

平成28年度第3回武蔵野市都市計画審議会議事録

日 時 平成28年12月22日（木曜日）午前10時～午前11時30分

場 所 武蔵野市役所 東棟8階 802会議室

出席委員 柳沢会長、与座副会長、稲垣委員、入江委員、島崎委員、堀内委員、高野委員、大野委員、
深田委員、本間委員、米次委員、清塚委員

欠席委員 井口委員、水庭委員、村尾委員

出席幹事 恩田都市整備部長、福田まちづくり推進課長

説明員 西川生活経済課長、関口緑のまち推進課長

傍聴者 なし

質疑応答者	質疑応答
柳沢会長	【開会】 それでは、これより平成28年度第3回武蔵野市都市計画審議会を開会いたします。 日程に入る前に、事務局より報告をお願いします。
事務局	<p>本日は、ご多忙の中ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。</p> <p>本日1号委員の井口委員、水庭委員、村尾委員より欠席のご連絡がありました。武蔵野市都市計画審議会条例第6条第2項の規定によりまして、会議が成立したことを報告いたします。</p> <p>なお、本日、幹事のほかに説明員といたしまして、市生活経済課から課長の西川と緑のまち推進課から課長の関口が出席しております。よろしくをお願いします。</p> <p>続きまして、会議資料の確認をさせていただきます。本日の議案につきましては、郵送で事前送付しております。机上配付資料ですが、次第、議案説明用のパワーポイント、視察に係る追加資料となります。不足がございましたらお知らせください。</p> <p>それでは、会長、よろしくお願いいたします。</p>
柳沢会長	<p>本日も正午ぐらいには終了したいと思いますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>傍聴人はおられますか。</p> <p>傍聴人が1名いますが、いかがいたしましょうか。</p> <p>（「異議なし」と呼ぶ者あり）</p> <p>それでは、入っていただいでください。</p> <p style="text-align: center;">－傍聴者入場－</p>

	<p>それでは、日程 1、議案第 3 号「武蔵野都市計画生産緑地の地区の変更（一部削除及び追加）【付議】」及び議案第 4 号「武蔵野都市計画緑地の変更（第 1 号グリーンパーク緑地の拡充）【付議】」に移ります。</p> <p>初めに、議案第 3 号「武蔵野都市計画生産緑地地区の変更（一部削除及び追加）【付議】」の説明をお願いいたします。</p>
福田幹事	<p>それでは、議案第 3 号「武蔵野都市計画生産緑地地区の変更（一部削除及び追加）【付議】」について説明いたします。</p> <p>本議案につきましては、主たる従事者の死亡により行為の制限が解除となった生産緑地の削除11件及び本市生産緑地地区指定基準の要件を満たす農地の追加を 1 件行うものでございます。</p> <p>資料 3-1 の 3 ページ、新旧対照表をまずお願いいたします。</p> <p>変更箇所についてでございますが、記載のとおり 14 番から 83 番までが一部削除または全部削除となり、82 番が一部追加となります。また、108 番につきましては 14 番の一部削除により、また 109 番につきましては 37 番の一部削除により、区域が分割されたことにより、新しい番号をつけるものとなっております。</p> <p>なお、14 番は今回の一部削除に伴う測量による精査により、全体面積が約 780㎡増となっております。今回の変更により、生産緑地地区の面積は 26 万 5,860㎡、1 万 1,550㎡の減となります。件数は削除、追加等により 85 件となります。</p> <p>それでは、資料 3-2 についてスクリーンで説明いたしますので、スクリーンのほうをお願いしたいと思います。</p> <p>今回の変更箇所の総括図になります。対象箇所の位置を記載してございます。</p> <p>次に、削除箇所の説明についてでございますが、今回、削除が 11 件ございまして、それぞれ主たる従事者が複数の箇所を削除していることでもありますので、主たる従事者ごとに説明させていただきたいと思っております。</p> <p>まず、一部削除となる 14 番でございます。こちらのほうにつきましては、昨年 8 月に主たる従事者の死亡等により買い取り申し出を受理し、11 月に生産緑地法第 14 条による行為制限の解除が行われたため、一部削除となります。</p> <p>なお、図面に示してございますとおり、削除区域が指定区域の中央部、黒い部分でございますけれども、14 番が分割されることとなりますので、南側の区域を新たに 108 番として指定する形になります。</p> <p>次に、28 番、36 番、37 番、38 番という形が 1 人の方の主たる従事者</p>

の死亡等による買い取りになってございます。買い取りの申し出が本年2月に受理いたしまして、28番、36番、37番は本年5月に行為の制限解除が行われたため、一部削除となります。

また、38番のほうにつきましては、議案第4号の都市計画緑地の拡充用地として、市が買い取る旨の通知を2月に行っているため、全部削除となっております。

こちらのほうに示してございますとおり、28番がこここの2つになります。それと、37番が緑と紫とこの3つの所有者で構成されております。36番は、緑と紫と、あとこちらの所有者というふうな形になってございまして、今回、主たる従事者の死亡等による生産緑地につきましては、紫のライン、ここのラインの生産緑地の削除というふうな形になってございます。

こちらのほうにあります38番はちょっと独立しているんですけども、後の議案のほうにも出てきますグリーンパーク緑地の拡充用地という形の全部削除というふうになってございます。

こちらのほうも37番につきましては、緑と紫とこちらの部分の3つで構成されておまして、真ん中が削除になることでこの緑の部分が独立してしまいますので、109番というふうな形で番号を付す形になってございます。

次に、44番でございます。こちらのほうにつきましては、主たる従事者の死亡等による買い取り申し出が本年1月に受理いたしまして、4月に行為制限の解除が行われて全部削除となっております。写真でもございますとおり、宅地というふうな形で使われていく方向となっております。

次に46番、48番が1人の方となっております。こちらのほうの主たる従事者の死亡等による買い取りを本年2月に受理し、5月に行為制限の解除がされたため、一部削除という形になってございます。

次に、80番、82番、83番になります。こちらのほうも1人の方の関係になるんですけども、買い取り申し出が本年7月に受理いたしまして、10月に行為制限の解除が行われております。

80番、82番につきましては、一部削除。83番については全部削除という形になってございます。こちらのほうも80番は独立しておまして、82番はこちらとこちらの2つで一団というふうな形になってございまして、今回はこのブルーで囲っている所有者の方に伴う削除という形になってございます。

