

資料No. 2

市民文教委員会資料
平成25年12月17日
生活安全課

新斎場整備事業について

1 候補地の概要

所在地 岡山市北区富吉2707番1外8筆
面積 64,579㎡
地目 登記地目：山林 現況地目：雑種地
位置図 別紙のとおり

2 不動産鑑定評価について

① 不動産鑑定士 2者

- ・(株) 岡山不動産鑑定事務所 代表取締役 石田正美
- ・(有) 廣畑不動産鑑定事務所 代表取締役 廣畑寛治

② 鑑定評価額

| 所在地 | 地番 | 地目 (現況地目) | 地積 (㎡) | 岡山不動産鑑定 事務所 | 廣畑不動産鑑定 事務所 | 中庸値 | |
|----------|---------------|--------------|-----------|----------------|----------------|--------------|---------------|
| | | | | 鑑定評価額 (円) | 鑑定評価額 (円) | 鑑定評価額 (円) | 参考単価 (円/㎡) |
| 北区 富吉 | 2707-1 外6筆 | 山林 (雑種地) | 53,051 | 342,800,000 | 348,583,000 | 345,691,500 | 6,516 |
| 北区 富吉 | 2707-9 | 山林 (雑種地) | 3,500 | 32,200,000 | 33,217,000 | 32,708,500 | 9,345 |
| 北区 富吉 | 2738-35 | 山林 (雑種地) | 8,028 | 56,200,000 | 64,020,000 | 60,110,000 | 7,490 |
| 合計 | | | 64,579 | | | 438,510,000 | |

3 近隣の売買実例について

別紙のとおり

4 これまでの経過

別紙のとおり

取引事例の概要

| | 取引事例1 | 取引事例2 | 取引事例3 | 取引事例4 |
|------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| 所在地 | 岡山市北区 富原 地内 | 岡山市北区 今岡 地内 | 岡山市北区 今岡 地内 | 岡山市北区 芳賀 地内 |
| 取引価格 | 4,446円/㎡ | 10,800円/㎡ | 4,474円/㎡ | 4,292円/㎡ |
| 現況 | 田、雑種地 (宅地見込地) | 雑種地 (宅地見込地) | 雑種地 (宅地見込地) | 田 (宅地見込地) |
| 取引時点 | 平成20年3月 | 平成21年2月 | 平成21年2月 | 平成21年10月 |
| 地積 | 約14,000㎡ | 約1,900㎡ | 約3,000㎡ | 約1,200㎡ |
| 区域区分 | 市街化調整区域 | 市街化調整区域 | 市街化調整区域 | 市街化調整区域 |

| | 取引事例5 | 取引事例6 | 取引事例7 | 取引事例8 |
|------|-----------------|-----------------|------------------|----------------|
| 所在地 | 岡山市北区 大内田 地内 | 岡山市北区 横井上 地内 | 岡山市北区 御津高津 地内 | 岡山市北区 富吉 地内 |
| 取引価格 | 6,671円/㎡ | 2,429円/㎡ | 10,250円/㎡ | 38,648円/㎡ |
| 現況 | 雑種地 | 山林 | 宅地 | 宅地 |
| 取引時点 | 平成23年4月 | 平成24年11月 | 平成19年6月 | 平成19年11月 |
| 地積 | 約20,000㎡ | 約49,000㎡ | 約15,000㎡ | 約3,300㎡ |
| 区域区分 | 市街化調整区域 | 市街化調整区域 | 市街化調整区域 | 市街化調整区域 |

| | 取引事例9 | 取引事例(1) | 取引事例(2) | 取引事例(3) |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 所在地 | 岡山市北区 芳賀 地内 | 岡山市北区 三和 地内 | 岡山市北区 富吉 地内 | 岡山市北区 富吉 地内 |
| 取引価格 | 33,964円/㎡ | 35,376円/㎡ | 8,565円/㎡ | 38,648円/㎡ |
| 現況 | 宅地 | 宅地 | 雑種地 | 宅地 |
| 取引時点 | 平成22年9月 | 平成20年3月 | 平成19年6月 | 平成19年11月 |
| 地積 | 約6,500㎡ | 約200㎡ | 約600㎡ | 約3,300㎡ |
| 区域区分 | 市街化調整区域 | 市街化調整区域 | 市街化調整区域 | 市街化調整区域 |

