

令和4年
第3回
評議員会会議録

10月19日(水)

国立市土地開発公社

令和4年 第3回 国立市土地開発公社評議員会会議録

1. 開催日 令和4年10月19日(水)

2. 場所 国立市議会 委員会室

3. 出席者

(1) 評議員 10名

会長	石井伸之	青木淳子
	高柳貴美代	遠藤直弘
	関口博	古濱薫
	高原幸雄	柏木洋志
	香西貴弘	石井めぐみ

(2) 理事 8名

理事長	竹内光博	副理事長	雨宮和人
出納理事	宮崎宏一	常務理事	北村敦
理事	藤崎秀明	理事	大川潤一
理事	黒澤重徳	理事	中島広幸

(3) 事務局 3名

事務局長	立川浩平	庶務係長	川島寛史
庶務係員	餅茉里子		

4. 議題

協議事項5 令和4年度国立市土地開発公社事業計画変更案

協議事項6 令和4年度国立市土地開発公社補正予算(第1号)案

5. 会議時間 開会 午前10時00分

閉会 午前10時35分

午前10時00分開会

議 長 (石井伸之君)

おはようございます。

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。

爽やかな風と共に、秋の訪れを感じる季節となりました。

季節は夏から秋へと移り変わり、朝晩の寒暖差がございますので、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4年第3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、古濱評議員と柏木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、古濱評議員と柏木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)

おはようございます。

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。

本日ご協議いただきますのは、令和4年度事業計画変更案及び令和4年度補正予算（第1号）案についてでございます。

今回、補正する内容は、国立市より市道八王子道拡幅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。

詳しい内容につきましては、事務局から説明いたしますので、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、私の挨拶とさせていただきます。

よろしく願いいたします。

議 長 （石 井 伸 之 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5及び協議事項6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5及び協議事項6を一括議題とします。

それでは、協議事項5、令和4年度国立市土地開発公社事業計画変更案及び協議事項6、令和4年度国立市土地開発公社補正予算（第1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）

このたび、国立市より、市道八王子道拡幅用地につきまして、先行取得の依頼がございました。

この依頼に関し、市と公社が平成28年に策定いたしました国立市土地開発公社の在り方についてにおけるいわゆる三原則に基づきまして、

主に財政負担に関する検証を行った結果、公社の先行取得により、用地取得費に対する東京都の補助金を活用できる見込みであることを、市と公社の双方で確認しております。

なお、他の2項目の原則、市の実施計画に計上されている事業にかかる用地取得であること及び5年以内に市が買い戻すスケジュールであることにつきましても、事前に確認しているところでございます。

以上のことから、市の依頼に基づきまして、用地の先行取得のための事業計画変更案、および、補正予算案を提案させていただくものでございます。

まず、協議事項5 令和4年度国立市土地開発公社事業計画変更案でございます。資料をお開き願います。

用地取得事業といたしまして、33.69平方メートルの用地を新たに取得するため、変更後の事業費の合計を2千955万6千円とするものでございます。

以上が、協議事項5、事業計画変更案でございます。

続きまして、協議事項6、令和4年度国立市土地開発公社補正予算(第1号)案につきまして、説明させていただきます。

1ページをお開き願います。

第2条、資本的収入及び支出予算の補正でございますが、第1項で、収入を2千943万3千円増額し、支出を2千943万6千円増額する、としてございます。

2ページにございます、第1表におきまして、収入及び支出のおおまかな内訳をお示ししておりますが、詳細につきましては、5ページからの補正明細書で説明いたします。

5ページへお進みください。

収入につきましては、項3. 長期借入金、目1. 長期借入金の節1. 長期借入金を、2千943万3千円増額し、補正後の収入合計を2千943万3千円としてございます。

6ページへお進みください。支出につきましては、項1. 公有地取得事業費、目1. 公有地取得事業費の節1. 用地費に645万6千円、節2. 補償費に2千206万7千円を、項2. 事業管理費、目1. 事業管理費の節1. 委託料に90万8千円、節2. 公租公課に5千円を、それぞれ増額いたしまして、補正後の支出合計を3千43万6千円としてございます。

