

令和元年度第3回

小金井市土地開発公社評議員会会議録

令和元年度第3回  
小金井市土地開発公社評議員会会議録

1 日 時 令和元年10月23日(水) 午前10時30分

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	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15番	渡辺 大三
議席7番	河野 律子	議席16番	板倉 真也
議席8番	斎藤 康夫		

(欠席 議席14番 篠原 ひろし)

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5号 令和元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6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7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

【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、令和元年度第3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5番・坂井えつ子評議員、議席6番・湯沢綾子評議員、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より報告があります。

【理事長】 貴重なお時間を頂戴いたしまして、ありがとうございます。それでは、浴恩館公園に隣接する土地に関し、「公有地の拡大の推進に関する法律」略称で「公拡法」と言わせていただきますけれども、公拡法に基づく「土地買取希望申出書」が提出されたことに伴い、今

後、小金井市土地開発公社が申出された相手方と買取りの協議を進めていくこととなりましたので、ご報告させていただきます。令和元年10月3日(木)に当該土地の関係人の方から公拡法の規定に基づく、「土地買取希望申出書」の提出がございました。小金井市におきまして、協議を重ねて検討した結果、10月18日(金)に、小金井市土地開発公社へ申出された相手方と買取りの協議を進めるよう依頼があったものでございます。同日、臨時に土地開発公社理事会を開催し、理事会の了解を経まして、この事業を進めることとなりました。本来であれば、土地開発公社評議員会を開催し、評議員会の評議員の方々のご理解をいただかなくてはいけなかったところでございますが、時間に余裕がないことから、事後報告となったことにつきまして、ご了解いただくとともに、お詫び申し上げます。大変申し訳ございませんでした。詳細につきましては、事務局よりご説明させていただきます。

【常任理事】 それでは、詳細について、私の方からご説明させていただきます。浴恩館公園に隣接する土地に関しまして、10月3日(木)に地権者の方から「公拡法」に基づく「土地買取希望申出書」が提出されました。公拡法の土地の先買い制度は、地方公共団体等、小金井市、小金井市土地開発公社、東京都、東京都住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構等が、公共目的のために必要な土地を少しでも取得しやすくするための1つの手法として制度化されたものでございます。土地の買取申出は、市街化区域について100㎡以上の土地について、地方公共団体等に買取りを希望するときは、市長に「土地買取希望申出書」により、申し出ることができることとなっているものでございます。申出後につきましては、申出のあった日から3週間以内に、市長が買取希望のある地方公共団体等を買取り協議団として決定し、通知することとなっております。本件につきましては、10月3日(木)に地権者の方から申出がございましたので、3週間以内の10月23日(水)までに通知することとなります。今後につきましては、土地開発公社におきまして、当該土地の不動産鑑定を行い、取得価格を求めまして、申出された相手方と買取りの協議を進めることとなります。

なお、この土地の買取りは強制的なものではありませんが、理由なく協議を拒否することはできません。協議の結果、契約するか否かは土地所有者の任意に委ねられます。

また、土地譲渡の制限期間がございます。申出のあった土地につきましては、買取協議を行う旨の通知があった日から起算して3週間を経過する日まで、また、申出のあった日から最長6週間以内は、譲渡、売買など、することができません。本件につきましては、11月13日（水）までは、申出のあった土地を相手方は譲渡することができません。11月14日（木）以降につきましては、引き続き、買取り協議を進めることもできますが、その土地を譲渡することができるようになります。土地開発公社といたしましては、この土地譲渡制限期間、11月13日（水）までに、申出された相手方と一定協議を行い、取得できるよう努めてまいりたいと考えてございます。協議の結果、相手方の内諾をいただくことができましたら、その後、臨時に評議員会を開催させていただきまして、取得に関する諮問をお願いさせていただくこととなりますので、よろしく願いいたします。

最後になりますが、この件に関しましては、相手方のご迷惑が掛からないよう最大限配慮し対応させていただきたいと考えております。今回の報告事項は、今後、市民の財産を取得させていただく交渉を相手方としていくものになります。評議員の皆様にはお伝えさせていただきませんが、公表は控えさせていただき、会議録等調整させていただきたいと存じます。相手方の諸事情もあるかと思えます。評議員の方々におかれましても、情報の取扱いにつきましては、ご理解の上、ご配慮をお願いいたしたいと存じます。説明は以上になります。何卒よろしく願いいたします。

**【議長】** 以上で事務局からの報告を終わります。ご質疑はございますか？

**【河野評議員】** この案件については、陳情が全会一致で採択されたという経過でありますので、取得する小金井市の意思についての反対をするものでは当然ありません。小金井市からの依頼があったということなんですけれども、本来は小金井市のほうが先行取得の依頼というのを

公社のほうに文書で依頼を求める形が事務手続き上、適正な形かなと思っ  
ています。それには取得目的、行政目的も記載したうえで、土地  
の所在、平米等を記載された文書が出されているかと思いますが、そ  
ちらについても資料提出をしていただくか、もし難しければその内容  
を口頭で読み上げていただきたいと思います。

