

応募者 様

那覇市長 知念 覚

回 答 書 (第1回目)

石嶺市営住宅活用用地(第4期分)	
質 疑	回 答
<p>【項目】活用用地の買受条件 売却要項 3 ページ</p> <p>建物用途条件・制限について、「地域住民の福祉や利便性の向上又は地域の活性化に資する用途に供すること」とありますが、分譲マンションとして居住用建物での活用は要件を満たしておりますでしょうか？</p>	<p>提案された居住用建物での活用が要件を満たしているかは、応募書類として提出された整備計画書(様式2)の内容に基づき審査いたします。</p> <p>なお、本活用用地に建設する建築物は、施設全体で地区計画の規定を満たせるよう留意してください。</p> <p>(売却要項 13 ページ 25 その他 (5)⑦ 参照)</p>

応募者様

那覇市長 知念 覚

回 答 書 (第2回目)

石嶺市営住宅活用用地(第4期分)	
質 疑	回 答
<p>【項目】(7) 制限事項 8.買戻特約 7.引き渡し条件 売却要項3・6・5 ページ</p> <p>①分譲マンションの建築・販売を計画していますが、(7) 制限事項内に所有権移転の禁止があります。 「本市の書面による承認を得た場合はこの限りではない」と記入があるが土地を購入した後、これらの事業は可能でしょうか？ 又、可能な場合、P6「8.買戻特約」の扱いはどうなりますか？</p>	<p>①(7) 制限事項にあるとおり、原則として本活用用地又は本活用用地に建築された建物に関して、所有権の移転や使用及び収益を目的とする権利の設定はできません。 ただし、応募書類の審査を通過したものにあっては、整備計画書(様式2)において示された指定用途を実現するために必要な範囲において、本市の書面による承認をもって、(7) 制限事項に定める権利の設定の制限を緩和します。 また、本市の書面による承認を得た場合は、承認を得た整備計画書の内容に反しない限り、買戻特約に抵触しないものとなります。 なお、本活用用地に建設する建築物は、施設全体で地区計画の規定を満たす必要があります。ご質問のあったマンション事業を含め個別の事業が、地区計画や売却要項、契約書(案)のその他の条文にも適合するか否かは応募者においてご確認ください。</p>
<p>②現地にコンクリート造の残置物がありますが、引き渡しの際もこのままですか？又、残した理由も教えてほしいです。</p>	<p>②売却要項5ページ「7 引渡し条件」(1)に記載のとおり、本活用用地に定着又は附帯する構造体等は現状のまま引き渡しとなります。 現地のコンクリート造の残置物は、既に解体したポンプ室の地下部分となり、壁自体が隣接地との土留めの役割を兼ねております。撤去を行うと土砂の流出が押さえられないため、そのまま残しております。 また、ポンプ室の地下部分は、雨水等の流入を阻止するため、当該地下部分の天井スラブを残しています。</p>

	<p>なお、これらを撤去することは技術的には可能ですが、先述の理由等で撤去と土留めの再築は不可分です。事前に市が撤去・再築を行った場合、その費用は売却価格に反映されるため、買受事業者となった方の本活用用地の土地利用において撤去・再築が適していない場合は、市・買受事業者の両者にとって、不利益になる可能性があります。</p> <p>このように、双方に合理的ではないという理由もあり、そのまま残置して売却することとしました。</p>
--	--

応募者 様

那覇市長 知念 覚

回 答 書 (第3回目)

