

(開会)

課長： それでは、皆様、本日はお忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。

まず、開会に先立ちまして、事務局の人事異動がございましたので、ご報告をさせていただきたいと思います。

本年4月1日付で、課長でありました〇〇にかわりまして、私、〇〇が都市計画課長になりましたので、ご報告させていただきます。今後とも、どうぞよろしく願いいたします。

このあと、着座にて進行をさせていただきたいと思います。

本年度、第1回目の都市計画審議会の開会に先立ちまして、再任の委員が2人、新たに任命された方が8人いらっしゃいますので、ご紹介させていただきます。

まず、再任の委員からご紹介いたします。

はじめに、会長でありました〇〇委員が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ので、今後とも、どうぞよろしく願いいたします。

次に、農業委員会会長の〇〇委員が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ので、今後とも、どうぞよろしく願いいたします。

続きまして、新たに任命された委員をご紹介いたします。恐れ入りますが、一言、ご挨拶をさせていただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

はじめに、国土交通大学校校長の〇〇委員がご退任されまして、後任の〇〇校長が新たに就任されました。本日は、所用がございまして欠席されております。

次に、市議会より新たに5人の委員が就任されました。名簿順に〇〇委員より一言ご挨拶させていただきたいと思います。

委員： 生活者ネットワークの〇〇と申します。しっかり審議させていただきたいと思いますので、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す。

続きまして、〇〇委員より一言ご挨拶させていただきたいと思います。

委員： 皆さん、こんにちは。〇〇でございます。政和会でございます。私も、農地をたくさん持っております。一生懸命審議をさせていただきます。よろしく願いします。

課長： ありがとうございます。

続きまして、〇〇委員より一言ご挨拶させていただきたいと思います。

委員： 一人会派の会の〇〇です。ずっと以前に一度、委員をやらせていただいたような記憶が、もうかなり昔ですけれども。また、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、〇〇委員より一言ご挨拶いただきたいと思います。

委員：皆様、こんにちは。自民党の所属の新人議員、〇〇でございます。いろいろと皆様からご意見もいただき、審議させていただきたいと思っておりますので、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した。

次に、〇〇委員より一言ご挨拶お願いいたします。

委員：皆様、こんにちは。市議会公明党の〇〇でございます。どうぞよろしくお願いをいたします。

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工事第一課長の〇〇委員がご退任されまして、後任の〇〇課長が新たに就任されました。一言ご挨拶お願いいたします。

委員：行政委員として参加させていただきます、北北建工事第一課長、〇〇です。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した。

最後に、東京都多摩建築指導事務所建築指導第二課長の〇〇委員がご退任されまして、後任の〇〇課長が新たに就任されました。一言お願いいたします。

委員：東京都多摩建築指導事務所建築指導第二課長の〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

課長：ありがとうございました。

ここで、都市計画審議会の会長の選出に移りたいと思います。都市計画審議会条例の規定によりまして、会長は互選で選出することになっておりますので、ご意見等ございますでしょうか。

〇〇委員、よろしくお祈いします。

委員：大変恐縮ですが、これまでも会長として豊富な経験と実績を備えられました〇〇委員に、引き続き会長職をお願いできればと思います。

課長：ありがとうございます。

それでは、今、〇〇委員から〇〇委員の推薦がございましたが、何かご意見等ございますでしょうか。

(異議なしの声)

課長：それでは、異議なしというお声をいただきましたので、引き続き〇〇委員に会長をお引き受けいただきたいと思います。よろしくお祈いいたします。

本日の審議会でございますが、諮問案件が1件、報告案件が3件

ございます。

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

(開会の辞)

会 長 : それでは、会長という大役を仰せつかりました。皆さんには、よろしくお願いを申し上げたいと思います。

開会に先立ちまして、会長の職務代理が現在、不在でございます。指名を行いたいと思います。会長の職務代理につきましては、小平市都市計画審議会条例第4条の規定に基づきまして、これまでに引き続き、農業委員会会長の〇〇委員を指名いたします。よろしくお願いをいたします。

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12名、定足数に達しておりますので、これより、令和元年度第1回目の小平市都市計画審議会を開会いたします。

ここで、議事録署名人の指名を行います。名簿にあります順に〇〇委員、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、本審議会の傍聴申し込みが1名ございます。傍聴人として決定いたしたいと思いますが、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、ただいまから入室を許可いたします。

(市長挨拶)

会 長 : それでは、審議に先立ちまして、小平市長よりご挨拶をいただきたいと思います。よろしくお願ひします。

市 長 : 皆さん、こんにちは。市長の小林でございます。

本日は、大変お忙しい中、本審議会にご参集をいただきまして、まことにありがとうございます。

また、平素から市政に関しまして、ご協力を賜り、重ねてお礼を申し上げます。

本日ご審議をいただきますのは、「小平都市計画生産緑地地区の変更」でございます。

また、報告事項といたしまして、「特定生産緑地の指定に向けた取組状況について」、それから「小平都市計画特別緑地保全地区の変更の概要について」、それから「小平駅北口地区における市街地再開発事業の状況について」の報告をいたします。

都市計画をはじめ市政運営にあたりましては、引き続き、委員の皆様方のご指導、ご支援をいただきながら、小平市都市計画マスタープランに掲げる、まちの将来像の実現に向けて、鋭意努力を続けてまいり所存でございます。

何とぞ、よろしく願い申し上げまして、挨拶とさせていただきます。

会 長 : ありがとうございます。ここで大変恐縮でございますが、市長は所用がございますので、退席をいたします。ご理解のほど、よろしく願いいたします。

(市長退席)

会 長 : それでは、これより審議に入ります。

「生産緑地地区の変更」に係るものでございますので、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。

(〇〇委員入室)

