

５ 市との協議状況について

（１）民事再生手続の進捗状況の市議会への報告

民事再生手続開始申立が行われた以後、市議会で都市開発ビルに関して議論された主なものは、次表のとおりである。

年月日・会議名	会議の内容	発言者等
平成１４年９月２０日 民事再生手続開始申立		
平成１４年 ９月２５日 経済常任委員会	所管事務調査 「都市再開発事業について」 民事再生手続開始申立までの経緯について説明等	【参考人】 代表取締役 赤司睦広
平成１４年 ９月２６日 定例会最終日	白石勝洋市長より発言の申出	民事再生手続開始申立について状況の説明
平成１４年１０月２８日 経済常任委員会	所管事務調査 「都市再開発事業について」 民事再生手続開始申立の経緯及び今後の手続について説明等	【参考人】 代表取締役 赤司睦広 取締役 石橋幸夫 公認会計士 福田有史 〃 樋口雅信
平成１４年１２月 ２日 定例会一般質問	「リベールビルの民事再生法の適用申請について」	坂本よう子議員 答弁：赤司睦広助役、白石勝洋市長
平成１５年 ２月２８日 再生計画案提出		
平成１５年 ３月 ３日 経済常任委員会	所管事務調査 「都市再開発事業について」 再生計画案の説明等	【参考人】 代表取締役 赤司睦広 申立代理人 木下隆一 〃 大石昌彦 公認会計士 福田有史 〃 樋口雅信
平成１５年 ３月１０日 定例会一般質問	「リベールビルの再建計画について」	山田定之議員 答弁：江藤守國市長
平成１５年 ３月１７日 平成１５年度暫定予算審査特別委員会	市営駐車場事業特別会計	地下駐車場を市が引き受けるのか質疑（野中一浩委員）
平成１５年 ３月２７日 経済常任委員会	第３５号議案 権利の放棄について	原案可決
平成１５年 ３月２７日 定例会審議採決	（市の保留床処分金延払金債権の一部を放棄するもの）	討論の後、原案可決
平成１５年６月１０日 再生計画認可確定		
平成１５年 ６月１９日 平成１５年度予算審査特別委員会	歳出の第７款商工費	再生計画の現状と展望及び地下駐車場の今後の考え方について質疑（大久保博治委員）
平成１５年１２月１０日 平成１４年度決算審査特別委員会	都市再開発事業特別会計	民事再生手続開始申立以後の市の対応について、議会の意見を聞くべきとの質疑・討論（石橋力委員）
平成１５年１２月１５日 経済常任委員会	第９０号議案 財産の無償貸付けについて （民事再生計画に基づく代物弁済により市が受領する地下駐車場を無償貸付けするもの）	原案可決

平成１５年１２月２２日 定例会審議採決	認定第９号 平成１４年度久留米市都市再開発事業特別会計決算の認定について	再開発事業の総括と問題点の整理を行い、市民への説明責任を果たすよう討論（坂本よう子議員）の後、認定
	第９０号議案 財産の無償貸付けについて	原案可決
平成１５年１２月２２日～２５年３月３１日 地下駐車場の無償使用貸借契約		
平成１６年 ３月 ９日 平成１６年度予算審査特別委員会	歳出の第７款商工費	行政として都市開発ビルへの関わり方について質疑（杉山佳弘委員）
平成１７年 ３月１０日 経済常任委員会 (平成１７年度暫定予算)	歳出の商工部所管分	都市開発ビルの今後の経営見通しについて質疑（坂本よう子委員）
平成１７年 ９月 ８日 定例会一般質問	「ＪＲ、六ツ門、西鉄の今後の整備内容と経営のあり方について」	原口新五議員 答弁：江藤守國市長
平成１７年１２月 １日 定例会一般質問	「商業地（中心部）について」	原忠雄議員 答弁：柴田好之助役
平成１８年 ７月２８日 経済常任委員会	所管事務調査 「中心市街地活性化事業について（現地調査）」	商業者との意見交換に当時の浅岡社長が出席
平成１９年 ３月 ２日 経済常任委員会 (平成１９年度暫定予算)	歳出の商工労働部所管分	都市開発ビルの経営状況と今後の見通しについて質疑（坂本よう子委員）
平成２１年 ７月２２日 経済常任委員会	所管事務調査 「中心市街地活性化基本計画の概要と進捗状況について」	都市開発ビルの経営状況、債権者への弁済について質疑（坂本よう子委員）
平成２５年４月１日～２９年３月３１日 地下駐車場の無償使用貸借契約		
平成２９年４月１日～３３年３月３１日 地下駐車場の無償使用貸借契約		
平成３０年 ９月 ５日 定例会開会日	大久保勉市長より提案理由説明	西鉄久留米駅東口周辺の再開発について発言
平成３０年 ９月１１日 定例会一般質問	「西鉄久留米駅東口について」	松岡保治議員 答弁：大久保勉市長

