

平成17年度第1回「小平市都市計画審議会」

事務局 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。それでは、開会に先立ちまして、新たに就任されました委員の方をご紹介させていただきます。

(1) まず、吉田委員が8月の農業委員会総会において退任されまして、新たに飯田会長が就任されました。市長からも委員の就任依頼を行いまして、ご承諾をいただいております。きょうは所用がございまして、欠席でございますが、皆様によろしくということでございます。

(2) 次に、小平警察署の宮井署長が転任されまして、後任に渡邊署長が着任されました。

(3) 次に、国土交通大学校の山田校長が退任されまして、後任に浅野間校長が就任されました。

(4) 最後に市議会で新たに、斉藤一夫委員、津本裕子委員、橋本久雄委員の3名が就任されました。

それでは一言、全員、ごあいさつをいただければと思います。

委員 一言ごあいさつを申し上げます。かつては議会で末席を汚した方でございますが、今は自宅に戻りまして、家業の方に、公職も兼ねた立場であります。

私は以前からも皆さんに申し上げておりますが、「建設なきところに未来はない」という、この言葉を、大事にずっと胸に掲げております。特に、都市建設ということについては、将来の、次代を担う人たちに対する、文化遺産でもあるというふうに考えて、常々進んでまいっております。その信念で、今までどおり努め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。

委員 10月3日付の警視庁の異動によりまして、警視庁の総務部文書課というところの理事官から小平警察署長を命ぜられてまいりました。何分よくわかりませんが、ひとつご指導のほど、よろしくお願いいたします。

委員 私はちょうど昨年の10月1日から来ておりますけれども、この会議も3回目でございます。よろしくお願いいたします。

委員 小平商工会の神石と申します。つい先週土日、市役所の前からずっと福祉会館までお借りして産業まつりを行いました。発表では、6万3,000人ぐらい来た。警察署長、それから消防署長、市長を含め、本当にありがとうございました。これからも、商工会が変わるぞということで、どうぞよろしくお願いいたします。

委員 8月15日付で着任しました国土交通大学校長の浅野間と申します。省庁再編前は旧建設省にありまして、住宅都市・道路・河川、一当たり経験しました

ので、お役に立てればと思います。よろしくお願いいたします。

委員 市議会から参りました。2年半前から都市計画審議会の委員をやらせていただいています。市民の皆さんの声を、少しでも審議会に反映させたいと考えています。よろしくお願いいたします。

委員 今回初めて参加させていただきまして、皆さんとともに、小平の発展のために頑張りたいと思います。よろしくお願いいたします。

委員 市議会から参りました。今回引き続きという形になりますので、またどうぞ今後ともよろしくお願いいたします。

委員 市議会から参りました。今回初めて参加をさせていただきます。わからないこともあるかと思いますが、勉強しながら頑張りたいと思います。よろしくお願いいたします。

委員 同じく市議会から参りました。今回初めてです。小平もなかなか大きな開発が目白押しなものですから、審議会はかなり重要な役割を果たしていくのではないかと思いますので、一緒に勉強できればいいと思います。よろしくお願いいたします。

委員 東京都北多摩北部建設事務所工事課長の宮崎でございます。私は昨年の9月からやらせていただいて、約1年ということでございます。東京都といたしましては、小平市さんの中で、特に新小金井街道の、西武新宿線の道路立体交差事業など、重要な事業をやらせていただいております。今後とも、よろしくお願いいたします。

委員 昨年の4月から、小平合同庁舎におります、東京都多摩建築指導事務所建築指導第二課長の室木でございます。よろしくお願いいたします。

委員 住民からの選任ということで、昨年はこちらの会議に出させていただいております。長年、企業におりまして、仕事の関係によって小平に住んで、二十数年になりますけれども、現在はNPO法人の役員をしております長谷川でございます。よろしくお願いいたします。

委員 市民から選ばれました藤森でございます。もう小平には大体50年近く住んでおることになっておりますが、私は市民としまして、まず市民の大多数の皆さんがいいか、幸せと感ずることを、この会合の判断基準にしたいと思い、審議に参加させていただきました。

もう一つ、それだけではちょっと足りないので、30年後の小平市民の方々が本当に幸せなのか、それでいいのかという、その2つのことを念頭に置きまして、いつも出席させていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局 ありがとうございます。新委員の委嘱状につきましては、机の上に置いてございますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、市の職員の紹介をさせていただきます。

4月に組織改正がございまして都市建設部となりました。都市建設部長の足田でございます。

事務局 いろいろとお世話になります。よろしくお願い申し上げます。

事務局 それから、課長補佐でございます。

事務局 あと2名、職員が同席しておりますので、よろしくお願いいたします。

本来ですと、これから議事に入ってまいりますけれども、市長は次の予定がございまして、初めに市長の方からご挨拶を、お願いいたします。

(市長あいさつ)

