

(開会)

課長： 定刻になりましたので、始めさせていただきます。
改めまして、皆様こんにちは。
本日は、お忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。
都市計画課長の〇〇でございます。どうぞよろしく願いいたします。
恐れ入りますが、ここからは着座で進行させていただきます。
本日の審議会につきましては、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、マスクの着用等のご協力をお願いしております。
なお、体調がすぐれない場合などにつきましては、事務局へお伝えいただければと存じます。
続けて、マイクについてご説明させていただきます。本日はワイヤレスマイクを使用するため、ご発言の際は挙手をお願いいたします。事務局がマイクをお持ちいたしますので、マイクを使用して発言をお願いいたします。
それでは、本日の審議会でございますが、諮問案件が2件、報告案件が2件でございます。
これより、〇〇会長に議事の進行をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

(開会の辞)

会長： それでは、早速でございますが、議事に入ります。
ただいまの出席委員数15名、定足数に達しておりますので、令和4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。
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、小平市商工会会長の〇〇委員、国土交通大学校長の〇〇委員を指名いたしますので、よろしく願いいたします。

(傍聴許可)

会長： 次に傍聴でございますが、本審議会の傍聴申込みが3名あり、全員を傍聴人として決定いたしましたので、報告いたします。ただいまから入室を許可いたします。
それでは、傍聴人に申し上げます。
新型コロナウイルス感染予防対策のため、室内ではマスクの着用をしていただきますようお願いいたします。
また、会議中の発言等は一切できません。写真撮影及び録音はお控えいただき、携帯電話等の通信機器はマナーモードの設定をお願いいたします。
なお、配布いたしました資料につきましては、閲覧用であり、お帰りの際に回収させていただきますので、よろしく願いいたします。

(市長挨拶)

会長： それでは、審議に先立ちまして、小林市長よりご挨拶をいただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

市長： 皆様、こんにちは。ただいまご紹介いただきました、小平市長の小林洋子でございます。本日は、お忙しい中、当審議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。日頃より小平市行政にご理解、ご協力を賜りますこと、改めて感謝申し上げます。

さて、少子高齢化や超高齢化社会が進む中、持続可能なまちづくりはますますその重要性が高まっているところでございます。

また、昨今、激甚化する災害に備えて、市民の皆様が安心・安全に過ごしていただける、そういったまちづくりというのも求められているところでございます。

そうした中、本日は、「小平都市計画生産緑地地区の変更」、「特定生産緑地の指定について」の2件をご審議いただくところでございます。

また、報告事項といたしましては、土地利用に関する内容として、「用途地域等の一括変更の都市計画決定に向けた手続きについて」、「小川東町二丁目地区地区計画（原案）の概要について」のご報告をさせていただきます。

最後になりますが、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ます。

何卒よろしくご願ひ申し上げ、ご挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしくお願ひいたします。

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いたします。ご理解のほど、お願ひ申し上げます。

（市長退席）

会長： それでは、これより審議に入ります。

生産緑地に関連する案件でございますので、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次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ひいたします。

（臨時委員入室）

会長： それでは、早速ですが、入室されました〇〇委員にご挨拶をお願ひいたします。

委員： 皆様、こんにちは。小平支店で統括次長を拝命しております〇〇と申します。本日はよろしくお願ひいたします。

会長： ありがとうございます。〇〇委員には、次の諮問案件「特定生産緑地の指定について」まで、続けて審議にご参加をいただきます。

それでは、04諮問第2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いたします。

課 長： 諮問第2号「小平都市計画生産緑地地区の変更」に係る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資料につきましては、資料1、A4判の「小平都市計画生産緑地地区の変更」、資料2、A4判の「新旧対照表」、資料3、A0判の10,000分の1の地図で、市内全域を示した「小平都市計画生産緑地地区総括図」、資料4、A3判を折った2,500分の1の地図で示した「小平都市計画生産緑地地区計画図」が16分の1から16分の16までの16枚でございます。最後に、参考資料としまして、A4判の「生産緑地の買取り制度について」でございます。

不足はございませんでしょうか。

提案説明に入ります前に、まず簡単に生産緑地の制度につきまし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、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。

現行の生産緑地法では、生産緑地に指定されますと開発行為等は制限され、原則として30年間営農を行うこととなっております。

参考資料「生産緑地の買取り制度について」の裏面をご覧くださいと存じます。「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ください。

