

平成30年度第2回

小金井市土地開発公社評議員会会議録

平成30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 平成30年7月31日(火) 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 | 吹春 やすたか | 議席9番 | 田頭 祐子 |
| 議席2番 | 鈴木 成夫 | 議席10番 | 水上 洋志 |
| 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 | 五十嵐 京子 |
| 議席5番 | 白井 亨 | 議席13番 | 遠藤 百合子 |
| 議席6番 | 坂井 えつ子 | 議席14番 | 宮下 誠 |
| 議席7番 | 渡辺 ふき子 | 議席15番 | 篠原 ひろし |
| 議席8番 | 斎藤 康夫 | 議席16番 | 板倉 真也 |
- 5 出席役員等
- | | | | |
|------|-------|-------|-------|
| 理事長 | 小泉 雅裕 | 用地係主任 | 竹中 正人 |
| 常任理事 | 東山 博文 | 用地係主任 | 渡辺 有希 |
| 事務局長 | 西川 秀夫 | 用地係主事 | 西富 大輔 |
| 用地係長 | 清水 伸悟 | | |
- 6 案 件
- 日程第1 諮問第3号 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
- 日程第2 諮問第4号 小金井都市計画公園(小長久保公園)事業用地の処分について
- 日程第3 諮問第5号 東小金井駅北口まちづくり事業用地の一部の処分について

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

【議長】 本日は、お忙しいところ、ご出席いただきましてありがとうございます。それでは、平成30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。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いますので、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11番・たゆ久貴評議員、議席13番・遠藤百合子評議員、両評議員を議事録署名人に指名いたします。なお、市ホームページ等にて公開する会議録につきましては、事務局において、会議録を精査の上、適当な処置を採り、個人情報等に配慮した形で公開させていただくことといたします。議事に入る前に事務局より報告があります。

【事務局長】 議事に入ります前に、参考資料の差替えについて報告をさせていただきます。右上に差替えと印字された、諮問第4号、参考資料1につきまして、「2処分先」の記載がございませんでしたので訂正

させていただきます。大変申し訳ございませんでした。以後、このようなことが無いよう注意してまいります。

【議長】 以上で、事務局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「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」を上程いたします。事務局の説明を求めます。

【常任理事】 それでは、諮問第3号「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」ご説明させていただきます。2ページをご覧ください。本件は、本公社が市の依頼に基づき、先行取得しました土地を市に処分するものでございます。処分する土地の所在は、小金井市東町三丁目地内の4筆で、処分方法は売買でございます。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。なお、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。

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。

【斎藤評議員】 この諮問第3号の内容ではなく、諮問の仕方、個人情報の開示、どこまで出すかというところで、質問させていただきました。本日の諮問、全てにわたることですが、前回か前々回から、前からの慣習に変えて、詳細な地番や面積、地目も含めて、金額といったものが明記されていない諮問であります。ここで書かれているのが、都市計画道路3・4・8号線事業用地ということと、処分する資産の表示ということで、東町三丁目地内4筆、処分方法、売買によるというところで、これは主語が土地開発公社ですから、処分相手すらこの諮問には書かれていないわけですね。なぜこのような諮問になるのか、前回も指摘をさせていただいたのですけれども、その時も、個人情報

に係ることで開示できないということで、評議員会の中では、参考資料という形でそれぞれの詳細も記されていますが、土地開発公社の場合ですから、個人情報の扱いについてどこを基準にしているのかというところもあるわけですが。確か土地開発公社の場合、小金井市の情報公開条例、個人情報条例に準じる形になるんだろうとは思いますが、まず、なぜこのような諮問の仕方になるのか。どの分が個人情報で公開できて、また非公開なのか。個人情報であれば、全て公開しないのか。それぞれ、地名、地番、面積、売買の金額、物件補償費について、なぜ開示できないのかをまず最初にご説明いただきたい。

【事務局長】 それでは、個人情報についてのご質問でございます。まず、前々回の評議員会で、このような形にさせていただくことで了解を得ているということでございます。まず建物等に係る補償金の額を非公表として、土地の取得価格を公表すると、用地取得する件数が少ない場合、事業費として総額が出ていますと、総額から土地の取得価格を減ずることによって、補償額が導き出されてしまうということがございます。これは決算の時に著明に現れるわけでございますが、土地の価格については、そのようなことから公表しないということでございます。個人、場所が特定される情報についても公表しないということでございまして、地番等が出ていますと、土地の地番自体につきましては、公表されているものですが、土地開発公社がまとめて資料として取得面積等を、一表として表すことによって、買収もしくは処分させていただく土地の場所がわかってしまいます。場所がわかるということから、所有者がわかってしまう、売買価格等がわかってしまうということが、果たして土地を承諾して取得させていただく個人としての、個人情報ということの中からいきますといかがなものかということもございまして、土地の面積、場所については、非公開にするということにしているものでございます。

それから、評議員会の在り方としましては、傍聴人の方がおられる場合につきましては、個人情報に係る諮問等につきましては、いったん退出していただいて、秘密会という形の中で審議していただくということにつきましても、前々回の時に、お諮りしているものと認識し

