

平成24年度第1回

小金井市都市計画審議会会議録

平成24年度第1回  
小金井市都市計画審議会会議録

○平成24年11月1日(木曜日)

場 所 第一会議室

出席委員 17名

会 長	8番 根 上 彰 生	
委 員	1番 高 橋 金 一	2番 渡 辺 ふき子
	3番 中 根 三 枝	4番 古 川 公 毅
	5番 千 明 広 幸	6番 露 口 哲 治
	7番 大 澤 由 政	9番 紀 由 紀子
	10番 板 倉 真 也	11番 宮 崎 晴 光
	12番 安 部 文 洋	13番 村 山 秀 貴
	14番 杉 山 直 司	15番 吉 永 徳 昭
	17番 関 根 優 司	18番 田 頭 祐 子

欠席委員 2名

16番 高 橋 清 徳 19番 井 上 義 郎

傍聴者 1名

出席説明員

副 市 長	三 木 暁 朗	都市整備部長	酒 井 功 二
都市計画課長	西 川 秀 夫	都市計画課長補佐	林 利 俊
環 境 部 長	柿 崎 健 一	環境政策課長	石 原 弘 一
農業委員会事務局長	當 麻 光 弘		

事務局職員出席者

都市計画課副主査	吉 永 浩 一 郎	都市計画課副主査	永 井 紘 作
都市計画課副主査	山 下 恒 夫	環境政策課主任	鈴 木 政 博

【西川都市計画課長】 おはようございます。定刻になりましたので始めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

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。

ただいまから平成24年度第1回小金井市都市計画審議会を開会いたします。

初めに、委員の出席状況について報告申し上げます。審議会委員19名中17名のご出席をいただき、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、過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報告申し上げます。

また、井上委員につきましては、本日ご都合により欠席とのご連絡をいただいております。

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西川です。よろしくお願いいたします。

さて、平成24年2月16日に開催いたしました前回の都市計画審議会以降、学識経験のある委員の改選や関係行政機関の委員の異動がございまして、新たに審議会委員にご就任いただきました方がおられますので、改めまして委員全員のご紹介をさせていただきます。

委員のご紹介につきましては、現在お座りいただいている窓側から席次順にご紹介させていただきますことをご了承ください。

最初に、高橋金一委員でございます。平成23年7月21日から委員にご就任いただいております。農業委員会職務代理者をされております。

【高橋金一委員】 高橋です。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 渡辺委員でございます。市議会議員をされております。平成23年5月24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。

【西川都市計画課長】 中根委員でございます。市議会議員をされております。平成23年5月24日から委員にご就任いただいております。

【中根委員】 中根三枝です。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 古川委員でございます。平成20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。元東京都建設局長でございます。現在は会社顧問をされております。

【古川委員】 どうぞよろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 千明委員でございます。前多摩建築指導事務所建築指導第二課長の川崎委員の退職による異動に伴い、平成24年5月17日から委員にご就任いただいております。

【千明委員】 千明でございます。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 露口委員でございます。市議会議員をされております。平成23年5月24日から委員にご就任いただいております。

【露口委員】 露口です。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 大澤委員でございます。平成23年7月1日から引き続き委員にご就任いただいております。東京むさし農業協同組合理事をされております。

【大澤委員】 大澤です。どうぞよろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 根上委員でございます。平成23年6月10日から引き続き委員にご就任いただいております。日本大学で教授をされております。都市計画をご専攻されております。

【根上委員】 根上です。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 紀委員でございます。市議会議員をされております。平成23年5月24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。

【西川都市計画課長】 板倉委員でございます。市議会議員をされております。平成23年5月24日から委員にご就任いただいております。

【板倉委員】 未熟者です。どうぞよろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 宮崎委員でございます。市議会議員をされております。平成23年5月24日から委員にご就任いただいております。

【宮崎委員】 宮崎晴光です。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 安部委員でございます。前北多摩南部建設事務所長の加藤委員の異動に伴い、平成24年7月16日から委員にご就任いただいております。

【安部委員】 安部です。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 村山委員でございます。市議会議員をされております。平成23年5月24日から委員にご就任いただいております。

【村山委員】 村山秀貴です。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 杉山委員でございます。平成20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。会社役員をされております。

【杉山委員】 杉山です。よろしくお願いします。

【西川都市計画課長】 吉永委員でございます。前小金井警察署長の高松委員の退職による異動に伴い、平成24年8月27日から委員にご就任いただいております。

【吉永委員】 吉永でございます。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 高橋清徳委員でございます。前任の須藤委員が小金井市市民参加条例の規定上、3期までと定められた再任期間満了となったため、平成24年10月1日から委員にご就任いただいております。会社役員をされております。本日はまだお見えになっておりません。

関根委員でございます。市議会議員をされております。平成23年12月27日から委員にご就任いただいております。

【関根委員】 関根です。よろしくお願いします。

【西川都市計画課長】 田頭委員でございます。市議会議員をされております。平成23年5月24日から委員にご就任いただいております。

【田頭委員】 田頭祐子でございます。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 井上委員でございます。小金井消防署長をされております。平成23年4月1日から委員にご就任いただいております。本日、公務のため欠席とのご連絡をいただいております。

