

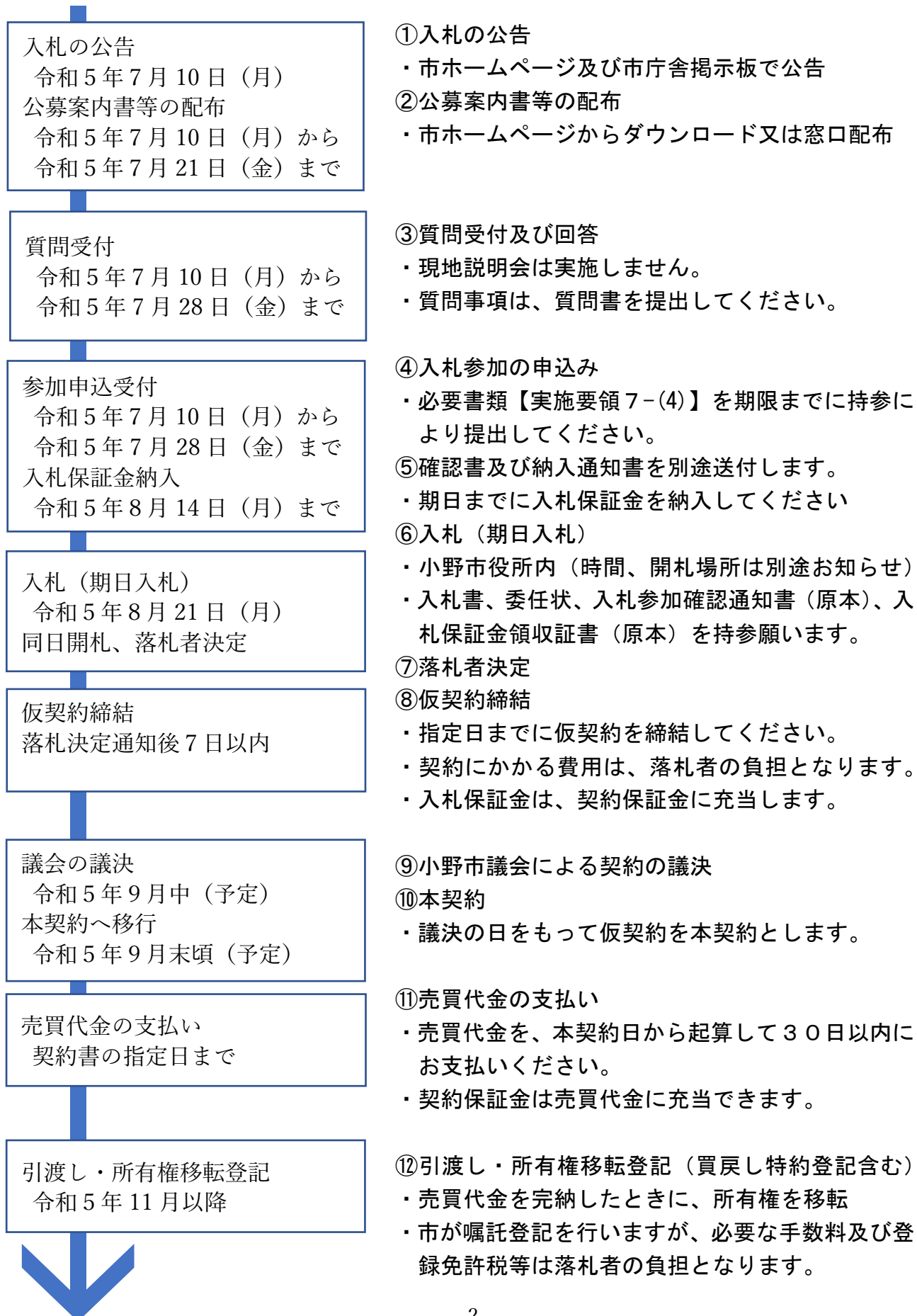
令和5年度

建物等解体条件付き
市有地売却実施要領

(一般競争入札)

兵庫県小野市

「建物等解体条件付き一般競争入札」による市有財産売却等の流れ



1. はじめに

この実施要領は、不動産売買に係る入札及び契約等について記載したものです。

入札に参加される方は実施要領を熟読の上、入札に参加してください。なお、入札にあたっては、物件調書等のほか、必ず現地を確認いただき、諸規制の状況も調査・確認の上、ご参加ください。

(1) 現地確認に際しては、近所迷惑にならないよう、また違法駐車や迷惑駐車をされないよう十分に注意して現地確認をお願いします。

(2) 物件は「現状有姿」での引渡しです。当該土地に存在する建物や工作物、放置物等は、そのままの引渡しとなります。

※物件写真や概要図等において、現況と相違している場合、現況を優先し、契約後も現況のままの引渡しとなります。

2. 入札の概要

(1) 建物等解体条件付き一般競争入札

旧市営住宅浄谷団地跡地を、住宅用宅地分譲に関する知識、実績等を有している民間事業者が現状有姿のまま売却し、併せて、売却用地内に存置された建築物（建物、増築物、地下埋設物等）を解体・撤去していただくものです。

