

令和5年度 第1回 小平市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和5年12月11日（月） 午後2時～3時30分
- 2 場 所 市役所6階 大会議室
- 3 主席者 小平市都市計画審議会委員
宮崎 照夫 会長、福島 浩幸 委員、三浦 和広 委員、
羽貝 正美 委員、頼 あゆみ 委員、石津 はるか 委員、
佐藤 徹 委員、鈴木 だいち 委員、深谷 幸信 委員、
吉本 ゆうすけ 委員、小平警察署 佐藤交通課長、
大高 浩 委員、市川 健壽 委員、西村 幸格 委員、
坂本 清彦 委員
計15名
- 4 傍聴人 1名
- 5 議 題 小平都市計画生産緑地地区の変更（小平市決定）
特定生産緑地の指定について
小平駅北口地区第一種市街地再開発事業の進捗状況について（報告）

事務局：都市開発部都市計画課計画担当

(開会)

課長：皆様、こんにちは。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。都市計画課長の〇〇でございます。本日はよろしく願いいたします。

ここからは着座にて進行させていただきます。

はじめに、マイクについて、ご説明をさせていただきます。

本日は、ワイヤレスマイクを使用するため、ご発言の際は、挙手をお願いいたします。事務局がマイクをお持ちいたしますので、マイクを使用して、ご発言をお願いいたします。

それでは本年度、第1回目の小平市都市計画審議会の開会に先立ちまして、再任の委員が2名、新任の委員が9名いらっしゃいますので、ご紹介させていただきます。

まずはじめに、再任の委員からご紹介いたします。

〇〇委員、〇〇委員、以上の2名は任期満了となりましたが、再任のご承諾をいただきました。今後ともよろしく願いいたします。

続いて、新たに任命された委員をご紹介いたします。ご紹介の後、恐れ入りますが一言ご挨拶をお願いいたします。

はじめに、小平市農業委員会会長の〇〇委員が退任されまして、後任の〇〇会長が新たにご就任されました。一言ご挨拶をお願いいたします。

委員：今年の7月から農業委員会の会長を仰せつかっております〇〇と申します。どうぞよろしく願いいたします。

課長：ありがとうございました。

次に、東京都北多摩北部建設事務所長の〇〇委員が退任されまして、後任の〇〇所長が新たにご就任されました。一言ご挨拶をお願いいたします。

委員：東京都北多摩建設事務所長の〇〇でございます。よろしく願いいたします。

課長：ありがとうございました。

次に、国土交通大学校長の〇〇委員が退任されまして、後任の〇〇校長が新たにご就任されました。一言ご挨拶をお願いいたします。

委員：国土交通省の研修期間であります国土交通大学の校長をしております〇〇でございます。よろしく願いいたします。

課長：ありがとうございました。

次に、市議会議員の〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員の任期満了に伴い、新たに〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員が就任されました。

- 委員： 名簿に沿いまして、〇〇委員より一言ご挨拶をお願いいたします。
小平市議会議員の〇〇でございます。どうぞよろしくお願いいた
します。
- 課長： ありがとうございます。
次に、〇〇委員より一言ご挨拶をお願いいたします。
- 委員： 〇〇でございます。どうぞよろしくお願いいたします。
- 課長： ありがとうございます。次に、〇〇委員より一言ご挨拶をお願
いいたします。
- 委員： ご紹介いただきました市議会議員の〇〇です。精いっぱい務めて
まいりますので、よろしくお願いいたします。
- 課長： ありがとうございます。
次に、〇〇委員より一言ご挨拶をお願いいたします。
- 委員： 〇〇でございます。どうぞよろしくお願い致します。
- 課長： ありがとうございます。
次に、〇〇委員より一言ご挨拶をお願いいたします。
- 委員： 〇〇でございます。どうぞよろしくお願いいたします。
- 課長： ありがとうございます。
続きまして、小平警察署長の〇〇委員がご退任されまして、後任
の〇〇署長が就任されました。
なお、〇〇署長につきましては、本日は所用により欠席とのご連
絡をいただいております。一言ご挨拶をお願いいたします。
- 交通課長： 警察署長の〇〇に代わりまして、交通課長の〇〇と申します。今
後ともよろしくお願いいたします。
- 課長： ありがとうございます。引き続きの委員の皆様方におかれまし
ても、今後ともよろしくお願いいたします。
- (会長の選出)
- 課長： それではここで、〇〇委員の委員任期が満了したことに伴い、現
在会長が不在となっておりますので、会長の選出を行いたいと存じ
ます。
なお、審議会の会長につきましては、「都市計画法第77条の政
令第4条」及び「小平市都市計画審議会条例第4条」の規定により、
学識経験の6人の委員の中から互選で選出することになっておりま
す。
委員の選出に当たって、立候補や推薦のご意見はございますでし
ょうか。
- 委員： これまでも会長を務められた〇〇委員に引き続き会長をお願いす
るのはいかがでしょうか。

課長： ただいま〇〇委員から〇〇委員の推薦がございましたが、ほかにご意見等はございますでしょうか。ほかにないようでしたら、〇〇委員、お願いしてもよろしいでしょうか。

それでは、ここでお諮りいたします。

〇〇委員に会長をお願いしたいと存じますが、ご異議ございませんでしょうか。

(異議なしの声)

課長： 異議なしということでございますので、〇〇委員に会長をお引き受けいただきたいと存じますので、よろしくお願いいたします。

本日の審議会でございますが、諮問案件が2件、報告案件が1件でございます。

それでは、これより〇〇会長に議事の進行をお願いしたいと思います。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

(職務代理の指名)