取引事例の概要

| | 取引事例(4) | 取引事例(5) | 取引事例(6) | 取引事例(7) |
|------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| 所在地 | 都窪郡早島町 早島 | 岡山市北区 佐山 地内 | 岡山市北区 吉宗 地内 | 岡山市北区 福谷 地内 |
| 取引価格 | 26,600円/㎡ | 1,130円/㎡ | 1,019円/㎡ | 1,308円/㎡ |
| 現況 | 宅地 | 林地 | 林地 | 林地 |
| 取引時点 | 平成23年5月 | 平成23年7月 | 平成21年11月 | 平成20年8月 |
| 地積 | 約3,100㎡ | 約2,600㎡ | 約2,000㎡ | 約30,000㎡ |
| 区域区分 | 市街化調整区域 | 市街化調整区域 | 市街化調整区域 | 市街化調整区域 |

| | 取引事例(8) | | | |
|------|-----------------|--|--|--|
| 所在地 | 岡山市北区 下足守 地内 | | | |
| 取引価格 | 1,334円/㎡ | | | |
| 現況 | 林地 | | | |
| 取引時点 | 平成21年9月 | | | |
| 地積 | 約700㎡ | | | |
| 区域区分 | 市街化調整区域 | | | |

新斎場の候補地選定の経過

| | |
|-------------|---|
| 平成23年5月 | 県有地（元第二リサーチパーク）の買収について県へ打診。 |
| 平成24年2月9日 | 馬屋上学区連合町内会の4町内会長に、三和地区の土地を候補地として、地元の説明にいらせてもらうことについて打診した。その際、資料をお渡しし、各町内会の必要部数をお聞きし、後日、改めて必要部数をお渡しした。 |
| 平成24年5月28日 | 三和町内会長から、三和地区の候補地についての検討について、「この件については、市へ話を返す」と申し出があった。 |
| 平成24年6月12日 | 三和地区の候補地の地区役員に直接説明することを申し入れた。 |
| 平成24年6月29日 | 三和地区の地権者代表が来庁し、説明会の開催についても断られた |
| 平成24年9月1日 | 三和町内会長から、三和地区の候補地について、斎場用地として検討することには賛成できないとの趣旨の回答があった。 |
| 平成24年9月15日 | 津高公民館において、馬屋上学区連合町内会の4町内会長に対して、「市として三和地内の土地を候補地にすることを正式に断念する」ことを伝えた。 |
| | 他の候補地について協議する中で、富吉の産業処分場跡地を候補地として検討することについて、地元の意向を打診してもらうことを要請した。 |
| 平成24年9月29日 | 富吉町内会臨時総会で、富吉地区の産業廃棄物処分場跡地を斎場建設候補地として検討することに同意することが可決された。 |
| 平成24年11月10日 | 田原町内会に対する説明会を開催した。その後、臨時総会で検討に同意することが可決された。 |
| 平成24年11月28日 | 馬屋上学区連合町内会の4町内会長連名で、条件付き承諾書が提出された。 |
| 平成24年12月13日 | 馬屋上小学校体育館において、馬屋上学区の住民の方を対象にした説明会を開催した。 |
| 平成25年1月27日 | 日応寺町内会に対する説明会を開催した。その後、総会が開催され、検討に同意することが追認された。 |
| 平成25年5月22日 | 富吉公民館で、富吉町内会に対する説明会を開催した。質問できなかった方々は後日文書による質問を市に提出することに |

短

| | |
|--------------------------------|--|
| | なった。 |
| 平成 25 年 6 月 10 日 | 富吉町内会から、斎場についての質問事項を書いた紙を取りまとめたものが提出された。 |
| 平成 25 年 7 月 25 日 | 富吉町内会からの質問事項に書面で回答した。 |
| 平成 25 年 8 月 1 日 | 条件付き承諾書に添付されていた地元要望について、馬屋上学区連合町内会の 4 町内会長に文書で回答した。 |
| 平成 25 年 8 月 18 日 | 馬屋上小学校体育館において、地元住民の方を対象にした説明会を開催し、地元要望に対する回答について説明をするとともに、他都市の斎場の視察への参加をお願いした。 |
| 平成 25 年 9 月 20 日 | 三和町内会長から、平成 24 年 11 月 28 日付けの条件付き承諾書についての撤回届が提出された。 |
| 平成 25 年 10 月 22 日 26 日、27 日 | 他都市の斎場の視察を実施した。馬屋上学区の住民 47 名（延べ 49 名）が参加。 |
| 平成 25 年 11 月 3 日 | 馬屋上学区 4 町内会長に、富吉地区の産業廃棄物処分場跡地を新斎場候補地として検討することについての各町内会の意向を確認した。 |
| 平成 25 年 11 月 11 日 | 市として、富吉地区の産業廃棄物処分場跡地を新斎場の候補地として決定した。また、その旨を文書で馬屋上学区連合町内会の 4 町内会長にお知らせした。 |
| 平成 25 年 11 月 14 日 | 三和町内会から、11 月 11 日付けで市が送付した「新斎場候補地決定について」の文書は無効であるとの文書が、市民局長宛に提出された。 |
| 平成 25 年 11 月 17 日 | 三和町内会への説明会を開催した。 |