

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7年7月10日（木） 午後2時から午後2時30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）

岩沢宏樹総務部長、麻生英純管財課長、小川博之管財係長、石原里沙主査
浦壁拓郎企画政策課長、成毛満久企画政策課長補佐、
西嶋和弘資産経営係長、浦邊和輝副主査

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2建物（所在地：成田市前林430）

2,924.41㎡

2. 貸し付ける相手方

（代表事業者）

滋賀県彦根市里根町186番地8

有限会社 ATOM 国際交流

代表取締役 村長 徳子

（構成員）

滋賀県彦根市里根町201番地1

株式会社 MURANAGA6

代表取締役 村長 人之

3. 貸付期間

令和8年4月1日から令和18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、それに伴い旧前林小学校は閉校した。その跡地利活用について、令和６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、外国人技能実習生に対する入国後の法定研修施設及び建設関係の資格取得のための教育施設の運営を提案した有限会社国際交流事業（現：有限会社 ATOM 国際交流）及び株式会社 MURANAGA（現：株式会社 MURANAGA 6）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、体育館などの建物で構成される旧前林小学校は、令和３年４月に開校した大栄みらい学園の開校に伴い、令和３年３月に閉校した。その跡地の利活用について、令和６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、外国人技能実習生に対する入国後の法定研修施設、フォークリフトや油圧ショベルなどの資格取得機関を提案した有限会社国際交流事業（現：有限会社 ATOM（アトム）国際交流）、株式会社 MURANAGA（ムラナガ）

（現：株式会社 MURANAGA（ムラナガ）6（シックス））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５２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ため、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ご審議の程をお願いする。

本件使用貸借契約の貸付期間は、令和8年4月1日から令和18年3月31日までの10年となる。

事業の詳細について説明する。

令和3年3月末をもって閉校となった旧前林小学校は、市有財産を有効活用し、地域の活性化等を図るため、同時期に閉校となった小学校とともに、校舎や体育館等を一体的に利活用する民間事業者を幅広く募集した。令和6年9月19日から募集を開始し、提案書の締切日の12月9日までに、5者の事業者から企画提案書が提出された。

この提案書を基に、令和7年1月7日に書類審査となる一次審査を行い、プレゼンテーション審査である2次審査に進む4者を決定した。

2次審査は、本年1月22日に行い、地域から選出された方2名、外部有識者の方2名、そして市から2名の計6名で構成される選定審査委員会において、公平公正な審査を行い、最優秀提案が選定され、その結果を基に、本年2月20日に優先交渉権者を選定した。

まず、事業者については、本学校跡地利活用事業の利活用事業者は、代表事業者 有限会社ATOM国際交流及びその構成員の株式会社MURANAGA 6の2者となる。なお、公募時点では、有限会社ATOM国際交流は「有限会社国際交流事業」、株式会社MURANAGA 6は「株式会社MURANAGA」であったが、両者とも公募後に現在の社名に変更をしている。両者の履歴事項証明書や定款等を添付しているので併せてご確認いただきたい。

本社は両者とも滋賀県彦根市に所在しており、有限会社ATOM国際交流の代表取締役は村長徳子氏であり、主に外国人技能実習生のための入国後法定研修施設の運営事業を展開している。株式会社MURANAGA 6の代表取締役は村長人之氏で、こちらは主に登録教習機関の運営事業を展開している。

提案事業は、「外国人技能実習生に対する入国後の法定研修施設とフォークリフトや油圧ショベルなどの資格取得機関（登録教習機関）の運営」である。

次に、提案内容についてだが、まず「事業概要」として、外国人技能実習生に対する入国後の法定研修施設については、外国人技能実習生が入国後約1か月間、日本語と日本でのルールやマナーを学び、また、日本の文化理解のための講習を行う施設の運営となる。

フォークリフトや油圧ショベルなどの資格取得機関（登録教習機関）を併設し、運営することで、入国後の法定研修期間中に労働安全衛生法に基づく必要な資格も取得することができ、すぐに働ける状態で技能実習先に送り出せることができるため、相乗効果がある事業となっている。なお、登録教習機関については、入所している技能実習生のほか、外部の技能実習生や、日本人の受講生も利用できる施設となる。