市長 こんにちは。市長になって早いもので6カ月以上過ぎました。都市計画審議会に参加するのは、きょうが初めてになります。

小平市も一時期は企業が大変多くございましたが、いろいろな事情で撤退をされて、その事業所が移転した後の問題等も、幾つか住民とのトラブルがあったり、あるいは小川町の一丁目の土地区画整理事業が、いよいよスタートする等々、これから小平市にとってみれば、非常にまちづくりの方向づけをする貴重な時期に差しかかってまいりますので、どうぞよろしくお願いをしたいと思います。

また、平素から皆様方には、市政に関しましてご指導・ご鞭撻を賜り、厚く御礼申し上げたいと思います。

本日、審議をしていただきますのは、1件の案件でございます。17諮問第1号「小平都市計画 生産緑地の変更」でございまして、今年度新たに変更する案件でございます。詳しくは、後ほど事務局から提案説明を行いたいと存じますので、ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

次に、報告事項といたしまして先ほど申し上げましたが、小川町一丁目土地区画整理事業などの2件がございまして。都市計画を初め、市政運営に当たりまして、委員の皆様方のご指導・ご支援をいただきながら、小平市が掲げる「緑と活力のある ふれあいのまち 小平」という将来像を目指して、鋭意努力を続けているところでございます。何とぞ、よろしくお願い申し上げます。あいさつとさせていただきます。どうぞよろしくお願い致します。

(市長退席)

事務局 次に本来ですと、職務代理の委員に、開会の宣言と会長職の選出をお願いするところでございますけれども、本日所用で欠席でございますので、私の方で会長職選出の議事進行をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

初めに、「小平市都市計画審議会条例第4条」の規定により、この席で互選により会長を決めたいと思います。皆様からご意見はございますでしょうか。

(会長互選)

事務局 推薦がございましたので、岡田委員に会長職をお願いしたいと思います。
よろしく願いいたします。

会長 それでは、一言ごあいさつをさせていただきます。

ただいま会長職に選出されました岡田美作でございます。今まででも会長を務めさせていただきましたが、引き続き、この業務を推進していきたい、また、皆様の協力を改めてお願い申し上げまして、改めて会長の席につかせていただきます。

(開会)

早速ですが、ただいまの出席委員数は14名。定足数に達しておりますので、これより平成17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。

最初に、議事録署名人の指名を行います。名簿にあります順に指名いたしたいと思いますが、渡邊委員、飴村委員を指名いたします。よろしく願いいたします。

なお、先ほども事務局から紹介がありましたが、飯田委員さんが本日欠席という連絡が入っておりますので、ご連絡申し上げます。

ここで本審議会の傍聴申し込みが2名あり、全員を傍聴人として決定いたしますので、報告いたします。ただ今から入室を許可いたします。

(傍聴人入室)

それから、先ほど市長からごあいさつがありましたが、きょうは2時半からの業務があるということで先ほど退出されましたので、ご了解いただきたいと思います。

それでは、これより審議に入りますが、審議案件が「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長の滝島和好委員に、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 ごあいさつをお願いしたいと思います。

臨時委員 ただいまご紹介をいただきました小平支店の滝島と申します。よろしく願いいたします。

4月に支店長になったものですから、こういう大きい会議には初めて出させていただきます。皆さんと一緒に勉強しながら頑張っていきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

会長 それでは、17諮問第1号「小平都市計画生産緑地の変更」の提案説明を事務局よりお願いいたします。

(提案説明)

事務局

市長にかわりまして、17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、提案説明を申し上げます。

生産緑地法の改正により、生産緑地の指定に関しましては、平成4年10月26日付で、全市にわたり指定を行い、その後の部分的な追加及び削除につきましては、都市計画の変更手続を行っているところでございます。

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。

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。平成14年度に生産緑地地区の指定基準の見直しを行いまして、営農者の意向を尊重した上で、適正に管理されている農地等を追加指定することにいたしました。今年度は第3回目ということで6件3,520㎡の追加でございます。

この他に、地籍更正による精査等に関する地区がございます。

また、削除に関しましては、平成16年中に生産緑地の買取り申出に伴い、行為の制限が解除された農地20地区、約2.266haにつきまして削除の都市計画変更を行うものでございます。

以上の変更によりまして、市内の生産緑地は412地区、約209.30haになります。

なお、本案は都市計画法の規定によりまして、平成17年8月31日付で東京都知事の同意を得たのち、9月6日から21日までの2週間、公告、縦覧を行いました。市への意見書の提出はございませんでした。

詳しくは、担当課長より説明をさせます。

何とぞ本計画の変更につきまして、ご承認を賜りますようお願い申し上げます。

以上でございます。

会長

ありがとうございました。

それでは事務局より説明をお願いいたします。

事務局

それでは、補足説明の前に生産緑地の制度につきまして、簡単に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、主に三大都市圏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。生産緑地地区の指定と指定地区内の行為制限が主な内容となっております。

生産緑地地区は市街化区域内の一団の農地であるなどの要件を備えた農地等について、市町村が都市計画法で定めます。

生産緑地に指定されずと建築行為や宅地開発は制限されます。

平成4年、農地の宅地並み課税と生産緑地法の改正で、原則として30年間営農を行うこととなり、農業を継続する意思のある方は、生産緑地の指定を受けた方が多くございます。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。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。

