

平成28年度第2回

小金井市都市計画審議会会議録

平成28年度第2回
小金井市都市計画審議会会議録

○平成28年11月14日（月曜日）

場 所 第一会議室

出席委員 17名

会 長	8番	宇於崎 勝也			
委 員	1番	高橋 正彦	2番	湯沢 綾子	
	4番	村尾 公一	5番	富永 信忠	
	6番	坂井 えつ子	7番	鈴木 博	
	9番	林 倫子	10番	宮下 誠	
	11番	斎藤 康夫	13番	百瀬 和浩	
	14番	島崎 智融	15番	齋藤 裕	
	16番	高橋 清徳	17番	吹春 やすたか	
	18番	板倉 真也	19番	松縄 忠一	

欠席委員 2名

3番	岸田 正義	12番	齊藤 俊之
----	-------	-----	-------

傍聴者 0名

出席説明員

市 長	西岡 真一郎	副 市 長	上原 秀則
都市整備部長	東山 博文	環 境 部 長	柿崎 健一
都市計画課長	西川 秀夫	環 境 政 策 課 長	大関 勝広
まちづくり推進課長	高橋 弘樹		

事務局職員出席者

都市計画課主査	田部井 一嘉	環境政策課係長	森 純也
まちづくり推進課主任	大久保 隆	都市計画課主任	大谷 桂輔
都市計画課主任	外山 義久	環境政策課主事	郡司 和昌

【西川都市計画課長】 皆様、こんにちは。定刻となりましたので、ただいまより小金井市都市計画審議会を始めさせていただきたいと思っております。

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17名のご出席を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、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いたします。

また、齊藤俊之委員は、本日、ご都合により欠席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。よろしくお願いいたします。

まず初めに、本日の資料について、ご確認させていただきます。本日、皆様の席に配付しております資料、「平成28年度第2回小金井市都市計画審議会次第」、「都市計画審議会委員名簿」、事前に配付しております資料、「小金井都市計画生産緑地地区の変更について」でございます。

資料の不足等がございましたら、事務局までお申し出いただきたいと思います。よろしいでしょうか。

ここで、資料の一部に訂正がございます。事前に配付しております資料の中のA2サイズの総括図をご確認ください。大きい図面でございます。その図面の一番左上の黒塗りの生産緑地の部分でございます。こちらの数字で、「230の全部・削除区域」とございますが、正しくは「203の全部・削除区域」でございます。230と203を書き間違えてございますので、ご訂正のほどよろしくお願いいたします。大変申し訳ございません。お手数をおかけいたします。

また、学識経験を有する委員及び市議会議員の委員の皆様につきましては、給与所得の源泉徴収表も席に配付させていただいております。こちらにつきましては、審議会終了後にご説明させていただければと考えてございます。

それでは、次第に沿って進めさせていただきます。「2 委員紹介」でございます。平成28年8月4日に開催しました前回の都市計画審議会以降、学識経

験のある委員の改選がございまして、新たに審議会委員にご就任いただいた方がおられますので、改めまして委員全員を紹介させていただきます。委員のご紹介につきましては、現在、お座りいただいている窓側から順次紹介させていただきます。

まず初めに、高橋正彦委員でございます。農業委員会会長職務代理をされております。前任の高橋金一委員の任期満了に伴い、平成28年10月1日から委員にご就任いただいております。

【高橋正彦委員】 皆さん、どうもこんにちは。

私は高橋金一さんから継続で、現在、職務代理を務めさせていただいております。学識経験者といっても、高橋金一さんほど力は足りないですけども、精一杯頑張りますのでよろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 引き続きまして、湯沢委員でございます。市議会議員をされており、平成27年5月22日から引き続き委員にご就任いただいております。

【湯沢委員】 引き続き、よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 岸田委員でございます。市議会議員をされており、平成27年5月22日から引き続き委員にご就任いただいております。

ただいま、まだ見えておりません。

村尾委員でございます。東京地下鉄株式会社で役員をされており、平成26年10月1日から引き続き委員にご就任いただいております。

【村尾委員】 村尾でございます。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 富永委員でございます。多摩建築指導事務所建築指導第二課長をされており、平成28年7月26日から引き続き委員にご就任いただいております。

