

旧小針野球場売却に係る一般競争入札（条件付き）

質問事項への回答（受付期間：令和3年8月2日から8月26日）

令和3年8月20日時点

No.	入札案内項目		質問	回答
	頁	項番		
1	3、9、17	・ 3 入札にあたって付す条件（3） ・ 16 物件調書（参考事項） ・ 別紙2	コミュニティ広場を公園とみなしてもらえるか。	コミュニティ広場については、都市計画法施行令に定める公園、緑地又は広場とみなします。
2	10	・ 16 物件調書 参考事項 開発申請③	小針小学校区コミュニティ協議会、小針1丁目自治会、平島1丁目自治会の意見をまとめたものはあるか。	小針小学校区コミュニティ協議会より、小針野球場の跡地利用に関する要望書をいただいておりますので、西区役所地域課（025-264-7193）へご連絡いただければ提供させていただきます。
3	3、9	・ 3 入札にあたって付す条件（5） ・ 16 物件調書 参考事項	越境物はあるか。	「入札のご案内」（入札案内書）の3ページ（5）のとおり、敷地北東側の防球ネット等が隣接する新潟市の管理する法定外公共物用地に越境して設置されています。ホームページ中の「設計図（参考図書）」の36ページ（A-33）にも記載しています。 また、10ページ「物件調書」の参考事項のとおり、西側法定外水路敷のコンクリートたたき部に電力柱引込み支線が4か所あり、土中部は小針野球場敷地に入っている可能性があるため、解体撤去工事等の際には西区役所建設課と協議をしてください。
4	-	-	調整池は必要か。	1haを超える宅地分譲の場合、開発行為の協議の際に調整池等の雨水流出抑制施設の設置を指導しています。なお、施設完成後に市で管理を希望される場合は、市の基準を満たす構造および完成後の寄附手続きが必要になります。 また分譲以外の土地利用についても、利用形態によって雨水流出抑制が必要となる場合があります。
5	-	-	新潟市と事前協議したものはあるか。	入札案内書に記載しているもの以外にはありません。
6	-	-	隣地所有者、地域住民等との調整されたものがあるか。	入札案内書に記載しているもの以外にはありません。
7	3	・ 3 入札にあたって付す条件（9）	解体撤去に伴う第三者からの苦情・異議申し立てが現在あるか。	把握しておりません。
8	10	・ 16 物件調書 参考事項	北東側アパート脇にある西区役所建設課の管理する法定外水路上に盛っている土について、事前協議したものはあるか。	ありません。

旧小針野球場売却に係る一般競争入札（条件付き）

質問事項への回答（受付期間：令和3年8月2日から8月26日）

令和3年8月20日時点

No.	入札案内項目		質問	回答
	頁	項番		
9	3	・ 3 入札にあたって付す条件（2）	開発面積の60%以上戸建て住宅とは、マンションも入るか。一戸建て住宅のみか。	一戸建て住宅のみとなります。
10	3、9、17	・ 3 入札にあたって付す条件（3） ・ 16 物件調書（参考事項） ・ 別紙2	開発緑地は、実測面積の3%確保でよいか。それとも戸建て住宅の用に供する面積の3%か	実測面積の3%以上です。
11	-	-	寸法の測量データがあれば（DXFデータ）提供してもらえるか。	データについては、西区役所地域課（025-264-7193）へご連絡いただければ提供させていただきます。
12	-	-	商業用地を取る場合、接道幅は何M取ればよいか。	接道する前面道路の幅員については、該当する敷地の場所が様々なことから、新潟市開発行為技術基準に基づき個々に決定します。
13	-	-	敷地東側の行き止まりになっている既存市道と開発道路を接続することが望ましいか。	市道西5-150号線、市道西5-154号線の既存市道について、開発区域内の新設市道と接続することが望ましいですが、必ずしもその限りではありません。
14	7	・ 14 所有権の移転等（4）①	固定資産税評価額はどこで知ることができるか。	市有地は非課税であるため、固定資産税評価額はありません。 ただし、当該地売却の際の登録免許税算定に用いる近傍宅地の評価額は55,776円/m ² となります。
15	-	-	土壌汚染調査は行っていないとのことだが、小針球場建築前はどのような利用形態だったか。	小針野球場建設前は農地（田・畑）だったようです。