会長： 皆様には大変お世話になりますが、どうぞよろしくお願いをいたします。

開会に先立ちまして、会長職務代理が現在不在のため、指名を行いたいと思います。事務局から説明をお願いいたします。

課長： 経緯からご説明いたします。都市計画審議会委員の〇〇前職務代理が、本年7月に農業委員会会長職の任期満了に伴い、退任いたしました。職務代理の指名につきましては、小平市都市計画審議会条例第4条の規定により、会長が指名することとなっております。

以上でございます。

会長： 事務局の説明が終了いたしました。

会長職務代理につきましては、〇〇委員を指名させていただきますが、よろしいでしょうか。

(異議なしの声)

会長： ご異議ございませんので、〇〇委員に会長職務代理をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いをいたします。

(開会の辞)

会長： それでは、早速ですが、議事に入ります。

ただいまの出席委員数14名。定足数に達しておりますので、令和5年度第1回の小平市都市計画審議会を開会いたします。

また、〇〇委員につきましては、所用があり欠席されるとのご連絡をいただいておりますので、ご了承いただきたいと思います。

ここで、議事録署名人の指名を行います。小平警察署長代理の〇〇様、小平消防署長の〇〇委員を指名いたしますので、よろしくお願いをいたします。

(傍聴許可)

会 長： 次に傍聴でございますが、本審議会の傍聴申込みが1名ございます。傍聴人として決定いたしますので報告をいたします。ただいまから入室を許可いたします。

それでは、傍聴人に申し上げます。

会議中の発言等は一切できません。また、写真撮影及び録音はお控えいただき、携帯電話等の通信機器につきましては、マナーモードの設定をお願いいたします。

なお、配布いたしました資料につきましては、閲覧用であり、お帰りの際は、回収させていただきますので、よろしくをお願いいたします。

(市長挨拶)

会 長： それでは、審議に先立ちまして、小林市長より、ご挨拶をいただきます。よろしくお願いいたします。

市 長： 皆様こんにちは。ただいまご紹介いただきました小平市長の小林洋子でございます。

本日は令和5年度第1回小平市計画審議会にお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

また、〇〇会長をはじめとします、引き続き委員を務められます皆様におかれましては、どうぞよろしくお願いいたします。

そして新委員の皆様、今後とも、引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

さて、建築費の高騰が非常に大きな話題となっております。やはり新型コロナウイルス感染症の影響や、またウクライナ侵攻といったところで建築資材の高騰、円安に関わります建築資材の高騰というのが大きい影響を与えていると捉えております。

小平市といたしましても、都市計画道路や都市計画公園といった大きな事業を抱えていく中では、この建築資材費の高騰というのは、避けては通れない道ではございますけれども、やはり、持続可能な小平市であるために、魅力のあるまちづくりというものは引き続きしていく、そういったところに取り組んでいく所存でございます。

特に、市内で初めてとなります小川駅西口地区市街地再開発事業、こちらにつきましては既存の建物の解体が進みまして、現在では再開発ビルの着工も始まったところでございます。

今は近隣の方から、少し工事中で暗いという声もいただいておりますけれども、ビルのオープンに向けて、魅力のある新しい小川駅、新しい小川町のまちづくりに取り組んでいきたいと思っております。そういった中でも皆様方からご意見を賜ればと思っております。

本日は議題が2件ございます。小平都市計画生産緑地地区の変更、また特定生産緑地の指定について、ご審議いただきます。

また、報告事項といたしましては、小平駅北口地区第一種市街地再開発事業の進捗状況についてのご報告をさせていただきます。

都市計画をはじめ市政運営に当たりましては、引き続き委員の皆様からご意見、またご支援をいただきながら、共に進めてまいりたいと思います。

今後ともよろしくお願ひ申し上げ、簡単ではございますが、私からの挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願ひいたします。

会 長： ありがとうございます。

大変恐縮でございますが、市長は所用がございますので、ここで退席をいたします。ご理解のほど、よろしくお願ひ申し上げます。

(市長退席)

会 長： それでは、これより審議に入ります。

生産緑地に関連する案件がございますので、小平市都市計画審議会条例第3条の規定に基づく臨時委員といたしまして、小平市の農業経営に関する専門家として、東京むさし農業協同組合小平地区統括支店次長の〇〇委員に、ご出席をいただきます。

ここで臨時委員の入室をお願いいたします。

(臨時委員入室)

会 長： それでは早速でございますが、入室されました〇〇委員に、ご挨拶をお願いいたします。

委 員： 東京むさし農協小平支店の統括支店次長を拝命しております〇〇と申します。よろしくお願ひします。

会 長： ありがとうございます。

〇〇委員には、次の諮問案件「特定生産緑地の指定について」まで、続けて審議にご参加をいただきます。よろしくお願ひいたします。

それでは、05諮問第1号「小平都市計画生産緑地地区の変更」の提案説明を事務局よりお願ひをいたします。

担当課長。

課 長： 諮問第1号「小平都市計画生産緑地地区の変更」に係る資料の確認をさせていただきます。事前に配布いたしました資料をお手元にご用意ください。

資料1としまして、A4判の「小平都市計画生産緑地地区の変更」、資料2としまして、A4判の「新旧対照表」、資料3としまして、A0判の1万分の1の地図で市内全域を示した「小平都市計画生産

緑地地区総括図」、資料4としまして、A3判を折った2,500分の1の地図で示した「小平都市計画生産緑地地区計画図」が14分の1から14分の14までの14枚でございます。

最後に、参考資料としまして、A4判の「生産緑地の買取り制度について」の資料でございます。

皆様、資料に不足はございませんでしょうか。

提案説明に入ります前に、まず、簡単に生産緑地の制度につきましてご説明をさせていただきます。

生産緑地は、都市計画法及び生産緑地法に基づき、主に三大都市圏の特定市の市街化区域内農地において指定されております。生産緑地法は、都市の緑とオープンスペースの確保による公害・災害等の防止と生活環境の悪化防止、公共施設等の予定地の確保を図るため、昭和49年に制定されました。

