国有財産の一般競争入札案内書

二段階一般競争入札 (令和8年1月22日開札)

【名古屋市緑区篠の風】





財務省東海財務局

二段階一般競争入札物件一覧表

最低売却価格は公表しません

物件番号	所 在 地	区分 (登記地目)	数量
		土地(宅地)	34, 526. 05 m²
3 0 0 1	名古屋市緑区篠の風	立木竹	169 本
0001	三丁目253番		建 6, 761. 92 ㎡ 延 18, 547. 80 ㎡
		工作物	一式

目 次

Ι.	二段	階一般	より とり とうしゅう しゅう とうしゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう	争入	札	案区	勺																				~		ジ	
	1.	はじめ	りに		•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1	
	2.	二段階	当一点	投競	争	入村	(C)	概	要	ر ح	流	れ	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1	
	3.	二段階	当一点	投競	争	入村	(C)	参	加	要	領	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	3	
	4.	特約第	と項]	及び	資	料	ク交	付	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1	O	
	5.	企画提	是案署	審査	要	領		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1	O	
	6.	入札及	とび	開札	<i>(</i> 0)	日日	寺等	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1	1	
	7.	入札目	3当	日に	持	参	する	t	0)	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1	1	
	8.	入札力	す法領	等•	•	•	• •	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1	3	
	9.	入札の)無多	効・	•	•	• •	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1	3	
	10.	落札者	≦の?	央定	方	法	• •	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1	3	
	11.	契約0)締約	洁等	•	•	• •	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1	4	
	12.	売買作	金少	の支	払	方法	去•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1	5	
	13.	所有格	を の 和	多転	•	•	• •	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1	6	
	14.	再度刀	(札)	の実	施	•	• •	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1	6	
	15.	見積台	うせの	の実	施	•	• •	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1	6	
	16.	企画提	是案書	書の	審	査約	吉果	•	落	札	結	果	,	及	び	売	払	結	果	O) (公	表	•	•	•	•	•	1	6	
	17.	契約不	「適行	合責	任	に	関す	る	説	明	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1	7	
	18.	個人情																			•	•	•	•	•	•	•	1	8	
	19.	売買す																			•	•	•	•	•	•	•	1	8	
	20.	入札の)中」	止に	つ	۱, ۱, ۱	·)	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1	9	
${\rm I\hspace{1em}I}$.	入札	要領及	なび	参考	•																									
	1.	入札要	更領	• •	•	•	• •	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	2	O	
	2.	関係法	与令	• •	•	•	• •	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	2	5	
	3.	国有則	才産を	売買	契	約	彗 (氢	案)	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	2	8	
	4.	誓約書	≛ •	• •	•	•	• •	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	3	7	
	5.	銀行挑	長出ノ	小切	手	のり	見本	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	3	8	
	6.	資料了	~ · · · · · ·	• •					•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•		3	-	
		質疑書																										4		
		二段階			-																									
		共有者				- 1				_			_	_	. •															
		委任制	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	'	—		_	_	. •																					
		役員-				員-	一覧	(D)	書	き	方	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	4	7	
III .		項目等			-																									
		審查項																												
		企画提	是案言	書様	式	(木	法美	1	\sim	5)	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	5	9	
IV.		調書																												
	1.	物件部	哥書	• •	•	•	• •	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	6	4	
V.	入札	会場第	ミ内[図・	•	•	• •	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1	0	O	

二段階一般競争入札案内

1. はじめに

(1) この「入札案内書」には入札の参加に必要な入札方法、契約手続、物件調書等を記載しています。入札に参加される方は、この「入札案内書」と「入札要領」(20ページ~24ページ掲載)を熟読のうえ、入札に参加してください。

(2) 入札物件は、現状有姿(現在あるがままの状態)での引渡しとなります。

- ① 当該土地に存在する建物、工作物、樹木等について、物件調書と現況が相違している場合は現況が優先し、契約後も現況のまま引渡しとなります。
- ② 国は越境関係の解消や道路使用についての同意等のための交渉及び手続は行いませんので、相隣関係者間で話し合ってください。契約後に越境関係が判明した場合も同様です。
 - (※) 越境とは、例えば、隣接地の建物の一部が境界を越えて国有地上にかかっている場合や、逆に国有地上のフェンスが隣接地にかかっている場合等を指します。越境が目立つもの、明らかに確認できるものは物件調書に記載していますが、樹木の越境や容易に移設できる越境物は記載していないものがあります。

また、調査時に判明していない越境物がある場合もあります。

- ③ 入札に参加される方は、ご自身の利用計画に関する諸規制の状況等についても、 関係各機関に照会するなどして十分調査してください。
- ④ 事前に必ず現地を確認してください。 (現地見学会の日程は5ページを参照してください。)

なお、現地確認の際は、周辺住民のご迷惑とならないようご配慮願います。

(3) 隣接地との境界について

- ① 隣接土地所有者との立会いは、原則として国に引き継ぐ際等に行ったもので、その後、売買等により隣接土地所有者が変わった場合等においては、再度立会いは行っていません。
- ② 隣接土地所有者との境界確定書等の原本については、国自ら保管する必要がありますので、契約時に境界確定書の写し等を交付します。
- (4)入札公示日以降、本案内書の記載事項に変更が生じた場合には、その内容を東海財務局のホームページに掲載します。

2. 二段階一般競争入札の概要と流れ

(1) 概 要

二段階一般競争入札とは、売却対象財産に対して開発条件等を予め設定し、入札参加者から土地利用に関する企画提案書の提出を受け、国の設置する審査委員会において開発条件との適合性等を審査した後(第一段階)、審査通過者により価格競争入札を実施して落札者を決定する(第二段階)企画提案型一般競争入札です。

(2) 入札の流れ

公 示 日 令和6年12月23日(月曜日)



入札関係書類の配布期間 令和6年12月23日(月曜日) 9時00分から 令和7年8月8日(金曜日)17時00分まで



現地見学会 令和7年1月23日(木曜日)



企画提案書等の受付期限 令和7年8月8日(金曜日)17時00分必着

- ※ 左記配布期間及び提出期間に ついては、土曜日、日曜日、祝 日及び年末年始(12/29~1/3) を除きます。
- ※ 現地見学会を開催します。会 場等については5ページを参照 してください。
- ※ 左記期限を過ぎた場合は、理 由を問わず受付はできません。

第一段階

企画提案書のプレゼンテーション 令和7年11月13日(木曜日)



企画提案書の審査



審査の結果通知 令和7年12月16日(火曜日)まで

- ※ 企画提案書提出者によるプレ ゼンテーションを行います。
- ※ 審査委員会の審査により通過 者を決定します。

第二段階

価格競争入札 令和8年1月22日(木曜日)



契 約

令和8年2月20日(金曜日)まで に売買契約を締結していただきます



売買代金の支払い・所有権の移転

※ 審査通過者による価格競争入 札を実施し、国の定めた予定価 格を超え、かつ最高価格で入札 した者を落札者とします。

※ 売買代金の支払方法については、 15ページを参照してください。

3. 二段階一般競争入札の参加要領

(1) 二段階一般競争入札の参加条件

次に掲げる者以外の方であれば、どなたでも参加できます。

- ① 予算決算及び会計令(昭和22年勅令第165号)第70条及び第71条の規定に該当する者。
- ② 国有財産法(昭和23年法律第73号)第16条の規定に該当する者。
- ③ 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及び警察当局から排除要請がある者。
- ④ 入札物件の不動産鑑定評価等の業務を請け負った者。
- ⑤ 審査委員会の委員が属する法人又は当該法人と資本面若しくは人事面等において一定の関連のある者。
- ⑥ 上記⑤に定める者を本事業の提案に関連するアドバイザーに起用している者。
- (※) ①予算決算及び会計令、②国有財産法については 25 ページを、③暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律については 26 ページを参照願います。

(2)入札にあたって付す条件

① しゅん工

落札者は、審査委員会の審査を通過した企画提案書の内容に基づいて、建物や その他の施設、広場、道路等(以下、「建築物等」という。)をしゅん工させな ければなりません。

また、本契約締結の日から宅地分譲が完了するまでの間、毎年度中の建設工事等の事業の進捗状況について、翌年度の5月31日までに報告を行うものとし、国による現地確認に協力しなければなりません。

② 所有権の移転及び権利設定の事前承諾

落札者は、建築物等(住宅を除く)をしゅん工させるまでの間、国の承認を得ないで売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件に権利を設定してはなりません。ただし、抵当権の設定についてはこの限りではありません。

③ 公序良俗に反する使用等の禁止

落札者は、国有財産売買契約締結の日から 10 年間、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(以下「暴力団」という。)若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはなりません。

④ 実地調査等

国は、上記①から③までの履行状況を把握し、条件違反を未然に防止するため、 必要があると認めるときには、実地調査又は実地監査を行うほか、随時に報告又 は資料の提出を求めることがあります。

なお、落札者は正当な理由なく実地調査等を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は 報告若しくは資料の提出を怠ってはなりません。

⑤ 落札者の適格条件

落札者は、暴力団又は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6号に規定する暴力団員又はそれらと関与している者であってはなりません。

⑥ 違約金

落札者は、上記①から④の条件に違反した場合は、国の定める金額を違約金として国に支払わなければなりません。

⑦ 契約の解除

国は、上記③及び⑤の条件に違反していることが判明した場合、すみやかに契約を解除します。

(3) 複数者共同での参加

複数の者が共同で買受けることは可能です。

なお、入札参加者は当該土地の所有権の一部を取得するものとし、単に建設工事及び設計業務等を請け負う者並びに企画提案書の作成に関するアドバイスを行う者等については、これらを入札参加者とはみなさないものとします。

共同で入札に参加する際の入札保証金、契約保証金及び売買代金は、個別に納付することはできませんので、共有名義代表者が納付してください。

(4) 複数提案の禁止

入札参加者は1つの企画提案書のみ提出することとし、複数の企画提案書を提出した場合には、すべての企画提案書を無効とし、当該二段階一般競争入札に係る以後の手続への参加は認めません。

(5) 二段階一般競争入札参加申込及び企画提案書受付

入札参加者は、必要書類を次のとおり提出してください。(**持参により提出するものとし、郵送等異なる方法での提出は受付できません。**)

- ① 提出書類及び提出部数
 - (イ) 二段階一般競争入札参加申込書(41ページ) ----- 1部
 - (ロ) 共有者一覧表 (42ページ (共同での参加の場合))------ 1部
 - (ハ) 企画提案書 (6ページから9ページ、59ページから63ページ) 8部
 - (二) 上記(ハ) の企画提案書のデータ(DVD-R等) ----- 1部
 - (ホ) 印鑑証明書 (発行後3ヶ月以内のもの) ----- 1部
 - (へ) 役員一覧 (47ページ (法人のみ)) ----- 1部
- ② 受付期間 公示日から令和7年8月8日(金曜日)17時必着

(ただし、土曜日、日曜日、祝日及び年末年始を除く)

- ③ 受付時間 9時から12時 及び 13時から17時まで
- ④ 受付場所 東海財務局 管財部 第一統括部門 名古屋市中区三の丸3-3-1 LL 052-951-2819(ダイヤルイン)

⑤ 提出書類作成に当たっての留意事項

企画提案書の作成に当たっては、「(10)企画提案書の内容」(6ページ)を 参照の上作成してください。

二段階一般競争入札参加申込書の記載で、申込人のふりがな・生年月日・性別 等の記載漏れがないよう、特にご注意ください。記載内容を書き損じたときは、 新たな用紙に書き直してください。

共有名義で参加される場合は、二段階一般競争入札参加申込書に共有者一覧表 を添付してください。

また、法人の場合は、役員一覧(※)の提出が必要となりますので、記載漏れ 及び提出漏れがないよう、併せてご注意ください。

(※)役員一覧は所定の様式を使用し、法人名及び法人登記の現在事項全部証明書に記 載されている役員及び社会福祉法等で設立に関して規定された役員(理事・監事等) の全員の「役職名・氏名(フリガナ)・生年月日・性別・住所」を記載することと なります(法人登記の現在事項全部証明書の提出では、無効となります。)。

(6) 現地見学会の日時

現地見学会を次のとおり開催します。参加希望の方は、令和7年1月16日(木曜 日)までに、上記(5)④の受付場所にお申し込みください。なお、会場の都合によ り参加人数を調整させて頂く場合がございますので、あらかじめご了承ください。な お、本見学会は、入札物件の現況を確認していただくもので、質疑はお受けしません。

令和7年1月23日(木曜日)13時00分から16時00分まで 日時 愛知県名古屋市緑区篠の風三丁目253番 会場

- (※)開始時間までに、現地(南側の旧正門付近)に直接集合願います。
- (※)車での来場が可能ですが、参加者数により制限させて頂く場合がございます。
- (※)建物内も含め敷地への立入りは、本見学会でのみ可能です。建物内部は照明 等設備が使用できないため、参加者各自において懐中電灯、ヘルメット等を ご用意ください。

(7) 質疑書について

二段階一般競争入札について、質疑のある方は、下記受付期間内に限り質疑を受け 付けますので、次のとおり質疑書(40ページ)を作成の上、電子メールで提出願いま す。

受付期間 ① 令和7年2月3日 (月曜日)から2月14日(金曜日)まで

② 令和7年4月14日(月曜日)から4月25日(金曜日)まで

東海財務局 管財部 第一統括部門 提出先

> メール: tkz0933@tk.1fb-mof.go.jp

受付期間①に受理した質疑書に対しては、令和7年3月11日(火)ま 回答方法 でに、受付期間②に受理した質疑書に対しては、令和7年5月20日 (火)までに、東海財務局のホームページ及び庁舎4階北掲示板に回答 を掲載します。

(8) 企画提案書のプレゼンテーション

企画提案書のプレゼンテーションを次のとおり実施します。なお、集合時間等の詳細については、二段階一般競争入札参加申込書提出者に別途通知します。

日 時 令和7年11月13日(木曜日)

各自の持ち時間は、質疑時間を含め30分程度を予定しております。

場 所 東海財務局 2階 大会議室

名古屋市中区三の丸3-3-1

※入札参加者が多数の場合は、翌14日(金曜日)の2日間に分けて実施する場合があります。

(※) プレゼンテーションの資料について

企画提案書の提出期限後は、審査委員会から求めがある場合を除き追加 資料の提出は認めていないため、プレゼンテーションでは提出済みの企画 提案書に基づき説明を行ってください。

したがって、補足説明資料がある場合は、企画提案書に添付の上、企画 提案書の提出期限までに提出してください。

プレゼンテーションで使用する資料を、企画提案書から抜粋して別途作成 することも可としますが、未提出の内容を盛り込むことはできません。

(※) 使用機材等について

プレゼンテーションでは、マイクロソフト社の PowerPoint 等を使用して 説明することは可能です。なお、パソコン及びプロジェクターは国側で用意 するため、機材の持ち込みは御遠慮願います。

また、プロジェクターで投影するデータは、事前に提出してもらう予定 としており、詳細は企画提案書提出後に別途お知らせします。

(※) プレゼンテーションを行う者について

プレゼンテーションを行う者は、入札参加者に限らず企画事業者、企画提 案関係者でも差し支えありませんが、会場の都合上5名以内とします。

(9) 企画提案書の審査結果の通知

審査委員会による企画提案書の審査結果については、**令和7年12月16日(火曜日)**までに文書により通知します。

その際に価格競争入札に参加する際に必要な次の書類も同封いたします。入札保証 金提出書(2枚複写)、振込依頼書(兼入金伝票)(3枚複写)、入札書及び入札書 の書き方

(10) 企画提案書の内容

企画提案書は、様式 $1 \sim 5$ (59 ページから 63 ページまで)及び任意様式で下記記載内容に基づき作成してください。

なお、下記「①開発能力等を審査するための提出書類」及び「②開発計画等を審査 するための提出書類」はそれぞれ別葉とします。

① 開発能力等を審査するための提出書類

内訳 記載内容、留意点 ・ 複数の者が共同で参加する場合は、全ての参加者分を提出してくだ ◎資力 さい。 ●財務諸表等(直近 ・ 商業登記簿謄本は入札公告日以降に発行されたものを提出するこ 3期分) • 貸借対照表 ・ 監査報告書は、監査法人又は公認会計士が監査したものを提出して • 損益計算書 ください。監査法人又は公認会計士の監査を受けていない企業の場 株主資本等変動 合は、提出不要です。 計算書 ・ 融資証明書及び関心表明書の提出は任意としますが、金融機関発行 ・キャッシュフロ のものに限ります。 一計算書 特定目的会社等(以下「SPC等」という。)で参加される場合は、 令和7年10月31日(金曜日)までにあらかじめSPC等を設立し、 ●税務申告書(直近 商業登記簿謄本を提出して頂く必要があります。 3期分)※個人のみ ・ 参加者が個人又はSPC等の場合であって、かつ、左記書類の提出 が困難な場合には、以下に記載した書類の提出も可とします。提出 書類に関し、あらかじめご相談ください。 ●監査報告書(直近 ①個人の場合 3期分) 「固定資産評価証明書」(市町村等発行)、「預金残高証明書」、 「融資証明書又は関心表明書」(金融機関発行)等であって、当該 ●融資証明書又は 十地の取得、開発に要する資力を証明できる書類を提出してくだ 関心表明書(任意提 さい。なお、個人事業主の場合は、税務申告書(直近3期分)も併 出) せて提出してください。 ②SPC等の場合 ●商業登記簿謄本 当該SPC等への出資者(出資者が複数存在する場合には基本 (履歴事項全部証 的に全ての出資者とする)の左記書類とし、当該SPCの組成ス 明書) キームも併せて提出してください。なお、組成スキームは、出資 者、借入先(予定がある場合には予定する借入先含む。)、当該 土地の開発等に係る業務委託(予定がある場合には予定する委託 ●定款 先含む。) 等がわかるものとしてください。 ●開発・運営実績 ・ 今回の開発計画と類似する実績の概要を記載してください。 ・ 実績の抽出に当たっては、自ら土地を取得した上で開発した事例や 書 開発の中心的役割を果たした事例等で、直近10年間程度を目安に (様式1) 最大5事例を記載してください。 ・ 複数の者が共同で参加する場合には、1名以上の者の実績書を提出 してください。 実績として記載する事項又は添付する資料は以下のとおりです。 事業名称、所在地、スケジュール概要、用途地域、指定容積率、建 蔽率、敷地面積、延べ床面積、容積対象床面積、利用容積率及び利 用建蔽率、構造・階層・高さ、建築物の主な用途・導入施設、総事 業費、開発・運営手法、開発の概要、運営(賃貸、管理等)の概要 · SPC等又は個人の場合であって、参加者自らに開発実績がない場 合には、参加者からの委託により開発等を行わせる者(以下、開発 委託者という。)を設定した上で、当該開発委託者の氏名等を明示

図面等を添付してください。

の上、当該開発委託者の開発実績を記載してください。

・ 事業毎に別葉とし、それぞれに位置図、配置図、建物計画がわかる

② 開発計画等を審査するための提出書類

内訳	記載内容、留意点
●開発コンセプト	・ 当該地域の特性と課題を的確に調査・把握し、それを企画提案にど
(様式2)	のように活かしているのかを記載しつつ、当該土地の開発や利用を
	行う上での考え方や趣旨等を記載してください。
	・ 当該土地の価値向上、地域経済の活性化、その他の配慮事項及び開
	発、利用に当たって留意する点等をできるだけ簡潔に記載してくだ
	さい。
	記載に当たっては、文章又は図等により表現してください。なお、
	図面等添付資料を用いる場合、枚数は5枚までにとどめてください。
●開発計画	四面寺が自食作と用いる物目、依然はの依までにことのでください。
(1)計画概要書	・記載する内容は、以下のとおりです。
(様式3)	(イ)建築物の用途・主な導入機能
(1820)	・ 建築物の用途別及び導入施設別の床面積も記載してください。
	また、住宅については、計画住宅戸数や構造、敷地面積及び延床
	面積も併せて記載願います。さらに、各住戸の脱炭素化の性能
	(ZEH 等住宅の区分)、各住戸・開発予定地における再エネ自給率
	(消費電力に対して自家発電電力の占める割合)及び消費電力の
	脱炭素化率(消費電力に対して再生可能エネルギー由来の電力の
	占める割合)も記載願います。その他設備の導入がある場合は、
	具体的な計画を明記してください。
	また、緑化については、敷地面積に対する緑化面積の割合を
	「緑化率」として算出し、算定根拠を必ず作成してください。
	(審査上必要となるため)
	(中)開発手法
	・ しゅん工後の土地所有権の取扱いを簡記してください。(例:定
	期借地契約を予定している、第三者に所有権移転を予定している 等)
	・ 都市計画法や建築基準法等に基づく特例制度を導入する場合に
	は、その手法及び根拠。ただし、企画提案書の提出をもって特例
	制度を許可等するものではありませんので、ご留意ください。特
	に特例制度を導入しない場合は記載不要です。
	※特例制度の導入に当たっては、名古屋市の上位計画や条例の趣
	旨に則り、周辺の住環境への配慮や調和が必要であることに十分
	留意してください。 (ハ)運営計画
	・ 開発コンセプトや開発条件書に示された内容を実現するための
	施設運営及び維持管理を行う方策について、具体的な内容を記載
	してください。
	(二)複数の者が共同で参加する場合は、それぞれの役割を簡記してく
	ださい。
(2)配置図	縮尺は1/500程度。
	・敷地への人や車の進入位置、空地等の屋外計画、駐車場台数等も記
	載してください。

