

令和 7 年 度

第 3 回 評 議 員 会 議 事 録

杉 並 区 土 地 開 発 公 社

令和7年度第3回 杉並区土地開発公社評議員会

1 開催日時・場所・出席者等

日 時	令和8年3月23日(月) 午前9時59分から午前10時35分まで	
場 所	杉並区役所 中棟5階 第3・4委員会室	
出席評議員 (11名)	矢口 やすゆき 評議員(会長) てらだ はるか 評議員 山名 かなこ 評議員 斉藤 りか 評議員 わたなべ 友貴 評議員 くすやま 美紀 評議員	中村 康弘 評議員(副会長) そね 文子 評議員 安田 マリ 評議員 へんみ 純一 評議員 富田 たく 評議員
欠席評議員 (1名)	井口 かづ子 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 福原 弘昭 庶務主任 澤井 昭充 用地主任 秋間 美奈 企画調整主任 横山 博紀 書記 橋元 広大 書記	友金 幸浩 事務局次長(兼務) 高野 貢志 用地主任 阿久津 雄一 用地主任 沼山 翼 書記 中島 愛依 書記
関係者(区職員)	星野 剛志 都市計画道路担当課長 塚田 千賀子 鉄道立体担当課長	友金 幸浩 用地調整担当副参事 村上 亮太 土木計画担当係長
記 録	橋元 広大 書記	
配布資料	(1) 次第 (2) 諮問書(諮問第3号「令和8年度杉並区土地開発公社事業計画・予算・資金計画について」) (3) 資料1～7 事業案内図及び保有地一覧	
会議次第	1 開会 2 議事 3 閉会	

2 諮問案件

件 名	
諮問第3号	令和8年度杉並区土地開発公社事業計画・予算・資金計画について

3 審議内容

理事長	<p>それでは、定刻よりも少し早いですが、お揃いですので始めたいと思います。</p> <p>理事長の渡辺でございます。本日はお忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>本日は、現評議員による評議員会として、第1回目となりますので、定款に基づき会長と副会長の選任をお願いいたします。最初に、会長を選任するために、座長をご指名いただきたいのですが、いかがいたしましょうか。</p> <p>（「理事長一任」の声あり）</p> <p>それでは、私のほうからご指名させていただきます。</p> <p>中村評議員をお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。</p> <p>（「異議なし」の声あり）</p> <p>ありがとうございます。それでは、中村評議員に座長をお願いいたします。中村評議員には、座長席にご移動いただき、会長の選任をどうぞよろしくお願いいたします。</p>
座長	<p>それでは、ご指名でございますので、座長を務めさせていただきます。</p> <p>杉並区土地開発公社定款第23条の規定では、評議員会の会長及び副会長は、評議員の互選により選任することとなっておりますが、どなたか立候補あるいは、ご推薦されたい方はいらっしゃいますか。</p> <p>（「矢口評議員」の声あり）</p> <p>矢口評議員をご推薦される声があがりましたが、いかがでしょうか。</p> <p>（「異議なし」の声あり）</p> <p>それでは、矢口評議員に会長をお願いいたします。</p> <p>私の職務は終わりましたので、会長と交代いたします。以降の議事進行は、会長をお願いいたします。ご協力ありがとうございました。</p>
会長	<p>ご推挙いただき、ありがとうございます。会長職として、公平公正に進めさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。では着座にて失礼いたします。</p> <p>評議員会の副会長も会長と同様、評議員の互選により選任することとなっておりますが、どなたか立候補あるいはご推薦されたい方はいらっしゃいますか。</p> <p>（「会長一任」の声あり）</p> <p>会長一任の声がありました。私としては、中村評議員を推薦させていただきます。</p>