不動産鑑定を今後行うということなんですけれども、今年度の予算  
を拝見いたしますと、当然、公有地取得事業費というのも当初からの  
事業計画があるものについて、積み上げたものになっておりまして、  
今回の土地の取得については計上がされていないのかなと思います。  
それに伴います鑑定費用について、どのような形で予算対応なさるの  
か、予備費については1,000円しか措置されていない状況であり  
ますので、今後の予算関係の手続きについて教えていただきたいとい  
うことが二点目。

そして、今後、不動産鑑定を行うということなんです、通常、不  
動産鑑定は契約してからひと月かかるといわれています。先ほど仰ら  
れた11月13日一応期限であって、14日以降というお話ではあり  
ましたけれども、そういったスケジュール感はどうとらえてらっしゃ  
るのかということ伺いたしたいと思います。

また、12月というのが所有者の方のある程度事務処理を完了させ  
るタイムリミットというのを従前されていたというのを市議会のほ  
うでも思いますけれども、この手続きで行くとなかなか、この物件だ  
けではない可能性もあるので、12月を超えてしまう場合に、超えて  
しまった場合のご負担部分について、どのように小金井市がお考えに  
なっているのかその点について、小金井市のほうからどのような説明  
があって、公社として買取協議団として、交渉するにあたっての交渉  
条件をどう持っているのかについてご説明いただきたいと思います。

**【事務局長】** 河野評議員からご質問をいただいております。まず、目的で  
ございます。先ほど理事長からもご説明させていただきましたが、小  
金井市におきまして、協議を重ねて検討した結果、10月18日金曜  
日に小金井市土地開発公社へ申出された相手方との買取りの協議を  
進めるよう依頼があったものでございます。その依頼の中での目的で

ございますけれども、名勝小金井桜復活事業、及び公共施設利用者のための駐車場用地になってございます。

続きまして、鑑定の手続きでございますけれども、今般公社として、不動産鑑定を行うことにつきましては、小金井市からの鑑定依頼に基づくものでございます。公拓法第18条に土地開発公社は毎事業年度予算、事業計画及び資金計画を作成し、当該事業年度の開始前に設立団体の長の承認を受けなければならない。これを変更しようとするときも同様とする、となっております。浴恩館隣接地取得に向けての不動産鑑定手数料につきましては、公社の当初予算に措置されていないことから、小金井市の鑑定依頼に基づきまして、他の予算から流用により措置することを考えております。

続きまして、鑑定のスケジュールが一月くらいかかるということだけでもどうかですけれども、これは鑑定については、なるべく早く鑑定の結果を出していただけるよう業者のほうに依頼をしているところでございます。それに基づきまして、公拓法の手続きの中で1月13日までに申出された相手方との一定の協議を行いたいと思っております。

最後のご質問でございます。12月を超えた場合ということですが、まずは先方のご事情もありますので、譲渡制限期間の1月13日までにですね、一定の協議を行って、方向性を出していきたいと現時点では考えております。

**【河野評議員】** まず、この陳情があったときに市長のほうでおっしゃられたのは、歴史的価値の保存や歴史資料の市民への公開の場であるとか、自然や歴史の学習の場、癒しや地域愛の醸成のための象徴的な空間として、整備・活用を軸とした検討とあったんですけれども、そうではなくて、先ほどの話では、小金井桜の苗圃ですとか駐車場用地というのが小金井市の決定ということなんでしょうか。再度確認させていただきたいということと、名勝小金井桜は玉川上水のほうに植えていただいていたいて、小金井市域は既に完了していると。他市の区域に、小金井市域については現在植えられている苗圃分で足りていると、それ以外の他市の部分の区域についてのために、この土地を買うという形

になると思うんですけれども、そこは公社としても小金井市に確認をしているのか。駐車場用地としての活用ということなんですが、これから公共施設に駐車場用地を設けていくというのを小金井市の方針として持っているのか、その点について確認をさせていただきたいと思います。鑑定については、流用するというのは理解はするところではあります。ただなるべく早く鑑定をするといっても、条件としては一か月かかるというのは通例かなと思うんですけれども、簡略化する方式があればそれを教えていただきたいということです。鑑定を簡略化して何とか間に合わせるのか、通常の場合だとひと月は超えてしまふかなというところです。それを経たうえで、協議をするということなんですけれども、価格っていうのが、買取協議団体として交渉するうえで、一番大きな要素になると思うんですね。価格が出てないうちから協議をするのはなかなか難しいところかなと考えています。

また、当該土地というのは、ある程度契約の相手方が定まっていて、10月中に契約締結予定だったということをお聞きするんですが、それを踏まえたうえでもなお交渉していくというのが小金井市の依頼に含まれているのかということについてお聞かせいただきたいと思います。

**【常任理事】** まず目的についてですけれども、こちらについては公社に公法に基づく目的というのがございまして、こちらが短期的な目的、これ以上踏み込んだお話というのは小金井市のほうの部分になりますけれども、公社としてお答えするとしましたら、この短期的な部分です、名勝小金井の復活事業用地として使うという部分と、駐車場につきましては、緑センター、文化財センターといった形の障害者用駐車場と荷下ろしだとかそういったものに、対しましての駐車場を考えていると聞いております。

**【事務局長】** 鑑定についてのお尋ねです。通常一か月くらいかかるけれども、簡略化するやり方はあるのかというお尋ねですけれども、簡略するやり方はございませんので、鑑定業者のほうにできるだけ早くということをお聞きするところをできるだけ早くということをお聞きするところを



