

令和5年度第1回

小金井市土地開発公社評議員会会議録

令和5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5年4月27日(木) 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 | | |
- 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 | 桑島 真弓 |
| | | 用地係 | 野上 秀人 |
- 6 案 件
- 日程第1 諮問第1号 令和4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

7 議事の経過

【事務局長】 定刻になりましたので、開催させていただきます。

【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。開会の前に、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。

令和5年3月31日付けで全理事が任期満了となり、4月1日付けをもちまして、市長から理事及び監事が任命され、理事会において、理事長に私、神山伸一が互選されました。今後も、土地開発公社の適切な運営に努めてまいりますので、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5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11番・たゆ久貴評議員、議席12番・渡辺ふき子評議員、両評議員を議事録署名人に指名いたします。

なお、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、21画地を

取得しており、残りは24画地になります。中央線北側の取得率は65.05%、南側の取得率は40.45%、全体では59.20%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2件であります。日程第1諮問第1号「令和4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4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4年度におきましては、当初の予定を一部変更し、都市計画道路3・4・8号線の用地取得をいたしました。また、都市計画道路3・4・8号線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4年度は5回開催し、議案12件を審議いたしました。(2)評議員会につきましても、3回開催し、諮問11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)の取得ですが、都市計画道路3・4・8号線事業用地を取得いたしました。(2)資産(土地)の処分ですが、都市計画道路3・4・8号線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4年度損益計算書につきましては、24ページの資料2 令和4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、163,637,439円につきましては、小金井市への都市計画道路3・4・8号線事業用地の売却収益及び民間事業者への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73,129,759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6,577,835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66,551,924円となります。

次に4事業外収益です。(1)の受取利息660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、9,061,201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9,061,861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2,819,405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2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72,794,380円となります。

6の特別損失の37,778,000円につきましては、東小金井駅北口まちづくり事業用地売却収益の一部を小金井市に寄附いたしました。

当年度純利益につきましては、経常利益から特別損失を引いた金額で35,016,380円となります。

次に9ページの令和4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590,424,639円で、当年度純利益が35,016,380円となりましたので、当年度未処分利益剰余金は625,441,019円となります。

次に10ページの令和4年度財産目録でございます。こちらにつきましては、令和4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4年度貸借対照表でご説明をさせていただきます。令和4年度貸借対照表につきましては、25ページの資料3 令和4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5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、2,044,558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、762,627,157円につきましては

は、25ページの令和4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事業用地の取得額でございます。こちらで流動資産の合計が769,671,715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139,230,696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(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590,424,639円、これに当年度純利益の35,016,380円を合わせまして、準備金合計が625,441,019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、630,441,019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、769,671,715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4年度の決算監査を令和5年4月11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】 土地開発公社の体制も新しくなったので、3・4・8号線については進捗率の説明がありましたが、地権者の同意状況はどういう状況になっているのでしょうか。進捗率が報告されて、全体として59.20%、事業年度の関係では完成できる見込みがあるのかどうか、確認しておきたいと思います。

【事務局長】 水上委員から同意状況はどうかというご質問をいただきました。同意状況でございます。本事業に対する土地所有者の意向ですが、まずJR中央線南側です。未買収5画地でございますが、その内訳は賛成が2、反対が2、保留が1、でございます。続きまして北側です。

未買収の画地が19画地でございます、賛成が6、反対が2、保留が11、でございます。

続きまして、事業年度との関係です。事業期間につきましては、中央線の南側が、令和5年3月31日まででございました。これを5年間延伸しております。北側につきましては、事業期間が令和6年3月31日までとなっておりますけれども、これはなかなか見込み的には難しい期間でございますので、令和5年度末で5年間延伸する予定となっております。

【水上評議員】 状況は分かったのですが、事業年度の関係で言うと結構延伸してきていると思うのです。過去の経過に遡って、本来ならもっと早い事業年度に終わるはずだったと思うのですが、2回か3回延伸しているのではないかと思っているのですが、この状況を教えていただきたい。

地権者については、いまだに反対されている方がいるのと、保留されている方が一定数いらっしゃるという状況ですが、基本的に買収の交渉にあたっていない地権者はいないということでもいいわけですよ。一応それぞれの意向は聞いているということを確認しておきたい。

今後こういう状況の中で、事業を進めていくうえでどうように考えているのか、確認しておきたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