生産緑地の所有者の買取りの申出は、①都市計画の指定の日から30年を経過したとき、②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ができます。

買取り申出から1か月以内に、市が買い取る、または買い取らない旨を通知し、買い取らない場合は、小平市農業委員会、東京むさし農業協同組合に対して、農業希望者のあっせんへの協力を依頼いたします。買取り申出から3か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、財政上の理由や所有者の土地の利活用などから、買取りができないことが多いのが現状でございます。

生産緑地地区に係る都市計画の変更は、諸手続のため便宜上1年に1回行っている関係から、今回削除を行う生産緑地は令和3年1月から12月までの1年間に買取り申出等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。

生産緑地の削除につきましては、買取り申出によるものの他に、公共施設の設置に伴う削除がございます。生産緑地法第8条第4項では、公共施設等設置または管理に係る行為を行う者は、あらかじめ市長に届け出ることによって農地としての行為制限を解除することができることとしております。この公共施設等につきましては、生産緑地法施行令で都市計画施設及び土地収用法に規定されている事業施設として、道路や学校、病院、保育園など福祉施設が規定されており、これらを設置する者はあらかじめ市長に通知をすることで設置することが可能となります。

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指定要件を緩和いたしました。主な変更点は、条例制定により生産緑地地区の下限面積を従来の500㎡から300㎡へ緩和したことと、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行われた農地や、行為制限が解除された農地の再決定を可能としたこととでございます。

それでは、諮問第2号、「小平都市計画生産緑地地区の変更」についてご説明いたします。時間の関係もでございますので、変更を行う理由ごとに主な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。

初めに、「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」をご覧ください。地区の全部を削除するものが4地区、一部を削除するものが15地区、計19地区でございます。19地区のうち、買取り申出に伴う行為制限の解除によるものが16地区、公共施設の設置に伴う削除が4地区でございます。同じ地区内に買取り申出と公共施設の設置が重なったところが1地区で、全体では19地区の削除となっております。

削除につきましては、主な箇所として数例を図面でご説明いたします。

まず、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」の6枚目、図面番号「16分の6」のページをご覧くださいと存じます。

上水本町一丁目付近の図となっております。左下の「凡例」にあるように、黒い縦じまの線の箇所が既存の生産緑地になりまして、黒く塗り潰してありますのが、今回削除する箇所でございます。

また、数字が明記されておりますが、生産緑地の地区ごとにつけられている地区番号でございます。

黒塗りの箇所が二つございます。図面の中央付近をご覧ください。

地区番号153番は、地区の一部、面積約1,500㎡を削除するものでございます。小平都市計画道路3・2・8号府中所沢線用地として東京都が用地を取得した箇所で、生産緑地法第8条第4項の規定による公共施設の設置として削除するものでございます。

次に、その左下付近をご覧ください。地区番号154番は、地区の一部、面積約3,420㎡を削除するものでございます。主たる事業者の死亡を理由とした買取り申出による削除でございます。

次に、11枚目、図面番号「16分の11」をご覧ください。鈴木町二丁目付近の地図でございます。

図面の中央、地区番号280番は地区の一部の削除でございますが、生産緑地法第8条第4項の規定による公共施設の設置として、保育園の設置による面積約550㎡の削除になります。

次に、追加指定のご説明をいたします。資料1にお戻りください。

小平都市計画生産緑地地区の変更の、第3「追加を行う位置及び区域」をご覧ください。

令和3年12月20日から令和4年2月10日にかけて追加指定を募集いたしましたところ、8地区8件の申出があり、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、7地区7件を追加指定の対象といたしました。地区の一部を追加するものが5地区、地区の全部を追加するものが2地区でございます。行為制限解除後の再指定が3地区含まれております。