頼をにかけているところでございます。そして、10月中に先方が契約を望んでいるのではないかというお話であります。先ほど、理事長からもお話しさせていただいておりますけれども、申出のあった土地につきましては、買取協議を行う旨の通知があった日から起算して3週間の経過する日まで、また申出のあった日の最長6週間以内は譲渡をすることができないと規定がございます。こういったことから本件につきましては、11月13日までは申出のあった土地を相手方は譲渡をすることができませんので、11月14日以降につきましては引き続き買取協議を続けることもできますが、あくまでも相手の任意のご了解が必要となっておりますので、11月13日をまずは目指して、協議を進めてまいりたいと考えております。

**【河野評議員】** 小金井市のほうで、行政目的を判断するわけではありますけれども、それが短期的に小金井名勝桜の苗圃と駐車場用地で、短期の行政目的で土地を取得するというのが、多分ないのではないかなと思うんですね。本来、将来にわたって使う土地であるからそのために使用するよと、なにがしかの要因で、1年ないし2年、こういう使い方をさせていただくっていうんだったらわかるんですけど、短期目的しか定まっていけないのに、これだけの金額といわれる土地を取得する理由になるのかというのは非常に、懐疑的にならざるを得ないと考えています。行政目的が整わない土地の取得というのは、様々な法律的問題も出てくるかと思いますので、申し出が従前からなされていた時に、公社にいう話ではないですけども、検討されているべきことだったのかなと思うところです。

また、この物件が落札によって、契約の相手方がある程度定まっている中で、小金井市がここで鑑定を行って、その価格と鑑定額との金額の上に出るのか、下に出るのかというのもあろうかと思えます。それに合わせてどう協議をしていくのか、出てからじゃないとわからないってところで、見切り発車していくのは、公社としても、公社の運営としてもやはり課題が残ることになるかと思えます。遅れば遅れるほど、所有者の負担が増えていく。負担が増えていくというのは、財源的な負担になるので、その部分について、小金井市がどう

対応していくのかまで考えているのか、ただただ交渉するというだけなのか、公社としてどこまで、判断したうえで交渉に臨まれるのか、お聞かせいただきたいと思います。

【常任理事】 まず、ある意味スピード感をもって進めていかなければならないところもございまして、先ほど説明不足のところもございました。公拡法上の理由としては、短期的なところとなりますけれども、小金井市として長期的な視点というのももちろん持って進むと聞いております。

先方との協議に関しましては、やはり先方の立場もございまして、今、どういったことでそれを買取る、買取らないかというのはなかなか申し上げにくいんですけれども、買取希望価格というのが基準になってございますので、鑑定結果が出た段階で、従前から協議を進める必要はあるのですけれども、鑑定結果をもって判断していくという考えでございます。

【水上評議員】 この土地に関しては、陳情と決議には賛成してきていますので、反対するものではないんですが、利用目的については、今の議論がありましたけれども、市長が言っていた利用目的とは、ずいぶん乖離して、個別具体的な中身になっているなと思うんです。公拡法で買う場合は、短期的な目的である、小金井市のほうは長期的な目的も考えているということなんですけれども、公社なので質問しますけれども、まず小金井桜復活事業の苗圃として活用すると、苗圃を探しているというのは僕も知っていて、小金井桜復活事業も僕は反対するもんじゃなくて、ぜひ小金井市の事業としてやって、小金井市の事業じゃないか、整備活用計画の事業として、小金井市も支援していくという立場だと思うんですね。ですから、利用にあたっていろいろ議論した結果、苗圃として活用するってこともあるかもしれないんだけど、一つの特定のNPO団体がやっている事業ですよ。それを公共用地で活用してもらっていうのを決めて買っていくっていうのはですね、公拡法との関係で、その辺きちっと整合が取れているのかどうか。その辺確認したいと思うんです。公共用地だから、駐車場用地ってい

うのも市長が言っていた理由からみるとどうかなと思うけれども、ある程度公共利用ですよ。ただその、小金井桜復活事業っていうのはNPO団体がやっているの、そのNPO団体は僕も支援するっていう立場ではあるんだけど、特定のNPO団体がやる事業に公共用地を貸し出すっていうことで、土地を買っていくっていうのは、その法的な問題としてきちんと大丈夫なのかどうかってところを確認しておきたいんですが、この点いかがでしょうか。あとは、長期的な問題は小金井市も考えていくっていうことなんですが、スケジュール感みたいなものはあるんですか。例えば、土地開発公社で先行買収をして、いつぐらいの時期に小金井市のほうで買取ってもらえるのか、ずっと土地開発公社でもっていくってことになる、利子補給も含めて、まちづくり事業用地じゃないけれども、そういうお金も出ていくわけだから、そういうところも含めた将来の見通しって何か小金井市から説明されているのかどうか確認しておきたいんですがいかがでしょうか。買取申出書が出されたということなんですが、陳情などで言われていた、いわゆる生産緑地すべての土地を買取り申出で出てきたのかどうか。1,108㎡っていってました。この辺がすべて買取り申出で出てきたものだと思うんだけど、一団の土地すべてが、買取り申出で出てきているという理解でいいのかどうか確認したいんですが、いかがでしょうか。