【富永委員】 富永でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 坂井委員でございます。市議会議員をされており、平成28年1月22日から引き続き委員にご就任いただいております。

【坂井委員】 坂井えつ子です。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 鈴木委員でございます。東京むさし農業協同組合理事をされており、平成26年6月26日から引き続き委員にご就任いただいております。

おります。

【鈴木委員】 鈴木です。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 宇於崎委員でございます。日本大学で都市計画をご専門とされており、会長として就任していただいております前任の根上委員の任期満了に伴い、平成28年10月1日から委員にご就任いただいております。

【宇於崎委員】 宇於崎です。よろしくお願いいたします。

私は、平成22年、23年に小金井市で住宅マスタープランを改正したときにお手伝いさせていただきまして、そのときの縁でここに来ております。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 林委員でございます。市議会議員をされており、平成27年5月22日から引き続き委員にご就任いただいております。

【林委員】 林倫子です。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 宮下委員でございます。市議会議員をされており、平成27年5月22日から引き続き委員にご就任いただいております。

【宮下委員】 宮下誠です。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 斎藤康夫委員でございます。市議会議員をされており、平成27年5月22日から引き続き委員にご就任いただいております。

【斎藤康夫委員】 斎藤康夫です。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 齊藤俊之委員でございます。北多摩南部建設事務所長でございます。平成27年7月16日から引き続き委員にご就任いただいております。本日は欠席でございます。

百瀬委員でございます。市議会議員をされており、平成27年5月22日から引き続き委員にご就任いただいております。

【百瀬委員】 百瀬和浩です。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 島崎委員でございます。小金井市商工会理事をされており、平成26年10月1日から引き続き委員にご就任いただいております。

【島崎委員】 島崎です。どうぞよろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 齋藤裕委員でございます。小金井警察署長でございます。平成28年2月15日から引き続き委員にご就任いただいております。

【齋藤裕委員】 警察署の齋藤でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

【西川都市計画課長】 高橋清徳委員でございます。会社役員をされており、平成24年10月1日から引き続き委員にご就任いただいております。

【高橋清徳委員】 高橋でございます。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 吹春委員でございます。市議会議員をされており、平成28年1月22日から引き続き委員にご就任いただいております。

【吹春委員】 吹春です。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 板倉委員でございます。市議会議員をされており、平成27年5月22日から引き続き委員にご就任いただいております。

【板倉委員】 板倉です。右も左もわかりませんが、よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 松縄委員でございます。小金井消防署長でございます。平成27年4月1日から引き続き委員にご就任いただいております。

【松縄委員】 松縄です。よろしくお願い致します。

【西川都市計画課長】 以上で委員の紹介を終わらせていただきます。

なお、皆様の席次につきましては、後ほどお諮りいただきますので、ただいまの席は仮の席として、議席番号順に着席をいただいておりますことをご了承ください。

続きまして、市理事者、事務局を紹介させていただきます。

市長の西岡でございます。

【西岡市長】 よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 副市長の上原でございます。

【上原副市長】 上原でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

【西川都市計画課長】 都市整備部長の東山でございます。

【東山都市整備部長】 東山です。本日はよろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 環境部長の柿崎でございます。

【柿崎環境部長】 柿崎です。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 環境政策課長の大関でございます。

【大関環境政策課長】 大関です。よろしくお願い致します。

【西川都市計画課長】 まちづくり推進課長の高橋でございます。

【高橋まちづくり推進課長】 高橋でございます。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 最後に、私、都市計画課長の西川でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、「3 会長選出」でございます。本日は、学識経験のある委員の改選後、初めての審議会のため、会長が不在となっております。会長選出までの議事につきましては座長に進行していただくこととなりますが、座長につきましては、慣例により、学識経験のある委員の中で最年長と思われる委員の方をお願いしたいと思いますので、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【西川都市計画課長】 ありがとうございます。