今回追加に至らなかった1地区につきましては、所有者から事前協議の後に取下げの申出があったものでございます。

追加決定につきましても主なものをご説明いたします。

資料4、計画図の1枚目、図面番号「16分の1」をご覧ください。上水新町2丁目付近の図でございます。

左下の「凡例」にあるように、緑色の格子の箇所が追加決定の区域でございます。

中央の緑色の格子の部分が地区番号499番でございます。生産緑地地区に指定されていなかった農地、約2,800㎡を新たに指定するものでございます。

次に、2枚目の図面番号「16分の2」をご覧ください。小川町1丁目付近の図でございます。

図面左手に地区番号22番がございます。面積約150㎡で、以前、行為制限が解除された生産緑地地区の一部を再指定するものでございます。

次に、同じ図面の右下に地区番号500番がございます。面積約350㎡で、こちらも以前、行為制限が解除された生産緑地地区の一部を再指定する

ものでございます。これは、小平市の条例により生産緑地地区の下限面積を300㎡と緩和していることで追加決定するものでございます。

これ以外の追加決定は4地区でございます。

最後に、資料2「新旧対照表」をご覧ください。

一番下の欄に「3 面積の変更」とございます。昨年12月に告示しております、変更前の生産緑地地区数343地区、約156.21ヘクタールに対しまして、削除と追加等により、341地区、151.95ヘクタールとなるものでございます。

以上が、諮問第2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、生産緑地法の規定によりまして、本年7月19日付で東京都との協議が済み、8月5日から8月19日までの2週間、縦覧をいたしました。特に意見はございませんでした。

今後、本都市計画審議会の諮問・答申を経まして、都市計画決定をしてみたいと考えてございます。

説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

会 長： 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。ご意見、ご質問のある方は挙手をお願いいたします。

委 員： 5ヘクタールぐらい減ったということですが多いのか少ないのか、市としてどのように評価しているのか。減ったということは宅地化して住宅が増えたと思いますが、今後も減少する可能性があるのか、伺います。

課長補佐： まず、生産緑地の面積の推移については、昨年と比較しますと、今回生産緑地として指定された場合、農地全体の面積約166.6ヘクタールのうち、生産緑地の占める割合が約151.95ヘクタールになります。生産緑地としては、もちろん年によってばらつきはありますが、大体、年々1ヘクタールから4、5ヘクタールの割合で減っています。要因として多いのが、お亡くなりになられて相続により、後継者がいなくやむを得ず手放すというのがありますので、この年は多いとかは一概に言えない状況です。

ただ、傾向としては年々減ってきていることから、特定生産緑地への移行や、法の整備による面積要件の緩和、また、一度行為制限を解除して生産緑地でなくなったものを新たに再指定できる等の農地等を保全する方策がありますので、産業振興課や東京むさし農業協同組合と協力して周知を図っていくことが重要と考えております。

加えて、所有者が一番懸念するのが税関係だと思っておりますので、相続税の補助制度等、市長会を通じて国へ要望を出しております。

委 員： 実際に市が買い取ったところがあったのか教えてください。

課長補佐： 過去に市が買取申出に応じた案件は、11件ございます。直近では令和2

年に1件、3,000㎡強を買い取っています。こちらは、第3次みちづくり・まちづくりパートナー事業により整備する小平3・3・3号線の都市計画道路用地と鎌倉公園の都市計画公園用地として買収したものです。

基本的には、買取申出があった場合、時価で買い取ることとなっており、市としては公共用地として買取りに応じたいのですが財政的な面があります。また、相続の兼ね合いで突発で買取り申出が出てきますので、タイミングが合えば買取りに応じることはありますが、令和3年度は買取ることが難しい状況でした。

買取り申出があった場合には、都市計画課だけではなく道路課や、学校用地が近ければ教育委員会等、関連する課へ買取り有無について毎回確認しております。

会 長： ほかにございますでしょうか。

委 員： 今回、買取り申出の一番の要因は、農業者の方の死亡が多かったのでしょうか。

課長補佐： 資料1の表の第2をご覧ください。買取り申出は、全部で19件ございます。このうち4件、64番、153番、254番、280番に関しましては農業従事者の死亡ではなく、生産緑地法第8条第4項の規定による公共施設の設置により削除でございます。

それ以外の内訳としましては、15件中13件が農業従事者の死亡で、残り2件は農業に従事することを不可能とさせる故障でございます。

委 員： 公共施設の設置以外で開発等を理由として市が買い取る考えはあるのでしょうか。

課長補佐： 生産緑地法第8条第4項の規定による公共施設の設置は、道路、公園、学校、病院等の公共用地に該当する必要があります。市が買い取る可能性としては、都市計画道路用地や学校用地が考えられますが、現時点でははっきり申し上げることは出来ません。

