

建物等解体条件付き 市有地公売

(一般競争入札)

実施要領

[令和5年3月]

宇都宮市

理財部管財課 財産グループ

〒320-8540 宇都宮市旭1丁目1番5号

電話：028-632-2148

FAX：028-632-7196

E-mail：u0401@city.utsunomiya.tochigi.jp

市HP：https://www.city.utsunomiya.tochigi.jp

目次

I 「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
II 実施要領	
1 入札の概要	2
2 売却物件	3
3 売却条件	4
4 予定価格等	5
5 参加資格	5
6 申込手順	6
7 入札	8
8 契約の締結	10
9 議会の議決	10
10 契約保証金の取扱い	10
11 売買代金の支払方法と納期限	10
12 建物等解体撤去負担金の支払方法と支払時期	11
13 事業計画書の提出	11
14 売買物件の所有権移転及び費用負担	11
15 売買物件の買戻し（買戻特約）	11
16 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	12
17 その他	14
18 図面等（別紙）	
19 関係法令	
III 契約書	
1 建物等解体条件付き市有財産売買仮契約書（案）	
IV 様式集	
1 質問書	
2 入札参加申請書	
3 委任状	
4 誓約書	
5 住宅地開発実績（工事経歴）	
6 辞退届	
7 委任状	
8 入札書	
9 入札保証金返還請求書兼口座振込依頼書	

I 「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

現地説明会（事前申込）	
申込期間：令和5年4月3日（月）～4月14日（金）	詳細：6頁
現地説明会	
実施期間：令和5年4月17日（月）～4月28日（金）	詳細：6頁
質問受付・回答	
受付期間：令和5年4月3日（月）～4月28日（金）	詳細：6頁
回 答：原則3日以内に回答	
入札参加申込	
申込期間：令和5年5月1日（月）～5月26日（金）	詳細：7頁
申込場所：宇都宮市役所 本庁舎5階 理財部管財課 （住所）宇都宮市旭1丁目1-5	
入札参加資格確認通知	
送付日：令和5年6月2日（金）予定	詳細：7頁
入札保証金の納付	
納付期間：令和5年6月2日（金）～6月20日（火）	詳細：8頁
納付方法：入札保証金5,200,000円を宇都宮市指定金融機関で納付してください。	
入札・開札	
入札日：令和5年6月21日（水）	詳細：8頁
受付時間：午前9時～9時半	
入札時間：午前10時～	
開札時間：入札締切り後、即時開札	
会場：宇都宮市役所内（後日連絡）	
契約の締結（議会の議決を得るまでは仮契約）	
	詳細：10頁
議会の議決（本契約へ移行）	
	詳細：10頁
物件の引渡し	
	詳細：11頁
買受人による建物等の解体・撤去	
	詳細：12頁～13頁
買受人による住宅地開発	

II 実施要領

1 入札の概要

(1) 建物等解体条件付き一般競争入札

旧河内地域自治センター跡地を、宅地分譲に関する知識、実績等を有している民間事業者に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、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

宇都宮市立地適正化計画に基づく居住誘導区域や地域住民の要望等を踏まえ、住宅地開発（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おりますが、当該地を含めた周辺は、土地区画整理事業済であるため、開発区域内の新たな公園の設置は要しません。

(3) 予定価格（公表）

ア 予定価格以上で最高額で入札した者と契約します。

イ 土地売却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ます。

ウ 本市では、土地の更地評価額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」になり、主な内容は次のとおりとなります。

仮契約	有	
議会の議決要件	有	
本契約	議会の議決後、本契約へ移行	
落札額	ゼロ又はマイナス	1円以上
売買代金	無	本契約時に一括納付
入札保証金	5,200,000円	
契約保証金	10,400,000円 (入札保証金を充当し上記金額とする)	
所有権移転の時期	本契約時以降	売買代金完納の時
建物解体着手の時期	所有権移転時以降	
建物解体期限	本契約締結日から令和7年3月31日まで	
負担金（建物等解体撤去費用不足分）	解体撤去完了後、支払い (落札額がマイナスの場合のみ)	無
違約金	10,400,000円	
買戻特約	有（本契約締結日から5年間）	
引渡しの時期	本契約時以降	売買代金完納の時

