

平成29年11月議会 教育厚生委員会資料

請願第8号

長崎市乳児院跡地の売却における市民への情報公開に関する請願について

関係資料

目次	ページ
1. 請願第8号に対する見解	1
2. 乳児院跡地に関する経緯	5
3. H8.12.20 地元連合自治会からの陳情書	6～7
4. H13.7.25 市長を囲む会時の地元連合自治会からの要望票	8
5. H16.12.13 市長決裁売却伺・政策協議会資料(抜粋)	9～12
6. H16.12.16 議会厚生委員会売却方針説明資料(抜粋)	13～17
7. H17.3.23 議会厚生委員会予算資料(旧乳児院解体費)(抜粋) ..	18～23
8. H17.12.20 入札関係資料(市有地売払いのご案内)	24～36
9. H18.3.24 議会厚生委員会乳児院跡地売却の入札結果報告.....	37～40

福 祉 部

理 財 部

平成29年11月



1 請願第8号に対する見解

請願項目

1、『旧長崎市立乳児院の解体』、『跡地の売却における経緯と結果』についての情報公開、並びに、第3者や専門家による『長崎市乳児院跡地の売却に係る審議会の設置』を市議会の総意として市長に要請すること。

●経緯

乳児院の廃止から現在までの経緯は次のとおりである。乳児院は平成9年3月に公の施設としての用途を廃止し、その後は、保存文書の書庫として利用がなされていたが、福祉的な利用を図ってほしいとの地元の要望等を踏まえ、平成16年12月に乳児院跡地の一部を、高齢者の生活を支援する施設の建設を条件として売却する政策決定を行い、平成17年3月議会に売却に伴う旧乳児院建物解体費及び国・県支出金返還金の予算を提出し、議決を受けた。その後、平成17年12月20日に土地利用条件として①高齢者向け賃貸住宅（有料老人ホームを含む）20戸以上、②体を動かすことにより、高齢者の健康増進に資する施設（最低面積 約60㎡）、③前記①、②を含んだ施設を建設・運営する用途に10年間指定する等の条件を付して一般競争入札が行われ、3者が応札し、1億8,500万円で社会福祉法人が落札した。

<要旨1>

この高齢者賃貸住宅は高齢者の貸しアパートであり福祉事業とは、ほど遠いものである。高齢者の健康推進施設は約20坪で、売却地は460坪である。そのなかには用途を指定しない土地もある。一般競争入札は最高値の者が落札する仕組みとなっており、是非に欲しい人は鑑定評価額の2倍、3倍で落札する。入札前に「何割か減額する」としての一般競争入札は信じられない。

<見解1>

平成8年12月20日、城山連合自治会長、西城山連合自治会長の連名で「高齢者・乳幼児等総合保健福祉センター施設の設立に関する陳情書」が提出され、また、平成13年7月の市長を囲む会において城山校区連合自治会から独居老人専用アパートを併設した高齢者を対象とした都市型複合サービスセンターの要望が提出された。こうした状況を踏まえ、平成16年11月29日開催の政策協議会において、「高齢者向け賃貸住宅（20戸以上）及び介護予防機能（高齢者向けのトレーニング施設等）を含む施設とすることを条件として売却する、両機能に割り当てた後に容積に余裕が生じた場合には、他の用途（一般向け住宅、医療機関等）に活用することも可能とする」方針を協議し、平成16年12月13日市長決裁により決定した。

不動産鑑定士が土地の鑑定評価を行う際には、必要に応じて事情補正や時点修正を行い、

かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量することとされており、今回のように、対象物件に指定用途が付されている場合や地下埋設物の撤去が必要な場合は、個別的要因において、その内容に応じた補正等を行い鑑定評価を行うことが通例であると不動産鑑定士から聞き及んでいる。そして、入札に際しては、鑑定評価額を基に予定価格を設定しており、鑑定評価額から長崎市が減額して予定価格を設定したという事実はない。

(参考)

地域要因：地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響を与える要因のことであり、例えば、街路幅員の状態や公共施設、公益的施設等の配置の状態など。

個別的要因：対象不動産の価格を個別的に形成する要因のことであり、例えば、接面街路との関係、土地の間口や形状等、公法上及び私法上の規制、制約等、売払以上の制約など。

<要旨2>

これが行政財産の売却であれば理解もする。しかし、普通財産の減額売却においても「市民の受益になる」、「その土地に建物がある」、「何らかの問題がある土地である。」等の正当な理由があるのなら理解ができる。だが、一般財源から土地整備費が2,000万円、国・県への返還金が2,404万7千円で、一般会計からの支出がなされており、このケースで、市が旧乳児院を解体して、一般競争入札で更地の市有地を減額して売却するなど考えられない。

<見解2>

見解1で述べたとおり、地元の要望を受け、政策協議会において、活用方法を高齢者向け賃貸住宅及び介護予防機能を含む施設の建設を条件とした用途指定による売却を行うこと、売却方法については、用途を指定したうえで公募型一般競争入札で行うこと、旧乳児院は国及び県の補助を受けて施設整備を行っており、財産処分に伴う補助金の返還が生じること、老朽化した既存建物を残したままだと土地評価額が建物解体費用程度、下がってしまうことから、既存建物については市の負担により解体することなどを協議し、市長決裁により決定した。

また、平成17年3月議会に平成17年度一般会計予算として国・県支出金返還金2,404万7,000円、旧乳児院解体費2,000万円を計上し、議決を受けている。

このように、地元からの要望や社会経済情勢等を踏まえ政策決定を行うとともに、議会に対しても平成16年12月議会の所管事項調査で活用方法等の説明を行い、平成17年3月議会において関連予算の議決をいただいております、何ら問題はない。

<要旨3>

本当に正当な情報に基づいた不動産鑑定であったのか疑問である。利用条件が付されているとはいえ、当時の鑑定価格から7割も減額して、市が予定価格を設定しているのは著しく過大ではないだろうか。この当時、付近の土地の売買価格は坪60万円~70万円での取引で

あったと記憶している。福祉部が示した鑑定価格9,420万円の坪単価の204,400円ではなく、平米単価の204,000円ではなかったのかと思われる。更に平成17年の不動産鑑定土地評価額は坪68万円の3億1,200万円であったと請願人は想定している。

<見解3>

不動産鑑定士には、鑑定評価にあたっての評価条件として、まず、対象確定条件として、

- ・ 現況は建物等の敷地であるが、当該建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していないものとしての土地のみの独立鑑定額
- ・ 地中には基礎杭が存するが、当該基礎杭がある状態を所与とした鑑定評価
- ・ 評価対象地内に存する立木は評価対象外としての鑑定評価

さらに、付加条件として、

- ・ 土壤汚染について、土地履歴調査、公的資料調査及び現地調査による限りにおいては、土壤汚染の可能性は小さく、価格形成に大きな影響を与えることがないと推定されるので、当該要因については考慮外としての鑑定評価
- ・ 売払条件により当該土地に建築する建物の用途は、その一部が高齢者向け賃貸住宅としての用途に限定されることを前提とした鑑定評価

という条件のもとで鑑定を依頼している。

そこで、不動産鑑定士による鑑定評価は、基礎杭が埋設されている状態での売払いを前提とする鑑定評価であるので、まず更地としての価格を査定し、次にこの価格から基礎杭撤去費相当額を控除して鑑定評価額が決定されており、結果として、鑑定評価額は9,420万円となっている。そして、入札に際しては、鑑定評価額を基に予定価格を設定しており、長崎市が鑑定評価額から減額して予定価格を設定したという事実はない。

<要旨4>

請願人は、市が鑑定評価額3億1,200万円の3割の9,360万円で見積もり、さじ加減で、予定価格を9,420万円に設定したと考えている。

<見解4>

不動産鑑定士による鑑定評価の結果、鑑定評価額が9,420万円となっている。そして、入札に際しては、不動産鑑定士からの鑑定評価額を基に予定価格を設定しており、長崎市が鑑定評価額から減額して予定価格を設定したという事実はない。

<要旨5>

市として何らの瑕疵もなければ見解書に関連した資料は直ぐに出せる。森友学園の土地問題のように、公文書を紛失したとは言えないだろう。

又、平成17年3月の委員会で高齢者賃貸住宅の建設地外の残余地は「無指定である。」としてあるが、その土地を減額して売却したことも不当である。

よって、下記のことを情報公開するよう、所管に求めて貰いたいと思っている。

- ①市有財産の見込み額を見積もった方の氏名・役職の公開。
- ②高齢者賃貸住宅の用途指定をした方の氏名・役職の公開。
- ③用途指定した市有地の、不動産鑑定を行った方の氏名・役職の公開。
- ④用途を指定しない場合の概算評価見込み額を算出した方の氏名・役職の公開。
- ⑤通常の一般競争入札としているが「通常」と言った方の氏名・役職の公開。
- ⑥土地の指定区分、及び残余地を無指定とした方の氏名・役職の公開。

<見解5>

公文書等に基づき確認した結果、次のとおりとなっている。

- ① 「市有財産の見込み額の見積り」が、市有地売払いに際しての予定価格を指すのであれば、当時の管財課長が予定価格を作成している。
- ② H16. 12. 13 市長決裁により用途指定を含む売却の意思決定。（※当時は伊藤一長市長）
- ③ 財団法人 日本不動産研究所 鑑定役 不動産鑑定士 竹房 政美
- ④ 財団法人 日本不動産研究所 鑑定役 不動産鑑定士 竹房 政美
- ⑤ 福祉部が平成 29 年 9 月議会において福祉部が提出した請願第 4 号の教育厚生委員会資料での表現。

