

検見川地区磯辺七丁目土地一般競争入札分譲案内書の質問書に対する回答

令和5年5月11日

質問①—1
分譲条件で「譲受人は、区画の東側及び北側から、公園（緑地）の東側及び北側にそれぞれ直接通じる道路を確保してください」とあるが、公園の出入り口への動線は道路ではなく、歩行者専用道路で接続することは可能か。
回答
千葉市及び地元住民等の関係機関と協議の上、整備を行ってください。

質問①—2
分譲条件で「区画東側からの道路は、公園（緑地）南東角の防犯上の観点から、公園（緑地）内園路に最短で繋がるように極力南側の位置に道路を確保してください」とあるが、北側の道路については接道位置の指定はなく、北側に道路が接していれば問題ないということか。
回答
当局の分譲条件では問題ありません。千葉市及び地元住民等の関係機関と協議の上、決定してください。

質問①—3
分譲条件で「区画の東側及び北側から、公園（緑地）の東側及び北側にそれぞれ直接通じる道路を確保した場合、当道路に合わせて、千葉市が公園（緑地）の出入り口を設置する予定となっています」とあるが、区画内の道路高に合わせて公園の敷地内計画高も調整してもらえると認識で良いか。
回答
公園の整備者は千葉市であるため、整備内容の詳細は同市の担当部署にお問い合わせください。

質問①—4

分譲案内書の第16分譲条件等(3)及びP29の公園(緑地)整備イメージ図にあるように、公園(緑地)の東側及び北側に直接通じる道路を確保する場合、公園(緑地)内に新設道路の隅切りを確保する必要があるが、隅切り部分については提供してもらえるのか。また、仮に公園(緑地)の南東角まで公園(緑地)に沿って道路を伸ばし、公園の南側にも道路設置を計画する場合も、公園(緑地)内の一部を道路用隅切り用地として提供してもらえるのか。

回答

千葉市の担当部署と協議してください。

質問①—5

公園(緑地)について、落札者が公園(緑地)周辺の分譲地内に盛土を行う場合、公園(緑地)内で新たに必要となる盛土等の土工事や、土留構造物の築造等については、千葉市の負担で行われると考えて良いか。

回答

千葉市の担当部署にお問い合わせください。

質問②—1

分譲条件で「譲受人は、本物件の北側に接している市道磯辺80号線について、関係機関と協議の上、歩道幅員が2.5メートル以上となるよう歩道を拡幅整備してください」とあるが、現況の歩道幅員が把握できる資料があれば提供してほしい。

回答

現況の歩道幅員は1.7メートル程度と認識しておりますが、資料等は所持していません。詳細については、千葉市の担当部署にお問い合わせください。

質問②—2

歩道拡幅の条件のある市道磯辺80号線以外の既設道路については、拡幅は必要ないということで良いか。

回答

当局の分譲条件では、市道磯辺80号線以外の既設道路については、道路(歩道)拡幅の必要はありません。

質問③

分譲条件で「色調の詳細については、譲受人と近隣住民とで協議してください」となっているが、事前に近隣住民との間で協議されている内容等があれば、教えてほしい。（例えば、マンセル値などの客観的な基準で話をしている内容があれば教えてほしい。）

回答

黒色は使用しないこと（部分的な使用は可）となっています。使用できる量や色合い等の詳細は、譲受人が実施する住民説明会等で近隣住民と協議して決定していただくこととなります。（マンセル値等の基準は決めていません。）

質問④

近隣住民への事前説明は、計画が決まり次第、着工前に実施することとなっているが、実施方法について、規定もしくは近隣住民からの要望はあるか。

回答

規定等はありません。地元自治会の役員等と詳細を協議の上、近隣住民の理解が得られるよう誠意をもって対応してください。

質問⑤

分譲条件で、「住宅の販売を行う場合は、自ら居住するものに販売してください」となっているが、これは親族の為に住宅を購入し親族が居住する場合や、資金提供の関係で居住しない親族の名義が一部入るような場合、自ら居住する者として取り扱うことに問題はないか。

回答

基本的には問題ないと考えますが、住宅購入者及び資金提供者の親族が居住せず、転売が行われるようなことがないようにしてください。

質問⑥

土壤に係る補償方針では「千葉県企業局は、譲受人が事業計画書に基づく施設等の建設工事に伴って発生する土砂及びこれに混入し又は吸着した物、並びに杭打ち工事から生じる泥状の掘削物及び泥水を自区域内以外の場所で処理せざるを得ず、事前に千葉県企業局と譲受人で協議を行い、千葉県企業局が必要やむを得ないものと認めたときに限り、千葉県企業局の定める「土地分譲における建設発生土等の処理に関する補償方針」に基づき算出した金額を譲受人に補償します」とあるが、自区域内での汚染対策費用の補償はされるのか。

回答

自区域内での汚染対策費用については、補償対象外となり、譲受人の負担で処理していただくこととなります。

質問⑦

本物件には「旧磯辺第二小学校が建設されておりましたが、廃校に伴い、千葉市が小学校を解体し、校舎等の杭を全部撤去した後に返還されました」とあるが、基礎杭は中折れなくすべて撤去され、孔内は全て砂で充填されているという認識で良いか。また、処分した杭の口径・杭種・延長、杭撤去時の工法・残置杭撤去後の閉塞方法など詳細について可能な範囲で教えてほしい。

回答

本土地は昭和55年4月に旧磯辺第二小学校用地として千葉市に貸与され、令和3年3月に旧校舎の解体・撤去が完了して、当局に返還されるまでの間は同市の管理下にあったことから、解体工事等の詳細については、同市の担当部署にお問い合わせください。

質問⑧

区域内の雨水用マンホール、雨水用集水桝、汚水用マンホールは、土地所有者が所有者・管理者との認識で良いか。また、それらを撤去する場合には、申請等必要な手続きはあるのか。

回答

区域内の雨水用マンホール、雨水用集水桝、汚水用マンホールは土地所有者の所有物という扱いになります。千葉市の担当部署と協議の上、使用するか撤去するかは譲受人の判断で行ってください。

質問⑨

分譲地の境界には「令和3年度に確定測量を行い、新しく境界杭を設置しています」とのことであり、分譲案内書には「本物件が千葉市道に越境している」との記載があるが、越境の詳細について教えてほしい。

また、市道への越境以外は、越境・被越境がなく境界が確定しており、民地との境界についても境界確認書が取り交わされているということで良いか。

なお、境界の確定状況の詳細について追加の情報があれば教えてほしい。

回答

分譲案内書の「本物件が千葉市道に越境している」とは、令和3年度に実施した確定測量の結果に基づいて設置された新しい境界杭（標）が、それまでは本物件の区域内と認識されていた箇所に設置された例があることを表現したものです。また、その反対に、現在は千葉市道として利用されている区域に、境界杭（標）が設置された例もあります。

これらの取扱い等については、本物件の分譲後に行われる、譲受人と千葉市との開発協議において、協議がされるものと認識しております。

上記の境界杭（標）に関する図面等は、公表している地積測量図及び公図であり、これらの資料を参考に十分な現地確認を行った上で、入札に参加されますようよろしくお願いいたします。

なお、当局保有地の隣接地権者及び千葉市とは境界確認書を取り交わしています。