

公募型プロポーザル方式による市有地売却（旧万代小学校跡地） 質問事項への回答 H26.11.25

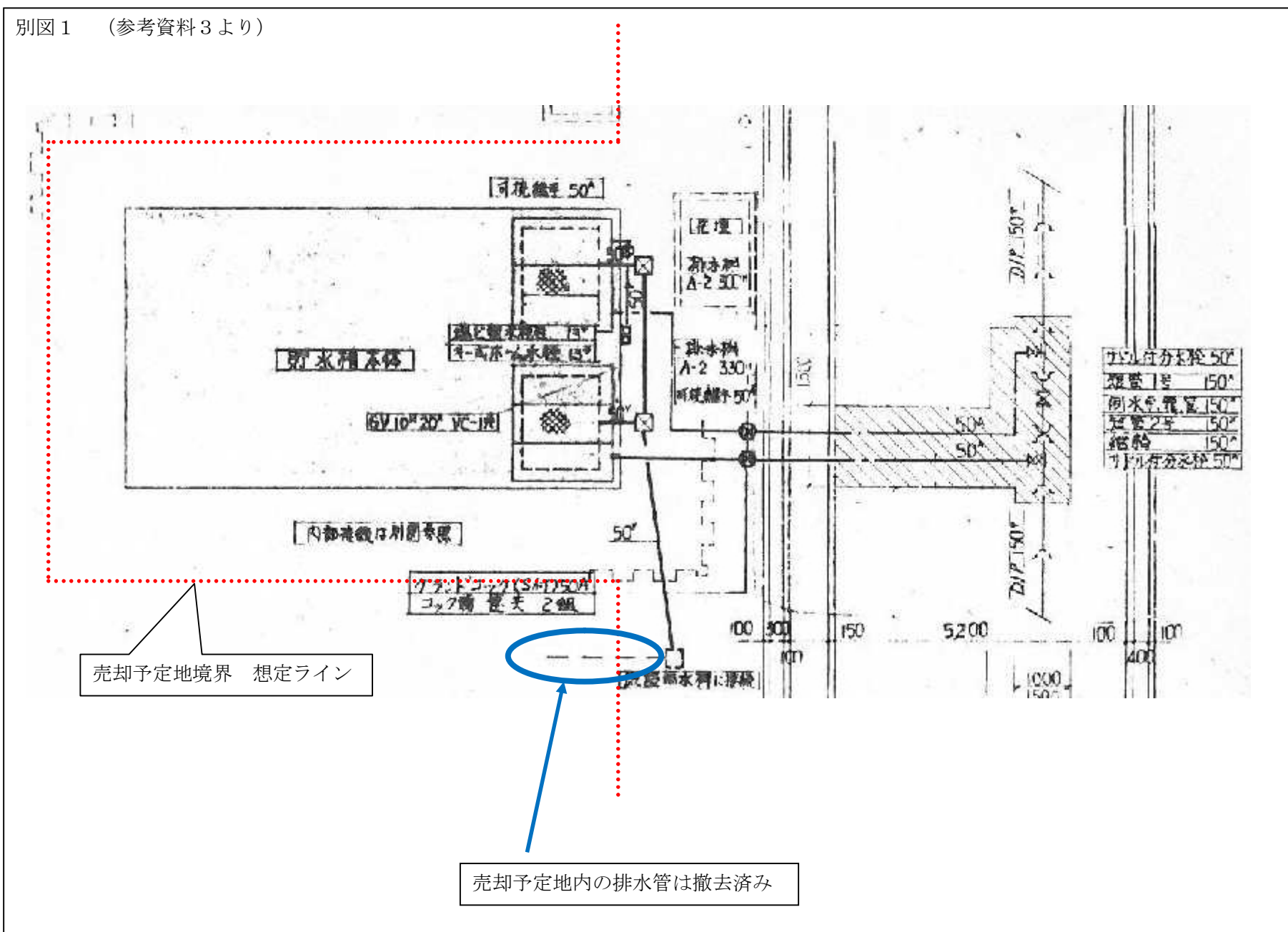
No	募集要領の項番	質問	回答
1	3	現在、対象物件は地番79番1の1筆となっておりますが、再分筆を行いますか。	<ul style="list-style-type: none"> 募集要領3に記載のとおり、売却物件は、地番80番、777番4、797番2の土地のそれぞれ一部です。 新潟市が行う確定測量後に売却する土地の部分を分筆します。
2	6	11/17の現地確認時又は現地確認以降に質問事項がある場合は、質問書を提出し11/25に回答いただけたらと考えてよろしいでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> 募集要領6（2）に記載のとおり、質問の受付期間は終了していますので、いずれの場合も質問はお受けできません。 現地確認において、現地の状況で募集要領に記載が無いことがあった場合は、現地の状況のとおりとします。
	6	11/25の質問及び回答の公開以降において、公開された情報に関する質問がある場合は質問書を提出してよろしいでしょうか。	
3	11(1) 1)	市有財産の売却のご案内 P-9 11(1)1 「参考資料集3」に記載する・・・「耐震性貯水用地」は売却せず私市有地のままとする。とありますが、当貯水槽の排水管が売却予定土地側の排水柵に接続されています。がどのような対応をとれば宜しいでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> 売却予定地内の排水管は撤去済です。（別図1をご参照ください）
4	11(1) 1)	耐震性貯水槽及び防火水槽用地の市有地部分と売却地の境界には新潟市によりフェンス等が設置されるのでしょうか。設置される場合は仕様等を提示ください。	<ul style="list-style-type: none"> 敷地境界にはフェンス等は設置しません。
5	11(1) 2)・3)・4)	「参考資料集4」に記載する「道路予定地①」の供用開始時期、形状、使用規定をお聞かせ下さい。	<ul style="list-style-type: none"> ■道路予定地① <ul style="list-style-type: none"> 現状の形状のまま、市有地として管理します。道路認定の時期はH27年度以降となります。 既存宅地の接道及び売却予定地への歩行者動線とします。道路予定地①を経由した万代沼垂線及び売却予定地への車両の通行はできません。 ■道路予定地②を含む市道南1-20号線（万代沼垂線から国道7号線まで） <ul style="list-style-type: none"> 万代沼垂線から国道7号線までの市道南1-20号線は相互通行化となります。 