流出抑制施設に関しては物件調書に記載している所在地すべてを一体として計画してください。

また、売却予定地における排水管については分流式で整備し、雨水流出抑制施設は雨水系統への排水を行ってください。

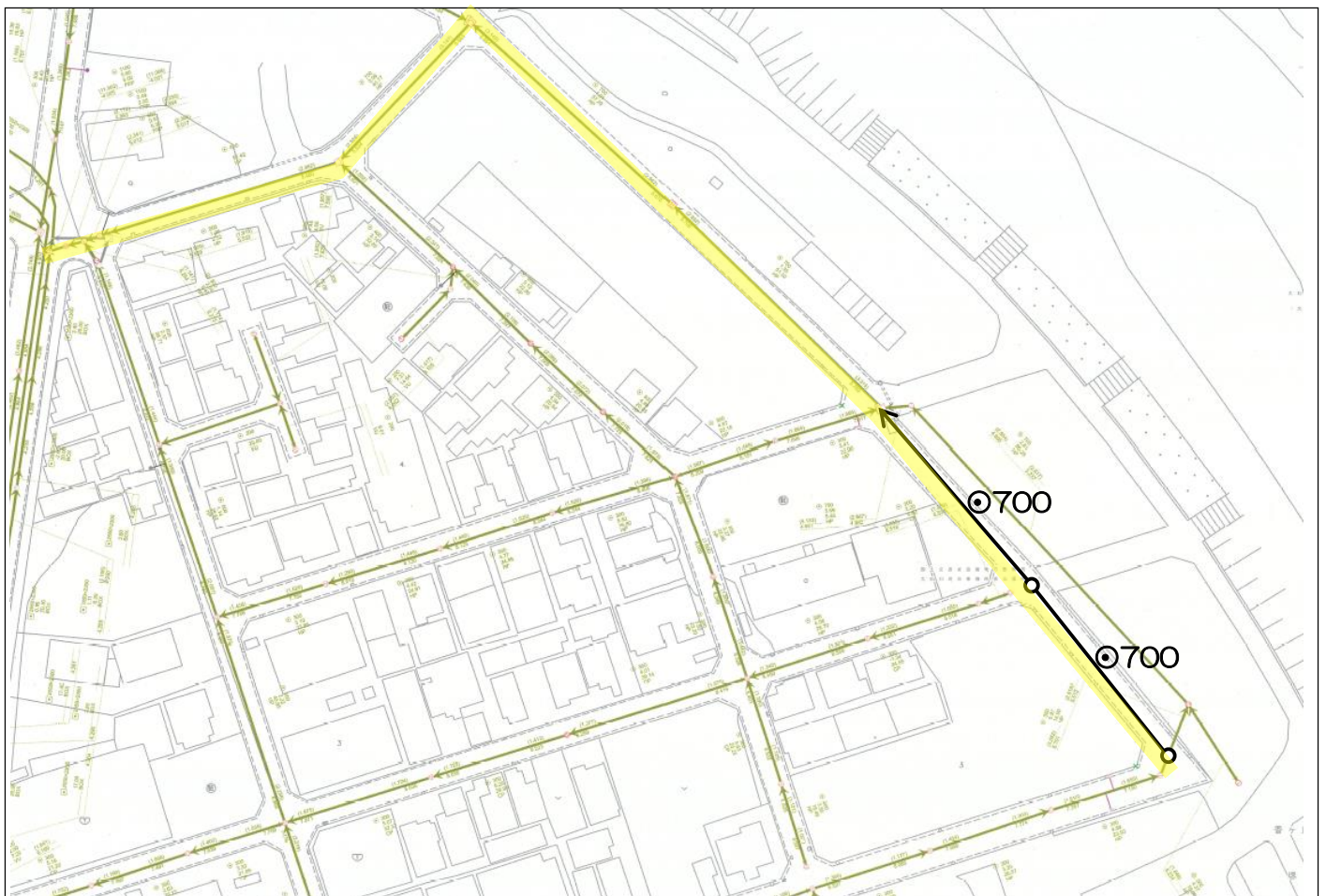
排水設備については工事着手前までに堺市上下水道局サービス推進部給排水設備課に排水設備計画確認申請を行い、その確認を受けてください。また、排水設備工事後は速やかに完了検査を受けてください。

