

平成21年度第1回

小金井市都市計画審議会会議録

平成21年度第1回  
小金井市都市計画審議会会議録

○平成21年10月23日（金曜日）

場 所 第一会議室

出席委員 16名

会 長	8番 高 橋 晶 子	
委 員	1番 水 村 敏 行	2番 遠 藤 百合子
	3番 小 林 正 樹	4番 古 川 公 毅
	6番 関 根 優 司	7番 中 川 徳三郎
	9番 片 山 薫	10番 宮 下 誠
	11番 村 山 秀 貴	13番 武 井 正 明
	14番 杉 山 直 司	16番 須 藤 善 雄
	17番 斎 藤 康 夫	18番 田 頭 祐 子
	19番 布袋田 博 之	

欠席委員 3名

5番 吉 野 敏 郎	12番 古 川 俊 明
15番 熊 谷 睦 男	

出席説明員

都市整備部長	大 矢 光 雄	都市計画課長	酒 井 功 二
都市計画課長補佐	西 川 秀 夫	まちづくり推進課長	関 根 久 史
環境政策課長	石 原 弘 一	農業委員会事務局長	川 合 修

事務局職員出席者

都市計画課主任	大久保 隆	都市計画課主事	池 田 裕 二
---------	-------	---------	---------

【酒井都市計画課長】 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を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16名のご出席をいただき、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。

なお、吉野委員、古川俊明委員、熊谷委員は本日ご都合により欠席とのご連絡をいただいております。

申しおくれましたが、私は事務局を担当しております都市計画課長の酒井です。よろしく願いいたします。

さて、前回の都市計画審議会後に、小金井市議会議員選挙が行われましたこと、また関係行政機関の人事異動がございまして、新たに審議会委員にご就任いただいた方々がおられますので、委員全員の紹介を事務局から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席次順にご紹介させていただきますことをご了承ください。

水村委員でございます。農業委員会会長職務代理者をされております。

遠藤委員でございます。市議会議員をされております。

小林委員でございます。市議会議員をされております。

古川公毅委員でございます。元東京都建設局長でございます。現在、会社顧問をされております。

【古川（公）委員】 よろしく申し上げます。

【酒井都市計画課長】 吉野委員でございます。多摩建築指導事務所建築指導第二課長をされております。本日は公務のご都合で欠席をされております。

関根委員でございます。市議会議員をされております。

【関根委員】 お願いいたします。

【酒井都市計画課長】 中川委員でございます。東京むさし農業協同組合理事をされております。

【中川委員】 よろしくお願いいたします。

【酒井都市計画課長】 高橋委員でございます。本都市計画審議会の会長をお願いしておりますので、正面の席にお座りでございます。武蔵野美術大学で教授をされております。

【高橋会長】 よろしくお願ひいたします。

片山委員でございます。市議会議員をされております。

宮下委員でございます。市議会議員をされております。

【宮下委員】 よろしくお願ひします。

【酒井都市計画課長】 村山委員でございます。市議会議員をされております。

【村山委員】 よろしくお願ひします。

【酒井都市計画課長】 古川俊明委員でございます。前北多摩南部建設事務所、藤江委員の異動に伴い、平成21年7月16日から委員にご就任いただいております。本日は公務のご都合で欠席をされております。

武井委員でございます。市議会議員をされております。

【武井委員】 どうぞ、よろしくお願ひします。

【酒井都市計画課長】 杉山委員でございます。会社役員をされております。

【杉山委員】 よろしくお願ひします。

【酒井都市計画課長】 熊谷委員でございます。前小金井警察署長の後藤委員の異動に伴い、平成21年10月1日から委員にご就任いただいております。本日は公務のご都合で欠席をされております。

須藤委員でございます。建設業組合員をされております。

斎藤委員でございます。市議会議員をされております。

【斎藤委員】 斎藤です。よろしくお願ひします。

【酒井都市計画課長】 田頭委員でございます。市議会議員をされております。

【田頭委員】 よろしくお願ひいたします。

【酒井都市計画課長】 布袋田委員でございます。前小金井消防署長の高野委員の退職に伴い、平成21年4月1日から委員にご就任いただいております。

【布袋田委員】 よろしくお願ひします。

【酒井都市計画課長】 なお、議会選出の委員の皆様の席次につきましては、後ほどお諮りしますので、ただいまは仮の席として、議席番号順にご着席をいただいておりますことをご了承願ひします。