※請願第 4 号の（九）④の 2 の中の「一般競争入札で評価価格より何割か減額するとありますが、随意契約であれば理解できますが、一般競争入札で神業みたいなことができるのでしょうか。」との記載に対して、その見解として「通常の一般競争入札を行った」趣旨を表現したもの。

- ⑥ H16. 11. 29 に政策協議会において、「高齢者向け賃貸住宅（20 戸以上）及び介護予防機能（トレーニングジム等）」の用途指定と、「両機能を盛り込んだ後に容積に余裕が生じた場合は、他の用途に活用することも可能とすること」等を協議し、平成 16 年 12 月 13 日の市長決裁で決定したもの。

2 乳児院跡地に関する経緯

	時期	内容	資料 ページ
1	平成8年12月18日	「長崎市立乳児院条例を廃止する条例」の議決を得て、平成9年3月末で廃止することが決定される。	
2	平成8年12月20日	高齢者・乳幼児等総合保健福祉センター施設の設立に関する陳情書が提出される（城山連合自治会長・西城山連合自治会長の連名）	6～7
3	平成13年7月25日	市長を囲む会で、城山校区連合自治会長から要望が提出され、地元案として、在宅介護者の一時的な入所が可能な施設や、独居老人専用のアパートを併設する高齢者のための都市型複合サービスセンターの建設を要望される。	8
4	平成16年11月29日	政策協議会において、「用途指定をした上で売却すること。用途指定の内容は高齢者向け賃貸住宅20戸以上。介護予防機能含む施設を建設する。両機能に割り当てた後に容積に余裕が生じた場合には、他の用途（一般向け賃貸住宅、医療機関等）に活用することも可能とする。売却予定価格は用途指定した状態での不動産鑑定価格とする」ことを協議し、その結果を踏まえ、市長決裁（平成16年12月13日）で正式に決定。	9～12
5	平成16年12月16日	跡地について用途指定をして一般競争入札で売却する方針を厚生委員会の所管事項調査にて説明する。	13～17
6	平成17年3月25日	売却に伴う旧乳児院建物解体費及び国県支出金返還金の予算案の議決を得る。	18～23
7	平成17年6月29日～ 平成17年9月15日	解体工事	
8	平成17年10月5日	入札公告（※不動産鑑定評価に基づき予定価格を設定） 資料配布期間 平成17年10月11日～11月25日 入札参加受付 平成17年11月4日～11月25日 入札執行 平成17年12月20日	24～36
9	平成18年3月24日	入札結果を厚生委員会の所管事項調査にて報告する。	37～40

平成八年十二月二十日

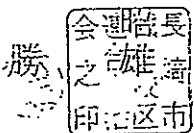
高齢者・乳幼児等総合保健福祉

センター施設の設立に関する陳情書

長崎市長 伊藤 一長 殿

城山連合自治会長 中島

西城山連合自治会長 西宮



一、要 旨

長崎市乳児院の廃止計画に伴い、乳児院の機能をいかした福祉事業として、高齢者、乳幼児等の総合保健福祉センター施設の設立に関して陳情いたします。

二、理由

長崎市は平成九年三月末をもって長崎市立乳児院の廃止を表明されています。乳児院の歴史は古く、昭和二十年の原爆被爆後の混乱の中、乳幼児を救済するために県下初の乳幼児福祉施設として昭和二十六年に設立され、四十五年の歴史をふまえ多くの乳幼児の養育に貢献してきました。しかし近年わが国の高齢者の急増とともに少子化の傾向が特に著しく憂慮されているときに、施設廃止は非常に残念なことであります。

こうした中でいよいよ地域の福祉の本格化時代を迎えてまいりました。と同時に私たち市民の福祉に関するニーズの深まりに対応できる社会福祉保健制度の再構築が求められています。

ます。「公的介護保険法」や「市民活動促進（NPO）法」の制定に向けて検討がされている状況にあつて、乳児院という乳幼児福祉施設の廃止は一方的で無責任な政策と指摘せざるを得ません。

そこで、乳児院の存続にとどまらず再利用計画として、高齢者や乳幼児等を対象にしたあらゆる福祉保健機能をもった総合保健福祉センターの建設を検討していただきたいと考えます。現在の乳児院の周辺には、地区ふれあいセンター、ゲートボール場、児童運動公園等が整備され、これら施設を包括した総合保健福祉センターの建設こそ、地域の活性化と行政の地域福祉事業としての充実を図るものであると確信し、ここに地域連合自治会および地区住民の総意として陳情いたします。

以上

要望票

本庁管内 北部B地区	連合自治会名	城山校区連合自治会
	会長名	中島 昭雄 会長

単位自治会名		会長名	会長	No. 3-3
--------	--	-----	----	---------

【件名】 富士見町、旧乳児院跡の後続計画について

(高齢者のための都市型複合サービスセンターの建設)

・現在、市内の老人ホーム、特養施設のベット数は急増する「ねたきり高齢者」を全員収容することは不可能な状態である。

・ホームヘルパーを急増して在宅サービスを充実させようとの取り組みがなされている(在宅介護)が、週2～3回の派遣では解決されない。


























・つまり介護する家族に異変が発生した場合、在宅介護を継続できない問題点がある。
このような場合、速やかに被介護者を収容する入所施設が必要。すなわち2～3ヶ月間で状況が改善すれば在宅サービスに復帰することを条件として。

(結論)

健康を取りもどそうとする在宅介護者のために、その治療期間だけでも被介護者の一時的な入所を可能とするようなサービスセンター(B型)が必要な時代である。

なお、一部別棟には、独居老人専用のアパートを併設して、高齢化社会への対応が望ましい。すなわち、都市型複合サービスセンターの建設を要請致します。

(隣接する湊地区ふれあいセンター、デイサービスセンターを含める)

決裁区分 甲	保存年限 20年	福祉総務課 第 号	公開区分 公・非・部分 (第 号該当)	ファイル分類コード 類 F 網 2 目 2 節 2	
起案 16年 11 月 30日	決裁 16年 12月 3日	施行・完結 年 月 日		公印使用承認	浄書
市長 	助役 	助役	収入役	施行・取扱上の注意	
福祉部長 	福祉総務課長 		企画推進係長 	発議者 	
福祉部理事 	保育課長 		総務係長 	内線 2614)	
財政部長 	財政課長 		管理係長 		
理財理事 	管財課長 		調査係長 		
企画部長 	主 幹 		副主幹 		
企画理事 	総合企画室長 		副主幹 		
企画理事 	乳児院跡地の売却について (何)				
このことについて、富士見町の乳児院跡地につきましては、平成16年11月29日(月)に開					
催された政策協議会での協議を踏まえ、下記のとおり、高齢者関連施設の整備を条件として売却					
することとしてよろしいでしょうか。					
記					
1. 売却対象面積	乳児院跡地 (1,815.16 m ²) の一部 (1,552 m ² 程度)				
2. 売却の方法	用途指定をした上での売却				

政策協議会付議書

平成16年11月29日(月)開催

付議件名	乳児院跡地の売却について	提出部局
		福祉部

付議理由及び付議事項の論点	付議事項に係る担当部局の考え方	参 考
<p>1 付議理由 乳児院跡地を売却しようとするもの。</p> <p>2 付議事項の論点 乳児院跡地については、高齢者関連施設の整備を条件として売却する。</p>	<p>乳児院跡地(1,815.16 m²)の一部(1,552 m²程度)については、福祉的な利用という要望が地元よりなされていることから、用途指定をした上で売却したい。</p> <p>用途指定の内容としては、高齢者向け賃貸住宅(20戸以上)及び介護予防機能(トレーニングジム等)を含む施設とする。</p> <p>なお、両機能を盛り込んだ後に容積に余裕が生じた場合は、他の用途(一般向け賃貸住宅、医療機関等)に活用することも可能とする。</p> <p>※売却予定価格については、用途指定を付した状態における不動産鑑定評価額とする。</p>	<p>乳児院跡地の一部(1,552 m²)における現時点での用途指定をした上での売却代金は約1億5,000万円(推定)。</p> <p>乳児院跡地の既存建物については、施設整備費に係る国費等返還について、国との協議・予算化(解体費を含む)が必要。</p>

乳児院跡地売却方針（案）

売却方針	<p><u>高齢者の生活を支援する施設の建設を条件とした売却</u></p> <p>当該市有地が福祉施設であった経緯を踏まえ、高齢者向け賃貸住宅及び介護予防機能を含む施設の建設を売却の条件とする。</p>
事業手法	<p><u>用途指定による売却</u></p> <p>用途指定（最大10年）をした上で売却する。</p>
公募条件	<p>(1)応募資格 通常の入札参加資格者と同様（ただし、用途指定義務の履行が可能な者に限る。）</p> <p>(2)指定用途 <u>高齢者向け賃貸住宅（20戸以上）</u> ※容積を最大限利用すると60戸以上確保可能 <u>介護予防機能（トレーニングジム等）</u> 両施設に割り当てた後に容積に余裕が生じた場合には、他の用途（<u>一般向け賃貸住宅、医療機関等</u>）に活用することも可能とする。</p> <p>(3)指定用途に供すべき期間 10年から準備期間(建設期間等)を除いた期間</p> <p>(4)売却予定価格 上記の指定用途を付した状態における不動産鑑定評価額とする。(政策的な減免は行わない)</p> <p>(5)経費負担 既存建物については、市の負担により解体する(解体工事費約2,300万円)。また、国庫補助金及び県費補助金の返還が生じる場合は、市が返還を行う(国と県の合計で約2,300万円)。応募者は施設を自らの資金で建設して事業運営を行うこととする(施設整備に係る補助は原則として行わない)。</p>
選定方法	<p>公募型一般競争入札により行う。</p> <p>公告の際、用途指定の概要についても説明した上で入札を行う。</p> <p>最も高い金額を入札した事業者に当該地を売却する。</p>
備考	<p>入札の前に、事業者より利用計画を提出してもらい、利用計画が指定用途の内容に適合しているかを確認する。</p>

