

令和4年度第3回

小金井市土地開発公社評議員会会議録

令和4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5年2月2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 15名

議席1番	清水 がく	議席10番	片山 かおる
議席2番	吹春 やすたか	議席11番	たゆ 久貴
議席3番	岸田 正義	議席12番	渡辺 ふき子
議席4番	沖浦 あつし	議席13番	宮下 誠
議席5番	水谷 たかこ	議席14番	斎藤 康夫
議席6番	古畑 俊男	議席15番	渡辺 大三
議席8番	鈴木 成夫	議席16番	水上 洋志
議席9番	安田 けいこ		

(欠席 議席7番 湯沢 綾子)

5 出席役員等

理事長職務代行 若藤 実

事務局長 田部井 一嘉

用地係係長 清水 伸悟

用地係 野上 秀人

用地係主任 澤畠 武士

用地係 犬竹 直茂

6 案 件

日程第1 諮問第8号 令和5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5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5年度小金井市土地開発公社資金計画

日程第4 諮問第11号 小金井土地開発公社公印規程の一部を改正する規程について

7 議事の経過

【理事長代行】 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。土地開発公社の役員人事について、お知らせがございません。

令和4年12月31日付けで理事長小澤賢治が辞任いたしましたので、定款第7条第2項の規定に基づき、新理事長が決まるまでの間、常任理事が職務を代行させていただきます。

これからも、土地開発公社の適切な運営に努力をしておりますので、よろしくお願い申し上げます。

**【議長】** それでは、令和4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。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15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9番・安田けいこ評議員、議席10番・片山かおる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】** それでは、事業の進捗について報告させていただきます。

都市計画道路3・4・8号線の進捗状況でございます。

前回、令和4年8月23日開催の評議員会におきまして、用地取得のご承認をいただきました案件について、9月に各権利者と契約を締結したところでございます。

これにより、本路線の進捗率は、59.2%となりました。今後も、事業期間及び小金井市の財政状況等々を鑑みながら、事業を進めさせ

ていただきます。

また、東小金井駅北口まちづくり事業用地の借入金の残額、51,171,496円につきましては、東小金井駅北口まちづくり事業用地の売却収益を充当し、令和4年9月末に完済しております。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8号「令和5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5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5年度小金井市土地開発公社資金計画」

以上3件については、いずれも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。

**【事務局長】** それでは、諮問第8号「令和5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5年度の用地取得事業におきましては、用地の取得は予定しておりません。

次に、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44,76㎡を小金井市へ売却を予定しており、事業費は93,426,000円になります。事業箇所につきましては、3ページの小金井市全図をご覧ください。

次に、諮問第9号「令和5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101,012,000円とし、短期借入金の限度額を0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号線事業用地を売却することによるもので、公有用地売却収益として、93,426,000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、令和5年度は取得の予定はございませんので、短期借入金としては、0円でございます。

「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、7,586,000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、令和5年度は取得の予定がございませんので、0円でございます。

「款2 販売費及び一般管理費」につきましては、6,887,000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、92,068,000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、2,056,000円を計上しております。

「款5 補償費」につきましては、令和5年度は取得の予定がございませんので0円でございます。

「款6 特別損失」につきましては、令和5年度は寄付の予定がございませんので0円でございます。

以上が令和5年度収入支出予算の主な内容でございます。

続いて、諮問第10号「令和5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5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、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】** 令和5年度の事業計画においては、用地取得事業については、取得予定なしとなっていますが、この間、3・4・8号線に関しては、地権者の申出に基づいて購入するということがあったと思うのです。計画上は取得予定なしとなっても、そういう事情が生じた場合は買うという形になってきたかなと思うのですが、新年度もそういうことになってくると、買う場合もありうるということになっているのか

確認したい。

取得予定なしとなっているのは、たぶん小金井市の財政計画上の整合性がひとつあるのではないかと思います。財政計画上は、当面3・4・8号線については、小金井市は取得しないと、確か令和7年までだったかなと思うのですが、そういう状況だったと思うのです。そういう関係で、用地取得予定なしとなっていると思うのですが、その点をあらためて確認したい。

今回、3・4・8号線の44.76㎡を小金井市に売却すると、93,426,000円の事業費ということですが、小金井市が財政計画上は買わないということになっていると思うのですが、今回こういう形で処分する形になっているのはどういうことなのか、ご説明いただきたい。

**【斎藤評議員】** 水上さんの1点目の関連なのですが、用地の取得予定がなしというのは、小金井市の政策的な形ではないということなのか、もしくは地権者側からの申出がない、要望がないということなのか、水上さんも同じ質問だったと思うのですが、より明確に質問させていただきます。