会 長 : それでは、早速ですが、入室されました臨時委員の〇〇委員にご挨拶をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

委 員 : 臨時委員の〇〇と申します。よろしくお願いいたします。

会 長 : それでは、01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いをいたします。

課 長 : 改めまして、よろしくお願いいたします。

はじめに、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書類につきましては、資料1、A4判の「小平都市計画生産緑地地区の変更(小平市決定)」、資料2、A4判で「新旧対照表」、資料3、こちらA0判の1万分の1の地図で、「小平都市計画生産緑地地区総括図(小平市決定)」でございます。資料4、こちらはA3判を折りました2,500分の1の地図で、「小平都市計画生産緑地地区計画図(小平市決定)」でございます。15分の1から15分の15まで、15枚でございます。最後に、参考資料といたしまして、A4判「生産緑地の買取り制度について」1枚ものの資料でございます。

不足はございませんでしょうか。

それでは、提案に入ります前に、まず、簡単に生産緑地制度と本諮問案件に係ります資料の見方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等を図る

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年の指定となっております。

都市計画として位置づけられた生産緑地について指定されずと、開発行為等は制限され、原則としてまず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」の裏面の「生産緑地地区買取り申出手続き等の流れ」の図の左側をご参照いただきたいと思います。

生産緑地の所有者の買取り申出は、①の都市計画の指定の日から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、市に対し時価による買取りの申出を行うことができます。

買取り申出から1カ月以内に市が買い取る、または買い取らない旨を通知し、買い取らない場合には、農業希望者、小平市農業委員会、JA東京むさし農業協同組合にあっせんいたします。買取り申出から3カ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、その多くは財政上の理由や所有者の土地の利活用などから、なかなか買い取ることができないのが現状でございます。

なお、今回の生産緑地地区に係る都市計画の変更で、買取り申出に伴う行為制限解除によって削除を行う生産緑地は、諸手続のため便宜上1年に1回行っている関係から、平成30年1月から平成30年12月までに買取り申出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。

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、これまでも追加決定を行ってまいりましたが、平成30年度より、生産緑地法の改正を受けまして、条例改正により生産緑地の下限面積を従来の500㎡から300㎡に緩和し、また、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さ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いたしました。

資料2をご覧くださいと思います。

「新旧対照表」の備考欄に「精査」という記載がございます。これは、都市計画の変更ではございませんが、一部区域の買取り申出時などの場合に分合筆のため測量を行った結果、登記上の地積更正が行われることがあります。このような場合には、都市計画としての位置及び区域が変更となるものではございませんので、「精査」という処理を行い面積の数値を変更するものでございます。本年は、特定生産緑地制度の開始に伴いまして、約1,800の全筆の登記情報を再度、調査確認したことにより精査の件数は多くなっております。

市内全域の生産緑地につきましては、資料3「小平都市計画生産緑地地区総括図」、この1枚の中に示しております。既に指定している区域につきましては、白抜きとなっておりますので、ご確認のほう、よろしく願いいたします。

続きまして、資料4、A3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」をご覧ください。

右上のところに、小平市「15分の1」と書かれておりますが、こちらが図面番号となっております。

地図の中に太数字の明記がされておりますが、生産緑地の地区ごとにつけられております地区番号となっております。

左下の凡例でございますが、黒い縦縞の線の箇所が既存の生産緑地になっております。黒く塗り潰してしておりますのが、今回削除を行う部分でございます。緑色の格子の箇所につきましては追加決定の区域でございます。

本日、時間の関係もございまして、変更を行う理由ごとに代表の箇所を説明させていただきますのでよろしくお願いいたします。

長くなりましたが、それでは、01諮問第1号「小平都市計画生産緑地地区の変更」についてご説明をいたします。

はじめに、削除についてご説明いたします。

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」及び「第4 削除と追加を行う位置及び区域」の備考欄をご覧ください。

資料4の図面では、黒塗りの部分となっております。地区の全部を削除するものが1地区、一部を削除するものが13地区、合計で14地区でございます。14地区のうち、全ての地区が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す。このうち、その理由が農業の主たる従事者の死亡によるものが13地区、故障によるものが1地区でございます。

削除につきましては、代表として数例を図面でご説明をいたします。

資料4をご覧ください。

図面番号「15分の1」、最初のページになります。図面の中央、地区番号6番をご覧ください。

地区の一部が削除される地区ですが、買取り申出による削除のうち、農業の主たる従事者の死亡を理由とする買取り申出で、黒く塗りつぶされた箇所が面積約1,310㎡の削除でございます。

続きまして、図面番号「15分の3」、図面の中央、地区番号81番をご覧ください。

黒く塗りつぶされた部分、約670㎡が、主たる従事者の死亡による地区の一部の削除でございます。

なお、今回削除となります生産緑地に隣接する市街化区域農地を一体として宅地造成を行いまして、その宅地造成に含まれなかった市街化区域農地、緑色の網掛け部分、約80㎡を今回、追加決定の対象としております。この地区番号81番は、資料1の計画書におい

て、削除する内容と追加する内容が、同一地区内に存在する場合には地区単位で捉えますことから、「第4 削除して追加を行う位置及び区域」として記載をしております。

同じ図面の地区番号89番をご覧いただきたいと思います。

買取り申出による削除のうち、農業の主たる従事者の死亡を理由とする買取り申出によりまして、地区の一部が削除される地区ですが、黒く塗りつぶされた箇所が面積約710㎡となっております。この削除は、東西に続く小平都市計画道路3・3・3号線の区域で東京都と市が協力して実施する第三次みちづくり・まちづくりパートナー事業による都市計画道路整備用地として、小平市土地開発公社が先行買収をいたしました区域でございます。

