

令和元年度第1回

小金井市都市計画審議会会議録

令和元年度第1回 小金井市都市計画審議会会議録

○日時・場所

令和元年12月12日（木曜日） 午前10時から午前11時30分まで
市役所3階 第一会議室

○案件

小金井都市計画生産緑地地区の変更について（付議）

○出席委員 15名

会 長	8番	宇於崎	勝也						
委 員	1番	高橋	金一	2番	吹春	やすたか			
	3番	村山	ひでき	4番	村尾	公一			
	5番	田辺	康弘	6番	白井	亨			
	9番	渡辺	ふき子	10番	斎藤	康夫			
	11番	水上	洋志	12番	後藤	広治			
	13番	遠藤	百合子	16番	宇嶋	吉樹			
	17番	紀	由紀子	18番	今枝	正一			

○欠席委員 3名

	7番	杉山	薫	14番	島崎	智融			
	15番	平山	義典						

○傍聴者 0名

○出席説明員

市 長	西岡	真一郎	副 市 長	住野	英進
都市整備部長	若藤	実	環 境 部 長	柿崎	健一
都市計画課長	田部井	一嘉	環 境 政 策 課 長	平野	純也
農業委員会事務局長	高橋	啓之			

○事務局職員出席者

都市計画課係長	片上	昌芳	環境政策課係長	小林	勢
環境政策課主任	江平	和之	都市計画課主任	関口	雅也
都市計画課主事	関口	亮太	都市計画課主事	川本	滋裕

【田部井都市計画課長】 まだ 3 名の方がお見えになっておりませんが、特段ご欠席のご連絡を頂戴していないところでございますが、定刻となりましたので始めさせていただきます。

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 18 名中 15 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 項の規定によりまして、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。

申し遅れましたが、私は事務局を担当しております、都市計画課長の田部井です。どうぞよろしく願いいたします。

まず初めに、本日の資料について確認させていただきます。本日、皆様の席に配布しております資料、「令和元年度第 1 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」と、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（付議）」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ければと思います。

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票」も席に配布しております。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おります。

はじめに、市長の西岡より、ごあいさつ申し上げます。

【西岡市長】 皆様おはようございます。小金井市長の西岡真一郎でございます。

本日は大変お忙しい中、令和元年度第一回小金井市都市計画審議会にご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。また、都市計画審議会委員の皆様方におかれましては、日頃より、小金井市の都市計画行政にご理解、ご協力を賜りまして誠にありがとうございます。都市計画審議会では、各分野の専門家の皆様方に都市計画に関する様々な事項をご審議いただいているところでございます。

本日は、小金井都市計画生産緑地地区の変更について、ご審議いただく予定

でございます。案件の内容につきましては、これから担当より説明いたしますので、ご審議の程、よろしくお願いいたします。

今後とも、小金井市の都市計画行政にご理解、ご協力賜りますようお願い申し上げます。私の挨拶とさせていただきます。本日はよろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 ありがとうございます。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31年3月28日に開催した前回の都市計画審議会以降、関係行政機関の委員の一部改選及び、市議会議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ご紹介します。

まず初めに、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、平成28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。本審議会の会長でございます。

【宇於崎委員】 宇於崎です。よろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 続きまして、現在お座りいただいている窓側から順次ご紹介させていただきます。

高橋委員でございます。農業委員会会長をされております。平成30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。

【高橋委員】 高橋でございます。よろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 吹春委員でございます。市議会議員をされており、令和元年5月16日から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。

【田部井都市計画課長】 村山委員でございます。市議会議員をされており、令和元年5月16日から委員にご就任いただいております。

【村山委員】 村山です。よろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 村尾委員でございます。東京都市大学 客員教授をされてございまして、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。

【村山委員】 村尾です。よろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 田辺委員でございます。東京都多摩建築指導事務所建築指導第二課長でございます。平成31年4月1日付の人事異動に伴い委員にご就任いただいております。

【田辺委員】 田辺でございます。よろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 白井委員でございます。市議会議員をされており、令和元年5月16日から委員にご就任いただいております。

【白井委員】 白井です。よろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 渡辺委員でございます。市議会議員をされており、令和元年5月16日から委員にご就任いただいております。

【渡辺委員】 渡辺ふき子でございます。よろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 斎藤委員でございます。市議会議員をされており、令和元年5月16日から委員にご就任いただいております。

【斎藤委員】 斎藤です。よろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 水上委員でございます。市議会議員をされており、令和元年5月16日から委員にご就任いただいております。