次に、追加についてでございます。

こちらのほうにつきましては、82番の一部追加となります。追加面積は約420㎡でございますが、隣接する生産緑地、同一所有者になりま

	<p>すが、都の一団の追加指定という形になります。</p> <p>この区域につきましては、母屋敷地に次ぐ土地となっておりますが、隣接する畑を拡張する形として、今後農地として耕作していく意向であることから、今回、一部追加を行うものとなっております。</p> <p>指定に関しましては、本年7月に指定申請がございまして、本市指定基準の要件を満たしており、8月に農業委員会による現地確認を行っております。指定区域ですとか農業の経営等についての継続性については、スクリーンに示しているとおりに確認しているところでございます。</p> <p>資料3-1の1ページをお願いいたします。</p> <p>変更図書でございます。第1、種類は生産緑地地区、面積は約26.59haとなります。第2、削除のみを行う位置及び区域は記載のとおり、14番から83番までの11件で、削除面積は1万2,750㎡となります。</p> <p>理由につきましては、記載のとおり、買い取り申し出に伴う行為制限の解除により、緑地、宅地等に転用される用地で、生産緑地の機能を失った生産緑地地区の一部を削除するとしてございます。</p> <p>裏面の2ページをお願いいたします。</p> <p>第3、追加を行う位置及び区域は、番号82番、境南町二町目地内、追加面積は420㎡となります。</p> <p>理由につきましては、より一層の都市化が進む中で、農業と調和した良好な都市環境の形成に資することを目的に、公共施設等の用地として、多目的な保留地機能を維持し、市街化区域内において適正に管理されている農地を計画的かつ永続的に保全するため、武蔵野市生産緑地地区指定基準に定める指定要件を満たす農地を生産緑地地区に追加するとしてございます。</p> <p>最後に、資料3-1の5ページをお願いいたします。</p> <p>都市計画の策定の経緯の概要書でございます。本都市計画案につきましては、11月22日から12月6日まで公告・縦覧及び意見募集を行いましたが、縦覧者、意見提出はございませんでした。</p> <p>本日、都市計画審議会で承認をいただきましたら、来年の1月に都市計画の変更を予定しております。</p> <p>説明は以上となります。よろしくご審議をお願いいたします。</p>
柳沢会長	<p>ただいまの説明に関しまして、ご質問、ご意見ありましたらお願いします。</p>
A委員	<p>ご説明、ありがとうございます。何点かお尋ねしたいと思います。</p> <p>まず、大まかなところで多数、今回買い取り申請が出たところですので、一定まとまった大きな土地もある中で、38番のみ市で買い取る、ほかは買い取らないという、こういった判断に至った経緯、理由</p>

	<p>などがあれば教えていただきたいと思います。</p> <p>それと、細かいところで37番です。事前に送っていただいた資料でいうと4ページの写真1の奥側の部分、西側です。うっすらブルーのフェンスが写っている、軽自動車1台とまっている、あそこは既に道路として整備をされているんですが、この道路を超えた道路はどのような扱いになるのか。市で買い取ってはいないところで、あそこに道路ができている、どのような扱いになるのかというところを確認をさせていただきたいと思います。</p>
<p>福田幹事</p>	<p>まず、最初の1点目の買い取りの判断でございますけれども、生産緑地は指定理由のほうにもありますし、生産緑地として都市計画決定する場合には、公共施設用地ですとか、そういうふうな形で、市のほうに買い取りの第一優先権がございます。</p> <p>今回、主たる従事者の死亡が全ての理由なんですけれども、その部分はコントロールできませんけれども、基本的には買い取り申請が出たときに、市として公共施設として使える部分とそうでない部分というふうなところの判断という形で、今回、38番、後の議案のほうになりますけれども、グリーンパーク緑地に隣接する生産緑地というふうな形で、グリーンパーク緑地をより機能的に使うための拡充というふうな判断のもとに、当然、地権者との金額的なお話も出てきますけれども、その辺の折り合いの中で買い取るというふうな形をとらせていただいております。</p> <p>2点目の37番の道路ですけれども、これはもともと経過とすると、生産緑地の指定以前からある道路という形になっておりますので…</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>まず、1点目のご質問で、今、福田幹事のほうから建前上のお話をさせていただいたんですが、実を言いますと生産緑地の相続が発生する、要するに従事者が死亡して相続という話になりますと、当然、相続対策というのが発生するわけです。その後に農業をそのまま継承するという形になりますと、税優遇だとか、それから相続猶予といったものはそのまま継承されるわけなんですけれども、ただそこで清算するというような話になったときに、やはり財産分与という話になってきます。</p> <p>その際に、やはり今まで営んでいた土地を解除して、相続の対策につなげるという話になるんですけれども、もう既に亡くなられて相続対策の段階で、その土地の利用というのは農業者、要するに持ち主さんのほうはある程度固定させてしまいます。それはいろいろな事情があって計算されてきて、実際のところ、手続上は買い取りの届け出というのを市に出してくるんですが、その際には既にその土地というのは、どのような使い勝手にされているかというのは、大きなと</p>

	<p>ころでは、本人たちでは決まっているというような状況で、既にそこにはどのぐらいの財産価値があるかということは、もう固定されている状況なんです。</p> <p>今回のその38番の土地については、その対策に当たらない土地であって、本当に買ってほしいというような状況がございまして、市としてもグリーンパークと連携して連続することができるということもあったので、その買い取り申し入れをこちらから受けたというような形になっているのが実態でございます。</p> <p>いろいろな制度上の問題があるのは事実でございまして、農業従事者が亡くなられた段階において、すぐに市も買い取り申し入れを逆に言うと積極的に出せるというような制度ではございませんので、その辺に少し問題があるのかなとは思いますが。</p> <p>それから、もう1点の37番の道路でございますけれども、こちらについては、道路の用地そのものを寄附してございます。農地解除に伴いまして、その部分については寄附地として、開発に伴って道路をつけるという形で、開発業者のほうがつけた土地を市に寄附していただいて、市道管理するというような形になってございます。</p>
A委員	<p>道路のほうは承知しました。</p> <p>今、非常に深い説明をいただいたかと思っておりますけれども、私もこのあたりで生まれ育っているもので、地域全体が20年、30年前ですけれども、地域全体が子供たちの遊び場として非常にいいところだったので、このあたりは当時の名残がかりうじて残っているなど思っていた地域でして、38番の場所を買い取って、緑地として整備していただくというのは非常に評価をしているところなんですけれども、今のご説明でいくと、例えば38番の土地って、もともと市民農園で使われていた時期があったかと思うんです。そこが市民農園でなくなった分を、今回出たほかの場所で、例えば市が買い取って農業公園にするだとか、市民農園として市が貸し出すなりするという判断はなかったのですかという質問をしようと思っていたのですが、今のご説明でいくと、やはりこれは買い取り申請が出た時点で、幾ら市が欲しくても、もうそういう状況ではない。制度上そういうことだということによろしいのでしょうか。そのところもう一度だけ確認をさせていただきたいと思っております。</p>
恩田幹事	<p>先ほどの市民農園だったというお話なんですけれども、隣が今、市民農園なんです。</p>
A委員	<p>たしか両側だったんです。</p>
恩田幹事	<p>基本、市民農園は借地で貸し出すという形になっていきますので、市有地として市民農園化するというのは、今のところ対応していないと</p>

