

市有物件(旧ながさき式見ハイツ)の譲渡に係る制限付一般競争入札における質問・回答一覧

| No | 質問 | 回答 |
|----|---|--|
| 1 | 耐震をやり直した際の新耐震の証明書類はありますか。頂けませんか。 | 一般的に、市有施設において市が施行した耐震補強工事に係る証明書は発行していません。 なお、当該施設に係る耐震補強工事は、平成29年4月に実施済ですが、当該工事にあたっては、(一社)長崎県建築士事務所協会建築物耐震診断判定委員会において耐震診断・改修設計が適正に行われていることの判定書の交付を受け、建築物の耐震改修の促進に関する法律第17条第3項の規定に基づく耐震改修の計画の認定を受けて実施しています。関係書類は別紙1をご参照ください。 また、耐震補強工事に関する図面、完成に係る工事検査報告書等について、閲覧することは可能ですので、お知らせください。 |
| 2 | 落札後の転売禁止期間はありますか。 | 譲渡代金支払完了日(無償譲渡等の場合は、譲渡契約の効力発生日)から10年間、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に定められた風俗営業及び性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供することが明らかな者並びに集団的に又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれがある組織の事務所など、公序良俗に反する用に供することが明らかな者に対する売渡等を禁止しています。 ※募集案内8ページ「24 契約上の特約(禁止事項)等」をご参照ください。 |
| 3 | 落札後の用途変更禁止はありますか。 | 譲渡物件に係る用途変更は、禁止していません。 ただし、譲渡物件は市街化調整区域内にあるため、用途変更を行う場合は、都市計画法等の関係法令に基づいた手続きが必要となります。 |
| 4 | R8年4月、5月の浄化槽と消防関係だけを通電していた際の電気の使用量及び電気代はいくらでしょうか。 | 浄化槽と消防関係だけの稼働としたのは、令和8年5月からとなります。同月の電気使用量等は次のとおりです。 ●電力会社:九州電力株 ●契約種別:業務用電力A ●契約電力:19kW ●使用期間:令和8年5月1日～5月31日 ●電気料金:61,185円 (内訳) ・基本料金:19kW×2,142.78円=34,605.89円 ・電力量料金:1,361kWh×16.05円=21,844.05円 ・燃料費等調整額:1,361kWh×▲0.70円=▲952.70円 ・再エネ賦課金:1,361kWh×4.18円=5,688.98円 |
| 5 | エレベータの情報(メーカー、品番、収容人数、耐荷重、改修状況、不備状況など)を教えてください。 | 次のとおりです。 ・メーカー:日本オーチス・エレベータ株 ・積載:750Kg 11名 ・停止階:4か所 ・戸の方式:2枚戸両引き戸 ・改修状況:平成29年度に実施 (改修内容)巻上機、制御盤、操作盤、表示器具等の制御機器の更新 地震時管制運転、停電時自動着床装置等の付加装置取付 車椅子対応仕様、視覚障害者仕様の更新 |
| 6 | 入札辞退について、入札参加表明をした後、入札書が提出期限に間に合わなくても、入札辞退になりますか。 | 入札書の提出が期限に間に合わなかった場合は、無効の入札となります。 ※募集案内6ページ「15 入札の無効に関する事項」の(9)に該当します。 入札の辞退については、入札書が本市に到達する前までに、入札を辞退されたい旨を、書面にてご持参又はご郵便の方法により届出ることとなります。 ※場集案内6ページ「16 入札辞退」をご参照ください。 |