その後、農地の宅地並み課税と平成3年の生産緑地法の改正に伴い、農業を継続する意思のある方の同意により生産緑地の指定を行い、市内のほとんどの生産緑地が改正後の生産緑地法に基づく平成4年の指定でございます。

現行の生産緑地法では、生産緑地に指定されますと、開発行為等は制限され、原則として30年間、営農を行うこととなっております。

参考資料「生産緑地の買取り制度について」、裏面の「生産緑地地区買取り申出手続き等の流れ」のフローの左側をご確認ください。

生産緑地の所有者の買取り申出は、①の都市計画の決定の日から30年を経過したとき、②の農業の主たる従事者が死亡したとき、もしくは農業に従事することを不可能とさせる故障が生じたときに、市に対して、時価による買取りの申出ができます。

買取り申出から1か月以内に、市が買い取る、または、買い取らない旨を通知し、買い取らない場合は小平市農業委員会、東京むさし農業協同組合に対して、農業希望者のあっせんへの協力を依頼いたします。買取り申出から3か月であっせん不調の場合は、開発行為等の行為制限が解除されます。市は買取り、またはそのあっせんに努めるものとなっておりますが、財政上の理由や所有者の土地の利活用などから、買い取りできないことが多いのが現状でございます。

生産緑地地区に係る都市計画の変更は、諸手続のため便宜上1年に1回行っておりまして、今回、削除を行う生産緑地は、令和4年1月から12月までの1年間に買取り申出等が行われた地区でございます。そのため、既に開発行為等が行われている箇所がございま

す。

なお、生産緑地の削除につきましては、買取り申出によるもののほかに、道路や学校等の公共施設の設置に伴う削除がございますが、今回の変更において該当する箇所はございませんでした。

続きまして、生産緑地の追加決定でございます。既に農業を営んでいることや面積などを要件として、追加決定を行っております。

平成30年度から、生産緑地法の改正を受けまして、指定要件を緩和いたしました。主な変更点は、条例改正により生産緑地地区の下限面積を従来の500㎡から300㎡へ緩和したこと、及び、都市計画運用指針の改正を受け、過去に農地転用の届出が行われた農地や行為制限が解除された農地の再決定を可能としたことでございます。

制度の説明は以上でございます。

それでは、諮問第1号「小平都市計画生産緑地地区の変更」についてご説明いたします。お時間の関係もございまして、変更を伴う理由ごとに、主な箇所を説明させていただきます。

はじめに「削除」についてご説明いたします。最初の資料1にお戻りいただきまして、資料1「小平都市計画生産緑地地区の変更」の第2「削除を行う位置及び区域」をご覧ください。地区の全部を削除するものが5地区、一部を削除するものが19地区、計24地区でございます。いずれも買取り申出に伴う行為制限の解除によるものでございまして、その理由として、農業の主たる従事者の死亡によるものが10地区、従事者の故障によるものが1地区、30年の期間経過によるものが13地区でございます。

削除につきまして、主なものを数例、図面でご説明いたします。

資料4、A4判を折った2、500分の1の地図「小平都市計画生産緑地地区計画図」5枚目、図面番号「14分の5」のページをご覧ください。

小川町一丁目付近の図でございます。

左下の「凡例」にあるように、縦縞の線の箇所が既に生産緑地になりまして、黒く塗り潰しておりますのが、今回削除する箇所でございます。

また、数字は生産緑地の地区ごとにつけられている地区番号でございます。

中央付近にある地区番号65番の箇所において、生産緑地地区の一部、2、670㎡を削除するものでございます。主たる従事者の死亡を理由とした買取り申出による削除でございました。

次に7枚目、図面番号「14分の7」のページをお開きください。

小川西町五丁目付近の図でございます。

中央付近にある地区番号429番の箇所において、生産緑地地区の一部、1,650㎡を削除するものでございます。平成4年に生産緑地に指定されてから30年を経過したことを理由とした買取り申出による削除でございます。

次に「追加決定」についてご説明いたします。恐れ入りますが、資料1にお戻りください。「小平都市計画生産緑地地区の変更」の、第3「追加を行う位置及び区域」をご覧ください。

令和5年4月5日から5月12日にかけて追加の募集を行いましたところ、2地区、2件の申出があり、農業委員会事務局とともに、現地の確認や、営農状況の審査を行い、いずれも追加決定の対象といたしました。地区の一部を追加するものが2地区でございます。

この追加決定につきましても、計画図でご説明させていただきます。

再び資料4に戻りまして、「小平都市計画生産緑地地区計画図」の4枚目、図面番号「14分の4」のページをご覧ください。小川町一丁目付近の図でございます。

中央付近に緑色の格子の箇所がありますのが、今回、地区番号435番に追加する箇所でございます。ここは以前、行為制限が解除された生産緑地で、710㎡を再指定するものでございます。

次に、9枚目、図面番号「14分の9」のページをご覧ください。天神町四丁目付近の図でございます。

中央付近に緑色の格子の箇所がございますのが、今回、地区番号304番に追加する箇所でございます。新たに農地となった約910㎡を指定するものでございます。

最後に、資料2の「新旧対照表」をご覧ください。

資料2の一番下の変更概要の欄に「3面積の変更」とございます。昨年10月に告示しております、変更前の生産緑地地区341地区、約151.95ヘクタールに対しまして、削除と変更等により、336地区、約148.89ヘクタールとなるものでございます。

以上が、諮問第1号「小平都市計画生産緑地地区の変更」に係る提案説明でございます。

なお、本件につきましては都市計画法の規定によりまして、本年10月3日付で東京都との協議が済み、10月20日から11月6日までの2週間、縦覧をいたしましたが、特に意見はございませんでした。

