

令和6年度第3回

小金井市土地開発公社評議員会会議録

令和6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6年12月24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 14名
- | | | | |
|----------|---------|-------|--------|
| 議席1番 | 河野 麻美 | 議席9番 | 斎藤 康夫 |
| 議席2番 | 吹春 やすたか | 議席10番 | 古畑 俊男 |
| 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 | 水上 洋志 |
| 議席5番 | 清水 がく | 議席13番 | 渡辺 ふき子 |
| 議席6番 | 坂井 えつ子 | 議席15番 | 高木 章成 |
| 議席7番 | 五十嵐 京子 | 議席16番 | 片山 かおる |
| (欠席 議席8番 | 鈴木 成夫 | 議席14番 | 宮下 誠) |
- 5 出席役員等
- | | | | |
|------|--------|-------|-------|
| 理事長 | 神山 伸一 | 用地係長 | 大関 勝広 |
| 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 |
| | | 用地係 | 生方 孝男 |
- 6 案 件
- | | | |
|------|--------|-------------------------|
| 日程第1 | 諮問第8号 | 令和6年度小金井市土地開発公社変更新業計画 |
| 日程第2 | 諮問第9号 | 令和6年度小金井市土地開発公社収入支出補正予算 |
| 日程第3 | 諮問第10号 | 令和6年度小金井市土地開発公社変更資金計画 |
| 日程第4 | 諮問第11号 | 令和7年度小金井市土地開発公社事業計画 |
| 日程第5 | 諮問第12号 | 令和7年度小金井市土地開発公社収入支出予算 |
| 日程第6 | 諮問第13号 | 令和7年度小金井市土地開発公社資金計画 |

7 議事の経過

【事務局長】 それでは定刻となりましたので、これより評議員会を開催させていただきます。なお本日、宮下議長が体調不良のため欠席されています。

ることから、令和5年5月の評議委員改選時におきまして、議長代理に選任されました古畑評議員に議事の進行をお願いいたしますのでよろしくお願いをいたします。

【議長】 それではご指名でございますので、議事の進行にご協力くださいますようお願いいたします。それでは、令和6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。

本日は、お忙しい中、ご出席をいただき、ありがとうございます。まずは、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14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・斎藤康夫評議員、議席11番・たけ久貴評議員、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。

【議長】 次に議事に入ります。本日の案件は6件であります。日程第1諮問第8号「令和6年度小金井市土地開発公社変更事業計画」、日程第2諮問第9号「令和6年度小金井市土地開発公社収入支出補正予算」について、日程第3諮問第10号「令和6年度小金井市土地開発公社変更資金計画」について、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8号「令和6年度小金井市土地開発公社変更事業計画」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。

前回の評議員会で用地取得のご承認いただきました、「小金井都市計画道路3・4・8号線事業」については、土地価格の高騰により予算額に不足が生じるため、19,416,000円を増額し、また、同様にご承認いただきました、「小金井都市計画公園（小長久保公園）事業」につきましても、想定していた予算額より下回る事となったため、5,047,000円を減額し、合わせて、14,369,000円を増額するものでございます。

なお、前回時点において予算不足を認識できず、今回の上程になりましたこと、お詫び申し上げます。今後、このようなことが無いよう努めます。申し訳ございませんでした。

続きまして、諮問第9号「令和6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14,369,000円増額し、収入支出予算の総額を収入支出それぞれ271,894,000円とし、また、借入金の限度額を249,213,000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。

続きまして、諮問第10号「令和6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6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。

【高木評議員】 諮問第10号について4点ございます。まず、融資を受けなければ資金不足になることが明らかになった時期と経緯を確認いたします。

もし資金計画の変更が議決できなかった場合、融資を申し込むことはできないのか、法的根拠を踏まえてご説明ください。

当初の見積りに甘さはなかったのでしょうか。ご認識を伺います。

このようなことが繰り返されないためにも、再発防止に向けた対応をご説明ください。

【事務局係長】 4点ご質問いただいております。まず、融資を受けなければ資金不足になることが明らかになった時期と経緯のご質問でございます。

前回、令和6年度第2回評議員会において、3・4・8号線及び小長久保公園の用地取得のご承認をいただき、その後理事会にて議決をいただいた後、金融機関へ借入れの申し込みを行う際に、当初予定しておりました、借入額に不足が生じることが判明いたしました。本来であれば、前回時点で認識しなければならなかったこととございますけれども、今回の上程になりましたこととお詫び申し上げます。申し訳ございませんでした。

