

議 事 録

会議名 (審議会等名)	令和4年度第1回小金井都市計画事業 東小金井駅北口土地区画整理審議会		
事務局 (担当課)	都市整備部区画整理課		
開催日時	令和4年5月27日(金) 10時05分～11時15分		
開催場所	東小金井駅開設記念会館 2階AB会議室		
出席者	委員	土屋智信・阿部弘之(株)リトープス・加藤正美 小島義一・豊田正美・清水博	
	都市づくり公社	藤野義一・鈴木馨・川上真生	
	事務局	若藤実・関根久史・白鳥建治・中村正治・郡司和昌	
傍聴の可否	可・不可・ <b>一部不可</b>	傍聴者数	3人
傍聴不可・一部不可の場合は、その理由			
会議次第	1 開 会 2 東小金井駅北口土地区画整理事業の令和4年度の事業概要について及び関連する事業について(報告) 3 議 題 (1) 小金井都市計画事業東小金井駅北口土地区画整理事業第32回仮換地指定について 4 その他 5 閉 会		
会議結果	1 仮換地指定について事務局から説明し意見を求めた結果、異議なしと認められた。		
提出資料	1 小金井都市計画事業東小金井駅北口土地区画整理事業第32回仮換地指定についての写し 2 第32回仮換地指定に伴う添付図書		

## 審議経過

会 長 　ただ今から、令和4年度第1回小金井都市計画事業東小金井駅北口土地区画整理審議会を開催いたします。

　本日は宮崎委員、野口委員、金井委員、信山委員より欠席のご連絡をいただいておりますので、本日の出席者は6名となります。小金井都市計画事業東小金井駅北口土地区画整理審議会議事運営規則第2条第3項の規定に基づき、委員の半数以上が出席しておりますので、本日の会議が成立していることを確認しました。

　次に議事録署名委員の指名につきましては、議席順で指名していくことを平成27年第2回審議会で決定しております。今回は、3番 A委員 と 4番 C委員 をお願いいたします。

　本日は、まず議題に入る前に事務局より『令和4年度の土地区画整理事業の概要及び関連事業の説明』を行っていただき質疑を行います。

　その後、議題としている『小金井都市計画事業東小金井駅北口土地区画整理事業第32回仮換地指定について』事務局から説明を受け、それに対する質疑を行った後、審議会としての意見を決定したいと思います。

　なお、議題に関しましては個人情報に関する内容がございます。小金井都市計画事業東小金井駅北口土地区画整理審議会議事運営規則第4条に基づき会議を非公開といたします。

　また、各委員におきましては、小金井市個人情報保護条例により職務上知り得た個人情報を漏らしてはならない規定があると共にそれに違反した場合は罰則規定がありますのでご了承ください。

　それでは、次第に基づき『令和4年度の土地区画整理事業の概要及び関連事業の説明』について、事務局から説明を求めます。

事務局 　　<令和4年度の土地区画整理事業の概要>

- ◎ 令和4年度の事業概要を説明
- ◎ 令和4年度以降の工事工程を説明

都市計画課 　<関連事業の説明>

- ◎ 都市計画道路3・4・11号線事業概要説明
- ◎ 都市計画道路3・4・8号線事業概要説明
- ◎ JR中央線高架下利用について報告

企画政策課 　<関連事業の説明>

- ◎ まちづくり事業用地について説明

会 長 事務局から事業概要の説明が終了いたしました。それでは質疑に入らせていただきます。ご質問等がありましたらお願いいたします。なお、傍聴者の方がいらっしゃるもので個人情報に関するご質問はご遠慮願います。

A委員 予算・決算（実績）の内訳について。令和3年度予算が7億6800万円、決算見込みが5億5000万円で、その内訳で工事費と補償費が逆転していますが、これは補償を行わなくても工事を進めることができたということでしょうか。その理由はどのようなものでしょうか。

令和4年度についても、工事費が多額である一方、補償費が4000万円にも満たない値になっています。施行予定から鑑みると令和4年度は補償費が生じるように思われます。これは支出ベースの補償費なのか、簡単に概要を教えてください。

