

旧長浜市民会館用地売却に関する質問・回答

平成31年4月26日

実施要項等	該当ページ、 具体的箇所	質 問	回 答
1 実施要項	P6他 解体工事の留意事項 (1)道路用地	道路用地分筆ライン(官民境界)の処理はどのように考えればよろしいか。	道路用地部分は、前面道路と同程度の高さで管理できる状態にしてください。道路用地の解体撤去にあたっては、道路法24条の手続きが必要となりますので、路面高等の施工内容について事前に道路管理者(市道路河川課)と調整してください。
2 実施要項	P6他 解体工事の留意事項 (1)道路用地	敷地乗り入れ工事と道路用地工事は干渉しませんか。	市が行う道路工事は、買受者が行う乗り入れ工事と調整を行います。
3 実施要項	P6他 解体工事の留意事項 (1)道路用地	道路用地の工事時期及び工事内容は決定していますか。	道路用地の工事時期及び工事内容は未定です。
4 実施要項	P6他 解体工事の留意事項 (1)道路用地	道路用地の部分の解体工事は、買受者負担とありますが道路整備工事は行政負担と理解してよろしいか。また、整備スケジュールを開示ください。	道路用地の道路整備工事は市で行います。ただし、解体工事及び乗入れ部等の買受者に起因する工事は、買受者の負担において道路法24条の手続きを受けて対応していただきます。道路用地の工事時期及び工事内容は未定です。
5 実施要項	P6 解体工事の留意事項 (3)ホール建物の杭	既存躯体を利用するような計画であったとしても、すべての事業者が307本の杭全てを残らず撤去する、という認識でよいでしょうか。	買受者は、ホール建物の杭を全て撤去してください。既存躯体は解体が条件のため利用することはできません。
6 実施要項	P6 解体工事の留意事項 (6)PCB	募集要項内には変圧器及びコンデンサはPCB廃棄物非該当とありますが、機械室内にはPCB保管の掲示があります。PCBの処分は完了していると理解してよろしいか。	保管していたPCBの処分は完了しています。
7 実施要項	P6 解体工事の留意事項 (6)PCB	記載いただいている通り、現在はPCBの残置物はないものと理解しておりますが、仮に発覚した場合、撤去及び処分費用に関しては長浜市が負担いただけるのでしょうか。	発覚したPCBの撤去及び処分は市の費用負担で行います。
8 実施要項	P8 売買物件の活用についての留意事項 (1)ゴミ集積所等	敷地北側のゴミ庫及び敷地西側の公衆電話の撤去については協議済みでしょうか。	ゴミ集積所及び公衆電話は、市から各管理者へ撤去を要請しており、解体工事の支障とならないように各管理者で撤去していただきます。
9 実施要項	P8 売買物件の活用についての留意事項 (1)ゴミ集積所	売却地に、ごみ集積場による占用期間等トラブルを招く事案があるが行政対応できないのか。(移設含む)	ゴミ集積所は、市から管理者に撤去を要請しており、解体工事の支障とならないように管理者で撤去していただきます。
10 実施要項	P9 (2)第一段階提出用書類	A4版での作成とありますが、土地利用計画図などの書類をA3にて作成し、どじ込み折にてA4サイズにして提出することは可能でしょうか。	土地利用計画図等の所定の様式以外のものは、A3までに限りA4にとじ込み折していただいても結構です。
11 実施要項	P14 2 ヒアリング日程・場所	5月29日(水)の日程がどうしても都合がつかない場合、別の日に実施していただくことは可能でしょうか。	別日での対応はできません。

12	実施要項	P17 公租公課	売買物件8273.27㎡の固定資産税を教えてください。	<p>売買物件は非課税地のため、固定資産税評価額はありません。</p> <p>平成31年度固定資産税相当額の参考価格は以下のとおりです。</p> <p>固定資産評価額 416,972,808円 固定資産税課税標準額 290,143,578円 固定資産税額 4,062,010円 都市計画税額 870,430円</p> <p>ただし、上記金額は参考価格のため実際の評価額や課税額とは一致しない場合があります。</p>
13	実施要項	P17 公租公課	固定資産税評価額は決定していますか。	<p>売買物件は非課税地のため、固定資産税評価額はありません。</p> <p>平成31年度固定資産税相当額の参考価格は以下のとおりです。</p> <p>固定資産評価額 416,972,808円 固定資産税課税標準額 290,143,578円 固定資産税額 4,062,010円 都市計画税額 870,430円</p> <p>ただし、上記金額は参考価格のため実際の評価額や課税額とは一致しない場合があります。</p>
14	実施要項	P17 公租公課	不動産取得税額はいくらになりますか。	<p>不動産取得税の参考価格は以下のとおりです。</p> <p>土地価格を416,972,808円とすると、 課税標準額(千円未満切捨て) 416,972,808円×1/2≒208,486,000円 税額(百円未満切捨て) 208,486,000円×3%≒6,254,500円</p> <p>ただし、参考価格のため実際の課税額とは一致しない場合があります。</p>
15	実施要項	P17 公租公課	所有権移転の印紙税、登録免許税の額はいくらになりますか。	<p>所有権移転登記にかかる登録免許税の参考価格は以下のとおりです。</p> <p>不動産の価格を416,972,808円とすると、 税額(百円未満切捨て) 416,972,000円×1.5%≒6,254,500円</p> <p>ただし、参考価格のため実際の課税額とは一致しない場合があります。</p> <p>契約書に貼付する印紙税は契約金額によります。</p>
16	実施要項	P17 第7注意事項 (5)	(5)買受者は、売買物件の周辺住民や地元自治会と良好な関係の保持に努めてください。とありますが、どのような意味ですか。	<p>買受者には、買受後の解体・建築工事や事業活動において、地域の一員として良識ある事業活動を期待するものです。</p>
17	契約書	第8条の2 第9条 第10条	どのような意味ですか。何か要件があるのでしょうか。	<p>契約書第8条第2項、第9条、第10条について、現時点で問題を認識しているものではありませんが、土地取引に潜むリスクに対する負担をあらかじめ明確にするために規定しているものです。</p> <p>本市が市有地を売却する場合に使用する契約条項で、他自治体でも使用されている一般的な契約条項です。</p> <p>なお、第8条第2項の条文について、内容を明確にするため以下のとおり一部修正します。</p> <p>「2 乙は、売買物件の引渡し後において売買物件に関して土壌汚染その他の汚染があることが判明した場合においても、甲に対して当該汚染の浄化費用その他乙が受けた損害の賠償請求又は契約の解除をすることができないものとする。」</p>
18	事業計画書	様式第4号 3(3)① 資金調達の確実性	資金調達の確実性にかかっている補助金、助成金で該当するものはありますか。	<p>多種多様の補助金や助成金があるため、お答えできません。買受者において国県市や民間等の補助金等の担当部署へお尋ねください。</p>