それでは、会長、よろしくお願ひをいたします。

【高橋会長】 今、事務局より、議会選出の委員の席次につきまして、ただいまの席は仮の席としてご着席いただいているという説明がございましたけれども、席次については

いかがいたしましょうか。

〔現在のままでいいんじゃないですか〕との声あり〕

【高橋会長】 このままでよろしいでしょうか。では、このままで進めさせていただきます。後ほど事務局より席次表をお配りしますので、発表にかえます。

それでは、ただいまから平成21年度第1回小金井市都市計画審議会を開会いたします。

お手元にお配りしておりますとおり、本日の議案は「小金井都市計画生産緑地地区の変更について」の1件でございます。

議案について事務局より説明を受けますが、パワーポイントを使用するというところでございますので、よろしくお願いたします。

【大矢都市整備部長】 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すが、大部分は削除でございますので、毎年、本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、追加の部分に関しましては、具体的案件の説明の際に説明させていただきたいと思っております。

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ること、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です。

面積が500平方メートル以上の一団の農地等であること、現に農地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で明確化されます。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っております。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るものでございます。

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、市長に生産緑地を時価で買い取るように申し出るようになってございます。

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、他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るものでございます。したがって、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、都市計画で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、後追いで都市計画変更を行うことになるものでございます。

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をさせていただきます。

今回の変更は8件、全体としましては面積約1.14ヘクタールを削除するものですが、うち1件に、冒頭で述べさせていただきました追加をするものがあり、削除7件、追加1件、合計8件となっております。

内訳としましては、平成20年1月1日から同年12月31日までの生産緑地法第10条に基づく買い取り申し出に伴う削除が7件、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、この8件が変更の対象となっております。

面積でございますが、現在の生産緑地地区の面積、約71.4ヘクタール、236件を70.26ヘクタール、232件に変更するもので、約1.14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、図面にありますように、全8件のうち、地区の全部を削除するものが、番号39と番号104、番号162、番号213の4件、地区の一

部を削除するものが、番号210と番号217、番号219の3件でございまして、番号89番が一部追加となっております。

図面は変更箇所8か所の位置を示した総括図でございます。ごらんのように、中央線の北側に6か所、南側に2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をさせていただきます。

まず、番号39でございます。梶野町二丁目地内でございます。生産緑地法第10条に基づく、買い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550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。削除地区を南西方向から見た現況でございます。画面にありますとおり、現在は宅地造成されているところでございます。

次に番号89です。緑町三丁目地内で、平成14年度以降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をするものでございます。追加の経緯としましては、当該地は西側の宅地開発に伴い、平成6年4月に市道を廃道した跡地で、それ以前から現況としては既指定の生産緑地と一体で農業の用に供されていた部分を、平成20年12月に既指定の生産緑地の土地所有者へ払い下げたものであり、その後、同土地所有者より追加指定の申請がされたものでございます。変更前の一団の面積が約840平方メートルで、約20平方メートルを追加するものでございます。追加地区を西側から見た現況です。現状は画面のとおり農地として使用されております。

次に、番号104でございます。緑町五丁目地内で、生産緑地法第10条に基づく、買い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1,240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現況です。現況は、道路を挟んで西側の一部が既に宅地化されており、その他の部分については、農地として利用されてございます。

次に、番号162です。前原町五丁目地内で、生産緑地法第10条に基づく、買い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2,440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現況です。当該削除地区の南側の一部については、画面にありますとおり宅地造成され、住宅の建設中ですが、削除地区の北側については市民農園として土地利用される予定でございます。

次に、番号210でございます。貫井北町五丁目地内で、生産緑地法第10条に基づく、

買い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4,500平方メートルで、そのうち約390平方メートルを削除して、残った約4,110平方メートルを番号210にするものでございます。削除面積を南東側から見た現況です。現状は画面のとおりでございます。