事務局 集計の方法としては、用地の補償費と工事費とに分けられますが、工事費という扱いの中で補償を行っている場合もあります。補償とされる中断経費や駐車場損失補償等が工事費に入ってしまったということもあります。

A委員 予算は議会で決めて、執行した結果を決算として議会に報告する義務があると思います。工事費と補償費は大分類や中分類で分類されると思いますが、その分類方法が異なっているということでしょうか。

事務局 市の予算・決算としては一括して都市づくり公社への委託料となっており、予算上はこのような形では出ておりません。その内訳としてわかりやすいようにこの形にしました。

A委員 この分類は審議会のためにこのように分けたのでしょうか、それとも内部で使っている費目としてこういう数字があるから、この場でこのように教えてくれたのでしょうか。

事務局 後者です。

A委員 それでは分類方法が違うという理解でよろしいのでしょうか。こういう事情があって、事業執行がこうなったから、こうなりましたという説明かと思ったのですが。

事務局 分類方法が分かりにくく申し訳ございません。工事費の中に、例えば、家を建て替えた費用を補償するといった費用が工事費に入っています。ここが分かりにくくなっている点だと思います。ただ、次回から、一般的に「補償」とイメージされる、家を建て替えたりする費用を補償費に入れればわかりやすくなると思います。今回は補助金等を申請する際の金額を資料として出していました。今回の数字は、工事費の中にいわゆる一般的な補償費が入っているとお考えいただければと思います。今回の資料の補償費というのは、建物を建て替えるための費用等を含んでいるのではなく、純粋な補償、例えば道路を作るために土地を借りて、その地代を払うといったもののみの記載になっています。次回からはそのあたりも考慮した形でお出ししたいと考え

ています。

A委員 一番の疑問は、令和3年度の予算・決算の内訳で、工事費と補償費が完全に逆転してしまっている、これはなぜかということです。工事費の中に建物補償とか移転補償とかの費用が工事費に入ってしまったのであれば、令和3年度予算の補償費5億9000万円はそもそもどういったものなのでしょう。

事務局 分かりにくいですが、再スタートするときには補償費の中に建物移転の補償も含めることができます。予算執行後、建物移転費を工事費、補償費どちらに入れて報告しようか、となった際に、委員の皆様にはわかりにくいですが、自分たちの考え方では工事費に入れたほうがわかりやすかったため、工事費として報告し、それをお示ししています。ただ、今後はこの発表方法を改め、工事費は工事、補償費は補償、と一般的な分け方で発表していくようにします。内部の予算・決算の算出方法のまま発表してしまい申し訳ありません。

会長 補償であっても工事的なものは工事費に入れるということで整理されたということですが、これだけの区画整理事業をやって、これだけの事業費のなかで補償費の占めるウェイトが小さくなるというのは理解しがたい。これは本審議会の審議事項ではないが、次回、工事費と補償費を整理してもう一度説明していただきたい。

事務局 次回、分かりやすい予算・決算の内訳を作ってお示しします。

B委員 費用は、本工事部分と補償費部分と詳細設計部分の3つに分かれると思います。そのうち本工事部分として払っているのが5億2000万円、権利者に補償金として支払ったのが2400万円で、工事費5億2000万円の中に補償費も含めて一緒に工事をやったということでしょうか。

事務局 工事は工事費として支払っています。補償費も補償として支払っています。ただ、その補償費を工事費として申請して支出しているということです。

B委員 なぜ補償費を工事費として支出する必要があるのでしょうか。補償費を工事費に入れてしまうというのはよろしいのでしょうか。

公社 都市づくり公社でございます。国庫補助金の関係で工事費と補償費に分かれています。工事費というのは、例えば道路を作ることにするお金は工事費に入れることになっており、そのため工事費の中に補償費が入ってしまっている。これは補助金の特色であり、委員の皆様にお見せするのは、事務局から話があったとおり、純然たる工事を工事費、補償費は補償した分だけというように仕分けをしていくほうがわかりやすいと思います。

B委員 途中では工事費の中に補償費が含まれることもありますが、最終的に事業計画を整理するときには、補償金は補償費で整理するものであるため、そういう形で整理したほうがわかりやすいと思います。

公 社 予算と決算で数字が大きく乖離している要因としましては、国庫補助金を要求しましたが、60%程度しか補助金が付かず、流用対応したことによって大きく乖離ができてしまっています。また費用集計上、この形になったものです。