委 員： 公共施設というのが基本的なところということですが、例えば、市民菜園なんかは市が土地を借りてという流れがあると思います。農地保全の観点から、市民農園として市が生産緑地を買い取るお考えがあるのか、伺います。

課 長： 市民菜園での買取りの予定はございませんが、例えば鎌倉公園は農業公園として農地を保全するため、公園用地として買取りに応じたところでございます。

会 長： ほかにご質問はいかがでしょうか。

委 員： 公共施設に係る削除について、上水本町と鈴木町の保育園のことがありましたが、残りの2つについても教えてください。

課長補佐： 内訳としましては、地区番号64番の小川町一丁目地内が学校グラウンド用地、地区番号153番の上水本町一丁目地内が小平都市計画道路用地、地区番号254番の御幸町地内が緑道用地で、地区番号280番の鈴木町2丁

目地内が保育園です。

委員： 500㎡から300㎡へ面積要件を緩和したことにより、今回指定に至った農地がいくつかあるかと思いますが、市として面積要件の緩和により一定の効果があったと評価しているのでしょうか。また、今後更に面積を引き下げることは可能なのかと数値設定の根拠についてお伺いします。

課長補佐： 面積要件の緩和については、市の条例で生産緑地地区に定めることが出来る面積の下限を500㎡から300㎡に引き下げております。今回の追加指定の7件のうち、例えば地区番号500番の小川町一丁目地内については、面積の引き下げのほか、過去に買取り申出により行為制限が解除された農地も再指定が可能となったことから生産緑地の指定に至ったものでございます。

また、農地単体で300㎡無くても生産緑地に隣接して一団の土地となる場合には、生産緑地に指定することが可能となっております。面積の引き下げのほか、再指定を可能とする等の指定要件の緩和は、農地保全に一定の効果があると考えておりますが、引き続き周知を徹底してまいります。

委員： 土地の中で飛び地になっけていても、一団とみなして生産緑地に指定することは可能なのか伺います。資料1の第3の表では、地区番号22番が150㎡、地区番号243番が100㎡とありますので、その考え方で指定に至ったのかお聞きします。

課長補佐： 飛び地に関しましては、以前は農地との間に介在する道路等の規模がありましたが、法の整備により物理的に一体性を有していると認められれば一団の農地として見る事が可能となっております。なお、個々の面積については、100㎡程度を下限としております。

地区番号22番と243番については、個々の面積は小さいですが、自己所有もしくは他の所有者の生産緑地に隣接しており、一団の土地とみなせたことから指定に至ったものでございます。

委員： 市条例で下限面積を定めることが出来るようであれば、もう少し面積を下げる事が出来るという考えでよろしいですか。

課長補佐： 300㎡の数値設定については、防災機能の発揮が期待される緑地の面積を参考に市の条例で定めたものになります。

会長： ほかにございますでしょうか。

特に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。

04諮問第2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： 異議なしと認め、承認することといたします。

続いて、04諮問第3号「特定生産緑地の指定について」の提案説明を事務局よりお願いいたします。

課長： 諮問第3号「特定生産緑地の指定について」に係る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資料といたしましては、資料1、A4判の「特定生産緑地の指定について」、資料2、A4判の「特定生産緑地の指定書」、資料3、A0判の1万分の1の地図で「小平市特定生産緑地総括図」、資料4、A3判を折った2、500分の1の地図で「特定生産緑地指定図」、こちらは図面番号31分の1から31分の31までの31枚でございます。

不足はございませんでしょうか。

初めに、資料1になります。「1 背景」をご覧ください。

生産緑地地区におきましては、30年間の営農継続が義務づけられる一方、固定資産税等の税制優遇が受けられることとなっております。

市内では、令和3年12月の告示時点で約156.21ヘクタールが都市計画決定されております。その大半は、現在の生産緑地の仕組みができた直後の平成4年10月に決定されたものであり、令和4年10月をもって多数の生産緑地地区が一斉に決定後30年の期日を迎え、それ以降は宅地等への転用が可能となります。

このような中、平成30年4月の生産緑地法改正により、所有者等の同意の下、指定の手続を完了すれば営農継続期間が10年間延伸されるとともに、従来適用されていた固定資産税や相続税の税制措置も継続されます特定生産緑地制度が創設されました。

