

平成 2 5 年 度 第 1 回

小 金 井 市 都 市 計 画 審 議 会 会 議 録

平成25年度第1回
小金井市都市計画審議会会議録

○平成25年11月22日(金曜日)

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 湯 沢 綾 子
	3番 鈴 木 成 夫	4番 古 川 公 毅
	6番 白 井 亨	7番 大 澤 由 政
	9番 林 倫 子	10番 渡 辺 ふき子
	11番 斎 藤 康 夫	12番 安 部 文 洋
	13番 百 瀬 和 浩	15番 三 枝 茂 仁
	16番 高 橋 清 徳	17番 五十嵐 京 子
	18番 森 戸 洋 子	19番 原 口 久 男

欠席委員 2名

5番 千 明 広 幸
14番 杉 山 直 司

傍聴者 0名

出席説明員

副 市 長	三 木 暁 朗	都市整備部長	酒 井 功 二
まちづくり担当部長	高 橋 智	環 境 部 長	中 谷 行 男
都市計画課長	西 川 秀 夫	まちづくり推進課長	北 村 高
環境政策課長	石 原 弘 一	農業委員会事務局長	當 麻 光 弘
都市計画課長補佐	林 利 俊		

事務局職員出席者

都市計画課副主査	山 下 恒 夫	まちづくり推進課係長	井 上 義 秀
まちづくり推進課主任	田部井 一 嘉	まちづくり推進課副主査	大久保 隆
環境政策課係長	森 純 也	環境政策課主事	根 岸 雄 一

【西川都市計画課長】 おはようございます。定刻となりましたので、これより都市計画審議会を開催いたします。

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。

開会に先立ちまして、委員の出欠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いております。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、千明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。

申しおくれましたが、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、資料につきまして、事前にお配りしておりますが、総括図につきまして、一部、間違いがございましたので、修正した資料を机の上に配付しておりますので、ご確認いただきたいと思います。今後、このようなことのないように十分注意したいと思いますので、よろしくお願いいたします。

また、付議案件のほかに報告案件として、「個人施行の土地区画整理事業について」を予定してございます。資料につきましては、お手元でございますのでご確認ください。

ここからは座らせていただいて、会を進めさせていただきます。

委員の紹介につきましては、会長の紹介を初めに、現在、お座りいただいている窓側から席順に紹介させていただきますので、ご了解いただきたいと思います。

最初に、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。日本大学で都市計画をご専門とされております。本審議会の会長でございます。

【根上委員】 ご紹介いただきました根上でございます。

日本大学工学部で建築及び都市計画を教えております。専門ということで、会長を仰せつかっております。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 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）委員】 本日の肩書は農業委員会でございます。よろしくお願いいたします。

す。

【西川都市計画課長】 湯沢委員でございます。市議会議員をされております。平成25年4月18日から委員にご就任いただいております。

【湯沢委員】 新人議員の湯沢でございます。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 鈴木委員でございます。市議会議員をされております。平成25年4月18日から委員にご就任いただいております。

【鈴木委員】 おはようございます。市議会議員の鈴木でございます。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 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、現在は会社顧問をされております。本審議会の会長職務代理者でございます。

【古川委員】 古川でございます。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。多摩建築指導事務所建築指導第二課長でございます。平成24年5月17日から引き続き委員にご就任いただいております。

本日は公務で欠席とのご連絡をいただいております。

白井委員でございます。市議会議員をされております。平成25年4月18日から委員にご就任いただいております。

【白井委員】 白井でございます。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 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】 林委員でございます。市議会議員をされております。平成25年4月18日から委員にご就任いただいております。

【林委員】 おはようございます。市議会議員委員の林倫子です。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25年4月18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。どうぞよろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 斎藤委員でございます。市議会議員をされております。平成25年4月18日から委員にご就任いただいております。

【齋藤委員】 齋藤です。よろしくお願いします。

【西川都市計画課長】 安部委員でございます。北多摩南部建設事務所長でございます。
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】 安部でございます。どうぞよろしくお願いします。

