

平成26年12月議会 議案説明資料

○予算議案

	ページ
1. 平成26年12月議会 補正予算案港湾局集計表	1
2. 議案第206号 平成26年度福岡市一般会計補正予算案(第4号)	3
3. 議案第212号 平成26年度福岡市港湾整備事業特別会計補正予算案(第1号).....	7
4. 議案第213号 平成26年度福岡市営渡船事業特別会計補正予算案(第1号).....	9

○一般議案

5. 議案第260号 埋立造成地の処分について.....	11
6. 議案第261号 埋立造成地の処分について.....	15
7. 議案第262号 埋立造成地の処分について.....	17
8. 議案第263号 埋立造成地の処分について.....	19
9. 議案第265号 売買契約のかし担保責任に基づく損害賠償額の決定について.....	23

港 湾 局

○予算議案

1 平成26年12月議会 補正予算案

区分	補正前の額 (A)						補		
	予算額	財源内訳					予算額	特	
		特定財源			当該事業等 財源	一般財源			国 支 出 金
		国 支 出	県 金	市債					
一般会計	7,453,067	714,042	1,979,000	1,323,515	-	3,436,510	△ 52,359	-	
		計 4,016,557							
港湾整備事業 特別会計	19,899,622	49,850	6,601,000	333,608	12,915,164	-	0	-	
		計 6,984,458							
市営渡船事業 特別会計	1,694,436	157,572	394,000	45,358	1,097,506 (内一般会計繰入金 722,475千円)	-	△ 16,781	-	
		計 596,930							
合計	29,047,125	921,464	8,974,000	1,702,481	14,012,670	3,436,510	△ 69,140	0	
		計 11,597,945							

港湾局集計表

(単位:千円)

正 額 (B)				計 (A+B)						
財 源 内 訳				予 算 額	財 源 内 訳					
定 財 源		当 該 事 業 財 源 等	一 般 財 源		特 定 財 源			当 該 事 業 財 源 等	一 般 財 源	
市 債	そ の 他				国 支 出 金	市 債	そ の 他			
-	667	-	△ 53,026	7,400,708	714,042	1,979,000	1,324,182	-	3,383,484	
計	667				計	4,017,224				
-	-	-	-	19,899,622	49,850	6,601,000	333,608	12,915,164	-	
計	-				計	6,984,458				
-	35	△ 16,816	0	1,677,655	157,572	394,000	45,393	1,080,690	-	
計	35	(一般会計繰入金)			計	596,965				(内一般会計繰入金 705,659千円)
0	702	△ 16,816	△ 53,026	28,977,985	921,464	8,974,000	1,703,183	13,995,854	3,383,484	
計	702				計	11,598,647				

2 議案第206号 平成26年度福岡市一般会計

○歳入歳出予算の補正

(歳入)

補正予算案 説明書ページ	款・項	目	補正前の額	補正額	計
4 ・ 5	(22) 諸収入				
	2. 納付金	1. 納付金	1,365	263	1,628
	3. 保険料収入	1. 保険料収入	2,205	404	2,609
その他の科目(本補正外)			4,012,987	—	4,012,987
合 計			4,016,557	667	4,017,224

補正予算案（第4号）

(単位:千円)

説 明	
健康保険法に基づく保険料収入の追加	
1. 雇用保険法に基づく保険料収入の追加	21
2. 厚生年金保険法に基づく保険料収入の追加	383

(歳出)

補正予算案 説明書ページ	款・項	目	補正前の額	補正額	計
50 ・ 51	(10) 港湾費 1. 港湾管理費	1. 港湾総務費	785,527	△ 12,446	773,081
		5. 渡船費	722,475	△ 16,816	705,659
50 〈 53	2. 港湾建設費	1. 港湾改修費	4,472,891	△ 23,066	4,449,825
		2. 海岸事業費	95,208	△ 31	95,177
その他の科目（本補正外）			1,376,966	—	1,376,966
合 計			7,453,067	△ 52,359	7,400,708

(単位:千円)

説 明

給与費等の減額

区 分		補正前の額	補正額	計
給与費等 (一般職職員58人)		544,471	△ 12,446	532,025
内訳	給 料	255,531	△ 9,373	246,158
	職員手当等	204,118	△ 1,849	202,269
	共 済 費	84,822	△ 1,224	83,598

