

平成29年度第1回

小金井市都市計画審議会会議録

平成29年度第1回 小金井市都市計画審議会会議録

○日時・場所

平成29年11月30日（木曜日） 午前10時から午前11時まで
市役所3階 第一会議室

○案件

小金井都市計画生産緑地地区の変更について（付議）
生産緑地法等の改正について（情報提供）

○出席委員 14名

会 長	8番	宇於崎	勝也						
委 員	2番	村山	ひでき	3番	沖浦	あつし			
	4番	村尾	公一	5番	鈴木	菜穂美			
	6番	湯沢	綾子	7番	鈴木	博			
	9番	河野	律子	10番	渡辺	ふき子			
	11番	小林	正樹	12番	坂口	淳一			
	13番	斎藤	康夫	17番	田頭	祐子			
	18番	板倉	真也						

○欠席委員 5名

1番	高橋	金一	14番	島崎	智融
15番	岡田	茂	16番	高橋	清徳
19番	今枝	正一			

○傍聴者 0名

○出席説明員

市 長	西岡	真一郎	副市長	小泉	雅裕
都市整備部長	東山	博文	環境部長	柿崎	健一
都市計画課長	西川	秀夫	環境政策課長	平野	純也
農業委員会事務局長	高橋	啓之			

○事務局職員出席者

都市計画課係長	田部井	一嘉	農業委員会事務局係長	島田	泰吉
環境政策課主任	江平	和之	都市計画課主任	大谷	桂輔
都市計画課主任	外山	義久	都市計画課主事	関口	亮太

【西川都市計画課長】 皆様、おはようございます。本日は、ご多用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、委員の出席状況についてご報告申し上げます。審議会委員19名中14名の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、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ご報告申し上げます。

また、高橋金一委員、岡田委員、今枝委員のご3人につきましては、本日、ご都合により欠席されるこ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。

まず最初に、本日の資料について確認させていただきます。本日、皆様の席に配付しております資料は3点でございます。1点目は、「平成29年度第1回小金井市都市計画審議会次第」、2点目として、「都市計画審議会委員名簿」、3点目として、「買取申出から都市計画変更までのフロー」（参考資料）ということで3点、机の上に置いてございます。また、事前に配付させていただきました資料として、「小金井都市計画生産緑地地区の変更について（付議）」、「生産緑地法等の改正について（情報提供）」でございます。

資料の不足等がございましたら、事務局までお申し出いただきたいと思います。

また、学識経験を有する委員及び市議会議員の委員の皆様におかれましては、「給与所得の源泉徴収票」も席に配付させていただきます。こちらにつきましては、審議会の終了後にご説明いたしますので、審議会終了後、少し残っていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは初めに、市長の西岡よりご挨拶申し上げます。

【西岡市長】 おはようございます。小金井市長の西岡真一郎でございます。

都市計画審議会委員の皆様方におかれましては、日頃より小金井市の都市計画行政にご理解、ご協力を賜りまして、誠にありがとうございます。

都市計画審議会では、各分野の専門家の皆様方に都市計画に関する様々な事項をご審議いただいているところでございます。

本日は、小金井都市計画生産緑地地区の変更について、ご審議いただく予定

でございます。案件の内容につきましては、これから担当より説明いたしますので、ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

今後とも、小金井市の都市計画行政にご理解、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。私の挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 ありがとうございます。

それでは、次第に沿いまして説明させていただきます。次第の「2 委員紹介」でございます。

平成28年11月14日に開催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一部の改選、小金井市議会の議員の改選、関係行政機関の職員の異動等がございまして、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順次紹介させていただきます。

まず最初に、宇於崎委員でございます。日本大学で都市計画を専門とされており、平成28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。本審議会の会長でございます。

【宇於崎会長】 宇於崎です。よろしくお願い致します。

【西川都市計画課長】 次に、高橋金一委員でございます。農業委員会会長をされております。前任の高橋正彦委員の辞職に伴い、平成29年7月20日から委員にご就任いただいております。本日は欠席でございます。

