

平成26年度第3回

小金井市都市計画審議会会議録

平成26年度第3回
小金井市都市計画審議会会議録

○平成26年11月20日(木曜日)

場 所 第一会議室

出席委員 15名

会 長	8番 根 上 彰 生	
委 員	1番 高 橋 金 一	2番 湯 沢 綾 子
	3番 鈴 木 成 夫	4番 村 尾 公 一
	5番 寺 沢 智 博	6番 白 井 亨
	7番 鈴 木 博	9番 林 倫 子
	10番 渡 辺 ふき子	11番 斎 藤 康 夫
	12番 谷 本 俊 哉	13番 百 瀬 和 浩
	17番 五十嵐 京 子	19番 原 口 久 男

欠席委員 4名

14番 島 崎 智 融	15番 枝 廣 基 司
16番 高 橋 清 徳	18番 森 戸 洋 子

傍聴者 0名

出席説明員

市 長	稲 葉 孝 彦	副 市 長	川 上 秀 一
都市整備部長	酒 井 功 二	環 境 部 長	中 谷 行 男
都市計画課長	西 川 秀 夫	ごみ対策課長	小 野 朗
環境政策課長	大 関 勝 広	都市計画課長補佐	林 利 俊

事務局職員出席者

都市計画課副主査	山 下 恒 夫	都市計画課主事	外 山 義 久
環境政策課係長	森 純 也	環境政策課主事	根 岸 雄 一

【西川都市計画課長】 本日は、ご多忙中のところ小金井市都市計画審議会にご出席いただきましてありがとうございます。開会に先立ちまして、委員の出席状況についてご報告申し上げます。審議会委員19名中14名ご出席いただいております。

小金井市都市計画審議会条例第7条第2項の規定により、過半数以上の出席を得ていますので、会議は成立していることをご報告申し上げます。

また、村尾委員は遅参されるとのご連絡をいただいております。

申し遅れましたが、私は事務局を担当しております、都市計画課長の西川です。よろしくお願いたします。

8月、10月に引き続き、今年度3回目の都市計画審議会になりますが、よろしくお願いたします。

本日の資料について、確認させていただきます。「資料1 小金井都市計画生産緑地地区の変更について」「資料2 小金井都市計画汚物処理場の変更について」と本日の2つの案件について、事前配付させていただいております。資料の不足等については、事務局まで申し出いただければと思います。

それでは、お手元にさしあげております次第に従いまして、進行させていただきます。本日も審議いただきます付議案件2件を、市長の稲葉から読み上げさせていただきます。

【稲葉市長】 小金井市都市計画審議会会長、根上彰生様。小金井市都市計画審議会条例第1条の規定により、次の事項について審議会に付議します。

案件1 小金井都市計画生産緑地地区の変更について

案件2 小金井都市計画汚物処理場の変更について

以上、ご審議いただきますよう、よろしくお願申し上げます。

【西川都市計画課長】 付議が終了しましたので、ここからは、根上会長に審議会の進行をお願いたします。

【根上会長】 それでは、ただいまから、平成26年度第3回小金井市都市計画審議会の議事を進めさせていただきます。

早速ですが、お手元にさしあげております次第に従いまして進行させていただきます。本日も審議いただく案件は付議案件2件でございます。案件1は「小金井都市計画生産緑地地区の変更について」、案件2は「小金井都市計画汚物処理場の変更について」でございます。

早速、議案について事務局より説明を受けるわけですが、まず案件1について審議を行

い、当審議会における取り扱いを決定し、続いて、案件2について、審議を行いたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【根上会長】 それでは、そのように進めさせていただきます。説明のためにパワーポイントを使用するそうですので準備が出来次第、案件1について事務局の説明を求めます。

【酒井都市整備部長】 それでは、小金井都市計画生産緑地地区の変更について、パワーポイントにより説明をさせていただきます。

今回の変更は、生産緑地地区の削除及び追加でございます。毎年、都市計画審議会での説明の際に出てまいります買い取り申し出、行為制限の解除、都市計画の変更までの流れについて、案件の説明に先立って、生産緑地地区の基礎知識を含めて説明させていただきます。

また、追加について説明させていただいた後、個別箇所の説明を行います。

生産緑地地区制度についてですが、市街化区域内農地等は、住宅・宅地供給促進のための素地と良好な都市環境の形成のためや生鮮野菜の供給のために残された貴重な緑地、オープンスペースとしての2つの性格を持っております。

こうした基本的考え方から平成3年に生産緑地法が一部改正され、市街化区域内農地等を対象とした総合的な住宅地供給施策として、農地等所有者は、保全すべき農地等または宅地化する農地等の選択を行いました。

保全する農地等については、計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るために、市が都市計画制度により生産緑地地区として指定することにより、30年間にわたり保全が図られるものでございます。

