

令和5年度第2回

小金井市土地開発公社評議員会会議録

令和5年度第2回  
小金井市土地開発公社評議員会会議録

- 1 日 時 令和5年7月19日(水) 午後2時
- 2 場 所 本庁舎 第一会議室
- 3 評議員総数 16名
- 4 出席評議員 15名
- |      |            |       |         |
|------|------------|-------|---------|
| 議席1番 | 河野 麻美      | 議席9番  | 斎藤 康夫   |
| 議席2番 | 吹春 やすたか    | 議席10番 | 古畑 俊男   |
| 議席3番 | 岸田 正義      | 議席11番 | たゆ 久貴   |
| 議席4番 | 沖浦 あつし     | 議席12番 | 水上 洋志   |
| 議席5番 | 清水 がく      | 議席13番 | 渡辺 ふき子  |
| 議席6番 | 坂井 えつ子     | 議席14番 | 宮下 誠    |
| 議席7番 | 五十嵐 京子     | 議席15番 | 高木 章成   |
| 議席8番 | 鈴木 成夫 (欠席) | 議席16番 | 片山 かおる) |
- 5 出席役員等
- |      |        |       |       |
|------|--------|-------|-------|
| 理事長  | 神山 伸一  | 用地係係長 | 大関 勝広 |
| 常任理事 | 若藤 実   | 用地係主任 | 澤島 武士 |
| 事務局長 | 田部井 一嘉 | 用地係   | 野上 秀人 |
- 6 案 件
- 日程第1 諮問第3号 令和5年度小金井市土地開発公社変更事業計画について
- 日程第2 諮問第4号 令和5年度小金井市土地開発公社収入支出補正予算について
- 日程第3 諮問第5号 令和5年度小金井市土地開発公社変更資金計画について
- 日程第4 諮問第6号 小金井都市計画道路3・4・8号線事業用地の取得について
- 日程第5 諮問第7号 小金井都市計画道路3・4・8号線事業資金の借入について
- 7 議事の経過

【理事長】 本日は、お忙しいところ小金井市土地開発公社評議員会にご出席いただき、ありがとうございます。また、去る5月16日付けで、本評議員会評議員にご就任いただき、感謝申し上げます。

まず、土地開発公社の役員人事について、お知らせがございます。令和5年3月31日付けで全理事が任期満了となり、4月1日付けをもちまして、市長から理事及び監事が任命され、理事会において、理事長に私、神山伸一が互選されました。また、常任理事に引き続き、若藤実が互選されております。今後も、土地開発公社の適切な運営に努力をしてまいりますので、よろしくお願い申し上げます。

それでは、令和5年度第2回小金井市土地開発公社評議員会を開会いたします。本日は、評議員就任後初めての評議員会となりますので、臨時議長が決まるまでの間、理事長が議事を進行させていただきますので、よろしくお願いいたします。

会議成立の可否につきまして、事務局より報告をお願いいたします。

【事務局長】 評議員16名中15名の出席を得ております。定款第22条第2項に規定する過半数に達しておりますので、本評議員会は成立することを報告いたします。

【理事長】 報告を終了いたします。次に議事に入ります前に、現在、議長が空席となっておりますので、従前の例により、地方自治法第107条の規定に準拠し、最年長評議員である五十嵐京子評議員を臨時議長に指名したいと思いますが、ご異議ございませんか。

－異議なしの声多数－

【理事長】 ご異議なしと認め、五十嵐京子評議員を臨時議長に指名いたします。交代のため、暫時休憩いたします。

【臨時議長】 再開します。ただ今、臨時議長の指名を受けました五十嵐京子です。よろしくお願いいたします。議事を進めるために仮議席を指定いたします。仮議席は、ただ今ご着席の議席を指定いたします。

それではこれより、小金井市土地開発公社評議員会議長の選任を行いたいと思います。議長につきましては、定款第22条第3項の規定により評議員の互選によると定めておりますが、従前の申し合わせでは、市議会の議長の職にあるものをもって、当評議員会の議長とする

