

旧絹延団地跡地  
条件付一般競争入札募集要項

令和7年12月  
川西市都市政策部資産活用課

# 目 次

	ページ
1 公募の趣旨	2
2 物件の概要	2
3 募集手順及び契約締結までの流れ	3
4 売却条件	5
5 売却価格等	6
6 応募者の資格等	6
7 入札及び開札	8
8 問合せ先	12
9 求積図・位置図・物件調書・土地売買契約書（案）	13～22

## 【様 式】

- ・条件付一般競争入札参加申込書（様式1）
- ・構成員調書（様式2）
- ・誓約書（様式3）
- ・役員一覧（様式4）
- ・質問書（様式5）
- ・入札保証金還付請求書（様式6）
- ・委任状（様式7）
- ・入札書（様式8）
- ・入札辞退届（様式9）

## はじめに

### 1 公募の趣旨

川西市（以下「本市」という）では、市民の笑顔がつづく未来をつくることをめざし、様々な施策に取り組んでいる。

本市の人口は、平成 21 年をピークに減少傾向にあるが、令和元年から令和 5 年までの 5 年間をみると、子育て世帯において転入者が転出者を上回る社会増が続いている。これは、大阪などへの通勤の利便性と良好な住環境を求める世帯が、本市を選んでいるといえる。

このような状況を踏まえ、本市では子育て世帯をはじめとする市民の新たな定住の受け皿となる、良質な住宅供給を促進するため、対象地を分譲マンション用地として、条件付一般競争入札によって売却する。

対象地は、かつて市営住宅が立地し約 60 世帯が居住していた場所であり、現在は更地となっている。

本事業を通じて、この地域に再び市民の賑わいと交流が生まれ、まちの活力が高まることを期待している。については、この入札募集要項を熟読の上、本入札の趣旨、条件等を十分に理解した上で、積極的にご参加いただきたい。

### 2 物件の概要

#### 売却事業用地の概要

旧絹延団地跡地	
所在地	川西市絹延町 97 番 1、97 番 6、97 番 7、97 番 8
地目	宅地
地積	3,136.46 m <sup>2</sup>
都市計画区域	市街化区域
用途地域	第二種住居地域 (建ぺい率 : 60%、容積率 : 200%)
地区計画	指定なし

### 3 募集手順及び契約締結までの流れ

内 容		日 程
①	募集要項の公表	令和7年12月1日（月）
②	質問の受付	令和7年12月1日（月）～12月15日（月）
③	質問に対する回答	令和7年12月26日（金） ※本市HPにて公表
④	参加申込書・添付書類の提出期間	令和8年2月2日（月）～2月10日（火） 審査期間：2月12日（木）～2月19日（木）
⑤	入札保証金の納入	令和8年2月17日（火）午後5時まで
⑥	入札書の提出期間	令和8年2月12日（木）から 令和8年2月24日（火）まで（必着）
⑦	開札 契約締結等に係る打合せ	令和8年2月27日（金）
⑧	契約締結日（予定）	令和8年3月13日（金）
	契約保証金の納入	令和8年3月27日（金）
⑨	残金の納入	令和8年4月27日（月）
	所有権移転	令和8年5月中旬（予定）

#### (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。  
ただし、窓口に設置する本募集要項の閲覧は認める。

- ① 掲載開始 令和7年12月1日（月）
- ② 閲覧場所 川西市都市政策部資産活用課（川西市役所5階4番窓口）  
また、土壤汚染調査結果報告書については、CD-Rに格納し、希望する事業者に配付する。希望する場合は、同課への訪問日時を記載し、電子メール（kawa0208@city.kawanishi.lg.jp）にて依頼すること。  
なお、配付期間は令和8年1月30日（金）午後5時までとする。

#### (2) 現地見学会

現地見学会は実施しないため、参加申込時までに各自で現地を確認すること。  
また、敷地内への立入りを希望する場合は、鍵が必要となるため、事前に川西市資産活用課まで連絡をすること。  
なお、物件調書等の資料と現況が相違する場合は、現況優先とする。

#### (3) 質問書の受付

- ① 質問については、質問書（様式5）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「川西市旧絹延団地跡地売却事業に係る質問書」とすること。
- ③ 受付期間は令和7年12月1日（月）から令和7年12月15日（月）午後5時までとする。  
※ E-mail:kawa0208@city.kawanishi.lg.jp