【水上委員】 水上です。よろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 後藤委員でございます。東京都北多摩南部建設事務所長でございます。平成31年4月1日付の人事異動に伴い委員にご就任いただいております。

【後藤委員】 後藤でございます。よろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 遠藤委員でございます。市議会議員をされており、令和元年5月16日から委員にご就任いただいております。

【遠藤委員】 遠藤でございます。よろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 宇嶋委員でございます。商工会員で東京都宅地建物取引業協会武蔵野中央支部の小金井地区長をされており、平成30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。

【宇嶋委員】 宇嶋でございます。よろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 紀委員でございます。市議会議員をされており、令和元年5月16日から委員にご就任いただいております。

【紀委員】 紀 由紀子でございます。よろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 今枝委員でございます。小金井消防署長でございます。平成29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。

【今枝委員】 今枝です。よろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 以上で委員のご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。

【田部井都市計画課長】 市長の西岡でございます。

【西岡市長】 よろしくよろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 副市長の住野でございます。

【住野副市長】 よろしくよろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 都市整備部長の若藤でございます。

【若藤都市整備部長】 よろしくよろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 環境部長の柿崎でございます。

【柿崎環境部長】 よろしくよろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 農業委員会事務局長の高橋でございます。

【高橋事務局長】 よろしくよろしくお願いいたします。

【田部井都市計画課長】 そのほか、事務局員でございます。

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。続きまして、「3 案件付議」でございます。

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いたします。

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。

【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。

【会長】 改めましておはようございます。ただいまから、令和元年第1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。

それでは、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)

【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。

席次表を配布しておりますが、進めさせていただきます。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。お手元にお配りしておりますとおりの、本日も審議いただく案件は「小金井都市計画生産緑地地区の変更について（付議）」でございます。

早速ですが、案件について事務局に説明を求めます。

【若藤都市整備部長】 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追加及び削除でございます。

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『買い取り申し出』、『行為制限の解除』、『都市計画の変更』の流れについて、案件の説明に先立ちまして、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。

まず、生産緑地地区制度についてでございます。これまでの市街化区域内の農地等は、2つの性格を有しておりました。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でございます。

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、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『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。

なお、H4年に指定された緑地については、令和3年度をもちまして、30年が経過し、特定生産緑地への移行の手続きが開始されています。

詳細については次第5「その他」にてご説明させていただきます。

続きまして、生産緑地地区指定の仕組みでございます。

生産緑地地区の指定基準は、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300㎡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。

そして、農地等として管理することが義務づけられ、建築物などの新築、増築、宅地造成などの土地利用が大きく制限されています。このことを行為制限といいます。一方、税制上の優遇措置が受けられ、固定資産税およ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などであり、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。市長は買い取り申し出を受けたあと、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します。買い取らない場合は、農業委員会を通じて他の営農者等への斡旋につとめますが、申し出の日から3か月以内に斡旋が成立せず、所有権の移転が行われなかったときには、この時点で生産緑地法上の行為制限が解除され、宅地等としての取り扱いができる状況となります。

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おける削除地区につきましても、買い取り申し出から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、現状は建築物が建っている案

件がございます。

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に追加する」など、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をさせていただきます。今回の変更は22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4件、平成30年1月1日から同年12月31日までの生産緑地法第10条に基づく買取申出による削除が13件、生産緑地法第8条第4項に基づく公共施設等の設置に係る行為の通知による削除が4件、地区の一部を削除して、一部を追加するものが1件の合計22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 60.89 ha・208 件を、約 58.85 ha・203 件に変更するもので、約 2.04 ha 減とするものでございます。

次に、変更を行う位置及び面積でございます。全22件のうち、地区の一部を追加するものが番号90、124、145、215の4件でございます。

続きまして、地区の一部を削除するものが番号12ほか、11件でございます。

続きまして、地区の全部を削除するものが番号13ほか4件でございます。

地区の一部を削除し、一部を追加するものが番号119の1件でございます。

画面は変更箇所22か所の位置を示した総括図でございます。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12、13、14です。東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。

番号12から順に説明させていただきます。変更前の一団の面積が約1,9

60㎡で、南西の一部、約1,090㎡削除し、全体として約870㎡にするものでございます。買取申出日は平成30年3月29日、制限解除日は平成30年6月29日でございます。

続いて、番号13番でございます。変更前の一団の面積が約1,280㎡で、地区の全部を削除するものでございます。買取申出日は平成30年3月29日、制限解除日は平成30年6月29日でございます。

