

平成27年度生駒市土地開発公社第1回定例理事会会議録

- 1 日 時 平成27年5月13日(水) 午前10時00分～午前11時15分
- 2 場 所 生駒市役所 302会議室
- 3 理事の定数及び現在数 定数 10名以内 現在数 6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 寺西 清幸、坂本 千鶴、今井 正徳、奥谷 長嗣、
大西 清隆 出席者 5名
監事 松山 治幸 出席者 1名
- 6 欠席役員 理事 峯島 妙
- 7 説明のため出席した職員 事務局長 増田 剛一、西川 芳幸、吉岡 浩、坂田 昌子
- 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 大西理事、坂本理事
- 10 審議事項 議案第1号 平成26年度生駒市土地開発公社事業報告及び決算報告について
- 11 審議内容
議案第1号 平成26年度生駒市土地開発公社事業報告及び決算報告について、承認された。

(主な質疑等)

松山監事： 監査意見については先ほど申し上げたとおり適正であります。少し補足しておきます。

決算書では土地開発公社の年間経費が約10万円となっているが、実際のところは土地売買の交渉であったり契約事務並びに理事会の運営費用、コピー代等いろいろな諸費用等がかかっているが、そういった経費については決算の中には計上されていない。

そのため、事務局にどのくらい経費がかかるのかを簡単に試算してもらった結果、年間約100万円になる。

しかし、生駒市と土地開発公社が実状一体であること、経費について分けたところで大きく実益がないということ、また数値についても必ずしも正確ではないという理由から、決算の内容でよいという結論であります。

事務局： 公社の事務的な隠れている部分について、以前からどうかという話がありますが、ただいま監査でご意見いただいたとおりでございます。

今井理事： 予算との比較で、用地取得について若干減って、用地売却について執行がなかったとなっておりますが、生駒市からの依頼において、予算にはあげていたけれども用地取得に至らなかった理由また売却に至らなかった理由について簡単に説明してほしい。

事務局： 6ページの理事会の審議事項で昨年度は3回補正を行っております。

補正の大きな流れとしては、市に対する国の交付金の付き方によって取得用地の追加等による変更がありました。

また、予定していた用地処分ができなかった事については、市に買戻ししていただくのですが、国の交付金が市としての当初予定よりも少なかったため、市の方針として工事的要素のものに優先的に交付金を配分した結果、買戻しの時期が遅れたことが主な原因です。

今井理事： つまり用地売却については国の交付金がついていないから取得はできているが、市の事情で待つてほしいということか。

事務局： そのとおりです。

今井理事： 用地取得については面積的に若干差異が出たということか。

事務局： そうです。北田原中学校線において当初と違う所に事業計画の振替をしたということが大きいです。

大西理事： 議案第2号が欠番になっているのはどうしてか。

事務局： 当初、第1回理事会で提案予定であった補正予算を議案第2号としていたが、第1回臨時理事会での提案に繰り延べした際、誤って議案第3号で事務処理したためです。

1 2 その他 事務局から連絡事項

事務局： まず1点目について、東生駒会社寮跡地を公社からKカンパニー(株)に売却する際に付した条件に、事業計画にむけた諸手続きの事前承諾というものがあります。その件につきまして、この場をお借りしてご教示いただきたい。

東生駒会社寮跡地の現在の状況については、既存の建物の解体が完了し、事業者によると都市計画法32条協議が間もなく整いそうだとということで、近日中には開発許可申請がしたいということです。

平成25年12月19日付で土地開発公社とKカンパニー(株)が締結した土地及び建物売買契約書における第15条第1項の規定によりますと「事業計画の実施に向けて諸手続(建築基準法第6条第1項に基づく申請等)を行う前に、その申請内容と事業計画との整合性について、あらかじめ土地開発公社の承諾を事前に得なければならない。」と定めております。

この売買契約書では事業計画の実施に向けた諸手続きといたしまして、建築基準法第6条第1項に基づく申請等と書かれており、建築確認申請以外の手続きといたしまして都市計画法に基づく開発行為の許可申請を想定しておりました。

都市計画法32条の同意がなされますと開発許可申請の受付が可能となり、事業者が生駒市に対して都市計画法32条の同意を求められる際に、土地開発公社に対して開発許可申請の内容と事業計画との整合性の確認を求める承諾願を提出していただくと考えております。

本日はこの承諾願の提出があった場合、臨時に理事会を開いていただけるのか、あるいは持ち回り決裁で処理していただけるのか、ご指示等をいただきたいと考えております。

奥谷理事： 事業計画と開発許可申請の内容について、どの部分があてれば承諾できるのかという基準はあるのか。

事務局： 明確な基準を設けたうえで契約をかわしておりません。

ただ、プロポーザルの時から比べて細かい申請内容が変更されるのは想定済みであり、用途の変更、店舗の業種変更についてをまず確認していただき相違がなければ承諾していただきたいと考えております。それ以外には事業者の変更、地域貢献の提案についても大きく変わっていないかということが判断いただく基準になるのではないかと考えております。

奥谷理事： それをベースに比較表をつくってもらえれば分かりやすいのでは。

事務局： 承諾書が出てきたら承諾願と必要な添付書類をつけたうえで、分かりやすく事務局で比較表を作成して判断いただくようにさせていただこうと考えております。

寺西理事： 承諾願に添付する書類など具体的な内容が分かるものはないのか。

事務局： はい。今回は開発行為の申請であり、具体的な建築確認ではございませんので建物自体の

内容ではなく土地が中心のものになります。添付書類については、土地利用計画図の他に位置図を添付してもらおうと考えております。

奥谷理事： 今回の開発行為の手続きが終わって最終的に建築確認行為があるが、その時にも再度承諾をもらうのか。

事務局： 建築確認申請を提出する前に、今回と同様に承諾願を出してもらい土地開発公社で承諾をしていただくこととなります。

奥谷理事： その時にも何を審議するのかを今回の承諾内容と合わせて示してほしい。

大西理事： 生駒市建築課に提出する申請書と土地開発公社に提出する承諾書について整合性を持たせてほしい。

今井理事： 最終的に土地開発公社で承諾した後、各課等で訂正があってもそれは仕方がないことであると思われま。つまり土地開発公社で決定したことが生駒市としても許可されるというものではないということは理解しておいていただきたい。

あくまでも土地開発公社としては、土地を売却するにあたっての承諾であるので、承諾内容の確認部分としては当初の利活用について、また地元の貢献としての要素を見ていただければと思います。

事務局： 土地開発公社としては細かい内容の承諾ではなく、手続きをしてもいいという承諾だと認識しています。つまり、当初の事業計画内容と今回提出される事業計画との整合性を見るとということだと考えています。

寺西理事： 承諾については、持ち回り決裁ではなく理事会を開いた上で意見等を交えて決定したい。

事務局： 2点目ですが、公有地拡大の推進に関する法律の規定に基づく買取りの申し出が生駒市に対して出されています。

経緯につきましては、所有者から土地にかかります都市計画道路の街路明示申請が提出され、都市整備部から各部において買取り希望についての文書が出ております。

本件に関して、建設部で協議しました結果、該当場所が従前より改良の必要な場所であるということから買取り希望するということを相手方に回答しております。公拡法により、3週間の協議期間が設けられておることから、事業計画課が窓口となって相手方との交渉を進めていきたいと思っております。

また、合意に至りましたら土地開発公社による先行取得を行いたいので、改めて事業計画変更及び補正予算を提案させていただきますのでよろしく願いいたします。