

令和 7 年 度

第 2 回 評 議 員 会 議 事 録

杉 並 区 土 地 開 発 公 社

令和7年度 杉並区土地開発公社 第2回評議員会

1 開催日時・場所・出席者等

日 時	令和7年5月16日（金） 午後1時58分から午後2時24分まで
場 所	杉並区役所 中棟4階 第2委員会室
出席評議員 (12名)	浅井 くにお 評議員（会長） 渡辺 富士雄 評議員（副会長） へんみ 純 一 評議員 矢口 やすゆき 評議員 和 氣 み き 評議員 富 田 た く 評議員 てらだ はるか 評議員 赤 坂 たまよ 評議員 山 本 ひろ子 評議員 あかねがくぼ 舞 評議員 鈴 木 ちづる 評議員 安 斉 あきら 評議員
出席理事	渡辺 幸 一 理事長 山 田 隆 史 常務理事
事務局職員	青 木 誠 事務局長 友 金 幸 浩 事務局次長 福 原 弘 昭 庶務主任 澤 井 昭 充 用地主任 阿久津 雄 一 用地主任 秋 間 美 奈 企画調整主任 加 藤 彰 企画調整主任 阿 部 光 伸 書記 栗 山 勝 成 書記 沼 山 翼 書記 横 山 博 紀 書記 中 島 愛 依 書記 橋 元 広 大 書記
関係者(区職員)	塚 田 千賀子 鉄道立体担当課長
記 録	橋 元 広 大 書記
配布資料	(1) 次第 (2) 諮問書（諮問第2号「令和7年度事業計画の改定（第1号）・補正予算（第1号）・資金計画の改定（第1号）について」） (3) 資料1 案内図
会議次第	1 開会 2 議事 3 閉会

2 諮問案件

件 名	
諮問第2号	令和7年度事業計画の改定（第1号）・補正予算（第1号）・資金計画の改定（第1号）について

3 審議内容

会 長	それでは、ただ今から少し早いですが令和 7 年度第 2 回杉並区土地開発公社評議員会を開会いたします。 はじめに、渡辺理事長からご挨拶をお願いいたします。
理 事 長	本日は大変お忙しい中、杉並区土地開発公社の評議員会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。 本日、ご審議いただきます案件は、諮問第 2 号「令和 7 年度 杉並区土地開発公社 事業計画の改定（第 1 号） 補正予算（第 1 号） 資金計画の改定（第 1 号）」でございます。ご審議のうえ、原案どおりご承認賜りますよう、お願い申し上げます。それでは、ご審議の程よろしくをお願いいたします。
会 長	ありがとうございました。出席された評議員の数は、定足数に達しております。議事に入る前に、杉並区土地開発公社定款第 24 条の規定により、議事録署名人 2 名以上を選出することとなっております。本日は、てらだ評議員と安斉評議員に議事録署名人をお願いしたいと思いますがよろしいでしょうか。 それではよろしくをお願いいたします。 また、議事録の公開についてですが、発言者氏名を記載したもので、個人情報や今後の折衝に影響がある情報に配慮した形で、評議員の皆様の確認をいただいた後、区 HP で公開して参りたいと存じます、よろしくをお願いいたします。 それでは、ただ今から杉並区土地開発公社評議員会の議事に入らせていただきます。本日は諮問第 2 号「令和 7 年度事業計画の改定（第 1 号）・補正予算（第 1 号）・資金計画の改定（第 1 号）について」を上程いたします。 青木事務局長、説明をお願い申し上げます。
事 務 局 長	事務局長の青木でございます。恐れ入りますが、着座にて説明させていただきます。 はじめに、配布資料の確認をさせていただきます。5 月 8 日付け電子メールにて資料を添付して送付をさせていただいております。お手元のご準備はよろしいでしょうか。 本日使用します資料につきましては 03_次第、04_諮問第 2 号「令和 7 年度事業計画の改定（第 1 号）、補正予算（第 1 号）、資金計画の改定（第 1 号）について」、05_別紙案内図ですが、不足はございませんでしょうか。 それでは、諮問第 2 号について、ご説明を申し上げます。PDF の 5 ページまでおめくりいただけますでしょうか。下の番号で 1 ページになります。 令和 7 年度杉並区土地開発公社事業計画の改定（第 1 号）でございますが、道路用地として、杉並区画街路 3 号線ほか 2 路線事業用地について、杉並区より用地取得依頼を受けて計画を改定するものでございます。 なお、本補正につきましては、3 月 24 日に承認いただきました令和 7 年度当初予算への計上では間に合わず、今回、補正予算での計上となったものでございます。 その理由といたしましては、土地評価の基準日時点が令和 7 年 3 月 6 日であ

