

市有地の管理等に関する審議会会議概要

1 開催日時

令和6年7月19日（金） 午後2時から午後2時53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 執行部控室

3 出席者

（委員）

喜久川登会長、菊地秀樹委員、諸岡吉幸委員、伊藤正彦委員、佐藤順大委員
（事務局）

野村吉男総務部長、麻生英純管財課長、津島敬吾副技監、

成毛満久主幹兼管財係長、中谷純主査

金光公太企画政策課長、庄司恭介資産経営係長、浦邊和輝主任主事

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3建物（所在地：成田市多良貝245番308）

3,144.37㎡

2. 貸し付ける相手方

東京都新宿区百人町一丁目22番19号筒井ビル2、2階

株式会社ベスト

代表取締役 成 暲哲

3. 貸付期間

令和6年10月1日から令和17年3月31日まで

4. 提案内容

大栄地区では、令和3年4月に義務教育学校である大栄みらい学園が開校し、それに伴い旧川上小学校は閉校した。その跡地利活用について、令和5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、外国人留学生向け日本語学校の設立を提案した株式会社ベスト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であるが、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。

そのため、本件は、地方自治法第96条第1項第6号の規定による貸付けに係るものであるので、成田市財務規則第168条第2項の規定により、本審議会にてご審議いただく。

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次のように説明を行った。

事務局の説明：

それでは、「諮問第一号 市有財産（建物）の無償貸付けについて」の提案理由を説明する。

本審議の対象物件である校舎、体育館、倉庫などの建物で構成される旧川上小学校は、令和3年4月の大栄みらい学園の開校に伴い、令和3年3月に閉校した。その跡地利活用について、令和5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、外国人留学生向け日本語学校の設立を提案した株式会社ベスト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関する貸付契約の締結に当たり、土地は、市が定める賃借料基準額により賃貸借契約を締結する予定となっている。対して建物については、校舎が昭和50年、体育館が昭和54年に建築されており、相当な期間が経過していることから、施設の老朽化に伴う改修費用の増大や有償貸付けを行った場合における修繕義務の履行を考慮した結果、事業の実施に伴う改修及び維持修繕に関する費用を事業者の負担とする代わりに、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。

そのため、本件使用貸借契約は、地方自治法第96条第1項第6号の規定による貸付けによるものであるので、成田市財務規則第168条第2項の規定により、本審議会による慎重な審議をお願いする。

本件使用貸借契約の貸付期間は、令和6年10月1日から令和17年3月31日までの10年6か月となる。

学校跡地の利活用は、市有財産の有効活用や地域の活性化等を図るため、学校跡地利用基本方針に基づき、全市的な行政需要、地域ニーズ、民間事業者の活用などを総合的に考慮しながら検討を進めてきている。

令和3年3月末に閉校となった川上小学校を含む大栄地区の5つの小学校のうち、民有地を多く含む津富浦小学校以外の学校跡地においては、庁内で組織している学校跡地利用検討委員会において民間事業者による利活用を図る方針とし、地域説明会などを通じて各学校区の理解をいただいたことから、校舎や体育館等を一体的に利活用する民間事業者を募集した。

本事業の公募にあたっては、令和5年10月31日から事業者募集要項の配布を開始し、事業者向け説明会や現地見学会等を経て、同年12月26日まで応募を受け付けた。

優先交渉権者の選定にあたっては、書類審査の一次審査とプレゼンテーション審査の二次審査を行っており、一次審査では、提案書等の応募書類をもとに、令和6年1月23日に二次審査に進む上位4者を決定した。

そして、二次審査では、川上小学校区から選出された方2名、外部有識者として建築分野と会計分野から1名ずつ、市から副市長と企画政策部長の2名の計6名で構成される選定審査委員会において、公平公正な審査をした。

川上小学校については、応募締切日となる同年12月26日までに5者から事業提案があり、一次審査及び令和6年1月30日に開催した二次審査の結果、優先交渉権者として株式会社ベストを選定した。

提案事業は、外国人留学生を対象とした日本語学校の設立で、事業の実施により、地域の雇用促進、空き家を学生寮として活用留学生による衣食住の消費やアルバイトによる人手不足の解消のほか、教室の一部の地域への開放や地域コミュニティ活動への参加などの地域貢献が期待される。

次に、今後のスケジュールの予定については、令和5年度に予定していた「基本協定の締結」及び「公募結果を地域へ報告」は、今年度実施しており、公募結果の地域への報告は、令和6年4月12日に地域説明会を開催して行った。

