

(開会)

事務局

定刻になりましたので、始めさせていただきます。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。まちづくり課長の清水です。よろしくお願いいたします。

開会に先立ちまして、新たに任命された委員の方をご紹介させていただきます。新たに任命された委員の方は5名おりまして、任期満了に伴い再任をお願いしました委員が1名いらっしゃいますので、名簿順にご紹介させていただきます。

これまで、職務代理としてお願いしておりました飯田委員が農業委員会会長から退任されまして、後任に竹内委員が就任されました。

次に、神石委員が任期満了に伴い6月3日付で再任されました。

次に、国土交通大学校の野村校長が退任されまして、後任に藤田校長が就任されました。

次に、東京都北多摩北部建設事務所工事第一課の藤田課長が退任されまして、後任に三上課長が着任されました。

最後に、任期満了に伴い、長谷川委員と霧岡委員が退任され、市民公募により山川委員と打木委員が就任されました。

それでは一言、竹内委員から順にご挨拶をいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

委員

このたび、農業委員会からこの都市計画の委員に新しくなりました竹内でございます。何分にも初めてでございます。どうか皆様のご指導よろしくお願いいたします。ご挨拶いたします。

事務局

ありがとうございます。神石委員、よろしくお願いいたします。

委員

前から座っているような気がするんですが、皆様の市民祭りを開催、それから産業祭りも8日、9日で無事終わりました。どうも皆さん、ありがとうございました。

事務局

ありがとうございました。藤田委員、よろしくお願いいたします。

委員

7月から国土交通大学校の校長しております藤田でございます。よろしくお願いいたします。

事務局

ありがとうございました。それでは、三上課長、よろしくお願いいたします。

委員

北多摩工事第一課長の三上といいます。この7月から、前任は私、補修課長でありまして、この7月16日付で工事一課長になりました。小平市の道路づくりにはまちづくりとともにやっていきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

事務局

ありがとうございました。それでは、山川委員、よろしくお願いいたします。

委員

山川と申します。専門家でない目で意見を言わせていただきます。どうぞよ

ろしくお願いいたします。

事務局  
委員

ありがとうございました。それでは、打木委員、お願いいたします。

打木といいます。公募の市民として参加させていただきました。よろしく  
お願いいたします。

事務局

ありがとうございました。それでは、これ以降の会議の進行につきまして高  
橋会長よろしくお願いいたします。

会長

会長の高橋三男です。開会に先立ちまして、一言ご挨拶を申し上げます。

もう今日は11月18日、本当に年の瀬というのを感じるころになりました  
けれども、非常に小春日和のよい天気は何よりだというふうに思っています。  
金融の問題、経済の問題いろいろ不安はあるわけですが、一時とて我々  
も停滞しているわけにいきませんし、元気を出してこれからやっていかなけれ  
ばいけないというふうに思っています。

今ご紹介がありましたように、新しい委員さんもここで決まりまして、新た  
な都市計画審議会もこれから出発ということになります。いろいろ課題はある  
わけですが、率直な意見交換をしながら、ぜひひとつ、この小平市のま  
ちづくりのためにご尽力いただければ幸いです。

今日は大変お忙しい中、ありがとうございます。

それでは、早速ですが会議を進めてまいります。

ただいまの出席委員数は15名、定足数に達しておりますので、これより平  
成20年度第2回目の小平市都市計画審議会を開会いたします。

議事録署名人の指名を行います。名簿にあります順序で指名いたしたいと思  
いますが、打木委員、竹内委員を指名いたしますので、よろしくお願いを申し  
上げます。

ここで、本審議会の傍聴申し込みが、今日はありませんので、来次第、また  
お諮りしながらというふうに思っております。

それでは、市長よりご挨拶をいただきたいと思えます。

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ところ、  
本審議会にご参集いただきまして、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指導とご鞭撻を賜り、重ねて御礼申し上  
げます。

本日ご審議いただきますのは、「小平都市計画生産緑地地区の変更」の案件  
でございます。また、報告事項といたしまして「(仮称)地区計画等提案型ま  
ちづくり」の基本方針についての報告をいたします。都市計画をはじめ市政運  
営に当たりましては、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、  
小平市の掲げる「躍動をかたちに 進化するまち こだいら」という将来都市  
像を目指して、鋭意努力を続けて参る所存でございます。

会 長 何とぞよろしくお願いを申し上げまして、挨拶に代えさせていただきます。  
ありがとうございます。ここで、市長は所用がございますので、退席とい  
うことですが、ご理解をいただきたいと思ひます。

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  
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  
小平支店の総括店長の藤橋恒夫委員にご出席をいただきたいと思ひます。こ  
こで臨時委員の入室をお願いいたします。

それでは早速ですが、臨時委員の藤橋委員にご挨拶をお願いいたします。

委 員 こんにちは。今ご紹介いただきましたJA東京むさし小平支店の統括店長を  
拝命しています藤橋です。よろしくお願ひいたします。

会 長 それでは、20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いたします。

清水課長。

事 務 局 大変恐縮ですが、座って説明をさせていただきますと思ひます。

初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、都市計画変更の「計画書」、資料2「新旧対照  
表」、資料3、A3判の2500分の1の地図で「小平都市計画生産緑地地区  
計画図」と参考図も含め16枚、資料4、追加指定箇所の写真を印刷したも  
のが1枚、資料5、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」、参考資料としてA4判の「生産緑地の買取り制度について」という生  
産緑地地区の説明が1枚ございます。資料の方はありますでしょうか。

あと、報告事項といたしまして「(仮称)地区計画等提案型まちづくり」の  
基本方針が1枚ございます。よろしいでしょうか。

それでは、説明の前に簡単に生産緑地の内容についてご説明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、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は生産緑地の指定を受け、市内のほとんどの生産緑地地  
区が改正後の新法に基づく平成4年の指定でございます。ちなみに旧法による  
地区は、小平市には9地区だけとなっております。