2点目の、もし資金計画の変更が承認できなかった場合、融資を申し込むことはできないのか、というご質問でございます。

その通りでございます。一応、根拠でございますけれども、事業資金融資に関する協定書を金融機関と土地開発公社と小金井市の3者で、取り交わしております。その中で、金融機関の土地開発公社に対する融資額というものが、小金井市が土地開発公社に対して行う債務保証額とし、その証する書類を金融機関に提出することとなっております。そして、土地開発公社の会計規程というものがございまして、この会計規程において、借入金については、理事会の議決を経て、小金井市長の承認を得た場合には、金融機関から資金を借り入れることができる規定となっております。従いまして、資金計画の変更の議決をいただきまして、その証する書類を提出しなければ、融資を受けられないということとございます。

3点目でございます。当初見積りに甘さがなかったのでしょうか、ということでご質問をいただいております。

令和6年度の当初予算案は、令和5年の夏ごろに算定いたします。実際のところ、ここまで土地の価格が高騰すると正直わからなかったところとございます。

最後4点目です。このようなことが繰り返されないための再発防止に向けた対応は、ということとございます。今後につきましては、特に地価の動向、変動率などを十分把握し、予算措置を行いたいと考えますし、取得議案を上程する際に、予算措置に基づいた提案であるか

などを都度適切に対応して参りたいと考えております。

【高木評議員】 1点再質問いたします。現在土地の価格が上がってきているわけですが、このようなことが繰り返されないための対策は、具体的にとられているのでしょうか。

【事務局係長】 その対策はなかなか難しく、この土地の価格がどのように変動するか、我々も未来のことでわからないことです。ただ土地の価格の評定に関しては、東京都の基準に基づいて行っております。まずその土地が地価公示価格に基づいて、実際にどのぐらいで取引されているのかを土地鑑定士に評価をしていただきます。3社の平均をとって金額を出します。次年度は土地の価格の変動率が3%未満であれば、東京都の基準で変動率評価ができるようになっていきます。その変動率をかけた金額で、土地の価格を決めてきています。それが3年前に事例地評価をやり、その後2年間変動評価をやっていきます。今年はどうかという、その変動率が我々もわからない中で、実は3%以上が出てしまいました。そうすると、東京都の基準から言うと、新たにまた事例地評価、この土地が実際どれぐらいで取引されているかについて、改めて鑑定士に評価をしていただきます。ということで、3年前と比べて、70,000円/㎡ほど上がってしまったというのが実態です。あくまでも変動率がどれだけ毎年上がるのかは我々も実際わからない。なので、変動率が出てみないと把握できないというところで、対策はなかなか難しいということで、お答えさせていただきたいと思います。

【水上評議員】 今の質問で大体状況はわかったのですが、結局11月5日に出された事業計画の予算は、令和5年の夏に算定したものだったということですね。評議員会、理事会の決定の後に、金融機関に融資を申し込んだところ、もっと上がっていたという状況だったということですが、今までも予算のときに土地価格については評価をして、大体これぐらいに見積もって、評議委員会に提案されるまで1年間の間やっぱり変動が多少あるとすれば、その11月5日に出すときに、ある程度積算をして、予算化することもできるのではないかなと思うんですけど。その辺はどのように考えているのか伺いたいのと、あと土地価格については、全体上昇傾向だというのはわかるんですけど、このようなことがあると思いますよね。だから、ある程度見込めると

と思いますが、この3年間で70,000円/㎡上昇したというのは、この間に急激に上がってきている状況なのか、東小金井駅は今、区画整理事業で、一定の土地価格も増進率が上がっていると思っています。そういう反映があって、この地域がぐっと上がっているということなのかどうか、その辺わかったら伺えないでしょうか。もし11月5日の評議委員会に事業計画を出すときに、もうちょっと精査して、できれば、そんな大きな開きは1ヶ月ぐらいだから、出なかったのではないかなと思っていて、今後の再発防止策は見当たらないって話だったのですが、せめてそういう形にしていけば、もっと改善できるのではないかなと思うんですけれど、その辺どういうお考えを持っているのか、伺いたいと思います。

【事務局係長】 土地開発公社の6年度予算に関しては、令和5年の夏ごろに算定していますが、毎年変動率が大体3%未満でした。なので、改めて事例地評価をする必要がないというふうには考えていました。なので、3年前から、1年目2年目、変動率評価で、3年目も変動率評価でいくのではないかなということで、3%未満の変動率を上乗せした予算を組み立てて出したところ、実際、蓋を開けてみたところ、新たに事例地評価をしなければいけないということで、金額が上がってしまいました。本来であれば前回の用地取得を承認いただいたときに、改めて一緒にこの変更の諮問をさせていただくべきところでしたが申し訳ありません。そこはちょっと、見落としてしまったというところでございます。

