

## 保留地売却（長崎市公告第4号）に係る質問への回答書

質問について、下記のとおり回答します。

番号	質問事項	回答
1	<p>・入札参加申込書提出時の添付書類について</p> <p>「保留地売却募集案内_5 申込方法_イ」「公告文_3_(1)_イ」に記載の書類と「別紙1_入札参加申込書_添付書類」に記載されている内容が一部異なりますが、「別紙1_入札参加申込書_添付書類_1、2、3」の提出も必要でしょうか。</p>	<p>・個人の場合は「別紙1_入札参加申込書」に記載されている添付書類1、2、3が必要ですが、法人の場合は添付書類1、2については不要です。</p>
2	<p>・入札辞退、入札不調について</p> <p>「保留地売却募集案内_12.13」に関して、辞退する場合の書面の様式はございますでしょうか。また、今回の入札において不調となった場合、その後の予定は決まっていますでしょうか。</p>	<p>・辞退する場合の様式は特に決めていませんが、必ず物件番号を記載していただくようお願いします。</p> <p>・入札が不調となった場合のその後の予定は決まっています。</p>
3	<p>・土壌汚染対策費について</p> <p>「保留地売却募集案内_3_(3)」に「長崎市で算出した補償費を支払います。」と記載しておりますが、補償費の金額をご教示お願いいたします。なお、補償費については、対策工事实施の有無にかかわらず、契約締結時に弊社からの請求によりお支払い頂くことで宜しいでしょうか。</p>	<p>※物件1と物件2の補償費が誤っていました（入れ替わっていました）ので、修正します。(R8.1.23)</p> <p>・補償費（土壌汚染対策費）については、以下の金額を予定しています。</p> <p>物件1（1街区3画地）約66,000千円 物件2（8街区2画地）約42,000千円</p> <p>・上記の額は令和7年12月時点の労務単価等を使用し算定したもので、契約締結時点の単価に見直します。</p> <p>・補償費については、保留地売買契約締結後、30日以内にお支払いします。なお、保留地売却募集案内の3(3)に記載のとおり、形質変更時要届出区域では、土壌汚染対策法に基づく対応が必要となります。</p>

4	<p>・特約事項について</p> <p>「保留地売却募集案内_19_(4)」に「道路の面した敷地の一部において回遊性の向上やにぎわいの創出に資する利用を図ることを条件」と記載されておりますが、通常時は平面駐車場としイベント時等にキッチンカーを置けるスペース等を確保できていれば宜しいでしょうか。</p>	<p>・この特約は、道路に面した敷地の一部が、常に回遊性の向上やにぎわいの創出に資する利用を意図したものであり、質問にあるような利用は認められません。</p>
5	<p>敷地の一部をセットバックし歩道として整備し回遊性の向上を図る。または、常時、キッチンカーの設置が可能なスペースを確保し、にぎわいの創出に資する計画とする場合、許容されるとの理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>いずれの場合も許容されます。</p>
6	<p>土壌汚染以外の建物や構築物等の基礎や杭等の地中埋設物についての情報があればご教示ください。</p>	<p>・情報はありません。</p>
7	<p>物件調書の供給処理施設状況の電気について引込み「有」となっていますが、地中より引込があるということでしょうか。</p>	<p>・現時点で引き込みはありません。</p> <p>・契約締結後に引き込み位置の確認を行い、市で引き込みを行います。</p>
8	<p>開発不要、地区計画、ＪＲ近接協議等の事前相談を入札前に行うことは可能でしょうか。</p>	<p>・可能です。</p>
9	<p>乗り入れ可能位置の確認等のため前面道路工事の際の図面を開示いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>・道路の現況については別紙１、２のとおりです。</p>
10	<p>前面道路歩道部分の土壌汚染範囲は道路工事で対応済でしょうか。</p>	<p>・道路工事に伴い掘削を行った部分の汚染土については除去済です。</p>