	りまして、同日以降に不動産鑑定評価を行い、不動産鑑定書の納品が3月末となりまして、当初予算の編成作業に間に合わなかったためでございます。また、鉄道の連続立体交差事業の事業主体である東京都の土地評価の方法などについて確認をする必要がありまして、時間を要したものでございます。 1の公有地取得事業をご覧いただきたいと存じます。取得面積は、170㎡、事業費（用地費）は2億5千万円 となつてございます。これによりまして、その下の改定後の「1 公有地取得事業」における道路用地に関しまして、追加分を反映して記載してございます。 ここで、追加する杉並区画街路3号線ほか2路線の用地事業について、区の担当課長から説明がでございます。
鉄 道 立 体 担 当 課 長	それでは、私からは杉並区画街路3号線ほか2路線の用地事業についてご説明いたします。 この事業は、都が事業主体である西武新宿線井荻駅から西武柳沢駅間の連続立体交差事業を契機として、区が行う上井草駅北口駅前広場等整備であり、令和6年3月6日付けで事業認可を取得し、令和6年12月に用地補償説明会を実施いたしました。事業概要については案内図をご覧ください。駅前広場約2,800㎡とそれに続く道路の拡幅を行うものです。 令和7年度より駅前広場等の杉並区画街路3号線ほか2路線の個別物件調査、用地折衝等を実施し、都や沿線各区市等関係機関と連携調整しながら事業用地取得を目指してまいります。私からは以上です。
事 務 局 長	次に、補正予算（第1号）について、ご説明を申し上げます。2ページをご覧ください。 第2条の「資本的収入支出」の補正については、3ページの第1表でご説明いたします。また、第3条の借入金の限度額は、杉並区画街路3号線ほか2路線事業用地の事業費予算2億5,203万3千円を増額することに伴いまして、26億2,923万1千円 とするものでございます。 それでは、次の3ページの第1表をご覧ください。資本的収入支出の予算補正でございます。収入・支出ともに、補正前の額から、補正額2億5,203万3千円を増額するもので、収入では、先ほどの事業計画の改定でご説明した事業費を金融機関から借入れまして、支出では、用地折衝を経て、地権者等へお支払するための事業費を増額するものとなります。また、収入欄にあります借入金2億5,203万3千円 の内訳でございますが、事業費（用地費）2億5千万円を金融機関から借入れ、この借入に伴う今年度の支払利息分である203万3千円 につきまして、杉並区から借りる計画となつてございます。また、金融機関からの借入期間は3年以内のため、金利は年1.675%となっております。 これにより、収入の合計は26億2,923万1千円、支出の合計は35億4,626万4千円となります。 おめくりいただきまして4ページをご覧ください。これは、今回の補正予算

	を反映した資金計画でございまして、これまでの補正内容の増額分を「受入資金」と「支払資金」に分けて、それぞれの計画を改定するものでございます。 最後に今後の予定についてご説明申し上げます。原案通りご承認いただいた場合、理事会における議決を経まして、財産価格審議会において、適正な価格である旨の答申を得た後に、権利者との用地折衝を進めてまいります。 事務局からの説明は以上でございます。
会 長	ありがとうございます。諮問内容の説明が終わりましたが、これより皆様から最初にご質問をお伺いした上で、その後ご意見をいただければと思います。 まず始めにご質問はありますでしょうか。 (てらだ評議員、富田評議員 挙手) それでは先に手を挙げた、てらだ評議員。
てらだ評議員	よろしくお願いします。まず、案内図をいただいたのですが、この範囲に含まれている事業対象の件数についてお聞かせください。 またそのうちに店舗や住居があると思うので、そのあたりの内訳も教えてください。
鉄 道 立 体 担 当 課 長	まず建物の件数は19です。そのうち店舗の数は10で集合住宅の数は5棟となっております。
てらだ評議員	ちなみに集合住宅の中って何戸くらいあるかってわかりますか。
鉄 道 立 体 担 当 課 長	60戸程度ですが、この件数は事業認可を取得した時に把握している数ですので、今後のヒアリングや借間人の状況で変わる可能性があります。
てらだ評議員	わかりました、ありがとうございます。今回の補正予算に関わる地域の方々に説明をしていると思うのですが、その説明状況について、これまでの経過と今の状況も教えてください。
鉄 道 立 体 担 当 課 長	今回、事業認可を取得したのが令和6年3月でしたので、その後、令和6年5月に地域の方々にこの事業の認可を取得したことを知らせるために駅前でもちづくり広場を行い地域の人にお話ししました。並行して地域に看板を立てたりとか、まちづくりニュースを配ったりして地域の方にお知らせをしているところなんです。そのほかにすぎフェスでとか、そのあと昨年度末にもまちづくり広場を開催して地域の方にはお知らせをしているところなんです。 また、先ほども申し上げました令和6年12月には東京都や沿線各区市と連携して用地補償説明会を開催して地域の方のご意向などの把握に努めているところです。
てらだ評議員	わかりました。説明は何度も行ってある程度の人とは話せているということですね。わかりました、ありがとうございます。 昨年の9月の都市環境委員会で区道認定のために審議された東側の区間というのは東京都が買収する予定だと聞いているのですが、冒頭で説明があった東京都や他の自治体との調整というのは具体的にどういうことを調整していたのか、もう一度お聞きしてもいいでしょうか。
鉄 道 立 体	今回、最初にやっているのは用地補償説明会をするのに、その段取り等を沿