同じ図面の地区番号91番は、同様に小平3・3・3号線区域と重なっておりますが、地権者との取得の合意に至らず行為制限が解除になったものでございます。

図面番号「15分の6」をご覧いただきたいと思います。

中央、地区番号168番につきましても、主たる従事者の死亡を理由とする買取り申出によりまして、地区の一部、約1,380㎡を削除するものでございます。

次に、図面番号の「15分の10」をご覧いただきたいと思いません。

中央左側、地区番号239番は、主たる従事者の故障に基づく買取り申出によりまして、1,800㎡を削除するものでございます。

なお、筆の全体の買取り申出の場合は、登記地積での買取り申出が主となりますところ、本件は登記地積より150㎡多い測量の結果に基づきまして買取り申出がありましたので、市の管理しております登記地積情報との差が生じることから、その差分の150㎡を地区面積に精査増としてプラス計上した上で削除を行います。

図面番号「15分の10」、中央右側、地区番号269番、こちらでも、主たる従事者の死亡により同一所有者から2カ所の買取り申出がありまして、合計で約4,380㎡を削除するものでございます。

削除の地区のご紹介は、以上とさせていただきます。

先ほどもご説明いたしました、今回の削除分全てが買取り申出に伴うものとなっております。

次に、追加決定でございます。

資料1にお戻りください。

「第3 追加を行う位置及び区域」及び「第4 削除と追加を行う位置及び区域」の備考欄をご覧ください。

本年4月5日から5月17日にかけて、追加決定の募集をいたしましたが、8地区9件の申請があり、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まして、9件全てを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7地区8件、地区の全部として追加するものが1地区1件となっております。

なお、下限面積を300㎡に引き下げたことによるものが1件、行為制限解除後の再決定を可能としたことによるものが2件含まれ

ております。

こちらにも主なものを説明いたしますので、資料4の図面をご覧ください。

まず、図面番号「15分の4」をご覧ください。

中央、地図番号156番、緑色の網掛け、約1,880㎡でございます。平成4年の決定告示の生産緑地であった箇所を含んでおりますが、買取り申出後、平成9年に都市計画変更により削除をいたしました。その後も市街化区域畑として隣接の生産緑地とともに耕作をされておまして、今回、再度追加の申請があったものでございます。今回の基準の見直しにより可能となった、行為制限が解除された農地の、いわゆる再指定となります。

このケースと同様なものが、図面番号「15分の7」中央にあります地図番号469番、こちらの追加分、約2,850㎡の一部でございます。

続きまして、図面番号「15分の8」をご覧ください。

中央、地区番号211番、約1,010㎡でございます。これまで市街化区域内農地だったものでございますが、隣接の生産緑地と一体化されることで、緑地機能が向上するものでございます。

続きまして、図面番号「15分の11」をご覧ください。

中央、地区番号495番となります。当該地は、面積は約320㎡でございます。新小金井街道の整備に伴いまして生産緑地が分断され、残った生産緑地では当時の面積要件500㎡を満たせず削除となっていた農地が、今回の条例の面積要件の緩和によりまして、追加決定に至ったものでございます。

これら以外のものにつきましては、先ほど、削除での説明をいたしました図面番号「15分の3」の中央、地区番号81番、約80㎡。図面番号「15分の9」左側でございます地区番号229番、約630㎡。続きまして、図面番号「15分の12」、こちらは中央付近でございます地区番号463番の約170㎡。最後に、図面番号「15分の15」こちらにも中央になりますが、地区番号389番の約1,470㎡となっております。

最後に、生産緑地地区の変更後の面積となりますが、資料2「新旧対照表」の下段、計の欄をご覧ください。

変更前といたしまして生産緑地地区数353地区、面積約162.52haに対しまして、削除と追加及び精査によりまして352地区、約161.4haとなっております。

以上が、01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、本案につきましては都市計画法の規定によりまして、本年9月17日付で東京都と協議を行っております。また、10月7日から10月21日まで2週間、縦覧をいたしまして、特にご意見等はございませんでした。

今後、本都市計画審議会の諮問を経まして、都市計画決定をしてまいりたいと考えております。

説明は以上となります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

会 長 : ご苦労さまでございました。
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。
〇〇委員。

委 員 : 資料1の削除面積の一覧を、今、見ているのですが、それぞれの項目について、削除後どのような用途に使うのかを、削除するときに聞くことはしているのでしょうか。とりわけ、地区番号の269と472は3,000㎡を超えていますので、どうなるのかというのが気になるところなのですが、それぞれわかるのであれば、紹介をしていただきたいなど。

課 長 : 今、ご質問いただきました削除後の用途でございます。こちら、削除にあたりましては、特にその用途を示してもらうことはないところですが、市としましては、その後どういう使われ方をするのかというのは、確認をさせていただいております。

今回の中で、まず、地区番号269でございます。

委 員 : 図面番号は何番でしょうか。

課 長 : 図面番号「15分の10」でございます。こちらにつきましては、北と南に分かれています。南側の部分だけが宅地開発されていて、北側の部分につきましては、開発等はされていないと思われ

ます。
続きまして、地区番号472番、図面番号「15分の5」でございます。こちら、戸建て住宅として、造成をしているというところは確認はしておりますが、3,000㎡を超える開発の手続にはなっていないと捉えております。

以上でございます。

委 員 : そうすると、皆さんが、意向というのは聞くのですか。削除するときに、その後どういう使い方をするか。宅地開発になるケースが、やはり多いわけですね。だから、担当課としてはその辺のことはきちんと把握する手立てを持たないと。担当課というか、我々も含めて。かなり宅地開発は進んでいるわけですから、そういうことが必要なんじゃないかというように思っているのですが、どういうふうにされているのかを伺いたいと思います。

課 長 : この行為制限解除、買取り申出につきましては、農業従事者の死亡や故障によりまして買取りの進んでいくということになりますので、解除した後、どういう使い方をするかということは、書

