旧総合福祉会館等売却に係る質問回答票

一般競争入札に関する質問及び回答を掲載します。

No.	質問内容	回答内容
1	「未利用県有地一般競争入札」（冊子）の16ページで上から3.4行目で、「令和16年10月25日まで、県所有の区分建物を残置し、使用する為に必要な範囲で利用することができます。」と記載があります。建物は岡山県の所有のままなのですか。それとも、建物の所有移転後に、解体しないといけない特約等がついているのでしょうか。	冊子18ページの旧岡山県総合福祉会館の区分所有関係に係る模式図のとおり、他の区分所有者が土地及び建物の１階から３階までを所有しており、その４階から８階及び地下の部分に県の区分所有建物が存在しています。 県が他の区分所有者と締結している「土地利用に関する覚書」においては、上記の４階から８階及び地下の部分について、他の区分所有者が所有している底地を、県が令和16年10月25日まで使用できる権利を有しており、その権利は、買受人に承継される旨が定められています。 また、建物を解体することを義務付ける特約はありませんが、同日以降の土地利用に関しては区分所有者と協議していただく必要があります。 詳細については、閲覧資料「土地利用に関する覚書」をご確認ください。
2	１．県が想定している売却後の建物の取扱いについて 既存建物は築年数が経過しており、耐震性等の課題もあると認識しております。一方で、個人の区分所有者がいらっしゃることから、建物全体を解体する場合には、当該所有者との協議や権利関係の整理が必要になると考えております。 ・今回の売却について、県としては、既存建物の解体・撤去を含めた土地の活用を想定されているのでしょうか。それとも、既存建物を維持管理し、継続利用することを前提とした売却なのでしょうか。 県が想定されている売却後の土地・建物の基本的な取扱いについて、ご教示いただけますと幸いです。	・本物件は現状有姿で売却するものであり、売却後の建物の取扱いについて、県として想定しているものはありません。売却後の取扱いについては、関係法令、管理規約等による制約を踏まえ、買受人においてご検討ください。

旧総合福祉会館等売却に係る質問回答票

一般競争入札に関する質問及び回答を掲載します。

No.	質問内容	回答内容
3	物件資料には、個人の区分所有者との間で土地利用に関する覚書等がある旨の記載がありましたが、現時点ではその内容を確認できておりません。差し支えない範囲で、以下についてご教示いただけますでしょうか。 ・個人の区分所有者は、既存建物の継続利用、解体、建替え等について、どのような意向をお持ちでしょうか。 ・県と個人の区分所有者との間で、建物の今後の利用や解体等に関する協議は行われているのでしょうか。また、現時点で一定の方向性は決まっているのでしょうか。 ・土地利用に関する覚書や管理規約等には、売却後の土地・建物の利用、解体、建替え等に関する条件や制約が定められているのでしょうか。	・他の区分所有者の個別の意向について、把握しておりません。 ・県と他の区分所有者との間で、御質問のような協議は行っておりません。 ・「土地利用に関する覚書」及び「総合福祉会館管理規約」には、建物の使用・管理等に関する定めがあり、県の権利義務は買受人に承継されます。詳細は冊子の物件説明書、売買契約書・特約及び閲覧資料をご確認ください。
4	・アスベスト含有有りとなっているが、調査内容の確認ができますか。 ・過去に開発許可を受けたことのある土地でしょうか。 ・境界は確定済みでしょうか。またその資料はありますでしょうか。 ・１階に個人の方の店舗等あるようですが、県との賃貸借契約はありますでしょうか。 ・購入後の活用方法を検討するうえで、区分所有者の同意が必要となる事項や、買受人が引き継ぐ義務・制約等がございましたら、併せてご教示いただけますと幸いです。	・アスベスト含有分析調査の概要は冊子の物件説明書に記載しています。なお、調査報告書について閲覧を希望される場合は、前日（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）までに地域福祉課に連絡の上、来庁してください。 ・旧岡山県総合福祉会館の建設は県が行ったものであり、当時、開発許可は不要でした。 ・売却対象地の境界は、隣接地所有者と協議の上、確定しています。なお、境界に関する資料は県で保有しています。 ・１階の店舗等は県有部分ではなく、県との間に賃貸借契約はありません。 ・建物の管理又は使用等については、管理規約等に定めがあります。また、覚書及び管理規約等における県の権利義務は買受人に承継されます。具体的な活用に必要な同意や手続については、関係法令や管理規約等をご確認の上、買受人において対応してください。詳細は閲覧資料をご確認ください。