

令和6年度吹田市市有地

市有地売却の御案内

〔一般競争入札〕

入札受付期間	令和7年1月6日(月)午前9時から 令和7年1月9日(木)午後5時30分まで 受付は、吹田市都市計画部都市計画室までお越しください。 (受付は持参のみで、郵送、メール等は不可です。)
--------	--

入札の参加を希望される方は、本書をよくお読みのうえ、
内容を十分把握されたうえで御参加ください。

吹田市 都市計画部都市計画室

電話 06-6384-1904(直通)

<http://www.city.suita.osaka.jp>

目 次

申込みから引渡しまで	P.1
売却物件一覧表	P.2
売却物件位置図	P.3
一般競争入札実施要項	P.5
物件調書	
物件番号①.....	P.16
物件番号②.....	P.25
土地売買契約書(案)	P.27
様式集.....	P.35

別冊「図面資料等」

物件番号①	物件番号②
1 地積測量図	1 地積測量図
2 現況平面図	2 現況平面図
3 地下埋設物状況図	3 残置構造物詳細図
4 越境物等位置図	4 越境物等位置図
5 残置杭確認位置図	5 地下埋設物状況図
6 残置構造物等詳細図(位置図)	
7 つくし遊園スロープ設置ほか整備工事 設計図	
8 雨水管路等撤去・移設図	
9 雨水流入承諾書	
10 締結済み隣地土地所有者との覚書	

1.【申込みから引渡しまで】

※ 入札保証金、契約保証金納付方法及び売買代金の支払方法につきましては、5 ページ以降の実施要項をよくお読みください。

1 入札の公告 ・市有地売却の御案内(パンフレット)の配布 ・現地説明会(6 ページに詳細)	▽ 令和 6 年 10 月 1 日付けの公告により公表します。 ▽ パンフレットは、吹田市都市計画部都市計画室(市役所低層棟2階)において配布しています。 ▽ 配布期間 令和6年10月1日(火)から令和7年1月9日(木)まで (午前9時から午後5時 30 分まで) ▽ 現地説明会 令和 6 年 10 月 15 日(火) 物件番号①: 14 時～14 時30分 物件番号②: 15 時～15 時30分
↓	
2 入札参加受付 ・入札の実施(持参のみ)(7 ページに詳細)	▽ 入札に参加するには、入札保証金の納付及び入札受付が必要です。入札参加前に、<u>あらかじめ配布している納付書</u>を使用し、銀行等で入札保証金(入札予定額の 100 分の 3 以上の金額)を納付してください。 ▽ 受付期間 令和7年1月6日(月)から令和7年1月9日(木)まで (午前9時から午後5時30分まで) ▽ 受付場所:吹田市都市計画部都市計画室(市役所低層棟2階) 吹田市泉町 1 丁目 3 番 40 号 電話番号 06(6384)1904(直通)
↓	
3 開札 (9ページに詳細)	▽ 令和7年1月10日(金)10時に開札を行います。 ▽ 開札場所:吹田市文化会館メイシアター第1会議室 吹田市泉町 2 丁目 29 番 1 号
↓	
4 契約の締結 (9～10 ページに詳細)	▽ 令和7年 1 月 17 日(金)(予定) ▽ 締結する土地売買契約は仮契約であり、地方自治法第 96 条第 1 項第8号の規定に基づき、吹田市議会の議決を得る必要があります。 ▽ 吹田市議会の提案は、令和7年 2 月定例会を予定しております。
↓	
5 契約保証金の納付 (9～10 ページに詳細)	▽ 吹田市議会の議決後、吹田市から「吹田市議会の議決を得た旨の通知」をしますので、直ちに契約保証金を納付してください。 ▽ 契約保証金は契約金額の 100 分の 10 以上の金額と入札前に納付済みの入札保証金の差額を納付してください。納付により仮契約は本契約となります。
↓	
6 売買代金の残金支払い 所有権移転及び買戻し特約の登記(10 ページに詳細)	▽ 残金支払期限は、令和7年3月28日(金)又は買受人が希望する所有権移転日(売却物件の引き渡し日)のいずれか早い日までとします。 ▽ 売買代金完納確認後、所有権移転及び買戻し特約の登記を行います。 ▽ 登録免許税等所有権移転に要する費用は、落札者の負担とします。

2.【一般競争入札】

売却物件一覧表

物件 番号	所在地番 (住居表示)	地目 面積(㎡)	建設 用途	最低売却価格	【参考】物件別 (最低売却価格)
①	吹田市津雲台六丁目20番565、594 (吹田市津雲台6丁目20番)	宅地 5,983.89 ※合計面積	共同住宅	1,327,720,000 円	(1,105,193,000 円)
②	吹田市佐竹台四丁目114番166 (吹田市佐竹台4丁目2番)	宅地 1,854.39	戸建て 住宅		(222,527,000 円)

(注) 今回の入札は、上記売却物件番号①及び②の一括売却を目的とするものです。

売却物件(以下「土地」という。)を分割して申し込むことはできません。

- 土地の概要については、15 ページから 26 ページに、土地売買契約書(以下「売買契約書」という。)の書式は、27 ページから 33 ページに記載しております。
- 入札参加申込書、入札書等必要書類は、39 ページから 52 ページにあります。
用紙をはずしていただくか、コピーをお取りいただき、必要事項の記入、押印のうえ、入札受付期間内に吹田市都市計画部都市計画室(市役所低層棟2階)までお持ちください。
※ 吹田市は入札者が入札手続及び土地に係る諸条件等についてすべて承知したうえで入札したものとして取扱います。
- 入札の際には、入札予定額の 100 分の 3 以上の入札保証金が必要です。
このパンフレットに添付している、「納付書」を使用して、入札受付前に銀行等で納付してください。
- このパンフレットは、吹田市都市計画部都市計画室(市役所低層棟2階)において配布しております。
- このパンフレットの情報は、吹田市のホームページ(<http://www.city.suita.osaka.jp>)においても御覧いただけます。
- 現地説明会の詳細については、6 ページ「2 現地の確認(1) 現地説明会(雨天決行、荒天時順延)」をご覧ください。

【売却物件位置図】



物件番号①：阪急山田駅および大阪モノレール山田駅の西側徒歩約5分

物件番号②：阪急南千里駅より徒歩約15分

物件番号①

所在地番:吹田市津雲台六丁目20番565、594

(住居表示:吹田市津雲台6丁目20番)



物件番号②

所在地番:吹田市佐竹台四丁目114番166

(住居表示:吹田市佐竹台4丁目2番)



【一般競争入札実施要項】

Ⅰ 参加資格

(1) 個人及び法人(市内、市外を問いません。)

申し込みは、一者一申込みに限ります。(一者で申込みを行う場合は、別に共同企業体の構成員となり、申込みができません。また、一者が複数の共同企業体の構成員となることもできませんのでご注意ください。)

※ 個人及び法人が、申し込みを共同企業体で行う場合は、事前に共同企業体を結成した上で「一般競争入札参加申込書」により申し込んでいただきます。また、共同企業体のすべての構成員は、申し込み、入札から土地売買契約の締結、並びに、他の構成員に係る土地売買契約の履行に関し、共同連帯して責任を負うものとしします。

※ 共同企業体は、すべての構成員に係る土地売買契約の履行義務がすべて完了するまでの間、存続するものとしします。

※ 「一般競争入札参加申込書」記載の代表者は、共同企業体の幹事者(代表企業(者))としします。

※ 落札された場合は、入札書の入札者欄に記載されている個人及び法人(共同企業体の場合は、一般競争入札参加申込書に記載されているすべての構成員)が土地売買契約における買受人となります。

(2) 欠格事項

次のいずれかに該当する者は入札に参加できません。また、次のいずれかに該当する構成員がいる企業共同体は入札に参加できません。

ア 成年被後見人、契約締結の同意を得ていない被保佐人及び被補助人、民法の一部を改正する法律(平成11年法律第149号)附則第3条第1項の規定により成年被後見人とみなされる者、同条第2項の規定により被保佐人とみなされる者、同条第3項の規定により従前の例によることとされる準禁治産者、契約締結のために親権者の同意を得ていない未成年者など、入札に係る契約を締結する能力を有していない者

イ 破産者で復権を得ない者

ウ 吹田市暴力団の排除等に関する条例の規定に該当する暴力団及びその関係者又は事実上経営に参加していると認められる法人

エ 地方自治法施行令第167条の4第2項の各号に該当すると認められたため、吹田市において競争入札参加資格制限を現に受けている者

※(地方自治法施行令第167条の4第2項条文)

普通地方公共団体は、一般競争入札に参加しようとする者が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、その者について3年以内の期間を定めて一般競争入札に参加させないことができる。その者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者についても、また同様とする。

一 契約の履行に当たり、故意に工事、製造その他の役務を粗雑に行い、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をしたとき。

二 競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げたとき又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合したとき。

三 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げたとき。

四 地方自治法第234条の2第1項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げたとき。

五 正当な理由がなくて契約を履行しなかったとき。

六 契約により、契約の後に代価の額を確定する場合において、当該代価の請求を故意に虚偽の事

実に基づき過大な額で行ったとき。]

七 この項(この号を除く。)の規定により一般競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用したとき。

オ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成 11 年法律第 147 号)第5条の規定による観察処分を受けた団体に該当する者

カ 固定資産税又は市区町村民税若しくは都道府県民税を賦課されている場合にあっては、その全部又は一部につき現に滞納している者

キ 地方自治法第 238 条の3第1項の規定に該当する者

2 現地の確認

(1) 現地説明会(雨天決行、荒天時順延)

日時:令和 6 年 10 月 15 日(火)

物件番号①:14時~14時30分まで 物件番号②:15時~15時30分まで

現地説明会当日、午前11時の時点で、次のいずれかの警報が発表されている場合は、現地説明会を中止とします。なお、中止となった場合は、事前に参加申し込みを行った者を対象に 10 月 18 日(金)に現地説明会を実施します。

①特別警報のいずれか

②大雨警報及び暴風警報の両方、又は、どちらか一つ

ア 現地で職員が待機しております。

イ 説明会当日は本実施要領をお持ちください。

ウ 現地には駐車場を設けておりませんので、御注意ください。

エ 現地説明会当日においては、質問は一切受け付けません。

オ 現地説明会の参加には、事前に参加申込みが必要となります。

なお、当該説明会実施日以外に現地の開放は行いませんので、予め、ご承知おきください。

(現地説明会参加申込書 提出先)

吹田市都市計画部都市計画室(市役所低層棟2階)

ファックス 06-6368-9901 電子メールアドレス toshisoumu@city.suita.osaka.jp

※ 参加申込書については、39 ページをご確認ください。

※ 電子メールで送信いただく場合は、件名を「市有地売却現地説明会参加」としてください。

※ 提出期間 令和 6 年 10 月 1 日(火)から令和 6 年 10 月 11 日(金)午後5時 30 分まで

(2) 土地に係る各種制限、法令及び売買契約書の内容等については、十分に御確認ください。

(物件調書 15~26 ページ、売買契約書等 27~33 ページ)

(3) 土地の地積測量図、登記事項証明書の写しを希望される方は、吹田市都市計画部都市計画室の窓口でお申出ください。(午前9時から午後5時 30 分まで(土曜日、日曜日、祝日を除く。))

3 質疑

質問がある場合は、令和 6 年 10 月 21 日(月)午後5時 30 分(必着)までに、質問書(53 ページ)に質問の要旨を簡潔にまとめ、持参若しくはファックス又は電子メールで送信してください。

ファックス又は電子メールでの送信の場合は、送信後、下記へ電話連絡し、到着の有無を必ず確認してください。(午前9時から午後5時 30 分まで(土曜日、日曜日、祝日を除く。))

(1) 提出先

吹田市都市計画部都市計画室(市役所低層棟2階)

電話 06-6384-1904 ファックス 06-6368-9901

電子メールアドレス toshisoumu@city.suita.osaka.jp

※ 電子メールで送信いただく場合は、件名を「市有地売却」としてください。

(2) 質問への回答

質問に対する回答書は、令和 6 年 11 月 11 日(月)までに吹田市ホームページ上に掲載します。なお、意見の表明と解されるものについては回答しないことがあります。

