

Q & A

(滝川駅前再開発ビル活性化関連)

Q（質問）		A（回答）
北海道新聞 H23.11.9 朝 刊の記事内 容について NEW!	「スマイルビルにつ いて、土地・建物の 権利の一本化などを 条件に引き受ける方 針を固めた」との新 聞報道がありました が、無償譲渡を受け ることが決定したの ですか？	現在、滝川市では、平成23年8月30日に提出された「駅前再開発ビル無償譲受検討の要請」に 基づき、無償譲受に係る対応について検討している段階ですが、まだ 無償譲渡を受けることへ の判断には至っておりません。 今後、報道にあるとおり、無償譲受の判断をする上で最低限ク リアしていただかなければならない条件を滝川駅前再開発ビル(株)側に提示することで調整して おります。その後、滝川駅前再開発ビル(株)側から示される回答を精査し、説明会等で市民の皆 さんのご意見を伺うことにより、無償譲渡を「受けるか」又は「受けないか」の判断をさせて いただき、年内に方向性を示していく予定です。

Q（質問）		A（回答）
無償譲渡を受けなかった場合の問題について	無償譲渡を拒否した場合、どのような状況になりますか？	①スマイルビルは経営不振、支払債務を遅滞していることから、清算型の法的倒産処理手続である破産を選択するものと想定されます。 ②裁判所から選任された破産管財人は、スマイルビルの任意売却に努めることとなりますが、民間の買受募集者を探したとしても、過去3度にわたり、期間入札が実施されながら買受人が現れなかったことを鑑みると、スマイルビルは採算性の面から民間の事業主体における譲受先が出現することはほとんど期待できないと思われます。 ③この場合、破産管財人は、維持管理費用が嵩み、固定資産税等の負担金額が増えるスマイルビルを早期に放棄することが確実であり、裁判所も放棄を許可する可能性が高いと思料されます。 ④この時点で、スマイルビルの管理処分権は解散した滝川駅前再開発ビル(株)（清算目的の範囲で存続する清算法人）に復帰することになりますが、清算人となる者は存在せず、利害関係者の申立により裁判所が清算人を選任したとしても、滝川駅前再開発ビル(株)には、建物を維持管理する費用がないことから、管理者不在のまま放置され、スマイルビルは廃墟化すると予想されます。
	廃墟化した巨大建物の解体・安全処理に対して、国等の補助制度・起債制度はありますか？	道内の自治体においても、中心市街地における管理者不在の廃墟化したビルの安全対策等について、財産権の問題もあり大変苦慮されているとの報道があります。市が無償譲渡を受けず、仮にスマイルビルが廃墟化した場合、市として公益上の観点からビルの安全処理や解体をした場合に要する費用を対象とした国庫補助制度や地方債はないと認識しています。仮に、市が無償譲渡を受け、スマイルビルを解体するといった場合には、解体後の活用策の用途によって、新施設の建設事業の一体の事業として解体費が対象となる補助制度や地方債がありますが、ただ単に解体をして更地にするといったものへの補助制度や地方債はないと理解しています。

