

川西市錦松台地内岩坂池・唐尾池土地売却及び
活用に係る二段階一般競争入札募集要項

令和6年11月

川西市資産マネジメント部資産活用課

1 背景・目的

売却の対象とする「岩坂池」「唐尾池」は川西市錦松台地内に位置し、地方自治法第238条の6第1項に規定される「旧慣財産」として地元水利組合にその使用权を認め、主に田畑へ農業用水を供給するため池として、これまで重要な役割を果たしてきた。

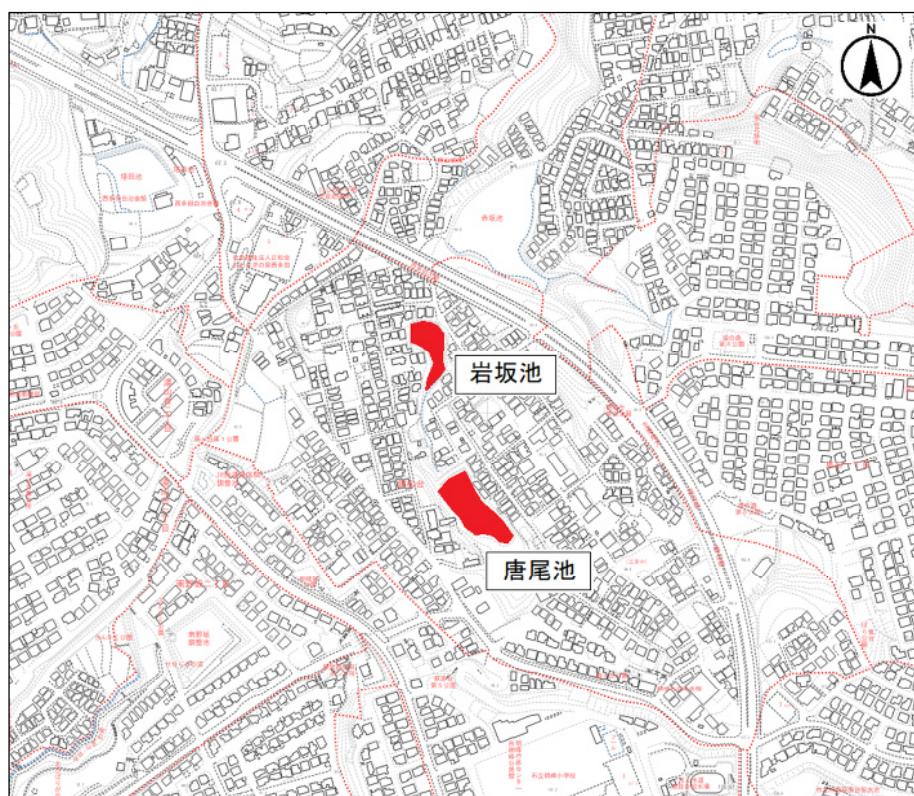
しかしながら、昨今の耕地面積の減少や農業の担い手不足等を背景に、令和6年5月1日付けで、地元水利組合から両池に対する「旧慣使用权権利放棄書」が本市へ提出されたことを受け、令和6年第3回川西市議会定例会（令和6年9月議会）に両池に係る「旧慣使用を廃止する議案」を上程し、同年9月25日付けで当該議案が可決されたところである。

以上の経過を踏まえ、「両池の一体的な活用を前提とした土地利用に係る提案」を民間事業者等から求め、「応募書類審査（第一段階審査）」を通過した事業者を対象に「価格競争入札（第二段階審査）」を行い事業者決定する手法（以下、「二段階一般競争入札」という。）を用いて当該物件を売却する。

2 事業の概要

(1) 売却事業用地の概要

	岩坂池	唐尾池
所在地	川西市錦松台11番	川西市錦松台336番
地目	ため池	ため池
地積	2,329 m ²	3,415 m ²
都市計画区域	市街化区域	市街化区域
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域



