

駅北公有地活用事業 事業者募集説明会及び現地見学会 説 明 概 要

■開催日時・場所

- ・令和4年5月12日（木）及び23日（月） 午前9時から午前9時50分まで
- ・駅北公有地（駅北公有地活用事業 事業者募集要項 別紙1）

■資料

- ・駅北公有地活用事業 事業者募集要項【別紙1～6】
- ・参考資料①② 地籍図及び地積測量図

■説明概要

- ・「駅北公有地活用事業 事業者募集要項」の重点事項について
- ・現地重要事項について

募集要項重点事項説明概要

- 募集要項の別紙1位置図には、ABC（東西）Dの表記（以下、敷地名称はABCDを使用）があり、この4つの敷地を一団で購入の上、活用いただくことが条件である。
- 募集要項の別紙3道路改修予定図について、右上に改修イメージとして記載している写真がDの北側道路である。範囲は図のとおりとなるが、公有地周辺の側溝の凹凸部（蓋掛けのない部分やコンクリートが盛り上がった部分 **写真1**）を平坦に改修し、有効幅員を広げる工事を行う予定としている。
- 募集要項5ページの「5の売却条件の（3）の活用期限」について、このたびの公募は、原則として令和6年度中（R7.3.31まで）に、参加者から提案のあった事業計画どおりに、駅北公有地の活用を完了していただくことが条件となる。提案のあった事業計画は、契約条件となるので、期限までに実現可能な実効性のある提案をお願いする。
- 同ページの「（4）の買戻し特約」について、このたびの売却に当たっては、所有権移転のあった日から10年間の買戻し特約の登記をする。この登記に係る費用は、購入者の負担となる。計画の実効性を担保する意味である。
- 募集要項12ページの「10の契約手続等の（1）の基本的な考え方」について、駅北公有地の売買契約に当たっては、防府市議会の議決が必要となる。募集要項のスケジュールどおりに進んだ場合、本年9月議会へ土地売買の契約に係る議案を提出予定。このため、最初の契約は仮契約で、議決後に本契約となるので留意されたい。
- 募集要項13ページの「（5）の所有権移転登記等」以降の記載について、原則として、所有権移転日から10年間（買戻し登記と同期間）は、事業計画に基づかない第三者への所有権移転は認めない。同様に所有権移転日から10年間は、提案のあった事業計画どおりに利用していただくこととなる。万が一これらを遵守されなかったときは、違約金として売買代金の3割をいただくという内容が契約条件となり、その場合は土地を買い戻す場合もあるので、実効性のある期限までに完了する事業計画の提案をお願いする。

- 募集要項 7 ページから 10 ページと別紙 4 が、本募集の関係書類の作成要領となっている。特に様式 14 から様式 17 までが提案内容に係る部分のポイントで、様式内に記載項目等が載っているため、よく内容を確認いただき、提案をお願いする。

現地重要事項説明概要（募集要項の別紙 2 事業用地説明書）

- 一番下側の備考欄に全般的な内容を記載している。
- A から D の 4 つの敷地について、それぞれ平成 19 年と令和 4 年のいずれかに用地測量を行い、境界立会の上、各場所に境界標識を設置している。本日は個別の案内はしないが、参考資料としている地積測量図と合わせて確認されたい。
- 地下埋設物及び地盤、土壌汚染に関する調査は、本市では実施していない。地下埋設物を含む敷地内の残置物等は、全て現況での引き渡しとなり、引き渡し後に何かがあった場合、購入者の責任と負担において対応いただくようになる。
なお、B・C・D の敷地には電柱や支線等 **写真 2 ①②③・3・4** が建っている。中国電力ネットワーク株式会社が所有する電柱等となるが、これらの所有権移転後の取扱いは、購入者と電柱所有者での協議となる。
- 公有地周辺の下水处理は、汚水と雨水を合流式で処理している。詳しくは上下水道局へ問合せされたい。
- 各敷地について、残置物等を中心に現地を案内する。残置物等は事業用地説明書の上から 5 番目の残置物等欄に記載がある。