ことになっておりますので、念のため申し添えます。

お諮りいたします。互選の方法はいかがいたしましょうか。

— 臨時議長一任の声 —

【臨時議長】 臨時議長一任の声がありますが、他にご意見がなければ、そのように決定することにご異議ございませんか。

— 異議なしの声多数 —

【臨時議長】 ご異議なしと認め、市議会の議長である宮下誠評議員を評議員会議長に決定したいと思っておりますが、ご異議ございませんか。

— 異議なしの声多数 —

【臨時議長】 ご異議なしと認め、そのように決定いたしました。議長が決定いたしましたので、臨時議長の職務は終了しました。ご協力ありがとうございました。議長交代のため暫時休憩します。

【議長】 再開します。ただ今、議長に選任されました宮下誠です。よろしくお願いたします。

これより、議席の指定を行います。当評議員会の議席は、市議会の議席に準拠し、別紙配布の資料のとおりといたします。

次に、小金井市土地開発公社評議員会議長代理の選任を行いたいと思っております。本件について、定款に特別の定めはありませんので、議長代理の選任についてお諮りいたします。

従前は市議会副議長または建設環境委員会の委員長の職にあるものを議長代理に選任しておりましたので、従前の例に従って建設環境委員会の委員長である古畑俊男評議員を議長代理に選任することに決定したいと思っておりますが、ご異議ございませんか。

— 異議なしの声多数 —

【議長】 ご異議なしと認め、そのように決定いたしました。次に、定款第22条第4項の規定により、議事録署名人2名の選出について、議長が指名することに、ご異議ございませんか。

— 異議なしの声多数 —

【議長】 ご異議なしと認め、議席 1 番・河野麻美評議員、議席 2 番・吹春やすたか評議員両評議員を議事録署名人に指名いたします。

議事に入る前に事務局長より報告があります。

【事務局長】 議事に入ります前に、事業の進捗状況等を報告させていただきます。

まず、都市計画道路 3・4・8 号線の状況でございます。中央線の南北併せて 45 画地中、21 画地を取得しており、残りは 24 画地でございます。中央線北側の取得率は 65.05%、南側の取得率は 40.45%、全体では 59.20% になります。本路線は、今後も事業期間及び小金井市の財政状況等々を見ながら、事業を進めさせていただきます。

続いて、前回の評議員会におきまして、賛成多数でご承認いただきました「小金井都市計画道路 3・4・8 号線事業用地の処分について」、報告させていただきます。令和 5 年 6 月 1 日に小金井市と契約を締結し、同年 6 月 26 日に売却が完了いたしました。また、売却額の約 93,190,000 円につきましては、事業資金の借入先である金融機関と償還手続きを行い、同年 6 月 30 日に完済しておりますことをご報告いたします。以上で、報告を終了させていただきます。

【議長】 以上で、事務局長からの報告を終了といたします。次に議事に入ります。本日の案件は 5 件であります。

日程第 1 諮問第 3 号「令和 5 年度小金井市土地開発公社変更事業計画について」

日程第 2 諮問第 4 号「令和 5 年度小金井市土地開発公社収入支出補正予算について」

日程第 3 諮問第 5 号「令和 5 年度小金井市土地開発公社変更資金計画について」

以上 3 件については関連がありますので、一括上程したいと思いますが、ご異議ございませんか。

— 異議なしの声多数 —

【議長】 ご異議なしと認め、一括上程いたします。事務局の説明を求めます。

【常任理事】 それでは、諮問第3号「令和5年度小金井市土地開発公社変更事業計画について」説明させていただきます。

2ページをご覧ください。今年度の用地取得事業につきましては予定しておりませんでした。小金井都市計画道路3・4・8号線事業について事業計画を変更させていただき、事業用地面積154.88㎡の取得を予定し、事業費を112,200,000円増額するものでございます。

なお、事業計画変更に至った経過としましては、権利者の諸事情により事業用地を取得していただきたい旨の依頼があり、小金井市と協議した結果、了解をいただいたことから事業計画を変更するものでございます。

続きまして、諮問第4号「令和5年度小金井市土地開発公社収入支出補正予算について」説明させていただきます。

4ページ及び5ページをご覧ください。先程の事業計画の変更に伴い、収入支出それぞれ112,200,000円増額し、収入支出それぞれ213,212,000円とし、また、短期借入金の限度額を112,200,000円とするものでございます。細部につきましては、6ページの明細書のとおりでございます。

続きまして、諮問第5号「令和5年度小金井市土地開発公社変更資金計画」につきましては、ただ今説明いたしました令和5年度収入支出補正予算と同様の内容ですので、説明を省略させていただきます。

