

令和元年度第2回

小金井市土地開発公社評議員会会議録

令和元年度第2回
小金井市土地開発公社評議員会会議録

- 1 日 時 令和元年7月11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 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 | 水上 洋志 |
| 議席3番 | 沖浦 あつし | 議席11番 | 五十嵐 京子 |
| 議席4番 | 白井 亨 | 議席12番 | 紀 由紀子 |
| 議席5番 | 坂井 えつ子 | 議席13番 | 宮下 誠 |
| 議席6番 | 湯沢 綾子 | 議席14番 | 篠原 ひろし |
| 議席7番 | 河野 律子 | 議席15番 | 渡辺 大三 |
| 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 | 住野 英進 | 用地係主任 | 中村 正直 |
| 常任理事 | 若藤 実 | 用地係主任 | 渡辺 有希 |
| 事務局長 | 田部井 一嘉 | 用地係主事 | 石村 孝博 |
| 用地係長 | 清水 伸悟 | | |
- 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

7 議事の経過

【理事長】この度、4月1日より、小金井市土地開発公社の理事長に就任いたしました住野でございます。本日は、お忙しいところ、ご出席いただきまして、また、去る5月21日付けで、評議員にご就任いただき、ありがとうございます。

それでは、令和元年度第2回小金井市土地開発公社評議員会を開会いたします。本日は評議員就任後初めての評議員会でありますので、臨時議長が決まるまでの間、理事長が議事を進行させていただきますので、よろしくお願ひします。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。次に議事に入ります前に、現在議長が空席となっておりますので、従前の例により、地方自治法第107条の規定に準拠し、最年長評議員である篠原ひろし評議員を臨時議長に指名したいと思ひますが、ご異議ございませんか。

－異議なしの声多数－

【理事長】 ご異議なしと認め、篠原ひろし評議員を臨時議長に指名いたします。交代のため、暫時休憩いたします。

【臨時議長】 再開します。ただ今、臨時議長の指名を受けました篠原ひろしです。よろしくお願ひいたします。議事を進めるために仮議席を指定いたします。仮議席は、ただ今ご着席の議席を指定いたします。これより、小金井市土地開発公社評議員会議長の選任を行いたいと思ひ

ます。議長につきましては、定款第22条第3項の規定で、評議員の互選によると定めておりますが、互選の方法はいかがいたしましょうか。お諮りいたします。従前の申し合わせは、市議会の議長の職にあるものをもって、当評議員会の議長とすることになっておりますので、念のため申し添えます。

－臨時議長一任の声－

【臨時議長】 臨時議長一任の声がありますが、他にご意見がなければ、左様決定することにご異議ございませんか。

－異議なしの声多数－

【臨時議長】 ご異議なしと認め、市議会の議長である五十嵐京子評議員を評議員会議長に決定したいと思います。ご異議ございませんか。

－異議なしの声多数－

【臨時議長】 ご異議なしと認め、左様決定いたしました。議長が決定しましたので、臨時議長の職務は終了しました。ご協力ありがとうございました。議長交代のため暫時休憩します。

【議長】 再開します。ただ今、議長に選任されました五十嵐京子です。よろしくお願いたします。

これより、議席の指定を行います。当評議員会の議席は、市議会の議席に準拠し、別紙配布の資料のとおりといたします。

次に、小金井市土地開発公社評議員会議長代理の選任を行いたいと思います。本件について、定款に特別の定めはありませんので、議長代理の選任についてお諮りいたします。なお、従前は市議会副議長または建設環境委員会の委員長職にあるものを議長代理に選任しておりましたので、従前の例に従って建設環境委員会の委員長である板倉真也評議員を議長代理に選任することに決定したいと思います。

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、左様決定いたしました。

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3番・沖浦あつし評議員、議席4番・白井亨評議員、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。

それでは、議事に入ります。本日の案件は3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、本公社が小金井市の依頼に基づき、先行取得しました土地を小金井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2筆及び梶野町五丁目の3筆での合計5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。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1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】 事業用地の取得ということなんですけれども、取得価格について伺いたいのですが、土地代金と物件補償費についてですね、積算の根拠について伺っておきたいと思うのですが、ご説明お願いしたい。あと、土地代金については、この間、地価がずっと高騰してきていると、全体的な問題だと思うんですが、そういうことについては、3・4・8号線の事業用地取得などについては、どういう異論があると考えられるのか、実際、あるのかを伺いたいと思うのですがいかかでしょうか。