生産緑地地区としての要件、つまり指定基準は、農地等所有者その他関係権利者全員の同意を条件に、良好な生活環境形成に相当の効用があり、公園などの公共施設などの敷地に供する土地として適していること、面積が500平方メートル以上の一団の農地等であること、現に農業等の用に供されており、その継続が可能な農地等であることなどが主な要件になっております。

生産緑地地区の指定をされますと、市街化区域内農地等としての土地利用が都市計画上、明確化されます。さらに、農地等として管理することが義務づけられ、農地等以外の利用は不可能になります。生産緑地地区内では、建築物などの新築、増築、宅地造成などの土地利用はできないこととなります。このことを行為制限といいます。また、税制上の優遇

措置が受けられ、固定資産税及び都市計画税が農地課税になります。

次に、買い取り申し出制度についてですが、生産緑地地区の指定を解除できる条件としては、生産緑地地区に指定されて30年経過したとき、または農業等の主たる従事者の死亡により農業等の継続が不可能となったときや、身体の故障を有することになった場合であり、市長に生産緑地地区を時価で買い取るように申し出るようになっております。

市長は、買い取り申し出を受けた後、1か月以内にその生産緑地地区を買い取るか、買い取らないかを所有者に通知します。買い取らない場合は、他の営農者等へのあっせんにも努めますが、申し出の日から3か月以内にあっせんが成立しなかったときには、行為制限が解除されまして、建築物の新築や増築、宅地造成等の土地の転用が可能となります。

したがいまして、この時点で生産緑地法上の行為制限が解除されますので、都市計画上は生産緑地地区に指定されていても、宅地化すべき農地等としての取り扱いができる状況となり、現在、既に宅地造成等の工事が始まっていることがあります。全般、後追いで都市計画変更を行うこととなります。

これから説明いたします小金井都市計画生産緑地地区の変更につきましても、買い取り申し出に伴う案件は3か月以上経過しておりますので、生産緑地法上の行為制限が既に解除されており、農地等以外のほかの用途への土地利用が可能な状況になっております。

生産緑地地区の追加指定について説明させていただきます。

小金井市都市計画マスタープランの施策の1つとして、生産緑地地区の追加指定などによる農地の確保を掲げております。その実現の方法の1つとして、農地の営農行為が持つ緑地としての機能を重視し、継続的な営農が約束される農地等を生産緑地地区に追加するため、生産緑地地区の指定方針及び指定基準を定めております。

追加指定の手続は、農業委員会と連絡調整を行い、農地等の認定の意見を得て内容を審査し、必要があるものについて都市計画審議会に諮り、都市計画の決定をするものでございます。

それでは、本日の案件であります小金井都市計画生産緑地地区の変更について説明させていただきます。

今回の変更は3件でございます。内訳は、平成25年1月1日から同年12月31日までの、市の指定方針及び指定基準に基づき追加するものが1件、生産緑地法第10条に基づく買取申し出に伴う削除が2件の合計3件でございます。

面積でございますが、現在の生産緑地地区の面積約66.11ヘクタール、223件を6

6.02ヘクタール、223件に変更するもので、約0.09ヘクタール減とするものでございます。

次に、変更を行う位置及び区域ですが、図面をご確認ください。

全3件のうち、地区の一部を追加するものが、番号65の1件でございます。

次に、地区の一部を削除するものが、番号205、番号215の2件でございます。

図面は、変更箇所3か所の位置を示した総括図でございます。ご覧のように、中央線の北側に3か所となっております。

それでは、番号の小さいほうから順に説明させていただきます。

番号65です。関野町一丁目地内でございます。市の生産緑地地区の指定方針及び指定基準に基づき一部追加するものでございます。変更前の一団の面積が約660平方メートルで、その北側の約90平方メートルを追加して、全体として約750平方メートルを番号65にするものでございます。7月時点の追加地区を東側から見た現況です。

続いて、番号205です。貫井北町三丁目地内でございます。生産緑地法第10条に基づく買取申し出に伴う行為制限の解除によるものでございます。変更前の一団の面積が約7,480平方メートルで、そのうち約520平方メートルを削除し、残った約6,960平方メートルを番号205にするものでございます。11月時点の削除地区を西側から見た現況です。

続いて番号215です。貫井北町五丁目地内でございます。生産緑地法第10条に基づく買取申し出に伴う行為制限の解除によるものでございます。変更前の一団の面積が約28,840平方メートルで、そのうち約500平方メートルを削除し、残った約28,340平方メートルを番号215にするものでございます。11月時点の削除地区を南西側から見た現況です。

生産緑地地区についての都市計画策定の経緯と今後の予定ですが、東京都との協議については、平成26年10月3日に意見のない旨の協議結果を得てございます。都市計画法第17条に基づく公告・縦覧につきましては、10月10日から10月24日までの2週間行いまして、意見書の提出はございませんでした。本日の都市計画審議会の議を経て、答申をいただき、平成27年1月1日に市の告示を行う予定でございます。

最後に、生産緑地地区指定の推移について、概略をグラフにしましたのでご覧いただきたいと思います。平成3年に生産緑地法の一部改正がありまして、先ほど説明させていただいたように、現行の法律に基づいて運用されております。小金井市は、平成4年に約8