異議なしとのことでございますので、僭越ではございますが、私のほうから指名させていただきます。

村尾委員が最年長かと思われますので、座長をお願いいたします。

【村尾座長】 ただいま、座長に指名いただきました村尾でございます。会長が選出するまでの間、座長を務めさせていただきます。

早速ですが議事に入ります。議題は、会長の選出についてであります。会長の選出について、事務局より説明をいただければと思います。

【西川都市計画課長】 会長の選出につきましては、小金井市都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、「会長は、第3条第1項第1号の委員のうちから、委員の選挙により定める」となっております。つまり、学識経験委員6名の中から、選挙により選出させていただきます。

【村尾座長】 会長の選出は、学識経験委員の中から選挙で行うということでございます。いかがでしょうか。選挙の方法については、事務局より提案等がありましたらお願いいたします。

【西川都市計画課長】 選挙の方法につきましては、指名推薦もしくは別室で学識経験委員6人により会長選出がございしますが、これまでは指名推薦で選出いただいております。

【村尾座長】 今、事務局のほうから2つの選出方法について提案がございましたが、前例に従いまして指名推薦でいかがでございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

【村尾座長】 よろしいですか。

異議がないようですので、指名推薦で行いたいと思います。

それでは、どなたか推薦、願います。

【高橋清徳委員】 都市計画を専門とされている宇於崎委員が適任ではないかと思しますので、ご推薦をさせていただきます。

【村尾座長】 ありがとうございます。

ただ今、会長に宇於崎委員が推薦されましたが、いかがでございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

【村尾座長】 よろしいですか。

異議なしとのことですので、宇於崎委員を会長に選出させていただきます。

それでは、会長が決まりましたので、座長の任務を終了させていただきます。委員の皆様のご協力、ありがとうございました。

【西川都市計画課長】 村尾委員、ありがとうございました。

会長が選出されましたので、宇於崎委員は会長席のほうへお願いいたします。

それでは、お手元に差し上げております次第に沿いまして、進行させていただきます。

本日、ご審議いただきます案件、付議1件を、市長の西岡から読み上げさせていただきます。

【西岡市長】 小金井市都市計画審議会会長、宇於崎勝也様。

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。

小金井都市計画生産緑地地区の変更について、付議。

以上、ご審議いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

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

【宇於崎会長】 宇於崎です。よろしくお願い申し上げます。

会長職、不慣れなものですからいろいろあろうかと思えますけれども、皆さんに教えていただきながら進めていきたいと思えます。よろしくお願い申し上げます。

それでは、ただいまから、平成28年度第2回小金井市都市計画審議会の議事に入りたいと思います。

それでは、早速、議題に沿って議事を進めさせていただきますが、議題に先立ちまして、先ほど事務局から、委員の皆様の席次について、仮の席であるというご説明がありました。現在は議席番号順にご着席いただいているということでしたが、これについてまずお諮りしたいと思います。現在の議席番号順の席次ということで、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【宇於崎会長】 異議なしという声をいただきましたので、現在の席で進めさせていただきます。

今、席次表が配られますけれども、進めさせていただきます。

次に、会長職務代理者の指名をさせていただきます。小金井市都市計画審議会条例第5条第3項の規定により、「会長に事故があるときは、会長のあらかじめ指名する委員が、その職務を代理する」ということになっております。この規定に基づきまして、私のほうから指名させていただきます。

前期でも職務代理をやっていただきました村尾委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【宇於崎会長】 村尾委員、一言お願いします。

【村尾委員】 引き続き会長の職務代理ということで、会長をサポートして、全力を挙げて都市計画審議会、進めてまいりたいと考えております。よろしくお願いします。

【宇於崎会長】 ありがとうございます。よろしくお願ひいたします。

それでは、お手元に差し上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。

お手元にお配りしております、本日もご審議いただく案件は、先ほど市長より付議いただきましたけれども、「小金井都市計画生産緑地地区の変更について」でございます。

早速ですけれども、この案件につき、事務局のほうからご説明をいただきたいと思います。

【東山都市整備部長】 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。座って説明させていただきます。

まず初めに、毎年、都市計画審議会での説明の際に出てまいります買取り申し出、行為制限の解除、都市計画の変更について、案件の説明に先立って、生産緑地地区の基礎知識を説明させていただきます。その後、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ございます。市街化区域内農地等は、2つの性格を有しております。まず1つ目は、住宅・宅地供給促進のための素地としての性格、2つ目は、良好な都市環境の形成や生鮮野菜の供給等としての貴重な緑地、オープンスペースとしての性格を持っております。こうした基本的な考え方から、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。