2 売却物件

(1) 土地の区画及び所在地番等（図面等：別紙1）

No.	物件所在	地番	地目	地積
1	宇都宮市白沢町字中道	500番1	宅地	5,800.47 m ²
2	宇都宮市白沢町字中道	499番5	宅地	513.62 m ²
計				6,314.09 m ²

- ア 本物件は、旧河内地域自治センター跡地です。
- イ 旧河内地域自治センター施設（建物、工作物、埋設物等）が存置されています。
- ウ No.1及び2の2区画を一括して売却します（各区画の個別での売却は行いません）。
- エ 現状有姿での引渡しとなります。
- オ 本物件東側には、街区公園（白沢中道公園：1,080 m²）が隣接しています。
- カ 本物件北西側の市道20607号線は、都市計画道路に位置付けられており、道路の拡幅予定があることから、表示した地積は拡幅予定面積（53.46 m²）を減じています。

(2) 用途地域等

- ア 区域区分 市街化区域
- イ 用途地域 第2種住居地域
- ウ 建ぺい率 60%
- エ 容積率 200%

(3) 建物等（図面等：別紙2）

次の施設（建物及び工作物、地下埋設物等、（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	構造	階層	延床面積	
1	旧河内地域自治センター	庁舎本館	昭和42年3月	鉄筋コンクリート造 陸屋根	地下1階, 地上3階	1,351 m ²
		庁舎別館	昭和53年12月	鉄筋コンクリート造 陸屋根	地上4階	1,307 m ²
		庁舎西館ほか	平成3年5月ほか	軽量鉄骨造スレート 葺ほか	地上2階ほか	477 m ²
2	旧河内土地改良区事務所	事務所棟	平成5年8月	軽量鉄骨造スレート 葺	地上2階	188 m ²
		倉庫	昭和54年3月	コンクリートブロック造	平屋	11 m ²
計					3,334 m ²	

(4) 敷地境界（図面等：別紙4）

本物件2区画の周辺市道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りません。

(6) 土壌汚染

土地履歴調査及び土壌汚染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) 越境物（図面等：別紙 3）

本物件の敷地に存置されている建物等のうち、隣接公園（白沢中道公園）及び道路拡幅予定地へ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。

(8) 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。

3 売却条件

(1) 用途の指定

売却後の物件の用途については、「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、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 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の用途
- 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 号）第 5 条に規定する観察処分を受けた団体の用途

(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という条件付きでの売却を行うもので、現状有姿のまま引き渡します。

(4) 指定期日

ア 建物等解体撤去の完了期日

令和 7 年 3 月 31 日までに解体及び撤去を行ってください。

イ 指定用途（宅地分譲）へ供する期日

令和 8 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（宅地分譲）に供してください。

(5) 指定期間

本物件は、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（宅地分譲）に供してから、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。

4 予定価格等

(1) 予定価格

- ① 土地売却価格（非課税）
103,100,000円
- ② 建物等解体撤去費用（税込）
128,315,000円
- ③ 予定価格（①－②）
▲25,215,000円

(2) 入札額における最低額及び限度額

次の要件を全て満たす必要があり、一つでも満たない場合、入札は無効とします。

- ア 土地売却価格は、表示額（103,100,000円）を最低額とし最低額を超える額で見積ること。
- イ 建物等解体撤去費用は、表示額（128,315,000円）を限度額とし限度額を超えない額で見積ること。

5 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宇都宮市暴力団排除条例(平成23年条例第37号)第2条第5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をでないこと。）。
- オ 国税、県税、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。
- キ 入札参加者申込により「入札参加資格確認通知書」を通知され入札参加資格を得た者であること。

6 申込手順

(1) 実施要領その他関係資料の配布

ア 配布期間

令和5年3月31日（金）から令和5年6月20日（火）まで

イ 配布方法

宇都宮市ホームページからダウンロードできます。

(2) 現地確認（現地説明会の開催）

宇都宮市職員立会いによる買受人の現地確認を必須とします。職員立会いによる現地確認をしない場合は、入札に参加することができません。

ア 開催日時 令和5年4月17日（月）から令和5年4月28日（金）
（土日祝日を除く）

イ 開催場所 現地：宇都宮市白沢町字中道500番1ほか（図面等：別紙1）
現地集合，現地解散のため，交通手段は各自で確保してください。

ウ 予約方法 電話にて予約してください。

予約先：宇都宮市役所 理財部管財課 財産グループ
電話番号：028-632-2148

エ 申込期間 令和5年4月3日（月）から令和5年4月14日（金）まで
（土日祝日を除く）

オ 受付時間 午前9時から午後5時まで（正午から午後1時を除く）

カ その他 現地確認への参加者は，原則3人までとします。
3人以上で参加される場合は，事前にご相談ください。

(3) 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4月3日（月）から令和5年4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。）の質問書に必要な事項を記入し，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：u0401@city.utsunomiya.tochigi.jp