生産緑地に指定されると建築行為や宅地開発は制限され、原則として30年  
間営農を行うこととなっております。

生産緑地の買取り制度について説明している参考資料をご参照下さい。解除

を行う場合、生産緑地の所有者は、都市計画の告示の日から30年を経過したとき、または主たる従事者が死亡、もしくは従事不可能な故障を有するに至ったときに市町村に対し、時価による買取りの申出ができます。参考資料の4の行為制限解除をご参照下さい。申出があった日から起算して3カ月以内に所有権の移転がなされない場合は、建築行為などの行為制限が解除されます。市は買取り又はその斡旋に努めるものとなっておりますが、財政上の理由などから買い取ることができないことが多い状況でございます。行為制限が解除され、宅地や集合住宅などが建築されております。都市計画の変更は便宜上1年に1回行われておりますので、行為制限が解除されてから時間が経過している地区もでございます。今回お諮りする地区も、平成19年1月から平成19年12月までに買取申出の届出がなされた地区でございます。多くは既に宅地開発が行われておりますのは、手続上の理由のためでございます。

また、買取申出での生産緑地地区指定解除のほか、市や都の道路になるなど公共施設になる場合には、生産緑地の解除が出来ることとされています。

追加指定については、既に営農されていることなどが条件になりますので、1年に1度、併せて追加指定を行っております。

生産緑地は農業後継者が不足していることなどがございまして、年々減少しておりますが、良好な都市環境の形成のために、生産緑地の確保は重要な課題の一つであると考えております。

それでは、20諮問第1号「小平都市計画生産緑地地区の変更」についてご説明させていただきます。

件数が多くございますが、時間の関係もございまして、それぞれ変更を行う理由ごとに代表箇所を説明させていただき、後ほどご質問がありましたら、補足説明させていただきたいと存じます。

それでは、資料3のA3判の2500分の1の地図を使用してご説明させていただきます。図の見方でございますけれども、右肩のところに図面番号、小平市「15分の1」というように書かれてございます。これが図面の番号になってございます。地図の中に太い字で数字が明記しております。これが小平市の中で地区ごとにつけた地区番号でございます。凡例でございますが、縦じまの線が入っている箇所が既存の生産緑地でございます。黒で塗りつぶしてありますのが、今回、削除する箇所、また横縞で緑色に塗ってございますのが、今回、追加する箇所でございます。

この地図は、都市計画決定図書の書類として、平成5年の基図を使用しておりますので、情報の古い部分につきましてはご容赦いただきますようお願いいたします。

今回の都市計画変更の内容でございますが、新たに生産緑地として追加指定

をするものと、既に指定されております生産緑地の一部を削除するものでございます。

それでは、始めに追加指定箇所からご説明いたします。1枚目、図面番号「15分の1」図面中央横縞で緑色に塗ってございます。地区番号27番、面積が10平方メートルでございます。写真も併せてご覧ください。これは既存の生産緑地と連坦するということで、新たな指定でございます。

続いて4枚目、図面番号「15分の4」図面右横縞で緑色に塗ってございます。地区番号445番、面積が1,350平方メートルでございます。写真も併せてご覧ください。こちらも既存の生産緑地と連坦するということで、新たな指定でございます。

続いて5枚目、図面番号「15分の5」図面中央横縞で緑色に塗ってございます。地区番号は131番、面積が1,260平方メートルでございます。写真も併せてご覧ください。こちらも既存の生産緑地と連坦するということで、新たな指定でございます。

続いて8枚目、図面番号「15分の8」図面中央横縞で緑色に塗ってございます。地区番号295番、面積が150平方メートルでございます。写真も併せてご覧ください。こちらも既存の生産緑地と連坦するということで、新たな指定でございます。

以上が追加指定の案件でございます。

続いて、削除についてご説明いたします。削除に関しましては、図の黒塗り部分ですが、地区の全部を削除するものが8地区、一部を削除するものが18地区ございます。削除の26地区は買取申出があったものが30地区でございました。買取申出のうち農業の主たる従事者の死亡によるものが28件、故障によるものが2件でございました。

まず、従事者の死亡による買取申出によって削除される地区をご説明いたします。図面番号「15分の3」をご覧ください。この図面には2地区ございまして、図面左側、地区番号64番、面積が680平方メートル、農業の主たる従事者の死亡によるものの買取申出による一部削除でございます。図面右側、地区番号76番、面積が1,340平方メートル、こちらも農業の主たる従事者の死亡によるものの買取申出による削除でございます。

次に、従事者の故障による買取申出によって削除される地区をご説明いたします。図面番号「15分の8」をご覧ください。図面中央、地区番号298番、面積が2,430平方メートル、従事者の故障に伴う買取申出による全部削除でございます。

次に、資料2の2ページ目をお開き下さい。変更概要のやや上をご覧ください。平成19年11月に告示した約203.06ヘクタールに対しまして、削除と

追加を合わせまして約199万8,800平方メートル、約199.88ヘクタールになるということでございます。地区数は平成19年11月に告示いたしました407地区に対しまして、変更後の地区数は400地区になります。地区数の変更については、農業の主たる従事者の死亡による削除の地区があるためでございます。

以上が、20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、9月8日付で東京都知事の同意をいただき、9月30日から10月14日まで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。今後は本都市計画審議会の諮問を経て都市計画決定をいたしたいと考えております。

以上でございます。

会 長 以上で提案説明を終了いたします。

委 員 それでは、これより質疑に入ります。はい、宮崎委員。

すみません。資料2の一番右の摘要なんですけれども、ここに精査増とか精査減とかございますけれども、これは実際に測量した結果、こういう数字が出るのか。この数字というのは元々面積というのは台帳面積でとらえているのではないかというふうに思うんですけれども、この増とか減というのは、どういふ影響があるのか。そこをちょっとお聞きしたいと思うんですが。新旧対照表で例えば38番ですね。2万3,140平方メートルが精査増で2万3,430という、その右に書いている摘要の関係なんですけれども、ちょっとその説明をお願いしたいと思うんですが。

