

令和元年
第4回
評議員会会議録

11月7日(木)

国立市土地開発公社

令和元年 第4回 国立市土地開発公社評議員会会議録

1. 開催日 令和元年11月7日(木)

2. 場所 国立市議会 委員会室

3. 出席者

(1) 評議員 10名 (————は欠席を表す)

会長 青木 健	副会長 重松 朋宏	高柳 貴美代
関口 博	古濱 薫	住友 珠美
柏木 洋志	小口 俊明	青木 淳子
藤江 竜三		

(2) 理事 8名

理事長 竹内 光博	副理事長 是松 昭一
出納理事 藤崎 秀明	常務理事 門倉 俊明
理事 雨宮 和人	理事 大川 潤一
理事 橋本 祐幸	理事 江村 英利

(3) 事務局 2名

事務局長 立川 浩平	庶務係長 河村 善之

4. 議題

協議事項7 令和元年度国立市土地開発公社事業計画変更案

協議事項8 令和元年度国立市土地開発公社補正予算(第2号)案

5. 会議時間 開会 午前11時00分

閉会 午前11時25分

議 長 (青 木 健 君)

本日は国立市土地開発公社評議員会にお集まりいただきまして、ありがとうございます。

日に日に秋が深まり、色鮮やかな紅葉の季節となってきましたが、ますます気温も下がってまいりますので、評議員の皆様におかれましては、お体に十分ご留意くださいますようお願いいたします。

それでは、これより評議員会を進めさせていただきます。

ただいまの出席評議員は10名でございます。定足数に達しておりますので、ただいまから令和元年第4回国立市土地開発公社評議員会を開会いたします。

日程第1「会議録署名評議員の指名について」を議題といたします。
議長において、「青木淳子評議員」と「古濱評議員」の両名を指名することにご異議ございませんか。

(「異議なし」との声あり。)

ご異議なしと認め、「青木評議員」と「古濱評議員」の両名を指名いたします。

続いて、日程第2「会期の決定について」を議題といたします。
会期を本日一日とすることにご異議ございませんか。

(「異議なし」との声あり。)

ご異議なしと認め、会期を本日一日といたします。
日程第3「理事長挨拶」でございます。理事長、よろしく申し上げます。

理 事 長 (竹 内 光 博 君)

本日は、国立市土地開発公社評議員会を招集しましたところ、皆様におかれましては、お忙しい中にもかかわらず、お集まりいただきましてありがとうございます。

本日提出させていただきました協議事項は、令和元年度事業計画変更案及び令和元年度補正予算（第2号）案についてでございます。

今回、補正する内容は、国立市より城山公園拡張用地の先行取得依頼があったことによるものでございます。この件につきまして、補正予算として本日の協議に付すものでございます。

内容につきましては、事務局から説明させていただきますので、よろしくご協議のほど、お願いいたします。

終わりに、皆様には更なる当公社へのご支援、ご協力をお願い申し上げます、簡単ではございますが挨拶とさせていただきます。

議長（青木健君）

ありがとうございました。

それでは、日程第4「議題」に入ります。なお、議事の進行上、協議事項7及び協議事項8を一括議題とすることにご異議ありませんか。

（「異議なし」との声あり。）

ご異議なしと認め、協議事項7及び協議事項8を一括議題とします。

それでは、協議事項7「令和元年度国立市土地開発公社事業計画変更案」及び協議事項8「令和元年度国立市土地開発公社補正予算（第2号）案」を議題といたします。

当局から説明を求めます。事務局長。

事務局長（立川浩平君）

協議事項7及び協議事項8の説明（省略）

議長（青木健君）

説明が終わりました。

それでは、ご質疑・ご意見を承ります。

評議員（重松朋宏君）

今回、「農の営みが残る原風景を保存するための基本方針」を出されたのですが、これについての説明はありますか。

事務局長 (立川浩平君)

2点の資料につきましては、国立市議会第3回定例会の建設環境委員会で報告した際の配布資料を国立市から提供していただいた資料でございます。

今回、先行取得の依頼があった用地ですが、国立市におきまして、こちらの基本方針に合致するものとして本事業を推進していくということでございます。

評議員 (重松朋宏君)