**【事務局長】** 取得目的と公拓法との関係でございます。これにつきましては、取得目的ですけれども、公拓法の第9条に定める事業に適合していると考えております。具体的には、公拓法第9条第1項で買取られた土地は次に掲げる事業または、これらの事業にかかる代替地の用に供されなければならないとなっております。その第3号で、政令に定める事業等とございまして、この施行例を見ますと、史跡、名勝、または天然記念物の保護、または管理のために必要な土地となっていることから適合していると判断しております。

次に3番目の、申出の生産緑地の一部かということですが、生産緑地にかかっているものすべてではございません。一部でございます。

【水上評議員】 苗圃として活用するわけでしょ。史跡復活事業ではあるんですよ、小金井桜復活ってことなんだけれども、それに直接該当するって言い切れるのかってというのはありますよね。また、特定のNPO団体がやっている事業を公共用地を活用してやっていくってなると、もう少し何かある程度の検討があって、いろんな土地を利用したいってところがあると思うんですね。そういう調整をしていただいて、活用計画を決めていくべきもので、最初から、この事業とすることはちょっと問題があるんじゃないかなって思います。もちろん小金井桜復活事業のことは僕も賛同していますから、ぜひ進めていただきたいと思いますが、今回の買取りの理由として、個別具体的なこのNPO団体が活用する苗圃を目的としていれていくってというのはちょっとどうなのかなって気持ちはありますね。それで、史跡や歴史的なそういうものに関する土地として利用するということなんですけれども、それは史跡に関するものであれば、例えば苗木を育てるということも含めて、そういう判断が可能だってことなのかどうか。史跡そのものを保全するために活用するってだけではなくて、それに関する事業も含めて利用できるっていう第9条の規定になっているのかどうかこの辺もうちょっと確認しておきたいんですが、いかがでしょうか。さっき聞いて答えがなかったのは、土地開発公社で先行取得してもらいたってことですよね。いずれ小金井市で買取るっていうスケジュールは何か示されているんでしょうか。当面、短期的な利用目的として駐車場と、桜の苗圃ってことなんだろうけど、将来的には、小金井市は小金井市も計画を持つって話なんでしょ。そうなってくるとある程度、いつぐらいまで土地開発公社で持っているのか。そういうスケジュール感ってというのは小金井市から示されているのかどうか。土地開発公社で持っているとなると利子補給という話も出てくると思うので、そういう兼ね合いもあると思うので、その辺のスケジュール感はどうなっているのでしょうか。生産緑地全部ではないということなんですけど、全部でいくつでしたっけ。どっかで報告されていましたよね。土地開発公社でわかるかわからないんですけど。もし買取り申出がなかった土地が、どれぐらい残っているのか、わかったら教えてもらいた

いんですけど。わからなかったらいいです、調べればいいので。その辺ちょっと伺いたいと思います。

**【事務局長】** 公拓法の目的についての再度のお尋ねでございます。先ほども申し上げましたけれども、法施行例の第7条第2項第2号では、史跡、名勝または天然記念物の保護または管理のために必要な土地となっていますので、名勝そのものではないわけではございますが、保護または管理のために必要な土地だと認識しております。生産緑地の面積の話でございます。申出がなかった土地の面積ですが、手元に資料がないため、この場で申し上げることはできません。

**【常任理事】** 財源的なスケジュールということでございますけれども、今、交渉を進めていく過程でございまして、進めるにあたりまして、事業計画というものを小金井市から出していただくというところになっていきます。

**【水上評議員】** 桜の苗圃として活用していくことになるんですけども、市民の理解を得られるのかなというところは、小金井市のほうで検討してもらいたい必要があると思うんですね。僕も苗圃をきちっと整備するっていうことは、必要なことだから土地を見つけてやる必要があると思います。ただ、さっき河野評議員からもあったように小金井市域からこれから小平市に移っていくんですね。その時の苗圃を小金井市で何とか用意するってことも含めて検討を進めているんで、他市で使う苗木をですね、小金井市の土地を活用してやっていくっていうことは、市民的な理解が僕は必要だと思うんですね。だからそういうことを含めてですね、当然桜の事業は必要だとは思いますが、公共用地を利用目的を定めて買うわけだから、しっかり市民説明ができるようなものにしていく必要があると思いますので、そういう点は小金井市にもぜひお伝えいただきたいと考えております。買うことに反対じゃないんですけども、利用目的が随分ね、市長の話と乖離してきているので、そういう意見だけは申し上げておきたいと思います。

【渡辺評議員】 何点か伺うんですが、10月3日に買取希望申出書が提出されたということで、これは定例会の最中だったということですよ。決算委員会の真っ最中だったんですよ。定例会閉まるまでどこかでご報告あったんでしたっけ。10月3日に提出されて、かなり大きなテーマになっていたんですが、なんで10月3日に買取希望申出書が提出されたんですが、その情報が定例会中に議会に報告が市長からなかったのかについて、その理由について伺っておきたい。10月3日に買取希望申出書が提出されてから、小金井市から公社への依頼があったのは、10月18日とおっしゃったと思っております、この間15日も間が空いているということで、先ほど冒頭の質問者もスケジュールがタイトなことについていろいろ仰っていましたが、3日に申出書が出されているのに、公社への依頼が15日、2週間以上かかっているというのは、公社の立場で情報を持っていけば15日も小金井市の手元で止まってしまっていたのかについて、ちょっと教えていただきたいということでございます。その分、公社の事務がタイトになるわけですからね。なんで2週間もかかっているのかお知らせください。

