

令和4年度第2回

小金井市土地開発公社評議員会会議録

令和4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4年8月23日(火) 午前10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 | 清水 かく   | 議席9番  | 安田 けいこ |
| 議席2番 | 吹春 やすたか | 議席10番 | 片山 かおる |
| 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 | 渡辺 ふき子 |
| 議席5番 | 水谷 たかこ  | 議席13番 | 宮下 誠   |
| 議席6番 | 古畑 俊男   | 議席14番 | 斎藤 康夫  |
| 議席7番 | 湯沢 綾子   | 議席15番 | 渡辺 大三  |
| 議席8番 | 鈴木 成夫   | 議席16番 | 水上 洋志  |
- 5 出席役員等
- |      |        |       |       |
|------|--------|-------|-------|
| 理事長  | 小澤 賢治  | 用地係係長 | 清水 伸悟 |
| 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   | 犬竹 直茂 |
- 6 案 件
- 日程第1 諮問第4号 令和4年度小金井市土地開発公社変更事業計画(第1回)
- 日程第2 諮問第5号 令和4年度小金井市土地開発公社収入支出補正予算(第1回)
- 日程第3 諮問第6号 令和4年度小金井市土地開発公社変更資金計画(第1回)
- 日程第4 諮問第7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

## 7 議事の経過

【理事長】 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。  
令和4年3月31日付けで寺内だい作評議員から辞職願が提出されたことに伴い、令和4年6月28日、新たに、たゆ久貴議員が評議員に就任しております。

なお、当評議員会の議席は、市議会の議席に準拠している関係から、たゆ久貴評議員を議席番号11番とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

それでは、令和4年度第2回小金井市土地開発公社評議員会を開催いたします。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5番・水谷たかこ評議員、議席6番・古畑俊男評議員両評議員を議事録署名人に指名いたします。

なお、小金井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】 議事に入ります前に、前回の評議員会におきまして、賛成多数でご了承いただきました「東小金井駅北口まちづくり事業用地の処分について」、報告させていただきます。

令和4年6月7日に契約を締結し、令和4年8月5日に売買代金が入金され、京南建材株式会社へ土地を引渡し、売却が完了いたしました。なお、売却額の135,675,000円の一部を、支払利息額の軽減を目的とし、東小金井駅北口まちづくり事業用地の借入金の償

還に充当し、借入金の残額51,171,496円につきましては、完済する予定でございます。

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4件であります。

日程第1 諮問第4号「令和4年度小金井市土地開発公社変更事業計画（第1回）」

日程第2 諮問第5号「令和4年度小金井市土地開発公社収入支出補正予算（第1回）」

日程第3 諮問第6号「令和4年度小金井市土地開発公社変更資金計画（第1回）」

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4号「令和4年度小金井市土地開発公社変更事業計画（第1回）」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として、都市計画道路3・4・8号線を予定しておりましたが、事業計画の変更に伴い52.68㎡の取得を予定し、事業費は46,725,000円とするものでございます。

今年度、用地取得を予定しておりましたが、2画地の権利者の方から、各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との依頼がございました。その後、小金井市と協議いたしまして、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。

次に、今年度の用地売却事業におきまして、都市計画道路3・4・8号線の売却を予定しておりましたが、小金井市への売却を予定より早期に行ったことで、金融機関への償還時期が繰上げられ、支払利息額が軽減されたため、事業費を72,000円減額し、27,963,000円とするものです。

また、東小金井駅北口まちづくり事業用地の売却収益について、入

札によって民間業者に処分したことにより、当初予算額を大きく上回ったため、事業費を45,674,000円増額し、135,675,000円とするものです。

続きまして、諮問第5号「令和4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45,602,000円を増額し、収入支出それぞれ178,087,000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。

なお、諮問第4号で説明させていただきました変更事業計画の、都市計画道路3・4・8号線の事業費、46,725,000円につきましては、金融機関への支払利息額の負担を削減するため、金融機関から借入れは行わず、東小金井駅北口まちづくり事業用地の売却収益を活用し取得する予定でございます。

続きまして、諮問第6号「令和4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4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】** 都市計画道路3・4・8号線の用地取得ですが、今の同意状況について、現時点でどうなっているのか。改めて、ご報告いただきたいと思います。