てございます。

【斎藤評議員】 いくつか答弁漏れがあるんですが、情報公開に関して、土地開発公社として、何を根拠に考えているのかということで、小金井市の情報公開条例に基づくものなのかどうかということで、それは答弁なかったのですが、そういうことでいいんですよね。で、今、3点答弁ありまして、1点目は、物件補償ですね。補償の金額が、件数が少ないとわかってしまうということで、確かに前回か前々回に1件だけというのがありましたね。これが決算書に出てくればある程度わかってしまうというのは確かにそうなんですが、今回、複数件出ていますよね、もうこれでわからないですよ。1件だから特定されるということであれば、この諮問3号だけで4筆あるということで、特定できないということで、これは非公開とすべき個人情報だとは思えないのですが、いかがでしょうか。それと、2点目の地番がわかってしまうと場所が特定できる、ということが何か、個人情報であたかも出しはいけないような答弁だったのですが、では登記簿はどうなるんですか。公図もありますよ。建物の大きさも書いてあり、勿論、地目と面積もどこにあるかも、完全に明らかになる登記簿があるのに、公開を前提したものがあっても拘らず、場所を特定してはならないというのは、おかしな話であって、所有者が変わればそれぞれに登記簿で公開されるものであるわけです。それと、所有者がわかれば、売買金額がわかってしまうということですが、これは先ほど言った、おそらく物件補償の部分で1件しかないとわかってしまうと、だから全て公開しないんだという形、これで本当に良いのかどうか私には判断できない。絶対、良いとは思えません。ですから、例えば諮問がね、これからこのような形で諮問し続けるということであれば、勿論内容に関してそれぞれ質疑は致しますが、採決に当たっては、私は、それなりの考え方で評決態度をとるしかないというふうに思っていて、諮問の仕方そのものがおかしいというふうに思っています。で、評議員会の中で、その部分を審議するときには、傍聴人に退室していただく、それはある意味しょうがないところもあるかも知れませんが、参考資料の中でね、全部出せとは言いませんが、土地開発公社がどこに

処分するか、処分先も書いていないんですよ。土地開発公社から小金井市に処分すると、そこに全く個人が介在しないところで、個人情報の保護のためにこのような諮問書になるということ自体が私はおかしいと思っています。ぜひ、評議員の皆さんもそれぞれお考えいただきたいと思います。公開されるのは、この諮問3号のこのA4裏表2枚ですよ。行数にしても何もないと、処分する資産の表示が東町三丁目地内4筆、処分方法、売買による、これしかない。土地開発公社がどこに処分するかということさえ書いていないという状況の中で、みなさんこれで良いというふうに評決するのですか。私には考えられませんよ。いくら参考資料という形で私たちの手元には詳細なものがあるといっても、これは市民には全くわからない状況。市民にも公開できるものというものを最大限、諮問書に織り込んだうえで諮問しなければ、評決にも、採決にも、あたるにあたってね、おかしいと言わざるを得ないんですよ。私が納得できるように、こういう諮問書にならざるを得ないということに改めてね、私の質問項目を含めた形でね、ご答弁いただけないでしょうか。

【事務局長】 この度の物件等に係る物件補償額の非公表にあたることといたしましては、ご存じのとおり議案等の内容は見直させていただいたということです。合わせまして、個人、場所が特定できる情報につきましても、公表しないということで整理させていただいているところですが、今、斎藤評議員のお話にございました所在地につきましては、個人が特定されるおそれがあるということがありますので、公表するのは難しいと考えているところでございます。また、土地代金と物件補償費の合計であります、取得価格、面積につきましては、平成29年度第4回評議員会におきまして、評議員会の諮問事項等について、審議していただいた際に、各路線の全体の事業費がどのくらいかかったかについては、決算書に明記せざるを得ないもので、取得費としては、非公表とし、土地開発公社の1年度の事業報告として、全体の事業費と取得面積は公表するというところでご理解いただいたものでございます。情報公開制度というものにつきましては、先ほど答弁漏れでございました。申し訳ございません。小金井市の個人情報それから、

情報公開に準じまして、行っているわけですが、小金井市が保有している市政情報を全て公開するというを基本的に、原則として、情報公開制度は作られているものでございます。一方、個人情報保護制度におきましては、個人情報を適正に取扱い、個人情報に係るプライバシーの保護を図ろうとしておりますことから、どこまで公開して、どこまで個人情報の保護をするかという線引きについては、大変難しいところであると認識してございます。ご指摘の議案書の方に処分先も書いていないということでしたが、こちらにつきましては、常任理事の説明の中に処分先を小金井市とし、ということで説明してございますので、そういうことであれば、処分先も議案書の中に書き加えることは、現段階では可能かと考えております。いずれにしましても、いただいた意見につきましては、今後、理事会にも報告させていただく中で、もう少しお時間を頂戴して、検討させていただきたいと考えてございます。