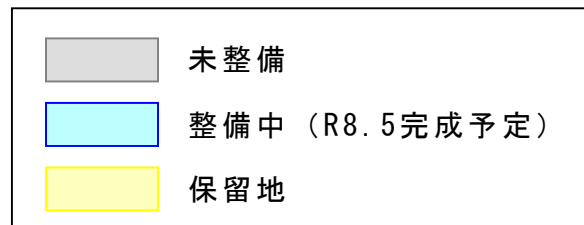
1 1	当該区域指定地に関する土壌汚染調査関係の報告書類一式については、どの段階で開示いただけますでしょうか。また土地決済時点で報告書類は承継していただけますでしょうか。	・土壌汚染調査関係の報告書類については、契約後に契約者に対し必要な情報を提供します。
1 2	当該区域指定に関する土壌汚染調査において、当該地において地下水汚染が確認された経緯はございますでしょうか。	・ありません。
1 3	当該区域地の汚染区画毎の面積をご教示いただけますでしょうか。	・別紙3のとおりです。
1 4	本区域指定に関する土壌汚染調査の過程において、油類や産業廃棄物（焼却灰や石炭ガラ等）などが確認された経緯はございますでしょうか。	・ありません。
1 5	本区域指定に関する形質変更にあたっては、土壌汚染対策法の施工制限（根伐残土の汚染扱い搬出、地下水位以深の掘削時の山留、杭施工による拡散防止対策、汚泥処分等）を受ける場合があると思いますが、入札前段階で長崎市（環境部）との事前協議を実施してもよろしいでしょうか。	・可能です。
1 6	物件調書の土壌汚染区域図において、土壌汚染対策費の考え方が示されていますが、一方で質問への回答書の3項において、「補償費については、保留地売買契約締結後、30日以内にお支払いします。」との回答がありますが、補償費の入金後に、物件調書に示された考え方に基づいて根拠資料に基づいた実数精算を行うということでしょうか。それともあくまで補償費算定根拠の考え方であり、補償費入金後の実数精算は行わないということでしょうか。	・土壌汚染対策費については、物件調書に示された考え方に基づいて算定した補償費（番号3参照）をお支払いしますので、実数精算は行いません。

17	<p>保留地売却に係る質問への回答書に土壤汚染対策の補償費(土壤汚染対策費)について約42,000千円を予定していますと記載がありますが、金額算定の算出根拠等があれば資料のご提供をお願いします。</p>	<p>・対策費の考え方については、物件調書に示したとおりです。</p>
18	<p>17-2区画のみ、形質変更時要届出区域(一般管理区域)となっており、その他の区画は形質変更時要届出区域となっていますが、17-2区画のみ自然由来特例区域とならなかった理由は何かあるのでしょうか。17-2区画の深度0.5mは濃度が高く人為由来、深度1m以深は自然由来という長崎市(環境局)の判断ということなのでしょうか。</p>	<p>・17-2区画は深さ0.5mの鉛の溶出量が溶出量基準の10倍を超えているため自然由来特例区域に指定しておりません。</p> <p>・なお、当該区画全体の基準不適合土壌を深さ1.0mまで掘削除去した場合は、自然由来特例区域として指定することは可能です。</p>
19	<p>保留地売却募集案内19.記載を条件としたうえで、買受者が保留地購入後、不動産開発事業として第三者へ土地売却を行うことは可能でしょうか。また、その際、長崎市の買戻し特約等権利関係が付随することがありますでしょうか。契約書の開示をお願いします。</p>	<p>・第三者へ売却を行うことは可能ですが、買戻し特約等権利関係は第三者に引き継がれます。</p> <p>・契約書については、保留地売却募集案内の「4 契約書等の閲覧」により閲覧が可能です。</p>

