

令和5年度第3回

小金井市土地開発公社評議員会会議録

令和5年度第3回
小金井市土地開発公社評議員会会議録

1 日 時 令和6年2月8日(木) 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 16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	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8号 令和6年度小金井市土地開発公社事業計画
日程第2 諮問第9号 令和6年度小金井市土地開発公社収入支出予算
日程第3 諮問第10号 令和6年度小金井市土地開発公社資金計画

7 議事の経過

【議長】 それでは、令和5年度第3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、お忙しいところ、ご出席いただき、ありがとうございます。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16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。

【議長】 報告を終了いたします。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3番・岸田正義評議員、議席4番・沖浦あつし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、令和5年7月19日開催の本年度第2回目の本評議員会において、都市計画道路3・4・8号線の事業用地取得にあたり、土地価格の算出方法について、斉藤委員及び古畑委員からご質問をお受けしましたが、このご質問に対する答弁に誤りがございました。このため、前回の評議員会終了後、両委員に正確な内容を伝えるとともに、皆様にもこの旨、電子メールを送信させていただいたところですが、改めて、この場をお借りし、ご報告させていただきます。

ご質問及び回答の内容を要約してご報告させていただきますが、まず、斎藤委員から、「土地価格はある程度、小金井市の裁量で判断し、決めているのか」とのご質問に対し、「不動産鑑定士三者が算出した価格の平均をとっている」旨の回答をさせていただきましたが、正しくは、「不動産鑑定士が算出した価格であり、小金井市が独自で決めるということではありません」というのが回答でございます。

また、古畑委員から、「前回評価からの変動率評価なのか、不動産鑑定による評価額の鑑定なのか」とのご質問に対し、「不動産鑑定士による三者の価格を使った」旨の回答をさせていただきましたが、正しくは、「令和3年度に事例値を基に算出した土地の評価額に、不動産鑑定士が算出した変動率を使用し、価格設定したもの」というのが回答でございます。

訂正し、お詫び申し上げます。今後、このようなことが無いよう十分注意してまいりますので、ご理解くださいますようお願いいたします。報告は以上でございます。

【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3件であります。

日程第1 諮問第8号「令和6年度小金井市土地開発公社事業計画について」

日程第2 諮問第9号「令和6年度小金井市土地開発公社収入支出予算について」

日程第3 諮問第10号「令和6年度小金井市土地開発公社資金計画について」

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8号「令和6年度小金井市土地開発公社事業計画」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。令和6年度の用地取得事業におきましては、都市計画道路3・4・8号線事業用地306.08㎡の取得を予定しており、事業費は147,635,000円になります。

また、都市計画公園小長久保公園事業用地152.15㎡の取得も予定しており、事業費は87,209,000円でございます。

続いて、用地売却事業におきましては、都市計画道路3・4・8号線事業用地48.38㎡を小金井市へ売却する予定であり、事業費は76,023,000円でございます。事業箇所の詳細につきましては、諮問第8号参考資料の1ページ及び3ページをご覧ください。

次に、諮問第9号「令和6年度小金井市土地開発公社収入支出予算」について説明させていただきます。6ページ及び7ページをご覧ください。収入支出予算の総額を、それぞれ257,525,000円とし、短期借入金の限度額を234,844,000円と定めるものです。

細部につきましては、8ページからの明細書により説明させていただきます。初めに、収入について、説明させていただきます。8ページ及び9ページをご覧ください。「款1 事業収益」につきましては、都市計画道路3・4・8号線事業用地を小金井市へ売却することによ

るもので、公有用地売却収益として、7,623,000円を見込むものでございます。

「款2 借入金」につきましては、都市計画道路3・4・8号線事業用地及び都市計画公園小長久保公園事業用地の取得に伴う金融機関からの短期借入金として、234,844,000円を見込むものでございます。

「款3 事業外収益」につきましては、主に小金井市からの事務事業費として、15,058,000円を見込むものでございます。

続いて、支出について説明させていただきます。10ページ及び11ページをご覧ください。「款1 事業費」につきましては、事業計画でお示した都市計画道路3・4・8号線事業用地及び都市計画公園小長久保公園事業用地の取得事業費として、196,469,000円を計上しております。

「款2 販売費及び一般管理費」につきましては、12,849,000円を計上しております。

「款3 償還金」につきましては、都市計画道路3・4・8号線事業用地に係る借入元金の償還として、7,512,000円を計上しております。

12ページ及び13ページをご覧ください。「款4 事業外費用」につきましては、主に都市計画道路3・4・8号線事業用地の支払利息として、2,319,000円を計上しております。

「款5 補償費」につきましては、都市計画道路3・4・8号線事業用地及び都市計画公園小長久保公園事業用地の取得にかかる物件補償費として、38,375,000円を計上しております。