【西川都市計画課長】 百瀬委員でございます。市議会議員をされております。平成25年4月18日から委員にご就任いただいております。

【百瀬委員】 おはようございます。百瀬和浩です。よろしくお願いします。

【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。

本日、まだお見えいただけていない状況でございます。

三枝委員でございます。前小金井警察署長の吉永委員の異動に伴い、平成25年8月26日から委員にご就任いただいております。

【三枝委員】 三枝でございます。よろしくお願いします。

【西川都市計画課長】 高橋清徳委員でございます。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。

【高橋（清）委員】 おはようございます。高橋です。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 五十嵐委員でございます。市議会議員をされております。平成25年4月18日から委員にご就任いただいております。

【五十嵐委員】 五十嵐でございます。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 森戸委員でございます。市議会議員をされております。平成25年4月18日から委員にご就任いただいております。

【森戸委員】 森戸洋子でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 原口委員でございます。前小金井消防署長の井上委員の退職により、平成25年4月1日から委員にご就任いただいております。

【原口委員】 原口でございます。よろしくお願い申し上げます。

【西川都市計画課長】 以上で、委員の紹介を終わらせていただきます。

席次については、後ほどお諮りいたしますので、ただいま委員の皆様には仮のご着席をいただいておりますことをご了承願います。

続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。

副市長の三木でございます。

【三木副市長】 三木と申します。どうぞよろしく願いいたします。

【西川都市計画課長】 続きまして、都市整備部長の酒井でございます。

【酒井都市整備部長】 酒井です。よろしく願いします。

【西川都市計画課長】 まちづくり担当部長の高橋です。

【高橋まちづくり担当部長】 高橋でございます。よろしく願いします。

【西川都市計画課長】 都市整備部都市計画課長補佐の林でございます。

【林都市計画課長補佐】 林でございます。よろしく願いします。

【西川都市計画課長】 続きまして、都市整備部まちづくり推進課長の北村でございます。

【北村まちづくり推進課長】 北村でございます。よろしく願いします。

【西川都市計画課長】 続きまして、環境部長の中谷でございます。

【中谷環境部長】 中谷でございます。よろしく願いいたします。

【西川都市計画課長】 環境政策課長の石原でございます。

【石原環境政策課長】 石原です。よろしく願いいたします。

【西川都市計画課長】 続きまして、農業委員会事務局長の當麻でございます。

【當麻農業委員会事務局長】 當麻でございます。よろしく願いいたします。

【西川都市計画課長】 最後に、私、都市計画課長の西川でございます。よろしく願いいたします。

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。本日、ご審議いただきます案件（付議1件）を三木副市長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。

小金井市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。

案件名称 小金井市都市計画生産緑地地区の変更について。

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いたします。

【根上会長】 それでは、ただいまから平成25年度第1回小金井市都市計画審議会の

議事を進めさせていただきます。

議事に入る前に、席次についてお諮りしたいと思います。慣例では抽選等で決定することもあるとのことですが、特に支障がないようでしたら、現在の席次のままということではいかがでしょうか。

〔「異議なし」との声あり〕

【根上会長】 異議なしという声をいただきましたので、委員の席次につきましては、現在、お座りの席を席次とさせていただきます。

事務局より席次表をお配りすることで、発表に変えさせていただきます。事務局、よろしく願いいたします。

【西川都市計画課長】 席次につきましては、後ほどお配り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。

【根上会長】 わかりました。ちょっと準備に時間がかかるということですので、時間ももたないと思いますので、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、本日、ご審議いただく案件は、先ほどご説明いただきましたけれども、付議案件1件とその他で報告案件が1件、付議案件が、小金井都市計画生産緑地地区の変更について、報告が、個人施行の土地区画整理事業についてということで、この2件についてご審議いただきます。

早速ですが、付議案件についてこれから委員会の決をとることになりますが、先立ちまして、事務局に説明をいただきたいと思います。

事務局、よろしく願いいたします。

【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を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し出、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に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、保全すべき農地等また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づけられ、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、買い取り申し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、また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、買い取り申し出を受けた後、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、他の営農者等へのあっせんに努めますが、申し出の日から3か月以内にあっせん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。

したがいまして、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り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、買い取り申し出に伴う案件は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1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1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13件でございます。内訳は、平成24年1月1日から同年12月31日までの、生産緑地法第10条に基づく主たる従事者の死亡等による買い取り申し出に伴う削除が7件、同法第8条第4項の規定に基づく公共施設設置に伴う削除が1件、同法及び市の指定方針、指定基準に基づき追加するものが5件の合計13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は約66.33ヘクタール、224件を66.11ヘクタール、223件に変更するもので、約0.22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13件のうち、地区の全部を削除するものが、番号121、番号230、番号261の3件でございます。