道路予定地②を含めて、施工時期はH27年度中、供用開始は平成28年4月以降の予定です。 形状は現況から約3m拡幅し、全幅10.0m（車道7.0m、歩道3.0m）となる予定です。歩道に植栽帯は設けない予定です。 使用規定（道路種別）は4種4級又は3級の予定です。 万代沼垂線との交差点は右左折可能となる予定です。国道7号線との交差点の信号計画はなく、国道7号線へは左折のみ可能となる予定です。万代沼垂線および国道7号線の車線構成は、変更の予定はありません。 敷地南側道路（市道南1-17号線）から国道7号線までの区間については、整備の予定はありません。 ■道路予定地③ <ul style="list-style-type: none"> 車道は現状の形状のままで、歩道は現状の歩道を含めて道路予定地③の全てが歩道となります。 現状の一方通行のままです。 施工時期、供用開始の予定は、道路予定地②と同様です。 道路予定地③による歩道の植栽帯は、現状の樹木の一部を存置活用する可能性があります。詳細は未定です。
		売却地の北・東・南の道路予定地の整備形態はどのようになるのでしょうか。歩道・植樹帯等の寸法及び仕様の資料を提示ください。	
		国道7号線からの出入りが現在は一方通行となっておりますが、本物件の開発により、出入りしやすくするための拡幅や一方通行の解消など変更等がありますでしょうか。	
		「参考資料集4」に記載する「道路予定地②」に関して、相互通行にするためには北側の民有地の買収、整備も必要と考えますが、こちらの整備予定、供用開始時期をお聞かせください。	
		売却物件北側の道路（アーケード商店街の通り）と南側の国道7号線から、売却物件への車の進入経路について、「道路予定地②」の相互通行化を含めて現在との変更箇所はありますか。信号の位置、右左折の規制（車線設置）、道路拡幅、一方通行の解消など売却物件接面道路だけでなく、範囲を広げてお聞かせください。	
地域検討経緯等参考資料の「万代長嶺小学校周辺まちづくりイメージ図（案）」において敷地東側道路に南北方向に矢印表記がありますが、道路拡幅に伴い東側道路は現状の一方通行から交互通行になると解釈してよろしいですか。また、敷地南側道路から明石通りまでの区間も同様に整備されると考えてよろしいでしょうか。			
参考資料集4 道路拡幅について 道路拡幅整備は平成27年度以降工事着工と記載ありますが、完成、使用開始はいつくらいになりますでしょうか。			
6	11(1) 3)・4)	東側道路及び南側道路は新潟市において拡幅予定との事ですが、拡幅に伴う下水道接続柵の移設工事及び上水道引き込み管の改修工事等が発生する場合は新潟市にて施工されるとの事でよろしいでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> 今後、道路の設計を行うため、移設工事や改修工事が発生するかどうかは未定ですが、基本的に市が原因者となる（拡幅工事等に伴う）移設・改修については、市で施工することとなります。

