

平成24年度生駒市土地開発公社第4回臨時理事会会議録

- 1 日 時 平成24年12月3日(月) 午後3時00分~午後3時50分
- 2 場 所 生駒市役所 403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、影林 洋一、岡田 敬、
伊藤 満美子
- 8 開 会 理事全員の出席により、理事会は成立
- 9 議事録署名理事指名 中田理事、吉岡理事
- 10 審議事項 協議第2号 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
- 11 審議内容
協議第2号 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。

(主な質疑等)

松山 監事： 当該物件の直下に活断層があるのは確かか。

今井 理事： 当該物件の東側に矢田断層があるが、詳しい場所はわからない。生駒断層帯や奈良盆地東縁断層帯と比較すると、矢田断層は小規模の断層であり危険度の高いものであるという扱いではない。

奥谷 理事： 事業実施期間について、事業者から10年間では長いという意見があったようだが、事業者が応募しにくいのであれば、短くして7年間としたらどうか。

松山 監事： 前回の素案では事業実施期間を5年間としていたのを、第2回臨時理事会の時に10年間に変更したのではなかったか。

小紫 理事長： 事業実施期間は10年間とした方が良いと考えたが、公募した結果10年間では事業者からの応募が難しいことが分かった。活断層の状況など公社でどうにもできない要件もあるが、確実に売却するためには可能な限り条件の緩和が必要と考える。5年間では短い7年間であれば良いか。他の理事の考えはどうか。

今井 理事： 7年間あれば着工まで2年、その後5年間の事業期間が確保できる。東生駒会社寮跡地利活用事業候補者選定委員会において、事務局案は7年間としていたが7年間は中途半端な年数であるという意見があり10年間に戻した。しかし、期間が10年間だと売却が難しいのであれば7年間としても良い、という意見もあったことから、7年間に変更しても選定委員にご理解いただけると考える。

吉岡 理事： 10年間から7年間に変更しても良いが、選定委員にご理解いただけるよう、後日説明をしておく必要がある。

小紫 理事長： 事業実施期間、それに伴う買戻特約等の期間について、7年間に変更するのでよろしいか。

全 理 事： 異議なし。

松山 監事： 最低売却価格を下げることで公社の損失がより大きくなる。損失が生じる理由とともに、最低売却価格を下げる根拠について説明責任を果たしていただきたい。

事 務 局： これまで生駒市で土地を公売する場合、応札がなければ値下げしています。また、地方裁判所においても応札がない物件については値下げしています。不動産鑑定士の意見を踏まえ、選定委員会において審議した結果、最低売却価格を2億5,220万円としました。

松山 監事： 当初の最低売却価格が高かったということではないのだな。

今井理事： 当初の最低売却価格の根拠とした不動産鑑定評価額は、正常価格として妥当な金額であった。しかし、公募した結果応募がなかったため、売却のためには定価から値引きするという考え方になる。

峯島理事： なぜこの金額となったのか。

事務局： 不動産鑑定士に意見をいただいた結果、この金額が妥当であるとのこと。

今井理事： 値下げについて、不動産鑑定士は不動産市場における取引価格なども考慮して総合的に判断されている。

小紫理事長： 最低売却価格は2億5,220万円とするのでよろしいか。

各理事： 了承

中田理事： 再公募した場合、応募はありそうか。

事務局： 前回と比較して諸条件を緩和しているため、応募があると見込んでいます。

中田理事： 諸条件の緩和について、選定委員から反対はなかったのか。

事務局： 特にありませんでした。

中田理事： 当該物件を利用するのにあたっての交通計画はどう考えているのか。

事務局： 交通計画は事業内容によって変わってくるため、今後の課題とします。

松山監事： 事業者が当該物件を取得後、隣接土地を取得して事業を行うことは可能か。

事務局： 当初の事業計画の趣旨に沿った内容であれば認められると考えております。

12 その他 事務局からの報告事項

特定土地である（仮称）東コミュニティ施設整備事業用地について公募型プロポーザルを実施した結果、平成24年中の売却ができないことから平成25年度の固定資産税等が課税される見込みとなったため、生駒市に対して税金の減免を依頼したことを報告した。