【D 敷地】

- 平成 25 年に建物を解体するまで、市営住宅と住宅協会が所有する共同住宅の 2 棟が建てられていた土地である。
- 残置物等で記載しているコンクリート構造物の宅内水路 **写真 5** は、敷地西側に設置がある。水路の一部、水路設置のためのコンクリート張が隣地との境界上にあり、越境の状態となっている。これはこのたびの測量で判明したことであるが、この状態で引き渡しとなる。
- 敷地の出入口にはコンクリートが敷かれ **写真 6**、敷地の南東境界付近には古い水道管 **写真 7** が埋設されている。詳細は上下水道局への問合せとなるが、すぐ近くにメーターBOX **写真 8** があることから、この水道管は機能のない管と考えられる。
- 敷地はロープが張られた古い木杭 **写真 1・2 ①②③等** で囲まれている。
- 敷地南側に接する市道側溝 **写真 7・9** も改修予定である。側溝整備は、開発基準と同様となるが、事業計画不明の状況で発注することから、整備は縦断側溝（普通車程度であれば通行に支障はないと考えられるが、大型車が常時通行する場合は再度の工事が必要な場合あり）となる。

【C敷地（東・西）】

- 敷地周囲は、独立基礎で固定されたフェンス写真10・11・13等で囲まれている。
- 昭和56年まで旧国鉄の官舎が建てられていたとの記録があるが、解体は旧国鉄が実施しているため、解体状況の詳細は不明である。記録では、敷地を分断する法定外公物の水路より東側（C東）に建てられていた官舎は木造で、西側（C西）に建てられていた官舎はコンクリートブロック造となっている。
- 残置物等で記載しているコンクリート構造物の宅内水路写真11・12は、敷地南東のフェンスの外に設置がある。過去に土地を分筆して売却した経緯があり、1322番9写真11・12は売却対象の市有地ではない。隣地境界付近は古い構造物があり、隣地と市有地に、一体のコンクリートが張られている。
- 募集要項の様式15に資源ごみステーションの設置についての記載がある。範囲としてはこの部分写真13となり、近隣自治会の資源ごみステーションとして、市の所有を残す部分となる。土地の分筆登記（境界標有）は済んでいるが、現地は一体化の状況であるため、売却対象の市有地と資源ごみステーション用地を区分するフェンスの設置など、円滑な資源ごみステーションの運用が可能となるよう、提案していただくことを条件としている。

資源ごみステーションそのものを建築するとの提案があれば、十分な地元貢献と考えられるが、この提案に係る費用等は、購入者の負担となるため、様式15には最低限の対応として、資源ごみステーションの部分と売却する事業用地部分を区分するフェンスの設置等と記載している。これ以上の対応は地元貢献に関する提案内容となる。資源ごみ回収用の青コンテナなどは常設となるが、段ボールや缶などの資源ごみはクリーンセンターがすぐに回収するので一時的な保管のみとなる。

なお、使用予定の自治会は、現在は別の場所で回収されている。

- 事業用地説明書に用途不明埋設管の先端部と記載しているが、敷地東側市道の側溝に複数の管が突出写真14している。解体状況不明のため、これらの管がどこまで敷地内に埋設されているかは把握できておらず、不明である。
- 敷地東側に接する市道側溝写真15も改修予定である。ただし、高さは現在の市道と同じ程度となる。
- 敷地南東側には古い止水栓写真16が設置されたままとなっている。
- 市のフェンスに設置してある可燃ごみ収集のためのネット写真17は、移設予定であり、現在、地元自治会と協議中である。

【B敷地】

- 敷地周囲は、独立基礎で固定されたフェンス写真18・23で囲まれている。
- 先ほどのC敷地と同様で昭和56年まで旧国鉄の官舎が建てられていたとの記録があり、その解体状況は不明である。記録では、建てられていた旧国鉄の官舎は木造となっている。

