

新興製作所跡地に係る公拡法の届け出について

花巻市城内および御田屋町に所在する株式会社新興製作所跡地については、同社工場が平成 19 年 1 1 月に花巻市大畑に移転した後、建物が残されたまま、利用されていない状況が続いておりましたが、去る 1 2 月 1 7 日に公有地の拡大の推進に関する法律に基づき、同社から同跡地の有償譲渡について届出がありました。

この届出を受けて本市では、翌 1 2 月 1 8 日の議員説明会で届出の概要について説明し、さらに、1 2 月 2 2 日に市議会議員 1 名から当該届出に関し議会基本条例第 1 2 条 1 項に基づく文書質問が提出され、これに関する回答を 1 2 月 2 5 日に行いましたので、回答の内容をご報告します。

1 公拡法による届け出の内容

今回の公拡法による土地有償譲渡届出書は、一旦提出されたものの、内容の訂正を求め、譲渡予定建物や建物解体費等を記載したうえで 1 2 月 1 7 日に再提出された。

土地有償譲渡届出書に記載されている内容は次のとおり

・届出者

花巻市大畑第 9 地割 9 2 番地 6 株式会社新興製作所 代表取締役社長 西村 辰彦

・譲り渡そうとする相手方

仙台市青葉区立町 1 8 番 1 2 号 メノアース株式会社 代表取締役 熊谷 覚

・土地に関する事項

花巻市城内 3 2 番 1 他、御田屋町 4 番 2 号他 合計 3 4, 5 4 0. 7 4 m²

・当該土地に存する建築物

建物 1 6 棟 3 5, 5 0 6. 5 8 m²

・譲渡予定価額

7 億 7 千 2 万 5 千円

・その他参考となるべき事項

- ・土地上の建物解体費用 7 億 6 千 9 百万円と相殺し、売却額 1 百万円とした。
- ・解体工期は、平成 2 7 年 1 月から平成 2 8 年 8 月を予定
- ・メノアース株式会社から、上部平坦地（昔の「東公園」と思われる土地）の半分ぐらいを切り崩して造成工事を行うと 1 2 月 1 7 日に口頭で説明された。
- ・利用計画は、国道沿いにパチンコ店が予定され（1 1 月 2 5 日に口頭で説明）、また、敷地南側にはホームセンターが予定されると説明された（1 2 月 1 7 日に口頭で説明）

2 今回の届け出について市の認識

- ・昨年8月下旬、株式会社新興製作所から、民家に接する旧新興製作所の建物を優先し、少しずつでも解体していきたい、跡地の活用について今後も相談させてほしいと市に申し入れがあった。
- ・当市としては、新興製作所から、今後どのように対応したいのか、解体処分などにどの程度の財源が必要となるのかなど、考え方や状況を書面で提出してもらい、その内容について市が対応できることがあるかどうか検討させていただきたいと申し入れていた。
- ・新興製作所からその提案がないまま、公拡法による土地有償譲渡届出書が11月25日付けで提出され、記載内容の不備があり内容の訂正を求めていたところ、譲渡予定建物や建物解体費等が記載されて12月17日に再提出された。
- ・当市としては、旧新興製作所のすべての建物が解体されることであればそれは望ましいことと考える。
- ・しかし、12月17日の段階で、上部平坦地（昔の「東公園」と思われる土地）を半分程度切り崩すと説明されており、市として歴史的に由緒ある場所が切り崩されることは非常に残念である。

3 新興製作所跡地を公共用地として利活用することについて

- ・新興製作所跡地は、花巻城址の一角で歴史的場所であり、将来、市が取得して利活用を検討することも考えてきたが、現時点において、市として、新興製作所跡地を活用する計画は持っていない。

今回の公拡法の届出は、新興製作所跡地全体を譲渡しようとするものであるが、これについて、市の考えは次のとおり

(1) 当該土地全部を取得する可能性

多額の費用がかかるため、当市がただちに当該土地全部を取得することを決定することはできないと考える。

① 解体費用

- ・建物解体費は約7億7千万円から約10億円と見込まれる。
- 今回の届出では、費用が約7億7千万円と記載されており、8月下旬に新興製作所から10億円と見積った業者もあると口頭でお聞きしている。

② 改修費用

- ・仮に、上部平坦地を公園化する場合、市の試算によれば約2億円の費用が見込まれる。
- ・上部平坦地に建物を作るとすれば、建物整備費に加えて、平成25年4月に市の委託業者によれば、概算で約6億円の擁壁補強工事が見込まれる。

(2) 上部平坦地のみを取得する可能性

次の理由により、上部平坦地のみを取得することは困難であると考えます。

- ・上部平坦地のみ建物解体費は、地元業者から独自に11月下旬に見積もったところ約2億5千万円と見込まれる。

- ・新興製作所は、上部平坦地のみを市に売却することはできないとしている。
公拡法においては買い取り協議の通知を行い、買い取りを申し出ても、新興製作所がそれに応じて市に売却する義務はないため、市が新興製作所に対し上部平坦地のみを買い取りを申し出ても、買い取れる可能性はないと思われる。

(3) 敷地内にある水路の取得

- ・花城町及び仲町地区の一部からの雨水排水が、新興製作所跡地内の水路に流れ込んでいる状況にある。
- ・その水路は市で管理しているが、新興製作所跡地が譲り渡されることにより水路を使用することができなくなる可能性がある。
- ・排水経路を変えるためには、約115,000千円(花巻市道路課試算)が見込まれるため、経路は変えずにこれまでどおりに水路が使用できるよう、水路敷地の取得に努める必要がある。
- ・公拡法に基づく買い取り協議の通知期限(届け出から3週間)は1月6日までであるため、それ以前に水路敷地の買い取り協議の通知を行う必要がある。

なお、今回の届出を受けて、岩手県にも土地買い取り希望の有無について照会したところ、岩手県は買い取り希望がないとの回答を受けている。