次に、地区の一部を削除するものが、番号16、番号52、番号63、番号127、番号247の5件でございます。

次に、地区の一部を新規追加するものが、番号17、番号32、番号51の3件でございます。

最後に、地区の全部を新規追加するものが、番号280、番号281の2件でございます。

削除の合計面積は1万260平方メートル、追加の合計面積は8,130平方メートルでございます。

図面は、変更箇所13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6か所、南側に7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16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し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3,110平方メートルで、そのうち約1,780平方メートルを削除し、残った約1,330平方メートルを番号16にするものでございます。削除地区を北東側から見た8月時点の現地の状況でございます。

次に番号17です。東町三丁目地内でございます。市の生産緑地地区の指定方針及び指定基準に基づき、一部追加をす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、その北側の約840平方メートルを追加して、全体として約1,790平方メートルを番号17にするものでございます。8月時点の追加地区を東側から見た現況でございます。

次に番号32です。梶野町一丁目地内でございます。市の生産緑地地区の指定方針及び指定基準に基づき、一部追加をするものでございます。番号32の変更前の一団の面積が約3,740平方メートルで、その東側の約700平方メートルを追加し、全体として約4,440平方メートルを番号32にするものでございます。追加地区を南東側から見た8月時点の現地の状況でございます。

次に番号51です。梶野町四丁目地内でございます。市の生産緑地地区の指定方針及び指定基準に基づき、一部追加をするものでございます。番号51の変更前の一団の面積が約3,320平方メートルで、その東側の約1,090平方メートルを追加し、全体として、約4,410平方メートルを番号51にするものでございます。追加地区を南西側から見た8月時点の現地の状況でございます。

続いて、番号52です。梶野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し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5,000平方メートルで、そのうち約2,380平方メートルを削除し、残った約2,620平方メートルを番号52にするものでございます。削除地区を南東側から見た8月時点の現地の状況でございます。

次に番号63です。関野町一丁目地内でございます。東京都による小金井公園用地の取得に伴う、生産緑地法第8条第4項に基づく公共施設の設置により削除するものでございます。変更前の一団の面積が約2万7,640平方メートルで、そのうち約40平方メートル

ルを削除し、残った約2万7,600平方メートルを番号63にするものでございます。削除地区を南東側から見た8月時点の現地の状況でございます。

続いて、番号121です。中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し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710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。削除地区を北西方面から見た8月時点の現地の状況でございます。

続いて、番号127です。前原町一丁目地内でございます。生産緑地法第10条に基づく、買い取り申し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4,120平方メートルで、そのうち約2,850平方メートルを削除し、残った約1,270平方メートルを番号127にするものでございます。削除地区を北東側から見た11月時点の現地の状況でございます。

続いて、番号230です。貫井南町一丁目地内でございます。生産緑地法第10条に基づく、買い取り申し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1,450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11月時点の現地の状況でございます。

続いて、番号247です。貫井南町四丁目地内でございます。生産緑地法第10条に基づく、買い取り申し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2,650平方メートルで、そのうち約110平方メートルを削除し、残った約2,540平方メートルを番号247にするものでございます。削除地区を北東側から見た8月時点の現地の状況でございます。

続いて、番号261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、買い取り申し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940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。削除地区を南西方向から見た8月時点の現地の状況でございます。

続いて、番号280です。梶野町三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、面積約2,880平方メートルを番号280にするものでございます。南西方向から見た8月時点の現地の状況でございます。

続いて、番号281です。梶野町三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、面積約2,620平

方メートルを番号281にするものでございます。南東側から見た8月時点の現地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25年10月3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、10月15日から10月29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。本日の都市計画審議会でご議決いただき、平成26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います。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し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66.11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19年間で約19.08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】 それでは、これより付議案件、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ます。ご質問、ご意見、よろしくお願いいたします。

斎藤委員、お願いします。

【斎藤委員】 2点、質問させていただきますが、まず、買い取り申し出に伴い削除するということで、買い取りの申請は、相続が発生して買い取り申請ということによろしいのかということが1点目です。

