

午前10時02分

○委員長（工藤 篤）

- ・ 開会前だが、松宮委員が所用のため欠席するのでお知らせする。

---

午前10時02分開議

○委員長（工藤 篤）

- ・ 開会宣告
- ・ 委員席の確認
- ・ 議題の確認

---

1 調査事件

(1) 港町ふ頭港湾関連用地の埋設物について

○委員長（工藤 篤）

- ・ 議題宣告
- ・ 本件については、本日、委員会に配付された資料について、理事者から資料の説明を受けた上で調査を進めたいと思うがいかがか。（異議なし）
- ・ 理事者の入室を求める。

（港湾空港部入室）

○委員長（工藤 篤）

- ・ それでは、港湾空港部より説明をお願いします。

○港湾空港部長（平井 等）

- ・ 資料説明：港町ふ頭港湾関連用地の埋設物について（平成25年5月31日付 港湾空港部調整）

○委員長（工藤 篤）

- ・ 本件にかかわって各委員から発言はあるか。

○福島 恭二委員

- ・ 今、説明された用地については、当時、木戸浦市長とともに、14メートルの護岸を建設すべく陳情した思い出のあるところであり、引き続き連担する12メートル岸壁も、同時に予算をつけてほしいと国に何度も要請して建設した用地であるので、経緯については十分承知をしているつもりだったが、今報告された内容を聞くと、仮護岸があって、その仮護岸が支障物となっているようである。これらの問題については、土の中であると同時に海の中にある構造物であるから、そう大きいものでない限りは、大体工事はそれに合わせた工法で工事をする。仮護岸というのは、我々素人で考えるのは、そう大きいものではなく支障の出るようなものではないと思うが、仮護岸の構造、内容はどうなっているのか。

○港湾空港部港湾課長（藤森 悟志）

- ・ 仮護岸については、平成5年12月から港町ふ頭の整備に着手し、国は岸壁などの外周部から整備を進め、その際に発生する土砂を処分する目的で、市の埋立地内に築造された護岸である。その構造に

については、重さ1個あたりゼロから300キログラムで、ゼロから最大70センチ程度の石を台形上に積み上げたもので、またその断面については、おおむね地表から1メートルから4メートル下の箇所に、上の幅で8メートル、下の幅や高さは水深より変化するが、下幅で約20メートルから45メートル、高さは4メートルから11メートルとなっている。

○福島 恭二委員

- ・ その仮護岸には、最大で70センチくらいの石が入っているということだから、通常あり得るかどうかはわからないが、70センチメートルといえば結構大きいもので、例えばそこに杭を打った場合であれば、確かに70センチもあれば簡単には通らないということも考えられる。いずれにしても、そういう仮護岸が積み上げられてつくられていたということだが、つくってから長い年月が経っているが、その仮護岸の位置や規模等については、市として把握していたのか。

○港湾空港部港湾課長（藤森 悟志）

- ・ 仮護岸については、平成5年5月の公有水面の埋め立てを行うための、国及び市の公有水面埋立願書や、平成6年から平成14年度に、市が発注した埋立工事や地盤改良工事の図面、さらに平成10年10月に市が行った工事竣工期間の伸長区域分割設計概要変更の認可申請書や平成13年3月の市の港町ふ頭の公有水面埋立竣工認可書などにも仮護岸の位置や構造図が記載されていたが、これらについては、仮護岸の位置や標準的な構造を示しているもので、埋設物の位置や規模等を正確に把握できるものとはなっていなかった。

○福島 恭二委員

- ・ もちろん当然、仮護岸やって埋め立てしたわけだから、国から引き継いだときには、正確なものではないが、おおよそこにあるだろうということの図面はあったということである。正確ではなかったということで、さきほど説明したような程度のものでしか認識していなかったと。しかし国から引き継ぐときに、逆にそういった正確な位置だとか規模だとかを知らせるといふか、書いた図面を普通はもらうのではないのかと思うが、それはもらわなかったのか。

○港湾空港部港湾課長（藤森 悟志）

- ・ 埋設物となっている仮護岸については、国が築造した仮護岸——築造物だが、その仮護岸及びその周辺は既に埋め立てられており、仮護岸としての機能はなくなっていた。そのようなことから、仮護岸の位置や構造などを詳細に記載した図面など国から構築物としての引き継ぎがなかった。

○福島 恭二委員

- ・ そうすると、そこは埋め立てして、大きい土地をつくるわけだから、あえてその内容をそれ以上求める必要はなかったのかもわからないが、今、説明の中であったように仮護岸という機能はなくなったということだから、深く考えてこなかったのだと思う。いずれにしても、仮護岸は埋め立てられているわけだから、その用地を売ったときに、用地を活用するときに今、提起されているような支障となるものと思っていなかったのかどうかなのか、そういう認識がなかったのか、その辺をお知らせいただきたい。仮護岸そのものが機能を失っているのだから、よもやそういうところに支障になると思っていなかったのかもわからないが、認識はどうだったのか。