続きまして、番号14でございます。変更前の一団の面積が約11,990㎡で、東側の一部、約4,540㎡削除し、全体として約7,450㎡にするものでございます。買取申出日は平成30年3月29日、制限解除日は平成30年6月29日でございます。

番号12の削除地区を南西側から見た11月末時点の現地の状況です。

番号13の削除地区を南東側から見た11月末時点の現地の状況です。

番号14の削除地区を南東側から見た11月末時点の現地の状況です。

続きまして、番号33、34、271です。梶野町一丁目地内でございます。番号33、271は生産緑地法第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。

番号34は生産緑地法第8条第4項に基づく、公共施設等の設置の通知に伴う行為制限の解除によるものでございます。

「公共施設等」の定義については、公園、緑地その他政令で定める公共の用に供する施設であり、本件は都市計画道路の設置に伴うものであります。

番号33から順に説明をさせていただきます。変更前の一団の面積が約4,870㎡で、西側の一部、約290㎡削除し、全体として約4,580㎡にするものでございます。買取申出日は平成30年4月23日、制限解除日は平成30年7月23日でございます。

続きまして、番号34でございます。変更前の一団の面積が約2,350㎡で、西側の一部、約510㎡削除し、全体として約1,840㎡にするものでございます。平成30年8月31日に道路用地として、小金井市土地開発公社が買収してございます。

続きまして、番号271でございます。変更前の一団の面積が約470㎡で、南側の一部、約380㎡削除することで、残面積約90㎡が指定基準の100

m²未満になったことにより、地区の全部が削除されるものです。買取申出日は平成30年4月23日、制限解除日は平成30年7月23日でございます。

番号33の削除地区を北東側から見た11月末時点の現地の状況です。

番号34の削除地区を北西側から見た11月末時点の現地の状況です。

番号271の削除地区を南東側から見た11月末時点の現地の状況です。

続いて、番号54、55、94です。番号54、55は梶野町一丁目地内、番号94は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。

番号54から順に説明させていただきます。変更前の一団の面積が約1,020m²で、地区の全部を削除するものでございます。買取申出日は平成30年4月23日、制限解除日は平成30年7月23日でございます。

続きまして、番号55でございます。変更前の一団の面積が約560m²で、地区の全部を削除するものでございます。買取申出日は平成30年4月23日、制限解除日は平成30年7月23日でございます。

続きまして、番号94でございます。変更前の一団の面積が約7,400m²で、南側の一部、約2,970m²削除し、全体として約4,430m²にするものでございます。買取申出日は平成30年7月26日、制限解除日は平成30年10月26日でございます。

番号54の削除地区を南西側から見た11月末時点の現地の状況です。

番号55の削除地区を南西側から見た11月末時点の現地の状況です。

番号94の削除地区を北東側から見た11月末時点の現地の状況で

続いて、番号62、63、69、関野町一丁目地内でございます。生産緑地法第8条第4項に基づく、公共施設等の設置の通知に伴う行為制限の解除によるものでございます。「公共施設等」の定義については、公園、緑地その他政令で定める公共の用に供する施設であり、本件は都市計画公園の設置に伴うものであります。

番号62から順に説明させていただきます。変更前の一団の面積が約3,410m²で、西側の一部、約1,320m²削除し、全体として約2,090m²にするものでございます。

平成12年8月6日に小金井公園用地として、東京都が買収してございますが、東京都より買収の通知がなされていなかったため、今回指定解除をするものです。

続いて番号63でございます。変更前の一団の面積が約27,600㎡で、中央の一部、約500㎡削除し、全体として約27,100㎡にするものでございます。平成30年12月28日に小金井公園用地として、東京都が買収してございます。

続いて69番でございます。変更前の一団の面積が約4,860㎡で、東側の一部、約1,830㎡削除し、全体として約3,030㎡にするものでございます。平成30年6月29日に小金井公園用地として、東京都が買収してございます。

番号62の削除地区を北東側から見た11月末時点の現地の状況です。

番号63の削除地区を南東側から見た11月末時点の現地の状況です。

番号69の削除地区を北東側から見た11月末時点の現地の状況です。

続いて、番号90です。緑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2,590㎡で、青色で点滅している敷地でございます。緑色で点滅している約860㎡を追加し、全体として約3,450㎡を番号90にするものでございます。

追加地区を西側から見た11月末時点の現地の状況です。緑の点線範囲が追加部分です。

続いて、番号118、119、124、中町二丁目地内でございます。番号118は生産緑地法第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。