今後、本都市計画審議会の諮問・答申を経まして、都市計画決定を行いたいと考えてございます。

説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

会 長： 提案説明が終了いたしました。

それでは、これより質疑に入ります。ご意見、ご質問がある方は、挙手をお願いいたします。

〇〇委員。

委 員： 小平市というと、毎年、東京ドーム1個分の緑が失われていると聞いていますが、例えば、農家さんが、生産緑地として市に対して、その買取り申出をしている場合に、小平市が実際にその買取りを行った事例というのが、過去にどのくらいあったのか、その実績について伺います。

以上です。

会 長： 担当課長補佐。

課長補佐： 買取りを行った事例についてですが、都市計画道路や公園、あるいは小学校の拡張用地などで買取りに応じております。

把握している限りは、12件ありまして、内訳としましては市の取得が11件、東京都が都道の関係で1件取得をしております。

直近ですと、令和2年度に小平3・3・3号線の用地としまして、約1,000㎡、隣の鎌倉公園の用地としまして、2,000㎡を取得しております。

以上でございます。

会 長： 〇〇委員。

委 員： ご説明ありがとうございました。過去の事例を今お示ししていただきましたけど、現在、ほとんどの農地が宅地化されているという状況がありまして、小平市として、その緑を残していくために、今後どのような努力をしていくのか伺いたいと思います。

会 長： 担当課長補佐。

課長補佐： 本来ですと、買取り申出があった場合は、可能なかぎり公共施設用地として買い取るべきではございますが、市が買い取る場合は、基本的に時価で買い取らなければなりません。

また、今回は指定から30年経過を理由にしたものが多くみられましたが、基本的には相続などで、突発で発生してくるケースが多いことから、市としましても準備が難しく、例えば、都市計画道路の予定地であっても、事業予定が未定であった場合は、財政的な面もありますので、すぐに買取りに応じることができないという状況がございます。

少しでも農地を減らさないために、市としてできる限りのことは行っております。引き続き実施していくものとしたしましては、ま

ず都や国への要望になります。農家さんにとって重要になってくるのが、固定資産税です。生産緑地を解除すると税が高くなります。相続税の減税なども含めて、引き続き要望してまいります。また、買取り申出をして、応じる側への補助金など、買取りやすくなるような仕組みができるよう要望もしております。

市としましては、面積要件の緩和、一旦生産緑地から外れてしまったものに対する再指定、一帯と見なせる生産緑地の要件や面積の下限值などを変えております。これにより、今まで生産緑地に指定できなかった方や新たな再指定も含めて、JAや農業委員会にも協力いただきながら、農家の皆さんに周知、啓発していきたいと考えております。

以上です。

委員： ありがとうございます。
会長： ほかにご質問、ございますでしょうか。

〇〇委員。

委員： ちょっと個別のことを聞きます。14分の4のところですが、先ほど〇〇課長のほうからご説明をいただいたんですが、435番のこの追加と、その隣の434の削除というのは関連があるのかどうか。あとは、このタイミングで435番が追加になった経緯というのか、いきさつですね。それをまず教えていただければと思います。

それから、二つ目が小川町一丁目の農家さんを回らせていただいたときに、ある大手のアパート経営の会社から営業攻勢を受けて、もう最初は断っていたけども、それに根負けして、農地から、賃貸のアパートに切り替えたということで、この辺りを市として、これは私有財産の行使ですから、それをとやかく第三者が言う立場ではないんですが、こういった今、西エリアの一定のところについては、かなり営業攻勢をかけられてるという、こういう、その背景には後継者の方もいらっしゃらないし、根負けしたとおっしゃっていました。これをどういうふうに捉えておられるのか、また、ほかにコメントがあればいただければと思います。

以上です。

会長： 担当課長補佐。

課長補佐： まず1点目の435と434に関してですが、関連性はございません。緑色部分の新たに追加指定をしようとするところは、もともとは生産緑地だったんですけども、宅地化するために一度生産緑地から外れた箇所です。その後、結局、接道条件の関係で、宅地化が困難になったので、西側のご本人様が持っている生産緑地と一体として耕作するというので、今回再指定したものになります。

現地をつい最近見てきたんですけども、もう区切れが分からないぐらい、耕作されている状況でございました。

続いて、2点目の営業攻勢が強いということに関しましては、今回そういった状況があったというのを初めて知りました。委員がおっしゃるとおり、確かに私有財産でございますので、最終的に意思決定するのはご本人様になるので、そこを止めてくださいとか、言える立場ではございません。ただ市としましては極力生産緑地として残してほしいという思いはございます。

所管が違いますが、例えば産業振興課では、賃借制度というのを促しております。ご本人が生産緑地の主たる従事者としては、高齢で後継者がいないという理由で従事できない場合に、別の方に賃借して、その方が生産緑地として引き続き畑を耕作していただくことによって、生産緑地をそのまま維持できる、固定資産税とかも、いわゆる宅地並み課税よりは遥かに低い金額で継続することができる、という制度もございますので、そういったものの周知も引き続き必要であると感じております。

少しでも生産緑地を市内全体として減らさない方向に誘導していければと考えております。

以上でございます。

会 長： ○○委員。

委 員： 今、賃借の話も出ましたので、小平にも1人の青年の方が、小平市の生まれ育ちではない方が、土地を借りて、生産緑地を借りて営農しておられる。こういうケースがあるんですが、平成30年に、そういう都市農地の賃借の円滑化法の施行はされても、なおかつ小平の土地でそういったことが進まないのは、どういった背景があるんでしょうか。

つまり、後を継ぐ人がいないにもかかわらず、それが進まないというところについては、市はどういう見解を持っておられるか、伺いたいと思います。

会 長： 担当課長。

課 長： 私どものほうで伺っている話ですと、この賃借制度につきましても誰でも引き受けられるものではなくて、一定の研修期間を経て、それなりの農業技術を取得した方でない、その賃借の要件にはならないということでございますので、その農家さんの息子さんとかであれば昔から農業に従事されたりとかして、すぐに移行というケースは見られるんですけれども、もともと農家じゃない方が新規に入られるという形になりますと、研修期間が必要になってきますので、その辺のところもなかなか増えない要件ではなかろうかと考