石嶺市営住宅活用用地(第4期分)	
質 疑	回 答
<p>【項目】3 活用用地の買受条件(7) 制限事項 売却要項 3 ページ</p> <p>制限事項の文言の中に建築された建物に関して、第三者への所有権移転や権利の設定をしてはならないとありますが、当社は戸建て分譲用地として今回の土地を取得したいと考えておりますが、この制限内容であれば購入地を分筆し戸建て向け販売は不可との見解になりますか？</p> <p>ご返答の程宜しく申し上げます。</p>	<p>(7) 制限事項にあるとおり、原則として本活用用地又は本活用用地に建築された建物に関して、所有権の移転や使用及び収益を目的とする権利の設定はできません。</p> <p>ただし、応募書類の審査を通過したものにあっては、整備計画書(様式2)において示された指定用途を実現するために必要な範囲において、本市の書面による承認をもって、(7) 制限事項に定める権利の設定の制限を緩和します。</p> <p>ご質問のあった戸建て分譲事業を含め個別の事業が、売却要項や契約書(案)のその他の条文にも適合するか否かは応募者においてご確認ください。</p> <p>なお、本活用用地の売却・活用については、売却要項のほか「石嶺北翔・福祉地区 地区計画」の規定も満たすことが条件となります。</p> <p>当該地区計画には、1階部分に昼間型商業施設を配置することや道路に面する1階部分を住宅の用途にできないなど、建築物の用途制限等が定められており、施設全体でそれらの規定を満たす必要がありますのでご留意ください。</p> <p>(売却要項 3 ページ 3 活用用地の買受条件(1) ①、12・13 ページ 25 その他(1) (5) ⑦ 参照)</p>

応募者様

那覇市長 知念 覚

回 答 書 (第4回目)

石嶺市営住宅活用用地(第4期分)	
質 疑	回 答
<p>【項目】売却要項 5 ページ関係</p> <p>①本活用用地への道路擁壁越境の有無についてご教示いただきたい。なお、境界点「46-110」・「K47」が間知ブロック上にあるが本活用用地との境界点ではないか？</p>	<p>本活用用地への道路擁壁の越境はございません。境界点「46-110」・「K47」は間知ブロック上にありますが、これは335番12と335番3の境界点であり、本活用用地(335番11)との境界点ではございません。</p>
<p>②本活用用地に隣接する335番12、335番13の所有者をご教示いただきたい。なお、那覇市所有であれば分筆の目的をご教示いただきたい。</p>	<p>335番12、335番13ともに所有者は那覇市です。335番12は道路擁壁の基礎に係る範囲を、335番13はフェンスの基礎ブロックに係る範囲を、それぞれ分筆しました。</p>
<p>③活用用地に存する、残存杭の本数、大きさ、深さ等をご教示いただきたい。その他、残置物についてご教示いただきたい。</p>	<p>残存杭の杭深、杭径を把握できる資料はありません。残存杭の本数及び本市が把握している残置物については、市営住宅課に備えつけている閲覧資料をご確認ください。</p>
<p>④道路擁壁の基礎等が本活用用地地中等に越境していないかご教示いただきたい。</p>	<p>②の通り、道路擁壁の基礎に係る範囲を分筆しましたので、越境はございません。</p>
<p>⑤越境覚書について、隣接地343番20とは覚書が締結されているが、他越境隣接地との覚書が取得できていない。那覇市はこれまで未取得所有者との協議はされたのかご教示いただきたい。協議済で口頭にて双方が確認・了承いただいているか等。また、契約書案に、「乙は、越境解消の責を負う」とあるが意味合いをご教示いただきたい。解消できない場合の措置等。</p>	<p>本活用用地の筆界については、全て平成30年に隣接地権者との立会いのもと筆界の確認を行っております。</p> <p>覚書の未取得所有者との越境についての今後の取扱いに関する協議は行っていません。</p> <p>契約書(案)第7条第3項の「乙は、越境解消の責を負う」とは、隣接地343番20との越境状態解消のための交渉や覚書の締結などを、買受事業者が関係隣接地権者に対し全面的に責任を持って行うというものです。</p>

	<p>契約書（案）第 11 条第 9 項では、「売買契約締結後速やかに、越境状態解消の方法と期限について、関係隣接地権者と覚書を締結すること」と規定されております。隣接地 343 番 20 の地権者との覚書を締結できなかった場合は、第 18 条第 1 項第 1 号により本市が本活用用地を買戻すことができる規定となっております。</p>
<p>⑥ポンプ室地下部分の内部の状況（空洞等）と地中深をご教示いただきたい。</p>	<p>閲覧資料の地下埋設物図面（ポンプ室の地下部分（受水槽））に記載の通り、ポンプ室上部躯体の解体・撤去の際に地下部分の滞留水を排水したのみで、土砂等の投入は行っていません。なお、給水管があった箇所や既存のマンホールには、安全性確保の観点から容易に開けることが出来ないような対策を施しています。</p> <p>また、地中深は先述の図面に記載の通り、本活用用地の敷地レベルから -3,580mm（一部は -5,080mm）です。詳細は、閲覧資料をご確認ください。</p>
<p>⑦諸事情で引き渡しから 2 年以内に着工できなかった場合についてご教示ください。</p>	<p>原則として本活用用地の引き渡しを受けた日から 2 年以内に着工できない場合は、契約不履行となります。</p> <p>ただし、やむを得ない理由により着工できない旨の理由書を本市へ提出し、その承認を得た場合は契約不履行とはなりません。</p>