7ページの令和4年度国立市土地開発公社資金計画変更でございますが、資本的収入及び支出の補正に伴う変更でございます。

表上段の受入資金の6.長期借入金を2千943万3千円に増額しております。

また、表下段、支払資金の1.公有地取得事業費を2千852万3千円に、4.事業管理費を91万3千円に増額しております。受入資金と支払資金の差し引き額が、最終行にございますとおり、939万2千円となり、令和5年度への繰越金となるものでございます。

8ページの、令和4年度国立市土地開発公社予定損益計算書につきましては、本補正予算案に伴う変更はございません。

最後に、9ページ、令和4年度国立市土地開発公社予定貸借対照表でございます。

表左側の上段、資産の部でございますが、1.流動資産のカッコ1現金及び預金を939万2千円に、カッコ2公有用地を2億7千523万7千円に変更し、流動資産合計が2億8千462万9千円となるものでございます。この流動資産合計に2.固定資産の合計を加えた額が、表左側の最終行、資産合計2億9千262万9千円となっております。

次に、表右側の上段、負債の部でございますが、2.固定負債のカッコ1長期借入金の額を、2億7千203万3千円に変更し、負債合計が、2億7千203万3千円となるものでございます。

表右側の下段、純資産の部の変更はございません。

表右側の最終行、負債・純資産合計が、表左側の資産合計と同額の、2億9千262万9千円となっております。

以上が、令和4年度国立市土地開発公社補正予算（第1号）案についての説明でございます。

なお、協議事項に関する説明資料といたしまして、令和4年度末公有用地明細表を、また参考資料として市から提供された市道八王子道拡幅整備事業用地取得進捗図を配布しております。

それではよろしく、ご協議くださいますよう、お願い申し上げます。

議長 (石井伸之君)

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 (香 西 貴 弘 君)

八王子道を拡幅することが求められてきた経緯、拡幅することで、どのようなことが起こるのか、市の考えを説明いただきたく思います。

事 務 局 長 (立 川 浩 平 君)

国立市によりますと、八王子道につきましては、国立市が平成26年度に策定した国立市南部地域整備基本計画の中で、10年間で優先的に整備する6路線のうちの一つとのことでございます。八王子道につきましては、周辺の交通需要、市民からの要望、平成26年度に完了した下新田の区画整理事業用地の更なる活用というところからも、拡幅整備が必要ということで、優先的に整備していくと聞いております。

評 議 員 (香 西 貴 弘 君)

用地取得進捗図をみると、國宮橋から南側は全て取得済みであり、北側は今回1箇所取得する見込みがたったということだと思っておりますが、それ以外はまだという状況の中で、例えば、既に取得済みの南側の方、こちらだけでも先行して整備を今後続けていくという見込みを聞いているかどうかを確認したいと思っております。

事 務 局 長 (立 川 浩 平 君)

市の都市整備部によりますと、当初は全ての用地を取得した後に、拡幅の道路整備を行う予定だったと聞いておりますが、その後、事業用地のほぼ中央にある國宮橋のところから南の南工区の部分は、先に用地の取得が完了しておりますので、先行して市の方で整備するという事を聞いております。具体的に申し上げますと、國宮橋自体の拡幅、橋の架け替えが伴いますので、まず、橋の架け替えを実施してその後に橋から南の部分の拡幅整備を予定していると聞いております。

評 議 員 (香 西 貴 弘 君)

北側の部分の今後の取得見込みを、答えられる範囲で教えていただきたい。

事 務 局 長 (立 川 浩 平 君)

市によりますと、残りの部分の地権者の方とは、以前より継続して協議を進めさせていただいているとのことでございます。具体的には、地権者数でいうと、残り4案件とのことでございますが、最後のほうに残った案件ということで、やはり色々な事情があって協議が整っていないので、なるべく早く進めていきたいとのことでございます。

評 議 員 (高 原 幸 雄 君)

1つは、國宮橋の架け替えはどのくらいの年度で実施する計画を立てているのでしょうか。もう1つは、未取得部分の買収は、どの程度を目指しているのでしょうか。

事 務 局 長 (立 川 浩 平 君)

