

## 会 議 録

会議の名称	第23回西東京市都市計画審議会
開催日時	平成19年11月22日（木曜日） 午後3時30分から午後5時30分まで
開催場所	保谷庁舎 防災センター6階 講座室2
出席者	【委員】新井委員、安斉委員、石川委員、岩下委員、大友委員、大西委員、小西委員、佐々木委員、塩月委員、鈴木委員、須藤委員(代理)、宮崎委員、森委員、山崎委員、吉岡委員 【西東京市】加藤副市長、坂口都市整備部長、宮寺都市計画課長、三浦主幹、松本課長補佐、長塚主査、中野主査、飯田主任、稲船主事
議 題	西東京市都市計画審議会委員会会長の選出について 議案第1号：西東京都市計画生産緑地地区の変更について 報告事項：「ひばりが丘団地の建替計画について」
会議資料の名称	資料1：西東京都市計画生産緑地地区の変更案 資料2：ひばりが丘団地の建替計画について
記録方法	全文記録 発言者の発言内容ごとの要点記録 会議内容の要点記録
会 議 内 容	
<p>傍聴者 なし</p> <p>坂口部長：開会の挨拶及び会議資料の確認</p> <p>加藤副市長：挨拶、新委員に委嘱を行なう</p> <p>各委員の挨拶</p> <p>加藤副市長：開会宣言 本日は板倉委員が所用のため欠席であるが、西東京市都市計画審議会条例に規定する定足数を満たしていることを報告する。 本日は従来どおりの手続きに基づき、傍聴および会議録の公開について各委員に意見を諮る。（全会一致で傍聴および会議録を公開とする。） 本日は委員任期の更新に伴う新しい会長の選出を行なう。 本審議会の会長については条例により学識経験者の中から委員互選の方法で選出することとなっている。別室にて協議を願い結果の報告を受けたい。</p> <p>（暫時休憩）</p> <p>加藤副市長：審議会を再会する。協議の結果について報告を願う。</p> <p>小西委員：協議の結果、会長は大西委員に決まりました。</p> <p>加藤副市長：ありがとうございます。報告のとおり大西委員を都市計画審議会会長</p>	

とする。会長より挨拶をいただき、以後の進行をお願いします。

大西会長：挨拶

大西会長：職務代理は条例により会長が指名することとなっているため、佐々木委員を指名したい。委員の皆さんいかがか。

各委員：異議なし

大西会長：佐々木委員いかがか。

佐々木委員：お引き受けします。

大西会長：本日は、先ほど市長から本審議会に付議された、議案第1号「西東京都市計画生産緑地地区の変更について」が議事である。それでは、事務局から説明をお願いします。

宮寺課長：資料1「西東京都市計画生産緑地地区の変更について」を説明する。

大西会長：説明内容について何か意見はあるか。

大友委員：生産緑地地区の行為制限の解除における、生産緑地法の手続に関してお聞きしたい。また、農地が減っていく中で、みどりを増やす方策を市として考えているのかお聞きしたい。

宮寺課長：生産緑地地区内における行為制限の解除の手続については、市が買取り申出を受理してから1か月以内を買取るか否かを所有者に通知し、市が買取らなかった場合には、東京都等の公共団体に買取りの照会をし、そこで買取り希望がなかった場合には、市の農業委員会に農業従事者の斡旋をお願いし、斡旋が不成立になり、申出から3か月を経過すると生産緑地地区内における行為制限が解除される。

大西会長：旧法に1種と2種があるが、その違いについて説明願いたい。

松本課長補佐：旧法の1種については指定から10年、旧2種については5年で買取り申出が可能となる。新法は指定から30年経過しないと申出は出来ないが、主たる農業従事者の死亡及び故障により申出が可能となる。