Q（質問）		A（回答）
スマイルビルの再活用について	現テナントとの契約は、引き継ぎますか？	現在、入居されているテナントとの契約内容については、行政として十分に精査し、新たな契約を結びなおすことを基本に考えているところです。
	民間により商業施設として再生することは可能ですか？	平成15年8月31日、西友が閉店して以来、ビル関係者はキーテナントを探すため全国を飛び回り、また、行政もスマイルビルを閉鎖できないとの状況から、“たきかわホールのリニューアル”、“駐車場関係の整備”など様々な支援策を講じてきました。しかし、現状の景気低迷、都市の郊外化を考えると、スマイルビルは、商業だけでの再生は難しいと考えています。
	スマイルビルの耐用年数と耐震の度合いを勘案し、滝川市の公共物として利用できるものはありますか？	①耐用年数は、建物の維持管理状況によって判断が分かれるところであり、一概に何年といった回答はできませんが、仮に財務省の「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」によって判断した場合、構造又は用途からみた耐用年数は39年であり、建築年が昭和61年であることから、あと14年は耐用年数があることになります。 ②耐震の度合いは、スマイルビルの建築年が昭和61年であることから、昭和56年6月以降の新耐震基準に適合した建物であると認識しています。 ③採光や換気の関係から、学校、診療所や住宅系の用途等への改修には相当の費用を要するものと考えています。仮に、無償譲渡を受けるとしても、今後の活用策については、他の公共施設を移転するなどといった性急な判断はせず、現状を引き継ぐ形での利用を図ることと並行する中で、活性化ビジョンを念頭に踏まえた市民、関係者によるワークショップや庁内プロジェクトの議論により今後の活用策を見出していきたいと考えていますが、まずは、滝川市の重要な拠点である駅前地区を暗くさせない、ビルを廃墟化させないためにも、無償譲渡の条件整理がされた場合には、滝川市として最善な方策を選択していきたいと考えています。
税金と無償譲渡との関係について	無償譲渡に伴い、滞納している税金はどのように対処するのですか？	現段階では、スマイルビルの無償譲渡と税金の取扱とは別の問題と考えています。税金については、地方税法により、徴収努力は以前から行ってきましたし、これからも交渉をしていきたいと考えていますが、今後、裁判所関与による法的清算手続が進んだ場合には、その手続に従った対応が求められます。

Q（質問）		A（回答）
要請書の返答期限について	8月30日の「駅前再開発ビル無償譲受ご検討の要請」の返答期限はいつですか？	スマイルビル無償譲受の検討の要請に対する返答期限は設けられていませんが、要請書には「資金繰りは現在深刻な状況にあるため、速やかな判断を求めたい」とされていることから、滝川市としましては、滝川駅前再開発ビル(株)側で現在進められている共有者の所有権の一本化や特別清算手続の状況を見ながら、引き受けの可否について少なくとも年内には判断したいと考えています。
無償譲渡を受けた場合に発生する費用見込みについて	改修せずにそのまま活用し、エスカレーターは使用しない場合の維持管理費は？	スマイルビルに係る維持管理費は、決算書などから判断して年間約6,100万円程度と認識しています。そのうち、エスカレーターの使用に係る経費は、電気料、保守管理料、修繕料などが考えられますが、主なものとして保守管理料が約270万円程度を要しており、エスカレーター未使用の場合においても、電気料や修繕料を勘案すると、年間約5,800万円程度は最低限かかるものと想定されます。
	耐震改修や電気・設備の修繕など、最低限度の改修をした上で、テナントが入居していない地下の一部、3階に貸館的な公共機能を移転する場合の改修費用は？	建築年次が昭和61年であることから、昭和56年改正の建築基準法上の新耐震基準には適合しているものと判断しています。その上で、最低限度の改修をした場合、ボイラー等の熱源設備改修や電源、消防設備などの法令を順守し設備機能等の回復及び経年劣化への対応に約1億300万円、また、未利用床の活用に伴う内装や電気・機械設備改修工事等に約4億4,100万円、さらに、エレベーターや外溝整備などに約6,600万円、総額6億1千万円とする試算が出されています。しかし、建築後25年経過しているビルを、今後10年以上利用すると想定した場合、外壁や設備改修などの大規模改修に要する費用は、道内自治体における類似物件から類推した金額は、12～13億円程度を要すると、専門コンサルタント会社から報告を受けています。
	解体して土地を売却できるように整地するには、どの程度の費用を要しますか？	専門コンサルタント会社による試算では、解体費に5億円程度要するとされています。これに土地を売却できるように整地するとなると、解体費のほかに埋め戻し分等の費用として3億円程度が必要となり、合計で8億円程度を要するとの試算が出されています。