

第2回桜川市市有財産跡地等利活用審議会会議録

1 日 時 平成30年9月20日（火）午前9時30分～午前11時00分

2 場 所 桜川市役所大和庁舎2F会議室5

3 出席者

No.	職 名	氏 名
1	筑波大学 システム情報系社会工学域 教授	有田 智一
2	桜川市議会総務常任委員会 委員長	市村 香
3	桜川市議会文教厚生常任委員会 委員長	鈴木 裕一
4	桜川市区長会連合会 会長	高橋 達也
5	桜川市区長会連合会 副会長	金子 元則
6	桜川市区長会連合会 副会長	大関 隆司
7	桜川市総務部長	阿久津 裕治
8	桜川市保健福祉部長	上野 荘司
9	桜川市経済部長	斎藤 学
10	桜川市建設部長	尾見 誠
11	桜川市教育部長	佐藤 勤

4 欠席者

1	桜川市議会建設経済常任委員会 委員長	飯島 重男
---	--------------------	-------

5 事務局

No.	職 名	氏 名
1	桜川市総務部 次長兼財政課長	高久 能一
2	管財契約グループ長	青木 康博
3	副主査	増渕 昌夫

6 会議録署名委員

高橋 達也 委員、金子 元則 委員

7 会議経過

① 開 会 9：30開会

② 会長あいさつ

みなさんおはようございます。お忙しいところ当審議会にお集まりいただきありがとうございます。本日は、利活用の事業者募集要項を中心にご審議いただきます。この跡地利用につきましては、できるだけ民間の方に活用していただいて、地域の振興や活性

化に役立てていただき、地域と友好的な関係を築きながら地域発展につながるような提案を期待したいと思います。また、提出された提案をみなさんでご審議いただくことになりますが、その審査方法も含めてご審議くださるようお願いいたします。

③ 議事

(1) 桜川市公共施設跡地利活用の事業者募集について

事務局 資料の説明

会 長 事務局の説明が終わりましたが、ご指摘の点はございますか。

委 員 賃貸借の場合ですが、一定の期間利用する場合に施設の形状を変更することが想定されますが、返却の際は現状復旧という条件を設けますか。

事務局 その内容にもよると思います。

委 員 9番の本要項に定めのない事項については、契約書あるいは協議によるものに該当すると解釈してよろしいですか。

事務局 内容によって、そのまま返却されても困ってしまうような大幅な形状変更も考えられます。それも審査の際に十分確認していきたいと思います。

会 長 グレーな事業所に決まった場合ですが、決まったのちに市と個別交渉になると思います。その時に返却の際の確認を取ることになると思います。

事務局 原状復帰を条件に入れたほうがよろしいでしょうか。

会 長 それは難しいと思いますが、そのままの状況で返却か原状復帰をさせ撤去費用をどちらで持つのか。などの契約を取り交わすことになるのかなと思います。

委 員 原則、買い取りにしてはどうか。買ってくれる方を優先的に選んだほうがよいのではないですか。そうすれば、あとの心配は要りません。

会 長 リスクを考えて賃貸であれば利用したいという方もいると思います。買い取りは控えるといったケースも考えられます。

委 員 賃貸の方には条件を厳しくしても、買い取りの人には、ある程度自由に事業をさせてあげなければ購入する意味がなくなってしまいます。

会 長 買い取ってくれる方に、そのあとの地域活性化や地域貢献を求める強制力については、非常にグレーなところですが、多少条件付けはしたいところですね。都心のケースですが、強制的に買い戻す特約を付けるといった例もあります。しかし、買い戻すことはなかなか難しいことだと思います。

委 員 転売もあり得ると思いますね。

会 長 最低限の土地利用規制をかけておいて、ある程度制限するといったことも考えられます。

委 員 これだけハードルが高いと大きな企業しか手を挙げられないのではないで

すか。書類提出も含めてですが。

事務局 受付の段階での受け入れは、幅広く受け入れて、審査は厳しくしていただく方向で考えています。売買となれば、市のほうとしても売ったあとに何ができて知りませんという訳にもいきません。貸付した事業の運営がうまくいっていれば、その後に買い取りを希望されることも期待できます。募集条件は低くして、その後の提案を慎重に審議をしていただいて決定していきたいと思っています。

委員 そのほうがいいですね。

委員 真壁小学校のA・B・C・Dのグラウンドのうえには、建物を建ててもいいのですか。

事務局 条件として、認めないと提案が難しくなると思うので、認めることになろうかと思います。そうすると、さきほどの現状復旧の話になってくるのかとおもいますが・・・

事務局 AやBを1か所での利用やすべてを利用したいといった希望のどのようなものがでてくるかはわかりません。大雑把に4分割しました。現在測量中です。スポーツ団体などからも、そのまま利用したいといった要望がでてくるかもしれません。