以上で委員の紹介を終わらせていただきます。

本日は、学識経験委員改選後の初めての審議会となりますが、席次については、後ほど諮らせていただきたいと思います。ただいま委員の皆様には仮にご着席をいただいておりますことをご了承ください。

それでは、お手元に差し上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。

会長の選出でございますが、先ほども申し上げましたが、学識経験委員改選後の初めての審議会となりますので、会長が決まっております。したがって、会長選出までの議事につきまして座長に進行していただく必要がございます。座長につきましては、慣例によりまして学識経験のある者の中で最年長と思われる委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」との声あり〕

【西川都市計画課長】 ありがとうございます。異議なしとのことでございますので、僭越でございますが、ご指名をさせていただきたいと思っております。

古川委員が最年長かと思われまますので、座長をお願いいたします。

【古川座長】 古川でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。会長が選出されるまでの間、私が座長を務めさせていただきますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

早速ですが、議事に入ります。議題は、会長の選出についてであります。会長の選出について事務局より説明をいただければと思います。

【西川都市計画課長】 会長の選出につきましては、小金井市都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、会長は第3条第1項第1号の委員、これは学識経験のある者ということでございます。このうちから、委員の選挙により定めとなっております。つまり、学識経験委員6名の中から選挙により選出していただきます。

【古川座長】 会長の選出は、学識経験委員の中から選挙で行うとのことですが、いかがいたしましょうか。

選挙の方法について、事務局より提案等があればお願いいたします。

【西川都市計画課長】 選挙の方法につきましては、指名推選、若しくは別室で学識経験委員6名による会長選出がございますが、これまでは指名推選で選出いただいております。

【古川座長】 選挙の方法について、事務局から2つの方法について提案がありましたが、前例に従いまして指名推選でいかがでしょうか。

〔「異議なし」との声あり〕

【古川座長】 異議がないようですので、指名推選で行いたいと思っております。

それでは、どなたか推薦をお願いいたします。

高橋委員

【高橋金一委員】 専門家でもありますので、前年と同じように根上委員をお願いしたいと思っておりますので、推薦させていただきます。

【古川座長】 ありがとうございます。

ただいま会長に根上委員が推薦されましたが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」との声あり〕

【古川座長】 ご異議なしとのことでございますので、根上委員を会長に選出させていただきます。

それでは、会長が決まりましたので、座長の任務を終了させていただきます。委員の皆様方のご協力に感謝申し上げます。どうもありがとうございました。

【西川都市計画課長】       ありがとうございました。

会長が選出されましたので、ここで、本日審議いただきます案件、付議1件、報告1件を、市長欠席のため、副市長の三木から読み上げさせていただきます。

【三木副市長】       小金井市都市計画審議会会長、根上彰生様、小金井市長、稲葉孝彦  
小金井都市計画生産緑地地区の変更について付議

小金井市都市計画審議会条例第1条の規定により、下記事項について審議会に付議します。

#### 記

案件名称

小金井都市計画生産緑地地区の変更について（付議）（小金井市決定）

以上でございます。どうぞよろしく願いいたします。

【西川都市計画課長】       付議が終了いたしましたので、ここからは根上会長に審議会の進行をお願いしたいと思います。

会長、よろしく願いいたします。

【根上会長】       僭越ではございますが、会長を拝命いたしました。スムーズな審議に努めていきたいと思っておりますので、ご協力のほど、よろしく願いいたします。

それでは、これから議事に入るわけですが、その前に席次を決めるということで、先ほど話がありました。

席次についてお諮りしたいと思います。慣例では抽せんで決定することもあるというふうに向っておりますが、特に支障がないようでしたら、現在の席次のままでと思っておりますが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」との声あり〕

【根上会長】       異議なしとの声をいただきましたので、席次については現在の席のまま進めさせていただきます。

後ほど事務局から席次表をお配りするということでございます。それでは、このまま進行させていただきます。

次に、会長職務代理者の指名を行います。小金井市都市計画審議会条例第5条第3項の規定により、会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代

理するとなっています。

この規定に基づきまして、私のほうから指名させていただきたいと思います。前任期に引き続きまして、古川委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」との声あり〕

【根上会長】 異議なしと声をいただきましたので、古川委員、ぜひよろしくお願いたします。

【古川委員】 どうぞよろしくお願いたします。精いっぱい努めたいと思います。

【根上会長】 どうもありがとうございました。

それでは、早速議事を進めさせていただきたいと思います。

お手元にお配りしておりますとおり、本日ご審議いただく案件は、付議案件1件と報告1件でございます。案件1は、小金井都市計画生産緑地地区の変更についての付議でございます。案件2は、用途地域等に関する指定方針についての報告でございます。この2件ということになります。