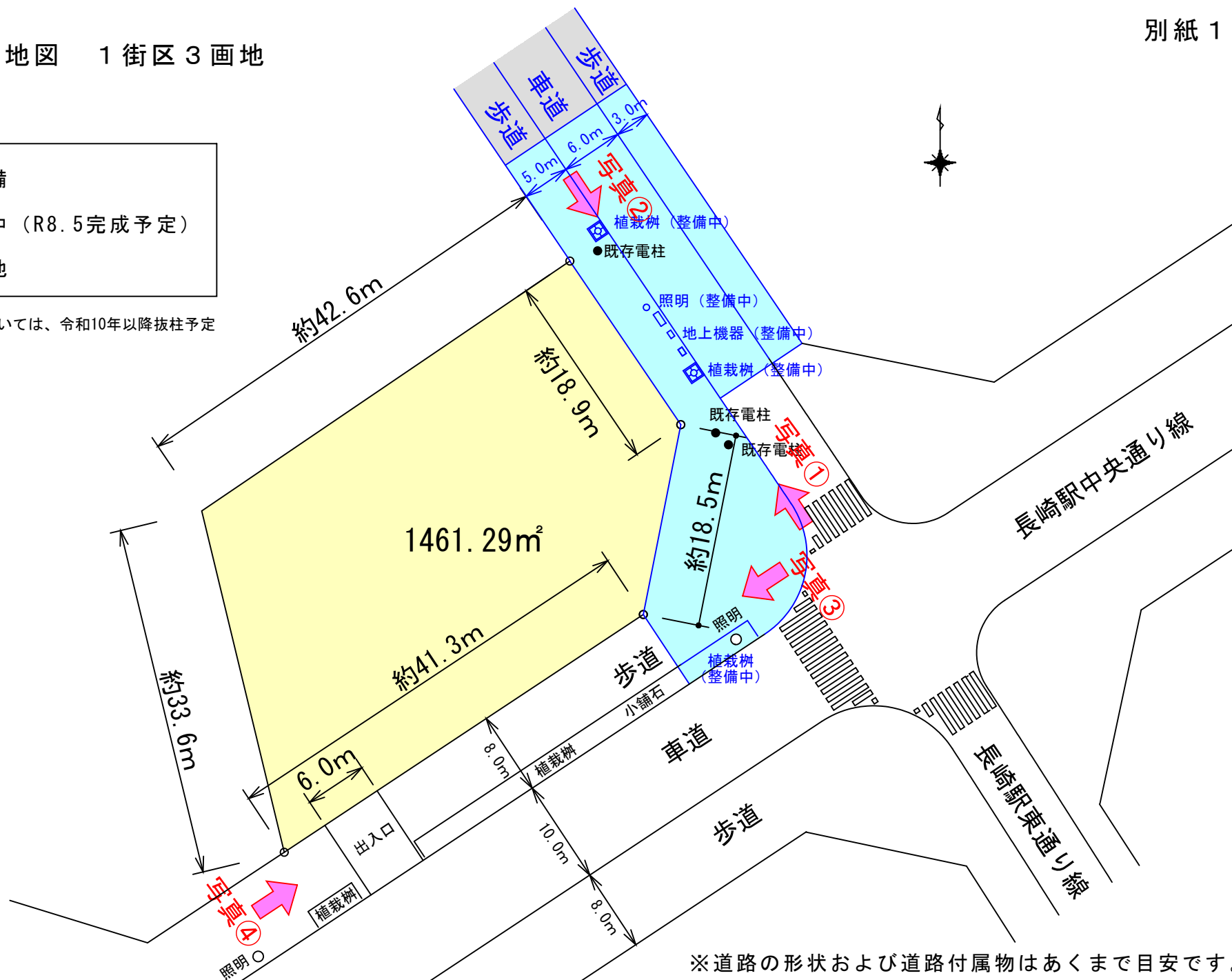
## 道路現況図

物件 1 保留地図 1 街区 3 画地

別紙 1



※既存電柱（3本）については、令和10年以降抜柱予定



A4 1 : 500

※道路の形状および道路付属物はあくまで目安です。

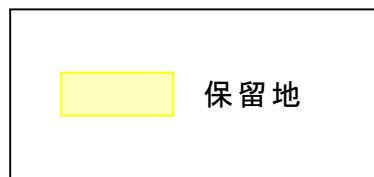




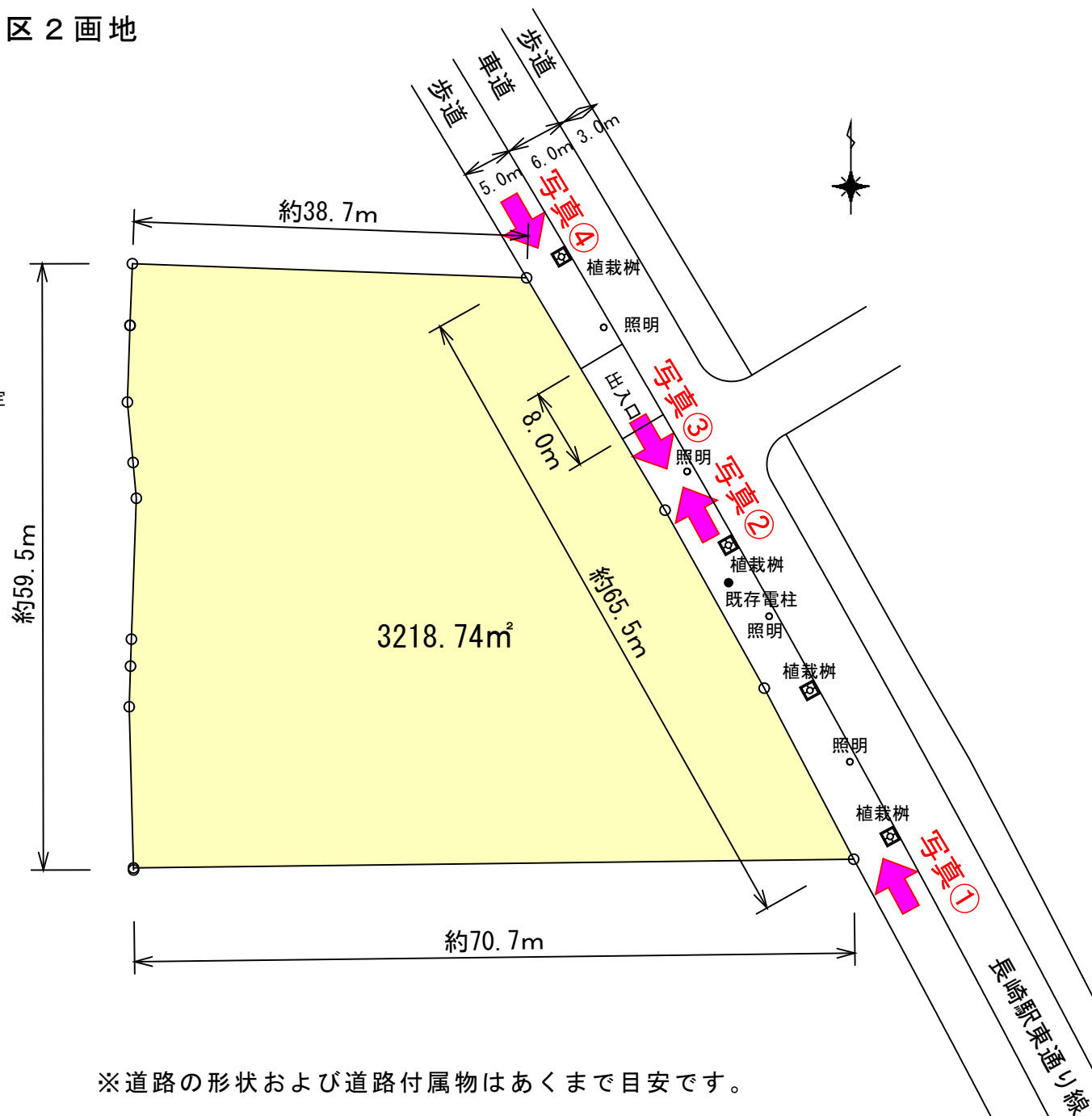
# 道路現況図

物件2 保留地図 8街区2画地

別紙2



※既存電柱(1本)については、  
電線管理者の準備が整いしだい抜柱予定



A4 1 : 600

※道路の形状および道路付属物はあくまで目安です。







1 街区 3 画地

区画	土壤汚染面積 (㎡)
6-2	63.8
6-3	71.0
6-5	89.9
6-6	100.0
6-8	89.6
6-9	100.0

8 街区 2 画地

区画	土壤汚染面積 (㎡)
17-2	16.3
17-5	8.4
17-6	90.1
18-1	39.9
18-2	100.0
18-3	100.0
18-5	66.6
18-6	122.5