次に、番号213でございます。貫井北町五丁目地内で、生産緑地法第10条に基づく、買い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2,660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。削除地区を北側道路から西方向を見た現況です。画面にありますとおり、行為制限解除後の土地利用はまだ行われてございません。

次に、番号217でございます。貫井北町五丁目地内で、生産緑地法第10条に基づく、買い取り申し出に伴う行為制限の解除によるものであります。変更前の一団の面積が約1万1,200平方メートルで、そのうち約2,480平方メートルを削除して残った約8,720平方メートルを番号217にするものでございます。削除地区を北側から見た現況です。画面にありますとおり宅地造成されており、既に住宅地となっております。

最後に、番号219でございます。貫井南町一丁目地内で、生産緑地法第10条に基づく、買い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4,670平方メートルで、そのうち1,680平方メートルを削除して、残った約2,990平方メートルを番号219にするものでございます。削除地区を北西側から見た現況です。現況は画面のとおりでございます。

以上が今回変更を行う全8件についての詳細でございます。

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ございますが、東京都との同意を条件とする事前協議につきましては、平成21年8月13日に東京都知事の同意を得てございます。都市計画法第17条に基づく公告・縦覧につきましては、9月24日から10月8日までの2週間行いましたが、縦覧者、意見書の提出ともございませんでした。本日、10月23日の都市計画審議会でご決定いただいた後、11月中旬に市の公告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、ごらん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70.26ヘクタールになるものでございます。この17年間で約14.56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。

【高橋会長】 ありがとうございます。それでは、議案について、質疑等ございませうでしょうか。また、同時にご意見もございましたらお出しくださいませ。

田頭委員。

【田頭委員】 田頭です。全体のことについての質問なんですけれども、小金井は緑被率が30%を切ってしまったと聞いています。地球温暖化の対策として、ヒートアイランドを抑えていくためには、緑被率30%は必要だということで、何とかそこは維持していきたいなどなたも考えているところだとは思いますが、この30%を切った中でも、小金井の場合は都市公園、大きな小金井公園と武蔵野公園がありますので、ほとんどが公園の緑なんですよね。そうしますと、小金井の地主さんたちが大切にしてくられた農地や緑地がほんとうに、いかに減っているかということが改めてわかるわけなんです。

以前に議会でも小金井の農地や緑地はなるべく、こうやって生産緑地、農地が解除されるときには買い取って保全していきたいという方針を持っているんですけども、そのあたりのお考えというか、方針については変更がないんでしょうか。この後、具体的には何%までは抑えていきたいという方針をお持ちでしたら、ぜひお聞きしたいと思います。

【高橋会長】 事務局、いかがでしょうか。

【石原環境政策課長】 環境政策課ですけれども、確かに都市の良好な環境を守るためには30%の緑被率というのが一つの目安になっているところでございます。これはただし、平成10年に緑の基本計画を策定したときの数値でございまして、そこからまたさらに緑被率については3%、4%減っている現状ではないのかなと考えてございます。

この緑被率の組成ですけれども、平成10年のときには、農地のほか、あと民間の大きなお屋敷のようなものを持ってらっしゃる方の土地、それから公園などを含む草地、そういったものが3分の1ずつ小金井の緑を構成していたと思います。そういった中で、公園については緑被率が下がっていくことはないんですけども、民間の大きなお屋敷や農地については、個人の財産であることから、個人の資産の処分の自由を制限することもできず、減っていきまして、それについては市としても買えるものは買っていききたいと

いう方針を持っておりまして、そのときの財政状況が許せば、少しでも買っていくということはやっているんですが、なかなか大きな生産緑地を買うことは、現実的には全くできていないという現状でございます。

ただ、大分小金井の緑についても、かなり限界的に減ってきている現状もございまして、これからの財政施策の中には緑の確保の予算も入れて、そういう市の財政的な担保もつけていくような方針でこれから臨んでいかなければならないと考えてございます。

