

常時公募による市有財産売払事業
実施要項

[先 着 順]

物件：和泉市春木町 612 番 1、612 番 2、612 番 5、613 番 1、613 番 2、1357 番

申込みを希望される方は、本要項をよくお読みいただき、
内容を十分に把握した上でお申込みください。

〈申込受付期間〉

令和 5 年 9 月 15 日（金）～令和 6 年 9 月 13 日（金）土日祝除く
午前 9 時 00 分から午後 5 時 00 分まで

和泉市総務部総務管財室

1 売却する物件

所在地	地番	地目		地積 (㎡)		用途地域 (建ぺい率/容積率)
		登記	現況	登記	実測	
和泉市春木町	612 番 1	宅地	宅地	1,164.57	1,164.57	市街化調整区域 (60/200)
和泉市春木町	612 番 2	山林	宅地	1,506	1,506.95	
和泉市春木町	612 番 5	宅地	宅地	35.69	35.69	
和泉市春木町	613 番 1	ため池	ため池	908	908.44	
和泉市春木町	613 番 2	堤	堤	190	190.54	
和泉市春木町	1357 番	山林	雑種地	330	330.63	

計 4,136.82 ㎡

所 有 者 和泉市

- (1) 地 域 別 市街化調整区域
- (2) 売却価格 金 27,700,000 円

2 土地利用条件

- (1) 本件土地及び本件土地に建築された建築物について、自己の居住の用に供する者に譲渡する場合を除き、契約締結の日から 10 年間、売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転を行わないこと。ただし、「土地取得後の利用計画」(様式第 3 号)に記載され、かつ市が転売目的でないことを認めた所有権の移転は除く。

3 物件の概要

- (1) 本物件は、泉北高速鉄道線「和泉中央」駅から南方に道路距離で約 4,700m に位置します。
- (2) 本物件の形状は、間口約 5.7m、奥行約 80m の不整形の二方路地です。
- (3) 接道状況は、南側接面道路は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 42 条第 2 項道路にほぼ等高に接面しています。また、東側接面道路は、幅員約 2.5m の現況道路(里道及び水路敷)に等高から約 1.5m 高位に接面しています。
- (4) 本物件の就学区域は、南松尾はつが野学園です。
- (5) 本物件の実測面積は、法務局備付の地積測量図をもとに記載しており、売却にあたっては現状有姿での引渡しとします。
- (6) 売却にあたり本市では、地下埋設物調査、土壌汚染調査、地盤調査、地質調査を行っていません。採掘等により地下埋設物等が発見された場合(本市が施工した工事において地盤改良その他必要な工程により残留物が残った場合を含む。)でも、本市では一切の責任を負いません。本物件を購入後に、購入者が計画等を中止しなければならないこととなっても、市に対して一切の異議申立てはできません。

4 土地利用に当たっての留意事項

- (1) 本物件は市街化調整区域内に位置します。建築物の建築等にかかる用途制限についてご注意ください。(総務管財室)

- (2) 申ししようとする者は、事前に関係諸官庁と協議し、計画が遂行できることを確認し、関係法令等を遵守しなければなりません。(総務管財室)
- (3) 本物件については、所在する場所において現状のまま買主に引き渡すものとし、安全確認については、買主の責務で行ってください。(総務管財室)
- (4) 工事車両の通行にあたっては、十分な安全対策を講じるとともに、工事車両が集中しないよう配慮してください。(総務管財室)
- (5) 電気・ガス等の供給処理施設については、買主において調査の上、各管理者と協議のうえ施工してください。(総務管財室)
- (6) 春木町 612 番 1 内にある消火栓については移設が必要になるため、水道工務課及び消防警備課と協議してください。(総務管財室)
- (7) 当該ため池及び堤を売却するにあたり、売却の行為そのものについては環境関連法令における規制等はないと考えられますが、売却後の土地利用について、ため池等を埋め立てる際には、関連する法令等に基づく許可が必要です。和泉市生活環境の保全等に関する条例、大阪府土砂埋立て等の規制に関する条例、土壌汚染対策法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律について、ご留意ください。(環境保全課)
- (8) 盛土のみの場合を除き、3,000 m³を超える土地の形質を変更する際には、「土壌汚染対策法」に基づく「形質変更届出」及び「大阪府生活環境の保全等に関する条例」に基づく「土地の利用履歴」の提出が必要となります。