番号119は生産緑地法第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削除と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。

124は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。

番号118から順に説明させていただきます。変更前の一団の面積が約750㎡で、地区の全部を削除するものでございます。買取申出日は平成30年5

月24日、制限解除日は平成30年8月24日でございます。

続きまして、番号119の説明をさせていただきます。変更前の面積が約4,220㎡で、中央の赤色の地区の一部、約800㎡を削除し、緑色で点滅している約350㎡を追加することで、全体として約3,770㎡を番号119にするものでございます。

続きまして、番号124の説明をさせていただきます。変更前の一団の面積が約880㎡で、青色で点滅している敷地とでございます。平成29年6月の生産緑地法の改正に伴う一団の農地の定義の緩和に伴い、市では同一街区または隣接街区で、面積が100㎡以上のもの、概ね500mの範囲内にあるもので同一地権者の農地を一団の農地としております。

したがいまして、緑色で点滅している約190㎡を追加し、全体として約1,070㎡を番号124にするものでございます。本件における一団の農地の離隔距離は概ね250m程度です。

番号118の削除地区を南西側から見た11月末時点の現地の状況です。

番号119の削除地区を北側から見た11月末時点の現地の状況です

番号119の追加地区を南東側から見た11月末時点の現地の状況です。

緑の点線範囲が追加部分です。

番号124の追加地区を北東側から見た11月末時点の現地の状況です。

続いて、番号145、前原町四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4,420㎡で、青色で点滅している敷地と南東側の一部、緑色で点滅している敷地、約230㎡を追加し、全体として約4,650㎡を番号145にするものでございます。

追加地区を南東側から見た11月末時点の現地の状況です。緑の点線範囲が追加部分です。

続いて、番号198,199、貫井北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。

番号198から順に説明させていただきます。変更前の一団の面積が約1,710㎡で、西側の一部、約1,300㎡を削除し、全体として約410㎡に

するものでございます。買取申出日は平成30年2月19日、制限解除日は平成30年5月19日でございます。

続いて、番号199でございます。変更前の一団の面積が約1,620㎡で、西側の一部、約900㎡削除し、全体として約720㎡にするものでございます。買取申出日は平成30年8月29日、制限解除日は平成30年11月29日でございます。

番号198の削除地区を北側から見た11月末時点の現地の状況です。

番号199の削除地区を南西側から見た11月末時点の現地の状況です。

続いて、番号205、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6,960㎡で、北側の一部、約1,110㎡を削除し、全体として約5,850㎡を番号205にするものでございます。買取申出日は平成30年3月29日、制限解除日は平成30年6月29日でございます。

削除地区を南側から見た11月末時点の現地の状況です。

続いて、番号212、215、貫井北町五丁目地内でございます。番号212は生産緑地法第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。番号215は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。

番号212の説明をさせていただきます。変更前の一団の面積が約2,050㎡で、西側の一部、約1,280㎡を削除し、全体として約770㎡にするものでございます。買取申出日は平成30年8月29日、制限解除日は平成30年11月29日でございます。

続きまして、番号215でございます。変更前の一団の面積が約22,410㎡で、青色で点滅している敷地でございます。緑色で点滅している敷地、約580㎡を追加し、全体として約22,990㎡にするものでございます。

番号212の削除地区を北側から見た11月時点の現地の状況です。

番号215の西側追加地区を東側から見た11月末時点の現地の状況です。緑の点線範囲が追加部分です。

番号215の東側追加地区の北側からの写真です。緑の点線範囲が追加部分で

す。

続きまして、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、令和元年11月14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、11月15日から11月29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、令和元年12月下旬に変更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、小金井市は平成4年に約84.82ha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58.85haになるものでございます。

平成5年度をピークにこの25年間で約25.97ha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。

【会長】 長い説明ありがとうございました。それでは、これより質疑を行います。はい、斎藤委員。

【斎藤委員】 最初にですね、説明で、この審議会の委員が認識を一つにしておく必要があるかなと思っておりまして、法10条の買取の申出なんですけれども、先ほど説明でもあるように、平成4年に指定したものが、令和4年に30年を迎えると、それが解除できると、これが30年経っているということなんです。実は平成3年は改正生産緑地法ということで、平成元年と平成3年の違いの説明が無かったので、認識を審議会の委員として一致させるために改めてその部分を説明していただけないでしょうか。個別の質問は後にして、これはこれでお答えいただきたいなと思っておりますがよろしいでしょうか。