(2) 土地利用条件

ア 住宅地開発（住宅用宅地分譲）を土地の利用条件とします。なお、住宅地開発については、開発行為に該当することを前提としていますので、関係法令等を遵守してください。

イ 本物件に現存する建物（旧市営住宅浄谷団地）は建築基準法（昭和25年第201号）第86条の規定による一の敷地とみなすこと等による制限の緩和（以下、「一団地認定」という。）が適用されており、解体後に市が一団地認定の取消しを申請し、特定行政庁による承認後、開発許可申請を行うことが可能となります。承認には、公告期間等の手続期間が必要となることを承諾のうえ、入札に参加してください。

ウ 小野市開発事業に係る調整及び地域のまちづくりの推進に関する条例に基づく市街化調整区域の最低敷地面積は200㎡となります。

(3) 予定価格（公表）

ア 予定価格以上で最高額を入札した業者と契約します。

イ 更地での土地価格から建物等解体撤去費用を差し引いた金額を予定価格として設定しています。

(4) 建物等解体条件付き市有財産売買仮契約の締結

契約書は、「建物等解体条件付き市有財産売買仮契約書」により締結し、小野市議会による議会の議決後、本契約となります。

3. 売却物件

(1) 土地の区画及び所在地番等（図面等：別紙1）

物件番号	所在地	地目	面積(m ²)	備考	予定価格
R05-1	小野市浄谷町字土山 1782 番地 53	宅地	9,434.13	物件調書①	80,430,000 円

※物件の分割購入はできません。

※物件の詳細については、「物件調書」等をご覧ください。物件調書は、入札参加者が物件の概要や現地確認されるための参考資料です。

※現地説明会は実施しません。必ずご自身で現地及び諸規制について、確認をしてから入札してください。

(2) 用途地域等

ア 区域区分 市街化調整区域

イ 建蔽率 60%

ウ 容積率 200%

(3) 解体条件付き建物等（図面等：別紙2、別紙3）

次の施設（建物、増築物、動産、工作物及び放置物等（以下、「建物等」）という。）が存置されており、売却物件と一体のものとして引渡しの対象となります。したがって、買受人が建物等の解体及び撤去工事を実施してください。別紙2、別紙3に示す以外の建物等の存置が判明したときの撤去に生ずる費用については、買受人の負担とします。

No	施設名称		建築年月日	構造	階層	延床面積
1	旧市営住宅	住棟	昭和43年3月31日	鉄筋コンクリート版 (組立式)	平屋建	440.58 m ²
2	浄谷団地		昭和44年4月1日		平屋建	314.70 m ²
3			昭和44年4月1日		2階建	299.18 m ²
4			昭和45年4月1日		2階建	683.84 m ²
5			昭和47年12月20日		2階建	1,025.76 m ²
6			昭和49年2月15日		2階建	692.55 m ²
7	集会所	昭和49年2月15日	硬質木片セメント版	平屋建	48.79 m ²	
計						3,505.40 m ²
8	増築物	現況のとおり（別紙3）				180.00 m ²

(4) 敷地境界（図面等：別紙4）

本物件の周辺市道及び生活道路との境界確認については、本市において実施済です。

(5) 埋蔵文化財

本物件の土地は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されておられません。

(6) 土壌汚染、地下埋設物等

地下埋設物調査、地質調査、地盤調査及び土壌汚染調査等の調査は実施していないことから、買受人により調査が必要と判断された場合は、買受人の費用負担により調査、対応を行ってください。

(7) 上下水道管

- ア 既設給配水管は老朽化により使用できません。水道の利用に際しては、買受人の費用負担により既設引込管の撤去及び給配水管の新設、舗装復旧工事を行う必要があります。
- イ 下水道は布設されていません。買受人の費用負担により下水道の新設及び舗装復旧工事を行う必要があります。
- ウ 上水道の工事については小野市指定工事店からの申請が必要になります。
- エ 既設給排水管の撤去の際、小野市水道部に事前相談を行ってください。

(8) 越境物（図面等：別紙4）

本物件の敷地に存置されている建物等のうち、市道及び市営住宅敷地に越境している建物等についても、引渡しの対象となりますので、買受人の費用負担により解体撤去してください。

(9) その他

土地及び建物等の状況については、必ず現地確認を行ってください。

4. 売却条件

(1) 用途の指定

売却後の物件の用途については、「住宅用宅地分譲」とし、買受人が事業主として活用してください。ただし、宅地の販売にあたり、代理や仲介も可とします。

(2) 用途の制限

本物件について、次に掲げる事項に供することはできません。

- ア 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項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途
- イ 騒音、振動、臭気その他周辺環境に支障を及ぼす土地利用

ウ 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及び暴力団員(同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。)あるいは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条第1項の規定による観察処分を受けた団体及び当該団体の役員若しくは構成員の活動のために利用される等の公序良俗に反する土地利用