以上で説明を終わらせていただきます。よろしくご審議のうえ、ご承認賜りますようお願い申し上げます。

【議長】 ただいまの説明に対し、質疑を受けます。

【水上評議員】 今回、地権者からの申出によって取得する、小金井市と協議して取得することになったという話で、112,000,000円の事業計画の変更になるのですが、小金井市の財政計画と土地開発公社の土地購入との関係性について質問してきましたが、財政計画でいうと、今回買った112,200,000円は来年度小金井市が買戻す形になると思います。財政計画では、3・4・8号線整備事業は令和6年度は7,623,000円となっていて、小金井市の財政計画と乖離があることになっています。地権者の申出があれば買うというこ

となのですが、小金井市との協議の中では、この財政計画との差額みたいなものについて、小金井市の方は何か話があったのかどうか、この点を確認しておきたい。

いずれにしても、財政規律を守りながら、僕らはこの事業については反対しておりますけれども、少なくともそういう形で進める必要があると思いますが、その辺について、どんなふうに考えているのか伺いたいと思います。

**【事務局長】** 水上評議員から、土地開発公社と小金井市の財政計画の関係についてご質問をいただきました。小金井市の中期財政計画が令和7年度まで決まっており、その計画に基づいて土地開発公社の保有している土地を小金井市に買戻していただくことになっております。従いまして、今回上程しております112,000,000円の物件は、令和8年度以降、小金井市に買戻していただくということになります。

**【水上評議員】** 小金井市の財政計画上の令和6年は7,623,000円、こういう形で小金井市は買い取っていくという形になるのですよね。その分、土地開発公社で持っていくということになると、新たな金利も発生すると思うのですが、いくらになるのか。試算されていたら、示していただきたい。財政計画と土地開発公社の買収の乖離は問題があると考えておりまして、この事業については不要不急というふうに私たちは主張してきましたので、そういうことで今回の案件について態度を示していきたいと思っています。利子がどれくらいになるのか、説明いただけないでしょうか。

**【事務局長】** ご指摘がございました通り、金利がかかってまいります。本日お配りしております諮問第7号参考資料1をご覧くださいますと、借入の利率が載っております。借入相当額112,000,000円に対して借入利率が1.475%、年間の金利が概算で1,654,000円程度になります。これが1年間でかかってまいりますので、本年取得いたしまして、令和8年度以降に小金井市に買戻していただくということになりますと、3年間の金利がかかってまいりますので、単純に3倍いたしますと約5,000,000円弱の金利がかかってくるということがございます。

**【議長】** 以上で、質疑を終了することにご異議ございませんか。

－異議なしの声多数－

【議長】 ご異議なしと認め、質疑を終了します。お諮りします。諮問第3号「令和5年度小金井市土地開発公社変更事業計画について」、原案のとおり承認することにご異議ございませんか。

－異議あり－

【議長】 ご異議がございますので、起立により採決いたします。お諮りいたします。諮問第3号について、原案のとおり承認することに賛成の皆さんの起立を求めます。

－賛成者起立－

【議長】 起立多数、よって原案のとおり承認いたしました。  
続きまして、諮問第4号「令和5年度小金井市土地開発公社収入支出補正予算について」、原案のとおり承認することにご異議ございませんか。

－異議あり－

【議長】 ご異議がございますので、起立により採決いたします。お諮りいたします。諮問第4号について、原案のとおり承認することに賛成の皆さんの起立を求めます。

－賛成者起立－

【議長】 起立多数、原案のとおり承認いたしました。  
続きまして、諮問第5号「令和5年度小金井市土地開発公社変更資金計画について」、原案のとおり承認することにご異議ございませんか。

－異議あり－

【議長】 ご異議がございますので、起立により採決いたします。お諮りいたします。諮問第5号について、原案のとおり承認することに賛成の皆



さんの起立を求めます。

—賛成者起立—

【議長】 起立多数、原案のとおり承認いたしました。

次に、

日程第4諮問第6号「小金井都市計画道路3・4・8号線事業用地の取得について」

日程第5諮問第7号「小金井都市計画道路3・4・8号線事業資金の借入について」

以上2件については関連がありますので、一括上程したいと思いますが、ご異議ございませんか。

— 異議なしの声多数 —

【議長】 ご異議なしと認め、一括上程いたします。事務局の説明を求めます。

【常任理事】 それでは、諮問第6号「都市計画道路3・4・8号線事業用地の取得について」説明させていただきます。

10ページをご覧ください。本件は、小金井都市計画道路3・4・8号線事業用地を売買により取得するものでございます。取得する土地は、小金井市梶野町一丁目地内の1筆でございます。詳細な地番及び位置等につきましては、お手元の参考資料をご覧ください。