2点目が、公共施設に伴い削除するところの公共施設の内容について、もう少しご説明いただければと思います。

【根上会長】 事務局、よろしくお願いいたします。

【石原環境政策課長】 斎藤委員からのご質問の買い取り申し出の事由でございます。削除を行った案件が8件ございまして、うち6件が相続によるものでございます。残りの1件が故障によるもの。それから、公共施設の設置で解除になったものでございますけれども、こちらは、都立小金井公園の公共施設になったということでございます。

以上です。

【根上会長】 斎藤委員。

【斎藤委員】 6件が相続、1件が故障ですか。すみません、その内容をもう少し詳しく

く教えていただきたいのと、公共施設、公園の用地に含めたという形だと思っただけでも、この部分を公園に含める東京都側のどういった事情があるんでしょうか。ここだけ、ちょっと不思議な感じがするんですね。道路と公園との出入り口をつくるとか、そういったことがあるのかということ、わかる範囲で結構なのでよろしくお願いします。

【高橋（金）委員】 よろしいでしょうか。

小金井公園のことは私が説明できますので。

【根上会長】 そうですか。よろしいですか。高橋委員、お願いいたします。

【高橋（金）委員】 小金井公園の中は、事業決定区域になっておりまして、その農地が相続等で売られると、直接、もう東京都のほうで解除してしまう。私の家も同じでしたが、それ以外にはもう全然使えないんです。昭和40年代に、都市計画決定をされた地域の農地が計画をされて公園に変わったというふうな経過があります。

【根上会長】 その件についてはよろしいでしょうか。はい。

では、故障について質問がありました。

【石原環境政策課長】 故障についてでございます。故障で解除できる事由といたしましては、農業を継続することが困難な事情ということで、身体障害であるとか、介護が重度で必要な場合ですとか、そういったケースがございますので、そういったケースに該当するというふうにご理解いただきたいと思います。

【根上会長】 よろしいでしょうか。はい。

ほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

林委員。

【林委員】 すみません、1点だけ確認させてください。

緑地の面積が徐々に減ってきているんですけども、小金井市の総面積に対する割合、今の生産緑地の面積の割合を教えてください。

【根上会長】 事務局、お願いいたします。

計算しないと出ないようです。市域の面積に対する生産緑地面積の割合ということです。

【石原環境政策課長】 確認した後で、答弁させていただきます。

【根上会長】 それでは、後ではっきりした数字、これは数字ですので間違えると困るということで慎重に計算いただいて、先に、ほかに何かご質問があれば、そちらのほうにいきたいと思いますが、いかがでしょうか。

〔「なし」との声あり〕

【根上会長】 よろしいでしょうか。

それでは、今、ご質問にまだ正確な回答がないんですが、ここで特に質問がないようですので決をとりたいと思います。林委員、今のお答えはこの後ということでもよろしいでしょうか。

【林委員】 はい。

【根上会長】 それでは、特にご質疑ないようですので、質疑を終了することとしたいと思います。よろしいでしょうか。

〔「異議なし」との声あり〕

【根上会長】 それでは、質疑を終了いたします。

付議案件について、委員会としての決をとりたいと思います。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】 特に異議がないようですので、付議のとおり決定いたしました。

付議案件については、これで委員会の決定といたします。

続きまして、次第のその他のところで、個人施行の土地区画整理事業についてということで、報告案件になります。事務局より説明を求めます。

【高橋まちづくり担当部長】 まちづくり担当部長の高橋でございます。よろしく願います。

個人施行の土地区画整理事業ということで報告でございますが、中身としては情報提供でございます。

個人施行の土地区画整理事業について、お手元のパンフレットに基づきまして説明させていただきます。

現在、小金井市におきましては、市施行の土地区画整理事業が東小金井駅北口で都市計画事業として行われております。このたびは、個人の方から生産緑地を含む一定の区域につきまして、個人施行の土地区画整理事業を行いたいという旨のご相談がございました。

このご相談は、小金井市としては初めての事例になるかと思っておりますので、この個人施行の土地区画整理事業につきまして説明をさせていただきたいと思ひまして、お時間をとっていただきました。

