

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4月27日

質問①—1

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の道路は、幅員4メートルの行き止まり道路での接続を検討しているが、接道長の条件はあるか。

回答

接道長の条件については、法令等に従ってください。また、道路等の整備については、千葉市及び地元住民等の関係者と協議の上、行ってください。

質問①—2

質問1の道路とは、歩行者専用道路でも良いのか。

回答

千葉市及び地元住民等の関係者と協議の上、整備を行ってください。

質問①—3

P29公園の整備イメージ図の破線で表示されているような公園に沿わせる通り抜け道路を設置しなければならないのか。

この場合、公園東側角を道路用隅切り用地として活用させてもらうことは可能か。

回答

千葉市及び地元住民等の関係者と協議の上、整備を行ってください。

なお、公園用地の一部を道路用隅切り用地に活用することについては、千葉市の担当部署と協議してください。

質問②—1

旧磯辺第二小学校の解体工事時に土壤汚染対策法に基づく手続きはしているのか。（地歴調査の資料等の引継ぎは可能なのか。）

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、解体工事の際の手続き等については、同市の担当部署にお問い合わせください。

質問②—2

汚染土壌について、基準値を超える自然由来の物質が検出される可能性があり、この場合は、譲受人の責任と負担において、分譲を受けた区域内で処理することとなっているが、造成計画で搬出土がある計画はできないのか。

また千葉県企業局が「必要やむを得ないものと認めた場合」とは、補償を受けることができる範囲内のみでの造成に限られるということか。

汚染土壌について、液状化対策工事及び造成時の発生残土を場内処理する場合には、現況地盤より高くなることが想定されるが、公園として整備する予定である隣接地の計画高を造成計画高に合わせていただくことは可能か。

回答

「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」第2条のとおり、原則は、分譲を受けた区域内で処理することとしていますが、当局に事前に協議していただき、当局が必要やむを得ないと判断した場合は、分譲区域外に搬出して、処理することも可能です。

また、上記補償方針では、契約金額の20%に相当する額が補償の限度額であると定めるに留まり、譲受人の費用で行うのであれば、補償を受けられない範囲の造成を行うことも可能です。

なお、公園の整備者は千葉市であり、造成計画高等の整備の詳細については、同市の担当部署にお問い合わせください。

質問③

分譲条件では、「住宅を建設し、販売を行う場合は、住宅購入者に対して、本物件の土壌、地盤の状況及び液状化に関する情報等の説明を行うこと」となっているが、土壌汚染対策法、残土条例の手続きによっては、地歴調査までの調査になる可能性があり、この場合は地歴調査の結果説明で良いのか、又は別に土壌調査を行い、その結果を説明する必要はあるのか。

回答

住宅購入者への土壌及び地盤の状況等に係る説明の詳細については、譲受人の判断に委ねられており、住宅購入者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④—1

地盤の液状化対策について、液状化対策工事の必要性を協議する関係機関はどこになるのか。

回答

千葉市になります。

質問④—2

地盤の液状化対策工事は近隣住民の要望も踏まえ、施工する必要があるという認識で良いか。

回答

近隣住民の要望を踏まえ、液状化対策工事を実施するかどうか検討していただくこととなります。近隣住民の理解が得られるよう努めてください。

質問④—3

地盤の液状化対策工事について、譲受人の責任と負担で実施することになるが、「必要に応じた適切な対策」の最終判断の決定権はどこにあるのか。関係機関とは協議だけでなく、同意が必要になるのか。

回答

当局の分譲条件では、液状化対策工事の実施は義務付けていません。液状化対策工事を実施するかどうかは、千葉市や近隣住民等との協議を踏まえた上で、事業者の判断で決定してください。詳細は、千葉市の担当部署にお問い合わせください。

質問④—4

地盤の液状化対策について、液状化対策工事の施工方法は、国土交通省の認定を受けていない工法は不可になるのか。

回答

千葉市の担当部署と協議の上、液状化対策工事の施工方法については決定してください。

質問④—5

地盤の液状化対策について、液状化対策工事は防災工事として開発許認可前に宅地造成工事とは別に工事を考えているが、問題ないか。又は液状化対策工事を開発許認可に含める条件等はあるのか。

回答

千葉市の担当部署と協議の上、決定してください。

質問④—6

隣接地に整備する予定の公園も、液状化対策工事が防災上必要と考えるが、施工する認識で良いか。分譲地だけ液状化対策工事を実施すると、宅地が高くなるため、公園の高低差の分かる図面を提供してほしい。

回答

千葉市の担当部署にお問い合わせください。