(3) 本物件の引渡し

本物件は、買受人が建築物等の解体及び撤去を行う条件付きでの売却を行うもので、現状有姿のまま引渡します。

(4) 指定期日

ア 建物等解体撤去の完了期日

令和7(2025)年9月30日までに解体及び撤去を行ってください。

イ 指定用途(住宅用宅地分譲)へ供する期日

令和9(2027)年9月30日までに、都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条の規定に基づく開発行為の検査済証の交付を受け、指定用途(住宅用宅地分譲)に供してください。

(5) 指定期間

本物件は、指定期日(令和9(2027)年9月30日)又は都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条の規定に基づく開発行為の検査済証の交付を受け指定用途(住宅用宅地分譲)に供したと市が認めた日から、1年が経過するまでの期間、指定用途以外の用途に供することはできません。

5. 予定価格

(1) 予定価格

①更地での土地価格	138,000,000円
②建物等解体撤去費用(税込)	57,570,000円
③予定価格(①-②)	80,430,000円

※②には、本実施要領【3-(3)】の増築物及び下水道受益者負担金賦課分を算入しています。

6. 参加資格

入札参加者は次の全ての要件を満たす法人とします。

ア 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しないこと。

イ 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若しくは同条第6号に規定する暴力団員又は小野市暴力団排除条例(平成24年条例第23号)第2条第3号に規定する密接関係者でないこと。

ウ 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条)に基づ

く処分の対象となっている団体及びその構成員でないこと。

エ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 条）に基づく更生手続き及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 条）に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者（ただし、会社更生法に基づく更生計画及び民事再生法に基づく再生計画について、裁判所の認可決定を受けた者でないこと。）。

オ 国税、市税を滞納していないこと。

カ 宅地建物取引業法の規定に基づく宅地建物取引業を営む者であること。

7. 入札参加申込手順

(1) 実施要領その他関係資料の配布

ア 配布場所

小野市役所 5 階 総務部 財政課 管財係 受付

※実施要領は小野市のホームページにも掲載しています。

イ 配布期間

令和 5 年 7 月 10 日（月）から令和 5 年 7 月 21 日（金）まで

土曜日、日曜日及び祝日を除く午前 9 時～午後 5 時

(2) 質問書の受付

実施要領の内容や売却物件に関する質問を受付、回答します。

ア 受付期間

令和 5 年 7 月 10 日（月）から令和 5 年 7 月 28 日（金）

イ 質問方法

受付期間内に、指定の様式（以下「様式集」という。）の質問書に必要事項を記入し、電子メール又はファックスにて下記まで送信してください。

E-Mail : zaisei@city.ono.hyogo.jp

FAX : 0794-63-6600

※訪問、電話、郵送等による質問の受付は行いません。また、受付期間以外の質問についても受付は行いません。

※「質問書」を提出した際は必ず電話にて受信確認を行ってください。

連絡先：小野市役所 総務部 財政課 管財係

電話番号：0794-63-1000 内線 537

(3) 質問書への回答方法

質問受付期間中に受けた質問については、原則 5 日以内（土日祝日を除く）に小野市ホームページに掲載します。

(4) 参加申請書類の提出

申請書類の提出は、現地確認を経た後に、次の事項に従い、市役所持参により提出してください。なお、郵便、信書便、ファックス、電子メールでの提出は不可とします。

ア 受付期間

令和5年7月10日（月）から令和5年7月28日（金）まで
土曜日、日曜日及び祝日を除く午前9時～午後5時

イ 提出先

小野市役所5階 総務部 財政課 管財係

ウ 提出書類

- ① 入札参加申込書【様式】
- ② 登記事項証明書（履歴事項全部証明書）（発行後3か月以内）
- ③ 役員名簿【様式】
- ④ 印鑑登録証明書（発行後3か月以内）
- ⑤ 宅地建物取引業法の規定する免許
- ⑥ 専任の宅地建物取引士設置証明
- ⑦ 住宅地開発実績【様式】
- ⑧ 暴力団等の排除に関する誓約書【様式】
- ⑨ 国税関係（納税証明書（その3の3））
- ⑩ 市税関係（納税証明書）
- ⑪ 入札保証金「還付請求書兼口座振込依頼書」【様式】
- ⑫ 長形3号封筒（返送用。414円分（簡易書留含む。）の切手を貼付してください。）

エ 留意事項（申請書類提出に関する事項）

- ① 受付期間経過後の申請書類の内容変更は認めません。なお、申請書類の不備も含めて期限までに必要な書類が整わない場合は、受付ができませんので、余裕をもって提出してください。
- ② 申請に要する費用は、申請者の負担とします。
- ③ 申請書類に使用する言語は日本語とし、使用する通貨は日本円とします。
- ④ 申請書類は、理由の如何にかかわらず返却しません。
- ⑤ 公文書公開の観点から、個人情報以外の申請書類や申請内容を公表する場合があります。
- ⑥ 共有名義で申し込む場合は、共有者全員の添付書類が必要です。併せて代表者選任届の提出が必要ですので、別途申出してください。