7	11(1) 5)	<p>公共施設用地について質問します。現在、東地域保健福祉センター用地になっております公共施設用地について、売却物件用地と場所の移動は可能かどうかお聞かせください。旧小学校正門からの歩行者動線、道路計画、建物配置計画を考えた場合、公共施設用地を移動出来るとなれば、より利便性の高い計画が可能と考えております。</p> <p>現在ある万代公園やこれから建設予定の東地域保健福祉センターとの連携も含めて、より良い計画が出来ればと思い質問させていただきます。</p> <p>東地域保健福祉センターの配置予定計画がありましたらご提示願います。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市施設用地の場所は変更しません。 参考資料6に記載する内容を除き、現時点では整備計画は未定です。
8	11(1) 6)	<p>「参考資料集10」は有りますか。</p> <p>参考資料⑩はございますでしょうか。</p> <p>市有財産の売却のご案内 P-9 11(1)9)</p> <p>参考資料集10に記載する・・・との記載がありますが、参考資料集には参考資料9までしかありません。防災無線の設置位置などの資料を提示ください。</p> <p>上記の防災無線設備が東側道路に設置されるということですが、設置場所によっては提案させていただく計画に影響が出ると思われまます。資料を提示いただいた後に、設置位置の変更は可能と考えてよろしいでしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 防災無線の現況位置については参考資料8に記載しています。(参考資料「10」は「8」と訂正します) 移設場所の詳細については別図2のとおりです。併せて、道路予定地②の形状に変更が生じますので、ご確認ください。なお、移設場所の変更はできませんので、建物配置等の計画検討に当たってはご注意ください。
9	11(2) 1)・2) 16(2) 1)⑦	<p>売却物件内に「土地・建物」を賃借可能とする建物を提案計画する場合、この計画は可能でしょうか。また指定期間満了日前に、この「土地・建物」を賃借権残したまま、第三者に売却することについては可能でしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 募集要領11(2)1)・2)に記載のとおり、賃貸住宅又は賃貸提案機能施設の計画は可能です。 募集要領16(2)1)⑦に記載のとおり、土地については、売却物件の引渡日から10年間(指定期間)は、新潟市の承諾を得ないで賃借権を設定することや所有権を移転することはできません。ただし、提案計画の変更を意図しないエンドユーザーへの住宅販売や店舗テナントへの賃貸の場合に限り承諾は不要です。なお、賃借権を設定し又は所有権を移転する場合は、当該第三者に書面によって募集要領16(2)1)⑤、⑥及び⑧に記載する条件を継承させる必要があります。
10	11(2) 4)・6)	<p>市有財産の売却のご案内11.(2)土地利用計画の遵守項目4)記載内容で不特定多数の者が通行可能な敷地内通路の2ルートの位置ですが、フリーと考えてよろしいでしょうか。</p> <p>売却のご案内11(2)4)の不特定多数の者が通行可能な敷地内通路の整備に関し、順守すべき形状・仕様等の有無、また、夜間の通行、管理形態はどのようにお考えですか。</p> <p>市有財産売却のご案内 P-10 (2)4)及び同6)</p> <p>不特定多数の者が通行可能な敷地内通路を整備すること及び「道路予定地③」と一体的かつ日常的に利用できる空地を形成することとの記載がございますが、当該敷地内通路及び空地につきまして、公共的な性質からその維持管理については行政負担との理解でよろしいでしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 募集要領11(2)4)に記載する位置で接続してください。遵守すべき形状や仕様等はありませんが、募集要領11(3)3)に記載する良好な都市空間形成に配慮した計画をご提案ください。 不特定多数の者が通行する通路であるため、夜間の通行も可能としてください。 新潟市は募集要領11(2)4)の敷地内通路及び募集要領11(2)6)の空地の管理を行いませんので、事業者で費用負担の上、維持管理を行ってください。
11	11(2) 7)	<p>参考資料9、北側セットバック部分(3m)を上記3の通路として計画してもよろしいでしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 計画可能ですが、募集要領11(2)7)に記載の趣旨をご理解のうえ、募集要領11(3)4)に記載のとおり、北側隣接住宅の環境に配慮した計画をご提案ください。
12	11(2) 5)	<p>売却のご案内11(2)5)の公園は、新潟市に帰属させた後はどのような管理形態となりますか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 開発行為に該当する場合は、募集要領11(2)5)に記載する公園を新潟市開発指導要綱に基づいて整備してください。開発行為に該当しない場合でも、募集要領11(2)5)に記載する公園は整備してください。いず