村山委員でございます。市議会議員をされており、平成29年4月19日から委員にご就任いただいております。

【村山委員】 よろしくお願いいいたします。

【西川都市計画課長】 沖浦委員でございます。市議会議員をされており、平成29年4月19日から委員にご就任いただいております。

【沖浦委員】 沖浦です。よろしくお願い致します。

【西川都市計画課長】 村尾委員でございます。東京都市大学客員教授、東京地下鉄株式会社で役員をされてございまして、平成26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。

【村尾委員】 よろしくお願いいいたします。

【西川都市計画課長】 鈴木菜穂美委員でございます。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29年5月16日から委員にご就任いただいております。

【鈴木菜穂美委員】 鈴木です。よろしくお願いいたします。

【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、平成29年4月19日から委員にご就任いただいております。

【湯沢委員】 湯沢です。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 鈴木博委員でございます。東京むさし農業協同組合理事をされており、平成26年6月26日から引き続き委員にご就任いただいております。

【鈴木博委員】 鈴木です。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 河野委員でございます。市議会議員をされており、平成29年4月19日から委員にご就任いただいております。

【河野委員】 河野です。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、平成29年4月19日から委員にご就任いただいております。

【渡辺委員】 渡辺です。どうぞよろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 小林委員でございます。市議会議員をされており、平成29年4月19日から委員にご就任いただいております。

【小林委員】 小林です。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 坂口淳一委員でございます。北多摩南部建設事務所長でございます。平成29年4月1日から委員にご就任いただいております。

【坂口委員】 坂口でございます。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 斎藤委員でございます。市議会議員をされており、平成29年4月19日から委員にご就任いただいております。

【斎藤委員】 斎藤です。よろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 島崎委員でございます。小金井市商工会理事をされており、平成26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。今、まだ来られていないということでございます。

岡田茂委員でございます。小金井警察署長でございます。平成29年2月

13日から委員にご就任いただいております。本日はご欠席ということでございます。

高橋清徳委員でございます。会社役員をされており、平成24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。現在のところお見えになってございません。

田頭委員でございます。市議会議員をされており、平成29年4月19日から委員にご就任いただいております。

【田頭委員】 田頭です。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、平成29年4月19日から委員にご就任いただいております。

【板倉委員】 板倉真也です。ふつつか者ですが、どうぞよろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 今枝委員でございます。小金井消防署長でございます。平成29年4月1日から委員にご就任いただいております。本日は欠席でございます。

以上で委員の紹介を終わらせていただきます。

なお、皆様の席次につきましては、後ほどお諮りいたしますので、ただいまは仮の席ということで、議席番号順にご着席をいただいておりますことをご了承ください。

続きまして、市理事者、事務局の紹介をさせていただきます。

市長の西岡でございます。

【西岡市長】 よろしくよろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 副市長の小泉でございます。

【小泉副市長】 よろしくよろしくお願いいたします。

【西川都市計画課長】 都市整備部長の東山でございます。

【東山都市整備部長】 よろしくお願ひします。

【西川都市計画課長】 環境部長の柿崎でございます。

【柿崎環境部長】 よろしくお願ひします。

【西川都市計画課長】 環境政策課長の平野でございます。

【平野環境政策課長】 よろしくお願ひいたします。

そのほか、事務局員でございます。

最後に、私、都市計画課長の西川です。本日はよろしくお願ひいたします。

それでは、次第「3 案件付議」でございます。本日ご審議いただきます案件、付議1件を市長の西岡から読み上げさせていただきます。

【西岡市長】 小金井市都市計画審議会会長、宇於崎勝也様。

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

小金井都市計画生産緑地地区の変更について、付議。

以上、ご審議いただきますよう、よろしくお願ひ申し上げます。

【西川都市計画課長】 ただいま付議が終了いたしましたので、ここからは、宇於崎会長に審議会の進行をお願いいたします。よろしくお願ひいたします。

【宇於崎会長】 わかりました。それでは、ただいまから、平成29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。

それでは、議題に先立ちまして、先ほど事務局から、委員の皆様の席次について、仮の席であるというご説明がありました。現在は議席番号順にご着席いただいているということでしたが、これについてまずお諮りしたいと思います。現在の議席番号順の席次ということで、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【宇於崎会長】 異議なしというお声をいただきましたので、現在の席で進めさせていただきます。

