

土地区画整理事業保留地処分要綱

第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 条 大阪市及び大阪市長が施行する土地区画整理事業における保留地の処分については、施行規程に定めるもののほか、この要綱の定めるところによる。

(処分価格)

第 2 条 保留地の処分価格は、当該保留地を処分するに際して、評価員の意見を聞いて市長が定める予定価格を下ってはならない。

2 前項の予定価格の有効期間は、市長が定めた日から 1 年とする。

第 2 章 一般競争入札

(入札の公告)

第 3 条 保留地を一般競争の方法により処分しようとするときは、入札期日の 20 日前までに、次の各号に掲げる事項を公告する。

- 1) 入札に付すべき事項
- 2) 入札参加資格に関する事項
- 3) 入札保証金に関する事項
- 4) 契約条項を示す場所
- 5) 入札執行の日時及び場所

6) 入札の無効に関する事項

7) 前各号のほか入札について必要な事項

(入札参加者の資格)

第4条 次の各号の一に該当するものは入札に参加することができない。

1) 禁治産者、準禁治産者、未成年者並びに破産者で復権を得ないもの

2) 保留地の決定及び売却に関する事務に従事する本市の職員

2 次の各号の一に該当する者は、その事実があった後2年間入札に参加することができない。そのものを代理人として使用する者についても、また同様とする。

1) 入札において、その公正な執行を妨げた者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者

2) 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者

3) 正当な理由がなくて契約を履行しなかった者

3 市長は前項に定める者のほか必要があるときは、別に入札に参加しようとする者の資格を定めることができる。

(入札参加の申し込み)

第5条 入札に参加しようとする者に対しては、保留地買受申込書及び入札説明書を交付する。

2 入札参加の申込みは、保留地買受申込書の提出による。

3 共同で入札に参加しようとする者は、代表者1名を選定しなければならない。

(入札者の決定)

第 6 条 前条の申込みがあったときは、第 4 条に定める資格、保留地買受申込書に記載された事項及び添付書類を審査の上、適当と認めた者に対して入札指定書及び入札書を交付する。

2 前項の規定により入札書の交付を受けた者(以下「入札者」という)以外の者は、入札に参加することができない。

(入札保証金)

第 7 条 入札保証金の額は、予定価格の 100 分の 10 以上で市長が定めた額とする。

2 入札者は、入札前に、入札保証金を入札保証金納付書により納付しなければならない。

3 入札保証金には利子を付さない。

4 入札保証金は、落札者を除いた入札者に対しては、開札後に還付する。

(入札場所への立入)

第 8 条 入札事務の開始後は、入札者、入札事務関係職員及び市長が特に認めた者以外の者は、入札場所に立ち入ることができない。

2 入札の代理人がする入札する場合は、委任状を入札前に入札事務関係職員に提示した上で、入札書に添付しなければならない。

3 市長は、入札事務を円滑に進めるため必要があると認めるときは、入札場所への入場を制限することができる。

(入札の方法)

第 9 条 入札は、入札書に入札者が必要事項を記載の上、第 3 条の規定により公告した入札の日時及び場所において、これを入札箱に投入して行う。

2 入札者は、入札保証金の納付済書を入札書に添付しなければならない。

3 入札者は、その提出した入札書の書換え、引替え、又は撤回をすることができない。

(入札の中止等)

第 10 条 市長は、不正な入札が行われるおそれがあると認めるとき又は災害その他やむを得ない理由があるときは、入札を中止し、または入札期日を延期することができる。

2 前項の場合においては、入札保証金は入札者に還付する。

(開 札)

第 11 条 開札は、入札が終了した後で、入札場所において入札者の面前で行う。

2 入札者は、開札に立会わなければならない。

(入札の無効)