添付資料①

北側道路(香ヶ丘31号線)



排水経路図



添付資料②

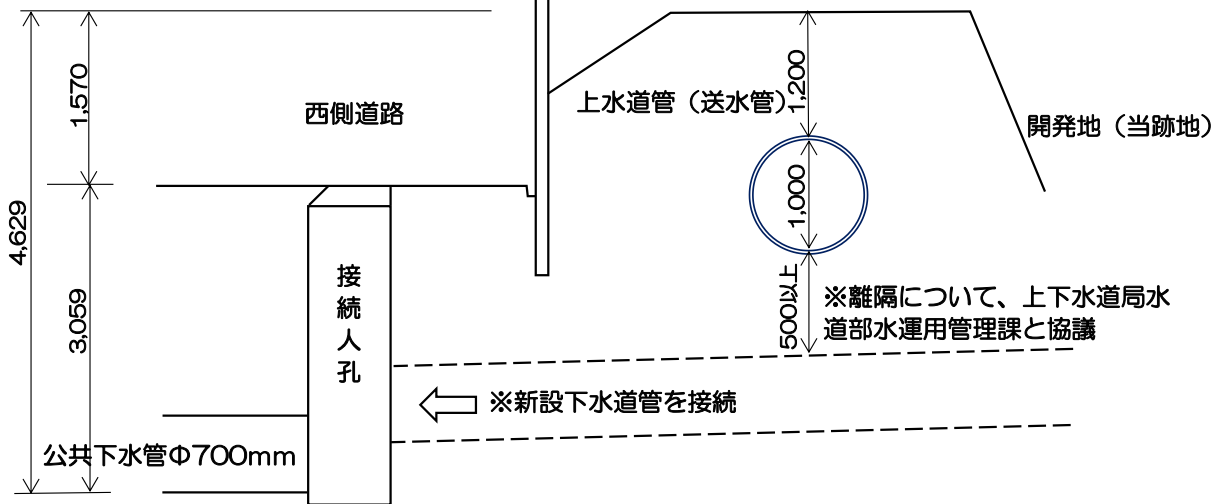
西側道路(香ヶ丘4号線)



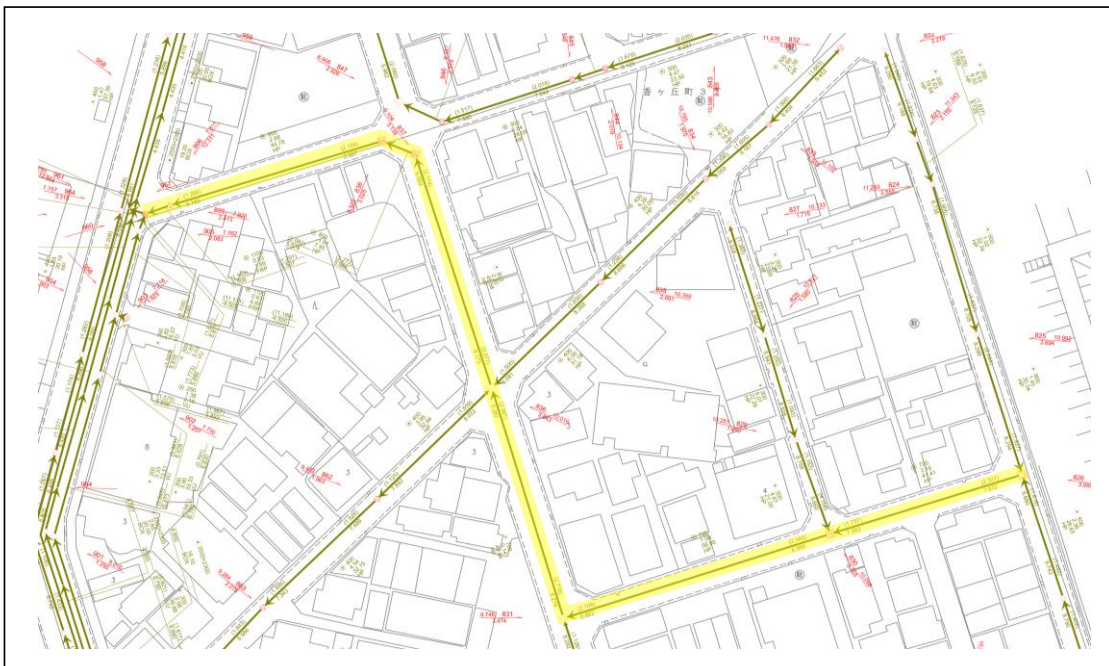
※開発地(当跡地)から西側道路(香ヶ丘4号線)内にある公共下水人孔に接続可能な場所として、左位置図に下流管渠700mmの人孔があります。接続先既設管の能力以内で、新規管布設を行い接続すること。
 開発地(当跡地)内第1人孔まで合流管となり、開発地(当跡地)内排水は、分流式(污水管・雨水管)とする。
 施工については、下記参考図記載のとおり、浅香山配水場内の送水管(1,000mm)の下越しとなり、上下水道局水道部水運用管理課と協議を行うこと。
 また、上記提示の管渠以外で接続する場合は、接続先の能力確保まで、増径又は新規布設が必要となり、下水道管理課と別途協議が必要となる。