個人施行の土地区画整理事業というものは、東小金井駅北口の都市計画事業として行われている土地区画整理事業とは手続等でかなり差がございまして、かなり簡素化されてい

ることがございます。どちらかといいますと、民間の宅地開発に近い事業ということになってございます。具体的には、都市計画決定とか縦覧等の手続きがございまして、東京都の施行認可というところから始まるという内容でございます。

お手元の民間の区画整理事業の内容についてというパンフレットでございます。このパンフレットは、東京都都市整備局が発行しているパンフレットのコピーでございます。表紙は、こういうような形で、「生産緑地を有効に活用しませんか？」という内容で、「小さな区画整理のススメ」という内容でございます。農作業の非効率、周辺環境への配慮とか、将来設計への不安、そういうお悩みを抱えていらっしゃる方に対するパンフレットということでございます。

中を開いていただきますと、「土地区画整理事業って何???’と、まず土地区画整理事業の中身が書いてございます。こちらに書いてありますように、土地区画整理事業とは、土地区画整理法に基づきまして、道路や公園などの公共施設を整備・改善して、土地の区画を整え、必要に応じてそれぞれの土地の入れかえを行い、宅地の利用の増進を図る事業です。

土地区画整理法第1条の目的が、公共の福祉の増進というところがございますので、そちらを念頭に置いた事業になります。

また、この事業に伴いまして、道路や公園などの新たな公共施設を生み出すとともに、右側の図面に土地区画整理事業の保留地と書いてある部分がありますが、こういう保留地を売却することで事業資金を生み出して、土地所有者さんが、自分の土地を少しずつ提供するという事業でございます。

資料の真ん中が土地区画整理事業のことですけれども、左が従前の今現在の形、右が区画整理事業を行った後の形で、従前、従後で対比させております。

資料を見ていただきますとわかりますとおり、土地区画整理事業の実施により、例えば、生産緑地としては、形や面積は変わりますが、土地の価値は変わらないという原則に基づきまして行っている手法でございます。

いろいろな悩み、特に道路の行きどまりが解消するということと、宅地の形状がかなり整形化されることで、非常に宅地の増進がされるということがあります。

こういう内容のご相談が来ているということで、あらかじめ情報提供ということで報告させていただきました。

以上でございます。

【根上会長】 それでは、個人施行の土地区画整理事業について質疑を行います。

ご質問、ご意見。斎藤委員、お願いします。

【斎藤委員】 生産緑地は一団の500平方メートル以上の土地ということで、この区画整理を行った後、減歩によって500平方メートル以下の土地になった場合には、生産緑地は解除できるというか、しなくてはいけないというか、解除という形になるのかというのが1点。

あと、一団の土地として、当然、500平方メートル以上あって、例えば1,000平方メートルの土地が、真ん中に道路が入るような形になって2つの土地に分かれてしまう。そのときに、生産緑地は離れても一団の土地という形でなったかどうか、私は記憶が定かではないんですけれども、2つに分かれてしまって、それぞれが500平方メートル以下になった場合に、それも生産緑地の解除ということになってしまうのかどうか。

この2点、お願いします。

【根上会長】 事務局、お願いいたします。

【石原環境政策課長】 減歩により500平方メートル以下になった場合でございますけれども、生産緑地法で500平方メートルというのが生産緑地として指定できる最低の単位となっておりますので、区画整理事業に限らないんですけれども、都市計画事業などによって500平方メートルを割った場合については、生産緑地地区が解除になってしまうという現状がございます。

それから、道路についての分断でございますけれども、道路も農業用に使う用途もございますので、市の基準といたしましては、6メートル道路によって分断された場合については解除という取り扱いをしてございます。6メートル未満の道路によって分断されたものについては、一団の生産緑地地区としてみなすことができるというふうに運用してございます。

以上です。

【根上会長】 よろしいでしょうか。高橋委員。

【高橋（金）委員】 今の若干関連があるので、先にその質問をしたいんですが、区画整理事業の場合の道路が、基準、こういう区画整理の場合は6メートル道路を整備するはずですよ。それ以下の4メートルとかそういうことじゃなくて、大体、側溝付のちゃんとした道路にするかと思うんですが。