なお、収入支出予算の詳細につきましては、諮問第9号参考資料をご覧ください。

以上が令和6年度収入支出予算の主な内容でございます。

次に、諮問第10号「令和6年度小金井市土地開発公社資金計画」につきましては、ただいま説明させていただきました、令和6年度収入支出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。

なお、諮問第8号及び9号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、ご了承ください。

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。

【五十嵐評議員】 事業の概要について確認をさせてください。まず小長久保公園用地なのですが、これが公示された暁の全体の購入割合、要するに土地開発公社の持っている、あるいは小金井市の持っている買収済みというのが全体の何%になるのか、わかったら教えてください。

同時に、もう一つは3・4・8号線ですが、南側の方の取得予定が結構大きいので、こちらの方も全体の予定の何%になるのか、以上2点、教えてください。

【事務局係長】 まず小長久保公園でございます。現在までは5,100㎡に対して3,045㎡取得してございますので、59.7%の取得でございます。今回6年度に取得しますと62.69%になります。

それから3・4・8号線の進捗状況についてご質問をいただいております。中央線南北合わせまして45区画ある中で、現在22区画地の取得をしており、残りは23区画地でございます。中央線北側の取得率は、面積で言いますと71.22%、南側の取得率が40.45%、全体で現在63.90%です。なお、6年度に1件取得がございますので、参考資料にものせてございますが、令和6年度に取得した際には、全体で73.20%になるということでございます。

【水上評議員】 いくつか伺いたいののですが、まず3・4・8号線は事業年度が多分延伸になるのではないかと思いますのですが、その状況について、東京都とどういう関係になっているのか、確認したいということです。

あと、予算明細書の中の10ページの販売費及び一般管理費の委託料の中で不動産鑑定手数料がありますが、不動産鑑定については今後の用地買収の不動産鑑定手数料も含まれているのではないかと思います。この積算についてご説明いただけないでしょうか。

販売費及び一般管理費のところ、まちづくり事業用地について、これは令和6年度に売却の予定がないということなのですが、今後の見通しについて小金井市から何か示されているのでしょうか。まちづくり事業用地は、北口の地域にプラフェンスで囲まれた細かな土地がいくつかあるんですね。そこを駐輪場に活用したらどうかという提案もさせていただいているが、もし売却の予定が当面ないということであれば、例えば民間の駐輪場として活用してもらおうということも考えられるのではないかと思います。つまり黙ってフェンスで囲っておくよりも、ある程度活用してもらい、土地開発公社あるいは小金

井市なりに賃料が入ってくるようにするということも必要なことではないかと思えます。街の中にフェンスで囲った土地があるというのは景観上もよろしくないと思えますので、北口は駐輪場問題が結構問題になっていて、他の議員の皆さんからも駐輪場整備が求められているので、そういう活用も土地開発公社としては考えられないのか、小金井市に是非協議を申し入れて検討してもらえないかと考えているのですが、その点、どのように考えているのか伺いたいと思えます。以上です。

【事務局係長】 まず1点目と2点目については、私の方からお答えいたします。まず事業年度でございます。中央線の南側が令和10年3月31日までとなっております。それから北側につきましては、令和6年3月31日となっておりますが、今、手続きをしております、5年間延伸することになります。事業期間は令和11年3月31日までとなる予定でございます。

2点目の不動産鑑定手数料についてご質問いただきましたけれども、こちらの内容は、記載しておりますとおり3・4・8号線と小長久保公園にかかる費用ということで計上させていただいております。

【事務局長】 まちづくり事業用地の今後の見通しということでご質問を頂戴しました。まちづくり事業用地を現状公社で所有しているのは6筆ございまして、これはいずれも土地区画整理事業の種地として活用されているものでございます。見通しということにつきましては、土地区画整理事業が進捗して、必要がなくなった段階で、順番に売却ができるということになっております。4問目の駐輪場の活用が考えられるのではというご質問ですけれども、土地区画整理事業の中で種地として活用されておりますので、その間、未利用のものについて活用できないかということについては、小金井市の公共施設マネジメント担当に、このような意見を頂戴しているということをお伝えいたします。

【水上評議員】 事業年度のことは、わかりました。不動産手数料については、要するに令和6年度も、新年度についても、申し入れがあれば新たに購入していくための不動産手数料が積算されているという理解でいいのかを確認したいと思います。例えば、令和6年度に申し入れがあって購入するとなった時に、来年度小金井市に売却するということが、小金井市の財政計画上どうなっているのでしょうか。今回も利子補給

のところで、前に買ったものが土地開発公社で保留するという形になっているが、そういう形になるのかどうかということについて、新年度買った時に来年度売却するという、財政計画上の問題としてどうなのかということについて、お答えいただけないかということです。