式としてそういう事項を記入するものではございません。具体的な今後の予定などは、話の中で出てくればお伺いすることはできますけれども、それを必ず示さないと手続に入れないものとはなっていないところでございます。

市といたしましても、その後、民間事業者に売られて宅地造成等がされる可能性は当然ございますので、売却意向なども極力把握するように努めておりますが、所有者各々の考え方がありますので、それを無理にお伺いするというのは、今のところはしておりません。以上でございます。

委員： 私が気になるのは、要するに、生産緑地が削除されたからといって、直ちに緑地が減るわけではなく、残るわけですよ。でも、その後、それが宅地になっていけば、緑地が減ることになるわけでしょう。毎年、緑地は東京ドーム1.8個分ぐらい減っているというような言われ方もしますから、データとして残しておく必要があるんじゃないかと。例えば、5年だったら5年のスパンで追いかけてみたら、それが全て宅地になっていたとかね。1年ぐらいにはなっていないけれども、その後、宅地になるようなケースが多分多いと思うのですよね。皆さん担当課としては、そこまで把握しておく必要があるんじゃないかというふうに思うのですが、どう考えていますか。

課長： 今回の削除に伴います現状は把握しておりますが、この後、市街化区域畑として、そのまま農地として使われるケースも全くないわけではございません。それについて、全てを網羅して5年、10年と把握していくというのは、こちらとしても困難であると思っております。最終的には、ある程度面積が大きいようなケースは、こちらでも今後の動向というのはかなり注視はして、お伺いできることは極力聞いて、開発手続がなされるように促していきたいと思っております。

委員： 逆に言えば、意外と戻っているものもあるというのは、それはすごうれしかったのですけれども。ですから、本当に農地、緑地が減っているというのは事実なわけですから、そのような動向については注視をしていってほしいなど、トラブルのないようお願いしたいなと思っております。これは要望で結構です。

委員： ただいまの件で、農業委員会の立場で申し上げますと、行為制限が解除された農地については、大部分が所有者の死亡による相続税の発生、それに伴う相続税の納付にあてられるケースが、かなりの割合を占めると思います。ですから、所有者の意思にかかわらず、やはり10カ月以内に税の申告をして納税しなきゃいけないという

現行の法律からいくと、残すというのは、多少は残る場合はありますが、それをそのまま市街化区域農地に戻しますと、生産緑地の200倍から300倍の税金がかかりますので、本当にまた税の負担がかかるということで、相続の進行については税理士さんと相談して、なるべく生産緑地として残すような形で進めているのが現状かなと思います。参考までに申し上げました。

委員：追加についてお尋ねをいたします。今回は追加が多かったとお話いただきました。条例の改正で、300㎡までは生産緑地として認めると変えたところも大きかったというお話だったかなと思いますが、それだけ多かったというところについては、さまざまご努力があったのかなと思います。周知についてや、売ってしまうことを思いとどまっていたかどうかについて何かご努力されたことがあるかどうかを教えてください。

課長：追加指定案件は、今回、多く出てきております。これについては、市からお話しさせていただいたこともありますし、JAにも協力いただいて、農業委員会とも連携しながら周知に努めているところで、昨年も、JA主催の説明会に何回か出席いたしまして、特定生産緑地も含めた制度の改正等も説明をさせていただきました。また、農業委員会とも協力しながら、今年度、特定生産緑地の関係の説明会もあわせて行わせていただきました。その際にも、面積要件が500㎡から300㎡に変わったことや、再指定ができることとなった緩和について改めてご説明させていただいておりますので、今後も、また特定生産緑地の関係で、何回か地元に出て説明する機会がございますので、機会を捉えて繰り返し説明をさせていただいて、周知を図っていきたいと思っております。

委員：ありがとうございます。ご努力いただいているというのがわかりました。ということは、確認なのですけれども、生産緑地をなるべく減らさない方向でいこうとしているというところは、間違いないというところでよろしいでしょうか。

課長：そのとおりでございます。

委員：私のほうで、今、〇〇委員のお話あった件について補足を。以前は、農地転用届を出しますと、現状はいかにきれいな畑であっても、もう生産緑地の追加指定はできなかったのが、今回の改正によって、そういうものも現況が畑であれば、30年営農という縛りはあるのですけれども、生産緑地として指定を受けられるようになりました。所有者としては、生産緑地で続けていきたくはあったができなかったものを、今回の改正によって、新たに生産緑地に指定した案件も結構あるんじゃないかなと思います。

- 会 長 : ほかにございませんでしょうか。
○○委員。
- 委 員 : 参考資料の、先ほど課長からご説明があった、買取り申出手続き等の流れというフロー図がございますけれども、そこで買い取らないということが決まったときに、JAさんを中心に農業等希望者にあっせんという手続があるのですが、実際に農業希望者にあっせんをして、個人か企業か、はたまた売買は別として、従前の農業をやっている方がそこでまた、農業を継続したというような事例というのは、最近あるのでしょうか。そこをお聞かせください。
- 課 長 : 最近ではありませんが、平成17年に1件、面積としては、0.11ha、あっせんが成立したケースがございます。
- 委 員 : 多摩地区では、小平はたくさんまだ農地があるほうだと思いますけれども、報道もされているとおり、日野市などあっせんなどを通じて宅地化を防止するということで成功している事例が出ています。そういった努力というのを、やはりしていただきたいという希望というかお願いします。
以上です。
- 委 員 : ○○委員のお話に関連して、貸借は可能になりました。小平市において、現在新規就農として農地を借りて農業を始めたり、また、農家の次男が、自分のところの畑以外に畑を借りて、そこで農業を開始したというケースが、今年の4月から4件あります。日野市さんは第一号だったので、結構ニュース性がありテレビで取り上げられたのですが、小平でも着々と、そういう意思がある方については農業委員会が審査をして貸借をしています。4件とも全部、使用貸借ということで無償です。
以上です。
- 委 員 : 農協からですけれども、現状でも高齢化に伴う、農業がしづらくなつたという相談はかなりの件数が来ていますけれども、農協といたしましては、なるべく貸借にすぐ移行するのではなくて、お手伝いしながら自分で耕作していただく方向でご指導しています。ただ、本当に高齢化で農業がもう無理ということであれば、農業委員会のほうにご相談しながら貸借のほうで何とか緑地は残していく方向で運用しています。都市計画課とも連携をとっておりますので、よろしく願いいたします。
- 会 長 : ほかにございませんか。
○○委員。
- 委 員 : 今のお話、すごく前向きな、いい話だなというふうに感じました。ぜひ、こういう取り組みをもっともっと市のほうにも進めていただ