あと、用地取得についての物件補償金について質問したいと思えます。事業用地の取得について、物件補償金ということになると、家などの工作物があって、これに対する物件補償だと思うのですが、今回は工作物がない土地の部分があり、そこに物件補償が発生しているのではないかと思っているのですが、どういう状況なのか、あまり細かいものをすると、一応、地図は非公開になっていますので、そのあたりについてどういうことなのか、伺いたいと思えます。

**【事務局長】** 1点目、同意状況でございます。残り27画地ございまして、本事業に対する土地所有者の方々の意向でございます。まずJR中央線南側でございますが、未買収が5画地ございまして、賛成が2、反

対が2、保留が1でございます。次に北側でございますが、未買収が22画地ございまして、賛成が9、反対が2、保留が11でございます。1問目は以上でございます。

【事務局係長】 2問目のご質問についてお答えさせていただきます。個々の補償金の対応については、なかなか申し上げにくいのですが、一般的な物件補償金の考え方なのですが、建物があれば、その建物について移転していただかなければいけないので、補償金が発生します。更地につきましても、事業用地内の地中に排水設備等が設置されていて、その事業用地部分から残地内に移設していただくための作業を地権者の方にしていただかなければならないため、そういった場合に補償金が発生するということがあります。

【水上評議員】 今回、それに該当するかどうか含めて、詳しくは話せないところだと思うのですが、一応は、そういうものが含まれて今回の物件補償金になっているということだと思います。

3・4・8号線については、この間も主張してきたような立場で、今回の議案には望みたいと思います。よろしくお願ひします。

【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「令和4年度小金井市土地開発公社変更事業計画(第1回)」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、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5号「令和4年度小金井市土地開発公社収入支出補正予算（第1回）」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。

続きまして、諮問第6号「令和4年度小金井市土地開発公社変更資金計画（第1回）」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7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」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7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、小金井市梶野町五丁目地内の4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。

なお、諮問第5号で説明させていただきましたが、都市計画道

路3・4・8号線の事業費、46,725,000円につきましては、金融機関への支払利息額の負担を削減するため、金融機関から借入れは行わず、東小金井駅北口まちづくり事業用地の売却収益を活用し、取得する予定でございます。

また、小金井市への売却時期につきましては、現在の計画では令和2年度に公社で取得した5画地を、令和4年度から令和7年度までの4年間で、計画的に小金井市へ売却していく予定でございます。

今回、取得させていただく事業用地につきましては、令和8年度以降、小金井市へ売却する予定でございます。

以上で説明を終わらせていただきます。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。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。

【渡辺(大)評議員】 何点か伺います。1つは、今回2名の方からの取得、52.68㎡についてですが、これが終わると取得率は、北側で何%になり、南側では何%になり、全体では何%になるのかということについて、伺いたいというのが1つであります。

もう1つは、今回所有者の方からの申し入れによって取得することになるのですけれども、10月くらいに小金井市の財政計画が示される予定になっているのですけれども、新たに学校施設の関係も含めて、新たな財政需要で突発と言いますか、当初想定していたものから見ると、前倒しをしなければいけないような状況もあるなかで、今後も申し入れがあれば取得することになるのか、全体の財政状況の中から言うと厳しい問題もあって、小金井市と土地開発公社との話では、そのあたりは何らかの話になっているのかどうかということですね。そのあたりについて思うのは、今回は先方から申し入れがあれば取得することですよね。今後、別の方から申し入れを受けた時には、断るとか待ってくれと言うとか、そういうことが今までも色々あったと思うのですが、そこら辺も含めてどうなっていくのかなというところなんですね。

我々は3・4・8号線に関しては、交通量の件も含めて、拙速に進めていくべき事業とは考えていないので、反対する立場ですけれども、そのあたりのことも含めて、どうなっていくのかということ。

あと、先般も少し、3・4・8号線を通行したのですが、相変わらず



ず交通量もないように見受けるのですけれども、ほとんど、車が走らないと言いますかね、この間、区画整理事業も進捗している訳ですけど、3・4・8号線の交通量の調査は行われたことはあるのでしょうか。もし行われているとしたら、何曜日の何時から何時までの間で、どのくらいの台数が走っているのか、そのあたりについてお知らせいただきたい。以上です。

【事務局長】 渡辺評議員から3点ご質問をいただきました。まず1点目の南北及び全体の取得率です。中央線の北側の取得率は62.95%、南側の取得率は40.45%ですが、今回の案件を取得いたしますと、北側の取得率は65.05%となりまして、案件取得後の全体の取得率は59.20%となります。