市では、農地保全のため、当該制度へ移行する手続を進めてまいりました。今回は3回目の指定となりますが、生産緑地法第10条の2第3項の規定により、本都市計画審議会の意見聴取を行ったうえ、資料2～4のとおり特定生産緑地に指定するものでございます。

なお、既に指定済みの特定生産緑地のうち、買取り申出等により要件のなくなった区域については指定を解除いたします。

次に、「2 周知の取組」をご覧ください。

特定生産緑地制度開始に関する最初の広報といたしまして、平成30年1月20日号市報において、制度開始に関する記事を掲載いたしました。

続いて、令和元年8月に全ての生産緑地所有者に対しまして、都市計画決定から30年経過する日をお知らせする文書と説明会の開催案内を送付いたしました。

令和元年9月には、制度及び手続に関する所有者向け説明会を市内5会場にて合計8回開催し、延べ219人にご参加いただきました。

なお、参加いただけなかった方へも情報提供するため、後日、全ての所有者へ説明会資料等をお送りしております。

令和2年3月には、平成4年及び平成5年決定の所有者の方に特定生産緑地指定申請書を送付し、順次、申請受付を開始いたしました。

令和2年12月に1回目の特定生産緑地の指定、令和3年12月に2回目の指定を行いました。この間、令和3年3月、令和4年1月と、未申請筆の所有者の方に特定生産緑地の指定意向を確認する通知を送付するほか、職員による個別訪問の実施など、農業委員会事務局やJA東京むさし小平支店の御協力を賜りながら未申請者への働きかけを行い、令和4年3月末までの指定申請期間内に指定するかどうかの意向を確認いたしました。

なお、申請希望の筆につきましては特定生産緑地指定申請書、申請を希望しない筆につきましては希望しない旨の届けを文書で提出いただきましたが、最終的に共有者の意向が調わないなど未提出となったケースが1件ございました。

次に、「3 指定申請状況等」をご覧ください。

対象生産緑地面積は平成4年及び平成5年決定分のもので合計約142ヘクタールとなっており、そのうち昨年度までに特定生産緑地指定済みの面積が約115ヘクタールでございます。今回、指定申請があった面積が約24ヘクタールで、全てを特定生産緑地に指定するものでございます。指定済みと今回指定分を合算し、今回指定を解除する1ヘクタールを差し引きますと、約138ヘクタールでございます。対象生産緑地面積の約97%が特定生産緑地に指定することになります。

資料2、指定書をご覧ください。

今回、生産緑地に指定する生産緑地の一覧でございます。表の左から、番号、指定番号、位置、生産緑地地区番号、面積、申出基準日、図面番号を記載してございます。

なお、資料2の4ページ目は、今回、特定生産緑地を解除する生産緑地の一覧でございます。

資料3、総括図には、市内全域の特定生産緑地について1枚の図に示しております。

また、資料4、指定図には、A3判を折った2,500分の1の地図で示しております。

資料4、図面番号31分の1をご覧ください。たかの台、上水新町付近の図でございます。

左下の「凡例」にありますように、今回指定する区域は細かい茶色の格子で、また既に指定済みの区域は間隔の広い茶色の格子で示しております。図の左手で「15-504」と番号のある箇所、及び図の右手に「20-504」と番号のある箇所が今回指定する区域でございます。

また、白抜きの箇所につきましては、特定生産緑地に未指定の箇所となります。白抜きになっている箇所には3通りございまして、(1)として、平成3年以前に旧生産緑地法により指定された箇所、(2)として、平成6年以降に追加決定された生産緑地地区の箇所で、いずれも今回の特定生産緑地

の対象になっていない生産緑地でございます。最後に、(3)として、今回の生産緑地の対象になる生産緑地地区、平成4年と平成5年決定分でございますが、指定申請がなかったもの、になります。

この1枚目の図面でご説明いたしますと、右上の「20-504」の北側にある茶色の枠のみの箇所は平成16年に追加決定された箇所、今回の特定生産緑地の対象にはなっていない生産緑地でございます。

続きまして、図面番号31分の31をご覧ください。花小金井六丁目付近の図でございます。

この中に、今回、特定生産緑地を解除する区域がございます。茶色で塗り潰してある箇所に「413-502」とありますが、令和2年に指定済みの箇所で、その後買取申出の事由が生じたため、今回、生産緑地地区を削除し、あわせて特定生産緑地を解除するものでございます。