	<p>思います。</p> <p>先ほどの買い取りの話なんですけれども、逆に制度上の問題として、そういう形で農業者のほうの相続関係の財産の整理の段階において、その土地の活用というはある程度もう決まっています、それに漏れた土地というのが実際、交渉の対象になるというお話をさせていただいたんですが、そういったものについては当然、積極的に市としてはそういった方向で対応するんですが、ただ、そこでもまた問題がございまして、市の提示する価格というのは、財産価格審議会で審議していただいて、正当な工事価格及び路線価、そういったものから割り出した鑑定士をベースにした価格なわけです。</p> <p>ところがやはり一方では、相続に対して宅地化するに当たって、相続人に見積もりを出しているような状況のところは、それよりもかなり価格的には上の価格で出されるケースもままありまして、そこで価格の障壁もあるというのが実態なところでございます。</p> <p>ただ、買い取りの制度上の問題としては、こちらに時間的な優先権があるものですからその部分を使いまして、できるだけご理解をいただいて、対応していただいているというようなところでございます。</p>
柳沢会長	<p>よろしいですか。それでは、他に。</p>
B委員	<p>ご説明、ありがとうございました。</p> <p>1点確認で14番なんですけれども、議案の3ページ、14番の適用欄に一部削除により、下に精査による増780㎡、先ほども精査による780㎡が増になったという説明があったんですが、精査によってはすごい面積が広いなというところで、どういったことがあるのか、もう少し詳しく説明していただければと思います。</p>
福田幹事	<p>14番についてなんですけれども、指定のときに公簿というんですか、登記簿上の面積で指定していたという経過がございまして、特に古いものというのはそういうふうなことがございます。今回削除するに当たって、全部削除ではないので、削除する部分を厳密に測量したときに、公簿上と全体の農地、俗にいう昔でいう縄伸びというんでしょうか。そのような関連を含めて、今回正式な数値になるというふうな形になっておりますので、そのような形による全体面積、基本的に資料3-1の3ページ、新旧対照表の変更前というところに3,270㎡というふうな形、これが当市の指定している公簿上の面積で指定をかけておりました。</p> <p>今回削除に当たって測量したときに、その全体面積が780㎡多いということが確認できたので、実態とすると変更前3,270だったところが実態は正確にはかったら4,050㎡あったという形なのかなと思ってございます。</p>

B 委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>実態としてはやはりこういうことが発生したときにまた調査をするということで、現状もしかしたらほかにもあり得るということによろしいのでしょうか。特に、部分的に今、農地面積というのが注目されていますけれども、そういうことが発生したときではないと、こういった調査はされないような方針なのか、そのあたりを確認したいと思います。</p>
福田幹事	<p>現状の中では、指定している指定時の登記簿でやっている面積でやっているということに関しても、手続上は問題はないと思っておりますので、やはり今後も古く指定して、昔からあるような、余りいじっていない農地というんでしょうか、そういうふうな生産緑地に関しては、もしかするとこのような事案というのは、もしかしたら発生するかなというところは想定してございます。</p> <p>ただ、これはあくまでも農業者のほうに測量して、登記簿にかかわる話ですので、その辺の部分についてはやはり今回のケースのような、何かしら生産緑地であればその部分を、主たる従事者が亡くなったりとかの解除ですとか、それが全部削除ですとそのままの面積が削除になるんですけれども、一部削除みたいな形で削除する面積を算出しなければならないような事案が発生したときに、対応していきたいというふうに考えております。</p>
柳沢会長	<p>いいですか。ほかに、ご発言ありませんか。</p>
C 委員	<p>ご説明、ありがとうございます。</p> <p>先ほどのA委員が質問したあたりでもう少しお伺いしたいのですが、もう市に対して申し出があったときには、ほぼ用途が決まっているというようなお話でしたが、その場合に、例えば、社会福祉施設などをこちらから提案して、市から買い取るだけの金額では、多分その農業者にとっては非常に不利というか、普通にディベロッパー等に売ったほうがいいけれども、例えば国のいろいろな補助金などを活用して、福祉施設として市が運営したいというような提案等はできないのかということと、買い取る際の金額ですが、生産緑地法には、時価というふうに書いてありますけれども、その時価というのは、緑地として扱うときの時価という理解でよろしいでしょうか。</p>
恩田幹事	<p>時価はあくまでも宅地という形の評価になりますので、土地の種目としては、農地ではなくて宅地という形での買い取りで評価させていただいております。</p> <p>あともう1点、先ほど来のお話なんですけれども、方法論としてはあるんだと思います。ですから、こちらがどういった土地利用をするのか、こちらがどういった目的でこの買い取りをするのかという対応</p>