以上です。

【高橋会長】 なかなか心強い回答であったと思いますが、ほかにご意見、ご質問いかがでしょうか。斎藤委員。

【斎藤委員】 よろしいですか。都市計画審議会では都市計画の変更をあれして、そういったものを本来審議する場だとは思いますが、この生産緑地の案件が出る時には、既に手続的には済んでしまって、我々は後追いで、それを承認するしか方法がないというのが非常に残念なところなんですけれども、その中で、小金井市が、今回2つ関連があるところがありますよね。1つは、前原町の市民農園にするというところ、これは小金井市が買い取るということではなくて、所有権の関係の状況はどうなるのかということと、もう一つ、貫井南、何丁目でしたっけ、あそこは。一丁目？ 清掃車両の置き場になるところがありますよね。ごめんなさい、今……。

【高橋会長】 219番です。

【斎藤委員】 219番ですか。これも多分一時的なことなんだろうと思うんですが、その後の使い道とか、その辺、この都計審の中の質疑にはあんまりなじまないと思うんですが、一応小金井市がかかわっているというところで、わかる範囲で結構ですので、教えていただければと思います。

【高橋会長】 では、ご回答をお願いいたします。

【石原環境政策課長】 はい。事務局環境政策課です。

市が関連して確保していくことになろう2つの土地の件でございます。市民農園につきましては、所有者からの借り上げによって農地として確保していく予定でございます。それから、分室の関係でございますけれども、まだ交渉段階で、分室のところは結構なんですけれども、その残地の扱いなどにつきまして、残地でも市のほうで借りるといったことになった場合については、そういった環境に配慮した土地としての活用を考えていきたいと考えてございます。

【高橋会長】 はい。またほかにご意見、ございますでしょうか。

武井委員。

【武井委員】 今、大体生産緑地の指定を解除する場合は、相続の場合と、それからあと農業の後継者がいなくなってしまう場合が多いんですね。例えば買い取り請求があつて市が買い取ったとしても、その農地を今度は耕す人が現実にはいないという問題がありますよね。したがってこれは、今日は水村委員もいらっしゃって、農業委員会でも議論していますけれども、そういう農業者の育成といいましょうか、農業従事者の育成という問題は生産緑地を残すこととセットになるので、それらについても市としても、やっぱり農業者と十分相談をして、残すことについても、それを耕作することがセットにならなきゃならないので、その方針がどうしても1つは必要じゃないかと思います。

それから、2点目の問題は、緑地を残す場合、例えば今、公務員団地のところも、ああいうでかいところについては、今、建てかえ等をしておりますね。その場合に緑の比率を一定程度、街路樹なんかを含めて、相当数の緑を残してほしいみたいなどころがあつて、そのためには市がやっぱり全体的な緑化計画を長期的なビジョンを持って策定して、一定程度公共的なところについては、何%緑地を確保してほしいとか、あるいは自分たちの公共施設、学校など、さまざまなことについても、屋上緑化も含めて、きちんと緑化についての長期的な計画をしていかなくちゃならないと思います。

特に今、国は25%の温室ガスを削減するということを言っておりますけれども、同時にそれは緑を残すことが、それを補完するという意味で大変重要なので、その辺のことをこれから皆さんも、市のさまざまなところと協議をしながら十分な配慮をしていただきたいということで、これは、私どもは議会で議論する立場でもございますので、あえて質疑をしなくても、そういうことについて十分検討してほしいということだけ申し上げておきたいと思っております。

【高橋会長】 ご意見ということで。

【武井委員】 はい。

【高橋会長】 ありがとうございます。

いかがでしょうか。ご質疑、ご意見がございませでしたら、そろそろこちらの質疑等を終了しまして、お諮りにかかることとなりますが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

【高橋会長】 はい。それでは、お諮りいたします。

議案「小金井都市計画生産緑地地区の変更について」（小金井市決定）は原案どおり決定してよろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

【高橋会長】 ご異議ないようですので、議案は原案のとおり決定いたしました。

今日の議案はこれ1件ですので、以上で都市計画審議会を終了したいと思います。お忙しい中、ご参集いただきまして、大変ありがとうございました。

— 了 —