それから、用地売却に関しては、私は土地開発公社が持っているところで小金井市に財政的な余裕があればすぐに小金井市に買い取ってもらう、土地開発公社の立場からすればそれが正しい形だと思うので、今回の売却は小金井市からすれば、購入する予算的なものはあるのだと、ただ、取得の方に関しては政策的に買わないのではないかと解釈しているのですが、一問目と合わせてどのような状況か、もう少し詳しくご説明ください。

**【事務局長】** 水上委員と斎藤委員からご質問をいただきました。併せて答弁させていただきます。まず1点目、先ほど水上委員からご説明があった通り、今年度は途中で事業計画を変更させていただきました。権利者の事情を鑑みまして物件を取得させていただきました。現在ご承知のとおりコロナ禍の影響がございまして、取得を控えているところがございますけれども、権利者の中には様々な事情を抱えていらっしゃるということも把握しておりますので、今後も権利者にご説明はしてまいります。権利者のご事情がどうしても買ってほしいということであれば、その都度ご相談をさせていただいて、本評議員会に諮らせていただいで取得を検討してまいりたいと思っております。

続きまして2点目でございます。買う予定がないことと財政計画上の関係について、斎藤委員からもご質問を頂戴しております。これにつきましては中期財政計画の中で、令和7年度まで土地開発公社が買ったものを小金井市が買い戻す計画が定められております。そうした関係から、令和2年度に取得しました5物件を令和4年度、5年度、6年度、7年度と4年間にかけて買い戻す計画が小金井市で定められております。その計画に沿って、土地開発公社は小金井市に売却をしていくということになっております。ということでございますので、土地開発公社といたしましては、小金井市で買い戻す計画がないので、取得を控えている状況でございます。

続きまして3点目でございます。3点目も、先ほどのことと同様のご質問でございます。そのように土地開発公社で今買わないというのは、小金井市の方で買い戻しの計画が、中期財政計画で定められていて、それ以上の計画がない、というところで土地開発公社では今買うのを控えているということでございます。以上です。

**【水上評議員】** 結局取得予定なしということになっているけれども、権利者の申出があった場合は、変更もありうるということかなと思います。それと、買わないということになっているのは、小金井市の財政計画上で新しく買った土地は買い戻さないということになっていて、取得予定なしとなっているということなのですが、地権者に一応説明はしていくという話だったのですが、申出に基づいて変更されたケースもこの間あるわけですね。財政上そういう点については、小金井市と土地開発公社は表裏一体の関係にあるということになるわけだから、財政計画上そうなっているとすれば、取得は控えていくということになると思うので、地権者に対する説明はどういう形でされていくのですか。この間の説明だと、賛成・反対の数が報告されていましたが、結局まだ話し合いになっていないところも残されていると思います。そこはすぐ売却しようという形にはならないと思いますが、そういう点、地権者の意向で予定なしなんだけど買うということになっていくとなると、計画上整合性が取れなくなってくると思うので、あらためて地権者に今年度の当面の土地開発公社としての事業の予定についてきちんと説明しておく必要があると思うのですが、現状どうなっているのか、地権者にあらためてきちんと説明する必要があると思うのですが、確認しておきたいと思います。

小金井市の財政計画上は、今持っている土地については、小金井市

として取得していくという計画になっていることなのですかね。5画地持っているうちを、順次小金井市に売却をしていくということになっているのか確認させていただきたい。

基本的に令和7年度までは買わないという風に考えていたので、買った土地については買い戻すというようなことになっているという理解でいいのかどうか確認しておきたいと思います。

事業年度との関係で、事業年度が迫っていた、事業年度があったと思うのです。事業が完了しなければ、延長していくことになると思うのですが、今まで買った土地は売っていくという形になるのかもしれないけれど、これからは取得予定なしという形になって、事業としては、凍結という言い方にはなかなかならないかもしれないが、取得はしないということになるわけでしょう、東京都との関係はそういう点大丈夫なのか確認しておきたいと思います。

【齋藤評議員】 小金井市の財政計画に取得予定がないから土地開発公社が買わないという答弁だったと思うのですが、角度を変えて、地権者側から売却予定、小金井市や土地開発公社からすれば購入する予定が現段階ではないと、要望がないから事業計画にのせていないというのか、それともあるけれども購入の意思がないと判断しているのか、これは土地開発公社の問題ではなくておそらく小金井市の意思の問題なので、答えづらいところがあるかもしれませんが、答えられるのであれば、明確にさせていただけたらと思います。