所管事項調査に関する資料

目次

1. 市立日見やすらぎ荘及び市立みどり荘の民間移譲について P. 1
2. 乳児院跡地の活用について P. 2～5
3. 国における介護保険制度の見直しについて P. 6～8
(別添資料) 社会保障審議会・介護保険部会報告
4. 明日の福祉を語る市民会議の報告書について (報告書一別冊)

福 祉 部
平成16年12月

2 乳児院跡地の活用について

(1) 活用方法について

乳児院跡地の一部（隣接するふれあいセンターの駐車場として利用する面積を除く）について、当該市有地が福祉施設であった経緯を踏まえ、高齢者向け賃貸住宅及び介護予防機能を含む施設の建設を条件とした用途指定による売却を行う。

(2) 売却方法等について

ア 売却方法

当該市有地については、用途を指定した上で公募型一般競争入札により売却する。

イ 経費負担

既存建物については、市の負担により解体する。

落札した事業者は、自らの資金で施設を建設し、事業運営を行う（施設整備に係る補助は原則として行わない）。

(3) 用途指定（案）の内容

- ・ 高齢者向け賃貸住宅（20戸以上）及び介護予防機能（高齢者向けのトレーニング施設等）を含む施設を建設すること。
- ・ 両機能に割り当てた後に容積に余裕が生じた場合には、他の用途（一般向け賃貸住宅、医療機関等）に活用することも可能とする。

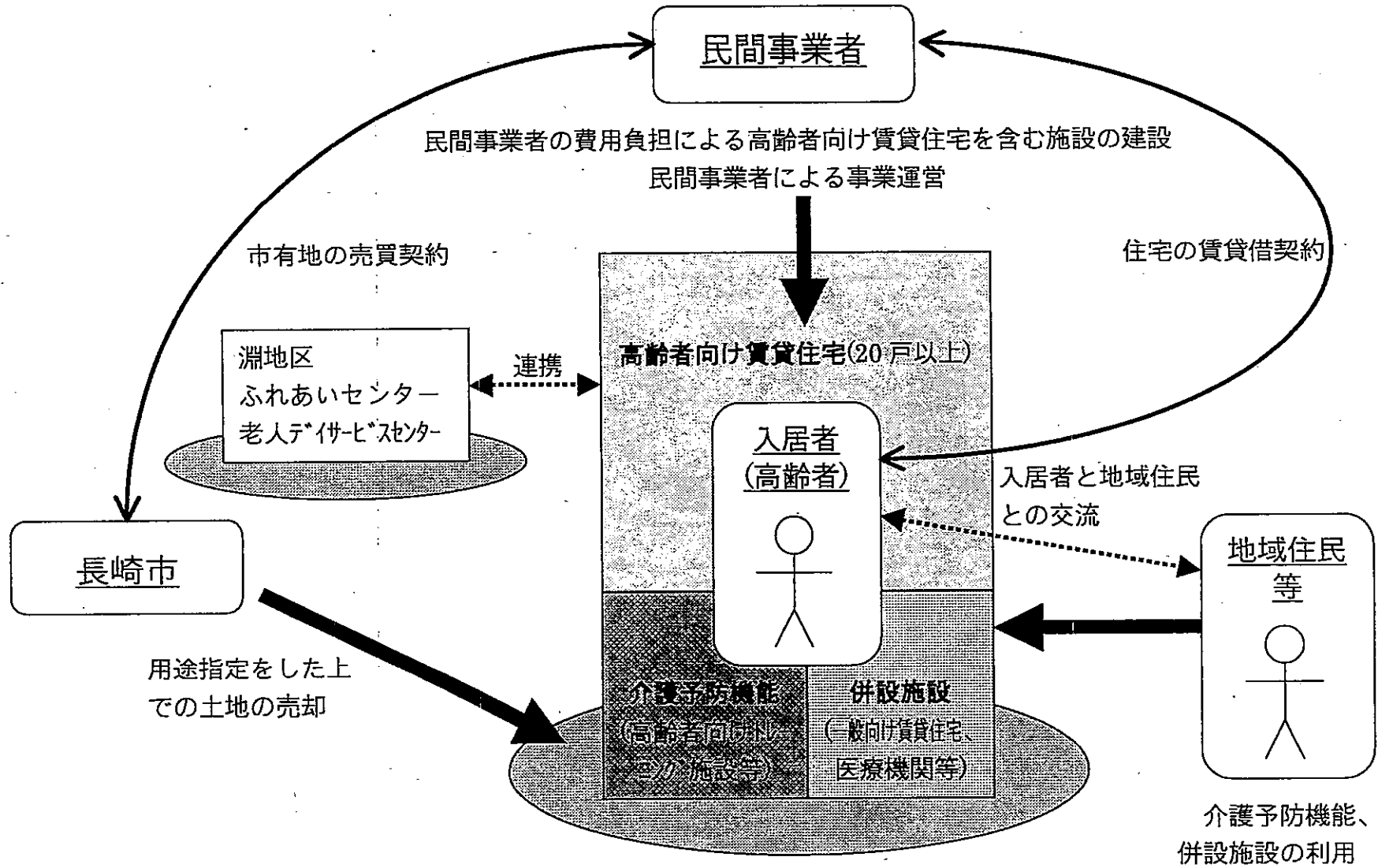
(4) スケジュール（案）

平成16年12月	議会報告、地元への説明
平成17年1月～	用途指定の内容の検討
平成17年4月～	不動産鑑定、地積測量
平成17年7月～	既存建物の解体
平成17年8月～	入札公告、土地利用計画の確認
平成17年9月～	入札執行

乳児院跡地の概要について

乳児院跡地の概要	
1)位 置	富士見町6-22
2)敷地面積	1,815.16㎡の一部（隣接するふれあいセンターの駐車場として利用する面積を除く）
3)既存建物	鉄筋コンクリート2階建 延床面積890.40㎡
4)用途地域等	第1種住居地域（建ぺい率70%、容積率200%）
5)経 過	<p>昭和26年10月 市立乳児院の設置</p> <p>昭和53年 3月 市立乳児院の全面改築</p> <p>平成 9年 3月 市立乳児院の廃止</p> <p>平成9～16年度 保存文書の書庫として活用 跡地利用に関する庁内での検討</p> <p>平成16年12月 跡地利用方針の決定（用途指定による売却）</p>
<p>（参考）土地に係る固定資産税評価基準による仮評価額</p> <p style="text-align: right;">・・・102,500円/㎡</p>	
有効活用に対する地元の要望等	
平成8年12月	高齢者・乳幼児等総合保健福祉センターの設立について （城山連合自治会、西城山連合自治会）
平成10年7月	高齢者のための都市型複合サービスセンター、独居老人 専用のアパートの建設について（城山連合自治会）
平成13年7月	高齢者のための都市型複合サービスセンターの建設に ついて（城山連合自治会）

乳児院跡地の売却に関するイメージ



乳児院跡地周辺の施設

縮尺: 1/5,000



- 公共施設
- 病院、診療所
- 銀行
- スーパー、市場等
- コンビニエンスストア

5

第37号議案

平成17年度 長崎市一般会計予算

		説明書 記載頁
目次		
福祉部 当初予算比較表	P 1 ~ 2	
[2款 総務費]		
国・県支出金返還金(2.1.23)	P 3 ~ 7	(P 117)
[3款 民生費]		
<u>旧乳児院解体費(3.1.1)</u>	<u>P 3 ~ 7</u>	<u>(P 135)</u>
長崎市社会福祉協議会に対する助成等一覧表	P 8 ~ 9	
長崎市障害福祉センター概要	P 10	
障害児タイムケア事業費(3.1.3)	P 11	(P 139)
高齢者筋力向上トレーニング事業費(3.1.5)	P 12	(P 141)
高齢者運動指導事業費(3.1.5)	P 13	(")
在宅介護支援センター運営事業費(3.1.5)	P 14	(")
老人保健福祉計画・介護保険事業計画策定費(3.1.5)	P 15	(")
社会福祉施設等整備費補助金(3.1.5)	P 16 ~ 24	(")
介護保険事業特別対策費(3.1.11)	P 25	(P 145)
離島サービス支援事業費(3.1.11)	P 26	(")
子育て支援推進検討委員会費(3.2.1)	P 27	(P 147)
子育てハンドブック作成費(3.2.1)	P 28	(")
児童虐待防止対策費(3.2.1)	P 29	(")
児童クラブ施設整備事業費(3.2.1)	P 30 ~ 33	(P 149)
民間保育所運営費(3.2.2)	P 34	(")
扶助費(3.3.2)	P 35 ~ 38	(P 153)

福祉部

平成17年3月

2款1項23目	国・県支出金返還金	[24,047千円]
3款1項1目	旧乳児院解体費	[20,000千円]