		<p>売却地南東部に開発指導要綱に基づく公園を整備するとありますが、開発指導要綱においては都市計画法第4条12項に規定する行為（開発行為）を行う場合に限り公園整備を行うとの記載がされています。</p> <p>提案で道路の築造など区画の変更を伴うものでなければ、開発指導要綱に基づく公園は必要ないと考えてよろしいですか。</p> <p>もしくは、地目が学校用地のままであり売却時に宅地にされないため、応募者による地目の変更を行うことにより都市計画法の開発行為に該当すると判断されるのでしょうか。</p> <p>開発指導要綱に基づく公園を整備する必要がある提案を行う場合、計画建物完成後に新潟市へ帰属すると記載がありますが、無償移管ということでしょうか。また、公園外周部にフェンス等は必要でしょうか。</p>	<p>この場合も、「新潟市開発行為技術基準」に合致する必要があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> 募集要領11(2)5に記載する公園は、開発者にて公園用地の分筆及び地目変更手続きをしていただき、新潟市へ無償移管していただいた後は新潟市が管理を行います。 公園外周部構造物については、本件の計画提案においては特に定めません。具体については、整備段階において、別途、管理者（市）と協議していただきます。
13		<p>売却地内にある存置物で南東のイチョウの木を除き保存又は移設が必要なものはないと考えてよろしいでしょうか。(北側隣地境界にある既存樹木は保存する必要がありますか)</p>	<ul style="list-style-type: none"> イチョウの木を除き保存・移設が必要なものはありません。 募集要領11(2)7に記載する植栽帯の保存は必ずしも必要ではありませんが、募集要領11(2)7に記載する措置を講じてください。
14	11(1)3・4	<p>本売却物件の南側および東側の道路からの車両の乗り入れ口の設置は可能でしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 東側及び南側の道路に車両乗り入れ口を設置してもかまいませんが、募集要領11(3)5に記載するとおり、可能な限り集約するなど、売却物件周囲の通学路の安全確保に留意した計画をご提案ください。 乗り入れの設置数や位置、幅などについては、「道路工事施工承認に係る承認基準」に合致する必要があります。
	11(3)5	<p>売却予定地の南側、東に店舗用乗り入れを設置する計画でもよろしいでしょうか。</p> <p>東側道路及び南側道路は新潟市において拡幅予定ですが、車の乗り入れ部（切下げ位置）は任意に設定可能と考えてよろしいですか。</p>	
15	12(1)1)①・②・③・⑤・⑥・⑦・⑨・⑫	<ul style="list-style-type: none"> 様式11はA4縦サイズですがA3横での使用とされています。どのように使用すればよいですか。 様式12・13は、A4横のまま使用するのですか。 土地利用・配置計画図は、図の向きに指定はありますか。 1階平面図及び主要階の平面図は、指定の縮尺を1/300又は1/400に変更してよいですか。 1階平面図及び主要階の平面図は、提案建物が共同住宅の場合は、住戸の間取りを記入しなくてよいですか。 1階平面図に記載する外構計画は、建物周囲の部分のみ記入し、全体は記入しなくてよいですか。 1階平面図及び主要階の平面図、立面図、断面図に、図の他に説明文やイメージイラスト・写真等を挿入してもよいですか。 イメージ図は1枚以上作成してもよいですか。 	<ul style="list-style-type: none"> 様式11は、A3横に拡大し、枠内に収まるように文章・図等を記載してください。 様式12・13は、いずれもA4横のまま使用し、長辺綴じをしてください。 土地利用・配置計画図は、図の向きの指定はありません。 1階平面図及び主要階の平面図は、A3サイズに収まるように縮尺を変更してかまいません。 1階平面図及び主要階の平面図は、間取りの記載は必ずしも必要ではありませんが、募集要領11(3)2)①の提案内容が具体的に分かるように工夫して提案してください。 1階平面図には、土地利用・配置計画図で外構も含め全体が表現されますので建物周囲の部分のみの記載でかまいませんが、募集要領11(3)3)の提案内容が具体的に分かるように提案してください。 1階平面図及び主要階の平面図、立面図、断面図へは、建物計画を補足する最少限度の記載に止め、提案計画に関するイメージイラストや写真等は様式11に記載してください。 イメージ図は1枚以上作成していただいてもかまいませんが、4枚以内で作成してください。計画提案書の製本イメージを資格審査通過通知書に添付しますので、ご確認ください。 <p>※資格審査通過者への通知に、計画提案書の製本イメージを添付しますので、ご参照ください。</p>
16	16(2)1)⑤	<p>計画実行について</p> <ul style="list-style-type: none"> 契約となり、事業に取り掛かるとして、計画の実行、完成にリミットはありますか？(例)平成30年までに完成させなければならないとか10年以内に完成しなければならないとか 	<ul style="list-style-type: none"> 募集要領16(2)1)⑤アに記載するとおり、土地の売買契約の締結日から起算して5年以内に、提案計画に基づく売却土地の利用及び建物の供用を開始していただきます。
17	16(2)1)⑥	<p>売却物件引渡し後、10年以内に計画提案の変更は可能でしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 募集要領16(2)1)⑥に記載するとおり、あらかじめ新潟市の承諾を得ないで提案計画を変更することはできません。