委員 例えば、不動産会社がこの土地を買って建売を建てるといった提案などもあり得ますよね。

事務局 あり得ます。

委員 それは、理想的ではないでしょうか。IターンUターンで人口が増えることも期待できる。

事務局 旧真壁小学校は、市街化区域であり建築規制が比較的緩やかなので、どのような提案がでてくるかはわかりませんが、でてきたなかで将来性などを期待できるかを審査いただき、契約できればと思っています。

委員 現在の校舎は、Dの部分になるのですか。

事務局 はい。そうです。

西門から入って、一時避難所に指定されている体育館の駐車スペースまで舗装される形になります。また、東門からもアクセスできるようになっており、プールの前を歩いて体育館へ行けるようになっております。

委員 プールを貸す場合は、駐車場はどこを利用するのか。

事務局 駐車スペースを含めた提案内容によると思います。

事務局 体育館の南側は、現在、木が立っておりますが、これを伐採しますので広く使えるようになる予定です。

委員 メモリアルスペースとは何ですか。

委員 ここに、真壁小学校があったという記念のものを残してほしいといった要

望がありましたので、まとめて設置するスペースを設けます。

委員 数は少なくてもよいのではないのでしょうか。

委員 たくさんあるなかで7、8点におさえました。ここは、敷地の形状もそうですが、奥まった場所で他の利用が困難な場所です。形状的にも有効利用が難しいスペースです。

会長 私からもいくつか伺ってよろしいですか。

事務局 はい。

会長 二次審査の手続きですが、審査のフォーマットをお示しいただいておりますが、事前に公開しますか。

事務局 どちらにするかは検討中です。

会長 配点の部分です。

事務局 どちらにするかは、迷っています。審査のウエイトやどの視点に重きをおいているかを公表すべきなのかを伝えるべきか。

会長 私の個人的な意見ですが、審査項目は伝えておくべきで配点についてはいかなものかと。気になったのは、要項の審査項目に価格のことが触れていないことです。ややもすると、価格は今の審査基準だと重みがないと判断されてしまう恐れがあります。それでよろしいのかと。それと、Fをつけることができるのであれば、市のほうで最低価格を設定すべきなのではないかと。

この金額はあり得ないというように、鑑定を入れて参考価格を提示する場合もあります。

事務局 金額で縛ってしまうと、手が挙がらないことを事務局で想定しておりました。しかし、会長のおっしゃるとおり、配点を公表することにより安価な金額提示になることが十分に想定されますので、配点は出さないほうがよいと思います。

会長 提案書と審査項目が必ずしも一致していないと思いますが、二次審査にはプレゼンテーション用、すなわち、審査項目にあてはまるような二次審査用の書類を提出させるおつもりはありますか。

事務局 そこまでは、考えておりませんでした。

会長 審査員の立場から審査しにくいのではないかという印象を持ちました。

おそらく、二次審査では、カラフルな資料を事業所が用意して説明をなされるのではないかと思います。短時間のプレゼンと質疑で判断するわけですから。応募者の業務実績や応募者の法人としての信頼性をこのメンバーで判断するのは困難ではないかと。通常このような場合は、法人経営の適切な専門家に判断頂かないと難しいのではないかと思います。

事務局 たしかに、法人の健全性を判断するのは難しいと思います。

会長 所定の財務書類を見て判断できる方が、質問をしていただくなりしてもら

うほうがより正確な審査になると思います。

委員 買い取りにしていれば、そのような後の心配がないので、買い取りを優先にしたほうがいいですね。

仮に借りている人が、3年間事業をしたのちに経営状況がまずいので、事業内容を変えたいという場合はどうするのですか。

事務局 変更計画を事前に提出いただくことになると思います。

委員 また、仮に最初の3年は経過内容どおりに事業を行い、その後、変更したいといった場合に、それは駄目ですと言えますか。

会長 比較対象となるかどうかわかりませんが、産学連携施設を入れることを条件にして、公共施設を貸すという事例があります。しかし、その産学連携施設が振るわなくて辞めてしまって、オフィスだけが残る可能性が十分にあります。その場合、桜川市のルールに当てはめると、何とか10年はその産学連携の施設に頑張ってもらい、10年目以降は割り切るという判断も場合によって必要かもしれません。

委員 ずっと、赤字では誰も続けられません。

事務局 制限の仕方が難しいですね。

会長 見学会は希望者ということですが、できるだけ見ていただいたほうがよいと思います。瑕疵担保責任において事業者リスクを負いますので。金額や契約条件を変更してほしいということになりますので。

事務局 提案者には、見ていただくようにこちらからすすめるというスタンスで・・・

会長 はい、そうです。

委員 賃貸借でも、事業者側が修繕をします。しかし、所有はあくまで市であるので修繕撤去の範囲を明確にしておいたほうがよいのではないかと思います。

それと確認ですが、土地等を売却する場合は財産審議委員会にかけるとあると思いますが、そちらとの関連はどうですか。

事務局 売却の場合、金額が100万円以上の案件が審議会の対象案件になります。

委員 また、周知の方法ですが、広報誌とホームページを考えているという説明でしたが、広く周知するための手法を考えて、都市部に向けて情報発信するような手法を考えてほしいと思います。