新法では、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し、又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ることになっております。市は、買取り又は、そのあっせんに努めるものとなっており、申出があった日から起算して3か月以内に所有権の移転がなされない場合には、行為制限が解除されます。市は、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、制限されていた行為が解除され、宅地や集合住宅などが建築されております。生産緑地地区の買取り申出は事象が発生した時に手続きができ、買取りやあっせんがされなければ、3か月後には行為制限が解除されます。都市計画の変更は便宜上1年に1回行っておりますので、行為制限が解除されてから時間がたっている地区がございます。今回お諮りする地区も平成16年1月から平成16年12月までに買取り申出の届出がなされた地区でございます。現在多くは既に宅地開発が行われております。

追加指定につきましては先ほど説明がありましたけれども、平成14年度より追加指定を行っております。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。

それでは、17諮問第1号「小平都市計画 生産緑地地区の変更（小平市決定）」につきまして、補足説明させていただきます。

なお、配付いたしました資料につきましては、A4版、ホチキスどめの「都市計画変更の計画書」、そして資料としまして「新旧対照表」がございます。そのほかに、A3版の2500分の1の地図で「小平都市計画 生産緑地地区 計画図」が17枚、A1版の1万分の1の地図で「小平都市計画 生産緑地地区 総括図」、追加指定箇所を写しました、ホチキスどめで写真で印刷したものが2枚、それから参考資料としましてA4版生産緑地地区の説明が1枚でございます。

本諮問につきましては、先ほど提案説明がありましたとおり、平成4年の生産緑地法改正時における指定以後、都市計画上、必要が生じた場合に削除または追加という変更が必要となってまいりますので、今回お諮りいたします内容

で、変更部分について審議をお願いするものでございます。

件数が多くございますが、時間の関係もございませけれども、追加する箇所を中心に説明させていただき、後ほど質問がございましたらば、補足説明させていただきたいと思っております。

それでは、2500分の1の地図から説明させていただきます。

まず、1ページ、図面番号右肩のところに「17-1」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。

削除に関しましては、図に黒塗りで示してございます。地区の全部を削除するのが3地区、一部を削除するのが17地区、面積で約1.79haでございませ。削除の20地区はいずれも買取り申出があったもので、農業の主たる従事者の死亡によるものが15件、故障によるものが4件、旧法による指定を受けていた農地で買取り申出をされたものが1件でございました。

また追加指定に関しましては、先ほど説明がありましたけれども、平成14年度に生産緑地の指定基準を改正し、一昨年に第1回の追加指定を行ったところでございます。今回は、3回目の追加指定でございまして、市報や東京むさし農業協同組合などを通じて営農者の方へ呼びかけを行い、相談のあった箇所指定要件に照らし合わせて、追加指定を行うものでございます。

それでは1枚目、「17-1」でございませ。図面中央、ピンクで塗ってございませ小川町一丁目で薬用植物園の東側、番号22番でございませ。面積が1,220㎡でございませ。写真は一番上の22番。これは既存の生産緑地と連担をするということで、新たな追加指定でございませ。

次に「17-2」、栄町の土地区画整理地区内でございませ。図面中央114番、黒塗りで部分。面積が730㎡でございませ。こちらは相続に伴う買取り申出でございませ。現在はもう既に建物が建築されてございませ。

次に「17-3」、小川町一丁目。図面中央41番、黒塗りで部分。面積が2,780㎡でございませ。故障による買取り申出があったところとございませ。現在は、もう既に建物が建築されてございませ。

それから、図面右側で46番、こちらも相続に伴う買取り申出でございませ。現在、敷地の一部として使用されております。

次に「17-4」、図面中央、小平3・3・3の文字の下で、67番。面積が150㎡でございませ。こちらも相続による買取り申出でございませ。現在、建物は建築中でございませ。

それから、その下69番、440㎡でございませ。こちらも相続でございませ。こちらは現在、植木等がまだ残ってございませ。

さらに、その下70番、590㎡でございませ。こちらも相続での買取り申出でございませ。現在、こちらも宅地開発が進んでございませ。

次に「17-5」、図面中央147番でございます。こちらは、地図が古いのですけれども、リサイクルセンターの南側になってございます。面積が3,390㎡で、相続による買取り申出があったものでございます。現在はマンションが建設されております。

次に「17-6」、図面中央92番でございます。面積が1,690㎡。現在こちらは生ごみ堆肥化モデル事業の試験場として、利用をしております。こちらは公共施設の設置としての解除でございます。

それから、図面下184番でございます。村田建設と書いてある右側でございます。こちらが旧法の指定で10年を経過し、解除になったものでございます。面積が360㎡でございます。土地利用については変更されておられません。

次に「17-7」、図面中央170番でございます。面積が290㎡でございます。こちらは道路ということで、公共施設の設置に伴う解除でございます。現在、道路として使用しております。