【事務局係長】 水上委員から現状権利者への説明はどのように行っているのかというご質問をいただきまして、令和3年度につきましては、土地開発公社で取得することはなかったもので、権利者の方には、3年度の初めと4年度の初めに、小金井市の財政状況の絡みで土地開発公社の事業をしばらく進められないという説明は、各地権者にさせていただいたところです。令和4年度につきましては、先ほどの説明にありました通り、権利者の事情で取得をしているところなので、来年度の初めに権利者に一斉に説明に行くのは難しいのかなと考えております。その前も、権利者の買取りの要望がある方から取得は進めておりましたので、ここ2～3年取得が進んでいない状況なので、その前から買取りの要望があった権利者には丁寧な説明をしていかなければいけないので、一律に反対されている方、保留されている方には説明しにくいのですけれども、要望のある方には、権利者の事情を聞いて丁寧な



説明をしていきたいと考えております。以上です。

**【事務局長】** 水上委員の2点目でございます。今持っている土地を売るということかというご質問ですが、これはその通りでございます。令和2年に取得した土地を今計画的に小金井市に売却しているということでございます。

続きまして、いつ買戻すのかというご質問ですけれども、令和7年度までは中期財政計画で買戻しの計画が決まっておりますので、令和8年度以降に買戻す予定になっております。

東京都との関係はどうかということにつきましては、東京都の方からは事業を止めてはならないと聞いておりますので、土地開発公社はできるだけ取得するのは控えておりますが、土地開発公社が買ったものを小金井市が買戻すということにつきましては、計画的に進めておりますので、そのように説明をしております。

続きまして、斎藤委員からのご質問です。権利者からの要望についてでございますけれども、先ほど係長からも一部ご説明させていただきましたが、現在も権利者からのご要望は何件か頂戴しております。ただ我々の方で財政状況などもご説明しながら、少し待っていただく、ご理解を得る努力をしているということでございます。以上です。

**【水上評議員】** 東京都からは事業を止めてはならないということなのですが、小金井市としては財政的な事情もあって、土地開発公社として当分取得予定は差し控えるということになっている訳ですよね。小金井市施行でやっている訳だから、東京都の補助金の関係もあると思いますが、財政計画に基づいてしっかり対応する必要があると思います。3・4・8号線については、推進ということについて僕らは反対はしてはいますが、財政規律はしっかり守る必要がある。取得予定なしになってはいるけれども、場合によっては買うこともあるというような、微妙な関係になっていると思います。持っている土地を小金井市に売却していくというのは、当然利子も発生する訳だから、当然そういうことはありうると思いますが、全体として、東京都との関係を含めて、3・4・8号線について推進していくということになっている関係から、そういう点を踏まえて僕らとしては、事業計画関係の態度は表明しておきたいと思います。いずれにしても、財政計画はしっかり守って、財政規律を守って対応すべきであると申し上げておきたい。取得予定なしという形になっている訳だから、ある程度3・4・8号線に

については反対されている方もいるし、まだ話し合いになっていない方も残されている状況があるので、この期に及んでもね、その辺踏まえて、今後の事業の収束については考えるべきだと、ここで繰り返し言ってますけど、意見として申し上げておきたいと思います。

【渡辺(大)評議員】 細かなことで教えていただきたいのですが、令和5年度の土地開発公社事業計画では、用地取得事業については、先ほどご説明があった通り取得予定なしと書かれておりますが、一方で収入支出予算の明細を見ますと、10ページ11ページあたり、販売費及び一般管理費のところ、役務費のところは不動産鑑定手数料、切手代、振込手数料等で前年度対比212,000円減、ただ701,000円は組まれています。委託料のところも物件調査委託料、仮杭設置委託料で4,433,000円減とあるのですが、5,141,000円の予算は組まれています。物件の取得予定がないということになると、かからなくなる部分があると思います。今申し上げた役務費とか委託料のところだと、後で回収される資料によると、積算、例えば不動産鑑定手数料は313,000円の110%、これ消費税ですね、の二者で688,000円、物件調査委託料と仮杭設置委託料はそれぞれ元の金額に90%をかけて一割減で計上しているということなのですね。このあたりで、取得予定がないということであれば、本来発生してこないようにも思われるわけですがけれども、こういう形で予算計上されているというのは、途中からまた誰か買ってくださいと言った場合に備えて予算を組んであるということなのか。ただ、取得予定がないのであれば、こういう形で組んでいる事自体が整合しないというのかな。本来、必要になった段階で予算を出してくるべきであって、自ら取得予定はないんだと言っているのに予算だけは計上されているというのは、わかりにくいと言うのかな、小金井市の予算だったら予算委員会で言われることになると思います。つまり、想定される事実がないのに、予算だけ組むとなると、どういう考え方でこういうことになるのかなということなんですよね。必要であれば必要になった時に出してくればいいのではないかと思います。こういう形で組まざるを得ない事務的な理由などがあるのだけは伺っておきたいと思います。

