

市有地の管理等に関する審議会会議概要

1 開催日時

平成30年4月25日（水）午前10時から午前11時5分まで

2 開催場所

成田市花崎町760番地
成田市役所 議会棟3階 第三委員会室

3 出席者

(委員)

喜久川会長、作田委員、菊地委員、諸岡委員、伊藤委員

(事務局)

野村総務部長、小川管財課長、大須賀副技監、長谷川主幹、

藤澤主幹兼管財係長、石澤副主査

米本企画政策課長、宮田主幹兼資産経営係長、石橋主査

4 議題

市有財産（建物）の無償貸付けについて

1. 貸し付ける建物

校舎 外7建物（所在地：成田市大室680番）

2,873. 89 m²

2. 貸し付ける相手方

東京都千代田区東神田三丁目1番2号

リオン不動産株式会社

代表取締役 永 塚 昌 平

3. 貸付期間

平成30年（2018年）11月1日から

平成41年（2029年）3月31日まで

4. 提案内容

旧久住第二小学校は、平成23年3月に久住第一小学校（現：久住小学校）と統合され閉校した。その跡地利活用について、平成29年度に公募型プロポーザル方式による事業者選定を行ったところ、海外旅行客、訪日観光客、その他成田周辺の観光客向けの低価格な宿泊施設に係る運営事業を提案したリオン不動産株式会社

を優先交渉権者として選定した。

当該優先交渉権者との不動産に係る貸付契約の締結に当たり、土地については賃貸借契約により有償貸付けを行う予定だが、建物については、施設の老朽化に伴う改修費用の増大及び有償貸付けに伴う修繕義務の履行を考慮した結果、使用貸借契約により無償で貸付けを行いたいと考えている。

5 議事（要旨）

諮問第一号「市有財産（建物）の無償貸付けについて」に対して、その内容につき事務局から説明を行ったところ、以下のとおり審議が行われた。

委 員：貸し付ける建物の現在の価値は。

事 務 局：耐用年数の経過により、貸付開始日における校舎及び倉庫等の残存価値はない。体育館の残存価値は、平成29年度末時点について試算すると約3,400万円となる。

委 員：普通財産の無償貸付けを行うかどうか判断するに当たっては、「成田市財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例」による基準に準拠すべきではないか。特に、公益性について考慮する必要があると考える。

事 務 局：シャトルバスの運行や地域雇用などの地域貢献策、また、維持修繕費の事業者負担による財政負担の削減などは、公益性を伴っているものと考えている。

委 員：事業者の提案は、一定の公益性があるものと考えてもよろしいのではないか。

委 員：平成30年3月議会の総務常任委員会で説明を行ったと思うが、質疑等はあったのか。

事 務 局：優先交渉権者が決定したことを報告し、特段の質疑はなかった。

委 員：会社設立の経緯やこれまでの実績は。

事 務 局：3年前に設立された資本金5,000万円の株式会社である。親会社であるZOOホールディングス株式会社のグループ会社であり、親会社は他に決済代行事業会社などを運営している。実績については、すでに都内においてシェアハウスを運営しており、また、審査の段階で決算書の提出を求め、審査委員である中小企業診断士の確認をいただいた。

委 員：公益性の観点から、事業者が過大な利益を得た場合の対応はどのように考えているか。

事 務 局：改修に係る初期設備投資が相当額であり、また、主な宿泊客をLCC利用者などと想定し高額な宿泊料金を設定しておらず、しばらくは採算的に厳しい状況が続くと思われる。ただし、今後、事業者が

- 過大な利益を得るようなことがあれば、対応をしていきたい。
- 委 員：経営悪化により事業者が撤退した場合における対応は。
- 事 務 局：事業者のコンセプトが「小学校に泊まれる宿泊施設」ということで、既存の建物本体はそのまま残し、主に給排水や浄化槽などの設備改修を行うと聞いているが、建物使用貸借契約書（案）第14条において、原則としては、事業者が原状回復義務を負うこととしている。また、経営状況などについても、同契約書第12条において報告を求めることができることとしている。
- 委 員：維持修繕義務の履行に関して、通常、建物の躯体部分については大家が負担する。貸し付ける建物は築年数が古く、特に雨漏りが懸念されるが、契約書（案）には明記されていないため、これを明記した方がよいのでは。
- 事 務 局：修繕義務の対象を明確にしていきたい。
- 事 務 局：ここで事務局より、審議会委員に確認したい事項がある。プールの水槽部分の取扱いについて、事務局としては土地の附属物に当たるものと考えているが、規模が大きな構築物になるため、かかる取り扱いで問題がないかご意見願いたい。
- 委 員：修繕義務の履行を考慮すると、建物使用貸借契約の対象物件に含めた方がよいのでは。
- 会 長：審議会としては、建物使用貸借契約の対象物件に含めた方がよいと判断する。
- 会 長：質疑もないようなので、諮問第一号「市有財産（建物）の無償貸付けについて」に対する答申を行う。本審議会は、慎重な審議を行った結果、久住第二小学校跡地に所在する校舎等の建物について、事業者募集要項に基づき優先交渉権を得たリオン不動産株式会社に対して、無償で貸し付けることを適当であると判断する。また、附帯意見として、事業者による建物等の修繕義務についてその対象を明確化するとともに、市有財産を民間事業者に対して無償で貸し付けることを考慮し、公益性を伴っているかどうか、事業内容及び経営状況等を年度ごとに確認することとされたい。
- 事 務 局：かしこまりました。

6 傍聴について

傍聴者なし