

## 平成27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27年9月18日(金) 午後3時30分～午後4時25分

2 場 所 生駒市役所 402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 山本 昇、寺西 清幸、今井 正徳、奥谷 長嗣、  
大西 清隆、峯島 妙 出席者 6名

6 欠席役員 理事 坂本 千鶴、監事 松山 治幸 欠席者 2名

7 説明のため出席した職員 事務局長 米田尚起、西川 芳幸、中谷 正之、  
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 峯島理事、寺西理事

### 10 審議事項

議案第5号 東生駒会社寮跡地利活用事業に係る土地及び建物売買契約書第15条第1項の承諾について

議案第6号 東生駒会社寮跡地利活用事業に係る土地及び建物売買契約書第16条第2項の承諾について

### 11 審議内容

議案第5号 「東生駒会社寮跡地利活用事業に係る土地及び建物売買契約書第15条第1項の承諾について」は、承諾することになった。

議案第6号 「東生駒会社寮跡地利活用事業に係る土地及び建物売買契約書第16条第2項の承諾について」は、承諾することになった。

(説明)

事務局： まず、議案第5号について説明します。

東生駒会社寮跡地利活用事業に係る土地及び建物売買契約書第15条第1項の規定において、「事業計画の実施に向けて諸手続を行う前に、その申請内容と事業計画との整合性について、あらかじめ生駒市土地開発公社の承諾を得なければならない。」という条件を附しており、建築確認申請をするために、9月15日付で売却先のKカンパニー(株)からその承諾願が出されました。

確認していただく内容については、事業計画書の建物利用形態が当初計画予定である家電量販店であるということ、また地域貢献としての計画内容が大きく変わっていないか、同一性が保たれているかを中心に見ていただきたい。

事業計画書の中の地域住民の方の利便性の向上についてですが、家電量販店の誘致ということは変わっていません。2つ目の「東生駒ゴルフガーデン、東生駒ゴルフガーデン内の商業施設」の部分が「スーパーマーケット」に変わっていますが、駐車場の共同利用という点は変わっていないので、基本的には変更がないと考えています。また、家電量販店となる建物の配置ですが、計画通りに配置されています。その他についても、当初の計画内容と大きく変わっていないと思われれます。

次に、議案第6号について説明します。

議案第5号で説明した承諾願に加えて、土地の使用収益を目的とする権利の設定をしたいという内容の承諾願も出されています。今後、事業を進めていくためには両方の承諾書が必要となります。

事業用定期借地権の設定が必要となった理由としては、東生駒会社寮跡地利活用事業が資金的事情によりスキームが変更になったことによるものです。内容としては、建物の所有が当初の計画であるKカンパニー(株)の所有から関西ケーズデンキの所有に変わり、底地をKカンパニー(株)が関西ケーズデンキに貸すというスキームに変更されたため、借地権が発生することになり、建築確認申請前に、この権利設定が必要となったものです。

この理由から建築確認事前申請とともに事業用定期借地権設定の事前承諾の両方の承諾について認めていただけるのか、ご審議いただきたい。

(主な質疑等)

理事長： ただいま事務局から説明がありました内容についてですが、東生駒会社寮跡地利活用事業に係る土地及び建物売買契約書第15条第1項における建築確認申請を行う段階での公社の承諾と同契約書第16条第2項における権利設定のための公社の承

諾を求めるものですが、ご質問等ありますか。

大西理事： 配置図の敷地外で「公共緑地」とあるが、これは市で引き取るのか。

事務局： 建築課で確認したところ、事業者管理のもので市の帰属にはならないとのこと。

理事長： 配置図の水路について、敷地外についているが、今この水路はあるのか。

事務局： 現状は敷地内にありますが、付替え水路として暗渠で敷地外へ持ってきます。

理事長： 屋根伏図の太陽光パネルについて小さいように思われるが、非常災害時専用の屋外コンセント用として使用するだけなのか。

事務局： 非常災害時の携帯電話用に使用すると聞いています。

奥谷理事： この場所について、焼却灰があって県から形状変更届出区域内に指定されたが、焼却灰について形状変更等はしていないのですか。

事務局： Kカンパニー㈱に確認したところ、焼却灰が埋まっている所までは掘らないという事です。

奥谷理事： 承諾願についてですが、建築確認申請は関西ケーズデンキから提出されるのに、建築確認事前申請の承諾についてはKカンパニー株式会社から提出されることについてはどうなのか。

理事長： 建築主と建築確認申請を提出する者が異なる場合もあるので、この承諾書がKカンパニー㈱から提出されることについて問題はないと思う。

寺西理事： 契約書第15条第2項に「乙は、建築基準法第6条第1項の規定による確認済証及び同法第7条第5項の規定による検査済証の交付を受けたとき、それらの写しを甲に提出するものとする。」とあるが、検査済証の内容と現地の確認はどうするのか。

事務局： 必要があれば事務局で現地確認をします。

理事長： では、議案第5号及び議案第6号については、当初から予想された細部の変更はあるものの議案第5号は事業の同一性は保たれており、議案6号は事業を進める上でやむを得ないということで承諾してよろしいか。

理事： 異議なし。

理事長： 事務局からは、その他という事で何かありますか。

事務局： 次回、2月に定例理事会を予定しています。