えてございます。

以上でございます。

会 長 :

〇〇委員。

委 員 :

都市農地の貸借の円滑化法の中に、その要件もクリアした中で、マッチングをやっていくようなシステムがつかれないんですかね。

結局、貸すというのはすごく、ある意味ではリスクもあるし、農家の方もその人が本当にきちんと営農できるか、全部やる資格を有して、研修も受けて、この法律にのっとってやることができるにもかかわらず、待っておられる方というのは、どのぐらいいらっしゃるか、市は把握しておられますか。

会 長 :

担当課長補佐。

課長補佐 :

賃貸借の件に関しましては、所管が産業振興課になっておりまして、私どもは把握してないんですが、令和5年10月1日現在では賃貸件数としましては17件、約3.8ヘクタールぐらい、賃借していると聞いておりますので、少しずつ増えてるのではないかと考えております。

以上でございます。

会 長 :

ほかにもございますでしょうか。

〇〇委員。

委 員 :

ご説明ありがとうございます。お伺いしたいのが、生産緑地の減少率ですね。このペースというのは、ここ数年の傾向としてどのようになっているのかということと、あと生産緑地の面積というところは、多摩26市でみたときに、小平市はどれぐらいの位置にあるのかということのを教えていただきたいと思います。

会 長 :

担当課長補佐。

課長補佐 :

減少率はその年によって、ばらつきはあるんですけども、例えば、令和4年と5年の比較ですと、生産緑地は、3ヘクタールぐらい減少しております。ただ、生産緑地と、そうでない農地を合算した農地全体で比較しますと、逆に増えております。生産緑地ではない、いわゆる市街化区域畑に関しては、4ヘクタール弱増えておりますので、農地全体で比較をしますと、1ヘクタール弱は増加している状況になります。

2点目の26市中の面積ですが、2022年度現在、小平市は5位の面積になっています。1位2位は各々八王子と町田で、そもその規模自体が大きいところになるんですけども、その中で八王子、町田、立川、清瀬に次いで5位に小平がおりますので、そこまで悪くはないかと思っております。

以上です。

- 会 長： ○○委員。
- 委 員： ありがとうございます。意外と上位のほうにあるというのがよく分かりました。
- 今回、みどり率というところで見たとときに、どれくらいの生産緑地を維持していくべきと目標を立てて、今回このような数字になったと見ているのか、その目標値みたいなものがもしあれば、あと、それに対して今現状どうなっているのかというのがあれば教えていただきたいと思います。
- 以上です。
- 会 長： 担当課長補佐。
- 課長補佐： みどり率については、水と緑と公園課が所管しており、都市計画課として、生産緑地の目標設定はしておりません。ただ、この後ご説明いたします、特定生産緑地への切替えについては、当初、切替目標を約全体の8割、80%以上にする目標は設定しました。
- 以上でございます。
- 委 員： 分かりました。ありがとうございます。
- 会 長： ほかにご質問、ございますでしょうか。
- (なしの声)
- 会 長： ないようでございますので、質疑を終了いたしまして、ここで議決を行いたいと思います。
- 05 諮問第1号「小平都市計画生産緑地地区の変更」につきまして、原案のとおり承認することにご異議ございませんか。
- (異議なしの声)
- 会 長： ありがとうございます。異議なしと認め、承認することといたします。
- 続いて、05 諮問第2号「特定生産緑地の指定について」の提案説明を事務局よりお願いいたします。
- 担当課長。
- 課 長： 諮問第2号「特定生産緑地の指定について」に係る資料の確認をさせていただきます。事前にお配りいたしました配付資料をお手元にお取りください。
- 資料1といたしまして、A4判の「特定生産緑地の指定について」、資料2としまして、A4判の特定生産緑地の指定書、資料3としまして、A0判の1万分の1の地図で、「小平市特定生産緑地総括図」、資料4としまして、A3判を折った2,500分の1の地図で、「特定生産緑地指定図」、こちらは図面番号8分の1から8分の8までの8枚でございます。皆様、不足はございませんでしょうか。ありがとうございます。

はじめに、資料1になります。資料1をお手元にお取りください。「1 背景」でございます。

生産緑地地区におきましては、30年間の営農継続が義務づけられる一方、固定資産税等の税制優遇が受けられることとなっております。

市内では、令和4年10月の告示時点で、約151.95ヘクタールが都市計画決定されております。その大半は、現在の生産緑地の仕組みができた直後の、平成4年10月に決定されたものであり、令和4年10月をもって多数の生産緑地地区が一斉に決定後30年の期日を迎えたところでございます。

決定後30年を迎えるのに先立ち、平成30年4月の生産緑地法改正により、所有者等の同意の下、指定の手續を完了すれば、営農継続期間が10年延伸されるとともに、従来適用されていた固定資産税や相続税の税制措置も継続される特定生産緑地制度が創設されました。