※現状、開発地(当跡地)内の雨水については、場内排水管にて大和川へ排水していますが、開発においてこの排水管は使用できません。
 公園用地及び浅香山配水場用地との境界部分で閉塞を行い、開発地(当跡地)内の管は撤去すること。

公共下水管接続について【高低差参考図】
 ※数値については参考値になります。



排水経路図



20 物件調書（土地所在図）

所在地	①堺市堺区香ヶ丘町五丁 79 番 22		最低売却価格	金 2,307,979,911 円		
	②堺市堺区香ヶ丘町五丁 79 番 21					
	③堺市堺区香ヶ丘町五丁 79 番 19					
面積	① 36,454.07 m ²		地目	①②③水道用地		
	② 2,158.23 m ²					
	③ 47.33 m ²					
接面道路の状況	北側 香ヶ丘 31 号線 幅員 約 8.0m		現況	①更地		
	西側 香ヶ丘 5 号線 幅員 約 6.0m			②区分地上権設定地		
	北側 香ヶ丘 15 号線 幅員 約 5.4m			③区分地上権設定地		
法令等の制限	都市計画区域	市街化区域				
	用途地域	準工業地域・準防火地域	建ぺい率	60%	容積率	200%
供給処理施設の状況	項目	利用可能な施設	配管等の状況	照会先	電話番号	
	電気	関西電力（株）	前面道路に電柱 電柱新設必要	関西電力送配電（株）	0800 777-3081	
	ガス	都市ガス	前面道路に本管あり	大阪ガスネットワーク（株）導管ダイヤル	0120 544-209	
	上水道	市営水道	前面道路に配管有り	堺市上下水道局サービス推進部 給排水設備課	072 250-4697	
	下水道	公共下水道（合流式）	前面道路に排水管有り	堺市上下水道局下水道管路部 下水道管理課	072 250-9116	
交通機関	鉄道	南海高野線 浅香山駅から東約 480m（直線距離）				
	バス	南海バス 愛泉学園前バス停から約 560m（直線距離）				
特記事項	<p>・本物件は現状有姿での引渡しとなります。</p> <p>売却予定地内に位置する浅香山浄水場の一部構築物等が残存した現状有姿で引き渡すものとし、用地の活用に伴う調査、造成及び撤去費用等は、売却先事業者により負担するものとします。</p> <p>開発を行うにあたり、関係法令、条例等の適用については、売却先事業者自らの責任で確認し、関係機関と協議してください。</p> <p>・開発行為を行う場合は、堺市建築都市局都市計画部都市計画課及び開発調整部宅地安全課、建築安全課と協議が必要です。</p> <p>・本物件は、堺市屋外広告物条例が規定する第 2 種許可区域内にあり同条例が適用されますので、事業計画や開発内容等必要に応じて堺市建築都市局都市計画部都市景観室と協議が必要です。</p>					