(5) 入札参加資格確認の通知

入札参加資格に適合した申込者には、令和5年8月4日（金）までに次の資料を送付します。

- ① 入札参加資格確認通知書（※入札会場に持参してください。）
- ② 入札保証金の納入通知書兼領収証書

※警察当局からの排除要請の有無が判明していない場合、送付が遅れることがあります。

8. 入札

(1) 入札及び開札【期日入札：入札後、当日開札】

ア 入札日時

令和5年8月21日(月) 【時間】は、入札参加資格確認通知書にてお知らせします。

イ 場所

小野市役所内 【開札場所】は、入札参加資格確認通知書にてお知らせします。

ウ 提出書類

- ① 入札書【様式】
- ② 委任状【様式】
- ③ 入札参加資格確認通知書（原本：提示のみ）
- ④ 入札保証金の納入通知書兼領収証書（原本：提示のみ）

(2) 留意事項（入札に関する事項）

- ① 様式集以外の委任状及び入札書は無効とします。
- ② 入札書
 - ・入札書は封かんして提出してください。
 - ・記名押印を忘れずに、必ず印鑑登録印（実印）を使用してください。
 - ・住所及び氏名は登記履歴事項全部事項証明書の記載のとおり記入してください。
 - ・金額の記入には、アラビア数字（0, 1, 2, 3……）を使用し、最初の数字の前に「¥マーク」を付け、当該物件の入札金額を記入してください。
 - ・入札書は、ボールペン又は万年筆（消せるボールペンは不可）で記入してください。
- ③ 委任状
 - ・代理人が出席の場合は、委任状が必要となりますので、事前に準備してください。
 - ・委任者（入札者）は印鑑登録印（実印）、受任者（代理人）は入札書に押印する印を押印してください。
- ④ 入札金額は、「更地での土地価格」から「建物等解体撤去費用」を差し引いた金額を記載してください。
- ⑤ 開札時間は厳守とします。
- ⑥ 入室の際、「入札参加資格確認通知書」及び「入札保証金の納入通知書兼領収証書」の原本確認を行いますので、必ず持参してください。

(3) 辞退届の提出

入札参加者は辞退届を提出することで、入札に参加しないことができます。様式集の辞退届を持参にて提出してください。なお、郵便、信書、ファックス、電子メールの提出は不可とします。

ア 受付期間

令和5年7月10日(月) から令和5年8月18日(金) まで
土曜日、日曜日及び祝日を除く午前9時～午後5時

イ 提出先

(4) 公正な入札の確保

入札参加者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律等に抵触する行為を行ってはなりません。

(5) 入札の中止等

ア 入札参加者が連合し、又は不穩の行動をなす等の場合において、入札を公正に執行することができないと認められるときは、当該入札参加者を参加させず、又は入札の執行を延期し、若しくは取りやめることがあります。

イ 天災地変等のやむを得ない理由が生じたときは、入札の執行を中止することがあります。

9. 入札保証金及び契約保証金に関する事項

(1) 入札保証金

ア 入札保証金の納付

- ① 入札にあたっては、8,050,000 円の入札保証金の納入が必要です。
- ② 市所定の納入通知書兼領収証書を送付しますので、令和5年8月14日(月)午後3時までに小野市指定金融機関又は小野市収納代理金融機関の窓口で納入してください。市所定の納入通知書兼領収証書は、入札参加資格確認通知書と併せて交付します。
- ③ 納入通知書兼領収証書には、納入者の住所・氏名を記入して納入してください。
- ④ 納入は、現金又は小切手のみとなります。
- ⑤ 入札保証金を納付すると、金融機関から領収印を押印した納入通知書兼領収証書が返却されるので、大切に保管のうえ、原本を入札参加資格確認通知書とあわせて入札当日に持参してください。

イ 入札保証金の還付

- ① 入札保証金は、落札者を除き、入札者が指定する金融機関の口座への振込みにより還付します。なお、還付先の口座は、様式集にある入札保証金「返還請求書兼口座振込依頼書」へご記入のうえ提出してください。ただし、納入者名は、入札書の代表入札者及び入札保証金「還付請求書兼口座振込依頼書」の口座名義と一致させてください。なお、還付は入札終了後、4週間程度かかりますので、あらかじめご了承ください。
- ② 還付する入札保証金には、利息は付しません。
- ③ 落札者の入札保証金は、小野市契約規則(昭和44年規則第14号)第5条第4項の規定により契約保証金の一部に充当します。

(2) 契約保証金

ア 契約保証金の納付

- ① 契約保証金の額は、売買代金の10%(千円未満切上げ)の額とします。
- ② 本契約(本実施要領【13】)のとおり、仮契約を締結し、議会の議決後(議決日)に