1 目的

乳児院跡地（富士見町）について、高齢者向け賃貸住宅及び介護予防機能を含む施設整備を条件として一般公募による売却を行うため、既存建物の解体等を行う。

また、既存建物の解体を行うにあたり、社会福祉施設の財産処分に伴う補助金（国費・県費）を返還する。

2 事業費

内 容		金 額	備 考
国・県支出金返還金		24,047千円	①
内	国庫支出金返還金	16,031千円	
訳	県費支出金返還金	8,016千円	
旧乳児院解体費 （建物解体工事、建物内廃棄物処理、保存文書の運搬）		20,000千円	②
合 計		44,047千円	③（①+②）

3 売却のスケジュール（案）

- 平成17年4月～ 地積測量、不動産鑑定
- 平成17年7月～ 既存建物の解体
- 平成17年8月～ 入札公告、土地利用計画の確認
- 平成17年12月～ 入札執行

4 乳児院跡地の活用について

高齢者向け賃貸住宅（20戸以上）及び介護予防機能（高齢者向けのトレーニング施設等）を含む施設を建設することを条件として売却を行う。

両機能に割り当てた後に容積に余裕が生じた場合には、他の用途（一般向け賃貸住宅、医療機関等）に活用することも可能とする。

乳児院跡地及び国・県支出金返還金の概要について

乳児院跡地の概要

- 1) 位置 富士見町6-22
- 2) 敷地面積 1,815.16㎡の一部（隣接するふれあいセンターの駐車場として利用する面積を除く）
- 3) 既存建物 鉄筋コンクリート造2階建 延床面積890.40㎡
- 4) 用途地域等 第1種住居地域（建ぺい率70%、容積率200%）
- 5) 経過
- | | |
|----------|----------------------|
| 昭和26年10月 | 市立乳児院の設置 |
| 昭和53年3月 | 市立乳児院の全面改築 |
| 平成9年3月 | 市立乳児院の廃止 |
| 平成9～16年度 | 保存文書の書庫として活用 |
| | 跡地利用に関する庁内での検討 |
| 平成16年12月 | 跡地利用方針の決定（用途指定による売却） |
| | 地元（城山南部自治会ほか）への説明 |

国・県支出金返還金の概要

1) 旧乳児院の施設整備費

（単位：円）

総事業費	国庫支出金	県費支出金	市債	一般財源
155,050,000	26,909,000	13,454,700	76,500,000	38,186,300

2) 返還金の算定

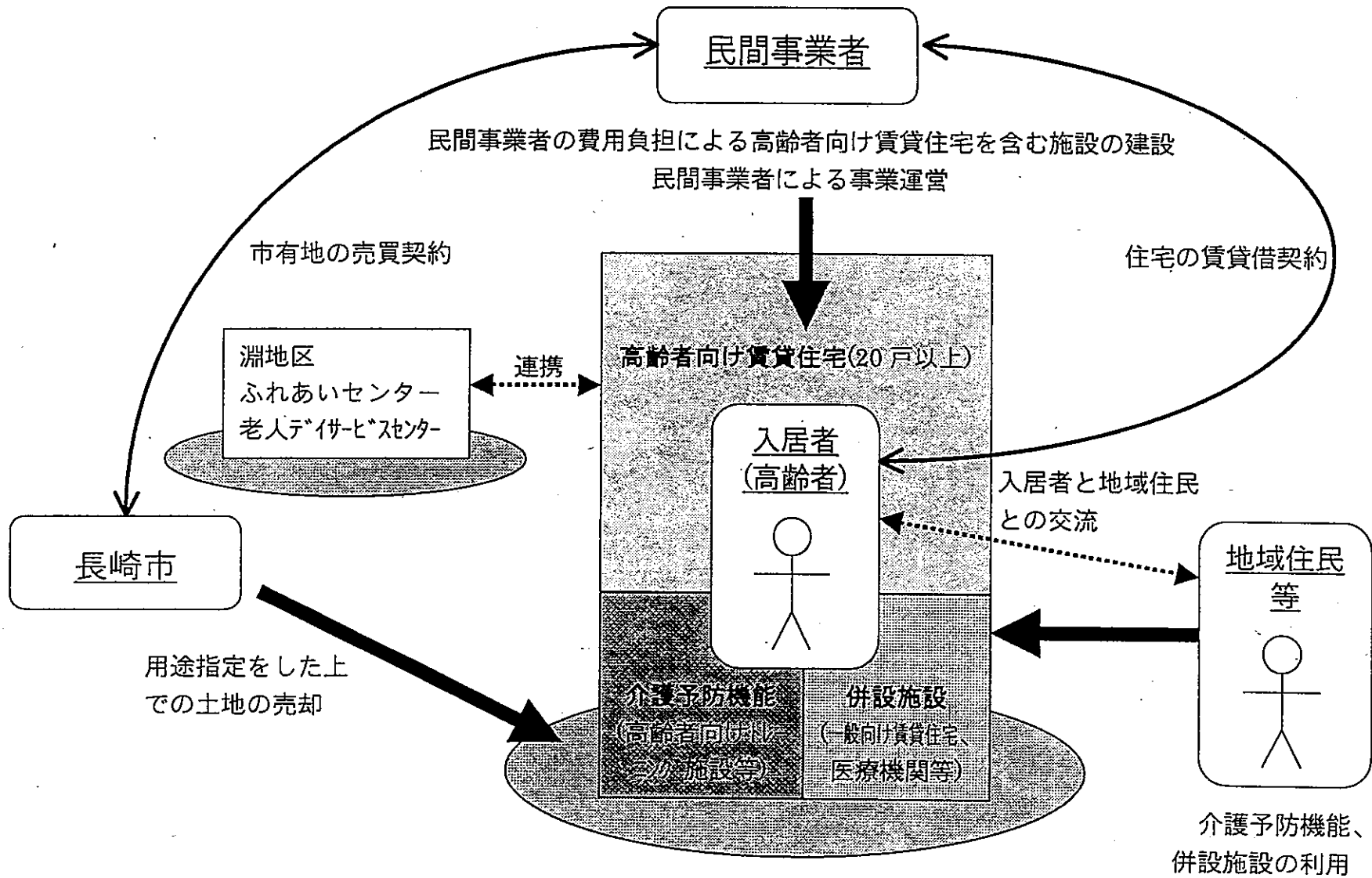
$$\text{国庫支出金(県費支出金)} \times \frac{\text{耐用年数} - \text{経過年数(平成9年3月時点)}}{\text{耐用年数}}$$

$$26,909,000 \text{円}(13,454,700 \text{円}) \times \frac{47-19}{47}$$

$$= 16,030,893 \text{円}(8,015,565 \text{円}) \quad \text{合計} 24,046,458 \text{円}$$

↑ ↑
 国庫支出金返還金(県費支出金返還金)

乳児院跡地の売却に関するイメージ



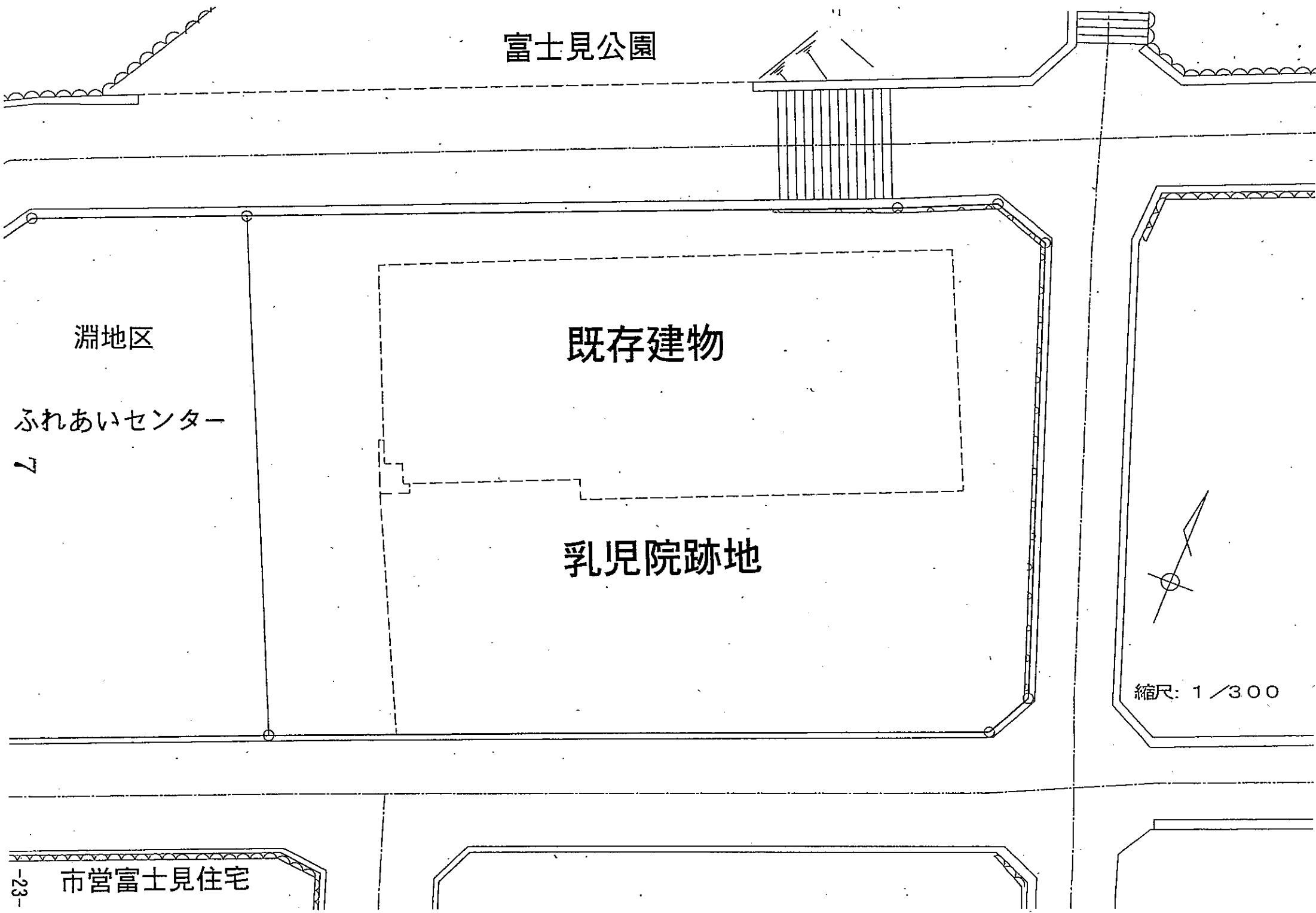
乳児院跡地周辺の施設

縮尺:1/5,000



- 公共施設
- 病院、診療所
- 銀行
- スーパー、市場等
- コンビニエンスストア

富士見公園



淵地区

ふれあいセンター

7

既存建物

乳児院跡地

縮尺: 1/300

市有地売払いのご案内

(一般競争入札)

