

平成25年度生駒市土地開発公社第3回臨時理事会会議録

- 1 日 時 平成25年11月19日(火) 午後3時00分~午後4時50分
- 2 場 所 生駒市役所 401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、
山本 昇、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、西川 芳幸
事務局次長補佐 米田 尚起、岡田 敬
事務局員 伊藤 満美子、牧井 望
- 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 奥谷理事、山本理事
- 10 審議事項 議案第6号 東生駒会社寮跡地利活用事業に係る事業計画案変更の承諾について
議案第7号 東生駒会社寮跡地の土地及び建物売買契約の締結について
議案第8号 平成25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3回)(案)について

1 1 審議内容

議案第 6 号 東生駒会社寮跡地利活用事業に係る事業計画案変更の承諾について、質疑応答の結果、一定の理解は得られたものの、承諾されなかった。

(主な質疑等)

松山 監事： 当初の計画と比較して隣地の借地面積が減っているが、事業に影響はないのか。

事務 局： 当初は店舗となる建物の西側の駐車場部分の土地も借地する計画案でしたが、建物がかかってくる部分のみを借地する計画案に変更されたため、借地面積が減っております。

松山 監事： 借地面積が減っても、駐車台数は確保されているのか。

事務 局： 駐車台数は確保されております。

奥谷 理事： ダイワロイアル株が隣地に誘致する計画の商業施設と駐車場を共用しなくても、本跡地と借地部分の範囲内で法定の駐車台数が確保できる計画にしてもらいたい。

小紫理事長： 事業計画案が変更されるに当たり、再度地元説明会を開催するのか。

今井 理事： 事業計画案の基本的な部分に変更がないので、公社として再度地元説明会を開催する必要はないと考える。

山本 理事： 事業計画案の基本的な部分に変更はないが、隣地にはダイワロイアル株によって商業施設が誘致されるという計画に変更されているため、市民は隣地の事業計画にも公社が関与しているように感じるのではないかと。

松山 監事： 事業計画案の変更について反対はしないが、この内容で承諾してよいのか。

中田 理事： 隣地の事業と本跡地に係る事業とを明確にした内容の事業計画案にしてもらいたい。

今井 理事： 土地利用・配置計画図を見ると、隣地の事業用地との境界が不明瞭である。

小紫理事長： 事業計画案変更の承諾については、本跡地と借地部分とを明確にした土地利用・配置計画図と、本跡地に係る事業用地内で法定駐車台数を確保することを明記した事業計画案への修正を求めることとする。

議案第 7 号 東生駒会社寮跡地の土地及び建物売買契約の締結について質疑応答の結果、否決された。

(主な質疑等)

山本 理事： 東生駒会社寮跡地利活用事業候補者審査委員会からは、隣地を借地できることが確実であると確認できる書面の提出を受けた上で、売買契約を締結し、売却されたいとする附帯意見が出されているが、Kカンパニー(株)から提出された事業計画案変更申請の書類について審査委員会で改めて審議しなくてもよいのか。

事務局： 隣地を借地できることが确实であると確認できる書面の内容については、審査委員会の附帯意見を受けて公社理事会で審議するものであり、再度審査委員会で審議する必要はないと考えております。

山本理事： ダイワロイヤル㈱が隣地を借り受け、本跡地に係る事業に必要な部分をKカンパニー㈱に転貸するとのことで提出されたKカンパニー㈱とダイワロイヤル㈱との確認書について、Kカンパニー㈱は代表者印が押印されているが、ダイワロイヤル㈱は担当者の私印が押印されている。担当者の私印では、ダイワロイヤル㈱がKカンパニー㈱に土地を転貸することが会社として決定されていると認められないのではないか。

11月19日までに売買契約を締結しなければ金融機関からの資金調達が難しくなることもあり、确实に隣地を借地できることがこの確認書で証されているとして、早急に売買契約を締結してほしいとKカンパニー㈱は主張されているようだが、11月20日以後に売買契約を締結することになっても金融機関から資金調達はできるのではないか。早急に売買契約を締結する必要性について疑問を感じる。

事務局： ダイワロイヤル㈱としては、現段階で代表者印を押印することは難しいとのこと。

山本理事： 確認書への代表者印の押印が難しいのであれば、支店長印等を押印してもらえないのか。土地の転貸借について、担当者に決定権があるとは考えにくい。売買契約の締結が11月20日以後になっても、売買契約締結の条件として必要な書面はきっちりと提出してもらいたい。

今井理事： 担当者の私印であっても、ダイワロイヤル㈱の社内で土地の転貸借について一定の合意形成は図られていると考える。東生駒会社寮跡地の売却については、3度も公募を実施した結果、事業実施候補者が決定したという経緯がある。必要な書面の再提出を求めた結果、Kカンパニー㈱が事業実施を辞退してきたとすると、また公募を実施することになる。

山本理事： 書面の再提出を求めた結果、Kカンパニー㈱が事業実施を辞退したとしても、公社が求める書面はきっちりと提出してもらおうべきだ。東生駒会社寮跡地の売却の経緯について、公社は市民に対する説明責任がある。

松山監事： 私としては、Kカンパニー㈱から提出された確認書が隣地の借地が确实であると確認できる書面であるとは認められない。審査委員会で財務分析された結果、Kカンパニー㈱は財務状況が健全であると判断されたのだから、売買契約が11月20日以後になっても金融機関から資金調達できるのではないか。

稲葉理事： 売買契約の締結が11月20日以後になっても、Kカンパニー(株)は金融機関から資金調達できるだろうし、事業実施を辞退することはないと考える。Kカンパニー(株)からは、隣地の借地が確実であると認められる書面として隣地所有者とダイワロイアル(株)との賃貸借契約書及びダイワロイアル(株)とKカンパニー(株)との転貸借契約書の写しを提出してもらいたい。

小紫理事長： 売買契約の締結の条件として、隣地所有者とダイワロイアル(株)との賃貸借契約書及びダイワロイアル(株)とKカンパニー(株)との転貸借契約書の写しの提出をKカンパニー(株)に求めることとする。

議案第8号 平成25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3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)

松山監事： 新たに生活道路安全対策事業用地を取得されるということだが、対象となる土地の不動産鑑定評価書は取得されたのか。

事務局： 不動産鑑定評価書は取得していませんが、不動産鑑定士の意見を参考にして土地取得額の予算を計上しました。

松山監事： 不動産鑑定士の意見だけではなく、路線価を参考にする等の価格の検証はしたのか。

事務局： 路線価も参考にした上で予算計上しました。

今井理事： 生駒市ではなく土地開発公社が土地を取得する理由は何か。

事務局： 当該用地については土地所有者が早期売却を希望されていますが、平成26年度に国交付金が交付される予定の事業であるため、生駒市が平成25年度の一般会計予算で土地を取得した場合、国交付金が交付されません。平成25年度に土地開発公社が土地を先行取得し、平成26年度に生駒市が再取得することにより、土地所有者の意向に沿うとともに国交付金も確保できるため、土地を先行取得するものです。

松山監事： 土地開発公社が土地を先行取得する場合は、今後も理由を明らかにしてもらいたい。