本契約締結とします。) 締結までに、契約保証金と入札保証金の差額を市所定の納入通知書兼領収証書により納入してください。

- ③ 落札者が納入した契約保証金は売買代金に充当することができます。市所定の契約保証金充当申請書を提出してください。

10. 入札の無効に関する事項

次の各号に該当する入札は無効とします。

- (1) 公示書又は本要領に指定した事項に違反した入札
- (2) 入札参加資格のない者の入札又は委任状を提出していない代理人の入札
- (3) 入札書に入札者の住所、法人名、代表者名、氏名の記入及び押印のないもの
- (4) 代理人による入札の場合で、入札書に代理人の住所、氏名及び押印のない入札
- (5) 1物件につき同一の名をもってした2通以上の入札（代理人によるものも含む）
- (6) 一人で他の代理人も兼ねた者の入札又は一人で二人以上の代理人となった者の入札
- (7) 期日までに入札保証金を納入していない者の入札
- (8) 所定の入札書及び委任状によらない入札
- (9) 黒の万年筆又はボールペン以外の筆記用具を使用して記入した入札
- (10) 入札金額をアラビア数字(算用数字)以外の字体を使用して記入した入札
- (11) 入札金額を訂正した入札（訂正印の押印があっても無効です。）
- (12) 入札書と入札保証金「還付請求書兼口座振込依頼書」が異なった氏名での入札
- (13) 入札書の記載事項が不明な入札、又は入札事項の一部又は全部に記入がない入札
- (14) 予定価格に達しない金額を記入した入札
- (15) 入札関係提出書類に虚偽の記載がある入札
- (16) 警察当局から排除要請がある者が入札したもの
- (17) 上記のほか、特に指定した事項に違反した入札等

※「警察当局から排除要請がある者」とは、次の要件のいずれかに該当するものとして警察当局から排除要請を受けた者をいう。

ア 当該物件を暴対法第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）の事務所その他これらに類するものの用に供しようとするもの

(注) 「これらに類するもの」とは、「公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるもの」をいう。

イ 次のいずれかに該当するとき

- ① 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。）が、暴力団又は暴対法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき
- ② 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
- ③ 役員等が暴力団又は暴力団員に対して、資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与している

とき

- ④ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
- ⑤ 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながら、これを不当に利用しているとき

ウ 上記①又は②の依頼を受けて入札に参加するもの

1 1. 落札者の決定方法

- (1) 予定価格以上で、かつ、最高金額の入札をした方を落札者とします。
- (2) 落札者となるべき同価の入札者が2人以上の場合は、ただちに当該入札者にくじを引かせて落札者を決定します。

1 2. 開札結果

- ① 開札会場では、落札者の氏名（法人名）及び落札金額を公表します。
- ② 開札結果については、その内容（落札金額及び落札者（「個人」又は「法人」の表記のみ））を小野市のホームページ（<http://www.city.ono.hyogo.jp/>）で公表します。
 - ※落札者には、開札終了後、契約手続き等について説明します。
 - ※落札者は、その権利を譲ることはできません。
 - ※入札の結果内容を公表することについて了承のうえ入札に参加してください。

1 3. 議会の議決

市有財産売買契約は、土地の売却面積が5,000平方メートル以上で、かつ、予定価格が4,000万円以上となるため、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年条例第11号）第3条の規定により、小野市議会の議決が必要となります。

したがって、市有財産売買契約は仮契約を締結し、小野市議会の議決を経て本契約に移行することとなります。

なお、小野市議会の議決が得られない場合は、この契約は無効となります。この場合において、市は一切の責任を負わないものとします。

※市議会の議決予定日：仮契約後直近の議会に付議する予定

1 4. 契約の締結

(1) 契約書

契約書は、「建物等解体条件付き市有財産売買仮契約書」になります。落札者は、決定の通知を受けた日から起算して7日以内（土日祝日を除く）に仮契約を締結してください。なお、買戻特約付きの契約となります。

(2) 留意事項

ア 契約書作成時は、以下の点を確認してください。

- ① 売買契約は、落札者名義で行います。
- ② 売買契約書に貼付する収入印紙は、落札者の負担です。
- ③ 契約書に使用する印鑑は、入札書に使用した印鑑と同一の印鑑を使用してください。

イ 落札者が上記の期限までに仮契約を締結できない場合は、当該落札は無効です。この場合、落札者が納付した入札保証金は市に帰属し、返還できません。

1 5. 売買代金等の支払い

(1) 契約保証金の納入（本実施要領【9】）

ア 落札者の入札保証金は、契約保証金に充当します。

イ 本契約（議会の議決日）までに、契約保証金と入札保証金の差額を市所定の納入通知書兼領収証書により納入してください。

ウ 売買代金が期限までに完納できなかった場合、当該契約保証金は小野市に帰属しますので、返還できません。

(2) 売買代金の納付

ア 本契約（議会の議決日）後、30日以内に売買代金を支払っていただきます。

イ 市所定の納入通知書兼領収証書により、小野市指定金融機関又は小野市収納代理金融機関で納入していただきます。

ウ 契約保証金を売買代金に充当する場合、売買代金と契約保証金との差額を納入していただきます。

1 6. 事業計画書案の提出

本契約移行までに次のとおり事業計画書案を市に提出してください。様式は任意とします。なお、事業計画書の作成にあたっては、関係法令（都市計画法、建築基準法、小野市条例等）を遵守してください。

- ① 土地利用計画書案
- ② 事業スケジュール案

1 7. 売買物件の所有権移転及び費用負担

(1) 売買代金が完納されたときに所有権が移転するものとし、同時に売却物件を現状有姿の

まま引き渡します。

(2) 所有権の移転登記は、売買代金完納後、小野市が嘱託登記を行います。なお、小野市が保管する市有財産売買仮契約書に貼付する収入印紙、所有権移転登記に必要な登録免許税等、契約の締結に必要な費用は、買受人の負担となります。(ただし、仲介手数料はかかりません。)