生産緑地地区指定の仕組みでございます。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、公園等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言います。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、買取り申し出制度についてでございます。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、市長に対して、生産緑地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、買取り申し出を受けた後、1か月以内にその生産緑地を買い取るか買い取らないかを所有者に通知いたします。買い取らない場合は、ほかの営農者等へのあっせんに努めますが、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、宅地化すべき農地としての取り扱いができる状況となります。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すでに解除されており、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。

次に、生産緑地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、生産緑地の追加指定などによる農地の確保を挙げております。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に追加する等のため、生産緑地の指定方針及び指定基準を定めております。

追加指定の手続きは、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19件でございます。内訳は、市の指定方針及び指定基準に基づき追加するものが2件、平成27年1月1日から同年12月31日までの生産緑地法第10条に基づく買取り申し出に伴う削

除が16件、土地区画整理事業の実施による仮換地指定に伴い変更するものが1件の、合計19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65.09ヘクタール、222件を、約62.77ヘクタール、211件に変更するもので、約2.32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、画面をご確認ください。全19件のうち、地区の一部を追加するものが番号72、番号124の2件でございます。

次に、地区の一部を削除するものが番号4、番号9、番号74、番号99、番号140の5件でございます。

次に、地区の全部を削除するものが番号81、番号89、番号100、番号103、番号148、番号149、番号170、番号183、番号203、番号222、番号227、番号268の12件でございます。

画面は変更箇所19カ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11カ所、南側に8カ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4です。東町一丁目地内でございます。生産緑地法第10条に基づく買取り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12,790平方メートルで、そのうち約360平方メートルを削除し、北側に残った約11,930平方メートルを番号4、南側に残った約500平方メートルを番号282にするものでございます。

削除地区を南側から見た9月時点の現地の状況です。

続いて、番号9です。東町二丁目地内でございます。土地区画整理事業の実施による仮換地指定に伴い変更するものでございます。

変更前の一団の面積が約10,280平方メートルで、そのうち約1,500平方メートルを削除し、残った約8,780平方メートルを番号9にするものでございます。

削除地区を一番北側から見た9月時点の現地の状況です。同じく番号9の削除地区の一番北側を、北東側から見た9月時点の現地の状況です。土地区画整理事業に伴い設置された公園の状況です。同じく番号9の削除地区を、一番南側から見た9月時点の現地の状況です。土地区画整理事業に伴い設置された道

路の状況です。道路の両側が残った生産緑地の状況です。

続いて、番号72です。緑町一丁目地内でございます。市の指定方針及び指定基準に基づき追加するものでございます。

変更前の一団の面積が約10,890平方メートルで、北側の一部、約290平方メートルを追加し、全体として約11,180平方メートルを番号72にするものでございます。

追加地区を北側から見た5月時点の現地の状況です。緑で示した部分が追加部分でございます。

続いて、番号74です。緑町一丁目地内でございます。生産緑地法第10条に基づく、買取り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6,240平方メートルで、そのうち約2,880平方メートルを削除し、残った約3,360平方メートルを番号74にするものでございます。

削除地区の西側を道路側から見た9月時点の現地の状況です。同じく番号74の削除地区の東側を道路側から見た9月時点の現地の状況です。

続いて、番号81です。緑町二丁目地内でございます。生産緑地法第10条に基づく、買取り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3,310平方メートルで、地区の全部を削除するものでございます。

削除地区を南西側から見た9月時点の現地の状況です。

続いて、番号89です。緑町三丁目地内でございます。生産緑地法第10条に基づく、買取り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860平方メートルで、地区の全部を削除するものでございます。

削除地区を南西側から見た9月時点の現地の状況です。

続いて、番号99です。緑町五丁目地内でございます。生産緑地法第10条に基づく、買取り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1,910平方メートルで、そのうち1,410平方メートルを削除し、残った約500平方メートルを番号99にするものでございます。