きたいなというふうに思います。周知について、まだ取り組み始めたところだとは思いますが、具体的に何か市が取り組んでいることがあれば、教えていただけますか。

課長： 農地の貸借については、産業振興課とも連携しながら行っているところをごさいます、今後も地域の中に入って説明会等を行う際にも、ご相談いただければうまくつなげられるように、柔軟に対応はしていきたいと思っております。

委員： ぜひ、農業委員会、そしてJAさんと連携を、市が積極的にもっと取り組めるようお願いいたします。要望しておきます。

会長： 要望として承ります。
ほかにございませんか。
〇〇委員。

委員： ご説明ありがとうございました。どうしても主たる農業従事者の方の死亡ということで、削除面積が追加面積よりも上回っていく現状というのは今後もあるのかなというふうに思いますし、都市農地の保全ということでは、前向きに進めていただいていたことにありがたく思っております。

一方で、もちろん農地もですが、小さい公園は、市内に300以上、本当にたくさんあるのですが、都市計画・都市開発ということでは、むしろもっと広めの大きい公園が今後求められていくのかと感じている次第でございます。鎌倉公園などの話もありますが、小平市全体では、今後、公園についての開発・計画は、どのような方向性かお伺いしたいと思います。

課長： 公園の今後の状況で言いますと、都市計画公園と別に開発等に伴いまして提供された、寄附された公園がございまして、それが、比較的、規模としては大きくはないものとなります。都市計画公園については、現在、鷹の台公園や、鎌倉公園の整備を市として取り組んでいこうという状況でございます。都市計画公園は、まだほかにも南部公園など大きなものが幾つかありますので、そういったところの整備は、今後は進められていくとは思いますが、ただ、いつからかは未定であり、財政事情も踏まえながら購入を検討していくこととなると考えております。

以上でございます。

委員： ありがとうございます。予算の兼ね合いもあると思っておりますけれども、ぜひ前向きに、計画的な公園整備をお願いしたいというふうに思っております。

私からは以上です。

会長： 要望でいいですね。

委員： 要望でございます。

会長： ほかにはございませんか。

(なしの声)

会長： ないようでございますので、ここで議決を行いたいと存じます。

01 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、決定いたします。ご審議ありがとうございます。

続いて、これより報告案件が3件ございます。

担当課より報告の後、質問の時間をとりたいと思います。

では、最初に「特定生産緑地の指定に向けた取組状況について」、担当課より報告をお願いいたします。

〇〇課長。

課長： それでは、「特定生産緑地の指定に向けた取組状況について」、ご報告をいたします。

報告資料1、A4片面印刷の資料をご覧くださいと思います。

はじめに、「1 背景」をご覧ください。市内には、平成30年12月の都市計画決定時点におきまして、合計353地区、約162.52haの生産緑地地区が存在しております。このうち約9割は、平成4年に生産緑地法の新法に基づきまして都市計画決定をしたもので、決定後30年を迎えますと、市に対する買取り申出後、農地転用を行うことが可能となります。

そこで、平成30年4月の生産緑地法改正により特定生産緑地制度が創設されたことに伴いまして、本市においても、良好な都市環境の形成を図るため、生産緑地について当該制度による指定手続を進めてまいります。

「2 特定生産緑地制度の概要」をご覧ください。

特定生産緑地は、生産緑地の決定から30年を経過する前に、指定手続を行うことで、買取り申出が可能となる期限が10年間延伸され、従来適用されてきました税制措置も継続する制度でございます。

仮に、必要な手続を行わないまま、決定後30年が過ぎてしまうと、新たに特定生産緑地の指定を受けることができなくなり、また、固定資産税が宅地並み課税として段階的に引き上げられますとともに、次世代が相続税の納税猶予を受けることができなくなります。

市内の生産緑地の多くが、令和4年10月に決定後30年を経過

しますことから、従来どおりの税制措置のもと、農業を継続していくことを希望される生産緑地所有者の方を対象といたしまして、特定生産緑地に指定するための手続を早期に実施をしております。

「3 当面の手続の流れ」をご覧ください。

既に実施いたしました事項と今後の予定を、時系列にご説明いたします。

「(1) 申出基準日到来通知の送付」でございます。本年8月、申出基準日、すなわち、生産緑地指定から30年経過する日がいつなのか、及び説明会の開催につきましてお知らせする文書を、全ての生産緑地所有者の方に送付いたしました。対象となる筆数が約1,800筆、送付先件数が約500件でございました。

「(2) 制度周知のための生産緑地所有者向け説明会」でございます。本年9月に特定生産緑地に移行するメリット等を丁寧に説明するため、市内5会場、4日間、合計8回開催しまして、生産緑地所有者の方々を中心に延べ219人にご参加をいただきました。説明会におきましては、参加者より多数のご質問をいただきまして、主なものを抜粋いたしますと、「申請に必要な書類」についてや、同意を取得する必要がある利害関係人の範囲について、特定生産緑地に指定した場合の買取り申出の方法等がございました。なお、いただきましたご質問等につきましては、説明会の開催経過とあわせまして、本年11月に全員の生産緑地所有者宛にご回答の送付をいたしております。