18. 売買物件の買戻し（買戻特約）

- (1) 買受人が次のいずれかに該当した場合、市は、買受人から売買物件を買い戻します。
なお、買戻しをすることができる期間（買戻特約期間）は、本契約締結日から5年とします。
 - ア 市が指定する期日までに、建物等を解体撤去しなかったとき
 - イ 市が指定する期日までに、指定用途（住宅用宅地分譲）に供さなかったとき
 - ウ 指定期間に売買物件を指定用途以外の用途に供したとき
 - エ 法人が合併され、又は解散した場合で、甲と乙の協議によってもこの契約に定める義務が履行される見込みがないとき
 - オ 仮差押、仮処分、強制執行、競売を受け、又は破産、清算、会社更生、民事再生の申立てをなし、若しくは受けたとき
 - カ 本契約に関して、甲に提出した書類に虚偽の記載があったとき
- (2) 市が売買物件を買い戻すときは、売買代金を買受人に返還します。この場合、返還額には利息を付しません。
- (3) 市が売買物件を買い戻すとき、買受人には違約金が発生します。違約金は売買代金の20%に相当する金額とし、返還額から差し引きます。
- (4) 市は、買戻特約期間中に、買受人が本実施要領【4－(5)】のとおり指定期間を経過したと認めたときは、買戻特約を解除します。
- (5) 買戻特約は、登記により設定します。
- (6) 買受人は買戻特約が解除されたとき、市に対し当該買戻特約の登記の抹消を請求するものとします。市は、その請求の受理後、遅延なく当該買戻特約の登記の抹消に係る手続きを行います。なお、この場合の当該買戻特約の登記の抹消に係る登録免許税については、買受人の負担となります。

19. 建物等解体撤去及び住宅地開発に関する条件及び制限等

(1) 関係法令の遵守

買受人の責任において関係法令を確認し、関係機関と協議し遵守してください。都市計画法に基づく開発許可等については、上記関係法令のほか、「小野市開発行為等審査基準」を参照してください。なお、小野市開発事業に係る調整及び地域のまちづくりの推進に関する条例に基づく市街化調整区域の最低敷地面積は200㎡です。

(2) 近隣対応

近隣住民や自治会等への配慮、説明、調整対応等については買受人の責任において誠

意をもって十分に行い、事業の前後に関わらず、紛争等が生じた場合は、買受人の責任と費用負担において対応し解決してください。

(3) 建物等の解体撤去

買受人には、以下のとおり売却用地内に存置された建物等について解体撤去を実施していただきます。

ア 対象となる建物等の範囲（図面等：別紙2、別紙3、別紙4）

地表以上に存在する建物等及び工作物、その他地中埋設物とします。また、建物等に付帯する設備及び建物以外の備品等も含まれます。

イ 建物等の引渡し

別紙2、別紙3のとおりですが、資料が現況と相違している場合は現況を優先し、現状有姿での引渡しとします。

ウ 売却敷地からの越境物の取扱い（図面等：別紙4）

市道及び市営住宅敷地に越境している建物等についても引渡し物件となりますので、買受人において解体撤去してください。

エ 解体撤去の期限及び費用

引渡し後、令和7年9月30日までに買受人の責任において解体撤去を行うものとし、これに係る一切の費用は買受人の負担とします。

オ 報告及び完了確認

買受人が行う解体撤去の工事内容及び時期について、着工前に本市への報告を必要とし、解体撤去が完了したときは、本市へ完了報告書を提出するとともに、両者が現場立会いのうえ、解体撤去の完了確認を行うものとします。

(4) アスベスト含有調査

ア 市は、事前にアスベスト含有調査を実施しておりません。建物等に含有するアスベスト調査及び処分は、法令遵守のうえ、すべて買受人の負担で行ってください。また、建物等の解体撤去時にアスベストを含有する建材が新たに発見された場合も、処分はすべて買受人の負担で行ってください。

イ 令和2年度に解体済みの2棟について、アスベスト調査の結果、クリソタイル、アモサイト、トレモライトが検出されています。参考資料として、解体した住棟のアスベスト調査結果【別紙14】をご確認ください。ただし、本資料は売却物件に存する建物等に含まれていることを証明するものではありません。

(5) 一団地認定の取消し

解体撤去される建物等のうち、市営住宅の住棟については、建築基準法（昭和25年条例第201号）第86条の規定により認定されている一の敷地とみなすこと等による制限の緩和（以下、「一団地認定」という。）により建築が許可されています。当該建物については、買受人による解体撤去が完了後、市が一団地認定の取消しを申請します。取消申請の承認に公告期間等を要し、また、取消が承認されるまで開発許可申請を行うこ