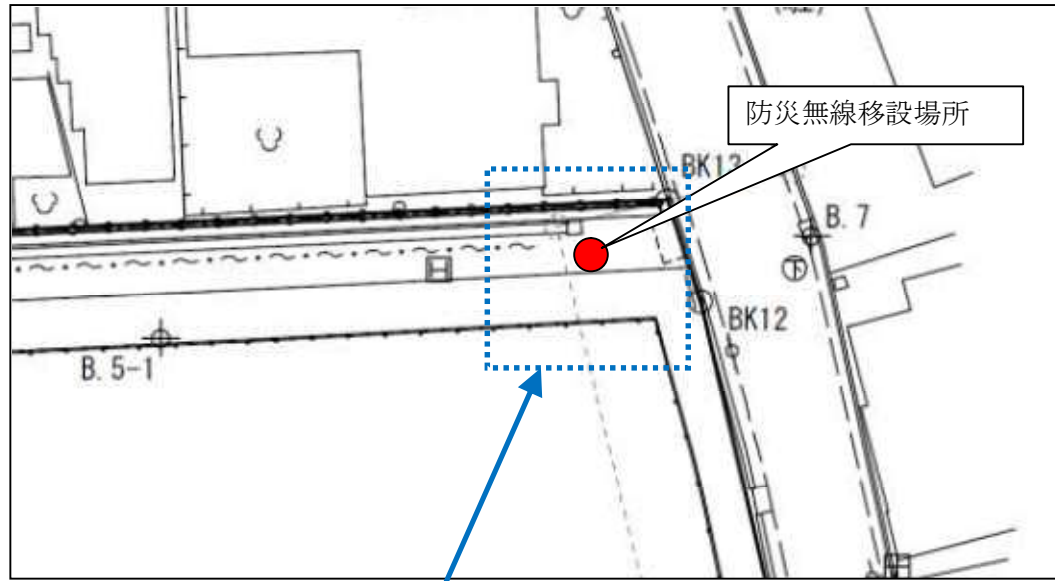
16(2) 1)⑥	市有財産の売却のご案内 P-16 16(2)⑥ あらかじめ新潟市の承諾を得ないで提案計画の変更はできませんと記載されていますが、契約締結後の11(2)3にある用途変更を伴わない計画の変更(例:住戸面積・戸数・外構計画等の変更)についても新潟市の承諾が必要なのでしょうか。	・本件の計画提案書は、詳細設計レベルに基づくものではないと解しています。そのため、事業実施時(開発・建築時)において生じる合理的な計画変更、微細と認められる計画変更等が想定されますが、原則として、新潟市と協議の上、承諾を得て変更するものをご理解ください。
18	参考資料 「参考資料集1」の売却物件のCADデータが一部(南東側角等)不鮮明であり、図面をおこすと暫定面積との誤差がでましたが、再度修正版の配布はありますか。	・CADデータの再配布はしません。募集要領3に記載する暫定面積に基づいて計画策定をしてください。