- 先ほどのC敷地と同様で側溝には複数の用途不明埋設管が突出^{写真19}している。
この状況は敷地の西側（法定外公共物・水路）も同様^{写真20}である。これらの管がどこまで敷地内に埋設されているかは把握できておらず、不明である。
なお、敷地西側の水路側^{写真21・22}は分筆し、境界標を設置している。分筆した部分は、水路の設置と泥揚場の用地として市の所有を継続することとしている。
- 木杭、鉄棒、コンクリートの塊が付いた鋼管、コンクリートの塊など^{写真23・24}があるが、これらは現況のままの引渡しとなる。
なお、コンクリートの塊^{写真23}の一部は、市の所有を継続する部分^{写真21}に設置されているが、購入者が全て撤去することに支障はない。
- 敷地の複数箇所にコンクリートブロックのようなもの^{写真25}が埋設されているが、その用途は把握できていない。
- 敷地南側市道の側溝付近は陥没している箇所^{写真26・27}があり、原因は不明である。
- 南側の市道側溝^{写真28}も改修予定であるが、売却対象の市有地側の擁壁は工事範囲には含まれないので、宅地の擁壁は工事後も残ったままとなる。
なお、これは全ての改修箇所に共通していることである。

【A敷地】

- A敷地には段差^{写真29}があり、段差から北側が昭和56年まで旧国鉄の官舎が建てられていたと記録がある部分で、他の敷地と同様にその解体状況は不明である。記録では、建てられていた旧国鉄の官舎は木造となっている。
また、段差より南側が旧商工会館及び水産会館の合築建物が建てられていた部分で、令和3年2月に当該建物の解体が終了し、更地となっている。
- 敷地の大部分は、独立基礎で固定されたフェンス^{写真29}、ロープが張られた木杭^{写真30}で囲まれ、敷地内に木製看板^{写真31}がある。これらも現況での引渡しとなる。
- 残置物等で記載しているコンクリート張の大部分は、段差がある部分^{写真32・33}の周辺で、付近には古い止水栓^{写真33拡大}が設置されたままとなっている。
- 取付柵^{写真34}はこのマンホールの部分で、付近には取付柵の付属物が埋設されている可能性がある。取付柵西側のコンクリート構造物^{写真34}は、取り除くと取付柵等が市道側に崩れる可能性があるとのことで、解体工事時にそのままにしていると解体事業者から説明を受けている。
- 上水道設備として、メーターBOXや止水栓^{写真35}があり、付近はこれらの設置に伴う配管が埋設されたままである可能性が高い。
- 敷地の東西に赤の標識^{写真36}とピンクの標識^{写真37}が確認できるが、この標識を結んだ部分が都市計画道路の予定区域内と考えられる範囲を予め分筆した部分（1335番20）である。この部分は、工作物や建物の建築に制限があるので、本市の所有を継続することとしている。

この部分を道路敷のように進入路として利用されるのか、何らかの形で活用されるのかは提案によるため、事業用地説明書では法令等の範囲内で別途協議と記載している。ただし、活用形態によっては、賃貸借契約となるので留意されたい。進入路として利用されるだけであれば、道路敷であり賃貸借契約とはならない予定である。

- 掘っている部分「写真38・39」が、解体工事時に張られていたコンクリートの一部をそのままとしている部分である。この辺りはコンクリートが敷かれていた部分だが、全部取り除くと隣地アパートのフェンスが傾く可能性があるため、一部を残している（大部分は撤去済）と解体事業者から説明を受けている。現況での引渡しとなるので、隣地フェンス付近の構造物の今後の取扱いは、アパートの管理者等と購入者での協議となる。
- 残置物等で記載しているコンクリート構造物の宅内水路「写真40」は、敷地北東に設置があり、境界付近には隣地から突出した埋設管「写真40拡大」が見られる。

【追加事項】

- 敷地南東のフェンスの外に設置がある宅内水路「写真11・12・13・41」について、「写真41」にある柵（グレーチング部分）のすぐ東の境界線（「写真13」に表示のある境界標B33と境界標B24を結んだ線）から東側の宅内水路（「写真41」の青色枠がイメージ）は、市が資源ごみステーション用地として所有を継続する部分（1322番11及び1322番14）の一部である。
一方、当該柵を含め、境界線より西側及び南側の宅内水路（「写真41」の黄色枠がイメージ）は、売却対象の市有地となる。
これらの部分の取扱いについて、東側の宅内水路は、当該水路の勾配を調整し、市が維持管理を継続することとなるが、南側の宅内水路は事業者による撤去を可能とするので提案時に留意されたい。