

商工労働観光部府有財産売払条件付一般競争入札に関する質疑書の回答

令和元年11月8日
商工労働観光部産業労働総務課

物件名		令和元年10月15日公告 商工労働観光部府有財産売払条件付一般競争入札	
		[質 問 事 項]	[回 答]
No	(事項)	(事項の説明)	
1	入札条件となっている土地を産業振興に資する目的の使用に供するということの定義について	本計画地で共同住宅を計画予定ですが、下層階(例、1階)に店舗やその他の用途を入れなければならないのでしょうか？ もし必要であればその割合は決められていますか？ また、下層階に店舗を入れた上での上層階の共同住宅の分譲は可能でしょうか？ 10年間は分譲販売は一切出来ないのでしょうか？	京都府中小企業会館(昭和49年9月～令和元年3月)は、45年間の長きにわたり、中小企業団体及び中小企業支援機関がテナントとして入居するとともに、貸会議室において中小企業向けセミナーが開催されるなど、産業振興拠点としての機能を担ってきました。産業振興目的の府有財産を売却するにあたり、これまでの会館が担ってきた機能を可能な限り新たな建物にも引き継いでいただき、今後とも京都産業の振興に資する利用をしていただきたいとの思いをもって、入札条件に「産業振興に資する目的」を挙げております。 したがって、「産業振興に資する目的」とは、その建物の主たる部分(建物の延床面積の1/2以上)を、業務用途(大規模小売店舗立地法に基づく大規模小売店舗に該当する商業施設を除く)として活用することを想定しております。 例えば、 ・企業や大学の研究開発拠点(「京都府雇用の安定・創出と地域経済の活性化を図るための企業立地促進に関する条例」に規定するものづくり産業等) ・京都市内に新たに進出したい企業、あるいは京都市内で業務拡大したい企業向けのオフィス ・起業希望者や留学生、研究者が交流するコワーキング施設や貸会議室 ・商業施設(大規模小売店舗立地法に基づく大規模小売店舗は除く) といった用途であることを考えております。 共同住宅は居住用途のため、産業振興に資する目的とは想定しておりません。 また、入札要項第21の3及び売買契約書第11条のとおり、指定期間満了の日まで本府の承認を得ないで所有権を移転することは認められておりません。
2	「入札要綱」P25 第2の2	「売買物件に資する土地を産業振興に資する目的に供すること」とありますが本件で新たに建築を計画する場合、この産業振興に資する部分の計画建物の延床面積に対する割合や場所、階層等の条件はありますか。	
3	「入札要綱」P25 第2の2	「産業振興に資する目的」とは、具体的にどのようなものを想定されていますでしょうか。また、下記用途は当てはまると考えてよろしいでしょうか。 ・コンビニ等小売店舗 ・ドラッグストア ・医療モール等の生活利便施設	

[質 問 事 項]			[回 答]
No	(事項)	(事項の説明)	
4	「売買契約書(案)」P33 第13条及び第14条 買戻特約に関して	契約締結の日から指定期間終了の日まで、買戻権及び特約事項を登記することに同意するとありますが、提案内容が履行確認できるタイミング(例えば計画建物の上棟、建築確認済証取得、入札時提案した内容の履行が確認できる契約書(テナントであれば賃貸借予約契約締結等)の出店が確定したタイミング)で買戻特約登記の抹消は可能でしょうか。	入札要項第21の3及び売買契約書第11条のとおり、指定期間満了の日まで本府の承認を得ないで所有権を移転することは認めておりません。
5	筆界確認書類の有無について	筆界確定は行っているとありますが、官民の筆界確認書類は有りますか？ 筆界確認書類が有る場合、開示していただけますか？	令和元年7月に地積更正登記を行っております。 筆界確認書類はあります。 なお、本府が所有している資料については、落札決定後、落札者様に開示させていただきます。
6	越境について	隣地への越境および隣地からの越境は有りますか？ 越境が有る場合、越境についての覚書などは取り交わしていますか？ また取り交わしている場合、開示していただけますか？	南側及び東側については、双方立会いの下、境界確定を行っており地上については越境はありません。 西側については市道と面しており、越境はありません。 北側については市道と面しており、当方の構造物が越境している箇所がありますので、京都市道路明示課に確認してください。
7	「物件調書」P44 備考11	近隣との取り決め及び覚書等はございますでしょうか。	ありません。
8	「物件調書」P45 備考1 境界に関して	「本物件の境界は確定されています。」とありますが、隣地との境界明示等の確定資料は取得されているのでしょうか。また、隣地や当該地からの越境があった場合は、越境を解消する旨の覚書等は取得されているのでしょうか。	筆界確定書類はあります。越境については覚書等を取り交わしておりません。
9	「物件調書」P44 備考8 ブロック塀に関して	「当該建物の敷地境界の内側に南側高さ約3m、東側高さ約2.5mのブロック塀が設置されております」とありますが、撤去に際して隣地との協議は必要でしょうか。	ブロック塀の撤去については、塀の直ぐ隣は隣地となっておりますので、撤去工事施工の際の事前説明は一般的にされるものと認識しております。
10	電気料金について	地下ポンプを動かすための電気料金は月額どの程度支払っていますか？	電気代の直近の支払額は、7月分152,087円、8月分148,398円、9月分105,770円
11	「物件調書」P45 備考7 地下ポンプに関して	「令和2年6月30日より前に解約する場合、これまでの電気代が2割増しになり」とありますが、現在関西電力に支払っている電気代を教えてくださいませんか。	電気代の直近の支払額は、7月分152,087円、8月分148,398円、9月分105,770円

