

旧検見川地区サービスセンター一般競争入札分譲案内書の質問書に対する回答  
令和7年9月12日

○分譲条件に関する質問回答

|                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 質問 1                                                                                                                  |
| 分譲条件に定める「導入する施設」の2つ以上・延床面積以外の制限はありますでしょうか。<br>診療所の数・規模・内容、飲食店や小売店における数・規模・内容は指定がありますでしょうか。                            |
| 回答 1                                                                                                                  |
| 分譲案内書14頁の第16(2)ア 導入する施設については、(ア)から(エ)のとおりです。その他の条件等については、分譲案内書記載のとおりです。なお、診療所の数・規模・内容、飲食店や小売店における数・規模・内容について指定はありません。 |

|                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 質問 2                                                                                                                                                                                                                                           |
| 高齢者用分譲マンションを建設する場合、分譲案内書第16(1)のA及びイに含まれないと思いますが、高齢者用分譲マンションの建設はできますか。                                                                                                                                                                          |
| 回答 2                                                                                                                                                                                                                                           |
| 高齢者用分譲マンションの建設も可能です。<br>分譲案内書14頁の第16(1)アの「自ら経営しようとするもの」に、「自ら販売するもの」も含みます。<br>なお、『高齢者用分譲マンション』、『有料老人ホーム』及び『サービス付き高齢者向け住宅』は、分譲案内書15頁の第16(2)イ 制限する施設のうち、(ア)「住宅及び共同住宅等の施設(ただし、特別養護老人ホーム、介護老人保健施設などの高齢者施設は除く。)」のただし書きの施設に含まれます。<br>(7月29日付け回答済関連質問) |

|                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 質問 3                                                                                                |
| 操業の定義は、建物としての稼働か、店舗の開業のどちらを指すのでしょうか。また一部の店舗でも開業していればよろしいでしょうか。<br>操業を開始した場合の買戻特約登記抹消申請における承認条件はあります |

|                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|
| <p>でしょうか。操業開始していて公募条件が満たされていれば承認される可能性はありますでしょうか。</p>                   |
| <p>回答 3</p>                                                             |
| <p>操業開始は、事業計画どおりの事業が開始されたときです。買戻特約登記抹消申請は、事業計画どおり操業を開始したときに可能となります。</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>質問 4</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>「乙は、第 1 項に規定する期間内に第 6 条第 1 項による操業（高齢者住宅の場合は、住宅の販売又は賃貸の場合は入居者の募集）を開始したときは、第 2 3 条の規定により甲に報告をし、甲に対し買戻特約登記の抹消を申請することができるものとする。」とありますが、一般的にクリニックは他のテナントに比べ入居の決定が遅れることが多いです。</p> <p>商業施設の操業とみなされるのは以下のうちどれですか。</p> <p>A クリニック区画のリーシング中</p> <p>B クリニックと賃貸借契約を締結している状態（オープン前）</p> <p>C クリニックオープン後</p> <p>その他の場合であればそれも教えていただきたいです。</p> |
| <p>回答 4</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>回答 3 のとおりですが、本質問の場合、原則は C です。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>質問 5</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>分譲案内書では、「土地譲渡契約締結の日の翌日から起算して 5 年間は、本物件に関する所有権、地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権、その他使用収益を目的とする権利及び第三者のための担保権を設定し又は移転してはいけません。ただし、事前に千葉県企業局の承認を得た場合はこの限りではありません。この場合、千葉県企業局は譲受人に必要な条件を付することができるものとします。この期間は、「第 16 分譲条件等（8）」ただし書きの条件を満たし、千葉県企業局が買戻特約登記の抹消を承認した日をもって終了するものとします。」と記載されていますが、これは操業を開始し、買い戻し特約の抹消を承認された後であれば契約から 5 年経過していなくとも第三者に土地及び新築建物の権利を移転しても良いという解釈で間違いありませんか。</p> |
| <p>回答 5</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>御見込みのとおりです。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 質問 6                                                                                                                                                            |
| <p>一般競争入札分譲案内書 P14 において、「譲受人は、次のアからイのいずれかに該当するものとします。～イ 第三者に経営させるために下記（２）に該当する施設を貸し付けようとするもの」との記載がございますが、土地譲受人が底地人となり、「下記（２）に該当する施設」を建築する者に借地を行うことは可能でしょうか。</p> |
| 回答 6                                                                                                                                                            |
| <p>譲受人は、分譲案内書 14 頁第 16（１）アからイのいずれかに該当する施設を建設する必要があります。</p> <p>なお、権利の移転については、分譲案内書 18 頁の「（16）権利の設定、移転の禁止」のとおりです。</p>                                             |