次に「17-8」、図面の中央331番、面積の合計が1,160㎡でございます。こちらは相続による買取り申出でございます。現在は建物が建築されてございます。

それから、図面右側の341番でございます。こちらは70㎡でございます。こちらも現在は道路になってございます。

次に「17-9」、図面中央やや下でございます、344番。面積が440㎡でございます。こちらは、故障による買取り申出があったところでございます。現在建物の建築が終わってございます。

それから、図面右側390番でございます。面積が330㎡でございます。こちらも相続での買取り申出があったものでございます。現在は畑のままになっております。

次に「17-10」、図面中央231番、これは追加指定でございまして、写真の1枚目の真ん中でございます。こちらも既存との連担でございまして、620㎡を新たに追加したものでございます。

次に「17-11」、こちらは図面の中央、追加指定が344番、60㎡でございます。こちらは別の所有者から土地を買収して、新たに追加をしたというところでございます。写真をご参照ください。

次に「17-12」、まず左側、小さいのですが、394番。面積が10㎡でございまして、これは隅きりを設置したということでの変更です。右側が384番、面積7,940㎡。こちらも相続による買取り申出で、現在開発が行われています。今回、一番面積が多いところでございます。

次に「17-13」です。こちらは何も印がないのですけれども、特に追加とか削除とかいうことではなく地図の訂正ということ。ちょうど図面の中

央の24の文字の左側の箇所になります。

次に「17-14」、2件の追加でございます。図面の上の方で401番、680㎡でございます。既存との連担で、新たに追加をしたものでございます。

それから、図面の下412番、こちらも既存の生産緑地の連担ということで、追加をさせていただきました。こちらは920㎡でございます。

次に「17-15」、こちらは追加指定で304番、面積が20㎡でございます。従前、雨水等排水対策のポンプ場用地として使っておりましたものが不要になったため、農地に土地利用を変えたということで、面積は少ないのですが追加で指定をさせていただきました。

次に「17-16」、図面左側の上で200番でございます。こちらは面積が140㎡で、故障による買取り申出ということで、現在は道路になってございます。

それから、図面の下側261番、面積が610㎡。こちらも故障による買取り申出でございます。現在はアパートが建築されております。

最後「17-17」、図面左側178番でございます。970㎡で、こちらも相続での買取り申出でございます。現在、建物が建設されているところでございます。

それから、図面右側179番でございます。510㎡で、相続による買取り申出で、既に建築が終わっています。

以上が、本案の都市計画変更に係る部分でございます。

したがって、平成16年11月に告示した約211万850㎡に対しまして、削除と追加を合わせまして、約209万330㎡。約209.3haになるということでございます。

地区数は、平成16年10月に告示しました、414地区に対しまして、変更後の総数は412地区になります。

以上が、17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（小平市決定）」に係る補足説明でございます。なお、本案につきましては、都市計画法の規定により、8月31日付で東京都知事の同意をいただいております。

最後になりましたが、生産緑地地区の追加指定に関しましては、今後も積極的に行ってまいりたいと考えてございます。先の10月20日号の市報にも掲載するとともに、東京むさし農業協同組合さんにもご協力をいただきまして、農地の所有者の皆さんに呼びかけを行いました。現在、事前相談を受け付けて現地調査を行っているところでございます。なお、この件につきましては来年度での追加指定を予定しております。

以上でございます。

会長 ありがとうございます。担当課長からの補足説明が終了いたしました。
今までの説明等について質疑がありましたら、お受けいたします。
(質疑応答)

委員 写真ですけれども、特に方向とかはバラバラという理解でいいのですか。どちらの方向から撮っているとか、そういうのはありますか。

事務局 見やすいところで撮ってあります。

会長 ほかにありますか。

委員 先ほど説明の中で、特に公共といいますか、道路の転用と、もう一つは生ごみ処理場への転用でございましたが、大体それは全体のどのくらいの割合になっているのですか。

事務局 生ごみ堆肥化モデル事業の試験場のことでございますけれども、こちらは生産緑地地区でございまして、地主さんから寄附をしていただきまして、面積がかなり大きいところでしたので利用等を関係課と協議をしまして、そういった活用をさせていただきました。

委員 道路ということを言われましたよね。その道路は、通行に支障を来すとか、例えば車が増えてどうしようもないから、そこに道路を設けたなど、いろいろな理由があると思うのですけれども、その辺はどうですか。

事務局 今回は、隅きりも1件ございますけれども、小平市道に隣接する生産緑地がございまして、例えば道路を拡幅するといった場合には、公共施設の設置ということで削除するものでございます。件数としては、多くはございません。

委員 旧法と新法の関係なのですが、指定解除というのは1か所ありましたよね。これは、傾向としてはどうなのですか。旧法で解除になったものが新法に移るわけですか。移るといって手を挙げれば移れるという。大体そこでやめてしまうというか、それを区切りとして宅地にしてしまうとか、そういうケースというのは多いのですか。