安斉委員：生産緑地を削除・追加したときの固定資産税の関係について、どのようになっているのかお聞かせ願いたい。

大西会長：大友委員の質問の途中であるが、委員の皆さんが生産緑地の制度を把握するうえで必要と思われるので先に回答願います。

松本課長補佐：生産緑地としての行為制限が解除され、土地利用が住宅等になって

いる場合は、都市計画で削除されなくても、直近の1月1日時点での現況評価で宅地並み課税になる。追加の場合は、都市計画審議会の答申後速やかに市が生産緑地地区の変更決定の手続きを取り、決定された直近の1月1日から生産緑地としての課税になる。

吉岡委員：削除についてはあまり審議会の必要性はなく、追加については審議会の必要性を感じる。これは何処の市でも同じやり方なのか。

宮寺課長：生産緑地の行為制限の解除については生産緑地法に則り行われるが、都市計画としての生産緑地地区の削除及び追加については、地域地区の変更にあたり、都市計画審議会に諮る必要がある旨、都市計画法で規定されている。法の規定があるため、他市でも同じ手続を取るものと考えている。

吉岡委員：手続上、審議会に諮ったというだけで良いということか、お聞かせ願いたい。

宮寺課長：生産緑地の行為制限の解除については、生産緑地法に基づき適正に行なっている。審議会で審議して頂く内容に重大な瑕疵がなく、否決される合理的な理由がない限りは否決されることはないと認識している。

大西会長：制度の考え方としては、市街化区域とは基本的に宅地であり、その区域で営農をしたいという人を許容する意味では特例的な制度であるといえる。生産緑地の制度が出来た当時は、都市化の圧力が激しく宅地開発をしていく必要があり、市街化区域内では5年、10年で簡単に生産緑地が解除でき、簡単に宅地化できるようになっていた。

その後、開発圧力も鈍化し、生産緑地の緑地としての機能も重視されるようになり、平成4年に制度が改正されてからは、指定から30年間は原則買取り申出が出来ないというように、あまり簡単に解除できなくなった。

生産緑地に指定する際には、将来、公共用地として利用できる土地ということが指定要件の中に入っており、買取り申出があった時には、公共用地として買取るというのが建前になっているが、実態は市による買取りはほとんどなく、行為制限の解除後に宅地開発されてしまっているのが現状である。

塩月委員：審議会で審議するときには、すでに宅地化されている状態になっているため、意見を述べる状態ではない。審議である以上、否決されることも考慮されるようなこともあってよいのではないか。なんとも割り切れない。本来ならば、もっと早い時期に審議すべきではないのか。

坂口部長：ご意見はごもっともであるが、生産緑地としての行為制限が買取り申出から3ヶ月で解除されてしまうという生産緑地法の規定があり、都市計画法の手続と合わない部分があると思う。取り扱いについては、今後、各市の状況等も踏まえて考えて行きたい。現段階では一定のスケジュールのもと、都市計画の手続を行なっているところある。

佐々木委員：前年度の当初に買取り申出されたものもあり、あまりにも時間が経過している。1年間分をまとめて出すのではなく、何回かに分けて審議会に諮ることは考えられないか。

坂口部長：事務的な手続きについては、検討させていただきたい。年間の付議の回数等については、各市の情報を踏まえ今後研究させていただきたい。

山崎委員：生産緑地法により制限が解除され、都市計画法で変更を行うために審議していることは理解している。仮に審議会で否決されたときに、なんらかの問題が残るのか、お聞かせ願いたい。

坂口部長：否決される合理的な理由がなければ、当然認めていただけるものと考えて事務を進めている。

山崎委員：都市計画法の生産緑地地区の変更がされてないのに宅地化されている。このように、現状が違っている場合のことを申し上げている。

大西会長：生産緑地としての行為制限が解除され、すでに宅地化されてしまっている現状がある。事務局としては、もう少し早めに審議を行なうのがよいのではないか。このことについては、事務局に検討をお願いしたい。