(3)各階平面図	・ 縮尺は1/500程度。・ 主要な建築物について作成してください。
(4)断面図	・ 縮尺は1/500程度。 ・ 建築物等の主な用途構成が分かる位置で切断してください。
(5)立面図	縮尺は1/500程度。建築物等の主要な立面が分かるように記載してください。
(6)パース図 (枚数:4枚程度)	計画の全体が分かるように記載してください。
●開発スケジュー ル表 (様式4)	・ 土地の取得、行政協議、近隣説明、解体工事、設計、工事及びしゅん工等一連の開発スケジュールを記載してください。・ 月単位又は四半期単位等で表記してください。
●事業収支見込表 (様式 5)	 契約締結からしゅん工後一定期間経過時点(分譲事業完了時点)までの支出額及び収入額(見込み)の内訳を記載してください。 支出額見込みについては、工事費やしゅん工後の管理費等の主な支出要素の見込み額を記載してください。ただし、本地の土地購入費は記載しないでください。 収入額見込みについては、住宅等の売却額又は賃料等の主な収入要素の見込み額を記載してください。 支出額及び収入額(見込み)の算定根拠について、任意様式で作成してください。なお、計画建物の棟別又は用途別に算定することが可能な科目については、その内訳も作成してください。

(書類作成上の注意)

- 図面の大きさはA3版を基本とし、その他の書類についてはA4版を基本とします。
- 開発条件の審査基準(49ページから58ページまで)に基づき記載した事項については、極力、根拠が分かる資料を任意様式で作成してください。

(11) 提出した企画提案書等に係る留意点

- ① 提出書類の返還及び作成費用
 - 一旦提出された企画提案書及び申込書等は返還しないものとします。また、企画提案書の作成費用は、すべて参加者の負担とします。
- ② 企画提案書等の提出後の再提出
 - 一旦提出した企画提案書等の内容を**受付期限までに**修正、変更して再度提出することは可とします。なお、企画提案書等の**受付期限後の修正又は書類の追加等については一切認めない**こととします。ただし、審査委員会が追加資料を求めた場合は除きます。
- ③ 使用言語及び単位 使用する言語は日本語、単位は計量法(平成4年法律第51号)に定めるもの、 通貨単位は円、時刻は日本標準時としてください。
- ④ 著作権

企画提案書等の著作権は、参加者に帰属するものとしますが、国が必要と認めたときは、企画提案書等の内容を無償で使用することができるものとします。

4. 特約条項及び資料の交付

本案内書のほかに、物件調書記載の資料をはじめとした交付資料(DVD-Rにて交付)を用意していますので、入札参加者はご確認ください。

交付を受ける者は、資料交付願(39ページ)を下記交付場所に持参または郵送してください。郵送による交付を希望する場合は、特定記録返信封筒(DVD-Rを封入可能なサイズの封筒に切手390円分を貼付したもの)を同封のうえ申し込んでください(切手が不足する場合には交付できないことがあります。)。

交付期間等は次のとおりとなります。

交付期間 公示日から令和7年8月8日(金曜日)まで

(ただし、土曜日、日曜日、祝日及び年末年始を除く)

交付時間 9時から12時 及び 13時から17時まで

交付場所 東海財務局 管財部 第一統括部門

名古屋市中区三の丸3-3-1

10 052-951-2819(ダイヤルイン)

<u>なお、資料の交付を受けない場合でも入札に参加できますが、交付を受けなかったこ</u>とを理由に、異議を唱えることはできません。

- (※)入札参加者は、入札物件が物件調書等に記載された内容であることを了承のうえ、入札してください。
- (※)なお、売買契約書第8条(特約条項)の内容については、同契約書第8条の2第1項の契約不適合(「17.契約不適合責任に関する説明」17ページ参照)に該当しません。

5. 企画提案審査要領

(1)審查委員(敬称略)

	氏 名	役職				
	生田 京子	名城大学 理工学部 建築学科教授				
民間精通者 (五十音順)	田中 淳子	愛知学院大学 社会連携センター教授 副学長				
	二村 友佳子	公認会計士・税理士				
	眞下 弘	不動産鑑定士				
行政機関	髙山 直明	名古屋市 住宅都市局 都市計画部長				
	平野 恵嗣	名古屋市 環境局 環境企画部長				

(2) 審查方法等

審査は書面審査及びプレゼンテーションにより行います。

審査方法は、入札参加者から提出された企画提案書に対して、審査委員会で審査し得点を付け、「(5)審査の通過基準」を満たした者を審査通過者として決定します。 審査通過者のみが価格競争入札に参加することができます。 (3)審査項目及び審査基準

審査項目及び審査基準は、別表(49ページから58ページまで)のとおりです。

(4) 配点基準

各審査項目の配点は、別表(49ページから58ページまで)のとおりで、合計で100点満点とします。

(5)審査の通過基準

各審査委員の合計点を平均した点数が、60点以上(小数点2位以下切り捨て)の 者を審査通過者とします。

ただし、以下の場合は、60点以上であっても審査非通過とします。

- ・50 ページ記載の「(1) 資力」から「(6) 事業収支見込み」までのいずれかの 審査項目の得点が 0 点の場合
- ・50ページ記載の「(7)開発計画及び運営計画」の①から③のいずれかの 審査項目の得点が0点の場合
- ・50 ページ記載の「(7) 開発計画及び運営計画」の①から③の合計点が、 30点未満(小数点2位以下切り捨て)の場合

(6) 企画提案書の追加資料について

審査委員会の決定により、企画提案書の内容に係る質問回答及び追加資料の提出を 求めることがあります。

(7) 審査委員への接触の禁止

審査の公平性を確保し、適切な事業者の選定を図るため、審査委員への接触及び審査に影響するような働きかけは禁止です。これらの事実が認められた場合には、失格となることがあります。

6. 入札及び開札の日時等

審査通過者による価格競争入札の日時等は次のとおりです。

(1) 入札

日 時 令和8年1月22日(木曜日)11時00分

場 所 東海財務局 2階 大会議室 名古屋市中区三の丸3-3-1

(2) 開札

入札締切後、その場で直ちに開札します。

(※) 受付は、<u>9時30分から行います。</u> 入札参加資格のある方でも、<u>時間内に受付を完了できなかった場合、入札</u> に参加できない場合がありますので、**時間厳守**でご来場ください。

- (※) 入札参加者及び関係者以外の方は、入札会場に入場できません。
- (※)入札会場に入場できる者は、入札参加者ごとに3名以下とします。

7. 入札日当日に持参するもの

(1) 委任状

入札参加申込書の申込人(法人による入札の場合は代表者、共有での入札の場合は その方全員)が入札に参加される場合は不要です。

代理の方が入札される場合には、**委任者(入札者本人)の印鑑証明書(発行後3か月以内のもの)**を添付した「委任状」が必要となりますので、次の必要事項を必ず記載等してください。なお、委任状は本案内書に添付の様式を使用してください。

- ①委任者の住所・氏名・電話番号・押印(実印)
- ②代理人の住所・氏名・電話番号

(2) 入札保証金提出書(注1)等

入札に参加する前に入札保証金を入札日の前日までに納付する必要があります。 入札保証金は、入札金額の5%以上(円未満切上)の金額が必要です。納付方法は、 企画提案書の審査結果の通知と併せて当局が配付する「振込依頼書(3枚複写)(注 2)」を使用して金融機関(ゆうちょ銀行(郵便局)を除く)の窓口での振込みによる方法 となります。

(※) 入札保証金の計算例

- (注1)「入札保証金提出書」は2枚複写となっており、2枚目は「入札保証金振込証明書」となっています。
- (注2)「振込依頼書(兼入金伝票)」は3枚複写となっており、2枚目は「保管金受入手続添付書財務局提出用」、3枚目は「振込金(兼手数料)受取書<mark>依頼人保管用</mark>」となっています。
- ① 入札保証金は、配付した所定の「振込依頼書」(3枚複写)により、指定する期日までに、金融機関(ゆうちょ銀行(郵便局)を除く)から指定口座(口座番号等:振込依頼書記載のとおり)に振り込んでください。

(「振込依頼書」には、指定する物件番号「3001」を記載してください)

- (※) 入札保証金提出書と入札書の入札者名義は一致している必要があります。
- (※)入札者及び振込先口座名義人と「振込依頼書」の依頼人は、同一の者である必要があります。
- ② 振込の際に金融機関より本人確認を求められる場合がありますので、事前にご利用の金融機関へご確認ください。
- ③ 共有名義で入札される場合は、共有名義代表者が振り込んでください。なお、 払込者の名義は、共有名義代表者とし、持分割合も記入してください。また、 「入札書」の入札者氏名及び「入札保証金提出書」の返還先口座名義氏名と一 致させてください。
- ④ インターネットバンキング及びATMによる振込みは無効となります。
- ⑤ ゆうちょ銀行(郵便局)からの振込みは無効となります。
- ⑥ 振込手数料は入札者の負担となります。
- ⑦ 過去の入札の際に配付した「振込依頼書」は使用しないでください。
- ⑧ 振込んだ際に金融機関から受領した「保管金受入手続添付書(財務局提出用)」(振込依頼書の2枚目)を「入札保証金振込証明書」(「入札保証金提出書」2枚目)に貼付し、「入札保証金提出書」と一緒に入札開始前までに担

当者へ提出してください。

- ⑨ 「保管金受入手続添付書」の貼付がないと東海財務局の預金口座に現金を納めてあっても入札は無効となります。
- ⑩ 落札者以外の方の入札保証金は、入札者が指定する金融機関の口座(入札者と同一名義に限る)に、後日、振込みにより返還しますので、あらかじめご了承ください。
 - ・入札保証金には利息を付しません。
 - ・共有名義で入札された場合、共有名義代表者の口座への返還となりますので、 あらかじめご了承ください。
- ① 最高価格入札者が入札参加資格の確認を要する者である場合、当該入札者を 落札候補者とし、落札者の決定を国において留保する場合があります。この場合は、国において落札者を決定するまでの間、当該物件に入札した入札者全員 の入札保証金については返還できません。

ただし、開札後、落札者の決定前に、入札者から別途「入札辞退届」が提出された場合には、入札保証金を返還します。

- (※) 落札者の留保・決定は国において行いますのでご注意ください。
- (※) 返還先口座名等の記載不備等、入札者の責めに帰すべき事由により振 込金の「組戻し」等が生じた場合、組戻しにかかる手数料及び再振込手 数料は入札者の負担とさせていただく場合がありますので、あらかじめ ご了承願います。

(3) 入札書

企画提案書の審査結果の通知と併せて、入札書の用紙を配付します。

8. 入札方法等

入札は、**事前に配付を受けた入札書の用紙を使用**し、所定の封筒に「入札書」のみを 入れて封をし、会場の入札箱に投函して行います。

なお、<u>提出された入札書は、理由のいかんにかかわらず、取り消すことや記載内容を</u>変更することはできません。

- (※)入札書の記載にあたっては、入札書の用紙と同時に配付する「入札書の書き方」 を参照のうえ、代理人により入札する場合の記載振りや金額等の記載について 誤りのないよう、ご注意ください。
- (※)入札保証金提出書の名義と異なる名義で入札した場合は、無効となります。
- (※)共有名義の場合は、持分割合を記入してください。(後で持分割合の変更はできません。)

9. 入札の無効

「入札要領(20ページから24ページ)」において無効としている入札を行った場合、 入札は無効となります。

10. 落札者の決定方法

開札の結果、国の定めた予定価格以上で、かつ、最高の価格をもって入札した者を落 札者として決定します。なお、落札となるべき同価の入札者が2者以上あるときは、直 ちに「くじ」によって落札者を決定します。

ただし、以下の場合は落札者の決定を留保することとなります。

落札者の決定を留保する場合とは

国の予定価格以上で最高の価格をもって入札をした者が、入札要領第10条に規定する警察当局から排除要請のある者であるか否かについて確定していない場合に、当該入札者を落札候補者とし、落札者の決定を留保することです。

落札となるべき同価の入札者に落札候補者がいる場合は、当該落札候補者が警察当局から排除要請のある者であるか否かについて確定するまでは、くじ引きも留保します。

落札者決定を留保した場合は、落札者を決定するまでの間、入札保証金は返還することができません。ただし、開札後、入札者から落札者決定前に、別途「入札辞退届」が提出された場合には入札保証金を返還します。

落札者の決定を留保した場合の落札者の決定は、以下のとおりとなります。

- 1. 排除要請が行われなかった場合 落札候補者を落札者と決定します。
- 2. 排除要請が行われた場合

落札候補者の入札を無効とするとともに、国の予定価格以上で入札をした他の者(警察当局から排除要請が行われなかった者に限る。)のうち最高の価格を持って入札をした者を落札者と決定します。

11. 契約の締結等

- (1) 売買契約
 - ① <u>売買契約の締結は、**令和8年2月20日(金曜日)** まで</u>に行います。

落札者は、「売払申請書」及び暴力団排除に関する条件に違反しない旨の「誓約書」(37ページ)を速やかに提出してください。

添付書類として、個人の場合はマイナンバーが記載されていない住民票抄本及び 印鑑証明書、法人の場合は法人登記の現在事項全部証明書及び印鑑証明書が、各1 通必要となります(社会福祉法人等の場合は現体制が記載された定款等)。提出す る住民票抄本等は、発行後3か月以内のものが必要です。

期限までに契約を締結しない場合には、落札は無効となり、入札保証金は国庫に 帰属し、返還することはできませんので、ご注意ください。

- ② 落札者の決定を国において留保し、入札参加資格の確認に時間を要することとなった場合は、落札決定の日から30日以内に売買契約を締結することになります。 (※)落札者の意思による留保はできませんので、ご注意ください。
- ③ 契約締結の日時は、売払申請書提出後、落札者と協議して決定します。
- ④ 「国有財産売買契約書(案)」は28ページから36ページまでのとおりです。 なお、落札者以外の名義による契約及び所有権移転登記をすることはできません。
- ⑤ 売買契約の締結及び履行に関して必要な費用(売買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)は、落札者の負担となります。

売買契約書は2通作成し、お互いに取り交わし1通ずつ保有します。

国は非課税のため契約書に収入印紙を貼る必要がありませんので、契約者にお渡

しする契約書は収入印紙の貼付されていないものとなります。

12. 売買代金の支払方法

売買代金の支払方法は、次の2通りがあります。 いずれの方法によるかは、売払申請書提出の際にお申し出ください。

(1) 売買契約締結と同時に売買代金全額を一括納付する方法

入札にあたって納付された入札保証金は、売買代金に充当することができますので、 契約締結日に、売買代金と入札保証金との差額をご用意ください。

売買代金(入札保証金との差額)は、現金または銀行振出**の自己宛**小切手により納付してください。(「銀行振出**の自己宛**小切手(見本)」は 38 ページをご覧ください。)

また、売買契約書(案)の第3条及び第4条を次のとおり改めます。

(契約保証金)

第3条 全文削除

(代金の支払い)

- 第4条 乙は、売買代金を本契約締結と同時に甲に支払わなければならない。
- 2 前項の売買代金のうち、金 (入札保証金) 円は入札保証金より充当するものとする。

(2) 売買契約締結の前日までに契約保証金を振込みし、売買契約日を含む 20 日以内に 差額を支払う方法

売買契約の前日までに、売買代金の1割以上(円未満切上げ)の契約保証金から充当する入札保証金を差し引いた金額を当局指定の「振込依頼書(入金伝票)」(入札保証金の振込先口座とは異なる口座への振込となります。)により金融機関(ゆうちょ銀行(郵便局)を除く)の窓口で振り込んでいただきます。

売買契約締結前までに、振込み時に金融機関から受領した「保管金受入手続添付書(財務局提出用)」(振込依頼書の2枚目)を「契約保証金振込証明書」(「入札保証金提出書」2枚目)に貼付し、「契約保証金提出書」と一緒に契約締結前までに担当者へ提出してください。「保管金受入手続添付書」の貼付がないと東海財務局の預金口座に現金を納めてあっても契約はできません。

売買契約締結後、別途「納入告知書」を郵送しますので、契約書に定める期限までに残金(売買代金から契約保証金を差し引いた額)を支払っていただくこととなります。

(留意事項)

- ① 振込手数料は落札者の負担となります。 また、振込の際に金融機関より本人確認を求められる場合がありますので、事前 にご利用の金融機関へご確認ください。
- ② 売買契約締結の日を含めて20日目が土曜日・日曜日及び祝日、金融機関の休業日となる場合には、直前の金融機関の営業日が納付期限となります。
- ③ 売買代金の分割納付はできません。
- ④ 売買代金が期限までに支払われない場合は、契約保証金は国庫に帰属し、返還す

ることはできませんのでご注意ください。

13. 所有権の移転

(1) 売買代金全額の納付が行われたときに所有権が移転し、物件の引渡しがあったものとします。(物件は現状有姿(現在あるがままの状態)での引渡しとなります。また、現地での引渡しは行いません。)

なお、所有権移転までの間、使用又は収益することはできません。

- (2) 所有権移転登記の手続きは、売買代金全額の納付確認後、国が行います。 ただし、未登記の建物については、国において登記手続きは行いません。 登記名義は、売買契約の買受人名義(入札書に記入された名義)で行います。 なお、中間省略登記はできません。
 - (※) 所有権移転登記と同時に抵当権設定登記を行う必要がある場合は、あらかじめ ご相談ください。
- (3) 所有権移転登記に必要な登録免許税は、買受人の負担となります。 登録免許税納付書により登録免許税相当額を最寄りの金融機関等でお支払いのうえ、 その領収証書を売買契約締結時にご持参ください。

14. 再度入札の実施

開札の結果、落札に至らない場合で、<u>当該入札参加者</u>が再度入札を希望するときは、 当該希望者のみの参加者により入札会場で直ちに再度入札を実施します。<u>その際、入札</u> 保証金の追加納付をすることはできませんので、あらかじめご了承ください。

15. 見積合せの実施

再度入札の結果、落札に至らない場合については、<u>当該再度入札参加者を対象</u>に見積合せを後日実施します。

なお、当該再度入札参加者以外の方は見積合せに参加できませんので、あらかじめご 了承ください。日時等は対象者あて別途通知します。

16. 企画提案書の審査結果・落札結果、及び売払結果の公表

- (1) 企画提案書の審査結果・落札結果の公表について
 - 企画提案書の審査結果及び落札結果について、開札後速やかに東海財務局のホームページに次の項目を公表します。
 - ①当該財産の所在地、登記地目、面積
 - ②企画提案書を提出した者の数
 - ③企画提案書の審査を通過した者の数
 - ④審査を通過した企画提案書の平均点(ただし、③が3者以上の場合に限ります)
 - ⑤開札結果
 - ⑥落札者の氏名又は名称(特定目的会社等の場合には特定目的会社等の名称と主 な出資者の氏名又は名称)及び法人番号
 - ⑦落札者の提案概要
 - ⑧都市計画区域

- 9用涂地域
- 10建蔽率
- ①容積率
- ⑩備考(その他参考となる事項)

(2) 売払結果の公表について

売払結果について、売買契約締結後速やかに東海財務局のホームページに次の項目を公表します。

- ①当該財産の所在地、登記地目、面積
- ②企画提案書を提出した者の数
- ③企画提案書の審査を通過した者の数
- ④審査を通過した企画提案書の平均点(ただし、③が3者以上の場合に限ります)
- ⑤開札結果
- ⑥落札者の氏名又は名称(特定目的会社等の場合には特定目的会社等の名称と主 な出資者の氏名又は名称)及び法人番号
- ⑦契約相手方の氏名又は名称 (特定目的会社等の場合には特定目的会社等の名称 と主な出資者の氏名又は名称)及び法人番号
- ⑧落札者の提案概要
- ⑨不落等随契の有無
- ⑩契約年月日
- ⑪契約金額
- ⑩価格形成上の減価要因
- (13)都市計画区域
- (4)用涂地域
- ①建蔽率
- 16容積率
- (3) 上記 (1) 及び (2) に掲げる情報を公表することに同意することが契約締結の要件となります。

17. 契約不適合責任に関する説明

- (1) 売買契約締結後、引渡しの日から2年以内に物件が種類又は品質に関して契約 内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)であることを発見した場合は、速やかに東海財務局までお申し出ください。
- (2)上記(1)の申し出を受け、国が契約不適合にあたると判断した場合には、国 (原因者を含む。)と買受人が地下埋設物、土壌汚染等の是正のための工事内容 について、事前に協議を行った上で、国(原因者を含む。)又は買受人において 地下埋設物、土壌汚染等の是正を行います。

なお、国(原因者を含む。)と買受人との協議の結果、買受人において是正することとなった場合には、是正に要すると国が認める費用を国が支払うこととします。

費用の支払いについては、以下のとおりとなりますのでご留意願います。

- ① 費用の根拠となる挙証資料の提出が必要となります。
 - (※) 挙証資料とは、以下の資料をいいます。
 - イ 地下埋設物、土壌汚染等の是正範囲を特定するための資料 (土地利用計画図、建物設計図等)
 - ロ 工事内容を確認する資料(工事見積書、工事請負契約書等)
 - ハ その他国が指定する資料
 - (工程写真、産業廃棄物管理票(マニフェスト)、作業日報等)
- ② 費用の支払額は、国が必要と認める是正措置を実施することとした場合の額が基準となり、提出資料(挙証資料)に基づく請求額には至らない場合があります。
 - (※)費用算定の基準としては、国が公共事業等を行う際の積算資料、建設物価等により算定しますので、算定に当たり相応の時間を要することにあらかじめご了承願います。
- ③ さらに、費用の支払額は、売買代金が限度となり、当該売買代金を上回る費用の支払いには応じられません(国有財産売買契約書(案)の契約不適合責任に関する契約条項を参照)。
- ④ 費用の支払いにあたっては、国の会計制度上、別途予算措置が必要となり、 相応の時間を要する場合がありますので、あらかじめご了承願います。
- (3) 是正等に要する費用が多額の場合で、売買代金に相当する場合や、売買代金を 上回る場合などには、売買契約解除を含めて、対応方法を協議させていただく場 合がありますので、あらかじめご了承願います。

18. 個人情報について

入札参加のために提出された書類等に記載された個人情報は、**警察当局等へ情報提供等、入札参加資格の判断のための調査・照会資料**として、入札事務のみに使用し、その他の目的には一切使用しません。

19. 売買契約締結後における企画提案書の変更

落札者は、売買契約締結後、建築物等のしゅん工までの間において、企画提案書のうち、開発コンセプト又は開発・運営計画の記載内容を変更しようとする場合は、変更の内容及びその必要性を詳細に記載した変更承認申請書を国に提出し、承認を受けなければなりません。