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。

本日ご審議いただく案件は、今、市長からいただきました「小金井都市計画生産緑地地区の変更について」でございます。

早速ですが、案件について、事務局から説明をいただきます。

【東山都市整備部長】 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。失礼して座らせて説明させていただきます。

まず初めに、毎年、都市計画審議会での説明の際に出てまいります買取り申

し出、行為制限の解除、都市計画の変更の流れについて、案件の説明に先立って、生産緑地地区の基礎知識を説明させていただきます。その後、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ございます。市街化区域内農地等は、2つの性格を有しております。まず1つ目は、住宅・宅地供給促進のための素地としての性格、2つ目は、良好な都市環境の形成や生鮮野菜の供給等としての貴重な緑地、オープンスペースとしての性格を持っております。こうした基本的な考え方から、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。

生産緑地地区指定の仕組みでございます。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果、効用があり、公園等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、買取り申し出制度についてでございます。本日、机上に配付しております参考資料、「買取申出から都市計画変更までのフロー」とあわせて画面をご覧ください。

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、市長に対して、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、ほか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せず、所有権の移転が行われ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になります。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。

次に、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挙げております。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等のため、生産緑地の指定方針及び指定基準を定めております。

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4件でございます。内訳は、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、平成28年1月1日から同年12月31日までの生産緑地法第10条に基づく買取り申し出に伴う削除が3件の合計4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62.77ヘクタール、211件を、約62.14ヘクタール、210件に変更するもので、約0.63ヘ

クター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ございます。全4件のうち、地区の一部を追加するものが番号211の1件でございます。

次に、地区の一部を削除するものが番号36、番号215の2件、地区の全部を削除するものが番号49の1件でございます。

画面は変更箇所4カ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4カ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36です。梶野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6,630平方メートルで、そのうち約500平方メートルを削除し、残った約6,130平方メートルを番号36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す。

続いて、番号49です。梶野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630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。

削除地区を北西側から見た11月時点の現地の状況です。

続いて、番号211です。貫井北町五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追加するものでございます。赤い丸で囲んだ緑色で点滅している部分でございます。

変更前の一団の面積が約5,590平方メートルで、西側の一部、約10平方メートルを追加し、全体として約5,600平方メートルを番号211にするものでございます。

追加地区を北側から見た11月時点の現地の状況です。緑で示した部分が追加部分でございます。

続いて、番号215です。貫井北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28,340平方メートルで、北西及び北東の一部、

約5,170平方メートルを削除し、全体として約23,170平方メートルを番号215にするものでございます。

削除地区の東側部分を北側から見た11月時点の現地の状況です。

削除地区の西側部分を北側から見た11月時点の現地の状況です。

都市計画策定の経緯と今後の予定でございます。東京都との協議については、平成29年10月19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30日から11月13日までの2週間行いまして、意見の提出はございませんでした。

本日の都市計画審議会の議を経て答申をいただき、平成30年1月上旬に変更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、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62.14ヘクタールになるものでございます。平成5年度をピークにこの24年間で約24.3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。

【宇於崎会長】 ありがとうございます。

それでは、質疑を行います。意見、質問、いかがでしょうか。

板倉委員、どうぞ。

【板倉委員】 今回の行為についてはやむを得ないと思っているんですが、税制上の問題を伺いたいですけれども、今、スライドの中で、既に建物が建っている箇所が幾つかありました。1月1日時点で、その場がどうなっているかで課税が判断されていくんだろうと思っております。先ほどの説明ですと、生産緑地に指定されている場合には、固定資産税、都市計画税が軽減されている、農地並みになっているということなんですが、1月1日時点で、農地ではなく、既に建物が建っている場合、今回の都市計画審議会で決定されるまでは、1月1日時点で建物が建っていても、農地並み課税でなっていくのか、それとも現況で1月1日は判断するのか、その点はどのようになっているのでしょうか。

【宇於崎会長】 事務局、お願いします。

【平野環境政策課長】 こちらにつきましては、現況で課税という形になります。

【板倉委員】 現況ですね。わかりました。

【宇於崎会長】 他にいかがでしょうか。ご質疑はございませんでしょうか。
それでは、質疑を終了することに、ご異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【宇於崎会長】 ご異議ないようですので、質疑を終了いたします。