第 12 条 次の各号の 1 に該当する入札は、無効とする。

1) 入札参加資格がない者のした入札

2) 入札執行の日時まで提出しなかった入札

3) 入札保証金の納付済書を添付しない入札又は入札保証金の納付済書の金額が所定の額に達しない入札

4) 入札書の記名押印がない入札

5) 同一入札について入札者又はその代理人が 2 以上の入札をしたときは、その全部の入札

6)同一入札について入札者及びその代理人がそれぞれ入札をしたときは、その双方の入札

7)入札金額又は入札者の氏名その他主要部分の識別し難い入札

8)訂正印のない金額の訂正、削除、挿入等による入札

9)入札に関し不正な行為を行った者がした入札

10)その他入札に関する条件に違反した入札

2 入札の効力は、市長が決定する。

(落札者の決定)

第 13 条 予定価格以上の最高の価格で入札した者を落札者とする。

2 落札となるべき同価の入札をした者が 2 名以上あるときは、抽選の方法による。

3 前項の場合において、抽選に応じない者があるときは、これに代えて、当該入札事務に関係のない職員に抽選させるものとする。

4 落札者の入札保証金は、ただちに契約保証金に充当する。

5 市長は、落札者に対して売却決定通知書並びに売買代金の納入通知書を交付する。

(再度入札)

第 14 条 開札の結果、落札者がいないときは、市長は直ちに出席入札者に再度の入札をさせることができる。

2 第 8 条から前条までの規定は、前項の入札について準用する。

第 3 章 随意契約

(随意契約)

第 15 条 市長は、次の各号の 1 に該当する場合には、随意契約により保留地を処分することができる。

- 1) 競争入札に付することが適当でないと認めるとき
- 2) 緊急の必要により競争入札に付することができないとき
- 3) 競争入札に付することが不利と認められるとき
- 4) 予定価格に比して著しく有利な価格で契約を締結することができる見込みのあるとき
- 5) 再度の入札に付し落札者がいないとき
- 6) 落札者が契約を締結しないときで、落札価格以上で契約することができる見込みがあるとき
- 7) 土地収用法の起業者となることができるものと契約を締結しようとするとき
- 8) 事業施行のため又は他の都市計画事業の施行のため必要と認められる者と契約を締結しようとするとき

(抽選による買受人の決定)

第 16 条 前条第 1 号の場合において、市長は必要と認めるときは、抽選による方法で買受人を決定することができる。

2 第 3 条から第 10 条までの規定は、抽選方法を採用する場合に準用する。

(買受申込)

第 17 条 第 4 条第 1 項、第 5 条の規定は、随意契約を締結する場合に準用する。

2 前項の規定により申込をする者は、申込と同時に契約保証金を納付しなければならない。この場合は、第 7 条第 1 項、第 3 項の規定を準用する。

3 申込者に対する売却決定の通知については第 13 条第 5 項の規定を準用する。

第4章 契約の締結

第18条 売却決定の通知を受けた者(以下「契約予定者」という)は、通知を受けた日から10日以内に当該保留地の売買契約(以下「契約」という)を締結しなければならない。

2 契約予定者が前項の期間内に契約を締結しないときは、市長は、契約予定者とする旨の決定を取消することができる。

3 前項の場合において、契約保証金は本市に帰属する。ただし、契約保証金の額が売買代金の額の100分の10を超えているときは、超過額を返還する。

第5章 契約の履行

(売買代金の納付)

第19条 前条の規定により、契約を締結した者(以下「契約者」という)は、契約締結の日から1月以内に契約書に定める日(以下「納付期限」という)までに、売買代金から契約保証金額を差し引いた残額を納付しなければならない。

2 前項の納付の履行を確認した上で、契約保証金を売買代金に充当する。

3 納付期限以後は保留地の現状に変更があっても、契約者は異議を述べることが出来ない。

(延滞金等)

第20条 市長は、契約者が売買代金を納期限までに納付しないときは、督促状を発する日から起算して10日の期限を指定し、納期限後20日以内に督促するものとする。

2 前項の督促を受けた者が、督促状の指定期限までに売買代金を納付しないときは、当該指定期限の翌日から納付する日までの期間の日数に応じ、納付すべき金額につき年 14.6%の割合で計算した延滞金を徴収する。