それから2点目ですが、急激に土地の価格が上がっているわけではありません。やはり、3年前の土地の評価から、徐々に上がってきていますが、ただそれは変動率が3%未満であったことから、東京都の基準からいうと、改めて事例地評価をする必要はなく、変動率評価、いわゆる意見書というものですけれど、土地鑑定士に意見書を出していただいて、その変動率に応じた価格を出してもらい、その平均をとって価格を決めさせていただいています。なので、今年度急激に上がったということではなくて、3年前から徐々に、先ほど70,000円/㎡とお伝えしましたけれど、おそらく、20,000~30,000円/㎡ずつぐらい。上がってきているのではないかなというふうに考えております。

【水上評議員】 大体わかったんですけれども、結局だから徐々に上がってき

ているわけですね。僕がまた急激にこう上がったところで、判断ができなかったってことだったのかと思っっているんですけど、そうすると、そういうトレンドがあるわけだから、そういうところを把握しておけば、11月5日のときも、3%未満っていう変動率で見積もっていたものを、要するに、急激に上がったっていうなら予測できなかったってことになるかもしれませんが、徐々に上がってきているってことであれば、もう少し見直して予算を調定するっていうことは、可能だったのではないかなというふうには思えるので、是非今後の改善または、精査をお願いしたいということは、お願いしておきたいと思います。

【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8号「令和6年度小金井市土地開発公社変更事業計画」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、起立により採決いたします。お諮りいたします。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、よって原案のとおり承認いたしました。
続きまして、諮問第9号「令和6年度小金井市土地開発公社収入支出補正予算」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。お諮りいたします。諮問第9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10号「令和6年度小金井市土地開発公社変更資金計画」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、起立により採決いたします。お諮りいたします。諮問第10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。

次に、日程第4諮問第11号「令和7年度小金井市土地開発公社事業計画」について、日程第5諮問第12号「令和7年度小金井市土地開発公社収入支出予算」について、日程第6諮問第13号「令和7年度小金井市土地開発公社資金計画」について、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11号「令和7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。10ページをご覧ください。

令和7年度の用地取得事業におきましては、都市計画道路3・4・8号線事業用地129.38㎡の取得を予定しており、事業費は147,632,000円になります。また、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65.17㎡を小金井市へ売却する予定であり、事業費は40,235,000円でございます。事業箇所

の詳細につきましては、諮問第11号参考資料をご覧ください。

次に、諮問第12号「令和7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。14ページ及び15ページをご覧ください。

収入支出予算の総額を、それぞれ201,810,000円とし、借入金の限度額を147,632,000円と定めるものでございます。細部につきましては、16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。16ページ及び17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号線事業用地を小金井市へ売却することによるもので、公有用地売却収益として、40,235,000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、都市計画道路3・4・8号線事業用地の取得に伴う金融機関からの借入金として、147,632,000円を見込むものでございます。

「款3事業外収益」につきましては、主に市からの事務事業費として、13,943,000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。18ページ及び19ページをご覧ください。

「款1事業費」につきましては、事業計画でお示しした都市計画道路3・4・8号線事業用地の取得事業費として、64,432,000円を計上しております。

「款2販売費及び一般管理費」につきましては、7,950,000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、39,652,000円を計上しております。20ページ及び21ページをご覧ください。

「款4事業外費用」につきましては、都市計画道路3・4・8号線事業用地及び都市計画公園小長久保公園事業用地の支払利息として、6,573,000円を計上しております。

「款5補償費」につきましては、都市計画道路3・4・8号線事業用地の取得にかかる物件補償費として、83,200,000円を計上しております。なお、収入支出予算の詳細につきましては、諮問第12号参考資料をご覧ください。

以上が令和7年度収入支出予算の主な内容でございます。

次に、諮問第13号「令和7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7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、諮問第11号及び12号の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ので、机上に残置くださいますようお願いいたします。

