

## 都市環境委員会協議会等における報告を踏まえた検討の方向性について

## 1. 和泉市政策調整委員会における主な意見及び答弁内容について (R4. 8. 9)

No.	意見内容	答弁内容	見解
1	南館について、大阪府産業基盤整備協会からの無償譲渡を受けた際、承継事務等の条件はなかったのか。	無償譲渡に係る条件等はない。	
2	和泉商工会議所は、南館も含めた譲渡の意図はないのか。	和泉商工会議所からは、北館のみの譲渡を求められている。	
3	和泉商工会議所への無償譲渡の際、機能継承条件の期間は定めるのか。	期間は定めない方向で検討している。	10年間の機能継承の条件で無償譲渡契約書に記載する。
4	和泉商工会議所に対して、転売の制限は設けるのか。	10年間は設ける方向で検討している。 その根拠は、市が売却した場合、和泉商工会議所が購入した際の金額を基にすると、1.5億円程度と考えられ、譲渡による効果額が1,600万円であることから、10年経過後に売却した場合の金額を上回るため。	転売制限は設ける方向で考えている。 期間については設けず、市との協議事項とする。 また、禁止事項（転売等）の規定に対する違約金として北館の評価額を上限として支払いを求める。（10年間）
5	北館の貸室利用者の扱いはどうするのか。 現在の許可期間を一旦取り消して、和泉商工会議所で新たに許可するのであれば、利用者への補償等は発生しないのか。	和泉商工会議所としても、引き続き利用してほしい意向であるので、今後、調整を予定している。	市としての許可期間は一旦取り消しするが、現在の許可期間終了までは、利用料金は現在と同額で和泉商工会議所が新たに許可する形になることを調整済。
6	和泉市公共施設等総合管理計画では、公共施設の延床面積30%縮減を目標としているが、その中で、南館を残し、北館のみを譲渡する理由は。 また、無償譲渡する理由は。	南館を残し、北館のみを譲渡する理由については、南館が今後稼働率が下がるリスク、今後必要になる改修等コストのリスクを踏まえ、和泉商工会議所から機能拡充のため、区分所有している北館のみの譲渡を求める旨の要望があったため。 無償譲渡する理由については、これまで北館及び南館で行ってきた産業振興プラザ事業について、今後も継続する必要がある中で、その一部を和泉商工会議所の負担で機能継承していただけるということで、無償譲渡としたものである。	
7	南館を残す理由として、市としての理由整理は必要であるため、今後の南館のあり方検討の考え方は。	あり方検討を行う時期については、築30年で大規模改修を行うことを踏まえると、あと10年程度が目安と考えている。 今回、南館に機能集約した後、施設ニーズを把握した上で、費用対効果等を含めて、今後継続して検討する。	

No.	意見内容	答弁内容	見解
8	和泉商工会議所への無償譲渡の際、北館から南館への事務所移設など、改修の必要はないか。	元々、南館では、市への譲渡以前に、単独で事務所機能を有していたため、必要ないと考えている。	
9	譲渡に係る、市と和泉商工会議所、施設利用者にとってのメリット、デメリットは。	市にとっては、公共施設の延床面積縮減、財政健全化、産業振興の活性化などのメリットがある。 和泉商工会議所にとっては、メリットは事務所面積の増加による事業拡充及び会員増加促進、デメリットはランニングコスト増加などがある。 施設利用者にとっては、市と和泉商工会議所の事業連携による産業振興活性化がメリットであると考え。	
10	産業振興プラザを公の施設と位置づけている現行の考え方は。また、南館のみになっても、公の施設といえるのか。	公の施設の条件としては、地方自治法第244条第1項において、「住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設」と規定されており、「和泉市公の施設の指定管理者制度ガイドライン」においても、5つの要件として、 ①住民の利用に供するためのもの ②当該地方公共団体の住民の利用に供するためのもの ③住民の福祉を増進する目的をもって設けるもの ④施設であること ⑤地方公共団体が設けるものであることと定められている。 産業振興プラザでは、事業者に対する支援や創業支援、多くの方に商工業に携わってもらうことを目的としたセミナー開催やビジネスマッチング、新規事業の立ち上げに必要となる場所の提供として、南館を運営しており、5つの要件を満たしていると判断し、公の施設として位置づけてきたところである。 南館のみとなっても、相談窓口設置など多くの市民の方に来場いただくことを想定しているため、公の施設として考えている。	
11	無償譲渡後、和泉商工会議所は北館を具体的にどのような事業で活用する予定か。	市専有部分である3階に活用できていない部屋が5室あり、相談室や情報コーナー、多くの方が利用できるコワーキングスペースを想定している。	