【齋藤評議員】 理事会にもかけて検討していただくということなのですが、小金井市の場合、情報公開条例または、個人情報保護の関係で、審査会・審議会というものがあるんですが、土地開発公社の場合、あるんですかね。無いですよ。となると、理事会の中でその役目を果たしていただかなくてはいけないですけども、それは期待するしかないですよ。我々としてこれおかしいだろうということで、また市民としておかしいだろうと、訴え出るところが無いんですよ。これ小金井市の個人情報の審議会とか、審査会に市民の方、訴えることできないですよ。ただ今度は小金井市に処分するから、買い取った小金井市の方の、審査会・審議会でその内容について、公開の仕方がおかしいんじゃないかということではできるかもしれませんが、土地開発公社自体ではそれが完結できないという状況で、またこの中で審査会・審議会を設置するというのも、大変なことではあるので、これは、今までフルオープンだったものを、第三者から指摘されて、それはいけないと考え直すことは、勿論いいんですが、あつものに懲りて流そうというような形でね、全くこのような諮問書を作ってくるということ自体ね、私は賛成できないと考えております。今、個人が特定される恐れ

があるということで、この場合の個人の特定されること自体も駄目な
んですか。違うでしょ。物件補償などの金額が明らかになるのが駄目
ということですよ。ということであれば、今回、初めから複数の物
件を出していますし、その中でそれぞれの価格ではなく、いくつもの
金額を合わせた総額で出ている訳ですから、全く個人を特定してその
金額が分るというものではないということが明らかなんですよ。とい
うことは、できるだけ公開しないと、何も公開しないというようなこ
とを、土地開発公社として考えているとしか思えないです。で、1件
だとわかってしまうということですが、これ1件じゃないです。諮問
も何件もあるし、諮問3号だけでも4件ある、複数あるということ
でね、これが決算書に出たとしても全くわからないことですが、これ
は、決算書には年間通したトータルの金額が出てくるのかも知れ
ませんが、それであればなおさらわからないことであり、一般
的には特定することができないので、それと、個人を特定してはいけ
ない、金額がわかってはいけないということであれば、例えば第二庁
舎ですよ。相手が法人の場合は明らかになってもいいってことで、
第二庁舎の場合、一旦、個人の所有となりましたよね。その中で
も契約というものはあるわけです。その契約金額、公にできないん
ですか。個人情報として開示できないんですか。そんなことなかった
ですよ。それと、今度、小金井市が例えば、まとまった土地を個人
の方から買うとなったとき、その地名、地番、金額を明らかにしないで
買わなくてはいけないと、土地開発公社としても同じことになるん
だと思うんです。例えば、今の暫定庁舎の敷地、昔の警察署の跡地が個
人の所有だとして、それを土地開発公社なり小金井市が買取るとい
ったときに、相手先の金額も地番も本町六丁目地内、他何筆としか出な
いし、面積も価格も地名、地番も明らかにしない形で、議案書もしく
は、土地開発公社の場合は、評議員会で諮問という形で出さないとい
けないのか。どう考えてもおかしいでしょう。また、公開しない理由
は、1件だとそうになってしまうということなんで、その土地の面積が
いくつで、誰が所有しているかということは、登記簿という形で公開
情報なんです。これ隠して何も無い。それによって不利益は無いん
です。というよりも、利益をちゃんと確保するために登記簿ってものは

あるわけですから、それは、明確に公開するというのは、当たり前のこと、それ自体を今の事務局の答弁だと、あってはならないんだというような答弁になるんですよ。答弁の仕方も考えていただきたいと思います。本当にもう評議員のみなさんね、こういう諮問書で、これを本当に採決するのかどうかということ、これぜひね、お考えいただきたいというふうに思います。何か更に答弁あれば、いただければと思います。

【事務局長】 個人の情報の保護につきましては、小金井市個人情報の届出書に書かれてございます記載要領に基づいて土地開発公社も取扱っているという状況です。

【斎藤評議員】 あってないでしょ。それに合っていないって言うてる。

【事務局長】 個人の情報の内容というのがございまして、経済的状态に関する事項という中に、1収入、2財産状態、4取引状況、というのがございまして、例えば1収入というのは、地権者の収入ということになりますので、今回の取得価格等がこちらに当たるものと認識しております。

【斎藤評議員】 特定できないでしょ。複数あるんだから。大体、土地開発公社から小金井市に売るだけでしょ。個人介在してないじゃない。

【事務局長】 土地開発公社が市民の方から土地を取得させていただくときには、個人情報に当然あたってくると考えておりますけれども、土地開発公社から小金井市に処分する場合については、先戻ればやはり個人の土地ということがありますので、そこについてはちょっと慎重に対応していかなければいけないのかな、というのが事務局の考え方です。そういう中で、財産状態というところは面積がどうしても関わってくるのかなというところで、取引状況というのは、売買ということがございますが、そういうところが個人情報の内容に関わってくるということでおります。あと、諮問の仕方のつきましては議案書としては載