それでは、付議案件につきましては、審議会としての決をとりたいと思えます。

都市計画審議会条例第7条第3項に「会議の議事は、出席した委員及び案件に関する臨時委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる」とありますので、採決は挙手により行いたいと思えますが、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【宇於崎会長】 それでは、議案「小金井都市計画生産緑地地区の変更について」は案のとおり、異議のない旨答申することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

（挙手、全員賛成）

【宇於崎会長】 挙手多数、全員です。よって、案のとおり決定いたします。

それでは、案件については賛成多数のため、案のとおり、特段の意見のない旨の答申を審議会として市に提出させていただきます。

続きまして、次第の「5 その他」、「生産緑地法等の改正について」の情報提供です。

事務局から説明をお願いいたします。

【平野環境政策課長】 それでは、生産緑地法等の改正について、配付資料に沿ってご説明させていただきます。

まず、説明に入る前に、申し訳ございませんが、1か所訂正がございます。
1、改正の目的等の下から2行目、右側のほうなんです、「都市農地法等」とございますが、「都市緑地法等」の間違いでございます。「都市農地」を「都市緑地」に修正願います。大変失礼いたしました。

それでは、ご説明をさせていただきます。まず、先ほど都市整備部長からご説明させていただいたとおり、生産緑地制度とは、市街化区域内の農地等で、都市環境の保全等、良好な生活環境の確保に役立ち、将来、公共施設等の敷地としても適している農地等を生産緑地に指定することで保全する制度でございます。

そこで、本市では、小金井市都市計画マスタープランにおいて、「環境と共生するまちづくりをめざして」を掲げ、市内の緑の保全を図ることとし、市内の農地等を生産緑地地区に指定し、緑の資源の保全と活用を図っているところでございます。

このような中、平成27年4月に都市農業振興基本法が制定され、生産緑地以外の都市農地も農作物の供給だけではなく、防災、景観、環境保全等の多様な機能を果たすものとして、積極的に保全を図っていくものということが示されました。このことにより、都市農地の位置づけが、「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へと転換され、その具体施策として、平成29年6月に生産緑地法が改正されました。

改正の内容といたしましては、1点目は、面積要件の緩和であり、これまで生産緑地の規模は、「一団のものの農地等で500平方メートル以上の区域」とされていましたが、改正により、「300平方メートル以上で条例で定める規模」まで引き下げが可能となりました。

2点目は、建築行為の制限が緩和されました。これまで生産緑地地区内では、公共施設等及び農林漁業を営むために必要となる建築物、生産施設ですとか、保管施設、休憩施設等以外は建築を行うことができないとされていましたが、改正により、農家レストラン、直売所、農産物等加工施設の設置が可能となりました。

3点目は、保全義務の項目として、これまでは、「指定から30年を経過したとき、または主たる農業従事者が死亡または重大な故障により、農業の継続が困難となったとき以外は農地等として適切に管理しなければならない」とされていましたが、改正により、「30年経過した生産緑地の保全期間を10年延長する特定生産緑地制度」が創設されました。

また、生産緑地法の改正に伴いまして、都市計画運用指針も改正されました。

改正の主な内容といたしましては、1点目は、これまでは、農地法の転用届が出された土地は、「現況が農地等であっても、生産緑地地区に指定することは望ましくない」とされていましたが、改正により、「転用届出後の状況変化により、現に再び農林漁業の用に供されている土地で、将来的にも営農が継続されることが確認される場合には、生産緑地地区に指定することも可能である」とされました。

2点目は、一団のものの定義が緩和されました。これまでは物理的に一体的である農地等の区域を一団のものとし、水路、道路等が介在している場合は6メートル程度までとされていたところ、改正により、稠密な市街化区域においては同一または隣接する街区に複数の農地等がある場合、それらを一団のものとしてみなすことが可能となりました。

これらの都市計画運用指針を含めた法令等の改正に伴い、本市といたしましては、「小金井市生産緑地地区に定めることができる区域の規模に関する条例（案）」を平成29年第4回定例会に提出して、生産緑地地区の面積要件を300平方メートルに引き下げる予定でございます。また、条例制定にあわせて、指定方針及び指定基準、指定基準細則の改正も予定してございます。