|                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 質問 7                                                                                                                |
| <p>当該敷地を分割して建築物を建てることは可能でしょうか。</p> <p>また、仮に分割が許される場合、分譲案内書の第 16 分譲条件等(2)アの導入する施設の項目の条件がそれぞれの土地について別個にかかるのでしょうか。</p> |
| 回答 7                                                                                                                |
| <p>敷地を分割し、各敷地に建物を建設することについて、本件分譲条件では、規定はありません。</p> <p>分譲案内書の第 16（２）アの導入する施設は、本件土地全体で判断します。</p>                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 質問 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>一般競争入札分譲案内書 P16～P17 において、「土壌汚染対策法施行規則に規定する環境省令で定める基準を超える自然由来の物質が検出される可能性があります。この場合は、譲受人の責任と負担において、分譲を受けた土地の区域内（以下「自区域内」という。）で処理してください。千葉県企業局は、譲受人が事業計画書に基づく建物の建設工事等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</p> |

方針」(P72～78)に基づき算出した金額を譲受人に補償します。」との記載がございますが、譲受人の負担であれば、千葉県企業局様の許可なしに汚染土の搬出は可能でしょうか。

回答 8

補償方針第2条第1項の規定に基づき、補償に関して事前に協議のないものについては、法令等に従い事業者の判断で搬出してください。

参考 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  
(補償の要件)

第2条 譲受人は、土地分譲における建設発生土の処理を自区域内で行うものとし、建設汚泥の自区域内処理に最大限努めるものとする。ただし、自区域内において行った土壌調査により得られた数値が安全基準等を超えていることが判明し、この建設発生土及び建設汚泥を自区域内以外の場所で処理をせざるを得ず損害の発生が見込まれる場合において、当局と事前に協議し、当局が必要やむを得ないものと認めたときは、この補償方針に基づいて補償を行う。

質問 9

事業計画書の内容についての近隣住民への事前説明(計画決定時から着工前まで)とは具体的に誰に対して何を説明すればよいのでしょうか。

回答 9

近隣住民等への事前説明につきましては、本物件周辺の真砂中学校区町内自治会連絡協議会加入自治会及び近隣の共同住宅にお住まいの方々等に対して、事業内容及び工事スケジュール等の事業計画を説明していただく予定です。詳細は譲受人に対してお伝えいたします。

## ○契約に関する質問回答

### 質問 1 0

分譲案内書に土地譲渡契約書（案）が添付されておりますが、この土地譲渡契約に際しては譲受人として選定された後に契約の詳細や、契約書の内容について千葉県企業局様と協議することは可能でしょうか。

### 回答 1 0

分譲案内書 6 0 頁から 6 7 頁までの土地譲渡契約書（案）を基本として契約を締結いたしますが、落札者の形態、事業内容等により、内容の一部について協議することは可能です。

### 質問 1 1

土地譲渡契約（案）の第 9 条において「乙が土地等を使用する必要があるとき」には土地の事前使用が認められると記載がありますが、ボーリング調査及び土壌汚染調査を実施しても良いという解釈で間違いありませんか。

### 回答 1 1

土地譲渡契約とは別の契約を締結した後、各種調査等の事前使用ができます。

### 質問 1 2

土地譲渡契約書第 2 2 条の实地調査等における「いつでも乙に対し本契約に係る業務若しくは資産の状況に関して質問し、实地に調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる」とは事前に買主に対して实地調査等の日時の連絡をいただけるのでしょうか。