特定生産緑地の指定に当たっては、生産緑地法第10条の2第3項の規定により都市計画審議会に意見聴取が必要でございます。

なお、指定済みの特定生産緑地のうち、買取り申出等により要件のなくなった区域については、指定を解除することになります。

次に「2 令和4年までの取組」をご覧ください。

市では、農地保全のため、特定生産緑地制度へ移行する手續を進めてまいりました。

令和2年12月、令和3年12月、令和4年10月と3か年にわたり指定を行い、平成4年及び5年に指定された生産緑地の約97%が特定生産緑地に指定されました。

次に「3 令和5年の取組」をご覧ください。

今回は、平成6年及び7年に指定した生産緑地を対象に特定生産緑地に指定する手續を進めております。

対象になる生産緑地は4件、面積は約0.5ヘクタールとなっており、4件全ての申請がございました。

昨年までの指定分に今回の指定分を加え、さらに解除する分を差し引きますと、特定生産緑地の総面積は約136.9ヘクタールでございます。

続きまして、「4 今後の予定」としまして、本日の都市計画審議会にて意見聴取を行った上、12月中旬に特定生産緑地指定の告示を行う予定でございます。

なお、今後も、決定後30年の期日が近づいた生産緑地については、順次、個別に案内を行い、指定手續を行うこととしております。

続きまして、資料2、指定書をご覧ください。

今回、特定生産緑地に指定する生産緑地の一覧でございます。左の表から番号、指定番号、位置、生産緑地地区番号、面積、申出基準日、図面番号を記載してございます。この申出基準日というのが、指定から30年となる日でございます。

なお、資料2の裏面、2ページ目は、今回、特定生産緑地を解除する生産緑地の一覧でございます。

続いて、資料3、市内全域の特定生産緑地について1枚の図に総括して示しております。

また、資料4、指定図には、A3判を折った2,500分の1の地図を示しております。

特定生産緑地の指定となる箇所につきまして、主な事例をご説明いたします。

資料4の2枚目、図面番号8分の2をお手元にお開きください。小川町一丁目付近の図でございます。

左下の凡例にありますように、今回指定する区域は細かい茶色の格子で、また、既に指定済みの区域は幅広い茶色の格子で示しております。

図の中央からやや左手に「485-505」と番号のある箇所が、今回、特定生産緑地に指定する区域でございます。

なお、図の中央付近に、今回、特定生産緑地を解除する区域として、茶色で塗り潰した480-502がございます。令和2年に特定生産緑地に指定した箇所ですが、その後に取り出し申出の事由が生じたため、今回、生産緑地の削除と合わせて、特定生産緑地を解除するものでございます。その右上にある解除の区域についても同様でございます。

説明は以上でございます。審議のほど、よろしく願いいたします。

会 長： 提案説明が終了いたしました。

それでは、これより質疑に入ります。ご意見、ご質問がある方は、挙手をお願いいたします。

〇〇委員。

委 員： 生産緑地の番号のところですが、これはどういう意味があるのか確認です。それと、特定生産緑地が変わった場合に、標識はそのままなのか、変えられるかどうか、まず、それを伺います。

会 長： 担当課長補佐。

課長補佐： まず1点目の番号なんですけども、例えば93-505の前半部分については、市全域で、現在1番から大体400番台まで地域ご

とに順番に振っております。この場合は、93番目の地区という意味になるので、特に数字自体に意味はなく、順番に振っていったものになります。例えば99番の生産緑地地区全体が、削除になった場合は、99番という番号自体がなくなります。そこに新たに99番で別の地区を附番するということはしておらず、引き続き、その時点で最後の番号以降で附番しています。

ハイフン以降の505なんですけども、これはご覧のとおり全部共通なんですけど、頭の5は元号を表しており、令和を5としております。4が平成、3が昭和で、その後続く05は令和5年度の05なので、来年だと506、もし元号が変わったら601になります。これが指定番号に関してです。

2点目の標識に関しましては、そこが生産緑地であるというのを周囲に知らせるために大体2m程のポールを立てているんですけど、それが生産緑地から特定生産緑地変わったからといって、立て替えるということはありません。引き続きそれを使います。

ただ、新たに面積が増加して、その地区に1本だけだと分かりにくい場合は、2本設置したり、反対に面積が減少した場合は1本抜くとか、そういった対応をしております。

以上でございます。

会 長： ○○委員。
委 員： そうしたら、新しく立てるときは特定生産緑地の場合は特定生産緑地というのを立てるといったことなんですか。それとも、それはもう生産緑地という2本で立てるときは、それはどんな感じなんですか。

会 長： 担当課長補佐。
課長補佐： 生産緑地から特定生産緑地になる前提としては、既に生産緑地であるので、必ず標識が立っております。それが特定になるからといって、新たに抜いて立て替えるとかはありません。以上です。

会 長： ほかにご質疑ございませんか。
(なしの声)

会 長： それではないようでございますので、ここで議決を行いたいと思います。

05諮問第2号「特定生産緑地の指定について」、原案のとおり承認することにご異議ございませんか。

(異議なしの声)

会 長： ありがとうございます。異議なしということでございますので、決定いたします。

ここで、生産緑地に関する案件が終了いたしましたので、臨時

委員の〇〇委員がご退席されます。ありがとうございました。

次に、報告案件がありますので、入れ替わりに、次の案件の担当課が入りますので、よろしくをお願いします。

(臨時委員退室)

(地域整備支援課入室)

会 長： それでは続いて、これより報告案件が1件ございます。担当課より報告の後、質問の時間を取りたいと思います。

それでは、「小平駅北口地区第一種市街地再開発事業の進捗状況について」、担当課より報告をお願いいたします。

課 長： 本日、地域整備支援課からご報告いたします、小平駅北口地区の市街地再開発事業につきましては、今後、事業が進捗してまいりますと、本審議会におきまして「市街地再開発事業」をはじめ、「都市計画道路」や「地区計画」など、都市計画の「決定」、または「変更」をご審議いただくこととなりますので、進捗状況をご報告するものでございます。

それでは、報告資料の「小平駅北口地区第一種市街地再開発事業の進捗状況について」をご覧くださいませでしょうか。

小平駅北口地区につきましては、現在、再開発準備組合が、関係機関と具体的な協議を進めながら、都市計画決定に向けた、事業計画(案)の作成や権利者の合意形成に取り組んでいます。