FAX：028-632-7196

※ 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：宇都宮市役所 理財部管財課 財産グループ
電話番号：028-632-2148

(4) 質問書への回答

質問受付期間中に受けた質問については，原則3日以内（土日祝日を除く）に宇都宮市ホームページに掲載します。

(5) 参加申請書類の提出等

申請書類の提出は、次の事項に従い、現地確認を経た後に必ず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、電子メールの提出は不可とします。

ア 受付期間 令和5年5月1日（月）から令和5年5月26日（金）まで
（土日祝日を除く）

イ 受付時間 午前9時から午後5時（正午から午後1時を除く）

ウ 提出先 宇都宮市役所 本庁舎5階 理財部管財課

エ 提出書類

次の①から⑨までの書類を提出してください。なお、①、⑤、⑥、⑩については、様式集にある様式を使用し提出してください。

- ① 入札参加申請書
- ② 登記事項証明書（履歴事項全部証明書）
- ③ 宅地建物取引業法の規定する免許
- ④ 専任の宅地建物取引士設置証明
- ⑤ 住宅地開発実績
- ⑥ 暴力団等の排除に関する誓約書
- ⑦ 国税関係（納税証明書（その3の3））
- ⑧ 県税関係（納税証明書）
- ⑨ 市税関係（納税証明書）
- ⑩ 入札保証金返還請求書兼口座振込依頼書

オ 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、単位は計量法に定めるものとし、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 公文書公開の必要性から、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) 入札参加資格確認の通知

参加申請書類提出期限の翌日から起算して5日以内（土日祝日を除く）に申請があった企業あてに「入札参加資格確認通知書」（参加の可否について）を送付します。

入札参加有資格者は、「入札参加資格確認通知書」は入札会場に持参してください。

(7) 個人情報の取扱い

申請者から提出のあった参加申請書、その他申請書類に記載された個人情報については、本入札事務のみに使用します。

7 入札

(1) 入札及び開札【入札後、即時開札】

ア 日時 令和5年6月21日（水） 午前10時

イ 場所 宇都宮市役所内(入札参加資格確認通知書で詳細をお知らせいたします。)

ウ 提出書類等

- ① 入札書
- ② 委任状
- ③ 入札参加資格確認通知書（提示のみ）
- ④ 入札保証金納入通知書兼領収書（提示のみ）

※ ①～②について、様式集の様式を使用してください。

エ 提出方法 入札書は封かんして提出してください。

オ 注意事項 様式集以外の委任状及び入札書は無効とします。

① 入札金額

- ・入札金額は、「土地売却価格」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。
- ・記載する金額がマイナスとなる場合は「－」又は「▲」で表示してください。
- ・様式集にある入札書に積算の内訳を記載してください。

② その他

- ・開札は、上記時間を厳守して行います。
- ・入室の際、「入札参加資格確認通知書」の確認を行いますので必ず通知書を持参してください。また、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。

(2) 入札保証金の納付及び還付等

ア 入札保証金の納付

- ① 入札にあたっては、5,200,000円の入札保証金の納付が必要です。
- ② 「入札参加資格確認通知書」と一緒に、納付書を送付しますので、令和5年6月20日（火）午後3時までに宇都宮市指定金融機関若しくは宇都宮市指定代理金融機関、又は宇都宮市収入代理金融機関の窓口で納付してください。なお、今回の入札は、宇都宮市契約規則（平成17年規則第12号）第6条の規定には、該当しません。
- ③ 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書が返却されます。領収書は、入札の際の提出書類として必要となりますので、大切に保管してください。

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。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、宇都宮市契約規則（平成17年規則第12号）第7条第2項の規定により契約保証金の一部に充当します。

(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、信書便、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6月2日（金）から令和5年6月20日（火）
（土日祝日を除く）
- イ 受付時間 午前9時から午後5時まで（正午から午後1時を除く）
- ウ 提出先 宇都宮市役所 本庁舎5階 理財部管財課