①権利の放棄 （平成１５年３月）

都市開発ビルが民事再生手続の開始を申し立て、再生計画案を提出したことに伴い、市が同社に対して有する西鉄東口市街地再開発事業保留床処分金延払金債権 29億 2,548万 2,000 円のうち 2 億 1,936 万 9,920 円並びに約定利息及び遅延損害金の全額を放棄する議案が、平成１５年３月議会に提案された。

経済常任委員会に付託され、委員から議案の意思決定過程や市民への説明責任について質疑があり、市から「市長、総合政策部長、総務部長、産業部長等による政策会議で、西鉄久留米駅東口の活性化を図り自主再建のためにはやむを得ないという結論に達した。再生計画認可後には、広報くるめなどで市民に広報していきたい。」と答弁の後、賛成全員で可決された。

本会議では、議員から、市民の理解と協力を得るために債権放棄の内容や今後の再建について市民へ広報すること、及び自主再建による中心市街地活性化の要望について討論があり、原案のとおり可決された。

②財産（地下駐車場）の無償貸付け（平成１５年１２月）

民事再生計画の円滑な履行に資し、もって西鉄久留米駅東口地区の商業集積を維持し、中心市街地の活性化を図るためという市の政策的判断のもと、代物弁済により市が受領する地下駐車場を１０年間無償で貸し付ける議案が、平成１５年１２月議会に提案された。

経済常任委員会に付託され、委員から再建の見通しについて質疑があり、市から「地下駐車場の無償貸付けだけでなく、４４％の空きテナントを埋めなければ見通しは非常に厳しい。平成１６年３月から３年間の市への弁済は、再生計画に基づいて支払われると思う。」と答弁があった。複数の委員から、今後市民や議会へ説明・報告を行うよう要望がされた後、賛成全員で可決された。本会議では、原案のとおり可決された。

その後、平成２５年度から２回目の契約（４年間）及び２９年度から３回目の契約（４年間）が行われたが、契約の根拠として市条例を適用したため、議会に対する説明は行われていない。

③本会議における一般質問（平成１３年～平成１７年）

平成１４年９月に民事再生手続開始申立が行われる以前には、西館に公共施設（市民交流サロン）を導入することによって、空き床対策や西鉄久留米駅東口の活性化など投資に見合う効果があるのか、また債権の回収ができるのかなど複数の議員から一般質問がされていた。当時の白石勝洋市長から、「公共施設の立地が可能となれば都市開発ビルの運営上の問題と、市民生活の利便性向上の二面性の効果につながるのではないか。」また「東口地区活性化のため駅からの動線改良、空き床活用、公共施設を導入することで都市開発ビルの経営改善が図られ、保留床処分金の返済が可能になる。」との答弁があっている。

再生手続開始申立後の平成１４年１２月議会では、破綻の原因や今後の再建策について質問がなされた。当時の代表取締役である赤司睦広助役は、「商業の低迷や郊外型大型店の出店等によって新規テナントの誘致が難しくなり、撤退を止めるために賃料の引下げをせざるを得なかった。バブル崩壊や経済の長期低迷が続く中で、保留床の返済計画に無理が生じてきたことが破綻の主な要因ではないか。市としては、都心部商業活性化の視点、リベールが都心部商業に果たす役割、入居している地場テナントへの影響の軽減などを考慮して再生計画の作成に当たっていただきたい。」と答弁されている。白石勝洋市長も、「自主再建を前提に地場テナントの保護に全力を挙げ、市の公共事業としてやってきた立場で取り組みたい。」と答弁されている。