	<p>で当たっていくという形になりますので、交渉としてはそういう話にはなるんですが、もう既にその清算行為の中で、実は鑑定員だとか金融機関だとか、それがもう既に農地者のほうに入っているわけです。そこで価格提示をしておりますので、それをベースにもう財産分与の話が進んでいるわけです。その後、実は買い取り申し出というのが出てきますので、その数カ月間にそういった事前の調整が本人たちの間ではもう既に行われて、手続の流れの中で我々のほうに届け出が出てくるというような実態が実はあるんです。</p> <p>そのタイムラグを早く我々も知りたいということで、いろいろと情報を取りながら、例えばJAさんをお願いして、早目に情報をくださいとかいうお話は実はさせていただいています。早目の段階でそういったお話をさせていただければ、ひょっとすると相続の段階において、その土地を、目的をちょっと変えていただくというようなこともあるかもしれないというようなこともありますので、そういった方法論はやらせてはいただいているんですが、実態としてはこれを見るとおり、やはりちょっと民間のほうに流れてしまうというのが今、実態でございます。</p> <p>38番についてはそういうことで何とか。あそこは土地の利用上、道路づけが悪いというようなところもあって、宅地化する、利用するに当たってもちょっと問題があるようなところもあったので、条件としては、こちらの条件のほうに向いているかなというようなのがあったのでこういう結果が出たということで、武蔵野市は道路づけがいいものですから、農地でありながら道路が入っていますので、そういう意味では、利用価値が高いところが多いものですから、実態はそうなっているということです。</p>
柳沢会長	よろしいですか。ほかに、ご発言ありませんか。
D委員	1点だけ確認というか教えていただきたいんですが、都市計画審議会で生産緑地の議案が出されると、いつも削除が多くて大変悲しいというか、今後の将来を考えてしまうんですが、今回も削除の理由として、主な従事者の死亡というのが削除の理由になっているわけですが、農業従事者の方の人数は変わらないのか、どうなのかというのを確認したいんですが。
西川課長	農業従事者の人数ということですが、基本的には減少してきております。28年度ですから1月1日現在でいいますと、従事者数としては197名ということになるんですが、1年前は199名、その前は203名、213名という形で、今200人を切ってきております。当然、世帯も徐々に減ってきておまして、現在、世帯数としましては74世帯ということになっておりますが、これも5年ぐらい前には80世帯ぐらいあった

	<p>ということになりますので、どうしてもやはり農地の減少、主たる従事者の死亡に伴い従事者数も減る、それから農家さん自体も農業をやめてしまう方もいらっしゃるということ。</p> <p>ただ、私どもとしましては、できるだけ後継者ということで、後継者育成には力を入れて、今後も入れていきたいというふうに考えております。</p>
D委員	<p>では、今回の議案によって件数が変わったとか、そういう変更というのはあるのかないのかというのを確認したいんですけども。</p>
西川課長	<p>今回の案件で件数は変わっていないはずですが。ただ、農業を継いでいる方がいらっしゃるところで、主たる従事者、要はお父様とかが亡くなっているんで、従事者数は確実に減っているかと思うんですけども、農家件数としては、今回はその農地の一部を皆さん、解除という形になっておりますので、戸数としては現段階では減っていないという認識でおります。</p>
柳沢会長	<p>よろしいですか。ほかに。</p>
E委員	<p>ほかの委員の方からもご指摘がありましたので、重ねてになるんですけども、基本的には私有財産ですから、農業従事者の方々のご判断に委ねるところではあるんですけども、貴重な農地であること、例えば常任委員会のほうでも申し上げたんですが、今回野菜が高騰する中で給食を支えていただいたのは、やはり地場産業の農家の方々なんです。</p> <p>こうした子供たちの口に入る、安全で、しかもコストについても対応可能な地場農業の振興は、やはり大切な都市戦略の1つではないかというふうに思うんです。</p> <p>基本的には重ねて申し上げます。私有財産ですから、従事者さん、所有者さんのご判断に委ねるところなんですけども、もう既にこのように減少傾向にあり、しかも高齢化が進み、継承していただける可能性がない農業従事者さん、もしくは農地に対しては、やはり市のほうから積極的に今後の展望などをお伺いしていくということも、今後考えていかなければならないのではないのでしょうか。そうしていかなければ、これはもう宅地になっていくことは必須で、今回の関前三丁目、四丁目は時間の問題ですよ。</p> <p>その中で、何とか緑道のほうには一定程度確保をする。これは正しい判断だと思うんですけども、これが宅地化されると、恐らく子育て世代や細分化にもよりますけど、土地の分割の仕方にもよりますけども、今、関前のほうを拝見していると、やはり子育て世帯が圧倒的にふえていますよね。そうすると、当然、保育園が必要になる、それから大野田小学校を見ても承知のとおり、子供が入り切らなくな</p>

	<p>る、給食が供給できなくなる、限度を超える。こういったことが次から次へと起こってくるのは時間の問題ですよ。</p> <p>そういう意味では、全体的な面としての単なる農地がどうなるかということだけではなくて、面として捉えて、人口から用途から将来的な10年、20年先のことを考えて、今後、用地の活用についての前もってのご相談、もしくは民間の企業さんとの連携の中で立派な事業をしていくとか、先ほどのような福祉目的で活用していくとかというようなことを、戦略的に考えていかなければならないところに来ていると思うんですが、どのようなご協議をされていますでしょうか。</p>
西川課長	<p>委員おっしゃるとおりで、このまま手をこまねいていると、農地は減る、農業従事者は減っていくということで、産業としての農業が成り立たなくなるという危惧は、私どもも持っております。</p> <p>ご存じのとおり、都市農業振興基本法と都市農業振興基本計画ができて、今、国のほうの農林水産省と国土交通省が共管をする形で、税制も含めて協議をしている最中です。</p> <p>ただ、その間にも相続というのは発生する可能性があるもので、早目に現実的な対策が出てくるのを私どもも期待をしているのですけれども、その中では、例えば生産緑地の面積の500㎡という下限を自治体ごとに設定できるようにしようとか、あるいはおっしゃるように、農業従事者が、基本的に家族経営といいますか、家族で農業をやるという形なので、そここのところに生産緑地だとか相続税の納税猶予の制度がかかっている中でも貸し借りができて、意欲のある従事者がその農地を使って、農業生産物をつくるというようなことが都市部でもできるようにという動きとか、それが現実的に税制改正、税制大綱の議論などとも相まって動いているところでございます。</p> <p>ですから、私どもとしてはできるだけそういった制度が具体的に使える状態で、早く制度化されるのを期待すると同時に、おっしゃるように、市としても産業としての農業とそれから緑地としての農地をどうしていくのかということは、重要な課題だと認識しておりますので、それについては企画調整課等とも協議をしながら、今後も進めていきたいというふうに考えています。</p>
恩田幹事	<p>まちづくりの意味からの土地利用の関係ですね。土地利用の関係から生産緑地を宅地化されることによるまちづくりへの圧迫というんですか、そういう部分というのは当然出てくると想定されます。</p> <p>大体、関前のこの辺のエリアって一低層ですので、基本的には恐らく戸建て住宅という形の開発になるんだと思います。ただ、やはりマンションが建たないわけではございませんので、立地条件によっては、そういった集合住宅ということになりますと、子育て世代も入っ</p>