事務局 市内で旧法の指定の地区が余りないものですから、ほとんど新法での対応になっている状態です。

会長 ほかにありますか。

委員 事務的な質問ですけれども、一部削除というのが結構多いですね。削除した結果、本来の指定要件である500㎡を切ってしまうということがないということによろしいのでしょうか。

事務局 今回はこの中には入っておりませんが、原則500㎡切った場合には自動的に解除になります。

委員 今回の改定は、一部削除されてもちゃんと条件に達したものが残るといことですね。わかりました。ありがとうございました。
それからもう1点、2枚目、3枚目、17-3でも4でもいいのですけれど

も、削除されるところが都市計画道路にかかっている。この道路はまだ整備されないのですか。

事務局 都市計画道路にかかっているところで買取り申出があった場合、東京都が施行する路線に入っている場合には、東京都に買い取りについてどうでしょうかと一度、確認をいたします。東京都は現時点で事業認可をとっている地区は買収しますけれども、基本的に都市計画決定の段階においては、特に積極的には買い取りはしておりません。

委員 木造2階までの建物は建つということですね。

事務局 はい。

委員 ありがとうございます。

会長 ほかにございますか。何か感想でもありましたら一言。

臨時委員 今、課長が言われたように、500㎡に満たない畑があるとしますよね。その隣に例えば大きい畑があって、500㎡には満たないのだけれども、こちらと一緒にして、生産緑地の追加ということで、この審議会で認めたとして、こちらの隣の人が何かの理由で外した場合には、自動的に生産緑地ではなくなるということになります。いつも思っているのですけれども、審議会で承認をされたとしたら、一方が解除されたとしても、残った地区が例え500㎡未満であっても、それは認めるべきではないのかなというのが、私の意見なのです。というのは、非常に怖いことで、生産緑地をなぜ受けるかというのは、相続の猶予制度の絡みもあるのですね。畑を一生懸命やりますということで税務署の方に申告をしますと、非常に安い評価で相続ができるわけです。ですから農家の人はずっと農業ができるという、非常にいい制度なのですけれども、生産緑地を受けてなければ、猶予制度は受けられない。たまたま500㎡に満たないところで猶予制度を受けていて、隣の方がそれを外したら、こちらは猶予制度もだめだし、生産緑地もだめだという形になるのですね。だから、すごく怖いなというふうに思うのですけれども。

ですから、そのときには、例えば審議会で、本当にこちらの方が外さないという確約はできないのですけれども、その辺をもう少し考えていただければいいのかなというふうに思います。農協として、そういうふうに考えているのですけれど。500㎡に欠けたとしても、450㎡ぐらいまでは認めるとか、甘いのかなとも思うのですけれども、そうでないと、こちらの方が外されたら、猶予制度から生産緑地全部外されてしまうということで、今度は猶予していた税金ではなくて、普通の評価をされて延滞金をつけられて、納税を速やかにするということがあるのです。たくさんではないですけれども、そういう方も何人かいますので。

会長 今の問題についてそれこそ課題ということになると思うんですけれども、や

は隣の人が解除になったからうちもだめだという形になるというのは、確かに理屈はわかるのですが、その家にとっては死活の問題になってくると思うのですよね。

ですから、その辺のところもさらに研究して、手が打てるのであれば何らかの救いの手をのべるべきではないかと思うので、研究していただきたいと思います。

事務局 指定する際に、当然市としては、万が一、隣の方が解除された場合には、これはもう資格要件はなくなりますよという話はさせてもらっているのです。必ずしも、その片方が解除をされても残るといってはしてないので、指定する段階で、隣の方の指定がなくなった場合に、500㎡に満たない土地は、必然的に解除になりますよという説明をして、指定をしてきています。

委員 法律的にはだめなわけでしょう。そうすると、今おっしゃっているのは、それを小平市で何か救えないかという、そういうことでしょうか。

委員 例えば、ここで承認というか、審議をして。

委員 つまり、小平市で、その分を補てんするとか保障してあげられないとかというそういう話ではないのか。

委員 それはエゴになってしまうので、そうではなくて、例えば課長が言われたように、「説明はしていますよ」ということですがけれども、長い30年もの期間で考えると、聞いてないとか、言った言わないの世界になってしまう。そうではなくて、もう500㎡以下は受けないという方がいいのかなというふうに思います。

事務局 原則は自分の一団の土地で500㎡なのです。ですから、合算で500㎡というのは、例外的に認めているという形です。一団として500㎡あればいいという制度なので、それ自体も本来別の手続としてちょっと優遇しているかなというところではあるのですけれども。なかなかこの辺はその後にいろいろ所有者の変化によって変わってくることはありますね。

委員 法的な問題でそれを変更するとか、そういう動きとか、声とかは別に上がっていないのですか。

事務局 特に上がってはきてないです。

委員 優遇することによって、その本人も助かるけれども、私たちも緑が保存できるということで、規模が小さい方がやりやすいというか、増える可能性はあるわけですよね。だから、やっぱり法律を変えていくような方法で、400㎡にするとか、300㎡にするとか、そういうのは問題があるのでしょうか。下限を下げると、余り件数が多くなったりするとよくないのでしょうか。