別図1 (参考資料3より)

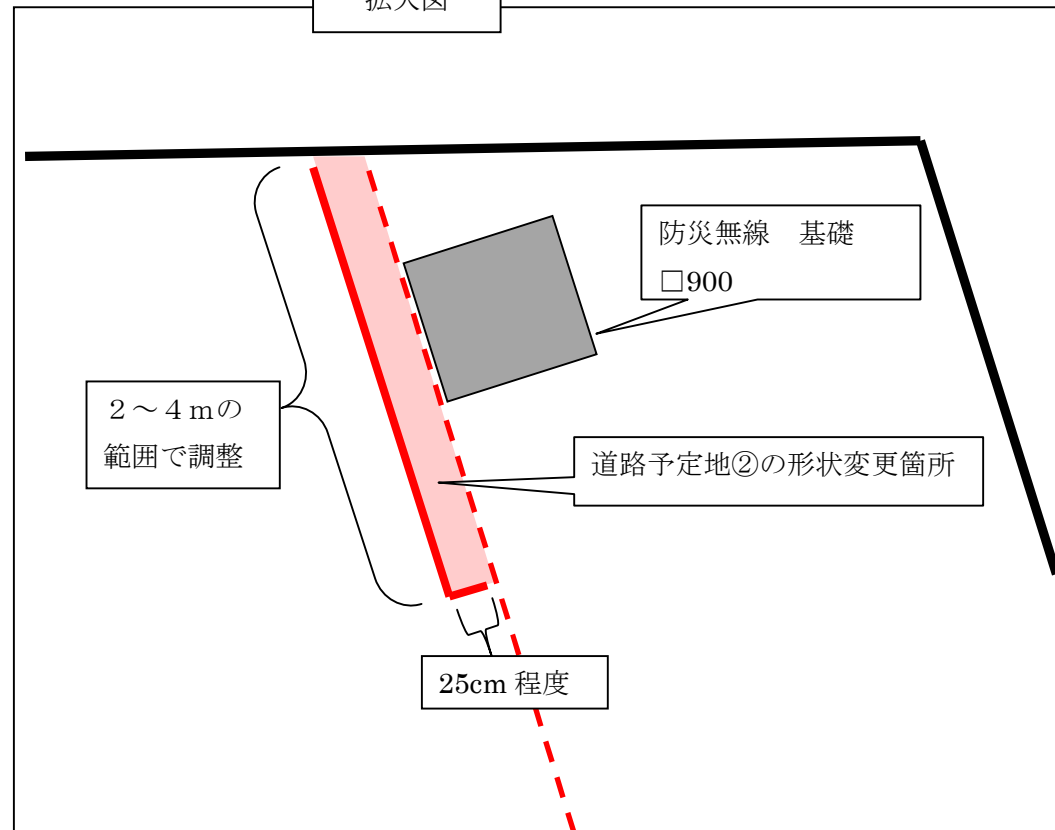


別図2

売却予定地 北東部拡大図



拡大図



※防災無線移設に伴い、道路予定地②の形状の一部が変更となる予定です。

(分筆測量作業の際には、上記変更を加味した測量を行います)

※計画提案書等においては、変更前の土地形状、暫定面積数値のままで計画してください。