物 件 調 書

所 在 地		川西市錦松台11番（岩坂池）		
地 目		ため池		
地 積	登記簿	2, 329㎡	実測	2, 329㎡
用途地域		第一種低層住居専用地域		
指定建ぺい率	50%	指定容積率		100%
その他 特記事項	①消防水利及び消防活動用空地に関する協議を消防本部警防課と行うこと。			
	②給水計画（引込口径、給水方式等）については事前に上下水道局水道課と協議すること。			
	③上水道の配管状況について、台帳を閲覧して確認すること。			
	④ため池へ流入している周辺地域の雨水排水対策を講じること。			
	⑤下水道の配管状況について、台帳を閲覧して確認すること。			
	⑥汚水排水計画においては自費で行うこと。			
	⑦公共下水道に関する工事を実施する場合は、現地調査を十分に行い、下水道法に基づく許可申請を行った上で、市の承認後に着手すること。			
	⑧開発面積に応じて600㎡/haの雨水調整池を設置すること。			
	⑨排水設備工事を実施する場合は、着手前に上下水道局経営企画課へ公共下水道特別使用許可申請書を提出し、受益者負担金を納付すること。			
	⑩川西市では、開発行為に対し都市計画法・建築基準法などの法令や兵庫県・川西市の定める条例に加え「市域において行われる開発行為等の適切な規制・誘導を行うために必要な基準を定め、良好な都市環境の形成と円滑な都市機能の向上を図ることで、安全で安心かつ快適な住環境を実現すること」を趣旨とする川西市開発行為等指導要綱に基づき指導・協議を行っているため、事前に都市政策部建築指導課と協議を行うこと。			
	⑪都市計画法、建築基準法、建築基準条例、宅地造成及び特定盛土等規制法などの関係法令を遵守し、必要な事項について必ず関係部署と協議すること。			
	⑫当該地に流入する雨水又は当該地から流出する雨水について十分調査し、適切に処理すること。また、排水について、上下水道局下水道課、土木部道路管理課及び道路整備課並びに利害関係者（地元生産組合・水利組合等）と協議すること。			
	⑬「建築工事に係る資材の再資源化等に関する法律」について建築指導課と協議すること。			
	⑭「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」について、都市政策部建築指導課と協議すること。			
	⑮既設擁壁の安全性を明確にすること。また、安全性が確保できない場合はやり替えること。			
	⑯近隣住民、地元自治会等に対し、開発計画及び建築計画等について十分説明すること。開発行為等において、新たな協議事項が発生した場合は、速やかに協議に応じるものとし、必要な措置を講じること。			
	⑰川西市景観条例に基づく届出が必要となる可能性があるため、都市政策部都市政策課（都市計画担当）に確認すること。			
	⑱兵庫県屋外広告物条例に基づく許可が必要となる可能性があるため、都市政策部都市政策課（都市計画担当）に確認すること。			
	⑲官民境界を遵守すること。			
	⑳市道にかかる改築、占用等については、事前に道路法に基づく届出を行うこと。			
	㉑法定外公共物（市管理道路・里道・水路など）にかかる改築・占用等については、事前に法定外公共物使用等許可の届出を行うこと。			

物 件 調 書

所 在 地		川西市錦松台336番（唐尾池）		
地 目		ため池		
地 積	登記簿	3,415㎡	実測	3,415㎡
用途地域		第一種低層住居専用地域		
指定建ぺい率	50%	指定容積率		100%
その他 特記事項	①消防水利及び消防活動用空地に関する協議を消防本部警防課と行うこと。			
	②給水計画（引込口径、給水方式等）については事前に上下水道局水道課と協議すること。			
	③上水道の配管状況について、台帳を閲覧して確認すること。			
	④ため池へ流入している周辺地域の雨水排水対策を講じること。			
	⑤下水道の配管状況について、台帳を閲覧して確認すること。			
	⑥汚水排水計画においては自費で行うこと。			
	⑦公共下水道に関する工事を実施する場合は、現地調査を十分に行い、下水道法に基づく許可申請を行った上で、市の承認後に着手すること。			
	⑧開発面積に応じて600㎡/haの雨水調整池を設置すること。			
	⑨排水設備工事を実施する場合は、着手前に上下水道局経営企画課へ公共下水道特別使用許可申請書を提出し、受益者負担金を納付すること。			
	⑩川西市では、開発行為に対し都市計画法・建築基準法などの法令や兵庫県・川西市の定める条例に加え「市域において行われる開発行為等の適切な規制・誘導を行うために必要な基準を定め、良好な都市環境の形成と円滑な都市機能の向上を図ることで、安全で安心かつ快適な住環境を実現すること」を趣旨とする川西市開発行為等指導要綱に基づき指導・協議を行っているため、事前に都市政策部建築指導課と協議を行うこと。			
	⑪都市計画法、建築基準法、建築基準条例、宅地造成及び特定盛土等規制法などの関係法令を遵守し、必要な事項について必ず関係部署と協議すること。			
	⑫当該地に流入する雨水又は当該地から流出する雨水について十分調査し、適切に処理すること。また、排水について、上下水道局下水道課、土木部道路管理課及び道路整備課並びに利害関係者（地元生産組合・水利組合等）と協議すること。			
	⑬「建築工事に係る資材の再資源化等に関する法律」について建築指導課と協議すること。			
	⑭「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」について、都市政策部建築指導課と協議すること。			
	⑮既設擁壁の安全性を明確にすること。また、安全性が確保できない場合はやり替えること。			
	⑯近隣住民、地元自治会等に対し、開発計画及び建築計画等について十分説明すること。開発行為等において、新たな協議事項が発生した場合は、速やかに協議に応じるものとし、必要な措置を講じること。			
	⑰川西市景観条例に基づく届出が必要となる可能性があるため、都市政策部都市政策課（都市計画担当）に確認すること。			
	⑱兵庫県屋外広告物条例に基づく許可が必要となる可能性があるため、都市政策部都市政策課（都市計画担当）に確認すること。			
	⑲官民境界を遵守すること。			
	⑳市道にかかる改築、占用等については、事前に道路法に基づく届出を行うこと。			
	㉑法定外公共物（市管理道路・里道・水路など）にかかる改築・占用等については、事前に法定外公共物使用等許可の届出を行うこと。			