早速、議案について事務局より説明を受けたいと思いますが、進行については、まず案件1について審議を行い、この審議会の態度を決定する、その後、続いて案件2について審議を行うというふうに進めたいと思いますが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」との声あり〕

【根上会長】 どうもありがとうございます。それでは、そのように進めさせていただきます。

説明のためにパワーポイントを使用するというところでございますので、準備ができ次第、案件1について事務局から説明をお願いいたします。

【酒井都市整備部長】 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、生産緑地地区の削除及び追加でございます。毎年、都市計画審議会での説明の際に出てまいります、買い取り申出、行為制限の解除、都市計画の変更までの流れについて、案件の説明に先立って、生産緑地地区の基礎知識を含めて説明させていただきます。また、追加について説明させていただいた後、個別箇所の説明を行います。

生産緑地地区制度についてですが、市街化区域内農地等は、住宅・宅地供給促進のための素地と良好な都市環境の形成のためや、生鮮野菜の供給のため残された貴重な緑地、オープンスペースとしての2つの性格を持っております。こうした基本的考え方から平成3



年に生産緑地法が一部改正され、市街化区域内農地等を対象とした総合的な住宅地供給施策として、農地等所有者は、保全すべき農地等又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、市が都市計画制度により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。

生産緑地地区としての要件、つまり指定基準は、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、公園など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500平方メートル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。さらに、農地等として管理することが義務付けられ、農地等以外の利用は不可能になります。生産緑地地区内では、建築物などの新築、増築、宅地造成などの土地利用はできないこととなります。このことを行為制限といいます。また、税制上の優遇措置が受けられ、固定資産税及び都市計画税が農地課税になります。

次に、買い取り申出制度についてですが、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、又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や、身体の故障を有することになった場合であり、市長に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。市長は買い取り申出を受けた後、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、他の営農者等への斡旋に努めますが、申出の日から3か月以内に斡旋が成立しなかったときには行為制限が解除されまして、建築物の新築や増築、宅地造成等の土地の転用が可能となります。したがって、この時点で生産緑地法上の行為制限が解除されますので、都市計画上は生産緑地地区に指定されていても、宅地化すべき農地等としての取扱いができる状況となり、現在既に宅地造成等の工事が始まっていることがあります。全般、後追いで都市計画変更を行うこととなります。

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につきましても、買い取り申出に伴う案件は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既に解除されており、農地等以外のほかの用途への土地利用が可能な状況になっております。

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

ンの施策の一つとして、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。その実現の方法の一つとして、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ため、平成22年度に生産緑地の指定方針及び指定基準の改正を行いました。追加指定の手続は、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させていただきます。

今回の変更は9件でございます。内訳は、平成23年1月1日から同年12月31日までの生産緑地法第8条第4項の規定に基づく削除が1件、同法第8条第4項の規定及び同法第10条に基づく買い取り申出に伴う削除が1件、同法第10条に基づく買い取り申出に伴う削除が6件、市の指定方針及び指定基準に基づき追加するものが1件の合計9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66.81ヘクタール、225件を66.33ヘクタール、224件に変更するもので、約0.48ヘクタール減とするものでございます。

次に、変更を行う位置及び区域ですが、図面をご確認ください。全9件のうち、地区の全部を削除するものが番号20、番号75の2件でございます。

次に、地区の一部を削除するものが番号28、番号98、番号101、番号156、番号263、番号266の6件でございます。

最後に、地区の新規追加をするものが番号279でございます。

図面は変更箇所9か所の位置を示した総括図でございます。ご覧のように、中央線の北側に3か所、南側に6か所となっております。

それでは、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20です。東町四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1,580平方メートルで、地区の全部を削除するものでございます。削除地区を南西側から見た9月中旬頃の現地の状況です。現地の状況は、画面のとおりでございます。

続いて、番号28です。東町五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1,

410平方メートルで、そのうち約250平方メートルを削除し、残った約1,160平方メートルを番号28にするものでございます。削除地区を南西側から見た9月中旬頃の現地の状況でございます。現地の状況は、画面のとおりでございます。

続いて、番号75です。緑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930平方メートルで、地区の全部を削除するものでございます。削除地区を北方向から見た9月中旬頃の現地の状況です。現地の状況は、画面のとおりでございます。

続いて、番号98です。緑町五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出に伴う行為制限の解除によるものでございます。番号98の変更前の一団の面積が約2,230平方メートルで、そのうち約810平方メートルを削除し、残った約1,420平方メートルを番号98にするものでございます。削除地区を南東側から見た9月中旬頃の現地の状況でございます。現地の状況は、画面のとおりでございます。

続いて、番号101です。緑町五丁目地内でございます。番号101の一部は、開発に伴い、道路用地として幅1.0メートル程度の寄附がされたため、道路の設置として生産緑地法第8条第4項に基づく行為制限の解除及び残りが生産緑地法第10条に基づく買い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。番号101の変更前の一団の面積が約2,900平方メートルで、そのうち約970平方メートルを削除し、残った約1,930平方メートルを番号101にするものでございます。削除地区を南東側から見た9月中旬頃の現地の状況でございます。現地の状況は、画面のとおりでございます。

