

令和8年3月25日

加古川市

回答書

件名 市有地(旧公設地方卸売市場跡地)条件付売却

質問について、下記のとおり回答します。

No.	質問内容	回答内容
1	「2募集条件」(2)①(カ)について、建築可能な建築物の詳細を教えてください。スーパー、ホームセンターなどの店舗の建築は可能か？	区域内の工場で製造される物品の販売を主たる目的とする床面積の合計が150㎡以下のものに限り、建築できます。
2	市道、水路の開発行為に係る控除額(整備費相当額)はいくらか？	市道および水路の開発行為に係る控除額(整備費相当額)について、金額や個別の算定額は公表していません。 当該整備費相当額は、最低売却価格にあらかじめ反映(控除)したうえで設定しており、控除額のみを個別に示すことは行っていません。
3	控除額(整備費相当額)にはプレキャスト型L字擁壁等の設置金額は含まれているか？	図面集9ページ「1号水路、3号水路新設断面図」に記載のL型擁壁の設置費用については、売却価格に反映されていません。 水路と敷地の境界構造物については敷地内の土地利用状況によるため、市で設置の必要性や構造を指定するものではなく、買受人において計画、設置願います。

No.	質問内容	回答内容
4	現在、工事を行っているが、引き渡し時の整地レベルはどの程度か？	引き渡し形態は、既存建物解体・地下埋設物撤去後の現状有姿となります。 現在行われている工事は、「解体工事」「地下埋設物撤去」「それに伴う最低限の整形・安全確保」を目的としたものであり、最終的な敷地の高さや平坦性を保証するものではありません。
5	2号水路の土地内をまたがる部分について、BOXやコンクリート土間等により上部を完全に塞いでしまうことは問題ないか？	通行に必要な最小限の範囲での蓋掛けをお願いします。 蓋掛けをする場合は、法定外水路占用等許可申請が必要となり、毎年占用料がかかります。(140円/㎡) また、地元水利組合等の関係団体の同意が必要となります。 蓋掛けの構造は、床版やBOX等での構造で問題はありませんが、蓋掛け範囲4mにつき1箇所以上の点検孔の設置が必要となります。 床版構造とする場合は、既設水路に影響を及ぼさない構造としてください。 法定外水路占用等許可申請をしていただく段階で、構造や施工方法等の協議をお願いします。
6	前面道路について、右折入場・右折出場が可能となるよう信号機の設置は検討してもらえないか？	県道野口尾上線(都市計画道路尾上小野線)の整備状況については、兵庫県加古川土木事務所道路第1課にお問い合わせください。なお、本物件の進入・退出は、周辺交通への影響を考慮し、県道野口尾上線(都市計画道路尾上小野線)の整備状況に関わらず常に左折IN・左折OUTとしてください。

No.	質問内容	回答内容
7	市道長砂110号線、市道長砂56号線の買受人にて整備すべき道路箇所は、売買対象外か？また、すでに分筆済みか？	市道長砂110号線の整備予定区域及び市道長砂56号線の拡幅予定区域(図面集1ページ「市道長砂110号線等」「市道長砂56号線(道路拡幅部分)」)については分筆済みであり、売却対象外です。
8	地区計画の策定期間はいつか？	開発計画に伴って地区計画区域を確定した段階で、都市計画手続きを進めることが可能になるため、具体的な策定期間を市で決めることができず、現時点では未定です。
9	県道野口尾上線からの出入りは左折IN・左折OUTとあるが、市道長砂56号線などのその他接道部分からの敷地内への車両出入りは計画してよいか？	2以上の出入口を設ける場合、主要な出入口は市道長砂110号線(県道野口尾上線側)にあること、その他の道路への出入については、道路管理者、水路管理者等との協議及び開発許可の技術基準(道路後退等)への適合が必要です。
10	共同買受人がいる場合、購入後に土地を分筆し、共同買受人とそれぞれ所有権を登記することは可能か？	共有にて所有権を取得し、分筆後に共同買受人それぞれの名義(単独所有)へ変更することは可能です。