事務局 検討します。

委員 もう一つ確認ですが、万が一貸している事業者が居なくなってしまった場合、最終的に市が公金を使って整理することが想定されます。

したがって、保証金を預かるような制度は考えられないでしょうか。

会長 借り手である法人が、信頼に足りうる法人であれば必要がないかもしれませんが、その審査ができるかです。

事務局 保証金いわゆる敷金ですが、通常、貸付金の何倍という設定をするのが、

通例だと思います。この敷金は、処分費用に充てる目的で預かることになると思うのですが、今回は金額設定をしていませんのですぐに検証することは難しいため、検討させてください。

会 長 地元組織（検討委員会）の話ですが、地元組織を立ち上げるということは、地元の希望が市に届くことを期待されることが想定されます。たとえば、地元組織でこの桜の木は残してほしいといった要望が出てきたとします。しかし、事業所は事業をするのにこの桜の木は必要がないといったケースが考えられます。事業所にとって、時間が直接収入に大きく影響しますから、募集要項には、検討委員会の設置の場合があるということを明記しておいたほうがよいと思います。

事務局 わかりました。明記するようにします。

委 員 地元の意見を聞くとなると、大きく覆る場合もあります。

この審議会において、どうしても地元意見を聞いておこうという場合に限り検討委員会を設置して、それ以外は審議会で責任をもって選考していったほうがよいのではないかと思います。

また、この審査表ですが、一つの項目に審査基準が3つありますね。審査基準の一つ目はBだけど二つ目はCということもあると思います。それぞれの基準ごとに評定をつけるわけにはいかないのか。

事務局 審査項目ごとに総合的に評定をつけて頂いたほうが、審査は煩雑にならずくてすむのかと思いますがいかがでしょうか。

委 員 そうですね。わかりました。

委 員 今回4つの施設の募集をしますが、応募のないところはどうしますか。

事務局 募集要項では、再度募集することとしています。2回目の募集をしたのちに3回目の募集をするかは、今の時点ではお答えできませんが、民間応募がない場合に基本方針では市で暫定利用をするとしています。

委 員 それまでの管理はどこでするのですか。

事務局 基本的に市有財産ですので、市で管理することになると思います。

会 長 審査結果の取扱いですが、結果をホームページで公表すると思うのですが、選定された事業所だけを公開するのか、審査理由も公表するのか、あるいは、公表しないけれども選考されなかった事業所が開示請求をされた場合にどうするのか。また、審査結果に不服申し立てがあった場合にどうするのか。

事務局 まず、言えるのは審査員個人の付けた審査表は非開示にしようとは思っています。各項目の平均点は開示しなければいけないと思っています。細かいところは、結果の開示範囲については、もう少し時間がありますので整理します。

会 長 どれだけの募集があるかわかりませんが、応募件数によっては1日で終わ

らないこともあり得ますね。

事務局 はい。応募締め切り後に応募件数の報告と審査の進め方を決めていただくために、みなさんに集まっていただくことになると思います。

委員 旧真壁小学校のほうなのですが、校舎取り壊し後に駐車スペースが舗装されるようですが、何台くらい停まれるのですか。

事務局 新設の部分が80台、体育館の南側付近に20台くらいと聞いております。

会長 桜川市は、花崗岩の地盤で耐震性があると言われています。

そのような特色を載せて募集するといった方法はどうか。

また、不動産鑑定士の鑑定を入れるなどして、最低金額を設定しても良いのではないかと思います。

事務局 はい。不動産鑑定にかけるということは鑑定費用がかかります。必ずしも売れるとは限りませんので、売れなかった場合に鑑定費用が無駄になってしまう恐れがあります。市が土地を払い下げる時の計算方法があります。広大な土地を買ってもらうとなると、何百万円また何千万円という結果になってしまう利活用に歯止めをかけてしまう恐れがあり、施設を放置するよりも幅広く募集して利用を促すために、あえて最低基準額を設けませんでした。

委員 実際のところ、旧真壁小については建物を取り壊すのには、たくさんのお金がかかります。他の物件と比較した場合に、その金額を土地の値段に乘せるわけにはいかないと思います。

会長 いろいろご意見をいただきましたが、細かい部分も含めて修正する部分はあろうかと思いますが、わたしのほうで会長を拝命しておりますので、要項の最終確認は一任していただきたいと思います。

委員 会長とよく相談して決めてください。

事務局 はい。

会長 それでは、要項の検討については、十分に議論されてきたと思いますのでこの辺でこの議題についてはよろしいでしょうか。

委員 はい。

④ その他

次回の審議会開催の確認について

応募締め切り後に日程調整の上、通知をすること。

閉会 11:02 閉会