(2) 土地利用条件

① 募集用途

両池の一体的な活用を前提とした土地利用に係る提案を募集する。

但し、以下の提案は不可とする。

a 市に経費負担が発生する提案

b 建築及び開発に関する法令等を順守していない提案

なお、都市計画法（昭和43年法律第100号）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）等の法令及び条例等に基づく許認可や届出は事業者自らの責任において確認するとともに関係機関等と協議し、順守すること。

c 公序良俗に反する使用の提案

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）に規定する暴力団その他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に使用しないこと。

d 風俗営業等に関する提案

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）に規定する風俗営業、性風俗関連特殊営業及び接客業務受託営業の用に使用しないこと。

(3) 売却条件

① 売却方法

対象物件の有効活用を図る民間事業者等を募集し、「第一段階」において、市が設置する評価委員会で参加資格・土地利用等に関する提案等を審査し、審査を通過した事業者を対象に「第二段階」において、事務局により価格競争入札を実施する。

② 最低売却価格

最低売却価格は、鑑定評価額に基づき **18,820,000 円**（消費税等非課税を前提とした両池の合計額）とする。

a 入札においては、最低売却価格以上の金額を入札書へ記載し、その金額を下回る入札書を提出した場合は失格とする。

b 売却価格は入札書に記載された金額とし、その金額をもって土地売買契約を締結する。

c 応募者は、以下の費用を自ら負担することを前提として、入札書を提出すること。

ア 当該用地の購入に係る諸費用。

イ 当該用地内における地中埋設物及び土壌汚染、その他残存物の撤去、処分に係る諸費用
ウ 自己の提案に基づく土地利用計画に係る一切の費用。

③ 売却物件の引渡し

売却物件は、現状有姿で引き渡すこととする。

④ 購入事業者の責務と設定等の制限

所有権移転後は、次の各項目を厳守の上、提案内容に基づいた事業を履行すること。

a 上記期間が満了するまでは、本市の承諾を得ない提案用途の変更及び第三者への譲渡、貸付等の権利の設定等を禁止する。

b 売買契約締結後の土地利用に当たっては、関係法令や市条例を遵守すること。

c 道路及び上下水道、電気、ガス、通信等の施設については、それらの管理者と調整し、購入者自らの責任及び負担で行うこと。

- d 本市は、提案事業の履行に違反がないかを確認するための立入検査や経理帳簿等の検査を行うことができるものとし、その上で本募集要項に掲げる項目に違反した場合は、当該物件を買戻しできるものとする。なお、買戻し期間は、契約締結日から5年間とする。
- e 売買契約成立後に、物件数量の不足、その他契約に適合しない事情（地中埋設物及び土壌汚染等を含む）があった場合でも、売買金額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ができないものとする。

3 応募者の資格等

(1) 次の要件をいずれも満たす者であること

- ① 指定期日までに売買代金の支払いが可能であること。
なお、選定された事業者が指定期日までに売買代金の支払いができない場合は契約を解除し、売買契約締結時に納付された契約保証金は本市に帰属することとする。
- ② 提案した事業を自ら適切に実施できること。

(2) 次の要件のいずれの項目にも該当しないこと

- ① 破産者で復権を得ていない事業者等。
- ② 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条に掲げる営業に該当する事業者等。
- ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（令和3年法律第77号）第2条に規定する団体又はその構成員。
- ④ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条に規定する更生手続開始の申立てがなされている者（同法第199条に規定する更生計画認可の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条に規定する再生手続開始の申立てがなされている者（同法第174条に規定する再生計画認可の決定を受けている者を除く。）。
- ⑤ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項及び第2項の各号のいずれかに該当すると認められる者又は正当な理由がなく契約を締結しなかった者で、その事実があった後3年を経過しない者及びその代理人、支配人その他使用人として使用する場合
- ⑥ 住所、居住又は主たる事業所所在地の都道府県税、市区町村税並びに消費税及び地方消費税の滞納がある事業者等。