また、基本協定については、貸付契約締結までの間における必要事項や確認事項を定める目的で締結するものだが、令和6年5月24日付けで株式会社ベストと締結した。

株式会社ベストの概要について、本社を東京都新宿区に置き、留学生向け携帯電話販売及びインターネットサービス等をおもな業務としており、同社としては初めての日本語学校の設立となるが、グループ会社において日本語学校を4校運営しており、そのうちの2校は、兵庫県佐用町及び栃木県真岡市において、学校跡地の利活用事業として実施している。

最後に、貸付を行う範囲及び土地の賃借料について、補足がある。

まず、貸付を行う範囲について、公募にあたっては、隣接する旧川上児童ホームについても貸付の対象としており、優先交渉権者からは寄宿舍として活用する案が示された。しかし、児童ホームの建物の老朽化の状況等から、寄宿舍としての活用が困難と思われたことから、優先交渉権者と協議の結果、貸付を行わないこととした。そのため、児童ホームの建物及び敷地部分の土地は、貸付対象から除外している。

また、土地の賃借料について、日本語学校の供用開始は令和7年度としているが、日本語学校を設立するにあたっては、文部科学省の審査及び認可が必要となるため、株式会社ベストの計画では、契約締結後に認可を申請し、認可後の開校準備等を経て、令和7年10月の開校を予定している。

そのため、開校までの期間は収入が発生しないため、優先交渉権者より土地の賃借料の支払について相談を受けたことから、協議の結果、土地賃借料の支払い

は賃貸借契約締結後から開校までの1年間を猶予し、猶予した分の賃借料は、開校後の令和6年11月分以降の賃料に上乗せして支払いいただくこととした。

以上、川上小学校跡地利活用事業の概要の説明となる。

事務局から説明を行ったところ、次のとおり審議が行われた。

菊地委員：株式会社ベストの履歴事項全部証明書について、法人の権利義務は、目的に記載があるものに限定されるという原則がある。この登記事項証明書は令和6年7月9日に取得したものだが、目的の中に、日本語学校の事業目的の記載がない。そもそも契約の権利義務がないので、ここに今回の日本語学校の事業目的が含まれるかどうか確認したい。次に、株式会社ベストは初めての日本語学校経営とのこと。ただ、グループ会社が既に経営してとのこと、このグループ会社の内容を見ると、2018年から毎年学校を開設している。近年、日本語学校が増えているというニュース等をご覧になったことがあると思うが、日本語学校の実態というか、経営能力が、学校としての機能を果たしていない学校もあるやに聞いている。学校に勉強する名目で来て、実際には就労するという実態があることも聞いている。このようなことから、グループ会社というものが適切に運営されてるかどうか。このグループ会社が能力と運営する実態があるのかどうかについて把握しているのか。その2点についてまず回答いただきたい。

事務局：まず一点目、履歴事項全部証明書の目的に学校は記載はないことは把握している。こちらについては、今後、手続きをしていくというように会社から聞いているので、そこはしっかり対応する。次に、グループ会社を含めた経営状況や実態について、株式会社ベストとしては、初めての学校だが、関連会社は既に経営しており、廃校を活用した学校については、行政も関わっている実績もある。日本語学校としての役割をしっかりと果たしているという内容を確認している。

菊地委員：無償で貸すということは非常に公共性が高いということなので、そこは継続して注視していただきたい。

伊藤委員：日本語学校を経営している会社とベストとの関係で、資本、人的なものについて、どのような意味合いのグループなのか。

事務局：同じ系列会社の中で、全て代表取締役が同一ということである。

佐藤委員：株主は誰になるのか。買収をしているとホームページに記載があった。

事務局：確認して、後ほど回答する。

佐藤委員：履歴事項証明書について、会社法により、代表者の任期は最長で10年となっている。代表者が平成24年に就任しており、留任の

登記をしていないことから、最長で平成34年に任期満了になっている。法律上、次の代表取締役が就任するまで代表権はあるとは思いますが、この状況で契約するという認識でよい。取締役も令和元年就任だが、その時の議事録次第では、任期満了はある。10年であれば、取締役は任期が満了していないが、他の取締役と同じ任期で就任すれば、この方も代表取締役と同じ任期になっていると思われる。通常、任期を統一することから同じ任期となり、2人とも任期満了となってしまう。このまま契約が進み、代表者が変更となると問題が出てくる。確認をお願いしたい。