担 当 課 長	線各区市等と調整をしました。 その後、それぞれの役割分担ですとか、先ほど確認するという話をしましたがけれども、土地評価等の手法や算定内容を確認しながら、今後も協議をすすめていく予定です。
てらだ評議員	それは今も継続的に色々なことを調整しているということですね。はい、わかりました。 工事の完了予定というのが、全体で、広場ができ終わるまでで2040年度までに完了となっているのですが、用地買収に関してはどれくらいの年月を目途としているか、他の自治体と協議している中に期限とかも含まれているのか教えてください。
鉄 道 立 体 担 当 課 長	一応の目安は5年ということになっているのですけれども、この目標を決めて進めていくよりも、権利者の方の意向などを丁寧に把握して話し合いを進めていく方が大切だと考えております。
てらだ評議員	あと1問。一応5年になっているけど、それよりも時間がかかっても大丈夫なことになっているということなのですかね。 結構期限を切って用地買収していくと納得できない人が最終的に理不尽な対応をされてしまうことが懸念されるので、その辺、いま仰られた、丁寧なというのは具体的にどのような、理解とか納得をしてもらうということとはどのようなことなのかを聞かせてください。
鉄 道 立 体 担 当 課 長	まずは事業について理解してもらうことかなと思っております。地域の踏切を解消することで、地域の利便性や安全性の向上に役立つまちづくりのためなのだという大きな視点のご理解と、あとは私たちとしては個々人の方のご都合とかもあると思うので、そういったことも丁寧に聞きながら、なるべく対応できるような形で丁寧に進めていきたいと考えているところです。
会 長	では、富田評議員。
富 田 評 議 員	改めて、今回の公有地取得事業で170㎡となっていますが、こちらの地権者の方は何名いて、区画はどれくらいなのか。また、土地の所有者からは今回、この170㎡の部分については売却の相談とか申し出などがあったのか。これまでの経緯など示していただければと思います。
鉄 道 立 体 担 当 課 長	170㎡は2区画です。所有者はまだこれからなので、この場ではお話しできません。所有者からは、先ほど申し上げた用地補償説明会でアンケートをしているのですが、その中で早期に対応してもらいたいという申し出があったので、行っているものが1件と、もう1件は直接区の方にいらしていただいて、早期に対応してほしいという話があったので始めているところです。
富 田 評 議 員	所有者からの申し出があったということですね。この170㎡なのですからけれども、事業用地の総面積は何㎡あって、区画についてどれくらいあるのか、ということを確認しつつ、今回の170㎡が何%になるのか示していただければと思います。
鉄 道 立 体	全体では4,300㎡で、今回の170㎡だと4%くらいになります。全体の区画