それから、先ほど目的について、名勝小金井桜の苗圃の件が挙げられた、短期的な目的ということなんですけれども、この短期的な目的というのは、どのくらいの期間をイメージして短期間と小金井市のほうで判断されているのかということと、ちょっと懸念されるのは、やっぱり、私は決議の提案ですから、取得に向けてぜひ頑張っていたいただきたいという立場なんですけれども、やはり、法令には当然適合した形で行っていただきたいと思っておりますので、先ほどの例えば史跡や名勝の保護または管理のために必要ならば適合するということだったんですが、一般的にいう保護や管理というのはどこまで指すかわからないんですけれども、このような苗圃ですよ、こういうものに関して、そこが何か史跡でもなければ名勝でもないわけですよ。まったく遠隔地のところまでもっていくということになるので、事例として他の自治体でもこういう事例がありますよということで、伺えれば納得もしやすいんですけれども、最近コンプライアンスのことも問題になっているので、あんまり拡大解釈に拡大解釈を重ねられるとね、

あとで問題になったときに困るので、そういう事例があるんだったら、例えばどういう自治体で、こういう事例で、こういう目的で、公拡法上施行例に基づいて購入されているということを事例をいくつか挙げていただきたいと思いますと思うのと、結局この目的で行こうよってというのは、市長の判断ですよ当然のことながら。例えば市長の判断をするにあたって、担当部局のみならず、法務担当にも問い合わせがされているのか、つまり法令上問題ないということはそういった法令の専門のところも含めた解釈できちっと出てきているのか、ということにちょっとお知らせをいただきたいと思います。

最後に、不動産鑑定ということで、行われるわけでございますけれども、おそらく先ほどもどなたかからあったんですが、最大のポイントは取得できるかどうかですね、ひとえにどういう価格になるのかということで、それに応じてどう考えていただけるのかと思っております。この間分かったことは、第二庁舎の賃料の更新において、不動産鑑定においても、福社会館の地上権に関しての不動産鑑定にあってもですね、不動産鑑定なるものが、発注者のご意向によって、相当な金額の乖離が出るということが、この間いくつかの事例で小金井市が分かっております。福社会館の跡地の時などは、先方は相手方の鑑定は、土地があのかの広い土地なので、処分がしにくいということで思いつきり価値を下げた鑑定が出されていたんですね。ところが小金井市側が鑑定したらそれくらいでは価値は下がらないですよという鑑定が出た結果があって、つまり不動産鑑定の世界ってというのは、さじ加減が要素として多いんだなっていうのが、この間の事例でよくわかってきたわけでありまして。今回の不動産鑑定についてもきちんと適法な鑑定をやっていただきたいと思いますとは思っているんですけども、やはり取得し損ねるとですね、将来にわたって小金井市にとっても不利益が多いということもありますので、適正な当然鑑定がされるべきだと思っておりますけれども、小金井市側がこれはきちっとね、行政としても、議会としてもぜひこれに関しては取得をしたいという意思があるということに関してはですね、きちんと明確にしたうえで、不動産鑑定みたいなものを進めていただきたいと思いますと思っております、私が申しあげたいのは、ぜひ取得できるようにですね、行政におかれても頑張っ

ていただきたいし、市長におかれても、売る、売らないは先方のご判断ですから、やっぱり市長も担当任せではなく、先方にあまりご迷惑にならない程度にとは思いますけれども、行政の長として、ぜひご協力、購入の方もお願いしたいという意思是明確に示していただきたいし、議会でも全体として意思是定まっているというのもきちんとお伝えしていただいでですね、ぜひ相手方からいい対応していただけるような努力、工夫は公社のみならず、公社に依頼をかけてきた市長におかれても努力すべきだということは申し上げておきたいと思います。これは公社の側からの意見になりますけれども。前段の質問はちょっとお答えいただきたい。

**【常任理事】** まず、議会への報告のタイミングですが、10月3日に私共で、届出を受けまして、その後の流れとして10月18日という日付がお話しされたのですが、その間庁議を開いておりまして、そこで協議しているという経過がございます。庁議に関しては、一番最初に出たのが、手元がないんですけれども、おそらく15日の庁議に諮ってございます。

**【事務局長】** 法令に適合した事例はあるかというお尋ねです。これについては担当課で調整していると聞いております。

**【宮下評議員】** 先ほどの理事長の発言で、土地開発公社で買取りを進めるということで、理事会の了解を経て進めることということで、事後報告になったということで了解を求めたいという趣旨の発言がありまして、意見だけ言わせていただきますと、ここの評議員会で、了解を求められて、特に採決があるわけでもなんでもないのでね、このまま閉めたときに、評議員会は了解したとはならないんじゃないかなと私は思っています、これだけいろいろ質疑を聞いていてもなかなか明々白々な説明は受けていないなという思いがあります。市議会のほうからも、かねてからプロセスを重視するという根強い意見も当然出ておりますしね、それから委員会の中の発言でも、議員から、そういうプロセスを重視するという議会の意向も受けて、慎重に、そして、