「(3) 特定生産緑地指定意向の確認通知及び同意取得依頼の送付」でございます。令和2年3月ごろに、土地所有者の意向や利害関係人の同意を確認するための書類を、近く指定期日を迎えることとなる、平成4年及び平成5年決定の生産緑地所有者宛に送付いたします。所有者の方には、この書類によりまして、ほかの共有者や抵当権者から特定生産緑地に指定することの同意を取得していただく必要がございます。

「(4) 特定生産緑地指定同意書の提出受付」でございます。令和2年4月から6月まで、随時、所有者の方から同意確認書類の提出を受ける期間といたします。書類の提出は、市役所の都市計画窓口で受け付けるほか、地区別に臨時受付会場も設置をいたしまして、個別相談を受けながら対応していきたいと思っております。

その後、市で必要な図面の整備などを行いまして、「(5) 都市計画審議会での意見聴取」を、来年の11月から12月までを目安に実施をいたします。これは、生産緑地地区の都市計画決定の変更の諮問とあわせまして行うことを想定させていただいております。

そして、意見聴取の結果を踏まえ、来年の12月末ごろまでには、(6) 特定生産緑地指定告示を行います。都市計画決定の告示とは異なりまして、あくまで生産緑地法に基づく手続きでございますが、これにより、特定生産緑地としての効力が発生することが確定するというものになっております。

最終的には、「(7) 所有者等への特定生産緑地指定通知」を、令和3年1月ごろまでに行いまして、一連の手続きが完了することになります。

なお、今ご説明いたしました(1)から(7)までの手続きにつきましては、最も早期に手続きを完了させる場合のスケジュールとなっております。

最後に、「4 その後の制度運用予定」をご覧ください。

令和3年以降も、特定生産緑地指定のための手続きを継続的に行ってまいります。将来的には、生産緑地の決定後30年を経過する場合及び特定生産緑地の指定後さらに10年を経過する場合の両方が対象となりまして、事前の指定告示の手続きを毎年1回程度行っていくこととなっております。その際には、その都度、都市計画審議会への意見聴取をさせていただきたいと思っております。極力、毎年、生産緑地の都市計画変更と同期をとってまいりたいと考えておりますので、何とぞ、よろしくお願い申し上げます。

説明は以上でございます。

会 長 : 報告は終わりました。ただいまの報告事項、「特定生産緑地の指定に向けた取組状況について」、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 : じゃあ、ちょっとだけお尋ねいたします。説明会があったというところなのですが、この説明会にいらした方のご質問をさっき幾つか、「利害関係者の範囲がどこまでか」などの質問が出たとご紹介いただきましたけれども、感触というか、特定生産緑地にしていこうという意思がおりるように感じたか、まず一つお伺いします。

課 長 : 特定生産緑地制度の説明会を本年9月に行いました際に、アンケート調査も同時に実施しております。その際には、特定生産緑地への移行をしていこうと考えていらっしゃる方は、全部を指定をしていきたいという方が約81%おりました。また、一部を指定をしていきたいという方は11%ございました。回答者のうちの8割以上の方が、指定をいこうと考えていらっしゃるということが把握できております。

以上でございます。

委員： わかりました。今教えていただいたのは、219人のうちのということだと思うのですが、来られていない方もいらっしゃいますよね、300人近くいらっしゃるの。その方たちの意向というか、意思がどうなのかというのは把握していらっしゃるかどうか。

課長： 今のところは、全員に対しての意向確認はできていないところでございます。3月以降、通知等を送るケースもございますし、4月から、受付等を行ってまいります。そうした状況を見まして、意向確認を何かしらできるような取り組みも考えていきたいと思っております。

委員： よろしくお願ひします。今、(1)から(7)までの流れを教えてくださいましたのですけれども、もしかすると、事務手続が結構面倒くさいかなというように感じました。図面も準備しなくちゃいけないのかなとかと思ったりするのですが、そこを簡単にではないですけれども、そういう工夫というのは市でもされるのでしょうか。

課長： 事務手続は、どうしても必要な部分が出てまいります。市としましても、例えば、登記事項証明書などを全部登記所ですらなければいけないわけではなくて、インターネットで取得したもので受け付けるように、手続を簡略化することも考えております。既に相続税の納税猶予を受けていらっしゃる場合は、税務署の同意が必要になりますが、市のほうで一括して依頼して取得するというような手続をいたしまして、負担軽減を図っていきたく思っております。

会長： それでは、臨時委員の〇〇委員。

委員： 農協といたしましても、農協独自で農業委員会さんと一緒に7カ所会場を設けまして、特定生産緑地の説明会を行いました。そのときに、各支部の組織がございまして、説明会に来てくれる農業者の方はいいのですけれども、来られない方が心配で、支部長さんをお願いをして、伺って状況確認と説明をしていくつもりでおります。書類の取得に関しましても、やはり農家の方が法務局に行って公図、謄本等を集めるのは大変なので、そのお手伝いもさせていただく予定になっております。

会長： ほかにございませんか。

(なしの声)

会長： ないようですので、それでは、「特定生産緑地の指定に向けた取組状況について」の質疑を終了いたします。

ここで、生産緑地に関する案件が終了いたしましたので、臨時委員の浅見委員はご退席となります。ありがとうございました。

(〇〇委員退室)