せておりませんが、資料という形でお配りしているというふうに考えているところでございます。

【水上評議員】 今、斎藤評議員からの質疑もありましたが、私たちも一応これ説明受けて、個人情報保護条例であるとか、情報公開条例に基いて非公開にしなければいけないと、農業委員会などでも、非公開扱いしているということで、やもを得ないかなという気持ちでいたんですが、なるべく公開できるものは公開していくのが本筋だと思うのですが、例えば、処分先、小金井市というのは、本来載せられるんだけど、今回はカットされてるわけですよ。質疑の中で、載せられるかも知れないという話になってきているわけだから、改めて資料として出されている、処分する資産、処分先、処分価格、参考資料ですか、こういうものについて各条例に基づいてですね、情報がどこにどういふかたちで抵触するのかと、改めて次回でいいので、説明できるようにしておいていただけないでしょうか。公開のことなので、うやむやなままでやもを得ないのかなといくのもおかしい話なので、改めて説明していただきたいのと、小金井市が行う売買の場合は、相手先や金額は当然、議案として出てきますよね。それと、土地開発公社で諮問する場合と、何が違うのかということも含めて、ぜひこの情報公開、非常に大事なことなので、次回でもいいですので、説明できるようにしていただけないでしょうか。出来れば、そういう資料も改めて作って貰ってですね、1度説明受けたんですけれども、ちょっとこういうことになってくると、すっきりしたかたちで進めた方がいいと思いますので、ぜひその点お願いしたいと思うんですがいかかでしょう。

【事務局長】 大変申しわけございません。そういうご要望もございまして、もう少しわかりやすい資料ということで、1から5に関する条例等ですね、対比できるようなものを作成して、次回の評議員会に出せるようにしていきたいと考えます。

【板倉評議員】 冒頭ですね、資料については回収するという説明がありましたね。今回の3・4・8号線、小長久保公園については、今年の1

0月20日の平成29年度第3回評議員会の議案の内容ですね。その資料というのは、回収されていないので手元にあるんですけども今回の参考資料でも、処分資産の表示ということで、面積、金額等が載っているわけです。私たちは手続きがどうなのか、お金の使われ方が適正なのか、金額が妥当なのか、そういうことを判断する責任があるわけです。原資は税金ですからね。で、非公開という資料になるとしても、回収されてしまうと、あとでどうなったのかということを手元に残す資料はない。果たしてそれでいいのかなという疑問を、私も今の説明を聞いていて、どこまでを公開にし、どこまでを非公開とするのか。どこまでを回収するのか。よく慎重に考えていただきたい。というのは、3・4・8号線について、昨年10月20日にこういう説明があったんですよ、みなさん覚えてますかね。今回の土地の部分では、物件補償については、該当箇所の一部水路があるけれども、水路は、小金井市に移管されていることから、水路にかかっている部分もかかっていない部分と同様に補償しているんだという説明があったと私は書いているんですね。水路部分に建物や駐車場を不法に作っている場合、今後、払下げも検討したいという説明だったんですよ。この資料があったから、私は今このことが言えるのね。これが回収されてしまったら思い出せない状況になる。実はそのような重要な説明があったんですよ。水路を不法占拠していた、不法占拠ってひどいじゃないかって思ったら、払下げも検討したいっていうことでした。そんなことあっていいのかなと思ったんですけども。今回の物件補償金については、建物物件が倉庫のために、所有者が構外移転することから倉庫全体を補償すると、倉庫の一部が水路にかかっているんですよ、そういうことの説明があった。この資料が回収されちゃうと、そういうことも忘れ去られてしまう。今、私は、半年前の資料を見ながらやっているの思い出したと、まあ、小金井市はそういうようなことを考えているんだ。そういうお金の使い方しようとしているんだということを、実は、判断できるし、今も振り返って、記憶として蘇らせることができるわけですよ。そう考えると、齋藤評議員の指示って言うのは、ある程度、真剣に考えないといけない。私たち評議員の役割として、過ぎ去った後のことについても振り返る場合、どうある

べきなのかと考えると、個人情報保護という観点が必要だけれども、しかし、我々の責務としても問われることを考えると、慎重に考えていただかないと、何でもかんでも隠すといいて問題ではないと思っ
ていて、その点はよく考えていただきたい。それで、10月20日に述べた内容について、水路の部分の払下げも検討すると言っているんですが、その後、検討が具体化されているのかどうか、いかがでしょう。

【常任理事】 払下げにつきましては、道路管理課の方で行っていますが、まだ相手の方と調整が済んでおりませんので、今後、進めていくような形になります。

【板倉評議員】 要するに疑問に思っているのは、水路部分を不法占拠なんだ。だけどそれを、払下げも検討したい、で相手先あるからってことは、払下げを前提で話をしているってことなんですね。要するに、水路ってというのは、小金井市の所有物なんだ。そこを不法占拠しても有ってことなんだな。払下げるってことは、それが果たして良いのかどうかも、本当は、あの答弁の中で、真剣に考えないといけないですよ。土地開発公社のこの中で、そいつと出会った。そのことは実は、この資料が回収されていないから思い出して、重要なこともわかるわけですよ。この場所は、そういう場所じゃあないので、そういうことを疑問点として持っている意見として述べています。

【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「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」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「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」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。