事 務 局 平成5年当時の農地の面積につきましては、公簿面積等で申請をしております。その後、買取申出におきましては、相続等それから農業従事者の故障等によりまして新たに測量し直した面積で申請をしていただいております。その都度、面積は増減をするわけでございますが、今回の摘要の部分では、その部分を載せております。これを合計しますと、精査増で3,730平方メートル、精査減で40平方メートルというような状況がございます。こういたしますと、全体の変更面積につきましては、削減がここでいきますと計のところの3万8,250平方メートル、追加指定が2,770平方メートルということで、実質的な農地の減というのは3.8ヘクタールぐらいになります。ただ、変更後の概要にいたしまして、先ほど申し上げました203.0ヘクタール引く199.88ヘクタールをしますと3.18という変更減がございます。これは見かけの数字の減と実質的な数字の減というところにあらわれてくるかというふうに思っております。

以上でございます。

委 員 そうしますと、一番最初の番号の27、追加の10というのがございますよ

ね。これは連坦をしてということでの説明かというふうに思いますけれども、この10というのは公簿上の面積の10なんですか。そういうとらえ方なのか、それとほかのところで、先ほど131番、295番、それと445番と、このところが追加ということでございますけれども、これはその後、30年ないし生涯農業をやっていくということでの追加申請ということを出されているというふうに思うんですけれども、これは測量面積なんですか、実際の台帳面積なんですか。

事務局

まず、図面番号「15分の1」の部分の地区番号27番の方でございます。ここは東側に小平市が借りていました小川西グラウンドがございました。それが土地所有者に返却をされまして、その地区番号27番との間に約0.303メートルの幅の農道、里道がございました。これにつきまして、この里道につきまして市が所有しているわけですが、30センチの幅で何十メートルも持っていることが土地の有効活用ができないということで、これにつきましては払い下げをさせていただきまして、西側の土地所有者の方が地区番号27番の生産緑地と一体に管理をいたしたいということで、ここで新たに追加指定をいたしました。この面積につきましても、市の方の払い下げということになりますので、実測値をもとに払い下げでございます。売買契約をしているという状況でございます。一応、実測を基にやってございます。

以上でございます。

委員

すみません、これで終わります。

と申しますのは、ここに竹内農業委員会の会長がおいでになりますが、結局、農業委員会の一つの設置基準の中に、農地は200ヘクタール以上はもうこれは設置する必要要件になっているんですね、農業委員会を設置するということ。それを欠けた場合については、設置要件については存続要件ではございますけれども、欠けても農業委員会を廃止する必要はないというふうに言っているんですが、次の改正等については多少そういうようなところも一つの状況になってくるかと思しますので、できるだけ200ヘクタールを超えてもらった方がいいんですけれども、ちょっとそんなところもございましたので、微妙なところで199.88ということでございましたので、そんなところの見解から今お聞きした次第なんですけれども、ぜひ追加の指定について積極的をお願いをしたいというふうに要望だけしておきます。

以上です。

事務局

先ほどの説明で不十分なところのございましたので、説明をさせていただきます。

生産緑地の面積の単位でございますが、10平方メートルを単位としておりまして、端数は切り捨てというような状況になってございます。そういう意味

では、最少単位の10平方メートルということで、まだ端数はあるということでご確認をしていただきたいと思います。よろしく願いいたします。

以上です。

会 長 さきの件については、ご要望として承ります。

他にございませんか。はい、打木委員。

委 員 市が買い取れない場合というのはあると思うんですけど、そういうときにいろいろ斡旋されているということなんですけど、どういう形で斡旋されているのかお聞きしたいのと、どうしても買い取れないときには他に斡旋方法はあるのですか。期間が短いので難しいかと思うんですけど、いろいろな模索、どうしたら残していけるかということは考えていらっしゃいますか。ちょっとそこを聞きたいと思います。

事 務 局 まず、斡旋の方法でございますが、買取申出が生まれて1カ月以内に行政として買い取る、買い取らないの決定をいたします。買い取る場合については、それは公共施設としての土地利用になるかということになるんですけど、買い取らない場合につきましては、現在、市の方としてはJA東京むさしさんに協力を得まして、東京むさしさんの方から、こういう農地があるということを情報提供いたしまして、それで斡旋をしているという状況でございます。この方法につきましては、何か他の方法はないかというようなことでございますが、小平市も含めて都内の26市につきましては、同様の方法で行っているということでございます。また、26市の生産緑地担当者との情報交換等をしておりまして、年に1回そういう情報交換の中で、そういうものを議題として挙げて検討することは可能かと思っております。今現在は申し上げたとおりの方法で行っているということです。

ちなみに、斡旋件数につきましては、平成17年に1件ございまして、約1,100平方メートル程度は斡旋で土地を買っていただいたという実績がございます。

以上でございます。

会 長 よろしいですか。他にいかがですか。はい、日向委員。

委 員 すみません。基本的なことかもしれないんですけど、わからないので教えていただきたいんですが、今回、追加になったところで割と広い面積で連坦ということだったんですけども、ご説明の中で既に営農していることが条件ということで、具体的にいうと何か農業をしていて生産物を作っていたけれども、生産緑地に指定をしていなかったということで単純に考えていいでしょうか、ちょっとそこら辺のところ具体的に教えていただきたいんですが。

事 務 局 市では生産緑地の追加指定に関する条件というのがございまして、一つとして、買取申出をした農地はだめですということが一つ条件になります。また、



農地転用をした農地についても追加指定はだめですということと、あと、商業地域にある農地、駅の周辺にあるのが商業地域なものですから、その辺にある農地については追加指定の対象外というような、この三つの条件のもとに追加指定のチェックをいたしております。また、あと営農環境がどういう状況になっているかというようなこと、それから農業地権者の意思の問題ということも含めて事前にヒアリングを行いながら、追加指定をできるかできないかを判断しているという状況でございます。

以上です。

委員 そのことは、まだ実際に農業をなさっていても生産緑地になっていないところは、小平市内にはあるというふうに考えていいんでしょうか。

事務局 実態はちょっと把握していないんですが、今回は来年度のまた追加指定をするという予定になっておまして、そこでも1件、今後追加指定したいという要望をいただいているところがございます。そういう意味では、面積は把握しておりませんが、そういうところはあるというふうに思っております。