会長： 引き続きまして、報告事項2件目の「小平都市計画特別緑地保全

- 地区の変更の概要について」、担当課より報告をお願いいたします。
- 課長：まず、職員の紹介をさせていただきたいと思います。
水と緑と公園課長の〇〇でございます。
- 課長：水と緑と公園課長、〇〇でございます。よろしくお願いいたします。
- 課長：水と緑と公園課長補佐の〇〇でございます。
- 課長補佐：水と緑と公園課長補佐の〇〇でございます。よろしくお願いいたします。
- 課長：それでは、担当課よりご報告をいたします。
- 課長：では、よろしくお願いいたします。
それでは、水と緑と公園課より、「小平都市計画特別緑地保全地区の変更の概要について」ご報告いたします。
本件は、来年2月ごろの都市計画変更実施を目途に、現在、手続を進めている案件でございます。都市計画変更の都市計画審議会への諮問に先立ち、ここで進捗状況の報告をさせていただくものでございます。
それでは、報告資料2をご覧ください。
はじめに、本件は、小平市の環境の基盤となるみどりを次代へ引き継ぐことを目的として、上水新町一丁目の樹林地について、特別緑地保全地区として新たに指定する都市計画変更を行うものでございます。
1、都市計画案の概要をご覧ください。名称は、第4号、「上水新町一丁目第二特別緑地保全地区」で、小平都市計画区域内で4番目、上水新町一丁目区域内で2番目の特別緑地保全地区であることを示しています。位置といたしましては、上水新町一丁目地内で、具体的には、上水新町地域センターの南側にあります樹林の一部で、面積は約0.09haでございます。位置及び面積の詳細につきましては、資料2の1及び2の2のとおりでございます。
終わりに、2、都市計画手続でございますが、10月29日には、都市計画法に基づく都市計画案に関する住民説明会を、当該樹林が隣接する上水新町地域センターで開催し、周辺住民の方を中心とした27名の方々が参加されました。12月5日には都知事協議を終え、現在、12月11日から都市計画案の縦覧及び意見書の受け付けを実施しております。
今後は、来年2月ごろを目途に、都市計画審議会への諮問を経て都市計画変更を実施する予定となっております。
説明は以上でございます。
- 会長：報告は終わりました。
ただいまの報告事項、「小平都市計画特別緑地保全地区の変更の概

要について」、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：これは地図のほうで見ると、地域センターから当該の地域のさらに南側まで含めて特別保全地区だったという理解でいいのですか。その一部を今回変更すると。まず、それ1点だけ確認で。

課長補佐：こちらの図面のほう見ていただきますと、太線で囲われた部分、こちらは、今まで保存樹林であったものを新たに特別緑地保全地区として指定するというごこととございます。

委員：わかりました。だから、地域センターの景観がもう、これだけ保全していただくのはありがたいことなのですが、要するに、その南側が開発をされるわけですね。だから、これは皆さんの担当ではないのですけれども、私としては全部買い取って。要するに、買い取るわけですね、これ。この部分だけね。それは皆さんの担当ではないというのは重々承知しているのですけれども。全部買い取ってほしかったなというふうに思うのですけれども。そういう話し合いは、当然されたのですよね。でもコストの問題で、この部分しか買い取れなかった。大体どのぐらいコストかかるって、ここに聞いちゃっていいのですか。全部買い取った場合にはどのぐらいか。この部分だけでどのぐらいか。教えてください。

課長補佐：この地区は、大体、不動産価格にしますと一㎡当たり18万9,000円程度で、特別緑地保全地区を土地開発公社から買い取ります部分で積算しておりましたので、おおむね、こちらはその買い取る部分のすぐ近くでございますので、そのぐらいの金額ではないかと思っております。そうしますと、全部買い取りますと、約6億円弱という形になります。それと、もう一点は、所有者の方といろいろお話をさせていただいた結果、「売ってもいいのはこの部分」という話で、その南側につきましても、開発を今すぐやるわけではないと。開発を今後考えていく上で、とりあえず市としては樹林として残したいということで、じゃあ、この部分だけは、今回指定してもいいですよというご了解を得ましたもので、今回指定させていただきたいということとございます。

委員：じゃあ、買い取るということではないということですか。

課長補佐：所有者の方が売りたいと言え、買い取るという形で、まだ、特別緑地保全地区にしたからすぐ買い取るということではございません。

委員：わかりました。6億じゃ、ちょっと難しいよね。

会長：ほかにございませんか。

(なしの声)

会長：ないようですので、それでは、「小平都市計画特別緑地保全地区の

変更の概要について」の質疑を終了いたします。

それでは続きまして、報告事項3件目の「小平駅北口地区における市街地再開発事業の状況について」、担当課より報告をお願いいたします。

課長：　じゃあ、職員の紹介をさせていただきます。
地域整備支援課長の〇〇でございます。

課長：　〇〇でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

課長：　地域整備支援課長補佐の〇〇でございます。

課長補佐：　〇〇と申します。よろしくをお願いいたします。

課長：　それでは、担当課よりご報告を申し上げます。

課長：　それでは、地域整備支援課より、「小平駅北口地区における市街地再開発事業の状況について」ご報告させていただきます。

まず、資料のご確認をお願いいたします。

資料は、A4縦の報告資料3、「小平駅北口地区における市街地再開発事業の状況について」1枚でございます。よろしいでしょうか。

まず、資料には記載してございませんけれども、小平駅の再開発事業につきましては、将来、この審議会におきまして、市街地再開発事業を始め都市計画道路、あるいは地区計画などの七つの都市計画につきまして、決定または変更をご審議いただく予定でございますので、事業の動向をご報告させていただくものでございます。

それでは、資料に沿ってご説明いたします。

資料上段をご覧ください。

小平駅北口地区については、現在、小平駅北口地区市街地再開発準備組合が関係機関との具体的な協議を進めながら、都市計画決定に向けたより具体的な事業計画（素案）の作成及び権利者の合意形成に取り組んでいるところでございます。