※ 電話による質問は受け付けない。

#### (4) 質問書に対する回答

令和7年12月26日（金）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、事業者名は公表しない。
- 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・訂正事項として取り扱う。
- ③ 条件付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5）」以外での質問は受け付けないこととする。

#### (5) 参加申込書・添付書類の受付

参加申込書・添付書類は、直接持参により提出すること。

- ① 受付期間 令和8年2月2日（月）から令和8年2月10日（火）  
午前9時から正午、午後0時45分から午後5時まで  
※ただし土曜日、日曜日、祝日は除く
- ② 提出先 〒666-8501 川西市中央町12番1号  
川西市都市政策部資産活用課（川西市役所5階4番窓口）

#### (6) 入札参加申込時に必要な書類

No.	提出書類名	備考
1	条件付一般競争入札参加申込書（様式1）	1部
2	構成員調書（様式2） ※共同企業体による申込の場合のみ提出	1部
3	誓約書・役員一覧（様式3・4）	1部
4	印鑑証明書	1部
5	登記事項証明書（現在事項全部証明書）	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 法人税・固定資産税（川西市のみ）法人市民税
7	配置図 4（1）に掲げる売却条件を満たす計画であることが確認できるもの（建物・公園・集会室・倉庫の配置が分かるもので、一戸あたりの最小の専有面積と、総戸数を記載するなど）	1部

※ 共同事業体による申込の場合、No.3からNo.6までの書類は、全ての構成事業者について各自提出すること。

## 4 売却条件

### (1) 土地及び土地上の建築物について

#### 【条件①】

土地購入後の使用用途は、分譲マンション用地（マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号に規定するもの）とし、投資目的ではなく、居住を目的とした分譲マンションとして開発を行うこと。

一戸あたりの居住の用に供する専有面積は、一戸あたり 65 m<sup>2</sup>以上（壁芯）、戸数 50 戸以上とすること。

また、土地の引渡日から 2 年以内に建築工事に着手すること。

#### 【条件②】

マンション管理組合の集会室を整備すること。その上で、規約により管理ルールを作成し、そのルールの範囲内で、マンション住民以外の一時使用も可能とすること。なお、集会室については、キッズスペース等との兼用でも可とする。

#### 【条件③】

マンション管理組合単位で、地元自治会に加入すること。

管理組合の事務は、管理会社委託方式を採用し、管理会社に事務の全部を委託させること。また、管理会社を外部管理者とするか、又はその担当者を管理組合の役員とし、【条件②】の集会室管理及び地元自治会との折衝業務を実施する体制を整えること。

#### 【条件④】

開発指導要綱及び公園設備設置基準に基づき新たな公園（525 m<sup>2</sup>以上）を整備し、本市へ帰属すること。なお、公園の配置や日照条件、整備内容について、地元自治会とも協議し、合意形成をはかること。

#### 【条件⑤】

新たに整備する公園の隣接に既存倉庫（現在地元自治会が売却対象地内に設置している倉庫で、寸法は（縦）約 260cm ×（横）約 260cm ×（高さ）約 240cm）と同種同等以上の防災倉庫を設置し、地域の防災活動に寄与すること。設置にあたっては、地元自治会と協議を行い、防災倉庫の敷地を分筆した上で本市に所有権を移転すること。

また、防災倉庫を設置するまでの期間、既存の自治会倉庫の継続使用及び廃棄などについて、地元自治会と協議すること。

### (2) 禁止事項

この土地及び建築物（建築物の一部を含む。）の利用その他の行為に関し、以下の a から e までに掲げる行為を禁止する。

- a 市に経費負担が発生する内容での利用
- b 建築及び開発に関する法令及び条例等に違反する利用

※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、法令及び条例を遵守すること。
- c 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条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員及び同条第3号に規定する暴力団密接関係者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すること。
  - d 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、第5項及び第13項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途に供すること。
  - e 前aからdまでに掲げるもののほか、公序良俗に反する用途に供すること。

## 5 売却価格等

- ① 最低売却価格は、鑑定評価額に基づき 265,300,000円とする。
  - 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壤汚染、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
- ② 売却物件の引渡し  
売却物件は、売買代金完納後に現状有姿で引き渡すこととする。
- ③ 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しないこと。
  - 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。
- ④ 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。
- ⑤ 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（地中埋設物及び土壤汚染等を含む。）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。