以上で説明を終了させていただきます。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】 まず21ページですね、支払利息が、4,256,000円の増ということになっているのですが、これがちょっとどういう状況なのかということが1つです。借入金についてはですね、短期借入金が101,581,000円という形で、前年比較では、減っているわけですね。小金井市の要するに財政計画上、土地開発公社で買ったけれど持っておかなければいけないということもあって、そういうこともあって4,256,000円という形になっているのかどうかということもあるんですが、その辺ちょっと、どういうことなのか、ご説明いただきたいということが1つと、あと3・4・8号線の地権者の方の合意状況については、この間も説明いただいていたけれども、この間の何か動きはあるのでしょうか。この前聞いたときはあまり変わってないよねって話でしたが、まだ確か折衝に応じられてない方もいたような気がするのですが、そういうことについては、事業は大体これで77.12%、令和7年度含んで、進捗するっていう状況になっている中で、この合意状況について、その後進展があるのかどうか確認しておきたいと思うのですがいかがでしょうか。

【事務局係長】 それでは、1点目支払利息についてのご質問いただいております。非公開となっている参考資料の一番後ろ、4番を見ていただきたいのですが、こちらに支払利息として6,573,000円を記載してございます。まず表の内容のところの一番上から説明させていただきます。これが来年度、小金井市への売却分として65.17㎡ありまして、583,249円を予定しております。それからその下の繰越分、梶野町一丁目の1画地、面積が154.88㎡で、こちらは令和5年度に取得をさせていただいた土地でございます。それからそ

の下、東町三丁目2画地、面積306.08㎡、こちらは今年度、もう契約は済みまして、これから支払いをさせていただきますけれども、買収させていただいたところでございます。それから一番下の小長久保公園の支払利息で、本町三丁目の1画地152.15㎡ということで、これらを合わせると6,573,000円となります。ちなみに実際ですね、繰越分をすべて足し合わせたところ、今、土地開発公社で融資をいただいているのは362,000,000円ほどになっておりまして、こちらの金額が大きいものですから、支払額もそれなりに大きくなっているところでございます。

それから2点目の同意状況ということでございますけれども、前回から変わってございません。今後、8年度に向けては、7年度に入ってから折衝を始める形になりますので、この間の動きはございません。

【水上評議員】 支払い利息はわかりました。結局繰越分で持っている部分があるっていう形が、やはり一番の主な理由っていう形になっていると思うんですけど。小長久保公園の本町三丁目の1区画部分も、これも小金井市の財政計画との関係で、土地開発公社で持たなければいけないっていう状況になっているということでしたっけ。3・4・8号線と同じ、そういうことですね。そういう形でだから、土地開発公社で支払い利息が嵩むという状況になっているということはわかりました。

地権者の合意状況は、だからこの何年かあんまり変わってないですね。だから、地権者の皆さんの同意がどうしても前提になってきますから、そういうところがなかなか進んでいない中で、進めるっていうことについては、道路そのものの、私たちは必要性についても意見してきましたけれども、今後折衝していくことになると思うんですけども、意向を良く聞きながら、丁寧に進めていただきたいということはお願いしておきたいと思います。

【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11号「令和7年度小金井市土地開発公社事業計画」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、起立により採決いたします。お諮りいたします。諮問第11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12号「令和7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。お諮りいたします。諮問第12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13号「令和7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、起立により採決いたします。お諮りいたします。諮問第13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】 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6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。お疲れ様でした。

評議員会議長

古畑 俊男

議事録署名人
評議員

斎藤 康夫

議事録署名人
評議員

古畑 俊男

< 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 | 河野・吹春・岸田 沖浦・清水・五十嵐 渡辺・高木 (8) | 坂井・斎藤・たゆ 水上・片山 (5) | なし | 承認 |
| 日程第2 | 諮問第9号 | 起立 | 河野・吹春・岸田 沖浦・清水・五十嵐 渡辺・高木 (8) | 坂井・斎藤・たゆ 水上・片山 (5) | なし | 承認 |
| 日程第3 | 諮問第10号 | 起立 | 河野・吹春・岸田 沖浦・清水・五十嵐 渡辺・高木 (8) | 坂井・斎藤・たゆ 水上・片山 (5) | なし | 承認 |
| 日程第4 | 諮問第11号 | 起立 | 河野・吹春・岸田 沖浦・清水・五十嵐 渡辺・高木 (8) | 坂井・斎藤・たゆ 水上・片山 (5) | なし | 承認 |
| 日程第5 | 諮問第12号 | 起立 | 河野・吹春・岸田 沖浦・清水・五十嵐 渡辺・高木 (8) | 坂井・斎藤・たゆ 水上・片山 (5) | なし | 承認 |
| 日程第6 | 諮問第13号 | 起立 | 河野・吹春・岸田 沖浦・清水・五十嵐 渡辺・高木 (8) | 坂井・斎藤・たゆ 水上・片山 (5) | なし | 承認 |

出席 14名
議長 古畑評議員