(入札申込受付期間)

平成17年11月4日(金) から
平成17年11月25日(金) まで

(土曜日、日曜日及び祝祭日を除く)

午前9時 から 午後5時 まで

(正午から午後1時までを除く)

(入札日)

平成17年12月20日(火)

【問合わせ先】

長崎市桜町2番22号

長崎市財政部 管財課 (長崎市役所本館2階)

電話 代表 095(825)5151

内線2324 ~ 2326

直通 095(829)1127

長崎市

目 次

		ページ
1	入札物件	1
2	契約条項等	1
3	申し込みの受付	1
4	入札参加者の資格等	1～2
5	入札参加申込みの方法等	2～3
6	土地利用条件及び契約上の特約等	3～5
7	入札及び開札の日時	5
8	入札参加に必要なもの	5～6
9	入札保証金	6
10	入札書の様式及び使用する印鑑	6
11	入札書の記入方法	6
12	提出済みの入札書	6
13	入札の無効	7
14	開札	7
15	再度入札	7
16	落札者の決定	7
17	入札保証金の返還	7
18	その他入札における注意事項	7
19	契約の締結	7～8
20	売買代金の納入	8
21	契約保証金の返還	8
22	所有権の移転等	8
23	所有権移転に必要なもの	8
24	その他	8
	物件調書 (物件1 富士見町76番2)	9～10
	参考価格表	11

別紙 一般競争入札参加申込書・受付書

一般競争入札参加案内

一般競争入札は、広く参加者を募り、長崎市が定める予定価格以上で最高の価格をもって入札された方を売買契約の相手方とするものです。

下記の市有地を一般競争入札により売払いますので、入札希望者は本書を熟読のうえ、ご参加ください。

1 入札物件

	所在地	地目	実測面積	備考
物件1	富士見町76番2	宅地	1,518.23㎡	更地

※ 現地説明会は行いませんので、各自で現地確認を行い、納得のうえで入札に参加するようにしてください。

※ 土地の用途等に関する条件を付させていただきます。詳しくは、下記「6. 土地利用条件及び契約上の特約等」をご参考にしてください。

2 契約条項等

契約書及び物件の詳細図面等は、長崎市財政部管財課（長崎市役所本館2階）で閲覧できます。

閲覧期間 平成17年10月11日（火）から平成17年11月25日（金）
までの土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日
午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く）

3 申し込みの受付

入札参加申し込みの受付期間及び受付場所は、次のとおりです。

- ①受付期間 平成17年11月4日（金）から平成17年11月25日（金）までの土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日
午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く）
- ②受付場所 長崎市桜町2番22号
長崎市財政部管財課（長崎市役所本館2階）

4 入札参加者の資格等

(1) 入札には、個人、法人を問わず、どなたでも参加できます。

（2名以上の連名（共有）で参加することもできます。）

(2) 次の事項に該当する者は、入札に参加できません。

- ① 市町村税を滞納している者
- ② 当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ていない者
- ③ 次に掲げる事項に該当すると認められるもので、その事実があった後、2年を

経過していない者

- ア 本市との契約の履行にあたり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者
- イ 本市の行う競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
- ウ 落札者が契約を締結すること又は本市との契約者が契約を履行することを妨げた者
- エ 地方自治法第234条の2第1項（監督又は検査）の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げた者
- オ 正当な理由がなくて、本市との契約を履行しなかった者
- カ アからオまでのいずれかに該当する事実があった後、2年を経過しない者を契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用した者

5 入札参加申込みの方法等

(1) 申込方法

一般競争入札参加申込書（別紙1）に必要事項を記載、押印（実印）のうえ、申込に必要な書類を添えて、受付期間内に長崎市財政部管財課（長崎市役所本館2階）へ直接持参してください。

受付期間内に、一般競争入札参加申込みの手続きを済まされた方以外は、入札に参加できません。

※郵送、電話、ファクシミリ等による申込はできません。

(2) 申込に必要な書類

①個人の場合

ア. 身元証明書 1通

禁治産者、破産者等でないことを証明するものであり、本籍地の市町村で発行してもらえます。

外国人の場合は、外国人登録原票記載事項証明書「旧外国人登録済証」

イ. 後見登記等に関する法律による「登記されていないことの証明書」 1通

成年後見制度に基づく登記事項証明書で、東京法務局の後見登記課及び東京法務局以外の各法務局・地方法務局戸籍課へ申請してください。

ウ. 印鑑証明書 1通

住民登録をされている市町村で発行してもらえます。

エ. 市町村税の完納を証する書類 1通

本年1月1日で住民登録があった市町村が発行する市町村税の完納を証明するもの

オ. 土地利用提案書 1部

下記「6(1) 土地利用条件」を含んだ施設の概要等が分かりやすく説明された「事業計画書」と「施設の平面図」。※平面図は間取りが分かる程度のもを用意してください。

②法人の場合

- ア. 法人登記簿謄本又は履歴事項全部証明書 1 通
事業所登録されている所轄の法務局で取り寄せてください。
- イ. 印鑑証明書 1 通
事業所登録されている所轄の法務局で取り寄せてください。
- ウ. 市町村税の完納を証する書類 1 通
本年 1 月 1 日で事業所登録があった市町村が発行する市町村税の完納を証明するもの
- エ. 土地利用提案書 1 部
下記「6 (1) 土地利用条件」を含んだ施設の概要等が分かりやすく説明された「事業計画書」と「施設の平面図」。※平面図は間取りが分かる程度のもので用意してください。

※ いずれの書類も発行後 3 ヶ月以内のもの

連名(共有)による申込の場合は、全員について①又は②に掲げる書類が必要です。

- (3) 入札参加申込書等を審査した結果、参加資格を有すると認められ、かつ、土地利用提案書が市の土地利用条件に適合し、適正に遂行できると認められる場合は、受付書を交付いたします。
- (4) 申込にあたっては、1 者が複数申し込むことはできません。また、所有権移転登記の際に共有となる場合は、共有予定者全員が連名で申し込んでください。
- (5) 現場説明は行いませんので、入札に参加しようとする方は、参加申込み前に必ず物件の下見をして現況を確認し納得のうえ申し込んでください。

6 土地利用条件及び契約上の特約等

物件の売買契約には、次の条件を付させていただきます。

- (1) 土地利用条件(施設建設の条件)
売払い物件を次の①②を含んだ施設を建設・運営する用途(以下「指定用途」という。)に 10 年間指定します。
- ①高齢者向け賃貸住宅(有料老人ホームを含む。) 20 戸以上
- ②体を動かすことにより、高齢者の健康増進に資する施設(最低面積 約 60㎡)
(例えば、トレーニングジム、トレーニング室、軽スポーツ室など)
- ※高齢者とは、60 歳以上の方とします。
- ※上記①②に割り当てた後の残余部分については、用途の指定はありません。
- ※指定用途を開始する期限(以下「指定期日」という。)は 2 年以内とします。
- (2) 契約締結の日から 10 年間、売払物件を風俗営業等の業務及び集团的又は常習的に暴力的不法行為を行う恐れのある組織の事務所など、公序良俗に反する業等の用に使用することを禁止します。
- ※『風俗営業』とは、「風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律(23 年法律第 122 号)」に規定する風俗営業及び風俗関連営業をいいます。
- (3) 契約締結の日から 10 年間、物件を売り渡し、贈与、交換、出資等による所有権の移転又は地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利(自らの当該物件の利用上の抵当権は除く。)を設定することができません。

なお、次の①～③に該当する場合は、あらかじめ、長崎市の承認を得ることにより、所有権の移転の制限を解除することができます。ただし、この場合、新たにその所有権を取得する者に、上記（１）、（２）及び当号の条件を引き継いでいただくこととなります。

① 売払い物件に自らの建築物等の建設工事を完了し、通常に分譲又は賃貸を行うおうとする場合。

② 売払い物件の所有権が、滞納処分、強制執行又は破産手続き等により移転する場合。

③ 上記に類する、特にやむを得ない事由があると認められる場合。

(4) 次の①②に該当する場合は、あらかじめ、長崎市の承認を得ることにより、指定用途の変更若しくは解除及び指定期日の変更をすることができます。

① 不可抗力又は過失によって契約物件が滅失又はき損し、引き続きその用途に供することが不可能又は著しく困難である場合。

② 社会経済情勢の著しい変動等により、契約物件を引き続きその用途に供することが真に困難又は不適切となった場合。

(5) 買戻しの特約及び買戻し特約の登記

買受者が上記（１）～（３）の条件に違反した場合、長崎市は無条件で売払い物件を買戻しすることができることとします。そのため、売買契約締結の日から、１０年間の買戻し特約をするとともに、買受者の費用負担により買戻し特約の登記を行います。