(3) その他留意事項

- ① 上記3(1)(2)で規定した資格を失った場合は応募資格を喪失することとする。
- ② 提出書類に不備又は虚偽の記載があった場合は応募資格を喪失することとする。
- ③ 同一事業者等が複数の事業提案を行うことは不可とする。
- ④ 企画提案書を含む応募書類審査（第一段階審査）の通過者のみが価格競争入札（第二段階審査）に進むことができることとする。

4 募集手順及び契約締結までの流れ（予定）

内 容		日 程
①	募集要項の公表	令和 6 年11月11日（月）
②	質問の受付	令和 6 年11月11日（月）～11月22日（金）
③	質問に対する回答	令和 6 年11月26日（火）
④	参加の申込期限	令和 6 年12月16日（月）
⑤	応募書類(企画提案書・入札書等)の提出期限	
⑥	応募書類(企画提案書)の審査【第一段階】 ※プレゼンテーションは実施せず書類審査を行う。	令和 6 年12月16日（月）～12月19日（木）
⑦	入札保証金の納入	令和 6 年12月23日（月）
⑧	応募書類(企画提案書)の審査結果通知	令和 6 年12月24日（火）
⑨	価格競争入札・開札【第二段階】	令和 6 年12月26日（木）
⑩	契約締結等に係る打合せ	
	契約保証金の納入	令和 7 年 1 月15日（水）
	残金の納入	令和 7 年 2 月上旬
	土地の引き渡し	令和 7 年 2 月中旬

(1) 募集要項の公表

本募集要項は市ホームページへ掲載することとし、窓口での配布は行わないこととする。
但し、窓口を設置する本募集要項の閲覧は可とする。

- ① 掲載開始 令和 6 年11月11日（月）
- ② 閲覧場所 川西市資産マネジメント部資産活用課（川西市役所 5 階 4 番窓口）

(2) 現地見学会

本件への応募を希望する事業者等を対象とした現地見学会は実施しないこととする。

(3) 質問書の受付

- ① 質問については、質問書（様式 7）に記入の上、電子メールで提出すること。
 - ② 電子メールの件名は「川西市錦松台地内土地売却事業に係る質問書」とすること。
 - ③ 受付期間は令和 6 年11月11日（月）から令和 6 年11月22日（金）17:00までとする。
- ※ E-mail:kawa0208@city.kawanishi.lg.jp

(4) 質問書に対する回答

令和 6 年11月26日（火）までに、全ての応募事業者の質問及び回答を取りまとめたものを市ホームページへ公開する。

- ① 質問への回答に当たり、法人名は公表しない。
- ② 質問書への回答内容及びその他の修正等は、本募集要項の追加・訂正事項として取扱う。
- ③ 二段階一般競争入札の実施上必要と認められるものについて回答し、「質問書（様式 7）」以外での質問は受付けないこととする。

(5) 参加申込の受付

- ① 二段階一般競争入札参加申込書（様式1）に必要事項を記入の上、電子メールで提出すること。
- ② 電子メールの件名は「川西市錦松台地内土地売却事業に係る参加申込」とすること。
- ③ 受付期間は令和6年12月16日（月）17:00までとする。

(6) 応募書類の受付

応募書類一式は入札書を含め、持参により直接提出すること。

- ① 受付期間 令和6年12月16日（月）17:00まで ※土・日・祝祭日を除く。
- ② 提出場所 川西市資産マネジメント部資産活用課（川西市役所5階4番窓口）
- ③ 提出書類（その1）※企画提案書関係以外の提出書類

No.	提出書類名	備考
1	二段階一般競争入札参加申込書（様式1）	1部
2	誓約書（様式2）	1部
3	印鑑証明書	1部
4	登記事項証明書（現在事項全部証明書）	1部
5	役員一覧（様式3）	1部
6	納税証明書（備考欄に掲げる税目の最近2年間分の納付すべき税額、納付済額、未納税額）	各1部 ①法人税 ②消費税及び地方消費税 ③法人市民税

- ④ 提出書類（その2）※企画提案書関係の提出書類

No.	提出書類名	備考
7	活用コンセプト（様式4）	各10部 ・当該土地の開発や利用を行う上での考え方や趣旨を記載すること。 ・土地の価値向上やその他留意事項を簡潔に記載すること。
8	事業計画書（様式5）	各10部 当該土地の利用計画の概要を様式に準じて記載するとともに、土地利用計画全体が分かる配置図を作成すること。 ・全体的な土地利用計画 ・道路・雨水排水計画 ・防災・災害対応 ・その他提案
9	事業スケジュール（様式6）	各10部 ・行政協議のほか、近隣住民説明、設計着手、工事着手、工事竣工など予定する事業スケジュールを記載すること。 ・原則、月単位等での表記とする。