市によりますと、國宮橋部分の架け替えの工事を令和5年度中に完了すると聞いております。令和3年度から設計等は着手しており、令和4年度、5年度で完了すると、現在の予定として聞いております。それから、残りの未取得の部分の折衝でございますが、最初に申し上げました南部地域整備基本計画での10年間の優先整備というのがひとつございます。その南部の計画の計画期間は令和5年度までですので、本来は令和5年度までの完了を目指して進めていたところですが、まだ協議や条件が整っていない方がいらっしゃるのので、なるべく早く進めていきたいとのことでございます。

評 議 員 (青 木 淳 子 君)

公社が先行取得するには、東京都の補助金が活用できると説明がありました。どのくらいの補助金が出るのか、聞いているのでしょうか。

事 務 局 長 (立 川 浩 平 君)

市によりますと、用地取得費の部分の2分の1を東京都の市町村土木費補助という都費で申請する予定とのことでございます。

評 議 員 (青 木 淳 子 君)

用地取得費の2分の1と申しますと、説明資料にございます用地費645万6千円、この2分の1ということでよろしいでしょうか。

事 務 局 長 (立 川 浩 平 君)

そのように聞いております。

評 議 員 (青 木 淳 子 君)

5年以内に買い戻すということが決まっておりますが、大体の予定は聞かれていますか。

事務局 長 (立 川 浩 平 君)

市との事前協議におきまして、市の方では令和5年度に買い戻し予定としていただいております。

評 議 員 (青 木 淳 子 君)

補正明細書について、お伺いしたいと思います。補償費2千206万7千円の内訳を分かりやすくご説明ください。

事務局 長 (立 川 浩 平 君)

今回の取得予定用地が、個人の方がお持ちの土地に、自動車のレンタル事業者が借りて事業を営んでいらっしゃる状況でございます。この補償費の大部分は、土地の借主、レンタカー事業者への補償契約の金額でございます。主には、事務所が一部拡張部分にかかっておりますので、事務所の建物の移転費、それから看板やフェンス等の工作物等の移転費、それから移転に伴う休業補償等を含めた営業補償、そういったところの合計の額となっております。

評 議 員 (青 木 淳 子 君)

委託料の内容を教えてください。

事務局 長 (立 川 浩 平 君)

補正明細書6ページにあります委託料908千円でございますが、こちらは公社として用地を取得した後にかかる管理経費です。具体的に申し上げますと、取得した部分を一旦アスファルトで暫定的に舗装させていただいて、歩行者の方が歩けるような用地として管理していきたいと考えておきまして、その経費でございます。

評 議 員 (青 木 淳 子 君)

歩道として整備をするということですが、この歩道は一時的なものとして捉えてよろしいでしょうか。

事務局長 (立川浩平君)

道路自体は、現在の6メートルの幅員の道路を最終的には8メートルの道路にする予定とのこととございます。今回は今回取得した部分のみ、更地にしていただいて引き渡しを受けた後に、道路というよりは暫定的に、一旦アスファルトで歩行者の方が歩けるようなスペースとして管理していきたいということとございます。ですので、市が最終的に道路整備するときには、改めて、8メートルの道路として全体を整備していくものだと考えております。

評議員 (青木淳子君)

最終的に道路が8メートルになった時には、暫定的な歩道はなくなると考えてよろしいでしょうか。

事務局長 (立川浩平君)

8メートルの道路の構造の詳細につきましては、まだ聞いておりませんが、暫定的な部分も歩道というよりは歩行者の方が歩けるスペースという意味で申し上げており、2メートルの歩道とかではございません。

評議員 (青木淳子君)

補償費を計算するにあたって、市ではなく委託をしたと聞いておりますが、もう少し詳細に説明いただきたい。

事務局長 (立川浩平君)

用地取得に係る補償につきましては、東京都が作成している補償算定の基準がございます。それに基づきまして、事務としては専門の業者に委託して補償の資料を作成していただいており、それを担当の方で確認して、地権者、関係者に提案している、そういう流れでございます。

評議員 (青木淳子君)

土地開発公社が行うには、かなり困難な案件ということでしょうか。

事務局長 (立川浩平君)