関連歳入			
(22) 諸収入			673
健康保険料			263
雇用保険料収入			27
厚生年金保険料収入			383

市営渡船事業特別会計への繰出金の減額

給与費等の減額

区 分		補正前の額	補正額	計
給与費等 (一般職職員86人)		745,319	△ 23,066	722,253
内訳	給 料	348,657	△ 15,383	333,274
	職員手当等	280,206	△ 3,389	276,817
	共 済 費	116,456	△ 4,294	112,162

関連歳入			
(22) 諸収入			△ 6
雇用保険料収入			

給与費等の減額

区 分		補正前の額	補正額	計
給与費等 (一般職職員3人)		24,379	△ 31	24,348
内訳	給 料	11,363	62	11,425
	職員手当等	9,238	△ 153	9,085
	共 済 費	3,778	60	3,838

3 議案第212号 平成26年度福岡市港湾整備

○歳出予算の補正

(歳出)

補正予算案 説明書ページ	款・項	目	補正前の額	補正額	計
96 ・ 97	(1) 総務費				
	1. 総務管理費	1. 一般管理費	151,011	422,683	573,694
		2. 維持費	766,276	△ 122	766,154
		3. 港湾整備事業基金積立金	8,249,705	△ 426,480	7,823,225
98 ・ 99	(2) 事業費				
	1. 臨海土地整備事業費	1. 臨海土地整備事業費	4,827,743	1,565	4,829,308
	2. 機能施設整備事業費	1. 機能施設整備事業費	1,143,285	2,354	1,145,639
その他の科目（本補正外）			4,761,602	—	4,761,602
合 計			19,899,622	—	19,899,622

