

旧豊照小学校跡地売却に係る公募型プロポーザル質問事項への回答

※本質問回答は、実施要項等の補足又は追加として取り扱うものとします。

令和8年6月22日時点

No.	実施要項		質問	回答	公開日
	頁	項番			
1	P7	7 (1) ⑥	決算書類（最近期3年分の…）について、直近事業年度の決算が申請書類提出時点で確定していない場合は、確定済みの直近3期分の提出でよいのか。	ご認識のとおりです。	5月21日
2	P7	7 (1) ⑦	県税、市税、法人税・消費税及び地方消費税の納税証明書について、それぞれ取得する納税証明書の種類を教えてください。もし未納の証明であれば、市税は制度用か入札用かも含めて指定をいただきたい。	未納の税額がないことの証明書をご提出ください。 新潟市税の場合、新潟市入札用の証明書をご提出ください。	5月21日
3	P7	7 (1) ⑧	労働保険及び社会保険について、銀行引き落としとしているため手元に保険料領収書等の写しがない場合、支払い実績がわかる書類に代えることは可能か、あるいは新たに領収書を取得する必要があるか。	労働保険料及び社会保険料を口座振替等により納付されている場合は、保険料領収書の写しに代えて、納付状況又は引落実績が確認できる書類等をご提出いただいで差し支えありません。	5月21日
4	P7	7 (1) ⑩	売却物件の取得に必要な資金を確保できることを確認できる資料（金融機関の融資証明書、預金残高証明書）は、取得金額に加えて解体工事費用も見込んだ金額でなければならないか。また、いつの時点のものを提出すれば足りるか。	当該書類は、「売却物件の取得に必要な資金」が確保できることを確認させていただくことを目的としており、それ以上の資金余力等は審査対象としていません。 また、仮に証明額が売却基準価格を下回る場合であっても、そのことのみをもって判断することではなく、決算書類等と併せて、客観的に経営状況が不健全でないことを確認いたします。 なお、その他の証明書類と同様に、発行後3か月以内を目安としてご用意ください。	5月21日
5	P10	10 (2) ⑤	本計画地内に開発面積の3%以上の可能な限り連続した緑地又は公園を整備とあるが、開発行為を行わない場合は緑地又は公園は必要ないか。	実施要項に記載している「開発面積の3%以上」の緑地整備は、都市計画法上の開発行為を前提としたものです。 そのため、開発行為に該当しない場合は、当該要件による緑地又は公園の整備は不要です。 なお、土地利用計画の内容によっては、関係法令等に基づく対応が必要となる場合があります。	5月21日
6	契約書	第13条ほか	マンション分譲事業においては買戻し特約は現実的ではないため、契約書を変更できないか。	買戻し特約については、変更する予定はありません。 一方で、マンション分譲事業において、区分所有建物全体に買戻権登記が設定されることによる実務上の課題があることは認識しています。 そのため、売買契約締結及び所有権移転登記後に、事業者からの申出に基づき、一定の条件のもとで登記の抹消等について協議する運用を想定しています。 なお、具体的な取扱いについては、事業計画等を踏まえ、個別に協議することとなります。	5月21日