また、「土地の利用履歴」を調査するなかで、有害物質の使用が認められた場合は、土壌調査を実施する必要があるのでご留意ください。

加えて、形質の変更時に、廃棄物等の埋設物が発見された場合は、関連部署の指導のもと適正に処理されるようご留意ください。(環境保全課)
- (9) 工事中は、環境関連法令(大気・水質・悪臭・騒音・土壌汚染など)を遵守し、公害等が発生しないよう十分に努めてください。特に騒音、振動を抑えるよう配慮して作業を行い、万一、周辺の家屋等に損害を与えた場合は、補償等の適切な対応を行ってください。また、苦情等があった場合は、誠意をもって迅速に対応してください。(総務管財室・環境保全課)
- (10) 農業用水路等に影響がある場合は、付近の農地に影響を与えないよう配慮するとともに、水利組合と協議・調整を図ってください。(産業振興室)
- (11) 当該ため池については、農業用ため池の管理及び保全に関する法律第 4 条の規定に基づき、大阪府知事あてに農業用ため池の届出を行ってください。(産業振興室)
- (12) 当該地は本市都市計画マスタープランの土地利用方針で都市・自然交流地区に位置づけられています。土地利用にあたっては、当該土地利用方針についてご留意願います。(都市政策室)
- (13) 当該地は和泉市立地適正化計画にて定める居住促進区域外、都市機能誘導区域外であるため、開発行為や建築行為を行う場合には届出が必要となります。手続きにつきましては、都市政策室と協議してください。(都市政策室)
- (14) 当該地は春木町会館に隣接しているため、売却後の土地利用については地域住民に対して十分な説明を行い、住民の理解を得られるよう努めてください。(都市政策室)
- (15) 本物件における建築計画及び土地利用計画によっては、和泉市宅地開発地域の良好

な居住環境の確保に関する条例、宅地造成及び特定盛土等規制法(旧宅地造成等規制法)、都市計画法、和泉市特定宅地開発の手続きに関する条例、建築基準法、和泉市建築基準法施行条例に基づく手続きが必要となる場合がありますのでご注意ください。手続きにつきましては、建築・開発指導室と協議してください。(建築・開発指導室)

- (16) 春木町 613 番 1、613 番 2 及び 1357 番の土地利用については地元及び各関係者と協議してください。(建築・開発指導室)
- (17) 建築工事又は造成工事に着手する前に、周辺住民及び地元町会等に計画内容や工事内容等の地元調整を行うとともに、工事中の現場対応のため責任者と連絡先を明記した工事管理体制表を作成してください。(建築・開発指導室)
- (18) 土地利用については周辺の住環境に配慮した計画とするものとし、事前に建築住宅室と協議してください。また、春木町 612 番 1 内にある南東側通路に面する BOX 車庫については除却のうえ、法面の安定を図ってください。(建築住宅室、別添写真あり)
- (19) 売却地内に道路を築造し、市に寄付する場合は、和泉市道路の構造の技術的基準を定める条例に基づき設計してください。特に縦断勾配を緩和できるように検討してください。また、春木町 612 番 5 については、買主の負担により道路整備を行い、和泉市に帰属してください。整備内容については、土木維持管理室と協議してください。(土木維持管理室・総務管財室)
- (20) 売却地南側及び東側にある道路は里道・水路であり、和泉市が管理を行っております。整備等を行う場合は土木維持管理室へ許可申請してください。申請に際しては地元町会及び水利組合の同意書が必要となる場合があります。(土木維持管理室)
- (21) 売却地東側に存する里道敷・水路敷との境界に設置された電柱について、木製の土留めで支えられている可能性があるため、土地利用の際は隣接里道敷・水路敷に影響を及ぼさないよう、ご留意願います。(土木維持管理室)
- (22) 開発に伴い雨水排水が増加する場合、売却地南側及び東側の側溝・暗渠の排水能力が不足することが懸念されます。流量計算等により構造を検討し、流量が不足する場合は改修してください。(土木維持管理室)
- (23) 売却地の既存出入口に設置されたカーブミラーについて、鏡面に劣化が見られるため、そのまま利用することはできません。開発計画により敷地の出入りにおける交通安全対策としてカーブミラーが必要な場合は、買主の負担により設置してください。(土木維持管理室)
- (24) 春木町 612 番 5 の南側道路にはφ75 ミリの水道本管が埋設されていますが、土地利用計画によっては、既設水道本管の増径工事が必要となる場合があるため、土地利用計画の決定後、水道工務課と協議してください。また、当該売却地には給水引込管はありません。(水道工務課)
- (25) 当該売却地は公共下水道の未整備区域となります。市の下水道事業計画に整合した排水計画を策定する必要がありますので、下水道の埋設物や工作物の設置及び接続、撤去等の工事が必要となった場合については、管理者と協議の上、買主の負担において適切に施工してください。(下水道整備課)
- (26) 当該売却地は公共下水道事業計画区域外であるため、雨水排水については、公共下水道以外での排水計画を策定する必要があります。買主の負担において、放流先の管理