きちっと説明できるような形で進めていかなければなりませんよということは、議会の発言でも出ているはずですので、そういうことを踏まえまして、今この一定の説明があつて、質疑があつた背景を踏まえて、私としては一言申し上げますと、この評議員会で了解しましたということにはならないよということだけ申し上げておきます。

【田頭評議員】 質問は一点なんですが、意見を述べながら確認させていただきたいと思います。取得目的というところで様々な議論が出ております。名勝小金井桜の苗圃にも使っていきたいという方向性、小金井市の目的であつたと説明なんですね。この名勝小金井桜の事業については、小金井市が計画として、持っているものであります。そういった中で、桜だけではないだろうということで私共は、これ以上進めるには慎重にやってほしいというような立場であります。その点で、小金井市議会の方では質疑を重ねてまいりましたなかで、今後小平市、武蔵野市などに、延長していくことについては、自治体ときちんと協議していく、話し合いをして、確認をしながら、市民的な理解も得ながら進めていくというその協議を行っていくという中で今後、次年度については小平市の方にも延長していくという方向性を持っているということも私は質疑の中で確認しています。そういった中で、こういった苗圃という話が出てきたのかなと受け止めました。ですので、取得目的の中に法廷な整合性はあるという部分と、合わせて小金井市としてもこれが実現可能なところで、計画に沿って小平市などとの話し合いを進めているということは公社としても確認をされて、今回この法的な整合性を持ったと判断されたとは私は感じて受け止めたんですが、そのあたり公社としてのお考えですね、確認のほどはどのようなかということを確認させていただきたいと思います。

【事務局長】 小平市との関係の件でございます。小平市との関係について、今回の苗圃の関係については、我々は承知をしていないところでございます。

【田頭評議員】 小平市との関係は小金井市の事業ですので、これは公社と

して直接行っていく内容ではないんですけれども、これは法的整合性のところにも関係する部分ですので、ぜひ確認していただきたいと思います。その上で法的な整合であるということをお私に感じて受けとめておりますので、ぜひどこかでまた確認した結果についてはお知らせいただきたい、そのうえで評議員会として判断したいと考えますので、これは前向きに受け止めたいと考えております。

【白井評議員】 まず意見なんですけれども、この土地に関する陳情書が議会では全会一致で採択されて、市長へ送付されて、今こういう動きになっているということは踏まえておりますので、全会一致ということをお踏まえたうえで、これは土地開発公社に対してこういう意見があったということをお市長に伝えていただいて結構なんですけれども、その意向をお踏まえたうえでしっかり進めていただければなど、意見としてお伝えしておきます。一つ質問なんですけれども、情報については取り扱いに注意してくださいということがおっしゃられたんですが、どこまでのレベルのことをおっしゃられているのかもう少し具体的に言っていただきたいと思っております。

【常任理事】 まずは、協議の期限が11月13日ということなので、その間に関しては、中では完全にコンプライトしたわけではないんですが、市民の皆様はお待ちになっていらっしゃるって、お伝えしたいというのはわかるんですが、協議が整う間に例えばいろいろな情報が外部から市民の方に伝わったりとか、まず我々は地権者様の立場だとか、いろいろ配慮しなければならない部分がありまして、その間にいろんな話が地権者様に行ったりだとか、そういったことというのが、協議に対しても、協議の過程に対しても問題があるかなど。まずは11月13日までに関してはこの中でのお話にさせていただけるようお願いできたらなどと考えております。

【白井評議員】 どう受け止めるか整理ついてないんですけれども、要するに今日ここで報告されて、質疑があった内容については、表に発信したりとかっていうことは控えてくださいというような意向ですよ。

一つお伝えしたいのは、土地開発公社から小金井市に言っていたきたいのですが、土地開発公社に入っていない会派の方もいらっしゃるのので、そこを連絡されているのかわかんないんですけど、もし連絡されていないのであれば、同じ情報をしっかりできるだけ早く同じタイミングで伝えられた方がいいと思います。

【斎藤評議員】 小金井市議会で全会一致で陳情を採択した物件を公社で出す、こんな質疑が続くような形じゃなくてね、全会一致で了承となるんだろうと皆さん臨んできているんじゃないかなと思っているんですね。口では取得すべきだといいいながら、取得しづらくなるような、または、重箱の隅をつつくような質疑が続いてて私は非常に残念だと思っております。私が一つ疑問だったところは、公社に対する質問になるのか、小金井市に対する質問になるのか非常に微妙なところではありますが、公拡法によって取得するということで、私はてっきり生産緑地法の買取請求によって買取りをするということを私は前提で考えていたので、驚いたところがありまして、その一部ということで、私は全体の面積をわかっていたわけではないですが、生産緑地の一団の土地のどのくらいが約1,000㎡になるのか、生産緑地法の買取請求は小金井市は受けずに公拡法ということになれば、その1,000㎡以外のところは通常で言えば民間に売買されるということが多いかと思うんですけども、そこで価格の違いというのが出てくるとすると、非常に取得しづらくなる可能性があるわけですよ。民間のいわゆる通常の売買価格と今回出す土地の鑑定の評価という格差がありすぎると、結局は取得に至らないという可能性があるわけですね。それに対して、小金井市として、または公社としてどのように対応していくのか。差支えない範囲で説明をしていただければと思いますが、いかがでしょうか。