応募者様

那覇市長 知念 覚

回 答 書 (第5回目)

石嶺市営住宅活用用地(第4期分)	
質 疑	回 答
<p>【項目】7.引渡し条件 (1) (2) (3) (6) 25.その他⑦ 売却要項 5~6 ページ、13 ページ</p> <p>① (1) の記載のある残存杭について (6) の閲覧資料内の図面にて確認は出来ましたが、残存杭の長さなどが確認できなかつた為、確認できる資料はあるのでしょうか。</p>	<p>回答書 (第4回目) ③の回答のとおりです。</p>
<p>② (2) 南側・東側に存する間知ブロックについて、現状のままで引き渡しとなる為、間知ブロックの管理者および間知ブロック等図面の確認を行いたい。</p>	<p>現在の間知ブロックの管理者について、南側は那覇市 (市営住宅課) 【道路管理課に所管換え手続き中】、東側も那覇市 (市営住宅課) となっております。</p> <p>次に図面についてですが、南側の間知ブロックは、沖縄県公文書館に所蔵されている資料からご覧頂けます。右記 QR コードをスマートフォンでお読み取り頂くか、沖縄県公文書館ホームページの</p>  <p>「所蔵資料目録」検索から、条件検索のキーワード「那覇市首里石嶺公営住宅第一期屋外附帯工事 工事変更設計書」又はコード検索の資料コード「R00078537B」でご検索ください。開いたページの右側にある「この資料を見る」を選択頂いて、266 ページの平面図 (図面中の上方側「浄化槽」付近)、277 ページの展開&断面図に記載の「C型間知ブロック積擁壁」が、それにあたります。</p> <p>東側の間知ブロックは別紙の通りです。こちらについては、市営住宅課に備えつけている閲覧資料にも追加いたします。</p>

<p>③ (3) 用地内に存在している隣地所有者の所有物件について、現地に存する状態で引渡しを行いとあり、本市と隣地地権者とは境界立会を行っているとはありましたが、(6)の閲覧資料内の資料において、隣地所有者との越境内容(越境図)および覚書の締結内容は一部確認出来ましたが、覚書の締結が行われていない隣地地権者の締結予定や境界立会時での内容について確認を行いたい。</p> <p>また、南側の間知ブロックにおいて(6)の閲覧資料内の筆界点の写真にて確認すると越境していると思われるので確認を行いたい。</p>	<p>覚書の締結が行われていない隣接地権者と本市の間で、今後覚書を締結する予定はございません。本活用用地内に存在している隣接地権者の所有物件の取扱いについては、必要に応じて買受事業者が当該隣接地権者と協議することとしています。なお、本市が契約書(案)第11条第9項で義務付けている覚書の締結は、本活用用地の擁壁の一部が境界を越えている「関係隣接地」(首里石嶺町四丁目343番20)のみを指します。</p> <p>また、隣接地権者との立会いのもと筆界の確認を行っております。(回答書(第4回目)⑤もご覧ください。)</p> <p>越境しているところ指摘のありました筆界点(K47、46-110、784)は、以前は本活用用地(地番335番11)と隣接地(地番335番3)の境界でしたが、その後、これらの筆界点を含む5点と南側間知ブロックの基礎部分を考慮したC1、C7、C9の新点を分割点とする地番335番12として新たに分筆・登記を行い、道路管理課に所管換えの手続きを行っております。</p> <p>そのため、間知ブロックの本活用用地への越境はございません。詳細は、閲覧資料内の「現況併合図」をご確認ください。(回答書(第4回目)①②の回答もご覧ください。)</p>
<p>④1階部分に昼間型商業施設は、使用面積等の制限はありますか。</p>	<p>建築基準法及び地区計画等の関係法令や関係機関へご確認ください。(売却要項12ページ25その他(1)(2)参照)</p>