	<p>てくれるような土地利用ということになると思います。</p> <p>もともと生産緑地法ができたのは、今まで市街地の中で宅地並み課税されていた農地がどんどん宅地化されているということがあったので、30年の猶予と、それから農業従事者が主たる業務をやっている間に、その間においては税優遇が受けられるという制度で維持しているということがあったので、平成4年に改定されて、1代限りの30年というような形ですよね、結果的には、ですので、その30年が平成34年を迎えるということになりますので、一斉に農業従事者が死亡ではなくて、そこで解除というような方法も出てきますので、それはもう全国一律同じ話なので、それをどうするかという議論はもう始まっています。先ほど西川課長が述べたように。</p> <p>やはり、税の部分からも負担をなくしてあげて、何とか農業としての定着、これを図るとというのが根本にあるんだと思いますので、その見合いと、あとまちづくり上の問題として、そういったものに対してどう対応するかというようなことは、今後しっかりと捉えていかなきゃいけないのかなというふうには思います。</p>
E 委員	<p>これは最後、お願いになるんですけども、やはりこれまでも子供たちが幼稚園児、保育園児、おいも掘りをさせていただいたり、うどの計画をさせていただいたり、生活と密着した農業のあり方、それから食の安全、こういったことを勉強させていただく貴重な場でもあります。</p> <p>それから、災害時や先ほどのような天災による野菜の高騰などにも地場で対応できるという、ある意味自営の観点からも、農業をグローバルには第6次産業として農業が今注目されていますけれども、別の意味で生活に一番近いところで、私たちの食を支えてくださっているということをしつかりと自覚をした上で、ただご無理は禁物なので、やはり協働の連携の中で支えていく、もしくは有効活用していくというような展望を持って、まちづくりのほうにつなげていただきたいというふうに思っております。これは要望です。</p>
柳沢会長	<p>ほかにご発言、ありませんか。</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、意見はないようですので、議案第3号について採決に入りたいと思います。</p> <p>採決については、挙手・起立・無記名投票・記名投票のうちから議長が決めるとなっておりますが、慣例によりまして無記名投票をいたしたいと思います。</p> <p style="text-align: center;">(投票用紙配付・投票・開票)</p> <p>開票結果を発表いたします。</p>

	<p>投票総数 11票 有効投票数 11票 承認 11票 不承認 0票</p> <p>よって、議案第3号については承認されました。</p> <p>続きまして、議案第4号「武蔵野都市計画緑地の変更（第1号グリーンパーク緑地の拡充）【付議】」の説明をお願いいたします。</p>
<p>福田幹事</p>	<p>それでは、議案第4号「武蔵野都市計画緑地の変更（第1号グリーンパーク緑地の拡充）【付議】」について説明いたします。</p> <p>本議案は、先ほどの議案第3号の生産緑地において、全部削除となる38番の生産緑地を市が取得し、隣接するグリーンパーク緑地を拡充するものとなっております。</p> <p>まず、資料4-1の1ページの下段にあります新旧対照表をお願いいたします。</p> <p>今回の変更では、緑地に隣接する削除となる生産緑地と周辺の市街化区域農地を含め、約0.13haを緑地として拡充するもので、1区域及び面積の変更になります。新旧対照表上は、面積が約1.3haから1.4haとなっております。</p> <p>区域につきましては、資料の4-2及びスクリーンのほうにも表示してございます。こちらがグリーンパーク緑地の位置図になってございます。</p> <p>周辺の写真を撮ってございます。①番が生産緑地38番のほうから撮ったところ、2番のほうにつきましては、同じく生産緑地のほう、北西のほうから撮ったところとなっております。3番につきましては、グリーンパーク緑地から拡充する部分、ちょっと見づらいんですけども、今広がっているこの部分を写した写真となっております。4番はこの手前、遠近感の問題もあるんですけども、東側から拡充用地追加区域を写しているものとなっております。5番が南東の角から少しこの、今、現状でグリーンパーク緑地が広がっている部分、少し築山とかになっているんですけども、その奥が追加する区域というふうな形になってございます。</p> <p>次に、資料4-1の1ページの上段をお願いいたします。</p> <p>変更図書となっております。名称は第1号グリーンパーク緑地、位置は武蔵野市関前二丁目、三丁目及び八幡町一丁目各地内、面積は約1.4haとなります。</p> <p>変更理由につきましては、グリーンパーク緑地に隣接した0.13haの農地について、緑地の効用と失われる農地の保全を検討した結果、緑と水のネットワークの拡充を図るため、上記のとおり変更するとして</p>

	<p>ございます。</p> <p>最後、資料4-1の5ページをお願いいたします。</p> <p>都市計画の策定の経緯の概要書になってございます。本都市計画変更案につきましては11月7日に説明会を開催するとともに、11月22日から12月6日まで公告・縦覧及び意見募集を行い、縦覧者は1名ございました。意見書の提出はございません。</p> <p>なお、11月7日の説明会の概要につきましては、資料4-3に概要をまとめてございます。出席者6名ございまして、都市計画に関する質疑等はございませんでした。</p> <p>今後の予定でございますが、本日承認をいただけましたら、来年の1月に都市計画の変更を行う予定としてございます。</p> <p>説明は以上となります。よろしくご審議をお願いいたします。</p>
柳沢会長	<p>それでは、ご質問、ご意見ありましたらお願いします。</p>
B委員	<p>ご説明、ありがとうございます。</p> <p>ここが拡充されるのは本当に喜ばしいことかなと思ひまして、さきの建設委員会でもちょっと質疑はあったんですけども、今後ここで審議が通過すれば1月に変更ということで、その後のスケジュールはどういうふうな予定となっているのかと、あとはこの説明会でも質疑があったとおり、子供が遊べるようなあれですとか、いろいろ要望も出ている中で、ここを整備していくに当たっては、どういった形で意見を取り入れていくのか。市のほうで指導してやっていくのか。そのあたり、今決まっていることがあれば教えていただければなと思ひます。</p>
関口課長	<p>今後の予定でございますけれども、来年度に用地の取得、買い戻しのあと、工事の整備の予定をしているところでございます。年度内の工事、整備を予定しています。設えのほうですけれども、グリーンパーク緑地は、玉川上水から都立武蔵野中央公園までの約1kmの部分が緑地なわけですけれども、休日ジョギングやウォーキングですとか、体を動かされている方がたくさんおります。そこに隣接する貴重な用地ですので、そのように健康を増進できるような設えをしていきたいと今現在思っております。皆様のご協力をいただいて健康になっていただくような形をとっていききたいなというふうに思っております。</p> <p>説明会でもありましたとおり、さまざまなご意見が出ておりますけれども、設えにつきましては、また意見交換等をさせていただきながら考えていきたいと思ひますが、市の方針といたしましては、健康を増進するような公園整備をしていきたいというふうに考えているところでございます。</p>
柳沢会長	<p>ほかに。</p>