【事務局長】 今回の公拡法で提出された土地の範囲ですけれども、今回の隣接地は、南側は公民館に接しておりますけれども、北側は市道が一部入っております、そこまでの範囲が今回の申出の範囲でございます。また、公拡法と生産緑地法との関係でございますけれども、生産

緑地法にも今、ご案内がありましたように買取申出の手続きがございます。生産緑地法での買取申出の手続きも、公拡法とは別の法定された手続きでありますので、同じように買取りの申出が出てきます。現在、公拡法の買取申出がされまして、買取りの協議を開始いたします。このことから当該の範囲につきましては、生産緑地法の買取りの申出が再度、別の法定された手続きとして出てくるわけですが、再度の協議は不要だと考えておりますので、手続きだけはさせていただきますけれども、協議は要らない手続きになってくると思っております。

**【斎藤評議員】** 生産緑地法の買取請求と今回の公拡法のエリアは全く同じということで、生産緑地法で買取請求している部分と今回公拡法で小金井市が買おうとしている土地は、大体どのくらいの比率なのかということをお聞きしています。

**【事務局長】** 大体の割合ですけれども、都市計画図を見た大体の見当ということでお話しさせていただきますが、大体3分の1程度かなというところでございます。

**【斎藤評議員】** 今回買取りしようとしているところが全体の3分の1。生産緑地で言えば大体3,000㎡くらいのところで、その3分の2を処分するときに小金井市として、生産緑地法による買取請求はしないということになるんですね。そして、公拡法としてその一部1,000㎡だけ買取りという判断をすると私は思っております、そして、残りの小金井市が買わないところの3分の2は民間に売買されるということになるかと思ひまして、その3分の2の部分の価格というものが、民間の一般の流通する価格、もしくは取得をしようとする方の利用の目的によってですね、価格が一般的な不動産鑑定価格よりも高くなる可能性があるというところで、それを配慮した上で協議を入れていただきたいということで、それはぜひ意見として申し上げさせていただきます。

**【坂井評議員】** まず意見として、この件について、市議会に陳情が出され、

決議も出しております。両方とも私賛成しておりますので、今回、土地開発公社が当該土地の交渉に入るということについては、是としたいと思います。今回、根拠が公拡法施行例のところに位置付けているということは、現段階では受け止めておこうかと思うんですけども、質問が2点ありまして、一つ目が情報の取扱いについてです。今回の土地開発公社評議員会も市民の方には公表されており、傍聴も可能とされている状況ですので、この場で審議されたことというのを取扱いに注意してほしいということはなかなか理解が難しいと思っております。ですので、それが、市民の方に公開されている会議なのに、それでも取扱い注意にしなければならない根拠というのはどこにあるのかというところのご説明をいただきたいと思います。私は公表して良いものだととらえているという趣旨での質問です。2点目が斎藤評議員からも質問があつて、今回、買取りの申出があつて、協議をしているのが、全体の土地の3分の1ということなのではないでしょうか。つまりは残りの3分の2については、買取申出がなく、土地所有者の方が民間と自由に土地の売買などの交渉ができるということなのか、ということの確認です。

**【事務局長】** 斎藤評議員のご質問で、一部答弁が間違っていたところがございますので、まずはそれについて発言させていただきます。3分の1の部分と申し上げましたけれども、生産緑地としてはお隣の地権者がお持ちの部分と一体でかかっておりまして、当該の地権者のお持ちの部分は全体で先ほど申し上げた1,000㎡強の面積がございます。その部分全体に生産緑地がかかっているということでございます。ということで、100%分になります。

**【常任理事】** 坂井評議員の公開の話ですが、法的に云々という整理はあると思いますが、協議交渉していく中で、周りの方にいろいろ情報が入る、それが懸念材料でありまして、今日こうやって報告させていただいたのは、18日の決定に関して、なるべく早く、今日にでも先方に回答しなければならないという事情と、皆様には情報をお伝えしたいというのがありました。傍聴のお話もありましたが、そういうところ

の考えが及んでいなく、整理させていただいて、情報の取り扱いについては、またお伝えしたいと思います。この場ではそういう扱いにさせていただきまして、決まり次第情報の発信についてはご連絡ということでもよろしいでしょうか。

**【坂井評議員】** 情報の取り扱いについて、相手方があるということは私も理解するところですが、そういう事情があるならば、今評議員会が開かれる前にご説明いただいて、一部秘密会にするとか、そういうような手続きは踏む必要があったのかなとは思っておりますので、意見として述べておきます。