今回、特定生産緑地を解除する地区はほかに8地区ございます。

それでは、資料1にお戻りください。

最後の「4 今後の予定」でございますが、生産緑地法に基づきまして、本日の小平市都市計画審議会にて意見聴取を行った上で、10月上旬に特定生産緑地指定の告示を行う予定でございます。

また、平成6年以降決定分の生産緑地については、決定後30年の期日が近づいた時点で個別に案内を行い、順次、指定申請を受け付ける予定でございます。

説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

会 長： 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。ご意見、ご質問がある方は挙手をお願いいたします。

委 員： 特定生産緑地の指定に当たり、今まで何回も足を運んで未申請筆の所有者に対して意向確認を一生懸命頑張っていたと思います。

先ほど1件未提出というお話がありましたが、どのような扱いになるのか、お聞きいたします。

課長補佐： この1件につきましては、複数の方が共有名義でお持ちであり、意向がまとまらなかったという事例です。こちらは、特定生産緑地に移行しないこととなりますので、いつでも買取申出ができるほか、固定資産税が5年かけて段階的に通常の宅地並み課税に上がっていくこととなります。また、次世代の方は相続税の納税猶予を受けることが出来なくなります。

委 員： そうしますと、今現在は共有されている方の意思決定がなく、特定生産緑地には移行しないという理解でよろしいのでしょうか。

課長補佐： お見込みのとおりです。特定生産緑地への指定について、反対の方、賛成の方がおり、中々意思がまとまらないと伺っております。

会 長： ほかにございますでしょうか。

それでは、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。

04 諮問第3号「特定生産緑地の指定について」、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： 異議なしと認め、決定といたします。

ここで、生産緑地に関連する案件が終了いたしましたので、臨時委員の〇〇委員はご退席されます。ありがとうございました。

(臨時委員退室)

会 長： 続いて、これより報告案件が2件ございます。事務局より報告の後、質問の時間を取りたいと思います。

では、最初に、「用途地域等の一括変更の都市計画決定に向けた手続きについて」について報告をお願いいたします。

課 長： 用途地域等の一括変更の都市計画決定に向けた手続きについて、ご報告いたします。報告資料1をご覧ください。

小平市では、東京都決定の「区域区分」の都市計画変更にあわせて、用途地域や高度地区などの一括変更を予定しております。

東京都は、前回の区域区分の変更から15年以上が経過し、区域区分の境界根拠とする地形地物等に変化が生じていることから、都内全域を対象に区域区分の見直します。一方で、小平市決定である「用途地域等」についても、同様に境界根拠とする地形地物等に変化が生じているため、用途地域等を見直すものでございます。

初めに、「1 用途地域等の一括変更とは」の「(1) 一括変更の対象となる都市計画」でございます。

一括変更は、東京都決定である区域区分のほかに、小平市決定である用途地域、高度地区、防火、準防火地域などを対象としております。

続きまして、「(2) 目的」でございます。

都市計画事業の施行や個別の開発等により、地形地物等に変化が生じた用途地域等の境界を是正することが主な目的でございます。

次に、「(3) 一括変更の対象とする地区」でございます。

東京都が作成した「用途地域の見直し対象の考え方について」に基づき、小平都市計画区域に該当する地区を抜粋しております。

「①用途地域の境界の基準としていた地形地物に変化した地区」でございますが、都市計画事業等により、道路形状が変更した地区などを対象としております。

「②用途地域の境界の基準としていた地形地物が無くなった地区」でございますが、道路や通路の廃止により、地形地物が無くなった地区などを対象としております。

「③用途地域の境界の基準としていた地形地物に変化はないが、現指定の用途地域の境界の位置や根拠が不明確な地区」でございますが、例えば住居表示実施等による現指定の用途地域の境界の位置が特定できないなど、用途地域の境界が不明確な地区を対象としております。

裏面をご覧ください。

「2 都市計画変更の手続き」の「(1) 変更箇所抽出」でございます。

一括変更の対象となる地区を選定するため、市内全域を対象に、現指定の用途地域や高度地区などの各都市計画の計画図と、計画図の下図として使用する最新の地形図を重ね合わせ、地形地物等が変化し、用途地域等の境界に不整合が生じている箇所を抽出いたしました。抽出した箇所の不整合理由を整理し、東京都が作成した「用途地域の見直し対象の考え方について」を参考に、一括変更の対象とする変更箇所11か所を選定いたしました。