(4) 無効の要件

宇都宮市契約規則（平成17年規則第12号）第15条に規定するもののほか、次に定める事項のいずれかに該当する場合は、入札を無効とします。

- ア 様式集以外の入札書を提出した入札
- イ 予定価格を下回る入札
- ウ 土地売却価格が、表示額（103,100,000円）を下回る入札
- エ 建物等解体撤去費用が、表示額（128,315,000円）を超える入札
- オ 入札金額と積算内訳の合計金額が相違する入札
- カ 入札金額に対する聞き取り調査において、正当な理由なく拒んだとき
- キ アからカまで定めるもののほか、実施要領に特に指定した事項に違反したとき

(5) 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。

(6) 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。

(7) 落札者の決定方法

予定価格より負の値が最も小さい金額を提示した者を落札者とします。なお、正の値の金額で入札があった場合は、正の値が最も大きい金額を提示した者を落札者とします。

(8) くじ

落札者となる同価格の入札者が二者以上あるときは、直ちに「くじ」によって落札者を決定します。この場合、同価格で見積した方は全て「くじ」を引くことになり辞退はできません。

(9) 入札結果の公表

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。なお、公表の概要は次のとおりです。

ア 公表時期

落札者が決定後、速やかに公表します。

イ 公表内容

落札者の名称及び入札金額、並びに落札者以外の名称及び入札金額を公表します。なお、落札者以外の名称は符号によるものとします。

8 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」になります。

落札者は、契約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。

9 議会の議決

市有財産売買契約は、土地の売払い面積が5,000平方メートル以上で、かつ、売払いの価格が6,000万円以上となるため、宇都宮市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7号）第3条の規定により、宇都宮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、宇都宮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、宇都宮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

10 契約保証金の取扱い

(1) 契約保証金額

10,400,000円とします。

なお、入札保証金を宇都宮市契約規則（平成17年規則第12号）第7条第2項の規定により契約保証金の一部に充当します。

(2) 契約保証金の納付方法及び納期限

宇都宮市が発行する納入通知書兼領収書により宇都宮市指定金融機関若しくは宇都宮市指定代理金融機関、又は宇都宮市収入代理金融機関の窓口で議会の議決日までに納付してください。

なお、納付額は、契約保証金10,400,000円から入札保証金5,200,000円を控除した金額となります。

11 売買代金の支払方法と納期限（詳細：参考1）

ア 土地売却価格から建物等解体撤去費用を差し引いた額を売買代金とします。

イ 買受人は、売買代金を宇都宮市が発行する納入通知書兼領収書により納付してください。

- ウ 契約保証金を売買代金の一部として充当しますので、売買代金から契約保証金を差し引いた納入通知書兼領収書を発行します。宇都宮市議会の議決後60日以内に納付してください。
- エ 納期限までに納付がなかった場合、契約保証金は宇都宮市に帰属します。
- オ 売買代金が契約保証金を超えない場合は、売買代金の納付はありません。
- カ 売買代金と契約保証金を差し引き、差額が発生した場合、差額分の契約保証金は還付しますが、利子は付しません。

12 建物等解体撤去費用負担金の支払方法と支払時期（詳細：参考1）

- ア 土地売却価格から建物等解体撤去費用を差し引き、市は、差額で不足する建物等解体撤去費用を負担金として買受人に支払います。
- イ 負担金の支払いは、市が解体撤去完了と認めたとき、買受人の請求により支払うものとします。
- ウ 建物等解体撤去の完了については、市と買受人両者立会いのもと現場確認を行います。
- エ 契約保証金は解体撤去完了後に還付しますが、利子は付しません。

13 事業計画書の提出

本契約移行までに次のとおり事業計画書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、宇都宮市条例等）を遵守してください。

- ① 土地利用計画書
- ② 事業スケジュール

14 売買物件の所有権移転及び費用負担

- (1) 本契約移行後、所有権の移転があったものとし、直ちに物件を現状有姿のまま引き渡します。
- (2) 売買代金の納付の必要がある場合は、売買代金納付後、所有権の移転があったものとします。
- (3) 土地の所有権移転登記は、本契約移行後又は売買代金完納後、宇都宮市が囑託登記を行います。なお、宇都宮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。）

15 売買物件の買戻し（買戻特約）（詳細：参考1）

- (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（宅地分譲）に供さなかったとき
 - ウ 指定用途に供してから1年が経過するまでの期間に、指定用途以外の用途に供したとき