「事業概要」でございますが、「事業主体」は、今後、認可を受けますと、「市街地再開発組合」となります。「所在地」は、美園町一丁目及び二丁目各地内、「区域面積」は、約2.1ヘクタール、「権利者数」は73名で、うち、45名が準備組合に加入しております。

「配置図等」につきましては、関係資料の「小平駅北口地区配置図」のほうをご覧くださいませでしょうか。

こちらの配置図は、現在、準備組合が検討をしている案で、上が北で東京街道方面、下が南で、中央付近が小平駅の北口となります。

この図は、駅前広場等の道路線形や、施設の配置イメージを示したもので、東京都や警視庁など、関係機関との協議を経て定まってきたものでございます。

駅の北口に駅前広場を縦長の形で配置し、歩車分離が図られた、安全で快適な歩行空間を創出します。

また、再開発ビルは、駅前広場を挟んで2棟配置し、駅前広場や駅に面した商業店舗と、広々としたオープンスペースとの一体的な利用等により、地域のにぎわいの創出につなげる計画としております。

なお、再開発ビルの形状につきましては、昨今の工事費の高騰の

影響もありまして、現在、準備組合において見直しの検討が進められております。

ここで、報告資料にお戻りいただけますでしょうか。

「(2) のこれまでの主な取組み」でございます。

現在活動中の準備組合は、平成27年度に設立され、事業を推進するため、総合コンサルタントを決定しました。翌28年度には事業協力者を「三菱地所レジデンス(株)、野村不動産(株)、東京建物(株)」の3社に決定するとともに、駅前に準備組合事務所を開設し、取組を進めてまいりました。

令和4年度以降の取組でございますが、準備組合では、地区内の権利者に対し、4月に「再開発準備組合ニュース」の配布、7月には権利者説明会を開催し、施設計画案や権利変換に関する説明を行うなど、地区内の合意形成を図ってまいりました。

また、周辺住民に対しては、4月に、周辺27ヘクタールの方々に「再開発通信」を配布したほか、5月に小平駅南口商店会等への事業概要説明、6月及び7月には駅北口及び南口の近隣住民説明会を開催し、広く事業の周知を図ってまいりました。

合意形成活動では、昨年9月から、権利者の個別面談を実施しております。

令和5年度に入りましても、再開発準備組合ニュース、再開発通信の配布をはじめ、7月以降は権利者の個別面談を継続して実施しております。

この個別面談では、権利者が実際の権利変換のイメージを持てるよう、個々の条件に置き換えて説明するなど、事業への理解を深めてもらいながら着実に合意形成を図っております。

なお、関係機関協議につきましては、準備組合設立以降、東京都や警視庁、鉄道事業者等と継続して行っており、周辺を含めた道路の線形が定まってきたものでございます。引き続き、施設計画案を含めた都市計画に関する協議を進めてまいります。

「(3) の現時点における主な課題」でございます。大きく二つございまして、一つは、権利者の合意形成、二つ目は、都市計画決定に向けた事業計画(案)の策定でございます。

権利者の合意形成につきましては、準備組合が昨年9月から行っている個別面談による、具体的な説明により、より事業への理解を深めてもらうよう、丁寧な対応に努めております。

事業計画(案)につきましては、先ほどご説明したビルの形状等の見直しの検討がされていることから、策定に時間を要しているところでございます。

最後に、「今後の予定」でございます。

これは準備組合が現時点で目標とするスケジュールで、来年度に都市計画決定、令和7年度に組合設立としておりますが、本年6月の準備組合の通常総会において、遅延の状況が報告されておりました、今後変更となる可能性がございます。

なお、本事業に係る都市計画（案）につきましては、本審議会において都市計画決定等を諮問する前段で、改めて報告させていただきたいと考えてございます。

以上が「小平駅北口地区」に関する説明でございます。

会 長： 報告は終わりました。何かご質問がございましたら、お願いをいたします。

〇〇委員。

委 員： ご説明ありがとうございました。この報告資料の現時点における主な課題のところで、権利者の合意形成について、個別面談では、どのぐらいの方が面談に応じているのかについてお伺いいたします。

それから2点目ですけど、権利者の合意形成が、3分の2以上は必要だと思えますけど、その現在の進捗状況について、人数や面積について、最新の数字をお示してください。

それから最後3点目ですけど、都市計画資料に1,500万円とありますが、合意形成がその3分の2になかなか達していない状況で、この作業を進めていってしまっているのか、市の見解を伺います。

以上です。

会 長： 担当課長補佐

課長補佐： まず、1点目の個別面談の実施の状況でございます。

今、準備組合におきまして、個別面談では、今お持ちの従前資産額の評価であったりとか、それを再開発ビルの床に置き換えると、どのぐらいの床が取得できるかなど、かなり具体的な目安感を示して、事業後の生活イメージが持てるような、説明を個々にしてございます。

面談につきましては、人数的な部分をパーセントで申し上げますと、組合員のうちの85%程度は実施をしております。未加入者につきましても、20%程度、実施をしております、やはり未加入者の方は少し事業に対して不安がまだあるというところもございしますので、その不安解消に向けて、準備組合のほうで丁寧な説明を行っているところでございます。

できれば話に応じてほしいということで、市のほうも、一緒に要

請をしているところでございます。

2点目の現在の合意率でございます。こちらにつきましては、法的な合意率というのは今後組合設立の際に求められてまいりますけれども、現時点で組合に加入している方、組合加入率という形で申し上げますと、全体の権利者のうち、公共公益、市であるとか、鉄道事業者、そういったところを除きますと69名の権利者がいて、そのうち45名の方が組合に加入しているという状況でございます。

ただ、人数には反映されておりませんが、ご夫婦のうち片方の、奥様のほうは賛成であったりとか、逆の方もいらっしゃるというところもありますので、丁寧に対応する中で、合意率のほうを上げていきたいということで準備組合のほうは活動してございます。