4 入札保証金

- (1) 入札に参加するためには、入札予定額の 100 分の 3 以上(円未満切り上げ)の入札保証金が必要です。(最低売却価格の 100 分の 3 ではありませんので、あらかじめ入札しようとする金額を考慮しておいてください。)入札参加前に、このパンフレットに添付されている吹田市所定の納付書により、金融機関等で納付してください。なお、共同企業体として入札保証金を納付する場合は、一般競争入札参加申込書に記載する共同企業体の幹事者(代表企業(者))が全額を納付してください。構成員それぞれの持ち分割合に応じた入札保証金を構成員それぞれが納付することはできません(有効な入札保証金は、共同企業体の幹事者(代表企業(者))が納付したもののみとなります。)。

ア 取扱金融機関については、納付書の裏面を御覧ください。

イ 金額欄の訂正は無効ですので、誤記があった場合は、吹田市から納付書の再交付を受けてください。

ウ 入札受付には、納付の際に受領した領収印押印済の領収証書(本人控)の写しが必要となります。

- (2) 落札者が令和7年 1 月 17 日(金)までに土地売買契約を締結しない場合は、既納の入札保証金は吹田市に帰属します。また、落札者が5ページ 1 参加資格に定める入札に参加する者に必要な資格を有しないことが判明し、失格した場合も同様とします。
- (3) 落札者を除いた入札者には、開札終了後必要な事務手続を経て、速やかに、あらかじめ入札者が指定する金融機関の口座(入札者名義の口座に限る。)に振込みの方法で返還します。返還する入札保証金には利息を付しません。
- (4) 落札者が納入した入札保証金は、下記8に定める契約保証金の一部又は全部に充当します。

5 入札参加方法等

(1) 受付期間及び時間

令和7年 1 月 6 日(月)から令和7年 1 月 9 日(木)まで
午前9時から午後5時 30 分まで

(2) 受付場所

吹田市都市計画部都市計画室(市役所低層棟2階214番窓口)
吹田市泉町1丁目3番 40 号

(3) 必要書類

ア、イ、ウ、エの書類について不備のないように記入のうえ、押印については必ず朱肉を使用してください。

オ、カは入札参加申込時に、発行から3か月以内のものを御用意ください。

※ 共同企業体での申し込みの場合、ウ、オ、カについては、すべての構成員それぞれの提出が必要です。

※ 提出書類等はお返ししません。

ア 一般競争入札参加申込書(39 ページ)

イ 入札保証金納付確認書・請求書兼口座振替依頼書(41 ページ)

※ 入札保証金納付後の領収証書(本人控)の写しを裏面へ貼付してください。

※ 記入例は、43 ページを参照してください。

ウ 誓約書(45 ページ)

エ 入札書(49 ページ)

※ 記入例は、51 ページを参照してください。

オ 印鑑登録証明書

カ ・個人 住民票の写し及び納税証明書

・法人 登記事項証明書のうち履歴事項全部証明書及び納税証明書

※ 納税証明書は、入札者の住所（法人の場合は所在地）に係る住民税納税証明書及び固定資産税納税証明書（固定資産税納税証明書にあっては吹田市に固定資産を有するときに限る。）を御用意ください。

(4) 土地売買契約及び所有権移転登記、並びに、買戻し特約の登記は、一般競争入札参加申込書に記載された名義で行います。共有で登記をお考えの方は、一般競争入札参加申込書に共有者全員の住所、氏名等を記載してください。

(5) 申込後は、入札物件の変更等、一般競争入札参加申込書の記載内容の変更は一切できません。

申込内容について偽りの記載があるときは、申込みを無効とします。

(6) 入札参加方法（持参のみ）

必要書類を受付場所（吹田市都市計画部都市計画室）まで、受付期間内に直接持参してください。

入札参加申込み時に封筒をお渡ししますので、その場で入札書を封入し、提出していただきます。

郵送、電話、FAX、インターネット等による受付は行いません。

入札参加受付済証を発行しますので、開札日まで大切に保管のうえ、開札に参加される場合は必ずお持ちください。

※ 入札注意事項

ア 入札書には、必ず入札者の住所（法人の場合は所在地）、氏名（法人の場合は法人名及び代表者名）及び金額を記入のうえ、入札者の印鑑登録証明書に登録されている印鑑を押印してください。

イ 入札書のコピーは、土地の総額をアラビア数字（0, 1, 2…）で記入し、必ず金額の先頭に¥マークを付けてください。

ウ 入札金額の訂正はできません。

エ 入札書を提出した後は、いかなる理由があっても入札書の書換え、差替え、撤回はできません。

オ 入札書 2 入札合計金額には、物件番号①及び②の合計額を記載するとともに、入札合計金額及び各物件内訳に記載する額面については、2ページ2.【一般競争入札】売却物件一覧表に表示する最低売却価格並びにそれぞれの物件別最低売却価格（以下「最低売却価格等」という。）以上の額面を記載してください。なお、入札書に記載された額面が最低売却価格等より下回る額面で入札された場合は、無効となります。

※ 入札書の各物件内訳に記載された金額は、売買契約書に記載されるとともに、各物件の買戻し特約設定登記の際に売買金額として設定することとなります。なお、物件番号①のそれぞれの土地に対する売買代金については、面積按分により求めることとします。

(7) 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。

ア 入札参加資格のない者がした入札

イ 入札保証金が未納又は不足しているにもかかわらず参加した入札

ウ 入札保証金納付確認書の裏面に、入札保証金を金融機関で納付した際に受け取った領収証書本人控（金融機関領収印押印済のものに限る。）の写しが添付されていないもの

エ 入札書に、記名押印がない入札

オ 入札書に登録印鑑と異なる印鑑で押印された入札

カ 入札書の記入事項について、必要な文字を欠き、又は判読できない入札

キ 入札金額を訂正した入札

ク 入札金額が最低売却価格等に満たない入札

- ケ 同一入札において、一人が2通以上の入札書を提出した場合、その全部の入札
- コ 所定の入札書によらない入札
- サ 入札に関し、不正な行為、秩序を乱す行為を行った者がした入札
- シ 必要書類の記載内容が一致しない入札又は必要書類に押印した印鑑が一致しない入札
- ス 一般競争入札実施要項の条件や法令等に違反した入札

(8) 入札の中止、保留又は延期

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となる特別の事情が生じた場合は、入札を中止、保留又は延期することがあります。

(9) 入札申込者に関する情報及び入札申込者数などの問合せには、一切お答えできません。

6 開 札

(1) 日 時 令和7年1月10日(金)10時から

開札は、公開で行います。

ア 入札者及び代理人の方の参加は自由です。

イ 開札当日の受付は、開札開始時刻の10分前から行います。

(2) 会 場 吹田市文化会館メイシアター第1会議室 (吹田市泉町2丁目29番1号)

(3) 当日に持参するもの

入札参加受付済証(受付印を押印したもの)

委任状(47ページ)

(4) 落札者決定方法

ア 落札者は、有効な入札のうち、吹田市が定めた最低売却価格以上で最高価格の入札者とし、落札者の受付番号、氏名及び落札価格を発表します。

イ 落札者となるべき同一価格の入札者が2名以上あるときは、直ちにくじ引きにより落札者を決定します。この場合において、当該入札者は、くじを辞退することはできません。

ウ 当該入札者が開札会場に不在の場合には、代わりに吹田市の入札事務に関係のない職員がくじを引きます。

エ 開札結果については、入札の公正性や透明性等の観点から、落札者の氏名並びに落札価格を吹田市ホームページ及び吹田市都市計画部都市計画室において、開札後当分の間公表しますので、入札者はこのことを了承したうえで入札してください。

オ 契約にあたっては、吹田市との間に吹田市の定める書式により土地売買契約(以下「契約」という。)を締結していただきます。なお、契約締結日及び契約保証金等については、開札後に落札者と協議をさせていただきます。

7 契約の締結(仮契約)

落札者には、令和7年1月17日(金)に、入札参加申込書に記載された名義(共有の場合は共有者全員の名義及び持分)により契約を締結していただきます。

ただし、この契約は仮契約(以下「仮契約」という。)であり、地方自治法第96条第1項第8号の規定に基づく吹田市議会の議決(以下「吹田市議会の議決」という。)を得る必要があります。

吹田市議会の議決は、令和7年3月を予定しております。

吹田市議会の議決を得られなかったときは、仮契約は無効となります。

(1) 契約時に持参するもの

ア 印鑑(実印)

イ 売買契約書に貼付する収入印紙(売買代金に応じた金額)

(2) 契約の締結に必要な費用(収入印紙等)は、全て落札者の負担となります。

- (3) 落札者が令和7年 1 月 17 日(金)までに契約を締結しない場合は、既納の入札保証金は返還しません。
- (4) 落札者は、落札物件の所有権移転登記前には、その物件に係る一切の権利義務を第三者に譲渡することはできません。

8 契約保証金の納付及び本契約の成立

吹田市議会の議決を得たときは、落札者に対して吹田市から「吹田市議会の議決を得た旨の通知」をしますので、直ちに契約保証金を納付してください。契約保証金の納付により、仮契約は本契約となります。

契約保証金は、契約金額の 100 分の 10 以上の金額とし、落札者が納入している入札保証金は、「契約保証金」に充当することができます。ただし、入札保証金の額が契約保証金に満たないときは、その差額を追加納付してください。

- (1) 差額の追加納付は、入札保証金の納付と同様の方法で行ってください。
- (2) 契約保証金は、売買代金完納時に代金の一部として充当します。
- (3) 落札者が契約に定める義務を履行しないとき、又は、落札者の責めに帰すべき事由により契約が無効若しくは履行不能となったときは、契約保証金は返還しません。
- (4) 契約保証金には利息を付しません。

9 売買代金の納入方法

- (1) 売買代金は、吹田市が発行する納付書により金融機関でお支払いください。また、取扱金融機関については、納付書の裏面を御覧ください。
- (2) 前記8に定める契約保証金(以下「契約保証金」という。)の納付日以降、令和7年 3 月 28 日(金)又は落札者が吹田市に書面による申し出にて所有権の移転及び土地の引き渡しを希望する日(以下「土地引渡希望日」という。)のいずれか早い日に、売買代金の残金(売買代金から契約保証金の額を差引いた金額(以下「売買代金の残額」という。))を納付してください。なお、落札者の土地引渡希望日が契約保証金の納付日と同日となったとき、売買代金の残金については、契約保証金の納付日と同日付けて納付していただくこととなります。ただし、「契約保証金」と「売買代金の残額」の納付を同日付けとした場合であっても吹田市は、「契約保証金」と「売買代金の残額」それぞれに対して納付書を発行することとなり、「契約保証金」と「売買代金の残額」を合算した納付書の発行は行いませんので予めご承知おきください。

10 所有権の移転、買戻し特約の登記及び土地の引渡し

- (1) 売買代金を完納した日に所有権を移転し、現状有姿で土地を引渡します。
- (2) 所有権移転及び買戻し特約の登記は、吹田市が行いますので、売買代金完納までに各登記嘱託書に添付する関係書類等を提出してください。
- (3) 買戻し特約の登記に設定する売買代金は、入札書【2入札合計金額】(各物件内訳)に記載するそれぞれの額面により設定します。なお、物件番号①のそれぞれの土地に対する買戻し特約の登記に設定する売買代金については、面積按分により求めることとします。
※買戻し特約の登記設定により融資を受けることが出来ない場合がありますので、買受人は、自らの責任において事前に金融機関への確認、または、金融機関との協議を行ってください。なお、吹田市から紹介できる金融機関はありません。
- (4) 所有権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。別途お渡しする国庫金納付書で、取扱金融機関でお支払のうえ、領収証書(原本)を吹田市へ提出してください。
なお、吹田市役所内の指定金融機関では、国庫金の納付は取扱っておりません。
- (5) 所有権移転登記完了後、買受人には登記識別情報が交付されます。
- (6) 買受人は、建物の建設工事完了後に交付される検査済証を受けた後、吹田市に対し書面により申請した

ときは、買戻し特約の期間満了前であっても、吹田市は買戻し特約の登記を抹消します。

11 物件番号①物件調書特記事項(6)及び(9)記載の工事(17、18 ページ参照)