## 6 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 単独の法人又は当該用地の開発に係る共同企業体であること。
  - ② 自己の責任と費用において、当該事業を一体的に実施すること。
  - ③ 国内法によって設置された国内に本店又は主たる事務所を有する法人であること。

- ④ 商業・業務施設の建設に伴う技術、経営に必要な資格及び資力並びに信用を有する者であること。
- ⑤ 保証金及び土地売買代金、その他募集要項に記載する必要となる費用を、指定期日までに確実に支払うことができる者であること。なお、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。
- ⑥ 周辺に公害を及ぼすおそれのない建築物を建設しようとする者であること。

(2) 次の要件のいずれの項目にも該当しないこと

- ① 反社会的勢力等又は次のaからfまでのいずれかに該当する者
  - a 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持って反社会的勢力等を利用する者。
  - b 反社会的勢力等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に反社会的勢力等の維持運営に協力している者。
  - c 反社会的勢力等と社会的に非難されるべき関係を有している者。
  - d 反社会的勢力等であることを知りながらこれを不当に利用している者。
  - e 反社会的勢力等に対して、自己の所有又は管理する物件を、事務所その他これに類するものの用途に供し、又は供しようとしている者。
  - f 反社会的勢力等に自己の名義又は自己の経済的若しくは社会的信用を利用させている者。
- ② 次に掲げる行為を自ら行い、又は第三者を利用して行っている者
  - a 脅迫的な言動又は暴力を用いる行為。
  - b 偽計又は威力を用いて業務を妨害し、又は信用を毀損する行為。
- ③ 風俗営業等を運営している者。
- 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競争入札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者。
- ⑥ 住所又は主たる事業所所在地の都道府県税、市区町村税又は消費税及び地方消費税の滞納がある者。

(3) 共同事業体が申込者となる場合には、その全ての構成事業者が前項(1)及び(2)の条件を満たしていかなければならない。

(4) その他留意事項

- ① 上記6(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 売払い物件の第三者への所有権移転について、契約締結日から5年間は、本市の書面による承諾を得た場合を除き原則不可とする。ただし、土地利用条件に反せずに分譲マン

ションの販売を開始し、又は開始することが確実であると本市が認めた場合はこの限りでない。

- ④ 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。
- ⑤ 共同企業体が入札に参加する場合は、代表構成員を定め、代表構成員が他の構成員を代表して市との契約・協議等の窓口となって手続きを行うものとする。

なお、共同企業体での申込みは、以下の点に留意すること。

1. 代表構成員が、全体を代表して手続を行うこと。
2. 各構成員は、本件土地の開発に関して明確な役割分担を有すること。
3. 共同企業体の構成員は、契約に係る債務の履行について連帯して責任を負うものとする。
4. 構成員の変更は、市が認めた場合を除き、行うことができない。
5. 契約及び所有権移転登記は、代表構成員の名義で行うものとする。

## 7 入札及び開札

### (1) 入札日時等

#### ① 入札書提出期間

令和8年2月12日（木）から令和8年2月24日（火）17:00まで（必着）

※ 必ず郵送により提出すること。

#### ② 入札書提出先

〒666-8501 川西市中央町12番1号  
川西市都市政策部資産活用課（川西市役所5階4番窓口）

#### 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6）※落札とならなかつ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）

#### ④ 開札の実施日時・会場

令和8年2月27日（金）10:00

川西市役所5階502会議室

- 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せる必要があるため、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。

#### ⑤ 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7）※代理人が立会する場合
- c 代理人が立会する場合、代理人の本人確認ができるもの（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）

## (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8年2月17日（火）午後5時までに、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、納入通知書は参加申込時に窓口で手渡すこととする。

入金後、入金確認のため、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）」を川西市都市政策部資産活用課（FAX：072-740-1317）へFAX送信すること。

入札保証金は、落札者が決定した後に、落札者以外の者に還付することとし、入札保証金には利息を付しないこととする。

また、入札保証金は、契約保証金又は売買代金に充当する。

## (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 入札書の金額及び氏名が確認し難いもの。
- 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 所定の入札書によらない入札。
- ⑪ 入札保証金が入札金額の5%未満の額の入札。
- ⑫ 入札参加申込書の申込者印と異なる印鑑を押した入札。
- ⑬ 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。
- ⑭ 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。
- ⑮ 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。
- ⑯ 入札金額を訂正した入札。
- ⑰ 入札にあたり不正行為があった者の入札。
- ⑱ 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。
- ⑲ 入札に関して担当職員の指示に従わなかった者の入札。
- ⑳ 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者以上あるときは、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 開札の立会は1応募者2人までとすること。