とができません。

- (6) 住宅地開発
「住宅用宅地分譲」としてください。
- (7) 物件の登記業務等
買受人が作成する土地利用計画に合わせて、買受人の費用負担において、物件の分合筆及び登記業務等を行ってください。
- (8) 境界表示
工事等の際に売却用地と隣接地との境界表示に損傷を与えた場合、買受人の費用負担において原形に復旧してください。
- (9) 物件の利用又は管理
物件の利用にあたっては、次のことを遵守してください。
 - ア 地元自治会及び近隣住民には丁寧な対応を心掛け、解体工事着工前に説明会を開催すること。
 - イ 工事施工の際は、騒音、振動等を抑えるように配慮して作業を行うこと。
 - ウ 工事施工の際の工事車両の通行にあたっては、道路管理者及び地元自治会等と協議し、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配慮すること。
 - エ 事業用地内を埋め立てる際の土砂については、良質土とし、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。
 - オ 市から買受後、第三者に分譲するまでの間、物件の管理は近隣住民に迷惑をかけることのないよう除草等を適切に行うとともに、侵入防止柵等を設置するなど、十分な安全対策を講じること。また、不法投棄等があった場合は、買受人の費用負担により適切に処理すること。
- (10) 実地調査
市有財産売買契約に定める指定期間について、実地の確認及び調査等を行うため、所要の報告若しくは資料の提出を求めることがあります。
- (11) 関係機関との協議・手続き
事業計画の実施に向けた関係機関との協議・手続きは、買受人の責任において実施してください。

20. その他

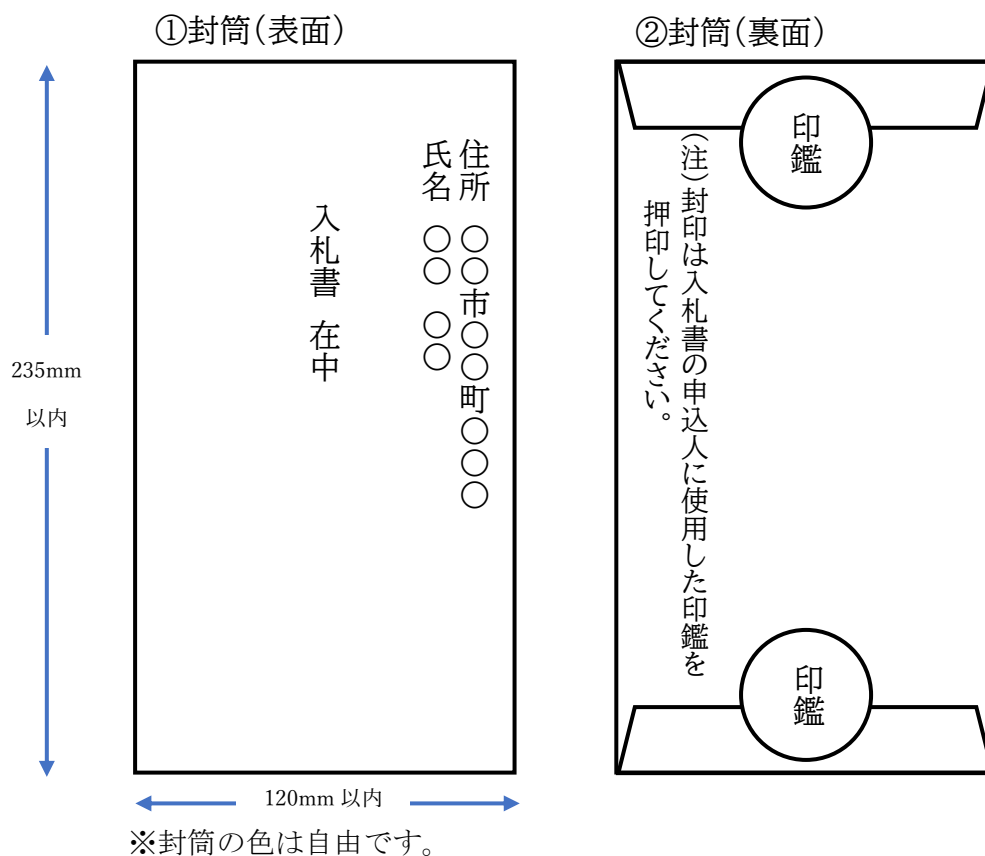
この実施要領に定めのない事項については、小野市契約規則その他関係法令等に定めるところによるほか、市と買受人が協議して定めるものとします。

2 1. 図面等

別紙	資料名	
1	案内図	
2	配置図（土地・建物）	
3	増築物	
4	越境物	
5	地積測量図	
6	公図	
7	全部事項証明書	
8	造成工事図面	※資料は市役所で閲覧できます。
9	平屋図面（S 4 3 年）	※資料は市役所で閲覧できます。
10	2階建図面（S 4 5 年）	※資料は市役所で閲覧できます。
11	2階建図面（S 4 7 年）	※資料は市役所で閲覧できます。
12	2階建図面（S 4 8 年）	※資料は市役所で閲覧できます。
13	集会所図面（S 4 8 年）	※資料は市役所で閲覧できます。
14	アスベスト含有調査結果報告書（参考資料）	