担 当 課 長	数は 23 区画です。
富 田 評 議 員	この 4,300 m ² の事業用地全体では地権者は何人くらいいるのか。先ほど建物の件数が他の評議員からの質問で出ましたけれども、地権者がどれくらいいて、今現在その土地所有者の人数と集合住宅などに住んでいる借間人などの土地所有者以外の方、土地所有していない方というのは何人いるのか示していただければと思います。
鉄 道 立 体 担 当 課 長	権利者、地権者は土地の所有者ということでしょうか。それとも全体の権利者数でしょうか。
富 田 評 議 員	どちらも地権者というのでしょうか。
鉄 道 立 体 担 当 課 長	土地と建物を持っている方が権利者で地権者となるのですけれども、その他に借間人の方も補償対象になる関係権利者になります。
富 田 評 議 員	では、とりあえず全体で教えてください。
鉄 道 立 体 担 当 課 長	全体の権利者等は約 100 名になっています。そのうちの土地所有者は 13 名で、建物所有者が 10 名、借間人の数は 70 名程度だと考えているのですが、これも先ほど申し上げたように、この件数は事業認可を取得した時に把握している数ですので、今後のヒアリングや借間人の状況で変わる可能性があります。
富 田 評 議 員	大体の規模はわかりました。ちなみに今回のこの補正予算を組まれた方以外の土地で用地折衝がすすんでいるかどうか、進んでいるのであれば区画数と全体に対する割合なども示していただきたいと思います。
鉄 道 立 体 担 当 課 長	用地折衝については、行っていない状況です。
富 田 評 議 員	最後にします。先ほど 2040 年度という形でスケジュール感が示されましたが、改めてこのロータリーの利用開始時期など駅前広場事業についての今後の大まかなスケジュール見込みというのを示していただければと思います。
鉄 道 立 体 担 当 課 長	まず連続立体事業の鉄道事業の方なのですけれども、令和 19 年度末、令和 20 年（2038 年）3 月 31 日までが鉄道の方の事業認可期間となっています。駅前広場とその他側道の方の事業認可期間が先ほど申し上げた 2040 年 3 月 31 日となっています。そのほかの詳しいスケジュールなどについては、まだ決まっていない状況です。
会 長	ほかに質問のある方いらっしゃいますか。 （一同「なし」） では、次にご意見のある方はいらっしゃいますか。 （富田評議員、てらだ評議員 挙手。） では、富田評議員。
富 田 評 議 員	諮問第 2 号「令和 7 年度事業計画の改定（第 1 号）・補正予算（第 1 号）・資金計画の改定（第 1 号）」について意見を申し述べます。 当該諮問については、上井草駅北口駅前広場整備事業によって、整備予定地となっている杉並区画街路 3 号線ほか 2 路線の事業用地のうち、早期買い取りの申し出があった区画について取得するための改定となっていると理解してお

	ります。上井草駅の広場整備事業については、西武鉄道新宿線連続立体交差事業等と一体のものであり、現在高架化によって事業が進められています。踏切の早期解消を進めるためには、用地買収に時間を要する高架化より地下化の方が早く進む可能性が高く、私たち日本共産党としては地下化による再検討を求める立場ではありますが、すでに事業化された地域であり、用地を所有している区民が自身の意思で売却することは否定するものではありませんので、諮問第2号については賛成いたします。
会 長	てらだ評議員。
てらだ評議員	諮問第2号について意見を申し述べます。本件は西武新宿線の鉄道立体交差事業の一部事業用地の取得について補正として計上されたものです。当初予算に含まれなかった理由や地権者への説明状況などは確認できました。現地も見えていますが、今回予算計上された部分だけでなく、今後特に集合住宅には比較的新しい建物もあります。期限を設けて用地買収を行うことで、交渉の対象となっている方の基本的人権が侵害されることがないように、納得に至るまでの丁寧な対応をこれからも注視していくことを申し添えて承認いたします。
会 長	ありがとうございます。ほかに、意見のある方はいらっしゃいませんか。 （「なし」の声あり） 意見はないものと認めます。それでは、おはかりいたします。 諮問第2号「令和7年度事業計画の改定（第1号）・補正予算（第1号）・資金計画の改定（第1号）」について、を承認することに異議ありませんか。 （「なし」の声あり） 異議ないものと認めます。諮問第2号を承認することに決定いたします。 これで本日の日程を終了いたします。最後に、理事長の挨拶をお願いいたします。
理 事 長	諮問案件を原案どおりご承認いただきまして、誠にありがとうございました。土地開発公社の運営にあたりましては、私どもも引き続き適正かつ慎重に進めて参りますので、今後とも、評議員の皆さま方のご指導ご鞭撻の程よろしくお願い申し上げます。
会 長	これをもって評議員会を閉じます。本日はお疲れ様でございました。

本議事録に相違ないことを証し、ここに署名する。

議事録署名人

評議員

てりた はるか

評議員

さへ あさう