C委員	<p>ご説明、ありがとうございます。</p> <p>1つは、市が公園を広げているということは大変にありがたいことで、こちらのほうで資料が余り探せなくて、武蔵野市地域生活環境指標というものから、平成21年と26年の統計から市が有している公園が約2万㎡ぐらいふえているのでしょうか。公園のふえている割合と、近年、どのぐらいの割合でふえているかということがわかれば教えてください。</p> <p>それと、記憶が定かではないのですが、1万㎡を超える公園だと、一部を保育園にすることが特区で可能になっているかと思うんですけども、このグリーンパーク緑地は1.4haになるということで、例えば、この所有した土地をある一定期間、保育園等に変えることができるのかという可能性について伺います。</p>
関口課長	<p>まず公園面積が増えてきた経過ですけれども、用地等を取得してきた面積といたしましては、ここ10年間のデータがありますけれども、26カ所、2万5,000㎡、取得してきたというところでございます。</p> <p>もう1点の特区を使った制度ですけれども、確かに特区制度はございまして、都立公園とかも行っておりますが、このグリーンパーク緑地は全体で1.4haということになりまして、1区画にまとまって建物が建てられるようなエリア、面積がないというのがまず1点と、特区を使いましても、面積の3分の1として、特区制度は出来るということ。その3分の1の部分が当該位置の建蔽容積が一低層ですとか、その率がかかってきますので、この部分についての特区制度となりますと、実際にできる場所というところでは現状難しい、できないのかなというふうには捉えているところでございます。</p>
柳沢会長	<p>よろしいですか。ほかには。</p>
A委員	<p>それでは、先ほどの設えに関してもう少し、わかれば教えていただきたいんですけども、ご説明だと健康に寄与するような公園ということで、ここはすぐ北側に関前公園がありますけれども、そこは少し趣の違った設えになるのかなというところで、ただ、ご意見の中には、子供が遊べるというようなところもありますよね。その辺で関前公園はちょっと丘があつて、水場があつてというのよりは、どちらかというところ、広場的な、グラウンド的なようになるのかというところと、この公園の出入り、アクセスはどのように今考えていらっしゃるかとこのところですね。この資料4-2でいえば、今のグリーンパークと面した部分、あそこは芝の少し盛り上がった小山みたいになっていますよね。そこからのアクセスのみなのか、この資料でいくと1番、ちょうど写真を撮っている位置ですね。道路の両側、南北抜けていますけれども、そちらも普通に出入りがあるということによろし</p>

	いでしょうか。
関口課長	<p>1点目の設えについてですけれども、今、委員おっしゃられた関前公園はじゃぶじゃぶ池があるような子供たちが遊べる、非常に遊びに特化まではいきませんけれども、潤いのある特色ある公園ということになります。それとは別の視点で、ここは基本的には子供も遊べるような健康遊具ですとか、大人だけではなくて、子供も遊べるような、健康に寄与できるような遊具なんかもつくりながら、設えをつくっていきいたいというふうには考えているところでございます。</p> <p>アクセスですけれども、今もう既に緑地に面しているところがあり、あちら側が段差になっていますので、段差を解消しながら、グリーンパーク遊歩道からのアクセスができるようにしていきたいということと、写真にありますとおり、こちら側からも人が入れるようにしていきたいと思っています。</p> <p>写真にございますとおり、道路づげが途中で切れておりまして、赤く線が引いてある向かい側の市民農園の部分は、今、人様のお宅、宅地になっていますので、道路づげがないところは車両を通すのは非常に難しいかなと思っております。人と自転車とが通れるような設えにはしていきたいというふうに思っているところでございます。</p>
A委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>最後にちょっと意見とお願いで、もしご答弁があればお願いしたいんですけれども、1つはあのあたり、子供たちが伸び伸び遊べるように、実はボール遊びができるようなところが少なかったり、ここからずっと西へ行って、大師公園ですか、ネットに囲まれたところで子供たちがボールを蹴っている。ぜひ安全を確保した上で、そういった遊びができるようなこともちょっと考えていただきたいなところと、この資料の4-2でいくと、そうなった場合に写真撮っている1のほうだから北側に抜ける道ですね。あそこを抜けるところ、今は営業していませんけれども、以前は西側がおすし屋さんの角、ちょっと見通しが悪いので、関前公園と一体的な感覚を持ってしまうと、子供たちが飛び出したりして危ないかなというところを少し気になっておりますので、そこら辺は気にしていただきたいなところ、もし今現状お考えがあれば、教えていただきたいと思います。</p>
関口課長	現場の状況を見ながら、今後進めていきたいというふうに思っているところでございます。
柳沢会長	よろしいですか。
E委員	公共施設等総合管理計画の中でも、今後の公園のマネジメントのことは、結構課題として皆さんと情報が共有できたのではないかと考えています。このような一定程度広くて見通しもよくて、いいロケーシ