【会長】 はい、それでは事務局お願いします。

【小林環境政策課係長】 平成元年と平成4年以降の指定の違いについてのご質問ですが、平成元年の旧法の扱いにつきましては、30年という縛りはございませんで、いつでも買取の申出ができるというものとなっております。平

成4年以降に指定されたものにつきましては、30年間の縛りがあるということとで説明させていただきます。

【会長】 齋藤委員よろしいですか。それでは皆様の認識がそろったという事で、次に進みたいと思います。はい、齋藤委員。

【齋藤委員】 改正前の生産緑地法で、30年の縛りはないとのことなのですが、なぜ平成30年に買取申出が集中しているのかということなんですね。これだけあると一つずつ聞けないので、例年のように3つ、4つの変更であれば、細かくどういう事情か聞いていきたいというところがあるんですが、これだけたくさんあるとお聞きできないということなんですが、一つ気になったところで、271番なのですが全部削除となっているんですけども、元の面積が470㎡ということで、私の認識では平成4年の改正生産緑地法で言うと一段の面積が500㎡ということになっていたと思うんですが、これは470㎡ということで、当初の平成元年の改正前の規定という風になっているんだろうという風に思っているんですけども、そのころは500㎡というのもなくて、面積の縛りもなかったということなのかをお聞きしたいと思います。

また、全体的な話になってしまいますが、これだけたくさん生産緑地が解除されるにあたってですね、この都市計画審議会として、全く事後の承認しかできないということに虚しさを覚えるというのは多分皆さん共通のことだと思ひまして、削除しますよとして、この審議会に付議される訳でありますけれど、出てくる写真を見ると、もう宅地開発されてですね、その部分を行政が買取すべきだったか否かというのも、全くもう過去の話で、1年前の過去のことをですね、ご報告いただくということで、都市計画審議会はと全く審議のできない審議会だと思っております、事後承認の会ということで、非常に虚しいなという思ひは、皆さんと共通の思ひかと思ひます。取り留めもなくなってしまったのですけれども、1点だけ271の面積の関係で、どうなっているのかだけお答えいただければと思ひます。

【小林環境政策課係長】 指定番号271の件ですが、削除面積470㎡と書かれているところなのですが、指定当時、登記簿上580㎡ございまして、登記簿上の面積は500㎡以上ということで、指定がされているものでして、今回の買取申出の際に、実測したところ470㎡となっております、今回の削

除面積がこのようになっているところでございます。

【会長】 よろしいですか。

【斎藤委員】 事情は分かりました。けれども、こういう処理でいいのかなと、もともと580㎡で生産緑地として指定していたものを全部削除すればマイナス580㎡となるわけで、なぜそこで実際の面積を図って470㎡を削除ではなく、271の全体を削除することで生産緑地の面積としては整合性をとれた形にしているけれども、私達の報告には470㎡が0になったという報告になると受け止めてよろしいですか。生産緑地全体から470㎡を引くのではなく、全体からは登記簿上の580㎡を引いているということで、よろしいでしょうか。

【小林環境政策課係長】 ご指摘いただいた通り、実測は470㎡ということでございますが、生産緑地全体で考えた場合は580㎡を削除するというのが正しい考えかなと思います。

【会長】 斎藤委員よろしいでしょうか。その他ありますでしょうか。はい、高橋委員。

【高橋委員】 農業委員会の会長として、先ほどの斎藤委員の補足的な説明なのですが、今回のような会のほとんど全てが相続による申請という形になっております。なぜこのような時期に多くなってきたかといいますと、生産緑地を指定した段階で、所有した方々が概ね80歳を超えている方々が多くなっておりまして、その方々がお亡くなりになり、その兼ね合いもありまして平成4年当時の生産緑地と比べると、各々の解除の状態というのは、宅地化農地よりも生産緑地の解除が進んでしまっている現状がございます。また、斎藤委員の意見の中にもありましたように、生産緑地をこのような形で解除していくのは、私としても、非常に個人的にも辛い思いもありますので、今後の部分に関しては、小金井市や、東京都が都市計画決定をしてそれを買取るようになっていけば、緑地空間の維持が可能になってくると思いますので、そのような知恵と準備をしていただければ宅地化が進んでいく事がある意味防げるの可能性があるかなと発言させていただきます。

