

令和2年度第2回

小金井市土地開発公社評議員会会議録

令和2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2年7月15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 16名

議席1番	鈴木 成夫	議席9番	田頭 祐子
議席2番	岸田 正義	議席10番	五十嵐 京子
議席3番	沖浦 あつし	議席11番	紀 由紀子
議席4番	白井 亨	議席12番	宮下 誠
議席5番	水谷 たかこ	議席13番	篠原 ひろし
議席6番	坂井 えつ子	議席14番	渡辺 大三
議席7番	湯沢 綾子	議席15番	板倉 真也
議席8番	斎藤 康夫	議席16番	水上 洋志

5 出席役員等

理事長	住野 英進	用地係主任	中村 正直
常任理事	若藤 実	用地係主事	石村 孝博
事務局長	田部井 一嘉		
用地係長	清水 伸悟		

(欠席 用地係主任 渡辺 有希)

6 案 件

日程第1 諮問第2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3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3 諮問第4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

日程第4 諮問第5号 小金井都市計画公園（小長久保公園）事業用地の取得について

日程第5 諮問第6号 小金井都市計画公園（小長久保公園）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、ありがとうございます。
それでは、令和2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・紀由紀子評議員、議席12番・宮下誠評議員、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長より報告があります。

【事務局長】 それでは、令和2年度第1回小金井市土地開発公社評議員会を
書面審議で開催させていただいたことにつきまして、ご報告させていただきます。

令和2年度第1回小金井市土地開発公社評議員会は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、小金井市においてイベント等の自粛を要請していた現状を踏まえ感染拡大を防止するため、また、評議員の皆さまの安全を最優先に考えた結果、書面による審議をお願いいたしました。書面審議していただいた諮問事項といたしましては、諮問第1号「令和元年度小金井市土地開発公社事業報告及び財務諸表について」でございまして、議決結果は、賛成10名、反対5名で、ご承認いただきました。諮問事項に関するご意見につきましては、令和2年5月8日付け事務連絡「書面審議の結果」にて、ご報告させていただきました。詳細につきましては、省略させていただきます。評議員の皆さまには、評議員会の書面審議等の急な対応に、ご理解・ご協力いただきまして誠にありがとうございました。

また、本日も含め、今後、開催させていただきます評議員会につきましては、新型コロナウイルス感染拡大に伴う緊急事態宣言が解除されましたが、新たな感染者発生等を受け、会議室の換気の徹底、座席の間隔を十分に確保し、参加者はマスクを着用していただくなど、感染症拡大防止策を講じながら開催させていただきたいと存じます。

また、傍聴者がいらした場合には、「傍聴受付記入表」に、体調確認及び感染発生時の連絡先等を記入していただき、傍聴していただくことといたします。

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2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2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、小金井市梶野町一丁目地内5筆及び梶野町五丁目の1筆の合計6筆で、処分先は小金井市、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。

－ 質 疑 な し －

【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2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2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3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3諮問第4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3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。4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8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4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。6ページをご覧ください。本件につきましては、前の諮問第3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、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。

【水上評議員】 今回の物件の取得に関してはですね、合計で、土地代金、物件補償金合わせて119,000,000円になっておりまして、来年度予算等、今後の中長期財政計画がこれからという状況だと思うんですね。この中の元で事業計画の見直しなどを求められる時に、ここで土地開発公社が先行取得をすると、自動的に来年度小金井市が取得することになると思うんですね。補助金があるとしても、一定金額小金井市が出すということになってくると、今の段階では来年度の予算編成にあるとか、コロナに対する支援を含めた中長期の財政計画を踏まえて、土地開発公社としても、やはり検討する必要があると思うんですが、そういう点で小金井市と何か協議されてきた経過があるのかどうか、ちょっと確認しておきたいと思うんですが、いかがでしょうか。

それと、今回取得の取得する資産（土地）の表示のところの（1）番のところなんですけど、土地代金と物件補償金なんですけど、土地代金については路線価を基本にして算出しているっていうふうに考えて良いのかどうか、ちょっと確認したいのと、物件補償金については一定金額が出ているんですが、これは再築も含めた補償金になっているというふうに伺っているんですが、この積算についてちょっと具体的に説明していただけないでしょうか。

【事務局長】 物件の取得と買い戻しの件について、ご質問いただきました。これにつきましては、土地開発公社は毎年度、小金井市からの依頼に基づきまして、事業用地を取得させていただいております。今年度におきましても、小金井都市計画道路3・4・8号線事業用地及び小長久保公園事業用地の取得依頼に基づきまして、取得させていただくものでございます。また、小金井市の買い戻しの時期につきましては、小金井市の財政状況等に、かかわってくるというところもでございます。土地開発公社で取得した事業用地は、補助金確保等の条件を整えて、翌年度中に、今のところ買い戻しを予定しております。また、土地開発公社の経営健全化を図る上でも、土地開発公社で取得した事業用地