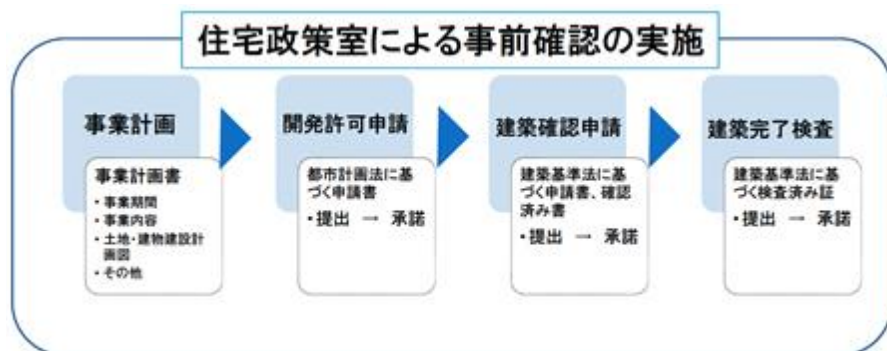
- (1) 買受人は、土地引き渡し後に、物件番号①物件調書特記事項(6)及び(9)記載の工事が必要となります。吹田市公園管理者及び上下水道管理者等と協議のうえ、当該工事を完了してください。
- (2) 買受人による上記(1)の工事は、公園管理者及び上下水道管理者による検査合格をもって完了となります。

12 事業計画等の事前確認

- (1) 買受人は、吹田市から土地の引き渡しを受けた後、速やかに、吹田市都市計画部住宅政策室(以下「住宅政策室」という。)の定めるところにより、事業期間、事業内容、土地利用計画及び建物建設計画等を記載した事業計画書を住宅政策室に提出し、承諾を得るものとします。なお、事業計画書の提出後、その内容を変更しようとするときも同様とします。
- (2) 買受人は、土地の区画形質の変更を伴う開発行為を行う場合は、都市計画法に基づく開発許可の手続き(以下「開発許可手続き」という。)が必要となる場合があります。

開発許可手続きを行う場合は、住宅政策室の定めるところにより、開発許可手続きに関する資料を住宅政策室に提出し、承諾を得るものとします(開発許可手続きについては、住宅政策室の承諾を受けた後となります。)。なお、開発許可手続きに関する資料の提出後、その内容を変更しようとするときも同様とします。また、開発許可手続きが完了した後、買受人に交付される検査済証については、当該検査済証の写しを住宅政策室に提出するものとします。

- (3) 買受人は、土地に建築物を建設するに当たっては、あらかじめ、住宅政策室の定めるところにより、建設する建築物の建設計画(以下「建設計画」という。)を住宅政策室に提出し、承諾を得るものとします(建築基準法に規定する建築確認申請手続きについては、建設計画について住宅政策室の承諾を受けた後となります。)。なお、建設計画の提出後、その内容を変更しようとするときも同様とします。
- (4) 買受人は、建築基準法に基づき建築確認申請を行い建築確認済証の交付を受けたときは、当該建築確認済証の写しを住宅政策室に提出するものとします。また、建築物の建設工事完了後に実施される完了検査後、買受人に対して交付される検査済証の写しを住宅政策室に提出するものとします。



13 その他の注意事項

- (1) 土地は、既存工作物、地下埋設物、その他存置物すべてを現状有姿【あるがままのかたち】で引渡しますので、必ず事前に現地を確認してください。(図面が現状と相違している場合及び物件調書に記載以外の既存工作物や地下埋設物、その他存置物があった場合でも、現状を優先します。)

なお、土地を利用するに当たり、それらの除却や改修、地盤改良等が必要であるときは、すべて買受人の費用負担において行っていただきます。また、土地の周辺環境についても事前に確認してください。

- (2) 土地を利用するに当たっては、関係法令を遵守するとともに、公序良俗に反することのないようにしてください。また建築確認や開発許可において、建築基準法及び大阪府、吹田市の条例等により、指導が行わ

れる場合がありますので、事前に関係機関に確認してください。

- (3) 土地の利用に関する隣接土地所有者及び地域住民との協議、説明及び調整等については、すべて買受人において行っていただきます。
- (4) 契約締結の日から土地の引渡しの日までの間において、吹田市の責めに帰すことのできない理由により、土地に滅失、き損等の損害が生じたときは、その損害は落札者の負担とします。
- (5) 買受人は、契約締結後、土地に数量の不足又は契約の内容に不適合なことを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。
ただし、買受人が消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第 2 条第 1 項に規定する「消費者」である場合にあっては、この限りではありません。
- (6) 買受人が契約に定める義務を履行しないときは、吹田市が指定する期間内に買受人が土地を原状に回復して、吹田市に引き渡すものとします。
- (7) 買受人が、契約に定める義務を履行しないため吹田市に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。
- (8) 所有権移転後の土地に対する公租公課は、買受人の負担となります。
- (9) 土地における建設に際しては、事前に周辺自治会に計画及び工事等の説明を十分に行ってください。建設における、近隣居住者等との調整等が生じたときは、買受人において解決してください。また、建設工事期間中は以下の点にご注意ください。
 - ア 現場での不法駐車禁止及び工事関係車両の安全運行に努めること。
 - イ 造成・建設工事にともない発生する土砂やセメントを道路に落とさないこと及び下水道に流入させないこと。
 - ウ 道路構造物等公共施設を破損させないこと。
 - エ 周辺自治会及び住民等とトラブルを起こさないよう留意すること。
 - オ ゴミ等の始末をすること。

なお、建設工事等により境界杭の欠損や道路の破損等を行った場合は、買受人において速やかに対処し、良好な環境を保持してください。

- (10) 土地の形質の変更を 3,000 m²以上行う際には、土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）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（平成 6 年大阪府条例第 6 号）に基づく土地の利用履歴等調査が必要ですので、吹田市と協議してください。
- (11) 土壤汚染又は地中埋設物の有無等を確認するために土地の引き渡しを受けた後、買受人が実施した調査に要する費用は、原則として全て買受人負担となります。
また、地中埋設物に起因する買受人の事業期間の延長又は買受人の建設に要する費用の増加等の事由により、買受人に何らかの障害等が発生した場合、吹田市はその損害等の一切について賠償する責めを負いませんので、あらかじめご承知おきください。
- (12) 工事に関する事前説明制度により、特定工事（特定建設作業を伴う建設工事）を行う際には事前の住民説明が必要になります。

（お問い合わせ窓口）

- 【「大気汚染防止法」及び「大阪府生活環境の保全等に関する条例」関係】
- 【「土壤汚染対策法」及び「大阪府生活環境の保全等に関する条例」関係】
- 【「工事を行う際の事前説明（吹田市環境の保全等に関する条例）関係】
- 【「特定建設作業（騒音規制法、振動規制法、大阪府生活環境の保全等に関する条例）関係】

下記の吹田市ホームページを確認のうえ、お問い合わせください。

URL: <https://www.city.suita.osaka.jp/shisei/organization/1018773/1002908.html>

（吹田市環境保全指導課【環境保全担当】06-6384-1850）

【廃棄物処理関係】

下記の大阪府ホームページを確認のうえ、お問い合わせください。

URL:<https://www.pref.osaka.lg.jp/soshikikarasagasu/sangyohaiki/index.html>

(大阪府環境農林水産部循環型社会推進室産業廃棄物指導課 06-6210-9570)

(13) 開発行為及び建設行為の際には、下記部局と協議してください。

ア 「吹田市開発事業の手続等に関する条例」(愛称:好いたすまいる条例)が定められていますので、必要な手続きを行ってください。

(都市計画部開発審査室【開発条例担当】 06-6384-1974)

イ 「千里ニュータウンまちづくり指針」、「住区再生プラン(案)」を遵守してください。

(都市計画部計画調整室 06-6318-6369)

ウ 津雲台においては、地区整備計画「中高層住宅地区津雲台6丁目(1)」に基づいた計画としてください。

(都市計画部都市計画室【都市計画担当】 06-6384-1947)

エ 「吹田市景観まちづくり条例」に基づき、必要な手続きを行ってください。また、津雲台においては、景観形成地区「中高層住宅地区津雲台6丁目(1)」に基づいた計画としてください。

(都市計画部都市計画室【景観担当】 06-6384-1968)

(14) 承諾事項

買受人は、売買物件の引渡し日から10年間(買受人が売買物件上の建築物(建築物が複数の場合はそれぞれの建築物ごと。以下同じ。)の建設工事完了後に実施される完了検査後、買受人に対して交付される検査済証(以下「建設工事完了検査済証」という。)の写しを吹田市に提出したときは、この期間を売買物件の引渡し日から、売買物件上の全ての建築物の建設工事完了検査済証の写しを吹田市に提出するまでの間とする。ただし、建設物を建設して譲渡する事業の場合は、建設物を譲渡したときまでの間とする。)に、売買物件の全部または一部について所有権を移転し、又は質権若しくは抵当権その他の担保を目的とする権利、地上権、使用貸借による権利若しくは賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転しようとするときは、あらかじめ、吹田市の定める書面により吹田市に申し出て、吹田市の書面による承諾を受けるものとします。

なお、売買物件の全部または一部について所有権を移転するときは、吹田市の書面による承諾を受けた後、買受人、買受人から所有権の移転を受ける再譲受人及び吹田市との間で、土地の再譲渡に関する契約を締結していただきます。再譲渡手続きに関する資料については 55～62 ページをご覧ください。

【物件調書】

- (1) この物件調書は、入札参加希望者が現地を確認するうえでの参考資料です。入札の前に必ず現地を御確認ください。
- (2) 道路幅員は原則として現況の幅員を表示していますので、建物建築等に伴い必要となる道路後退については関係機関に御確認ください。
- (3) 道路後退等で予め予測されるものについては、各物件調書に表示しておりますが、これ以外についても土地利用形態等により必要となる場合があります。
- (4) 土地利用に必要な接道条件（幅員・連続性等）については、関係機関と十分協議してください。
- (5) 各種供給処理施設（上・下水道、電気、ガス等）の利用に当たっては、各事業者と十分協議してください。

物件番号①		物 件 調 書	
Ⅰ 土地の概要			
所 在 地	吹田市津雲台六丁目20番565 吹田市津雲台六丁目20番594	住居表示	吹田市津雲台六丁目20番
面 積	合計地籍:5983.89㎡(公簿) (20番565)5891.17㎡ (20番594)92.72㎡		
地 目	宅地(登記)	建設用途	共同住宅
現 況	更地(旧市営住宅は除却済み、土地上残存構造物、地下埋設物、越境あり)		
交通機関	阪急千里線「山田」駅、大阪モノレール「山田」駅のほぼ西方約350m(道路距離) 徒歩約5分		
校 区	津雲台小学校・古江台中学校		
接面道路の状況	北 側:市道(津雲台29号線)・幅員約 7m 東 側:市道(津雲台34号線)・幅員約 14m 西 側:市道(津雲台31号線)・幅員約 6.6m いずれも建築基準法42条1項1号道路		
法令上の制限	内 容(特記事項参照)		
	用途地域等	都市計画法 市街化区域 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%・容積率200%) 25m第三種高度地区 建築基準法22条指定地域 宅地造成工事規制区域内 千里ニュータウン地区地区計画(高さ25m・容積率150%) 地区整備計画(中高層住宅地区津雲台6丁目(1)) (※当該計画により、容積率は150%となります。) 立地適性化計画 都市機能誘導区域内(①北千里・山田・南千里・桃山台区域) 屋外広告物重点制限区域と道路・鉄道に係る指定区域 景観計画区域の中高層住宅地区(津雲台6丁目(1))の景観形成地区 航空法による高さ制限なし 住宅開発事業を行う場合、吹田市開発事業の手続等に関する条例第31条の公園の整備はなし	
	建ぺい率	60%	容積率 200%※
	文化財包蔵地	該当しない	
供給処理施設	配管等の状況		照会先及び電話番号
	電気	関西電力送配電(株)	関西電力送配電(株)北摂配電営業所 (0800)777-8015
	ガス	当用地に接する道路に埋設有 (引込みは自己負担)	大阪ガス(株)リビング事業部北部事務所 (0120)5-94817
	上水道	当用地に接する道路に埋設有 (引込みは自己負担)	吹田市水道部工務室給水相談グループ (06)6384-1258
	下水道	当用地に接する道路に埋設有 (引込みは自己負担)	吹田市下水道部管路保全室維持管理担当 (06)6384-2068
ハザードマップ		ハザードマップ(内水浸水想定区域0.3m未満)	