続いて2点目です。権利者からの申し出があった場合に、財政の状況も踏まえ、どのように考えるかですが、これについては、ご承知のとおり、中期財政計画があり、原則、令和7年までは新規の取得はしないという方針でございます。ただし現在、事業認可中であり、もし権利者の方から申し出があれば、考え方としては買い取らなくては行けない立場でございます。申し出があれば、その都度、小金井市と協議を行い、買取りを検討していくこととなります。

続いて3点目の交通量の調査ですが、実施したということについては承知しておりません。

【渡辺(大)評議員】 取得率の件についてはわかりました。交通量については調査をしていないということですけども、どのタイミングで実施するかということはあるのですが、数字はきちんと押さえておく必要があるのではとの思いがありまして、適切な時期にきちんと交通量の調査はしていくべきではないかなと思っています。

私の場合も、一日中あそこに張り付いて野鳥の会みたいなことはやられていないので、やってないですけど、地元は水上評議員なんかの仕事ですけど、そんなに大きく拡張してやらなければいけないほど、交通量があるとは到底思えない状況なのではないかなと、日ごろの活動の中では見受けております。区画整理は進捗しても、その点に関しては変わっていないのではないかと、お見受けしておりますので、この事業の必要性ということを考えていく意味でも、交通量の調査は行われるべきではないかと申し上げておきます。

あと、財政との関係ですけど、これはもともと3・4・8号線に

関しては、我々が述べてきたわけですが、公共施設マネジメント基金が全然設置されないままずっときていて、ついこの間設置はしましたが、昨年の実質収支、一般会計1,800,000,000円くらいと出ていますけれど、どのくらい積むかわかりませんが、そういったものがお留守になっていたことと、教育施設整備基金もついこの間までは50,000,000円しかなくて、ようやくこの間100,000,000円積んで150,000,000円と、全然足りないわけですね。焼け石に水状態だと、そのような中であって、本当に必要となることが目に見えていたことへの財政的な手当てがない中で、3・4・8号線のような路線に拡幅事業の事業認可を取り付けてお金が支出していて、途中からお金が苦しくなったら、原則として、しばらく買えません、買取りしません、取得しませんとか、この3・4・8号線を巡っては、全体的に無計画性というのか、他のこととも関連して考えると、無計画性が際立っているなど、では学校はというと、きちんとやっていかなければならないものではないかと、他の公共施設も。

こういうものが手当てされていて、3・4・8号線に手を出しているわけではないですね。そういうことがお留守になっている状態の中で3・4・8号線をやっているわけだから、これに関しては全体的な、どこに何を、お金を手当てしているかを考えると、今日的な状況から見ても、この事業に手を付けてしまったのは間違いだったのではないかと、思わざるを得ないと感じます。

今後は財政計画などを示されたうえで、このことも含めて、訴追、議論してみたいと思っていて、土地開発公社は小金井市から言われてやっているの、土地開発公社に申しあげても仕方ないですけど、全体的な中での3・4・8号線に関しては、我々も、もう一度きちんと認識は持ったほうが良いのではないかと、このことだけで単体的に見るのではなく、全体的な中で優先してやっていくことだったのか、他のことがお留守になっていなかったかどうかに関しては、ちゃんと検証が必要だなという思いは持っているの、たまに申しあげないと、この単体でこればかり皆見るので、全体の中でこの路線に手を付けたことが良かったのか悪かったのかは、今後問われてくるだろうと、今日は意見として申しあげておきたいと思えます。

【古畑評議員】 何点か質問させてください。以前に他の委員から質問がありましたら申し訳ございません。この3・4・8号線の直近の価格の定義というか、価格の時点の日というのは、何月何日かを教えてください

い。

あと、全体的に土地の価格は上がり、小金井市自体は上がっているような気がしているのですが、前回の評価と比べて何%の変動率があるのか教えていただきたいと思います。

あと、土地の評価方法ですけれども、不動産鑑定士に依頼して、それをそのまま採用しているのかなと想像するのですが、その場合は1社での評価になるのか、複数の鑑定士からの評価になるのかということをお教えください。