【会長】 至らないところ補足をしていただきありがとうございます。そのほかいかがでしょうか。はい、どうぞ水上委員。

【水上委員】 62番、63番、69番に関連して伺いたいのですが、これは東京都が都市公園の拡大に伴って買い取るという形になっていると思うのですが、東京都の小金井公園の方針としては、拡大していくという方向なのかなと思うのですが、この点、活用方法を含めて東京都の方針が分かっていたら教えていただけないかと思います。また、生産緑地の追加指定なのですが、今回1,860㎡が追加になっておりますけれども、この間の追加指定の弾力化みたいなものがあつたと思うんですね。この間の追加指定の状況と、今後更に追加指定の可能性のあるところがあるのではと考えているのですが、農業委員会の方でも努力はされていると思うのですけれども、その状況や今後の方向性について考えを伺っておきたいと思います。

また、34番については都市計画道路拡幅に伴う生産緑地指定解除となっておりますので、3・4・8号線は私としては必要ないのではないかと考えているのですけれども、事実上買収されて用途が変更されておりますので、残念だなと思いますが、これは変更せざるを得ないと判断しておりますが2点だけ伺いたいと思いますのでお願いします。

【会長】 都の方針に関するのと、追加の今後についてですけれども。はい、事務局。

【小林環境政策課係長】 1問目の小金井公園の今後の都の方向性なのですが、拡大していくという方向性は聞いているのですけれども、詳細については把握していないところでございます。

【会長】 はい、高橋委員お願いします。

【高橋委員】 それではまず農業委員会の話を先にさせていただきますが、農業委員会としては、一坪でも多くの農地を残していきたいという考えを持っておりますので、随時、指定座談会等を通じて、宅地化農地となっている方々に関しては、生産緑地の方へ持って行っていただいたらどうですかという話はさせていただいておりますので、少しでも多くの方向にと思っております。

併せて小金井公園の話なのですが、わたくしも相続で売ったこともありますので、若干説明させていただきますと、昭和40年代に都市計画決定されておりました、この敷地の面積の中に農地が取り込まれた状態になっています。小金井だけではなく、旧田無の部分も含めて、武蔵野市もある状態です。その中

で、関野町の持っている部分の買い取り申請を本来小金井市に出すべきものなのですが、東京都へ直接行かれてしまって、解除しない状態でこういう状態になってしまっています。後付けになって、小金井市の都市計画の方で解除するという形になっておりまして、普通の生産緑地の解除の仕方と違うやり方になっております。東京都としては、農業委員会として申し込んだのですが、農業委員会の方で解除の仕組みをずっとやっていますから、最低限小金井市の都市計画については、変更があったことの説明をしてくださいとお願いはしております。ただ、これ以上公園が広がるというのは計画上ないので、範囲内の部分売り出された場合には当然東京都が買取るという形で整備が進むという理解でいいかと思っております。

【会長】 ありがとうございます。水上委員よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

それではスライドの20ページの表示をしてもらえますか。ここに生産緑地地区と書いてある標識があるのですがこの標識はだれが設置し、撤去するのですか。

【環境政策課江平主任】 申し訳ございません。こちらは至急回収させていただきます。

【会長】 いろいろ手続きもあろうかと思いますが、よろしく願います。ほかよろしいでしょうか。

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)

【会長】 ご異議がないようですので、質疑を終了いたします。

それでは、付議案件について、審議会としての決を取りたいと思います。

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関す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)

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。

賛成全員ですね、よって、案のとおり決定いたします。

それでは、案のとおり、特段の意見のない旨の答申を審議会として市に出させていただきます。ありがとうございます。

続きまして、次第「5その他」、「特定生産緑地の指定申請状況について」ということで今後の話の情報提供です。事務局に説明を求めたいと思います。

【環境政策課長】 それでは、特定生産緑地の指定申請状況について、口頭にてご説明させていただきます。

令和4年度に一斉に解除が可能となる生産緑地を引き続き生産緑地として指定できる特定生産緑地制度の申請受付を市では、今年の1月から開始してございます。現在、市内には解除可能となる生産緑地が56.21haございますがそのうち29.94haについて、引き続き特定生産緑地として申請をすでにいただいております、事前の意向調査の結果を踏まえますと、最低でも現在の8割程度は特定生産緑地として残ると見込んでございます。生産緑地は個人の資産であり、貴重な営農の基盤でございますが、一方で市内の貴重な緑や災害時の緊急避難所という側面もございます。小金井市の豊かな緑を保全するためにも、生産緑地を極力残していただけるよう、引き続き制度の周知や農家への働きかけに努めてまいります。以上です。