事業特別会計補正予算案（第1号）

（単位：千円）

説 明																										
1. 給与費等の減額			△ 3,197																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">区 分</th> <th style="text-align: center;">補正前の額</th> <th style="text-align: center;">補正額</th> <th style="text-align: center;">計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">給与費等（一般職職員6人）</td> <td style="text-align: right;">49,955</td> <td style="text-align: right;">△ 3,197</td> <td style="text-align: right;">46,758</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">内 訳</td> <td style="text-align: center;">給 料</td> <td style="text-align: right;">22,857</td> <td style="text-align: right;">△ 1,043</td> <td style="text-align: right;">21,814</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">職員手当等</td> <td style="text-align: right;">19,472</td> <td style="text-align: right;">△ 1,580</td> <td style="text-align: right;">17,892</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">共 済 費</td> <td style="text-align: right;">7,626</td> <td style="text-align: right;">△ 574</td> <td style="text-align: right;">7,052</td> </tr> </tbody> </table>				区 分		補正前の額	補正額	計	給与費等（一般職職員6人）		49,955	△ 3,197	46,758	内 訳	給 料	22,857	△ 1,043	21,814	職員手当等	19,472	△ 1,580	17,892	共 済 費	7,626	△ 574	7,052
区 分		補正前の額	補正額	計																						
給与費等（一般職職員6人）		49,955	△ 3,197	46,758																						
内 訳	給 料	22,857	△ 1,043	21,814																						
	職員手当等	19,472	△ 1,580	17,892																						
	共 済 費	7,626	△ 574	7,052																						
2. 売買契約のかし担保責任に基づく損害賠償金の追加			425,880																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">区 分</th> <th style="text-align: center;">補正前の額</th> <th style="text-align: center;">補正額</th> <th style="text-align: center;">計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">補償、補填及び賠償金</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">425,880</td> <td style="text-align: right;">425,880</td> </tr> </tbody> </table>				区 分		補正前の額	補正額	計	補償、補填及び賠償金		—	425,880	425,880													
区 分		補正前の額	補正額	計																						
補償、補填及び賠償金		—	425,880	425,880																						
給与費等の減額																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">区 分</th> <th style="text-align: center;">補正前の額</th> <th style="text-align: center;">補正額</th> <th style="text-align: center;">計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">給与費等（一般職職員4人）</td> <td style="text-align: right;">33,837</td> <td style="text-align: right;">△ 122</td> <td style="text-align: right;">33,715</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">内 訳</td> <td style="text-align: center;">給 料</td> <td style="text-align: right;">16,473</td> <td style="text-align: right;">△ 414</td> <td style="text-align: right;">16,059</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">職員手当等</td> <td style="text-align: right;">11,874</td> <td style="text-align: right;">375</td> <td style="text-align: right;">12,249</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">共 済 費</td> <td style="text-align: right;">5,490</td> <td style="text-align: right;">△ 83</td> <td style="text-align: right;">5,407</td> </tr> </tbody> </table>				区 分		補正前の額	補正額	計	給与費等（一般職職員4人）		33,837	△ 122	33,715	内 訳	給 料	16,473	△ 414	16,059	職員手当等	11,874	375	12,249	共 済 費	5,490	△ 83	5,407
区 分		補正前の額	補正額	計																						
給与費等（一般職職員4人）		33,837	△ 122	33,715																						
内 訳	給 料	16,473	△ 414	16,059																						
	職員手当等	11,874	375	12,249																						
	共 済 費	5,490	△ 83	5,407																						
港湾整備事業基金積立金の減額																										
※平成26年度末港湾整備事業基金残高見込み 23,148,463千円																										
給与費等の追加																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">区 分</th> <th style="text-align: center;">補正前の額</th> <th style="text-align: center;">補正額</th> <th style="text-align: center;">計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">給与費等（一般職職員17人）</td> <td style="text-align: right;">158,825</td> <td style="text-align: right;">1,565</td> <td style="text-align: right;">160,390</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">内 訳</td> <td style="text-align: center;">給 料</td> <td style="text-align: right;">73,835</td> <td style="text-align: right;">△ 871</td> <td style="text-align: right;">72,964</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">職員手当等</td> <td style="text-align: right;">60,359</td> <td style="text-align: right;">2,509</td> <td style="text-align: right;">62,868</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">共 済 費</td> <td style="text-align: right;">24,631</td> <td style="text-align: right;">△ 73</td> <td style="text-align: right;">24,558</td> </tr> </tbody> </table>				区 分		補正前の額	補正額	計	給与費等（一般職職員17人）		158,825	1,565	160,390	内 訳	給 料	73,835	△ 871	72,964	職員手当等	60,359	2,509	62,868	共 済 費	24,631	△ 73	24,558
区 分		補正前の額	補正額	計																						
給与費等（一般職職員17人）		158,825	1,565	160,390																						
内 訳	給 料	73,835	△ 871	72,964																						
	職員手当等	60,359	2,509	62,868																						
	共 済 費	24,631	△ 73	24,558																						
給与費等の追加																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">区 分</th> <th style="text-align: center;">補正前の額</th> <th style="text-align: center;">補正額</th> <th style="text-align: center;">計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">給与費等（一般職職員8人）</td> <td style="text-align: right;">69,182</td> <td style="text-align: right;">2,354</td> <td style="text-align: right;">71,536</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">内 訳</td> <td style="text-align: center;">給 料</td> <td style="text-align: right;">32,355</td> <td style="text-align: right;">648</td> <td style="text-align: right;">33,003</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">職員手当等</td> <td style="text-align: right;">26,059</td> <td style="text-align: right;">1,370</td> <td style="text-align: right;">27,429</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">共 済 費</td> <td style="text-align: right;">10,768</td> <td style="text-align: right;">336</td> <td style="text-align: right;">11,104</td> </tr> </tbody> </table>				区 分		補正前の額	補正額	計	給与費等（一般職職員8人）		69,182	2,354	71,536	内 訳	給 料	32,355	648	33,003	職員手当等	26,059	1,370	27,429	共 済 費	10,768	336	11,104
区 分		補正前の額	補正額	計																						
給与費等（一般職職員8人）		69,182	2,354	71,536																						
内 訳	給 料	32,355	648	33,003																						
	職員手当等	26,059	1,370	27,429																						
	共 済 費	10,768	336	11,104																						

4 議案第213号 平成26年度福岡市営渡船

○歳入歳出予算の補正

(歳入)

補正予算案 説明書ページ	款・項	目	補正前の額	補正額	計
102	(6) 繰入金 1. 一般会計繰入金	1. 一般会計繰入金	722,475	△ 16,816	705,659
	(8) 諸収入 1. 保険料収入	1. 保険料収入	66	35	101
その他の科目(本補正外)			971,895	—	971,895
合計			1,694,436	△ 16,781	1,677,655

(歳出)

補正予算案 説明書ページ	款・項	目	補正前の額	補正額	計
104 ・ 105	(1) 総務費 1. 総務管理費	1. 一般管理費	802,288	△ 16,781	785,507
その他の科目(本補正外)			892,148	—	892,148
合計			1,694,436	△ 16,781	1,677,655