事務局 多分畑の機能として、やはり500㎡ぐらいが耕作する最低面積という位置づけで、その単位を設けているのではないかと思うのです。あくまでも耕作の

問題がありますので、その規模が最低の面積ではないかと思います。

委員 現実的にそういう形をとっても、国税の方で認めないのではないですか。500㎡以下では。

委員 認めていますよ。

委員 認めているのですか。それだったら、役所の方で何とかなるのではないですか。税務署が最後認めれば、畑が続けられますよね。国税が認めないで、宅地並みの課税をよこせというような猶予措置を外されてしまうのは別だけれど。

委員 国税は認めています。その時点で、一団として指定を受けていれば。

委員 だから、隣の人が解除してしまうと、外されてしまうのでしょうか。同時に国税も外されてしまうのでしょうか。そうしたら税金がかかってきてしまうから。

委員 猶予制度を両方受けていて、こちらが外す前に、一方の人が外されたら、こちらも自動的に外れてしまうのです。猶予もだめ、生産緑地もだめ。

委員 そうのことですね。税金が急激にかかってくるわけですね。

委員 その辺も、農家の人のエゴというの少しはありますので、余り強くは言えないのですが。

委員 この制度の経緯を少し。現行制度に変わる平成3年まで、農地の固定資産税が、普通の宅地の固定資産税に比べて安すぎる、「社会的不公平だ、ひどいじゃないか。」という意見がありました。相続税についても、農地は20年農業を続けるとただになるわけですね。

当時、新聞で問題になった「ガス・水道付き農地」というのがありました。ガス・水道が付いていて、いつでもマンションができるのに、農地ということで普通の宅地と比べてずいぶん固定資産税が安い。普通の宅地はその5倍、10倍の固定資産税。これはいかにも不公平だ、という話があったのです。

一方、生産緑地は、将来の公共施設の種地になること、緑の保全、ヒートアイランド対策などの環境機能があること、といった機能があるので、それなりの優遇策があっても良いのではないか、という議論もあって、では最低どの程度の規模なら税の優遇を認めて良いのか、といったことについていろいろな議論ができました。

参考資料に新旧制度の概要がありますが、旧法では原則1haですから1万㎡ですね。それから二種という、ちょっと柔らかい方が0.2haですから2,000㎡。それを現行法では500㎡に下げた。これは非常に農家の方は頑張られたわけですね。そのかわり、生産緑地に指定されたら30年はしっかり農業をやってくれよと。もちろん農家の方が亡くなったり、公共施設ができれば農業をやめても結構ですよ、ということになった。

この500㎡というのは、13年前に、1万㎡と2,000㎡がここまでおりてきて、現行制度になったわけです。

委員 当時たまたま、この件に関係しておりましたので、ご紹介しました。

委員 生産緑地における生産状況というのでしょうか。本当に実際に農作物がつくられているかどうかというのは、市の方でパトロールと言ったらおかしいのですけれども、見て回ったりというのはされているのでしょうか。順番に。

事務局 農業委員会の方で把握しております。

委員 そうですね。

会長 ほかにないようですから、この辺で質疑を終了したいと思います。よろしゅうございますか。

(異議なしの声)

それでは、ここで決議をいただきたいと思います。

17 諮問第 1 号「小平都市計画 生産緑地の変更」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)

全員異議なしとのことでございますので、17 諮問第 1 号を原案どおり承認することに決定いたしました。ありがとうございました。

暫時休憩いたします。

(再開)

会長 再会します。

事務局 小川町一丁目土地区画整理事業につきまして、事務局から報告がございます。お願いします。

事務局 それでは最初に職員の紹介をさせていただきます。

私は都市開発部区画整理支援課長です。よろしく願いいたします。そして課長補佐、主任です。

きょうは貴重なお時間をいただきまして、私どもが所管しております「小平市小川町一丁目土地区画整理事業」の報告をさせていただきますので、よろしく願いいたします。

お手元の資料 1 も参考にしていただき、画面に基づいて説明させていただきます。

初めに、組合の概要についてご説明いたします。

事業の名称は「小平市小川町一丁目土地区画整理事業」です。施行者は、小平市小川町一丁目土地区画整理組合となります。組合は小平市小川町一丁目 5 6 4 番地先でございます。組合の設立年月日は平成 17 年 1 月 27 日、事業施行期間は平成 17 年 1 月 27 日から、平成 25 年 3 月 31 日までの 8 年間で予定しております。組合の構成としましては、地権者が 61 名、理事 7 名、監事 3 名、評価員 3 名で構成されております。

次に、地区の状況をご説明いたします。地区北側には青梅街道及び立川通り

があり、その東側には美大通り、西側には十二小通りがございます。南側には玉川上水があります。そして、地区の中央に南北に大げやき道、東西に十二小通りがございます。地区北側には子供キャンプ場がございます。そして地区外になりますが、南側に武蔵野美術大学、朝鮮大学校がございます。