以上です。

会長 はい、よろしいですか。竹内委員。

委員 買取申出がたまして、小平市としてはどのぐらいの買い取りをしている実績というのはあるんですか、年度別に。

事務局 まず、平成5年に買取件数が3件ございまして、買取面積としては4,800平方メートルの買い取りを行っております。平成6年に1件ございまして、900平方メートルの買い取りをしております。また、飛びますが平成11年に1件買取申出がありまして、500平方メートルを買っております。次に平成12年に1件を買い取りまして、700平方メートルを買っております。また、平成13年に1件買い取りをいたしまして、3,200平方メートルを買っております。それ以降はないんですが、全体で1万平方メートル程度の生産緑地を購入しているということでございます。

以上です。

委員 全体面積からすれば微々たる面積ですね、買取請求からすれば。

それから、片方で追加指定しておりますよね。1回買取請求した土地については解除したんだから、次の追加指定は受け付けませんというのが今の現状ですか。

事務局 今、竹内委員がおっしゃったとおりに一度買取申出をした部分については、追加指定の対象外ということで扱っております。

委員 でも追加指定している以上は、解除した農地であっても追加を受けてもいいんじゃないかと思うんですが、それはだめなんですか。

事務局 先ほども申しましたように三大都市圏の農地ということと、特定市になっ

ている小平市、それから近隣でいえば東村山市、国分寺市を含めた26市全体で生産緑地ということで農地は扱っているところがございます。これは一つ同じルールで行っておりますので、今言った竹内委員の1回買取申出をした部分について、再度追加指定できないかというようなお話をいただいております。これについては、都の農業会議ですか、その辺でも議題として扱っているということでございますので、それは小平市だけが特出してそれを認めるというわけにはいかないのかなというふうに今思っているところでございます。

以上でございます。

委員 今現状では他の市の様子を見ているということですか。

事務局 大きな基準になりますものですから、これが小平市だけが独自で先行するという事はなかなかできないのかなというふうに思っております。

以上でございます。

会長 はい、虻川委員。

委員 先ほど財政上の理由でなかなか市が買い取りができないというご意見がございましたけれども、削除面積と追加面積を単純に比べますと一桁違うわけですね。ということもありまして、こういった状態ですとどんどんもう放出されて行きっ放しという感じを受けるんですが、その辺に関しまして財政的にもまた今後どのようなお考え方を持った施策を考えておられるか。

事務局 買取請求が出てきたときに、買えるか買えないかというのは、現実の問題としてお金の問題というのが一番大きな問題になるわけです。ただ、もう少し大きな目で見えますと、営農者が本当にこれからも畑をやっていききたい、農業を続けていききたいという意向が強い状況であれば、何とか農地として残していけないか。つまり、公共用地として残していくという方法だけではなくて、農地として残していけないかという方法もあるのではないかなというふうに思っているわけです。そんなことがありまして、買取申出される動機というのが一番多いのは相続があるわけですね。その背景には税の支払い、相続税の負担という、こういったものでやむにやまれず処分をするというような状況がございまして、市としても何とか都市農地を守るために相続税の制度を農地が残るような制度に変えられないかということで、これは国に対して機会をあるときに要望を出しているというところはございます。現状で、市として現実に行えるものというのが、力足らずかもしれませんが、そういったもので努力はさせていただいているところでございます。農地を残していきたいという気持ちは、市としても全く同じ気持ちで取り組んでいるということでございます。

以上です。

委員 それでは、生産緑地の買い取りの申し出をすることができる場合の要件に関

してなんですけれども、いわゆる事故、病気等で従事ができなくなった等いろいろ条件が書いてありますけれども、上記の理由以外でも疾病等により困難な場合は例外事項が設けられていまして、この例外というのは具体的にどういうことが当たるのか、おわかりになりましたら。

事務局 身体的な機能といたしまして、足腰が悪くなったというようなことで、これにつきましては、農業ができるかできないかの判断というのは、我々がするべきものではなくて、医療機関、医師の診断書をいただいて、そして判断をしていただくというようなことがございます。また、高齢化が進んでおりまして、精神的なものでちょっと動けなくなったというようなところもございますので、これも医師の判断をいただきまして、申請をして、調査をして判断をしております。

以上でございます。

会長 よろしいですか。他にございますか。

質疑も尽くした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。

20諮問第1号小平市決定に係わる「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 ご異議なしと認め、原案のとおり承認することに決定いたしました。

ここで、生産緑地地区に係る審議が終わりましたので、臨時委員の藤橋委員は退室をお願いいたします。本日はありがとうございました。

続きまして、「(仮称)地区計画等提案型まちづくり」の基本方針について報告を事務局よりお願いいたします。

事務局 それでは、「(仮称)地区計画等提案型まちづくり」の基本方針についてご報告いたします。

はじめに、配布いたしました資料「(仮称)地区計画等提案型まちづくり」の基本方針をご参照ください。策定の主な背景から説明いたします。

現在の市のまちづくりにつきましては、地方自治法に基づき策定された、小平市第三次長期総合計画に掲げた将来都市像の実現のため、平成18年度に市民参加により改定した小平市都市計画マスタープラン及び平成17年度に制定した「小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例」などにより、良好な住環境の形成及び安全で魅力的なまちづくりを進めております。

次に、「(仮称)地区計画等提案型まちづくり」策定の主な背景といたしましては、平成11年にいわゆる地方分権一括法が制定され、都市計画法の改定の中で、市民の主体的、積極的なまちづくりへの参加により、身近な生活環境に対する住民の意向を地区計画等の提案という形で行政に示すことが可能になりました。また、地域特性に応じた地区ごとのまちづくりへの市民参画の仕組

みや、まちづくり活動への支援などが期待されております。

さらに、改定した小平市都市計画マスタープランには、市民や事業者と行政との連携と協働によって小平にふさわしい都市空間や環境の形成・創出を目指したまちづくりを推進するための制度や仕組みとして「（仮称）地区計画等提案型まちづくり条例」の創設を掲げております