なお、変更内容が次の「重大な変更の基準」に該当する場合は、審査委員会の意見を 聴取した上で、変更を承認するか否かを決定します。

【重大な変更の基準】

(1) 開発コンセプトや開発・運営計画が当初の企画提案書から一貫性を欠く変更や、 主な用途構成を変更する場合。

(例示)

- ① 計画している建築物の規模(戸数、仕様など)や意匠を著しく変更しようとする場合。
- ② 計画している建築物の用途を変更しようとする場合。
- (2) 開発スケジュール表(様式4) について、年単位で変更を行う場合。(ただし、 スケジュールが早まる場合は除く)
- (3) 事業主体を変更しようとする場合。 (SPC等の場合は、主要な構成企業等を変更しようとする場合)

20. 入札の中止について

当該入札については、入札中止となる場合があります。入札中止となった場合、入札 参加予定者がそれまでに要した費用等の賠償に応じることはできませんので、あらかじ めご了承ください。

入 札 要 領

- 第1条 入札参加希望者は、二段階一般競争入札公示書(以下「公示書」という。)及び本案 内書並びに本要領を熟読のうえ、入札に参加してください。
- 第2条 現物と公示数量が符合しない場合でも、これを理由として契約の締結を拒むことはできません。
- 第3条 入札者は、二段階一般競争入札参加申込書及び企画提案書を公示書で指定する提出 期限及び場所(以下「指定する期限等」という。)に持参により提出しなければなりま せん。

また、<u>一般競争入札(価格競争)は、審査委員会における企画提案書の審査通過者</u> のみによる期日入札とします。

- 第4条 審査通過者による一般競争入札(価格競争)において、代理人により入札する場合は、入札開始前に必ず委任状を担当者に提出してください。
- 第5条 入札は所定の入札書により、封書にして入札日時に提出しなければなりません。
- 第6条 入札者は、入札前に入札保証金として、入札金額の100分の5以上(円未満切上) に相当する金額を東海財務局から交付を受けた振込依頼書を用いて、指定の期日まで に金融機関(ゆうちょ銀行、ATM及びインターネットバンキングを除く)の窓口か ら東海財務局の預金口座(口座番号等:振込依頼書記載のとおり)に振込みにより納 付しなければなりません。
 - 2 入札保証金提出書に記載する入札者の住所・氏名は、入札書と一致させてください。
 - 3 入札保証金を振込んだ際の金融機関から受領した保管金受入手続添付書を入札保証 金振込証明書に貼付し、入札保証金提出書と一緒に入札開始前までに担当者に提出し てください。保管金受入手続添付書の貼付がないと東海財務局の預金口座に現金を納 めてあっても入札は無効となります。
 - 4 振込依頼書には、東海財務局が指定する物件番号(3001)を記載してください。
 - 5 入札保証金の納付後は、その取消し又は変更はできません。
- 第7条 入札保証金を入札者に返還する場合は、あらかじめ入札者が指定した銀行等の預貯 金口座へ振込みますので、入札保証金提出書の入札保証金返還請求欄に日本銀行から 振込可能な金融機関名、預貯金の種類、口座番号、口座名義人氏名を正確に記入して ください。
- 第8条 入札書には、入札者の住所・氏名(法人の場合には、その名称又は商号及び代表者の 氏名)を記入し、金額の記入は算用数字を使用し、最初の数字の前に¥を記入してくだ さい。
 - 2 代理人により入札する場合は、入札者の住所・氏名(法人の場合には、その名称又は

商号及び代表者の氏名)のほか、代理人の住所・氏名も併せて記入してください。

- 第9条 提出した入札書は、その事由のいかんにかかわらず、引換え、変更又は取消しを行 うことはできません。
- 第10条 次の各号の一に該当する入札は、無効とします。
 - 1 公示書又は本要領の条項に違反するもの
 - 2 審査委員会の審査を通過していない者が入札をしたもの
 - 3 入札書に入札者の住所・氏名(法人の場合には、その名称又は商号及び代表者の氏名) の記入のないもの
 - 4 代理人により入札する場合、入札書に代理人の住所・氏名の記入のないもの
 - 5 入札書の金額を訂正したもの、金額の記載が明確でないもの
 - 6 所定の入札書以外の用紙を使用して行ったもの
 - 7 第6条に規定する入札保証金が納付されていないもの、入札保証金振込証明書及び入 札保証金提出書の提出がないもの
 - 8 郵送をもって入札書を送付してきたもの
 - 9 1者で2通以上の入札をしたもの
 - 10 予算決算及び会計令(昭和22年勅令第165号)第70条及び第71条の規定並びに国有財産法(昭和23年法律第73号)第16条の規定に該当する者が入札したもの
 - 11 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。以下「暴対法」という。)第2条第2号に規定する暴力団及び警察当局から排除要請がある者が入札 したもの
 - なお、警察当局から排除要請がある者とは、次の要件のいずれかに該当するものとして警察当局から排除要請を受けた者をいう。
 - (1) 当該物件を暴対法第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。) の事務 所その他これに類するものの用に供しようとするもの
 - (注)「これに類するもの」とは、「公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会 通念上不適切と認められるもの」をいう。
 - (2) 次のいずれかに該当するとき
 - ア 法人等(個人、法人又は団体をいう。)の役員等(個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。)が、暴力団又は暴対法第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であるとき
 - イ 役員等が、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 を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき

- ウ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与する など直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与している とき
- エ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
- オ 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するな どしているとき
- (3) (1)、(2)の依頼を受けて入札に参加しようとするもの
- 12 入札物件の不動産鑑定評価等の業務を請け負った者が入札したもの
- 13 審査委員会の委員が属する法人又は当該法人と資本面若しくは人事面等において一定の関連のある者が入札したもの
- 14 上記 13 に定める者を本事業の提案に関連するアドバイザーに起用している者が入札したもの
- 15 法人による入札の場合、役員一覧の提出のないもの
- 16 入札関係提出書類に虚偽の記載があるもの
- 17 その他入札担当官等が入札書及び入札関係書類不完全と認めたもの
- 第 11 条 開札は公示書において公示した時間及び場所に、国の指定した者を立会いさせて、 入札者の面前で行います。
- 第12条 開札の結果、国の予定価格に達する入札のない場合で、入札参加者が再度の入札を 希望するときは、再度入札を行います。なお、再度入札を辞退した者は、その後の入 札に参加することはできません。また、再度入札をしても、なお、国の予定価格に達 しない場合には入札を止めることがありますが、この場合、異議を申し立てることは できません。
- 第13条 落札者は、国の予定価格以上で最高の価格をもって入札した者と決定します。

ただし、国の予定価格以上で最高の価格をもって入札した者が警察当局から排除 要請のある者であるか否かについて確定していない場合は、当該入札者を落札候補 者とし、落札者の決定を留保するとともに、すべての入札者へその旨通知します。 第10条に規定する排除要請が行われなかった場合は、落札候補者を落札者として決 定するものとし、同条に規定する排除要請が行われた場合は、落札候補者の入札を 無効とするとともに、国の予定価格以上で入札した他の者(警察当局から排除要請 が行われなかった者に限る。)のうち最高の価格をもって入札した者を落札者とし て決定します。

また、落札者となる同価の入札者が2者以上あるときは、直ちにくじによって落 札者を決定します。

なお、落札者となる同価の入札者に落札候補者がいる場合には、落札候補者が警

察当局から排除要請のある者であるか否かについて確定するまでは、くじ引きを留保します。

- 第14条 非居住者(外国為替及び外国貿易法(昭和24年法律第228号)第6条第1項第6 号に規定する非居住者をいう。)が落札者となった場合で、外国為替令(昭和55年 政令第260号)第11条第3項の規定により財務大臣の許可を要するものであるとき は、契約は財務大臣の許可があったときに有効とします。
- 第15条 入札保証金は、落札者を除き第7条に規定する方法により還付します。
 - 2 なお、落札者の決定を留保した場合は、落札者が決定されるまでの間、入札者に係 る入札保証金の還付を留保します。

ただし、開札後、入札者から落札決定前に入札を辞退する旨の申出があった場合には、入札保証金を環付します。

- 3 落札者の入札保証金は、売買代金又は第17条に定める契約保証金に充当します。
- 第16条 <u>落札者が落札決定の日から30 日以内に契約を締結しない場合には、その落札は無</u> 効となり、入札保証金は国庫に帰属することになります。
- 第17条 落札者は、第15条第3項の規定による契約保証金に充当する入札保証金を含めた 契約保証金として契約金額の100分の10以上(円未満切上)に相当する金額を東海 財務局から交付を受けた振込依頼書を用いて、指定の期日までに東海財務局の預金口 座(口座番号等:振込依頼書記載のとおり)に振込みにより納付し、別途送付する納 入告知書により残金を納付しなければなりません。

ただし、契約締結と同時に売買代金全額(充当する入札保証金を除く)を現金又は銀行振出の自己宛小切手で支払う場合は、この限りではありません。

- 第 18 条 企画提案書の審査結果及び落札結果について、開札後速やかに東海財務局のホームページに次の項目を公表します。
 - ・ 当該財産の所在地、登記地目、面積
 - ・企画提案書を提出した者の数
 - ・企画提案書の審査を通過した者の数
 - ・審査を通過した企画提案書の平均点(ただし、企画提案書の審査を通過した者が3 者以上の場合に限ります)
 - 開札結果
 - ・落札者の氏名又は名称(特定目的会社等の場合には特定目的会社等の名称と主な出 資者の氏名又は名称)及び法人番号
 - ・ 落札者の提案概要
 - 都市計画区域
 - 用途地域

- 建蔽率
- 容積率
- ・備考(その他参考となる事項)
- 2 売払結果について、契約締結後速やかに東海財務局のホームページに次の項目を 公表します。
 - ・当該財産の所在地、登記地目、面積
 - ・企画提案書を提出した者の数
 - ・企画提案書の審査を通過した者の数
 - ・審査を通過した企画提案書の平均点(ただし、企画提案書の審査を通過した者が3 者以上の場合に限ります)
 - 開札結果
 - ・落札者の氏名又は名称(特定目的会社等の場合には特定目的会社等の名称と主な出 資者の氏名又は名称)及び法人番号
 - ・契約相手方の氏名又は名称 (特定目的会社等の場合には特定目的会社等の名称と主な出資者の氏名又は名称)及び法人番号
 - ・ 落札者の提案概要
 - ・不落等随契の有無
 - 契約年月日
 - 契約金額
 - ・価格形成上の減価要因
 - 都市計画区域
 - 用途地域
 - 建蔽率
 - ・容積率
- 前2項に規定する公表への同意が契約締結の要件となります。
- 第19条 本要領に定めない事項は、すべて会計法規の定めるところによって処理します。

○予算決算及び会計令(抄)

(一般競争に参加させることができない者)

- 第70条 契約担当官等は、売買、賃借、請負その他の契約につき会計法第29条の3第1 項の競争(以下「一般競争」という。)に付するときは、特別の理由がある場合 を除くほか、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。
 - (1) 当該契約を締結する能力を有しない者
 - (2) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - (3) 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32 条第1項各号に掲げる者

(一般競争に参加させないことができる者)

- 第 71 条 契約担当官等は、一般競争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3年以内の期間を定めて一般競争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として使用する者についても、また同様とする。
 - (1) 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。
 - (2) 公正な競争の執行を妨げたとき又は公正な価格を害し若しくは不正の利益を得るために連合したとき。
 - (3) 落札者が契約を結ぶこと又は契約者が契約を履行することを妨げたとき。
 - (4) 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。
 - (5) 正当な理由がなくて契約を履行しなかったとき。
 - (6) 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ったとき。
 - (7) この項(この号を除く。)の規定により一般競争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。
- 2 契約担当官等は、前項の規定に該当する者を入札代理人として使用する者を一般競争 に参加させないことができる。

○国 有 財 産 法 (抄)

(職員の行為の制限)

- 第 16 条 国有財産に関する事務に従事する職員は、その取扱いに係る国有財産を譲り受け、又は自己の所有物と交換することができない。
- 2 前項の規定に違反する行為は、無効とする。

○暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(抄)

(定義)

- 第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定める ところによる。
 - (1) 暴力的不法行為等 別表に掲げる罪のうち国家公安委員会規則で定めるものに当たる違法な行為をいう。
 - (2) 暴力団 その団体の構成員(その団体の構成団体の構成員を含む。)が集団的に 又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいう。
 - (3) 指定暴力団 次条の規定により指定された暴力団をいう。
 - (6) 暴力団員 暴力団の構成員をいう。

(国及び地方公共団体の責務)

- 第 32 条 国及び地方公共団体は、次に掲げる者をその行う売買等の契約に係る入札に参加させないようにするための措置を講ずるものとする。
 - (1) 指定暴力団員
 - (2) 指定暴力団員と生計を一にする配偶者(婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。)
 - (3) 法人その他の団体であって、指定暴力団員がその役員となっているもの
 - (4) 指定暴力団員が出資、融資、取引その他の関係を通じてその事業活動に支配的な影響力を有する者(前号に該当するものを除く。)
- 2 国及び地方公共団体は、前項に規定する措置を講ずるほか、その事務又は事業に関する暴力団員による不当な行為の防止及びこれにより当該事務又は事業に生じた不当な影響の排除に努めなければならない。
- 3 国及び地方公共団体は、事業者、国民又はこれらの者が組織する民間の団体(次項に おいて「事業者等」という。)が自発的に行う暴力排除活動(暴力団員による不当な行 為を防止し、及びこれにより事業活動又は市民生活に生じた不当な影響を排除するため の活動をいう。同項において同じ。)の促進を図るため、情報の提供、助言、指導その 他必要な措置を講ずるものとする。
- 4 国及び地方公共団体は、事業者等が安心して暴力排除活動の実施に取り組むことができるよう、その安全の確保に配慮しなければならない。

○外国為替及び外国貿易法(抄)

(定義)

- 第6条 この法律又はこの法律に基づく命令において、次の各号に掲げる用語の意義は、 当該各号に定めるところによる。
- 5 「居住者」とは、本邦内に住所又は居所を有する自然人及び本邦内に主たる事務所を 有する法人をいう。非居住者の本邦内の支店、出張所その他の事務所は、法律上代理権 があると否とにかかわらず、その主たる事務所が外国にある場合においても居住者とみ なす。
- 6 「非居住者」とは、居住者以外の自然人及び法人をいう。

○外国為替令(抄)

(財務大臣の許可を要する資本取引等)

第11条

3 居住者又は非居住者が第1項の規定により指定された資本取引を行おうとするときは、 当該居住者又は非居住者は、財務省令で定める手続により、財務大臣の許可を受けなけ ればならない。 国と買受人との間で取り交わす契約書については、国は 非課税となっていますので、買受人にお渡しする契約書 に収入印紙は貼り付けません。

(印紙税法第4条第5項及び第5条第2号)

収 入 印 紙

国有財産売買契約書(案)

売払人国(以下「甲」という。)と買受人 (**落札者**) (以下「乙」という。)とは、次の 条項により国有財産の売買契約を締結する。

(売買物件)

第1条 売買物件は、次のとおり。

所 在 地	区分	数 量	摘 要
	土地	34, 526. 05㎡	
 名古屋市緑区篠の風	立木竹	169本	内訳は別紙1の
三丁目253番	建物	建 6, 761. 92㎡ /延 18, 547. 80㎡	とおり
	工作物	一式	

2 前項に定める数量は、別添図面等資料(別紙2)による数量であり、乙は、本数量をもって契約数量とすることを了承するものとする。

(売買代金)

第2条 売買代金は、金 (落札金額) 円とする。

(契約保証金)

- 第3条 乙は本契約締結と同時に、契約保証金として金(**落札金額の1割以上の金額(円未満切り上げ**)円を甲に納付しなければならない。
- 2 前項の契約保証金のうち、金 (**納付済み入札保証金**) 円は、入札保証金より充当する ものとする。
- 3 第1項の契約保証金は、第18条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 第1項の契約保証金には利息を付さない。
- 5 甲は、乙が次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。
- 6 甲は、乙が次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を国庫に帰属させることができる。

(代金の支払い)

第4条 乙は、売買代金のうち前条第1項に定める契約保証金を除いた金 円を、甲の 発行する納入告知書により 年 月 日までに甲に支払わなければならない。

(契約日を含めて20日以内)

(登記嘱託請求書等)

第5条 乙は、本契約締結の際にあらかじめ登記嘱託請求書及び登録免許税相当額の現金領収 証書を甲に提出しなければならない。

(所有権の移転)

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

(売買物件の引渡し)

第7条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した時に売買物件の引き渡しが あったものとする。

(特約条項)

第8条 乙は、売買物件が売買契約書添付の物件調書等(別紙2)記載の内容であることを了 承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。

(契約不適合責任)

- 第8条の2 乙は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)であるときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知したものに限り、次のとおり、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができる。この場合、甲又は乙は、相手方に対し、協議の申し入れをすることができる。
- (1) 修補をする場合において、甲は、乙に不相当な負担を課すものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による修補をすることができる。
- (2) 修補に要する費用が売買代金の額を超過する場合には、甲は修補責任を負わない。
- (3) 本条の契約不適合が、本契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、乙は、甲に対し、損害賠償を請求することができる。
- (4) 前号の損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。ただし、損害賠償及び修補をする場合において、損害賠償額と修補に要する費用を併せた金額は、本契約の売買代金の額を限度とする。
- (5) 本条の契約不適合により、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。
- (6) 本条の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、修補請求又 は契約の解除のいずれもすることはできない。
- 2 前項の契約不適合について、乙は、甲に対して、代金減額を請求することはできない。
- 3 乙が本契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、甲は本条の責任を負わない。

4 第8条(特約条項)の内容については、第1項の契約不適合に該当しない。

(危険負担)

- 第9条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が天災地変その他の甲又は乙のいずれの責に帰することのできない事由により滅失又は損傷し、修補が不能又は修補に過大な費用を要し、本契約の履行が不可能となったときは、甲乙双方書面により通知して、本契約を解除することができる。また、乙は、本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができる。
- 2 甲は、売買物件の引渡し前に、前項の事由によって当該物件が損傷した場合であっても、 修補することにより本契約の履行が可能であるときは、甲は、売買物件を修補して乙に引き 渡すことができるものとする。この場合、修補行為によって引渡しが本契約に定める引渡し の時を超えても、乙は、甲に対し、その引渡しの延期について異議を述べることはできない。
- 3 第 1 項によって、本契約が解除された場合、甲は、乙に対し、受領済みの金員を無利息で速やかに返還するものとする。

(特則)

- 第10条 乙は、売買物件の利用計画等に関して甲に提出し、かつ、甲の定めた審査委員会の審査を通過した企画提案書(以下「本提案書」という。)の内容に基づいて建物やその他の施設、広場、道路等(以下、「建築物等」という。)をしゅん工させなければならない。
- 2 乙は、建築物等をしゅん工させるまでの間、本提案書の内容を変更して建築物の建築等を 行おうとするときは、あらかじめ変更の内容及びその必要性を記載した変更承認申請書をも って甲に申請し、変更を行うことについて甲の承認を受けなければならない。

(所有権の移転及び権利の設定の事前承諾)

第11条 乙は、建築物等(住宅を除く)をしゅん工させるまでの間、売買物件について、第三者に対し甲の承諾を得ないで、所有権を移転し又は地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならない。ただし、抵当権の設定についてはこの限りではない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第12条 乙は本契約の締結の日から10年間、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(以下「暴力団」という。)若しくは法 律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事 務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りなが ら、売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

(契約履行の調査等)

第13条 乙は甲に対して、本提案書に記載された計画(宅地分譲)が完了するまでの間、毎年度中

- の建設工事等の事業の進捗状況について、翌年度の5月31日までに報告を行い、甲による現地確認に協力するものとする。
- 2 甲は、第10条から第12条に定める条項を確認するため、乙に対して随時に質問し、書類等を調査し、又は報告若しくは資料の提出を求めることができる。
- 3 甲は、第10条から第12条に定める乙の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地 調査又は実地監査を行うことができる。
- 4 乙は正当な理由なく前3項に定める調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

- 第14条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金と して甲に支払わなければならない。
 - (1) 前条に定める義務に違反したときは、金(売買代金の1割)円
 - (2) 第10条、第11条及び第12条に定める義務に違反したときは、金(売買代金の3割)円
- 2 前項の違約金は、第15条第4項及び第18条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

- 第15条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。
- 2 甲は、乙が第12条に定める義務に違反したとき、又は次の各号の一に該当していると認められるときは、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。
 - (1) 法人等(個人、法人又は団体をいう。)の役員等(個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。)が、暴力団又は暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であるとき
 - (2) 役員等が、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もって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
 - (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど 直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
 - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
- 3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、 何ら賠償ないし補償することは要しない。
- 4 乙は、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、 その損害を賠償するものとする。

(返還金等)

- 第16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17条 乙は、甲が第15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売買物件を原状回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。
- 2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が減失又はき損しているときは、その損害 賠償として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売買物件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18条 甲は、乙が本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できる。

(返還金の相殺)

第19条 甲は、第16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14条に定める違約金又は本契約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20条 本契約の締結及び履行に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(契約内容の公表)

第21条 乙は、本契約締結後、別紙3に掲げる契約内容を甲が公表することに同意するものと する。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第22条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第23条 本契約に関する訴えの管轄は、東海財務局所在地を管轄区域とする名古屋地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ各自その1通 を保有する。

令和 年 月 日

売払人 国 契約担当官 東海財務局長 印

買受人 住 所 (所在地)