【事務局係長】 渡辺委員から不動産鑑定手数料等の予算の計上についてご質問がありました。不動産鑑定手数料につきましては、土地の評価は毎年しないといけなくて、取得するしないに拘わらず土地の評価は基準

日現在の土地代を出さなければいけないので、不動産鑑定の方は毎年依頼するものになります。

物件調査委託料につきましては、渡辺委員からご指摘ありました通り、取得するために調査するものですので、取得予定がないのに調査費を計上するのはという話なのですけれども、取得するとき、評議員に取得費の諮問をするのですけれども、取得費が出ないと諮問できないのです。権利者からご要望いただいて取得を検討するにも、物件調査をして補償費を算定して権利者に提示し、権利者が了解するしないあると思うのですが、了解をいただいてから評議員会、理事会で補正予算、事業計画の変更等をかけて取得の諮問をさせていただきます。諮問する前段の準備をするために、万が一要望をいただいたときに準備をするために予算を計上させていただいているところであります。

同じように仮杭設置委託料も、現地の面積を正確に測量しなければいけないので、それも併せて同じような形で予算計上させていただいているところです。

【渡辺(大)評議員】 物事の順番で言うと、必要性が生じれば補正予算を評議員会に出して諮ればいいですよ。よって、補正予算が通ればそれに基づいて物件調査をやったり、いろいろやればいいということで、逆に、取得予定はないんだという風に自ら書かれていて出しているものに、実は諸経費が細かく計上されていると、その矛盾はあるよねということは申し上げて、どういうやり方が良いのかというのはよくわからないけれども、段取りで言ったら普通はそれが必要になった段階で補正予算が出てくるのが普通かなと、それで準備に入るということかなと私は思います。この予算は取得予定がないと書いてあるけれども、実は取得予算という位置づけになっちゃうのかなと思わざるを得ないことは指摘した上で、一応意見として申し上げておきたい。

【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 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。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、よって原案可決とさせていただきます。

続きますして、諮問第9号「令和5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。賛成の方の起立を求めます。

－賛成者起立－

【議長】 賛成多数、よって原案は承認ということでございます。

続きますして、諮問第10号「令和5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、起立採決といたします。原案のとおり承認する方の起立を求めます。

－賛成者起立－

【議長】 起立多数、よって原案のとおり承認することと決定いたしました。

次に、日程第4諮問第11号「小金井市土地開発公社公印規程の一部を改正する規程について」を上程いたします。事務局の説明を求めます。

【事務局長】 諮問第11号「小金井市土地開発公社公印規程の一部を改正する規程について」説明させていただきます。

19ページの「小金井市土地開発公社公印規程の一部を改正する規程 新旧対照表」をご覧ください。今年度、文書管理システムを導入したことにより、文書管理システムにおいて、公印の申請、承認することができるようになったため、規定の整備をするものです。

新旧対照表の右側、現行規程の第7条では、「公印を使用するときは、

決裁済みの原議書を管守者に提出し、承認を得なければならない。」と規定されており、文書管理システムでの公印の申請、承認についての規程がございません。

新旧対照表の左側の改正規程では、第7条第1項において、文書管理システムにより申請し、承認を得て、公印を使用できるよう規程しております。

同条第2項において、文書管理システムにおいて公印の使用を承認できるよう規程しております。

同条第3項の規程においては、文書管理システムを使わず、従来行ってきた、書面でも公印を使用することができるよう規程しております。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。

－ 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11号「小金井市土地開発公社公印規程の一部を改正する規程について」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4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

鈴木 成夫

議事録署名人

評議員

片山かおる

議事録署名人

評議員

安田けいこ





< 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8号	起立	清水・吹春・岸田 沖浦・水谷・古畑 渡辺(ふ)・宮下 斎藤 (9)	安田・片山・たゆ 渡辺(大)・水上 (5)	なし	承認
日程第2	諮問第9号	起立	清水・吹春・岸田 沖浦・水谷・古畑 渡辺(ふ)・宮下 斎藤 (9)	安田・片山・たゆ 渡辺(大)・水上 (5)	なし	承認
日程第3	諮問第10号	起立	清水・吹春・岸田 沖浦・水谷・古畑 渡辺(ふ)・宮下 斎藤 (9)	安田・片山・たゆ 渡辺(大)・水上 (5)	なし	承認
日程第4	諮問第11号		全員 (14)	なし (0)	なし	承認

出席 15名  
議長 鈴木 成夫 評議員