これらの中では、先ほどの300平方メートルへの面積要件の緩和のほか、農地法の転用届出後の農地等の指定についても、運用指針にあわせて改正を予定しており、ほかに一団の認定についても小規模農地の保全や道連れ解除の緩和を前提として改正を進めているところでございます。

説明につきましては以上でございます。

【宇於崎会長】 ありがとうございます。皆様からご質問、またはご意見はございますか。よくわからないというご質問でも結構かと思いますが。

沖浦委員、どうぞお願いします。

【沖浦委員】 沖浦です。今回の改正によって、30年たたないと買取り申し出の受付ができないとか、今度2020年問題といいますか、そこで買取りを行う人がすごく出てくるのではないかという問題があって、それに対応するものなのかと個人的には考えているんですけども、今後、市が、生産緑地が今だんだん減っている状況で、もうここよりは減らしたくないという思いでこういう形にするのか、もう少し増やしていきたいという希望を持っているのか。

例えば500平方メートルの要件を300平方メートルにした場合に、300から500までの広さの土地を持っている人が生産緑地の指定を求めてくる可能性もあるし、逆に500平方メートル以上を持っていた人が200平方メートルぐらいを宅地化したいと申し出るかもしれないので、そこら辺の勘定というか、これからどういう形で進んでいくんであろうという狙いを持たれているのか教えていただければと思います。

【宇於崎会長】 事務局、お願いします。

【平野環境政策課長】 まず、生産緑地についてですけれども、生産緑地につきましても、我々としましても、先ほど申し上げたとおり、保全していきたいという考えが第一義的にございます。ただし、生産緑地は基本的には個人資産になりますので、その判断につきましても最終的には個人の判断によることになると思います。ただし、30年を経過して生産緑地の解除ができるようになったときに、まず一つは道連れ解除、大きな生産緑地を持たれている方が一部をどうしても売却されるようになったときに、仮に現在の生産緑地が800平方メートルあって、500平方メートルを売ってしまうと300平方メートルしか残らない。そうすると、今の制度ですとそこは生産緑地にならない。だとすれば、それは農地として保有するのが難しいということにならないように、そういったものも再び生産緑地としてできるような制度と考えているところでございます。

また、さらに現在の制度では既に生産緑地になれない100平方メートル、200平方メートル程度の農地も合体することによって指定できるという制度もございますので、そういった意味では生産緑地の増も一定見込んで、考えているところでございます。

【宇於崎会長】 沖浦委員、よろしいですか。

【沖浦委員】 はい。

【宇於崎会長】 ほかに。板倉委員。

【板倉委員】 今回の改正は、生産緑地は1991年に改正された。それに続いて2022年に30年問題が発生して、一斉に買取り申請が出ると。それによって自治体がい取れない場合には、農地が宅地として一斉に市場に回って行って、市場が混乱するという問題にどう対応するかということで、生まれ

たわけです。それで、情報提供の説明文書の2ページ、(3)に「30年経過前に、所有者等の意向をもとに特定生産緑地として市が指定することで、10年間延長できることになりました」となっているんですが、10年間の基準日というのは30年経過した段階での基準日から10年間延長というのか、その前に10年間延長の途中からできるのか、説明がわからないものですからお願いしたいのと、10年経過したらさらにまた10年と再延長は可能なのかどうか、その点をお答えいただけますか。

【宇於崎会長】 事務局、お願いします。

【平野環境政策課長】 まず、1点目ですが基準日になります。基準日を基点とします。

あと、10年間で繰り返していけるのかですが、そのように確認しております。

【板倉委員】 わかりました。

【宇於崎会長】 ほかにいかがでしょうか。村尾委員、お願いします。

【村尾委員】 非常に先進的で、300平方メートルまで落として生産緑地に対応できる制度としてはいいと思うんです。多分、小金井の農業をこれからどうしていくかということと相まって、都市計画法上の制度をつくられていると思うんですけれども、今回の説明は都市計画審議会だけですから、都市計画に関わる情報提供ということでもいいかとは思いますが、両輪が動いて初めてものが仕上がるというところで、農業政策として、こうした都市計画の受け皿に対して今後どうやって、この場でなくてもいいですけれども、何らかの形で方向性なり何なりを考えていただいて、初めて生産緑地の緩和が生きてくると思いますので、そこら辺を含めて、市としていろいろな形で生産緑地を使って、小金井の農業を生かしていくことを考えていただきたいと思います。