（保留地の使用）

第 21 条 契約者は、売買代金及び延滞金を完納した日から当該契約にかかる保留地の使用又は収益を開始することができる。

2 前項の日以後は、契約者が当該保留地について管理の責を負う。

（権利の譲渡の制限）

第 22 条 契約者は、契約締結日から 5 年間又は、第 23 条第 2 項の規定により行う登記が完了する日（以下「登記完了日」という）のいずれか先に到来する日までの間は、市長の承認を得ないで、保留地譲受権を第三者に譲渡することができない。

2 前項の規定により市長の承認を受けようとするときは、保留地譲渡禁止特約の解除申請書を提出しなければならない。

（所有権移転の時期及び登記）

第 23 条 保留地の所有権移転の時期は、次に定めるところによる。

1) 土地区画整理法（以下「法」という）第 103 条第 4 項に規定する換地処分の公告の日（以下「換地処分の公告の日」という）以前に締結された売買契約に係る保留地については、換地処分の公告の日の翌日とする。ただし、換地処分の公告の日において売買代金が完納されていない場合は、その売買代金が完納された翌日とする。

2) 換地処分の公告の日の翌日以後に締結された売買契約に係る保留地については、その売買代金が完納された日の翌日とする。

2 保留地の所有権移転登記は、法第 107 条第 2 項に規定する換地処分に伴う登記の完了後に、前項の規定による所有権の移転があったことを確認したうえで行う。

3 契約者は、保有地の所有権移転登記に要する費用を負担しなければならない。

第 6 章 契約の解除

（契約の解除）

第 24 条 契約者が次の各号の 1 に該当するときは、市長は契約を解除することができる。

1) 契約を履行しないとき又は契約期間内に履行の見込みがないとき

2) 契約の締結又は履行について不正な行為があったとき

3) 契約者が入札・買受の際に示された書類の内容は又は契約事項に違反したとき

2 市長は、前項の規定により契約を解除したときは、その旨を文書で当該契約者に通知する。

（契約解除時の処理）

第 25 条 前条第 2 項の通知を受けた契約者が保留地の占有を開始していたときは、市長が指定する期間内に自己の負担で当該契約にかかる保留地を原状に復して市長に引き渡さなければならない。

2 契約者が保留地を原状に復さないときは、市長が代わってこれを行い、その費用を契約者の負担とすることができる。

3 市長は、既納の売買代金から契約保証金額（ただし、契約保証金額が売買代金額の 100 分の 10 を超えているときは超過額は含まない）及び前項の費用を控除した額を契約者に還付する。

4 前項の還付金には利子を付さない。

第7章 雑 則

（権利の変動による届出義務）

第26条 契約者は、契約締結後登記完了日までの間において、氏名（法人にあつては名称、以下同じ）又は住所（主たる事務所の所在地）を変更したときは、すみやかに市長にその旨を届け出なければならない。

2 契約締結後登記完了日までの間に契約者が死亡（解散又は合併）したときは、契約者の相続人（清算法人又は新法人）は、すみやかに市長のその旨を届け出なければならない。

（権限の委任）

第27条 第8条3項、第10条1項、第12条2項、第14条1項に規定する権限については、市長はその行使をあらかじめ本市職員に委任することができる。

（国等の特例）

第28条 国、地方公共団体又はこれに準ずる者との契約については、この要綱の特例を認めることができる。

（様 式）

第29条 この要綱に規定する書類の様式は、都市整備局長が定める。

（施行の細目）

第30条 この要綱の施行に関し必要な事項は、都市整備局長が定める。

附 則

1 この要綱は、昭和 62 年 9 月 1 日から施行する。

2 この要綱施行の際、現に契約を締結済であるものについては、なお従前の例による。