続きまして、基本的な考え方についてでございますが、都市計画法や建築基準法といった法律による規制とは別に、土地の利用や建物の利用等で、住宅地や自然環境を守り育てるなどの住みやすいまちを実現するために、民間開発を適切に誘導するとともに、市民参画の制度、仕組みにより、身近な地域のまちづくりを推進するためのものです。

次に連携と協働による地区まちづくりの推進については、身近な地域への関心や住民によるまちづくりへの取り組み意欲が高まるなか、市民参加をより一層進め、協働によるまちづくりや地域特性に合ったまちづくりを市民主体で進めるために、市としての支援や手続の方法を定めることとしています。また、具体的にまちづくりに関する専門家の派遣や財政的支援なども検討して参ります。

次に、市のまちづくりの課題に対応する制度の主な内容といたしましては、大規模敷地や公共施設などの土地利用転換・開発動向に関する市民への情報開示や土地の利活用についての市民や事業者、行政の連携と協働による検討、協議・調整する仕組みを定めることとしています。また、都市計画の提案、地区計画の申し出、住民提案の手続などについても検討していきます。

続いて、開発条例との連携でございますが、身近な地区を単位とした住民提案による地区まちづくりルールを定めることができるようになることから、開発条例との連携により良好なまちづくりの実現を誘導できるよう検討いたします。

裏面に移りますが、条例の制定に向けた3つの検討組織の設置についてご説明いたします。

第1に、地区まちづくり検討委員会の設置です。これは、民間等の開発事業を適切なものに誘導するような仕組みづくりや、まちづくりのルールの条例化に向けた様々な内容を専門的な見地から検討するための委員会で、学識経験者、関係機関代表、市民公募委員など10名で構成されます。

第2に、まちづくり市民懇談会の設置です。地区まちづくり検討委員会が検討する内容に対して、市民の立場から意見やアイデアを提案する場として、自由参加を基本としたワークショップ形式による懇談会を設置いたします。

第3に、庁内委員会の設置です。この委員会は、地区まちづくり検討委員会からの意見・提案を行政として検討し、条例が制定された後の運用を円滑にす

るため、庁内関係部署の職員等により構成される委員会です。

最後になりますが、今後のスケジュールについては、平成20年度については、地区まちづくり検討委員会を4回開催し、条例化に向けた検討を行います。また、委員会の進捗に合わせてまちづくり市民懇談会を開催し、市民等から意見・提案等を広く聴取する機会を設けて参りたいと考えております。また、平成20年度から平成21年度にかけて地区まちづくり検討委員会の中間答申等を受けて、市民意見募集を行う予定でございます。

以上でございます。

委員長 ただいま「(仮称)地区計画等提案型まちづくり」の基本方針について、説明をいたしました。何かご質問があれば承りたいと思います。はい、虻川委員。

この新しいタイプのまちづくり条例、これはすごく画期的に待ち望まれているというふうに思うんですけども、都市計画法やあるいは建築基準法の縛りに加えて、さらに提案型地区計画等のまちづくりを条例化することによって、また新たな縛りが出てくるということになると思うんですね。そうしますと、いつも問題になるのが両側の意見をどう調整するかという部分。特に縛りかけるということは、財産権の侵害みたいな部分も出てくるわけですね。これすごく難しい問題だと思うんですけど、この辺、どのようにお考えか伺います。

事務局 なかなか難しい問題でございますが、財産権の規制といいますと、財産権は憲法で保障されていると。この財産権を規制するには、法律をもって規制をしますということで、ここでは我々が考えているのは都市計画法、それから建築基準法、あと景観法等でそういう財産権の規制はできるかなというふうに思っております。また、今回の地区計画等提案型まちづくり条例におきましても、都市計画による提案、地区計画という都市計画の制度に基づく申し出ということではできます。そのほかに地区の協定というような形で、紳士協定的なものをつくっていく手続というものがこの中にも含まれてくると。紳士協定は、地区のルールですので、皆さんが自分たちでこの土地はこういうふうにしていこうと、建物の高さは10メートル以下にしましょうよと。そういうような地区の協定でございますので、法律によらない地区のルールをつくっていただくと。それには市の専門的な機関からの支援とか、それから専門家の派遣等によって、どういうものかというのは検討していただくと。そのできたルールについては、まちづくり条例の中の認定機関みたいなものがあつたといいますと、そこで認定をして、それを担保するということが情報を発信していくと。そのルールにつきましては、地区の方たちがルールを守っていくように管理をしていくと。行政はその情報を周知しながら、こういう地区にはこういうルールがありますよというようなことをもって、そのルールはこういうのがあるよとい

うことをするんですが、あえて強制はしないというようなことで、ソフトな部分というのを開発誘導していくと。このルールをつくる段階では、どういう部分が必要かとか、地区の面積とか、地権者の同意状況とか、そういうものはどういうパーセンテージにするかということについては、今後検討の材料になるかなというふうに思っております。流れとしては、そういうものを誘導してまいりたいというふうに考えているところです。

以上です。

委員　　そうしますと、なかなか強制力が持ちづらい規則的な内容の色が強いということなんでしょうかね。その辺でいつも問題になるその辺の強制はできないけれども、こうしようよというところでどこまで円滑に進められるかという問題が出てくるかというふうに思うんですけども、その辺の考え方と、あと、最近横長の建築物に対する規制条例の策定の動きというものも出てきているというふうにお伺いしているんですけども、その辺の要素なんかも多少加味するという余地があるんでしょうか。この2点です。

事務局　　地区の協定をつくっているということですが、それが発展をいたしますと、都市計画法に基づくルールとしてできるところとできないところがあるんですが、それに地区の地権者の同意があって、発展して、法的拘束力を持つようなルールとして発展していくかというふうに思っております。そういう意味では、最初つくったものは地区のルールですけども、その中の一部が強制力を伴うルールとして発展していくという可能性もございます。