	<p>ョンの公園がさらに手に入り、しかも先ほどのご説明の中で、健康増進の公園にしたいという目的も明確になっているのであれば、従来の公園づくりの考え方からもう一步、かねてからご提案しているパークマネジメントの観点で、民間の方にも参加していただいたらどうですか。</p> <p>今、和光市さんはしきりとパークマネジメントということで、健康増進の公園、学びの公園、子供の公園と街区を区切って、民間の方に随分と力をかりて提案をいただき、いろいろなことができていますよね。それはすべからく住民の福利の向上につながっているご提案のように見えています。当然のことながら、企業さんにとってはビジネスチャンスでもあります。</p> <p>今、年間で植栽の刈り込みや剪定だけで3億円もお金がかかっていて、今後、借地公園の買い取りに何十億円もかかるというようなことが、公共施設等総合管理計画の特別委員会の中でも議論されているわけですし、今回せつかくであれば、もう決まってしまうのならあれなんですけど、これからは考えていくのではあれば、民間の方と一緒にやっていくということもこの際、挑戦したみたいかがですか。</p>
<p>関口課長</p>	<p>市内の公園全体のマネジメントについては、今、委託をしている費用等ですとか、民間で担っていただける方との委託事業費との関連もございますので、なかなか今、ここで方向転換ですとかマネジメントをやっていくというのは、現時点では課題の整理もあるかと思っておりますので、難しいかと思っています。この場所については、グリーンパーク緑地に面しているというところと特性を生かすということであれば、日常ここで運動されている方の休息場として、市が整備していくのが一番ベストではないかというふうには思っているところであります。</p>
<p>E委員</p>	<p>ここは都市計画審議会の場合ですから、それはまた今度一般質問でご提案したいと思っておりますけれども、例えばジョギングをしている人たちがたくさんいて、健康増進のための公園にしたいならば、民間さんがここに参入してくれば、当然、AEDが置けるんですよ。それから、防犯カメラなども設置することができるんですよ。そういった意味で、市民の皆さんの健康増進とさらなる町のポテンシャルを上げていくことができるのであれば、例えば農地が宅地になるときにも付加価値は高まるわけです。</p> <p>そういった公民連携の事業へとつなげていく最大のチャンスだというふうに認識していただきたいということを一応、要望しておきます。</p> <p>それから、今後の維持管理の中で、市が公園という言葉と緑地とい</p>

	う言葉と両方使われるんですけども、これは何か維持管理の点で異なることがあるのでしょうか。
関口課長	<p>公園という位置づけで我々が定めていますのは、休息場、景観ですとか観賞ですとか、遊戯、運動ができるようなレクリエーション施設というようところが公園ということにしています。</p> <p>一方、緑地といいますと、環境の保全ですとか公害の緩和、災害の防止というところ、景観の向上もありますけれども、そこを目的とした公共の用地、空間というよりもどちらかというとも用地というふうな捉え方になっております。</p> <p>ここについてはグリーンパーク緑地、玉川上水から都立武蔵野中央公園までつながっていく緑の緑地帯ということで、緑地と呼んでおります。市内では、例えば屋敷林が残っていたところ、もともとあるところを緑地、例えば境ですと境山野緑地ですとか、まとまった樹木があるようなところを緑地というふうに呼んでいるところです。</p>
E委員	<p>できる限り自然な形で残しておきたいというお考えとお気持ちがあるのはよくわかります。それは大事なことですけれども、この緑道のほとんど出口に近いところに小さな池があるんですけども、夏になると、ヘドロが湧いているんですよ。それに気がついた緑町の方がご自分でそこに入って、全部すくい上げてくださっているという、志に支えられている部分もあります。もちろん自然は大事なことですけれども、そういう意味では衛生管理と安全の面からも、緑地といえども、きちんと維持管理をしていただきたいということを一応要望しておきます。</p>
柳沢会長	ほかにご発言、ありませんか。
D委員	<p>ご説明いただきましたが、今回近接したところに土地が出たということで、グリーンパークの緑地を拡充するというご説明だったんですが、今後も隣接したところに土地が出た場合、グリーンパークの遊歩道というか緑地は、拡充していくというお考えなのか、将来像を伺いたいんですが。</p>
関口課長	<p>緑の基本計画の中では、このグリーンパーク緑地は隣接したところについては、拡充ですとか拡張を図っていくということは記載させていただいております。点から線、線から面へということで記載させていただいておりますが、担当課としてはそのように、緑の基本計画に基づいて、やっていきたいなというふうに思っているところでございます。</p>
D委員	<p>今回、こういう形で健康増進だとかも含めた目的で、こういう形で活用するというのは理解するんですが、武蔵野全体ということで考えて、公園の配置ということになると、関前地域は割と比較的、公園の</p>

	<p>あるところ。吉祥寺地域や三鷹の駅前周辺ということになると、まだまだ全体から見ると、公園が足りないということでは、武蔵野全体からした公園の配置というのは、とても大事なことだと思うんです。一部分どんどん公園が広がるけれども、地域的にはなかなか公園、広がらない、ふえない。そういうことを含めてどのようにお考えになっていらっしゃるか、この際ですので伺いしておきたいんですけど。</p>
関口課長	<p>私ども担当課のほうとしての用地取得の基本的な考え方といたしましては、やはり公園の空白地をまず優先、優先順位の順位は優劣ございませぬけれども、まず考え方の1つとしては、公園空白地を公園化していきたいということ。</p> <p>あと、先ほど申し上げましたとおり、緑の基本計画に掲げたような個別の施策である場所ですとか、あと、大規模な今回のような農地ですとか、ほかの民間企業さんの、例えば社宅の跡地の更地の部分ですとか、そういう大きな用地が出たときには、そこは公園化していきたいというような気持ちはあります。</p>
D委員	<p>そうだと思うんですけども、なかなか難しいですね。優先順位をつけられないとおっしゃったので、なかなか厳しいところというのは、土地も含めて見つからないというようになると、どうしても出てきたところを購入したり広げていくという、全体の武蔵野の都市計画としてどうなのかということも考えていかななくてはいけないのかなというように思うんです。その辺について、改めてもう一度伺いたいと思うんですけど。</p>
福田幹事	<p>都市計画として武蔵野の場合、公園を整備するだけの空地というんでしょうか、そういうものというのは比較的もう限られているので、今回のような生産緑地ですとか、こういう空間を地権者との調整によって取得できれば、公園化できればいいと思っております。</p> <p>あと、公園ではないんですけども、まちづくり的とか都市計画的に考えても、やはり緑の充実というふうな形でいきますと民有地、この部分が多いので、まちづくり条例ですとか、そういうものを活用した中で、例えば大規模な開発があれば、その中で提供公園ですとかそういうふうな形でもらっていくですとか、極力公開空地のところを緑化していただくというふうな形で、拡充していくというふうな考え方をしていきたいというふうに考えております。</p>
恩田幹事	<p>都市計画上でいうと、都市計画公園も性格があります。例えば、小金井公園、あるいは中央公園、あるいは井の頭公園といった公園は広域公園ということで、東京都さんが指定している公園という形になるんですけども、それでは市のほうはということになると、基本的には街区公園が中心になるというふうに思います。</p>