まず、1の事業概要でございます。事業主体は、市街地再開発組合となりますが、現在は準備組合が、準備活動に取り組んでございます。区域の所在地は、位置図のとおりで小平市美園町一丁目、これは西武鉄道の駐車場部分でございます、及び二丁目地内でございます。区域面積は約2.1ha、権利者数は73名でございます、うち準備組合員は45名でございます。また、事業規模等でございますが、あくまで現時点で準備組合が考えているイメージとなりますが、建築される建物は2棟で、いずれも地上約28階、地下2階程度の規模。また、建物には商業施設や約700戸ほどのマンションが入るイメージとなっております。

また、資料には記載してございませんけれども、この2棟の建物の間には、駅前広場、いわゆるロータリーでございますが、この駅

前広場やオープンスペースなどが整備されるプランとなっております。

なお、下の米印にございますとおり、この事業規模などにつきましては、今後変更される可能性がございます。

次に、2の令和元年度（平成31年度）の主な取り組みでございますが、通年での取り組みといたしましては、都市計画決定に向けた同意取得活動や都市計画決定及び事業計画策定に向けた関係機関協議。関係機関と申しますのは、主に警視庁や東京都のことでございます。これらとの協議を行っております。

また、その下にございますとおり、権利者や周辺区域の方々に準備組合の活動や事業の動きなどのお知らせを行っております。

下の3の現時点における主な課題でございますが、大きく二つございます。一つは、都市計画決定に向けた合意形成を進めること。また二つとして、事業計画の素案を早期に作成し、都市計画決定に向けた関係機関協議を完了させることでございます。

終わりに、4、準備組合が目標とするスケジュールでございますが、本年度は、引き続き、関係機関との協議を重ねて事業計画（素案）の作成を進めるとともに、戸別訪問や説明会など、都市計画決定に向けた合意形成活動を実施することとしております。

また、令和2年度には、権利者間の合意形成と関係機関協議を調べて、都市計画審議会への諮問等を経た後に都市計画決定を行いまして、令和3年度には、都知事から組合設立の認可を取得したいという目標を、準備組合では掲げているところでございます。

ご説明は以上でございますが、今後もこの事業の進捗状況につきましては、時を捉えてご報告させていただきたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

以上でございます。

会 長 : ご苦労さまでした。

報告は終わりました。ただいまの報告事項、「小平駅北口地区における市街地再開発事業の状況について」、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。なかなか小平駅北口地区の開発ということで、地権者の方との合意というものが大変だなというふうに感じている次第でございます。

一方で、小平3・4・19、3・4・14号線の道路計画も同時に進んでいるわけですが、南口というものも、もう古い。決して新しくない状況になっておりまして、やはり、北口の開発とあわせて南口との接続であるとか、広がりというものも必要と感じておりますけれども、この辺の、北口と南口の開放、こういったも

のはどうご見解をお持ちでしょうか。

課長補佐： 南口との接続、連携についてでございます。まず、事業計画といたしまして、今検討しているのは、駅前広場の形状を変更することによって、人の動線が南口とうまくつなげられないかというところを検討しているのが一つと、そのほかペDESTリアンデッキや自由通路等を検討することによりまして、人の動線を確保していきたいとは考えてございます。また、準備組合におきまして、南口の商店会との連携や、事業の説明をしていきたいとは伺っておりますので、そういった面からも連携していくという方向で考えてございます。

以上でございます。

委員： ありがとうございます。ぜひ、小平市の持つ駅でございますので、両方の面で開発が進んだらいいなというふうに思っております。また、地権者との合意というのも、引き続きよろしくお願ひしたいと思ひます。

以上です。

委員： 4月と7月に開発準備組合ニュースを配布したと。こういうのも、何か資料でいただけるとうれひしいですよ。ここで出してくれるかね。それはちよつと要望しておきます。

それで、一つは、準備組合事務所が北口にあるのですが、これ、いつ開いているとか、何時から何時まで開いているとかって、どこか表示あるのですかね。私、大体通るといつも閉まっているというケースが多いので。そういうのもわかるようにしてくれると、ひよつと寄つて話を聞けたりするので、やっていただきたい。一番聞きたいのは、決定に向けた同意取得活動ですが、今、実際にこの73名のうちの何名が賛成をしているのかということをおよつと教えていただけますか。質問は1点だけですよ。すみません、開いているのも教えて。2点。

課長補佐： 準備組合の開いている時間帯でございますが、基本的には10時から4時まで、それから、月曜日から金曜日までという形で開いております。基本的には、3人ぐらひの事務局員で常駐してございますので、たまに全員で戸別訪問に回つたりとかというときにはいないこともございますけれども、なるべくいるような形でやっているというふうにお聞ひしております。

それから、同意率でございますが、組合員になられておられる方々は、基本的には同意をいただいているという前提で考えてございますので、そういう意味では、45名の方が賛成しているという理解でございます。

以上でございます。

会長： ほかにございませつか。

(なしの声)

会長： ないようですので、それでは、「小平駅北口地区における市街地再開発事業の状況について」の質疑を終了いたします。

(閉会の辞)

会 長 : 本日の議事は全て終了いたしました。
ご苦労さまでした。

それでは、議事は全て終了いたしました。事務局から連絡事項がございますので、よろしく願いをいたします。

課 長 : 次回の都市計画審議会でございます。来年の2月10日、月曜日の開催を予定しております。お忙しい中、お時間をとっていただく関係がございますので、詳細が決まり次第、早めにお知らせをしたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。時間は午後の予定ではございますが、詳細が決まり次第、お知らせいたします。

会 長 : それでは、次回、2月10日ということでございます。時間等については、また追って連絡するというところでございます。

以上をもちまして、第1回小平市都市計画審議会を終了いたします。

どうも皆さん、ご苦労さまでございました。

(閉会)