5 審査項目及び審査基準

両池の一体的な活用を前提とした土地利用に関する提案を行うこと。

(1) 審査の体制

二段階一般競争入札の「第一段階」として、市が設置する評価委員会において参加資格及び応募書類（企画提案書含む）について審査し、価格競争入札参加者を選定する。

また、審査通過者は「第二段階」として、事務局による価格競争入札へ進むこととする。

(2) 審査の方法

第一段階でプレゼンテーションは実施せず、審査項目と配点、審査基準に沿って書類審査を行い、その合計点を各応募者の得点とし、配点の7割以上の評価を得た者を第二段階の価格競争入札参加者とする。

なお、応募者が1者であっても審査を行うこととし、審査の段階において、必要に応じて各応募者に対してヒアリング等を行う場合がある。

(3) 審査のポイント

① 土地利用計画（道路・雨水排水計画含む）

a 短期ではなく「長期的な視点」で当該地における活用コンセプト（基本的な考え方）を作成するとともに、全体的な土地利用計画を提案すること。

b 一方、両池への進入路は限定的で、とりわけ唐尾池に関しては道路に接道しておらず、当該地の地形上、周辺住戸の雨水排水が自然流下で両池に流入している現状がある。
開発等を通じてそれらの課題を解決できる道路・雨水排水計画を提案すること。

② 防災・災害対応

近年、各地で大規模地震や豪雨が発生しており、直近では能登半島地震など相次ぐ自然災害により各地で甚大な被害をもたらしている。両池は、耕地面積の減少等を背景に農業用水としての貯水機能を廃止した一方、これまで治水機能面において重要な役割を果たしてきた側面もあるため、当該地の開発等を通じて防災・災害対応の視点を提案すること。

③ その他

評価のポイントは上記(3)①②を基本とするが、それ以外に提案できることがあれば大いに提案すること。

(4) 審査項目と配点

審査項目			係数	配点	合計
提案内容	土地利用計画	土地の活用コンセプト	2	5 点	10点
		全体的な土地利用計画	5	5 点	25点
		道路・雨水排水計画	6	5 点	30点
	防災・災害対応		4	5 点	20点
	事業スケジュール等		3	5 点	15点
合計					100点

(5) 採点基準

評価の段階					審査通過基準
劣る	やや劣る	普通	やや優れている	優れている	合計得点 70 点以上 (各評価委員の平均)
1 点	2 点	3 点	4 点	5 点	

※ 各委員が提案内容の評価・採点し、項目ごとに全委員の合計値を委員数で除した値を得点とする。得点は小数点以下を切り捨てて求めることとする。

(6) 第一段階審査結果通知

令和 6 年 12 月 24 日（火）に、第一段階の応募書類審査通過者に対して電子メールでその旨通知する。

(7) 不適格事項

次のいずれかに該当する場合は、落札者の決定の前後を問わず失格とする。

- ① 提出期限や提出先など、応募書類の提出が定められた方法に適合しない場合。
- ② 提出された応募書類に虚偽の記載があった場合。
- ③ 提出された応募書類に重大な誤脱があった場合。
- ④ 本募集要項の公表から落札者の決定までの間に、応募者が二段階一般競争入札手続きについて、市の許可なく評価委員会委員との接触を試みた場合。
- ⑤ 応募者による審査の公平性を害する行為や信義に反する行為があった場合。

6 価格競争入札及び開札

(1) 入札日時等

① 入札書提出期限

令和 6 年 12 月 16 日（月）17:00 まで（必着）

※ 必ず持参により、企画提案書をはじめ、その他応募書類と同時提出すること。
その際、窓口で入札書提出用封筒を手渡すので、その場で封入・封緘すること。

② 入札書提出先

川西市資産マネジメント部資産活用課（川西市役所 5 階 4 番窓口）

③ 開札の実施日時

令和 6 年 12 月 26 日（木）13:00（予定）

※ 日時・場所については、企画提案書の第一段階審査結果通知をもって別途通知する。

④ 開札会場

川西市役所 5 階 501 会議室（予定）

(2) 入札保証金

川西市指定金融機関又は収納代理金融機関窓口において、市が発行する納入通知書により、令和 6 年 12 月 23 日（月）までに入札しようとする金額の 100 分の 5 以上の額を入札保証金として納めること。

なお、入札保証金は、落札者が決定した後に還付することとし、入札保証金には利息を付さないこととする。

※ 納入通知書は応募書類提出時に窓口で手渡すこととする。

(3) 入札の無効

以下のいずれかに該当する入札は無効とする。

- ① 入札参加資格のない者の入札。
- ② 指定した期日までに入札保証金を納入しなかった場合。
- ③ 指定した日時までに入札書を提出しなかった場合。
- ④ 入札価格が最低売却価格に達していない場合。
- ⑤ 入札書を2通以上提出した場合のその全部の入札。
- ⑥ 入札書の金額が訂正されているもの。
- ⑦ 入札書の内容及び氏名が確認しがたいもの。
- ⑧ 入札書に記名押印がないもの。
- ⑨ 入札書が鉛筆で記入されているもの。
- ⑩ 入札にあたり不正行為があった者の入札
- ⑪ 他人の代理人を兼ね、又は2人以上の代理人をした者の入札。
- ⑫ 入札に関して担当職員の指示に従わなかった者の入札。
- ⑬ 上記に掲げるもののほか、特に指定した事項に違反した入札。