【宇於崎会長】 農業関係者は、例えば鈴木委員などは今の話にご意見はありますか。

【鈴木博委員】 今までの生産緑地と農業レストランとかいろいろあるんですけれども、面積が500平方メートルから300平方メートルに減って助かることは助かるんです。今まで、面積が足らなくて生産緑地を外したとかいろいろあって、私も一応農家には身を置いているんですけど、畑は少ないもので、

それが生かせる方法が市民農園とかいろいろあると思うんですけども、市民の方が利用できる形で、農地として継続していく意思はあるんですけども、体が弱ったりとか、後継者がいないとかありますので、何とか市民と連携して維持できるような形で持っていただければと思います。

【宇於崎会長】 ありがとうございます。事務局のご意見お願いします。

【高橋農業委員会事務局長】 今回の鈴木委員の発言に若干補足させていただく意味で、発言させていただきます。今回の制度改革については、全国農業会議所や東京都農業会議、それから市の農業委員会としても長年、要望してきた事項がやっと実現したという形になっております。鈴木委員からもありましたように、農業者としては農地を維持していきたいという意向も非常に強いということで、今回の制度改革は歓迎すべきことであります。

まだ改正が途中でございまして、これから先、もう少し制度が変わるという予想もある中で、現時点ではJ A東京むさしさんと農業委員会が中心となって農業者への周知、啓発と説明に努めていくということですので、今後、この制度を理解されて、農地が維持されていく方向になっていければいいのかなと考えております。

【宇於崎会長】 鈴木委員からご発言があった、市側が営農者から土地をお借りして市民農園などをやっていますみたいな話も進めているという理解でよろしいですね。

【高橋農業委員会事務局長】 はい。

【宇於崎会長】 ほかにいかがでしょうか。小林委員。

【小林委員】 今回の質問に関連して、簡単に確認したいんですけども、都市農業基本法が定まって、今回このようなことになっているということであり、面積要件の緩和と一団農地のみなし指定、建築規制の緩和と、様々あります。また、先ほど担当の方が言われたように、この後、選挙の関係でおくれていますけれども、税制改正とかいったことにも踏み込んでいかれるということですが、小金井の現状からして、平成5年以降24.3ヘクタールに減ってきているわけですが、今回の緩和、この後に見えている緩和、小金井はどこにフィットすると一番効果が出てくるのか。当然お相手のあることです。生活背景とかいろいろあることだけれども、この緩和はすごく効果が出るんだと

考えているか、その辺もお伺いしたいと思います。

建築指定の緩和は積極的にいろいろ考えられている方もいらっしゃるのかなとか考えますし、また、後継者不足というのは小金井だけの問題ではないですけども、小金井はありますね。そういったところで農作物を育てる以外のことでも、後継者の方が一緒にそこに携わっていけることで、残せる農地等も増えてくると思っておりますので、その辺の市の捉え方を確認したいと思います。

【田頭委員】 関連質問、よろしいですか。

【宇於崎会長】 関連質問、田頭委員。

【田頭委員】 なるべく手短にとお思いまして、関連させていただきます。先ほど課長からもご答弁があったわけですが、市としても農業者さんが継続していけるように、営農を続けていけるようにというところで、市としても今回の制度改正は歓迎ということでありました。さらに、また農業者さんたちからは、継続していきたいけれども、例えば生産緑地ですと市民農園よりは体験農園という形で、指導者がいないと市民に貸し出すことができない、市民利用はできない現状だったと思います。今回の改正ではその問題はまだクリアできていなかったのかと考えていたんですけども、その辺りはどうなんでしょうか。次なる法改正を待たないといけないんでしょうか、それとも何か手立てがあるのかどうかということ、ないんですね。ということですね。そうすると、市民の方からも農業体験してみたい、畑を利用させていただきたいという声は多いものですから、そのあたりで何か工夫はできないのかということが1点です。