続いて、番号156です。前原町五丁目地内でございます。前原坂下交番の建て替えに伴う生産緑地法第8条第4項の規定に基づく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950平方メートルで、そのうち約70平方メートルを削除し、残った約880平方メートルを番号156にするものでございます。削除地区を北側から見た9月中旬頃の現地の状況でございます。現地の状況は、画面のとおりでございます。

続いて、番号263です。東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5,410平方メートルで、そのうち約2,490平方メートルを削除し、残った約2,920平方メートルを番号263にするものでございます。削除地区を南西側から見た8月上旬頃の現地の状況でございます。現地の状況は、画面のとおりでございます。

続いて、番号266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1,440平方メートルで、そのうち約710平方メートルを削除し、残った約730平方メートルを番号266にするものでございます。削除地区を北側から見た9月中旬頃の現地の状況でございます。現地の状況は、画面のとおりでございます。

続いて、番号279です。貫井南町二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、新規に地区を追加するものでございます。新規追加としての面積約3,020平方メートルを番号279にするものでございます。9月中旬頃の追加地区を野川を挟んで北西側から見た現地の状況でございます。現地の状況は、画面のとおりでございます。

内部の状況でございます。

生産緑地地区についての都市計画策定の経緯と今後の予定ですが、東京都との協議については、平成24年9月12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、9月18日から10月2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。また、本日の都市計画審議会でご議決いただき、平成25年1月1日に市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、先ほど説明させていただいたように、現行の法律に基づいて運用されております。小金井市は平成4年に約84.82ヘクタールを指定し、その後、追加指定及び買い取り申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66.33ヘクタールになるものでございます。平成6年度をピークに、この18年間で約18.86ヘクタール減少しております。

以上で説明を終わらせていただきます。

**【根上会長】** どうもありがとうございました。

それでは、ただいまの案件、小金井都市計画生産緑地地区の変更についての質疑を行いたいと思っております。

板倉委員、よろしくお願ひいたします。

**【板倉委員】** 不勉強なものですから、認識が違っているかもしれません。それはご容赦願ひたいと思っております。

2つ伺います。1つは、番号156、前原の坂下交差点の、東八道路のほうへ行ったところの、交番があるところですね。ここについては70平方メートル削除するということ

で、交番の建て替えに伴って生産緑地の一部の70平方メートルを削除するというように認識をしたのですが、従来は交番の一部に入っていないくて、今回、交番の敷地として広がったので削除するというふうになったんでしょうか、教えてください。まず、経過を伺いたいということです。

2つ目は、私の認識が誤っていれば教えていただくことになりますけれども、生産緑地、主たる従事者の方が、指定された30年間営農すれば生産緑地の網は外れるわけですがけれども、途中で相続など発生をする、あるいは病気などで主たる従事者の方が営農できなくなる、その場合に、後継者の方がいらっしゃって、後継者の方が引き続き営農するという場合には、特例農地、相続税納税猶予農地になってくるのではないかと私は思っています。そうすると、その後継者の方は終生営農を義務付けられる。生産緑地の場合には市民農園などに指定されている。特例農地になると自分で営農しなきゃいけないから、体験型市民農園という形にできるのですけれども、特例農地になって、後継者の方が特例農地として営農されていって、最後、人生を終えられるという形で、今回、指定解除になるという部分はあるでしょう。特例農地としてその期限が終わって網が外れる、買い取り申請になるというケースはあったのでしょうか。言っていること、わかりますよね。お願いいたします。

**【根上会長】** ただいま2点ご質問いただきました。事務局から回答をお願いいたします。

**【石原環境政策課長】** まず、板倉委員の1点目の交番の建て替えに伴う指定解除の件でございますけれども、生産緑地の解除の要件として、いつも多く案件に上がっているものについては、相続というものがほとんどでございますけれども、指定解除の要件は相続だけではなくて、公共用地として買収したりするようなものについても生産緑地地区を解除する要件となります。

今回、交番につきましては、現状の建て替えの中で、今まで交番の敷地として使っていた用地分だけではどうしても建て替えが困難ということで、隣接する生産緑地地区を買収した上で、生産緑地の公共使用という形で行為制限を解除させていただいて、建て替えを行っていただいたものでございます。

それから、2番目のご質問の、納税猶予の満了によって解除された生産緑地が今回の案件にあるのかということでございますけれども、私どものほうで、個々具体的に、今回、故障によるという案件はないんですけれども、相続が発生した中で、相続税の取扱いをど

うするから解除したいとか、そういったヒアリングまでも行って解除すべきかどうかというふうに判断しているものではございませんので、今回、納税猶予が満了したことによって解除したというものがあるかどうかについては把握してございません。

