

平成25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25年12月3日(火) 午前10時30分~午前11時40分
- 2 場 所 生駒市役所 201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 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 中田理事、峯島理事
- 10 審議事項 議案第9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10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

1 1 審議内容

議案第 9 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、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が提出されたため、その内容を確認の上、承諾された。

議案第 1 0 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、可決された。

(主な質疑等)

稲葉理事： 前回の理事会の結果に基づいて、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)に求めたが、誓約書が提出されたのは、ダイワロイアル(株)の代表者印の押印が難しいからなのか。

今井理事： Kカンパニー(株)から提出された誓約書によると、隣地の賃貸借契約と転貸借契約は事業用定期借地権の設定及び転貸借の契約となるが、借地借家法によるとこれらの契約には公正証書の作成が必要となり、商習慣上、公正証書の作成時期は早くても建築工事の着工日となるようである。Kカンパニー(株)が公社と売買契約を締結するよりも前に、隣地の賃貸借契約書や転貸借契約書の写しを提出することができないため、隣地所有者の土地利用承諾書を添えた誓約書が提出されたわけであるが、これを賃貸借契約書及び転貸借契約書の写しに代わるものとして認めてもよいかどうかである。

小紫理事長： 事業用定期借地権の設定をする場合には、公正証書を作成する必要があるということまでは認識していなかった。現段階で隣地の賃貸借契約及び転貸借契約を締結することができない事情は考慮する必要がある。やむを得ない措置として、大和ハウス工業(株)のグループ企業であるダイワロイアル(株)から土地の転貸借を受けて事業を実施するというKカンパニー(株)からの誓約書と、これに添えられた隣地所有者が大和ハウス工業(株)に提出した土地利用承諾書により、事業実施について一定の担保が得られるものと考えてよいか。

稲葉理事： 公社とKカンパニー(株)との売買契約締結後でなければダイワロイヤル(株)の代表者印の押印が難しいということであれば、誓約書とこれに添えられている土地利用承諾書により、契約を締結することもやむを得ない。

松山監事： 誓約書の内容はこれでよいのか。

稲葉理事： Kカンパニー(株)は事業用定期借地権の転貸借について誓約されており、売買契約締結後、公社が買戻権を行使した場合には、異議なく従うと誓約されていることから、この内容でよいと考える。

小紫理事長： 誓約書とこれに添えられている土地利用承諾書により、売買契約締結の条件は満たされたと考えてよいのか。

各理事： 異議なし

小紫理事長： 売買契約の内容について意見はないか。

今井理事： 売買契約締結後に、出店者の変更など事業計画の変更等をする場合の承諾は、再度、公社理事会で審議する必要があると思うが、事業計画の実施に向けて建築確認等の諸手続を進める場合の承諾についても、公社理事会を開催するのか。

稲葉理事： 事業実施上の事務手続に関するものについては、理事会の議決事項にならないと考える。

松山監事： 売買契約の内容では、Kカンパニー(株)の違約行為により公社が買戻権を行使した場合は、公社は売買代金と同額で買戻しを行い、Kカンパニー(株)は公社に違約金を支払うということか。

事務局： そうです。

松山監事： 違約行為があれば買戻しができるという契約内容になっているが、違約行為があっても、買戻さない場合があるのか。

事務局： 違約行為があっても、やむを得ない事由によるものとして公社が承諾すれば買戻さない場合もあると考えております。

山本理事： 例えば、買戻さないで違約金を請求することも可能か。

事務局： 可能と考えております。

山本理事： 土地の引渡しから2年以内に事業に着手しない場合等も違約行為としてみなされるのであれば、Kカンパニー(株)にとって不利な契約内容ではないか。

今井理事： Kカンパニー(株)は、この契約内容で承諾しているのか。

事務局： 契約内容についてはKカンパニー(株)の内諾を得ております。

小紫理事長： 事業の履行状況等の調査に応じなかった場合も違約金を支払う契約内容になっているが、違約金を払えば公社が実施する調査に応じなくてもよいと解釈されないか。

事務局： 違約金を払えば義務を履行しなくてもよいのではなく、義務を履行しないときは、公社は売買契約を解除することができるという契約内容になっております。

奥谷理事： 本跡地に埋設されている焼却灰の除去等に関し、契約書では、除却する必要がある場合には適切な方法によりKカンパニー(株)が撤去することになっているが、公社は、何らかの関与をしないのか。

事務局： 契約書第15条で、Kカンパニー(株)が事業計画の実施に向けて諸手続を行う前には、その内容と事業計画との整合性について公社の承諾を得なければならないこととしておりますので、そのような場合には、事前に公社の承諾を得ていただくこととなります。

今井理事： 焼却灰の状況等について、契約書第19条の規定により、公社は、Kカンパニー(株)に対して調査を実施することが可能である。

12 その他

中田理事： 売買契約締結について、生駒市議会や地元住民に対して周知するのか。

事務局： 全ての売却手続き完了後に、生駒市議会及び地元代表者である東生駒会社寮跡地利活用事業候補者審査委員会の委員に対して書面で報告する予定です。