	<p>たいと思いますがいかがでしょうか。</p> <p>(「異議なし」の声あり)</p> <p>ありがとうございます。それでは、中村評議員に副会長をお願いいたします。中村評議員には副会長席へご移動いただき、一言ご挨拶をお願いいたします。</p>
副 会 長	<p>杉並区土地開発公社評議員会の副会長にご推挙いただきありがとうございます。しっかり矢口会長を補佐して頑張ってまいります。どうぞよろしくお願いいたします。</p>
会 長	<p>ありがとうございました。</p> <p>出席された評議員の数は、定足数に達しております。</p> <p>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ので、富田評議員と安田評議員に議事録署名人をお願いいたします。</p> <p>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。</p> <p>諮問第 3 号「令和 8 年度杉並区土地開発公社事業計画・予算・資金計画について」を上程いたします。</p> <p>青木事務局長、説明をお願いいたします。</p>
事 務 局 長	<p>事務局長の青木と申します。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>はじめに、配布資料の確認をいたします。恐れ入りますが、端数処理で誤りがありましたので、3月19日(木)に差し替えの資料をメールなどで配布しております。お手元で資料は開けていますでしょうか。</p> <p>本日の「次第」、諮問第 3 号「令和 8 年度杉並区土地開発公社事業計画・予算・資金計画」、資料 1「都市計画道路補助 132 号線事業案内図」、資料 2「都市計画道路補助 221 号線事業案内図」、資料 3「杉並区画街路 3 号線ほか 2 路線事業案内図」、資料 4「公社保有用地案内図(都市計画道路補助 132 号線事業用地)」、資料 5「公社保有用地案内図(都市計画道路補助 221 号線事業用地)」、資料 6「公社保有用地案内図(杉並区画街路 3 号線ほか 2 路線事業用地、井草五丁目用地)」、最後に資料 7 は現在の「杉並区土地開発公社保有用地一覧表」を配布しております。</p> <p>以上が本日の配布資料になりますが、お手元の資料に過不足等ございませんでしょうか。</p> <p>(「なし」の声あり)</p> <p>それでは、諮問第 3 号について、ご説明いたします。</p> <p>「令和 8 年度杉並区土地開発公社予算書」の 1 頁並びに資料 1 から 3 の各事業案内図をご覧ください。令和 8 年度杉並区土地開発公社事業計画をご説明いたします。</p> <p>まず、「1 公有地取得事業」でございますが、杉並区より用地取得依頼を</p>

	<p>受けた、補助 132 号線事業、補助 221 号線事業、杉並区画街路 3 号線ほか 2 路線事業の道路用地の合計 3 事業を計画いたしました。</p> <p>道路用地の取得面積が 830 m²。記載ございませんが、内訳としましては、132 号線が 400 m²、221 号線が 240 m²、杉並区画街路 3 号線ほか 2 路線事業が 190 m²でございます。</p> <p>次に事業費ですが、用地費 9 億 9 千万円となっております。内訳としましては、132 号線が 4 億 9 千万円、221 号線が 3 億 5 千万円、杉並区画街路 3 号線ほか 2 路線事業が 1 億 5 千万円となっております。</p> <p>次に、補償費 9 億 3 千万円となっております。記載ございませんが内訳としましては、132 号線が 4 億 9 千万円、221 号線が 2 億 3 千万円、杉並区画街路 3 号線ほか 2 路線事業が 2 億 1 千万円で、事業費の合計として 19 億 2 千万円を計上いたしました。</p> <p>なお、具体的な取得予定の地番等は、地権者等との折衝に支障をきたすため、記載してございませんので、ご理解をよろしくお願いいたします。</p> <p>次に、各事業の用地取得の進捗状況と令和 8 年度の事業計画に係わる取組みについて、区担当課長より補足説明をいただきます。</p>
都市計画道路担当課長	<p>都市計画道路担当課長の星野でございます。</p> <p>私からは道路用地のうち、都市計画道路補助 132 号線と補助 221 号線事業の用地取得の進捗状況と、令和 8 年度の事業計画についてご説明いたします。</p> <p>現時点での用地取得件数ですが、補助 132 号線は 18 区画、筆数で 16 筆、面積ベースで 32.4%、補助 221 号線につきましては、6 区画、筆数で 7 筆、面積ベースで 13.5%の取得状況となっております。</p> <p>令和 8 年度の事業計画につきましては、現在の折衝状況をふまえて、補助 132 号線事業用地では、6 区画、筆数で 8 筆、面積は先ほど事務局長からのご説明にありましており、約 400 m²、補助 221 号線事業用地では、8 区画、筆数で 8 筆、面積は約 240 m²を想定しております。</p> <p>用地折衝は、地権者等関係権利者の諸般の事情、生活再建を第一に考え、丁寧に進めていく考えでございます。そのため、全てが計画どおりには進みません。</p> <p>また、逆に当初想定していなかった区画で契約へのお話が早く進む可能性も十分ありますので、あくまでも現時点で我々が想定しているものとお考えください。私からは以上でございます。</p>
鉄道立体担当課長	<p>鉄道立体担当課長の塚田でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>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。</p> <p>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いたしました。</p> <p>令和 6 年 12 月に用地補償説明会を実施し、令和 7 年度より駅前広場等の杉</p>