- 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) 次点者の取扱い

- 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り扱う。
- ② 次点となるべき入札をした者が2者以上ある場合は、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。
- ④ 本市と落札者が契約を締結した時点で、次点者の地位は消滅する。

#### (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おそれがあると認めた場合は、既に通知した事項を変更し、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) 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9）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。

#### (8) 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、最初の数字の前に円マークを付け、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 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。

#### (6) 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、落札者が決定後速やかに土地売買契約書により締結する。

## (7) 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き渡すこととし、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（登録免許税等）は落札者の負担とする。

## (8) その他の注意事項

- ① 物件の引渡しは現状有姿で行う。
- ② 本募集要項5ページの売却条件と、15-16ページの物件調書に、遵守すべき項目を記載しているため確認すること。不明な点は、事前に川西市都市政策部資産活用課に確認すること。
- ③ 売買契約には買戻特約を付記し、本募集要項及び売買契約書の内容に違反した場合に、本市は売買物件を買い戻すことができる。
- 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ず、本市は落札者に対し契約不適合責任を負わない。
- 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 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、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落札者の負担とする。
- ⑧ 土地利用にあたり、道路後退等その他関係法令の規定又は行政指導等により、利用可能面積が減少する場合であっても、売買代金の変更又は減額請求をすることはできない。
- ⑨ 売買契約締結後、分筆又は合筆が必要となる場合に、これに係る測量及び登記手続、書類作成等に要する費用は、全て落札者の負担とする。
- ⑩ 対象地は、本市で土壤汚染の自主調査を行っている。調査報告書の配付を希望する事業者は、本募集要項3ページに記載のとおり、川西市都市政策部資産活用課まで電子メールで依頼すること。
- ⑪ 建築工事にあたり、事業計画等について地域への説明会を開催することとし、日時や開催場所等については事前に市に報告すること。また、説明会実施後には市に結果報告を行うこと。
- ⑫ 土地の引渡し以降であっても、解体工事期間及び建設工事期間中、本市職員又は本市が認めた者が本件敷地に立ち入り、調査し、報告を求めることがある。
- ⑬ 近隣住民や工事関係者の安全を確保し、騒音、振動、臭気、光害、電波障害、粉じん等の発生及び交通渋滞、その他の環境保全に十分配慮すること。
- ⑭ 本物件は、落札者が必要に応じて地元自治会と協議を行いながら事業を進めていくことを売却条件としている。当該協議は落札者と地元自治会で行うものとし、市は原則として協議に関与しないものとする。
- ⑮ 近隣住民との調整や関係機関との調整を十分に行い、工事の円滑な進行のため、安全

監視員等を配置するなど安全を確保すること。

- ⑯ 工事や工程等の工夫により、工期の順守と短縮を図るとともに、適時近隣住民へ作業時間等の周知を図ること。
- ⑰ 施設建設に起因する騒音、振動、電波障害、日影等、周辺地域への影響については、事業者が適切に対応すること。苦情等があった場合には事業者が責任をもって誠実に対応すること。
- ⑱ 土曜・日曜・祝日・早朝・夜間の工事は行わないこと。
- ⑲ その他、募集要項に記載のない事項で疑義があるときは、本市との協議に応じること。