【板倉委員】 いいです。

【根上会長】 よろしいでしょうか。

それでは、ほかにご質疑、お願いいたします。

【露口委員】 1点、ちょっと確認しておきたいのですが、本件につきましては、私、市議会のほうからの一人ですけれども、いろいろと全員協議会等で議論されたので、その旨、その範囲内ではちょっとわからなくて、お聞きしたいのですけれども、1つ、今日説明していただいた中で、もちろん30年間ということ、あるいは市への買い取り申出は、1年間だとか、そういうことがわかったのですが、その最後のほうに、追加指定というところで、農業委員会に諮る旨というのがあったような気がするのですが、私、見過ごしていただけないですけれども、たしか農業委員会、最初のほうに出てきたような気がします。それが大きく違っていると、私のこの質疑、全く成り立たないので、そのことがちょっと気になっています。

というのは、農業委員に関しましては、市議会のほうからも当然何人か出ております。しかしながら、市議会のほうでも、農業委員さんが本件については追加の指定についてご存じなかったというような情報を私たちは聞いています。「農業委員会と連携調整を行い」ということの中で、農業委員会なのに農業委員が知らないということは、ちょっと疑問に感じたので、そのことは私たちの議会の中では議論されませんでした。その件について、ちょっと説明をいただければ、私はありがたいなと思いますので、お願いいたします。

【根上会長】 それでは、ご説明、事務局からお願いいたします。

【石原環境政策課長】 露口委員の、農業委員会との連携ということでございますけれども、現場を地区の農業委員さんに見ていただいて、その状況を農業委員会全体にかけて追加指定にふさわしいかどうか諮るといふところまで実務的には行っておりませんで、地区の農業委員さんと環境政策課の職員とが、所有者の方とともに現地を確認して追加指定ができるかどうかを確認しているという範囲にとどまってございまして、その地区の農業委員さんが、次回の農業委員会の中で、私の地区でこのような現地を見学しましたとか、そういった報告まではされていないということでご認識いただければと思います。

【露口委員】 結構です。

【根上会長】 よろしいでしょうか。

それでは、ほかにかがでしょうか。

〔「なし」との声あり〕

【根上会長】 特にご質問、ないようですので、これで質疑は終了ということにさせていただきます。

それでは、案件1について、審議会としての決をとりたいと思います。

案件1、小金井都市計画生産緑地地区の変更について（小金井市決定）は、原案のとおり決定してよろしいでしょうか。

〔「異議なし」との声あり〕

【根上会長】 異議なしということで、付議のとおりということで決定いたします。

引き続きまして、案件2、用途地域等に関する指定方針について、事務局より説明をお願いいたします。

【酒井都市整備部長】 それでは、案件2、用途地域指定方針について報告させていただきます。

まず、配付資料についてですが、資料1として、今後実施するパブリックコメントで用いる用途地域の指定方針の原案と、資料2として、これまでの東京都の指定方針と今回策定する小金井市の指定方針を比較した新旧対照表、そして、参考資料として、東京都の用途地域の指定基準を加工したものをお配りしております。

初めに、用途地域の指定方針を策定する経緯について説明させていただきます。

本件は、国から基礎自治体への権限移譲により、平成24年4月1日から、これまで東京都決定だった用途地域の決定及び変更に係る権限が小金井市決定になったことから策定する必要が生じたものでございます。昨年度の平成24年2月に開催した都市計画審議会において、市の基準を策定するまでの間は、暫定的に東京都の基準を準用する旨の報告をさせていただいております。このたび、用途地域の適切な運用がなされるように、決定権者として用途地域の指定方針及び指定基準を策定するものでございます。

用途地域の指定方針及び指定基準は、まちづくりの基本となる用途地域の指定の考え方を示すものであり、昨年度に改定した小金井市都市計画マスタープラン等の上位計画で掲げたまちづくりを実現するために策定するものでございます。

では、用途地域の指定方針について説明させていただきます。資料2をご参照いただきたいと思います。

まず、資料の構成ですが、左から、これまでの東京都の用途地域の指定方針、次に、小金井市の用途地域の指定方針原案、そして、備考欄にその違いをそれぞれ記載しております。

用途地域の指定方針は、大きく5章で構成されており、第1章が上位計画での位置付けの整理、第2章が用途地域の設定方針、第3章がその他の地域地区の活用方針、第4章が用途地域の決定に係る留意事項、そして第5章にその他の事項となっております。

では、順を追って、第1章から説明させていただきます。資料2の1ページをご覧ください。第1章には、小金井市都市計画マスタープランを踏まえた土地利用の方針として、昨年度改定した小金井市都市計画マスタープランのうち、土地利用の方針の主な項目として、拠点と都市軸についてまとめております。この章は、上位計画の整理としてまとめており、参考までに東京都の指定方針では、東京の新しい都市づくりビジョンの内容がまとめられていました。

続いて、第2章について、資料の5ページからをご覧ください。本章では、用途地域等に関する設定方針として、住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地といった各市街地類型ごとに指定する用途地域を具体的に挙げています。市街地類型ごとの用途地域の考え方は、これまでの東京都の考え方と同様のため、小金井市に該当する部分のみを抽出し、一部表現を変更しているものの、内容については変更しておりません。

