

議案第86号関連資料 調停の申立てのこと

1. 概要

本市が「市民ホール」として区分所有し、株式会社明石商工会館（以下、「明石商工会館」という。）と共有している借地権について、裁判所を通じて共有状態の解消を求める調停を明石簡易裁判所に申し立てるにつき、地方自治法の規定による議会の議決を求めるものです。

2. これまでの経緯

- 明石商工会館ビル（らぼす）は1951年（昭和26年）9月に建築された鉄筋コンクリート造6階建ての建物で、1から4階及び6階は明石商工会館が所有し、市は5階部分を「市民ホール」として区分所有。（土地は借地、市は明石商工会館に負担割合（20%）に応じて、借地料、管理費を負担）
- 市民ホールは、長年にわたりイベントやサークル活動など、市民利用の場として活用されてきました。
- 2021年（令和3年）12月、管理者である明石商工会館より、建物の耐震性能が基準を満たしていない旨の報告を受け、市も安全確保が困難であると判断。同年12月10日以降、市民ホールの使用を中止。

3. 現状

- 明石商工会館から、建物内の全テナントの退去が完了したため、早期に建物を解体したい旨の申し出があり、市が特に応じた負担をし、解体する予定。（明石市負担額36,520,000円（税込））
- 市が所有する借地権について、明石商工会館に買取を求める協議を行っていますが、先方からの提示額と市の評価額に金額の乖離があります。

4. 調停申立てについて

これまでには、先方からの提示額が市の評価額を上回れば売却に向けて具体的な協議を進める予定でしたが、提示額が市の評価額を大幅に下回り、また、金額の乖離が交渉で妥結できるレベルでないと判断したことから、民法第264条が準用する同法第258条に基づき、明石商工会館と共有する借地権（賃借人たる地位）について、相手方に相当額で譲り渡すことを求める共有借地権分割請求調停の申立てを行います。

5. その他

- 使用を中止している市民ホールの機能については、（仮称）旧市立図書館跡地地域交流センターに集約する方向で検討を進めています。