

吹田市公告第 604 号

令和 6 年度吹田市市有地の売却に係る一般競争入札を下記のとおり実施しますので、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 6 の規定に基づき公告します。

令和 6 年 10 月 1 日

吹田市長 後藤 圭二

記

一般競争入札実施要領

1 業務名称 令和 6 年度吹田市市有地売却（一般競争入札）

2 売却物件

(1)吹田市津雲台 6 丁目 20 番 565、594 宅地 5,983.89 m²
(合計面積)

(2)吹田市佐竹台 4 丁目 114 番 166 宅地 1,854.39 m²

3 入札実施期間 令和 7 年 1 月 6 日から令和 7 年 1 月 9 日まで

4 開札日 令和 7 年 1 月 10 日

5 最低売却価格

(1) 1,105,193,000 円

(2) 222,527,000 円

売却物件を分割して申し込むことはできない。

6 入札回数 1 回

7 参加資格

(1) 個人及び法人。（市内、市外を問わない。）

(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ない。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ない。

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員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

8 入札保証金

入札予定額の100分の3以上

落札者が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する。

入札保証金は、契約保証金の一部または全部に充当する。

9 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）

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すること。

オ、カは入札参加申込時に、発行から3か月以内のものを用意すること。

ア 一般競争入札参加申込書

イ 入札保証金納付確認書・請求書兼口座振替依頼書

ウ 誓約書

エ 入札書

オ 印鑑登録証明書

カ (ア)個人 住民票の写し及び納税証明書

(イ) 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

(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う。共有で登記の者は、一般競争入札参加申込書に共有者全員の住所、氏名等を記載すること。

(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ない。申込内容について偽りの記載があるときは、申込みを無効とする。

(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すること。

入札参加申込み時に封筒を渡すので、その場で入札書を封入し、提出すること。

郵送、電話、FAX、インターネット等による受付は行わない。

入札参加受付済証を発行するので、開札日まで大切に保管のうえ、開札に参加する場合は必ず持参すること。

※ 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すること。

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¥マークを付けること。

ウ 入札金額の訂正はできない。

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、撤回はできない。

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、【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。）以上の額面を記載すること。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した場合は、無効となる。

(7) 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は無効とする。

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領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る。

(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、一切答えない。

10 開札

(1) 日時

令和7年1月10日(金) 午前10時から

開札は、公開で行う。

ア 入札者及び代理人の方の参加は任意のこと。

イ 開札当日の受付は、開札開始時刻の10分前から行う。

(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

ア 入札参加受付済証(受付印を押印したもの)

イ 委任状(くじ引き用)

※ 代理人本人であることを確認できる書類(運転免許証等の公的機関が発行した身分証明書の原本)と、入札者本人の実印と代理人の使用印を押した委任状を持参すること。

(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する。

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する。この場合、当該入札者は、くじ引きを代理人に行わせることはできるが、辞退することはできない。

ウ 当該入札者及びその代理人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く。

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するので、入札者はこのことを了承したうえで入札すること。

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を締結する。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行う。

11 契約の締結(仮契約)

落札者は、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)により契約を締結すること。

ただし、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。)を得る必要がある。

吹田市議会の議決は、令和7年3月を予定している。

吹田市議会の議決を得られなかったときは、仮契約は無効となる。

(1) 契約時に持参するもの

ア 印鑑(実印)

イ 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る。

(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ない。

- (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ない。

12 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」をするので、直ちに契約保証金を納付すること。契約保証金の納付により、仮契約は本契約となる。

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る。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すること。

- (1) 差額を追加納付は、入札保証金の納付と同様の方法で行うこと。
- (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する。
- (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ない。
- (4) 契約保証金には利息を付さない。

13 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支払うこと。取扱金融機関については、納付書の裏面のとおりとする。
- (2) 前記12に定める契約保証金の納付日以降、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。））を納付すること。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で納付すること。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わない。

14 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き渡す。
- (2) 所有権移転及び買戻し特約の登記は、吹田市が行うので、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すること。
- (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する。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。
- (4) 所有権移転登記に必要な登録免許税等は、買受人の負担となる。国庫金納付書で、取扱金融機関で支払いのうえ、領収証書（原本）を吹田市へ提出すること。
- (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る。
- (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する。

15 物件番号①物件調書特記事項（6）及び（9）記載の工事

- (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る。吹田市公園管理者及び上下水道管理者等と協議のうえ、当該工事を完了すること。

- (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る。

16 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図等を記載した事業計画書を住宅政策室に提出し、承諾を得ること。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。

- (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る。

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、承諾を得ること（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こと。

- (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、承諾を得ること（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。

- (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こと。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こと。

17 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】で引渡すので、必ず事前に現地を確認すること。（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、現状を優先する。）

なお、売却物件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、全て買受人の費用負担において行うこと。また、売却物件の周辺環境についても事前に確認すること。

- (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すること。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るので、事前に関係機関に確認すること。

- (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、すべて買受人の責任において行うこと。

- (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する。

- (5) 買受人は、売買契約締結後、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、売買代金の減額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ない。

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、この限りではない。

- (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、吹田市に引き渡すこと。

- (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らない。

- (8) 所有権移転後の土地に対する公租公課は、買受人の負担となる。
- (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うこと。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すること。また、建設工事期間中は以下の点に注意すること。
- 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・建設工事にも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、良好な環境を保持すること。
- (10) 土地の形質の変更を3,000㎡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）に基づく土地利用履歴等調査が必要であるので、吹田市と協議すること。
- (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る。
- 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わない。
- (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となる。
- （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、問い合わせること。
- 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、問い合わせること。
- 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) 開発行為及び建築行為の際には、下記部局と協議すること。
- 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）が定められているので、必要な手続を行うこと。（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）」を遵守すること。（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）」に基づいた計画とすること。（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、必要な手続を行うこと。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）」に基づいた計画とすること。（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こと。

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すること。

16 問合せ先

吹田市泉町1丁目3番40号

吹田市都市計画部都市計画室（市役所低層棟2階）

電話（直通）06-6384-1904