

平成28年度議案第76号
平成28年12月19日

財産活用マネジメント推進課長 様

岡山市公有財産管理委員会
委員長 副市長 佐々木 正士郎



平成28年12月1日付け、岡財活第315号の付議案件について、下記のとおり回答します。

記

原案のとおり承認

議事の概要（平成 28 年度第 11 回 岡山市公有財産管理委員会審査部会）

		議案番号	第 76 号
開催日時	平成 28 年 12 月 15 日	記録者	橋本
提案課	財産活用マネジメント推進課		
件名	土地の売払いについて		
事務事業名	旧後楽館中・高（天神校舎）跡地の売払い		
所在	北区天神町 9-105 外 6 筆		
凡例：■・・・質疑 ◇・・・応答（回答） ⇒対応・処理			
【審査内容】			
<p>■（部会）解体費用が■■■■円ということで更地価格の■■■■の価格ですが、この鑑定については、鑑定士に任せた解体費用でしょうか。それとも公共建築に依頼して妥当性を確かめた解体費用でしょうか。それから、用途規制にかなうものならなんでも建てていいという条件のもとに売払いをされるのでしょうか。その 2 点についてお尋ねします。</p> <p>◇（提案課）まず、解体費用の算出については、公共建築課の意見は聞いていません。各不動産鑑定士がコンサルを通じて意見を求めています。それから、こちらには募集要項（案）は付けておりませんが、募集要項の中で販わいであるとか回遊性であるとか、そういった用途指定・期間等を記載しております。</p> <p>■（部会）■■■■円という大きな額なのに、専門家がいるにも関わらず鑑定士に任せただけ、というのはいかがなものかというのがあるのですが、その辺の見解をお願いします。</p> <p>◇（提案課）公共建築課の方で解体費用について、㎡単価等を調査しまして、私の試算では■■■■円くらいになりました。</p> <p>■（部会）岡南環境センターの北側も売れましたが、基礎工事に入ったら杭等があってその余分な費用がかかった実績があって環境消防水道委員会で問題になったと聞いているのですが、後楽館も地下 2 階で機械室・電気室があると思うのですが、その辺の基礎埋設物についての撤去はすべてということよろしいですか。</p> <p>◇（提案課）地下埋設物につきましては、すべて撤去を反映させております。それから杭につきましては直接基礎の杭は数本しか打っていないので特に影響はないと判断しております。</p> <p>■（部会）鑑定士の専門家が専門的なコンサルへ委託するということなのでその価格でいこうということです。建築技師が積算ができますのでそれをもってしても■■■■くらいになったので公共建築課へ依頼をしていません。</p> <p>■（部会）杭が少なかった理由については、把握されていますか。</p> <p>◇（提案課）はい。旧農政局の図面を確認しています。</p> <p>■（部会）そうではなくて、杭が少なくすんだかという根本の理由です。</p> <p>◇（提案課）地耐力が 30 トンから 50 トンで設計されています。</p>			

- (部会) 要は、岡山城が岩盤の上に建っているの、杭はいらないということです。市民会館の耐震改修の予算が取れずに内装改修・設備改修したとき、当時の安宅市長が耐震改修は岡山城が岩盤の上に建っているの必要なという判断をして設備改修・内装改修をして13億か17億かけたんです。現実的には新西大寺町の方へ行きましたけど、逆に言えばそのとき、耐震改修しておけば移設の必要はなかったということも想定もできました。岩盤があったということで城も建てたと。あのあたりは岩盤なので地層が堅く杭はほとんどいらぬということです。余談ですが参考までに。
- (部会) 解体撤去費用を引いての評価額だと思いますが、ある程度想定はされたと思うのですが、掘削等で想定外のものが出てきたりすると、契約的にはどういう風になるのですか。
- ◇ (提案課) 要項に記載させていただいていますが、埋設物の調査はおこなっておりません。万が一出てきた場合は、購入者負担でお願いしますということにしています。
- (部会) 募集要項に書いていますね。
- ◇ (提案課) はい。
- (部会) ももちゃりの扱いはどうなりますか。
- ◇ (提案課) ももちゃりの扱いはこの場所に限らず、自由提案を求めてくださいということで要項にも書いています。
- (部会) なくなることもあるの。
- ◇ (提案課) 可能性としてはあります。
- (部会) それは事前に撤去することになるの。プロポーザルで決まるでしょ。その事業が始まる前に都市整備局がいったん撤去することになるの。
- ◇ (提案課) 29年の3月末までに貸付けをしておりますので。
- (部会) 今年度末までなの。業者が決まってどける前でもだいぶ手前だと思っけどもう撤去するの。新しい期限を設けて更新しないの。
- (部会) 優先交渉者決めた後に協議しますので、暫定でもう少し延ばすことになるのかもしれないと思っています。
- ◇ (提案課) これ、いつ決まる予定にしてるの。
- (部会) 6月下旬で契約締結です。年度としては今年度末でいったん貸付契約を切つてそのあと、もう少し暫定期間を残そうかと思っています。
- (部会) 5年間の指定管理でそこだけ暫定で増やすの。
- (部会) 施設は岡山市だから。
- (部会) けど管理の中に入っている個数があるじゃないですか。
- (部会) それは、5年間の中で増えていたりしているからね。その都度合わせていく。
- (部会) 例えば3ヶ月後に減るということになれば減額変更されるということ?
- (部会) 指定管理じゃないですよね。
- (部会) どちらにしても必要があれば減額変更されるし、指定管理の仕組みじゃない。
- (部会) 土地の表示のところ、9-120が二つありますね。
- ◇ (提案課) 記載誤りです。9-121です。
- (部会) 売却については間違いないのですよね。共産党の要望が出ていたと思いますが。
- (部会) 売却を前提に検討していくという市長答弁を踏まえて総務委員会で説明しましたが、共産党の河田副委員長が反対というご意見を出されました。
- (部会) 要望は要望として総務委員会で議論したのでしょうか。そこで反対しているの

しょう。

- (部会) 埋蔵文化財は出てくる可能性はないの。岡山城の石垣とか。
- ◇ (提案課) 埋蔵文化財包蔵地については、中心部はすべて指定されておりまして、掘削等するときは文化財課の立ち会いが必要となります。
- (部会) もし出てきたら？
- ◇ (提案課) 県立美術館、オリエント美術館などの大きい建物も既に(問題なく)建っている所で、後楽館は地下室も有しているため、大きなものが出て来るという想定はしておりません。
- (部会) 中四国農政局は古いから、オリエントも県立も新しいからちゃんとしたシステムでしていると思うけど、古いときには、あってもなかったものになっている可能性があるかもしれない。試掘のとき、ひょっとしたら出てくる可能性があります。この予定どおりいかないケースも出てくるかもしれないです。
- (部会) 解体撤去費はそれぞれの鑑定士の価格が出ていて、その中庸値ですか。
- ◇ (提案課) 総額の中庸額としています。
- (部会) 解体費用の消費税はどなるの。
- ◇ (提案課) 建物価格は税込みで、土地の価格には含まれません。税込みの解体費用を差し引いています。

審査結果

原案のとおり承認