

令和4年度第1回

小金井市土地開発公社評議員会会議録

令和4年度第1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5月20日(金) 午後2時
- 2 場 所 本庁舎 第一会議室
- 3 評議員総数 15名
- 4 出席評議員 15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 | 渡辺 ふき子 |
| 議席4番 | 沖浦 あつし | 議席12番 | 宮下 誠 |
| 議席5番 | 水谷 たかこ | 議席13番 | 斎藤 康夫 |
| 議席6番 | 古畑 俊男 | 議席14番 | 渡辺 大三 |
| 議席7番 | 湯沢 綾子 | 議席15番 | 水上 洋志 |
| 議席8番 | 鈴木 成夫 | | |
- 5 出席役員等
- | | | | |
|------|--------|-------|--------|
| 理事長 | 小澤 賢治 | 用地係主任 | 澤畠 武士 |
| 常任理事 | 若藤 実 | 用地係 | 犬竹 直茂 |
| 事務局長 | 田部井 一嘉 | | |
| | (欠席) | 用地係長 | 清水 伸悟 |
| | | 用地係主任 | 渡辺 有希) |
- 6 案 件
- 日程第1 諮問第1号 令和3年度小金井市土地開発公社事業報告及び財務諸表について
- 日程第2 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3 諮問第3号 東小金井駅北口まちづくり事業用地の処分について

7 議事の経過

【議長】 それでは、令和4年度第1回小金井市土地開発公社評議員会を開会いたします。最初に理事長からご発言があるということでありまして、

理事長、お願いいたします。

【理事長】 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。まず、土地開発公社の役員人事について、お知らせがございます。3月31日付けで、住野英進理事長が辞任いたしまして、4月1日付けをもちまして、市長から理事に任命され、理事会において、理事長に私、小澤賢治が互選されました。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。

また、常任理事に、引き続き、若藤実が、互選されておりますので、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1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15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3番・岸田正義評議員、議席4番・沖浦あつし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、適切な処置を採り、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、事業の進捗状況等を報告させていただきます。

都市計画道路3・4・8号線の状況でございます。小金井市の財政状

況を考慮のうえ、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。中央線の南北併せて45画地中、18画地を取得しており、残りは27画地になります。中央線北側の取得率は62.95%、南側の取得率は40.45%、全体では57.60%になります。本路線は、今後も事業期間及び小金井市の財政状況等々を見ながら、事業を進めさせていただきます。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3件であります。日程第1諮問第1号「令和3年度小金井市土地開発公社事業報告及び財務諸表について」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1号「令和3年度小金井市土地開発公社事業報告及び財務諸表について」説明させていただきます。

5ページをご覧ください。まず事業報告をさせていただきます。令和3年度におきましては、都市計画公園（小長久保公園）事業用地及び東小金井駅北口まちづくり事業用地の一部を処分いたしました。今後とも小金井市の施策に沿って、公共用地の確保に努め、市民生活の向上に寄与する所存でありますので、関係各位の一層のご指導とご協力をお願い申し上げます。

次に6ページの庶務に関する事項でございます。(1)理事会ですが、令和3年度は4回開催し、議案10件を審議いたしました。(2)評議員会につきましても、2回開催し、諮問9件を審議していただきました。

次に7ページの事業実績でございます。(1)資産(土地)の取得は、してございません。(2)資産(土地)の処分ですが、都市計画公園（小長久保公園）事業用地及び東小金井駅北口まちづくり事業用地を処分しております。

次に8ページから13ページまでの決算報告書でございます。最初に、8ページの令和3年度損益計算書につきましては、24ページの資料2 令和3年度損益計算書明細表も併せてご覧ください。まず、1事業収益、420,421,702円につきましては、小金井市による買戻し及び東小金井駅北口まちづくり事業用地の売却収益によるものでございます。次に、事業総利益につきましては、1の事業収益から2の事業原価を引いた96,667,145円でございます。

次に3販売費及び一般管理費です。(1)の販売費及び一般管理費で、合計が2,641,995円でございます。内訳といたしましては、評議員の報酬、不動産鑑定手数料、仮杭設置等委託料等の合計でございます。

事業利益につきましては、上にあります事業総利益から3の販売費等を引いた94,025,150円となります。次に4事業外収益です。(1)の受取利息1,607円は、定期預金及び普通預金の受取利息の合計額となります。続いて、(2)雑収益、8,122,652円につきましては、事業運営費としての、小金井市からの補助金収入でございます。受取利息と雑収益を足した8,124,259円が事業外収益となります。

