

東京都都市づくり公社 第24回評議員会議事録

- 1 開催日時 令和4年6月21日(火)
午前10時から午前10時40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 15名
評議員 大坪 冬彦 評議員 杉浦 裕之 評議員 伊藤 祥広
評議員 石川 良一 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 福田 至 評議員 佐々木 健
評議員 石田 大介 評議員 只腰 憲久 評議員 小川 健一
評議員 吉川 徹 評議員 山本 卓 評議員 竹内 直文
*山本評議員は、WEB会議システムにより出席
- 6 出席役員 8名
理事長 長谷川 明 理事 坂根 良平 理事 柳川 裕幸
理事 白柳 和義 理事 山崎 俊一郎 理事 柴田 満行
理事 大矢 恵一 監事 若月 雅
- 7 その他出席者 8名
三浦総務部長、宮原区画整理部長、大塚下水道部長、飯村事業推進部長、
須崎経営改革担当部長、五嶋都市づくり調査室長、岡田安全管理・調整担当
部長、若月特命担当部長

8 議 題

- 第1号議案 令和3年度公益財団法人東京都都市づくり公社決算について(案)
- 第2号議案 公益財団法人東京都都市づくり公社役員の選任について(案)
- 報告事項 令和3年度公益財団法人東京都都市づくり公社事業報告について

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 15 名が出席し、定足数を満たしていることを報告した。

長谷川理事長の挨拶の後、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、小川健一評議員及び佐々木健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3年度公益財団法人東京都都市づくり公社決算について(案)

報告事項 令和3年度公益財団法人東京都都市づくり公社事業報告について

第1号議案及び報告事項は関連があるため一括して総務部長が説明した。また、第1号議案、監査報告に関して若月監事より説明した。

議長が意見等の有無を確認したところ、評議員から以下の意見・質問等があった。

(質問1)

公社が行っている自主事業の中の、豊島区東池袋四・五丁目まちづくり C 街区で計画されている共同住宅について伺う。

この事業の目的や性格、現在計画は開発手続きのどの段階にあるのか。

(回答)

当該地区は「防災都市づくり推進計画」における「重点整備地域」に指定されており、公社は共同住宅の建設により、防災性の向上や、未接道宅地の解消等に取り組んでいる。

C街区の共同住宅については、7月に近隣住民の方々への任意の意見交換会を予定している。その後、中高層条例に基づく説明会を開催し、その結果を都市計画審議会へ報告するなどの手続きを進め、早期着工できるよう、東京都及び豊島区と協議を進めていく。

(質問2)

この地域は補助 81 号線の整備と併せて、沿道の建物の建て替え、共同化を進め安全で住みよい街を実現するという計画の一環で、安全で住みよい街をつくるということそのものは賛成する。

ただ、公社が進めている共同住宅計画には周辺住民から低層にしてほしいとの要望が出されていると聞いている。

この地域のまちづくりは「周辺のまちなみと調和した中高層の複合市街地を形成する」とされており、建築物の高さは原則 25m、8 階建てとされている。ただし、地域の安全性及び利便性の向上に資すると認められた場合は 50m まで可能とされており、この計画でも 37m、12 階建となっている。

現在、周辺住民との協議が行われているが、丁寧な協議と、合意の上で進めていくことが大切であると考えているが、いかがか。

(回答)

当初 14 階の計画であったものを再検討した結果、建物の高さを抑え、日影による影響の軽減を受けられる 12 階での案を、令和 2 年 9 月開催の意見交換会において示した。その際、建設費や権利者への補償費に必要な保留床面積を確保するため、最低 12 階は必要と説明させていただいた。

今後も近隣住民の方へ丁寧な説明を引き続き実施するとともに、東京都及び豊島区とも連携しながら事業を推進してまいりたい。

(質問3)

2 点目、前回も質疑をさせていただいた、土地区画整理事業における代行買収について伺う。代行買収地について、この決算書ではどの項目に計上されているのか、その金額はどれぐらいなのか。

(回答)

代行買収地については、決算書上、貸借対照表及び財産目録の資産として計上。資産の中で固定資産の特定資産である土地区画整理促進資産などに計上している。土地区画整理促進資産約 60 億円における計上額は、約 30 億円。

(質問 4)