それから、次世代を育成していくという意味でも、農業収入以外でも何か収入が得られるような手立てというところで、東京都では2年前だったか、ソーラーシェアリングなどを行う場合は、支柱についてでしたかしら、補助金を出していくという制度があったかと思います。現状、直近の情報を確認していないところですが、ソーラーシェアリングは千葉県などではかなり研究が進んでおりました、福島などではそういった形で希望を持って取り組んでおられるという情報も得ているところです。都市部でそういった取り組みがどの程度可能なのかという研究などもされているのかどうかを伺いたいと思います。いかがでしょうか。

【宇於崎会長】 効果の話と、市民がもう少し積極的に利用できるかどうかという話と、農地をうまく使っていくような研究はなされているかという3点ぐらいあったと思います。お願いします。

【高橋農業委員会事務局長】 本日、資料としてお出ししている中での話であれば、道連れ解除が解消されるのが大きいかと思います。それから、制度改革もこれからまた少し続いていくと思いますので、税制の関係とか生産緑地の貸借の関係とかに関しての制度改革が今後、予定されておりますので、そういったものが進んでくると、これはこれでまた違った意味が出てくるのかと思っています。

それから、田頭委員からソーラーの件が出ましたけれども、畑の上にソーラー発電の設備を設置するということですが、相当の面積がないと効果がないということと、作物に与える影響というのもあって難しい部分があるということは、農業委員会として把握しております。小金井市の中で、現在、そういう検討がされているかというのと、農業者の中からは特にそういう話は聞いておりませんし、農業委員会としてもそのような決定には至っていないことになっております。

【宇於崎会長】 小林委員、田頭委員、いかがでしょうか。よろしいですか。齋藤委員。

【齋藤委員】 基本的な確認で恐縮ですけれども、今までは生産緑地は500平方メートル以上ということで、500平方メートル以下の農地に関しては宅地並み課税をされていたということでよろしいですか。今度、300平方メートル以上に制限が緩和されたとすると、今まで宅地並み課税であった農地が農地の課税になる。そうすると、小金井市としては固定資産税が減るわけです。今回の法改正において、小金井市にどの程度の影響があるのかという予測ができていないのか、やってみないとわからないのか、今回の法改正が小金井市の行政に対して、私が言っているほかの影響がどの程度あるのかも検討されているのかどうか、お答えいただければ。

【宇於崎会長】 お願いします。

【平野環境政策課長】 課税のことに関してですが、今、委員からご指摘いただいたとおり、生産緑地に指定すれば確かに宅地課税から農地課税になりま

す。そういった意味では、今ある農地が単純に生産緑地になれば、その分の固定資産税は下がるのですが、ここについての試算になりますと、生産緑地は毎年度、解除または追加指定などがございまして、さらに30年たった平成34年のころにはまた一定規模の解除を見込んでいるところでございますので、この条例を制定したことによって、単純に税収がどのぐらい変化するかというのは試算のしようがないというか、非常に難しいところがございます、現状では把握できていないところでございます。

【宇於崎会長】 齋藤委員。

【齋藤委員】 この法改正が小金井市の実情に合わせてどうかということはもちろん配慮されていないわけでありましてけれども、今まで宅地課税をされながら農業を続けてきた農家の皆さんには、本当に頭が下がる思いです。平成4年ころ、私はよく覚えているんですけども、これから生産緑地、意味がわからない、もちろんいろいろ研究はされているけれども、農家の方が生産緑地に指定したほうがいいのか、この際、宅地として活用したほうがいいのかと、あのときは生きるか死ぬかぐらいに悩んで生産緑地を指定した、もしくは指定しなかったときから、もうすぐ30年たってしまう状況の中で、新たな農家の皆さんの考え方は出てきていると思うし、また実情を取り巻く状況も大きく変わってきている現状の中で、また、私の質問で言えば、小金井では今回の法改正でそれがどのような形で動いていくのかに関して、予測はできないけれども、農業委員会も含めて宅地の課税を受けながら農業を行っている場所はそんなに多くはないと思っているので、逆に農業委員会などは把握できているのではないかという気がしないでもないんですが、ここは都市計画審議会の場なので、都市側の理論になるかどうかわかりませんが、そこからは推測できないということで、今日のところは質問は終わりたいと思います。