【高橋まちづくり担当部長】 土地区画整理事業の場合は、設計概要という形で一定の

基準がございます。最終的には、個人施行の施行認可は東京都のほうになるわけですが、東小金井駅北口の事例を言いますと、商業と宅地の部分というところは若干違いがございます。宅地の場合は通常6メートルが原則です。ただし、これは原則でございますので、あとは東京都のご判断ということになろうかと思えます。

【高橋（金）委員】 もう一つ質問なんですが、区画整理事業、この全体の部分で、面積要件、何件集まってというのがいいのか、それとも面積で決まっているのか。昔だったら4ヘクタールぐらいかなと思っていたんですけども、その面積要件みたいなものがあるのかどうかというのと、先ほど斎藤委員からの質問の中で、500平方メートルを割った場合の部分なんですけれども、生産緑地の図を見ていただければわかるとおり、やり方としては割る方でも、隣の畑と一緒にくっついていけばトータルで生産緑地の解除を免れるという可能性もあるかなと。ただし、隣の方が売ってしまった場合には自動的に解除になってしまうということがあるんですけども、そんなようなこともついでに報告しておきます。

以上です。

【根上会長】 事務局、お願いいたします。

【高橋まちづくり担当部長】 都市計画事業の場合は、国庫補助対象とか、その採択要件ということがございますので、やはり面積要件がございます。ただ、今回の場合は、都市計画事業という決定は通さないという形になっております。

ただ、定かなことは、施行権利者ではございませんので、その要件が、個人施行の場合、あるかどうかというところまでは、私どものほうでは今のところわかっていないというところがございます。

【高橋（金）委員】 それがわからないと絵に描いた餅になる可能性があるんで、私はこれは進めていっていただきたいと思えますので、ぜひ面積要件等あるようでしたら、あわせて、後ほどでも構いませんので、報告をいただきたいなと思えます。

【根上会長】 よろしくお願いいたします。

ほか、いかがでしょうか。では先に渡辺委員。

【渡辺委員】 この区画整理が済んだ後なんですけれども、道路とか公園は持ち主の手を離れて、管理などを含めましてですけども、市が行うということによろしいでしょうか。

【根上会長】 事務局、お願いいたします。

【高橋まちづくり担当部長】 通常、土地区画整理事業は公共の福祉の増進ということがございますので、地元の地方団体、小金井で言いますと小金井市が道路管理者、もしくは公園ですと公園管理者というところで管理を行うことになる流れになると思っております。

【根上会長】 よろしいでしょうか。五十嵐委員。

【五十嵐委員】 確認なんですけれども、そうすると、具体的にこういう例が出てきた場合、小金井の都市計画審議会の役割としては、最終、東京都が決定すると説明されたと思うんですけれども、一応、この都市計画審議会の中で承認というか、何かそういった手続きみたいなものはあるのでしょうか。

【根上会長】 事務局、ご回答をお願いします。

【高橋まちづくり担当部長】 あくまでこれは生産緑地のところで行うというふうに私どもは理解しております。

【根上会長】 五十嵐委員。

【五十嵐委員】 ということは、例えば報告があるというようなことなんですか。

【西川都市計画課長】 今もご審議いただきましたけれども、生産緑地の面積が変更になりますので、都市計画審議会でご議論いただく形になります。

【根上会長】 五十嵐委員。

【五十嵐委員】 すみません、そうすると、この計画の場合でも、生産緑地部分に関してのところだけ、この審議会で審議するというか、承認するというか、そういう理解でよろしいでしょうか。

【根上会長】 事務局、お願いいたします。

【西川都市計画課長】 今のような形で、事後の処理になりますけれども、生産緑地の解除ということは法で定められておりますので、都市計画審議会でご審議いただくことになります。

【根上会長】 土地区画整理事業についてはいかがでしょうか。こちらで決をとることはないと思うんですが、ご報告とか意見、この審議会ですらういふ場があるかどうかというご質問かと思いますが。

【北村まちづくり推進課長】 まず、前提として、今回、個人施行の土地区画整理事業自体は民間の宅地開発に非常に近い手法で行われますので、これは都市計画審議会としての案件ではないということがございます。ただ、今日、ご報告をさせていただきましたの

は、こういった事案については生産緑地の変更を伴いますので、こういった制度があるよということ、まず、今日は、初めての事例なのでご報告させていただくということでございます。

今後、こういった事案が生じてきたときは、最終的に生産緑地の変更という形で、今までどおりの案件に含まれて報告されるということで、個別にこの事案ごとにこれから報告するということはございません。