(4) 落札者の決定方法

- ① 最高額の入札をした者が2人以上あるときは、直ちにくじによって落札者を決定する。
また同時に、次点者として1者を決定する。
- ② 開札の立ち合いは1応募者1人とする。
- ③ 落札者が失格となった場合や契約の締結に至らなかった場合は、次点者が落札者としての地位を得ることとする。
- ④ 落札者及び落札価格については、その場で公表するほか、市ホームページに掲載する。
- ⑤ 価格競争入札（第二段階審査）の結果、本市で定める最低売却価格以上の最高額の入札をした者を落札者と決定し、次点者と併せて電子メールでその旨通知する。

(5) 次点者の取り扱い

- ① 市が定める最低売却価格以上の最高額の入札の次点に当たる入札をした者がいる場合は、その者を次点者として取扱う。
- ② 次点となるべき入札をした者が2人以上ある場合は、直ちにくじによって次点者を決定する（くじによる落札者の決定方法に準じる。）
- ③ 落札者が失格となった場合や契約の締結に至らなかった場合は、次点者と本契約を締結する手続きに移行する。このスケジュールについては、別途協議により定める。

(6) 入札の中止等

天候等の不可抗力による場合又は入札を公正に執行することができない恐れがあると認められた場合は、既に通知した事項の変更又は当該入札を延期若しくは中止することがある。

なお、この場合において応募者は、本入札に要した費用を市に請求することはできない。

7 (参考) 入札の手順

既に示した内容と重複する記載を含むものもあるが、以下に入札の手順を示すので、必ず次の内容を確認した上で入札に参加すること。

(1) 入札保証金の納付

- ① 二段階一般競争入札へ参加申込をする者は、入札書提出時に市から手渡す納入通知書をもって入札保証金を納入すること。
その際、納入者保管用の「納入通知書兼領収書（銀行印押印済みのもの）」は入金確認のため、市資産活用課（072-740-1317）へFAX送信すること。
- ② 入札者は、入札保証金として、入札しようとする金額の5%以上（1円未満切上げ）の額を納入すること。
- ③ 入札保証金は、落札者以外の者には、入札終了後に指定銀行口座への振込みにより還付することとする。
- ④ 還付する入札保証金には、利息は付さないこととする。
- ⑤ 入札保証金は、売買代金又は契約保証金に充当する。

(2) 入札方法について

- ① 入札書は、企画提案書を含む応募書類一式と併せて持参により同時提出すること。
- ② 受付期間
令和6年12月16日（月）まで【必着】
- ③ 提出する書類
 - a 入札書（様式8）※窓口で手渡す入札書提出用封筒に封入・封緘すること
 - b 入札保証金還付請求書（様式10）※落札とならなかったときの還付処理に必要
 - c 入札保証金の振込先の通帳の写し（振込先が分かるもの）

(3) 入札の辞退について

入札参加者は、入札開始時刻までは入札を辞退することができる。
入札を辞退するときは、入札辞退届（様式11）を持参により提出すること。
既に入札保証金を納めた場合は、指定銀行口座への振込みにより還付する。

(4) 入札に当たっての注意事項

- ① 入札書には、入札者の住所・氏名を記入の上、本人が入札する場合は本人の実印を必ず押印すること。
- ② 入札書への金額の記入には、アラビア数字（0、1、2、3…）の字体を使用し、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すること。
- ③ 入札済の入札書は、いかなる理由があっても、書換え、引換え又は撤回できない。
- ④ 次のいずれかに該当する入札は無効とする。
 - a 入札参加資格のない者がした入札。
 - b 指定した日時までに到達しなかった入札。
 - c 所定の入札書によらない入札。
 - d 入札保証金を納入していない者の入札。
 - e 入札金額が最低売却価格未満の額の入札。
 - f 入札保証金が入札金額の5%未満の額の入札。
 - g 入札者の記名押印がない入札。