大西会長：先ほど大友委員から「こうして農地が減っていく中で緑を増やす方策はないか」という質問について回答願いたい。

坂口部長：生産緑地は、公共用地を確保するということがその役割にあり、市が買取るというのが原則だが、これまで市で買い取った事例はない。しかし、来年度の審議会案件になる予定だが、先日、西東京市で初めて、道路用地とするために生産緑地の買取りを行なったところである。

また、現在、みどり公園課で公園の配置計画を作成中であり、公園が少ない地域から買取り申出があった場合、合併特例債という起債の制度がまだあるので、それを活用し買取りを行いたいと考えている。緑を増やすということではなく、減少のスピードを緩めるといような動きを考えている。

森委員：新しく追加指定された箇所について、現状農地だったものを新法に指定していく意義があるのか。どのようなメリットがあるのかお聞かせ願いたい。

長塚主査：今回追加指定した生産緑地は、基本的に旧法の期限が切れて新法に移行するのではなく、もともと市街化区域内農地で宅地並み課税がされていた農地である。以前は宅地化する予定があり、生産緑地から外していたが、農業を今後30年は続ける意向となったということで、今回申請があったと思われる。

森委員：生産緑地に指定されていない農地はどのくらいあるのか、お聞かせ願いた

い。

長塚主査：農業委員会の資料によると、生産緑地と市街化区域内農地を合わせて1,664,407平方メートルあり、そのうち244,008平方メートルが市街化区域内農地である。その部分が宅地並み課税されている農地である。

安斉委員：2年ほど前から宅地化されているように思えるところがあるが、事実の確認をしたい。

坂口部長：今回の案件の中で、買取り申出の前から宅地化されているということはまずない。

宮崎委員：旧生産緑地は、どの程度残っているのかお聞かせ願いたい。

長塚主査：旧法の第1種生産緑地地区は22.3ヘクタール、第2種生産緑地地区は0.89ヘクタールである。

大西会長：他に意見がなければ採決に入る。

議案第1号「西東京都市計画生産緑地地区の変更」について、賛成の方は挙手を願う。（挙手全員）

挙手全員と認め、本案は原案通り決定する。

大西会長：事務局には、生産緑地地区の変更に係る審議会の開催時期及び回数の検討と、議案書の資料について削除・追加の理由等がわかるようなものとなるよう検討をお願いする。

大西会長：続いて、報告事項：「ひばりが丘団地の建替計画について」を議事とする。それでは、事務局から説明をお願いする。

宮寺課長・三浦主幹：資料2「ひばりが丘団地の建替計画について」説明を行う。

宮寺課長：今後のこの地区の地区計画に関する予定としては、都市計画法第16条の縦覧を1月の中旬に、都市計画審議会を2月の中旬に、都市計画法第17条の縦覧を2月の下旬に予定しているのでよろしく願いたい。

大西会長：説明内容について何か質問はあるか。

森委員：計画書に「電線類の地中化やバリアフリー化などに努め快適な歩行空間の確保と良好な街並み景観の形成に配慮する。」とあるが、バリアフリーについても努力規定ということなのかお聞かせ願いたい。

三浦主幹：ひばりが丘団地については、いろいろなエリアがあり、整備の方法についてもさまざまであると都市再生機構から聞いている。電線類の地中化等をどの場所で行なえるかということもあるが、できる場所については、努力して行っていた

だくということ考えている。バリアフリーについても努力規定と考えている。

宮崎委員：戸建住宅の緑化について、前回の説明との違いについてお聞かせ願いたい。

三浦主幹：戸建住宅に関しては、前回の説明では敷地面積から建築面積を減じた面積の6%以上とするとしていたが、今回の案では、敷地面積から地区施設の面積を減じた面積の6%以上とした。これにより前回の説明時よりも緑化の面積が増えることになる。

大西会長：ほかに意見はあるか。  
(意見なし)

大西会長：以上で、本日の日程はすべて終了した。  
西東京市都市計画審議会条例第8条に規定する議事録については、要旨録の作成を事務局に指示する。  
これをもって第23回西東京市都市計画審議会を閉会する。