日野市の代行買収された土地は総額 21 億 2 千 9 百万円。現在額はいくらか、差がある場合にはその差額の取り扱いはどうなっているのか。

(回答)

日野市の代行買収地については、現在、総額 18 億 2 千 9 百万余円となっており、差額については、実勢状況に応じて適切に会計処理を実施。具体的に説明すると、公社においては、固定資産において減損会計を適用している。資産の時価が著しく下落したとき、回復の見込みがあると認められる場合を除いては、時価をもって貸借対照表の価格としなければならないとなっている。質問の代行買収地については、この減損会計を適用することにより、現在の公社における資産の計上額が 18 億 2 千 9 百万余円となっている。

(質問 5)

この代行買収は維持管理もやっているが、これまでの維持管理費・利子は約 11 億円になっているが、それはどこに計上されているのか。

(回答)

「用地管理に要した諸経費」並びに「借入金に係る利子及び事務費相当額」となる。用地管理に要した諸経費は、登録免許税などが該当するが、直近の決算上では計上はない。また、利子は、代行買収地の買い戻し時に公社が受領するものであり、決算上には計上していない。

(質問 6)

代行買収された土地の処分について伺う。区画整理事業が完了した地区では、施行者である市が全て買い取っているのか。買い戻されていない土地があったのか。その場合、どういう対応をされたのか。

(回答)

事業が完了した地区の代行買収地については、施行者と公社の間で買取に関する協議を行った結果、買取に応じて頂いた土地と、応じて頂けなかった土地がある。応じて頂けなかった土地については、公社において貸付を行っており、有効活用している。

(質問7)

日野市の覚書と同時に交わされた確認書には「財政事情その他により予算措置が困難な時、あるいは何らかの事情により日野市において本件用地を取得する必要性がなくなった時は、公社で引き続き所有し使用または処分するものであること」とされている。つまり、日野市が必要ないと判断した場合には、公社で代行買収用地を処分しなければならないという確認書。このままでは資産どころか債務となりかねない。

買取時点の額 21 億 2 千 9 百万円と現在価格の差額、つまり簿価割れ部分と利子、維持管理費等約 11 億円は実質的な債務ということになるが、これをどちらがひきうけるのか、確認書を読む限りでは公社が引き受けることになるのではないかと考えられるが、そうなるとう極めて重大な事態だと考えるが、公社の認識をうかがいたい。

(回答)

確認書では「諸経費、利子、事務費等の具体的金額については、本件用地を市が買い取る旨を決定したとき以降において、改めて市、公社協議をし決定するものであること。」と書かれており、ご指摘の差額や維持管理費等について、直ちに公社が引き受けるものではないと認識している。

公社においては、引き続き、事業の進捗に合わせ、市と協議を続けていきたいと思っている。

(質問8)

引き続き協議ということだが、この確認書の中身は、本当に大事なことだと思う。前回の評議員会でもその必要性、他市ではどうなのか、こういうことも含めて検証をお願いしたが、その進捗状況を伺いたい。

(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り、受託者である公社が判断できるものではない。従って、他市を含め、その必要性の検証については考えていない。

(意見・要望)

確かに、当初は日野市がそのように判断をして買ってくれと言ったが、日野市の確認書を見る限り、その後、日野市が要らないと言ったら、公社が引き受けなければいけないことになる。この正当性というものはしっかり検証しておかないと、日野市と交渉ができなくなってしまう。きちんと検証をしていただきたいと

思う。

議案について、意見を述べさせていただく。1号議案については、都市づくり公社が担ってきた区画整理事業や下水道事業の中には住民の願いに応えるものがある一方で、都市機能更新事業の中には特定整備路線のように反対運動があつて、地域住民の合意がいまだに得られていないという事業が含まれている。例えば、補助86号線では住民との係争、裁判が行われている最中。このように地域住民から強い反対や懸念の声が出されている事業を含んでいる1号議案については、決算の認定をすることはできない。よつて、1号議案については採決を求める。

説明終了後、議長が採決を求め、挙手多数により原案通り可決した。

(3) 第2号議案 公益財団法人東京都都市づくり公社役員の選任について(案)
第2号議案について総務部長が説明した。

説明終了後、議長が候補者ごとに採決を求め、原案通り可決した。

以上により、東京都都市づくり公社第24回評議員会の議事を全て終了し、午前10時40分閉会した。