【根上会長】 そのようなことです。よろしいでしょうか。

それでは、森戸委員、お願いします。

【森戸委員】 区画整理事業は市施行と組合施行があつて、今回、個人施行という形なんですが、今の五十嵐委員の話で、大体、手続はわかったんですが、例えば保留地だとか、ここがどう使われるかということによっては、周辺の皆さんにも非常に関心が高くなる問題も出てくるのではないだろうかという懸念もあるんですが、周辺住民の皆さんへの周知のあり方などはどういうふうになっていくのか。

そういう意味では、用途地域とか建ぺい率、容積率などは変わらないわけですね。だから、ある一定以下の建物しか建てられないということになってくると思うんですが、個人施行で、例えばここだけそういう一定の都市計画上の中身を変えてほしいというような要望が出ることもあるかもしれないですね。そういうことなどはどういう対応になっていくのか。

それと、地区計画で行う場合もあるわけじゃないですか。メリットとしては、それとどう違っていくんでしょうか。以前、農住複合型の地区計画を小金井市でかけたことがあつたんです。やり方はいろいろなやり方があると思うんですけども、そのあたりとの違い、メリット、デメリットを含めてどう考えていらっしゃるか、伺っておきたいと思います。

【根上会長】 事務局、お願いいたします。

【北村まちづくり推進課長】 まず、近隣についてのご説明ということになりますけれども、こちらの民間区画整理は、これは法上のスキームで言いますと、特段、そこら辺について定めはないというのが実際でございます。先ほど来、部長のほうで答弁してございますが、認可権者が東京都でございまして、一応、市のほうは経由してということになってございます。ただ、事前の調整、協議の中で、やはり近隣の方への十分なお説明はいただきたいということでお願いを申し上げているところでございまして、そういった方向で努めるということも聞いてございます。

それから、民間区画整理を捉まえて地区計画等の規制の誘導ということでございますけれども、現在、私どもとしてはそういった方向は持ってございません。まず、今、民間主導で権利者の方のご意向、その中で、区画整理事業による効果等々、これは考えさせていただくということで、私どもとしてはその中で公共施設整備について調整していただくというような考えを、今、持っているということで答弁させていただきます。

【根上会長】 森戸委員、よろしいでしょうか。

【森戸委員】 はい。

【根上会長】 それでは、白井委員、お願いいたします。

【白井委員】 ちょっとわからないので教えていただきたいんですが、個人施行でやった場合、市のほうで何か補助とか負担とか、そういったことをやる必要があるのかどうかということと、もう一つは、今回、小金井市で初めてこういった相談があったという話があったんですけども、具体的にこういった形で個人施行でやられる予定なのかどうか、もうちょっと教えていただけますか。

【根上会長】 事務局、お願いいたします。

【高橋まちづくり担当部長】 市の負担はございません。それと、個人施行のことにつきましては、都の施行認可というところから始まりますので、これは私どもで判断ということではできません。

【根上会長】 よろしいでしょうか。

それでは、百瀬委員です。

【百瀬委員】 実際、その相談があったということで、まだ1号とおっしゃっていたので、多分、まだ1件だと思うんですけども、この案件に関して事業の進捗状況を把握されているのかどうかということと、個人情報になっちゃうんで、どの地域ということは、多分、言いにくいとは思いますが、具体的に市域のどの辺なのか知りたいのと、規模を教えてくださいたいと思います。

【根上会長】 事務局、お願いいたします。

【北村まちづくり推進課長】 まず、今の段階でございますけれども、最終的には施行認可申請というのを東京都にされるということになって、その前段で東京都関係機関との協議があるわけですが、その前で、今、一応、事業計画を書かれておまして、今、地元の説明を経てそれを固めるという段階というふうに理解してございます。