- 者と十分協議して、適切に処理して下さい。(下水道整備課)
- (27) 建物等を建築する場合、和泉市消防本部開発指導基準に基づき、消防水利及び消防活用空地(4階建以上)について指導対象になる場合があります。(消防本部警備課)
- (28) 今後、建物を建築する時は、消防設備等の設置について予防課と協議してください。(消防本部予防課)
- (29) 児童・生徒の増加により小・中学校において、不足教室が発生する可能性があるため、住宅開発を計画する場合は、学校園管理室と協議してください。(学校園管理室)
- (30) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)の埋蔵文化財包蔵地の指定は受けていませんが、春日神社別当の医王山冬堂宗福寺が存在した場所である可能性があるため、文化遺産活用課と工事着工前に協議を行ってください。(文化遺産活用課)

5 申込資料の配布開始日及び配布場所

- (1) 配布開始日 令和5年9月1日(金)
- (2) 配布場所 和泉市府中町二丁目7番5号(和泉市役所5階)
和泉市総務部総務管財室窓口又は和泉市ホームページ
※建築物等の除却に係る図面の閲覧を希望される場合は、総務管財室までお問い合わせください。

6 申込期間及び場所

- (1) 申込期間 令和5年9月15日(金)から令和6年9月13日(金)(土曜日・日曜日・祝日など閉庁日を除く)までに和泉市総務部総務管財室へ直接持参、もしくは郵送にて申し込んでください。(ただし、先着順)
電話・FAX・メールによる申込受付は一切行いません。書類不備の場合は申込受付完了となりませんので、郵送時は特にご留意のうえ申し込みください。
- (2) 受付時間 午前9時00分から午後5時00分まで
- (3) 受付場所 和泉市府中町二丁目7番5号(和泉市役所5階)
和泉市総務部総務管財室 窓口 電話(直通)0725-99-8105

7 申込者の資格

- (1) 申込資格要件
個人、法人を問わずどなたでも申込みしていただけます。なお、申込名義人が売買契約における買受人となります。
また、次に掲げる要件を全て満たす者でなければ、申込みすることができません。
- ① 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。
- ② 法人にあっては、最近1年間の法人税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
個人にあっては、最近1年間の所得税を滞納していないこと。
- ③ 和泉市入札参加有資格業者指名停止要綱(平成17年度制定)に基づく指名停止措置を受けていないこと。
- 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(同法附

則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号。以下「旧法」という。）第30条に規定する更生手続開始の申立てを含む。）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（旧法第233条に規定する更生計画認可の決定を含む。）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。）等経営状態が著しく不健全な者でないこと。

- ⑤ 和泉市契約関係暴力団排除措置要綱（平成24年制定）に基づく入札等除外措置を、本物件の申込受付時点において、受けていないこと。また、参加者の役員及び従業員（以下「事業者関係者」という。）が暴力団、暴力団員、暴力団関係者、総会屋その他の反社会的勢力（以下「反社会的勢力」という。）でなく、事業者関係者が反社会的勢力に対し、出資、貸付、資金提供等の便宜を図っておらず、自ら意図して交際し、維持・運営に協力若しくは関与していないこと。
- ⑥ 買受代金等を本市が指定する日、方法により納付が可能であること。