【宇於崎会長】 今回の改正は、農地は都市にあるべきものということが一番大きな目玉です。ですから、今、齋藤委員がご指摘になった都市側の論理だから農地は要らないとかいう話ではなくて、これから農地の利用を積極的に進めていきたいと思います、守っていきましょうという改正の趣旨だと思います。

齋藤委員のご質問にかわって質問する形になると思うんですが、今300から500の間で営農を続けている農地は、何ヘクタールぐらいありそうですか。

お願いします。

【平野環境政策課長】 平成29年1月1日時点で、一筆で300平方メートル以上500平方メートル未満の生産緑地に指定されていない農地につきましては56カ所、約2.23ヘクタールございます。

【宇於崎会長】 2ヘクタール分ぐらい税が減るかもしれませんというお答えですね。

他にいかがでしょうか。鈴木委員、どうぞ。

【鈴木博委員】 下限値の300平方メートルですけれども、私は生産緑地法の改正で説明会に出ていたときに、飛び地があった場合は合算で300でもオーケーという話も聞いたんですけれども、その辺を詳しくお話しいただけたらと思います。よろしくお願いします。

【宇於崎会長】 一団の話ですね。

【平野環境政策課長】 今おっしゃっていただいたとおり、一団の考え方になりまして、確かに合算で300平方メートル以上あれば生産緑地として指定できることになるんですが、一団の考え方で街区がございまして、同一または隣接する街区の中にある農地であれば合算して300平方メートル以上あればいいと。また、一個一個の農地につきましても、100平方メートル以上あることが原則ということで、都市計画運用指針では示されておりますので、この辺を基本に小金井市でも基準を改正する予定でございます。

【宇於崎会長】 鈴木委員、どうぞ。

【鈴木博委員】 300平方メートルですけれども、細かい土地が残った場合、例えば小規模で宅地にしてあったものに新たに減っちゃった分を足して300にして、生産緑地という形にはできないんでしょうか。生産緑地にはなくて、宅地農地というのか。

【宇於崎会長】 お願いします。

【平野環境政策課長】 宅地化農地でも、同一または隣接街区内の農地であれば100足す100足す100で300になれば生産緑地にできます。都市計画運用指針では1個が100平方メートル以上あることが基準になっておりますので、小金井市もそのような形で基準を制定した場合は、まず100平方メートル以上ある宅地化農地が、3つもしくは2つでも構わないんですが、30

0平方メートル以上になれば生産緑地に指定することができます。

【鈴木博委員】 ありがとうございます。

【宇於崎会長】 ほかにいかがでしょうか。

先ほど、農業委員会と協力して積極的にという話もありましたけれども、特定生産緑地制度をうまく使って、30年で消えますではなくて、これからどんどん40年、50年と延ばしていくことが必要だと思うんですが、農家さんへの働きは組合さんを通じてやるという理解でよろしいですか。

お願いします。

【高橋農業委員会事務局長】 農業者への働きかけでございますけれども、先ほど申し上げましたとおり、既にJA東京むさしさんによる説明会が行われています。また東京都農業会議の説明会も随時行われております。それから、農業委員会としても毎年1月に各支部において支部座談会を開催しておりますので、そういった中で各支部の農業者の方々にこの制度の周知を図っていきたいということで、総力を挙げて、制度周知に努めてまいりたいと考えております。

【宇於崎会長】 ありがとうございます。

ほかにご質疑はいかがでしょうか。質疑がないようですから、質疑を終了することにご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【宇於崎会長】 ご異議がないようですので、質疑を終了いたします。

こちらの情報提供につきましては、生産緑地地区の変更の案件として都市計画審議会でご審議いただくことになると思います。その際にはよろしくお願いたします。

事務局より今後のスケジュールについて何かございますか。お願いします。

【西川都市計画課長】 本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、生産緑地地区の案件を予定しておりますので、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差し上げたいと思っております。

よろしくお願いたします。

【宇於崎会長】 先ほどの流れの話でいうと、来年には条例案は決まってい

ると考えてよろしいんですか。条例が決まっています、そのときの状況をお話しただけということですね。そのようになると思います。

ありがとうございました。

それでは、本日の審議は全て終了いたしましたので、都市計画審議会を閉会いたします。

本日は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。

—— 了 ——