氏名(名称) (落札者) 印

別紙 1

所在地	区分	種目	地番又は構造	数量	売買代金
	土地	宅地	篠の風三丁目 253番	34, 526. 05 m ²	
	立木竹	樹木		169 本	
		亩 3 2 = €7. 1	<i>外饮一</i> 、	建 953. 37 ㎡	
		事務所建	鉄筋コンクリート造	延 2, 632. 59 ㎡	
		A. 中央	鉄筋コンクリート造	建 514. 47 ㎡	
		住宅建 	 	延 1, 755. 91 ㎡	
		州阜 建	建筑力、万川 上生	建 889. 32 ㎡	
		#屋建 	鉄筋コンクリート造	延 1, 802. 49 ㎡	
		車数配建	鉄筋コンクリート造	建 1, 156. 44 ㎡	
		事務所建	 	延 4, 069. 57 ㎡	
	建物	事務所建	鉄筋コンクリート造	建 1, 172. 87 ㎡	
		争伤的连	政朋コンソリード追	延 1, 284. 24 ㎡	
名古屋市緑区		住宅建	鉄筋コンクリート造	建 1, 043. 95 ㎡	
篠の風三丁目			政朋コンソリード追	延 3, 738. 00 ㎡	円
253 番		住宅建	鉄筋コンクリート造	建 882. 13 m ²	
		正七连	政加コンプリード 垣	延 3, 115. 63 ㎡	
		雑屋建	鉄骨造	建 59. 21 ㎡	
		推定性	(軽量鉄骨造以外)	延 59. 21 ㎡	
		州民 連	鉄骨造	建 39. 15 m²	
		雑屋建	(軽量鉄骨造以外)	延 39. 15 ㎡	
		雑屋建	鉄骨造	建 51. 01 ㎡	
		相差 建	(軽量鉄骨造以外)	延 51. 01 ㎡	
		計		建 6, 761. 92 ㎡	
		ĒΙ		延 18, 547. 80 ㎡	
		門	金属造	2 個	
	工作物	囲障	金属造	1, 358. 60m	
		その他	建物付属設備等	一式	

「別紙2」として、

物件調書を売買契約書に添付します。

別紙3

- ・当該財産の所在地、登記地目、面積
- ・企画提案書を提出した者の数
- ・企画提案書の審査を通過した者の数
- ・審査を通過した企画提案書の平均点(ただし、企画提案書の審査を通過した者が3者以上の場合に限る)
- 開札結果
- ・落札者の氏名又は名称 (特定目的会社等の場合には特定目的会社等の名称と主な出資 者の氏名又は名称)及び法人番号
- ・契約相手方の氏名又は名称 (特定目的会社等の場合には特定目的会社等の名称と主な 出資者の氏名又は名称)及び法人番号
- 落札者の提案概要
- 不落等随契の有無
- •契約年月日
- 契約金額
- 価格形成上の減価要因
- 都市計画区域
- 用途地域
- 建蔽率
- 容積率
- (※)契約書は、A4版とします。

誓 約 書

□私

□ 当法人

は、下記1及び2のいずれにも該当せず、将来においても該当しないことを誓約します。

この誓約が虚偽であり、又この誓約に反したことにより、当方が不利益を被ることとなっても、異議は一切申し立てません。

記

1 契約の相手方として不適当な者

- (1) 法人等(個人、法人又は団体をいう。)の役員等(個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。)が、暴力団(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をいう。以下同じ。)又は暴力団員(同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であるとき
- (2) 役員等が、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もって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
- (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

2 公序良俗に反する使用等

暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に賃貸すること

契約担当官 東海財務局長 殿

令和 年 月 日

住所又は所在地

氏名又は名称

小切手による売買代金の納入について

※小切手により売買代金を納入される場合には、下記要件を満たした小切手であれば 受領可能です。

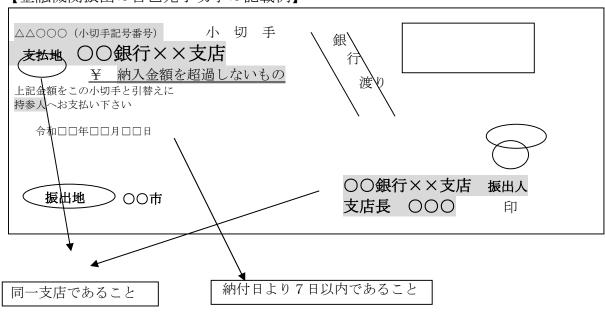
ご不明な点がございましたら、東海財務局管財部審理課 №052-951-2798 までお問い合わせ下さい。

(1) 電子交換所参加金融融機関振出しの自己宛て小切手であること

※必ず、小切手発行店(銀行、信用金庫、信用組合、農協等)でご確認下さい ※郵便局振出の小切手については、受入の可否についてゆうちょ銀行に確認する必要がある ことから、事前に振出人と支払地の確認をさせていただければ当日の処理がスムーズです。 事前確認ができない場合、契約当日にお時間を頂戴することとなりますので、あらかじめご 了承ください。

- (2) 持参人払式となっていること
- (3)額面が納入金額を超過しないものであること (納入金額には、収入印紙代や登録免許税等を含めないでください)
- (4)振出日は、契約日以前7日以内(振出日、契約日、土日祝日を含む)であること
- (5) 年号が平成となっているものは、振出人が二重線を引いて令和に訂正(押印不要)してある
- (6) 金額については、チェックライターによる印字又は漢数字による記載であること

【金融機関振出の自己宛小切手の記載例】



資料交付願

下記国有地の二段階一般競争入札に係る資料を交付願います。

所 在 地	区分	数 量
名古屋市緑区篠の風三丁目253番	土 地 立木竹 建 物 工作物	34,526.05㎡ 169本 建 6,761.92㎡ /延 18,547.80㎡ 一式

令和 年 月 日		
郵便番号:		
住所又は所在地:		
氏名又は名称:		
担当者名:		
電話番号:		

質 疑 書

提出日 令和 年 月 日

担当者氏名(※)										
電話番号										
Eメールアドレス										
※企業の場合は企業名、部署、担当者氏名を記載										
	<u> </u>	質 疑 内	容							

国有財産二段階一般競争入札参加申込書

財務省 東海財務局長 殿

	住ⅰ	所又(よ所在	地								
申込人	電	話	番	号					職業又は業	種		
X	(氏	_{ふ り} 名 又	が なは 名	:)								
	生	年	月	日	明治•	大正·昭和	年	月	日		性別	男·女

下記国有財産の二段階一般競争入札への参加を申し込みます。

所 在 地	区分	数量
名古屋市緑区篠の風三丁目253番	土 地 立木竹 建 物	34,526.05㎡ 169本 建 6,761.92㎡ /延 18,547.80㎡
	工作物	一式

- (注) 1. 申込人が法人の場合は、生年月日・性別の記載は不要です。別途「役員一覧」を 提出してください。
 - 2. 申込人が個人の場合は、生年月日・性別を記載してください。

【共有名義で参加する場合に提出】

共 有 者 一 覧 表

物件番号

(ふりがな) 氏 名	持分	郵便番号	住	電話番号	所	性別	生年月日
						男女	明治・大正・昭和・平成年 月日
						男女	明治・大正・昭和・平成年 月日
						男女	明治・大正・昭和・平成年 月日
						男女	明治・大正・昭和・平成年 月日
						男女	明治・大正・昭和・平成年 月日
						男女	明治・大正・昭和・平成年 月日

(注)

- 1. 共有名義で参加される場合に必要です。
- 2. 法人の場合は、それぞれ、別途「役員一覧」を提出してください。

共有者一覧表の書き方

【共有名義で参加する場合に提出】

共 有 者 一 覧 表

物件番号

3 0 0 1

(ふりがな) 氏 名	持分	郵便番号 電話番号 住 所	性別	生年月日
(とうかい はるお) 東海 春男	1/4	〒000-0000 1L000-ΔΔΔ-□□□□ ○○市ΔΔ区□丁目××番地	男女	明治・大正(昭和・平成 ○年○月○日
(ざいむ なつこ) 財務 夏子	1/4	〒000-0000 14000-AAA-0000 〇〇市AA町口丁目××番地 ××マンション〇〇号室	男女	明治・大正(昭和・平成
(とうかい あきお) 東海 秋男	1/4	〒000-0000 1L000-△△△-□□□□ ○○市■■町△丁目××番地	男女	明治・大正・昭和 平成 年 日
(ざいむ ふゆこ) 財務 冬子	1/4	〒○○○-○○○○ 14.000-△△△-□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	男女	明治・大正・昭和(平成)
●共有者等を全て	記入して	こください。		

●法人の場合は、氏名欄に法人名、代表者の役職名、氏名を記入してください。なお、法人の場合は性別、生年月日は記入不要です。

(注)

- 1. 共有名義で参加される場合に必要です。
- 2. 法人の場合は、それぞれ、別途「役員一覧」を提出してください。

委 任 状

代理人

住 所

氏 名(自筆)

電話番号

私は、上記の者を代理人と定め、下記国有財産の二段階一般競争 入札及びこれに付帯する一切の権限を委任します。

記

所在地	区分	数量
名古屋市緑区篠の風三丁目253番	土 地 立木竹 建 物	34, 526. 05㎡ 169本 建 6, 761. 92㎡ /延18, 547. 80㎡
	工作物	一式

令和 年 月 日

委任者

住所又は所在

氏名又は名称

実印

電話番号

(注)委任者の印は実印とし、<u>印鑑証明書(発行後3ヶ月以内のもの)を必ず添付</u>すること。

委 任 状 の 書 き 方

委 任 状

代理人

住 所 ○○市△△町□丁目××番地

氏名(自筆) 東 海 一 郎

電話番号 000-000-000

私は、上記の者を代理人と定め、下記国有財産の二段階一般競争 入札及びこれに付帯する一切の権限を委任します。

記

所在地	区分	数量
名古屋市緑区篠の風三丁目253番	土 地 立木竹 建 物	34, 526. 05㎡ 169本 建 6, 761. 92㎡ /延18, 547. 80㎡
	工作物	一式

令和○年○○月○○日

委 任 者

住所又は所在

氏名又は名称

電話番号

※別紙「記載方法」を 参照してください。

(注)委任者の印は実印とし、印鑑証明書(発行後3ヶ月以内のもの)を必ず添付すること。

記載方法

個人が委任する場合

委任者 住所又は所在 ○○市△△町□丁目××番地

氏名又は名称 名 古屋 太郎 実印

電 話 番 号 000-000-0000

法人が委任する場合

委任者 住所又は所在 △△市□□町○丁目××番地

氏名又は名称 △△株式会社

代表取締役 名古屋 次郎 実印

電 話 番 号 000-000-0000

共有で委任する場合

委 任 者 住所又は所在 ○○市△△町□丁目××番地

氏名又は名称 名古屋 太郎 持分2/3 実印

△△市□□町○丁目××番地

※ 持分割合を必ず 電話番号 OOO-OOO-OOO

<u>明記してください。</u>

委 任 者 住所又は所在

氏名又は名称 名古屋 次郎 持分1/3 実印

電話番号 000-000-000

共有者が他の共有者に委任する場合

委任者 住所又は所在 △△市□□町○丁目××番地

<u>明記してください。</u> 電話番号 000-000-0000

役 員 一 覧

法人名:

			※フリガナを必ず記載	成する							
役	職	名	(フリガナ) 氏 名		年	月	日	性別		住	所
			[3"]	M T S H	年	月	日	男・女	₹	_	
			[7.7]	M T S H	年	月	日	男・女	₹	_	
			[7 ¹ / ₃₁ +	M T S H M	年	月	日	男・女	₹	_	
			[7]	T S H	年	月	日	男・女	₹	_	
			[7]	MTSH	年	月	日	男・女	₹	_	
			[7 ¹ / ₃₇ +	M T S H	年	月	B	男・女	Ŧ	_	
			[7" 3"+	M T S H	年	月	B	男 • 女	Ŧ	_	
			[7.1] 37.7	M T S H	年	月	日	男・女	Ŧ	_	
			[7] 3:+	M T S H	年	月	日	男・女	₹		
			[7] 3:1	M T S H	年	月	日	男・女	₹		
			[7.1] 77.7	M T S H	年	月	日	男・女	₹	_	

(注) 本様式には、法人登記の現在事項全部証明書に記載されている役員(支配人が 契約を締結する場合には、その者も含む)及び社会福祉法等で設立に関して規定 された役員(理事・監事等)の全員を記載すること。(現体制について記載してください)

役員一覧の書き方

《法人による入札の場合に提出》

役 員 一 覧

法人名: 財務不動産 株式会社

			※フリガナを必ず記載	はする	5					
役	職	名	(フリガナ) 氏 名	4	生 年	月	日	性別	住	所
			[プリ トウカイ ダイス分					勇	〒 ▲▲▲-△△	ΔΔΔ
代表	長取新	帝役	東海大助	T (S) H	O年C	月〇	00日	· 女	○○市■■区□	丁目××番地
			[プリ トウカイ ハナコ]	М				男	$\overline{\tau}$ $\Delta\Delta\Delta-OC$	
取	締	役	東海花子	SH	O年C	月〇	00日	安	〇〇市ムム町ムA ××マンション〇	
			[プ ^ッ ザイム タロウ]	М				勇	〒 ▲▲▲-■■	
取	締	役	財務太郎	⊢ <mark>⊚</mark> ≖	O年C	月〇	00日	· 女	▲▲市■■町○	丁目××番地
			[プリ ザイム ハナコ]	Μ				男	₹ ■■■ −△△	$\Delta\Delta\Delta$
取	締	役	財務花子	⊢ <mark>⊚</mark> ≖	O年C	月〇	00日	囡	■■市○○区▲	丁目〇〇番地
			[プ ^ッ コクユウ イチロウ					男	₹ ■■■ −00	
監	査	役	国有一郎	⊢⊚ ≖	O年C	月〇	00日	· 女	△△市△△町□ ⁻ ××マンション〇	〇号室
			[プリ コクユウ ジロウ]	М			_	男	₹ 000-ΔΔ	$\Delta\Delta\Delta$
監	査	役	国有 次郎	T	O年C	月〇	00日	· 女	■■市○○町△	丁目××番地
			[プ ^リ コクユウ ゴロウ]	M				(男)	〒 △△△-■■	
支	配	人	国有 五朗	⊖о≖	O年C	月(ОН	· 女	△△市■■町△⁻	丁目××番地
			(7 ¹) h't	M		_		男		
		_		T S	年	月	日	• +		
本用紙に役員を書ききれない場合は、新たな用紙に記載いただき、記載漏れの無いようご注意願います。										
			[<i>j</i> ;	MTSH	年	月	日	男 • 女		
			[7'] 2'†	MTSI	年	月	日	男・女		

(注) 本様式には、法人登記の現在事項全部証明書に記載されている役員(支配人が 契約を締結する場合には、その者も含む)及び社会福祉法等で設立に関して規定 された役員(理事・監事等)の全員を記載すること。(現体制について記載してください)

審查項目等

国は、本財産を開発するに当たり守るべき開発条件等を以下のとおり定めました。

本財産において土地開発計画を行う際には、関係法令、条例、要綱を遵守するとともに、開発条件等(52ページから58ページまで)に基づいたものを計画してください。

【対象財産】

所 在 地 名古屋市緑区篠の風三丁目 2 5 3 番 区分・数量 土 地 34,526.05 ㎡ 立木竹 169 本 建 物 建 6,761.92 ㎡/延 18,547.80 ㎡ 工作物 一式

審査項目及び審査基準

	5	審査項目	審査基準		配点	主に審査対象 とする図書
① 開発能力等)資力	・収益や資産、資本等からみて当該土地を取得し開発 するために十分な資力を有しているか 等			・財務諸表等・税務申告書・監査報告書・融資証明書又は関心表明書 等
等の事項	(2)開発実績 及び運営実績	・実績の内容や実績における役割 地の利用や開発を実行できる組 るか 等		5	・開発・運営実績書 ※今回の開発計画に 類似する直近10年 程度の開発・運営 実績を最大5事例
	(3)開発 コンセプト	・当該地域の特性と課題を的確にを企画提案に活かしているか・開発条件を反映させているか・ノウハウや知見等をどのようにいるか・資産価値の向上や地域経済・なが見込まれるか 等	こ企画提案に活かして	10	・開発コンセプト
)開発手法 計画概要書②)	・提案された開発手法の実現性はあるか ・提案された開発手法は関係する法や条例等からみて 活用できる条件を満たしているか 等			・計画概要書 ・配置図 等
)開発 スケジュール	・許認可手続きやアセスメント(必要な場合)、設計 等工事着手までに要する手順に不備はないか。また 各々の期間は適当であるか ・同種の開発規模、内容からみて工事期間は適切であ るか 等			・開発スケジュール 表
②開発計画等の	(6)事業 収支見込み	・開発計画の内容からみて、収入の内容(賃貸料収入 や床譲渡代金等)及びその額の見込みが適切に設定 されているか ・支出の内容(工事費、経費、維持管理費等)及びそ の額の見込みが適切に設定されているか 等			・事業収支見込表
の事項)開発計画及び 運営計画 計画概要書①③)	(共通) ・法令等への適合 ・提案された施設や土地利用が見るか ・公序良俗に反しない計画となる。			
		①脱炭素	A省エネルギーに配慮したまちB使用エネルギーが脱炭素化されたまち		2 0	
			◎緑地資源の創出		5	
		②自然との調和	①生物多様性への配慮	「開発条件書等」に 記載のとおり	5	・計画概要書 ・配置図 等
			©水循環の実現	HD #W 4 / C 103 - /	5	-
					1 0	
	安心		⑥災害に強いまちづくり		5	
			合 計		100	

採点区分≪(7)開発計画及び運営計画を除く≫

配 点	区 分
10点又は5点	特に優秀
8点又は4点	優秀
6点又は3点	普通
4点又は2点	やや劣る
2点又は1点	劣る
O 点	適合しない

※ (7) 開発計画及び運営計画は、開発条件書等に記載している審査基準及び 審査のポイント(52 ページから 58 ページまで)に基づき採点します。

審査通過基準

各審査委員の合計点を平均した点数が、60.0点以上(小数点2位以下切り 捨て)の者を審査通過者とします。

ただし、以下の場合は、60.0点以上であっても審査非通過とします。

- 「(1) 資力」から「(6) 事業収支見込み」までのいずれかの審査項目の得点が O 点の場合
- ・「(7) 開発計画及び運営計画」の①から③のいずれかの審査項目の得点がO点の場合
- ・「(7)開発計画及び運営計画」の①から③の合計点が、30.0点未満(小数点2位以下切り捨て)の場合

項目	開発条件	審査基準	採点の目安
①脱炭素のま ちづくり		街区内の全住戸について、一次エネルギー消費量の収支をゼロにすることを目指した ZEH 等住宅の整備を提案してください。また、共用部における省エネルギー化についても提案してください。ただし、建築物の用途や規模は現状の用途地域や地区計画等で定められた規制の範囲内としてください。	0~20点
			配点20点
		 審査のポイント 整備する住宅の脱炭素化の性能が高いほど、評価します。 全ての住戸に同一の性能を求めるものではありませんが、性能が高い住宅の割合が評価します。 ※ ZEH 等住宅…LCCM 住宅、ZEH+、ZEH、Nearly ZEH 	ぶ高いほど、

Ç	π
Ċ	ن

項目	開発条件	審査基準	採点の目安
	®使用エネルギーが脱炭素 化されたまち	各住戸及び開発予定地(公共が管理する以外の部分)における使用エネルギーが再生可能エネルギーの活用などにより、脱炭素化することを目指した提案を行ってください。	0~10点
			配点10点
		 審査のポイント 各住戸及び共用部分で発電した再生可能エネルギー由来の電力について、再エネ自電力に対して発電電力の占める割合)を増やす提案ほど、評価します。 開発予定地外から調達する電力について、再生可能エネルギーなどで供給した場合す。ただし上記の再エネ自給率が少ないほど、評価されません。 〇提案例 蓄電設備等の導入と各住戸及び開発予定地のエネルギーマネジメントの実施・蓄電設備等により、停電時にも最低限の機器が使用できるシステム・発電設備で不足する電力を再生可能エネルギー由来の電力を調達して供給等 	

項目	開発条件	審査基準	採点の目安
②自然と調和 したまちづく り	◎緑地資源の創出	良好な都市環境を形成するため、緑化率の向上を積極的に計画してください。 (緑化率の割合に応じた審査の目安) 低 20.0%より大きく21.0%未満	0~5点
			配点5点
		審査のポイント ・ 原則、定量的に審査しますが、緑化の維持手法等の運営面についても審査対象と ※ 緑化率…敷地面積に対する緑化面積の割合 緑化面積…名古屋市の「緑化地域制度」における緑化面積の算出方法により算	
		設の面積の合計	

項目	開発条件	審査基準	採点の目安
	①生物多様性への配慮	生物多様性に配慮したまちづくりを推進するため、「なごやのまちなか生物多様性緑化ガイドライン」を活用し、生物多様性緑化に取り組む計画としてください。	0~5点
			配点5点
		審査のポイント ・ 生物多様性に配慮した緑化施設の整備について、植栽する植物の例示も含めて、身をしてください。	具体的な提案
		○提案例・ 在来種の植物、花や実をつける植物の導入・ 生態系ネットワークに配慮した緑化施設の配置等	

項目	開発条件	審査基準	採点の目安
	®水循環の実現	健全な水循環の回復を図ることや治水安全性を高めるため、「水の環復活 2050 なごや戦略・第2期実行計画」、「名古屋市雨水流出抑制施設設計指針」に基づいた雨水の貯留浸透、雨水の利用に配慮した計画としてください。	0~5点
			配点5点
		審査のポイント ・ 雨水の貯留浸透、雨水の利用に配慮した施設について、具体的に提案してください ・ 名古屋市雨水流出抑制施設設計指針に基づいた施設の設置を提案してください。	\ 0
		○提案例・ 浸透雨水ますの設置、駐車場緑化、透水性舗装、雨水タンクの設置・ 庭やオープンスペースへの雨庭(雨水を貯留浸透する植栽空間)設置 等	

OT	
~1	

項目	開発条件	審査基準	採点の目安
③安全・安心 なまちづくり	P住民の暮らしの質の向上	子どもの養育及び成長に適した良質な住宅・居住環境の確保を図るため、住民の暮らしの質の向上に資する施設整備や街並みづくりなど、環境整備を積極的に計画してください。	0~10点
			配点10点
		 審査のポイント ・ 住民の暮らしの質の向上に資する施設を導入してください。 ・ 施設整備とは別に、街並み整備において、暮らしの質の向上に資する具体的な提案合、評価が高くなります。 ・ 若手・子育て世代の居住促進につながる提案、コミュニティ形成や地域住民とのP築に資する提案である場合、評価が高くなります。 ○提案例 ・ コワーキングスペース・集会所・防災拠点等の施設整備 ・ 隣接する滝ノ水公園や篠の風第三公園との配置を考慮した、回遊性のある街並み 	円滑な関係構