○港湾空港部港湾課長（藤森 悟志）

- ・ これまで港湾の公共工事においては、地中などの護岸、コンクリートの塊とか大きな石のある基礎工事などもあったが、それらについては、障害物をくりぬいて、杭等を行うなどの施工を行っていた。そういう構造物を建設するときに、埋設物が建物の建設に当たって、施工上、大きな障害になるというふうには考えていなかった。

#### ○福島 恭二委員

- ・ 通常、民間同士であれば、自分で購入した土地を活用して建物を建てるなり、利用しようとする際、かつて仮護岸みたいな異物があつたということを知りしめていたとすれば、いざ建物を建てようとしたときに、今言ったような問題が起きたとする場合、それぞれの工法でそれをくりぬくとかということで普通はやってしまう。幸か不幸かこれは市から買ったということが災いしているのかわからないが、それがために割り切りができない。余分な経費がかかる状況になってしまったということで、今、求めているのではないかと思う。だから、ある意味では仕方がないと思いながらも、相手方に売却したときにそういうものがあるときちゃんと説明はしたのか。

#### ○港湾空港部港湾空港振興課長（米田 剛）

- ・ 埋設物については、建物の建設に当たり、施工上大きな支障になるとは考えていなかったところであり、相手方に説明する際には、重要事項説明書といった文書によるものではなく、砕石により構築された程度のものであると、口頭により説明したところである。

#### ○福島 恭二委員

- ・ 正式な公文書みたいなものを出して、ここにこういうものがあるという大がかりなものではなかったのだろうが、お互いにそういうもので建てられないであろう、あるいは支障が出るだろうという想定がなくて、大した問題はないと考えて売買したのだろうから、当時としてはやむを得ないと思う。しかし、口頭であるけれども、そういうものはあるという説明はしたと。説明をきちんとしていけば、そこを避けるなどして建てたのではないかと思うが、ともあれ、説明の仕方が不十分であったという気がしないでもない。実際に、工事を始めたらそういう問題が生じたということだから、結果的にこのことについては、もう少しきちんと説明をしていけば変わったと思う。この仮護岸の埋設によって土地の利用を制限されると、言い換えれば、価値が下がるということにも通じるのだが、そういうことに対して、結果的に設計をして建てようとしたら、こういう問題が起きたので設計変更などかかった費用の負担をせざるを得ないということになるとは思うのだが。これらについては具体的にどのような進めようとしているのか。当然、何らかの関係法律というか、これまでの経験というか、それらをもとに積算すると思うが、それらの話し合いの具体的な費用などについてはこれからだと思うが、現時点ではどの程度の話をしているのか。

#### ○港湾空港部長（平井 等）

- ・ この埋設物が存在することによって、相手方に対して土地を利用するに当たって制約を与えるということで、土地の価値が低下するという考え方である。この辺のところを不動産鑑定士に相談をしながら相手方と協議を進めている。本来であれば最初に土地を売るときにそういったことを考慮して売っていただければよかったということだが、結果的に相手方の土地利用に当たっての制約を与えたということで、その土地の利用価値の低下分を見込んだというか、適正な価格との差額分というか、当初売却

したときの価格とこの度の土地の利用の低下分の差額分について、相手方にその分を返却するという  
ことで今、相手方と協議を進めている。

#### ○福島 恭二委員

・ 造成する段階で議会ともども行動をともにして早期に実現してほしいという陳情をしながら、完成したという経緯、そして港町ふ頭で大型客船が就いて経済活性化の一翼にもなっている。同時にまた、埋め立てした用地をこれまで5件売っている。これについてもその都度、議会にも報告して、議会の承認を得て売買している。その段階では、この問題が起きるまでは一切我々には相談もない、同時に我々議会側としてもそのことについて、支障になるのではないかと、支障が生じれば困るからどうのこうのという話も一切したことはない。もちろん我々自身も皆さんから提示されるものについては、よもやそういう支障のあるものだと考えもせず、同意をして、今日まで売買してきたという経緯がある。今、こういう問題が起きたということを考えれば、私ども議会としても無視はできないところであって、皆さんの説明を鵜呑みにしたと言えればそれまでだが、これは皆さんとの信頼関係の中で話し合い、協議がされ、同意をして、物事が生じてきているという経過からすれば、今、こういう問題が起きたといえれば、私ども議会としても責任なしとは言い切れないと私は思う。そういう点からすると、今、相手側から、裁判までしようとしたのかどうか聞いていないのでわからないが、問題提起に対して市としてもそれに応ずるべく弁護士や不動産鑑定士と相談をして、事を進めていることだから、私はそれはそれで結構なことだと思うし、是非そういう形で処理をしてほしいと思う。だから、一口で言うと、当初、この土地を売るときは、例えば坪10万円だったものが、本当は8万円か5万円でしか売れない土地だったということにも通じるわけである。それが普通の土地と何ら変わらずして売りますよと言ってしまったということと同じことだと思う。それだけにこういう問題が生じて、よその土地を活用するよりは、余計負担がかかるようなことであれば、素直に、正式な図面はないにしても、位置図だけは明確に存在して、売る時もそれらしいことだけは説明したという。これはそれなりの最低のことはなしえたものだと思う。しかし、予期もしない問題が発生したということであれば、この際お互いどこで合意するかは別としても、価値の低下の部分の話し合いはしなければならぬ問題だと私は理解する。だから今日、6月議会を目前にして早急に新しく変わった我々委員会に報告をしたいということについては、私は評価したいと思う。だから今後、十分お互いに納得のいくような解決の仕方をしてほしいと思う。具体については、6月定例会の議案として提起をするということを最終的に確認して質問を終わる。