につきましては、速やかに小金井市へ買い戻ししていただけるよう、調整していきたいと考えております。

【事務局係長】 土地代金の算出方法についてご質問いただきました。土地代金の評価の方法としましては、取引事例地、公示地と比較の上、世評、相続税路線価、地元精通者の意見等を勘案し、鑑定価格を参考に、路線価式評価法により評価をさせていただいております。

また、物件補償金の算定方法なんですけれども、建物の再築価格を見ているのか、というご質問だったかと思うんですけれども、その建物が事業用地にかかっている物件になりますので、その事業用地にかかっている部分を地権者の方にどかしていただく必要があるため、今回の場合は、その建物を残地内に、同じような建物を建てるだけの補償をみさせていただいております。

また、今回の建物は共同住宅になっておりますので、そこに住んでいらっしゃる方達にも、移転をしていただく必要があるので、移転補償とかをこちらの契約補償金の中にひとくくりにさせていただいているんですけれど、そういった補償も含まれています。

【水上評議員】 今回の取得については、小金井市の依頼下に基づくものであると思うんですけど、いずれにしても来年度の小金井市の財政状況によっては、以前財政が厳しくてしばらくは大きな買い物ができないということで、事実上凍結になった時期があったと思うんですね。あの危機的財政状況の後のことだったと思うんですが、そういう可能性が、今あるもとの先行取得をしていくと、万が一小金井市が買えないということになると、利子が発生するということになると思うんですよ。そういう点で言うのですね、3・4・8号線については、地権者の合意が十分得られていないということや、不急の事業であるということ、僕らは進めるべきではないと言ってきたんですが、これに加えてですね、今コロナ禍の元での小金井市の財政状況が懸念される中で、こういう先行取得をしていくことについては、やはり問題があるというふうに考えています。ぜひ、ここは土地開発公社なので、小金井市と協議していただいて、来年度の財政状況、本当に先行取得し

たものを、小金井市が買い戻せるのかどうか、ちょっと見極めた上で、地権者との関係があるかもしれませんが、検討していただきたいという事は、要望しておきたいと思います。

あと、その取得の土地の代金なんですが、相続税の精査を含めていろいろ協議の結果、計算方法によって算出しているということなんですが、実際の売買価格とはやっぱり差が出てくると思うんですね。その辺はちょっとなかなか答えづらいかもしれませんが、どういうふうな状況になっているのか、わかる範囲で説明いただきたいと思います。

あと、物件補償なんですけど、建物の一部分が事業用地にかかっているわけですね。ただ、建物全体を再築しなければいけないってことから、再築をすることを見込んで物件補償を出していくという、こういう理解で良いんですね。つまり、今建っている建物の減価償却なんかも含めて計算をして、取られる部分は一部分なんですけど、全体を再築するということでの物件補償になるところで良いのかどうか、もう一回確認したいと思います。

【事務局係長】 実際の売買価格のことを勘案しているのかというご質問かと思えます。先ほどもお答えさせていただいたんですけれども、こちらを評価するにあたっては、土地家屋調査士に委託をかけているんですけれども、その中で取引事例を何件か、それも勘案して評価をしていただいているので、その評価の対象にはなっております。再築についての、補償についてのご質問ですけれども、今ある建物を取り壊していただくことになるので、経過年数はたっているんですけれども、今あるその建物と同じ建物を建てられるだけの補償は見させていただいているということです。

【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号線事業用地の取得について」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。

－起立多数－

【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「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4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賛成の皆さんの起立を求めます。

－起立多数－

【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4諮問第5号「小金井都市計画公園（小長久保公園）事業用地の取得について」、日程第5諮問第6号「小金井都市計画公園（小長久保公園）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。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5号「小金井都市計画公園（小長久保公園）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、小金井都市計画公園（小長久保公園）事業用地を売買により取得するものでございます。取得する土地は本町三丁目地内の5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6号「小金井都市計画公園（小長久保公園）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5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、協調融資団の幹事行からの単独融資で、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。

－質疑なし－

【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5号「小金井都市計画公園（小長久保公園）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。

続きまして、諮問第6号「小金井都市計画公園（小長久保公園）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。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2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

紀由紀子

議事録署名人
評議員

宮下誠

< 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2号	起立	鈴木・岸田・沖浦 白井・湯沢・水谷 紀・宮下・篠原 (9)	坂井・斎藤・田頭 水上・渡辺・板倉 (6)	なし	承認
日程第2	諮問第3号	起立	鈴木・岸田・沖浦 白井・湯沢・水谷 紀・宮下・篠原 (9)	坂井・斎藤・田頭 水上・渡辺・板倉 (6)	なし	承認
日程第3	諮問第4号	起立	鈴木・岸田・沖浦 白井・湯沢・水谷 紀・宮下・篠原 (9)	坂井・斎藤・田頭 水上・渡辺・板倉 (6)	なし	承認
日程第4	諮問第5号		全員 (15)	なし (0)	なし	承認
日程第5	諮問第6号		全員 (15)	なし (0)	なし	承認

出席 16名
議長 五十嵐評議員