【会長】 今、特定生産緑地の説明がございましたけれども、何かご質疑ございますか。

【斎藤委員】 質疑といいますか、令和4年になると今回付議された案件以上の解除ということが付議されるのだらうと思われまして。いわゆる2022年問題という形で、生産緑地が解除されると不動産業界とすれば、その土地を廻ってですね、いろいろな活動が活発になると言うことなんですけれども、不動産関係の方が一人いらっしゃるのでね、小金井市の都市計画として、この解除されると予想される場所、若しくは市が都市計画上、もし解除されるのであれば何とか市の土地としておきたいというような、積極的な政策、後追い、受け身と言う形ではなくてね、令和4年に向けて、市長も新たに当選されて、おめでとうございますと言いたいところなんですけれども、令和4年に向けて、是非小金井市の都市計画として、この生産緑地、できれば残したいところではありますけれども、それぞれの事情で解除されるというのであれば、市民全体

のサービスに適うような、市の政策として取り入れていくというような、今、具体的な考えがないにしてもですね、市政の担う方向性としてもどんな気持ちがあるのか、是非この際お答えいただければと思いますけれども、いかがでしょうか。

【会長】 はい、市長。

【西岡市長】 齋藤委員からの質問でございます。私共も従来から小金井市の都市農地、都市農業を保全していく立場でありますし、都市農業の魅力をさらに発揮していただきたいという事で、様々な施策を展開してございます。また一方で、個人の資産でもあるこの農地につきましては、やはり土地所有者のお考えもあろうかと思えます。小金井市としては、私がこの任期中に生産緑地の指定を受ける面積を500㎡から300㎡へ見直しました。さらに、国の法律である都市農業振興基本法、またそれに伴う計画、関連法などが都市農地の保全に大変追い風となるような法改正がされていることも伺っております。市で買い取る、あるいは所有者の方がお貸しをする。市内でも土地所有者の方の農地をNPOの方々がお借りをされて、新たな手法で市民農園的な体験農園的な展開をされているところも誕生し始めてまいりました。そういったまず、農地を残していく、今の法律で可能な範囲で所有者の方々と、農地を活用したい方が繋がる、そうした取り組みを市がやっていくべきだと思いますし、また、農業、商業、福祉、地域との繋がりが芽生えていくような、新たな農地の活用方法につきましても、東京都とも連携をしながら進めてまいりたいと思えますし、そういった新しいモデルとなるような、農地の活用事例も生まれつつあるので、齋藤委員の質問で、市が全てを買い取るという方向性につきましては、これは、市の財政状況もございますので、さらなる検討が必要ですが、今後都市計画マスタープランの改定作業がいよいよ進行してまいります。その都市計画マスタープランの新しい策定作業の中でも、この生産緑地の将来のあり方については、しっかり議論していただきたい、このように思っております、今日の時点では私の考えとしては、述べさせていただいた通りとしたいと思います。

【齋藤委員】 総括的な話ですと質疑の応答がかみ合わないのも、この時間のない中で仕方がない事かと思えます。ただ今、特定生産緑地を望んでいる方

が、80%という事は、残りの20%は何らかの形で解除して、その土地が市場に流れるという形になると思います。私はそれを全部買取れと言っているわけではなく、市が必要とするものという話なのですけれども、仮に、市がこの土地を欲しいという事になったときに、申し出されている農家の方というところで、市が購入となれば、価格という事になって、市は不動産鑑定を元に金額を出す。

その時の土地の価格の上昇若しくは下落という状況もあるのでしょうかけれども、例えば現在の状況で言うと、小金井市においては若干土地の値段が上がっていると言う状況の中で、過去の実績を基にした不動産鑑定で、それが適正価格と市が認識をすればですね、現状の売買価格、市場価格よりも低い金額で不動産の価格が鑑定されるわけですから、買えないわけですよ。

農家の方も手放すのであれば、いろいろな経済的事項がある訳ですから、高いところに買っていただきたいという気持ちは当然あるでしょう。しかし、市は過去の不動産の価格を基にした不動産鑑定をするわけですから、一般的な不動産事業者さんの皆さんの金額よりも低い金額しか出てこない、それを以って適正価格という事であれば、市長がいくら、今言われた都市計画、土地政策に関して前向きなことがあったとしても、その辺の認識を変えないと実際には買えないという事になってしまうんですよ。ですから、市長だけではなく部局の皆さんも適正な価格イコール不動産鑑定という認識、概念を破らない限り土地は買えないですよ。