	<p>ただ、街区公園につきましては、都市計画でいうと理想的には配置があつて、それに基づいて都市計画決定をして事業化するということになるんですけども、公園で宅地を、要するに建築制限を働かせたりとか、そういうことをするのはなかなかどうなのかというところもありますので、武蔵野市の都市計画の公園の運用の仕方としては、土地を取得して、それで後追いで都市計画決定をして事業化をして、そこで国から補助をいただくというような形での、ある意味ゲリラ作戦で進めてきたのが現状でございます。</p> <p>本来的に言えば、D委員がおっしゃられるとおり、広域公園があつて、それを補佐する街区公園があつて、それを適正配置として都市計画決定して、それはただ土地の制限が働きますので、市民の皆さんに我慢していただいて、その土地を取得しておく。都市計画公園にすれば、事業化すれば強制執行、代執行をも辞さないような形になってしまいますので、そういうような形というのはできないでしょうという実態の中で今運用していますので、ある意味、土地取得を先行させて、その後、後づけで都市計画公園にしているというのが実態でございます。</p>
柳沢会長	ほかにご発言、ありませんか。
F委員	<p>今のD委員の質問と同じなんですけれども、グリーンパーク遊歩道、私たち遊歩道っていう緑地の拡充に対しては、どういうお考えなんですかという質問を今しようと思つたらD委員が言われて、緑の基本計画に書かれているとおり、拡充をしていきたいというお話がありましたけれども、私もここが自分の散歩コースで、結構、遊歩道に接したところの土地が出ているんです。買わないのかなと思つていつも見ていたんですけども、どんどん住宅が建つていってしまう。つまり、隣接地を拡充していきたいという基本方針はあるんですけども、農地の相続だけを待っているのか、民間から出ている土地をそこまで視野に入れて、ちゃんとリサーチして考えているのかということをお聞きしたいのが1点目。</p> <p>それから2点目として、同様に、グリーンパーク遊歩道だけではなくて、ほかにも武蔵境のほうに行く遊歩道がありますよね。それから玉川上水のリバーサイドのところにもいろいろありますよね。そういうところの拡充についてはどのように考えられているのか、再度お問い合わせしておきたいと思つています。</p>
関口課長	グリーンパーク緑地のところの、ほかにもあいているところがまああるところをリサーチをしていないのかというところですけども、今回のような相続によります買い取りの請求があつた部分については、私どももこのような形で把握できるんですが、実態として個人の

	<p>お宅の建てかえですとか、何か空き地があるというのはリサーチはしていないところですが、緑の基本計画に掲げてありますので、そこをやっていないというのは課題なのかなというふうには思っております。</p> <p>実態としては、このような形のときに購入をさせていただいて広げているというのが今の現状というところにございます。そのほかの緑道、緑地、本村公園に行くところですか、玉川上水については東京都さんと連携をしながらというところになってきますけれども、本村についても臨時で空きがあれば、私どもで情報が入ればとりにいきたいと思っておりますけれども、財政的なもの等ございますので、その辺は財政見通しを見ながら、検討してまいりたいというふうに思っているところでございます。</p>
F 委員	<p>今のご答弁のとおり、よろしく申し上げます。よくアンテナを張ってやっていただきたいと思えます。</p> <p>何でこれを言いますかという、実はこの3・3・6が計画されたときに、関前八幡地区が分断されてしまう。また、今は畑がいっぱいあるけれども、将来、相続が発生して、どんどん宅地化がされていってしまうだろうという長期見通しを立てて、関前公園と今の関前南小学校の前のもりもり森クラブさんがやっている公園と、2つ種地として買ったはずなんです。それで、たまたま関前公園に隣接していたのがこのグリーンパーク緑地で、それを種地に緑を残していこう。昔の原風景を残していこうということで、この地区の緑の拡大、拡張というのが進んでいるというふうに理解をしていますので、ぜひ特に両公園、また遊歩道沿いの土地についても、もちろんお金の話もあるので、何でもかんでも買えというわけではないですけれども、そういう長期スパンで、先人たちが立てた計画の中で進んでいるということを忘れないで、市民の緑や憩いの場所の確保に、これからも努めていただければなと思っています。これは要望で結構でございます。</p>
柳沢会長	<p>ほかにご発言、ありませんか。よろしいですか。</p> <p>それでは、私から1つだけ要望ですが、この緑道型のオープンスペースというのは、非常に価値が高いと思うんです。移動しながら環境を享受できる。そういう意味で、緑道の魅力を高めるというのは非常に重要だと思うんです。だけど、往々にして緑道の敷地の中だけで考えて、隣の接する風景が悪ければ垣根をつくるみたいな感じのほうにいつてしまうんですけれども、そうではなくて緑道沿いの風景というか景観を、むしろ積極的に働きかけて整えていくなり、質の高いものにするという、そういうアプローチをぜひやってほしい。やっているかもしれませんが。道路ではないので接する宅地の裏側が出る</p>

んですよね、プロパンガスのタンクが出たり、それを隠すようなことで緑道の中をしっかりとやるとなってしまうんですよ。ぜひ、そちらの方向に頑張ってくださいなと思います。要望ですから、ご返事は要りません。

よろしいでしょうか。それではご意見がないようですので、採決に移りたいと思いますが、今回も無記名投票でお願いいたします。

(投票用紙配付・投票・開票)

それでは、開票結果を発表いたします。

投票総数 11票

有効投票数 11票

承認 11票

不承認 0票

したがいまして、議案第4号「武蔵野都市計画緑地の変更（第1号グリーンパーク緑地の拡充）【付議】」については承認されました。

それでは、傍聴者の方はここで退席をお願いいたします。

－傍聴者退場－

日程2、その他ですが、事務局から報告はありますか。

－事務連絡－

皆さんから、その他で何かご発言ございますか。よろしいですか。

それでは、これで平成28年度第3回武蔵野市都市計画審議会を閉会いたします。ご協力ありがとうございました。

【閉会】