

文書番号に 907-99

平成 23 年 1 月 14 日

仰木の里東二丁目自治会
会長 殿

独立行政法人都市再生機構機構西日本支社
支社長 殿



「幸福の科学学園建設用地売却に関する質問および要望事項」について（回答）

平成 22 年 12 月 10 日付内容証明郵便により貴殿から当機構理事長及び西日本支社あてに照会のあった貴自治会からの標記質問事項等（以下「質問等事項」といいます。）について、下記のとおり回答いたします。

記

1 質問等事項「1.」（公募・選定の経過等）について

① 「（1）公募の前に買い手側にどのようにアプローチしたのか。」

回答： 当機構では販売用地について、パンフレットやホームページにより物件情報を公開し、様々な方途により周知に努め、関心を示された事業者様に対しては、物件についての説明も実施しております。

今回は、学校用地を探されていた学校法人幸福の科学学園様よりお問い合わせを頂きました。

② 「（2）公募に対して、どのようなところからどのような応募があったのか。」

回答： 企業情報が含まれており応募者は公表できません。公募結果については、落札者名及び落札価格に限り公表することとしております。

③ 「（3）形式的審査基準を満たした複数の事業者に優先してあえて、「学校法人幸福の科学学園」を選定した審査基準はどういう内容なのか。」

回答： 書類審査に合格した応募者（一者のみの場合も含む。）による競争入札の方法により譲受人を決定します。

④ 「（4）「学校法人幸福の科学学園」について、どのような信用調査を行ったのか。」

回答： 当機構における施設用地譲受人の選考に際しては、募集業種の業務の用に供する施設を建設し、継続して自ら営業するために必要な資格、資力及び信用等を有していることを提出された書類により確認します。

⑤ 「（5）「学校法人幸福の科学学園」とその母体である「宗教法人幸福の科学」との関係性について調査したのか。また、「宗教法人幸福の科学」の実態および過去の訴訟についても内容を調べたのか。調査したのであればその結果はどうであったのか。」

回答： 本件における審査対象は「学校法人幸福の科学学園」であるため、調査しておりません。

⑥ 「（6）天津湖南都市計画における仰木地区計画が規定する地区計画の目標および土地

利用の方針等で定められた『良好な居住空間に調和する教育施設』および当該地区における『公益性』をどのように判断したのか。」

回答： 仰木地区 地区計画「地区の整備・開発及び保全の方針」の「土地利用の方針」は次のとおりであり、教育施設は良好な居住空間に調和する施設に位置づけられるもので、地区計画に合致していると考えております。

地区計画を定める区域を「業務・公益地区」として、多様な機能を有する複合的な土地利用を図る。

<業務・公益地区>

良好な居住空間に調和する研究、教育、研修、業務施設、保養施設、医療施設並びに生活利便性の向上に寄与する沿道型の施設等を導入し、幹線道路沿いに適正に配置する。

2 質問等事項「2.」(契約内容の詳細)について

①「(1) 宗教法人には売買しないと言いながら、学校閉校後はすぐにも宗教施設に転用可能な契約をなぜ結んだのか。」

回答： 当機構は、学校法人である幸福の科学学園様に学校を建設し継続運営していただくことで契約しております。

②「(2) 買い戻し特約の内容はどういうものか。UR が積極的に買い戻しを行うのはどういう場合なのか。」

回答： 買い戻し特約の内容については、回答2④のとおりです。

③「(3) 「幸福の科学学園」の学校開設が困難になったときに、UR が買い戻しを行うのはどういう条件がそろったときなのか。」

回答： その時点での状況を勘案して買い戻しの可否を決定いたしますので、現段階でお答えすることはできません。

④「(4) 標準契約書による買い戻し特約の「規定内容とその意味」についてどのような内容なのか。」

回答： 契約書標準様式の該当部分を以下に示します。

(甲(譲渡人)の契約解除権等)

第9条 甲は、この契約の締結日から7年間(乙(譲受人)が第6条第1項の規定により施設の建設を完了したときは、この期間をこの契約の締結日から施設の建設を完了するまでの間とする。)に、乙が次の各号の一に該当すると甲が認めるときは、催告によらないでこの契約を解除し、又は土地を買い戻すことができるものとする。

一 第6条第1項に規定する期間(※)内に施設の建設を完了しないとき。

※土地引渡し日から3年

二 譲受申込みに際して、その申込書に虚偽の記載をする等の不正な行為により土地の譲渡を受けたとき。

- 三 土地を施設の敷地以外の目的に使用したとき。
- 四 第7条の規定による甲の承諾を得ないで同条各号に掲げる行為をしたとき。
- 五 前条第3号、第4号若しくは第5号に掲げる事由が生じた場合又は解散し、若しくは営業を停止し、廃止し、若しくは譲渡した場合において、特に必要があるとき。
- 六 その他この契約に違反したとき。

参考

(甲の承諾を要する事項)

第7条 乙（第1号に該当するときは、その相手方を含む。）は、この契約の締結日から7年間（乙が第6条第1項の規定により施設の建設を完了したときは、この期間をこの契約の締結日から施設の建設を完了するまでの間とする。）に、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ、甲の承諾を受けるものとする。

- 一 土地の全部又は一部について所有権を移転し、又は地上権、質権若しくは抵当権その他の担保を目的とする権利、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転しようとするとき。
- 二 施設の建設に伴い、通常必要とされる程度を超えて土地の原状を変更しようとするとき。

(甲に対する通知義務)

第8条 乙（相続人、法定代理人等を含む。）は、この契約の締結日から7年間（乙が第6条第1項の規定により施設の建設を完了したときは、この期間をこの契約の締結日から施設の建設を完了するまでの間とする。）に、次の各号の一に掲げる事由が生じたときは、直ちに、その旨を甲に通知するものとする。

- 三 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立てを受け、又は再生手続開始の申立てをしたとき若しくは申立てを受けたとき。
- 四 特別清算開始の申立てがあったとき。
- 五 企業担保権実行手続の開始、破産又は更正手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。

3 質問等事項「3.」（住民への説明に関する不適切な対応）について

- ①「（1）正式契約締結前に、東二丁目自治会が住民への説明前の契約締結は保留してほしいと要望したのを無視したことは、URが会社としてどういう理由で判断を下したことなのか。」

回答： ご要望があったことについては承知しておりますが、契約については、当事者間で取り決めるものであり、募集要領に定められたスケジュールに従い、

契約締結手続を行いました。

- ②「(2) 自治連合会に加入していない自治会のみならず加入している自治会においても住民に情報が流されていない事実が判明しているが、UR として今後どういう対応をするつもりなのか。」

回答： 当機構は、自治連合会加入自治会様及び自治連合会に加入していない自治会様に対しても譲受人決定の経緯を10月7日、11月8日、12月4、18、19日にご報告させていただいており、今後、当機構から自治会住民の皆様へ個別に連絡することはいたしません。

4 質問等事項「4.」(幸福の科学学園との今後の対応)について

- ①「(1) 現時点で幸福の科学学園に学校建設を断念し、契約解除を求めるように促してほしい。」

回答： 当機構は、適正な手続により土地譲渡を行ったものであり、ご要望にはお応えいたしかねます。

- ②「(2) 学校が認可されない場合、建設が進んでいるほど幸福の科学学園に損害が大きくなることを伝え、学校建設を早期に断念することが得策であることを助言してほしい。」

回答： 当機構は助言する立場にありませんので、ご要望にはお応えいたしかねます。

以上