続いて、第3章について、資料の9ページからをご覧ください。本章では、その他の地域地区の活用方針として、特別用途地区、高度地区、高度利用地区、防火地域及び準防火地域等について活用の考え方をまとめています。この章についても、これまでの東京都の考え方と同様のため、小金井市に該当する部分のみを抽出し、一部表現を変更しているものの、内容については変更しておりません。

続いて、第4章について、資料の11ページからをご覧ください。本章では、用途地域の変更及び決定に当たっての留意すべき事項として、用途地域の変更のタイミングや地区計画の原則化、区域の考え方等をまとめています。この章についても、これまでの東京都の考え方と同様のため、内容については変更しておりません。

最後に、第5章について、資料の15ページからをご覧ください。本章では、都市計画制度の紹介をまとめています。項目については、東京都の指定方針で挙げられていた制度について一部表現を変更しているものの、内容については変更しておりません。

用途地域の指定方針の説明は以上となります。



今後のスケジュールとしては、11月15日よりパブリックコメントを実施し、意見等を反映させた後、来年1月25日開催予定の都市計画審議会に付議し、決定する予定でございます。

なお、参考資料として、用途地域の指定基準もお配りしておりますが、こちらについてはこれまでの東京都の指定基準のうち、小金井市で適用できない項目を削除して策定する予定でございます。

以上で説明を終わらせていただきます。

**【根上会長】** それでは、ただいまのご説明につきまして質疑を行いたいと思います。

よろしく申し上げます。

**【板倉委員】** 権限移譲によって、東京都の決定権から地方自治体、小金井市の決定権に移ったということで、それにあわせて、今までは東京都が、10年前につくられたものにあわせて、小金井市版の指定方針を、今回原案を策定したという背景があることであります。

それで、パブリックコメントを11月中旬から1か月間行うというご説明があったんですが、都市計画法ではこのようになっています。市町村の都市計画に関する基本的な方針ということで、第18条の2の第2項、市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。これでパブリックコメントというふうになっていると思いますが、私たち市議会議員は事前に市議会で説明を受けていますけれども、この文章、今の説明と同じ内容で、一定、専門的な用語を知っている、議会側でもなかなか全体を把握するには、一定の予習なり知識が必要だなということを感じました。

パブリックコメントで小金井市版の全文を掲載し、意見を求めるというふうになると思いますが、都市計画法の第18条の2の第2項で言っているように、公聴会あるいは市民説明会という形のをやっていく必要があるんじゃないか、そう思います。公聴会という形では、都市計画審議会の一つの材料になるかもしれませんが、広く市民に説明をする、もっと、この資料だけではなくて、パワーポイントを使っての、わかりやすい目に見える形での説明をやっていくことが必要なのではないかということ、私は、この間の経験で感じています。その点、部局のご見解を伺いたいというのが1点であります。

2つ目は、小金井市で決定権を持つということですが、上位計画があるということであ

ります。市町村の都市計画決定ということで、都市計画法の第19条の第3項ではこのようにうたっています。市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならないということで、市の場合は、協議ということが義務付けられております。同じ都市計画法第19条の第4項には、都道府県知事は、一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から協議を行うということがうたわれています。そうすると、東京都の都市計画決定のものがあって、しかし、地方自治体では、市では、市で決定権を持っているということになると、東京都の計画との適合を図る観点から協議を行うということで、小金井市は結局東京都の上位計画に従わざるを得なくなってしまうのか、そこは協議の場として小金井市独自の判断する部分があるのかどうか、この点はどのようにお考えなのか。小金井市の裁量権はどこまで認められるのかというところは、権限が移譲されても結局何もならないのではないかとこの危惧を持ちますので、その点、どのようにお考えになっているかを伺いたい。

近隣との調整を図るといのは東京都も強調しています。例えば、市境との間での、片方では別の用途地域を持っていて、小金井市側は低層住宅の用途地域を持っていると、そうすると争いが起きますよね、近隣住民の間で。その点の調整を図るといふことなのか、あるいは、駅前はこのようにしなきゃいけないということを東京都が持っている、例えば国分寺の駅前はこのように用途地域だと、小金井市の駅前はこのように別の用途地域だとすると困るので、東京都が間に入るということも、協議という部分では考えられるのかなと思います。一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点ということで協議を行うということですから、市境だけじゃなくて、同じ駅前だったらこのようにしなきゃいけないということを持っているので、それも協議の対象というふうに東京都は考えるのか、広域的に考えられますけれども、ここはどのように認識しておいてよろしいでしょうか。

雑駁ではありますが、2点ほどになります、よろしく願いいたします。

**【根上会長】** どうもありがとうございました。

それでは、ただいまのご質問について、事務局からご回答をお願いいたします。

**【西川都市計画課長】** それでは、1点目につきまして、公聴会を開く必要があるのではないかとご質問でございますけれども、この点につきましては、今回の用途地域の指定方針についての上位計画であります小金井市の都市計画マスタープランにおきまして