事業特別会計補正予算案（第1号）

(単位:千円)

説 明
一般会計からの繰入金の減額
雇用保険法に基づく保険料収入の追加

(単位:千円)

説 明																											
給与費等の減額																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 35%; text-align: center;">区 分</th> <th style="width: 15%; text-align: center;">補正前の額</th> <th style="width: 15%; text-align: center;">補正額</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>給与費等（一般職職員62人）</td> <td style="text-align: right;">556,891</td> <td style="text-align: right;">△ 16,781</td> <td style="text-align: right;">540,110</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="vertical-align: middle;">内訳</td> <td style="padding-left: 20px;">給 料</td> <td style="text-align: right;">246,729</td> <td style="text-align: right;">△ 9,876</td> <td style="text-align: right;">236,853</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">職員手当等</td> <td style="text-align: right;">226,162</td> <td style="text-align: right;">△ 4,726</td> <td style="text-align: right;">221,436</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">共 済 費</td> <td style="text-align: right;">84,000</td> <td style="text-align: right;">△ 2,179</td> <td style="text-align: right;">81,821</td> </tr> </tbody> </table>						区 分	補正前の額	補正額	計		給与費等（一般職職員62人）	556,891	△ 16,781	540,110	内訳	給 料	246,729	△ 9,876	236,853	職員手当等	226,162	△ 4,726	221,436	共 済 費	84,000	△ 2,179	81,821
	区 分	補正前の額	補正額	計																							
	給与費等（一般職職員62人）	556,891	△ 16,781	540,110																							
内訳	給 料	246,729	△ 9,876	236,853																							
	職員手当等	226,162	△ 4,726	221,436																							
	共 済 費	84,000	△ 2,179	81,821																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 80%;">関連歳入</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>(8) 諸収入</td> <td>雇用保険料収入</td> <td style="text-align: right;">35</td> </tr> </tbody> </table>					関連歳入		(8) 諸収入	雇用保険料収入	35																		
	関連歳入																										
(8) 諸収入	雇用保険料収入	35																									

○一般議案

5 議案第 260 号

埋立造成地の処分について

1 議案提出の理由

本件は、アイランドシティ地区埋立事業において造成した土地のうち住宅等用地を処分するものであるが、その予定価格が 6,000 万円以上であり、かつ、その面積が 1 万平方メートル以上であるので、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第 3 条の規定により議会の議決を求めるものである。

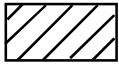
2 議案の内容

埋立造成地を次のように処分する。

- | | |
|------------|---|
| (1) 所在地 | A 区画 福岡市東区香椎照葉七丁目 27 番 11
B 区画 福岡市東区香椎照葉六丁目 27 番 22 |
| (2) 面積 | 32,176.71 平方メートル
〔内訳
A 区画 9,441.00 平方メートル
B 区画 22,735.71 平方メートル〕 |
| (3) 処分価額 | 3,539,824,650 円
〔内訳
A 区画 925,218,000 円
B 区画 2,614,606,650 円〕 |
| (4) 処分の相手方 | A 区画 福岡市中央区天神一丁目 11 番 17 号
西日本鉄道株式会社
B 区画 大阪市北区大淀中一丁目 1 番 88 号
積水ハウス株式会社
福岡市中央区大名二丁目 2 番 26 号
福岡商事株式会社
福岡市博多区千代一丁目 17 番 1 号
西部ガス興商株式会社 |

処分予定地見取図

凡例



処分予定地



【参考資料】

1 これまでの経緯

- 平成 26 年 4 月 3 日～平成 26 年 6 月 20 日
「アイランドシティまちづくり事業提案公募（香椎照葉 7 丁目 27 番 11 等）」実施
- 平成 26 年 7 月 31 日
「積水ハウス(株)」を代表事業者、「西日本鉄道(株)」,「福岡商事(株)」,「西部ガス興商(株)」を構成事業者とする企業連合体を事業予定者として決定。
- 平成 26 年 11 月 4 日
土地売買契約（仮契約）締結

2 事業概要等

【A 区画】福岡市東区香椎照葉七丁目 27 番 11（面積：9,441.00 m²）

- 土地利用計画：分譲集合住宅（280 戸）
- 事業年度：平成 28 年度～平成 30 年度
- 事業予定者：福岡市中央区天神一丁目 11 番 17 号
西日本鉄道株式会社
- 土地売買代金：925,218,000 円