#### ○藤井 辰吉委員

・ 土地を売るとき、重要事項説明書の中で売買の成立後に埋設物が発見された場合、買い手側、売り手側どちらがそれに対して処理をするか記載されていると思うが、この売買の際には記載がなかったのか。

#### ○港湾空港部港湾空港振興課長（米田 剛）

・ 土地売買契約書第10条において、相手方は契約締結後、隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金の減額もしくは損害賠償の請求または契約の解除をすることができないとの免責特約は規定している。しかしながら、市の顧問弁護士に確認したところ、民法第572条に担保の責任を負わない旨の

特約をした時であっても、知りながら告げなかった事実については、その責任を免れることはできないとの規定があり、今回の埋設物についての不十分な説明はこれに該当するとの見解であったことから、当該免責条項を適用することは難しいものと考えている。

○藤井 辰吉委員

- ・ 弁護士との相談の末、民法の第572条の説明があったのは、平成24年11月辺りの前後で言うと前、後ろどちらになるか。函館水産物株式会社と北冷蔵株式会社の両方がボーリング調査をした後だったのか、それとも函館水産物株式会社がボーリング調査をしたけれども北冷蔵株式会社がボーリング調査をする前だったのか。

○港湾空港部港湾空港振興課長（米田 剛）

- ・ 顧問弁護士に見解を求めた時期については、函館水産物株式会社、北冷蔵株式会社ともにボーリング調査が終了した後である。

○藤井 辰吉委員

- ・ 平成24年11月に北冷蔵株式会社が建物の建設に関するボーリング調査をしたと。その後、12月4日に函館水産物株式会社が建物を建設するためのボーリング調査により埋設物を確認し、あるよということがわかったわけである。函館水産物株式会社のほうに埋設物があったという確認がとれた後に北冷蔵株式会社が分譲、要するに契約を成立させている。函館水産物株式会社の埋設物を確認した段階で函館水産物株式会社のほうに埋設物があったという情報は北冷蔵株式会社にその情報の共有ということはあったのか。確認がとれないようであれば不明ということもでもよい。

○港湾空港部港湾空港振興課長（米田 剛）

- ・ 北冷蔵株式会社については、1月15日に説明をさせていただき、情報の共有をしたところである。

○藤井 辰吉委員

- ・ 北冷蔵株式会社が分譲の契約を結んだ後に情報の共有をしたということである。もし、その前の段階で情報の共有がなされていたのであれば、その可能性を知らずながら北冷蔵株式会社はなぜこのまま契約に踏み切ったのかという疑問があったが、その後のことだったのであれば大丈夫である。
- ・ 埋設物に係る経過の一覧の中に、北冷蔵株式会社は建物を建設するためにボーリング調査をしたとあるが、埋設物の確認については述べられていない。一番最後のほうに市との確認書のことについてあるが、この表だけを素直に読み解くと、建物を建てる計画がされている敷地の中には護岸はないとも読みとれる。一番最後のページの図面を見ると、敷地面積に対して結構な割合、目測で3割、4割位は占めていると思う。もし建物の工事に差し障る場合、1番最初のページの今後の対応の中で、工事費の増額分などについて触れられているが、建物に関わらないようだったら、この工事費の増額分は該当しない可能性も出てくると思うが、実際の今の計画上、北冷蔵株式会社の建物の計画の敷地、計画部分の面積に護岸がかかっているのか。建物部分にこの護岸の存在箇所はかぶっているのか。

○港湾空港部長（平井 等）

- ・ 縮尺等が入っていないのでわかりづらいと思うが、北冷蔵株式会社の敷地は非常に狭いというか、面積が小さいので、この埋設物を避けて建物を建設することは不可能だと聞いている。