### 回答 1 2

本物件等に不測の事態が発生した際などは、連絡をせずに实地調査を行うこともあります。

## ○土地に関する質問回答

### 質問 1 3

当該敷地と北西側のマンションの土地の境界について、境界確定はなされていますか。

また、確定している場合には、確定した際の境界確認書及び越境に関する覚書があれば開示していただきたいです。

### 回答 1 3

地積測量図のとおり、境界は確定しています。

境界確認書等を確認したい場合は、行政文書の開示請求の手続きをお願いいたします。

### 質問 1 4

当該売却敷地の南東部に遊歩道が隣接しており、約 1 m ほどの R C 造の壁で仕切られております。この壁は恐らく I 型擁壁で基礎は L 型と思われます。

この基礎につきまして、当該売却敷地側へ基礎が越境しておられますでしょうか。また、この基礎の図面等の資料がございますでしょうか。

### 回答 1 4

本物件の南東部に隣接しているふれあい橋及び周辺道路（擁壁含む）は、現在千葉市の所有物ですが、昭和 6 0 年度に旧千葉県企業庁が新設しました。

新設当時の構造図面等は当局で保有しています。

当時の設計図面では逆 T 型擁壁であり、境界杭の位置が同擁壁に近い場合、増改築等が行われていない場合は、越境している可能性があります。

### 質問 1 5

敷地内の電柱・高圧線など、当該土地に関して第三者との取り決めがある場合には教えていただきたいです。

### 回答 1 5

現在、電柱及び支線の所有者に土地の使用を認めており、譲受人には状況をお伝えします。なお、当局は、本物件の引き渡し日に貸付承認を解除する予定です。

その後の取り扱いについては、原則は譲受人にて決めていただくことになりますが、電柱及び支線の所有者と協議していただく可能性もあります。

質問 16

既存杭は全数引抜き・撤去が必須ではなく、計画建物の支障となる箇所のみ  
の引抜き・撤去でも構わない、という認識でよろしいでしょうか？

回答 16

本件分譲条件では、既存杭の取り扱いに関する規定はありません。法令等に  
従ってください。

## ○建物や災害に関する質問回答

### 質問 17

引渡時に頂ける書類関係の一覧表を事前に教えて欲しい。特に確認申請書類や検査済証、構造計算書などは書類があるか教えて欲しい。

またキュービクルやエレベータ、空調などの設備関係のメンテナンス記録があるか。報告書などがあれば、引渡時に一式いただきたい。

### 回答 17

当局が引き継ぎを行う書類は別添のとおりです。

なお、前所有者等から引き継いだ資料は、当該建物管理室で保管されているものを記載しており、現状有姿での引き渡しとします。

各設備のメンテナンス記録についても別添資料に記載のとおりです。

また、確認申請書や検査済証、構造計算書については、確認できませんでした。

### 質問 18

機械室に大きな空調の設備が設置されているが、空調はセントラル空調か個別空調か教えて欲しい。一部にでも個別空調がある場合は教えて欲しい。

### 回答 18

当該建物はセントラル空調ですが、部屋によっては、別添の空調設備が残置されています。

### 質問 19

建物を使用していた最後まで、エレベータは正常に稼働していたか教えて欲しい。

メンテナンスなどで指摘事項などがあったか教えて欲しい。

### 回答 19

平成29年3月14日付け、同年2月11日から3月10日までのリモート点検報告書を確認したところ、異常受信がない旨の記録がありました。



|                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 質問 2 0                                                                                                                                    |
| <p>建物に身障者用トイレは設置されているか教えて欲しい。</p> <p>また共用トイレについて、最後まですべてのトイレが通常にしようできていたのか教えて欲しい。</p>                                                     |
| 回答 2 0                                                                                                                                    |
| <p>身障者用のトイレは、本建物 3 階に設置されています。また、共用トイレの使用可否については、当局が管理を始めた平成 2 9 年 2 月以降については、利用していないため確認ができませんでした。なお、それ以前については、当局が管理を行っていなかったため不明です。</p> |

|                                                          |
|----------------------------------------------------------|
| 質問 2 1                                                   |
| <p>これまでの雨漏りの有無や修繕の記録を教えて欲しい。</p>                         |
| 回答 2 1                                                   |
| <p>当局が管理を始めた平成 2 9 年 2 月以降については、雨漏りの修繕記録は確認できませんでした。</p> |

|                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------|
| 質問 2 2                                                                 |
| <p>東日本大震災の時に建物に被害はあったか。また液状化の被害はあったか。あった場合は、その程度を教えて欲しい。</p>           |
| 回答 2 2                                                                 |
| <p>被害報告等の記録は確認できませんでした。なお、東日本大震災が発生した当時は、当局が管理を行っていなかったため、詳細は不明です。</p> |