次の5事業外費用の、支払利息7,249,002円につきましては、24ページの損益計算書明細表の5事業外費用に記載の3事業分の支払利息でございます。それから、経常利益につきましては、事業利益と事業外収益を足した数値から事業外費用の支払利息を引いた額で94,900,407円となります。当年度純利益につきましても、経常利益と同額の94,900,407円となります。

次に9ページの令和3年度剰余金計算書でございます。こちらにつきましては、前年度繰越準備金が495,524,232円で、当年度純利益が94,900,407円となりましたので、当年度未処分利益剰余金は590,424,639円となります。

次に10ページの令和3年度財産目録でございます。こちらにつきましては、令和3年度貸借対照表と内容が重複しますので、11ページ、12ページの令和3年度貸借対照表でご説明をさせていただきます。

令和3年度貸借対照表につきましては、25ページの資料3 令和3年度貸借対照表明細表も併せてご覧ください。この対照表は、令和4年3月31日における、資産・負債・資本の現在高を表示したものでございます。まず11ページの(資産の部)でございます。1流動資産(1)の現金及び預金でございます。アの普通預金は、2,043,085円でございます。次のイの定期預金は5,000,000円で、土地開発公社の資本金でございます。

次に(2)の公有用地の、806,410,146円につきましては、25ページの令和3年度貸借対照表明細表(2)公有用地にあります土地開発公社が保有する2事業用地の借入元金でございます。こちらで流動資産の合計が813,453,231円で、資産合計と同

額になります。

次に12ページの（負債の部）でございます。1流動負債の、（1）短期借入金166,857,096円につきましては、都市計画道路3・4・8号線事業用地取得に伴う銀行からの借入元金でございます。

次に2の固定負債の、（1）長期借入金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長期借入金でございます。

次に（資本の部）でございます。1資本金は、土地開発公社の基本財産としての、小金井市の出資金が5,000,000円でございます。

2準備金につきましては、前年度繰越準備金として495,524,232円、これに当年度純利益の94,900,407円を合わせまして、準備金合計が590,424,639円となります。

資本合計は、1の資本金と2の準備金を合わせまして、595,424,639円になります。負債資本の合計は、負債の部と資本の部の合計で、813,453,231円でございます。

次に14ページをご覧ください。監査結果でございます。小金井市土地開発公社定款第7条第4項の規定に基づき、令和3年度の決算監査を令和4年4月13日をお願いいたしまして、関係諸帳簿の記帳状況及び証拠書類の整備状況も適正であるとの報告書をいただいております。

以上でご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】 令和3年度の決算報告20、21ページの事業収益 公有地取得事業収益について、小長久保公園事業用地と東小金井駅北口まちづくり事業用地の売却に伴う収益が入っていると思いますが、当初予算が287,944,000円で、最終的に補正を130,000,000円くらいでやり、420,000,000円という形になっており、当初予定していたよりも高く売却できたということだと思えます。予定価格だとか、最低金額を決めて競争入札にかけていると思いますが、3つ目の諮問案で出てくるところは、最低価格よりも倍くらいで売れていますよね。最初の見積りの金額と実際に売れた金額の差が非常に大きいのではないかと思います。最初の見積りも含めて、ど

のように考えているのか伺いたい。

小長久保公園事業用地も、まちづくり事業用地も、同じように競争入札の結果、予定している金額よりも高く売れているという理解でいいのか、まちづくり事業用地は駅前の土地なので高く売れているということなのかどうか伺いたいと思います。最低金額があつて、競争入札で一定金額になっていると思いますが、そういうことがなければ、もっと低い金額になる可能性もあるわけだから、そのへんの見積りについて、どう考えているのか確認したいということでもあります。

純利益が94,000,000円くらい出ていますが、これが翌年度繰越準備金に組み込まれていくという理解でよろしいのでしょうか。翌年度繰越準備金というのは、基本的に土地開発公社で持っていて、土地開発公社でこれから土地を買っていくお金として活用していくということになるのか、一般的に言うと内部留保みたいな形でいわれている部分ですが、準備金が約100,000,000円増えています。