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・所在地②79 番 21 において、一部の範囲が家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）に指定されています。ハザードマップや堺市 e-地図帳により確認できますが、より詳細な範囲に当たっては、大和川河川事務所に確認してください。 ・特定建設作業を実施する際は作業開始日の 8 日以上前に環境対策課へ届出が必要です。 ・売却予定地は、土壤汚染対策法に規定する形質変更時要届出区域に指定されていません。土壤汚染対策法の規定に基づき、土地の掘削その他土地の形質の変更であって、その対象となる土地の面積が環境省で定められる規模以上のものをしようとする場合は、堺市環境局環境保全部環境対策課と協議が必要です。 ・売却予定地からの排水については、売却先事業者の負担と責任において、公共下水道に接続してください。接続可能な場所として、北側道路（香ヶ丘 31 号線）内北東側に 700 mm の既設管きよがあります。接続先既設管の能力以内で、管きよ増径又は新規管布設を行い接続してください。 ・北側道路内の増径した公共下水管のみでは売却予定地全体の排水能力をオーバーするため、売却先事業者の責任と負担において、売却予定地と接道しない西側道路（香ヶ丘 4 号線）内にある公共下水人孔（場所指定）に、売却予定地から堺市上下水道局管路用地を通過し、接続先既設管の能力以内で新規管布設を行い接続してください。ただし、堺市上下水道局管路用地には 1,000 mm 送水管が布設されており、送水管の下を通すことになるため、堺市上下水道局水道部水運用管理課と事前協議が必要になります。 ・双方とも接続箇所から、売却予定地内第 1 人孔までは、合流管となり売却予定地内は、分流式（汚水管・雨水管）で整備を行ってください。 ・現状の売却予定地からの雨水等の排水管（大和川への排水管と北東側公園緑地内にある公共下水管）は、開発において使用することができません。よって当該排水管については、売却先事業者の責任と負担において、公園用地及び浅香山配水場管路用地との境界で閉塞し、売却予定地の管はすべて撤去してください。 ・売却予定地は、堺市開発行為等の手続に関する条例に基づく堺市宅地開発等に関する指導基準に基づき、600 m³/ha の雨水流出抑制施設の設置が必要です。分割して開発等を行うこととなった場合でも、雨水流出抑制施設に関しては物件調書に記載している所在地すべてを一体として計画をしてください。また、売却予定地における排水管については分流式で整備し、雨水流出抑制施設については雨水系統への排水を行ってください。 ・前面道路に配水管（香ヶ丘 15 号線：φ150 mm、香ヶ丘 5 号線：φ150 mm、香ヶ丘 31 号線：75 mm）があります。開発工事にあたり、堺市上下水道局サービス推進部給排水設備課と協議が必要です。 ・売却予定地にガスの引き込みはありませんので、新設する場合は大阪ガスネットワーク株式会社南部事業部との協議が必要です。 ・売却予定地に電気の引き込みはありませんので、新設する場合は関西電力送配電株式会社と協議が必要です。 ・既設道路（歩道部含む）の改変を伴う場合及び既存道路構造物に影響を及ぼす場合は、堺市建設局土木部路政課、西部地域整備事務所と協議が必要です。 ・売却予定地内の埋設物については、本市により地表から 5m まで（阪神高速 6 号大和川線のトンネルに近接する一部の範囲は地表から 4.6m まで）を掘削し構造物等（仮設排水管を除く。）が残存しないことを確認しておりますが、開発により構造物等が確認された場合は、事業者の責任において費用を負担し、撤去してください。 ・売却予定地の範囲には鋸や金属標、引照点を設けているため測量資料を確認ください。
----------------------------	---