再生計画案提出後の平成１５年３月議会では、再生計画案に対する考えについての質問に、当時の江藤守國市長は、「市が債権者集会で再生計画案に賛成するためには、債権放棄に関する議会の同意が必要となる。計画案どおりに円滑な再建を図るためには、経費削減やテナント誘致など都市開発ビルの継続的な努力が必要なことは言うまでもない。市も地下駐車場の代物弁済への対応など、にぎわいの創出や中心市街地の活性化の施策を展開する中で都市開発ビルを支援していきたい。」と答弁されている。

再生計画認可決定から３年後には、裁判所が経営状況を見て会社存続を判断すること

になっていたため、市の債権の回収計画について質問がされている。平成17年12月議会で当時の柴田好之助役は、「平成15年9月に59%だったテナントの入居率は81%に回復している。今年度上半期の賃料収入は目標の7割だが、経費削減等により再生計画予算を上回る売上利益となっている。しかし、手元資金に余裕がなく、テナント誘致を行って賃料収入を増やすことが喫緊の課題である。中心市街地の活性化という観点からも都市開発ビルの取組を強力に支援していきたい。」と答弁されている。

④所管の常任委員会における所管事務調査

経済常任委員会では、民事再生手続開始申立が行われた直後、平成14年9月、10月及び翌年3月の3回にわたって代表取締役である当時の赤司睦広助役等を参考人として招致し、「都市再開発事業について」の所管事務調査が行われている。

平成21年7月には、所管事務調査の中で、商工労働部から中心市街地活性化基本計画について説明が行われ、委員から都市開発ビルの経営状況や市の指導について質疑があった。市は、「管理経費や人件費の見直しを行って毎年の手持ち資金はそれなりに残っているが、期間終了後に返済できるような額はプールできていない。テナント入居率を上げる努力が必要である。民事再生計画に基づいた返済計画は進んでいるが、市の保留床処分については、再生計画期間後を見据えてもう一回検討する時期に来ている。」と答弁している。

⑤久留米市予算書及び決算書への記載

保留床処分金延払金の債権及び弁済については、平成29年度の予算・決算に関する説明書類の中で以下のように記載されている。

歳入の17款財産収入、2項財産売払収入、1目不動産売払収入の「建物売払収入」に弁済金が計上されているが、保留床処分金延払金であるという記載はない。

「歳入歳出決算附属書類」の「財産に関する調書」の中では、債権として「西鉄東口市街地再開発事業保留床処分金延払金」の前年度末現在高、決算年度中増減高及び決算年度末現在高が記載されている。

(2) 子育て交流プラザ くるるんの賃料

ア くるるんの賃料及び共益費の算定方法

西館5階には、平成14年10月からくるるんが入居している。賃料及び共益費については、一坪あたりの単価に坪数(250.0坪(注1))を乗じて算定されている。

賃料の一坪あたりの単価は10,000円(税抜)であるが、この金額の積算根拠は不明である。また、共益費の一坪あたりの単価(平成14年10月から26年3月までは6,800円(税込)、平成26年4月から30年3月までは6,994円(税込)(注2))については、西館1階から5階の共益費の月額負担額を同店舗面積で除して算定している。しかし、算定基礎となっている事務管理費、設備管理費や保安警備費といった月額負担額の個々の金額の根拠は不明である。

市が都市開発ビルに支払っている賃料及び共益費 (月額、税込)

	H14.10～H16.3	H16.4～H19.7	H19.8～H26.3	H26.4～H30.3
面 積	250.0 坪	225.7 坪	250.0 坪	250.0 坪
賃 料	2,625,000 円	2,369,850 円	2,625,000 円	2,700,000 円
共益費	1,700,000 円	1,534,760 円	1,700,000 円	1,748,500 円
支払額	4,325,000 円	3,904,610 円	4,325,000 円	4,448,500 円