この方針について、土地開発公社の三原則から一部合致しないということなんですが、この基本方針を定めたことで、こちらに合致することによって実質的に三原則に合致することなんですが、後付けでこの基本方針を作ったようにも見えてしまうのですが、この基本方針はどのような経過でたてられたのでしょうか。

事務局長 (立川浩平君)

市との協議によりまして、市から状況説明を受けております。

今回の城山用地拡張事業でございますが、「農の営みが残る原風景を保存するための基本方針」は令和元年の8月に策定してございます。

こちらの方針に本事業が合致している点、それから令和2年度の国立市の行政経営方針の中でも城山公園の拡張などにより原風景の保全に努める具体的な記述があります。そういった点を合わせまして市の実施計画には載っていない状況でございますが、実施計画に相当するものとして市は取り扱うと聴いております。

評議員 (重松朋宏君)

そのことはわかりますが、買取りの申出があったのが今年の2月28日で、それを受けて基本方針を作って、2020年に向けての行政経営方針を作って、合致しているので先行取得しますというのは、順番が逆。

もともと城山の拡張の基本方針があって、その後、買取りの申出があったので拡張するのであればわかりますが、ちょっと後付けな感じがします。

今回の買取りについては、私は妥当だと思いますし認めていっていい

と思いますけど、こういう形で買取りの申出があって、その後、実施計画ですとか基本方針を後付けで作って妥当ですという、実質的に三原則そのものが曖昧になっていきかねないので、その点は今後はこのようなことはないともてよろしいでしょうか。

議 長 (青 木 健 君)

市の立場の答弁になりますが、よろしいでしょうか。

事務局長 (立 川 浩 平 君)

その点につきましても市の担当者と協議はさせていただいております。

おっしゃるとおり、実施計画に載っていない状況でございますが、次期の実施計画には、基本方針に基づきまして掲載していく事業と市から聴いております。

評 議 員 (重 松 朋 宏 君)

今後、買取りの申出があって、その後付けで方針を作ったり、後付けで実施計画に入れて三原則に合致していますというやりかたはイレギュラーだと思うので、こういうやりかたは今後は無いようにしていただきたいと思います。

これからも買取りの申出があることは南部地域に限らずありうることだと思いますが、その都度、方針を作ってやっていたのでは妥当性が議会では認められないので、今後は改めていただきたい。

あらかじめ基本方針を作るなり実施計画にきちんと入れて欲しいと思います。

その点についてどうでしょうか。

事務局長 (立 川 浩 平 君)

そのように市へ申し伝えたいと思います。

評 議 員 (重 松 朋 宏 君)

今回、先行取得という方法をとったのはなぜなのか。

議会に補正予算を6月なり9月なりに出すこともスケジュール的には可能だったと思う。

事務局長

(立川浩平君)

市によりますと、東京都の補助金を活用するとのことでした。

前年度に補助金の申請をするスキームであることから、今年度の市の予算では補助金が得られない。一方で地権者からは、なるべく早い契約を望んでいるとのことなので、やむを得ず公社による先行取得をし、予定ですと、令和2年度に市が補助金を利用し買い戻す予定でございます。

評議員

(重松朋宏君)

都の補助金が先行取得でないと得られないということですね。

当該の用地は都市計画公園として都市計画決定されていないと思うんですけど、そういう土地を市が先行取得ではなく、市の予算で直接買い取る場合は、都市計画基金ですとか都市計画税は使えないのではないのでしょうか。

事務局長

(立川浩平君)

先ほどの答弁の補足にもなりますが、市の方では、今回の区域を都市計画区域に変更する手続きも進めております。

都市計画区域内の用地でなければ都市計画基金も使えませんし、今回活用しようとしている東京都の補助金も使えないということは聴いております。

評議員

(重松朋宏君)

わかりました。以上の理由で公社で先行取得するより他に方法はないかと思えます。

ただ、無原則に買取りの申出に応じていくだけの余力は国立市には無いと思えますので、その点は原風景を保存するための基本方針がたてられましたので、これに基づいて今後は対応していただければと思えます。

都市計画公園として拡張した後、どのように活用していくのか市の方から聴いてますでしょうか。

事務局長

(立川浩平君)

公園区域として取得していくとは聴いておりますが、具体的な活用方法については聴いておりません。

評 議 員 (重 松 朋 宏 君)

どのように活用していくかは市で考えることですが、買い取るにあたって、単に公園用地として市から要請があったから応じるということではなく、今後どのようにこの土地を活用していくのかということも、公社として意見をきちんと聴取しておいて欲しいと思います。