次に、「(2) 用途地域等の都市計画変更手続のスケジュール(予定)」でございますが、現在、地権者等に対し、通知等により都市計画変更案の概要を説明しております。

今後は、翌年1月上旬から2週間の案の縦覧、意見書の受付を実施し、令和5年3月に都市計画審議会への諮問を経まして、4月に都市計画変更を予定しております。

なお、都市計画変更の時期は、東京都より東京都決定の区域区分の都市計画変更に合わせて指示が出ております。

最後に、「3 都市計画案の概要」でございます。

「(1) 区域区分(東京都決定)」でございますが、区域区分の境界根拠とする地形地物等に変化がないため、区域区分の都市計画変更はございません。

「(2) 用途地域等(小平市決定)」でございますが、一括変更の対象とする地区として11箇所の都市計画変更を行う予定でございます。報告は以上でございます。

会長： 報告が終わりました。

何かご質問がございましたらお願いいたします。

委員： 用途地域の変更となると土地の資産価値に影響が出てくると思いますが、今回は用途地域の境界部分を見直すのか、もしくは全体を見直すのか、ご説明をお願いします。

課長補佐： 今回の変更に関しましては、特定の地区の用途地域を変更するというものではなく、現在の都市計画の図と最新の地形図を重ね合わせ、地形地物等が変化し、用途地域の境界に不整合が生じている部分について、変更をかけるものでございます。

委員： 用途地域の変更については、市の権限かと思いますが、今後用途地域を見直す予定はありますか。

課長補佐： この用途地域の見直しは、権限が委譲されて、今回、市として実施するのは初めてのことになります。今後も東京都から見直しの依頼等がありましたら対応しますが、現時点では、市として個別に用途地域を見直す予定はございません。

ただし、例えば再開発事業や都市計画道路の整備など、地区計画の策定が必要となった際には、適宜、用途地域の見直し等を図る予定でございます。

会長： ほかにございませんか。

ないようでございますので、質疑を終了いたします。

続いて、報告事項2点目の「小川東町二丁目地区地区計画（原案）の概要について」、事務局より報告をお願いいたします。

課長： 小川東町二丁目地区地区計画（原案）の概要について、ご報告いたします。報告資料2をご覧ください。

本地区、小川東町二丁目地区は、昭和46年に建設された8棟の住宅団地でみどり豊かな地区を形成しております。一方、建設から50年以上が経過し、建物の老朽化等が進行しており、居住者の高齢化が進む中、バリアフリー環境が整備されていない等の諸課題を抱えており、建替えによる団地の再生が進められております。

また、本地区につきましては、建設当時に都市計画法に基づく「一団地の住宅施設」に指定され、現在の周辺に指定されております都市計画制限よりも厳しく、地区の再生を考える上で制約となっております。

こうしたことから、小平市都市計画マスタープランに基づき、地区のみどり豊かな良好な住環境の維持・向上を図るとともに、周辺市街地の環境にも配慮しながら高齢者や子育て世代などの多様な世代が安全・安心に住み続けられる住宅団地の再生を目指すため、地区計画を定めるものでございます。

なお、現在指定されている「一団地の住宅施設」につきましては、地区計画の決定にあわせて都市計画変更により廃止いたします。

最初に、「1 小川住宅の概要及び公法上の規制」でございますが、位置につきましては右図をご覧ください。府中街道と西武拝島線が立体交差する東側、点線で囲まれている区域が「一団地の住宅施設」を指定している小川住宅の区域でございます。

現況の建物概要といたしまして、所在は小川東町二丁目地内、建築年は昭和46年で、築50年を経過しております。こちらは分譲建物で、全8棟、230戸、階層は地上5階建てでございます。

また、都市計画法等による規制といたしましては、用途地域は第一種中高層住居専用地域で準防火地域に指定しており、高度地区による高さ制限もかかっております。用途地域上の建蔽率・容積率はそれぞれ60%、200%でございますが、都市計画上「一団地の住宅施設」として定められ建築された経過により、建蔽率20%、容積率70%とより厳しい規制の対象となっ