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| 質問 2 3                                                          |
| <p>当該地で過去に、液状化や洪水、高潮や内水による被害履歴があればご教示いただきたいです。</p>              |
| 回答 2 3                                                          |
| <p>当局が管理を始めた平成 2 9 年 2 月以降は、液状化や洪水、高潮や内水による被害履歴は確認できませんでした。</p> |

## ○その他の質問回答

### 質問 2 4

提出図面に縮尺の指定はありますでしょうか。また、配置図があれば足りませんでしょうか。工程表も入れる情報となりますでしょうか。

### 回答 2 4

入札参加資格申請の際に提出していただく図面に、縮尺の指定はありません。

なお、事業計画書の添付書類として、配置図、平面図及び横断面図等、分譲条件に沿っていることが把握できる資料を御提出ください。

また、工程表については、落札後、譲受人決定の審査時に必要な書類です。

### 質問 2 5

事業計画書の添付資料に工程表がありますが、こちらについて書式等はないのでしょうか。

### 回答 2 5

工程表の様式はありません。

### 質問 2 6

所有権移転の際に登録するのは、土地と建物の両方でしょうか。登録免許税と不動産取得税の額に関わるので教えていただきたいです。

### 回答 2 6

所有権移転登記は、土地と建物のどちらも登記いたします。

### 質問 2 7

所有権移転の登記について、千葉県企業局様が行うとありますが、司法書士への依頼もやっていただけるのでしょうか。

また、その際の報酬の負担は売主と買主のどちらがするのでしょうか。

### 回答 2 7

分譲案内書 1 4 頁の第 1 4 ( 3 ) に記載のとおり、所有権移転登記は、千葉県企業局が嘱託登記を行うため、司法書士への報酬は発生いたしません。

|                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 質問 2 8                                                                                  |
| 引き渡しの日程について、分譲案内書では「千葉県企業局があらかじめ指定した日に」とされていますが、これはいつになるのでしょうか。<br>未定の場合は決定の時期を教えてください。 |
| 回答 2 8                                                                                  |
| 引き渡しの日程は、土地譲渡契約の締結及び土地代金納入後に指定します。                                                      |

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| 質問 2 9                                            |
| 今回の事業に関して建物を新築する際に緑化率の規定はありますか。                   |
| 回答 2 9                                            |
| 本件分譲条件では、緑化率の規定はありません。千葉市工場等緑化推進要綱などの法令等に従ってください。 |

|                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|
| 質問 3 0                                                             |
| 今回の事業に関して建物を新築する際に駐車場の台数や前面駐車場の有無、駐車場の入口についての規定はありますか。             |
| 回答 3 0                                                             |
| 本件分譲条件では、駐車場に関する各種規定はありません。千葉市建築物における駐車施設の附置等に関する条例などの法令等に従ってください。 |

|                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|
| 質問 3 1                                                                  |
| 土地と建物の固定資産評価額や、想定される固定資産税を教えてください。                                      |
| 回答 3 1                                                                  |
| 土地及び建物は千葉県が所有しているため、現在は固定資産税は非課税です。したがって、固定資産評価額及び想定される固定資産税額は把握していません。 |

|                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|
| 質問 3 2                                                           |
| 近隣住民等からの要望事項はありますでしょうか。<br>また、事業計画書に添付する図面・工程表の具体的な条件はありますでしょうか。 |