区分地上権設定による土地制約条件

地番	79 番 19	79 番 21
原因	平成 23 年 12 月 19 日設定	平成 20 年 3 月 28 日設定
目的	トンネル設置	左記に同じ
範囲	東京湾平均海面の下 1.43mから東京湾平均海面 28.66mの間	東京湾平均海面の下 1.33mから東京湾平均海面 29.66mの間
存続期間	設定契約の日からトンネル存続期間中	左記に同じ
地代	無償	左記に同じ
特約	<ol style="list-style-type: none"> 1. 区分地上権設定範囲の上限以下を掘削し、又は、形質を変更しないものとする。 2. 区分地上権設定範囲の上限において 1 m²につき 2 トンを超える荷重をかけないものとする。 3. 区分地上権設定地にトンネルの維持管理に支障となる建物及び工作物を設置しないものとする。 4. 区分地上権設定地において、トンネルの維持管理に支障となる爆発性若しくは易燃性を有する物件及びその他の危険物を、製造し、貯蔵し、又は取り扱ってはならないものとする。 5. 区分地上権設定地に建物、工作物及びその他の物件を設置する場合は、第 3 項に規定する建物及び工作物並びに前項に規定する物件及び危険物を除き、その設計及び工法について道路管理者と事前に協議するものとする。 6. 土地所有者以外の者が区分地上権設定地に建物、工作物及びその他の物件を設置する場合は、第 3 項に規定する建物及び工作物並びに第 4 項に規定する物件及び危険物を除き、その設計及び工法について、道路管理者と事前に協議させるものとする。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 区分地上権設定範囲の上限以下を掘削し、又は、形質を変更しないものとする。 2. 区分地上権設定範囲の上限において 1 m²につき 2 トンを超える荷重をかけないものとする。 3. 区分地上権設定地にトンネルの維持管理に支障となる建物及び工作物を設置しないものとする。 4. 区分地上権設定地において、トンネルの維持管理に支障となる爆発性若しくは易燃性を有する物件及びその他の危険物を、製造し、貯蔵し、又は取り扱ってはならないものとする。 5. 区分地上権設定地に建物、工作物及びその他の物件を設置する場合は、設計及び工法について道路管理者と事前に協議するものとする。 6. 土地所有者以外の者が区分地上権設定地に建物、工作物及びその他の物件を設置する場合は、設計及び工法について、道路管理者と事前に協議させるものとする。
地上権者	独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構	独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構

土地売買契約書（案）

売出人 堺市（以下「甲」という。）と、買受人 ○○○○（以下「乙」という。）とは、甲が令和6年8月23日に公表した浅香山浄水場跡地売却実施要領、様式集、入札による売却手続の過程において甲が公表した質疑回答に基づく土地売買について次のとおり契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（土地の表示）

第2条 甲は、その所有する次に掲げる土地（フェンス等の構造物等を含む。）（以下「当該土地」という。）を乙に売り払い、乙はこれを買受けるものとする。

所在地	地目	地積（㎡）		摘要
		登記	実測	
堺市堺区香ヶ丘町5丁79番22	水道用地	36,454	36,454.07	
堺市堺区香ヶ丘町5丁79番21	水道用地	2,158	2,158.23	独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構を権利者とするトンネル設置を目的とした地下地上権の設定有
堺市堺区香ヶ丘町5丁79番19	水道用地	47	47.33	独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構を権利者とするトンネル設置を目的とした地下地上権の設定有

（売買代金）

第3条 売買代金は、金〇,〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、本契約締結の際、契約保証金として金〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇円を甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。

2 本契約締結後、売買代金の支払いがあったときは、前項の契約保証金を、売買代金に充当するものとする。

3 第1項に規定する契約保証金には利息を付さない。

4 契約保証金は、乙の責めに帰すべき理由により本契約を解除されたときは、甲に帰属するものとする。この場合において、契約保証金は第21条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(売買代金の支払い)

第5条 乙は、第3条の売買代金のうち前条第1項に規定する契約保証金を除いた金〇,〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇円を甲の発行する納入通知書により、甲へ支払わなければならない。