事 務 局 長 (立 川 浩 平 君)

市と協議する中で、正式に決まっていない事務レベルであり、現在は畑で農地として使われてきた経過がありますので、城山公園区域内の農業ゾーンのイメージをしていきたいとは聴いております。

評 議 員 (重 松 朋 宏 君)

わかりました。

市が買い取るまでの間、土地開発公社がこの土地を所有することになりますが、どれくらいの期間、公社で所有するのかということと、その間は、この土地はどのように管理活用されるのか伺います。

事 務 局 長 (立 川 浩 平 君)

市による買戻しの予定は令和2年度末頃であるため、おおむね1年半くらいの期間になります。

その間の暫定活用ということは、いまのところ検討していない状況です。

評 議 員 (重 松 朋 宏 君)

要望として1年少しあるので、農業でいえばワンシーズン、この土地が柵を立てて立ち入り禁止で何も使わないというのではなく、なるべく畑としての活用、もしくはそれに近いかたちでの公園としての活用をお願いしたいと思います。

議 長 (青 木 健 君)

ほかに

評 議 員

(小 口 俊 明 君)

先ほど他の委員がお尋ねになっていた、この場所の活用について、頂いている資料の「農の営みが残る原風景の保全について」では予定地で示されているところが城山公園の隣接地であることから、非常に有意義だなという感想をもっています。

現況写真を見ますと、先ほどの説明では畑ということでしたが、現在どんな状況になっているか事務局ではつかんでいるでしょうか。

事 務 局 長

(立 川 浩 平 君)

現場を直接確認していますが、写真の通り畑であったところを現在では手を入れていない状況です。

評 議 員

(小 口 俊 明 君)

畑であったところを手を入れていない状況のため写真のような状況になっていることかと思えます。

将来国立市が活用していくということですが、おそらく原風景と言う事業の性質から言うと従来通り農地としての活用という方向性が強いのかなと感想をもちますので、その間の利用ということでは、それに沿った利用ということも公社としては意見交換の中で市に申しあげても良いのかと思えますが、その辺の考え方はいかがでしょうか。

事 務 局 長

(立 川 浩 平 君)

公社が管理している間の暫定活用につきましては、今後検討させていただきたいと思えます。その際、今頂いたご意見ですね、これまで畑で使ってきて市もそういったイメージで使っていくことを考慮しながら検討していきたいと思えます。

評 議 員

(小 口 俊 明 君)

買取りの価格の件ですけれども、先ほど長期借入という費目が出ていました。説明の中ではありませんでしたが、国立市の方から長期借入するという認識ですが、それでよろしいでしょうか。

事 務 局 長

(立 川 浩 平 君)

そのとおりでございます。

評 議 員 (小 口 俊 明 君)

その額であります、金額の妥当性ということであれば、どういう協議の中でこういった数字として補正を組んできたのか説明してください。

事 務 局 長 (立 川 浩 平 君)

国立市が購入、売却、貸す、借りる場合の用地費又は賃借料、賃貸料につきましても、国立市公共用地等価格審査委員会で評定しております。

それは公社の先行取得の場合であっても同じでございます。

市によりますと、価格審査委員会では不動産鑑定士による鑑定を委託でかけたうえで取引事例を参考に価格を算定しているということでございます。

評 議 員 (小 口 俊 明 君)

路線価ではなく取引事例を基準にしているということですか。

事 務 局 長 (立 川 浩 平 君)

そのように聴いております。

議 長 (青 木 健 君)

ほかに

評 議 員 (高 柳 貴 美 代 君)

予定額の中で先ほど実施計画の三原則に一致しないかたちでもメリットがあるということでしたが、全体の費用の三分の一がその補助金によって賄えるということよろしいですか。

事 務 局 長 (立 川 浩 平 君)

その通りでございます。

加えまして、先行取得により市の方で都市計画区域に組み入れることで補助金も同じですけれど都市計画事業基金を特定財源として活用できることになると聴いております。

議 長 (青 木 健 君)

ほかに、よろしいでしょうか。

なければ、これで協議事項7及び協議事項8について、終了すること
といたします。

これをもちまして、全日程が終了いたしました。

以上で、令和元年第4回国立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。

午前11時25分閉会