旧小針野球場売却に係る一般競争入札（条件付き）

質問事項への回答（受付期間：令和3年8月2日から8月26日）

令和3年8月20日時点

No.	入札案内項目		質問	回答
	頁	項番		
16	-	-	小針球場建築時のポーリングデータがあれば提供してもらえるか。	データについては、西区役所地域課（025-264-7193）へご連絡いただければ提供させていただきます。
17	-	-	解体設計書記載のアスベスト数量は間違いないか。	建設当時の図面や目視の範囲内においては相違ありません。なお、既存図に記載のない建材、隠蔽部で目視調査できない部位においては確認できません。
18	-	-	アスベスト調査しているか。	解体設計図 A-03 仕上表に、分析によるアスベスト調査済み建材を示しています。なお、既存図に記載のない建材、隠蔽部で目視調査できない部位においては未調査です。
19	4	・ 4 入札参加申込方法（1）	法人の従業員が入札参加申込書を持参する場合に委任状は必要か。	入札参加申込の際には、委任状は不要です。 （※入札当日は、代理人が入札する場合、委任状が必要になりますので、ご注意ください。）
20	7	・ 14 所有権の移転等	落札者への所有権移転は土地のみの移転となり、建物の所有権移転は行わない、との認識でよいか。その場合、土地の固定資産税評価額を知りたい。 （建物の所有権移転がある場合には、建物の固定資産税評価額も知りたい。）	所有権移転は土地のみで、建物の所有権移転は行いません。 市有地は非課税であるため、固定資産税評価額はありません。ただし、当該地売却の際の登録免許税算定に用いる近傍宅地の評価額は55,776円/㎡となります。
21	-	-	2名以上の連名で申し込む場合、入札参加申込書の申込人と入札書の申込人が異なる入札は可能か。 例）A・B・C社で入札参加申込書を提出したが、入札書の申込人がA・B社になる場合	入札参加申込書の申込人と入札書の申込人が異なる入札は無効となりますので、必ず同一人としてください。

旧小針野球場売却に係る一般競争入札（条件付き）

質問事項への回答（受付期間：令和3年8月2日から8月26日）

令和3年8月20日時点

No.	入札案内項目		質問	回答
	頁	項番		
22	3、9、13	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3 入札にあたって付す条件（3） ・ 16 物件調書（参考事項） ・ 17 契約書第11条第1項 	<p>面積60%以上を戸建て住宅の用に供する、と記載があるが、住宅のための開発道路や調整池は含めるのか、含めないのか回答いただきたい。</p> <p>なお、含めないとする場合、宅地以外の有効面積の割合が少なくなり、その他の活用方法について大幅に制限されることが予想される。住宅用地60%の面積に、調整池、宅地部分の開発道路を含めることができよう条件の変更を希望する。</p>	<p>本入札にあたり、戸建て住宅の用に供する面積とは、戸建て住宅の建築を目的とする敷地面積、いわゆる住宅面積です。</p>
23	9	<ul style="list-style-type: none"> ・ 16 物件調書（接道道路の幅員及び構造） 	<p>物件調書の接道道路の幅員にて、南側道路幅員5.5メートルとのことだが、開発道路を接道する場合、セットバックの必要が生じるのか確認したい。</p> <p>また、セットバックが必要な場合に、事前にセットバック部分を分筆して売買対象から外していただくことは可能か。はじめからセットバックが必要だとわかっているのであれば、時間と費用が無駄なのではないか。</p>	<p>南側に位置する市道西5-128号線について、道路幅員が新潟市開発行為技術基準に基づいた幅員を満たさない場合はセットバックが必要です。</p> <p>なお、現段階では開発計画は様々な構想案が考えられることからセットバックの必要性についても不明確なため、予め分筆することは出来ません。</p> <p>また、本市では開発行為に係る公益施設等の用地の帰属に必要な分筆は開発者で行うものとしています。</p>
24	-	-	<p>開発に当たって、防火水槽の設置は必要か。</p>	<p>防火水槽の設置については、新潟市開発行為技術基準に基づき、開発面積1ha以上2ha未満に1個（40㎡級）を設置し、2haを超える毎に1個（40㎡級）を加え設置するものと定められています。</p> <p>なお、開発計画が示された段階において、必要数について新潟市消防局西消防署地域防災課（025-262-2119）との協議により決定させていただきます。</p>