旧豊照小学校跡地売却に係る公募型プロポーザル質問事項への回答

※本質問回答は、実施要項等の補足又は追加として取り扱うものとします。

令和8年6月22日時点

No.	実施要項		質問	回答	公開日
	頁	項番			
7	P3	3	売却物件の固定資産税評価額・固定資産税額について、想定される金額があればご教示ください。 なお、既存建物は売却物件に含まないとありますが、建物の所有権移転登記は行われたいものと考え、既存建物に対する不動産取得税・登録免許税・令和9年度固定資産税は発生しないものと考えてよろしいでしょうか。	固定資産税評価額・固定資産税額については、公表されている標準宅地路線価等を参考に検討ください。 また、既存建物の所有権は本市に留保されることから、当該建物に係る不動産取得税・登録免許税・固定資産税は発生しません。	6月3日
8	P3	3	工事設計書には浄化槽撤去時のみ山留の明細が有りますが地下水位高さによっては、工事設計書に記載の無い既存杭引抜時の山留工事が必要と申込人が判断した場合、売却基準価格への考慮・変更はありますでしょうか。	売却基準価格については、募集開始時点における諸条件を前提として設定しており、申込人の施工計画や工法の選択等を理由とした変更は予定していません。	6月3日
9	P10	10 (2) ⑤	本計画地内で開発行為を行わない場合は緑地又は公園は必要ないと回答を受けたが、もし、開発行為を行わなくとも自主的に3%以上の緑地又は公園を整備した場合に市は無償で引き取っていただけるか。	開発行為を伴わない場合に自主的に整備された緑地又は公園について、本市が引き取ることは予定しておりません。なお、本市への帰属の可否については、関係法令や管理条件等を踏まえ、個別に判断します。	6月3日
10	P17	10 (3) ①	既存建築物等の解体撤去手法については、別途配布する「旧豊照小学校解体工事設計図書」に基づいて、解体撤去に当たること。とありますが、現場の状況に応じて、仕様書によらない施工方法をとることは可能でしょうか。 ・土地利用計画に基づき、既存杭を残置させること。 ・地下水位の高さによっては杭引抜時に山留め+水替え工を実施すること。 また、地下水位が確認出来る資料の提供は可能でしょうか。	既存建築物等の解体撤去については、原則として本市が示す設計図書に基づき施工してください。なお、現場条件等を踏まえ、合理的な理由がある場合には、関係法令等を遵守するとともに、周辺環境及び安全性等に十分配慮したうえで、より適切と認められる施工方法を採用することは可能です。 なお、必要と認められるものを残置する場合は、契約書第12条第1項に記載のとおり、市との協議等が必要となります。 地下水位に関する資料については、現時点において提供可能な資料は確認できておりません。今後、提供可能な資料が確認できた場合は、ホームページにて追加情報として公表いたします。	6月3日
11	P17	16	『対象不動産は、土壌汚染対策法に定める「要措置区域」、「形質変更時要届出区域」に指定されていません』との記載がありますが、要措置区域等に指定されない為の根拠資料として地歴調査記録等の受領は可能でしょうか。 また、実際には届出提出後の対応となると思いますが、土対法第4条届出時に調査命令が出る可能性は極めて低いとの認識でよろしいでしょうか。	地歴調査記録ではございませんが、本市が保有する資料として昭和57年に実施した地質調査資料がありますので、ホームページにて公開いたします。 土壌汚染対策法第4条に基づく届出後の対応については、届出内容に基づき個別に判断するものであり、現時点で見通しをお示しすることはできません。	6月22日 修正