No.	質問内容	回答内容
11	<p>売買契約締結から10年間の所有権移転等の禁止について、所有権移転の許可要件はなにか？また、許可しない要件はあるか？</p>	<p>募集要項に掲げる各種条件に反する場合や譲渡先、譲渡後の利用用途などが関係法令および公序良俗に反する場合など、許可しないことがあります。</p>
12	<p>土地売買契約書の締結にあたり、電子契約サービスを利用して契約書を締結することは可能か？</p>	<p>電子契約サービスはご利用いただけません。</p>
13	<p>対象地進入路部分について、交通渋滞や事故の発生が懸念されるが、市としてどのような判断なのか？また、交通渋滞についての対策はあるか？</p>	<p>本件について、交通渋滞や事故発生の懸念があることは認識しています。 そのため、募集要項3ページ(1)②交通計画のとおり、買受人が事業計画段階で必要な交通対策を講じることを前提としています。</p>
14	<p>対象地南側(松風こみち北側)道路について、事業運搬用道路として活用できるよう、市において道路拡幅事業を立案してほしい。</p>	<p>事業運搬用道路として市で道路拡幅事業を立案する予定はありません。</p>

No.	質問内容	回答内容
15	<p>開発行為等(市道長砂1号線、市道長砂56号線及び市道長砂110号線・指定水路等の整備工事)は現在どの段階か？</p>	<p>当該道路・水路の整備工事については、現時点では着手していません。 これらの開発行為等は、買受人決定後、買受人が事業計画に基づき、市と協議のうえ実施することを前提とした工事であり、現在は計画・協議前の段階です。</p>
16	<p>開発行為等が予定通りに進められない状況(近隣の反対など)となった場合はどのような処置ができるか？</p>	<p>原則として、開発行為等が予定どおり進められない場合であっても、売買契約の解除や条件変更が自動的に認められるものではありません。 開発行為等は買受人の責任において実施する契約条件であり、近隣対応・関係機関協議を含め、買受人が主体的に解決を図ることが前提となります。 なお、土地売買契約書(案)第11条第8項に記載の「やむを得ない事情」に該当するか否かについては、個別具体的に判断します。</p>
17	<p>2号水路は将来的に整備が必要な場合があるため、売却地の一部で掘削等の工事があるとのことだが、将来的な整備とは、具体的にはどういったケースか？その部分は水路管理地の範囲と考えれば良いか。</p>	<p>将来的な整備としては、市が老朽化等による水路改修整備を想定しています。その部分は、水路管理用地内です。 水路改修整備では、市が売却敷地の利用をさせていただく場合があります。</p>

No.	質問内容	回答内容
18	<p>図面資料につきまして、CADデータをご提供いただくことは可能か？</p>	<p>買受人が決定するまでの期間において、CADデータの提供は予定しておりません。提供資料としては、募集要項および添付図面資料(参考図)のみとなり、詳細設計・測量については、買受人において実施いただくこととしております。</p> <p>なお、仮契約締結後、買受人に対してのみ参考資料として市が保有するCADデータの提供が可能ですが、詳細設計・測量については買受人が責任を負うものとしします。</p>
19	<p>ボーリングデータなどはあるか？</p>	<p>ボーリングデータ(柱状図等)の提供は予定しておりません。地盤調査の実施については、買受人の責任・負担で実施いただくこととしております。地盤条件は現状有姿、建築対応は買受人判断となります。</p>
20	<p>土地の固定資産税評価額は？無い場合、近傍から得られる概算値、概ねの単価等の情報をもらえるか？</p>	<p>加古川市名義の土地であるため、現時点で固定資産税評価額はありませぬ。近隣道路の令和7年度固定資産税路線価は次のとおりです。</p> <p>北西側道路(県道):53,600円/㎡ 北東側道路:47,700円/㎡ 南西側道路:47,400円/㎡ 南東側道路:34,600円/㎡</p>