次に、日程第2諮問第4号「小金井都市計画公園（小長久保公園）事業用地の処分について」を上程いたします。事務局の説明を求めます。

【常任理事】 それでは、諮問第4号「都市計画公園（小長久保公園）事業用地の処分について」説明させていただきます。4ページをご覧ください。本件は、本公社が市の依頼に基づき、先行取得しました土地を市に処分するものでございます。処分する土地の所在は、小金井市本町三丁目地内の5筆で、処分方法は売買でございます。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。

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。

【板倉評議員】 この用地について、土地開発公社が所有者の方から土地の取得をするという諮問というのは、先ほど言いました昨年10月20日に当評議員会に出されております。それで、皆さん、お手元の諮問第4号の参考資料1をご覧くださいなのですが、処分価格は、土地代金が53,553,605円になっていますが、取得するときの昨年10月20日の諮問は、53,319,001円なんですね。金額が違うんです。物件補償金は同じです。土地代金が、今回の小金井市に買い取ってもらう時の方が金額が高い、その説明が、今、全くされ

ていない。それで、非公開のこの資料が回収されてしまうと、そういうこともわからない。こういう仕事やるのが我々の仕事なの。なんで、安い価格で取得して、小金井市に売るときには高くなるのかって説明が全くない。どういうことなのかご説明いただけますか。

【事務局長】 取得価格の土地代金の違いについてのご質問でございます。平成29年度に諮問した金額は確かに、板倉評議員がおっしゃるとおりの金額であったと思いますが、その時の取得予定金額と、今回の小金井市が取得するにあたりまして、国、東京都の補助金等を活用して、土地開発公社から買い戻しをすると聞いております。その買い戻しをする直近の土地の価格というものを小金井市の不動産価格審査会で諮問しまして、その金額でこちらが決まっているものでございまして、金額の差につきましては、昨年と今年との土地の評価の動きを勘案しまして、この金額になっているということでございます。

【板倉評議員】 本当にその答弁でよろしいですか。3・4・8号線は、昨年度と土地の代金、物件補償金、同じ金額なんですよ。不動産価格審査会かけたら、小長久保公園だけ金額高くなっちゃったってことなんですか。3・4・8号線の方がどっちかというのと駅に近いですよ、だから1㎡当たりの金額が高い、小長久保公園の方が駅から遠い、昨年の議案は同じ10月20日なんだけど、今の答弁、そのままでよろしいですか。正確に言っていますか。

【事務局長】 先ほどの答弁なんですが、ちょっと私の勘違いがありまして、答弁を訂正させていただきたいと思っております。平成29年当時の金額は、板倉評議員がおっしゃるとおり、53,319,001円という金額でして、今回、参考資料の方で諮問しておりますのが53,553,605円でございます、約240,000円近く、金額に差が出ている。ということのご指摘でございます。こちらにつきましては、この金額の違いというのは、評議員会の方に諮問させていただいた日にちが、平成29年度第3回で、平成29年10月20日でございます。実際に土地を取得させていただく時の、契約日までが若干、日にちが

ずれてございまして、契約日の土地の価格をもって取得価格となりますので、その時の土地の変動率というのがございますので、そちらを加味しますと先ほど申し上げた、約200,000円ほど高い金額で実際には取得させていただいているということでございます。

【板倉評議員】 3問目。では確認しますね。昨年10月20日の当評議員会に出されている、取得価格、土地代金、53,319,001円というのは実際は、本日の参考資料1に書かれている土地代金で取得しているんだと。昨年10月20日の議案書の金額よりも、200,000円余り高い金額で土地は取得していたんだという理解でよろしいですか。

【事務局長】 その通りでございまして、前回の決算の時の金額につきましても、25ページの決算の費用の部というところの中の、事業費、こちらの方に、都市計画公園（小長久保公園）の事業用地の金額としまして、53,553,605円の金額を載せております。

【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4号「小金井都市計画公園（小長久保公園）事業用地の処分について」原案のとおり承認することにご異議ございませんか。

－異議なしの声多数－

【議長】 ご異議なしと認め、原案のとおり承認いたしました。次に、日程第3諮問第5号「東小金井駅北口まちづくり事業用地の一部の処分について」を上程いたします。事務局の説明を求めます。

【常任理事】 それでは、諮問第5号「東小金井駅北口まちづくり事業用地

の一部の処分について」説明させていただきます。6ページをご覧ください。本件は、本公社が市の依頼に基づき、先行取得しました土地を市に処分するものでございます。本件処分用地は、区画整理事業地内にあることから、従前地と換地後で土地の表示及び筆数が異なっております。処分する土地の所在は、従前地としましては小金井市梶野町一丁目地内の2筆となり、換地後としましては小金井市梶野町一丁目地内の3筆となります。処分方法は売買でございます。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。

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。

【斎藤評議員】 この諮問書も、処分する資産ということで梶野町1丁目2筆、従前地が小金井市梶野町一丁目地内2筆、換地後が小金井市梶野町一丁目地内の3筆、処分方法、売買ということなんですけども、その前の所有者、東京都まちづくり公社、準公的な団体等区画整理の中の換地をしてこうなった。これこそ全て出せるんじゃないですか。どこに個人情報があるのか教えて下さい。確かに、公図による地積測量図はあるけれど、区画整理ということで、一旦、土地開発公社が処理をして、それから小金井市という流れになるのですが、これこそ全部出さなきゃおかしいでしょ。いかがでしょう。