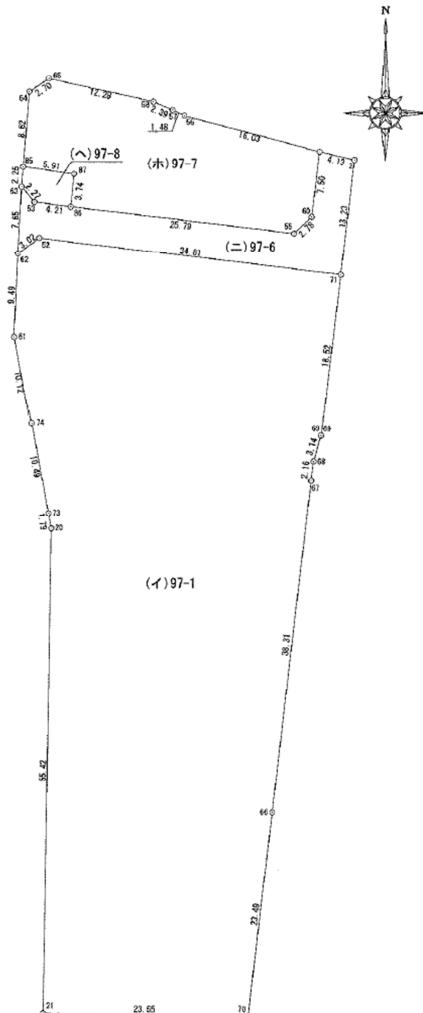
## 8 問合せ先

〒666-8501 川西市中央町12番1号  
川西市都市政策部資産活用課（川西市役所5階4番窓口）  
TEL：072-740-1403（直通）／FAX：072-740-1317  
E-mail:kawa0208@city.kawanishi.lg.jp