No.	質問内容	回答内容
21	測量図等の現況の面積を示すものはあるか？現況の面積を把握したい。(登記簿面積と相違する等)	現況の面積として市が示している資料は、「土地調書(参考資料2)」に記載の「実測面積」です。法務局にて地籍測量図をご確認ください。
22	周辺近隣との取り決めや合意文書、制約など承継する内容はあるか？	現時点において、周辺近隣との間で締結されている個別の合意文書や取り決めで、買受人に承継を求めるものではありません。
23	2号水路の新設範囲が明確ではありません。市道長砂56号線平面図(P12)に紫色の範囲がありますが、この部分のみ新設範囲として良いか？市道長砂56号線平面図(P13)よりD-D断面(2号水路 その①区間)は拡幅された道路の範囲を示し、E-E断面(2号水路 その②区間)は紫色の範囲で、かつ拡幅された道路の範囲外という認識でよいか？	2号水路の新設範囲は紫色の範囲となりますが、既設水路との取合部の整備で、施工範囲の検討が必要となります。D-D断面は道路拡幅範囲で、E-E断面は道路拡幅範囲外となります。

No.	質問内容	回答内容
24	2号水路によって902-4の土地が飛地となっております。この部分へは2号水路に市道長砂56号線断面図(P13)のD-D断面のように蓋をすれば通行しても良いか？	<p>通行に必要な最小限の範囲での蓋掛けをお願いします。 蓋掛けをする場合は、法定外水路占用等許可申請が必要となり、毎年占用料がかかります。(140円/㎡) また、地元水利組合等の関係団体の同意が必要となります。 蓋掛けの構造は、床版やBOX等での構造で問題はありませんが、蓋掛け範囲4mにつき1箇所以上の点検孔の設置が必要となります。 床版構造とする場合は、既設水路に影響を及ぼさない構造として下さい。 法定外水路占用等許可申請をしていただく段階で、構造や施工方法等の協議をお願いします。</p>
25	分筆予定の水路管理用地も通行するようになるため、その時の仕様などあるか？	<p>通行に必要な最小限の範囲での蓋掛けをお願いします。 蓋掛けをする場合は、法定外水路占用等許可申請が必要となり、毎年占用料がかかります。(140円/㎡) また、地元水利組合等の関係団体の同意が必要となります。 蓋掛けの構造は、床版やBOX等での構造で問題はありませんが、蓋掛け範囲4mにつき1箇所以上の点検孔の設置が必要となります。 床版構造とする場合は、既設水路に影響を及ぼさない構造として下さい。 法定外水路占用等許可申請をしていただく段階で、構造や施工方法等の協議をお願いします。</p>

No.	質問内容	回答内容
26	解体工事後、豪雨時地表面の雨水流出対策等の計画はあるか？	ありません。
27	今回、側溝の改修がかなりの難工事になることが想定され、水替え方法や仮排水管等の設置などの検討が必要になる。水路改修は必ず必要か？	必要です。 水路改修に係る詳細は、募集要項をご確認ください。
28	1号水路、3号水路を既存利用して計画する提案は受け入れられるか？	1号水路および3号水路を「改修せず、既存のまま利用する」計画は受け入れられません。 これらの水路については、売買契約上、買受人による水路整備(改修)が必須条件となっています。
29	旧公設地方卸売市場解体工事 全体配置図【解体後】の図面(A-016)に工区毎に敷き均しを行うこととあるが、現時点では地表面に凹凸が多くある。今後、整地等が行われるのか？	引き渡し形態は、既存建物解体・地下埋設物撤去後の現状有姿となります。 現在行われている工事は、「解体工事」「地下埋設物撤去」「それに伴う最低限の整形・安全確保」を目的としたものであり、最終的な敷地の高さや平坦性を保証するものではありません。