なお、買戻した場合、買受者の費用負担において、原形復旧のうえ、長崎市へ返還していただきます。ただし、長崎市が契約物件を原状に復することが適当でないとして認めるときは、現状のまま返還することができます。また、売買代金には、利息等は付きません。

また、売買契約締結の日から１０年を経過し、買受者が（１）～（３）の条件に違反した事実がないと長崎市が認めたときは、買戻しの特約を解除します。この場合、買受者の請求により買戻権の登記の抹消登記を嘱託するものとし、この登記に要する費用は買受者の負担とします。

(6) 違約金等

買受者が上記（１）～（４）及び（５）の条件に違反した場合は、長崎市契約規則第３７条第１項第３号により売買代金の１００分の３０の違約金を長崎市に支払わなければなりません。

(7) 実地調査

上記（１）～（４）及び（５）の条件の履行を確認するため、随時、売買物件の使用状況について実地調査を行うことがあります。

(8) 留意事項

① 売払い物件内に地下埋設物（基礎杭及び旧防火水槽）があります。

ア. 基礎杭	10m杭	12本	
	12m杭	12本	
	14m杭	11本	合計 35本

※状況・・・基礎杭合計35本が埋設されていますが、その状況及び詳細は

不明です。建物の建設にあたっては、必ずしも基礎杭撤去の必要は認められませんが、建物の配置・杭打ちの場所によっては除去が必要となる場合があります。

イ. 旧防火水槽 推測 (縦3m×横8m×高さ2m)

※状況・・・旧防火水槽の上辺は取り除き、水は抜いて土を埋め戻しています。防火水槽の用途には使用できません。

- ② 売払い物件内にある立ち木(富士見公園に面した桜の木、6本)は、少なくとも売買契約締結の日から10年間は、現状維持に努めてください。ただし、自然腐敗等不可抗力の事由により、安全管理等の面から現状維持することが適当でないとして甲乙双方が判断した場合はこの限りではありません。
- ③ 補助金や交付金の対象となる施設を計画している場合、あるいは、許認可が必要な事業を計画している場合でも、これに対し、長崎市が有利な取り扱いをするものではありません。

7 入札及び開札の日時

入札日 平成17年12月20日(火)

入札時間 午前10時30分(受付 午前10時から)

開札時間 入札締切り後即時

入札会場 長崎市桜町1番12号 長崎市職員会館4階 研修室

※ ・入札当日の受付は、入札開始時刻の30分前から行います。

・時間になりましたら始めますので、時間を厳守してください。

8 入札参加に必要なもの

(1) 入札参加者が個人の方で、入札に本人が出席される場合

① 一般競争入札参加受付書

② 印鑑(実印)

③ 入札保証金(入札しようとする金額の100分の3以上に相当する金額の納入書の領収証書)

(2) 入札参加者が個人の方で、入札に代理人が出席される場合

① 一般競争入札参加受付書

② 本人の委任状(本人の印鑑証明書により証明された印鑑が押印されているもので、代理人の住所、氏名、押印があるもの)

③ 委任状に押印されている代理人の印鑑

④ 入札保証金(入札しようとする金額の100分の3以上に相当する金額の納入書の領収証書)

(3) 入札参加者が法人で、入札に代表権のある方が出席される場合

① 一般競争入札参加受付書

② 印鑑(法務局の印鑑証明書により証明された印鑑)

③ 入札保証金(入札しようとする金額の100分の3以上に相当する金額の納入書の領収証書)

(4) 入札参加者が法人で、入札に代理人が出席される場合

- ① 一般競争入札参加受付書
- ② 委任状（入札参加法人の法務局の印鑑証明により証明された印鑑が押印されたもので代理人の住所、氏名、印鑑が押印されたもの）
- ③ 委任状に押印されている代理人の印鑑
- ④ 入札保証金（入札しようとする金額の100分の3以上に相当する金額の納入書の領収証書）

※ 代理人が入札しようとするときは、入札前に必ず委任状を提出してください。
 なお、代理人は2名以上の入札者を代理することはできません。また、入札者は他の入札者の代理人となることはできません。

(5) その他入札参加に必要なもの

- ① 追加の入札保証金
 （* 1回目の入札が不調となり、再入札に参加される場合で、入札保証金を追納される方のみ。）
- ② 筆記用具（黒又は青の万年筆又はボールペン）
- ③ 本書（市有地売払いのご案内）

9 入札保証金

- (1) 入札者は、入札前までに入札保証金として、納入書に住所、氏名及び入札金額の100分の3以上に相当する金額を記入し、最寄りの金融機関で納付してください。
 なお、入札保証金を上記以外で納付したい方は、あらかじめご相談ください。
- (2) 1者が複数の物件を申し込むときは、それぞれの物件ごとに、入札保証金を納付していただきます。
- (3) 納入書は入札参加受付時にお渡し致します。

10 入札書の様式及び使用する印鑑

- (1) 入札書は、所定の入札書を使用していただきます。
- (2) 入札書に押印する印鑑は、本人が入札される場合は、入札参加申込時に提出された印鑑証明書の印影と同じ印鑑とします。代理人が入札される場合は、委任状に押印された代理人の印影と同じ印鑑とします。なお、それ以外の印鑑の場合の入札書は無効とします。

11 入札書の記入方法

入札書には、入札者の住所、氏名（法人にあってはその名称及び代表者氏名）を記入のうえ、押印するものとします。代理人が入札する場合は、代理人の住所、氏名を記入のうえ、代理人の印を押印してください。入札金額の記載は、算用数字を用い、最初の数字の前に『¥』を記入してください。

なお、記入にあたっては、黒又は青の万年筆又はボールペンを使用してください。

12 提出済の入札書

提出済の入札書は、その理由のいかんにかかわらず、引き換え、変更又は取り消しを行うことはできません。

1.3 入札の無効

次の各号のいずれかに該当する入札は無効とします

- (1) 一般競争入札に参加する資格を有しない者の行った入札
- (2) 所定の入札書を使用しない入札
- (3) 入札保証金を納付しない者又はその金額に不足のある者のした入札
- (4) 委任状を持参しない代理人のした入札
- (5) 郵送、電話、ファクシミリ等による入札
- (6) 記名押印を欠く入札
- (7) 金額を訂正した入札
- (8) 誤字、脱字等により意思表示が不明瞭である入札
- (9) 入札に際して、連合等による不正行為があった入札
- (10) 同一事項の入札について他人の代理人を兼ね又は2人以上の代理をした入札
- (11) 同一事項の入札に対して2以上の意思表示をした入札
- (12) その他入札に関する条件に違反した入札

1.4 開札

開札は、入札締め切り後、直ちに入札者の面前で行います。

1.5 再度入札

開札の結果、予定価格以上の入札がないときは、再度入札を行うことがあります。

1.6 落札者の決定

入札は、予定価格以上の価格であって、最高のものをもって落札者とします。

ただし、落札者となる同価格の入札者が2人以上あるときは、直ちにクジによって落札者を決定します。

1.7 入札保証金の返還

入札保証金は、入札終了後に所定の請求書を提出していただいた後、入札参加者の指定された銀行口座へ返還いたします。この場合、利息は付きません。

1.8 その他入札における注意事項

- ・ 駐車場はありませんので、電車、バス等の公共交通機関をご利用ください。
- ・ 入札開始時刻までに受付をお済ませいただかないと、入札に参加することができませんので、お早めにご来場ください。
- ・ 入札開始時刻になりますと、入札会場を閉鎖いたします。遅れて来られた方は、入札に参加することができませんので、ご注意ください。
- ・ 入札書は、入札参加受付時にお渡しいたします。

1.9 契約の締結

- (1) 落札者は落札決定の日から7日以内に契約を締結していただきます。契約を締

結しない場合は、その落札は無効となり、入札保証金は長崎市に帰属することとなります。

- (2) 契約は所定の契約書を作成し、市、落札者双方が記名、押印したときに成立します。
- (3) 売買契約締結の際、契約保証金として、売買代金の100分の10以上に相当する金額を別途の納入書により納付してください。
- (4) 落札者の入札保証金は、前項の契約保証金の一部に充当できます。
- (5) 落札者は契約締結に要する費用として、契約金額に応じた収入印紙の添付が必要となります。
- (6) 落札者以外の名義人とは契約を締結しません。