《特記事項》

- (1) 入札参加希望者は、土地の利用について吹田市開発事業の手続等に関する条例など関係法令を遵守すること。なお、詳細については、都市計画部開発審査室開発条例担当（06-6384-1974）へお問い合わせください。
- (2) 当該土地については、平成 30 年 11 月に土地の利用履歴等調査を実施し、「土壌汚染の恐れのない土地」との調査結果を得ています。調査結果は、都市計画部住宅政策室で閲覧できます。
- (3) 当該土地上の U 字溝、擁壁、防草シート、砕石、フェンス等の構造物及び資材（グレーチング）は、現状のまま引き渡します。（別冊「図面資料等」物件番号①6 参照）なお、仮設柵は、吹田市と買受人が締結する仮契約が本契約となった後、吹田市が撤去いたしますので、買受人は隣地利用者が側溝への転落しないよう対策を講じてください。（別冊「図面資料等」物件番号①4 参照）
- (4) 旧市営津雲台第1住宅の解体撤去工事において、既存住宅の一部の杭先端が地中で破損しており、杭の先端が確認できておりませんので、杭の残骸が地中で確認された場合は買受人が撤去してください。（別冊「図面資料等」物件番号①3 参照）
- (5) 当該土地上では、別冊「図面資料等」物件番号①4 のとおり越境物が確認されておりますが、現状有姿で引き渡します。なお吹田市は、一部の越境物所有者と当該越境に関する覚書を締結しております。買受人は、吹田市からこの覚書を承継していただくこととなりますので予めご承知おきください。また、土地引き渡し後、必要に応じて、買受人により周辺隣地所有者等と協議を行ってください。（別冊「図面資料等」物件番号①4 及び 10 参照）

（越境対象隣地）

所在	地番	地目	地積（㎡）	備考	越境事実の相互確認	覚書の締結
吹田市津雲台六丁目	807 番1	雑種地	172	公簿	済み	済み
吹田市津雲台六丁目	807 番3	雑種地	290	公簿	済み	済み
吹田市津雲台六丁目	807 番4	雑種地	290	公簿	済み	未
吹田市津雲台六丁目	807 番5	宅地	117.91	公簿	済み	未

- (6) 買受人は、つくし遊園の整備にあたり、参考図（別冊「図面資料等」物件番号①7）を基に吹田市土木部公園みどり室と協議したのち、整備に着手すること。

つくし遊園の整備内容については、事業者の提案により市道津雲台 34 号線との連続性を考慮した計画となり、参考図記載の内容と別の整備手法で機能を確認できると吹田市土木部公園みどり室が判断した場合は、参考図の内容を変更できるものとする。

なお、当該整備に係る関係機関及び近隣住民等地元関係者との協議、説明及び調整等を自らの責任で行うものとする。

- (7) 買受人は、敷地内の既存柱、支柱及び支線を吹田市から引き継ぐものとし、関西電力送配電株式会社と引継ぎの手続について協議すること。買受人は、既存柱 2 本（電柱番号 2 及び 3）を敷地内への移設することについて関西電力送配電株式会社と協議し、敷地内に移設すること。

事業者	種類	冠称	冠称名	電柱番号
関西電力送配電（株） 配電用地グループ	電柱	8050	倍	2

関西電力送配電(株) 配電用地グループ	支線	8050	倍	2
関西電力送配電(株) 配電用地グループ	電柱	8050	倍	3
関西電力送配電(株) 配電用地グループ	支線	8050	倍	3
関西電力送配電(株) 配電用地グループ	電柱	8050	倍	4
関西電力送配電(株) 配電用地グループ	支線	8050	倍	4
関西電力送配電(株) 配電用地グループ	電柱	8210	弘前	16S8E2
関西電力送配電(株) 配電用地グループ	支線	8210	弘前	16S8E2
関西電力送配電(株) 配電用地グループ	電柱	8210	弘前	16S8E4
関西電力送配電(株) 配電用地グループ	支線	8210	弘前	16S8E4
(株)オプテージ	共架電線 (地上)	光ファイバーケーブル	倍	4-3
(株)オプテージ	共架電線 (地上)	光ファイバーケーブル	倍	3-2
(株)オプテージ	共架電線 (地上)	光ファイバーケーブル	倍	2-境界
(株)オプテージ	共架電線 (地上)	光ファイバーケーブル	倍	4-3
(株)オプテージ	共架電線 (地上)	光ファイバーケーブル	弘前	16S8E2- 16S8E1
(株)オプテージ	共架電線 (地上)	光ファイバーケーブル	倍	3-4
(株)オプテージ	共架電線 (地上)	光ファイバーケーブル	弘前	16S8E2-境界
(株)オプテージ	共架電線 (地上)	光ファイバーケーブル	弘前	境界-分岐
(株)オプテージ	共架電線 (地上)	光ファイバーケーブル	弘前	分岐-境界
(株)オプテージ	共架電線 (地上)	光ファイバーケーブル	倍	3

(8) 吹田市宮津雲台第2住宅及び隣地(津雲台 6 丁目 820 番 2) 集合住宅からの雨水排水が既存側溝に流入することを承諾すること。(別冊「図面資料等」物件番号①9)

(9) 敷地内公共下水道管は、(別冊「図面資料等」物件番号①8)の参考図をもとに敷地外へ移設すること。

下水道管の移設に伴い、(別冊「図面資料等」物件番号①8)のとおり道路標識、ガス本管及び水道本管の移設も行うこと。なお、新設する下水道管、ガス本管及び水道本管等の詳細な埋設高さ及び敷設位

置については、買受人が道路部分の試掘を行い、本市下水道部管路保全室、水道部、大阪ガスネットワーク株式会社北東部事業部及び吹田警察等と協議のうえ決定するものとし、当該整備に係る関係機関及び近隣住民等地元関係者との協議、説明及び調整等を自らの責任で行うものとする。

下水道管 移設工事 概要	管布設工 (HP) φ1100mm L= 8.08m l= 6.08m (HP) φ900mm L= 24.20m l= 22.50m (VU) φ500mm L= 18.50m l= 16.95m 人孔設置工 5号組立人孔 1か所	管撤去工 (コルゲートパイプ) φ1200mm L= 22.24m l= 20.59m (HP) φ800mm L= 13.82m l= 12.47m (HP) φ400mm L= 19.48m l= 18.28m 人孔撤去工 φ1500mm 人孔 1か所
	附帯工 一式 総延長 L= 50.78m l= 45.53m	

(10) 千里ニュータウンのまちづくり指針、地区整備計画「中高層住宅地区（津雲台 6 丁目(1)）」及び景観計画区域の中高層住宅地区（津雲台6丁目(1)）を遵守すること。

(11) 当該土地での建設にあたり、周辺自治会と建設時基本条件を設定しております。建設にあたっては、以下の条件を遵守していただきます。

ア 集合住宅を整備すること。

イ 建築物の最高高さは、25m以下とすること。

ウ 容積率は、150%以下とすること。

エ 緑化率は、30%を目標値とすること。

オ 市道津雲台 34 号線からつくし遊園に繋がり、周辺住民も利用できる敷地内通路を確保すること。

カ 電柱等は敷地内に設置すること。

(12) 土地境界確定協議書等は、吹田市都市計画部住宅政策室で閲覧できます。

2 現地説明会	令和 6 年 10 月 15 日(火) 14 時から 14 時 30 分
3 入札保証金	入札予定額(入札書に記入する金額)の3%以上の金額
4 売却条件	契約は、地方自治法第 96 条第1項第8号の規定に基づき、吹田市議会の議決を得られ、契約保証金を納付した時に本契約となります。

物件番号①に係る下記図面資料等については、別冊「図面資料等」を参照ください。

別冊「図面資料等」

1 地積測量図

2 現況平面図

3 地下埋設物状況図

4 越境物等位置図

5 残置杭確認位置図

6 残置構造物等詳細図(位置図)

7 つくし遊園スロープ設置ほか整備工事 設計図

8 雨水管路等撤去・移設図

9 雨水流入承諾書

10 締結済み隣地土地所有者との覚書

地区整備計画(中高層住宅地区津雲台6丁目(1))

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 中高層住宅地区(津雲台6丁目(1))
		地区の面積	約1.1ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (2) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 診療所 (5) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の4に定める公益上必要な建築物 (6) 集会所 (7) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の3に定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) (8) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5の5に定めるものを除く)
		建築物の容積率の最高限度	住宅の用途に供する部分は、15/10とする。
		壁面の位置の制限	1 敷地面積が5,000㎡を越える場合、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は3m以上とする。 2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるとき。 (2) 物置その他これに類する用途に供する建築物にあっては、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるとき
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域に機械式駐車場を設置してはならない。
		建築物等の高さの最高限度	25m
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	(1) 建築物等の形態又は色彩その他意匠については、周辺の街並みとの調和を図るものとし、敷地については、緑化に努めなければならない。 (2) 屋外広告物を設置するときは、周囲の環境と調和するよう、設置場所、大きさ、色彩等に配慮しなければならない。

		垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵で建築物に附属するものは、ネットフェンス、鉄柵等の視界を遮らないもの又は生け垣でなければならない。
(備考) (建築物の容積率の最高限度における特例) 次の各号のいずれかに該当する建築物については、地区整備計画に定める建築物の容積率の最高限度を適用しない。 (1) 建物の区分所有等に関する法律(昭和37年4月4日法律第69号)第2条に規定する区分所有権の目的たる建築物の建替えを行う場合。 (2) 災害復興など、やむを得ない場合。 (公益上必要な建築物等の特例) 市長が、公益上必要な建築物等で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの等については、建築物等に関する事項(壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を除く。)の全部又は一部は、適用しない。 (一の敷地とみなすこと等による制限の緩和) 建築基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定により市長がその1又は2以上の構えを成す建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものに対し、建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限に掲げる規定を適用する場合においては、当該1又は2以上の建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。			

「区域は、計画図表示のとおり」



景観計画区域の中高層住宅地区(津雲台6丁目(1))

(31) 中高層住宅地区(津雲台6丁目(1))

ア.位 置…吹田市津雲台6丁目地内

イ.区 域…下図のとおり



ウ.面 積…約1.1ha

エ.経 過…令和3年11月30日指定、告示し、同日施行。

オ.基本目標…1.みどり豊かで落ち着いたある住宅地景観をつくり、はぐくむ。

2.地域にとけこむ新しいまちなみをつくる。

3.活気や表情のある景観をはぐくむ。

4.北大阪を代表するみどり豊かで文化的な景観をまもり、はぐくむ。

カ.基本方針…1.ゆとりの空間を確保し、みどり豊かで潤いのある住宅地景観をつくり、はぐくむ。

2.地域の緑地・公園の緑豊かな景観をまもり、はぐくむ。

3.地域のみどり豊かで親しみやすい道路景観をはぐくむ。

4.地域のみどりに調和する洗練された施設景観をはぐくむ。

キ.基 準…別表1・別表2の景観誘導基準を満たした上で、以下の基準とする。

α.建築物

1.全体計画・配置等	(1) 良好な景観の形成及び周辺景観と調和を図り、全体的にまとまりのある計画とする。 (2) 周辺に与える圧迫感、突出感を軽減し、緑化を図る空地を確保するなど、敷地境界線から後退した計画とする。 (3) 道路に面する部分は開放的な空間とし、快適な空間づくりとなる計画とする。 (4) 交流が図れる潤いある開放的な空間を設ける。 (5) 既存の斜面緑地や樹木を活かした緑化計画とする。 (6) 敷地内の広場や遊園、プレイロットなどは、開放的な空間となるよう工夫する。 (7) 敷地内のサインは、デザインを統一するなど、景観に配慮したものとする。 (8) 敷地内に照明灯を設置する場合は、色温度や配置、配光などを工夫し、夜間景観に配慮する。 (9) モノレールの車窓からの見え方に配慮した全体計画とする。
------------	--