は、策定委員会を設けまして、学識経験者等の方で組織いたしまして、2年間かけて都市計画マスタープランを策定いたしました。そのほかに、市民協議会を2年間、やはり同じような期間の中で、市民の方の意見をまとめまして上位計画を策定してございます。ほかには中学生の意見等も聞きながら、また、パブリックコメント、それから東京都への意見照会等も行いまして上位計画を策定した経過がございます。

今回の用途地域の指定につきましては、下部の方針という形になりますので、今回につきましては、公聴会という形で広く意見を求めるということよりも、都市計画審議会を経まして、あと、パブリックコメントを実施することによって、広く市民の方の意見を求めたいと考えてございます。

それから、2点目の、東京都との協議の中で、市の裁量権についてでございますけれども、こちらにつきましては、東京都では区域マスタープランというものを設けてございまして、区域マスタープランというのは、基礎自治体である小金井市や他市のマスタープランを集約したもので作成してございまして、区域マスタープランと、小金井市、各市の都市計画マスタープランというのは基本的に整合が図られているようなものでございます。その中から、市と都の方向性が乖離しないような形の中で作り込みをしておりますので、市の裁量権がないのかということになりますと、それは区域によりまして考えていかなければいけないということでございますけれども、今回は方針という大きな市の考え方を示すものの中では、東京都と同じような、大きく変わったものではないというふうに考えてございます。

**【根上会長】**      どうぞ。

**【板倉委員】**      ご答弁いただきました。確かに今回は用途地域を確定するための議案ではなくて、小金井市の用途地域を決める際の基本方針的なものですよね。それはわかります。基本的な方針であるからこそ、ご説明ありました都市計画マスタープランの前にいろいろ伺いましたということはわかりますが、基本的な方針を定めるということですから、私はやはり一定の説明会なりやっていく必要があるという認識を持っています。

というのは、パブリックコメント、公民館なり、いろいろ小金井市の公共施設などに、小金井市版というものを置いて意見を求めるということですが、これを読むだけではわかりづらい部分があります。ですから、やはりパワーポイントなどを使って説明をし、その上でご意見をいただくという形にしないと、なかなかこれは難しいなというのが、私の率直な感想です。その点については本当に具体化していただきたいなという思いを持ってお

ります。これは意見として述べておきたいと思います。

あと、この方針に基づいて、用途地域をこれから小金井市が決めていくというふうになるわけです。それも小金井市の決定権になっていくわけですけれども、東京都の協議を事前に受けなければなりません。その前に、2つ、私は述べました。1つは市境の問題です。用途地域が市境、隣り合わせで違っているとすると、近隣住民としては不都合があるだろうと。片方は高層マンションができて、片方は低層住宅でということもおかしいなという感じがしますので、その点を協議していくというのはわかります。ただ、その場合に、どちらに合わせていくのかというのが問題になりますよね。既に高層住宅が建っていると用途地域を下げるというわけにいかないから、小金井市も同じように高くしろと、用途地域、高いのができるようなものにしろというふうに協議されていくのではないかという危惧は持ちます。1つはそれがあります。

もう一つは、先ほど紹介しましたけれども、一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図ると、だから、一方で東京都の、先ほどありました、区域マスタープランがあると、駅前はこのようにあってほしいという東京都の思いがあるとすると、こちらの駅ではこのような用途地域になっていて、地区計画などもあって、でかいものができる。片方の駅では、そこまでのものは考えていないというふうな市があったとする。東京都はそれじゃ困るということで調整を図って、隣の駅と同じように、高いのができるような用途地域にし、というような指導になってくるのではないかという思いを持ちますが、そうすると、小金井市は独自のまちづくり、小金井市は水と緑ということを言っていますよね。そうすると、駅に降りたら、自然というものが感じられるような駅前だなというようなまちであると、私は多くの方を呼べるという個人的な感想を持っていますが、そういう裁量が小金井市にあるのかどうか、小金井市に権限が移譲されている、そういう裁量があるのかどうかという点についてのご見解を伺いたい。

市境についても、おそらく隣に高いのができていたら、小金井市だけ低いものというふうな用途地域を東京都が認めるかどうかというのはありますけれども、その点の小金井市の裁量ですね。出てくるのかどうかというのが一つ、もう一度伺います。小金井市の裁量が許されるかどうか。

それと、最初、伺いませんでしたけれども、都市計画マスタープランがありますから、今回の指定基準というのは都市計画マスタープランをもとにつくられていますので、パブリックコメントを諮った場合に、市民からいろんな意見がもし来たとします。小金井市は

どこまでそれを採用することができますでしょうか。東京都の区域マスタープランがある、小金井市の都市計画マスタープランが既にある、それに基づいて指定基準を決めるとなると、パブリックコメントで出てきた意見についてはどういうものが受け入れられる余地として残っているのでしょうか。それもちょっと疑問としてあります。どのようにご見解を持っていらっしゃるでしょうか。お願いいたします。

