

第1回 岡山市旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業企画競争委員会
会議録

1 開催日時	平成28年11月15日（火） 午後4時00分から午後5時20分まで
2 開催場所	本庁舎4階 外部監査人室
3 出席者	平寄委員長（財政局統括審議監）、小川副委員長（政策局統括審議監）、 安藤委員（地域政策担当課長）、西江委員（財政課長）、 佐々木委員（財産活用マネジメント推進課長）、荒木委員（都市計画課長） ※ 芳原委員（観光コンベンション推進課長）は欠席 ＜事務局＞ 財産活用マネジメント推進課 久山
4 議 題	(1) 企画競争委員会運営要領の制定について (2) 事業者募集要項等の策定について (3) 企画競争実施に係る選定評価基準について
5 議事概要	(1) 企画競争委員会運営要領の制定について 委員： 平成30年3月31日を限りで効力を失うとしているのはなぜか。 事務局： 本企画競争委員会については、事業者との来年度中の契約締結をもって役目を終えることから、有効期間を来年度末までとしています。本企画競争委員会の設置規程を制定する際、総務法制企画課から失効期限を入れておいたほうが良いとの助言を受けたことから、運営要領にも同様に失効期限を定めたものです。 委員長： 基本的には定例的な形となっており、跡地活用として特別なバージョンにしているわけではない。本企画競争委員会として、原案のとおり、運営要領を決定してよろしいか。 委員： はい。 (2) 事業者募集要項等の策定について 委員： 17ページの物件調書で参考事項に、「後楽園背景保全区域 20m（高さ20mを超える建築物については、岡山市都市計画課へ岡山市景観条例に基づく届出・協議が必要）」とあるが、後楽園背景保全では20mが追加になるだけで、13m以上、500㎡以上は大規模行為ということで景観法の届出が必要となるので、この部分の記載は修正をお願いしたい。 事務局： 修正します。 委員： 3ページの(1)に、地下埋設物調査のことを書くのであれば、埋蔵文化財包蔵地であることも合わせて書いておくべきではないか。 事務局： 埋蔵文化財包蔵地については、17ページの物件調書に記載しているところですが、地下埋設物調査と合わせて確認できるよう3ページに書き加えます。

5 議事概要
(続き)

- 委員： 当跡地北側部分で隣接する県有地について、県から以前、市で購入できないかとの話があったと思うが、この県有地の取扱いはどうなっているのか。この県有地と一緒に使えるかどうかで、接道条件等、活用提案の状況がものすごく変わる。県の意向は確認したのか。当跡地と一体で売却を行うような話にはならなかったのか。
- 委員： 県には、募集要項へ「合わせて県有地の取得も可能です。」といった記載ができるか確認したが、何も記載なしでお願いしたいとのことだったので、県有地のことは特に記載していない。また、市が取得して転売するとなると手続きに時間がかかり、当跡地の売却スケジュールが厳しくなるため、県からの取得は考えていない。
- 委員： スケジュールの問題ではないだろう。土地利用の観点からすると、県有地部分が死に地となってしまう。県が売却しないと言っているのであればそれで良いが。
- 委員： 県は市に取得してほしいのだと思うが、募集要項には何も記載しないでくださいとのことだった。
- 委員： 県の意向がよくわからない。土地利用の話からすると、絶対に県有地部分も一体利用するほうが良い。県が売りたいと言いながら、募集要項には記載してほしくないという理由がよくわからない。
- 委員： 県は特に理由は言われなかった。
- 委員： 県有地を一緒にすることによって、高く売れるようになるのではないか。また、ここの土地活用の提案にしても、県有地の制約があるのとないのでは大きく違うのではないか。絶対に市が県有地を購入すべきと言っているわけではないが、一般的に考えれば、そうするのではないか。
- 委員： 市が県有地を取得して持っていない限り、買えるか買えないかわからない県有地部分を提案に入れたとしても審査するのが難しい。
- 委員： この条件だと、当跡地を買った人が、必要であれば県からこの部分を買いなさいよという話になるのか。
- 委員： 県も随意契約は難しいだろう。入札で売却するものと思われるが、結局は死に地になったままになる可能性がある。
- 委員： 以前この部分について県から交換による取得を検討したこともあるが、価格が折り合う市有地がなかったことから実現には至っていない。県有地を市が取得して当跡地を一括売却するほうが土地の効用が上がる可能性はあるが、このたびの売却の検討にあたり、時間をかけてまで取得する必要がないと判断したものである。
- 委員： この県有地を取得するかどうかは、財政局内で整理すべき問題だろう。本企画競争委員会で協議すべき事項ではない。
- 委員： 財政局内では、県有地部分の取扱いについて調整し、市長にも説明を済ませているが、県有地部分の取得によって効用が上がることについては特に話題になっていない。

5 議事概要
(続き)

委員： ももちやりのポート設置は、必須にはできないのか。

事務局： 完全に民間所有となる土地に市有工作物を必ず設置してくださいというのは難しく、ももちやりについて必ずしもここでなければいけないという理由もありません。ただ、募集要項に、「ポートの設置について、提案していただくことも可能です」と載せるだけでも、事業者は提案をしてくるのではないかと考えています。

委員： ももちやりの項目が別立てで挙げてあるだけでも、市が提案を求めているメッセージになっている。ポートの設置を必須にすることによって、土地の利用に制限がかかり、買い手が付かなくなってもいけないので、必須にはしないほうが良いだろう。

委員： 外部有識者から、用途制限期間が15年では短いとの意見があったようだが、これについてはどのように考えているのか。

委員： 民間では、収益性の観点から、一般的に10年以上同一事業を行うことは厳しいため、用途制限期間は、5年の準備期間を含む最長15年が妥当と考えている。

委員： 10年の指定期間終了後に、マンションになってしまう可能性があるのはまずいのでは。

委員： 外部有識者からの意見を踏まえ、用途制限期間は少なくとも最長20年に延ばすべきだろう。

事務局： 用途制限期間を最長20年に延ばすことについて、弁護士の見解を確認します。

(3) 企画競争実施に係る選定評価基準について

委員： 事業に期待する効果の配点40点のうち、景観の維持向上についての配点だけが10点と低くなるのが気になるが。

委員： 提案要件に係る審査項目のうち、1つだけ配点が違う理由を説明できるのか。

委員： この評価基準は元々、旧東区役所跡地活用事業のものを参考にしたものだ。大区分の配点については、異なる設定はすべきではないと考えたことから、このような配点になったものである。

委員： 政策局としては、この配点で特に問題ない。

委員長： 募集要項(案)及び選定評価基準については、原案を修正することとした部分のほかは、原案どおりの内容で良いものとするが、用途指定期間及び違約金割合の部分については、弁護士の見解を確認したうえで、最終的に決定するというところでよろしいか。

委員： はい。

6 会議資料	資料1	岡山市旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業企画競争委員会運営要領（案）
	資料2	旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業 事業者募集要項（案）
	資料3	旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業検討会 意見要旨（その1）
	資料4	旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業 事業者選定評価基準（案）
	資料5	岡山市旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業企画競争委員会設置規程
	資料6	岡山市旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業企画競争委員会 委員名簿
	資料7	旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業検討会設置要綱
	資料8	旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業検討会会員一覧