それから、場所、規模でございますけれども、やはりこれはあくまで個人施行というこ

とでございます。最終的に施行認可を得ますと公告等があると思いますが、その前段でやはりそれを私どもからお示するというのは、ちょっと難しいかなと理解してございます。

【根上会長】 そのようなことですが、よろしいでしょうか。はい。

高橋委員。

【高橋（金）委員】 もう一つ、質問したいんですが、これは実際に施行していく上で、農家側の悩みという部分と、多分、宅地を供給する側の、宅地の住まわれている方の部分として、分けて思いとしてあるんですが、農地というのは、どうしても土の質が問題になってくるかと思えます。宅地だったところを農地に戻すという形になると、その宅地自体の下がガラで埋まっているとかそういうことがあった場合、要するに埋没している中の状況次第によっては、交換した人が自分のお金で直すなんてことになってくると、協議の上での成立がなかなかできない。また、宅地の側の方々も建て直さなきゃいけないということになるでしょうから、それでお金の都合がつかないとなると、これまた協議が不成立になってしまうという部分があるんじゃないかなと、一つ懸念しています。

そういう点に関して、埋設された下に埋まっているものに関しての問題が心配されないのかなということ、ちょっと伺いたいなと思うのと、特に農地の場合のところでは、赤線、青線という、要するに青道は水路だったところとか、そういうものも、多分、一緒に入ってきてちゃっているんじゃないかなと思うんですけども、そういうものは生産緑地の公園の部分のほうにつけかえるみたいな形で、こういう民間の土地区画整理事業はできるのかどうなのか。不安材料とつけかえができるのかという疑問と、両方、お願いいたします。

【根上会長】 事務局、回答をお願いいたします。

【高橋まちづくり担当部長】 埋設物、個人施行のところでございますので、私どもでその判断ができませんが、市施行の土地区画整理事業の場合は、今、高橋委員がおっしゃったようなことにつきましては、事前に解消するという方向でやっております。

【石原環境政策課長】 水路、農道の関係でございますけれども、現在、水路や農道につきましては市が管理者という形になってございますので、水路や青道が入った事業区域ということになると、一定の整理が必要ということになります。今回は、市有地部分が入らないとご理解いただきたいと思えます。

【高橋（金）委員】 ということは、つけかえはできないという形ですか。

【石原環境政策課長】 土地区画整理事業には、つけかえという行為はありませんが、

事業の中で、公共施設ということで、一定の整理ができると考えています。今回のケースは個人が全て所有しているお宅の中で完結させるということだをご理解いただきたいと思っています。

【根上会長】 よろしいでしょうか。

森戸委員。

【森戸委員】 そうすると、例えば先ほど高橋さんがおっしゃったように、公園をつくりたいと言われた場合に、市が最終的に管理するわけですがけれども、公園の位置だとか道路の形状、位置だとかについて、市が何らかの意見を言うことができるのか、そのあたりはどのぐらいまで関与できるのでしょうか。

【根上会長】 事務局。

【高橋まちづくり担当部長】 公共施設の管理者という中で協議させていただくというところで考えております。

【森戸委員】 事前に。

【高橋まちづくり担当部長】 事前にです。

【根上会長】 ほかはいかがでしょうか。

質疑はこれで終了ということでよろしいでしょうか。

それでは、これで質疑を終了したいと思います。

この案件につきましては、具体の計画が進展した時点で、この都市計画審議会の案件ということで変更案件が出てくるかと思えます。よろしく願いいたします。

これで、本日の案件については終了いたしましたので、事務局から今後のスケジュール等について何かありましたらお願いいたします。

【西川都市計画課長】 今年度につきましては、現時点で都市計画審議会にお諮りする案件はございません。来年度につきましては、東京都決定の都市計画区域マスタープラン、都市再開発の方針、また小金井市決定の武蔵小金井駅南口第二地区関連、生産緑地地区等の案件が予定されてございます。具体的なスケジュールが固まりましたら、委員の皆様にご連絡さしあげたいと思えますので、よろしく願いいたします。

もう1点、先ほどの小金井市の総面積と生産緑地の割合でございますけれども、そちらについて報告がございます。

【石原環境政策課長】 お時間いただきましてすみませんでした。

市域面積については、ヘクタール換算いたしますと1,133ヘクタール、生産緑地面積

については66.11ヘクタール、こちらを計算いたしますと、5.83%が市域における生産緑地の面積の割合ということになりますので、ご理解いただきたいと思います。

【根上会長】 よろしいでしょうか。

ありがとうございました。

それでは、本日の案件の審議は全て終了いたしました。これで都市計画審議会を閉会といたします。

どうもいろいろご協力いただきありがとうございました。

— 了 —