項目	開発条件	審査基準	採点の目安
	©災害に強いまちづくり	災害に強いまちづくりを推進するため、災害時の一時的な避難場所として、本地内にオープンスペースの設置を計画してください。 また、様々な災害を想定した防災性の高い街並みづくりを積極的に計画してください。 なお、提案に当たっては、各住戸及び開発予定地における防災面での対応力向上などの視点にも立ち検討してください。	0~5点
			配点5点
		 審査のポイント ・ オープンスペースは、全体計画に応じた規模で、配置が工夫されているものほど、す。 ・ オープンスペースに、災害時の一時的な避難場所としての機能を備えている提案で評価が高くなります。 ・ オープンスペースの設置と併せて、災害時の円滑な避難に資する設備等、防災性のづくりを提案した場合、評価が高くなります。 ・ 管理主体が明確で持続性があることも、評価の対象とします。 ・ システム構築にあたって、災害対策等居住環境を向上させる機能を付加した場合、なります。 ○提案例 ・ 防災トイレ、災害対応あずまや、ソーラー照明灯を整備したオープンスペースの設・複数の避難経路が確保された道路配置及び避難を容易とする誘導案内板やソーラーる街灯の設置 ・ 電線の地中化 等 	ある場合、 高い街並み 評価が高く

開発•運営実績書

No.	事業名称		
①所在地			
②スケジュール概要		(注) 土地取得、公共団体協議(都市計画決定等の手続きを含む。)、設計、着工、しゅん工等の年月を時系列で記載する。	
③用途:	地域、指定容積率、建蔽率		
建物の概要を記入ください※住宅開発など複数の建物がある場合は代表的な※ 建築 した 建物の概要	④敷地面積(m²)		
	⑦利用容積率及び利用建蔽率		
	⑧構造・階層・高さ		
・ ⑨建築物の主な用途・導入施設		(注) 主な用途や施設ごとの床面積も記載する。	
⑩総事業費(百万円)		(注) 土地取得費、工事費等主な費目内訳も記載する。	
⑪開発・運営手法			
⑪開発・運営の概要		(注) 当該参加者が担った役割及びその他主要な関係者の構成も併せて記載する。	

[・]当該事業の位置図・配置図、建物計画が分かる図面等を添付する。

開発コンセプト

(記載上の留意点)

- ・文章又は図等により表現すること。なお、本様式に加えて図面等の添付資料を用いる場合は、 大きさはA3版とし、枚数は5枚までにとどめること。
- ・当該地域の特性と課題を的確に調査・把握し、それを企画提案にどのように活かしているかも 記載すること。

計画概要書

①建築物の用途 ・主な導入機能	(注1)建築物の用途別及び導入施設別の床面積も記載してください。また、住宅については、計画住宅戸数や構造、敷地面積及び延床面積も併せて記載願います。さらに、各住戸の脱炭素化の性能(ZEH等住宅の区分)、各住戸・開発予定地における再エネ自給率(消費電力に対して自家発電電力の占める割合)及び消費電力の脱炭素化率(消費電力に対して再生可能エネルギー由来の電力の占める割合)も記載願います。その他設備の導入がある場合は、具体的な計画を明記してください。 (注2)緑化については、敷地面積に対する緑化面積の割合を「緑化率」として算出し、算定根拠を必ず作成してください。(審査上必要となるため)
②開発手法	(注1)しゅん工後の土地所有権の取扱いを簡記してください。(例:定期借地契約を予定している、第三者に所有権移転を予定している 等) (注2)法令等に基づく特例制度を導入する場合には、その手法及び根拠を記載してください。ただし、企画提案書の提出をもって特例制度を許可等するものではありませんので、ご留意ください。なお、特に特例制度を導入しない場合は記載不要です。
③運営計画	(注)開発コンセプトや開発条件書に示された内容を実現するための施設運営及 び維持管理を行う方策について、具体的な内容を記載してください。
④その他説明事項	

(記載上の留意点)

- ・床面積の算定方法は、建築基準法に基づくものとする。
- ・建築物の用途は、住居、住居以外(具体的に明記)等に分類しつつ、具体的な業態等が分かるように記載する。
- ・開発条件の審査基準等に基づき記載した事項については、極力、根拠が分かる資料を任意様式で作成する。
- ・複数の者が共同で参加する場合は、それぞれの役割を「④その他説明事項」欄に簡記する。

開発スケジュール表

年 月(又は四半期)	スケジュール(括弧内には想定期間)		
	土地取得		
		()
		()
		()
		()
		()
		()

(記載上の留意点)

- ・行政協議、近隣説明、設計着手、工事着工、工事しゅん工等のスケジュールを記載する。 ・土地の取得、行政協議、近隣説明、解体工事、設計、工事及びしゅん工等一連の開発 スケジュールを記載する。

事業収支見込表

(1)支出の見込み(注1)

支出		概算見込額		
(主な内訳)	しゅんエまで	しゅん工後(分譲 事業完了時期迄) 【〇~〇年目】	しゅん工後(分譲 事業完了時期) 【〇年目】	備考
建物解体費		_	_	
土地造成費		_	ı	
設計費		-	1	
建築工事費		_	_	
公租公課		/年	/年	
維持修繕費	_	/年	/年	
その他支出		/年	/年	
合 計		/年	/年	

(2)収入の見込み(注2)

(1) (6) (6) (6)				
収 入	概算見込額			
(主な内訳)	しゅん工まで	しゅん工後(分譲 事業完了時期迄) 【〇~〇年目】	しゅん工後(分譲 事業完了時期) 【〇年目】	備考
自己資金				
借入金				
分譲収入	_			
賃貸収入	_	/年	/年	
その他収入		/年	/年	
合 計		/年	/年	

(注1)

- ・土地の取得代金及び土地に係る公租公課等、土地の取得代金が想定される事項は記載しない。
- ・備考欄には各支出項目の額の算定方法や算定に当たり設定した単価等を簡潔に記載する。 また、その他支出の備考欄には、建設期間中の金利(土地分を除く。)や各種負担金(想定される主なもの)、販売等 経費、予備費等の主な支出項目及びその概算額を記載する。また、年額表示となる項目はその旨を記載。

(注2)

- ・土地の取得代金及び土地に係る公租公課等、土地の取得代金が想定される事項は記載しない。
- ・賃貸収入は年間の収入見込額(しゅん工後何年目)を記載。また、分譲収入及び賃貸収入の備考欄には、収入の対象となる床面積、用途等を記載し、併せて想定した床単価(㎡或いは坪)等を記載する。
- ・その他収入の備考欄には、駐車場収入や預かり金運用益(受領を想定する場合)等の主な収入項目及びその概算額を記載する。また、年額表示となる項目はその旨を記載。
- ・共同入札の場合は、「自己資金」及び「借入金」欄にかかる各社の内訳を任意様式で作成する。
- ・「しゅん工後(分譲事業完了時期迄)」欄は、必要に応じて欄を追加することも可能。

(注3)

・支出及び収入のうち、計画建物の棟別又は用途別(分譲部分、賃貸部分など)に算定することが可能な科目については、その内訳も任意様式で作成する。

(注4)

・金額は税込みの金額を記載する。

物件調書

- ・ 物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料です。これに 基づいて、現地確認及び供給処理施設の状況や各種法令に基づく諸規制等の関係 機関への照会など、入札参加者ご自身により必ず事前調査を行ってください。
- ・ 物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、ご了承ください。

物件は、現状有姿(現在あるがままの状態)での引渡しとなります。したがって、 当該土地に存在する建物や、設置されている鋼管柵、現地看板のほか、その他工作 物や樹木等が存在する場合であっても、そのままの引渡しとなります。越境物があ る場合についても、現状のまま引渡します。

現状のまま引渡しますので、購入した物件を利用する際の整備(整地、樹木の伐採・抜根、越境物の撤去・移動、地盤改良等)は、すべて購入者ご自身で実施する必要があります。

- ・ 周辺図等は現状と異なる場合もありますので、あらかじめご了承ください。
- ・ 開発等(建築を含む)にあたっては、都市計画法、建築基準法、文化財保護法、土 壌汚染対策法、各地方公共団体の条例等により指導がなされる場合もありますので、 関係各機関にご照会ください。
- ・ 上水道にあっては配水管本管、下水道にあっては公共汚水桝、都市ガスにあっては本管と建物を結ぶための工事費(加入金・諸経費を含む)は、自己負担となります。
- ・ 上水道、下水道、都市ガスの引き込みを行う場合で、道路の舗装、インターロッキング等を復旧するための費用、街路樹の移動や縁石の切り下げ工事に要する費用は、原則として原因者の負担となります。また、道路管理者が工事の内容に制限を加えたり、工事の許可をしない場合があります。
- ・ 上水道、下水道、都市ガスの供給について、平均的な需要を超える場合には、供給が不可能又は工事費の大半が原因者負担となる場合があります。
- ・ 下水道の公共汚水桝は、管理者の所有物となりますが、道路敷地に設置されている場合と宅地内に設置されている場合があります。また、一つの公共汚水桝を隣接する宅地と共同で利用する場合もあります。

補 足 説 明 事 項

物件調書の補足説明事項

所 在 地

- 1 所在地は、物件の不動産登記簿に表示されている所在地番を記載しています。
- 2 物件地番が 2 筆以上ある場合には、代表所在地を代表地番として記載し、それ以外は「外○筆」と記載しています。

住 居 表 示

- 1 住居表示は、物件の住居地番(住所)を記載しています。
- 2 建物等がない物件については、住居表示が「号」まで付されていないため「○○街区」 と記載しています。
- 3 住居表示が実施されていない場合には、所在地と同じであるため「同所」と記載しています。

現況地目及び面積等

- 1 現況地目
- (1) 現況地目は、登記簿地目ではなく、その物件の現況の地目を記載しています。
- **(2)** 現況地目の種類は、次の5つがあります。
 - イ宅地

法令上、現状で建物建築が可能なもの。

- ロ 雑種地、山林、原野 法令上、現状で建物建築が困難なもの。
- ハー公衆用道路

現状、道路として使用されているもの。

二 宅地見込地

大規模な造成等、現状で大幅な区画形質の変更を行わなければ建物建築が困難なもの。

ホ田、畑

所有権移転・転用の際に農地法の許可が必要であり、原則として農地以外への転用が困難なもの。

2 面積

土地の面積については、物件の<u>実測</u>面積を記載しています。(土地区画整理事業による仮換地済の土地については、仮換地数量も併せて記載しています。)

接面道路の状況

- 1 物件調書においては、物件に接面する通行の用に供されているもののうち、道路法または建築基準法上の道路及び公共団体管理道路を、接面道路として記載しています。
- 2 物件調書における「建築基準法上の道路」とは、建築基準法(第3章:都市計画区域等における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途)第42条第1項各号に該当する幅員4m(特定行政庁がその地方の気候もしくは風土の特殊性または土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6m。第2項及び第3項において同じ。)以上のものをいいます。

なお、都市計画区域及び準都市計画区域内で建築物を建築する場合は、物件が建築基準法第42条に規定する道路に2m以上接しなければなりません。

物件調書における建築基準法上の道路には、以下のものがあります。

(1) 建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路

道路法による道路。

(2) 建築基準法第 42 条第 1 項第 2 号道路

都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置 法又は密集市街地整備法により整備された道路。

(3) 建築基準法第 42 条第 1 項第 3 号道路

建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際、現に存在する道。

(4) 建築基準法第 42 条第 1 項第 4 号道路

道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの。

(5) 建築基準法第42条第1項第5号道路(位置指定道路)

土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの。

(6) 建築基準法第42条第2項道路(みなし道路)

建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際、現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁の指定したものは、本条第1項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離2m(第1項の規定により指定された区域内においては、3m)の線をその道路の境界線とみなします。

ただし、当該道がその中心線からの水平距離 2m未満でがけ地、川、線路敷地その他 これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその 境界線から道の側に水平距離 4m (または 6m) の線をその道路の境界線とみなします。

(7) 建築基準法第 42 条第 3 項道路

土地の状況によりやむを得ない場合において、特定行政庁は、建築基準法第 42 条第 2 項道路の境界線の位置を、中心より 1.35m以上 2m (本条第 1 項の規定により指定された区域内においては、3m)未満の範囲内において、別に指定することができます。

また、本条第 2 項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については、2.7m以上 4m (または 6m) 未満の範囲内において、別に指定することができます。

(8) 建築基準法外道路

建築基準法第42条に規定する道路以外の道路。

物件がこの道路にのみ接している場合、原則として建物建築はできません。

★ 調書「接面道路の状況」欄では「建築基準法」を省略して「法」と記載しています。

例:「法第42条第1項第3号道路」

⇒建築基準法第42条第1項第3号道路を指します。

: 「法外道路」→建築基準法に該当しない道路を指します。

法令に基づく制限

- 1 都市計画法・建築基準法
 - (1) 市街化区域・市街化調整区域・市街化調整区域(暫定)・都市計画区域内(非線引)・都市計画区域外・都市計画区域外(準都市計画区域)

都市計画法で定められた物件の区域を記載しています。

都市計画法では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画 区域を指定し、必要に応じてその区域を区分して、市街化区域及び市街化調整区域を 定めています。

「**市街化区域**」は、すでに市街化を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。

「市街化調整区域」は、市街化を抑制すべき区域です。

「市街化調整区域(暫定)」は、いわゆる「暫定逆線引き市街化調整区域」を指し、 市街化区域内で当分の間計画的な市街化の見通しが明確でない区域について、用途地 域は定められたままで、いったん市街化調整区域に編入された区域をいいます。

「都市計画区域内(非線引)」は、都市計画によって、都市計画区域は定められていますが市街化・市街化調整区域の別が定められていない区域をいいます。

「都市計画区域外」とは、都市計画区域が定められていない区域をいいます。

「都市計画区域外(準都市計画区域)」とは、都市計画区域外において都道府県が、 土地利用に関して必要に応じて指定する区域をいいます。

(都市計画法第5条・第5条の2・第7条)

(2) 用途地域

都市計画法で定められた物件の用途地域を記載しています。

用途地域は大きく分けて、住居系、商業系、工業系の3つに分けられ、これらの中から、その地域にふさわしいものが定められています。 (都市計画法第8条第1項)

イ 用途規制

建築基準法では、それぞれの用途地域で建築できる建築物を制限しています。 (建築基準法第48条)

	用途地域	建築してはならない建築物
	第 1 種 低 層住居専用地域	住宅・店舗兼用住宅・共同住宅・小・中・高等学校・図書館・ 公衆浴場・診療所・老人ホーム・その他公益上必要な建築物等 以外のもの
	第 2 種 低 層 住居専用地域	第1種低層住居専用地域適格建築物・一定の店舗等以外のもの
_	第1種中高層 住居専用地域	第2種低層住居専用地域適格建築物・大学・病院・老人福祉センター・一定の店舗及び自動車車庫等以外のもの
住	第2種中高層 住居専用地域	工場・倉庫業用倉庫・劇場・映画館・料理店・キャバレー・パ チンコ屋・麻雀屋・ホテル・旅館・ボーリング場・自動車教習 所・カラオケボックス・個室付浴場等
居	第1種住居地域	第2種住居地域不適格建築物・パチンコ屋・麻雀屋・カラオケ ボックス等
系	第2種住居地域	一定の工場及び作業場・一定の危険物の貯蔵または処理施設・ 劇場・映画館・料理店・キャバレー・ナイトクラブ・個室付浴 場・倉庫業用倉庫・一定規模以上の自動車車庫等
	準住居地域	近隣商業地域不適格建築物・一定の工場及び作業場・一定の危 険物の貯蔵または処理施設・一定規模以上の劇場、映画館
	田園住居地域	第2種低層住居専用地域適格建築物・農産物直売所、農家レストラン等の一定の店舗・農産物及び農業の生産資材を貯蔵する 倉庫・農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵する一定の工場等以 外のもの
商業	近隣商業地域	商業地域不適格建築物・キャバレー・料理店・ナイトクラブ・ 個室付浴場等
系系	商業地域	一定の危険物の貯蔵または処理施設・一定の工場(騒音、火 災、危険等のおそれがやや多いもの)等
エ	準工業地域	一定の危険物の貯蔵または処理施設・一定の工場(騒音、火 災、危険等の著しいもの)・個室付浴場等
業	工業地域	ホテル・旅館・料理店・キャバレー・個室付浴場・劇場・映画 館・学校・病院等
系	工業専用地域	工業地域不適格建築物・住宅・店舗・飲食店・図書館・ボーリング場・パチンコ屋・麻雀屋・スケート場・老人ホーム等

ロ 第1種低層住居専用地域等内における制限

(イ) 建築物の高さの制限

第1種・第2種低層住居専用地域又は田園住居地域においては、原則として、 建築物の高さが10m又は12mまでに制限されています。

(10mまたは12mのいずれかについては都市計画で定められます。)

(都市計画法第8条第3項、建築基準法第55条)

(ロ) 外壁の後退距離

第1種・第2種低層住居専用地域又は田園住居地域においては、必要に応じて、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の限度

(1.5mまたは1m) が定められる場合があります。

(1.5mまたは1mのいずれかについては都市計画で定められます。)

(都市計画法第8条第3項、建築基準法第54条)

ハ 建築物の敷地面積

用途地域においては、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度が 200 m²以内の範囲で定められる場合があります。

(最低限度の数値については都市計画で定められます。)

(都市計画法第8条第3項、建築基準法第53条の2)

ニ 建築物の各部分の高さ

(イ) 道路斜線制限

都市計画区域内の全ての地域において、建築物の建築にあたっては、前面道路の反対側の境界線から、建築物の敷地の上空に向かって用途地域別に定められた勾配の斜線で引かれた範囲内で建築しなければなりません。

(建築基準法第56条)

(口) 隣地斜線制限

第1種・第2種低層住居専用地域以外の都市計画区域内においては、同様に、 上空の空間を確保するため、隣地境界線における一定の斜線の範囲内で建築し なければなりません。

(建築基準法第56条)

(ハ) 北側斜線制限

第1種・第2種低層住居専用地域若しくは田園住居地域又は第1種・第2種中高層住居専用地域(第1種・第2種中高層住居専用地域においては日影規制の対象地を除く)においては、同様に、隣地の南側の敷地の日照・採光・通風等を確保するため、敷地北側境界線における一定の斜線の範囲内で建築しなければなりません。 (建築基準法第56条)

ホ 日影による中高層の建築物の高さの制限(日影規制)

商業地域・工業地域・工業専用地域を除く都市計画区域のうち、地方公共団体が 条例で定める一定の区域においては、一定規模以上の建築物の建築にあたって、周 辺敷地の日照を保護するため、建築物の高さが制限されます。

なお、日影規制の適用対象区域外においても、一定規模以上の建築物で、冬至日において日影規制の適用対象区域内に日影を生じさせるものは、適用対象区域内にある建築物とみなされ、規制の対象となります。

(建築基準法第56条の2)

(3) 地域・地区

物件が都市計画法及び建築基準法で定められた地域・地区等に所在する場合に記載 しています。

開発・造成・建築等の制限については「その他」欄に記載しています。

ただし、用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域については、それぞれ別欄に記載しています。(都市計画法第8条第1項・第12条の4、建築基準法第69条)

(4) 建蔽率

建築基準法で定められた建蔽率を記載しています。

(建築基準法第53条)

(5) 容積率

建築基準法で定められた容積率を記載しています。

(建築基準法第 52 条)

・「地区計画等による制限あり」

物件が都市計画法等で定められた地区計画(地域・地区・区域)等に所在することにより制限される建蔽率・容積率と、建築基準法で定められた建蔽率・容積率(物件調書の「建蔽率」「容積率」欄に記載している建蔽率・容積率)をそれぞれ比較し、小さい方の数値がその物件の建蔽率・容積率の上限となります。

なお、地区計画等の詳細については、関係各機関にご照会ください。

・「道路幅員による制限あり」

物件の前面道路の幅員が 12m未満の場合において、次に掲げる数値(イまたはロ)を物件の指定容積率(物件調書の「容積率」欄に記載している容積率)と比較し、小さい方の数値が、物件の基準容積率(容積率の上限)となります。

イ 用途地域が、第 1・2 種低層住居専用地域、田園住居地域、第 1・2 種中高層住居専用地域、第 1・2 種住居地域、準住居地域のいずれかの場合

前面道路の幅員(単位:メートル)に4/10を乗じたもの

ロ 用途地域が上記以外の場合及び都市計画区域で用途地域の指定のない区域 前面道路の幅員(単位:メートル)に 6/10 を乗じたもの

物件が複数の道路に接している場合は、最も幅員の広い道路を前面道路として計算します。

また、幅員が4m未満の場合は、幅員4mとして計算します。

ただし、前面道路の幅員が 12m未満の場合でも、接道の状況により上記容積率の制限が緩和される場合がありますので、関係各機関にご照会ください。

計算例

第1種住居地域で指定容積率が200%、前面道路の幅員が4mの場合4m(前面道路の幅員)×4/10=160%

200%>160%→基準容積率 160%

(建築基準法第52条)

(6) 高度制限

イ ○○高度地区・最高限高度地区・最低限高度地区

高度地区とは、都市計画で定められた用途地域内において市街地の環境を維持し、 又は土地利用の増進を図るために、建築物の高さの最高限度または最低限度が定め られる地区です。

なお、名古屋市では地域にふさわしくない極端な高層建築物を制限し、秩序ある 良好なまちなみを形成するため、建物の高さを制限する「高度地区」の拡充が行わ れております。(平成 20 年 10 月 31 日告示・施行)

高度地区の指定区域を市域の約3割から約8割に拡大し用途地域等の指定状況等に応じて、新たな4種類の高度地区(31メートル高度地区、絶対高31メートル高度地区、45メートル高度地区、絶対高45メートル高度地区)が追加指定されています。

口 最低限高度地区(Om以上)