続きまして、諮問第7号「小金井都市計画道路3・4・8号線事業資金の借入について」説明させていただきます。

12ページをご覧ください。本件につきましては、前の諮問第6号の用地を取得するために借入れるものでございます。借入方法は、協調融資団の幹事銀行からの単独融資で、償還財源は小金井市一般会計予算となります。詳細につきましては、お手元の参考資料をご覧ください。

なお、これらの参考資料につきましては、本評議員会終了後に回収をさせていただきますので、ご了承願います。

以上で説明を終わらせていただきます。よろしくご審議の上、ご承認賜りますようお願い申し上げます。

【議長】 ただいまの説明に対し、質疑を受けます。

【高木評議員】 4点伺います。1点目、当該路線に関して、用地の取得状況、取得率を土地開発公社保有分と売却済み分それぞれについて、ご報告ください。

2点目、小金井市が取得予定の土地について、仮に現所有者が第三者に譲渡することを把握した場合、どのような対応になるのか、取得が困難になると判断したのかご説明ください。

3点目、今回は年度途中の取得となりますが、どのような時に予定外の取得になるのか、基準や指針があればお示しください。

4点目、当該用地は取得後、分筆することになりますが、分筆の手続き、進め方、概ねの時期、分筆にあたっての留意点がありましたらご説明ください。以上です。

【事務局係長】 1点目でございます。用地の取得状況等の質問でございます。

冒頭、事務局長から少し報告させていただきましたけれども、令和4年度末、現在の土地開発公社による都市計画道路3・4・8号線の取得状況は中央線の南北合わせて45画地中、21画地を取得しており、取得率、面積の取得率は、約59%になります。また、小金井市への売却済み取得率は、約53%でございます。

2点目のご質問でございます。当該事業については、事業認可を受けているため、事業用地を取得しなければならないことから、土地開発公社が取得を目指している土地の動向については、常に状況把握に努めているところでございます。仮に、事業用地を譲渡された場合は、着実に取得できるよう適切に対応してまいりたいと考えております。

3点目でございます。過去にも、年度途中に予算化をし、用地取得を行ったことがございますけれども、所有者の土地活用に係る諸事情等で用地買収を希望された場合については、事業を途中で変更いたしましたし、追加の用地取得をお願いしているところでございます。

最後4点目でございます。分筆に関するご質問でございます。土地売買契約後は、取得させていただく用地の分筆登記を法務局に申請し、期間は1～2週間程度で完了する予定でございます。なお、特段留意点等はございません。

【高木評議員】 1点目と3点目について再質問いたします。1点目で、今後の用地の取得予定について、ご説明ください。3点目ですが、年度途中で取得する場合、現所有者の意向が強いと判断すればよろしいので

しょうか。確認いたします。

**【事務局長】** まず1点目でございます。今後の用地の取得の見通しについては、基本的には今年度は取得の予定はございません。ただ、現在、権利者から買取りの要望を受けている案件もございます。これにつきましては協議を継続いたしまして、権利者の事情を鑑み、また取得をお願いすることになるかもしれません。現時点では、まだ未定でございます。

次に、3点目の再質問でございます。年度途中で取得する場合は、現所有者の意向が強いかというご質問でございますが、現在の所有者と協議しながら、用地取得について交渉を進めていくのが原則でございますので、あくまでも所有権を持っていらっしゃる方と協議を進めてまいります。

**【斉藤評議員】** 新しい任期なので、この事業に関する見解を少し述べておかなければいけないのかと思っております。3・4・8号線の北側の地域は、区画整理の変更をした後の残骸が残っていると思っております。北大通から北側に関しては事業決定をしていないという形で、これを通したからと言って、交通上全く有利にならず、防災上の交通対策も都市計画上も小金井市にとって良くなる方向ではないということであれば、このケヤキ並木、並木を保護するほうが、私は優先すべきであると思っております。

ただ、線路の南側に関しては南北交通の確保ということで、必要であると思っております。という観点から、3・4・8号線に関しては、北側は反対、南側は賛成の立場をとってきました。