No.	質問内容	回答内容
30	<p>全体配置図【解体後】に敷地内の高さを示す記載がありません。解体後の予定高さが分かる資料はあるか？解体工事後の旧公設市場敷地内および外周の仕上げ高さをご教示ください。(既設擁壁裏の地盤高)</p>	<p>解体後の予定高さが分かる資料はありません。引き渡し形態は、既存建物解体・地下埋設物撤去後の現状有姿となります。現在行われている工事は、「解体工事」「地下埋設物撤去」「それに伴う最低限の整形・安全確保」を目的としたものであり、最終的な敷地の高さや平坦性を保証するものではありません。</p>
31	<p>コンクリートがら等が多く混じっているように見受けられる。新築工事を行った際に建設発生土として処分できず、何らかの処理または産業廃棄物として処分が必要になる。今後、何かしらの処理が行われるのか？</p>	<p>地表面近くの土砂については、スケルトンバケット(100×150mm目)にてふるいを掛け、バケット網目のサイズを上回るコンクリートがらは撤去を行います。</p>
32	<p>上記の処理が行われなくなれば、こちらで費用を見込む必要がある。せり棟他の基礎がH1000前後なので、コンクリートがら混りの範囲もH1000程度の深さまであるか？</p>	<p>基礎解体した部分は基礎下端までの深さ、土間下などその他の部分については、撤去のために掘削した深さまでスケルトンバケット(100×150mm目)にてふるいを掛けています。バケット網目のサイズを下回るコンクリート等の破片は混ざっています。</p>

No.	質問内容	回答内容
33	<p>現地内覧時、構造物□11防風壁または構造物□2防火水槽2の範囲で基礎が残置されていました。今後撤去されるものか？それとも水路管理用地として分筆する範囲に入るため残置のままで良いか？</p>	<p>水路管理用地として分筆する範囲に入るため、基礎は残置で問題ありません。</p>
34	<p>上記の撤去がされない場合、理由と残置している規模・形状をお示しください。</p>	<p>残置理由はNo.33の回答内容及び、基礎及び杭を撤去した場合、近接する水路擁壁に傾斜や崩壊といった悪影響を及ぼす恐れがあることから、有用物として残置しています。 規模・形状については、図面集62ページ(A-225)を参考としてください。</p>
35	<p>現地内覧時、構造物□13防風壁の範囲は基礎も含め解体されず残置しておりました。今後撤去されるものか？</p>	<p>防風壁(支柱、パネル)は撤去予定です。 基礎は残置です。</p>
36	<p>現地内覧時、構造物□12防風壁の基礎は残置しておりますが、今後撤去されるものか？1号水路、3号水路既存断面図に明記がありません。</p>	<p>基礎は残置です。</p>

No.	質問内容	回答内容
37	現地内覧時、北側進入路の水路脇にブロック塀が残置されておりましたが、今後撤去されるものか？	撤去予定です。
38	その他地中に埋設された基礎・基礎杭は全て撤去されているか？	基礎は、図面記載の範囲については撤去済です。 基礎杭は、図面上860本ありましたが、予定していた位置に杭がなかった場合は、3m四方を掘削し確認しました。 結果、撤去した杭は857本です。 杭の長さや本数が図面と異なる部分については、記録を残しています。
39	外構全体配置図【撤去】の図面A-209のその他撤去物にあるように、電気引き込み柱なども今後撤去されるか？	撤去予定です。

No.	質問内容	回答内容
40	発生残土は卸売市場内の場内処分でよいか？	<p>建設発生土を現場内流用する場合、発生土が環境基準等を満たしていることを前提とし、開発許可の技術基準に適合する必要があります。</p> <p>盛土材料として流用する場合は、材質を十分に把握し材質に応じた施工及び品質管理(締固め度)を行う必要があります。</p>
41	水路工事改修工事は卸売市場敷地内からの工事でよいか？	<p>市場跡地の敷地内からの工事をお願いします。</p> <p>ただし、地元や近隣住民の同意、及び警察の許可が得られれば、道路側からの工事もやむを得ないと考えています。</p>
42	水路改修工事において卸売場敷地内に仮設事務所や仮設通路等をつくる場合、工事中は卸売市場敷地内を利用できるか？	<p>仮設計画の内容によっては、工事の事前着工とみなされる場合があるため、物件の引渡し以降、仮設計画立案(仮設事務所等の配置、設置期間等)のうえ開発許可を所管するまちづくり指導課と協議してください。</p> <p>※原則、完了検査前(都市計画法第36条)に撤去が必要です。</p>