あと、もう1点ですが。今話題になっている横長の建築物で、これは今新聞等が出ているのは、兵庫県の西宮市で神戸大震災後、横長の高い建物ができて、非常に景観等が悪くなったということで、これを規制しようという動きが出ていると。200メートルを超える横長の建物を分割するような規制をかけたいたいというふうなことで出ております。これは景観法に基づく法律から規制をかけていこうというような動きがございます。残念ながら、小平市には景観法に基づく景観行政団体になっていませんし、景観計画もまだないという状況でございますので、景観条例、景観計画をつくった中で、そういう規制等は今後可能になるかなと思います。これを進めるには、今回、検討しておりますまちづくり条例で、地域の方たちがまちづくりに対する組織をつくっていただく。その後、その中から景観に対するものを考えていただく組織ができて、その方たちが集まって次の段階として景観条例的なものを検討していくのかなというふうに方向づけをつけていきたいというふうに、私どもは思っております。

以上でございます。

会長　　他に。はい、佐藤委員。

委員　　ちょっと確認も含めてなんですが、このスケジュールによりますと、地区ま

ちづくり検討委員会だとかまちづくり市民懇談会、あるいは庁内委員会、それぞれ発足をしたとしているというふうにとらえていいのでしょうか。今年の10月から11月に開催というようなことがありますけれども、もしよろしければ、可能であればどんなことが出されているのか。ちょっとご紹介いただければありがたいという、可能な限りで結構なんです。

以上です。

事務局

今現在、10月に第1回地区まちづくり検討委員会が開催されまして、ここでは初めて委員の方が集まったということで、今持っているまちづくりの意見を皆さんから聞くというようなことと、まちづくりに対する委員さんの意見交換をしたということになってございます。今後、12月にもう一度第2回の地区まちづくり検討委員会を開きまして、ここで条例の大きな枠組みみたいなものについて、どういうものをつくっていくかということを検討していただきたいというふうに考えているところでございます。まだ発足したばかりということでございますので、第1回、第2回を受けた中で機会がありましたら、またこの都市計画審議会でご報告したいと思っております。

以上でございます。

会長

はい、日向委員。

今の体制のところに関係があるんですけども、この説明の中にも地区まちづくり検討委員会の委員は、必要に応じてまちづくり市民懇談会に参加できますというふうにあるんですけども、参加した場合の位置づけなんですけれども、こちらの懇談会に参加した市民の方と同じような立場でワークショップなどに参加するのか、あるいは都市マスのときには確か公募市民の方も含めて、ちょっとぴっとするような立場で司会などをやったりするような形で入っていたと思うんですけども、そこら辺の関係性を教えていただきたいんですが。

事務局

今、検討している市民懇談会と地区まちづくり検討委員会の位置づけでございますが、基本的には市民懇談会の意見等を聞きながらまちづくりの基本方針を検討していくということになるんですけども、まちづくり懇談会においては、現在、私どもが予定をしているのは検討委員さんと、自由参加の市民の方と話し合う機会を設けたいと思っております。それは検討委員さんからテーマを出していただいて、そのテーマについて検討委員会の議論をして、それに対して参加された市民の方から意見をいただければなというようなことで、今まで都市計画マスタープランにおいては、地区を7地区に分けてそれぞれ検討会を開いたんですが、今回は1カ所で懇談会を開きたいなというふうに思っております。

以上です。

会長

よろしいですか。他にございませんか。

それでは、地区計画等提案型まちづくり、このことについては報告でございますので、これにて終了をさせていただきたいと存じます。そういうことでご了承いただきたいと思います。

それでは、事務局でその他の事項ということになりますけれども、報告事項がございますので、随時お願いをしたいと思います。

## 事 務 局

それでは、今回、都市計画審議会を進めるに当たりまして、いろいろと皆さんでフリートキングをする機会があったらいいかということで、高橋会長の方から提案がありまして、今、小平市で取り組んでいる内容、今、説明いたしましたまちづくり条例に検討しなくてはいけないだろうというようなことに至った原因として、こんなことがありましたと。これは大規模開発事業に伴って行った事例として天神町一丁目の大規模開発の流れというんですかね、事業の流れについて、ちょっと説明をさせていただきたいと思っております。

忌憚のない意見を皆さんに聞くためには、かた苦しい感じではなく、率直な意見を聞きたいということで、こういうことをさせていただきます。

まず、小平のまちを歩く、見る、聞くということで、こんなことで始めていきたいなと思っております。まず初めに、これが小平市の小平・村山・大和衛生組合という焼却場の煙突、100メートルぐらいあるんですが、ここから撮った玉川上水の、写真でございます。これが玉川上水になりまして、その景観というようなことになります。次に玉川上水絵図ですが、1652年に開削されたんですが、これが多摩川になっておりまして、これがずっと玉川上水になります。これが野火止用水ということで、この次に小川用水で、これが江戸時代の水道です。これがあって初めて小平が開発できたというふうに思っています。

こちらに来まして、これが千川がありまして、これは上野の方に水が流れていき、ここが不忍池になります。ここが井の頭になりまして、玉川上水ここからずっと来まして、ここが四谷大木戸ということで、ここが江戸城になります。ここが今の汐留の再開発がされたところですので、この辺あたりまで水が流れていったというようなことになっております。ここに井の頭公園がありまして、これが神田用水として神田の方に水が供給されたということになっております。玉川上水が造られたというのは、やはり江戸城が開設されて、江戸市民の水が非常に不足したということから玉川上水の開削を始めた。これが約42キロ、マラソンコースと同じですね、マラソンコースと同じぐらいの距離を約8カ月で人力で開削したというような歴史でございます。

これが小平市内の用水の系統図ということでございます。小平市内の用水というのは、幅が2間、3.64m、その真ん中に幅が90センチぐらいの水道が流れているということでございます。ちょうど今これが小川用水になるんで