【事務局長】 今回の補償金でございますが、補償項目といたしましては、建物移転、工作物など立木動産移転、移転雑費、工作物移転の補償をみております。東京都の補償基準にのっとりまして、それぞれの補償額を算定しております。あと、土地価格の高騰に対する影響とのことですが、最近の傾向といたしましては、土地が年々上昇している傾向がございまして、それが評価額にも反映されております。

【水上評議員】 土地代金が、今回11,367,420円なってますけれ

ども、どういうふうに算定されたのかっていうことについて、たぶん路線価などから、算定されてるんですかね。そのことをご説明いただきたいということとですね、地価が要するに上がってきているということが取得価格にも反映してきているということになってくると、全体の3・4・8号線の事業費について、これも多少影響が出てくるような考え方で良いのかどうか。その点の見通し、などについて、何らかの見解持っているか、見解があったら伺っておきたいと思うのですがいかがでしょうか。

【事務局長】 算定の仕方ということですが、これは路線価ですとか、取引事例の比較法に基きまして算定を行っているものでございます。

【水上評議員】 今後の何か見解があれば、わからなかったらわからないで。

【事務局長】 失礼いたしました。続きまして、土地代が上がっていることによりまして、全体の3・4・8号線の事業費に影響が出てくるのかというところでございますが、現在、土地代が上がっていることについての事業費の算定は行っておりませんので、手元には資料がございませんのでご答弁できない状況でございます。大変申し訳ございません。

【渡辺評議員】 本件にというよりも、資料のあり方についてで、あらかじめ話していた件なんです、我々の手元に非公開と配られている資料、後ほど回収されてしまうようなのですが、以前は、特に問題なく評議員に配られて、そのまま評議員が保持していたんですが、聞くところによると、2年前に何らかの契機で、それまで公開で配っていたものについて非公開扱いにして、非公開と書いて配って後で回収という方策に切り替わったのが2年前と伺いまして、ただ私、この2年間ぐらい土地開発公社にいなかったのもので、この件について土地開発公社の評議員以外の議員に特段相談無かったのかなと思うので、なんかいつの間にかルールが変わっていたので、ちょっと今日はそのことについての質疑というよりも、今現在、多摩26市で土地開発公社関係の資料

の取扱い、情報の取扱いについてどういう状況になってるのか、後日また改めて調査していただいた上で結果をお知らせいただきたいと思います。ひとつの考え方としては、情報公開の観点から言えば黒塗りの部分が多かったり、回収される部分が多いと問題だということになります。一方に個人情報という問題もありますので、どういふふうを考えていくかなってところで、26市の状況も見てみたいということと、参考までに今回情報公開請求してみたいと思うので、この回収したものについて公開してくださいということですね。たぶん、全部非公開にはならないので、塗って出てくるんじゃないかと、どこが塗られるか試してみたいので、公開請求をしてみたいなと思っています。以前は問題なく出ていたわけでしょう、しかも今、土地開発公社ってたまたま今日いないけど傍聴者って傍聴できるんですよ。だから、実質的に非公開にする意味って何があるんですかってことなんですよ。で、たぶん非公開にするにあたって情報公開審議会の意見は聞かなかったというふうに伺っているんで、そう考えると線引きしておかないといけないのかなと。最近、あまり大きな土地の売買無いですけれども、土地開発公社って結構大きな土地の売買も以前はよくやっていたということですね、どの範囲まで公開して検証可能にしておくか結構大事なことだなと思っていますので、そういう意味でも26市の状況も調べていただきたいと思いますということがひとつ、情報公開請求は、請求した段階で、よく考えたうえで対処していただきたいと思います。資料の方は出していただける。

【事務局長】 これまでの経過もご説明させていただきたいと思います。議案の内容に関しましてですけれども、平成29年度から平成30年度にかけて見直しをさせていただいた経過がございます。その経過についてご説明させていただきます。

平成29年度第1回評議員会におきまして、評議員の方から議案をホームページに公開していただきたいとの要求がございまして、ホームページに議案を掲載させていただきました。その後、他の自治体より議案の掲載に関し、事業の詳細が議案に掲載されているため、公開しても問題ないのかとのお問い合わせがあり、議案の掲載を中止しま

して、議案の見直しを検討させていただきました。小金井市の関係課とも調整させていただきまして、土地開発公社が取得する事業用地は、個人の方から取得させていただくことから、その取引状況につきましては、個人情報に該当するものと考えさせていただきました。そうしたことから議案から個人情報及び個人が特定される情報を削除していった結果、現在の形になったものでございます。