- (2) 市が売買物件を買い戻すときは、売買代金若しくは土地売却価格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10,400,000円**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【3-5】のとおり指定期間を経過したと認めるときは、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。

16 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。

なお、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、「宇都宮市開発行為等審査基準」を参照してください。

(2) 近隣対応

近隣住民や自治会等への配慮、説明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9）

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9】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3）

隣接公園（白沢中道公園）及び北西側道路拡幅予定地へ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3月31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

市は、事前にアスベスト含有調査を実施しております。結果については【別紙10】でご確認ください。

(5) 住宅地開発

宅地分譲としてください。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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。

(10) 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。

17 その他

この実施要領に定めのない事項については、宇都宮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。

18 図面等

別紙	資料名
1	案内図
2	配置図（土地・建物）
3	越境物
4	道路境界・現況重ね図
5	地積測量図
6	公図
7	公図等転写連続図
8	全部事項証明書
9	河内地域自治センター工事設計図
10	アスベスト含有調査結果報告書

参考	資料名
1	売買代金・各保証金・違約金の取扱い（例）

19 関係法令

地方自治法施行令（抜粋）

（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。

一 当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者

二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

三 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第三十二条第一項各号に掲げる者

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、その者について三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。

一 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。

二 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。

三 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。

四 地方自治法第二百三十四条の二第一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。

- 五 正当な理由がなくて契約を履行しなかつたとき。
- 六 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。
- 七 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。

宇都宮市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（抜粋）

（議会の議決に付すべき財産の取得又は処分）

第3条 地方自治法第96条第1項第8号の規定により議会の議決に付さなければならない財産の取得又は処分は、次のとおりとする。

- (1) 土地を除く不動産又は動産の買入れ又は売払いの予定価格が1件6,000万円以上である場合
- (2) 土地について1件5,000平方メートル以上のもので、かつ、買入れ又は売払いの予定価格が6,000万円以上である場合
- (3) 不動産の信託の受益権の買入れ又は売払いの予定価格が1件6,000万円以上である場合

宇都宮市契約規則（抜粋）

（入札保証金）

第4条 一般競争入札に参加しようとする者は、入札執行前に、見積る契約金額（単価による入札にあっては、契約金額に予定数量を乗じて得た額とする。）の100分の5以上の額の入札保証金を納付しなければならない。ただし、これにより難いと認められる場合の入札保証金の額は、その都度市長が定める額とする。

（入札保証金の納付の免除）

第6条 市長は、次に掲げる場合においては、入札保証金の全部又は一部の納付を免除することができる。

- (1) 一般競争入札に参加しようとする者が、保険会社との間に市を被保険者とする入札保証保険契約を締結したとき。
 - (2) 一般競争入札に参加しようとする者が、第2条に規定する資格を有しており、かつ、契約を締結しないこととなるおそれがないと認められるとき。
- 2 市長は、前項第1号の規定により入札保証金の納付を免除するときは、当該入札保証保険契約に係る保険証券を提出させなければならない。

（入札保証金の還付）

第7条 入札保証金は、入札の終了後又は第17条に規定する入札の中止後直ちにこれを還付するものとする。ただし、落札者の入札保証金は、契約を締結した後に還付するものとする。

- 2 落札者の入札保証金は、契約保証金の一部に充当することができる。

(入札の無効)

第 15 条 次の各号のいずれかに該当する入札は、無効とする。

- (1) 入札に参加する資格のない者がした入札
- (2) 入札保証金の納付が必要な入札において、これを納付しない者がした入札
- (3) 第 12 条の規定に違反する代理人がした入札
- (4) 入札者の記名のない入札
- (5) 入札書の記載事項が不明瞭で判読できない入札
- (6) 入札書の金額を訂正した入札
- (7) 一つの入札に対して、同一人が 2 通以上の入札書を提出した入札
- (8) 入札に際して虚偽又は不正の行為があった入札
- (9) 入札書が真正なものであることが確認できない入札
- (10) その他指定した入札条件と合致しない入札

(契約保証金)

第 33 条 市と契約を締結する者（以下「契約者」という。）は、契約の締結に際し、契約金額（単価による契約の場合にあっては、契約金額に予定数量を乗じて得た額）の 100 分の 10 以上の額の契約保証金を納付しなければならない。ただし、これにより難いと認められる場合の契約保証金の額は、その都度市長が定める額とする。