最低限高度地区で建築物の高さを〇m以上にしなければならない場合に記載しています。 (都市計画法第8条、建築基準法第58条)

(7) 防火指定

防火地域又は準防火地域内にある建築物は、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の政令で定める防火設備を設け、かつ、壁、柱、床その他の建築物の部分及び当該防火設備を通常の火災による周囲への延焼を防止するためにこれらに必要とされる性能に関して防火地域及び準防火地域の別並びに建築物の規模に応じて政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければなりません。

ただし、門又は塀で高さ2m以下のもの又は準防火地域にある建築物(木造建築物等を除く)に附属するものはこれに該当しません。

(都市計画法第8条第1項第5号、建築基準法第61条)

2 その他

この欄では、各物件の造成・開発・建物の建築等に制限が課せられる場合、その適用法令等を記載しています。

なお、法令等の制限の概要につきましては、以下のとおり、参考として抜粋したものを記載しておりますが、制限の詳細及びその他本欄に記載のない制限の概要につきましては、関係各機関にご照会ください。

・ 都市計画法第29条・第34条(開発行為の許可及び基準)

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする場合は、物件の規模に応じて、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

なお、市街化調整区域における開発行為については、あわせて法第 34 条の基準を 満たさなければなりません。

ただし、許可の事前手続きとして、市区町村の定めた開発のための指導要綱の適用 を受けなければならない場合があります。

・ 都市計画法第 43 条(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

市街化調整区域は、都市化を抑制するため開発や建築が制限されている地域です。 その為、開発行為がなく建築だけを行う場合でも、都道府県知事の許可を受けなけれ ばなりません。なお、前述の許可の基準は都市計画法第 33 条及び第 34 条に規定する 許可基準の例に準じて、政令で定められています。

都市計画法第53条(都市計画施設・市街地開発事業)

都市計画施設(法第 11 条第 1 項各号に掲げる施設)の区域または市街地開発事業 (一定の区域を総合的な計画に基づいて新たに開発し、あるいは再開発する事業)の 施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところ により、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

なお、「参考事項」欄に具体的な時期の記載のあるものを除いて、都市計画施設等の事業施行時期は「未定」となっています。

• 都市計画法第58条(風致地区)

風致地区(都市の風致を維持するために定められた地区)内における建築物の建築、 宅地の造成等については、地方公共団体の条例で規制がなされます。

風致地区内における次の行為は、あらかじめ地方公共団体の長の許可を受けなければなりません。

- (1) 建築物の建築その他工作物の建設
- (2) 宅地の造成
- (3) 水面の埋立、干拓
- (4) 木竹の伐採
- (5) 土石の類の採取
- (6) その他

都市計画法第58条の2・3(地区計画等)

地区計画とは、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、保全するための計画です。

地区計画で方針が定められ、それに基づいて具体的なことを定めるのが地区整備計画です。

地区整備計画では、用途の制限、容積率の最高・最低限度、建蔽率の最高限度、敷 地の面積・建築面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高・最低限度等が定められて います。

地区整備計画が定められている区域内において、土地の区画形質の変更、建築物の 建築等を行おうとする者は、着手する日の 30 日前までに、国土交通省令で定めると ころにより、市町村長に届け出なければなりません。

• 建築基準法第39条(災害危険区域)

津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として、地方公共団体が条例で指定するもので、建築物の建築の禁止その他の制限がなされます。

建築基準法第43条第2項(敷地等と道路との関係)

建築基準法第 42 条に定める「道路」に 2m以上接していない敷地には、原則として建築物は建築できません。

ただし、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合する幅員 4 m以上の道に 2m以上接している建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合には、例外として建築することができます。

また、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物、その敷地が公共の用に供される幅員 4m以上の道に 2m以上接する建築物など、国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合は、例外として建築することができます。

• 建築基準法第49条(特別用途地区)

特別用途地区内では、都市計画法で定められた用途地域内での規制のほか、地方公共団体の条例により、建築物及び工作物の建築が制限されることがあります。

また、この地区内では、地方公共団体の条例により、国土交通大臣の承認を得て用途地域内での建築物及び工作物の建築制限が緩和されることがあります。

特別用途地区は、用途地域内において定めることができます。

• 建築基準法第59条(高度利用地区)

高度利用地区内においては、容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、 建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限が定められます。

ただし、主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、2 階建以下でかつ地階を有しない建築物(容易に移転、除去することができるもの)は、この制限を受けません。

· 建築基準法第69条・第75条(建築協定)

建築協定は、一定区域の土地の所有者、地上権者、賃借権者が、その地域を住宅地などとして環境を改善するために行う建築基準についての協定で、市町村の条例により定められた区域において、特定行政庁の認可を受けて効力が発生します。

認可の公告がなされた建築協定は、公告の日以後土地の所有者等になった者に対してもその効力が及ぶもので、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠または建築設備について制限がなされます。

・ 都市緑地法第35条(緑化地域における緑化率の制限)

緑化地域とは、用途地域のうち良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある地域について、都市計画で定めるものをいいます。

また、緑化率とは建築物の緑化施設(植栽、花壇等)の面積の敷地面積に対する割合であり、緑化地域内において、敷地面積が一定規模以上の建築物の新築又は増築を行う場合に、原則として敷地面積の一定割合以上の緑化(緑化率の最低限度以上)が義務付けられます。

景観法第 16 条(景観計画区域)

景観計画区域とは、景観行政団体が、良好な景観の形成を図るため、その方針、行為の制限に関する事項等を定めた計画の区域をいいます。

景観計画区域内において、次の(1)~(4)の行為をしようとする者は、あらかじめ、 国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予 定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体の長に届け出なければなりませ ん。

- (1) 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
- (2) 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若し くは模様替又は色彩の変更
- (3) 開発行為及びその他政令で定める行為

(4) 良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為として景観行政団体の条例で定める行為

• 土地区画整理法第76条(土地区画整理事業)

土地区画整理事業の施行認可の公告日以後、換地処分があった旨の公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更や建築物、その他の工作物の新築行為をしようとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

港湾法第37条(港湾区域内の工事等の許可)

港湾隣接地域とは、港湾管理者が港湾区域及び港湾区域に隣接する地域を保全する ため港湾区域から 100mを超えない範囲内で指定した区域をいいます。

港湾区域内又は港湾隣接地域内において構築物の建設または改良をしようとする者は、港湾管理者の許可を受けなければなりません。

農地法第3条(権利移転の許可)

農地または採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権等を設定若しくは移転する場合、当事者は、農業委員会又は都道府県知事の許可を受けなければなりません。

・ 農地法第5条(転用を伴う権利移転の許可・届出)

農地を農地以外のものにするため、又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの(農地を除く)にするため、これらの土地について所有権を移転し、又は地上権等を設定若しくは移転する場合、当事者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

ただし、市街化区域内にある農地又は採草放牧地をあらかじめ農業委員会に届け出て、農地または採草放牧地以外のものにする場合には、許可は必要ありません。

・ 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条(宅地造成等に関する工事の許可)

都道府県知事等(指定都市及び中核市の長を含む)は、宅地造成等(宅地造成、特定盛土又は土石の堆積)に伴い災害が生ずる恐れが大きい市街地若しくは市街地となろうとする土地の区域又は集落の区域であって、宅地造成等に関する工事について規制を行う必要があるものを、関係市町村長の意見を聴き、宅地造成等工事規制区域として指定することができます。

宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事について、工事主は、当該工事に着手する前に都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

※ 法附則(令和4年5月27日法律第55号)第2条において経過措置が設けられており、経過措置期間は旧法において宅地造成工事規制区域に指定されていた区域内における宅地造成工事については従前の例によるとされています。

旧宅地造成等規制法第8条(宅地造成工事の許可)

都道府県知事(指定都市、中核市または特例市の長)は、宅地造成に関する工事等について災害の防止のために必要な規制を行うことを目的として、関係市町村長の意見を聴き、宅地造成に伴いがけ崩れまたは土砂の流出を生じる恐れが著しい市街地または市街地になろうとする土地の区域を、宅地造成工事規制区域として指定することができます。

宅地造成工事規制区域内において、宅地造成に関する工事を行おうとする造成主は、 工事着手前に都道府県知事(指定都市、中核市または特例市の長)の許可を受けなければなりません。

自然公園法第20条・33条・73条

(国立公園・国定公園・県立自然公園、特別地域・普通地域)

環境大臣は国立公園について、都道府県知事は国定公園について、当該公園の風致を維持するため、公園計画に基づいて、その区域(海域を除く。)内に、特別地域を指定することができます。

特別地域内においては、次の(1)~(18)の行為は、国立公園にあっては環境大臣の、国定公園にあっては都道府県知事の許可を受けなければしてはなりません。

- (1) 工作物を新築し、改築し、又は増築すること。
- (2) 木竹を伐採すること。
- (3) 環境大臣が指定する区域内において木竹を損傷すること。
- (4) 鉱物を掘採し、又は土石を採取すること。
- (5) 河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。
- (6) 環境大臣が指定する湖沼又は湿原及びこれらの周辺 1 キロメートルの区域内 において当該湖沼若しくは湿原又はこれらに流水が流入する水域若しくは水路 に汚水又は廃水を排水設備を設けて排出すること。
- (7) 広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類するものを工作物等に表示すること。
- (8) 屋外において土石その他の環境大臣が指定する物を集積し、又は貯蔵すること。
- (9) 水面を埋め立て、又は干拓すること。
- (10) 土地を開墾しその他土地の形状を変更すること。
- (11) 高山植物その他の植物で環境大臣が指定するものを採取し、又は損傷すること。
- (12) 環境大臣が指定する区域内において当該区域が本来の生育地でない植物で、 当該区域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがあるものとして環境大臣 が指定するものを植栽し、又は当該植物の種子をまくこと。
- (13) 山岳に生息する動物その他の動物で環境大臣が指定するものを捕獲し、若しくは殺傷し、又は当該動物の卵を採取し、若しくは損傷すること。
- (14) 環境大臣が指定する区域内において当該区域が本来の生息地でない動物で、 当該区域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがあるものとして環境大臣 が指定するものを放つこと。(当該指定する動物が家畜である場合における当 該家畜である動物の放牧を含む。)
- (15) 屋根、壁面、塀、橋、鉄塔、送水管その他これらに類するものの色彩を変更すること。
- (16) 湿原その他これに類する地域のうち環境大臣が指定する区域内へ当該区域ごとに指定する期間内に立ち入ること。
- (17) 道路、広場、田、畑、牧場及び宅地以外の地域のうち環境大臣が指定する区域内において車馬若しくは動力船を使用し、又は航空機を着陸させること。
- (18) 前各号に掲げるもののほか、特別地域における風致の維持に影響を及ぼすお それがある行為で政令で定めるもの。

また、特別地域内において木竹を植栽し、又は家畜を放牧しようとする者は、あらかじめ、国立公園にあっては環境大臣に、国定公園にあっては都道府県知事にその旨を届け出なければなりません。

普通地域とは、国立公園又は国定公園の区域のうち、特別地域及び海域公園地区に含まれない地域をいいます。普通地域内において、次の(1)~(7)の行為をしようとする場合、国立公園にあっては環境大臣に、国定公園にあっては都道府県知事に届け出なければなりません。

- (1) その規模が環境省令で定める基準を超える工作物を新築し、改築し、又は増築すること。(改築又は増築後において、その規模が環境省令で定める基準を超えるものとなる場合における改築又は増築を含む。)
- (2) 特別地域内の河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。
- (3) 広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類するものを工作物等に表示すること。
- (4) 水面を埋め立て、又は干拓すること。
- (5) 鉱物を掘採し、又は土石を採取すること。 (海域内においては、海域公園地区の周辺 1 キロメートルの当該海域公園地区に接続する海域内においてする場合に限る。)
- (6) 土地の形状を変更すること。
- (7) 海底の形状を変更すること。(海域公園地区の周辺 1 キロメートルの当該海域 公園地区に接続する海域内においてする場合に限る。)

河川法第26条(河川区域)

河川区域内の土地において工作物を新築し、改築し、又は除却しようとする者は、 河川管理者の許可を受けなければなりません。

河川法第55条(河川保全区域)

河川保全区域とは、河川管理者が河岸又は河川管理施設を保全するため河川区域の 境界から 50mを超えない範囲で指定した区域をいいます。

河川保全区域内において土地の掘削等、土地の形状を変更する行為、又は工作物の新築・改築をしようとする者は、河川管理者の許可を受けなければなりません。

・ 特定都市河川浸水被害対策法第30条(雨水浸透阻害行為の許可)

国土交通大臣又は都道府県知事は、都市部を流れる河川であって、その流域において著しい浸水被害が発生し、又はそのおそれがあるにもかかわらず、河道又は洪水調節ダムの整備による浸水被害の防止が市街化の進展により困難な河川に流れ込む流域を特定都市河川浸水被害対策法に基づき「特定都市河川流域」に指定することができます。

特定都市河川流域内の宅地等以外の土地において、次に掲げる行為(流域水害対策計画に基づいて行われる行為を除く。)であって雨水の浸透を著しく妨げるおそれのあるものとして政令で定める規模以上のものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

- (1) 宅地等にするために行う土地の形質の変更
- (2) 土地の舗装 (コンクリート等の不浸透性の材料で土地を覆うことをいい、前号

に該当するものを除く。)

(3) (1)、(2) に掲げるもののほか、土地からの流出雨水量(地下に浸透しないで他の土地へ流出する雨水の量をいう。) を増加させるおそれのある行為で政令で定めるもの

• 海岸法第8条(海岸保全区域)

海岸保全区域内において土石(砂を含む)を採取し、土地の掘削等政令で定める行為をしようとする者は、海岸管理者の許可を受けなければなりません。

・ 津波防災地域づくりに関する法律第 73 条・第 82 条(津波災害特別警戒区域)

津波災害特別警戒区域内において、政令で定める土地の形質の変更を伴う開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

また、津波災害特別警戒区域内において、制限用途の建築物の建築をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

砂防法第4条(砂防指定地)

砂防指定地内において宅地造成、その他土地の現状変更等をしようとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければなりません。

・ 地すべり等防止法第18条(地すべり防止区域)

主務大臣は、地すべり区域(地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域)及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発し、又は助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きいものであって、公共の利害に密接な関連を有するものを地すべり防止区域として指定することができます。

地すべり防止区域内においては、次の(1)~(5)の行為をしようとする者は、都道府 県知事の許可を受けなければなりません。

- (1) 地下水を誘致し、又は停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地下水の排水施設の機能を阻害する行為その他地下水の排除を阻害する行為
- (2) 地表水を放流し、又は停滞させる行為その他地表水のしん透を助長する行為
- (3) のり切又は切土で政令で定めるもの
- (4) ため池、用排水路その他の地すべり防止施設以外の施設又は工作物で政令で定めるものの新築又は改良
- (5) 上記(1)~(4)のほか、地すべりの防止を阻害し、又は地すべりを助長し、若しくは誘発する行為で政令で定めるもの

・ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第7条(急傾斜地崩壊危険区域)

都道府県知事は、崩壊する恐れのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者 その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの、及びこれに隣接する土地のうち、当該 急傾斜地の崩壊が助長され又は誘発されるおそれがないようにするために一定の行為 を制限する必要のあるものを、急傾斜地崩壊危険区域として指定することができます。 急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の(1)~(7)の行為は、都道府県知事の許可 を受けなければなりません。

- (1) 水を放流し、または停滞させる行為その他水のしん透を助長する行為
- (2) ため池、用水路その他の急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置又は改造
- (3) のり切、切土、掘削又は盛土
- (4) 立木竹の伐採
- (5) 木竹の滑下又は地引による搬出
- (6) 土石の採取又は集積
- (7) (1) \sim (6) のほか、急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発する恐れのある行為で政令で定めるもの

・ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 第10条・第24条・第26条(土砂災害特別警戒区域)

都道府県知事が、がけ崩れや土石流、地すべりなどの土砂災害を対象に、そのおそれのある区域を、「土砂災害警戒区域(警戒区域)」、「土砂災害特別警戒区域(特別警戒区域)」に指定し、危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進などを行うというものです。

土砂災害特別警戒区域(特別警戒区域)に指定された土地において予定されている建築物(予定建築物)の用途が、以下のものである場合、原則として都道府県知事の許可が必要になります。

- (1) 住宅(自己の居住の用に供するものを除く)
- (2) 高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要するものが利用する社会福祉施設、学校、医療施設(政令で定めるものに限る)

また、居室を有する建築物(人が通常出入りするような建築物)については、構造上の基準が定められることになります。

なお、土砂災害時に著しい損壊が生じる建物について、都道府県知事は、移転 等の必要な処置をとることを勧告することができるとされています。

森林法第10条の2(開発行為の許可)

第10条の7の2(所有者となった旨の届出)・第10条の8(伐採の届出)

農林水産大臣は、全国の森林につき、良好な自然環境の保全及び形成その他森林の有する公益的機能の維持増進を図るために、全国森林計画をたてなければならず、森林の地勢その他の条件を勘案し、全国の森林をいくつかの区域に分けて、森林計画区を定める必要があり、都道府県知事は、その森林計画区別に、地域森林計画をたてなければなりません。

法第 10 条の 2 においては、地域森林計画の対象となっている民有林における開発 行為(土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為をいう。)で面 積が 1 ヘクタールを超える場合は、農林水産省令で定める手続きに従い、都道府県知 事の許可を受けなければなりません。

法第 10 条の 7 の 2 においては、地域森林計画の対象となっている民有林について 新たに森林の土地所有者となった者は、市町村長にその旨を届け出なければなりませ ん。

なお、法第 10 条の 8 においては、地域森林計画の対象となっている民有林の立木を 伐採するには、森林所有者等は、農林水産省令で定めるところにより、あらかじめ、 市町村の長に森林の所在場所、伐採面積、伐採方法、伐採齢、伐採後の造林の方法、 期間及び樹種その他農林水産省令で定める事項を記載した伐採及び伐採後の造林の届 出書を提出しなければなりません。

・ 森林法第34条(保安林における制限)

農林水産大臣は、水源のかん養・土砂の流出または崩壊の防備等、特定の公共目的を達成するため必要があるときは、森林を保安林として指定することができます。

保安林においては、政令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければ立木を伐採してはなりません。また、都道府県知事の許可を受けなければ、立木を伐採し、立木を損傷し、家畜を放牧し、下草、落葉若しくは落枝を採取し、又は土石若しくは樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為をしてはなりません。

ただし、指定施業要件(立木の伐採の方法及び限度並びに立木を伐採した後において当該伐採跡地について行う必要のある植栽の方法、期間及び樹種をいう。)に定める立木の伐採の方法に適合し、かつ当該指定施業要件に定める伐採の限度を超えない範囲内において間伐のため立木を伐採しようとする場合は、農林水産省令で定める手続に従い、あらかじめ、都道府県知事に森林の所在場所、間伐立木材積、間伐方法その他農林水産省令で定める事項を記載した間伐の届出書を提出することとなっています。

また、指定施業要件に従い、伐採跡地について植栽をしなければならない場合があります。

• 文化財保護法第93条(○○遺跡)

土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で、貝塚、古墳その他埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地(周知の埋蔵文化財包蔵地)を発掘しようとする場合には、文部科学省令で定める事項を記載した書面をもって、発掘に着手しようとする日の 60 日前までに文化庁長官(各地方公共団体等)に届け出なければなりません。

また、周知の埋蔵文化財包蔵地に近接する土地、又はその予定区域内に所在する土地についても、事前に各地方公共団体等に照会又は協議が必要となる場合があります。

文化財保護法第125条(現状変更の制限)

史跡名勝天然記念物に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為を しようとするときは、文化庁長官の許可を受けなければなりません。ただし、現状変 更については維持の措置又は非常災害のために必要な応急措置を執る場合、保存に影響を及ぼす行為については影響の軽微である場合は、この限りではありません。

・ 航空法第49条・第56条の3(高さ制限)

公共の用に供する飛行場の進入表面、転移表面、又は水平表面(法第2条第8項、 第9項及び第10項で規定される表面)の上に出る高さの建造物、植物その他の物件 を設置し、植栽し、又は留置してはなりません。

また、拠点空港及び地方管理空港のうち政令で定める空港の延長進入表面、円錐表面又は外側水平表面の上に出る高さの建造物、植物その他の物件を設置し、植栽し、又は留置してはなりません。

• 土壤汚染対策法第4条(届出)

環境省令で定める規模以上の土地の掘削その他の土地の形質の変更をしようとする者は、土地の形質の変更に着手する日の30日前までに、当該土地の形質の変更の場所及び着手予定日その他環境省令で定める事項を都道府県知事に届け出なければなりません。

この規定による届出がなされた土地が、特定有害物質によって汚染されているおそれがあるものとして環境省令で定める基準に該当すると認められるときは、特定有害物質による汚染の状況について調査し、その結果を都道府県知事に報告する必要があります。

· 都市再生特別措置法第88条・第108条(立地適正化計画)

立地適正化計画に記載された居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅等の開発等を行おうとする者は、当該行為に着手する日の 30 日前までに、当該行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等の事項を市町村長に届け出なければなりません。

また、立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域外において、誘導施設(都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設(医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。)として立地適正化計画に記載されたものをいう。)を有する建築物の開発等を行おうとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、当該行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等の事項を市町村長に届け出なければなりません。

地域再生法第17条の18第1項(建築等の届出)

地域再生土地利用計画に記載された集落生活圏の区域内において、誘導施設(法 17条の17第3項第2号に掲げる施設)を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為等を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を認定市町村の長に届け出なければなりません。

重要土地等調査法第 13 条第 1 項

(特別注視区域内における土地等に関する所有権等の移転等の届出)

重要土地等調査法において特別注視区域内にある土地等(その面積(建物にあっては、床面積)が二百平方メートルを下回らない範囲内で政令で定める規模未満の土地等を除く)に関する所有権又はその取得を目的とする権利の移転又は設定をする契約(予約を含む)を締結する場合には、当事者は、内閣府令で定めるところにより、あらかじめ、氏名等を内閣総理大臣に届け出なければなりません。

・ 農業振興地域の整備に関する法律第 15 条の 2

(農用地区域内における開発行為の制限)