2.屋根の形態意匠及び素材	(1) 周辺景観と調和し、連続性に配慮した意匠とする。 (2) 勾配屋根とする場合は、周辺景観と調和し、落ち着いたまちなみを形成する色彩とする。 (3) 光沢をおさえた素材を使用する。															
3.形態意匠及び素材	(1) 周辺景観と調和した意匠とする。 (2) 圧迫感や単調感を和らげるため大壁面は、開口部、バルコニー、外壁面の分節化等を工夫し変化を持たせる。 (3) バルコニーは、洗濯物・室外機等が外部から見えにくいよう工夫する。 (4) 外壁のアクセントカラー以外の色彩は、周辺景観と調和し落ち着いたまちなみを形成する色、配色とし、以下の表の範囲内の色彩とする。ただし自然素材は除く。 <table><tr><td>色 相</td><td>明 度</td><td>彩 度</td></tr><tr><td>無彩色</td><td>5.0 以上 8.5以下</td><td>—</td></tr><tr><td>R(赤)・Y(黄)</td><td>5.0 以上 8.5以下</td><td>3.0 未満</td></tr><tr><td>YR(黄赤)</td><td>5.0 以上 8.5以下</td><td>3.0 以下</td></tr><tr><td>その他の色相</td><td>5.0 以上 7.0 以下</td><td>2.0 以下</td></tr></table> (1) 外壁の色彩を2色以上使用する場合は、隣接する色の明度差は2以内を基本とする。ただし、アクセントカラーを除く。 (2) 質感、素材感のある素材とする。	色 相	明 度	彩 度	無彩色	5.0 以上 8.5以下	—	R(赤)・Y(黄)	5.0 以上 8.5以下	3.0 未満	YR(黄赤)	5.0 以上 8.5以下	3.0 以下	その他の色相	5.0 以上 7.0 以下	2.0 以下
色 相	明 度	彩 度														
無彩色	5.0 以上 8.5以下	—														
R(赤)・Y(黄)	5.0 以上 8.5以下	3.0 未満														
YR(黄赤)	5.0 以上 8.5以下	3.0 以下														
その他の色相	5.0 以上 7.0 以下	2.0 以下														
4.敷地	(1) 開放的な空間となるよう工夫し、擁壁等を設ける場合には、擁壁前面にできる限り植栽空間を設ける。 (2) 道路際はできるだけ緑化し、地域に潤いを与えられるよう植栽を積極的に配置する。 (3) 緑の連続性、量感を考慮し、四季を演出し、地域の個性を豊かにするものとする。 (4) かき又はさくを設ける場合は、できる限り生垣とする。やむを得ずフェンス等を設ける場合は、色は黒又は茶系を基本とし緑を活かす。 (5) 隣地境界にフェンスを設ける場合は、道路境界から控えて設置する。															
5.駐車場・駐輪場	(1) 建築物との一体化やデザインの調和を図る。 (2) 道路や敷地境界よりできる限り後退し、植栽等により直接見えにくい配慮をする。 (3) 駐車場の駐車区画の舗装仕上げ等は、質感のある素材を使用するなど、工夫する。 (4) 機械式駐車場（立体駐車場）を設置する場合は、植栽やルーバー等により隠すなど、周辺からの見え方に配慮する。															

6.ごみ置場・付帯施設等	(1) 建築物との一体化やデザインの調和を図る。 (2) 植栽等により公共空間から直接見えにくいよう配慮する。 (3) 設備類は見えにくい位置に配置する、デザインの要素として扱うなどの考慮をする。 (4) 太陽光パネルを設置する場合は、設置方法など周辺の景観に配慮する。
7.植栽	(1) 敷地内の既存樹木は、できるだけ残すあるいは移植するなど修景に活かすよう配慮する。 (2) 周辺の景観と調和し、良好な景観とするため、樹木の配置及び樹種の構成を考慮して緑化する。 (3) 道路際へ積極的に植栽を行い、隣接地の緑とのつながりにも配慮する。

b.工作物

1.擁壁	(1) 周辺の景観と調和するよう、仕上げ及び高さに対する工夫を行う。 (2) 道路際の擁壁は、植栽空間の確保や垂直緑化等により圧迫感を低減するよう配慮する。
------	---

c.開発行為

1.緑化	周辺の景観と調和し、良好な景観とするため、樹木の配置及び樹種の構成を考慮して緑化する。
2.造成計画	地形の特性を活かし、周辺景観との調和に配慮した造成計画とする。

d.屋外広告物

(1) 自家用のみとする。 (2) 地上設置型広告物、壁面広告物のみとする。 (3) 周辺景観や建築物と調和したデザインとし、地色は低彩度のものを使用する。 (4) 表示面積の合計は設置する壁面の 1/20 以下とする。 (5) ただし、期間を定め表示するもので、まちなみに配慮したものはこの限りでない。
--

物件番号②		物 件 調 書	
Ⅰ 土地の概要			
所 在 地	吹田市佐竹台四丁目ⅠⅠ4番Ⅰ66	住居表示	吹田市佐竹台四丁目2番
面 積	Ⅰ,854.39㎡(公簿)		
地 目	宅地(登記)	建設用途	戸建て住宅
現 況	更地(旧市営住宅は除却済み、土地上残存構造物、地下埋設物、越境あり)		
交通機関	阪急千里線「南千里」駅の南東約Ⅰ.Ⅰkm(道路距離)徒歩約 Ⅰ5 分		
校 区	佐竹台小学校・高野台中学校		
接面道路の状況	東 側:市道(佐竹台24号線)・幅員約 5.6m 西 側:市道(佐竹台23号線)・幅員約 5.6m 南 側:市道(佐竹中央線)・幅員約 Ⅰ2m いずれも建築基準法42条Ⅰ項Ⅰ号道路		
法令上の制限	内 容(特記事項参照)		
	用途地域等	都市計画法 市街化区域 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%・容積率200%) 25m第三種高度地区 建築基準法22条指定区域 宅地造成工事規制区域内 千里ニュータウン地区地区計画(高さ2Ⅰm・容積率Ⅰ50%) 立地適正化計画居住誘導区域 屋外広告物重点制限区域 景観計画区域 航空法による高さ制限なし	
	建ぺい率	60%	容積率 200%
	文化財包蔵地	該当しない	
供給処理施設	配管等の状況		照会先及び電話番号
	電気	関西電力送配電(株)	関西電力送配電(株)北摂配電営業所 (0800)777-80Ⅰ5
	ガス	当用地に接する道路に埋設有 (引込みは自己負担)	大阪ガス(株)リビング事業部北部事務所 (0Ⅰ20)5-948Ⅰ7
	上水道	当用地に接する道路に埋設有 (引込みは自己負担)	吹田市水道部工務室給水相談グループ (06)6384-Ⅰ258
	下水道	当用地に接する道路に埋設有 (引込みは自己負担)	吹田市下水道部管路保全室維持管理担当 (06)6384-2068
ハザードマップ	ハザードマップ該当なし		
《特記事項》			
(Ⅰ)入札参加希望者は、土地の利用について吹田市開発事業の手続等に関する条例など関係法令を遵守すること。なお、詳細については、吹田市都市計画部開発審査室開発条例担当(06-6384-Ⅰ974)へお問い合わせください。			
(2)当該土地については、令和2年8月に土地の利用履歴等調査を実施し、「土壤汚染の恐れのない土地」との調査結果を得ています。調査結果は、吹田市都市計画部住宅政策室で閲覧できます。			

- (3) 当該土地上の、擁壁、防草シート、碎石、フェンス、U 字溝、ブロック塀及び土留め杭等の構造物は、現状のまま引き渡します。(別冊「図面資料等」物件番号②3 参照)
- (4) 当該土地上では、一部フェンス、コンクリート擁壁 1 及びコンクリート擁壁 5 (別冊「図面資料等」物件番号②3) は、本市土木部道路室所管地または民地に越境して建っているため、買受人は本擁壁等を撤去し、越境を解消すること。
- (5) 買受人は、敷地内の既存柱、支柱及び支線を吹田市から引き継ぐものとし、関西電力送配電株式会社と引継ぎの手続について協議すること。

事業者	種類	冠称	冠称名	電柱番号
関西電力送配電(株) 配電用地グループ	支線	7914	東菩提	23W7
関西電力送配電(株) 配電用地グループ	支線	7914	東菩提	23W8
(株)オプテージ	共架電線 (地上)	光ファイバーケーブル	東菩提	23W8-23W7
(株)オプテージ	共架電線 (地上)	光ファイバーケーブル	東菩提	32-31

- (6) 当該土地での建設にあたり、周辺自治会と建設時基本条件を設定しております。建設にあたっては、当該条件を遵守していただきます。記載内容については、都市計画部計画調整室と協議してください。

(都市計画部計画調整室 06-6318-6367)

(ア) 周辺環境に配慮した戸建住宅を整備すること。また、建物を計画するにあたり、千里ニュータウンのまちづくり指針及び以下の条件を遵守すること。

(イ) 現況敷地の東西方向の区画割りは、東側道路に接道する区画と西側道路に接道する区画の2分割とする。

(ウ) 現況敷地の東面に高さ 2m以上の擁壁を整備する場合、擁壁面の後退は、現況敷地境界線より 3.0m以上とする。

(エ) 敷地面積の最低限度は、150 m²とする。

(オ) 建築物高さの最高限度は、10mとする。

注) 建築物高さは、現況敷地の北面及び東面の現況敷地境界線より9m、南面の現況敷地境界線より5mまでの範囲は、敷地に接する東側道路境界及び、北、南隣地境界の平均地盤面を基準とする。その他の範囲は、建物の平均地盤面を基準とする。

(カ) 現況敷地の北面、東面及び南面の外壁面の後退は、現況敷地境界線より 1.5m以上とする。

- (7) 土地境界確定協議書等は、吹田市都市計画部住宅政策室で閲覧できます。

2 現地説明会	令和 6 年 10 月 15 日(火) 15 時から 15 時 30 分
3 入札保証金	入札予定額(入札書に記入する金額)の3%以上の金額
4 売却条件	契約は、地方自治法第 96 条第1項第8号の規定に基づき、吹田市議会の議決を得られ、契約保証金を納付した時に本契約となります。

物件番号②に係る下記図面資料等については、別冊「図面資料等」を参照ください。

別冊「図面資料等」

- 1 地積測量図
- 2 現況平面図
- 3 残置構造物詳細図
- 4 越境物等位置図
- 5 地下埋設物状況図

土地売買契約書(案)

吹田市(以下「売主」という。)(以下「買主」という。))は、末尾「物件の表示」記載の物件について、次のとおり売買契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第1条 売主、買主双方は、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 売買物件は、末尾「物件の表示」記載のとおり(以下「売買物件」という。))とする。

(売買物件の整備)

第3条 売主は、売買物件を現状有姿で買主に売渡すものとする。

- 2 買主は、売買物件の引渡しを受けた後、末尾「物件の表示 物件番号②」に存する公共下水道管を、(令和6年度 吹田市市有地 市有地売却の御案内〔一般競争入札〕(以下「公募要領」という。))別冊「図面資料等」物件番号①8)の参考図をもとに敷地外へ移設するものとする。なお、買主は、下水道管の移設に伴い、(公募要領別冊「図面資料等」物件番号①8)のとおり道路標識、ガス本管及び水道本管の移設も行う。ただし、新設する下水道管、ガス本管及び水道本管等の詳細な埋設高さ及び敷設位置については、買主が道路部分の試掘を行い、吹田市下水道部管路保全室、水道部、大阪ガスネットワーク株式会社北東部事業部及び吹田警察等と協議のうえ、決定することとする。
- 3 買主は、つくし遊園の整備にあたり、参考図(公募要領別冊「図面資料等」物件番号①7)を基に吹田市土木部公園みどり室と協議したのち、整備に着手することとする。なお、つくし遊園の整備内容については、事業者の提案により市道津雲台34号線との連続性を考慮した計画となり、参考図記載の内容と別の整備手法で機能を確保できると吹田市土木部公園みどり室が判断した場合は、参考図の内容を変更できるものとする。
- 4 買主は、本条第2項及び前項に規定する新設する下水道管及び水道本管工事、並びに、つくし遊園の整備を行い、吹田市下水道部管路保全室、吹田市水道部及び吹田市土木部公園みどり室による検査に合格することを条件として売買物件を買受けるものとする。