次に、都市計画道路として、2路線計画されております。

続きまして、事業計画の概要でございます。

施行面積はこのような赤い実線でございます。面積は18.04haでございます。

次に、都市計画道路小平3・3・3号線、幅員28m、延長340mとなっております。また、南北道路で、幅員16mの都市計画道路3・4・23号線が約385m整備される予定でございます。

また、公園及び緑地といたしまして、地区中央に公園1か所、その西側に公園1か所、地区南側に公園1か所、その西側に緑地が1か所、合計9,400㎡整備される予定でございます。

この事業により公共用地が整備されますと、公共用地率が2.99%から31.92%に上がります。減歩率は38.87%見込まれています。事業費としては約49億円を予定してございます。

次に事業の平面プランです。

地区内と都市計画道路を結ぶ補助幹線道路として、コミュニティー道路を整備する予定です。幅員は9mでございます。また、公園として先ほど申し上げましたが、地区中央に公園が1か所、隣接して地域センター、児童館を、市が建設する予定でございます。その西側に第2公園が整備され、そして地区南側に第3公園が整備されます。隣接して、子供キャンプ場を建設する予定でございます。

続きまして、今までの経過でございます。

平成13年2月、組合設立準備会が結成されました。そして、その翌月の3月には、市・東京都・JA東京むさしへ、準備会結成届け及び技術援助の申請を提出しております。

平成14年には、農地所有者協議会を開催し、平面プランについて提案をしております。平成15年4月より、小平市の関係各課及び東京都の関係各課と事前協議を開始しました。

次に、平成16年8月に施行地区となるべき区域の公告を行い、市において2週間の縦覧を行いました。9月には、組合の定款及び事業計画の説明会を開催し、11月には周辺住民へ平面プラン及び事業計画の説明会を開催しております。そして、同月、東京都知事へ土地区画整理組合設立認可申請を行っております。また、小平市にて事業計画の縦覧を公告し、2週間の縦覧を行ってお

ります。そして平成17年1月27日に、東京都知事より土地区画整理組合設立の認可を受けた次第でございます。認可後の2月には第1回総会を開催し、理事及び監事を選任いたしております。

また3月には、選任された理事の氏名及び住所を、東京都公報において公告をされております。本年6月には第2回の総会を開催し、平成16年度の決算の報告を行っております。

次に、今後の事業の流れについて、ご説明いたします。

現在、換地設計と保留地処分に関する計画について、組合で検討しております。順調にいきますと、平成18年度には仮換地指定を行います。また仮換地指定後に、地区計画と用途地域の変更の都市計画決定を予定しております。その際の審議には、よろしくお願いたします。そして仮換地指定後の平成18年度から平成23年度までに、道路の築造、公園の築造、宅地の整地、建物の移転、換地計画、保留地処分を行い、換地処分を行った後、登記・清算を行い、平成24年度には組合の解散となる予定でございます。

最後になりますが、組合事務所の所在地ですが、地区北側の青梅街道と立川通りの三叉路から、立川通りを西に行ったところの、この位置に事務所を構えております。

以上で、「小平市小川町一丁目土地区画整理事業」のご報告を終わります。ありがとうございました。

会 長 今お聞きになっただけでは、ちょっとわかりにくいかもしれませんが、質問があれば、まず出させていただきたいと考えております。

委 員 この形状を見ると、地区が真っすぐではなくて、ガタガタになっていますよね。とても苦労されたのだなということが、わかるのですけれども、地権者というのは、あと何人ぐらい、いこうというふうになってない方がいらっしゃるのでしょうか。

事 務 局 なってない地権者というのは、地区外という意味でしょうか。

委 員 地区内です。

事 務 局 地区内の地権者は全員で61名でございます。その中で農地所有者や住宅地権者が含まれていますけれども、住宅地権者は14名です。

委 員 その14名の方はすべて組合員になられたのですか。

事 務 局 全員が組合員ですが、全ての方が同意されているというわけではございません。

事 務 局 住宅地権者の方は14名おまして、事業に同意をいただいている地権者は8名いらっしゃいます。そして、残りの6名の方ですが、事業に反対するというような意見ではなく、これからの換地先とか、移転補償の条件がはっきりするまでは同意できませんとなっております。事業そのものについては反対され

てないというような状況でございます。

委員
事務局

事業そのものに反対されていた方というのは除かれていますでしょうか。

区域につきましては、当初の考えといたしまして、農地を主体にできるだけ既存住宅地を外す方向で考えていましたが、どうしても事業に協力していただきたい方に入っていただいて、組合の設立準備会が平成13年に結成されてから、17年1月の間までに、準備会の役員の方たちがいろいろと説明をして、事業に対して、まあこれだったらわかるけれども、自分たちの移転先とか補償とかそういうのがはっきりしないので、まだ同意できません。というような状況になっております。

会長

そのほか、ございますか。この事業につきましては、これからが勝負だと思いますので、これからいっぱい質問したくなることも出てくると思いますので、とりあえず今の説明ということで、了解いただけたでしょうか。