改めて確認なのですが、質問はこの土地の金額が、土地代金65,241,899円、実測の土地が154.88㎡で、㎡単価が421,000円ほどになるのですが、この価格の根拠、どういう形でこの価格になったのか、質問はこの1点であります。以上です。

**【事務局長】** 土地代金65,000,000円についての算出根拠についてご質問を頂戴しました。この土地代金の算出方法は、土地の補償額算定の基本原則では、取得する土地は正常な取引価格をもって補償することとなっております。この価格は地価公示価格、近隣の取引価格、不動産鑑定士による鑑定価格を参考に決定しております。

【斎藤評議員】 いくつか参考にしたということですが、不動産鑑定士の金額そのものではないのですか。その金額から小金井市がある程度、裁量と言いますか、小金井市が判断をして金額を決めているのでしょうか。

【事務局係長】 不動産鑑定士三者に依頼をさせていただき、その平均をとっています。小金井市が独自で決めるということではありません。

【古畑評議員】 斎藤評議員から土地の売却価格の算定方法について質問がありました。この不動産鑑定士による評価を毎年行うことになっていると思いますが、昨年も質問して失念してしまいましたので、何年かに1回は鑑定を行い、それ以外は3～4年に一度は変動率の意見書を求めるだけでいいことになっていたと思いますが、この価格固定日の丸1年間の今回の評価は変動率評価なのか、不動産鑑定による評価額の鑑定なのかを答弁いただきたいと思います。

【事務局長】 古畑評議員から価格の算出方法についてご質問を頂戴しました。不動産鑑定によるものなのか、価格固定をし、それを変動率を使って算出したものなのかというご質問です。今回の土地の価格は、不動産鑑定士による三者の価格を使ったものでございます。

【議長】 以上で、質疑を終了することにご異議ございませんか。

— 異議なしの声多数 —

【議長】 ご異議なしと認め、質疑を終了します。お諮りします。諮問第6号「小金井都市計画道路3・4・8号線事業用地の取得について」原案のとおり承認することにご異議ございませんか。

— 異議あり —

【議長】 ご異議がございまして、起立により採決いたします。お諮りいたします。諮問第6号について、原案のとおり承認することに賛成の皆さんの起立を求めます。

— 賛成者起立 —

【議長】 起立多数、よって原案のとおり承認いたしました。

続きまして、諮問第7号「小金井都市計画道路3・4・8号線事業資金の借入について」原案のとおり承認することにご異議ございませんか。

－異議あり－

【議長】 ご異議がございますので、起立により採決いたします。お諮りいたします。諮問第7号について、原案のとおり承認することに賛成の皆さんの起立を求めます。

－賛成者起立－

【議長】 起立多数、よって原案のとおり承認いたしました。以上で、本日の議事日程は、すべて終了いたしました。これをもって、令和5年度第2回小金井市土地開発公社評議員会を閉会いたします。



評議員会議長

宮下 誠

議事録署名人

評議員

河野 麻美

議事録署名人

評議員

吹春 やすたか





< 裁決状況 >

	諮問番号	採決方法	賛成	反対	退席	採決結果
日程第1	諮問第3号	起立	河野・吹春・岸田 沖浦・清水・五十嵐 鈴木・古畑・渡辺 (ふ) ・高木 (10)	坂井・斎藤・たゆ ・水上 (4)	なし	承認
日程第2	諮問第4号	起立	河野・吹春・岸田 沖浦・清水・五十嵐 鈴木・古畑・渡辺 (ふ) ・高木 (10)	坂井・斎藤・たゆ ・水上 (4)	なし	承認
日程第3	諮問第5号	起立	河野・吹春・岸田 沖浦・清水・五十嵐 鈴木・古畑・渡辺 (ふ) ・高木 (10)	坂井・斎藤・たゆ ・水上 (4)	なし	承認
日程第4	諮問第6号	起立	河野・吹春・岸田 沖浦・清水・五十嵐 鈴木・古畑・渡辺 (ふ) ・高木 (10)	坂井・斎藤・たゆ ・水上 (4)	なし	承認
日程第5	諮問第7号	起立	河野・吹春・岸田 沖浦・清水・五十嵐 鈴木・古畑・渡辺 (ふ) ・高木 (10)	坂井・斎藤・たゆ ・水上 (4)	なし	承認

出席 15名  
議長 宮下 誠 評議員