これの今後の活用方法はどのように考えているのか確認したいと思います。

【事務局長】 3点ご質問をいただきました。1点目、まちづくり事業用地の入札に関して、最低売却価格はどのように決めるのかということですが、これは2者の不動産鑑定士による不動産鑑定評価を基に、小金井市の不動産価格審査会に付議して決定したものでございます。

土地開発公社としてはこれが適正価格だという風に認識しておりますけれども、これを入札した結果、市場の中で人気が出たため高く落札されて、その差額が今回の96,000,000円になったということでございます。

続きまして2点目、小長久保公園とまちづくり事業用地の入札によって、この金額になっているのかということにつきましては、小長久保公園は、小金井市の方への処分を行っておりますので、基本的には原価に金利を乗せて買い取っていただいているということですので、この部分について利益はございません。

3点目、準備金の考え方でございますが、令和3年度の利益はあくまでも94,900,000円でございます。前年度繰越準備金の495,000,000円というのは前年までの利益を足し合わせたものでございます。この495,000,000円につきましては、これまでまちづくり事業用地の返済に充てております。そのような金額でございます。

【水上評議員】 状況はわかりました。まちづくり事業用地については競争入札で売却している関係で、最低価格よりも3つ目の諮問案とは約2倍くらいになっていますが、そういう形によるものという状況ですね。

準備金については、考え方はわかりました。まちづくり事業用地の市民施設建設部分については、早く償還が終わるようにしていただきたいと思っております。

まちづくり事業用地、まだ細かな土地が残っていると思うのですが、これは換地用に地積は決定しているということでしょうか。また順次売却していくということになるのか、まだ地積は確定していないという形になっているのかどうか。あと何画地残っているのか、確認させていただきたい。

あと、3・4・8号線については、2つ目の諮問案に出ていまして、令和3年度については、新たに土地を買った部分はないということで、利子の部分と、資産として土地を持っていると、短期借入金があったということではありますが、3・4・8号線については、私たちかねてから不要不急の道路であるという立場で主張してきましたので、その点を踏まえて諮問案には対応したいと考えていますので、まちづくり事業用地の今後の状況だけ確認したいと思います。

【事務局長】 まちづくり事業用地の今後の状況ということで、まず、現在7画地残っております。この画地につきましては、まだ仮換地がされておらず、今後区画整理事業の進捗の中で仮換地がされれば、使用収益処分できるという状況になりますので、その時点で順次売却をしていくということになります。

【議長】 他にございませんか。

【湯沢評議員】 3号のところは何おうと思っていたのですが、同じ質問が出たのでここで伺いたいと思います。私も最低売却価格と実際の処分価格との大きな開きがあるということが気になっています。まちづくり事業用地にかかわる土地ですので、鑑定評価が難しいということがあるのかもしれないですが、この区画整理事業用地については、昨年最低売却価格が160,000,000円のところ260,000,000円で売却されたということがあって、乖離のある状況が続いているわけです。最低価格とは言え、なるべく実勢価格に近いものとす

るというのが基本的な考え方ではないかと思ひますし、不動産を適切な価格で売却をするという観点からいくと、実勢価格と乖離のある最低売却価格で設定が続いているというのが、弊害もあるのではないかなと思ひのですが、この点をもう一度伺っておきたいと思ひます。

【事務局長】 我々といたしましては、最低売却価格の根拠はあくまでも専門家である不動産鑑定士による不動産鑑定評価を基にということと考えておりますけれども、今回乖離が出た原因ですけれども、不動産鑑定士によりますと、現在土地の売却物件の需要と供給のバランスが崩れていて、需要に対して供給が追いついていない、売りに出されればすぐに売却されてしまう、ということもあるようでございます。そういった特殊要因ですとか、立地の人気ですとか、そういったことが重なって今回は乖離が出たのかなという風に思っております。

【議長】 よろしいですか。

【湯沢評議員】 はい。

【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1号「令和3年度小金井市土地開発公社事業報告及び財務諸表について」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1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。

【議長】 日程第2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。28ページをご覧ください。本件は、本土地開発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、小金井市梶野町五丁目地内4筆、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。お諮りいたします。諮問第2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。

【議長】 起立多数、よって原案のとおり承認いたしました。

日程第3諮問第3号「東小金井駅北口まちづくり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3号「東小金井駅北口まちづくり事業用地の処分について」ご説明させていただきます。本件地につきましては、土地区画整理事業の円滑な推進のため、小金井市の要望に基づいて、旧JR貨物鉄道駅用地8,170.05㎡を本土地開発公社が約1,900,000,000円で取得した一部でございます。