4.82ヘクタールを指定し、その後、追加指定及び買い取り申し出等による面積の増減がございまして、今回の変更により約66.02ヘクタールになるものでございます。平成6年度をピークに、この20年間で約19.17ヘクタール減少しております。

以上で説明を終わらせていただきます。

【根上会長】 ありがとうございます。

これより、ただいまの案件について質疑を行います。

(質疑応答なし)

【根上会長】 ご質疑がないようですから、質疑を終了することにご異議がございませんか。

(「異議なし」の声あり)

【根上会長】 それでは、案件1について、審議会としての決を取りたいと思います。

案件1「小金井都市計画生産緑地地区の変更について」は、付議のとおりとしてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【根上会長】 ご異議がないようですので、案件1「小金井都市計画生産緑地地区の変更について」については、付議のとおりと答申させていただきます。

引き続きまして案件2「小金井都市計画汚物処理場の変更について」に参りたいと思います。事務局より説明をお願いします。

【中谷環境部長】 それでは、案件2小金井都市計画汚物処理場湖南処理場の変更（廃止）について説明させていただきます。

現在、武蔵村山市大南五丁目に位置する湖南処理場敷地には都市計画施設汚物処理場湖南処理場が湖南衛生組合の構成市である武蔵野市、小平市、東大和市、武蔵村山市及び小金井市の5市の都市計画で定められております。位置につきましては、総括図をご参照ください。

湖南処理場は5市から排出されるし尿等の処理を目的として、昭和36年12月25日に都市計画決定された汚物処理場でございます。当初の決定から50年余が経過し、その間の公共下水道の普及により、組織市から搬入されるし尿等の量が減少したことから処理方法を見直し、下水道に放流する前処理希釈方式に変更しました。

また、湖南衛生組合では湖南衛生組合総合整備事業として、不要となった施設の整理や老朽化した施設の更新を実施することとなり、新たに整備される処理施設についても前処

理希釈方式を継続することが決まりました。

以上により、し尿等の化学処理を要しなくなったことから、小金井都市計画汚物処理場湖南処理場を廃止するものでございます。なお、他の湖南衛生組合構成市も同様に都市計画変更を予定しております。

都市計画の変更の経緯については、東京都協議を経まして、10月10日から10月24日の間、都市計画施設の変更案に係る、都市計画法第17条の縦覧を実施したところ、意見書の提出等はありませんでした。なお、他の湖南衛生組合構成市におきましても、いずれも意見書の提出はなかったと聞いております。

今後について、本日の審議会での議を経て、答申をいただきましたら、他の構成市とあわせて12月15日に都市計画の告示を行う予定でございます。

説明は以上でございます。

【根上会長】 ありがとうございます。

それではこれより、ただいまの案件について、質疑を行います。林委員。

【林委員】 廃止そのものということではないんですけれども、分かったら教えていただきたいです。し尿処理を直接下水道に放流するということですが、水質汚染には繋がらない程度でしょうか。小金井もゼロになったわけではないと思っています。し尿処理場を廃止して、直接下水道に流すことによって水に対する影響についてどうなっているのか、どうなるのか分かったら教えていただきたいと思います。

また、処理場が変更になった後、この場所はどのような活用がされるのか教えてください。

【小野ごみ対策課長】 現在も湖南衛生組合では、前処理希釈放流方式を行っています。毎月水質の分析を行っており、全ての項目において、例えばpH（ペーハー）や全リン、総窒素など決められた測定を行っておりまして、全ての項目において水質基準に適合しています。新しい処理施設でも更に性能が良い形での前処理希釈放流方式という形になるので、水質については問題ないと湖南衛生組合としても考えております。

跡地の利用でございますが、湖南衛生組合の処理場の敷地は縮小されます。残りの部分につきましては、宅地開発を行い、戸建て住宅が200戸ほど出来ると聞いています。

【根上会長】 他にございますか。ご質疑がないようですから、質疑を終了することにご異議がございませんか。

（「異議なし」の声あり）

【根上会長】 それでは、案件2について、審議会としての決を取りたいと思います。案件2「小金井都市計画汚物処理場の変更について」は、付議のとおりとしてよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【根上会長】 ご異議がないようですので、案件2「小金井都市計画汚物処理場の変更について」については、付議のとおり答申させていただきます。

本日の案件はすべて終了しました。

事務局より今後のスケジュールについて、何かありますか。

【西川都市計画課長】 今後のスケジュールとしては、年が明けて平成27年1月9日金曜日の午後に、いずれも東京都決定案件でございます「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」について、都市計画審議会に諮問させていただく予定です。

開催通知や資料については、あらためてご連絡させていただきます。

【根上会長】 ありがとうございました。それでは、都市計画審議会を閉会といたします。

本日は円滑な審議にご協力いただきまして、ありがとうございました。

午後2時45分—— 了 ——