2 0 売買代金の納入

売買代金は、契約締結時に長崎市が発行する納入通知書により、20日以内に一括納付していただきます。

納入期限までに売買代金が完納されない時は、契約を解除します。この場合、契約保証金は長崎市に帰属することとなります。

2 1 契約保証金の返還

契約保証金は、売買代金が完納された後に、所定の請求書を提出していただき、買受人の指定する口座へ振り込むこととなります。この場合、利息は付きません。

2 2 所有権の移転等

所有権は、売買代金が完納されたときに、長崎市から買受人へ移転することとなります。また、所有権移転登記手続きは、売買代金完納後、長崎市が行います。

なお、所有権移転登記に必要な登録免許税は買受者負担となります。

また、売買代金完納後の公租公課及びその他必要となる費用は、買受人の負担となります。

2 3 所有権移転に必要なもの

所有権移転登記を行うのに、下記のものが必要となります。

- (1) 登録免許税相当の収入印紙
- (2) 住民票抄本（個人の場合、共有の場合は共有者全員）
- (3) 法人登記簿謄本（法人の場合）

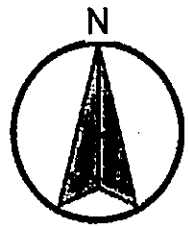
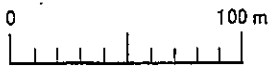
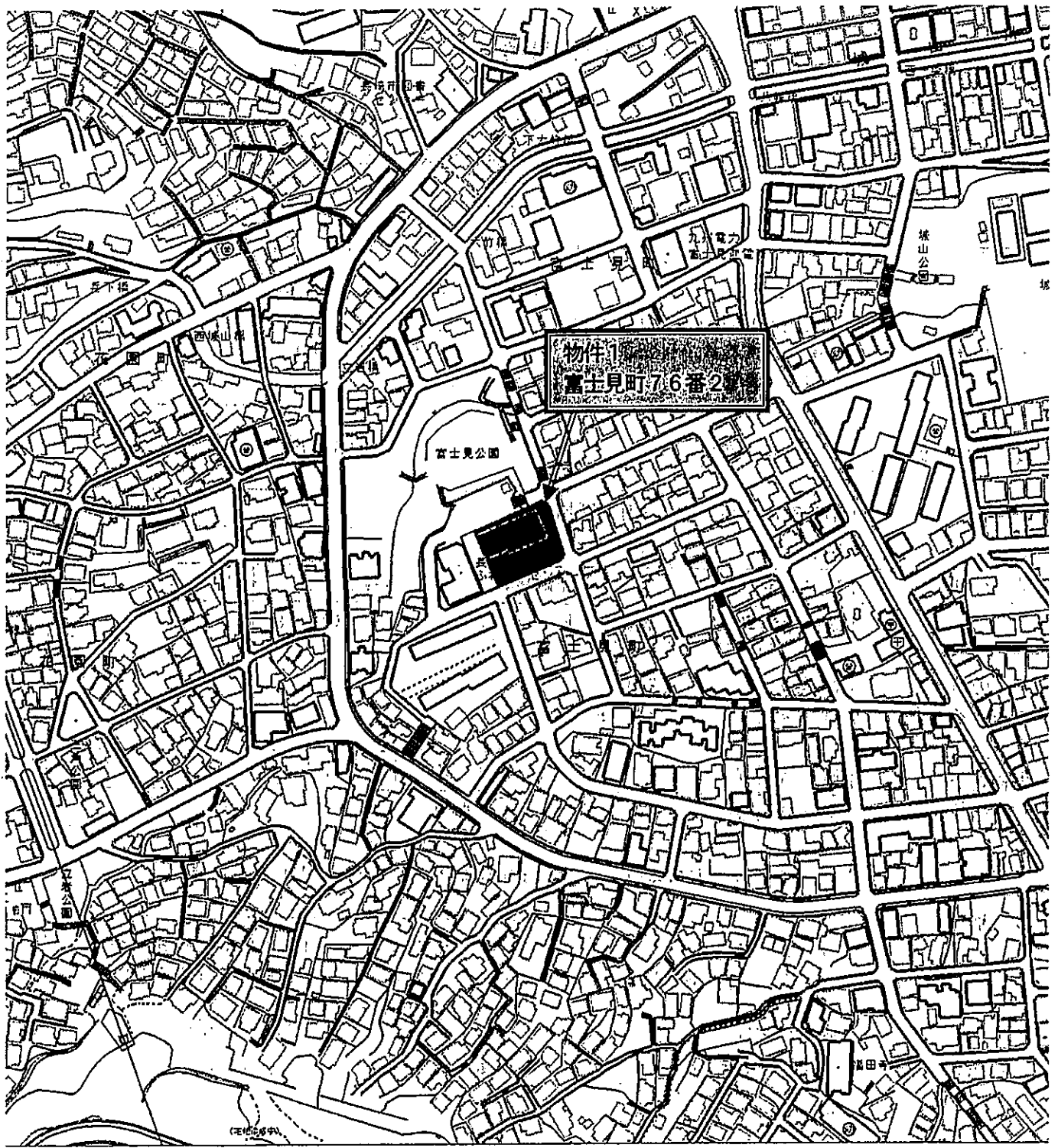
※ 上記のものは発行日より3ヶ月以内のものであり、費用は買受者負担となります。

2 4 その他

本書に定めのない事項は、地方自治法、同法施行令及び長崎市契約規則等の定めるところにより処理することとします。

物件調書

物 件	1					
所 在 地	長崎市富士見町76番2		住居表示	なし		
実測面積	1,518.23㎡ (約459坪)		地目	宅 地	形状 整形地	
道路の状況	南東側：幅員約8m舗装市道 北東側：幅員約6m舗装市道 北西側：幅員約8m舗装市道(階段有)		間 口	約40m		
道路との高低差	0～約4m高い		奥 行	約35m		
法令等に 基づく制限	都市計画区域		市街化区域			
	用途地域		第1種住居地域			
	建ぺい率		70% (市細則により)	容積率	200%	
	防火地域等		準防火地域	その他の制限	なし	
私道の負担等 に関する事項	負担の 有 無	なし	負担の 内 容			
供給処理 施設の状況	電 気	あり	ガ ス	都市ガス		
	上水道	あり	下水道	あり		
交通機関	鉄 道	JR長崎本線「浦上駅」まで南東方向 約1.1km (直線距離)				
	バ ス 電 車	長崎バス「立岩通りバス停」まで南南西方向 約130m (直線距離) 長崎電気軌道「松山町電停」まで東北東方向 約780m (直線距離)				
公共施設	城山小学校		東北東方	約290m (直線距離)		
	長崎富士見郵便局		東南東方	約200m (直線距離)		
	平和公園		東北東方	約830m (直線距離)		
参考事項	<ul style="list-style-type: none"> ○ 売買契約締結の日から10年間、以下の施設を建設・運営することについて用途指定する。ただし、用途指定に割り当てた後の残余部分は指定しない。 <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向け賃貸住宅(有料老人ホームを含む。)20戸以上 ・体を動かすことにより高齢者の健康増進に資する施設 ○ 地下に基礎杭35本(10m杭12本, 12m杭12本, 14m杭11本)及び旧防火水槽(上部を除く側面及び底面部分:おおよそ3m×8m×深さ2m)が埋設されている。 ○ 富士見公園に面する桜の木6本は、少なくとも10年間は現状維持に努めること。 ○ 隣接して、淵地区ふれあいセンター、富士見公園あり。 ○ 近隣に、図書センター、市民プール、陸上競技場、テニスコート、野球場あり。 ○ 長大医学部附属病院まで直線で約1.3km。原爆病院まで直線で約1.1km。 					



位置図

参考価格表

物件 No.	所在地	地積	参考価格
物件 1	長崎市富士見町 76番 2	1,518.23㎡	¥94,300,000__

(ご注意ください)

- 参考価格は、入札へ参加される方の目安となるよう、独自の
方法で算定した額です。
- 参考価格は、入札の予定価格(最低価格)ではありません。
- 参考価格より少ない額で入札しても構いません。
- 参考価格は、入札の落札あるいは不落の判断とは一切無
関係です。
- 参考価格の算定根拠についてのご質問にはお答えできませ
んので、ご了承ください。