【B 区画】福岡市東区香椎照葉六丁目 27 番 22（面積：22,735.71 m²）

- 土地利用計画：賃貸集合住宅（194 戸），分譲集合住宅（279 戸×2 棟） 等
- 事業年度：平成 29 年度～平成 35 年度
- 事業予定者：大阪府大阪市北区大淀中一丁目 1 番 88 号
積水ハウス株式会社
福岡市中央区大名二丁目 2 番 26 号
福岡商事株式会社
福岡市博多区千代一丁目 17 番 1 号
西部ガス興商株式会社
- 土地売買代金：2,614,606,650 円
(内訳)
〔 積水ハウス株式会社：2,198,349,298 円
福岡商事株式会社： 309,593,375 円
西部ガス興商株式会社： 106,663,977 円 〕

3 今後の予定

議会の議決を経た後，平成 27 年 3 月 31 日までに土地売買代金の納入を受け，土地引渡し及び所有権移転登記を行う予定。

6 議案第 261 号

埋立造成地の処分について

1 議案提出の理由

本件は、アイランドシティ地区埋立事業において造成した土地のうち港湾関連用地を処分するものであるが、その予定価格が 6,000 万円以上であり、かつ、その面積が 1 万平方メートル以上であるので、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第 3 条の規定により議会の議決を求めるものである。

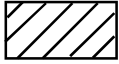
2 議案の内容

埋立造成地を次のように処分する。

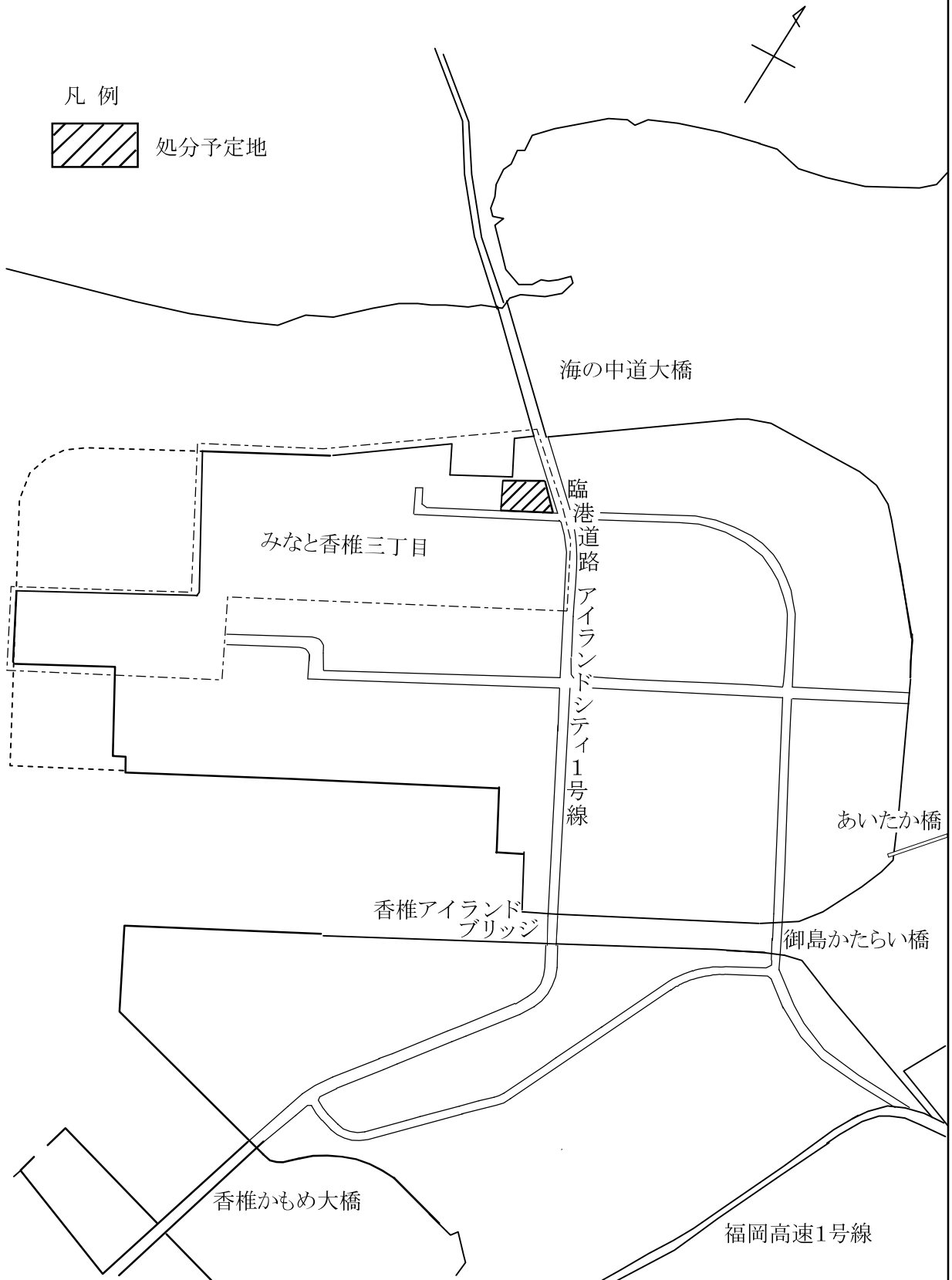
- | | | |
|-----|--------|----------------------------------|
| (1) | 所在地 | 福岡市東区みなと香椎三丁目 28 番 3 |
| (2) | 面積 | 17,766.97 平方メートル |
| (3) | 処分価額 | 1,901,000,000 円 |
| (4) | 処分の相手方 | 福岡市中央区赤坂一丁目 9 番 20 号
溝江建設株式会社 |