- h 一般競争入札参加申込書の申込者印と異なる印鑑を押印した入札。
- i 入札書封筒に記載の案件名又は差出人名と同封された入札書の案件名又は入札者が相違するもの。
- j 入札者が1人で同一物件に2通以上の入札をした場合、その全部の入札。
- k 入札金額、入札者の氏名その他主要部分が識別し難い入札。
- l 入札金額を訂正した入札。
- m 入札に関し、不正な行為を行った者がした入札。
- n その他入札に関する条件に違反した入札。
- ⑤ 入札の変更等
 - a 入札者が連合し、又は不穏な行動をする等により、入札を公平に執行することができないと認められるときは、当該入札参加者を入札に参加させず、又は入札の執行を延期、若しくは中止することがある。
 - b 入札の執行に際し、災害その他やむを得ない事由が生じたときは、その執行を延期、又は中止することがある。

(5) 開札

- ① 日時 令和6年12月26日（木）13:00（予定）
※日時・場所については、企画提案書の第一段階審査結果通知をもって別途通知する。
- ② 場所 川西市役所5階501会議室（予定）
 - a 開札当日の受付は、開札開始時刻の15分前から行う。
 - b 開札開始時刻までに受付を済ます必要があるため、早めに来場すること。
 - c 開札開始時刻になれば開札会場を閉鎖する。
 - d 遅刻者は開札に立会することができないため注意すること。
- ③ 当日に持参していただくもの
 - a 入札保証金の領収書原本
 - b 委任状（様式9）※代理人が立会する場合
 - c 代理人が立会する場合、代理人の本人確認できるもの（社員証、運転免許証など）
 - d 筆記用具（黒又は青のボールペン）
- ④ 開札の公表
開札結果は速やかに入札者に対して通知するとともに、市ホームページへ公表する。

(6) 落札者の決定

- ① 入札締切後、直ちに開札する。
- ② 落札者は、次の方法により決定する。
- ③ 有効な入札を行った者のうち、入札書に記入された金額が市が定めた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。
- ④ ①に該当する者が2人以上あるときは、入札後直ちに行うくじ引きにより決定する。
（この場合、入札者はくじ引きを辞退できないこととする。）
- ⑤ 価格競争入札（第二段階審査）の結果、本市で定める最低売却価格以上の最高額の入札をした者を落札者と決定し、次点者と併せて電子メールでその旨通知する。

(7) 契約の締結と売買代金等の支払方法

市と落札者の売買契約は、落札者が決定後7日以内に土地売買契約書により締結する。

(8) 物件の引渡し及び所有権移転登記

売買代金が完納された後、現状有姿で物件を引渡すこととし、その後市において所有権移転登記を行う。なお、登記に要する費用（登録免許税）は落札者の負担とする。

(9) その他の注意事項

- ① 物件の引渡しは現状有姿のままで行うため、必ず各自で事前に現地確認を行うこと。
- ② 物件調書の「その他特記事項」に、売却条件を記載しているため遵守すること。
不明な点は、事前に市資産マネジメント部資産活用課に確認すること。
- ③ 売買契約には、落札物件を用途の規制に違反した場合の買戻し特約を付帯する。
- ④ 売買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、市の責めに帰すことのできない事由により売買物件に滅失、毀損等の損害を生じたときは、その損害は落札者の負担とする。
- ⑤ 落札者は、売買契約締結後、売買物件の種類、品質、数量又は面積等に関して、契約の内容に適合しない事由があっても、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ができない。
- ⑥ 落札者が、売買契約に定める義務を履行しないために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。
- ⑦ 契約締結後、隠れた瑕疵があることを発見しても、売却代金の返還請求、損害賠償の請求、契約の解除又は瑕疵修補の請求をすることはできない。
- ⑧ 本件土地の地中埋設物等の調査は実施していない。現状有姿での引渡し後、事業着手の際、がれき等の地中埋設物があった場合、それらを撤去する費用は事業者の負担とする。

8 問合せ先

〒666-8501 川西市中央町12番1号

川西市資産マネジメント部資産活用課（川西市役所5階4番窓口） 事務局：荻野・原

TEL：072-740-1403（直通）／FAX：072-740-1317

E-mail:kawa0208@city.kawanishi.lg.jp

土 地 売 買 契 約 書 (案)

売主 川西市（以下「甲」という。）と買主 ●●●●（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地売買の契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（目的）

第2条 甲は、その所有する第3条に掲げる土地（以下「この土地」という。）を現状有姿の まま乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

（売買物件）

第3条 売買物件は、次のとおりとする。

所 在	地 番	地 目	公簿地積（㎡）	実測地積（㎡）
川西市錦松台	1 1 番	ため池	2, 3 2 9	2, 3 2 9
川西市錦松台	3 3 6 番	ため池	3, 4 1 5	3, 4 1 5

