

議案第46号関連資料「調停の申立てのこと」

1 概要

本市が賃借している下記2記載の土地（以下、「本件土地」といいます。）について、賃貸人に対し、賃貸借期間の経過後も期間の定めのない賃借権を有していることの確認を求める調停を神戸簡易裁判所に申し立てることにつき、地方自治法の規定により議会の議決を求めるものです。

2 本件土地の表示（別紙図面参照）

明石市大久保町ゆりのき通2丁目1番のうち保育所用地と隣接する181.70㎡

3 調停の相手方

神鋼不動産株式会社

4 これまでの経緯

平成29年12月	J T跡地の取得
平成30年5月1日	土地賃貸借契約の締結
平成30年5月16日	J T跡地に係る公募型プロポーザル実施要項の公表
平成30年10月15日	プロポーザル方式による売却に係る優先交渉権者の決定
平成31年1月	相手方に対し、相手方土地の売却を打診
平成31年3月26日	土地賃貸借契約の期間延長に関する覚書締結
令和元年7月19日	令和2年3月末日までの賃料（8か月分）を振込払い

5 本市の考え方

本市は、相手方から本件土地を借り受けて歩道として整備し、市道大久保418号線から保育所施設への進入経路として使用しています。保育所用地および隣接する公共公益施設用地は、本件土地を含む相手方所有の土地（以下、「相手方土地」といいます。）の介在により市道大久保418号線に接道していません。市民の安心・安全の観点から、相手方土地を歩道とする必要性が高いと判断し、相手方に対し、相手方土地の売却を打診しましたが、双方の売買条件に大きな乖離があり、引き続き売買契約締結に向けた協議を行うことを目的として、当初の賃貸借期間満了前の平成31年3月26日、土地賃貸借契約の期間延長に関する覚書（以下、「本件覚書」といいます。）を締結しました。

その後も売買条件に関する協議を複数回重ねたものの隔たりを埋めることが困難な状況であり、協議が整うまでの間、本件土地をなお保育所施設への進入経路として使用する必要があることから、令和2年3月末日までの賃料（8か月分）を相手方に振り込む方法により支払い、令和元年7月31日経過後も引き続き本件土地を使用しています。

本件土地賃貸借契約及び本件覚書の趣旨に鑑み、本市が、相手方土地に係る売買契約を締結するまでの間、約400人の保育園児及びその保護者ら市民が安心・安全に保育所施設への進入経路として本件土地を使用できるよう、相手方に対し、期間の定めのない賃借権を有する旨を確認するものです。

【参考】

1 土地賃貸借契約の内容（平成30年5月1日締結）

(1) 使用目的

保育所施設の設置にかかる市道大久保418号線からの進入経路

(2) 賃貸借期間

平成30年5月1日から平成31年3月31日

(3) 貸付料

月額金44,000円

2 土地賃貸借契約期間延長に関する覚書の内容（平成31年3月26日締結）

(1) 確認事項

本市と相手方との間において、相互に確認した事項

- ① 本件土地を含む相手方土地を相手方が本市に譲渡する売買契約を締結すべく現在交渉中であること
- ② その条件について当初の賃貸借期間満了日までに妥結できない見込みが高く、本市が契約期間延長の申し入れをしたこと

(2) 延長期間

平成31年4月1日から令和元年7月31日

(3) 貸付料

月額金44,000円

(4) 売買交渉に関する規定

契約当事者間において、当初の賃貸借期間満了日（平成31年3月31日）までに成立させるべきであった相手方土地の売買交渉が想定よりも遅れていることから、賃貸借契約期間の延長を行い、早期に本件土地を含む相手方土地に関して売買契約を締結すべく、その条件について、誠意をもって交渉する。

(位置図)



凡例		町・大字界
		当該箇所