市有物件(旧ながさき式見ハイツ)の譲渡に係る制限付一般競争入札における質問・回答一覧

| No | 質問 | 回答 |
|----|---|---|
| 7 | <p>敷地内がバスの経路となっていますが、 (1) ひび割れ等で舗装する必要があった場合、長崎市に一部負担をお願いできますか。 (2) また、この道路の位置づけは公道または私道のどちらか、 (3) 協議の方向性はどうなりますか。</p> | <p>(1) 舗装に対して、市は費用を負担しません。 なお、舗装のひび割れに限らず、譲渡物件に係る不備があった場合でも、市は対応や費用負担を一切行いません。 ※募集案内3ページ「5 入札参加申込にあたっての注意事項」をご参照ください。 (2) 公道ではなく、敷地内の通路です。 (3) 譲渡物件内にバス停もあり、譲渡物件の北側に位置する市の施設「あぐりの丘」への公共交通機関であるため、通行に係る同意をいただきたいという方向性ですが、譲渡物件の使用上支障があると譲受人が判断する場合は同意を行わないことも可能です。ただし、同意を行わない場合、路線バスのダイヤ改正が必要となりますが、それには少なくとも半年程度の日数を要します。</p> |
| 8 | <p>旧賃借人設置建物・工作物等について</p> | |
| | <p>(1) 募集案内に記載されている、以前の土地建物賃貸借契約における賃借人が設置した建物、工作物等とは、具体的に何を指すのでしょうか。 また、これらについて一覧及び位置図等があればご提示ください。</p> | <p>別紙2「1 対象物件」の表をご参照ください。</p> |
| | <p>(2) 上記建物・工作物等のうち、 ①原状回復(撤去)対象 ②無償譲渡対象 の区分をご教示ください。</p> | <p>別紙2「1 対象物件」の表「原状回復等」の欄をご参照ください。</p> |
| | <p>(3) 原状回復を選択した場合、その費用負担者は誰になるのでしょうか。 ①現賃借人 ②長崎市 ③譲受人 のいずれになるのかご教示ください。</p> | <p>以前の賃借人が費用負担者となります。 ※現在は、土地建物等賃貸借契約の賃借人は存在しませんので、「以前の賃借人」としています。</p> |
| | <p>(4) 募集案内には、原状回復には3~4か月を要するとありますが、これは現在の賃借人による撤去作業を想定しているのでしょうか。</p> | <p>以前の賃借人による作業を想定しています。</p> |
| | <p>(5) 譲受人が施設を利用開始できる時期は、 ①所有権移転後直ちに可能なのか ②原状回復完了後なのか ご教示ください。</p> | <p>譲受人が施設の利用を開始できる時期は、譲渡物件の引渡し(所有権移転の登記が完了したことの相互の確認)後となります。(募集案内7ページ「22 所有権の移転等」参照) ただし、原状回復が行われる場合には、その工事の範囲や期間により、実質的に利用できない場所があることが想定されますが、原状回復の支障にならない部分の利用を妨げるものではありません。</p> |

市有物件(旧ながさき式見ハイツ)の譲渡に係る制限付一般競争入札における質問・回答一覧

| No | 質問 | 回答 |
|----|--|---|
| 9 | 補助金財産について | |
| | (1) 募集案内に記載されている、国又は県の補助金を活用して設置した建物、工作物等の一覧をご提示ください。 | 別紙2をご参照ください。 |
| | (2) 各補助金財産について、 ①補助事業名 ②補助主体(国・県) ③補助年度 ④財産処分制限期間 ⑤現在の残存期間 をご教示ください。 | 当該補助金については、以前の賃借人が交付を受けており、以前の賃借人において確認中です。 |
| | (3) 学校法人が通信制高等学校の運営拠点として利用する場合、補助目的との関係で問題がないかご教示ください。 | 上記の補助金は、主に宿泊施設における観光需要の創出などを目的としているため、これらの補助金の交付を受けて取得し、又は効用の増加した財産を補助金の交付の目的に反して使用したり、譲渡等をする場合は、基本的には、補助金の交付を受けた補助事業者(以前の賃借人)が補助金の交付者に対して、手続きを行う必要があります。 補助事業者(以前の賃借人)が上記手続きを行い、補助金の返還が不要と判断され、当該財産を譲受人が無償で承継した場合で、譲受人が当該財産の処分を行う場合、手続きや補助金の返還が必要となる可能性があります。 なお、補助金の目的に反する使用などの判断は、補助金の交付者が事例に応じて行うものと考えています。 |
| | (4) 用途変更又は転用に際し、国又は県との協議・承認等が必要となる場合は、その概要をご教示ください。 | 補助金の交付を受けて取得し、又は効用の増加した財産を補助金の交付の目的に反して使用したり、譲渡等をする場合は、基本的には、補助金の交付を受けた補助事業者(以前の賃借人)が補助金の交付者に対して、財産処分の承認を受けるなどの手続きを行う必要があります。 補助事業者(以前の賃借人)が上記手続きを行い、補助金の返還が不要と判断され、当該財産を譲受人が無償で承継した場合で、譲受人が当該財産の処分を行う場合、手続きや補助金の返還が必要となる可能性があります。 なお、具体的な手続きの内容は、補助金の交付者が事例に応じて決定されるものと考えています。 |
| 10 | 備品等について | |
| | (1) 施設内で使用されていた備品及び物品について、現在の所有者をご教示ください。 | 所有者は以前の賃借人となります。 ※場集案内2ページ「1 譲渡物件」の「(3) その他」のイをご参照ください。 |
| | (2) 募集案内において、譲渡物件に含まれない備品及び物品は以前の土地建物賃貸借契約における賃借人の所有であるとされていますが、譲受人が施設運営上必要な備品等について譲受を希望する場合、現賃借人との協議は可能でしょうか。 | 以前の賃借人からは可能である旨の回答を得ています。 |
| | (3) また、譲渡対象となり得る備品等の一覧があればご提示ください。併せて、一括譲渡のみを想定しているのか、又は個別の備品ごとに譲渡の協議が可能なのかについてもご教示ください。 | 以前の賃借人に確認したところ、譲渡対象の備品等の一覧はないとのことで、譲受人が決定した後に、譲受人と以前の賃借人とで現物を確認しながら譲渡等の協議を進めることを想定しているとのことです。 また、以前の賃借人は、備品等の譲渡は一括譲渡を想定しているとのことです。 |