3点目の都市計画決定図書作成委託料でございますが、都市計画決定に当たっては法的な合意要件はございませんので、適切なタイミングで、実施していきたいと考えております。ただ、都市計画決定だけを先行して、その後その事業が行き詰まるということがあってはいけませんので、その辺りは慎重に判断していきたいと考えてございます。

以上でございます。

委員：面積については…。

課長補佐：面積につきましては、こちら地区内の宅地と借地の総面積のうち、同意している方の面積の率というところで申し上げますと、57.11%が同意というところになってございます。

以上でございます。

会長：〇〇委員。

委員：ありがとうございました。

それでは再質問ですけど、この配置図も見させていただきましたが、タワーマンション（案）がどんどん進められてきているかなと思うわけですけど、今日持ってきたんですけど、平成22年3月にこの住民アンケートが行われて、それで市のほうで報告書を作成しています。

この中身を見ますと、北口に関しては緊急車両が通れるように、道路など整備してほしいという、そういう声が多くて、この当時はタワーマンションの構想というのは、出ていなかったわけですね。

それで昨今、コロナ禍や物価高騰など、住民の置かれるその社会情勢も当時と比べても激変していますし、もう一度丁寧に住民の声を聞く機会というのを、市としても設ける必要があるのではないかとこのように考えています。

それで令和4年度にも、説明会などは開催していただいて、私も参加させていただいたりしましたけど、今後そうした住民説明会などの開催予定はあるのか、また、平成22年にまとめられた以外に、住民アンケートというのは実施されていないかなと思うんですけど、そういう機会をぜひ設けていただきたいと思いますけど、見解を伺います。

以上です。

会 長： 担当課長補佐。

課長補佐： 今、タワーマンションというところがございますけれども、昨今の工事費高騰であるとか、様々なご意見、中には事業に後ろ向きの方の中には、やはりここまでの大きな規模もの2棟は要らないのではないかという方もいるというところもございまして、そういったところ、合意形成と、事業収支の部分を総合的に考えて、改めて今準備組合の中で施設計画の見直しの検討も行われています。

そちらの内容につきましては、また権利者の皆さん、また周辺の皆さんに、どういった施設計画がいいのかというところから、改めてご意見を伺いながら、事業については進めていきたいという方針で準備組合のほうで取組を進めております。

アンケートにつきましては、事業手法を決める中で、過去何度かやってきた経緯はございますけれども、そういった経緯を踏まえて、住民の中で、再開発事業の発意というところがありまして、そこで現在がございまして、改めて事業手法の1から検討し直すようなアンケートについては、今のところ予定しておりませんが、今後どういった施設が入ったらいいとか、駅前にふさわしいまちづくり、そういった部分についてのアンケートなり、説明会において、広く市民の皆さんのご意見を伺う機会というのは持っていききたいというふうに考えてございます。

以上でございます。

会 長： ○○委員。

委 員： ぜひ住民アンケートは、様々コロナ禍や物価高騰で変わっていますので、実施を検討していただきたいなというふうに思います。

それから、丁寧に住民の皆さんには説明を行っているというのは、今の答弁を聞いて分かりましたが、それでもなかなか合意形成の関係などで、進展しないという場合には、この今後の予定のところでお示しされていますけど、その令和6年度の都市計画決定、7年度の組合設立認可とかも、遅れる可能性や、目標のスケジュールの後ろ倒しということもあり得るのかどうかを確認させてください。

以上です。

会 長： それでは前段は要望で。お答えをお願いします。
担当課長補佐。

課長補佐： 事業スケジュールに関するご質問でございますけれども、これまでも合意形成であるとか、関係機関協議、そういった部分で時間は要してきておりまして、事業については少し後ろ倒しになってきている経緯がございます。

地区内の権利者も高齢になってきておりまして、やはりこの後、10年、20年待てるかといえ、やはりなかなかそこまで待ってはいけずもう自分たちが生きていくうちにビルに入れないというような部分もありますので、10年、20年遅れるということはちょっと難しい状況があります。早く事業化したい、また人生のスケジュールを早く決めていきたいという権利者の方が多くおりますので、市としてもなるべく早く事業化できるように支援してまいりたいと考えております。ただ、やはり昨今の工事費の高騰であるとか、様々な影響を受けまして、時間は今後要していく可能性もありますので、スケジュールについては、また改めて検討することになっていくものと考えております。

以上でございます。

会 長： ほかにご質問。
〇〇委員。

委 員： 駅前広場の規模を教えてくださいんですけど、通常駅前広場の規模というのは利用者の数で決まると思うんですけど、これ北口はどのくらいの利用者数を想定されて、この規模になっているのか、規模の面積も教えてくださいんですけど。

会 長： 担当課長補佐。

課長補佐： まず面積で申し上げますと、今の都市計画変更をしまして、駅前広場となる部分につきましては5,013㎡ということで、今の計画の段階ではそのような想定でございます。

駅前広場を利用される人数も増えてまいりますけれども、平成28年度に交通調査を行っておりますので、その中でこの駅前広場、またビルでセットバックしてできる歩道状空地、そういった部分を計算しまして、十分な広さであるという結果を得ておりますので、現在の計画の中で進めてまいりたいと考えてございます。

以上でございます。

会 長： ほかに、特にございませんか。
(なし)

会 長： ないようでございますので、それではここで質疑を終了いたします。

担当課は、ここでご退席させていただきます。ありがとうございました。

(閉会の辞)

会 長 : 本日の議事は全て終了いたしました。

以上をもちまして、今年度第1回、小平市都市計画審議会を終了いたします。

なお、次回の審議などの予定が入った場合につきましては、事務局より改めましてご連絡を申し上げますので、その節はよろしくお願いをいたします。

本日はこれもちまして終了させていただきます。

ありがとうございました。

(閉会)