また、小金井市の保有する情報を公開する場合にいくつか方法がございます。

ひとつは情報公開請求による公開。こちらは、市民の方からのご請求に基づき、市が公開、非公開を決定し通知するものでございます。

他に法令等で行政情報を公表することが義務付けられているものとして、情報の公表がございまして、公開請求によらず、各課からホームページなどで自発的に公にするものとして情報提供がございまして、情報公開請求によらず、ホームページにおきまして情報提供する内容に関しましては、小金井市又は、土地開発公社が取得したものに付きましても情報公開の原則が適用されると考えております。けれども、土地を譲っていただいた権利者からしてみますと、売買価格は、一般的に他人に知られたくないと望むものと思われまして、このようなことを鑑みまして、現在の形にさせていただいたものでございます。

なお、評議員のみなさまには、議案の審議に支障をきたさないよう、議案の見直しを行う前と変わらず、議案から削除された内容につきましては、参考資料としてお配りし、審議をお願いしているところでございます。

先ほど、渡辺評議員からお話のございました他市の調べについては調査の上、調整しながらお話できるようにさせていただきたいと思っております。

【斎藤評議員】 いま、土地開発公社のそれぞれの案件の資料、情報についての質疑がありましたので、私も引き続き。この形になった時に事務局とはずいぶんどこまで出すべきかということで、協議をさせていただきました。結論から言うと、個人から土地開発公社が買取る部分に

関しては、ある程度しょうがないだろうということでした承しました。だいたい取り戻した後になんですけれども。

ただ今度、土地開発公社から小金井市に売却する、処分するときに関してはね、これは、いいのではないかとということで、今回で言えば、諮問第2号の処分に関しては、5物件あって、処分価格もトータルの価格ということで、それぞれの金額が出るわけではないし、この部分はいいいのではないかとすることを主張していて、ここについては事務局と私との意見がまだ相違しているところではあるんですが、今回、これ以降も検討していただくとなっているんですけれども、現在のところの見解を改めてご答弁いただきたいと思います。

【事務局長】 事務局の現時点での見解ということで答弁させていただきます。公開、非公開にすることについての考え方でございますが、一般的には土地の所在、地番及び地積、当該建物の所在地及び面積、並びに売主である個人地権者の住所及び氏名につきましては、一般的に不動産登記簿に登記されて、公示されているもので、法令等の規定により何人でも閲覧することができる情報に当たり、非公開情報には該当しないと考えております。

一方、小金井市公開情報条例では、個人に関する情報、これは事業を営む個人の当該事業に関する情報を除くものでございますが、これで、特定の個人が識別され、又は識別され得るもののうち、一般には他人に知られたくないと望むことが正当であると明らかに認められるものにつきましては、公開しないことが出来ると規定してございます。小金井市が取得したものとしたしまして、公開情報の原則が適用されると考えますが、土地を譲ってくれた地権者からしてみますと、売買価格等は、一般的に他人に知られたくないと望むものでございまして、合わせて地権者が識別される情報、所在地番につきましても非公開情報として取扱うものと考えております。土地開発公社が取得した時の個人情報、土地開発公社が小金井市へ処分、土地開発公社事務として公開はどのように考えるのかということなんですけれども、土地開発公社が取得する際ですけれども、個人の方から土地を取得することから、取引状況は個人情報に該当するものと考えているところでござ

います。土地開発公社から小金井市が取得する際は、土地開発公社の財産となっているところをございますが、取得した際の価格に利息をつけて処分することから、突き詰めればどういうことなのかということにもなります。いただいたご意見については今後、理事会にも報告させていただきたいと考えております。

【斎藤評議員】 ご答弁いただいたように、個人の土地所有に関しては、登記簿という形で公になっているということで、そちらの法律では公になっていることであるけれども、土地開発公社と個人の土地取引の状況の中で、土地代金を含めた形での公開は、今、ご答弁あったように別の法律の中で、ある程度守らなければいけないということは了解しているんですけども、改めて土地開発公社と小金井市との間の取引はそれには当たらないだろうということを申し上げたのですが、突き詰めれば、いくつかの情報を合わせれば、個人の、前の持ち主について、今回の場合、5物件あるからどれがどうとはならない訳ですが、トータルの金額から割り出せば何らかの類推が出来るということで、それを土地開発公社としては慮って非公開ということになるんだろうというふうに思います。渡辺評議員からも、私はそこまでやらなかったのですが、情報公開請求することなので、その結果もですね見たうえでまた改めて考えていきたいと思います。