あと、取得率の南北のパーセンテージをいただきましたけれども、もし可能ならば、南北全体の買収済みのところがわかる表が、もし出すことが可能であれば、次回お示しいただければと思います。なぜそのようなことを言ったかといいますと、買収されたところが続いているならば、そこだけ先に整備が可能ということもあるかと思いますが、折角、普通の所有者さん、関係人さんから譲っていただいた貴重な土地ですので、連坦して歩道等整備できるところがあれば、率先して整備していくべきなのかなと考えます。ただし、それによって自転車の駐輪等あるとなかなか難しいかもしれませんが、場所等考えて先行できる整備をすることも必要なのかなと、布石を込めて、買収済みのところが一覧表の図面として、示していただければありがたいと思います。

**【事務局係長】** 3・4・8号線の土地の評価の基準日ですが、こちらは9月8日時点の基準日になります。価格の変動率につきまして、前回からの変動率は、今回0%となっています。

価格を評価する時の鑑定士への依頼は、毎回2社に依頼し、意見書等をいただいています。

**【事務局長】** 資料についてご請求がございました。これまでその都度毎回、審議後に採決をしておりますので、次回に向けての資料要求はなかったわけですが、この件につきましては、古畑評議員と調整させていただきたいと思います。

**【古畑評議員】** 毎回の土地の評価で、変動率を決めたわけですが、これは鑑定士には変動率調査ということの依頼になるのでしょうか。評価というものは、おおもとが決まっていますので、何年かのスパンで再評価するのか、もしくは何年かに分けて、例えば2年ごととか3年ごとで、今回は変動率調査、今回は土地評価という段階を踏んでやって

いる、というところも教えていただければと思います。

【事務局係長】 土地の評価につきましては、原則3年に一度、再評価させていただいております。

【古畑評議員】 それでは、その3年以外は、変動率でということですね。わかりました。ありがとうございます。

【安田評議員】 先ほどの3・4・8号線につきまして、五日市街道から北側の進捗情報、西東京市になるかと思うのですが、もしわかれば、どんな感じなのか、把握していただければ教えてください。

買わなければならない立場ということなのですが、都市計画決定しているからということ、よろしいのでしょうか。以上2点お願いします。

【事務局長】 現在の事業地の北側の3・4・8号線の進捗状況ですが、これにつきましては承知をしております。

2点目でございます。その買取り申し出を断れない法的な理由ということですが、現状は、事業認可を取得して法的には買い進めていくことが前提になっているということで、事業区域内につきましては制限もかけているような状況でございます。このようなことから、買取り申し出があれば、当然そこは買い取っていかなければならないと考えております。

【安田評議員】 ありがとうございます。計画道路に関しては、3・4・8号線が本当に必要なかどうかということ、非常に疑問を持っております。そしてですね、少しずつ取得している。最初は売る気がなかった方も、やはり世代交代になるので、事情が変わってきていることもあって、少しずつ土地買収が進んでいるというような状態だと思うのですが、お住いの方たちは気が気ではない。ご近所がどんどん変わっていくことで、落ち着かない日々なのではないかなと思います。都市計画道路が本当に必要かどうか、市内でしっかりとした検証が必要だと、私は考えております。これは意見です。そういう考えで、最後を締めたいと思います。

【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7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4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

鈴木 成夫

議事録署名人  
評議員

古畑 俊男

議事録署名人  
評議員

水谷 たかこ





< 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 4 号	起立	清水・吹春・岸田 沖浦・水谷・古畑 湯沢・渡辺(ふ) ・宮下 (9)	安田・片山・たゆ 斎藤・渡辺(大) 水上 (6)	なし	承認
日程第 2	諮問第 5 号	起立	清水・吹春・岸田 沖浦・水谷・古畑 湯沢・渡辺(ふ) ・宮下 (9)	安田・片山・たゆ 斎藤・渡辺(大) 水上 (6)	なし	承認
日程第 3	諮問第 6 号	起立	清水・吹春・岸田 沖浦・水谷・古畑 湯沢・渡辺(ふ) ・宮下 (9)	安田・片山・たゆ 斎藤・渡辺(大) 水上 (6)	なし	承認
日程第 4	諮問第 7 号	起立	清水・吹春・岸田 沖浦・水谷・古畑 湯沢・渡辺(ふ) ・宮下 (9)	安田・片山・たゆ 斎藤・渡辺(大) 水上 (6)	なし	承認

出席 16名  
議長 鈴木 成夫 評議員