まちづくり事業用地については、是非検討してもらいたいと思います。そのまま置いておくということになると、せっかく土地があるのだから未利用にせずに、もし収益が上がるということであれば、財政的に資することもあるし、駐車場ではなくて駐輪場の活用ということは、非常に市民からも望まれることだと思います。そういう点で公共施設マネジメントとも協議したいということなので、是非積極的に協議していただきたいということは求めています。以上です。

【事務局係長】 再質問で不動産鑑定手数料の件ですけれども、議員のおっしゃるとおり、3・4・8号線については、買取申し出が出てくる恐れがあることも想定されますので、予算を計上させていただいております。小長久保公園については、取得にかかる不動産鑑定手数料として計上しております。

それから新年度に取得したものを次年度に買い戻すという、これまではそういった形で行ってございましたけれども、中期財政計画の中では、以前先行取得したものを1件ずつ計画的に買い戻すという形で、今後買収するものについては、8年度以降ということで考えております。

【水上評議員】 状況はわかりました。新年度についても、買取申し出があれば土地開発公社としては買っていくけれども、来年度小金井市に売却するということは、小金井市の財政計画上はそうっていない、そういうことだと思います。3・4・8号線については、かねてから立場を申し上げているとおりで、この道路については不要不急であると考えておりますので、そういう見地でこの議案にも対応したいということとは表明しておきたいと思います。以上です。

【古畑評議員】 公有用地の土地の価格の基準日を教えてくださいませんか。あと、すみません、3・4・8号線の方も伺っていたのですけれども、失念しましたので、併せて基準日を教えてくださいたいと思います。今、土地の価格は上昇傾向ですので、この取得に関しては、

基準日、もし変動率がアップするというのであれば、アップした後で用地契約ということになると市民というより権利者のためにはいいことでしょうし、土地の変動前ということであれば、変動率が上がるということが前提ですけれども、変動前であれば小金井市の財政にやさしいという結果になるのでしょうかけれども、そういう調整ということは当然ながら権利者との交渉の上、契約日というのは決まってくると思うのですが、背景としてはそういうことがあるということだけは、そういう考えもあるということをおきたいのですが、その2点、伺えますでしょうか。

【事務局係長】 土地評価の基準日というお話ですけれども、事業認可の告示日が平成24年9月3日だったんですけれども、当然ここが基準日になって、これまで何度か取引事例方式で評価をさせていただいて、直近の基準日は令和3年9月8日です。ちなみに、令和4年度評価では、公示価格の変動率が1.8%であったことから、変動率方式を、要は意見書を採用しました。また5年度の評価についても変動率が1.4%だったものですから、こちらも変動率方式を採用しています。来年度はどうかかというところですが、東京都から示されたのが変動率は3%未満の可能性があるので、6年度についても変動率方式になるのではないかと。ちなみに、この変動率が3%未満であれば基準日から3回まで意見書で行えるということがあります。3%を超えてしまうと、取得事例方式で鑑定したものを2回までしか変動率方式を採用できないということになっています。

【古畑評議員】 公園の方の基準日が9月、3・4・8号線の方が9月ですか。では公園の方の基準日は何月ですか。

【事務局係長】 公園の基準日はまだ決まっていないそうです。これから事業認可をとった日が基準日になるとのことです。

【古畑評議員】 都市計画公園ですから、事業認可がおりた時が基準日となるわけですね。事業認可日がわかるわけですね。それは何月ですか。

【事務局係長】 それはまだです。

【古畑評議員】 これから事業認可ですか。ありがとうございました。失礼し

ました。

【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8号「令和6年度小金井市土地開発公社事業計画」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8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9号「令和6年度小金井市土地開発公社収入支出予算」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9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10号「令和6年度小金井市土地開発公社資金計画」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、起立採決いたします。お諮りいたします。諮問第9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3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

岸田正義

議事録署名人
評議員

沖浦あづ

< 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8号	起立	河野・吹春・岸田 沖浦・清水・五十嵐 鈴木・斎藤・古畑 渡辺(ふ)・高木 (11)	坂井・たゆ・水上 ・片山 (4)	なし	承認
日程第2	諮問第9号	起立	河野・吹春・岸田 沖浦・清水・五十嵐 鈴木・斎藤・古畑 渡辺(ふ)・高木 (11)	坂井・たゆ・水上 ・片山 (4)	なし	承認
日程第3	諮問第10号	起立	河野・吹春・岸田 沖浦・清水・五十嵐 鈴木・斎藤・古畑 渡辺(ふ)・高木 (11)	坂井・たゆ・水上 ・片山 (4)	なし	承認

出席 16名
議長 宮下 誠 評議員