【板倉評議員】 諮問第3号については、土地開発公社が3・4・8号線の土地の所有者から土地を取得するという案件であります。取得した後、小金井市に売買するんですが、小金井市は今、財政は厳しい状況だということを述べています。これまで、危機的財政状況と言われていた時には、買取り請求があっても、買わずに待ってもらっておりました。今回のこの案件は、買取りを待ってもらっていた案件なのかどうか。危機的財政状況の下で、買取り請求があったけれどもそれを待ってもらっていた案件なのかどうか。もし、そうでないとすると、仮の話ですが、そうでないとすれば、市民生活が厳しい中で、土地開発公社から小金井市に買取ってもらうという時期についても、色々判断しなければいけないんですが、まずその点、小金井市に買取ってもらう部分

については先送りで考えるのか。

最初の質問は、待ってもらっていたものなのかどうか。二つ目は、小金井市は厳しい財政状況だと言っていますから、ずいぶん後になってから買取ってもらおうという考えになっているのでしょうか。以上2点です。

【事務局長】 これにつきましては、待っていただいていたものではなく、協議の結果、今回取得させていただくことになったということでございます。

続きまして、小金井市の買取りの件でございます。これにつきましては、土地開発公社といたしましては、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を取得してございます。今般の用地取得につきましては、小金井市の方針に従いまして、小金井市と調整を行いまして事業用地の取得を進め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、小金井市と調整させていただいております。土地開発公社で先行取得いたしまして来年度以降、小金井市が補助金など最大限に活用いたしまして買戻しを予定としているところでございます。

【板倉評議員】 事業認可されている部分ですので、それに相当する取組みを進める方針ということは土地開発公社の立場ではわかるんですが、待っていただいているものではなかったということで、そうであるならば、小金井市にいずれ、来年度以降、補助金などを活用しながら買取ってもらおうということになるんでしょうけれども、もうちょっと待ってもらおうという選択肢はとれなかったのかどうか。小金井市の方から、新たに買取りを行うということをもうちょっと猶予してもらおう、待ってもらおうという選択肢がどうしてもとられなかったのか、ご説明いただきたいということでございます。

【事務局長】 3・4・8号線につきましては、区画整理事業及び中央線立体交差事業の整備に伴い、道路のネットワークを構築するため、小金井市の依頼に基づき取得するもので、区画整理事業と同様に小金井市

として必要な事業であると認識しているところでございます。都市計画道路事業でございますけれども、都市を形成するうえで極めて重要な基盤でございますして、広域的なネットワークを形成し、都市の活力や防災力の強化、安全で快適な都市空間としての創出、都市環境の向上に供するものでございまして、都市計画道路の整備事業を進める必要があると考えております。このことから、必要に応じて取得は継続してまいりたいと考えております。

【板倉評議員】 最後に一件だけ述べておきたいと思っておりますけれども、この道路の建設に当たっては、当初から、地元では賛否いろんな意見がありました。今だに土地開発公社（小金井市）との協議に依拠していない地権者もいるように伺っております。そういうもとで、事業が進んでいるから、相手側から待ってもらっていたものでもないけど、事業を進めていくために買取る、しかも、一方で小金井市に取得してもらう時には、小金井市の財政状況は厳しいということは今だに言われているもとで、はたしてこの事業進めて良いのかどうかという部分については、疑問を持っております。そういうことを考えたうえで、次の諮問第4号についても反対していきたいということは述べておきたいと思っております。

【白井評議員】 単純な確認だけさせていただきたいんですけれども、この諮問第3号の取得に関する、平米当たりの土地単価を割り出してみたものと、同じ梶野町一丁目、五丁目エリアの似たような場所の諮問第2号の処分に関する平米単価を割出すと、4,000円ほど違うんですね。単純に似たような場所で、なぜこれだけ単価が違うのかということについて明快な答弁だけお願いします。

【事務局長】 ご質問いただきました。土地単価についてのご質問でございます。これは時点修正がございまして、去年と今年で土地単価が変わっておりますので、そのことによりまして補正率を掛けて、修正をしているわけですが、その違いによるものでございます。

【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。

－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」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。

－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、令和元年度第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

沖浦あつし

議事録署名人
評議員

白井亨

< 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・河野 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・河野 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・河野 紀・宮下・篠原 (9)	坂井・斎藤・田頭 水上・渡辺・板倉 (6)	なし	承認

出席 16名
議長 五十嵐評議員