

府営住宅用地活用事業（用地の処分等）について

対象受検機関：建築部住宅経営室

事務事業の概要	検出事項	改善を求める事項(意見)
<p>1 府営住宅用地活用事業（用地の処分等）について</p> <p>(1) 目的及び概要 府営住宅の建替えにより創出した土地（活用地）や府営住宅内の未利用地などの活用可能財産（低未利用地）を活用して、歳入の確保を図るとともに、民間の活力や創意工夫により良好な住まいの確保とまちづくりを行うため、条件付一般競争入札等を実施している。 ※次の場合は随意契約により売却 市町が計画等に基づき公共事業用地として取得を希望する場合及び市町の計画等と連携した社会福祉法人による社会福祉法第2条に規定する施設に供する用地として活用を希望する場合、又は隣接者等へ払下げを行う場合</p> <p>(2) 根拠 大阪府営住宅ストック総合活用計画 府営住宅の30年後の管理戸数（指標）に向けた基本的な考え方を踏まえ、建替え、改善等の事業を適切に選択し、良質なストック形成に資するとともに、募集や入居管理、資産活用など総合的な活用を進めるため、今後10年間の取組方針を示すもの</p> <p>2 条件付一般競争入札における土地利用条件の設定について 条件設定に際して、地元市町に対し、意向調査を実施し、協議を行っている。 一方で、多くの入札参加者を得て、事業推進の歳入を確保するため、入札条件を市町の意向よりも幅広く設定しているものがある。</p> <p>(例) 令和元年度和泉市「寺田住宅西側用地」の例 市より、高齢者の医療、介護施設の立地の要望があったが、入札条件として「社会福祉法第2条第1項に規定する社会福祉事業を行う施設」と記載している。 ※同規定には、生活保護法に規定する救護施設・更生施設等や児童福祉法に規定する乳児院・母子生活支援施設等、老人福祉法に規定する養護老人ホームなど、幅広い福祉施設が含まれる。</p> <p>3 買戻特約について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本事業では、条件付一般競争入札の目的を担保するために買戻特約（買戻期間5年）を設定している。</li> <li>土地利用条件が住宅の場合、買戻特約を付けたままではエンドユーザーに販売しづらいとの理由から、契約書で「建築確認済証の交付を受けて工事に着手するとき」等、買戻期間満了前に買戻特約を解除できる規定としている。</li> <li>医療施設や福祉施設等、住宅以外の施設については転売する必要がないにもかかわらず、住宅に準じて買戻期間満了前に買戻特約を解除している。</li> <li>所管部局では、買戻特約解除後も建築工事完了後の検査済証の提出を求めていること、また、契約書で定める5年以内の建築物の建築完了義務まで解除したものではないことから、入札条件の履行を確保できるとのことであった。なお、期間内に工事が完了しなかった場合で「やむを得ない事由」に該当しない場合には、違約金を請求することができるということであった。</li> </ul>	<p>1 条件付一般競争入札の条件については、地元市町の意向を確認し、協議した上で設定することとしているが、入札の競争性確保の観点から幅広い条件を設定し、結果として、市町の要望と合致しない条件となっているものがある。</p> <p>2 本事業では、医療施設等の開業前であっても、建築確認済証の交付を受け工事に着手する時点で、買戻期間の満了を待たずに買戻特約を解除できることとしている。 医療施設や福祉施設等、住宅以外の施設については、住宅地のように分譲する必要がなく、また、施設の開業等をもって条件が達成されたと考えるべきであり、入札条件の確実な履行を確保する観点から、解除の時期が適切とは言えない。</p>	<p>1 市町の意向や当該地域における施設需要等も踏まえ、地域のまちづくりに寄与する観点から、条件が幅広くなりすぎないよう適切な条件設定について検討されたい。</p> <p>2 医療施設や福祉施設等、住宅以外の施設に供する用地について、買戻特約の解除時期など用途に則した契約条項を定めることを検討されたい。</p>

府有財産売買契約書（抜粋） 令和3年度府営住宅用地活用事業一般競争入札（第2回）のもの  
（土地利用条件）

第8条 乙は、売買物件を「●●」の用途に供しなければならない。

4 乙は、この契約締結の日から起算して、5年以内に第1項に定める建築物（以下「建築物」という。）の建築を完了しなければならない。ただし、やむを得ない事由により、乙が甲と協議し、甲の承認を得た場合はこの限りでない。

（違約金）

第15条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、甲の請求により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) 第8条に定める義務に違反したときは、金（売買代金の3割）円

（契約の解除）

第16条 甲は、乙が分譲または開設するまでの間に次のいずれかに該当することが明らかになった場合は、この契約を解除することができる。

- (1) 実施要領で定める参加資格を偽る等、不正な行為によりこの契約を締結したとき
- (2) 破産、民事再生、会社更生又は特別清算等の手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）等があったとき
- (3) 法人が合併され、又は解散した場合で、甲と乙の協議によってもこの契約に定める義務が履行される見込みがないとき
- (4) 第8条（土地利用条件）の定めに違反したとき
- (5) 第12条（権利の設定等）の定めに違反したとき
- (6) 前各号のほか、この契約に定める義務を履行しないとき

（買戻しの特約）

第17条 甲は、前条第1項又は第2項のいずれかに該当するときは、売買物件を買戻すことができる。

2 前項の期間は、この契約締結の日から5年間とする。

（買戻しの登記）

第18条 甲及び乙は、この契約に基づく所有権移転登記と同時に、前条第1項に定める買戻しの特約の登記を行う。

（買戻しの登記の抹消）

第19条 乙は、次の各号のひとつに該当する場合で、第17条に定める買戻しの特約を解除する必要がある場合は、次項に定める書面をもって甲に申請し、甲の承認を受けなければならない。

- (1) 開発許可を受けた開発行為において公共施設の用に供する土地を帰属するとき
- (2) 開発許可にかからない場合にあつて公共施設の用に供する土地について寄付等をするとき
- (3) 戸建住宅のみを建築する計画である場合で、開発検査済証の交付を受け、各区画の分筆登記が完了したとき
- (4) 建築確認済証の交付を受けて工事に着手するとき
- (5) 開発許可にかからない場合にあつて分譲するとき

### 措置の内容

- 1 今後、条件付一般競争入札により府営住宅の活用地を売却する際は、事業推進のための歳入確保の観点だけでなく、地域のまちづくりに寄与する観点からも、地元市町の活用意向も踏まえながら条件が幅広くなりすぎないよう適切な条件設定を行う。
- 2 売却する用地の買戻特約の期間については、これまで一律5年間としていたが、医療施設や福祉施設等住宅以外の施設に供する用地に関しては、民法上の最長期間である10年間とした。また、住宅以外の施設に供する用地の買戻期間満了前の特約の解除については、共同住宅との複合施設である場合を除いて行わないこととした。

監査（検査）実施年月日（委員：令和4年8月8日、事務局：令和4年6月3日から同月28日まで）