削除地区を東側から見た 9 月時点の現地の状況です。

続いて、番号 1 0 0 です。緑町五丁目地内でございます。生産緑地法第 1 0 条に基づく、買取り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 5 0 0 平方メートルで、地区の全部を削除するものでございます。

削除地区を南側から見た 9 月時点の現地の状況です。

続いて、番号 1 0 3 です。緑町五丁目地内でございます。生産緑地法第 1 0 条に基づく、買取り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 6 8 0 平方メートルで、地区の全部を削除するものでございます。

削除地区を南西側から見た 9 月時点の現地の状況です。

続いて、番号 1 2 4 です。中町三丁目地内でございます。市の指定方針及び指定基準に基づき追加するものでございます。

変更前の一団の面積が約 6 9 0 平方メートルで、東側の一部、約 6 0 平方メートルを追加し、全体として約 7 5 0 平方メートルを番号 1 2 4 にするものでございます。

追加地区を東側から見た 5 月時点の現地の状況です。緑で示した部分が追加部分でございます。

続いて、番号 1 4 0 です。前原三丁目地内でございます。生産緑地法第 1 0 条に基づく、買取り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 6,170 平方メートルで、そのうち約 5 0 0 平方メートルを削除し、残った約 5,670 平方メートルを番号 1 4 0 にするものでございます。

削除地区を南西側から見た 9 月時点の現地の状況です。

続いて、番号 1 4 8 です。前原町四丁目地内でございます。生産緑地法第 1 0 条に基づく、買取り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 1,140 平方メートルで、地区の全部を削除するものでございます。

削除地区を北側から見た 9 月時点の現地の状況です。

続いて、番号 1 4 9 です。前原町四丁目地内でございます。生産緑地法第 1

0条に基づく、買取り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650平方メートルで、地区の全部を削除するものでございます。

削除地区を北側から見た9月時点の現地の状況です。

続いて、番号170です。本町四丁目地内でございます。生産緑地法第10条に基づく、買取り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1,720平方メートルで、地区の全部を削除するものでございます。

削除地区を南側から見た9月時点の現地の状況です。

続いて、番号183です。本町五丁目地内でございます。生産緑地法第10条に基づく、買取り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1,200平方メートルで、地区の全部を削除するものでございます。

削除地区を北東側から見た9月時点の現地の状況です。

続いて、番号203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、買取り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1,370平方メートルで、地区の全部を削除するものでございます。

削除地区を東側から見た9月時点の現地の状況です。

続いて、番号222です。貫井南町一丁目地内でございます。生産緑地法第10条に基づく、買取り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2,020平方メートルで、地区の全部を削除するものでございます。

削除地区を北東側から見た9月時点の現地の状況です。

続いて、番号227です。貫井南町一丁目地内でございます。生産緑地法第10条に基づく、買取り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970平方メートルで、地区の全部を削除するものでございます。

削除地区を南東側から見た9月時点の現地の状況です。

続いて、番号268です。緑町二丁目でございます。生産緑地法第10条に

基づく、買取り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2,430平方メートルで、地区の全部を削除するものでございます。

削除地区を東側から見た9月時点の現地の状況です。

都市計画策定の経緯と今後の予定でございます。東京都との協議については、平成28年10月21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24日から11月7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29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っております。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84.82ヘクタールを指定し、その後、追加指定及び買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62.77ヘクタールになるものでございます。平成5年度をピークに、この23年間で約23.67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。

【宇於崎会長】 ありがとうございます。

それでは、これから質疑に入りたいと思っております。ご意見ご質問ございます方は、挙手の上、お願いいたします。

【斎藤康夫委員】 今回、追加が2件で削除が17件ということで、かなり数が多いんですね。私の知る限り、1回の都市計画審議会でこれだけ生産緑地が削除されたというのはないんだろうと思っております。

それで、市の政策と合わせて考えていただきたいんですが、市に買取り請求がありました。その中で、市が政策の中でこれを買って取っていかうという意思はなかったのか、あったのか。あったけれども、財政の問題で実現できなかったのか。