事務局：ご指摘の部分は、しっかり確認させていただく。事業については、社長と我々は協議をしており、おそらく事業としては代表取締役が中心となって進めていくと考えている。書類関係の確認についてはしっかり対応する。

菊地委員：契約関係について、建物使用貸借契約書と土地の賃貸借契約書の案が添付されており、今回は、建物の無償貸し付けが審議事項だが、土地の賃貸契約書についても、大きな問題ではないが、何点か修正をしていただいた方がいいと思うところがあった。まず、建物使用貸借契約書の第2条2項。使用貸借において、使用目的は非常に重要。使用目的が終われば解除というのは基本的なことで、今回は、日本語学校およびこれに付随する業務という目的が掲げてあって、それ以外に目的を追加するときには、甲の承諾を得なければならないとある。承諾について、書面で明確にしておくという必要があると思うので書面で提出とした方がよいと思う。

次に、第3条2項。これは市の承諾がなくても、自分の責任で乙は一時使用をさせることができるという規定である。これは有償無償を双方とも含むという趣旨か。無償で貸し付けをしているが、甲が有償で貸し付けることについても認める趣旨なのかどうかお聞きしたい。

事務局：基本的には、転貸という形で、そこからの有償貸付は認めていない。

菊地委員：そうなのであれば、例えば無償に限るとか、限定が必要だと思う。次に7条。7条は瑕疵担保責任について規定をしている。瑕疵担保という言葉はまだ品確法でも使用しており、瑕疵担保のこの条項を設けることは間違っていないが、民法が数年前に改正され、現在は契約不適合責任ということで統一されている。この機会に建物の使用貸借契約書と土地の賃貸契約書を契約不適合責任という条項に変更した方がよいと思う。

それから、第11条。無償で貸すから、乙が自ら全部修繕等をするという内容である。ただ、基本的には修繕義務というのが貸し付け人には発生する可能性があるもので、ここについては、甲の免責を

明らかに明記しておいた方がいいと思う。土地の賃貸契約書の方も同様である。念のためではあるが、そのようにした方がいいと思う。

次に、第13条。これは契約の解除条項であり、10年の間に、日本語学校という本来の使用目的を市の承諾なく終了したり、会社が潰れてしまったとか、あるいは別なものにってしまうとか、本来の建物の使用目的が終了したと認められるときを、この契約の解除条項の中に入れておいた方がいいのではないかと思います。

逆に括弧の5については、土地の賃貸契約書にも同じような条項が入っているが、不要だと思う。一般的に建物の使用目的が終了したと認められる時とか、それ以外の目的で使用する時などの内容を契約の解除条項に入れておいた方がいいのではないかと思います。

次に、第13条第1項について、いずれかに該当する場合は本契約を解除することができるとなっている。一方、第2項は、無催告解除を規定している。2項との関係で、1項が催告を要するのかがわからなくなってしまう。通常は契約解除条項にするとき、1項は、催告して相当期間内に改められない時とか、催告に関する規定を設けることがある。13条1項は、催告解除なのかどうかを明記した方がいい。これは土地の賃貸契約の方も同様。

次の14条。これは終了した時、または解除したときの返還の条項で、但し書きには、乙が維持管理及び修繕をして建物の価値が向上した場合については別途協議するとなっている。ところが、第16条では有益費請求権等の請求権の放棄条項があり、建物等に生じた有益その他の費用があってもこれは甲に請求できないという規定である。価値が向上した場合のことを、法律では有益費として考えているので、14条1項と16条は矛盾する条項になってしまう。16条で、価値が増加してもそれを請求できないのであれば、1項但し書きは削除でよいと思ったので検討をお願いしたい。

次に、15条1項の「又は」以下について、「又は、乙が本契約に定める義務を履行せず、もしくは乙の過失があった場合」となっている。損害賠償義務、債務不履行責任においては、主観的な事情と客観的な事情と合わせて債務不履行責任を負うというのが通常の見方である。ここは客観的な義務を履行しないという話と主観的な過失がないという問題とを「もしくは」でつないでおり、解釈がわからなくなっている。「本契約で定める義務を履行しない場合に乙の過失があった場合」などで書けば理解できる。調整する必要がある。これは土地の賃貸契約書でも同じである。

今回は建物に関する諮問であるが、土地の賃貸契約書の気がついた点についても申し上げる。建物の契約書と土地の賃貸契約書は同じような条項なので、建物の契約書で指摘したことは、土地の賃貸