処分子定地見取図

凡例



処分子定地



7 議案第 262 号

埋立造成地の処分について

1 議案提出の理由

本件は、アイランドシティ地区埋立事業において造成した土地のうち港湾関連用地を処分するものであるが、その予定価格が 6,000 万円以上であり、かつ、その面積が 1 万平方メートル以上であるので、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第 3 条の規定により議会の議決を求めるものである。

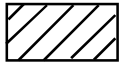
2 議案の内容

埋立造成地を次のように処分する。

- | | |
|------------|------------------------------|
| (1) 所在地 | 福岡市東区みなと香椎三丁目 28 番 4 |
| (2) 面積 | 13,223.12 平方メートル |
| (3) 処分価額 | 1,625,504,000 円 |
| (4) 処分の相手方 | 静岡市清水区入船町 11 番 1 号
鈴與株式会社 |

処分子定地見取図

凡例



処分子定地



8 議案第 263 号

埋立造成地の処分について

1 議案提出の理由

本件は、アイランドシティ地区埋立事業において造成した土地のうち港湾関連用地を処分するものであるが、その予定価格が 6,000 万円以上であり、かつ、その面積が 1 万平方メートル以上であるので、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第 3 条の規定により議会の議決を求めるものである。

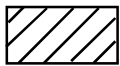
2 議案の内容

埋立造成地を次のように処分する。

- | | | |
|-----|--------|------------------------------------|
| (1) | 所在地 | 福岡市東区みなと香椎三丁目 28 番 5 |
| (2) | 面積 | 10,000.00 平方メートル |
| (3) | 処分価額 | 941,100,000 円 |
| (4) | 処分の相手方 | 福岡市中央区那の津三丁目 12 番 20 号
越智産業株式会社 |

処分予定地見取図

凡例



処分予定地



【参考資料】

議案第 261 号関係 溝江建設株式会社への土地処分の概要について

1 これまでの経緯

- 平成 26 年 6 月 24 日 アイランドシティ港湾関連用地の公募周知開始
- 平成 26 年 7 月 16 日 溝江建設株式会社から分譲申込書受理
- 平成 26 年 8 月 21 日 同社を分譲予定者に決定
- 平成 26 年 10 月 21 日 土地売買契約（仮契約）締結

2 進出計画概要

- 主 な 使 用 目 的：倉庫・配送センター，便益施設用地
- 延 床 面 積 等：15,000 m²（2階建て）
- 雇 用 予 定 人 数：20 人
- 操業開始予定時期：平成 28 年 8 月