ております。

なお、一団地の住宅施設とは、良好な居住環境を確保することを目指し、必要な施設を一団地の土地に集散的に建設することを都市計画で定めるもので、本地区は、住棟の配置、戸数、建築密度、公園等の公共公益的施設が決められております。しかしながら、建築物の老朽化等により建替えの必要性が生じているなど、特に社会・経済状況の変化により現状の規制内容が必ずしも実情に合わなくなった場合にあっては、地区計画の活用等により、引き続き良好な居住環境を確保した上で一団地の住宅施設を廃止することが望ましい旨、国の指針で示されております。

続きまして、「2 地区の位置及び区域」でございます。

位置につきましては小川東町二丁目地内、本地区計画の区域につきましては、現在指定されている一団地の住宅施設と同じ区域で、面積は約2.5ヘクタールでございます。

次に、「3 地区計画の策定」の「(1) 地区計画の目標」でございます。

地区計画の目標としましては、みどり豊かな沿道空間の創出やコミュニティ拠点となる地域にも開かれた場の確保と併せ、地区のみどり豊かで良好な住環境の維持・向上を図るとともに、良質な住宅ストックの形成を誘導し、周辺市街地の環境にも配慮しながら多様な世代が安全・安心に住み続けられる住宅団地の再生を目標としております。

資料の裏面にお移りください。次に「(2) 地区施設の配置」でございます。

防災性の向上や広場・緑地等のオープンスペース等の観点から、北側の道路側に広場2箇所と緑道を配置しております。また、周辺環境に配慮して、周辺市街地と隣接する地区外周部に緑地帯を配置しております。

次に、「(3) 地区整備計画の内容」でございます。下の表をご覧ください。

良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定めております。具体的には、用途地域で建てられる種類の建物のうち、地区計画により、地区の生活環境にふさわしくない建物は建てられないよう制限するものでございます。

表では建築できる用途を列挙しておりますが、制限される用途の例といたしましては、オープンスペース確保の観点から一戸建て住宅や併用住宅を制限するほか、不特定多数の人が出入りする学校や公衆浴場等でございます。

建蔽率の最高限度につきましては、敷地内の空地を確保し、みどり豊かでゆとりある良好な住環境を形成するため、建蔽率を40%としております。

容積率の最高限度につきましては、周辺環境に配慮し、良好な住環境を形成するため、180%としております。

敷地面積の最低限度では、敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境を形成するため、3,000㎡としております。

壁面の位置の制限につきましては、歩行者空間の確保や周辺市街地への圧迫感の低減に配慮するため、建物の外壁等は敷地境界線から5 m以上、北側の道路境界線から6 m以上後退するものとしております。

形態又は色彩その他の意匠の制限では、周辺環境と調和したまち並みや景観の形成を図るため、形態、意匠は周辺環境との調和を図る、色彩は落ち着いた色調とする、屋外広告物は景観、風致を損なう恐れがないものとしております。

垣又はさくの構造の制限では、みどり豊かで快適な歩行者空間の形成及び防災性の向上を図るため、生垣又は透過性を有するフェンスとしております。

最後に、「4 今後の主な予定」でございますが、9月28日に小平元気村おがわ東におきまして、本原案の説明会を開催いたします。

その後、9月29日から2週間の原案の縦覧、及び同日から3週間の意見書の受付、翌年1月上旬から2週間の案の縦覧、意見書の受付を実施し、都市計画審議会への諮問を経まして3月に都市計画決定する予定でございます。

なお、地区計画の都市計画決定に合わせまして、現在指定されている「一団地の住宅施設」を都市計画変更により廃止する予定でございます。

報告は以上でございます。

会 長： 報告が終わりました。何かご質問がございましたらお願いいたします。ないようでございますので、それでは質疑を終了いたします。

ここで事務局のほうから連絡事項があるようですので、よろしくお願いたします。

課 長： 次回の都市計画審議会でございますが、来年の3月の開催を予定しております。日時等につきましては事務局よりご連絡をいたしますので、その際はよろしくお願いたします。

以上でございます。

会 長： それでは、本日の議事は全て終了いたしました。以上をもちまして、第2回小平市都市計画審議会を終了いたします。皆さん、ありがとうございました。

(閉会)