No.	意見内容	答弁内容	見解
12	指定管理期間の途中で譲渡を行う理由は。	和泉商工会議所としては、コロナ禍で増加した会員を維持、更なる増加を図りたい意図があり、出来るだけ早い時期の譲渡を希望されたもの。 市としても、指定管理終了後の譲渡も検討したが、財政的な効果や産業振興活性化の面で少しでも早く譲渡した方が効果的であると考え、指定期間の途中で譲渡を行うもの。	
13	今後、南館で実施する予定の事業は、具体的に南館のどこで実施するのか。	空き室や利用されていない部屋を利用して、リモート等をうまく活用しながら、実施したいと考えている。	
14	条例はどの部分を改正するのか。	設置目的等は変更せず、北館部分に係るもののみを変更する予定である。	設置目的及び事業内容について変更する予定である。
15	和泉商工会議所との間で覚書等は締結するのか。	今後、関係課と調整する。	覚書ではなく、停止条件付無償譲渡契約を締結する予定である。
16	覚書だけでなく、基本協定の内容や指定管理期間についての検討が必要だと思われるが、関係課等とは調整しているか。	今後、関係課と調整する。 指定期間については、5年のうち、残り3年での譲渡となるが、現行の業務内容を変更して、残り3年の運営を行うか、一旦指定を取り消した上で、改めて、5年の指定管理者の指定を行うのかを検討しているところである。	施設の設置目的や事業内容等に変更が生じるため、設置条例の一部改正を行う。また、改正後は新たな施設となることから、現指定管理の効力は消滅するものとし、令和5年4月から3年間、和泉商工会議所を指定管理者として指定する。 なお、現基本協定書については、新規の基本協定書の中（附則等）で、令和4年度末で失効することを盛り込む。
17	指定管理料は支払う方向か。	現在調整中だが、市としては払わず、利用料収入で指定管理業務を実施していく方向で考えている。	指定管理料は支払わず、利用料収入で運営していく方向で調整済。なお、試算結果は巻末のとおりである。
18	指定管理に係る管理運営費用等はあらかじめ市で積算した上で、利用料収入から差し引いた結果、納付いただくのか。	これまでの実績や和泉商工会議所からの提案等を基に積算し、差し引いた額を納付いただく。	
19	市として、条例等に定めている引き続き実施する事業と和泉商工会議所に機能継承する事業を分けているが、機能継承の期間を定める場合、将来実施されなくなる可能性があるが、市として引き続き実施する事業と機能継承する事業の判断は、和泉商工会議所との調整で決めるのか。	市で判断する必要があると考えている。 機能継承していただく事業は、報告書を提出いただく必要もあると考えている。	

No.	意見内容	答弁内容	見解
20	機能継承を永年とするなら、報告書も永年となる。 また、転売の制限との整合性も必要になってくるので、永年ではなく、一定期間を設定せざるを得ないのではないか。	確認する。	機能継承を10年間は続けていただく。
21	転売の制限を10年以上の期間を設けるのは、法的に有効なのか。	確認する。	契約自由の原則から、10年に関わらず、期間を設けて転売制限を行うことは問題ない。
22	南館の貸室が2部屋空いているとのことだが、この2部屋が長期間空いている状態であれば、この機会に別の用途にすることも一案ではないか。	今後検討する。	

【巻末】北館譲渡後、南館存続による収入試算結果

指定管理料なしでも、南館の利用料収入で管理運営費等の支出を賄えるため、指定管理料を払わずに、運営が可能である。

項目		これまで（令和3年度）	これから（譲渡後）	
		北館＋南館	南館のみ	
			指定管理料あり	指定管理料なし
収入	1. 指定管理料	2,768万円	2,172万円	
	2. 利用料収入	4,315万円	4,151万円	4,151万円
	3. その他収入	304万円	269万円	269万円
	4. 収入合計	7,387万円	6,592万円	4,420万円
支出	5. 管理運営費支出	3,697万円	2,181万円	2,181万円
	6. 自主事業費支出	0	0	0
	7. その他支出	492万円	317万円	317万円
	8. 支出合計	4,189万円	2,498万円	2,498万円
9. 市への納付金		3,198万円	4,094万円	1,922万円
10. 市の収益（9－1）		430万円	1,922万円	1,922万円
11. その他収入（借地料）		90万円	187万円	187万円
12. その他収入（固定資産税）		0	13万円	13万円
13. 市の収益総計（10+11+12）		520万円	2,122万円	2,122万円

## 2. 令和4年第3回定例会都市環境委員会協議会における主な意見及び答弁内容について

No.	意見内容	答弁内容
1	指定管理費として、年間1,000万円の支出は北館だけか、それとも南館合わせての支出か。	資料に記載している1,000万円はあくまでも、北館の維持管理等である。
2	南館の指定管理料はいくらか。	指定管理料としては北館と南館全体で2,800万円。
3	指定管理料・利用料金等の収入・維持管理費について、再度整理して教えてほしい。	指定管理料全体で2,800万円弱、利用料金等の収入として北館と南館全体で約4,600万円で、合わせて、収入合計が7,300万円あまり。 全体の維持管理費等が4,200万円の経費がある。 先ほどの収入から経費を引いた、残りの3,100万円あまりが市への納付金である。
4	なぜ譲渡するのか。	R4年度末でJSTイノベーションプラザ大阪の機能継承の条件である10年間を満了する事から、和泉市公共施設等管理計画に基づき、今後の産業振興プラザのあり方を検討していたところ、和泉商工会議所から譲渡の要望があったため、譲渡の検討に至っている。
5	北館を譲渡することは理解したが、南館は将来譲渡するのか。	引き続き、指定管理として継続を考えている。
6	南館は譲渡条件はあるのか。	大阪府の財団法人大阪府産業基盤整備協会からの譲渡条件はない。