土地区画整理事業の進捗状況については、事業期間を令和8年度まで延伸し現在も継続中であり、残るⅡ期分につきましては、土地区画整理事業の事業用地として活用されております。小金井市において、平成30年1月17日付けで策定された「東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画の推進に向けて」では、東小金井駅北口まちづくり事業用地の活用を着実に進めることと市財政の健全な運営を両立させるため、まず、地方債によりⅠ期分を駐車場用地として取得すること及びⅡ期分については土地区画整理事業の進捗に合わせた売却を進めることにより、財政負担の軽減措置を図るとしております。本件地は、事前に小金井市と協議し、同意を得まして、令和4年3月23日付けの「仮換地の使用収益開始日の通知」により、令和4年4月1日より使用又は収益を開始することができることとなったことから、一般競争入札を実施し、売却するものでございます。

30ページ及び32ページの資料2「物件調書」をご覧ください。本件地の所在地は、小金井市梶野町一丁目122番16、仮換地の地積は約150㎡、不動産鑑定評価により最低入札価格は72,375,000円と設定いたしました。令和4年4月1日から4月21日まで入札参加の申込みを行い、12社の申込みがございました。令和4年4月27日に、1社辞退され、11社による一般競争入札を実施し、最低売却価格の72,375,000円を上回る価格で落札者が決定いたしました。落札業者は、京南建材株式会社、落札価格は135,675,000円でございます。

場所につきましては、31ページの案内図及び33ページの現地写真をご覧ください。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。

【古畑評議員】 この物件調書と売却した所の用途地域ならびに地区計画の関連性について質問させていただきたいと思っております。周知のとおり近隣商業地域ということで、様々な建物、工作物等も設置が可能なところ

でございます。反面、この地区計画の場所については、この小金井の都市計画によりますと、東小金井駅北口地区、地区計画ということで、住民の暮らしと健康を大切にしまちづくり、公園と緑と水の環境資源を活かしたまちづくり、地域の交流を尊重したまちづくりとあります。

今回落札した法人さんの関連とは全く関係のない質問ではございますが、この土地の所有者と地区計画に沿った形のまちづくりの整合を、どのような形で監督するのかをお示しいただけますでしょうか。

【事務局長】 都市計画と地区計画についてご質問を頂戴しました。今ご案内がありました通り、今回の物件につきましては、土地区画整理事業区域内での土地でございます、この区域内にはすべて地区計画がかかっております。今回の土地につきましては、先ほどご説明があった通り、近隣商業地域ということでございまして、通常の建築基準法上の近隣商業地域の規制とともに、地区計画の規制も更に重ねてかかってくる場所でございます。

今回の地区計画の中では、商業系の地区についてルールを設けてございます。1つ目は性風俗に関する営業の店舗の立地の制限がございます。その他には、大きな倉庫や工場の立地の制限ですとか、ギャンブル施設の立地の制限をしております。このような規制がございますので、その範囲内で取得された方はご利用される、という風に考えております。

【古畑評議員】 間違いがあるとは全く思いませんけれども、そこら辺を建築主事と連絡を取り合いながら、一応、小金井市の地区計画に沿ったまちづくりというところで、極力注視をしていただければと思います。

【議長】 他にございませんか。

【片山評議員】 この今、処分すると言われている土地の周りの所というのは、どういった状況になっているのかと、今後どういう風になるのかを確認したいと思います。

【事務局長】 当該地の周辺の状況と見通しですけれども、周りの土地につきましては、各権利者が所有している土地になります。そのようなことですので、我々の方では今後の土地利用については把握できていない、

ということでございます。

【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「東小金井駅北口まちづくり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1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

荻田正義

議事録署名人
評議員

沖浦あつし

< 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1号	起立	清水・吹春・岸田 沖浦・水谷・古畑 湯沢・安田・渡辺(ふ) 宮下・斎藤・渡辺(大) (12)	片山・水上 (2)	なし	承認
日程第2	諮問第2号	起立	清水・吹春・岸田 沖浦・水谷・古畑 湯沢・渡辺(ふ)・宮下 斎藤・ (10)	安田・片山・渡辺(大) 水上 (4)	なし	承認
日程第3	諮問第3号		全員 (14)	なし (0)	なし	承認

出席 15名
議長 鈴木評議員