すが、本来はこの辺から流れていたんですが、明治初めに船を玉川上水に通すということで、新堀用水というのをつくりまして、小川用水もその新堀用水から水を取り、現在の系統になっているということでございます。小平市内につきましては、現在、全体で用水の延長としては55キロということでございます。小平市内だけで用水が流れているというわけではなくて、これは田無用水というのがずっと流れておりまして、これは田無の方に行くんですが、これは最終的には練馬区の光が丘まで江戸時代は流れていたというような記録が残ってございます。こういうところで、これが昔の水道だというようなことでございます。

次に、小川村の地割図です。これが玉川上水がここにありまして、ここが青梅街道になります。これが立川通りということになるんですが、これは野火止用水になります。1674年の小川村の地割ということでございます。昔の新田開発というのは、街道に沿って短冊形に土地を分割して、それをカブとして入植者が買って、ここを開発したというようなことになっております。小川町一丁目の最初の入居者につきましては46名の方が入ってきまして、小川九郎兵衛さんが先頭、開墾に入ったというふうに歴史では残っております。

ちなみに、1857年当時小川村の戸数といたしましては225軒あって、人口としては1,200人程度あったというようなことになってございます。

次に、その当時の地割図ということなんですが、ここは青梅街道といたしまして、ここが玉川上水、ここは農家の母屋がありまして、納屋等があると。これが小川用水で飲み水として利用していた。こちらについては新堀用水があるということですね。間口がおおむね10間から15間程度ということで、今、例としては12間にしますとここの幅が約21メートルということになります。ここが母屋で、ここが屋敷林というふうなことで、防風林になっていると。ここに、農作業のための広い空き地があって、場合によってはこちらに竹やぶがあって、そこについても広く広場として使って、農作業に利用されたというふうに伺っています。この茶色に塗っているのが畑ということで、本来だったら、こういう所々に防風林として茶の木が植わっていて、北風による土地の飛散を防ぐというようなことが行われたようです。奥行きとしては約250間、455メートルということで、例として挙がっております。約1ヘクタールぐらいの土地があったということでございます。江戸時代の中ではここにある雑木林からの落ち葉を利用して、これを堆肥にして畑で肥料としてまいて、野菜とか麦とか、そういうものを栽培して江戸に野菜を供給していたのではないかなというふうに思っております。

ここで大麦とか小麦、そば、粟などの穀類と、クワ、お茶、ゾウキ、そういうものをつくっていたというふうに明治の記録では残っております。

これが明治19年の図面で、同じようにこれが玉川上水になりまして、ここは青梅街道、ここでは短冊状の土地がこういう形で残っているということで、この辺に行きますと奥行きが約800メートル程度ございます。間口もそれぞれ10間とか15間とかいろいろあるんでしょうけれども、玉川上水の周辺については雑木林が広がっていたということがこれで伺えるかなと思います。街道筋に農家の家が張りついているという江戸時代の新田開発の面影を残しているということでございます。

これが現在の都市計画図で、今日お示しするのが市内の大規模開発事業になります。ここについては、敷地面積が1万2,800平方メートルということで、1.2ヘクタール。用途地域が準工業地域ということになっております。建ぺい率が60%、容積率が200%、高さ制限25メートルということで、建物としては8階建ての建物ができる可能性があるということでございます。ここの部分でも昔の江戸時代の土地の面影が残っているということで、南北方向に長くなっている、短冊状の地形がそのまま現在も生きているという状況でございます。

これがちょっと写真を合成したんですが、東から西に向いたところで、この部分が大規模開発事業の地区になるということですね。ここでは南北方向に間口が35メートルあります。奥行きが265メートルということなんです。東西方向につきましても、間口が43メートルの70メートルというような状況の土地です。この土地について、現況は植木畑になっておりました。この所有者の方は相続があってこの土地を大手のデベロッパーに売ったということになります。デベロッパーは当然準工業地域ですので、土地利用を最大限に使おうというようなことをいたします。そうしますと、土地自体の値段というのはもう農地の値段ではなく宅地としての値段で売買されるというようなことになります。それは1平方メートル当たり30万とか40万とか、そういう数字がもうこの土地には値がついてしまうというような状況でございます。ただ、土地利用、今まで空き地になっておりましたので、周辺の方たちは非常に日当たりもよく、良好な住環境にあったということがありまして、自分たちの生活が環境が変わってきますよというところがあって、事業者に対する反対運動というのがここで発生をしてきております。一つは、日照の問題とか圧迫感の問題とかいうようなことが出てきております。こういうふうには5,000平方メートル以上の土地が動きますと、先ほど言った市の開発条例に基づきまして手続が行われます。これについては、住民に説明会をするということで、住民説明会をしたところ、地域住民から建物の計画に対して117通の意見書がありました。それを集約しますと、計画建物を4階の以下の低層にしてくださいということ。それから200メートルの横長の建築物を分棟にしてください。建物による日照、

ビル風、圧迫感等の被害を受けるので計画を見直してくださいと。工事協定書を締結するまで工事をしないでくださいというのが117通の意見書の共通した意見です。これが地域住民の方の総意というふうに私どもは受けておりました。

これに基づいて、開発条例に基づく土地利用審議会が行われます。この図面が当初、設計案ということで、こちらが南、こっちは北側になります。ここに縦長のずっといった、これだけで約200メートルを超えます。横から見るとこういうことで、ここに4棟削っております。これは東側に公園があるので、スリットで日陰を少しでも緩和しようということで事業者が検討してつくったということです。高さが8階になります。東西棟が6階ということで、全体の戸数が311戸の計画です。

これに対して審議会では、もう少し日照等に配慮し、それから圧迫感を軽減するような事業者に対し指導をして、なおかつ、周辺住民の方も、10回を超える、説明会の中でスリットをもう少し削ってくださいとか、それからここが離隔距離が1メートルしかないので、すごい壁ができるということで、すごい圧迫感があるということで、かなりこの辺のことに對して問題視されたということと、東西棟の6階建てがありますので、こちらの方の日照が非常に影響が出るだろうということで、かなり大きな反対運動になりました。