【事務局長】 これまでの延伸の状況は今調べておりますので、まず先に、交渉にあっている権利者の状況です。基本的には、これまでもご説明してまいりました通り、中期財政計画の中で新規取得については見送るということがございまして、そのようにご案内しているところでございます。しかしながら、権利者の中には、いろいろ生活のご事情がございまして、買ってほしいとおっしゃられている方もいらっしゃいます。そういう方につきましては、個別にそういったご相談にも乗っているという状況でございます。今年度につきましては、今のところ新規取得はしないことになっておりますけれども、併行して、そういった権利者との交渉がある、ということでございますので、必要に応じて、また評議員会にもそのような事情をご説明しながら新規取得を諮問させていただくことがあるかもしれない、というような状況でございます。

今後につきましては、中期財政計画の令和7年度までは基本的には

新規取得はしないという方針でございますけれども、権利者の状況もでございますので、相談していく中で、何か必要な取得があればその都度ご説明しながら、この評議員会にも諮問してまいりたいというふうに思っております。

【水上評議員】 事業年度がどれだけ延伸になったかはいいです。後で調べれば分かることなので。

この3・4・8号線については、不要不急の道路事業であると、私たち反対していましたが、この状況にあっても未だに反対、保留の地権者が一定数いるということは、事業を進める時点での同意状況が、非常にきちんとされないままに進んできたという問題を、每期ごとに繰り返し指摘をしてきたんですね。そのうえで今の状況ですが、中期財政計画では、新規取得を小金井市はしないということだけど、土地開発公社としては、地権者から申し出があれば買わざるを得ないということになっていて、事業年度との関係、東京都との関係では、一定事業を進めていかないと、取り止めるわけにはいかないということがあるかと思えます。だから、非常に財政事実上は、いろいろな矛盾を抱えながらの事業だと言わざるを得ないと思えます。

改めて、何度もこのようなことを言ってきましたけれども、新しい体制になったところで、このような考えを持っていることを表明しておきたいと思っておりますので、よろしくをお願いします。

【議長】 他にございませんか。

【古畑評議員】 先ほど、北と南の進捗率、賛成、反対、保留という報告がありましたけれども、南側に至っては、北と南の目立った違いはあるにせよ、賛成2、反対2、保留1で、残り5画地ということで、用地取得が終わるといふふうにも考えられると思うんですけど、中期財政計画でも新規取得はないということですけども、状況に応じて対応するとの話がありましたけれども、南側に関しては既買収地の表示がありませんので、何とも言えないのかもしれないのですが、東側か西側のどちらかを重点的に用地の取得を進めれば、既にお譲りいただいた地権者、関係の方々に対すること、費用対効果という意味で、集中的に用地買収を進めるべきだと思うんですけど、その点いかがでしょうか。

【事務局長】 中央線南側につきまして、西側あるいは東側を重点的、集中的に進めないかとの質問でございます。確かにご指摘の通り、西側あるいは東側を集中的に進めれば、中央線南側は北側と比較しましても、それほど長くない区間ですし、新たにC○C○バスの新ルートになったということもございますので、そういった点からも効果的とも思っております。ただ、権利者がいることでございますので、権利者の申し入れ等がありましたら、それらを踏まえて判断してまいりたいと思っております。

【古畑議員】 ご答弁いただきました。確かに地権者さんの意向もありますけれど、全体の街づくりということに関しても、中央線の南側とこの位置とのあいだは、3・4・8号線の中でも費用対効果が高い路線だと思っておりますので、是非、行政全体で用地買収の方向性というものを考えてみていただきたいということで、意見として申し上げます。

【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1号「令和4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】 ご異議がございましたので、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。

次に、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。

【水上評議員】 土地代金が19,040,904円で物件補償費が73,026,825円となっておりますが、これは建物の除却に係る物件補償費だったんですかね。土地代金に比べても物件補償費が高いんじゃないかなと素人の見方かもしれませんが、そういった印象があるものですから、どういう部分で73,026,826円になっているのか、確認して説明していただきたいということと、利息については1,120,135円となっておりますよね。これは結局令和2年に買収した土地を買い戻すという関係になっているために、一定利息がかさんでいるというふうにみているのかどうか。その点確認したいと思いますが、いかがでしょうか。

【事務局長】 物件補償金でございますが、これは従前アパートが建っておりまして、建物の除却、入居者への補償等がございました。

続きまして利息ですが、これはご指摘の通り、令和2年に買った5画地のうちの1画地で、令和2年から令和3年、令和4年と2年間分の金利がかかっている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。

－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5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

佐々木

議事録署名人

評議員

渡辺 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 1 号	起立	清水・吹春・岸田 沖浦・水谷・古畑 安田・渡辺(ふ)・宮下 斎藤 (10)	片山・たゆ・渡辺(大) 水上 (4)	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 渡辺(ふ)・宮下・斎藤 (9)	安田・片山・たゆ 渡辺(大)・水上 (5)	なし	承認

出席 15名
議長 鈴木評議員