	<p>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ております。用地取得には至っておりませんが、先ほど事務局長より説明したとおり、令和8年度は190㎡の用地取得を事業計画しております。なお、現時点での用地取得状況ですが、令和3年に用地取得した箇所があり、面積ベースで約28%程度になっております。</p> <p>令和8年度においても、引き続き都や沿線区市等関係機関と連携調整しながら、関係地権者などに丁寧な対応を行って、事業用地取得を目指してまいります。私からは以上でございます。</p>
事務局長	<p>続きまして、予算書の1頁にお戻りください。「2 公有地処分事業」についてご説明申し上げます。資料4から6の「公社保有用地案内図」と資料7の「杉並区土地開発公社保有用地一覧表」も合わせてご覧ください。</p> <p>初めに道路用地ですが、資料4にございます補助132号線事業用地のうち令和6年度に取得しました保有地1、2、3の3区画と、資料5にございます補助221号線事業用地のうち令和6年度に取得しました保有地5を区へ売却する計画になってございます。</p> <p>このため、事業計画としましては、合計で面積168㎡、事業費3億862万3千円を区に売却する予定としてございます。</p> <p>最後に、「3 附帯等事業」の「保有土地賃貸等」でございますが、公社が保有する土地を第三者に有償で使用させる計画がございませんので、科目存置としております。</p> <p>続きまして、2頁をご覧ください。公社予算について、ご説明いたします。</p> <p>まず、第2条「収益的収入及び支出」でございますが、「収入」のうち、第1款「事業収益」については、事業計画でご説明した第1項「公有地取得事業収益」と第2項「附帯等事業収益」の合計額、3億862万4千円を計上いたしました。</p> <p>また、第2款「事業外収益」でございますが、第1項「受取利息」と第2項「雑収益」は、金融機関からの受取利息分と、公社運営に要する区からの運営費負担金の合計額、129万1千円を計上いたしました。これらの収益により収入合計額は、3億991万5千円となっております。</p> <p>次に、「支出」ですが、令和8年度は、第1項第1目の「公有用地売却原価」と「販売費及び一般管理費」として、会計ソフトのリース代や、手数料などの経費を計上いたしました。これらの合計額3億991万5千円は、収入合計と同額となっております。</p> <p>続きまして、3頁をご覧ください。</p> <p>第3条「資本的収入及び支出」でございます。「収入」のうち第1款「資本的収入」、第1項「借入金」のうち、第1目「金融機関借入金」は、令和8年度の新規事業計画分と、令和7年度契約分の土地売買代金、残地補償費及びその他の補償費後払い金の合計額21億4,846万3千円を、金融機関から借入れるものでございます。</p>