旧豊照小学校跡地売却に係る公募型プロポーザル質問事項への回答

※本質問回答は、実施要項等の補足又は追加として取り扱うものとします。

令和8年6月22日時点

No.	実施要項		質問	回答	公開日
	頁	項番			
12	地積測量図 ほか	-	参考資料として地積測量図や用地平面図・用地実測図はあるが、隣接地との署名捺印のある境界確認書（確認図を含む）があるか。また、ある場合は最優秀提案者となった際に売買契約時もしくは物件引受時に写しの提出いただくことは可能か。	令和4年に隣接地所有者との境界確認を実施し、署名捺印済みの境界確認書を作成しています。 当該資料については、最優秀提案者から要望があった場合は、個人情報保護の観点から必要な箇所をマスキングした上で、閲覧又は写しの提供を行うことが可能です。	6月3日
13	解体図面等	概略工事 工程表	概略工程表の最下段に『その他（完了検査）』との記載がありますが、今回のプロポーザルでは解体工事完了後に新潟市による完了検査（現場検査・書類検査）は無いとの認識でよろしいでしょうか。 土地引渡し後は買受者の所有となり、開発・造成工事に係る行政手続きが完了していれば、継続して開発工事に着手できるものと考えてスケジュールを検討してよろしいでしょうか。	契約書第12条第6項に記載のとおり、解体撤去工事の完了検査を行います。 なお、関係法令に基づく必要な手続き等が完了している場合には、引き続き開発・造成工事等に着手することが可能と考えています。	6月3日
14	P10	10（2）③⑤	提示する土地利用計画が開発行為を伴い⑤で指示のある市へ帰属予定の「緑地または公園」を整備する場合、③の「記念碑」は「緑地または公園」内に保存する計画で提案してもよろしいでしょうか。 また、「緑地又は公園」を整備し市に帰属する場合、帰属後の維持管理（草刈や植栽の剪定、ベンチや遊具等の設置物、学校関係の移設物等）は市の予算のもとで市（あるいは中央区）が行うという認識でよろしいでしょうか。	「緑地または公園」内に記念碑を保存する計画で提案いただいて構いません。また、市に帰属した「緑地又は公園」の維持管理は、市が行いますが、「記念碑」の所有者は買受者であるため、「記念碑」の維持管理は買受者が行うこととなります。なお、「緑地又は公園」を市に帰属する際には、中央区建設課との協議が必要となります。	6月22日
15	P10 P14	10（2）⑤ （3）	既出の質疑回答No. 5, 9により、市へ帰属予定の「開発面積の3%以上の可能な限り連続した緑地又は公園」は開発行為を伴う場合のみ必須の条件になると解釈しました。この「緑地または公園」を整備することは、プロポーザル評価項目の「4. 提案内容（2）地域活性化」の配点に少なからず影響する可能性があります。 開発行為が発生しない計画であっても、自主的に「緑地または公園」を整備することが評価に影響するのであれば、「土地利用計画における順守項目」となっている以上、その旨を明示する必要があるのではないのでしょうか。	緑地又は公園を整備すること自体は評価対象ではありません。ただし、当該緑地又は公園を含む土地利用計画全体の内容については、評価項目に基づき総合的に評価します。	6月22日
16	アスベスト含有調査建材一覧表	-	現在ご提供いただいているアスベスト含有調査結果を確認しておりますが、防水材があると思われる箇所（屋上・トイレ・プール・シャワー室）、床仕上接着剤、屋根ルーフィングシート、木毛板等については、調査対象外となっている認識です。 つきましては、これら調査対象外部分に関するアスベスト含有の確認については、別途ご対応いただける認識でよろしいでしょうか。 これら調査対象外部分に関するアスベスト含有確認の実施有無および対応主体について、ご教示いただけますでしょうか。	ご指摘の箇所については本市が実施したアスベスト含有調査の対象外です。 当該箇所に係る追加調査は本市では実施しません。 解体撤去に必要な調査については、関係法令等に基づき、買受者において実施してください。	6月22日

旧豊照小学校跡地売却に係る公募型プロポーザル質問事項への回答

※本質問回答は、実施要項等の補足又は追加として取り扱うものとします。

令和8年6月22日時点

No.	実施要項		質問	回答	公開日
	頁	項番			
17	外構撤去 平面図 (2)	A-099	外構撤去図83電気室について、キュービクル側は配線が切り離された状態となっていたものの、体育館には通電している状態でした。体育館についてはキュービクル以外から配線されている可能性もあるかと思いますが、キュービクル設備については83電気室以外には設置がない認識でよろしいでしょうか。また、譲渡時には全ての電気回線を切り離した状態での引き渡しとなる認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおり、キュービクル設備は83電気室以外には設置されていない認識です。また、引渡し時には電気回線を切り離した状態で引き渡す予定です。	6月22日
18	外構撤去 平面図 (2)	A-099	敷地境界について、現地確認時に境界標等の確認が困難な箇所が見受けられました。境界明示の実施有無および対応範囲について、ご教示いただけますでしょうか。また、隣地住宅側の植栽の一部が対象敷地内へ越境している状況が見受けられましたが、当該越境物の取り扱いおよび対応主体について、併せてご教示ください。	敷地境界については、No.12のとおりです。なお、現地見学会時に確認された樹木は学校敷地内の樹木です。	6月22日