## 9 求積図・位置図・物件調書・土地売買契約書（案）

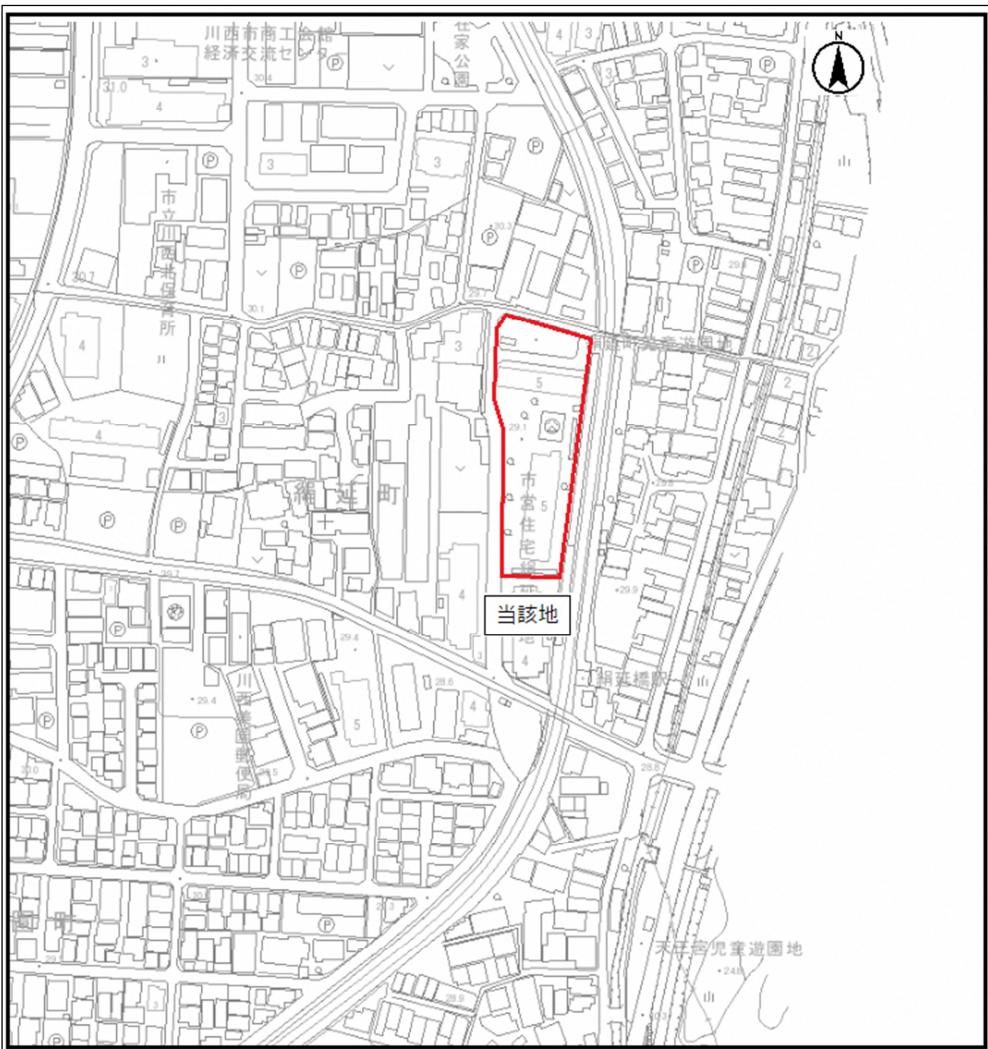
（川西市絹延町 97 番 1、97 番 6、97 番 7、97 番 8）

### （1）求積図



座標求積表						
地番	N O	標識	X	Y	辺長	測線
(イ) 97-1	52 ( 金鳳紙 )		-128636.151	99637.535	3.02	62 - 52
	62 ( 金鳳紙 )		-128637.955	99635.108	9.49	61 - 62
	61 ( 金鳳紙 )		-128647.437	99634.705	10.12	74 - 61
	74 ( 金鳳紙 )		-128657.387	99636.600	10.49	73 - 74
	73 ( 金鳳紙 )		-128687.695	99638.594	1.79	20 - 73
	20 ( 計設市ノ印 )		-128669.457	99638.897	55.42	21 - 20
	21 ( 計設市ノ印 )		-128724.873	99638.209	23.55	70 - 21
	70 ( 金鳳紙 )		-128725.265	99681.758	23.49	68 - 70
	66 ( 金鳳紙 )		-128701.922	99664.444	38.31	67 - 66
	67 ( 金鳳紙 )		-128663.859	99668.831	2.16	68 - 67
	68 ( 金鳳紙 )		-128661.708	99669.081	3.14	69 - 68
	69 ( 金鳳紙 )		-128658.876	99669.933	18.52	71 - 69
	71 ( 金鳳紙 )		-128640.280	99672.108	34.81	52 - 71
倍面積			5076.510012 m <sup>2</sup>			
面 積			2538.255000 m <sup>2</sup>			
					2538.25 m <sup>2</sup>	
地番	N O	標識	X	Y	辺長	測線
(二) 97-6	2 ( 計設市ノ印 )		-128627.140	99673.661	4.13	59 - 2
	59 ( 金鳳紙 )		-128626.206	99669.633	7.50	60 - 59
	60 ( 金鳳紙 )		-128633.680	99668.772	2.78	55 - 60
	55 ( 金鳳紙 )		-128635.596	99666.772	25.79	86 - 55
	86 ( 金鳳紙 )		-128632.553	99641.155	4.21	53 - 86
	53 ( 金鳳紙 )		-128632.056	99636.967	2.27	63 - 53
	63 ( 計設金属紙 )		-128630.312	99635.504	7.65	62 - 63
	62 ( 金鳳紙 )		-128637.955	99635.108	3.02	52 - 62
	52 ( 金鳳紙 )		-128636.151	99637.535	34.81	71 - 52
	71 ( 金鳳紙 )		-128640.280	99672.108	13.23	2 - 71
倍面積			387.439630 m <sup>2</sup>			
面 積			193.7198150 m <sup>2</sup>			
					193.71 m <sup>2</sup>	
地番	N O	標識	X	Y	辺長	測線
(ホ) 97-7	59 ( 金鳳紙 )		-128626.206	99669.633	16.03	56 - 59
	56 ( 金鳳紙 )		-128622.148	99664.122	1.48	57 - 56
	57 ( 計設市ノ印 )		-128621.528	99662.768	2.39	58 - 57
	58 ( 計設市ノ印 )		-128620.563	99660.580	12.28	65 - 58
	65 ( 計設金属紙 )		-128617.937	99638.578	2.70	64 - 65
	64 ( 計設金属紙 )		-128619.461	99636.341	8.62	85 - 64
	85 ( 金鳳紙 )		-128628.063	99635.677	5.91	87 - 85
	87 ( アリカガキ )		-128628.823	99641.541	3.74	86 - 87
	86 ( 金鳳紙 )		-128632.553	99641.155	25.79	55 - 86
	55 ( 金鳳紙 )		-128635.596	99665.772	2.78	60 - 55
	60 ( 金鳳紙 )		-128633.660	99668.772	7.50	59 - 60
倍面積			767.229139 m <sup>2</sup>			
面 積			383.614595 m <sup>2</sup>			
					383.61 m <sup>2</sup>	
地番	N O	標識	X	Y	辺長	測線
(ア) 97-8	87 ( マツタケ )		-128628.833	99641.541	5.91	85 - 87
	85 ( 金鳳紙 )		-128628.063	99635.677	2.25	63 - 85
	83 ( 計設金属紙 )		-128630.312	99635.504	2.27	53 - 63
	53 ( 金鳳紙 )		-128632.056	99636.967	4.21	86 - 53
	86 ( 金鳳紙 )		-128632.553	99641.155	3.74	87 - 86
倍面積			41.784853 m <sup>2</sup>			
面 積			20.8924265 m <sup>2</sup>			
					20.89 m <sup>2</sup>	