3 今後の予定

議会の議決を経た後，平成 27 年 3 月 31 日までに土地売買代金の納入を受け，土地引渡し及び所有権移転登記を行う予定。

議案第 262 号関係 鈴與株式会社への土地処分の概要について

1 これまでの経緯

- 平成 26 年 6 月 24 日 アイランドシティ港湾関連用地の公募周知開始
- 平成 26 年 7 月 18 日 鈴與株式会社から分譲申込書受理
- 平成 26 年 8 月 21 日 同社を分譲予定者に決定
- 平成 26 年 10 月 17 日 土地売買契約（仮契約）締結

2 進出計画概要

- 主 な 使 用 目 的：倉庫・配送センター用地
- 延 床 面 積 等：17,804.10 m²（3階建て）
- 雇 用 予 定 人 数：30 人
- 操業開始予定時期：平成 29 年 11 月

3 今後の予定

議会の議決を経た後，平成 27 年 3 月 31 日までに土地売買代金の納入を受け，土地引渡し及び所有権移転登記を行う予定。

議案第 263 号関係 越智産業株式会社への土地処分の概要について

1 これまでの経緯

- 平成 26 年 6 月 24 日 アイランドシティ港湾関連用地の公募周知開始
- 平成 26 年 7 月 15 日 越智産業株式会社から分譲申込書受理
- 平成 26 年 8 月 21 日 同社を分譲予定者に決定
- 平成 26 年 10 月 17 日 土地売買契約（仮契約）締結

2 進出計画概要

- 主 な 使 用 目 的：倉庫・配送センター用地
- 延 床 面 積 等：6,500 m²（2階建て）
- 雇 用 予 定 人 数：32 人
- 操業開始予定時期：平成 27 年 12 月

3 今後の予定

議会の議決を経た後、平成 27 年 3 月 31 日までに土地売買代金の納入を受け、土地引渡し及び所有権移転登記を行う予定。

9 議案第 265 号

売買契約のかし担保責任に基づく損害賠償額の決定について

売買契約のかし担保責任に基づく損害賠償の額を決定する必要があるので、地方自治法第 96 条第 1 項の規定により、議会の議決を求めるものである。

1 損害賠償の相手方

- (1) 住 所：東京都千代田区九段南一丁目 1 番 10 号
- (2) 氏 名：国家公務員共済組合連合会

2 事件の概要

(事件の発生場所)

福岡市中央区長浜三丁目 2 番 1 外 10 筆 (10,574.42 m²)

(事件の状況)

相手方は、本市が所有する土地について、平成 20 年 6 月 20 日及び平成 22 年 3 月 9 日に本市と売買契約を締結し、本件土地を取得した後、平成 23 年 3 月に本件土地において新浜の町病院の建設工事に着手したところ、地下に旧護岸及び建物基礎等の埋設物が存在していることが発見されたため、相手方は、当該埋設物の除去等を行うこととなり、損害が生じた。

なお、本件土地は、昭和 50 年頃に市上屋、倉庫を解体以降、長期間に亘り更地であったこともあり、本市は土地売却時に護岸・建物基礎の存在を調査・確認していなかった。(売却価格に地中埋設物等の撤去費用は考慮されていない。)

3 本件土地の売却からの経緯

- ・平成20年 6月20日 土地売買契約 (約 10,198m²)
- ・平成20年 9月30日 土地引渡し
- ・平成22年 3月 9日 土地売買契約 (旧市道 約 376m²)
- ・平成22年 3月25日 土地引渡し (旧市道)
- ・平成23年 3月23日 (新)浜の町病院建設工事着手
- ・平成23年 4月23日 地中埋設物発見 (病院棟敷地)
- ・平成23年10月19日 化学弾 (不発弾) 発見
- ・平成25年 2月11日 地中埋設物発見 (駐車場棟敷地)
- ・平成25年10月12日 (新)浜の町病院開院 (当初開院予定：平成25年6月)

(売買物件の内容)

所在地：福岡市中央区長浜三丁目 2 番 1 他 10 筆
面積：10,574.42 m² (うち旧市道路部分 375.98 m²)
売却価格：3,489,558 千円 (330 千円/m²)

※売却価格は、福岡市不動産価格評定委員会による評定額である。

なお、港湾局は売却時に地下埋設物等があることを調査・確認していなかった。

4 損害賠償請求の内容

相手方からの損害賠償請求額は、以下のとおり。

(1) 病院棟敷地内の地中埋設物の撤去に要した費用 コンクリート護岸（埋立護岸）、化学弾、建物基礎等の撤去費用	346,500 千円（税込）
(2) 病院棟敷地に存置する建物基礎の撤去費用（見積額）	112,350 千円（税込）
(3) 立体駐車場敷地内の建物基礎等の撤去に要した費用	78,750 千円（税込）
(4) 工事遅延に係る営業損失見積額	150,000 千円
	合計 687,600 千円