	<p>第2目「杉並区借入金」2億2,161万7千円は、借入に伴う支払利息と令和5年度に借入れた井草五丁目用地の元金の一部を、借入れ条件に基づき償還するために、杉並区から借入れるものでございます。</p> <p>次に、「支出」でございますが、第1款「資本的支出」のうち、第1項、第1目の「公有用地取得原価」21億4,846万3千円は、先ほどご説明しました「収入」の第1款、第1項、第1目の「金融機関借入金」と同額で、地権者等へ支払う売買代金等を計上したものでございます。</p> <p>次に、第2目の「支払利息」6,099万7千円は、公社保有の用地、令和8年度に新規取得する用地、および令和8年度に売却いたします。補助132号線事業用地、補助221号線事業用地の借入金に対する利息分の支払いを計上いたしました。</p> <p>利息等の利率については、前年度から+0.25%となり、公社保有の井草五丁目用地は2.375%、その他の用地については2.175%となっております。</p> <p>次に、第2項、第1目「金融機関借入金償還金」4億6,188万7千円は、令和5年度に購入した井草五丁目用地の元金償還分及び令和8年度に区に売却予定の補助132号線事業用地、補助221号線事業用地の元金償還分でございます。</p> <p>また、第2目の「杉並区借入金償還金」は、令和8年度に区へ売却する補助132号線事業用地、補助221号線事業用地にかかる令和6年度から令和7年度に借入れた利息の合計735万6千円を計上いたしました。支出の合計額は26億7,870万3千円としてございます。</p> <p>最後に、第4条の借入金の限度額は、第3条の収入合計額を、令和8年度の用地取得費等に係る借入限度額としたもので、23億7,008万円となっております。</p> <p>続きまして、4頁をご覧ください。</p> <p>令和8年度の「資金計画」でございますが、会計科目を「受入資金」と「支払資金」に分けて記載したものでございます。記載のとおりとなりますので、説明は省略させていただきます。事務局からの説明は以上でございます。</p>
会 長	<p>説明及び報告が終わりましたが、これより皆様から先にご質問をお伺いした上で、その後にご意見をいただければと思います。</p> <p>ご質問のある方はいらっしゃいますか。</p> <p>(富田評議員、てらだ評議員 挙手)</p> <p>それではまず、富田評議員。</p>
富 田 評 議 員	<p>よろしく願いいたします。</p> <p>公有地取得事業について、それぞれ132号線、221号線などの細かい面積や事業費も出していただきました。進捗について確認をしていきたいと思っております。</p> <p>昨年の取得事業の予定では、都市計画道路補助132号線では380㎡取得する計画で、計画どおり進むと面積ベースで、進捗率が42%になる計画だったの</p>

	<p>が、進捗率が現在 32.4%とのことでした。</p> <p>同様に 221 号線で、今年度は 460 m²の取得を計画する予定で、進捗率、すべて取得できると 22%になるとのことでしたが、現在は 13.5%というご説明をいただきました。</p> <p>今年度、1年間でそれぞれ 132 号線と 221 号線で、面積ベースでどのくらい取得できたのか。また区画で何区画取得したのか、すぐ出ますか。</p>
用地調整担当 副 参 事	<p>まず 8 年度の計画地をすべて取得できた場合の進捗率ですが、132 号線が 47%、221 号線が約 23%になります。</p>
富田 評 議 員	<p>今年度、1年間で取得して結果的にいま 32.4%の進捗率というのが 132 号線になるかと思いますが、1年間で何m²取得できたのか。何区画取得できたのか、今年度の実績を教えてくださいませんか。</p>
用地調整担当 副 参 事	<p>7 年度の実績については、132 号線が今年度の計画に対して約 28%で、取得面積が約 106 m²です。</p> <p>221 号線が面積ベースで計画に対して約 49%、取得面積が約 226 m²となっております。</p>
都市計画道路 担 当 課 長	<p>補足いたしますと、132 号線の方は 7 年度取得できたのが 1 区画、221 号線が 3 区画となっております。</p>
富田 評 議 員	<p>今年度計画していたものよりも、20 数%とか 40 数%だとか、計画どおりに進むのは結構難しいということが理解できました。</p> <p>用地折衝について確認していきたいと思います。</p> <p>補助 132 号線、221 号線の用地折衝について、昨年も答弁されていましたが、用地折衝については無理な交渉を行っていないと認識しておりますが、そこを改めて確認します。</p>
都市計画道路 担 当 課 長	<p>一通り、1回すべての地権者には声かけをしています。その時に「今はちょっと早い」とか、最初から「ノー」という方もいらっしゃいますので、その方を、ちょっと言葉はよくないですが、当面見送って、まず前向きに我々と折衝に臨んでくれる方を、いま順次話を進めているという段階でして、まだまだ、そういう方と契約に至るまでには時間がかかります。</p> <p>我々との話に応じてくれない方は、まだ時間が必要だと思いますので、その間は特に無理やりするようなことは、両方の路線ともしておりません。</p>
富田 評 議 員	<p>了解いたしました。</p> <p>用地折衝について、昨年時点では補助 132 号線は 57 区画のうち、45 区画、78.9%ほど、221 号線では 58 区画のうち 41 区画、70.7%ほど進んでいるということでした。今年度新たに進んだ区画はどれくらいあるのか。また、それを加えてそれぞれの用地折衝は何区画、何%まで進んでいるのか確認いたします。</p>
都市計画道路 担 当 課 長	<p>基本的に、新たに折衝が開始されたケースはございません。まずは 132 号線で約 8 割の区画で折衝を進めておりますので、それが順次契約にいつているという状況なので、プラスでというのは中々、もう少し時間がかかるかなと思っ</p>

