

平成28年度 生駒市土地開発公社第2回臨時理事会 会議録

- 1 日 時 平成28年6月7日(火) 午前9時00分～午前9時40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、坂本 千鶴、今井 正徳、
平井 克典、大西 清隆、峯島 妙 出席者 7名
- 6 欠席役員 監事 松山 治幸 欠席者 1名
- 7 説明のため出席した職員 事務局長 米田 尚起、中谷 正之、秦 克行、坂田 昌子
西川 芳幸
- 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 平井理事、大西理事
- 10 報告事項 報告案件 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2項の履行状況について
- 11 報告内容
報告案件 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2項の履行状況について報告された。

(主な質疑等)

山本理事長：本日は、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2項の履行状況について報告していただくため理事会を開きました。

本日の案件については、事前に事務局より現場確認等を行っており、その時の写真とともに説明をお願いします。

事務局：東生駒会社寮跡地利活用事業についてご報告します。Kカンパニー(株)による同事業として、ケーズデンキの店舗が6月9日オープン予定であり、5月25日に建築基準法に基づく建物の完了検査が済みしましたので、Kカンパニー(株)から検査済証の写しを公社に提出されました。これは、売買契約書第15条第2項に記載のとおり、建築基準法第7条第5項の規定による検査済証の交付を受けたときは、その写しを公社に提出していただくことになっているためです。売却の際に附しました契約条件の履行としましては、ただいま説明しました検査済証の写しを公社に提出していただくということと、事業計画に示された用途に供しているかということですが、これについては、家電量販店であるケーズデンキの店舗に供されるということに変わりはありません。

売買契約書の履行に関しては以上です。あと、事業計画の実施状況に関して説明させていただきます。

(資料について説明)

「1.建物」については、基本ケーズデンキ部分ということで建物利用形態は家電量販店が変わっていません。敷地面積、構造・規模、建築面積、床面積等については、担当されている建築事務所からの聞き取りによりますが、変更ありません。

「2.駐車場・駐輪場」についても、建築事務所からの聞き取りにより変更はありません。

「3.交通処理の計画、自動車・歩行者に関する計画」については、歩車分離の現地確認を5月25日に行っており、写真も添付しています。

「4.安全対策、災害時等の対応に関する考え方」については、Kカンパニー(株)からの聞き取りにより、物資の供給、非常災害用コンセントの利用について計画どおり進めているということです。また、地元との協定等は締結しないが、地元自治会の特別会員になることで対応することになったと説明を受けました。

「5.環境負荷低減、省エネルギーに対する配慮」については、後ほど項目10番で説明します。

「6.施設管理、防災、防犯に対する配慮」については、これに関しては現時点での確認はできていません。

「7.バリアフリー・全ての人を使いやすいデザインに対する配慮」については、建築事務所からの説明及び現地確認により計画どおりと確認しています。(写真により確認)

「8.地域における景観、環境の保全に対する配慮」については、みどり公園課からの聞き取りと現地確認により確認できています。（写真により確認）

「9.地域住民の利便性の向上」については、建築事務所からの説明及び現地確認により計画どおりと確認しています。

「10.地域住民の方への貢献及び環境負荷低減、省エネルギーに対する配慮」については、現地確認により電気自動車充電スタンドの設置確認をしています。なお、設置場所については、ピロティ内から建物前の屋外に変更されていました。（写真により確認）電気自動車の無料貸出しについては、Kカンパニー(株)からの聞き取りによりますと、実施は予定しているが現時点ではその準備が整っていないということです。

「11.非常災害時専用の屋外コンセントの整備」については、現地確認により計画どおり設置されています。（写真により確認）

「12.太陽光発電設備を建物屋上に設置」については、現地確認により計画どおり設置されています。また、蓄電設備も備え付けられ、非常時に利用できる仕組みになっており、その運用について地元自治会の方にも建築事務所から説明されているということです。（写真により確認）

事業計画についての説明は、以上です。

山本理事長：何か質問等ありますか。

平井理事：事業計画の延床面積が、検査済証の延床面積よりもかなり少なく記載されていますが、これは家電量販店部分のみということですね。

事務局：はい、そうです。建築確認及び検査済証は隣の店舗も一体で申請、建築、検査を受けられていますので、事業計画に示されているケーズデンキ部分のみの延床面積等とは異なります。

大西理事：電気自動車の無料貸出しについて、現時点でその準備が整っていないというのは、どういうことですか。

事務局：契約の履行条件には記載されていませんが、事業提案を受けたうえで売却先を決定していますので、今後引き続き交渉及び状況確認をしていく予定であり、お願いを続けていくつもりです。

山本理事長：事業計画の項目4並びに項目10について計画どおりではありませんが、検査済証写しの提出のみで終わりですか。売買契約書第15条第2項に「検査済証の交付を受けたときは、それらの写しを甲に提出するものとする。」とありますが、提出するのみなのか、それとも承諾が必要となるのですか。

事務局：提出すれば履行が終わったものと考えています。

平井理事：項目4について、Kカンパニー(株)だけでなく自治会からの聞き取りも必要ではないか。

事務局：地元自治会長には連絡しましたが、今年4月に交代されたばかりでしたので、もう少し時間がたってから聞き取りをしたいと考えています。

山本理事長：自治会への確認はお願いします。項目10について、口頭での申し入れを行うということでもよろしいか。

寺西常務理事：落ち着いたら事務局からお願いするとのことですが、Kカンパニー(株)から何らかの答えをもらってのことですか。

事務局：「わかりました」との答えはいただいておりますが、時期的な目途についてはお答えいただいております。

山本理事長：あいまいになるなら、「履行条件を守るように」という旨の文書は出せますか。

事務局：契約の履行条件にあたらぬので、そういった文書では作成しにくいです。

山本理事長：では、当初の提案を守るようにというような文書は出せますか。オープンしてなし崩しという懸念も残りますので。

事務局：それは可能です。お願い文書という形で検討できます。

山本理事長：理事の皆様いかがでしょうか。

今井理事：これ以外の提案はすべて守られておりますし、オープンを迎えるにあたって今忙しいというのもわかりますので、そのあたり理解してあげていいのではないのでしょうか。文書については今出すよりも、落ち着くまでもう少し様子を見てから判断してもいいのではないですか。

事務局：この件については、もう少し落ち着いてからKカンパニー(株)と話をしたうえで文書を出すかどうか判断したいと思います。

山本理事長：では、文書については落ち着くまで様子を見るということで皆様よろしいでしょうか。また、15条2項「建築確認の写しの提出」について皆様承認いただけますでしょうか。

理事会：はい。

平井理事：あと1点、項目6「施設管理、防災、防犯に対する配慮」について、建築事務所からの聞き取りのみで未確認ということですが、消防には確認していますか。

事務局：いいえ、確認していません。消防には聞いておきます。

山本理事長：では確認についてお願いします。ほか何かありませんか？

ないようですので、本日の理事会は終了とさせていただきます。