

農業試験場跡地 25, 26 街区売払 一般競争入札に係る質疑回答書

1 入札実施要領【1. 入札に付する物件（P1）】関連

Q1 境界確定図はあるか。確定図がない場合、市道との境界確定調書はあるか。どちらもない場合、売買代金納付までに県（売主）において作成してもらえるのか。

○ 県において、境界確定図及び市道との境界確定調書は保有しておらず、今後作成することも予定しておりません。

なお、当該地は、鹿児島市の谷山第二地区区画整理事業の対象地であり、境界確定図に代わるものとして、出来形確認測量図がございます。（市道との境界標は、当図に基づいて現地に設置されています。）

出来形確認測量図については、市のHP（確定面積平面図等閲覧システム）において閲覧できます。

<参考：確定面積平面図等閲覧システム>

U R L : <https://kagoshima-land.jp/>

該当図面：上記サイトにアクセス > 町名で検索 > 西谷山二丁目
> 西谷山二丁目1（26街区の図面）
> 西谷山二丁目2（25街区の図面）

Q2 地盤調査は実施しているか。実施済みであれば、地盤状況データを共有してもらえないか。

○ 県において、当該地の地盤調査は実施しておりません。

Q3 26街区において実施された土壌汚染状況調査は、土壌汚染対策法の適用を受けて実施されたものか。

○ 御質問のとおりです。

Q 4 対象地の地歴調査（土地利用情報、特定有害物質・油分・ダイオキシン類などの使用履歴の確認等）は実施しているか。

○ 農業試験場跡地に関する土壤汚染状況調査の経緯は以下のとおりです。

・ 平成18年8月～11月

農業試験場跡地に立地していた施設等の一部において、土壤汚染対策法に定める特定有害物質の一部について使用履歴があったことから、その施設周辺の複数地点において、法に基づく土壤汚染状況調査を実施しました。その結果、いずれの地点の調査対象物質の土壤溶出量及び含有量とも基準に適合していました。

・ 令和4年11月～令和5年3月

平成22年4月の土壤汚染対策法改正法施行に伴い、土壤汚染対策法施行（平成15年2月）前についても地歴調査を行い、使用していた薬品等について調査する必要性が生じたことから、農業試験場跡地26街区の一部に設置されていた鹿児島中央家畜保健衛生所（平成14年8月に施設廃止）跡地の土壤汚染状況調査（地歴調査・土壤調査）を実施しました。その結果、調査対象物質の土壤溶出量及び土壤含有量並びに土壤ガスとも基準に適合していました。

※ なお、農業試験場跡地25街区については、平成18年3月の農業試験場廃止に至るまで、土壤汚染につながるような施設が設置されていた経緯は承知しておらず、平成18年8月から11月にかけて実施した土壤汚染状況調査において同街区の調査対象物質の土壤溶出量が基準に適合していたことから、その後の追加調査は実施しておりません。

Q 5 解体工事や造成工事の過程で、埋設廃棄物の投棄や油分が確認された経緯はあるか。

○ 当該地において、御質問のような障害物が確認された経緯はありません。ただし、区画全体の一定間隔での試掘調査等を実施していないため、県が当該地を取得する以前から存在した埋設物が、これまで発見されずに残置している可能性までは否定できません。

Q 6 土壤汚染状況調査の報告書類一式は、入札前に開示できるのか。

- 土壤汚染状況調査の調査報告書類一式については、担当部局（県財産活用対策室）において閲覧できます。
ただし、コピーや撮影等はできません。

Q 7 土地購入後の造成工事において土壤汚染対策法 4 条の届出が必要となるため、あらかじめ管轄行政に問い合わせを行ってもよいか。

- 一般的な問い合わせであれば、入札前に行っても差し支えありませんが、具体的な届出等の手続きは、落札後に行っていただきますようお願いします。

Q 8 26 街区においては、その一部において土壤汚染状況調査を実施しているようだが、25 街区での実施記載はない。25 街区においては、県として、同調査を実施する必要はないとの見解か。

- Q 4 を参照ください。

Q 9 落札事業者に対し、境界測量、高低測量、真北測量の提供は予定しているか。それとも、落札事業者で各測量を実施することになるのか。

- 各測量図面については県で保有しておらず、落札事業者に対しての提供は予定しておりません。

Q10 25, 26 街区においては、地下埋設物の残置は全くないということによいのか。

- Q 5 を参照ください。

Q11 地区計画について、入札後に変更の予定はあるか。(県が現在把握している情報があれば教えていただきたい。)

- 地区計画については、鹿児島市の担当課にお問い合わせください。(今後の予定について、県で把握している情報はありません。)