市有物件(旧ながさき式見ハイツ)の譲渡に係る制限付一般競争入札における質問・回答一覧

| No | 質問 | 回答 |
|----|--|---|
| 11 | 配水タンク・配管・排水路について | |
| | (1) 募集案内に記載されている配水タンク、配管及び排水路の位置図をご提示ください。 | 募集案内の別添1「譲渡物件の情報」16・17ページをご参照ください。 |
| | (2) 使用貸借契約の内容(案)があればご提示ください。 | 使用貸借契約の現時点の内容(案)は次のとおりです。 ①目的:配水タンク等の設置のため土地を無償で借り受けること。 ②期間:配水タンク等の用途廃止まで ③維持管理:配水タンク等の維持管理は市が行うこととし、維持管理のため当該土地に立ち入ることができること、市は現状変更する必要が生じたときは、譲受人と事前に協議するものとし、緊急の場合においては、市は直ちにこれに対する措置を講じることができること等。 ④工作物等の設置制限:配水タンク等の適切な維持管理のため、譲受人は支障となる工作物等を設置しないこと。 ⑤権利義務の承継等:譲受人が第三者に土地を譲渡する場合、権利義務を第三者へ承継すること。 ⑥原状回復:配水タンク等の用途廃止時は、市は原状回復を行うこと。 |
| | (3) 譲受後に施設改修や敷地整備を行う場合、当該施設に関する制約が生じる可能性があるかご教示ください。 | 施設改修や敷地整備は配水タンク等の機能や維持管理に支障がないように行う必要があるため、当該部分の利用については制約が生じると考えられます。 なお、配水タンク等に影響を及ぼすおそれがある場合は、各管理者と事前に協議をお願いすることとなります。 |
| 12 | 路線バス・コミュニティバスについて | |
| | (1) 現在敷地内を通行している路線バス及びコミュニティバスの運行事業者をご教示ください。 | 路線バス及びコミュニティバスともに、長崎自動車(株)(長崎バス)です。 |
| | (2) 現在の運行経路及びバス停位置図をご提示ください。 | 別紙3をご参照ください。 |
| | (3) 将来的に施設運営上の理由から経路変更等が必要となった場合の手続についてご教示ください。 | 市及び長崎自動車(株)との協議が必要となります。 なお、経路変更等で路線バスのダイヤ改正が必要となる場合、少なくとも半年程度の日数を要します。 |
| 13 | ドクターヘリ離着陸場について | |
| | (1) ドクターヘリ場外離着陸場として指定されている範囲及び位置図をご提示ください。 | 別紙4をご参照ください。 |
| | (2) 過去数年間の利用実績をご教示ください。 | これまでの利用実績はありません。 |
| | (3) 学校施設として利用する場合の制約事項があればご教示ください。 | グラウンド部分を使用する場合(野球の試合等)は、関係機関と共有し、該当する時間のみ離着不可としますので、事前にお知らせいただくこととなります。 また、構造等変更する場合は、離着陸場としての要件に該当しなくなる場合がありますので、事前にお知らせいただくこととなります。 なお、ドクターヘリ場外離着陸場としての指定を受けるかどうかは、所有者の判断となります。 |