農用地区域は、市町村がその区域内にある農業振興地域において定める、耕作若しくは養畜の業務のための採草若しくは家畜の放牧の目的に供される土地等として利用すべき土地の区域をいいます。

市町村は、農用地区域についてその利用計画(農用地利用計画)を定めています。

農用地区域内において開発行為をしようとする場合は、あらかじめ、農林水産省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

・ 農業振興地域の整備に関する法律第17条(農地等の転用の制限)

農用地区域内にある農地及び採草放牧地の転用にあたっては、農用地利用計画において指定された用途以外の用途には利用できません。

○○条例(崖)

一定以上の高さと勾配のあるがけに近接して建築物の建築、敷地の造成等を行う際には、建築物の位置、規模、構造等に制限を受ける場合や、安全な擁壁等の構築が必要になる場合があります。

なお、対象となるがけの高さと勾配、制限の内容等は、各地方公共団体の条例によって異なります。

また、擁壁等が設置されている場合であっても、建物建築等の際には、改めて当該 擁壁等の安全性を確認する必要があります。

○○条例(路地状敷地)

建築物の敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合には、その敷地の路地状部分の幅員は、建築物の構造や用途、あるいは路地状部分の長さに応じて、各地方公共団体の条例で定める一定の数値以上でなければなりません。

○○条例(土壌汚染対策)

土地の切り盛り、掘削その他土地の造成、及び建築物その他の工作物の建設等、土地の形質変更をする際に、その土地における過去の有害物質の取扱事務所の設置状況 その他の土地利用の履歴等を調査し、その結果を地方公共団体の長に届け出なければならない場合があります。

なお、対象となる土地の規模、変更行為、調査事項の内容等は各地方公共団体の条例によって異なります。

条例・指導要綱等

開発等(建築を含む)にあたっては、上記以外で「その他」欄に記載されているものについても、各地方公共団体の条例・指導要綱等により制限・指導がなされる場合がありますので、各地方公共団体にご照会ください。

私道の負担等に関する事項

1 私道負担

物件内に宅地部分と区分され、現に私道として使用されている土地(持分で所有する場合を含む。)がある場合は、私道負担「有」と記載しています。

2 道路後退

建築基準法第 42 条第 2 項に基づく道路及びその他法令等によりセットバックが必要な場合は「有」と記載しています。

また、現況地目が農地(田・畑)の場合は「一」と記載しています。

供給処理施設の概要

1 配管等の状況

接面している道路上に使用可能な配線・配管がある場合に「有」と記載しています。

2 施設整備状況

施設の整備予定時期が判明している場合に記載しています。

3 施設整備の特別負担の有無

通常の加入金や接面道路からの引込工事費等以外に特別な負担金が必要な場合には「有」と記載しています。

また、施設整備予定であっても、特別負担金が発生する場合は「有」と記載しています。

交通機関

- 1 物件からの最寄駅・バス停を記載しています。
- 2 物件の周辺に複数の駅等が存在する場合は、最も利便性の高い駅等を記載しています。
- 3 徒歩による時間が30分以上の場合には、所要時間を記載していません。

公共施設

- 1 市区町村役場は、転入届手続きが可能な最寄りの役場名を記載しています。
- 2 小学校・中学校は、物件が属する学区の公立校名を記載しています。

参考事項

上記の関連事項及びその他参考となるべき事項について記載しています。

明細図の補足説明事項

• 道路後退線

セットバック等道路後退が必要な物件については、斜線で「セットバック等道路後退線」を記載していますが、あくまで後退距離の目安となる位置に記載していますので、実際のセットバック等道路後退は記載位置と相違する場合があります。

地上権又は地役権設定予定部分

用水路敷・高圧線下敷等による地上権又は地役権設定予定部分については、斜線で「地上権又は地役権設定予定部分」を記載していますが、あくまで目安となる範囲を記載していますので、実際の地上権又は地役権設定部分とは相違する場合があります。なお、実際の設定部分については、地役権者との協議により決定することとなります。

都市計画道路予定線

都市計画道路に指定されている物件については、破線で「都市計画道路予定線」を 記載していますが、あくまで目安となる位置に記載していますので、実際の都市計画 道路予定線と相違する場合があります。

また、現状の都市計画道路予定線を記載しているものであり、変更される場合もあります。

物件調響

物件番号	3001	(建	物	付)
------	------	---	---	---	---	---

所	在 地	1	愛知県	:名	古屋市緑	区篠	の風三丁目	253番	<u> </u>			
住	居表え	ŗ	同		所							
現況地目			宅地		34, 526.	05 m^2				-	工作物	一式
及7	び面積等	ž F								-	立木竹	169
		番	253耄							•		
登言	2 簿 地		宅地									
記載	事項地	量番	34, 526.	Uəm					<u> </u>		1	
10 1/4	地	目										
	数	量	Ind		外升十六六		- 一 日 ツ	10.0				
接回	面道路	南東			舗装市道 舗装市道		幅員彩 幅員彩					
の	状 況											
			市街化		ht.			t.u		n		
	建都		用途地域地域・地域・地域・地域・地域・地域・地域・地域・地域・地域・地域・地域・地域		第一種低層位地区計画区域		月地域(外壁後退)	上離1.0m	第二種	住居地域		
	建都市計		建ペい率			y	上 地					
法会	準画法法		容積率			0 0 %						
に	法法		高度制限				20m高度地区					
基づ			防火指定			集防火地 怎		玉壮ケョッタ	<i>a</i> a a a	Σπ'ts → ⊸la lula ti	र ३। क्ट ो	±77 → 43
法令に基づく制限	その他		地法第3 成及び特別 4条(砂) 適正化計画	5 条 定盛士 方指定 動)								
4174	т Д. І п.	K-K-	エハナカ和	frrr	左扣の上京	T			*	:別葉「補	足説明事	項」参照
	の負担の負担の		私道負担道路後退	無無	負担の内容 負担の内容							
に送	19 ひ事	快	担	ж	貝担の円谷					梅	設 整 備	(T)
供糸	3 処理	供	給処理施設	配名	管等の状況		施設整	備状況			り負担のす	
		貫			道路配線 有		_	_			_	
±4- =n.	~ Int art				道路配管 有					無		
施設	の概要				道路配管 有 道路配管 有					無無		
交ù	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1					南西方 約1.2	km 徒歩15分	•	***		
								, , -				
公共	共施設				区役所徳重支	所	滝ノス	水小学校		滝ノ	水中学校	
	別紙を	参用	景してくだ	さい。								
参												
考												
事												
項												
\"/	사 사 등미 =	- 1-2	. 7 Ji A	hn 🕸 J	比此一个相击	七州坦	オスための会会会	2W=+0=	사내기보다	<u> </u>	白ルかり	·

[※] 物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において 現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。

物件番号 3001

・滝ノ水地区計画の目標

本区域は、市の南東部に位置し、主に低層住宅の宅地供給を目的とした土地区画整理事業地であり、建築活動が 活発に行われている地区である。

このため、地区計画を定めることにより、現在の良好な住環境の保全を図るとともに、さらに快適な住宅地 として一層の居住環境の向上を図り、健全な市街地の形成をめざす。

・滝ノ水地区に係る土地利用の方針

本区域を細区分し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導し、地区周辺の環境と調和した良好な市街地環境の 形成を図る。

(1) 低層住居地区A 低層の戸建住宅を中心としたゆとりのある落ちついた居住環境の形成をめざした土地利用 を図る。

生活利便施設と周辺の低層住宅地とが調和した市街地環境の形成をめざした土地利用を (2) 沿道地区C 図る。

・「滝ノ水地区計画(低層住居地区A)」の主な概要は、次のとおりです。

(1) 建築物等の用途の制限 住戸の床面積が29平方メートル未満のものを有する共同住宅は建築しては ならない。

(2) 建築物の敷地面積の最低限度 130平方メートル

(3) 垣又はさくの構造の制限 道路に面する垣やさくは、生垣あるいはアルミフェンス等

(高さ 60センチメートル以下の部分はこの限りではない。)

で造られたものとする。

(4) 建築物等の意匠の制限 建築物等の色彩は、地区に調和したものとする。

「滝ノ水地区計画(沿道地区C)」の主な概要は、次のとおりです。

次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築物等の用途の制限

1 スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場

2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 その他これらに類するもの

3 カラオケボックスその他これに類するもの

4 ホテル、旅館

5 倉庫で、床面積が200平方メートルを超えるもの 但し、建築物に付属するものを除く。 6 畜舎 7 ゲームセンター

18メートル (2) 建築物の高さの最高限度

(3) 建築物等の意匠の制限 建築物等の色彩は、地区に調和したものとする。

[詳しくは、名古屋市都市計画課(052-972-2713)にお問い合わせください。]

・本地内の全ての擁壁は、宅地造成及び特定盛土等規制法に定める許可を得ていません。 [詳しくは、名古屋市開発指導課(052-972-2733)にお問い合わせください。]

・本地は、水防法に基づく水害ハザードマップにより、大規模降雨時等に浸水水害(内水氾濫)の発生が予測される 地域に指定されています。

「詳しくは、名古屋市危機管理企画室(052-972-3523)にお問い合わせください。 また、交付資料を確認してください。〕

- ・本地の西側および南側には崖条例が適用される可能性のある高低差が存在します。擁壁等が設置されている場合で あっても、建物建築等の際には、改めて当該擁壁等の安全性を確認する必要があります。 [詳しくは、名古屋市建築審査課(052-972-2929)にお問い合わせください。]
- ・本地の東側において、雨水を放流する地下埋設管を設置するため、道路を占用しています。
- ・工作物一式の内訳は、門、囲障、水道、下水、築庭、鋪床、照明装置、冷暖房装置、ガス装置、通風装置、 消火装置、通信装置、土留、電信線路、電力線路、昇降機、諸作業装置、諸標、雑工作物です。
- ・本地内に樹木が多数存在しています。
- ・本地の土間コンクリートが西側隣地(234番、235番、236番、237番)及び北西側隣地(238番)に越境しています。
- ・本地のコンクリート擁壁が南側隣地(256番)に越境しています。
- ・本地の排水施設が西側隣地(滝の水公園)に越境しています。
- ・本地の樹木が西側隣地(237番、滝の水公園)及び北側隣地(252番)に越境しています。
- ・西側隣地(237番、滝の水公園)及び北側隣地(252番)の樹木が本地に越境しています。

- ・北側隣地(252番)の舗装が本地に越境しています。
- ・本地と北側隣地(252番)の境界線上に設置されている排水路は境界線をもって各々所有です。 撤去等については、北側隣地所有者と協議する必要があります。
- ・本地内に中部電力の電柱の支線が設置されており、購入後中部電力との間で賃貸借契約を締結する必要があります。

[詳しくは、中部電力パワーグリッド(株)緑営業所(0120-929-476)にお問い合わせ下さい。]

- ・本地の一部がアスファルト敷及びコンクリート敷になっています。
- ・南側道路との境界線の一部(辺長10m)は、道路に沿ってゆるやかな曲線状になっています。
- ・本地の南東方約400mには、ガソリンスタンドがあります。
- ・地下埋設物調査 (試掘調査) の結果、本地においては、地下埋設物 (コンクリートガラ、混合瓦礫、存置コンクリート、存置鉄板) の存在が確認されています。 本地には交付資料に記載されている埋設物があることを了承した上で入札に参加してください。
- ・本地の中央通路付近の地下に、地盤改良コンクリートが1.5mの層厚で確認され、またその下部に 災害ガレキが確認されています。 [詳しくは、交付資料を確認してください。]
- ・本地は、地盤沈下により構内舗装の陥没、工作物 (擁壁、プールなど) の変状が多数発生しています。 [詳しくは、交付資料を確認してください。]

建	建物の概要							
彦	所 在 愛知県名古屋市緑区篠の風三丁目253番							
爹	家屋番号		7	- ※未登記	建築時期 平成2年3月新築		部屋数等	間取図の通り
	1	校	舎	庁舎棟	鉄筋コンクリ	ノート造3階	953.37 m²	2,632.59 m²
建	2	校	舎	校舎棟	鉄筋コンクリー	卜造3階建地下1階付	1,156.44 m²	$4,069.57\mathrm{m}^2$
物	3	校	舎	多目的研修棟(体育館)	鉄筋コンクリ	リート造平家建	1,172.87 m²	1,284.24 m²
別	4	校	舎	厚生棟	鉄筋コンクリ	リート造2階建	889.32 m²	1,802.49 m²
	⑤	寄宿	舍	第1学寮	鉄筋コンクリ	リート造4階建	514.47 m²	$1,755.91\mathrm{m}^2$
概	6	寄宿	舎	第2学寮	鉄筋コンクリ	リート造4階建	1,043.95 m²	3,738.00 m²
要	7	寄宿	舍	第3学寮	鉄筋コンクリ	リート造4階建	882.13 m²	3,115.63 m²
	8	雑屋	建	渡り廊下(3箇所)	鉄骨造		149.37 m²	149.37 m²
		合	計				(国有財産台帳面積)	18,547.80 m²

- ・本物件は、土地と一体にて現況有姿での一括入札とします。 [詳しくは、交付資料を確認してください。]
- ・本物件は、建築基準法第48条ただし書きによる特例許可を受けて建築しており、国以外の者が使用できないことから、解体撤去が必要となります。
- ・本建物は未登記建物です。
- ・本物件は、令和4年3月以降未使用であり、目視できない部分にも相応の経年劣化が見込まれています。
- ・建物状況調査は、実施していません。
- ・本物件は現地見学会を実施いたします。
- ・建物の建築及び維持保全の状況に関する書類を保存していません。
- ・アスベストに関し、本物件は各棟、建物別に以下(1)~(7)の通りの状況です。当該建材の存在及び外壁塗材の使用を了承した上で入札に参加してください。

[詳しくは、交付資料を確認してください。]

- 考 (1)庁舎棟の一部(1階下足室出入口の天井(室外)部分、各階湯沸室の吊戸(側面)部分、各階便所の天井部分)に非飛散性のアスベストが混入している可能性がある建材が使用されているほか、外壁の一部(バルコニー(北西)の上裏)、バルコニー(会議室)の上裏)に非飛散性のアスベストが混入している外壁塗材が使用されています。
 - (2)校舎棟の一部(各階配管(ガスケット)部分、各階湯沸室の吊戸(側面)部分)に非飛散性のアスベストが 混入している可能性がある建材が使用されているほか、外壁の一部(南ドライエリアの壁)に非飛散性のアス ベストが混入している外壁塗材が使用されています。
 - (3)厚生棟の一部(1階便所(和室前)の天井部分、2階食堂の喫茶コーナー部分、厨房の天井部分)に非飛散性のアスベストが混入している可能性がある建材が使用されています。
 - (4)第1学寮の一部(各階便所の天井部分、各階湯沸室の吊戸(側面)部分)に非飛散性のアスベストが混入している可能性がある建材が使用されているほか、外壁の一部(躯体の外壁(淡色)、外壁(濃色))に非飛散性のアスベストが混入している外壁塗材が使用されています。
 - (5)第2学寮の一部(各階湯沸室の天井部分、吊戸(側面)部分)に非飛散性のアスベストが混入している可能性がある建材が使用されているほか、外壁の一部(躯体の外壁(淡色)、外壁(濃色))に非飛散性のアスベストが混入している外壁塗材が使用されています。
 - (6)第3学寮の一部(各階洗面所の天井部分、各階湯沸室の吊戸(側面)部分、1階便所(外部)の天井部分) に非飛散性のアスベストが混入している可能性がある建材が使用されているほか、外壁の一部(躯体の外 壁(淡色)、外壁(濃色)、北側外部通路上裏)に非飛散性のアスベストが混入している外壁塗材が使用されて います。

項

87

建物の概要

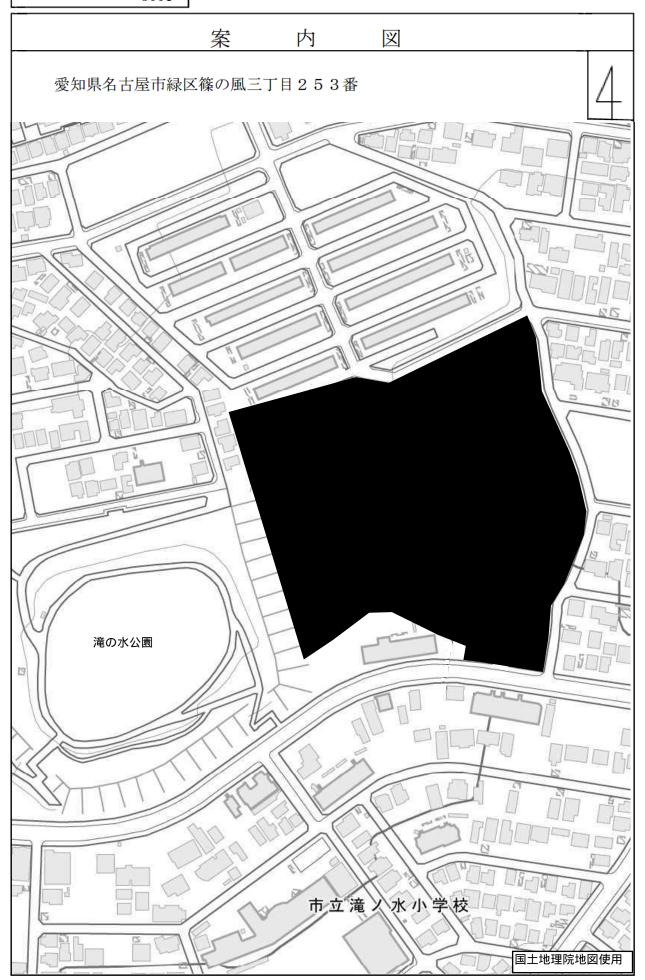
(7)その他外部建造物の外壁の一部(プール周りの塀、車路の塀、中庭の塀)に非飛散性のアスベストが混入している外壁塗材が使用されています。

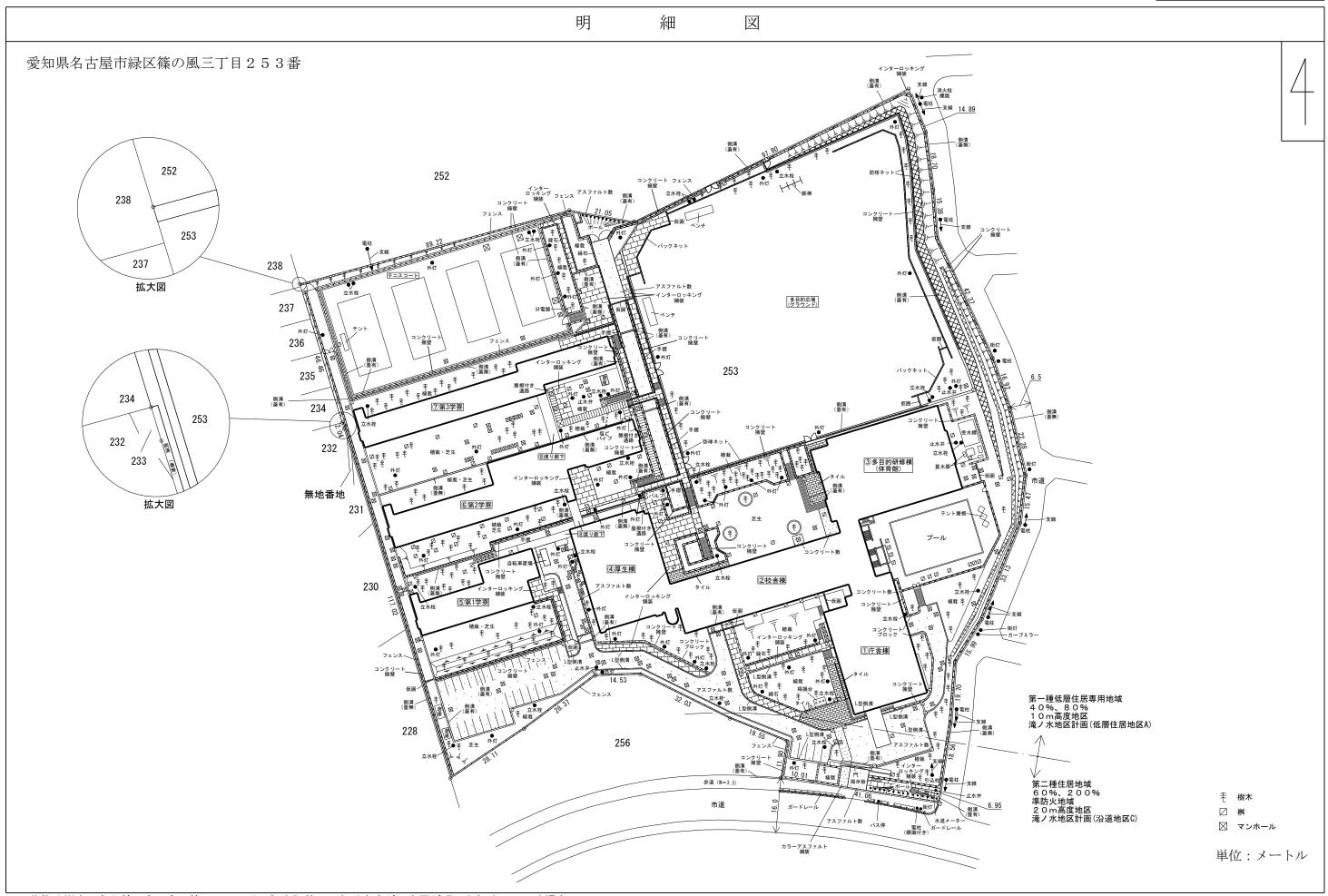
- ・PCBを含む機器について、対象となる機器はございません。
- ・現在使用を停止している空調機器及び冷凍・冷蔵機器については、「フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律(フロン排出抑制法)」に定める第1種特定製品に該当しますが、フロン類は充填されていないため、簡易点検等は実施していません。
- ・燃料について、燃料タンクからの抜き取りを実施しております。
- ・本建物には残置物(機械、備品及び物質等)があります。当該残置物に関してはその使用を停止しており、またその詳細は未詳です。残置物の存在及び状況を了承した上で入札に参加してください。