(2) 共有名義での申込みについて

所有権を共有で登記する場合は、必ず共有名義での申込みが必要です。この場合、共有者全員が上記(1)①～⑥の要件を満たす必要があります。参加申込書（様式第1-1号）の提出時に、共有者一覧（様式第1-2号）も合わせて提出してください。

8 申込方法及び提出書類

申込みを希望する者は、申込資格を確認し、必要書類を作成の上、所定の日時に申し込んでください。

なお、申込名義人を土地売買契約書の買受人とし、不動産登記上の名義人とします。

(1) 必要書類（個人の場合）

- ①参加申込書（様式第1-1号）
- ②共有者一覧（様式第1-2号）（※共有名義の場合のみ）
- ③誓約書（様式第2号）
- ④申込者印の印鑑証明書（原本で発行日より3か月以内のもの）
- ⑤身分証明書（原本で発行日より3か月以内のもの）
- ⑥直近過去1年間の納税証明書（所得税「国税その3の2」）
- ⑦土地取得後の利用計画（様式第3号）

※共有名義での申込みの場合は、③～⑥については共有者全員分の書類がそれぞれ必要です。

(2) 必要書類（法人の場合）

- ①参加申込書（様式第1-1号）
- ②共有者一覧（様式第1-2号）（※共有名義の場合のみ）
- ③誓約書（様式第2号）
- ④申込者印の印鑑証明書（原本で発行日より3か月以内のもの）
- ⑤商業登記簿謄本又は履歴事項全部証明書（原本で発行日より3か月以内のもの）
- ⑥直近過去1年間の納税証明書（法人税「国税その3の3」）

⑦土地取得後の利用計画（様式第3号）

※共有名義での申込みの場合は、③～⑥については共有者全員分の書類がそれぞれ必要です。

9 契約予定者の決定

- (1) 最初の申込みがあった日に、申込者が1者のときは、申込者の資格審査を行い、資格を満たすと認められた場合は契約予定者に決定し、市有財産売払決定通知書（様式第4号）を交付します。
- (2) 最初の申込みがあった日に、複数の申込者があった場合には抽選により契約予定者を決定するものとし、受付時間による順位の決定は行いません。最初の申込みのあった日以降に複数の申込者があり、補欠者間の順位を決める抽選を行なう場合も同様とします。
- (3) 抽選により契約予定者とならなかった者及び、最初の申込みがあった日の翌日以降に申込があった場合は補欠者（順位は申込日の先着順。同日の場合は抽選を行ないます。）として受付し、契約予定者が契約を辞退した場合には、順位を順次繰り上げ、第1位補欠者を契約予定者に決定します。

10 売買契約の締結・売買代金納付

- (1) 契約予定者は、市有財産売払決定通知書（様式第4号）の日付から28日以内に契約を締結しなければなりません。所定の期日までに契約を締結しないときは契約を辞退したものとみなします。
- (2) 契約締結後に、本件土地が種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないことを発見しても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求、追完の請求又は契約の解除をすることができません。ただし、消費者契約法（平成12年法律第61号）第8条及び第8条の2の規定に基づき、買受人が消費者契約法第2条第1項に規定する消費者に該当する場合は、引渡しの日から2年間、損害賠償の請求及び契約の解除についてこの限りではありません。
- (3) 契約締結時に売買代金を一括納入してください。

11 売払結果の公表

本契約の締結及び代金完納後、公平性・透明性確保のため、和泉市ホームページにおいて売払結果（買受人氏名、金額等）を公表します。

申込者は公表されることを了承の上、申込みしてください。

12 その他

- (1) 本物件の所有権移転登記は、本契約の締結及び代金完納後、本市が囑託により行います。
- (2) 本物件の所有権移転登記に要する費用、代金完納後の公租公課及び契約に要する費用等は、申込者の負担とします。
- (3) 本物件は、現状有姿の売払いであることを理解し、面積その他本要項に記載した事項について、実地に符合しない場合でも、これを理由として契約の締結を拒み、売払決定の

無効の主張又は売買代金の減免等を請求することはできません。

- (4) 契約締結の日から 10 年が経過する日までの間に契約解除の条件に該当すると認められる場合は、市は売買契約を解除し、売買代金から違約金として売買代金の 2 割に相当する額を差し引いた額で本物件の買戻しを行います。