5 損害賠償額の決定

本件土地に係る売買契約のかし担保責任に基づく損害賠償額は、4億2,588万円（税込）とする。

相手方からの損害賠償請求額に対する本市の見解は、以下のとおり。

本件土地の売買については、売買契約書第8条において、市はかし担保責任を負わないとする特約を明記しているが、民法においては、売主が知りながら告げなかった事実については、売主はかし担保責任を免れない旨の定めがある（第572条）。

本市顧問弁護士との協議を重ねた結果、本件の事情等を総合考慮すると、本市の責任は免れないとの結論に至った。

本市が賠償すべき費用については、以下のとおり。

(1) 病院棟敷地内の地中埋設物の撤去に要した費用

① 当該敷地内で発見された「埋立護岸」は、60年以上前とは言え、市が施行した埋立に伴う構造物であり、当該土地の所有者は埋立竣功から今回の土地売却まで「福岡市」であることから、本市は埋立護岸の存在を容易に知り得る立場にあり、本市がかし担保責任を負うことになる。

② 「建物基礎等」については、本市が倉庫用地として貸していた民間倉庫の基礎と推定され、当該倉庫を撤去する際に建物基礎等まで撤去されていなかったものと考えられる。建物撤去は、30年以上前であるものの、撤去工事の完了検査などから、本市は建物基礎等が撤去されていないことを容易に知り得る立場にあることから、本市がかし担保責任を負うことになる。

③ 当該敷地内から旧日本軍の化学弾（不発弾）が発見されたが、旧日本軍によって化学弾が投棄されたものか、埋立土砂に化学弾が混入していたものか、その立証が困難であり、本市に責任があると判断できないことから、既成市街地等で発見された場合と同様に土地所有者が負担するものとする。

(2) 病院棟敷地に存置する建物基礎の撤去費用（見積額）

- ・新病院は敷地の大部分において地下室等を建設するため、埋立護岸、建物基礎等を全て撤去する必要があるが、開院の遅れを最小限にするため、地下約 10m で建物基礎を切断し、地下 10m 以上の建物基礎を一部存置している。
- ・存置した建物基礎の撤去費用（見積り額）についても、かし担保責任を負うことになるが、将来の建物除却工事の中で実施することになるため、相手方にも費用負担を求め、撤去費用（見積額）の 2 分の 1 を賠償額とする。

(3) 立体駐車場敷地内の建物基礎等の撤去に要した費用

- ・当該敷地内で発見された「建物基礎等」は、市上屋の建物基礎であり、昭和 52 年に上屋を解体撤去し、漁港施設用地として使用承認していたものであるが、上屋解体の際、建物基礎等まで撤去していなかったものと考えられ、そのことについて本市は容易に知り得る立場にあることから、本市がかし担保責任を負うことになる。

(4) 工事遅延に係る営業損失（見積額）

- ・地中埋設物の撤去工事で新病院開院が 3 か月遅れたことによる営業損失の損害賠償については、工事遅延との相当因果関係を明確にする必要がある。
- ・しかしながら、相手方は、地中埋設物の撤去工事と並行して病院基礎の杭打ち工事等を実施しており、工事遅延との相当因果関係の立証が困難で市に過失があると判断できないため、賠償は行わない。

(損害賠償額)

区 分	請求額 (税込)	損害賠償額 (税込)	備 考
病院棟敷地	458,850 千円	347,130 千円	
埋立護岸・建物基礎等	290,955 千円	290,955 千円	上記(1)①②のとおり、 請求額(実費)を賠償
化学弾	55,545 千円	0 千円	上記(1)③のとおり、 市に過失なしと判断
存置建物基礎の撤去費用	112,350 千円	56,175 千円	上記(2)のとおり、 負担割合 50% で賠償
立体駐車場敷地(建物基礎等)	78,750 千円	78,750 千円	上記(3)のとおり、 請求額(実費)を賠償
工事遅延に係る営業損失	150,000 千円	0 千円	上記(4)のとおり、 市に過失なしと判断
総 合 計	687,600 千円	425,880 千円	