【主な残置物】

- ・大規模機械 自家発電機、消火ポンプ、空調機械(②校舎棟)
- ・ハロン ハロンボンベ (②校舎棟)
- ・バッテリー バッテリー (②校舎棟)
- ・本建物の杭の仕様は以下の通りです。 [詳しくは、交付資料を確認してください。]

参					
考	1	校	舎	庁舎棟	PHC杭(C種) (上杭)及びPHC杭(A種) (下杭) 杭長L=20m(上杭10m+下杭10m) 47本 L=19m(10+9) 62本 L=18m(10+8) 21本 計130本
事	2	校	SC杭(上杭)及びPHC杭(A種)(下杭) 校舎校舎棟 杭長L=22m(上杭7m+下杭15m)10本 L=19m(7+12)81本 L=18m(7+11)30本 L=17m(7+10)9本 計130本		杭長L=22m(上杭7m+下杭15m)10本 L=19m(7+12)81本
項	3	校	舎	多目的研修棟(体育館)	PHC杭(A種) 杭長L=5m 139本
	4	校	舎	厚生棟	杭使用なし
	(5)	寄宿	舎	第1学寮	杭使用なし
	⑥ 寄宿舎		舍	第2学寮	SC杭(上杭)及びPHC杭(A種)(中杭・下杭) 杭長L=30m(上杭7m+中杭10m+下杭13m)12本 L=29m(7+10+12)26本 L=28m(7+10+11)27本 L=27m(7+10+10)12本 PHC杭(A種) 杭長L=7m 4本 計81本
杭長L=29m(上杭7m+中杭10m+下 でである。 第3学寮		L=27m(7+10+10) 16本 PHC杭(A種)			
	以一	下余	白		

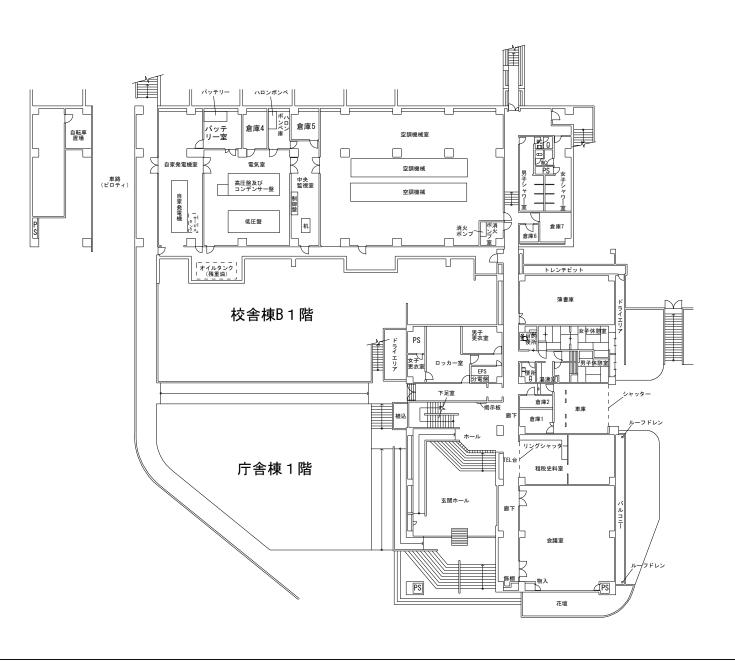




間 取 図

愛知県名古屋市緑区篠の風三丁目253番

庁舎棟・校舎棟・多目的研修棟(体育館)・厚生棟 1/4



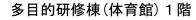
3001

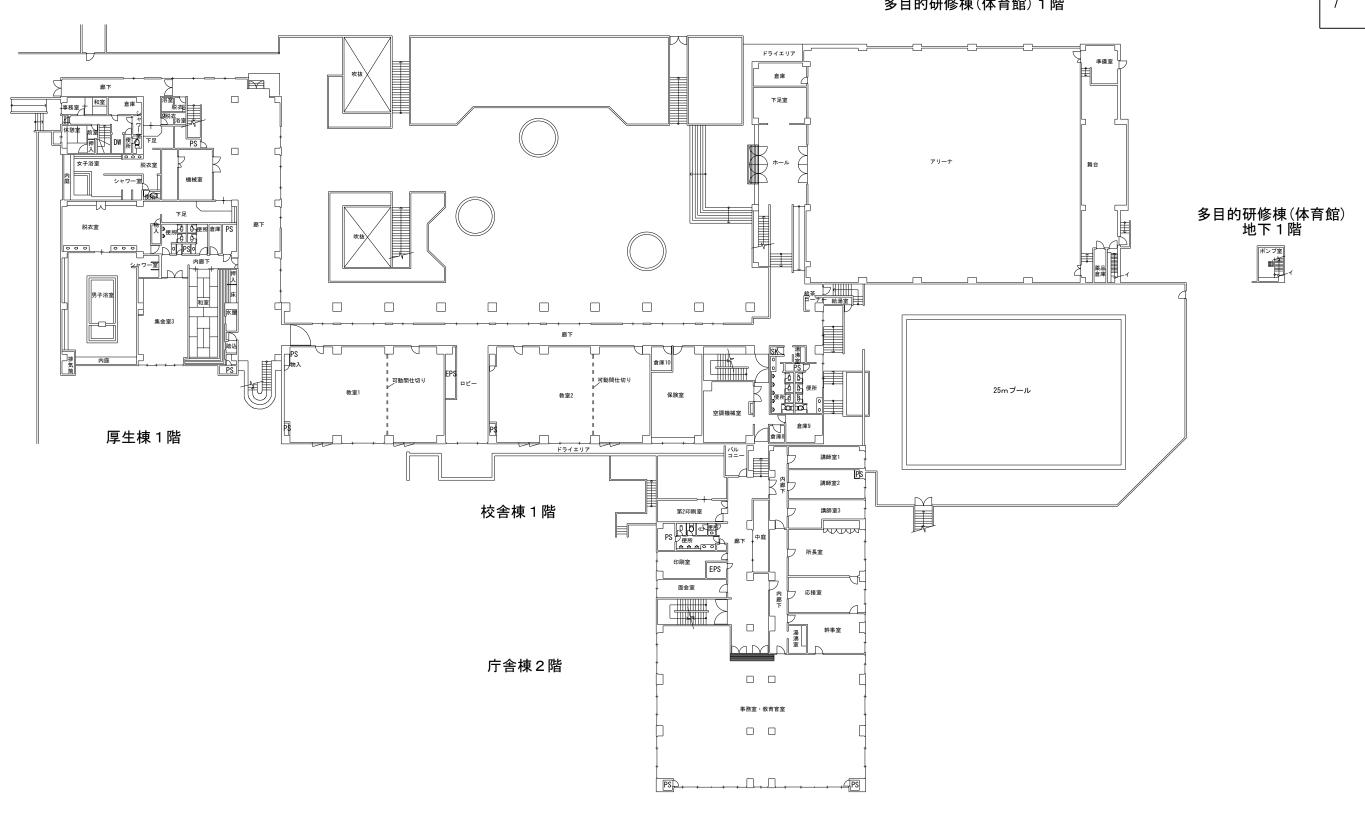
取 义

間

愛知県名古屋市緑区篠の風三丁目253番

庁舎棟・校舎棟・多目的研修棟(体育館)・厚生棟 2/4



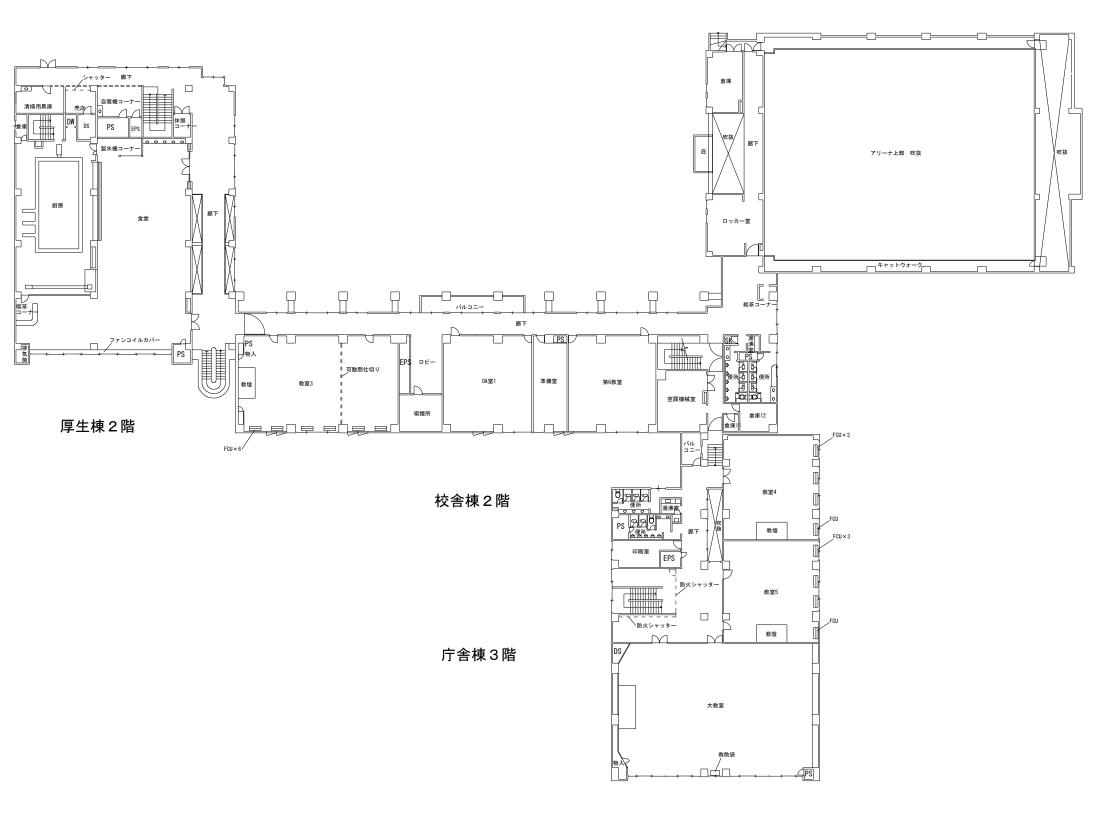


間 取 図

愛知県名古屋市緑区篠の風三丁目253番

庁舎棟・校舎棟・多目的研修棟(体育館)・厚生棟 3/4

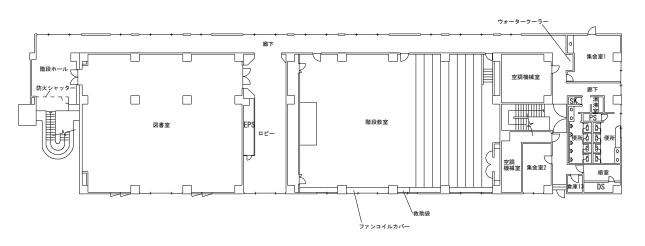
多目的研修棟(体育館)2階



間 取 図

愛知県名古屋市緑区篠の風三丁目253番

庁舎棟・校舎棟・多目的研修棟(体育館)・厚生棟 4/4



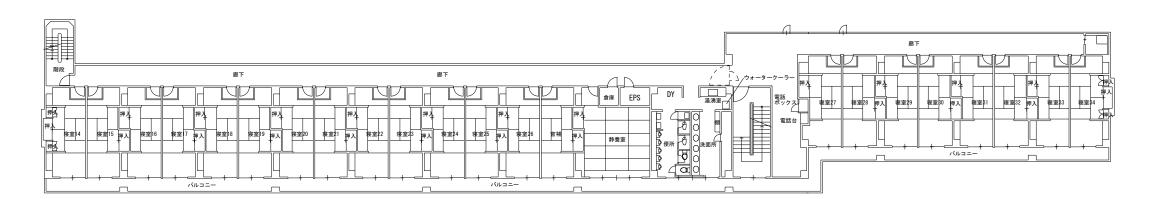
校舎棟3階

間 取

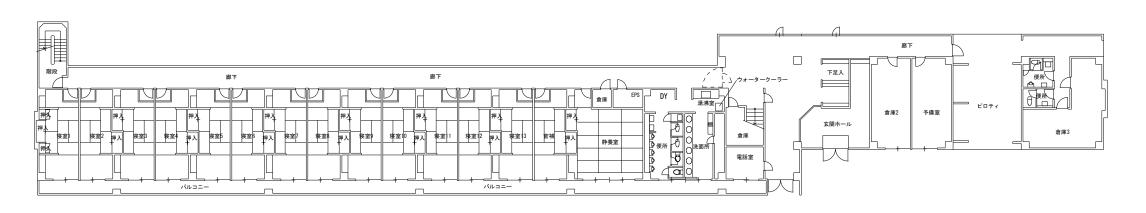
図

愛知県名古屋市緑区篠の風三丁目253番

第3学寮 1/2



2階



1階

間

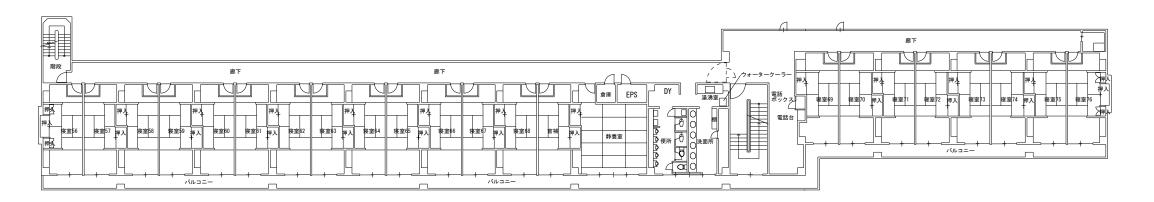
取

図

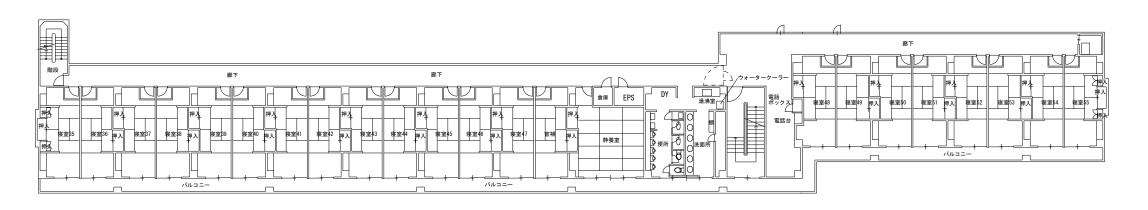
愛知県名古屋市緑区篠の風三丁目253番

第3学寮 2/2





4階



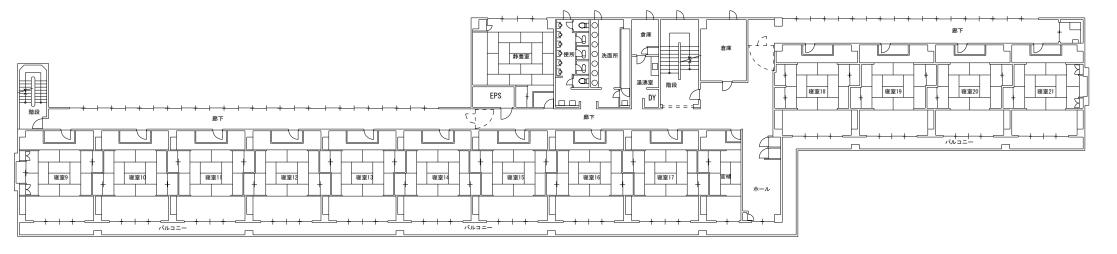
3階

3001

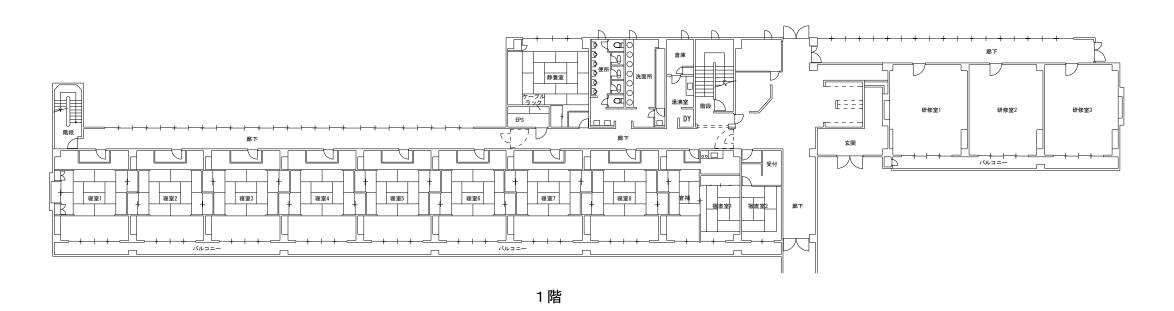
間 取 义

愛知県名古屋市緑区篠の風三丁目253番

第2学寮 1/2



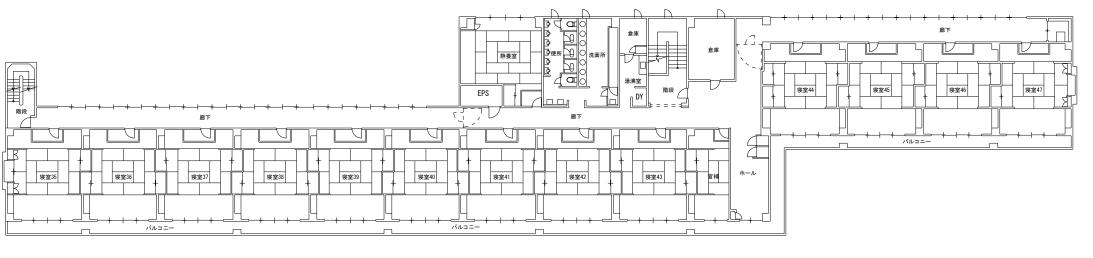
2階



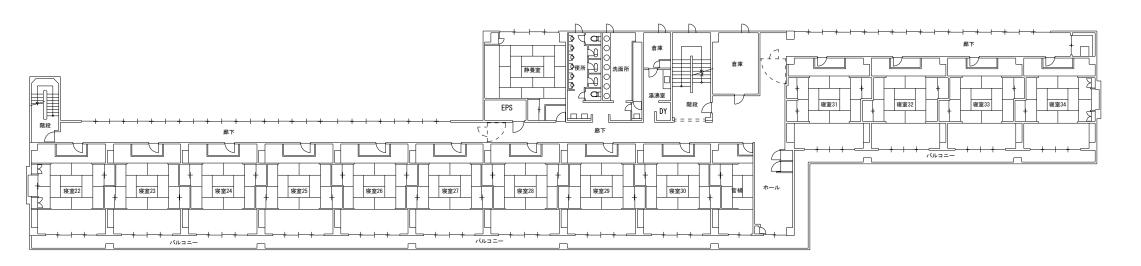
間 取 図

愛知県名古屋市緑区篠の風三丁目253番

第2学寮 2/2



4階

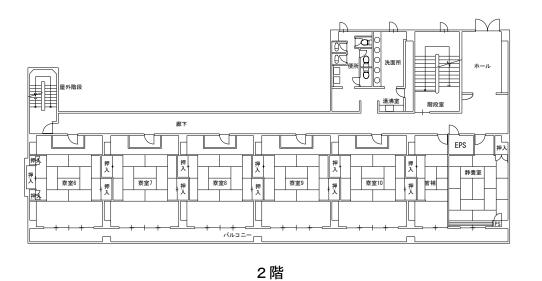


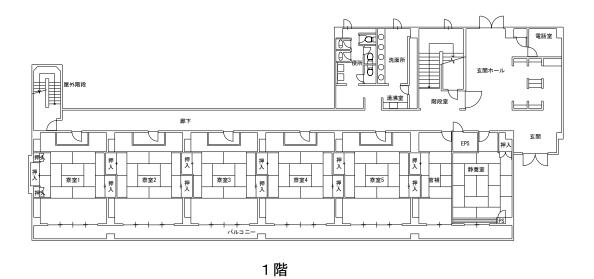
3階

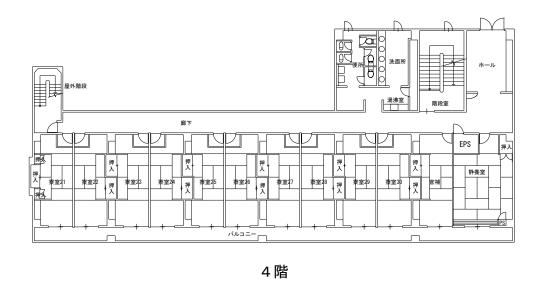
間 取 図

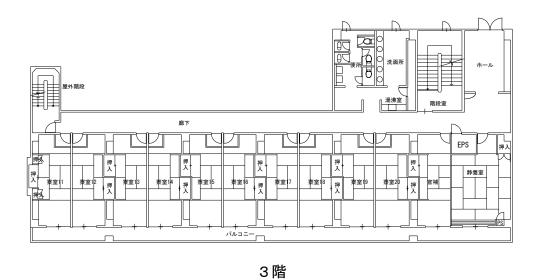
愛知県名古屋市緑区篠の風三丁目253番

第1学寮









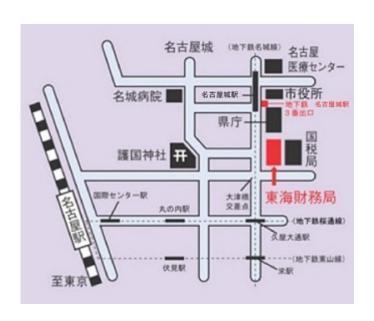
入札会場のご案内

日 時 令和8年1月22日(木曜日)11時から

場 所 名古屋市中区三の丸3-3-1

東海財務局 2階大会議室

交通機関 地下鉄名城線名古屋城駅下車3番出口徒歩2分



入札物件に関するお問合せ先

〒460-8521

名古屋市中区三の丸3-3-1 財務省 東海財務局 管財部 第一統括部門 図 052-951-2819 (ダイヤルイン)