(買主の遵守事項)

- 第4条 買主は、売買物件に係る公募要領に記載する各事項(以下「公募要件」という。))及び各種法令等による規制を承知したうえでこの契約を締結したものであることを確認し、売買物件においての利用、造成、建設物の建設又は第三者への売却に当たっては、建築基準法(昭和25年法律第201号)その他の法令に準拠するとともに、公募要件、並びに、この契約に定める条件を遵守するものとする。
- 2 買主は、売買物件引渡し後、速やかに、売主の定めるところにより、事業期間、事業内容、土地利用計画及び建物建設計画図等を記載した事業計画書を売主に提出し、承諾を得るものとする。なお、事業計画書の提出後、その内容を変更しようとするときも同様とする。
 - 3 買主は、売買物件の区画形質の変更を伴う都市計画法に基づく開発許可の手続き(以下「開発許可手続き」という。))を行う時は、売主の定めるところにより、開発許可手続きに関する資料を売主に提出し、承諾を得るものとする(開発許可手続きについては、売主の承諾を受けた後に行うものとする。))。なお、開発許可手続きに関する資料の提出後、その内容を変更しようとするときも同様とする。
- また、開発許可手続きが完了した後、買主に交付される検査済証については、当該検査済証の写しを売主に提出するものとする。

- 4 買主は、売買物件に建築物を建設するに当たっては、あらかじめ、売主の定めるところにより、建設する建築物の建設計画（以下「建設計画」という。）を売主に提出し、承諾を得るものとする（建築基準法に規定する建築確認申請手続きについては、建設計画について売主の承諾を受けた後に行うものとする。）。なお、建設計画の提出後、その内容を変更しようとするときも同様とする。
- 5 買主は、売買物件上の建築物（建築物が複数の場合は、それぞれの建築物ごと。以下同じ。）について、建築基準法に基づき建築確認申請を行い建築確認済証の交付を受けたときは、当該建築確認済証の写しを売主に提出するものとする。
- また、建築物の建設工事完了後に実施される完了検査後、買主に対して交付される検査済証（以下「建設工事完了検査済証」という。）の写しを売主に提出するものとする。

（売買代金及びその支払い）

第5条 売買物件の売買代金は、末尾「売買代金」記載のとおりする。

- 2 買主は、前項の売買代金を売主の定める方法により、「吹田市議会の議決を得た旨の通知」を受け第6条第1項に規定する契約保証金を売主に納付した後、令和7年3月28日又は買主が売主に書面による申し出にて所有権の移転及び売買物件の引き渡しを希望する日のいずれか早い日に売主に納付するものとする。
- 3 買主及び売主は、この契約の締結の日から売買代金支払いの日までの間に地価や経済情勢等に変動が認められる場合であっても、売買代金の変更は行わないものとする。

（契約保証金）

- 第6条 買主は、前条第2項に規定する「吹田市議会の議決を得た旨の通知」を受けた後、直ちに契約保証金として、金 円を売主の定める方法により、売主に納付するものとする。なお、買主が入札保証金として既に納付した金 円は、無利息で契約保証金の一部（全部）に充当するものとする。
- 2 買主が、前条第2項に規定する義務を履行したときは、第1項に規定する契約保証金を無利息で売買代金の一部に充当するものとする。
- 3 買主が、前条第2項に規定する義務を履行しないとき、又は、買主の責めに帰すべき事由によりこの契約が無効若しくは履行不能となったときは、第1項に規定する契約保証金は売主に帰属するものとする。

（売主の契約解除権）

- 第7条 売主は、この契約の締結日から売買物件の引渡し日まで及び売買物件の引渡し日から10年間（買主が第4条第5項の規定に基づき、売買物件上の全ての建設工事完了検査済証の写しを売主に提出したときは、この期間を売買物件の引渡し日から、売買物件上の全ての建設工事完了検査済証の写しを売主に提出するまでの間とする。ただし、建設物を建設して譲渡する事業の場合は、建設物を譲渡したときまでの間とする。）に、買主について次の各号に掲げる事由が生じたと売主が認めるときは、第10条に規定する違約金を徴収することができ、併せて催告を要せず直ちにこの契約を解除し、又は売買物件を買い戻すことができるものとする。
- 一 第4条第2項に規定する売主から承諾を得た事業計画書の事業の遂行ができなかったとき。
 - 二 第4条第4項に規定する売主から承諾を得た建設計画に基づく建築物のすべての建設が売買物件引渡し後、10年以内に建設を完了しないとき。
 - 三 入札に際し、その申込書に虚偽の記載をする等の不正な行為によりこの契約を締結したとき。
 - 四 第14条第1項の規定による売主の承諾を得ないで同条第2項に掲げる行為をしたとき。
 - 五 第15条第1号、第3号から第5号及び第7号のいずれかに掲げる事由が生じた場合において、特に売主が必要と認めるとき。
 - 六 買主が第21条各項の規定のいずれかに違反したとき。

七 その他この契約に違反したとき。

- 2 前項の規定により売主がこの契約を解除し、又は売買物件を買い戻したときは、売主は、売買代金として買主から既に受領した額を買主に返還し、買主は、第8条に規定のとおり、売主の定めるところに従い売買物件を売主に返還するものとする。この場合において、売主が買主に返還する金額には利息を付さないものとする。ただし、この契約の締結日から売買物件の引渡し日までの間に契約を解除したときは、既に受領した契約保証金は返還しないものとする。

(原状回復)

第8条 買主は、売主が前条に規定する解除権を行使したときは、売主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。

- 一 売買物件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。
- 二 売主名義に所有権移転登記をするための登記承諾書を売主に提出すること。なお、売主名義に所有権を移転するために必要な登記費用等は、すべて買主の負担とする。
- 三 売買物件に存在する買主が設置した建物及びその他の工作物等を収去したうえで売主に返還すること。ただし、売主が原状に復する必要があると認めたときは、買主は、売主に対し現状のまま返還することができる。

- 2 前項第3号ただし書きにより、売買物件を返還したときは、当該売買物件内に残置したものの所有権はすべて売主に帰属する。なお、これにより、買主が損害を被っても売主に対して一切の請求をすることができない。
- 3 買主は、第1項第3号ただし書きの場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として、減損額に相当する金額を売主に支払わなければならない。また、買主の責めに帰すべき事由により売主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売主に支払わなければならない。
- 4 本条の規定による売買物件の原状回復に要する費用は、買主が負担するものとする。

(契約解除等による使用料相当額の支払義務)

第9条 買主は、第7条第1項の規定により売主がこの契約を解除し、又は売買物件を買い戻したときは、第10条の規定に基づき徴収する違約金のほか、売買物件の引渡し日の属する月から第7条第1項の規定により売主が買主から売買物件の返還を受けた日の属する月まで又は10年間のいずれか短い期間における使用料相当額を、売主の定めるところにより売主に支払うものとする。

- 2 前項の使用料相当額の年額は、譲渡代金に5パーセントの割合を乗じて得た額とし、1年未満の端数があるときの1ヶ月当たりの使用料相当額は、当該年額に12分の1を乗じて得た額とする。

(違約金の支払い)

第10条 買主は、売主が譲渡代金の20パーセントに相当する額(この額に、1,000円の端数が生じたときは、これを1,000円に切り上げた額)を違約金として請求したときは、売主の定めるところにより売主に支払うものとする。なお、違約金は、賠償額の予定を意味しない。

(遅延利息)

第11条 買主は、売主に対する金銭債務の履行を遅延したときは、その遅延した額について、その遅延した期間の日数に応じ、年(365日当たり)14.56パーセントの割合により算定した額を遅延利息として売主に支払うものとする。

(相殺)

第12条 第7条の規定により売主がこの契約を解除し、又は売買物件を買い戻したときは、売主は、この契約

に基づき買主が売主に支払うべき使用料相当額、違約金その他の金銭債務と売主が買主に支払うべき金銭債務とを、その対当額につき相殺するものとする。

（契約履行の調査等）

第13条 買主は、売主が売買物件の使用に関して調査をし、又は報告を求めたときは、これに協力するものとする。

（売主の承諾を要する事項）

第14条 買主は、売買物件の引渡し日から10年間（買主が第4条第5項の規定に基づき、売買物件上の全ての建設工事完了検査済証の写しを売主に提出したときは、この期間を売買物件の引渡し日から、売買物件上の全ての建設工事完了検査済証の写しを売主に提出するまでの間とする。ただし、建設物を建設して譲渡する事業の場合は、建設物を譲渡したときまでの間とする。）に、売買物件の全部または一部について所有権を移転し、又は質権若しくは抵当権その他の担保を目的とする権利、地上権、使用貸借による権利若しくは賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転しようとするときは、あらかじめ、売主の定める書面により売主に申し出て、売主の書面による承諾を受けるものとする。

2 買主が、売買物件の全部または一部について所有権を移転するときは、売主の書面による承諾を受けた後、買主、買主から所有権の移転を受ける再譲受人及び売主との間で、土地の再譲渡に関する契約を締結するものとする。

（売主に対する通知義務）

第15条 買主（相続人、法定代理人等を含む。）は、売買物件の引渡し日から10年間（買主が第4条第5項の規定に基づき、売買物件上の全ての建設工事完了検査済証の写しを売主に提出したときは、この期間を売買物件の引渡し日から建設工事完了検査済証の写しを売主に提出するまでの間とする。ただし、建設物を建設して譲渡する事業の場合は、建設物を譲渡したときまでの間とする。）に、次の各号に掲げる事由が生じたときは、直ちに、その旨を書面により売主に通知するものとする。

- 一 合併、会社分割、事業譲渡、株式交換、株式移転、その他会社の組織に大きな変更をもたらす行為があったとき又は解散若しくは営業を停止若しくは廃止したとき。
- 二 氏名、名称若しくは代表者又は住所若しくは主たる事務所の所在地を変更したとき。
- 三 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立てを受け、又は再生手続開始の申立てをしたとき若しくは申立てを受けたとき。
- 四 特別清算開始の申立てがあったとき。
- 五 企業担保権実行手続の開始、破産又は更生手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。
- 六 相続その他の一般承継により、売買物件の所有権が移転したとき。
- 七 売買物件が法令の規定により収用され、又は使用されたとき。
- 八 売買物件が著しい損傷を受けたとき。

（所有権移転及び引渡しの時期）

第16条 売買物件の所有権移転及び引渡しの時期は、第5条第2項に規定する期日までに買主が売買代金を完納した日とする。

（登記）

第17条 売主は、買主より売買代金が完納されたとき、この契約に基づき売買物件の所有権移転の登記及び10年間の買戻し特約（以下「買戻し特約」という。）の登記を行い、買主はこれに協力し、必要な書類等をあらかじめ売主に提出するものとする。

2 前項の所有権移転登記に要する費用は買主が、買戻し特約の登記に要する費用は売主が、それぞれ負担する。

（買戻し特約の登記の抹消）

第18条 買主は、売買物件上の建築物（建築物が複数の場合はそれぞれの建築物ごと）について、第4条第5項の規定に基づき建設工事完了後に交付される検査済証を受けた後、売主に対し書面をもって申請したときは、売主は前条第1項に規定する買戻し特約の期間満了前であっても、売主は買戻し特約の登記を抹消するものとする。

2 前項の買戻し特約の登記の抹消に要する費用は、買主負担とする。

（危険負担）

第19条 この契約締結の日から売買物件の引渡しの日までの間において、売主の責めに帰すことのできない理由により、売買物件に滅失、き損等の損害が生じたときは、その損害は買主の負担とする。

（契約不適合責任）

第20条 買主は、この契約締結後、売買物件に数量の不足又は契約の内容に適合しないことを発見しても、売買代金の減免若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ものとする。

ただし、買主が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者である場合にあっては、この限りではない。

（公序良俗に反する使用等の禁止）

第21条 買主は、売買物件を次に掲げる用途に使用してはならない。

一 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用途等

二 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項に規定する風俗産業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他それに類する用途等

2 買主は、売買物件の所有権を第三者へ移転する場合は、前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項の規定に反する使用をさせてはならない。