(売買代金の支払期限等)

第6条 乙は、当該土地内において甲の費用負担により行われる「浅香山浄水場跡地埋設物撤去工事(第2期)」の完了後、令和8年3月31日までに売買代金の全額を支払うものとする。

2 甲は、「浅香山浄水場跡地埋設物撤去工事(第2期)」に係る事情によって、乙に損害又は損失が生じたとしても、一切その責任を負わないものとする。

(所有権の移転及び登記)

第7条 当該土地の所有権は、売買代金の全額支払時をもって甲から乙へ移転する。

2 甲は、前項の規定による当該土地の所有権移転後、速やかに所有権移転登記を行うものとし、乙はこれに必要な書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。

3 前項に規定する所有権移転登記に必要な登録免許税は、乙の負担とする。

(土地の引渡し)

第8条 当該土地は、売買代金支払と同時に別に何らの手続を用いなくて、当該土地の所在地において、現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。

(公租公課の負担)

第9条 売買代金完納後における公租公課については、すべて乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第10条 甲は、乙に対して一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は、引き渡された当該土地が種類、品質(その存在を知り得ない地下埋設物、土壤汚染等の隠れたものを含む。)又は数量(地積等の記載を含む。)に関して本契約の内容に適合しないものの存在を理由として、履行の追完請求、売買代金の減免請求、損害賠償請求及び本契約の解除を行うことができない。

(土壤汚染対策)

第11条 乙が行う事業等の実施により、土壤汚染調査や土壤汚染対策の必要が生じたとき、甲はその調査及び対策等に係る一切の費用を負担しないものとする。

(近隣住民への配慮)

第12条 乙は、事業等の近隣住民への周知、説明対応等について誠意をもって行い、紛争等が生じた場合は、乙の責任と負担において対応し解決するものとする。

(土地利用条件等)

第13条 乙は、第2条の当該土地の総敷地面積(実測による地積をいう。)のうち、22,000㎡以上(道路等の公共減歩分を含み、開発公園の面積は含まない。)を住宅の用途に供しなければならない。

2 乙は、当該土地を所有権移転の日から10年間(以下「指定期間」という。)は、第1項

に定める用途に供さなければならない。

- 3 乙は、浅香山浄水場跡地売却実施要領に基づき甲の適合確認を受けた当該土地の利用計画（以下「利用計画」という。）を遵守するものとし、指定期間満了の日まで、利用計画で定めた用途を変更してはならない。ただし、やむを得ず変更する場合は、あらかじめ変更を必要とする事由を付した書面により甲に申請し、甲の承認を得なければならない。（用途の制限）

第14条 乙は、当該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号に規定する暴力団その他の反社会的団体の活動のために利用する等、公序良俗に反する用途に供してはならない。

- 2 乙は、自ら又は他人をして当該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条で定める営業、その他これらに類する業の用途に供してはならない。

- 3 乙は、周辺環境への配慮の観点から、当該土地を次に該当する用途に供してはならない。

(1) 宗教法人法（昭和26年法律第126号）第3条に規定する境内建物の用に供する施設、その他これらに類する施設

(2) 墓地、納骨堂、火葬場若しくは葬祭場、又はペットに関するそれらと同様の施設設備

(3) 卸売市場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場、その他これらに類する施設

(4) 一般廃棄物又は産業廃棄物を収集、運搬又は処分を行うことを業とする者が設置する施設（自家処理施設を含む。）、その他これらに類する施設

(5) コンクリートプラント、アスファルトプラント、工場（自家販売のためのごく小規模な食品製造業を営むものを除く。）、倉庫、畜舎、その他これらに類する施設

(6) 大規模娯楽集客施設

(7) その他、周辺の交通量の大幅な増加や大型車両の頻繁な通行等により、又は騒音、悪臭、粉塵等により周辺地域の環境に悪影響を及ぼすと見込まれる施設

(8) 本条に記載の施設に付帯する施設等

（権利の設定等の禁止）

第15条 乙は事業等の実施に必要なものを除き、指定期間満了の日まで、甲の承諾を得ないで、当該土地に地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし、又は当該土地について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。

