

**「肴町分庁舎・（旧）女性センター別館・（旧）とりょう保育園  
の建物付き市有地売却方法に係るサウンディング型市場調査」  
報告書**

**令和元年 12 月**

**盛 岡 市**

## 1 サウンディング型市場調査の実施

市では、令和2年度に「肴町分庁舎・(旧)女性センター別館・(旧)とりょう保育園」の敷地について、建物付きを条件とした市有地の売却を検討しております。各建物は、老朽化に加え、アスベストが含有されていることから、事業者の皆さまとの対話を通じて、最適な売却方法を検討するため、次のとおりサウンディング型市場調査を実施しました。

## 2 調査概要

### (1) 対象施設

項目	肴町分庁舎（新館）	(旧)女性センター別館 (旧)とりょう保育園（旧館）
(1)土地		
ア 所在地	盛岡市肴町418番2	盛岡市肴町501番の内
イ 地目	商業地域（建蔽率80%、容積率400%）	
ウ 数量	654.04㎡	2,200.83㎡
	2,854.87㎡	
エ その他制限	市街化区域，準防火地域	
(2)建物		
ア 構造	鉄筋コンクリート造5階建	鉄筋コンクリート造4階建
イ 建築年度	昭和62年度	昭和47年度（1階及び2階） 昭和53年度（3階及び4階）
ウ 建築面積	405.46㎡	934.27㎡
(3)その他		
ア 設備	新館，旧館とも，電気，都市ガス，上下水道設備あり。	
イ 耐震診断	新館は新耐震基準。旧館は平成22年に耐震診断を実施。	
ウ 土壌汚染調査	未調査	
エ その他	新館は幅員約10m舗装県道，旧館は幅員約3.5m舗装市道に面している。	

### (2) 対象者及び参加事業者

民間事業者等（応札意向を有する法人または法人のグループ）を対象とし、1者の参加がありました。

### (3) 実施内容

実施日程	実施内容
令和元年 11 月 6 日	実施要領の公表（市のホームページに掲載）
令和元年 11 月 6 日から 令和元年 11 月 15 日まで	応募の受付（エントリーシート・事前質問）
令和元年 11 月 20 日	現地見学会（参加事業者 1 者）
令和元年 12 月	調査結果の公表 （サウンディングの開催中止：参加事業者が 1 者であったことから、現地見学会開催時において意見交換を行ったため。）

### (4) 対話の結果（参加事業者のノウハウに関するものを除く）

#### ア 確認内容

- ・約 400 m<sup>2</sup>の市有敷地確保について、（市が最も実現したい方法として考えている、）現とりょう保育園舎に隣接する位置においても売却条件として問題がないこと。
- ・取得後の利用方法としては、既存建物の利活用ではなく、更地利用（建物新築）にメリットがあること。
- ・現とりょう保育園舎前に埋設する重油及び灯油タンクの全撤去は施工上可能であること。
- ・現地見学会の結果、旧館側の解体費が高額となること。しかし、市の解体試算額よりは、費用を抑えて施工できる可能性がある。
- ・工事施工中における周辺配慮事項のうち、隣接する保育園事業への配慮（「平日及び土曜日の午後 1 時から 3 時までの工事音が生じる作業の回避」）については、施工期間が延びることや施工費の上昇等の影響を踏まえ、改めて市において売却条件の検討が必要なこと。

#### イ 参加事業者から市に寄せられた意見内容

- ・万が一、取得後に土壤汚染や違法廃棄物の埋設等が発見された場合については、迅速な協議、対応をお願いしたいこと（入札告示までに、市において瑕疵担保責任に係る加入可能な各種保険について調査、検討を行う）。また、関係費用の積算に影響するため、敷地内の建物建築歴、使用状況の変遷などの調査を進めてほしいこと。

### (5) 今後について

本調査において、検討が必要な項目が整理できたこと、参加事業者から応札への検討について前向きな意見が寄せられたことなどを踏まえ、令和 2 年度内に予定する入札に向けて検討を進めていきます。