逆に土地が下落しているときにはですね、高い買い物をしなくてはいけないという形になりますよね。高い時の金額で不動産価格にします。過去の売買実績を評価をして、適正価格として鑑定が出ますから、時間がたてば土地の金額が下落していると、その時に市場に出せばその時の90%くらいにしかなくなっていないという金額で売買されるものを100%の金額で買わなければならないという事なりますので、不動産鑑定の価格等言うのはあくまでも参考であって、土地の欲しい、欲しくないという事は、需要と供給のバランスという事もある訳ですから、それを勘案して、是非今後の行政運営を進めていただきたいと思っておりますけれども、いかがでしょうか。これに関して是非答弁を、再質問しませんからこの答弁でお願いします。

【会長】 どうぞ。

【若藤都市整備部長】 いろいろな課題が斎藤委員がおっしゃったように、その時々 of 価格だとか、上昇下降によって金額はやはり変わってくるものでございます。ただそれをどういった形で補正できるのか、法令に沿って進めて行くのが原則でありながら、市の計画や、それを買い取る理由といったものを合わせながら、まず一つは不動産の価格と市の適正価格もございしますが、不動産の価格と周辺の価格のアップダウンというのが課題で、今即答はできないので研究していくしかないのかなと。どういう風にそれが解決できるのかなというのは、申し訳ありませんが、今中々お答えできないところでございます。

【斎藤委員】 それを解決できなければ、この生産緑地の買取制度自体が全く意味をなさない、公有地拡大法もそうですよね。実際は行政が買えないというか、買えないと分かっているそれが適正だと言い張っている以上、公有地拡大法も生産緑地法による買い取り申出もまったく意味をなさないものであると言わざるを得ないという事を是非お考えいただければと思います。以上です。

【会長】 ご意見を伺ってまた研究をしていただきたいと思います。ほかにありますか。はい、高橋委員どうぞ。

【高橋委員】 度々失礼申し上げますが、農業委員会的な発言をさせていただきますと、特定生産緑地は今のところ概ね8割程度という形のように、また来年1月に農協の支部組織を使って説明会をして、一人でも多く、一坪でも多くの土地を生産緑地として残すように多くの農家の方々に説明するようになっていきます。

さらに、新しい法律で、貸借を円滑化する法というのでできておまして、農地の相続税納税猶予制度に乗っている土地でも貸せるような時代が今来ております。という事は、特定生産緑地に入れておいて、自分で耕作が難しくなった場合には、そういう形で人に貸すこともできますし、自治体の市民農園的な方向にも貸せるような時代が来ていますので、農家の方々には解除して、少しずつ固定資産税が上がっていくような形を取るよりは、現状のまま行った方が法等に皆様のためになる可能性が高いですよというような説明をした上で生産緑地を守っていこうと思っております。

2022年問題の時に一気に市場に土地が現れるかといいますと、そんなに急

激に出る話ではないかと農業委員会的には思っています。段階的に宅地化されていくような方向になるかと想像しているのですが、その前の段階で、特定生産緑地を限りなく100%に近いような方向にもっていきたいと思っております。

今日は議員の方々が大勢参加されておりますので、是非特定生産緑地の部分に関しての貸し借りの部分を有効利用していただいて、学校農園なり、市民農園なり、新たな知識と情報・状況を利用して、市民サービスに繋がるように買い取るだけではない方法を研究されて行っていただけると、より市民の充実感があるのではないかとということをご提案させていただきます。どうもありがとうございました。

【会長】 ありがとうございます。8割が9割、10割に近づくよう、またこれからご説明をいただくのはありがたいことだと思いますし、よろしく願います。市民農園については、民間企業も出始めていますので、企業も損をしないように、所有者さんも損をされないようにという形で、今いろいろ仕組みが動き始めているみたいですから、是非貴重な生産緑地は残していただいて、活用していく方向に行けばいいかなと私も思います。

ほかにいかがでしょうか。

【会長】 ご質疑がないようですので、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)

【会長】 ご異議がないようですので、質疑を終了いたします。その他、事務局より何かありますか。はい、どうぞ。

【田部井都市計画課長】 今年度については、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。来年度は、『生産緑地地区』について及び今年度より策定業務を開始する『都市計画マスタープランの中間まとめの報告』についての2回の開催を予定しております。

具体のスケジュールが固まりましたら、委員の皆さまには連絡させていただきます。よろしくお願いいたします。以上でございます。

【会長】 ありがとうございました。

それでは、本日の審議はすべて終了いたしましたので、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。