- 2 乙は、当該土地について第三者に対する権利の設定又は所有権の移転を行う場合、甲の承諾の要否にかかわらず、当該第三者に対し、前条に定める用途の制限を遵守させる契約をし、当該第三者がその遵守に違反したときは、乙は当該第三者に対する権利の設定又は所有権の移転を解消する措置をとらなければならない。

（実地調査等）

第16条 甲は、指定期間満了の日まで、第12条から前条までに規定する内容に関し必要があると認めるときは、乙に対し履行の状況を確認するために質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲から前項の規定に基づく請求があったときは、正当な理由なく拒み、妨げ若しくは忌避し、又は遅延してはならない。

(違約金)

第17条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ次の各号に定める金額(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。

(1) 第13条に規定する事項に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する金額

(2) 第14条又は第15条に規定する事項に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する金額

(3) 第16条に規定する事項に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する金額

2 前項の違約金は、第21条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第18条 甲は、乙が本契約に規定する義務を履行しないときは、催告その他何らの手続を用いなく、本契約を解除することができる。

2 甲は、前項の規定により、本契約を解除した場合において、乙又は第三者が損害を受けることがあっても、これを賠償することを要しない。

3 第1項の規定による契約解除は、別途、甲による違約金請求を妨げないものとする。

(返還金等)

第19条 甲は、前条第1項の規定により解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を乙に返還する。ただし、当該返還金に利息は付さない。

2 甲は、解除権を行使したとき、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が当該土地に関して支出した必要費、有益費その他一切の費用を返還しない。

(乙の原状回復義務)

第20条 乙は、甲が第18条の規定により解除権を行使したときは、当該土地を甲が指定した状態に回復し、返還しなければならない。

2 乙は、前項の規定により当該土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該土地の所有権移転登記の抹消登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第21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、その損害に相当する金額を、損害賠償として甲に支払わなければならない。

2 違約金の支払及び契約解除は、別途、甲による損害賠償請求を妨げないものとする。

(返還金の相殺)

第22条 甲は、第19条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第17条に規定する違約金又は前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(買戻特約)

第23条 甲は、乙が第13条、第14条又は第15条に違反した場合は、乙が甲に支払った代金を乙に返還して当該土地を買い戻すことができる。この場合、契約に要した費用の返還は要しないものとする。

2 前項の場合、乙は、当該土地上に設置した建築物又は工作物等のすべてを除却し、甲に対し当該土地を返還しなければならない。

3 第1項の場合、乙は、当該土地の必要費又は有益費、その他乙が当該土地の購入後に支出した費用の一切を、甲に対し請求できないものとする。

4 甲と乙は、当該土地について、所有権移転登記と同時に、本条に規定する甲の買戻しの特約の設定登記手続を行うものとする。なお、買戻しの期間は甲から所有権移転登記をした日から10年間とする。

5 甲は、当該土地が利用計画に従って整備されたことを確認した後、前項の買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。ただし、甲が利用計画に基づく施設が完成されると認められた場合は、本条項に基づく買戻しの特約を解除し、前項の買戻しの特約の抹消登記手続をすることができる。

6 乙は、前2項の登記手続に要する費用を負担するものとする。

(実施要領等)

第24条 本契約の内容については、本契約書に定めるほか、浅香山浄水場跡地売却実施要領、質疑回答(以下「実施要領等」という。)に規定する内容によるものとし、実施要領等の内容に齟齬がある場合は、本契約書、質疑回答、実施要領の順に優先するものとし、その内容を本契約の内容とする。

(契約の費用)

第25条 本契約の締結及び履行に関して必要な費用は、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。

(協議)

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、甲乙協議のうえ決定する。

上記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。

令和 年 月 日

「甲」堺市北区百舌鳥梅北町1丁39番地2

堺市

代表者 堺市上下水道事業管理者

印

「乙」住所

氏名

印