3 買主は、売買物件について第三者に対して権利を設定する場合には、当該第三者に対して第1項の規定に反する使用をさせてはならない。この場合において、買主は第1項の使用の禁止を免れるものではない。

（相隣関係等への配慮）

第22条 買主は、売買物件の引渡し以後においては、十分な注意をもって売買物件を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意するものとする。

2 買主は、売買物件の利用及び建設物の建設に当たっては、関係機関及び近隣住民等地元関係者との協議、説明及び調整等を自らの責任で行うものとする。

3 買主は、工事を行う際の事前説明、工事に伴う騒音、振動等への近隣住民等からの申出に対し、自らの責任で対応するものとする。

（安全等への配慮）

第23条 買主が、売買物件の形質変更や建築の工事等により、周辺の道路等の施設をき損した場合には、直ちに補修等を行い、安全等に努めるものとする。

（公租公課の負担）

第24条 売買物件の公租公課については、買主名義の納税通知書等によるものは買主の負担とし、売主に対して請求しないものとする。

(返還金の受領場所)

第25条 買主は、この契約に基づき売主が買主に対して返還すべき金銭債務があるときは、売主の指定する方法においてこれを受領するものとする。

(契約費用の負担)

第26条 この契約を締結するために必要な印紙税その他一切の費用は、買主の負担とする。

(土壌等の調査費用)

第27条 買主は売主に対し、買主が土壌汚染又は地中埋設物の有無等を確認するために実施した調査に要する費用を請求しないものとする。

(本契約としての成立等)

第28条 この契約は仮契約であり、地方自治法第96条第1項第8号の規定に基づき、吹田市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例(昭和39年吹田市条例第19条)第3条に規定する議会の議決を得られ、契約保証金を納付したときに本契約となるものとし、この場合において、改めて本契約を締結することを省略するものとする。なお、吹田市議会の議決が得られなかったときは、この仮契約は無効となり、売主はその一切の責任を負わないものとする。

(管轄裁判所)

第29条 売主と買主とは、本契約に関する裁判上の紛争が生じたときは、大阪地方裁判所または吹田簡易裁判所を第一審の合意管轄裁判所とすることに合意する。

(疑義の決定)

第30条 この契約に定めのない事項で疑義が生じたときは、売主買主協議のうえ決定するものとする。

この契約の締結を証するため本書2通を作成し、売主買主双方記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

売主 吹田市

代表者 吹田市長 後藤 圭二

Ⓜ

買主 所在

氏 名

Ⓜ (実印)

物件の表示

物件番号	所 在	地 番	登記地目	実測面積(㎡)
①	吹田市津雲台六丁目	20番565	宅地	5,891.17
②	吹田市津雲台六丁目	20番594	宅地	92.72
③	吹田市佐竹台四丁目	114番166	宅地	1,854.39

売買代金

売買代金	金	円
摘 要	物件番号① 金	円
	物件番号② 金	円
	物件番号③ 金	円

※ 契約者が共同企業体の場合は、契約書記載の前文及び条文を以下のとおり変更する。

吹田市(以下「売主」という。)&O&O&O&O(以下「買主」という。)は、末尾「物件の表示」記載の物件について、次のとおり売買契約を締結する。買主が、本件契約に先立ち「一般競争入札参加申込書」(以下「参加申込書」)を共同で提出したときは、共同企業体(以下「当企業体」という。)を結成したものとする。

※ 契約者が共同企業体の場合は、第 29 条以下を下記条項に改め、当初第29 条は第 32 条に、第 30 条は第 33 条に改める。

(共同企業体の目的)

第 29 条 買主は、当企業体を結成し、共同連帯して本事業を施行する。

(共同企業体の存続期間)

第 30 条 当企業体は、本件土地売買契約前に売主に参加申込書を提出した日に成立し、本事業が完了するまで存続するものとする。

(共同企業体構成員の連帯責任)

第 31 条 当企業体構成員は、他の構成員に係る土地売買契約の履行に関し、共同連帯して責任を負うものとする。

【様式集】

一部様式については、変更となる場合があります。

空白ページ

現地説明会参加申込書

令和 年 月 日

吹田市長 宛

私は、下記のとおり令和6年10月15日(火)の現地説明会に参加いたします。

参加者

(フリガナ) 法人名 (または氏名)			
(フリガナ) 担当者名		当日参加人数	
当日連絡先		E-mail	

- (1) 提出期間 令和6年10月1日(火)から令和6年10月11日(金)午後5時30分まで
- (2) 提出先 吹田市都市計画部都市計画室(市役所低層棟2階)
- ファックス 06-6368-9901 電子メールアドレス toshisoumu@city.suita.osaka.jp
- (3) 電子メールで送信いただく場合は、件名を「市有地売却現地説明会参加」としてください。
- (4) ファックス又は電子メールでの送信の場合は、送信後、上記へ電話連絡し、到着の有無を確認してください。(午前9時から午後5時30分まで(土曜日、日曜日を除く。))

注

現地説明会当日、午前11時の時点で、次のいずれかの警報が発表されている場合は、現地説明会を中止とします。なお、中止となった場合は、事前に参加申し込みを行った者を対象に10月18日(金)に現地説明会を実施します。

①特別警報のいずれか ②大雨警報及び暴風警報の両方、又は、どちらか一つ

空白ページ

受付番号	※
------	---

(※は記入しないでください。)

一般競争入札参加申込書

令和 年 月 日

吹田市長 宛

私は、吹田市における下記物件の一般競争入札に参加したいので、次の事項を誓約し、関係書類を添えて申し込みます。

誓約事項

- 1 一般競争入札実施要項の欠格事項に該当しません。
- 2 一般競争入札実施要領の記載内容、入札物件の現状、法令上の規制等をすべて承知のうえで参加します。
- 3 落札し買い受けた場合は、土地利用に関する隣接土地所有者及び地域住民との調整等については、すべて私が行うことを承知します。
- 4 共有者または共同企業体構成員は、本件入札に係る一切の権限を幹事者に委任します。
- 5 共有者または共同企業体構成員は、本件入札について幹事者と連帯して責任を負担します。
- 6 本申込書に記名押印した者は、落札後に契約当事者となります。

記

入札物件

物件番号	所在地番
①、②	吹田市津雲台六丁目20番565、20番594 吹田市佐竹台四丁目114番166

申込者または共有、共同企業体の場合の幹事者（法人の場合は法人代表者名も記入してください。）

住 所 (所在地)			
(フリガナ) 氏 名 (法人名)			
電 話 番 号		担 当 者	
F A X 番 号		担当者連絡先	

共有者または共同企業体構成員（法人の場合は法人代表者名も記入してください。）

住 所 (所在地)			
(フリガナ) 氏 名 (法人名)			
電 話 番 号		担 当 者	
F A X 番 号		担当者連絡先	

※ 3名以上の契約名義とする場合は、裏面に必要事項（住所・氏名・連絡先電話番号等）を追記してください。

空白ページ

入札保証金納付確認書 請求書兼口座振替依頼書

令和 年 月 日

吹田市長 宛

入札幹事者

住所

(所在地)

氏名

(法人名・代表者名)

印(実印)

下記の金額を、吹田市が実施する一般競争入札の入札保証金として納付しました。

物件番号	納付した入札保証金(金額の先頭に¥マークをつけてください。)										
	百億	十億	億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円
①、②											

落札者とならなかった場合等により、納付した入札保証金を返還するときは、下記の口座に振り込んでください。(ゆうちょ銀行の場合、振込用の店名・預金種目・口座番号を記入してください。)

振込先	銀行名		支店名	
	銀行		支店	
	口座種別	口座番号	口座名義人	
	普通・当座 貯蓄・その他 ()		(フリガナ)	

※ 必ず領収証書(本人控)の写しを裏面に貼付してください。⇒

領収証書（本人控）の写し貼付欄↓

<記入例>

入札保証金納付確認書 請求書兼口座振替依頼書

令和 年 月 日

吹田市長 宛

入札幹事者

住所

(所在地) 吹田市〇〇町〇丁目〇番〇号

氏名 吹田株式会社

(法人名・代表者名) 代表取締役 土地太郎 ㊞(実印)

下記の金額を、吹田市が実施する一般競争入札の入札保証金として納付しました。

物件番号	納付した入札保証金(金額の先頭に¥マークをつけてください。)										
	百億	十億	億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円
①、②	¥	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

落札者とならなかった場合等により、納付した入札保証金を返還するときは、下記の口座に振り込んでください。(ゆうちょ銀行の場合、振込用の店名・預金種目・口座番号を記入してください。)

振込先	銀行名		支店名	
	吹田銀行		吹田支店	
	口座種別	口座番号	口座名義人	
	普通・当座	1234567	(フリガナ) スイタカブシキガイシャ	
	貯蓄・その他 ()		吹田株式会社	

※ 必ず領収証書(本人控)の写しを裏面に貼付してください。⇒

領収証書（本人控）の写し貼付欄↓

誓 約 書

令和 年 月 日

吹田市長 宛

私は、吹田市が吹田市暴力団の排除等に関する条例（平成24年吹田市条例第50号）に基づき、公共工事その他市の事務事業により暴力団を利することとならないように、暴力団員及び暴力団密接関係者を入札、契約から排除していることを承知したうえで、下記の事項について誓約します。

記

- 1 私は、吹田市から土地を買い受けるのに際して、吹田市暴力団の排除等に関する条例に規定する暴力団員及び暴力団密接関係者のいずれにも該当しません。
- 2 私は、本誓約書1の該当の有無を確認するため、吹田市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。
- 3 私は、本誓約書及び役員名簿等が吹田市から大阪府警察本部に提供されることに同意します。
- 4 私が本誓約書1に該当する事業者であると吹田市が大阪府警察本部から通報を受け、又は吹田市の調査により判明した場合は、吹田市が吹田市暴力団の排除等に関する条例及び吹田市公共工事等及び売払い等の契約における暴力団排除措置要領に基づき、その旨を公表することに同意します。

申込者または共有、共同企業体の場合の幹事者（法人の場合は法人代表者名も記入してください。）

住 所 (所在地)			
(フリガナ)			
氏 名 (法人名)	Ⓜ(実印)		
電 話 番 号		担 当 者	
F A X 番 号		担当者連絡先	

共有者または共同企業体構成員（法人の場合は法人代表者名も記入してください。）

住 所 (所在地)			
(フリガナ)			
氏 名 (法人名)	Ⓜ(実印)		
電 話 番 号		担 当 者	
F A X 番 号		担当者連絡先	

※ 3名以上の契約名義とする場合は、裏面に必要事項（住所・氏名・連絡先電話番号等）を追記のうえ、実印を押印してください。

空白ページ

委任状

私は、吹田市が実施する下記物件の開札において、次の者を代理人と定め、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の9に基づくくじを引く権限を委任します。

記

1 物 件

物件番号	所在地番
①、②	吹田市津雲台六丁目20番565、20番594 吹田市佐竹台四丁目114番166

2 代 理 人

住所

氏名 ㊞

令和 年 月 日

委任者（入札幹事者）

住 所

（所在地）

氏 名

（法人名・代表者名） ㊞（実印）

※ 注意事項

代理人は、本人であることを確認できる書類を持参してください。

空白ページ

入札書

令和 年 月 日

吹田市長 宛

入札幹事者

住所

(所在地)

氏名

(法人名・代表者名)

印(実印)

【1 物件】

物件番号	所在地番
①、②	吹田市津雲台六丁目20番565、20番594 吹田市佐竹台四丁目114番166

【2 入札合計金額】

百億	十億	億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円

(各物件内訳)

物件番号	百億	十億	億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円
①											

※ 津雲台 最低売却価格 1,105,193,000 円以上の金額を記載してください。

物件番号	百億	十億	億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円
②											

※ 佐竹台 最低売却価格 222,527,000 円以上の金額を記載してください。

※ 注意事項

- 記入の際には、必ず黒のペン又はボールペンを使用してください。鉛筆・消せるボールペン（フリクションペン）などは、使用しないでください。
- 金額はアラビア数字で鮮明に記し、先頭には「¥」マークをつけてください。
- 金額の訂正はできません。金額欄を書き損じたときは、新しい入札書を作成してください。
- 入札者は、提出した入札書の書換え、引換え又は撤回をすることができません。
- 【2 入札合計金額】には、物件番号①②の合計額を記載するとともに、(各物件内訳)に各最低売却価格以上の内訳金額を記載してください。各物件内訳金額は、売買契約書に記載されるとともに、各物件の買戻し設定金額となります。