## (2) 位置図



## 物 件 調 書

物件番号	7-2		
所在地	川西市絹延町 97-1 外 3 筆		
最低売却価格	265, 300, 000 円		
地目	宅地		
現況	雑種地	土地の状況	更地
地積	登記簿 3136. 46 m <sup>2</sup>	実測 3136. 46 m <sup>2</sup>	
既存の自治会倉庫寸法	(縦) 約 260cm×(横) 約 260cm×(高さ) 約 240cm		
接面道路の状況	西側【種別】市道(1615号)(建築基準法第42条1項1号) 【幅員】約4.14~8.6m 北側【種別】市道(2203号)(建築基準法第42条2項) 【幅員】約2.12~5.33m		
用途地域	第二種住居地域	地区計画	無
土砂災害区域	無	埋蔵文化財包蔵地	無
ハザードマップ	洪水	有(0.5m~3.0m未満)	内水
指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%
上水道	市営水道	下水道	公共下水
電気	関西電力	ガス	都市ガス
土壤汚染	調査報告書は、希望する事業者に別途配付予定		
校区	市立川西北小学校(南東へ約600m) 市立川西中学校(西へ約1,000m)		
公共施設等	キセラ川西プラザ 川西美園郵便局	北西へ約370m 南西へ約120m	
交通機関	能勢電鉄「絹延橋」駅	南東へ約50m	
その他 特記事項	①官民境界を遵守すること。 ②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。 ③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、事前に建築指導課と協議を行うこと。 ④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。 ⑤「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。 ⑥既設擁壁がある場合は、そ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。 ⑦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。 ⑧消防水利及び消防活動用空地の設置について事前に警防課と協議すること。 ⑨既存の防火水槽の維持、撤去については警防課と協議すること。 ⑩給水計画(引込口径、給水方式等)については事前に水道課と協議すること。		

- ⑪上水道の配管状況を台帳閲覧して確認すること。
- ⑫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、都市政策課（都市計画担当）に確認すること。
- ⑬屋外広告物を掲出する場合は、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、都市政策課（都市計画担当）に確認すること。
- ⑭駐車場法に基づく届出が必要となる可能性があるため、都市政策課（都市計画担当）に確認すること。
- ⑮下水道の配管状況を台帳閲覧して確認すること。
- ⑯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・承認後着手すること。
- ⑰既存公共污水栓を利用しない場合は、本管付近で閉塞すること。その際も上記⑯の条件を遵守すること。
- ⑱汚水排水計画において、公共污水栓及び取付管、本管の整備が必要となった場合は、自費で行うこと。

# 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す。乙は、これを買い受け、この土地において、別添売却条件記載のとおり分譲マンション（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第1項の区分所有権の目的となる建物であって、同条第2項の区分所有者が同条第3項の専有部分を専ら居住の用に供するものをいう。以下同じ。）を建設することを目的として本売買契約を締結する。

2 乙は、この土地を当該目的以外の用途に供してはならない。

## （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 (m <sup>2</sup> )	実測地積 (m <sup>2</sup> )
川西市絹延町	97番1	宅地	2538.25	2538.25
川西市絹延町	97番6	宅地	193.71	193.71
川西市絹延町	97番7	宅地	383.61	383.61
川西市絹延町	97番8	宅地	20.89	20.89

## （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前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28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 甲及び乙は、甲が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戻特約の登記手続を行うものとする。

#### (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ときに乙に移転する。

#### (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、この土地を乙に引き渡すものとする。

#### (危険負担)

第10条 乙は、契約締結のときからこの土地の引渡しのときまでにおいて、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、本契約を締結した後において、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。

#### (転売の禁止・用途の規制)

第12条 乙は、この契約を締結してから5年間は、この土地の所有権を甲の書面による承諾なく第三者に譲渡してはならない。ただし、この土地に建築した分譲マンションを、同マンションに居住する目的を有する者に売却する場合はこの限りでない。