○井田 範行委員

- ・ 私もこの問題は、若干連携のまずさでもって、適正な価格ではなくちょっと高い単価で売ったのでこれをお返ししますよというふうには聞こえた。今後その辺の連携をきちんとしてほしい。
- ・ 今回この部分が問題になっているが、ほかの部分も全て売れているかどうかちょっと承知していないが、同種の問題が発生しないようにしてほしいが、この辺の状況についてお聞きしたい。

#### ○港湾空港部長（平井 等）

- ・ 3ページの図面を御覧いただきたい。北冷蔵株式会社の敷地の右側に三角形の土地があるが、この土地についてはまだ分譲されていない。この土地についても埋設物——仮護岸が存在しているということを現時点で確認している。これについても、市のほうで正確な位置を把握するために、これからボーリング調査等を実施したいと考えている。

#### ○井田 範行委員

- ・ 三角形の土地以外は、建物が全部建っているかどうかまで承知していないが、同種の問題は起きないだろうということで、この三角形の部分もきちんと測って売買する時にはそういう形、適正な中でやっていきたいということで理解した。
- ・ 今回、イレギュラーな形でものが出てきた。当然民間事業者というのは一定の工期を考えながら流れているはずである。その中で今回こういう問題が起きたことによって、後ろがずれたりする可能性があるが、その辺の影響を聞いているのであればお聞きしたい。

#### ○港湾空港部長（平井 等）

- ・ 函館水産物株式会社については、今のところ10月31日が竣工予定、北冷蔵株式会社については、平成26年2月28日が竣工予定日と伺っている。当初、協議を始めた時にこういった工期に影響が出るようなことは避けたいということで、誠意を持って対応させていただいているところである。

#### ○本間 勝美委員

- ・ 経過の中で平成6年から平成12年度、「国は、岸壁等から発生した土砂を船で運搬し、仮護岸内土砂を積み上げ、市は、その土砂の敷き均しを実施」と書いてあるが、先ほど、その周辺は既に埋め立てられていたので確認できなかったということになっているが、敷き均しの実施時期を教えてください。

#### ○港湾空港部港湾課長（藤森 悟志）

- ・ 仮護岸については、平成5年12月から仮護岸に着手し、平成5年度に完了している。その後、港町ふ頭の岸壁等を整備する際に現況の水深が浅いことから、それらの床掘り土砂及び地盤改良した時の盛り上がり土砂を仮護岸に国が運んできて、そこから先を市が敷き均しをしている。正確に何年までということは確認していないが、平成6年から平成12年までの早い段階の時期に埋め立てされているような状況になっている。

#### ○本間 勝美委員

- ・ わからないということだが、これからの調査でその点がわかれば教えてほしい。
- ・ 国から構造物としての引き継ぎはなかったとの答弁だったが、函館市にとっては港町ふ頭、これぐらい大規模なふ頭の整備というのは初めてではないかと思う。全国的には大型公共ふ頭の建設工事はたくさんあると思う。例えば、国が整備をして市に引き継ぎをするということは全国的にはやられて

いると思うが、何らかのマニュアルみたいなものはあるのか。着手した段階から完成するまでにどう  
いうことが国と全国の自治体の中で行われているのかというところを、恐らく港湾空港部としてもや  
られていると思うが、特に、国からの引き継ぎはなかったというところを私は重要視しており、本来  
であれば国がしっかりと引き継ぐべきものではなかったのかと思っている。そうであれば、国の責任  
はどうなっているのか、認識を伺いたい。

○港湾空港部港湾課長（藤森 悟志）

- ・ 仮護岸は、全体の埋め立てに先立って埋め立てを行うもので、仮設の構造物であることから、構造物としての引き継ぎはなかったところである。国もその辺を確認しているのだが、マニュアル的なものは存在するのかわからない。ただし、本設の場合だと構造その他については全て港湾管理者に管理委託されて、その構造で維持管理する形になるが、あくまでも仮設物だったということである。
- ・ 先ほど答弁した敷き均しの時期の関係だが、敷き均し等については、平成6年から平成12年までということで、全体の埋め立てをやっている。

○委員長（工藤 篤）

- ・ 他に発言あるか。（なし）
- ・ 理事者におかれては、本日の議論を踏まえ、これを一つの教訓として今後の業務にあたっていただきたいと思うし、今後の対応を進めていただくようお願いしておく。
- ・ 理事者は退室願う。

（港湾空港部退室）

○委員長（工藤 篤）

- ・ 他に発言あるか。（なし）
- ・ 議題終結宣告

---

2 その他

○委員長（工藤 篤）

- ・ 議題宣告
- ・ その他、各委員から何か発言あるか。（なし）
- ・ 散会宣告

午前10時53分散会