特にご意見等なければ、次に移りたいと思います。よろしゅうございますか。
(異議なしの声)

ありがとうございました。

それでは、もう1件報告事項がございます。

事務局

次に、「都市計画マスタープランの改定」について報告をお願いいたします。
資料2に基づきまして、「小平市都市計画マスタープランの改定」について、ご説明を申し上げます。

こちらの基本方針でございますが、市が行政計画を策定する前に、その目的、策定体制、スケジュールを明らかにするため、9月に公表をいたしました。

1番目といたしまして、改定の背景でございます。

小平市都市計画マスタープランは、市の都市計画に関する最も基本的な計画となるものでございます。現行プランは平成11年10月に策定いたしました。その後、このプランの上位計画であります都市計画法が、平成12年に改正いたしました。この改正では地区計画などの制度面が変化をいたしております。

また、東京都の都市計画区域マスタープラン、小平都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針が平成15年に策定されております。

また、市内の都市空間の変化といたしまして、大規模な事業所や福利厚生施設等の建てかえが行われているという状況もございます。また、このことにつきまして、将来も近々発生することも考えられております。

以上のことがございまして、本プランを改定することになりました。改定の時期といたしまして、現行のプランの目標年時が平成17年度となっていること、また平成18年度から小平市の第3次長期総合計画がスタートすること、これらを契機といたしまして、現行プランを改定いたします。

2番目といたしまして、計画の位置づけでございます。

都市計画マスタープランは、市町村の総合計画並びに都道府県が定める整備、開発及び保全の方針に則して定めることと、都市計画法に定められております。

上位計画でございます小平市の第3次長期総合計画基本構想と東京都が定めた小平都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針と整合を図ってまいります。

3番目といたしまして、対象期間でございますが、小平都市計画マスタープランの計画期間は10か年、平成19年から28年といたします。

4番目といたしまして、都市計画マスタープランの改定の体制についてでございます。

(1) 学識経験者、市民による懇談会の設置をいたします。

懇談会は委員10名以内、うち市民公募委員を7名以内からなる都市計画マスタープラン検討委員会を設置いたしまして、検討を行ってまいります。市民公募委員は次の(2)でご説明いたします、こまち懇談会に参加いたしまして、市民からの意見収集や、市からの行政情報の説明が効果的に行われるよう、地域の意見のまとめ役としての役割を担います。

地域別構想の検討に当たりましては、7地域に地区割りをして、地域別の整備方針をまとめますので、各地域から1名ずつ市民委員を公募してまいります。公募委員は10月20日号の市報及び小平市ホームページにより募集し、選考は11月中に行う予定でございます。

(2) こまち懇談会、こまちモニターアンケート調査の実施を予定してございます。市民からの意見、要望の収集を目的に7地域に分けた市民による地域懇談会、こまち懇談会を開催いたします。市民や団体等に対してモニターアンケートを実施し、これらをもとに現行の「都市計画マスタープラン」の課題を抽出してまいります。

また原案策定段階で、小平市ホームページや市報等により広く公表し、市民からの意見を募集いたします。

(3) 庁内体制についてでございます。

都市計画マスタープランの改定計画案は、庁議に付議し承認を得るものいたします。また必要に応じて関係する庁内担当課による連絡調整会議を開催いたします。

5番目といたしまして、改定上の留意事項でございます。

(1) 市議会への報告といたしましては、改定作業の進捗状況について、必要に応じて適宜市議会に対して、報告を行うものいたします。

(2) 情報の公開といたしましては、都市計画マスタープランの検討委員会は公開とし、会議の要旨及び会議資料などにつきましては、終了後速やかに小平市ホームページにより公表するものいたします。

(6)表になっておりますスケジュールでございますが、本年10月から改定作業を開始しております。現在、公募委員の選考中でございます。

また、11月20日号の市報で、モニターアンケートのこまちモニターを募集いたします。来月12月には、第1回目の都市計画マスタープラン検討委員会を開催する予定でございます。

また来年3月までに、今説明いたしました第2回目の検討委員会と、こまち懇談会を実施し、現行プランの課題抽出を行ってまいります。来年度につきましては、検討委員会を3回、こまち懇談会を2回行いまして計画案を策定し、市民意見手続を行いまして、広く市民から意見をいただき、市議会に説明をいたしまして、本都市計画審議会に諮問をしてまいります。なお、都市計画マスタープランについての改定状況につきまして、来年3月に第2回目の本都市計画審議会の開催の予定をしておりますので、よろしく願いいたします。

以上でございます。

会 長 ありがとうございます。

ただいま、「小平市都市計画マスタープランの改定」について、基本方針としての説明が終わりました。質疑がございましたら、お受けいたします。

特になければ、一応この線で進めていただくという形にしたいと思います。

よろしゅうございますか。

(異議なしの声)

ありがとうございます。

以上で報告事項は終了いたしました。

本日は以上で終了したいと思います。長時間にわたりまして、慎重な審議をいただきまして、ありがとうございました。ご苦労さまでございました。

(閉会)