契約書でも検討いただきたい。

第10条に現状変更の規定がある。土地の賃貸契約書は建物を所有する目的ではないので単純な土地の賃貸契約書になっている。建物を所有する目的でなければ、借地借家法の適用はない。だが、この10条は「建物を建築しようとするときはあらかじめ書面にて甲の承諾を得なければならない」となっている。これは、市が建物の建築について承諾をしてしまうと、建物を所有する目的の賃貸借契約書に契約が変わってしまう可能性がある。そうすると借地借家法の適用があり、解除とか、期間の制限自体の効力がなくなってしまう可能性がある。建物の建築を想定しない形で、この条項を削除してしまった方がいいと思った。

次に、49ページの欄外。米印の一番下に「下記のものは除外し」とあるので、そこは明記を。

契約関係では、以上の点について訂正をしていただきたい部分と付け加えた方がいいんじゃないかという部分があったので検討をお願いしたい。無償で貸すということは非常に公共性が高いことから、そこは継続して注視していただきたい。

事務局：先ほどの株式の所有の質問について、所有は、代表取締役と関連会社であるダニエル社の社員で保有していることを確認した。

菊地委員：そうなのであれば、ベスト社とダニエル社が、一緒のような可能性があるのでは、三者が共同することを前提に契約するような形の方が良いかもしれない。実態はダニエル社が運営していると、他社が運営していることになり、無承諾による運営で、第三者に任せようになってしまう。その前提で契約関係を整理しておいた方がいいかもしれない。

事務局：我々が確認した中では、ベスト社が今回初めて運営することになるが、ベスト社が中心となって新しい日本語学校を運営していくと確認をしている。そこも踏まえて疑義のないように取り組んでいきたい。

菊地委員：今日は、承認するかどうかについて疑問点があるが、諸条件をクリアして議決するしかない。

喜久川会長：付帯条件を付けるしかない。

諸岡委員：校舎は、昭和50年に建築されており、これからまた10年間使用することになる。かなり老朽化していて、使用に耐えることができるかどうか、そのあたりの見解は。

事務局：貸し出しにあたり、建物の調査を行った。その報告書によると、基本的には、今の状態でも継続して使えるが、12年間で約1.8億円の改修をする必要があるという調査結果が出ている。事業者において必要な改修をし、協議しながら事業を進めていただきたい。

伊藤委員：当初、児童ホームは研修センターとして活用する予定が、老朽化

が激しいことから、貸借の契約から外している。今後は、朽ちていくのを待つのか、それとも、何か活用できるように維持していくのか、計画があれば教えていただきたい。

事務局：こちらは老朽化が激しく、現在は利用できない状況である。ただ、当初からも事業者としてはこちらを活用したいという思いがあることから、場合によっては、一定の投資などの可能性も含めて使うことも考えているようである。その辺は今後の協議になる。現在については今後の方向性を探っている状況である。

伊藤委員：当面は、市が管理するのか。

事務局：当面は、市が管理するが、改修して事業者が活用したいということになれば、協議をさせていただく。

伊藤委員：この場所は、ドクターヘリのランデブーポイントに指定されている。土地の賃貸借は今回の諮問とは関係ないが、契約書の4条に選挙や災害対応を含めて、公用等への協力についての規定がある。この規定で、ドクターヘリへの協力はカバーできるのか。

事務局：そのように考えている。また、今回の日本語学校については、グラウンドの活用を今のところほとんど考えてないとのことである。通常の利用の中でも、ドクターヘリの要請があった場合には対応できる。

伊藤委員：協議の上だが、地域住民の地域活動や行事のときでも、開放してくださいとなっている。これも4条で読むことができるのか。

事務局：そのように考えている。

喜久川会長：意見が出尽くしたようなので、まとめさせていただく。本審議会では慎重な審議を実施した結果、川上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く優先交渉権を得た株式会社ベストに対して、契約書の精査及び履歴事項全部証明書についての精査をし、それを行うことを条件として無償で貸し付けることを適当であると判断するがよろしいか。

委員：異議なし。

喜久川会長：なお、答申書の作成については、私と事務局に一任いただきたいが、よろしいか。

委員：異議なし。

喜久川会長：ありがとうございました。作成した答申書については、追って事務局よりお知らせする。それでは、以上をもって審議を終了とする。

6 傍聴について

なし