次の変更案、市も審議会等を開いて市から事業者に指導をしております。その中で、日照等を緩和するように、それから圧迫感の問題、通風の問題、そういうものを何とかしてくださいということで指導をしております。その結果、この部分が12戸ぐらい減って、大きなスリットになったということと、なおかつ、ここが4階になって、景観的にも少し変化が出てきたということと、この割り込みによって事業地の東側に8階建てのマンションがあるんですが、この方たちの景観、圧迫感を少し軽減されました。1メートルだった離れが4メートル50センチメートルになったということがあります。それと、東西棟については6階建てが5階建てに変わったということが、市の条例と地域住民の団結と要望で、こういう形で変更になったという状況がございます。

ただ、あくまでも地域住民は自分の生活圏を守るということで、これでも満足できないということで、ここで市議会に請願を出されまして、請願が採択されたということから、事業者と住民との話し合いがもう一度行うということがありまして、ここで事業者からこの部分の戸数を4戸減らす提案をしたんですが、住民としては、そういうものではないと、200%の容積率を150%とか、そういう数字に減らせというような要望をして、一時話し合いが平行線になりました。今年3月に双方の代表者が集まりまして、話し合いをして、変更案ということで最終案が提案されたと。311戸の部分302戸に減った

ということで、6戸308戸から減っているという状況があります。スリットの部分も少し大きくなって、圧迫感、通風、日照については若干改良されたことになっております。それと、高さの地盤高の問題がありまして、西側の地盤高と今回開発する地盤高で1メートルぐらい段差があるということで、それを解消するにはどうしたらよいかということで、今年の5月から8月については、地盤高についての対応でかなり事業者と住民と、市も仲介役に入りまして話し合ってきたというような状況がございます。建物の高さは5階建てというようなことで、北側住民の方についてはかなり改良、改善され、10月になって基本的な合意がされました。そこでは、建物の規模については当初6階から8階については4階から8階に、住宅戸数が311戸から302戸に変更され、9戸の減ということと、最初の壁面後退距離1メートルを4.5メートルにしますということで、基本的な合意がされたという状況になってございます。

これについて、今後の課題といたしまして、将来の土地利用について事業者と周辺住民との認識に大きな違いがありました。周辺住民の方たちは、低層の住宅地として使っていただきたいという考え方、事業者としては用途に合う最大限利用していきたいということがありまして、用途地域の規制のみで土地利用を誘導することに限界があったと考えております。

市民は事業者との協議の場に専門的な知識を持っているアドバイザーが必要であり、話し合いの中でも、同じ土俵に上がるまでに時間がかかってしまう。アドバイザーとして、建築だったら建築士の方、法律だったら弁護士の方というような、そういう形のアドバイザーがいて、アドバイスを聞きながら事業者が言っていることが本当に正しいことかどうかということ判断する物差しが必要であるというような話をいただいております。

このような課題がこの開発事業の問題点として提案をさせていただきました。これを材料にご意見をお願いしたいと思います。

会 長 はい、どうもありがとうございました。

冒頭申し上げましたように、もちろん皆さん大変お忙しい方ですので、時間をうんととっていいということではありませんけれども、議題以外の現在市が抱えている問題で、時間の許す範囲で、こういうことが必要ではないかということで、初めての試みとしてしました。もし、これに関連するようなことがあれば、忌憚のない意見を聞かせていただいて、行政上の参考にするということになるのでしょうか。そんなことでお願いをしたいと思っています。

はい、どうぞ。

委 員 多摩建築指導事務所なんですけれども、こういう小平市に限らずにマンションの紛争というのは非常に多くて、多摩の方で紛争、話し合う場を持つということで斡旋という制度があるんですけれども、斡旋のところに来た時点

では、大体遅いときが多いんですね。事業者がほとんど固まって、計画が固まって、それでいろいろ住民とやり合っているんですけども、なかなか図面もできてしまって、構造の計算も終わって、そういう段階で来てなかなか配置計画とか高さとか変えられない状況になって、なかなか小手先の少しベランダとかパラペットを少し低くするとか、その程度しかもう事業者としてはできない状況で来ることが多く、住民の方は斡旋という制度を少し勘違いしているところがありまして、斡旋というのは全然強制力がなくて、そういうお互いの譲り合いの精神で話し合いの場を持って、我々が中立的にお互いの意見交換の場をつくるという場であって、なかなかそれ以上、我々としても何か強制力があるものではないという場なんですね。だから、ここに今後の課題として書いているように、市民はアドバイザーが必要だと。なかなかそれも専門的な人を頼もうとするとお金もかかたりしますでしょうから、斡旋の場に来る前に、我々としてはできるだけ開発の条例とか市の方で何とかその辺を斡旋に来る前にいろいろと事業者と市民の人が話し合うような何か場をつくっていただければ、もう少し紛争の調整がスムーズに行くのかなというふうに感じております。実際、我々の方に来た時点では、もうちょっと早い段階で斡旋に来ればいいんですけども、斡旋というのはお知らせ看板ができて、初めて市民の方が知るということもありますので、その辺でもう少し市民の方に早く計画がわかるような制度があればいいなというふうに感じております。

事務局

市に開発の条例があるんですけども、この条例に基づいて取り引きの3カ月前に届け出をなささいという、スタートを早める、売主や買主との接触をして、そこの計画について市が影響力を与える。そういう制度、条例ができていますので、そこでなるべく早く市のまちづくりを元地主にも、それから買うときの開発事業者にもまちづくりの方向をアナウンスして、それを計画に反映させるという努力は今させていただいています。

実際に、そういう方法をとることによって、内容が多少影響があったなどというのは、具体的にどこそこというのはお話しできませんけれども、成果はわずかずつですが表われてはいます。ですから、ぜひそういった制度を利用しながら、なるべく早い時点で市のまちづくりを理解してもらって計画に反映させてもらうというところは努めていきたいと思っております。

会長

そのほか、よろしいですか。

それでは、時間の許す限り、これからも逐次一つの課題についてと思っております。また、皆さんの方から忌憚のないご意見があれば要望として寄せていただければ幸いに思います。

それでは、本日の都市計画審議会を、これをもちまして終了させていただきます。

きます。

大変ご苦労さまでした。

(閉会)