回答 3 2

分譲案内書 14 頁の第 16 (2) ア及びイは、近隣住民等からの主な要望等を参考に作成しました。

具体的な要望等については、譲受人決定後に当局からお伝えすることは可能です。

事業計画書の添付書類につきましては、分譲条件に沿っていることが把握できる資料を御提出ください。

質問 3 3

駅側の道路沿いに地域の団体が使用していた花壇があるが、土地を買い受けた場合は、買受人側にて自由に使用することができるか教えて欲しい。

回答 3 3

花壇の土地については、譲受人側で自由に使用することができます。ただし、花壇を使用していた地域の団体から花壇の使用について、譲受人に相談がある可能性があります。

質問 3 4

敷地内に外部に使用を認めている花壇があると認識しているのですが、それについて何らかの権利関係や法的根拠はあるのでしょうか。また、購入後に何か対応する義務がある場合には教えていただきたいです。

回答 3 4

花壇の使用について、権利関係や法的根拠はありません。また購入後に対応する義務もありません。ただし、花壇を使用していた地域の団体から花壇の使用について、譲受人に相談がある可能性があります。

質問 3 5

敷地内に珍しい樹木であるジャカランダがあると伺ったのですが、土地購入後にそれについて何かしら特別な対応を取る義務がある場合には、その内容と敷地内のジャカランダの位置と本数を教えていただきたいです。

回答 3 5

敷地内のジャカランダについては、特別な対応を取る義務はありません。ただし、地域住民等からジャカランダの今後の取扱いについて、譲受人に相談がある可能性があります。また、ジャカランダの位置や本数については承知しておりません。

○当局から引き継ぐ資料

- ・ 検見川地区サービスセンター新築工事 竣工図
- ・ アスベスト含有に係る試料採取・分析調査結果報告書
- ・ 耐震診断報告書

○前所有者等から引き継いだ資料

- ・ 検見川地区サービスセンタービル冷却塔及び空調機改修工事完成図書（１）
- ・ 検見川地区サービスセンタービル冷却塔及び空調機改修工事完成図書（２）
- ・ 検見川地区サービスセンタービル冷却塔及び空調機改修工事完成図
- ・ 検見川地区サービスセンタービル１階事務室改修工事工事請負契約書
- ・ （仮称）検見川地区サービスセンタービル空調設備竣工図
- ・ （仮称）検見川地区サービスセンタービル空調設備工事完成図
- ・ （仮称）検見川地区サービスセンタービル空調設備工事取扱説明書
- ・ （仮称）検見川地区サービスセンタービル給排水衛生設備工事竣工図
- ・ （仮称）検見川地区サービスセンタービル給排水衛生設備工事取扱説明書（１）
- ・ （仮称）検見川地区サービスセンタービル給排水衛生設備工事取扱説明書（２）
- ・ （仮称）検見川地区サービスセンタービル電気設備工事竣工図
- ・ （仮称）検見川地区サービスセンタービル電気設備工事取扱説明書
- ・ 平成１０年度検見川地区サービスセンタービル１階事務室改修工事完成図書
- ・ 平成１１年度検見川地区サービスセンタービル昇降機改修工事完成図書
- ・ 平成１１年度検見川地区サービスセンタービル昇降機改修工事竣工図
- ・ （仮称）検見川地区サービスセンタービル新築工事の内植栽工事竣工図
- ・ 検見川地区サービスセンタービル空調熱源改修工事完成図書（１）
- ・ 検見川地区サービスセンタービル空調熱源改修工事工事写真（２）
- ・ 検見川地区サービスセンタービル空調熱源改修工事工事打合簿
- ・ 検見川地区サービスセンタービル空調熱源改修工事建築物解体等作業届
- ・ 検見川地区サービスセンタービル空調熱源改修工事取扱説明書（１）
- ・ 検見川地区サービスセンタービル空調熱源改修工事取扱説明書（２）
- ・ 検見川地区サービスセンタービル空調熱源改修工事納入仕様書
- ・ 検見川地区サービスセンタービル空調熱源改修工事竣工図施工図（１）
- ・ 検見川地区サービスセンタービル空調熱源改修工事竣工図施工図（２）
- ・ 検見川地区サービスセンタービル空調熱源改修工事竣工図施工図（３）
- ・ 検見川地区サービスセンタービル空調熱源改修工事
- ・ 消防用設備関連書類一式
- ・ エレベーター点検報告書一式
- ・ その他管理資料一式



No. 1

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 2

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 3

---

---

---

---

---

---

---

---