3. 和泉市例規等審査委員会における主な意見及び見解について (R4. 10. 31)

No.	意見内容	見解
1	現在北館に入居している事業者には北館の無償譲渡について説明しているとのことだが、それ以外の事業者等への周知はどのような方法で行うのか。	市・産業振興プラザのHPにて周知予定。
2	指定管理の指定に係る協定書の締結方法はどのような形になるのか（変更？新規？仮協定はどうするのか。）。	<p>○建物自体は既存のままであるが、施設の設置目的や事業内容等が変更となり、従前の産業振興プラザとは一線を画す。</p> <p>○設置条例については、条例改正で対応する。</p> <p>○指定管理者の指定については、新たな議決を得る。</p> <p>○指定議案議決後、協定書を締結する。</p> <p>○なお、現協定書については、新規の協定書の中（附則等）で、令和4年度末で失効することを盛り込む。</p>
3	和泉商工会議所に貸付する土地は普通財産か行政財産か。また行政財産に当たる場合、その行政目的は何か。	土地は行政財産。行政目的は産業振興に資するため。
4	和泉商工会議所は財産の無償貸付条例にいう公共的団体に当たるのか。また和泉商工会議所が公共的団体に当たる場合、無償で貸付しないのか。	<p>○行政事例（自治法157条）において、公共的団体等とは、農業協同組合、森林組合、・・・商工会議所等の産業団体、・・・いやしくも公共的な活動を営むものはすべて含まれ、法人たるといなとを問わない。（S24. 2. 7行実）</p> <p>○会議所への貸付は、和泉市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条により貸付を行う。使用料については、財産等の適正管理に関するガイドラインに基づき、行政財産使用料徴収条例及び同規則に準じて算定するもので、有償での貸付を予定されていることから、免除は適用せず、最大50%減額を適用するもの。</p>
5	土地の貸付の部分は具体的にどの部分になり、何㎡になるのか。その場合の金額はいくらか。減免は適用されるのか。	土地全体のうち、南館の管理区域を除いた約1,900㎡に対し、北館敷地と来客用駐車場（3台分）は50%減免での計算で、職員用駐車場は減免なしの計算をして、約250万円になる。（会議所へお伝え済。）

No.	意見内容	見解
6	無償譲渡契約に当たって条件を付すとのことだが、具体的にどのような内容になるのか。契約書（案）があれば示すこと。	<p>○機能継承（JST機能）については10年を盛り込む。</p> <p>○禁止事項（転売）の規定は、期間を設けず市との協議事項とする。</p> <p>○また、機能継承及び禁止事項の規定に対する違約金として北館の固定資産税評価額を上限として支払いを求める。（10年間）</p> <p>○以下、契約書（案）の抜粋内容を参考。</p> <p>（指定用途） 第〇〇条 譲受人は、本件譲渡日から10年間（以下「指定期間」という。）、対象物件において、産学官連携による新産業及び新ビジネスの研究開発並びに創業の場所を提供するとともに、地域資源を活かした事業創出、経営革新、販路開拓等に向けた支援を行う用途（以下、「指定用途」という。）に供し、本件対象物件が従前果たしてきた機能を承継しなければならない。ただし、機能承継のために、指定用途を変更する必要がある場合には、譲渡人と譲受人間で別途協議する。</p> <p>（禁止事項） 第〇〇条 譲受人は、譲渡人の事前の承諾を得ない限り、以下の事項を行ってはならない。 （1）売買、贈与、交換、出資その他の如何を問わず、対象物件の所有権を移転すること （2）抵当権、質権、その他の一切の権利の設定をすること（ただし、指定用途に基づく賃借権については除く） （3）〇〇条の規定に違反すること （4）その他本契約の条項に違反すること</p> <p>（違約金等） 第〇〇条 譲受人は、指定期間中において、第〇〇条規定の禁止事項に違反した場合、譲渡人に対し、違約金として、本件譲渡日時点における対象物件の固定資産税評価額を上限とした額を支払わなければならない。 2 前項の違約金は、損害賠償の予定と解釈しない。 3 譲受人が本契約に定める条項に違反し、譲渡人に損害が生じた場合、譲受人は、譲渡人に対し、その損害を賠償しなければならない。</p>

#### 4. 報告を踏まえた検討の方向性及び本日の意思決定事項について

上記のように、和泉市産業振興プラザ北館の無償譲渡に向けた考え方等について、和泉市政策調整委員会及び令和4年第3回定例会都市環境委員会協議会、和泉市例規等審査委員会において報告したところ、方向性に反対する意見はなく、効果額や指定管理の手続き、譲渡後における機能継承に係る説明を求められるものであった。

このことから、本市の産業振興の推進や財政健全化等を図るため、和泉市産業振興プラザ北館の和泉商工会議所への無償譲渡に向けて、令和4年第4回定例会において、各種議案を提案したいと考える。