※別紙 8～13 を含む資料は、データを有償（¥1,000.-）で購入（管財係）できます。

2 2. 封筒記載例



参考法令

○地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）（抄）

（一般競争入札の参加者の資格）

第 167 条の 4 普通地方公共団体は、特別の理由がある場合を除くほか、一般競争入札に次の各号のいずれかに該当する者を参加させることができない。

- （1）当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者
- （2）破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- （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 32 条第 1 項各号に掲げる者

2 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。

- （1）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。
- （2）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。
- （3）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。
- （4）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。
- （5）正当な理由がなくて契約を履行しなかつたとき。
- （6）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つたとき。
- （7）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。

○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）（抄）

（定義）

第 2 条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- （2）暴力団その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいう。
- （6）暴力団員 暴力団の構成員をいう。

○小野市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 23 号）（抄）

（定義）

第 2 条 の条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1）暴力団 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。以下「法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。
- （2）暴力団員 法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。
- （3）暴力団密接関係者 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者で次に掲げるいずれかに該当するものをいう。
 - ア 暴力団員が役員（法第 9 条第 21 号ロに規定する役員をいう。以下同じ。）として、又は実質的に経営に関与している事業者
 - イ 暴力団員を業務に関し監督する責任を有する者（役員を除く。以下「監督責任者」という。）として使用し、又は代理人として選任している事業者
 - ウ 次に掲げる行為をした事業者。ただし、事業者が法人である場合にあっては、役員又は監督責任者が当該行為をした事業者に限る。
 - （ア）自己若しくは自己の関係者の利益を図り、又は特定の者に損害を与える目的を持って、暴力団の威力を利用する行為
 - （イ）暴力団又は暴力団員に対して、金品その他の財産上の利益の供与をする行為
 - （ウ）（ア）又は（イ）に掲げるもののほか、暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係を有していると認められる行為
- エ アからウまでに掲げるいずれかに該当する者であることを知りながら、これを相手方として、下請契約、業務の再委託契約その他の契約を締結し、これを利用している事業者

（公共工事等からの暴力団排除）

第 7 条 市は、工事の発注その他の契約に関する事務の執行により暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することのないよう、暴力団、暴力団員及び暴力団密接関係者（以下これらの者を「暴力団関係者」という。）との間で、これらの契約の締結をしてはならない。

- 2 市と契約を締結した事業者（建設工事請負契約において、その契約の履行に伴い締結する下請負契約を 1 次下請負契約として、下請負契約が数次にわたるときはそのすべての下請負契約締結事業者を含む。以下「契約締結事業者」という。）は、暴力団関係者であることを知りながら、これらの者と当該契約の履行に関する契約又は資材その他の物品の納入若しくは役務の提供を受ける契約を締結してはならない。
- 3 契約締結事業者は、当該契約の履行に関する業務に対し、暴力団関係者から不当な要求を受けたときは、速やかに、その旨を当該契約に係る事務又は事業を所管する市の機関、警察その他の関係機関等に通報するものとする。
- 4 市及び契約締結事業者は、第 1 項及び第 2 項に規定する事項を遵守するため、当該各項に規定する契約の締結に当たり、その相手方から自己が暴力団関係者ではない旨の誓約書の提出及び必要な事項の報告を求めることができる。

○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）（抄）

（用語の意義）

第 2 条 この法律において「風俗営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

- （1）キャバレー、待合、料理店、カフェーその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業
- （2）喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を 10ルクス以下として営むもの（前号に該当する営業として営むものを除く。）
- （3）喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが 5 平方メートル以下である客席を設けて営むもの
- （4）まあじゃん屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業
- （5）スロットマシン、テレビゲーム機その他の遊技設備で本来の用途以外の用途として射幸心をそそるおそれのある遊技に用いることができるもの（国家公安委員会規則で定めるものに限る。）を備える店舗その他これに類する区画された施設（旅館業その他の営業の用に供し、又はこれに随伴する施設で政令で定めるものを除く。）において当該遊技設備により客に遊技をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）

5 この法律において「性風俗関連特殊営業」とは、店舗型性風俗特殊営業、無店舗型性風俗特殊営業、映像送信型性風俗特殊営業、店舗型電話異性紹介営業及び無店舗型電話異性紹介営業をいう。

○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）

（観察処分）

第 5 条 公安審査委員会は、その団体の役職員又は構成員が当該団体の活動として無差別大量殺人行為を行った団体が、次の各号に掲げる事項のいずれかに該当し、その活動状況を継続して明らかにする必要があると認められる場合には、当該団体に対し、3 年を超えない期間を定めて、公安調査庁長官の観察に付する処分を行うことができる。

- 1 当該無差別大量殺人行為の首謀者が当該団体の活動に影響力を有していること。
- 2 当該無差別大量殺人行為に関与した者の全部又は一部が当該団体の役職員又は構成員であること。
- 3 当該無差別大量殺人行為が行われた時に当該団体の役員（団体の意思決定に関与し得る者であって、当該団体の事務に従事するものをいう。以下同じ。）であった者の全部又は一部が当該団体の役員であること。
- 4 当該団体が殺人を明示的に又は暗示的に勧める綱領を保持していること。
- 5 前各号に掲げるもののほか、当該団体に無差別大量殺人行為に及ぶ危険性があると認めるに足りる事実があること。