

東京都都市づくり公社 第 29 回評議員会議事録

- 1 開催日時 令和 7 年 3 月 26 日（水）
午前 10 時から午前 10 時 45 分
- 2 開催場所 京王プラザホテル八王子 4 階 宴
東京都八王子市旭町 1 4-1
- 3 評議員の現在数 17 名
- 4 定 足 数 9 名
- 5 出席評議員 13 名
評議員 加藤 育男 評議員 中嶋 博幸 評議員 本橋 弘隆
評議員 東村 邦浩 評議員 清水 登志子 評議員 須山 卓知
評議員 谷崎 馨一 評議員 袈岩 滋之 評議員 高田 修
評議員 只腰 憲久 評議員 吉川 徹 評議員 山本 卓
評議員 竹内 直文
*本橋、谷崎評議員は、WEB 会議システムにより出席
- 6 出席役員 7 名
理事長 邊見 隆士 理 事 荒井 俊之 理 事 若月 雅
理 事 大谷 繁 理 事 古川 和子 監 事 西垣 淳
監 事 原島 誠治
- 7 その他出席者 7 名
宮崎総務部長、須崎区画整理部長、武藤下水道部長、田中事業推進部長、
真島都市づくり調査室長、杉本経営改革担当部長、若月特命担当部長
- 8 議 題
第 1 号議案 令和 7 年度公益財団法人東京都都市づくり公社事業計画及び

予算について（案）

第2号議案 評議員及び役員の報酬等に関する規程の一部改正について（案）

9 議事の経過及びその結果

（1）定足数及び議長

WEB 会議システムにより、出席者の音声が即時に他の出席者に伝わり、出席者が一堂に会するのと同様に適時的確な意見表明が互いにできる状態となっていることを確認。

事務局より、評議員総数 17 名のうち 13 名が出席し、定足数を満たしていることを報告した。

邊見理事長の挨拶の後、評議員間の互選により只腰評議員が議長に選出される。

只腰議長が議長以外の議事録署名人について、袈岩滋之評議員及び竹内直文評議員を議事録署名人とすることを諮り、了承を得た。

（2）第1号議案 令和7年度公益財団法人東京都都市づくり公社事業計画及び予算について（案）

総務部長が、令和7年度公益財団法人東京都都市づくり公社の事業計画（案）及び予算（案）について説明した。

議長が意見等の有無を確認したところ、評議員から以下の質問・意見等があった。

（質問1）

公益目的事業のアにある土地区画整理事業において、日野市の土地区画整理事業では代行買収というものが行われて、都市づくり公社の前身の新都市建設公社の時代に土地の先買いを行っているが、その状況について伺います。

最初にその面積、それからそのときの買収の総額はどれぐらいになるのか。2つ目は購入のときの金額と現在の時価総額はどうなっているのか。3つ目が代行買収用地の維持管理、こうした費用は総額でどのぐらいなっているのか、の説明をまずお願いします。

（回答）

日野市の区画整理で行われた代行買収の状況についてお答えする。

まず1つ目、日野市の代行買収用地として購入した総面積は約1万680㎡、買取総額は21億2,900万余円となっている。

2つ目、購入時の金額21億2,900万余円に対し、公社の現在額で18億2,900万余円となっている。購入時との差額については減損会計を適用したことによるものである。

3点目、日野市の代行買収の利子を含む維持管理費は、令和6年度において日野市に通知をした額として12億4,300万余円となっている。

(質問2)

総面積が1万680㎡、買取総額は買ったときには21億2,900万円余だったのが、今現在は減損会計、つまり価値が下がったので、それを時価に合わせるような形で修正が行われて、3億下がって18億2,900万円余ということ、それから長期間にわたる維持管理、これが総額で12億4,300円余になっている。30億ぐらいの問題に膨れ上がっているということが分かった。

これは区画整理事業の中で必要だということで当時の新都市建設公社に先買いをしてもらったものであるが、買い取った後、現在までに日野市に買い戻された土地はあるのか。

(回答)

ありません。

(質問3)

代行買収された土地は日野市の公共事業に使う名目で、買い取るときに地権者の方には税制上の優遇措置が設けられていて、そういうことも実施されている。しかし、実際には代行買収した土地は、今、答弁にあったように、買い戻した用地がないと。ただ、税制の優遇措置を受けているということは、代行買収した土地を最終的に日野市の事業に使わなければ本来優遇措置はしてはいけない性質のものでもある。

また当時の新都市建設公社だけではなく、実は日野市の土地区画整理事業の先行的な買い付けというのは、土地開発公社も行っている。土地開発公社が購入した土地というのは日野市がちゃんと買い戻している。

そういうことを考えると、本当に必要だった土地は土地開発公社が購入した土地だけだったのではないかという疑念も生まれる。都市づくり公社はこれまで日野市の土地区画整理事業における代行買収用地の必要性について検証されたことはあるのか。

(回答)

代行買収地の必要性については、施行者である市が土地区画整理事業によるまちづくりを検討する中で判断されたものである。受託者である公社が判断するものではない。

(質問 4)