次に、施設整備の概要についてだが、校舎については、技能実習生の教室や登録教習機関の学科講習場所のほか、宿舍やシャワー室などを整備し、利用する。

体育館については、主に雨天時の講習場を想定しており、従来どおり、選挙時の投票所及び避難所の機能については確保できることとなっている。

グラウンドについては、一部油圧ショベルなどの技能講習に利用する予定だが、ドクターヘリのランデブーポイントや指定緊急避難場所の機能を維持できる範囲での利用となっている。

次に、実績についてだが、今回事業者として選定された、有限会社ATOM国際交流及び株式会社MURANAGA 6の両者は、この度学校跡地利活用事業に提案した事業と同様の施設運営管理実績を有している。

有限会社ATOM国際交流は滋賀県彦根市と福岡県小郡市において、外国人技能実習生に対する入国後の法定研修施設を運営しており、彦根市だけで累計10,000名以上の受入実績を有している。

株式会社MURANAGA 6は、滋賀県彦根市において登録教習機関の運営実績があり、昨年度だけで約4,000名の受講実績を有している。多言語での講習が可能な点が大きな特徴となっている。

最後に、地域貢献等についてだが、大きく4点あり、まず、事業者としては、講師、生活指導員、事務員などを地域から優先的に雇用することにより、地域の就労支援に貢献したいと考えているとのことである。

次に、「地域の外国籍親子へのサポート」だが、多言語に精通している事業者であるため、市内在住の外国籍の方が、日常生活でお困りのことがあった際、例えば子供が学校から持ち帰ったプリントの記載内容が理解できない場合などに、翻訳をして、意味を伝えるなどの取組を行うことで、日常生活から取り残されることのないよう、多文化共生の面でも貢献したいと考えているとのことである。

続いて、「災害時の備蓄品やトイレ、シャワーなどを独自に用意」することについてだが、市の備蓄品のほかに、毎年利益の10%程度を、独自に災害備蓄品等に充てることで、災害時の避難所として十分に対応できるよう貢献したいとのことである。

最後に、使用していない時間帯については、体育館やグラウンドの地域への開放を行いたいとのことであり、地域の活性化や地域貢献が図られるよう取り組んでいくこととしている。

以上、前林小学校跡地利活用事業の説明となる。

事務局から説明を行い、次のとおり審議が行われた。

事務局：事前に各委員から質問を受けているため、順に回答する。

まず、菊地委員の事前質問の1点目、「借地に建物を建てる場合の条件を借地契約書に記入しておかなくてよいか」についてだが、募集要項では、「事業者が貸付敷地内に建物を建てる場合には事業用定期借地権を

設定する場合がある」と記載しているが、今回事業者と敷地の利用計画について協議したところ、現時点では増築等の建築行為を行わない予定とのことであるため、今回の契約書には記載していない。ただし、事業者が現状を変更する場合は、市の事前の承諾が必要である旨の契約上の条項を設けているため、今後事業を進めていく中で、建築行為が必要になったときには、事業用定期借地権の設定について、判断したいと考えている。

事前質問の2点目「事業の人員体制、宿泊や食事に対応する場合の改修計画」についてだが、技能実習生の入国後法定施設は、常駐職員に加え、正規職員が1名から2名、パート職員が1名から5名の体制の予定であり、登録教習機関は、正規職員が1名から5名、パート職員が2名から3名の体制で、事業の展開状況に応じて運営していく予定とのことである。

また、施設の宿泊や食事への対応には、契約後に施設を順次整備していくこととしており、宿泊部屋及び食堂も備える計画となっている。事業者によると、技能実習生の入国後法定施設の入所者は、校舎内で寝泊まりを行い、日本の生活に慣れるという目的で、原則事業者が準備した食材を使い、自炊を行うこととしている。

登録教習機関の受講者については、入所している技能実習生の他、外国人、日本人問わず、外部受講者も受講する施設となるが、事業者の既存施設の運営実績上、外国人受講者については、入所している技能実習生と同様に、校舎内で寝泊まりを行う場合もあり、日本人受講者は外部のホテル利用を想定しているとのことである。