（売買代金）

第4条 この土地の売買代金は、金●●●●円とする。

（契約保証金）

第5条 この土地の売買に関する契約保証金は、金●●●●円とする。

2 乙が別に定めるところにより甲に納付した入札保証金 金●●●●円

は、前項の契約保証金に充てるものとする。

3 乙は、第1項の契約保証金から第2項の入札保証金を控除した

金●●●●円を甲の発行する納付書により、甲の指定する日までに甲に納付しなければならない。

4 第1項の契約保証金は、第20条に定める損害賠償額の予定又はその一部としない。

5 第1項の契約保証金には利息を付さない。

6 甲は、乙が第6条に定める義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金を売買代金 に充当するものとする。

7 甲は、乙が第6条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金は甲に帰属するものとする。

（売買代金の支払）

第6条 乙は、第4条に定める土地代金を、甲の発行する納付書により、甲の指定する日（令和●年●月●日）までに甲に支払わなければならない。

2 乙は、売買代金を支払期日までに支払わないときは、支払期日の翌日から売買代金を支払う日までの日数に応じ、年5%の割合で算出した遅延利息を甲に支払わなければならない。

(所有権移転登記等)

- 第7条 乙は、契約締結後速やかに登録免許税相当額の印紙及びその他所有権移転登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。
- 2 甲は、前条の売買代金の支払を受けた後、乙を権利者とする所有権移転登記及び買い戻し特約登記を行うものとする。

(所有権の移転)

- 第8条 この土地の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

(土地の引渡し)

- 第9条 甲は、前条の規定によりこの土地の所有権が乙に移転したときに、引渡すものとする。

(危険負担)

- 第10条 乙は、契約締結の時からこの土地の引渡しの時までにおいて、この土地が甲の責めに帰すことのできない事由により滅失又はき損した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(契約不適合責任)

- 第11条 乙は、本契約を締結したあとにおいて、土地の種類、品質、数量又は面積等に関して、契約の内容に適合しない事由があっても、それを理由に履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求、及び契約の解除をすることはできず、甲は乙に対して契約不適合責任を負わないものとする。

(用途の規制)

- 第12条 乙は、この土地を所有するにあたり、次に掲げる内容を遵守しなければならない。
- (1) 当該売買物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、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用途に供しないこと。
 - (2) 当該売買物件を川西市暴力団排除に関する条例（平成24年条例第5号）第2条に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団密接関係者並びにその他反社会的団体の事務所その他これに類する用途に供しないこと。
 - (3) 別表物件調書の「売却条件」に記載されている全ての事項を遵守すること。
- 2 乙は、この土地の所有権を第三者へ移転する場合には、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定め反する使用をさせてはならない。
- 3 乙は、前項の第三者がこの土地の所有権を移転する場合にも同様に前2項の内容を転得者に承継することを書面で義務づけなければならない。

(違約金)

- 第13条 乙は、第12条に規定する用途の規制に違反したときは、売買代金の20%を違約金として甲に支払わなければならない。

(買戻しの特約)

- 第14条 甲は、乙が第12条に規定する用途の規制に違反した場合には、契約締結の日から5年間、この土地の買い戻しをすることができる。
- 2 甲は、前項に定める買戻期間中に、乙が第12条の義務を履行した場合においては、買戻しの特約を解除する。

(買戻しの登記及びその抹消)

- 第15条 乙は、甲が前条第1項の規定に基づき、期間を5年とする買戻権並びに第16条第1項及び第2項に定める特約事項を登記することに同意する。
- 2 甲は、前条第2項に定めるところにより買戻しの特約を解除したときは、乙の請求により買戻権の登記の抹消登記を行うものとする。
- 3 前項の買戻権の登記の抹消登記に係る登録免許税は乙の負担とする。

(買戻権の行使)

- 第16条 甲は、第14条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金より第13条に定める違約金を差し引いて返還するものとする。ただし、当該売買代金には利息を付さない。
- 2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。
- 3 甲は、買戻権を行使するときは、乙がこの土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(契約の解除)

- 第17条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないとき又は乙が川西市暴力団排除に関する条例施行規則第2条第1号に規定する暴力団等であると判明したときは、催告によらないでこの契約を解除し、又は土地を買い戻すことができる。

(返還金等)

- 第18条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。
- 2 甲は、解除権を行使したときは、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、乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(乙の原状回復義務)

- 第19条 乙は、甲が第14条第1項の規定により買戻権を行使したとき又は第17条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までにこの土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲がこの土地を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還させることができる。
- 2 乙は、前項ただし書の場合において、この土地が滅失又はき損しているときは、契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項に定めるところによりこの土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転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20条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(返還金の相殺)

第21条 甲は、第18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19条第2項若しく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。

(契約の費用)

第22条 この契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第23条 この契約に関する訴えの管轄は、川西市を管轄区域とする裁判所とする。

(疑義の決定)

第24条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和●年●月●日

(甲) 住所 川西市中央町12番1号

氏名 川西市長 越田 謙治郎

(乙) 住所

氏名