No.	質問内容	回答内容
43	1・3号水路改修工事に伴い、狭い市道を通行止めにて施工する必要がありますが、それでよいか？まとまった期間通行止めか、終日片側交互通行等にしないと施工ができないかもしれません。	市道長砂1号線及び里道の通行止めの可否、期間、方法については、周辺住民・交通への影響を十分考慮したうえで、市および関係機関(道路管理者・公安委員会等)との事前協議・承認が必要です。
44	水路改修工事に伴い騒音が予想されますが、近隣住民へのご説明は加古川市のご対応でよいか？	募集要項5ページ③その他(オ)のとおり、近隣住民への説明は、原則として水路改修工事を実施する買受人の責任において行っていただきます。 加古川市が、買受人に代わって近隣説明を行うことは想定していません。
45	工事期間中、長砂110号線を使用して場内への入退場路を確保する必要があるか？	工事期間中は市道長砂110号線を使用して場内への出入りを想定しています。

No.	質問内容	回答内容
46	<p>売買契約締結後、10年間は所有権の移転を禁止という条件ですが、当社にて整備後、エンドユーザー様にも今後定められる地区計画に沿った建物仕様及び運営を頂ければ10年未満での所有権移転は可能でしょうか。</p> <p>また、可能な場合、加古川市様より書面にてご提示頂くことは可能でしょうか。</p>	<p>10年未満で第三者へ譲渡する場合、事前に書面にて申請をいただく必要があります。申請内容に問題がなければ、書面により承認書を交付いたします。なお、譲渡先、譲渡後の利用用途などが関係法令および公序良俗に反する場合など、許可しないことがあります。</p>
47	<p>買受人において実施する内容にて、1号水路・2号(一部)・3号水路は擁壁撤去し水路改修と記載ございます。</p> <p>市道56号・110号・1号の道路拡幅・改修箇所の既存擁壁については、加古川市様にて撤去予定でしょうか。</p>	<p>市で撤去しませんので、買受人にて撤去してください。</p>
48	<p>建築物に関する事項を基に地区計画を策定される予定との事ですが、いつ頃を予定されてますでしょうか。</p> <p>また、記載内容以外に検討される条件等ございましたらご教示頂けますでしょうか。</p>	<p>開発計画に伴って地区計画区域を確定した段階で、都市計画手続きを進めることが可能になるため、具体的な策定期間を市で決めることができず、現時点では未定です。</p> <p>また、内容については、買受人から周辺環境に配慮した提案等があれば条件を追加することも考えられます。</p>

No.	質問内容	回答内容
49	既存擁壁の解体後については、法面仕上げでも問題ございませんでしょうか。	<p>・工事中、一時的に法面仕上とする場合は防災対策等を講じたうえで実施してください。</p> <p>・開発許可の申請が自己の業務用以外の土地利用の場合、開発区域の周囲を擁壁で覆う必要があります。</p> <p>自己の業務用の土地利用の場合で、技術基準等に適合する場合は法面仕上げとすることができます。</p> <p>詳しくは、開発許可を所管するまちづくり指導課と協議してください。</p>
50	加古川市様にて測量を実施されておられましたら、CADデータを共有頂くことは可能でしょうか。	<p>買受人が決定するまでの期間において、CADデータの提供は予定しておりません。提供資料としては、募集要項および添付図面資料(参考図)のみとなり、詳細設計・測量については、買受人において実施いただくこととしております。</p> <p>なお、仮契約締結後、買受人に対してのみ参考資料として市が保有するCADデータの提供が可能ですが、詳細設計・測量については買受人が責任を負うものとします。</p>
51	騒音規制区域では、第3種区域となっておりますが、第4種区域への変更は考えられますでしょうか。	<p>騒音規制区域は概ね用途地域に準じて設定されていますが、用途地域の変更は予定していないため、騒音規制区域についても変更はありません。</p>