市が判断するものだというのが、冒頭に御答弁があったように、30 億円ぐらいのものになっている。日野市との約束の中では、日野市の事業が進んで必要になったときには買い戻すとなっているのだが、一方、もう一つ新都市建設公社のときに確認書というものを交わしている。その中では財政事情その他により予算措置が困難な場合や、何らかの事情により日野市が取得する必要がなくなったときには、都市づくり公社が引き続き所有し使用、または処分するという確認書というものを交わしている。

今後、もし日野市が要らなくなったら、都市づくり公社がこれを処分、使用しなければいけないというリスクを抱えているものなのだ。だから日野市が判断するものであったとしても、実際には土地区画整理事業は都市づくり公社が実務を担っているわけだから、この土地が本当に必要なものかどうか、これからそうなるかどうか、やはり都市づくり公社としてもちゃんと確認、検証しておくことが必要ではないかと思う。代行買収では土地の地権者には税制上の優遇措置が取られて、日野市には都市づくり公社からの買戻しが求められて、長期間にわたって膨らんだ維持費、先ほど 12 億余という説明があったが、これをどうするのかということは市と都市づくり公社の協議で決めるということになって、誰がどれぐらい負担するかというのはまだはっきりしていない。

そう考えると、この問題はずるずる先送りしてはいけないと思うし、そして解決のためには、この代行買収が本当に必要なものであったのかどうか、日野市の求めは正当なものであったのか、当時の新都市建設公社、それから都市づくり公社側も代行買収の正当性についてきちんとチェックしてきたのかどうか、全容を解明して、その調査に基づいてしっかりとしていくことが必要だと思うが、全容を明らかにするということについて、ぜひ都市づくり公社に行っていただきたいと思うが、いかがか。

(回答)

代行買収については施行者である市より事業に必要な用地確保について依頼があり、それに基づき行ったものである。なお、日野市とはこれまでも代行買収地

の土地原価や事業の進め方等について意見交換をするなど、適切な処理に向けて協議を進めてきた。市は代行買収用地を含む先買い用地と今後のまちづくりについて、個々の土地の状況や必要性などを考慮し、その扱いについて整理していくとしており、引き続き市と協議を進めていく。

(意見1)

この問題は、都市づくり公社からすれば、日野市に全部買い取ってほしいということだと思うし、日野市は、必要なものは買うが必要でないものは買えないというようなぶつかり合いになってくると思うが、これはどちらに責任を押しつけるかという問題ではなく、お互いにやるべきことをきちんとしていなかったという経過があるように思う。だから責任を押しつけ合うのではなく、まずはどういう経過で、どういうことでこのような事態が起きたのかという全容を明らかにしていただき、その上で協議をする。今、市は代行買収用地を含む先買い用地と今後のまちづくりについて、個々の土地の状況や必要性などを考慮して、その扱いについて整理していくという方向で努力を始めているということ、そのことに基づいて適切な処置、それに向けた協議を始めているということですので、ぜひ過去の経過も含む全容を解明した上で、日野市との協議を進めていただくように求めて、質問はこれで終わりにする。

この議案についてだが、都市づくり公社が担ってきた土地地区画整理事業、それから冒頭に説明があった下水道事業、特に今回の緊急点検事業や更新、こうしたことは住民の願いに応えるものがある。しかし一方で、今回挙げられている都市機能更新事業の中には特定整備路線のように、住民の反対があって、まだ合意が得られていないという事業が含まれている。そういう中で用地取得事業を進めていくということには賛同できないので、1号議案については採決をして決めたいただければと思う。

(意見2)

能登半島地震での能登の朝市の現場で、やはり震災後の火災の恐ろしさ、特に木造密集地域における火災の恐ろしさというものを本当に多くの国民が目当たりにし、近日では山林火災、これは都市とは関係ないと思うが、山林火災による火の延焼の速さ、そしてそれが住宅地にまで及んできているという現実を見たときに、不燃化特区さらには特定整備路線というものは、東京の抱える課題として、都民の生命と財産を守るためにはぜひとも加速化していかなければいけない大きな事業だと私は本当に思っている。

これは本来東京都が行うべきものだが、やはり実行部隊として都市づくり公社が参画して進めているということが非常に重要なことだと思っている。ただ、先ほど意見にもありましたが、個々の住民にとってはこの生存権というか、今まで住んできた様々な歴史と背景があってそこに住まわれているということは多くの人が承知していると思うので、この最前線で交渉に当たったり工事を行っていくこの都市づくり公社としては、各住民の意見、要望を丁寧に聞き取って、それをしっかりと東京都に伝えて、あとは東京都が様々な支援をしていかなければいけないと思う。今日は都技監もオンラインで参加されておりますので、そこはしっかりと東京都も支援をしていただいて、本当に大事な観点で大局に立って、二度とああいう火災による延焼を広げていけないためにも、この特定整備路線と不燃化特区はぜひとも加速化して進めていただきたいということを一言意見として申し上げたいと思う。

説明終了後、議長が採決を求め、挙手多数により原案どおり可決。

- (3) 第2号議案 評議員及び役員の報酬等に関する規程の一部改正について(案)
総務部長が、評議員及び役員の報酬等に関する規程の一部を改正することについて説明した。

説明終了後、議長が採決を求め、出席評議員全員一致で原案どおり可決。

以上により、東京都都市づくり公社第29回評議員会の議事を全て終了し、午前10時45分閉会した。