補償費については、用地費、補償費、すべて市の方で委託しております。その金額に基づいて先行取得依頼が公社の方に来るという流れです。

評議員 (関口博君)

提案、苦言をさせていただきますが、道路の案内図を見て評議員はすぐ分かると思いますが、資料としては不十分。どちらが南側、北側の矢印があればいいと思います。作成したのは南部地域まちづくり課だが、公社の資料として出すのであれば、どちらが北側かの矢印があつてよろしいかと思います。あと、取得土地の右側に青果市場があるはずだが、そのような目印を書いてほしい。資料として出すには、そのような資料にしてほしいというのがまず提案、苦言です。

先程、八王子道を取得する目的はなんですかという質問の中で、周辺住民の要望等あつたと思うが、計画があるというのが大前提としてあつて、この周辺の住民の要望というのが、なにかというところまで説明してほしい。6メートル道路を8メートル幅にする意味、なんでそのようにするのか、そして先ほど下新田の話は出ていたが、それはどういうことか説明していただけますか。

事務局長 (立川浩平君)

市によりますと、八王子道につきましては、現在6メートルで大型車両の規制がかかっている状態、これを8メートルに拡幅することによって、警察、交通管理者からの大型規制を外して、大型車も通行出来るような道路にしたい。その上で下新田の区画整理、業務系の区画整理が完了した地区になっておりますが、大型車がスムーズに区画整理事業用地内にも行けるような道路の導線を考えていきたいとのことであると、市の方から聞いております。

評議員 (関口博君)

八王子道は大型車両が入れないから両脇部分が整備できない、8メートルに拡幅してほしいという周辺住民や議会からの要望でやっていると思うが、用地取得進捗図の色付けされている道路の右側の道路は8メートルで、ここを通過してまわるといった形でよろしいのですか。

事務局長 (立川浩平君)

用地取得進捗図で申し上げますと、右上の方から斜めに曲線のような形である線形の道路につきましては、現在大型車も通行出来る状態です。これによって大型車両全て、こちらの道を現在は通行しているという状況ですので、それを改善するという意味もあって八王子道の規制も解除といったところでございます。

評 議 員 (関 口 博 君)

土地の評価額がどのように判断され、それが正常かどうかは聞いておりますか。

事 務 局 長 (立 川 浩 平 君)

用地費につきましては、補償費もそうですけども、市の方で算出しております。具体的に申し上げますと、用地費につきましては、国立市の公共用地等価格審査委員会というところで評定をして決定している、その単価に基づく用地費とのことでございます。

評 議 員 (関 口 博 君)

坪単価を市内の他の地域と比較して、今回取得する用地費は妥当であるという説明は、公社だからないのでしょうか。

事 務 局 長 (立 川 浩 平 君)

市の価格審査委員会での評定の中身についても、公社としては市の方から聞いております。手順としては、市の方で外部の複数の不動産鑑定士への委託に基づいて取引事例地等、あるいは都の基準に基づいて価格を評定してこの金額になっていると聞いております。今回の用地につきましては、平米単価で申し上げますと、19万1千6百円とのことでございます。これは、妥当であると考えております。

評 議 員 (関 口 博 君)

國宮橋の件ですけど、2022年から2023年にかけて整備をすると、これは市の補正予算の中でも國宮橋のところで債務負担行為が出てた、これは工事が長引いたと、あるいは、工事の設計が新たにされる、あるいは長引くということで、南部地域の計画は本当は2023年で終わってしまうが、これが伸びていくという可能性があるというように理解しておりますが、國宮橋の工事が遅れる原因について、公社で知って

いることがあれば教えていただきたい。

事務局長 (立川浩平君)

市から概要については少しお伺いしております。八王子道は地中に国立排水路が通っていて、比較的古い埋設物があって、その上に用水路が交差していて、その部分にある橋を架け替えるということで、技術的な部分でのハードルが高いということで、設計等に当初の予定より時間を要しているというようなことを聞いております。

議長 (石井伸之君)

ほかに、よろしいでしょうか。

なければ、これで協議事項5及び協議事項6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4年第3回国立市土地開発公社評議員会を閉会いたします。

午前10時35分閉会