具体的に言いますと、今、小金井市におきましても、待機児童の解消、それと特別養護老人ホームの設置、こういったものについては課題だろうと思って

おりまして、民間同士でやっていただけるのが一番いいんだろうと思うんですが、これだけ生産緑地が解除をされて削除をされていくという状況の中で、せめて市民のニーズに応えるという意味で、生産緑地の買取り、そういった意思があったのか、なかったのかということだけ、1点だけお聞きしたいと思います。

【大関環境政策課長】 生産緑地の買取りの話があったのかどうかということの質問でございます。

先ほど都市整備部長のほうから説明もありましたけれども、生産緑地の所有者の死亡、または農業に従事することができなくなったときには、市に対し、当該生産緑地を時価で買い取るという申し出をすることができるということで、生産緑地法で規定されているところでございます。

そして、生産緑地の買取り申し出があった際には、国と市の内部で買取りの有無を相談しまして、その結果を申出者に通知させていただいているところでございますけれども、今回、市のほうでは買取りの理由がなかったということでございます。

【斎藤康夫委員】 過去にもおそらく生産緑地の、こういった制度の中で買取り制度というのがあるんですが、それについて市は買ったことがあるのか、ないのかということ、引き続き、過去のケースで買ったことがあるかどうかということなんですが。

あと、こういった形で出てきた買取り申出のときに、例えば土地開発公社がそれを一時的に買い取って、例えば保育園や特別養護老人ホームを運営する事業者、社会福祉法人や医療法人に定期借地というような形でこれを貸し付けるという方法もあるわけですが、そういったことで、市民のニーズに応えるために、幼稚園も含めてですけれども、保育所、幼稚園、特別養護老人ホーム、そういった検討をされたことがあるのかどうか、引き続き、2点、お答えいただければと思います。

【宇於崎会長】 お願いします。

【西川都市計画課長】 今、2点、お尋ねいただきましたけれども、過去に買取りがあったかどうかというのは、把握してございません。

2点目の、土地開発公社に関する質問でございますけれども、土地開発公社

は別の組織でございまして、お答えすることは難しいですが、公有地の拡大の推進に関する法律で申請があった場合については、小金井市の庁議の中で、企画政策課から各部署について、必要な土地かどうかという確認ということはされているというのは聞いてございます。市内部であれば庁議という形でございまして、関係機関ということであれば、東京都住宅供給公社やUR都市機構のほうには情報提供という形で、こういう土地の買取り申し出が出てきていますというのは、公有地の拡大の推進に関する法律では行ってございます。

【斎藤康夫委員】 今、公有地の拡大の推進に関する法律の説明があったんですが、私は生産緑地の件でお聞きしているんですけども、公社云々は、要するに小金井市にそういった意思があるかどうかによって公社が動くというわけであって、そういった買取り申請が出たからといって、直接、公社がそれを買取るかどうかという判断ではないんですよ。市のほうで、それを受けて買取るかどうか、その手法として、一時的に土地開発公社で買取るという方法があるというところで。

今、公有地の拡大の推進に関する法律は庁議の俎上に乗るようですけども、生産緑地は、今の説明でいうと、逆に庁議には乗らないと。今、環境部長のほうから各所管の部署にそれを聞いて、それがなければ買取らないということだったんですが、そういうことは、逆に言うと、そういった生産緑地の買取りの情報が市長まで行かないんですか。市長が総合判断して決定をしていくという形になっていないのかどうか。

議会の関連ですと質問3回までというのがあるんですけども、できれば、その後、質問がないということでお答えいただければ。

【森緑と公園係長】 生産緑地について、公有地の拡大の推進に関する法律と同じように庁議にかけさせていただいて、市の他の関係各課の意見を吸い上げさせていただいての対応をさせていただいているところです。

あと、生産緑地を公園として買った事例があるかないかについては、市としてというのはおそらくないと思うんですが、東京都としてということだと、平成19年、平成23年、平成26年という形で、都立小金井公園として生産緑地を買取りという事例はございます。