**【議長】** これより議事に入ります。本日の案件は3件であります。日程第1諮問第5号「令和元年度小金井市土地開発公社変更事業計画（第1回）」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5号「令和元年度小金井市土地開発公社変更事業計画（第1回）」についてご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、当初取得予定の土地面積につきまして、17.53㎡を減少し、59.47㎡とするものでございます。今年度、2画地の用地取得を予定しておりました。その内、1画地は、第2回評議員会において審議していただきました諮問第3号になりまして、8月に地権者と売買契約を結ぶことができました。今年度、当初予定しておりました、もう1画地につきましては、地権者の諸事情により今年度契約するに至りませんでした。しかしながら、別の画地の地権者から、その地権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。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。ご異議なしと認め、質疑を終了いたします。お諮りいたします。諮問第5号「令和元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、原案の通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、起立採決いたします。お諮りいたします。諮問第5号「令和元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、原案の通り賛成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、原案の通り承認いたしました。日程第2諮問第6号「小金井都市計画道路3・4・8号線事業用地に取得について」、日程第3諮問第7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－

【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6号「小金井都市計画道路3・4・8号線事業用地に取得について」、説明を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一丁目地内の一筆でございます。詳細な地番、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。また、2取得した資産、土地の表示、小金井市梶野町5丁目地内の一筆につきましては、第2回評議員会において、諮問第3号で審議していただきました、事業用地になりますが、消費税増税に伴いまして、追加補償することになったものでございます。東京都からの通知、公共用地の取得に伴う損失補償にかかる消費税及び地方消費税の税率の取り扱いについて、におきまして、施行日の前日までに補償契約を締結した時の基本的な方針が明記されており、補償契約が締結済みであり、その補償契約で定められている移転期限以内のものにつきましては、権利者が指定日以降に第三者である事業者と請負契約を締結し、権利者に対する課税資産の譲渡等の時期が施行日以後となり、10%の税率が適用されることを工事請負契約書等により確認した場合、追加補償契約を締結し、不足する2%の消費税等相当額の補償を支払うものとするとなっているところから、追加補償するものでございます。詳細につきましては、お手元の参考資料をご覧くださいと思います。

続きまして、日程第3諮問第7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」、を説明させていただきます。6ページをご覧くださいと思います。本件につきましては、前の諮問6号の土地を取得及び追加補償するために、借入れるものでございます。借入れは、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。以上で説明を終わります。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】** ただ今の説明について、質疑をお受けいたします。

**【水上評議員】** 消費税増税分の積算について伺いたいんですけど、物件補償費に対する消費税増税分2%の差額分を補うということなんですけれども、物件補償の金額そのものに10%ってことで計算しているのか、一件一件の物件の項目があるじゃないですか。消費税にかからないものも含まれているのではないかと思いますので、一件一件についての積算をした結果として消費税2%増税分を積算しているのかその辺をご説明お願いします。



【清水係長】 物件補償の算出方法についてのご質問と思います。今回、消費税の増税に伴いまして、契約時に補償額を算定させていただきましたが、その増税分は10月1日を跨いだ形で、また追加補償しなければならなくなりましたので、改めて補償額を算定しなおしまして、その差額分をお支払いすることになります。算出の基準の詳細については、お答えすることができないんですけれども、水上評議員のおっしゃる通り、10%を消費税がかかるところとかからないところがございまして、そこらへんは一から算定しなおして、算定しているところでございます。

【水上評議員】 積算についてはわかりました。3・4・8号線につきましては、小金井市の決算特別委員会でも私が申し上げたとおり、合意がない事業で、やっぱり中止すべき事業で、必要性も、道路拡幅については無いってことを申し上げてきましたので、事務局の方も聞いているとは思いますが、そういうことで、態度は表明していきたいと考えています。

【議長】 ほかに質疑はございませんか。

【坂井評議員】 毎回ご報告で出ていた現状での合意状況、南北について賛成、反対、保留の状況についてご説明いただければと思います。

【事務局長】 3・4・8号線についての交渉の状況についてご説明させていただきます。土地の規模及び契約金額と小金井市の財政状況を考慮の上、買収箇所を精査いたしまして、地権者の方に対しましては、買収の時期を説明させていただいておりますけれども、南北合わせて45画地中、今回の案件を除きまして、残りが32画地でございます。まず、JR中央線北側でございますが、26画地ございまして、賛成が9、反対が8、保留が7、未折衝が2、物件調査には6件ご協力をいただいております。次に、南側でございます。6画地ございまして、反対2、保留が4、物件調査に3件のご協力をいただいております。

【議長】 ほかにございませんが、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6号「小金井都市計画道路3・4・8号線事業用地に取得について」、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6号「小金井都市計画道路3・4・8号線事業用地に取得について」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7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」原案の通り承認することにご異議ございませんか。

－異議あり－

【議長】 ご異議がありますので、起立採決をいたします。お諮りいたします。諮問第7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」原案の通り承認することに賛成の皆様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

五十嵐 京子

議事録署名人

評議員

上反井 元子

議事録署名人

評議員

湯沢 綾子

< 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5号	起立	鈴木・岸田・沖浦 白井・湯沢・河野 紀・宮下 (8)	坂井・斎藤・田頭 水上・渡辺・板倉 (6)	なし	承認
日程第2	諮問第6号	起立	鈴木・岸田・沖浦 白井・湯沢・河野 紀・宮下 (8)	坂井・斎藤・田頭 水上・渡辺・板倉 (6)	なし	承認
日程第3	諮問第7号	起立	鈴木・岸田・沖浦 白井・湯沢・河野 紀・宮下 (8)	坂井・斎藤・田頭 水上・渡辺・板倉 (6)	なし	承認

出席 15名  
議長 五十嵐評議員