2 乙は、この土地及びこの土地上の建築物の全部又は一部を次に掲げる用途に供してはならない。

(1) 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、同条第13項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する用途。

(2) 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条第1号に規定する暴力団、同

条第2号に規定する暴力団員及び同条第3号に規定する暴力団密接関係者その他反社会的団体の事務所その他これに類する用途。

- 3 乙は、この土地を所有するにあたり、別添の「物件調書」「売却条件」に記載されている全ての事項を遵守しなければならない。
- 4 乙は、この土地を第1項の第三者に譲渡し、又はこの土地上の分譲マンションについて居住目的を有する者に売却する場合、権利を取得する者に対して、前2項と同じ条件を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、前条各項の規定に違反したときは、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条各項の規定に違反した場合には、契約締結の日から5年間、この土地を買い戻すことができる。
- 2 前項の規定にかかわらず、甲は、前項の買戻期間中に乙が第12条各項の規定に違反する状態を解消した場合においては、当該違反を理由としては前項の買戻しの権利を行使しないものとする。

#### (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年とする買戻特約並びに第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、買戻しの特約を解除したときは、乙の請求により買戻特約登記の抹消登記を行うものとする。
  - 3 前項の買戻特約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。

#### (着工期限)

第19条 乙は、契約締結の日から2年以内に、分譲マンションの建築工事に着手しなければならない。

2 乙が正当な理由なく前項の義務を履行しないときは、甲は契約を解除することができる。

#### (売却条件の履行)

第20条 乙は、分譲マンションの建築及び運営その他この土地の利用に関し、別添に定める売却条件（住戸専有面積、集会所設置、公園整備、管理委託方式その他市が定める条件）を誠実に履行しなければならない。

2 乙が前項の義務に違反したと認められる場合、甲は本契約を解除し、本物件の全部又は一部の買戻しその他必要な措置を行うことができる。

#### (履行状況の報告)

第21条 甲は、乙に対し、設計段階及び分譲マンションの工事の着手前に、条件履行状況の報告及び図書の提出を求めるものとする。

#### (共同企業体の代表構成員)

第22条 乙が共同企業体である場合は、共同企業体を構成する者のうち、代表構成員を定め、本契約の相手方となるものとする。

#### (連帯責任)

第23条 共同企業体を構成する各構成員は、本契約に基づく債務の履行について連帯して責任を負うものとする。

2 甲は、代表構成員に対して通知又は請求を行うことにより、他の構成員に対しても効力を生ずるものとする。

#### (構成員の変更の禁止)

第24条 乙は、共同企業体の構成員を変更し、又は新たに追加してはならない。ただし、共同事業体の構成員がこの土地上の分譲マンションの建築その他この契約の目的となる事業の遂行を専らの目的とする会社その他の法人を設立し、当該法人を代表構成員とする場合はこの限りでない。

2 乙を構成する共同事業体の構成員について、やむを得ない事由により変更又は追加を行う場合は、甲の書面による承諾を受けなければならない。

#### (解散又は脱退)

第25条 乙が共同企業体である場合において、当該共同企業体が解散したとき又は構成員の全部若しくは一部が脱退したときは、甲は本契約を解除することができる。ただし、甲の書面によ

る承諾を得たときは、乙の共同事業体を構成する残りの事業者らが本契約を承継することができる。

#### (権利義務の譲渡禁止)

第26条 乙は、甲の承諾を得ないで、本契約に基づく権利又は義務の全部又は一部を、第三者（乙が共同事業体である場合にあっては、共同事業体の一部の構成員を含む。）に譲渡してはならない。

#### (乙の原状回復義務)

第27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28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29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27条第2項又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30条 この契約の締結及び履行等に関する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31条 この契約に関する訴え（非訟、調停等の一切の裁判手続を含む。）の第一審の管轄は、川西市を管轄区域とする地方裁判所に専属する。

#### (疑義の決定)

第32条 この契約に定めのない事項については、この契約の入札に係る募集要項及び物件調書（以下この条において「募集要項等」という。）に記載する内容によりこれを決する。

- 2 前項の規定により解決できない事項及びこの契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

3 募集要項等の記載がこの契約の定めに適合しないときは、この契約の定めを優先する。

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