B委員 補助金の考え方で示さず、事業執行の考え方で整理していただきたい。

会 長 分かりにくいと思います。区画整理事業は事業計画書に基づいて事業を遂行しているため、事業計画で総事業費を130億円と見積り、工事費がいくら、補償費がいくら、としています。それに則った決算ができるよう毎年積み重ねていくべきであると思います。それがこれだと補償費が薄まってしまい、実態にそぐわなくなってしまうという懸念があります。委員の疑問もそこだと思います。これは審議事項ではありませんが、事務局のほうで善処するというところでよろしいでしょうか。

事務局 善処し、次回でお示しするとともに今後はそのような形で進めたいと思います。

会 長 次回というと期間が開いてしまうため、整理ができた段階で各委員へ郵送して質問を受けるなどの対応をしてほしい。審議事項ではないことを承知の上での意見ですが、事務局には詳らかにしていく義務があると思いますので、できるだけ早く紙ベースでまとめていただき、審議会委員に送付してほしい。

事務局 そのような形で進めさせていただきます。

C委員 小金井市・土地開発公社 仮換地位置図の青いところは何でしょうか。

事務局 土地開発公社が取得している土地です。今後どうしていくか考えていく土地であり、活用方法が決まっている土地ではありません。

C委員 番号が振ってありますが、それは地番でしょうか。

事務局 街区番号です。区画整理事業のなかで、ブロックごとにわかりやすいようにつけた番号です。

C委員 固定資産税の通知が届いたが、この金額について確認する場所はあるのでしょうか。

事務局 税額の根拠等は、4月5月が縦覧期間で資産税課の窓口で税額の根拠等を資産税課の職員が説明しているので、不明点があればそこで確認していただければと思います。

D委員 固定資産税額が毎年少しずつ上昇しているが、それも確認できるのでしょうか。

事務局 以前の税法で話をしますと、税額を算出するにあたり評価額が基となっていますが、この評価額にいきなり税率をかけると高額の税負担となるため、評価額を課税標準額に落として、それに対して税率をかけています。この課税標準額は負担調整率で毎年少しずつ評価額に課税標準額を近づけていくための調整がされており、これにより毎年税額が上がっていく仕組みです。詳しくは資産税課の担当に相談していただければと思います。

A委員 固定資産税は土地と家屋に分かれます。土地には負担調整率というものがあり、本来は100%の評価したいところだが、昔、土地が上がった時にそのまま税率をかけ

ると非常に高くなった経緯があるため、負担調整率を用いて100%になるまで徐々に上げていく仕組みになっています。建物は3年に1度評価しなおすため、増えているのは土地だと思います。

C委員 東小金井と同じ広さの近隣地では、東小金井のほうが高額になっています。そういった確認も可能なのでしょうか。

事務局 資産税課で疑問に思っていることをお話しいただいたほうがご納得いただけるのではないのでしょうか。道路付けや地形等で補正されることもあるので資産税課に相談していただければと思います。

B委員 さきほどの予算のところですが、令和4年度も補償費3700万円になっています。工事の進捗は補償にかかっており、対権利者との交渉とか同意の方法はおおむね目途がついているから、こういった予算になっているという理解でよろしいのでしょうか。

それともう1点。高架下の施設の利用率はどれくらいなのでしょう。

事務局 1点目の質問について。予算はそのとおりに執行できると見込んでいます。

都市計画課 2点目について。東小金井事業創造センター「KO-TO」は経済課が担当であり、現時点の利用率は持ち合わせておりません。

会長 ほかにご質問はございませんでしょうか。それでは、以上で事業概要について終了といたします。次に本日の議題に入ります。

『小金井都市計画事業東小金井駅北口土地区画整理事業第32回仮換地指定について』です。なお、議題に関しましては個人情報に関する内容がございます。小金井都市計画事業東小金井駅北口土地区画整理審議会議事運営規則第4条に基づき会議を非公開といたします。傍聴の方は退室をお願いします。『小金井都市計画事業東小金井駅北口土地区画整理事業第32回仮換地指定について』事務局から説明を求めます。

【 非 公 開 】