イ 平成30年度における賃料見直しに係る協議

市は平成30年5月17日に、近年の周辺地価の大幅な下落や近傍類似の建物の賃料などに照らして、現在の賃料が不相当な状態であると判断し、平成30年5月分からの賃料及び共益費を月額175万円(消費税等を含む。)に減額するよう、都市開発ビルへ請求した。

上記の請求に対して、都市開発ビルは、物販を中心に売上げ減少に歯止めがかからないことや、平成31年度に岩田屋久留米店が東館から撤退する予定であることなどを理由に挙げ、減額する賃料の額について協議の場を設けたいと回答し、市はこれを受諾した。

その後、不動産鑑定の結果を踏まえ、下記のとおり合意し、平成30年11月26日付で変更契約を締結した。(月額250万6,140円。平成30年5月分から適用され、30年度の賃料及び共益費の合計は3,201万6,040円になる見込み)

- ・ 賃料 7,140円/坪(税抜): 不動産鑑定の評価額を採用。
※月額1,927,800円(税込)
- ・ 共益費 2,142円/坪(税抜): 鑑定依頼業者の参考意見(注3)を踏まえた額を採用。
※7,140円×30%、月額578,340円(税込)

(注1) 平成16年4月から19年7月までの坪数は225.7坪となっており、これは市民サービスコーナーを子育て交流プラザ内に移設し、国の施設「早期就職支援センター」を設置したことによるものである。19年8月からは、「早期就職支援センター」の撤退に伴う市民交流サロン機能の強化により増加した。

(注2) 平成26年4月消費税率引上げに伴う改定

(注3) 「近郊同種のビルでは、賃料に対する共益費の一般的な割合は30%程度である。」と述べられている。

(3) 地下駐車場の使用貸借契約

ア 使用貸借契約の状況

(ア) 契約内容

次表のとおり、地下駐車場の使用貸借契約の内容を確認した。

契約回数	契約期間	契約年数	貸付料	根 拠
第 1 回目	H15.12.22 ～H25.3.31	約 9 年 3 月	無償	地方自治法第 96 条第 1 項第 6 号の規定に基づき、平成 15 年 12 月に議会の議決を経て、契約を締結
第 2 回目	H25.4.1 ～H29.3.31	4 年	無償	財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例第 4 条第 1 号に基づき、契約を締結
第 3 回目	H29.4.1 ～H33.3.31	4 年	無償	財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例第 4 条第 1 号に基づき、契約を締結

(イ) 無償で使用貸借契約を行うことについての市の認識について

西鉄久留米駅東口の商業集積の維持と中心市街地の活性化を図るための支援策として、また民事再生計画の円滑な履行という点から、無償貸付を行わざるを得ないという政策的な判断により契約を行っているとのことであった。

(ウ) 契約根拠の相違に係る市の認識について

第 1 回目の契約については、平成 15 年 12 月に議会の議決を経て、契約を締結しているが、第 2 回目以降の契約については、議会の議決ではなく、条例に基づく手続きを採っており、契約根拠に相違がある。

市の事情聴取からは根拠の相違について特段の理由は見当たらなかった。ただし、平成 33 年 4 月 1 日以降の契約については、市の法制担当等と協議し、その処理方法についての見直し等の検討を行う必要があると認識しているとのことであった。

イ 平成 30 年度における使用貸借契約見直しに係る協議

市は平成 30 年 5 月 17 日に、都市開発ビルの民事再生計画期間の 10 か年が既に経過し、かつ、現時点においてもなお経営状況の更なる改善が見込まれないことから、これまでの同社への支援方針の見直しを行うことに伴い、契約解除を行う旨、都市開発ビルへ通知した。

上記の請求に対して、都市開発ビルは、駐車場業務委託の契約にあたり、市との使用貸借契約期間を見込んだ雇用期間でシルバー人材センターへ説明をしていることや、駐車場の無償貸付が経営の大きな支えとなっている点を理由に挙げ、駐車場の契約解除について協議の場を設けたいと回答し、市はこれを受諾した。

その後、都市開発ビルから、「収支、資金 5 ヶ年計画」が提出され、その進捗等に関し、今後必要に応じ適宜協議をしていくこととなり、契約解除は留保された。

なお、賃貸借契約とした場合、市では年間約 1,600 万円の貸付料と算定している。