【事務局長】 確かに、まちづくり事業用地につきましては、個人ということではございませんので、斎藤評議員のおっしゃるとおりなのかもしれませんが、今現在の整理の仕方としまして、一律の考えを持ってございまして、土地開発公社が個人の方から取得する場合、小金井市へ処分する場合、それからこういう形での処分する場合、すべて一律で、どこまで出せるかと検討した中で、個人情報保護を優先することが先に立っていたということから、本日のような議案の作りになったと認識しております。おっしゃるとおり、このような場合につきましては、個人情報ということではなく、情報公開制度の観点からいきますと、

出していくのが通常なことなのかなということもございますので、こちらにつきましても、この次、このような事例があるかわかりませんが、今後、理事会の方にも報告しつつ検討していきたいと考えてございます。

【斎藤評議員】 百歩というか、千歩というか、1万歩ぐらい譲って、諮問の体裁を揃えるのは良いかも知れませんが、非公開とすべき資料じゃないから、議案書に織り込んでもいい情報ですよ。であれば、今日、この部分は回収しないということによろしいですか。

【事務局長】 諮問5号参考資料1というところの下の方にページが振ってあったり、右上には非公開と入ってございますので、こちらにつきましては、本日は回収させていただいて、非公開の部分を削除するとか、一定の体裁を整えまして、後日、評議員の皆様にはお配りして行きたいと考えてございます。

【斎藤評議員】 是非そうしていただきたいのと、理事会でも、その前の案件も、今後の案件も含めて、この非公開の情報の中で、本当に非公開の部分があれば、これを黒塗りにして出すこともできると思うんで、是非そのことも併せてご検討いただければと思います。

【水上評議員】 このまちづくり事業用地なんですけれども、元利償還残高が約300,000,000円だと思うんですけれども、協調融資団との関係は、今年9月が一応、約束期限だったと思うんですが、正確な残金を教えていただきたい。これは、9月までにどうされるんでしょうか。返すとすればどのような方策で返すということになるのか。その点、伺いたいと思います。

【事務局長】 それでは、まちづくり事業用地の償還でございます。まず、もともとの金額というのは、1,889,358,790円でございます。平成28年度、平成29年度にまちづくり側道用地の残地を民間への売却をさせていただきます。そちらの残金が、元金の残高としま

して、1,398,396,316円となりました。その差がまちづくり事業用地の処分の金額と、それに伴う利息でございます。今回、1,080,000,000円で処分をすることになりますと、今回の残金としまして318,185,848円が協調融資団の関係の借入金の残金、返しきらない部分となります。こちらにつきましては、現在、土地開発公社の方で、土地を使える部分、使用収益が開始されている部分について、今回、小金井市への売却が初めてできるものがあります。ただ、水上評議員がおっしゃるようになりますので、残りの借金につきましては、今後、東小金井北口区画整理事業の進捗に合わせまして売却できるところは、売却していきますし、最終的には、東小金井北口区画整理事業の進捗の最終の時に整理がされるものと聞いてございます。

【水上評議員】 そうすると、9月までに返すという約束については、見通しは持ってないということの理解でいいんでしょうか。300,000,000円の残高があるものを要するに9月までにどうするのかわからないのが、区画整理が終わってから整備することになると、それまで間に合わないって形になるんじゃないかなと思うんですけど。9月までってということについては、どういうふうに考えているのか伺いたい。

【事務局長】 今、協調融資団と残金につきましては、延伸させていただくということで協議をさせていただいているところです。

【板倉評議員】 区画整理事業の中の換地後ということで、あまり見慣れない資料なんですけれども、122番8の方は、従前の面積よりも、63.08パーセントになっているんですね。減歩率ってことで言うならば、37パーセントぐらいなんですね。122番14の方は、2つ合わせて従前を100とすると、換地後は、67.40パーセントなんですね。この2つの面積の減歩率っていうのの違いはなぜなのかわかりますか。

【事務局長】 換地に関しましては、区画整理事業とのやり取りの中で、区画整理事業のほうで、決めていただいているところが多分にございまして、数字的に私どもの方でその差というものがはっきりわからないんですが、1つ122番4の左側に乙、東側に甲というのがございまして、もっと東側の方に行って、122番9、この場所がもともと122番14の丙という場所でございまして、この辺のところの関係がございまして、甲、乙、丙の3つが122番14となりますので、数字がそれでぴったり122番8の63.08パーセントと板倉評議員がおっしゃいましたが、それに合うのかどうか私の方で控えてございませぬので、これ以上の答弁はできません。よろしくお願ひいたします。

【議長】 以上で、質疑を終了することにご異議ございませぬか。

— 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5号「東小金井駅北口まちづくり事業用地の一部の処分について」原案のとおり承認することにご異議ございませぬか。

— 異議なしの声多数 —

【議長】 ご異議なしと認め、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ひますが、ご異議ございませぬか。