【斎藤康夫委員】 ありがとうございます。

【宇於崎会長】 ほかにいかがでしょう。

【板倉委員】 今、斎藤さんからも意見もあつたんですが、なかなか難しい話だなと思っています。

というのは、相続などが発生をして生産緑地の解除を行うというときには、もう既にその次に何に転用するかというのは、大体、所有者の方は決めているんですね。だから、小金井市に使ってもらいたいという意思があれば小金井市でも考えられるんですが、多くはデベロッパーなどがもう入ってきていて、後、何に使うかを考えているので、なかなか小金井市が関与できる部分が少ないというのが私の経験上はありました。それは感想として述べておきます。

それで、2つ伺いたいんですが、まず、番号4について、番号282と分けています。これは、背景はわかりませんが、相続などが発生をして360平方メートルについて確保しなければいけない。番号282番というのは500平方メートルですから、500平方メートルを割ると生産緑地の指定を受けられなくなるので、500平方メートルが残る形で、多分、割ったんだろうなと私は想像いたします。

番号4と番号282に分けなきゃいけないのか。要するに、番号4の継続として番号282を残すことはできないのか。これだけ離れてしまうと無理なんではないかということです。言っていることはわかりますね。

例えば次に相続が発生をして、番号282のところの一部分を売却したいと思ったときに、500平方メートル、消えるから、もう残りは生産緑地に乗らないわけですね。360平方メートルが残ったとしても。番号4の続きとして続けることは不可能だったのかどうかという点、それは法律上、あり得ないのかどうかということを伺いたいというのが1点目であります。

次が、番号9であります。スライド上映のときの説明ですと、土地区画整理事業の仮換地用地という言葉が出てきたと思ったんです。それで、私は農地の土地区画整理事業における扱いというのがよくわからないもんですから恥ずかしい質問になるかと思いますが、今回の土地区画整理事業の対象区域は、この生産緑地部分だけなのでしょう。ほかの部分も含んでいるのか。

それで、今回、削除する1, 500平方メートルの部分については、区画整理事業が終わった後に、何らかの形で、また宅地化農地で残っていくのか、完

全にもう既に住宅などで消えていってしまうのか。

2点です。まず土地区画整理事業の範囲、それが終わった後に、削除された1,500平方メートルの一部分は宅地化農地として残っていくのか。その点についてはどうでしょうか。

【森緑と公園係長】 まず1点目の番号4についてのご質問ですが、継続をすることは不可能なのかという点です。

こちらについては、生産緑地法第3条第1項の一団のものの区域という考え方でございまして、一団のものというのは、物理的に一体的、地形的なまとまりを有している農地等の区域ということでございまして、ここが道路等で6メートル以上で分断された場合については一団というものに該当しないという考えで、今回については、分断されているところが宅地造成されるということになっておりまして、継続という形ではなくて、分けるという形になってございます。

それと、2点目の番号9の1,500平方メートルの内訳ということですが、こちらは既に現地では宅地、道路と公園というのが現状になってございます。

【板倉委員】 わかりました。いいです。

【宇於崎会長】 よろしいですか。

【大久保まちづく係主任】 続きまして、まちづくり推進課のほうから説明させていただきます。

土地区画整理事業のお話ですけれども、番号9の連雀通りまで、都市計画道路3・4・1号線までが、区域となっております。東側の長方形になっている区域は土地区画整理事業の区域ではございません。

本事業は、小金井市東町の個人の方が、生産緑地を含むご自分の土地について、東京都の許可を得て土地区画整理事業を施行したものでございます。個人の方が行う土地区画整理事業は都市計画決定等の必要がなく、道路、公園等の整備を行うことができるものでございます。今回、この事業によりまして、公園628平方メートルと道路を整備し、公共施設として開放しているところでございます。

それ以外のところは、引き続き農地として生産緑地の指定を行うものでございます。

【宇於崎会長】 ほかにいかがでしょうか。

【百瀬委員】 先ほど買取りの申し出のお話のときに、他の農業従事者に託せるという話がありました。今回の17件のうち、そういったことがどういう形で行われたのかということをお聞かせいただきたいと思います。他の農業従事者のあっせん、その状況をお聞かせいただきたいと思います。