2 入札実施要領【4.入札の参加方法等（P3～4）】関連

Q12 入札参加申し込みを行った後、撤回は可能か。また、可能な場合、いつまでに行えばよいか。

- 入札参加申し込みの撤回は可能です。撤回の手続きについては、特段、様式等を定めておりませんので、撤回することが明らかになった段階で、速やかに電話等でお知らせください。

Q13 次のような事業計画も入札に参加できるか。

- ・ 建築物の用途制限について、鹿児島市の特例等許可を要する事業計画
- ・ 大規模小売店舗立地法に基づく届出を要する事業計画

- 入札参加申込にあたり、事業計画書等は任意提出書類（入札参加資格審査には使用しない）であることから、御質問のような事業計画であっても入札に参加することは可能です。
ただし、入札参加を認めることで、御質問のような事業計画について、県として保証するものではありませんので御注意ください。
- 用途地域や地区計画等に関する事項（市の特例等許可含む）については、物件調書に記載のとおり、鹿児島市の担当部局にお問い合わせください。
- 大規模小売店舗立地法に関する事項については、県の担当部局（商工政策課）にお問い合わせください。

Q14 入札参加申込書や誓約書等の提出書類の日付は、いずれも提出日を記載すればよいか。

- 御質問のとおりです。

3 入札実施要領【6.入札日の持参品等（P5）】関連

Q15 「代理人が入札する場合は、委任者の印鑑は必要ありませんが、代理人の方は委任状に押印した自分の印鑑を持参してください。」とあるが、代理人の印は認印（印鑑登録なしの印）でよいか。

- 委任状及び入札書に押印する代理人の印鑑については、いずれも認印で差し支えありませんが、委任状と入札書に押印する印鑑は同一のものとしてください。

Q16 申込者（委任者）が入札当日参加出来ず、代理人が参加する場合は委任状を持参することとされているが、共有者においては、代表権のある者が参加する場合は、共有者の委任状は不要か。

- 御質問のようなケースでは委任状は不要です。

Q17 共有者がある場合、入札保証金は申込者と共有者の持ち分で按分した額を、それぞれ納付すればよいのか。

- 共有名義で入札に参加される場合でも、入札保証金は共有合意書（様式第4号）に記載した申込人（代表法人等）名義で代表して納付してください。

4 入札実施要領【9. 契約の締結等（P 7～8）】関連

Q18 土地購入後，造成工事等で土壌汚染，油分含有土壌，埋設廃棄物及び地中障害物等が確認された場合は，甲（県）または乙（買受者）にて撤去の上，甲（県）にて撤去費用を負担してもらえるのか。

- 売買契約書（案）第11条の2において，契約不適合責任を規定していますが，御質問のような具体的な障害物等が実際に確認された場合に，その原因や内容，程度によって，契約不適合責任に当たるか否かを法的判断に委ねることとなりますので，現時点で一律に県の補償や負担の有無を断定することはできません。

Q19 農地転用手続きは通常，相当の時間を要するものという風に理解しているが，どのようなスケジュール感を想定しているか。（鹿児島南特別支援学校の設立に関して，農地転用手続きを要したのであれば，そのスケジュール感についてお示しいただきたい。）

- 当該地は市街化区域のため，所有権移転に要する農地転用手続きは，農地法第5条第1項第6号の規定に基づく農地転用の「届出」になります。市農業委員会が届出を受け付けてから，概ね1週間程度で農地転用の許可書に代わる「受理通知書」が交付されるとのことですが，落札者決定後，同届出を市農業委員会に提出いただく前に，仮契約の締結や，実際と同届出に必要となる県の委任状作成等に一定の期間を要することから，25街区の本契約の締結については，令和6年4月中旬頃を想定しています。

また，26街区は，農地転用手続きに加え県議会の議決を要するため，本契約の締結まで更に期間を要します。

なお，鹿児島南特別支援学校の設立につきましては，その敷地の登記地目に農地が含まれていなかったことから，農地転用手続きを要しておりません。

5 入札実施要領【11. 所有権の移転等（P 8～9）】関連

Q20 登録免許税については落札後にお知らせするとの記載があるが、入札を検討するに当たり事前に把握をしたい。試算するにあたり、固定資産評価証明書または公課証明書の開示をしてもらえないか。

- 当該地は、現在、地方税法第348条第1項の規定により非課税となっており、固定資産の評価が行われていないため、県において、固定資産評価証明書及び公課証明書は保有しておりません。

Q21 農業試験場跡地25，26街区の固定資産税を教えてください。可能か。

- Q20を参照ください。