— 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「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」説明させていただきます。8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、小金井市梶野町五丁目地内の3筆及び梶野町一丁目地内の6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。10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。借入は、協調融資団の幹事銀行からの単独融資で、借入期間は1年以内で、償還財源は小金井市一般会計予算によります。

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。

【坂井評議員】 3・4・8号線事業用地の取得ということで、事務的な確認なんですけれども、南側、北側の事業の進捗状況だけ教えていただければと思います。

【事務局長】 現在の事業の進捗についてご報告いたします。今回の4区画地を取得した後の取得率でございます。まず、全体の取得率としまして、進捗率が49.24パーセントになります。北側につきましては、53.91パーセントになります。南側は、34.27パーセントでございます。

【水上評議員】 今回の取得の中に生産緑地が含まれていると思うんですが、この生産緑地を取得する場合は、生産緑地の解除の手続きなどはどうなるのか。あと、取得する際の土地代金などに何か勘案される部分があるのかどうか。それと今、生産緑地は増やしていこうと結構いわれ

ている言われている中で、減った分を追加指定するみたいなかたちがあるのかどうか。これ土地開発公社なんで、わからなければわからないでいいんですけれども、一応その辺の情報含めて持たれてるかどうかちょっと確認しておきたいと思います。あと、今回の取得についてはですね、前から、早く買って欲しいと要望があったところを、土地開発公社が買っていくという形になっていると思うんですが、それ以外の地権者のみなさんの合意状況というのは、その間も報告されてきましたが、現状どういうふうになっているのか、結構まだ未折衝とか態度保留って方もいらっしゃるのではないかなと思っているのですが、その状況についてお知らせいただきたいと思うのですが、いかがでしょうか。

【事務局長】 生産緑地のお問合せでございます。生産緑地につきましては、現在、環境政策課の方が、生産緑地の指定等してございまして、農地の方の関係は経済課の方で、農業委員会の方が行っておりますので、そちらの方と連絡を取合う中で、取得ということで、手続きをしているというふうには聞いてございますけれども、ちょっとそこまでの進捗については、まだはっきりわからないですけれども、土地開発公社としましては、その辺の手続きと合わせて取得をしていくと考えてございます。それから、生産緑地の追加の指定のことでございますが、農地法とかそちらの生産緑地の関係で、法律が変わりまして、一定面積が小さくなったところでも、生産緑地として一団の土地として追加指定が可能になっているとは聞いておりますけれども、まだ小金井市としては、そのような事例はございませんので、まさに今年からですね、今年度なんでしょう、環境政策課、農業委員会の方と合わせまして追加の指定を行っていただけるのではないかと考えております。それができますと、今度は一定要件が整ったものにつきましては、都市計画課の方の、都市計画審議会の方で、生産緑地の追加という形を行っていただけるというふうにスケジュール的には思っております。

それからもう一つ、地元の合意の状況ということで、お問合せいただきました。現在、南北合わせまして、45画地ございまして、今回の案件を除きますと、34画地になります。まず、JR中央線北側で

ございますが、28画地ございまして、賛成9、反対8、保留8、未折衝3という状況でございます。更に物件調査に7件ご協力いただいております。南側につきましては、6画地ございまして、反対3、保留3、物件調査に3件のご協力をいただいているという状況でございます。

【水上評議員】 生産緑地については、小金井市の方に是非ご確認いただきたいのですが、今回その、取得するっていう議案、諮問になっているわけけれども、取得するっていうことには問題はないのでしょうか。その辺をきちんとしておいてもらいたいと思うのですが。生産緑地についての扱いについては、環境政策課や経済課と調整しているということなんですけれども、生産緑地について取得していくということには法的な問題は無いんだというところがよくわからなかったもので、調整がついた中でどうなっているのかちょっとわからないですが、その辺に問題がないかどうかということについてきちんとしていただきたいのと、追加指定の問題は、一定の面積量が緩和されたということが、追加指定の要件としてなってきたので、今回、道路用地として、生産緑地が削られたからと言ってその分、どこか追加していいよって話にはならないと思うんですよね。そういうことですよ。多分ね。だから、道路用地として、公共用地に生産緑地を売買したときに、何か救済措置みたいなことっていうのはないのかどうかってことについては、もし情報があったら教えていただきたいんですけれども、追加指定の制度しかないのかなと思うんですが、わからなかったらいいです。その辺ちょっとわかる範囲で教えていただきたい。あとは、土地を買っていくということなんですけど、まだですね、全体の合意っていうのが、進んでいるとは言えないと思うんですよ。賛否分かれてますし、こういう未折衝というのが多数まだ残されている状況なので、私はこういう状況で、事業をどんどん進めていくということにはならないと思うんです。以前は要するに2、3年は土地は買えないっていう形で、今回、小金井市財政が好転したっていうことになるのかどうかかわからないんですけれども、一定規模のお金を使っていくという形になっているので、だから、こういう点では、合意状況がまだ不十分