	てございます。
会 長	それでは、てらだ評議員。
てらだ評議員	それでは、2つだけ。 221号線で、道路用地以外を手放して離れる人、補償が大きく必要になる人というのはどのくらいいるのでしょうか。道路になる土地を買う時に、その後ろの土地も、家が建っているのでも一緒に手放さなければいけない人はどのくらいいるのか。
都市計画道路 担 当 課 長	高円寺の221号線の場合は、まず線路沿いについては後ろがもう線路ですので、ないです。 また、北側のところは、宅地の大きさによってそのまま住める方と住めない方がいらっしゃいますので、いま何件というのは難しいかと思います。 ただ、残ったとしても例えばですが、お隣の方は転居するけども、その分を購入されて住み続ける方もいらっしゃいますので、単純に何件というのは難しいかと思います。
用地調整担当 副 参 事	都市計画道路担当課長が説明したとおり、件数自体は把握していませんが、路線の線路側についてはほぼ後ろ側は活用ができないので、残地まで買収します。 北側の反対側については、半分ぐらい残地が残りますので活用される方が多いと思いますが、ただ個別の事情によって転居するか再建するかどうかは変わってくると思います。
てらだ評議員	買われた土地が残った土地があるところで、突然大きなビルが建つみたいなことはないと考えてよろしいですか。
用地調整担当 副 参 事	面積がかなり小さくなるので、それほど大きな建物は物理的に建ちません。
都市計画道路 担 当 課 長	あまり想定の話はどうかと思いますが、可能性としては、後背地は小さいですが、さらにその後ろのお宅がそこを一緒に買って建物を大きく建てるという可能性はあると思います。小さいところだけだと建たないですけども。 ただ、それはそれぞれの所有者のご事情がありますので、今この場でどうこうという話は出来ないかと思います。
てらだ評議員	分かりました。 132号線では、区としてデザイン会議で様々な取り組みが話し合われて実行されているものもありますが、区から土地開発公社に対して土地取得について何か申しつけられているということはあるですか。 何もなく粛々と買ってくださいという指示なのかどうかというところを教えてください。 区から公社に対して、何か気を付けてほしいこととか言われていることがあれば。
都市計画道路 担 当 課 長	公社に対して気を付けてほしいということはないですが、公社が先に購入しますので、その土地を後背地の所有者が建て替えをするときに、そこをストッ

	クヤードというか、建築の置き場に使いたいというときは、公社に対してそういう利用をお願いすることはよくあります。
会 長	ほかに、ご質問はありませんか。 （「なし」の声あり） それでは、ご意見はありませんか。 （富田評議員 挙手） それでは、富田評議員。
富 田 評 議 員	令和8年度杉並区土地開発公社事業計画・予算・資金計画について、意見を申し述べます。 当該年度の公有地取得事業及び公有地処分事業については、都市計画道路補助132号線及び補助221号線の事業用地が含まれております。 これら補助132号線及び221号線については、住民合意がないまま、事業認可の申請がなされ事業化された経緯があり、私たち日本共産党はこれまで一貫して反対してきました。 しかしながら、岸本区政のもとでは、所有者が用地の売却や区と協議を希望しない場合には、無理な交渉は行っていないこと、また、事業用地を所有する区民が自らの意思で売却を判断すること自体を否定するものではないことから、本事業計画・予算・資金計画については、賛成いたします。
会 長	ほかに、ご意見はありませんか。 （「なし」の声あり） 意見はないものと認めます。 それでは、お諮りいたします。 諮問第3号「令和8年度杉並区土地開発公社事業計画・予算・資金計画について」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、諮問第3号を承認することにいたします。 これで本日の日程を終了いたしました。 最後に、理事長のご挨拶をお願いいたします。
理 事 長	本日は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。 今後の土地開発公社の運営にあたりましては、私どもも適正かつ慎重に進めて参りますので、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。 本日はどうもありがとうございました。
会 長	これをもって評議員会を閉じます。 本日はご苦労様でした。

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 富田 十人

評議員 安田 マリ