**【根上会長】** 板倉委員、どうもありがとうございました。

1点目の、説明会等を開催して市民にもっと丁寧に説明したほうがいいではないかということについては、ご意見ということでお伺いいたします。

2点目の、先ほどの事務局の回答では、東京都の方針と小金井市の方針では大きく乖離がないので問題は起きないというようなご説明だったかと思いますが、仮に市が独自の考えを持った場合に裁量権はあるのかというようなご質問かと思えます。

最後の、パブリックコメントの結果をどう受けとめて反映するかということのご質問が新たに追加で出てきましたので、2点目、3点目について、事務局からご回答をお願いいたします。

**【西川都市計画課長】** 再質問でございますが、小金井市境のところとか、その辺につきまして、例えば、私どもとしましては、今現在の良好な住環境を保全するということが一つ大きな用途地域の中での基準になってくるかと思えます。小金井市におきましては、住居系が95%を占めてございまして、それから商業系が約4%、工業系につきましては、準工業ですけれども1%ということですので、ほとんどが住居系の用途地域になってございます。その中で、市境について、一方の市が、高いものができたとかいうことを、やはり今の現状ではないという認識でおりますけれども、その辺も、小金井市の住環境を守るといことは、隣接市の住環境にも値してきますので、そういうところを東京都と協議をして、お互いに用途地域の変更がもし出てくるようなことがありますと、広域的な視野で考えている東京都の協議という形の中で、お互いに隣接している市同士の協議も必要になってくるというふうに考えてございます。

それから、市境と、あとはマスタープランの中では、駅前が拠点ということで、総合拠点と副次拠点という形で、武蔵小金井駅周辺、東小金井駅周辺というものを定めてございますけれども、その中でやはり駅周辺につきましては、ある一定の商業圏という形の中で考えていかなければいけないということの中で、そういう局地的な部分についての裁量というものは、地区計画等を設定する上では出てくるのかとは思いますが、今の全体

的な方針としては、先ほどと繰り返しになりますけれども、東京都がつくっております区域マスタープランに合わせた形の中で、市は都市計画マスタープランを設定しておりますので、方針的にはそのような形で進めていくようになるかと考えてございます。

あと、パブリックコメントの意見にどういうふうに応えていくかということでございますけれども、ちょっとお答えが難しいのかなと思っておりますけれども、パブリックコメントでどのような意見が出てこられるかによって、今私どもが考えている意見とどの程度の差異があるのか、または、どのような形でご指示というか、ご意見いただけるのかちょっとわからないので、今の段階で、どういうものがパブリックコメントの意見の中で残していけるかということでございますけれども、1か月間ありますので、意見をちょっと見させていただく中で、部局として検討したいと考えてございます。

以上です。

**【板倉委員】** 最後、確認で伺いたいんですが、一番最後のパブリックコメントで、要するに、今年の3月に策定した小金井市の都市計画マスタープランの範囲を超える意見については採用できないという認識になるということでしょうか。

**【根上会長】** それでは、事務局、お願いいたします。

今の、範囲を超えるというのは、マスタープランの。

内容に含まれないような意見が出てきた、あるいはそれに反するような、抵触するようなもの。

**【板倉委員】** 反するというのか、という意味です。

**【根上会長】** そういようなご質問です。

**【西川都市計画課長】** 都市計画マスタープランは、平成13年に策定しまして、ここで10年経過したということで改定してございます。現行のマスタープランは10年間、都市計画の大前提の方針としてそちらを掲げておりますので、そちらと、今回の意見があまりにも相違があるような場合につきましては、一定検討が必要になるかと思っております。

**【根上会長】** 都市計画マスタープランは長期的な大方針で、それが途中で変わるということは基本的にはないというようなことですので、それによってマスタープランを修正するというようなことはできないので、多分それに対してはコメントについての回答を市から質問者に出すというようなことになろうかと思えます。というようなことよろしいでしょうか。

【板倉委員】 わかりました。

【根上会長】 ほかにいかがでしょうか、ご質疑。

〔「なし」との声あり〕

【根上会長】 特にないようでしたら、これで案件2についての質疑を終了したいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」との声あり〕

【根上会長】 異議なしということですので、案件2についての質疑を終了いたします。

それでは、本日の案件はこれで全て終了になります。

事務局からスケジュール等、何かご説明ありますでしょうか。

【西川都市計画課長】 それでは、今後のスケジュールについて説明させていただきます。

1月15日よりパブリックコメントを実施し、意見等をいただきまして、それを反映させた後に、1月25日の午後に開催予定でございます本都市計画審議会に付議をして、決定をしていく予定でございます。

【根上会長】 ありがとうございます。

今回は、用途地域等に関する指定方針のパブリックコメント後ということですので、今、板倉委員からのご質問もありました。具体的なパブリックコメントが出てきた後の審議会ということになりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、本日の審議は全て終了いたしました。予定していた時間より少し早く終わっただけです。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す。

それでは、これで閉会いたします。どうもありがとうございました。

— 了 —