【森緑と公園係長】 他の農業従事者のあっせんというところでご質問をいただきました。

こちらに関しましては、まず買取り申し出につきましては、先ほど来、ご説明させていただいているとおり、第一義的には市が買取りをするという形で、買取りさせていただく期間というのを、1カ月以内に買い取るまたは買い取らないという旨を所有者に通知するという形になっておりまして、市が買い取らない旨を通知したときは、当該生産緑地において農林漁業に従事することを希望する者が取得できるようにあっせんをさせていただきます。これは生産緑地法13条に定められておりまして、この期間というのは1カ月間、合計で3カ月間、こういった形であっせんをしても希望者がいないというときに、行為制限を解除するというので、今回、解除されているところというのは全てこの手続をとらせていただいているということでございます。

【百瀬委員】 具体的に、このあっせんはどのような形で行われたのかと、事実関係としてどういうふうに、今回、あっせん自体があったのか、なかったのかも含めて、具体的なプロセスを教えてください。

【森緑と公園係長】 申し訳ございませんでした。

実際には我々は、農業従事者にというのは、農業委員会にこちらのほうを照会させていただいて、農業委員会からご希望の方がいらっしゃるかどうかということをお返事いただくという形をとらせていただいております。

【百瀬委員】 結果として、今回17件、これ全部削除されている。基本的には全てほかの農業従事者からの申し出がなく、あっせんが成立しなかったということでしょうか。

【森緑と公園係長】 そのとおりでございます。

【宇於崎会長】 ほかにいかがでしょうか。

私のほうからちょっとお聞きしますけれども、スライドを見ていると、もう

住宅が建ってしまっているのが結構あるんですが、実際には、例えば1月ぐらいにもう買取りのやりとりが終わって、今、3カ月が終わって手続に入れるようになったのか、8月ぐらいなのかというのは、17件ありますから全部がいつとも言えないかもしれないですけども、いつごろなんですか。半年ぐらいでああいう建て売り住宅は建っちゃうんですかね。

農地の話は1年に1回しか都市計画審議会にかからないので、去年の11月ぐらいに開催された審議会以降、17件が、多分、買取り請求があつて削除されたということなんですけども、いつぐらいかわからないですか。

【森緑と公園係長】 こちら、17件はかなり多いので、それぞれにバラバラというところで期間があるんですが、全てのところで3カ月が経過しているものということだと、前回の審議会から今回の審議会の間で3カ月経過していて、今回の案件に入れさせていただいている案件はそういうことございます。

【宇於崎会長】 わかりました。ほかにいかがでしょうか。

【西川都市計画課長】 今の答弁の中で、昨年の都市計画審議会から今回の都市計画審議会までの期間という答弁があつたと思うんですけども、実際には、平成27年1月1日から平成27年12月31日までの間に買取り申出があつた生産緑地を案件として付議しているということでございます。

【宇於崎会長】 私がちょっと混乱させる質問をしてしまったようで申し訳ありません。

委員の皆さん、ご質疑のほう、よろしいですか。

それでは、ご質疑、もう十分なされたようですので、これで質疑を終了したいと思います。ご異議、ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【宇於崎会長】 ご異議なしということですので、質疑を終了いたします。

それでは、付議案件について、審議会として決をとるということをやらなきゃいけないようです。

都市計画審議会条例第7条第3項に「会議の議事は、出席した委員及び案件に係る臨時委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる」とあります。

採決は挙手により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)

【宇於崎会長】 それでは、議案「小金井都市計画生産緑地地区の変更について」は案のとおり、異議のない旨答申することに賛成の方は挙手をお願いします。

(挙手、全員賛成)

【宇於崎会長】 挙手多数、全員です。案のとおり決定いたします。ありがとうございます。

それでは、案件について賛成多数ということで、案のとおり、特段の意見のない旨の答申を審議会として提出させていただきます。

その他、事務局から何かありますでしょうか。

【西川都市計画課長】 今年度につきましては、現時点で都市計画審議会にお諮りする案件はございません。

【宇於崎会長】 ありがとうございます。

それでは、本日の審議は全て終了いたしました。

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。

— 了 —