[質 問 事 項]			[回 答]
No	(事項)	(事項の説明)	
12	地下水層の排水について	地下水を下水に排出するための契約とはどのようなものですか？ 又、費用は必要ですか？	地下水を下水に排出する際に必要となる契約は京都市上下水道局との契約です。なお、紙での契約書はなく、電話等で連絡いただき申し込むのみとなっております。 費用については、上水同様下水排出用のメーターが設置されており、それを基に算出されております。上水、下水纏めての請求となっております。直近では2ヶ月分(6/28～9/4)で179,088円を支払っております。
13	「物件調書」P45 備考7 地下ポンプに関して	南側の水槽について、設備図面には「湧水ピット」「水中ポンプ」の記載があることから、設計段階から水の流入及びその流量が想定されていたと思われますが、その処理に対する検討資料等を開示いただけないでしょうか。 また、北西側の水槽について、設備図面記載の「厨房用排水ピット」を転用したものと思われますが、この水槽においても転用した際の検討資料等を開示いただけないでしょうか。 地下水脈からの流入などの可能性を踏まえると、水の流入に対して近隣や行政との取り決め等はなかったのでしょうか。	資料はありません。
14	「物件調書」P45 備考7 地下ポンプに関して	北西・南側の水槽に水が流入しているとの記載内容ですが、その他のピット部分は地下水の浸透等を含め水の流入が見受けられないとの認識でよろしいでしょうか。	建設以降、ポンプを設置している2箇所以外に水の流入は確認しておりません。
15	「物件調書」P44 備考1.2 上下水道の既得権について	本敷地において、給水装置設置に係る分担金及び負担金算出に関して、既得権はありますか。また、既得権を新たな建物に相殺することは可能でしょうか。	当該施設については、75mm口径の給水装置が設置されております。 本入札においては現状有姿のまま引き継ぐこととしており、そのまま使用するか新たに設備を設置するか等で状況が違うため、京都市の上下水道局に御確認ください。
16	PCB安定器を使用した照明器について	調査の結果、PCB安定器(コンデンサ)が確認された場合、その処理費用の負担はどちらですか？	落札後発生する費用は、全て落札者様の負担となります。
17	登録免許税及び不動産取得税について	登録免許税及び不動産取得税はいくらでしょうか？	登録免許税及び不動産取得税については、本府は課税されず評価額を把握しておりませんので、直接、京都地方法務局及び京都府京都西府税事務所にお問い合わせください。 ただし、登録免許税については、京都地方法務局等に確認し入札日に御案内させていただきます。

[質 問 事 項]			[回 答]
No	(事項)	(事項の説明)	
18	従前の建物について	現在の建物以前は何があったのでしょうか？ 建物があつた場合、従前の建物の杭や基礎などの地中障害物は全て撤去されているのでしょうか？	京都府中小企業会館の前に京都府立京都専修職業訓練校が建つておりました。地中の障害物の有無については確認しておりません。
19	「物件調書」P44 備考7 残置物に関して	「立体駐車場部分の北側中央と南側中央に基礎部分が残置されている」とありますが、残置物の構造・位置・深さ等がわかる図面や取り壊す以前の立体駐車場の写真、またメーカー品の場合、型番・品番等の把握されている情報・資料を開示いただけますでしょうか。	立体駐車場については、当時に管理運営を行っていた団体が設置したものであり、当方に図面等一切資料はありません。
20	「物件調書」P45 備考5 アスベストに関して	「アスベスト調査は平成17年8月に京都府が実施しており」とありますが、調査結果資料を開示いただけますでしょうか。また、保証協会範囲のアスベストの有無はどのように対応したらよろしいでしょうか。	京都府部分のアスベスト調査に係る資料については、縦覧いたしますので、必要であれば京都府庁2号館3階の産業労働総務課までお越しく下さい。 京都信用保証協会部分のアスベストについては、調査等を行っておりません。
21	代理人による入札に関して	法人として入札を行う場合、11月29日の入札の日に参加する同法人の職員に代表者からの委任は必要でしょうか。また、落札者となった場合の契約を支店長等の役職者で行う場合、委任状は別途必要なのでしょうか。	入札参加において、代表者様と違う方が出席し入札行為を行う場合は委任状が必要です。また、落札決定後、売買契約を締結する上で、契約者が本社でなくても委任状は必要ございません。
22	既存建物の建築確認申請について	既存建物は当敷地において一体の建築確認申請がなされているのでしょうか。 また、その申請内容を確認できる建築計画概要書等の資料を開示いただけますでしょうか。	建築確認申請について、本府は官公庁のため計画通知書(建築物)を提出しております。建築計画概要書は作成しておりません。 なお、計画通知書(建築物)については、縦覧いたしますので、必要であれば京都府庁2号館3階の産業労働総務課までお越しく下さい。