なお、登録教習機関の外部受講者については、原則食事の提供はないが、別途、料金をもらうことで校内での食事も可能ということである。

菊地委員：質問の2点目に関して、寝泊りや飲食等を行うということだが、保健所関係の手続きなど、法令に従って運営されているかという点について、いずれかの段階で市は確認するのか。

事務局：市として法令等の手続きについて、確認はしないが、貸付け以降は事業者の責任になると考えている。実績のある事業者であるため、法令等の手続きは漏れなく行うものと考えている。

菊地委員：施設の人員体制が少人数だと思われるが。

事務局：事業者としては、当初は小さい規模で始め、徐々に大きくしていくという考えとのことである。

事務局：続いて、伊藤委員からの質問に回答する。まず「今後の施設改修費用及び修繕の履行に係る費用について見積もり等を行っているか」についてだが、現在、事業者が改修計画をもとに算定を行っているところであり、本市では見積もり等を行っていない。なお、閉校前の令和3年1月

に市が行った建物調査によると、旧前林小学校当時の設備と同等レベルで屋根や外壁、電気給排水設備などの修繕更新等を行っていく場合には、おおむね1億8,000万円程度の金額がかかると試算されている。このことから、建物の修繕更新等に加え改めて光熱費などのランニングコストも踏まえると多額の費用が見込まれることから、市の負担軽減の観点からも、事業者により建物を改修することとし、それを前提として建物については無償貸付けを行いたいと考えている。

2点目の質問、「プロポーザルにおいて事業者に必要な資金力があると判断した理由はなにか」について回答する。プロポーザルの参加資格としては、事業者の資金力の有無について、提案された計画に対して実施可能な資金力や運営能力を有しているかどうかを判断するものとしており、事務局としては、提出された資金計画等に対して、各種税金の滞納がないことや、また財務諸表において、本業での収支等において利益が生じていることを確認している。その上で、会計分野の有識者も含む選定委員に審査をしていただき、判断を求めたところである。

選定委員の委員として、会計分野の有識者については、公益財団法人千葉県産業振興センターのプロジェクトマネージャーである佐田逸郎氏に依頼している。

伊藤委員：契約について、代表事業者と構成員に貸し付けとなっているが、賃料は半分ずつ請求するのか。

事務局：賃料については、詳細は未定だが、別々に請求ではなく、どちらか一方に全額払っていただく形になると考えている。

伊藤委員：どちらが払っても構わないのか。

事務局：そう考えている。

諸岡委員：建物の耐震診断は実施しているのか。

事務局：閉校する前に実施している。昭和52年築なので、旧耐震の対象物件である。

諸岡委員：先ほどの修繕更新費の見込みは1億8,000万との説明だったが、耐震も含めての金額なのか。

事務局：学校として使用していた時代に耐震について対応しており、先ほどの修繕費については、今後建物を使用していく中で、必要な修繕を行った場合というものであり、この中に耐震工事は入ってはいない。

喜久川会長：たとえ無償貸付けであっても、重要事項説明の際に、いつどのような整備を行ったという事実を明確にしておくことが重要である。

事務局：承知した。

事務局：耐震診断の結果についてだが、校舎のIS値が0.83であった。学校の耐震化目標値が0.7以上であるので、基準上問題はない。なお、体育館は建築年が新基準の対象であるので、問題ないと考えている。

事務局：次に、佐藤委員からの事前質問に回答する。「法定研修施設の最大宿泊者数と地域住民への説明」についてだが、事業者の提案資料によると、中長期的な運営の目標や考え方として、開始４年目を目安に月平均７０名程度の技能実習生を受け入れる計画となっており、施設宿泊者数も同数程度が見込まれると考えている。

また、このことに関する周辺住民の説明の有無、同意については、本年３月に開催した地域説明会において、事業者より区長や地域住民、地区選出市議会議員等に対し、事業概要等の説明を行っているところであり、その際に反対意見等はなかったところである。

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。本審議会は慎重な審議を実施した結果、前林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有限会社ATOM国際交流及び株式会社MURANAGA 6 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