吹田市一般競争入札実施要項の記載内容、入札物件の現状、法令上の規制等を承知のうえで、上記のとおり入札します。

空白ページ

<記入例>

入 札 書

令和 年 月 日

吹田市長 宛

入 札 幹 事 者

住 所

(所在地) 吹田市〇〇町〇丁目〇番〇号

氏 名 吹田株式会社

(法人名・代表者名) 代表取締役 土地太郎 ㊞(実印)

【1 物件】

物件番号	所在地番
①、②	吹田市津雲台六丁目20番565、20番594 吹田市佐竹台四丁目114番166

【2 入札合計金額】

	百億	十億	億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円
¥	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(各物件内訳)

(※ 津雲台 最低売却価格 1,105,193,000 円以上の金額を記載してください。)

①	百億	十億	億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円
¥	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(※ 佐竹台 最低売却価格 222,527,000 円以上の金額を記載してください。)

②	百億	十億	億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円
¥	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

※ 注意事項

- | | |
|---|--|
| 1. 記入の際には、必ず黒のペン又はボールペンを使用してください。鉛筆・消せるボールペン（フリクションペン）などは、使用しないでください。 | 4. 入札者は、提出した入札書の書換え、引換え又は撤回をすることができません。 |
| 2. 金額はアラビア数字で鮮明に記し、先頭には「¥」マークをつけてください。 | 5. 【2 入札合計金額】には、物件番号①②の合計額を記載するとともに、（各物件内訳）に各最低売却価格以上の内訳金額を記載してください。各物件内訳金額は、売買契約書に記載されるとともに、各物件の買戻し設定金額となります。 |
| 3. 金額の訂正はできません。金額欄を書き損じたときは、新しい入札書を作成してください。 | |

吹田市一般競争入札実施要項の記載内容、入札物件の現状、法令上の規制等を承知のうえで、上記のとおり入札します。

空白ページ

市有地売却に関する質問書

吹田市長 宛

令和 年 月 日

法人名
所在地
代表者

Ⅰ 質問事項

質問箇所	質問項目	質問内容
(例) 実施要項 P.○	○○について	(※必要に応じて行を追加してください。) ○○○

2 担当者連絡先

法人名	
所属	
担当者氏名	
電話	
E-mail	

(1) 提出期間 令和 6 年 10 月 1 日 (火) から 令和 6 年 10 月 21 日 (月) 午後 5 時 30 分まで

(2) 提出先 吹田市都市計画部都市計画室 (市役所低層棟 2 階)

電話 06-6384-1904 ファックス 06-6368-9901

電子メールアドレス toshisoumu@city.suita.osaka.jp

(3) 電子メールで送信いただく場合は、件名を「市有地売却」としてください。

(4) ファックス又は電子メールでの送信の場合は、送信後、上記へ電話連絡し、到着の有無を確認してください。(午前 9 時から午後 5 時 30 分まで (土曜日、日曜日を除く。))

空白ページ

令和 年 月 日

吹田市長 殿

買主

印

再譲受人

印

再譲渡承諾申請書

令和 年 月 日付けで締結した土地売買契約に基づき、貴市から譲り受けた土地につきまして、再譲渡したいので、下記により承諾を申請します。

記

1 土地の表示等

所在地

面 積

2 貴市に対する代金債務の状況

売買代金納付済(令和 年 月 日付け)

3 再譲渡する対象土地

所 在 地

面 積

4 再譲渡を必要とする理由

--

5 再譲受人が予定する当該地での土地利用計画(事業計画)

--

以 上

添付書類

- 1 買主及び再譲受人の法人登記簿又は商業登記簿謄本
- 2 買主及び再譲受人の印鑑証明書
- 3 土地登記簿謄本
- 4 買主及び再譲受人間で締結を予定する土地（及び建物の）売買予定契約書案
- 5 貴市との土地売買契約書の写し
- 6 記5に関する書類
（事業期間、事業内容、土地利用計画及び建物建設計画図等を記載した事業計画書）

※添付書類は、適宜加筆修正するものとする。

令和 年 月 日

買主

再譲受人

吹田市長 後藤 圭二

再譲渡承諾書

令和 年 月 日付けて申請のありました再譲渡の申請につきましては、下記の条件を付けて承諾します。

記

買主、再譲受人及び本市との間で、別添により、土地の再譲渡に関する契約を締結すること。

以 上

空白ページ

土地の再譲渡に関する契約書(案)

売主吹田市を甲とし、買主 を乙とし、再譲受人 を丙とし、甲乙丙間に次のとおり土地の再譲渡に関する契約を締結する。

(再譲渡)

第1条 乙は、令和 年 月 日付土地売買契約(以下「原契約」という。)に基づき乙が甲から譲り受けたこの契約書末尾に表示する土地(以下「本土地」という。)を、丙に譲渡するものとする。

(本土地の債権債務の承継等)

第2条 丙は、原契約の各条項に基づく乙の甲に対する本土地の譲渡代金の支払債務が完済されていることを確認し、乙に代わって原契約に基づく乙の甲に対する本土地の譲渡代金の支払債務以外の一切の債務も免責的に引き受けるとともに、原契約に基づく乙の甲に対する本土地の一切の債権を承継するものとする。

2 丙は、この契約締結後、原契約の各条項を誠実に履行するものとする。

(原契約書の引渡し)

第3条 乙は、この契約締結と同時に、乙の保有する原契約書及び原契約に係る令和 6 年度吹田市市有地 市有地売却の御案内〔一般競争入札〕公募要領一式を丙に引き渡すものとする。

(担保責任)

第4条 乙丙間の本土地の譲渡に関する担保責任は乙が負うものとし、甲は一切の責任を負わないものとする。

(管轄裁判所の合意等)

第5条 この契約に関して疑義を生じたときは、甲乙丙協議するものとし、甲乙丙間に権利義務の争いがあるときは、大阪地方裁判所または吹田簡易裁判所を第一審の合意管轄裁判所とするものとする。

(以下余白)

この契約の締結の証として、本書3通を作成し、甲乙丙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

売主 甲 吹田市
代表者 吹田市長 後藤 圭二

買主 乙 住所
氏名 印(実印)

再譲受人 丙 住所
氏名 印(実印)

物件の表示

物件番号	所 在	地 番	登記地目	実測面積(㎡)
①	吹田市津雲台六丁目	20番565	宅地	5,891.17
②	吹田市津雲台六丁目	20番594	宅地	92.72
③	吹田市佐竹台四丁目	114番166	宅地	1,854.39

土地の一部再譲渡に関する契約書(案)

売主吹田市を甲とし、買主 を乙とし、再譲受人 を丙とし、甲乙丙間に次のとおり土地の一部再譲渡に関する契約を締結する。

(原契約の読み替え)

第1条 甲乙は、甲乙間に令和 年 月 日締結した土地売買契約(以下「原契約」という。)

第14条の規定に基づき、乙が土地の一部再譲渡を求めたことに伴い、土地の一部再譲渡に関する契約の限りにおいて、次のとおり原契約の一部を読み替え、丙は了承するものとする。

一 原契約末尾「物件の表示」に記載の所在、地積、登記地目、実測面積(㎡)を本契約末尾に記載する「物件の表示」に読み替える。

(再譲渡)

第2条 乙は、前条により原契約を改めた契約(以下「変更原契約」という。)に基づき乙が甲から譲り受けたこの契約書末尾に表示する土地(以下「本土地」という。)を、丙に譲渡するものとする。

(本土地の債権債務の承継等)

第3条 丙は、変更原契約の各条項に基づく乙の甲に対する本土地の譲渡代金の支払債務が完済されていることを確認し、乙に代わって変更原契約に基づく乙の甲に対する本土地の譲渡代金の支払債務以外の一切の債務も免責的に引き受けるとともに、変更原契約に基づく乙の甲に対する本土地の一切の債権を承継するものとする。

2 丙は、この契約締結後、変更原契約の各条項を誠実に履行するものとする。

(原契約書の写し)

第4条 乙は、この契約締結と同時に、乙の保有する原契約書の写し及び原契約に係る令和6年度 吹田市市有地 市有地売却の御案内〔一般競争入札〕公募要領一式を丙に引き渡すものとする。

(担保責任)

第5条 乙丙間の本土地の譲渡に関する担保責任は乙が負うものとし、甲は一切の責任を負わないものとする。

(管轄裁判所の合意等)

第6条 この契約に関して疑義を生じたときは、甲乙丙協議するものとし、甲乙丙間に権利義務の争いがあるときは、大阪地方裁判所または吹田簡易裁判所を第一審の合意管轄裁判所とするものとする。

(以下余白)

この契約の締結の証として、本書3通を作成し、甲乙丙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

売主 甲 吹田市
代表者 吹田市長 後藤 圭二

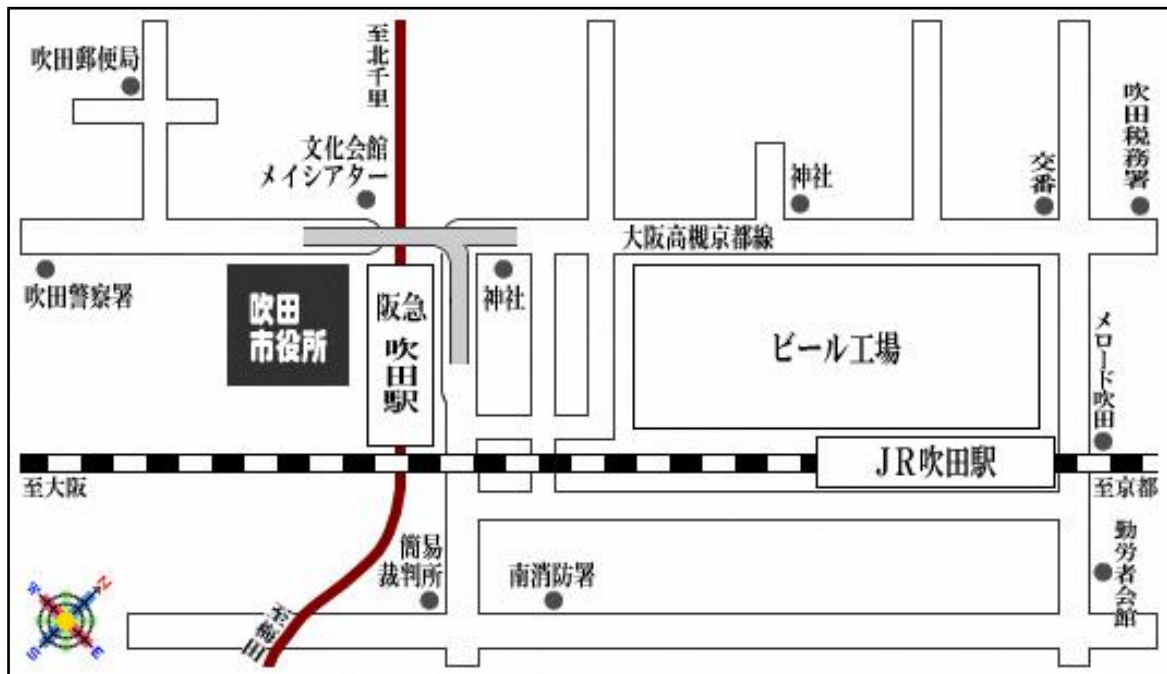
買主 乙 住所
氏名 印(実印)

再譲受人 丙 住所
氏名 印(実印)

物件の表示

物件番号	所 在	地 番	登記地目	実測面積(㎡)
○	吹田市○○○	○○番○○	宅地	○○○○

吹田市役所周辺案内図



【受付場所】

吹田市役所 都市計画部都市計画室（低層棟 2 階）

吹田市泉町1丁目3番40号（阪急吹田駅西側）

（直通電話）06-6384-1904

（代表電話）06-6384-1231

ホームページアドレス

<http://www.city.suita.osaka.jp>