な中で、事業については突き詰めていくべきではないといつも意見を言ってきましたが、改めて意見として申し上げておきます。

【事務局長】 生産緑地を取得することに関しましては、特に問題はないと聞いております。

【斎藤評議員】 この小金井都市計画道路、3・4・1号線と3・4・11号線に関しては、私の見解ですけれども、交通対策上、防災対策の見地から、またそれを合した総合的に、都市計画、まちづくり、市内外を含めた広域的な形で、まったく不要だとは言えない。3・4・11号線に関して、私は不要だとは言えない。ただ、小金井市としての市民、行政、議会としての総合的な方向というのは、まだ決まってないと思っております。しかし、この3・4・8号線においては、もう既に事業始まって、事業計画が進んでいるわけですけれども、先ほどは私の見解ですね。1点だけ質問なんですけど、今、水上評議員からもありましたけれども、この土地は、稲葉市政の時には、財政の状況が厳しいから積極的には買っていないんだということだったんですが、西岡市政になって、土地開発公社とすれば、これは、積極的に土地を取得していくという方向に転換したのかということでお尋ねしたい。

【事務局長】 土地開発公社としましては、小金井市の方針、意向に基づきまして小金井市の施策により、公共用地の取得というのを先行取得している状況でございます。本件に関しましては、平成27年におきまして、小金井市から市の財政状況を踏まえて、3、4年は大きな土地に対して、小金井市が買戻しができない状況であることから買い控えるようにという依頼がございました。土地開発公社としましてもそのようなことで進めてまいりましたけれども、そのため、土地開発公社としましては、地権者の方々と共に、調整をさせていただいて、3、4年は事業用地の取得というものを待っていただいていたような状況でございます。

今般、用地取得につきましては、小金井市がですね、事業用地の取得につきまして変更したということではなく、小金井市の方針に従い

まして、小金井市と調整したうえで事業用地の取得を、計画的に進めていくということで考えているところでございます、今年度取得する事業用地につきましても、予め小金井市と調整させていただいております。まして、土地開発公社として、先行取得をし、来年度以降に小金井市が補助金を最大限に活用して買戻す予定ということで調整をしております。

【斎藤評議員】 土地開発公社としては、そういう答弁ですよね。区切りなんですけど、西岡市政になってから、小金井市のほうが買収していくんだという意思がきたということですのでよろしいですね。改めて明確に。

【事務局長】 今のご質問は、小金井市への関係だと思いますが、土地開発公社が聞いている範囲ということでお答えさせていただきます。確かに、前市長の時には、3、4年買控えるということでご指示がありまして、大きな土地につきましては、買控えていたところでございますが、現市長になりまして、こちらの3・4・8号線について協議をしております。どのような方針をお持ちであるかということを確認はしております。その中で、3・4・8号線については、前市長と同じような方針を持つということで、お伺いしているということでございますので、3・4・8号線は事業を進めるということで、現市長もおっしゃっておりましたので、そのようなかたちで今、事業を進めているという状況でございます。

【板倉評議員】 今の質問で、兼ね合いしてもよかったんですが、冒頭在りましたように3年前の平成27年7月2日の当評議員会で、今あったような答弁があったんですよね。「大きな土地の所有者へは、3、4年事業延伸を説明してると。今後は市の財政状況を見て判断していく。」という説明があった。今の答弁、説明を聞いていると、3年前、「今後は市の財政状況を見て判断」ということを述べられていたので、西岡市長は、市の財政は大きなものを買える状況になったんだと、方針転換したというふうに見られますけども、西岡市長はその時の説明をうけてね。その時の説明っていうのが、今後は市の財政状況を見て

判断という答弁をしているんです。ということは、西岡市長は大きい土地も買える財政状況になったという判断に立ったということでしょうか。

【事務局長】 細かく財政状況については、私どもの土地開発公社として、小金井市の状況については申し上げる立場にないと思っておりますけれども、小金井市と協議をした上で、今回のかなり大きな面積の土地を取得できるということで、あくまでも企画部門、財政部門という小金井市の中核のところと調整をしたうえで、今回のこの土地を取得できるという運びになったということでご答弁したいと思います。

【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」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」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」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「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」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、平成30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

五十嵐 京子

議事録署名人
評議員

遠藤百合子

議事録署名人
評議員

右中 貴

< 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	吹春・鈴木・岸田 沖浦・白井・渡辺 遠藤・宮下・篠原 (9)	坂井・田頭・水上 たゆ・板倉 (5)	斎藤 (1)	承認
日程第2	諮問第4号	起立	吹春・鈴木・岸田・沖浦 白井・坂井・渡辺・斎藤 田頭・水上・たゆ・遠藤 宮下・篠原 (14)	なし (0)	斎藤 (1)	承認
日程第3	諮問第5号		全員 (15)	なし (0)	なし	承認
日程第4	諮問第6号	起立	吹春・鈴木・岸田 沖浦・白井・渡辺 遠藤・宮下・篠原 (9)	坂井・斎藤・田頭 水上・たゆ・板倉 (6)	なし	承認
日程第5	諮問第7号	起立	吹春・鈴木・岸田 沖浦・白井・渡辺 遠藤・宮下・篠原 (9)	坂井・斎藤・田頭 水上・たゆ・板倉 (6)	なし	承認

出席 16名
議長 五十嵐評議員