平成18年3月市議会厚生委員会資料

所管事項調査に関する資料

目次	頁
1. 乳児院跡地売却の入札結果報告について	P 1～3

福 祉 部

平成18年3月

乳児院跡地売却の入札結果報告について

《入札結果》

落札者	法人	落札額	185,000,000円
-----	----	-----	--------------

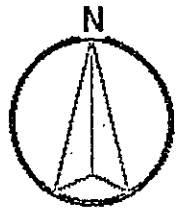
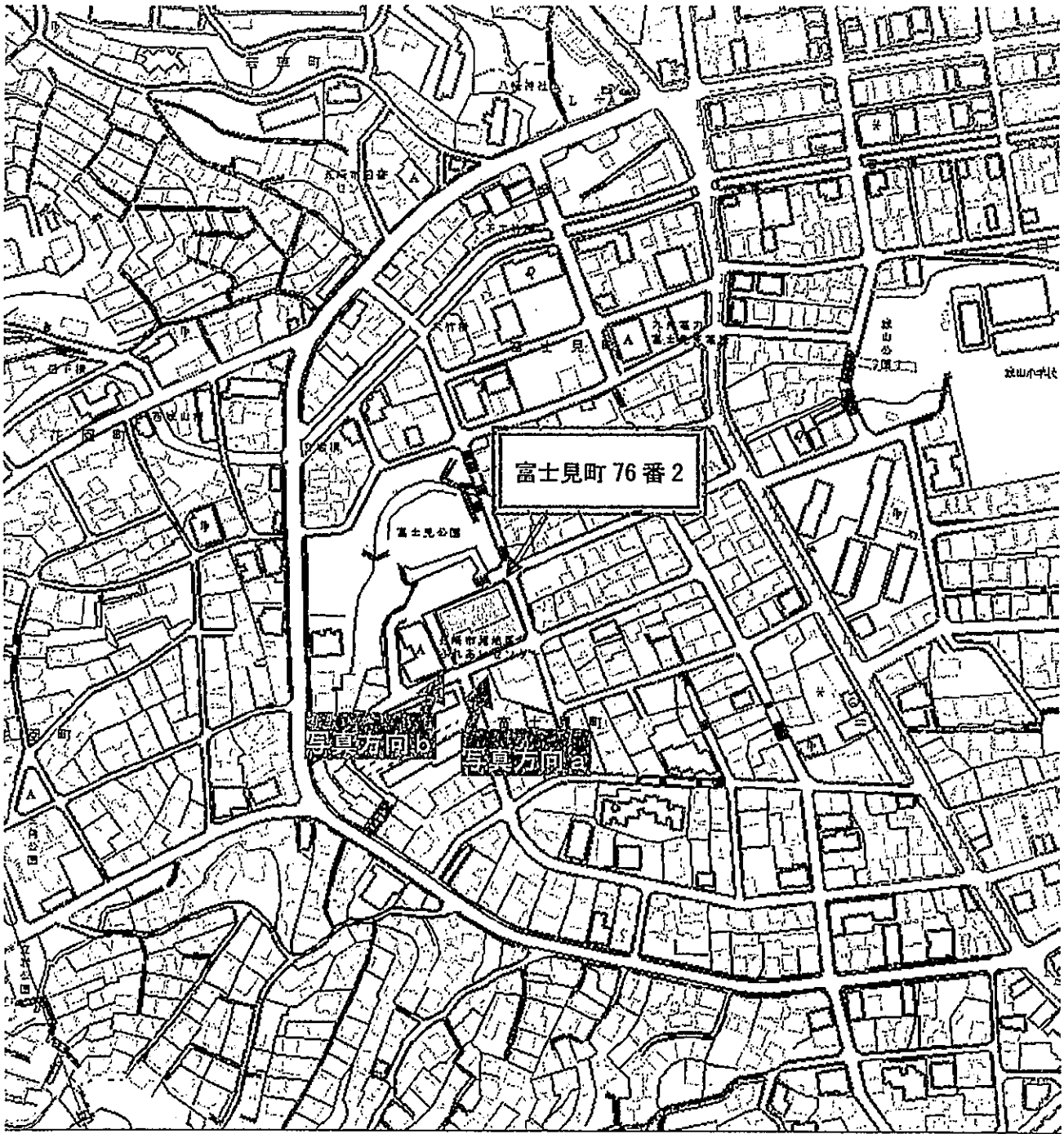
◆物件概要

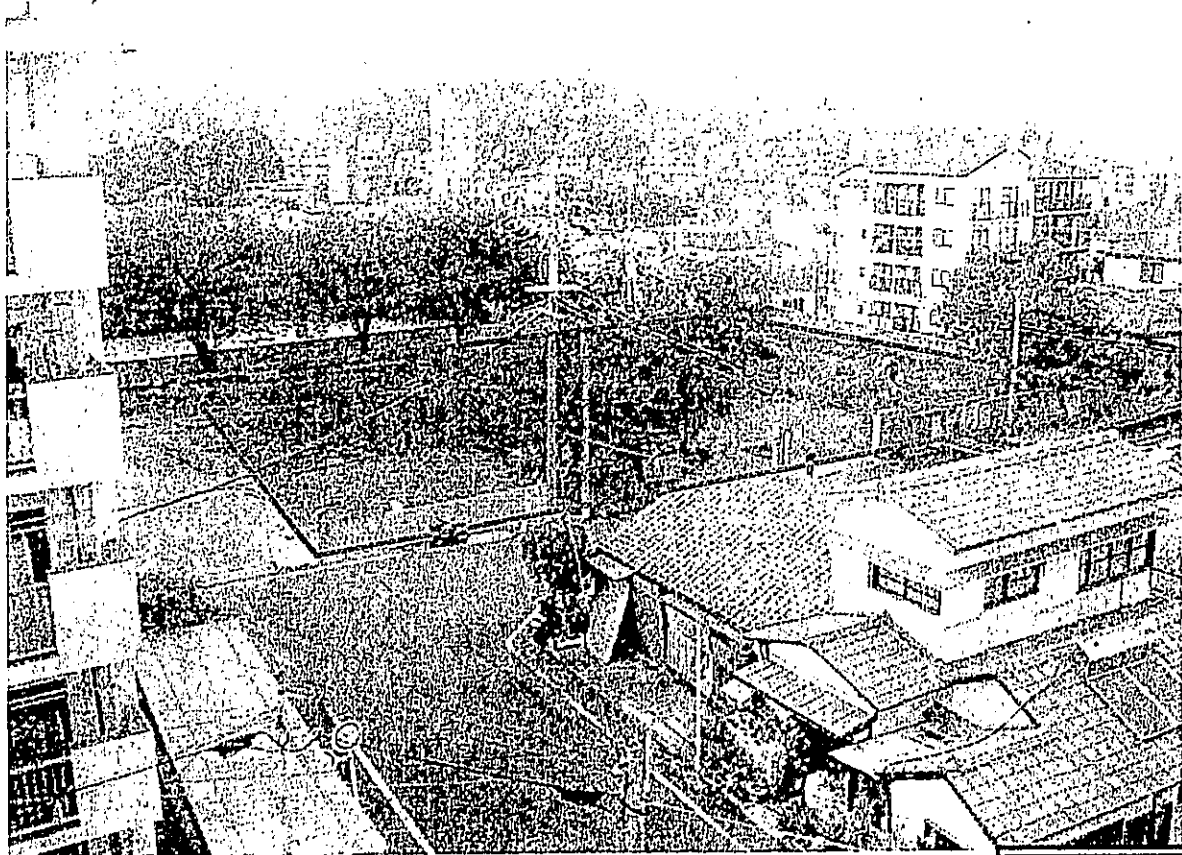
所在地	長崎市富士見町 76 番 2			
実測面積	1,518.23 m ² (約 459 坪)	地目	宅地	
法令等に基づく制限	都市計画区域	市街化区域		
	用途地域	第1種住居地域		
	建ぺい率	70% (市細則により)	容積率	200%
	防火地域等	準防火地域	その他の制限	なし

◆入札条件

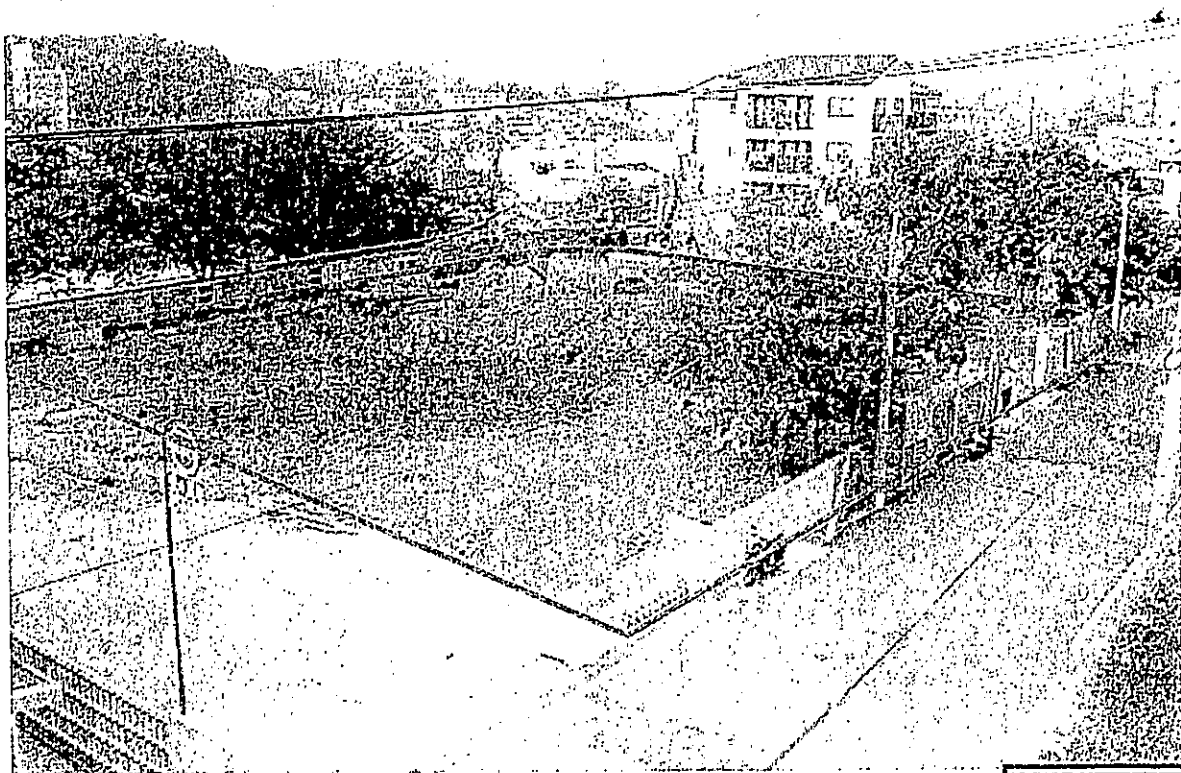
<p>土地利用条件（施設建設の条件）</p> <p>売払い物件を次の①②を含んだ施設を建設・運営する用途（以下「指定用途」という。）に10年間指定する。</p> <p>①高齢者向け賃貸住宅（有料老人ホームを含む。）20戸以上</p> <p>②体を動かすことにより、高齢者の健康増進に資する施設（最低面積 約 60 m²） （例えば、トレーニングジム、トレーニング室、軽スポーツ室など）</p> <p>※高齢者とは、60歳以上の方。</p> <p>※上記①②に割り当てた後の残余部分については、用途の指定はない。</p> <p>※指定用途を開始する期限は、契約締結の日から2年以内とする。</p>
--

位置図





(写真方向 a)



(写真方向 b)