市有物件(旧ながさき式見ハイツ)の譲渡に係る制限付一般競争入札における質問・回答一覧

| No | 質問 | 回答 |
|----|--|---|
| 14 | 前賃借人との関係について | |
| | (1) 現在の賃借人との間において、 ①明渡し ②原状回復 ③無償譲渡 に関する協議は完了しているのでしょうか。 | 次の内容で協議が完了しています。 以前の賃借人が所有する建物、工作物等の取扱いについては、別紙2「1 対象物件」の表「原状回復等」の欄に記載している とおりで合意しています。 物品等については、譲受人が譲渡を希望する場合、以前の賃借人と協議し、有償又は無償で譲渡を行い、譲渡されない場合 は市が指定する期日までに撤去を行うことで合意しています。 |
| | (2) 譲受人が前賃借人と直接協議しなければならない事項がある 場合は、その内容をご教示ください。 | 譲受人と以前の賃借人の協議が必要となるものは、以前の賃借人が所有する建物、工作物等(別紙2)及び物品等に係る取 扱いを想定しています。 |
| | (3) 譲渡後に前賃借人との間で権利義務関係が残存する事項が ある場合は、その内容をご教示ください。 | 残存する以前の賃借人との間での権利義務関係は、以前の賃借人が所有する建物、工作物等(別紙2)及び物品等に係る取 扱いを想定しています。 なお、譲渡後は、市と以前の賃借人との権利義務関係は譲受人に引き継がれますので、想定していなかった事項が発生した 場合、譲受人と以前の賃借人で協議することとなります。 |
| 15 | 既存建築物について | |
| | (1) 当該施設は昭和54年7月23日に竣工したものと承知しており ます。今後、用途変更に伴い耐震診断が必要となった場合、診断 結果によっては耐震補強工事が必要になる可能性があると考えて しております。そこで、本施設について過去に耐震診断、耐震補強 工事又は耐震改修工事が実施されている場合は、その実施時期 及び内容をご教示ください。 | 耐震診断等については、次のとおりです。 ●耐震診断 平成23年3月済 ●耐震補強実施設計 平成28年4月済 ●耐震補強工事 平成29年4月済 ●耐震補強工事の内容 ・1階 開口閉塞補強(1か所)、耐震壁増設補強(1か所) ・2階 開口閉塞補強(1か所)、耐震壁増設補強(1か所) ・3階 炭素繊維巻付補強(9か所) ・上記耐震補強に伴う内外装工事一式(電気設備工事、機械設備工事を含む) また、耐震補強工事に関する図面等について、閲覧することは可能ですので、お知らせください。 |
| | (2) 複数棟・複数回の増築工事がなされていますが、増築部毎 の検査済証は全てありますか？増築部分をご教示き、その箇所 の検査済証をご提示願います。 | 建物1(ホテル)と建物2(会議室)の増築は、国の機関が保有していた時代に行われており、増築部分と検査済証は別紙5を ご参照ください。 また、これまで国や市で実施した工事に関する図面等について、現存するものの閲覧は可能ですので、お知らせください。 |
| | (3) 既存浄化槽の電源は、前賃借人の営業停止以降も可動して いるのかをご教示ください。 | 浄化槽については、槽の中に汚水や汚泥などが残っており、これを処理するために稼働を継続しています。 なお、現在、浄化槽の最終清掃を実施しているところであり、最終清掃が終了すれば、稼働を停止し、浄化槽を休止する予定 です。 また、休止した浄化槽を再稼働させる場合、浄化槽法に基づく手続きのほか、処理に必要な微生物が入った水の投入等が必 要であり、この費用は譲受人に負担していただくこととなります。 |
| 16 | 敷地について 敷地(9,387.30㎡)の境界確定はなされているのか、またその資 料が現存していればご提示ください | 敷地については、令和6年度に分筆登記測量業務を実施し、境界確定を行っています。敷地の範囲については、募集案内の 別添1「譲渡物件の情報」3ページの「4 平面図」の黄色網掛け部分であり、各筆の登記簿等をホームページに掲載してい ますので、ご参照ください。 |

市有物件(旧ながさき式見ハイツ)の譲渡に係る制限付一般競争入札における質問・回答一覧

| No | 質問 | 回答 |
|----|---|---|
| 17 | <p>無償譲渡後の施設(財産)の運用について 当方の施設運用計画では学校としての利用運営を計画している 為、建築確認申請(用途変更)が必要となります。 この用途変更を実施する為には、市街化調整区域である計画地 の「開発申請」を提出し、開発審査会を受け、承認されなければ なりません。 この審査会での承認を得るまでには半年近く時間がかかる可能 性があります。 無償譲渡(本契約)後に、開発審査会で申請が否決された場合 は、当法人から他者への転売もしくは無償譲渡を行なっても問題 がないかをご教示ください。</p> | <p>譲渡代金支払完了日(無償譲渡等の場合は、譲渡契約の効力発生日)から10年間、風俗営業等の規制及び業務の適正化等 に関する法律に定められた風俗営業及び性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供することが明らかな者並びに 集团的に又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれがある組織の事務所など、公序良俗に反する用に供することが明らかな 者に対する売渡等を禁止しています。 ※募集案内8ページ「24 契約上の特約(禁止事項)等」をご参照ください。</p> |