

平成24年度生駒市土地開発公社第2回臨時理事会会議録

- 1 日 時 平成24年9月7日(金) 午前10時00分~午前11時30分
- 2 場 所 生駒市役所 403・404会議室
- 3 理事の定数及び現在数 定数 10名以内 現在数 7名
- 4 監事の定数及び現在数 定数 2名以内 現在数 1名
- 5 出席役員 理事 小紫 雅史、稲葉 明彦、中田 好昭、今井 正徳、奥谷 長嗣、
吉岡 源裕、峯島 妙 出席者 7名
監事 松山 治幸 出席者 1名
- 6 欠席役員 なし
- 7 説明のため出席した職員 事務局次長 増田 剛一、事務局次長補佐 米田 尚起、
影林 洋一、岡田 敬、山田 憲司、伊藤 満美子
- 8 開 会 過半数以上の理事の出席により、理事会は成立
- 9 議事録署名理事指名 中田理事、今井理事
- 10 審議事項 議案第3号 平成24年度生駒市土地開発公社事業計画の変更及び補正予算
(第1回)(案)について
- 11 審議内容
議案第3号 平成24年度生駒市土地開発公社事業計画の変更及び補正予算(第1回)(案)
について質疑応答の結果、原案のとおり可決された。

(主な質疑等)

吉岡理事： (仮称)東コミュニティ施設整備事業用地が特定土地となる時期はいつか。

事務局： 本日の理事会で事業計画及び補正予算(第1回)(案)が議決された時点で公有用地から特定土地となります。

吉岡理事： (仮称)東コミュニティ施設整備事業用地が売却できなかった場合、固定資産税が課税されるのか。

事務局： 平成25年1月1日の時点で売却できていなければ、課税対象となります。

松山監事： 固定資産税は免除されないのか。

事務局： 生駒市長が特別に認める場合は免除されます。

稲葉理事： 土地が売却できず、固定資産税が免除されない場合、1年分の固定資産税の支払資金はあるが、後は支払資金を生駒市から借りて生駒市に払うという方法を考えている。

松山監事： 予算の土地売却収益を最低売却価格として、予算以下の金額で売却することはないのであるか。

事務局： そうです。予算以上の価格で売却する可能性もあります。

吉岡理事： 代替地を取得すると、長期保有土地とならないか。

事務局： 代替地の売却先が決まっていますので、今年度中に売却できる予定です。

中田理事： 代替地を取得した価格と等価で売却できるのか。

事務局： 等価で売却する予定です。

中田理事： 事業計画の用地取得面積が増えているのはなぜか。

事務局： 増加部分の事業用地については今年度生駒市で直接取得する予定でしたが、国の社会資本整備総合交付金が満額交付されないこととなったため、今年度土地開発公社が土地を取得し、平成25年度に国交付金予算がついた段階で生駒市が土地を再取得する予定です。

1.1 その他 東生駒会社寮跡地利活用事業に係る公募型プロポーザルの実施について

(1) 東生駒会社寮跡地利活用事業に係る公募型プロポーザル実施要領(案)について質疑応答の結果、一部修正のうえ承認された。

(2) 今後のスケジュールについて事務局より説明

(主な質疑等)

ア 対象物件の面積について

今井理事： 山林部分の面積が小数点以下まで記載されているが、不動産登記簿と整合性を図るため、小数点以下を切捨てた面積に修正した方が良い。

事務局： わかりました。修正します。

イ 対象物件の用途地域について

松山監事： 宅地は近隣商業地域だが、山林は第一種低層住居専用地域であるため、建ぺい率及び容積率の制限が多い。事業者が事業を円滑に進められるよう、山林の用途地域を近隣商業地域に変更できないか。

今井理事： 将来、用途地域を変更する可能性はあるが、売却時の用途地域は現在の都市計画に沿ったものとしている。

ウ 対象物件に係る経緯について

松山監事： 土地の経緯について、平成11年12月に土地を取得してから平成16年8月に事業化に着手するまで、何も動きはなかったのか。

今井理事： 生駒市を北、西、中、東、南の5地区に分けた場合、東地区にコミュニティ施設が必要ということで土地を先行取得したが、北コミュニティセンターの整備が優先されたため、その間特に動きはない。

エ 土壌等調査について

松山監事： 焼却灰等に対する対策は必要ないのか。

事務局： 焼却灰等の埋設箇所を掘削しない限り、問題ないと考えております。

オ 事業実施の条件、買戻特約、公社への報告及び協議の期間について

松山監事： 事業者は、5年経過後は事業内容を変更できるのか。

事務局： そうです。

中田理事： 5年間は短いのではないかと。生駒市で未利用地を売却する時の買戻特約の期間は10年間であり、生駒市との整合性を図るためにも事業実施及び買戻特約の期間を10年間とした方が良いのではないかと。

松山監事： 選定委員会ではなぜ5年間としたのか。

事務局： 生駒市で未利用地を売却する場合は主に住宅用地として売却しているため10年間にしていますが、当該土地は事業活動を行うため、近年の事業活動のスピードの速さに合わせ、事業者が機動的に活用できるよう配慮して5年間としました。

稲葉理事： 当該土地の利活用に関しては、過去の経緯から地域住民の関心が高い。5年間では短いと思われるので10年間とした方が良いのではないかと。

小紫理事長： 10年間に修正する場合、何か問題が生じるか。

吉岡理事： 選定委員の内、住民代表者である委員が納得するかどうかの問題だ。

今井理事： 5年間から10年間に修正することは、地域住民にとって利益になることなのでご理解いただけると思われる。なお、事業者が公社の求めに応じて報告及び協議を行う義務がある期間についても5年間から10年間に修正する必要がある。

小紫理事長： 事業実施、買戻特約、報告及び協議義務期間については10年間に修正することによるしいか。

全理事： 異議なし。

カ 最低売却価格について

松山監事： 最低売却価格が適正であるという根拠は何か。

今井理事： 最低売却価格は今年度の不動産鑑定評価額に基づいて算出しているが、平成18年度に奈良県に土地の一部を売却した時の価格、平成19年度に裁判資料として取得した不動産鑑定評価額と比較して適切な価格と考えている。

松山監事： 不動産鑑定評価は建物撤去費用や焼却灰等の処分費用を考慮されているか。

事務局： 不動産鑑定士が考慮した上で鑑定評価されています。

中田理事： 事業者が焼却灰等を処分しない場合、事業者が得をするのではないかと。

奥谷理事： 事業者が焼却灰等を処分する場合は、焼却灰等の処分を考慮して減額された金額以上の費用が必要になると考えられる。

稲葉理事： 焼却灰等の埋設箇所は周辺より土地の形状が低いいため、事業者は土地を掘削して焼却灰を処分するより、盛土をして土地利用する可能性が高いと考えられる。

今井理事： 事業者が実際に焼却灰等を処分するかどうかではなく、焼却灰等が埋設していることにより、土地の評価額が下がるという考え方になる。

キ 実施要領の添付資料について

吉岡理事： 実施要領と添付資料との対応箇所が分かりにくいので、添付資料を「資料1」「資料2」として実施要領の文言を修正した方が良い。

事務局： 分かりました。修正します。