

平成29年度第2回武蔵野市都市計画審議会議事録

日 時 平成29年12月7日（木曜日）午前10時～午前11時

場 所 武蔵野市役所 東棟8階 802会議室

出席委員 柳沢会長、落合副会長、榎本委員、鈴木委員、村尾委員、大野委員、深田委員、木崎委員、
山本ひとみ委員、川名委員、齋藤委員、小山委員

欠席委員 稲垣委員、入江委員、水庭委員

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、大浦係長

傍聴者 なし

質疑応答者	質疑応答
会長	<p style="text-align: center;">【開会】</p> <p>それでは、これより平成29年度第2回武蔵野市都市計画審議会を開会いたします。</p> <p>日程に入る前に、事務局から報告をお願いします。</p>
事務局	<p>本日はご多忙の中ご出席いただきまして、ありがとうございます。</p> <p>本日、1号委員の稲垣委員、入江委員、水庭委員から欠席のご連絡がございましたが、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、市生活経済課から課長の西川と係長の大浦が出席しております。</p> <p>続いて、会議資料の確認をさせていただきます。</p> <p>本日の議案につきましては、事前に郵送で配付をしております。</p> <p>机上配付資料としまして、次第と議案説明用のパワーポイント資料、最後に事前配付資料のうち、資料2の差しかえが1枚でございます。</p> <p>以上3点です。不足がございましたら挙手をお願いいたします。</p> <p>それでは、会長、よろしくをお願いいたします。</p>
会長	<p>本日は傍聴の申し出がないようですので、早速、議題に入りたいと思います。</p> <p>議案第2号、武蔵野市都市計画生産緑地地区の変更について。</p> <p>福田幹事に説明をお願いします。</p>
福田幹事	<p>それでは、議案第2号「武蔵野市都市計画用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等により、行為の制限が解除となった生産緑地の削除3件、及び生産緑地地区指定基準の要件を満たす農地の追加3件を行うものでございます。</p>

それでは、資料1、3ページの新旧対照表をお願いいたします。

変更箇所につきましては記載のとおり、2番、16番、56番が一部削除または全部削除となり、45番、50番、87番が一部追加となります。

なお、2番と50番は、今回の変更に伴う測量により、全体面積が摘要欄記載のとおり増となっております。

今回の変更によりまして、生産緑地地区の面積はを25万4,100㎡となり、件数は削除・追加等により84件となります。

それでは、箇所ごとに説明いたしますので、スクリーンをお願いいたします。あわせて、資料2もご参照いただければと思います。

まず最初、こちらでございます。まずこちら、全体の総括図になります。対象箇所の位置を示しているものでございます。

次に、個々に説明していきたいと思っております。

まず最初、削除からになりますけれども、一部削除となる2番でございます。こちらは、本年7月に主たる従事者の死亡により、買い取りの申し出を受理し、公園用地等として8月に市が買い取る旨の通知を行ったことにより、一部削除となります。

次に、16番でございます。こちらのほうにつきましても、主たる従事者の死亡により、買い取りの申し出を本年5月に受理し、8月に行為の制限が解除が行われたため、全部削除となります。

次に、56番でございます。こちらは、主たる従事者の故障等による買い取りの申し出を本年の5月に受理いたしまして、8月に行為の制限の解除が行われたため、一部削除となります。一部削除なので、載のとおり、3番の部分については、既存の部分が残るというふうな形になってございます。

続きまして、追加箇所のほうにまいります。

45番です。一部追加となります。追加面積は50㎡です。隣接する生産緑地と一団の指定となります。この区域につきましては、平成26年度に水路敷の払い下げを受け、既存の生産緑地と一体的に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。記載のとおり、ポイントとなる境界石のほうは、図面に示してあるとおり、確認しているところでございます。

続きまして、50番です。50番は一部追加となります。追加面積は60㎡となります。この区域は従前、水路敷で払い下げを受けておりましたが、隣接する生産緑地と一体的に耕作をしていた部分でございますが、処分者が改めて土地を精査したところ、この部分は生産緑地の指定から漏れていたということから、今回、一部追加という形になってございます。

続きまして、87番でございます。こちら一部追加となります。追

	<p>加面積は約310㎡です。北側の隣接する生産緑地の所有者ですが、一団での指定となります。この区域につきましては、追加区域につきましては、市街化区域内農地とあわせて、隣接する市街化、すみません、この区域は市街化区域内農地として、隣接する生産緑地とあわせて芝を生産しておりましたが、このたび、既存の生産緑地とあわせて果樹園として耕作する意向ということで、今回、一部追加を行うものでございます。境界確認等は図示しているとおりでございます。</p> <p>なお、3件の一部追加の指定に関しましては、本年7月に指定申請があり、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いました。指定区域、農業の農業経営等の継続性については、スクリーンに表示のとおり、確認しているところでございます。</p> <p>それでは、資料1の1ページをお願いいたします。</p> <p>都市計画の変更図書となります。</p> <p>第1、種類は生産緑地地区、面積は約25.41ha。</p> <p>第2、削除のみを行う位置及び区域は記載のとおり番号2番から56番までの3件で、削除面積は合計で1万2,230㎡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の制限の解除により、宅地、公園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おります。</p> <p>続きまして、裏面、2ページをお願いいたします。</p> <p>第3、追加のみを行う位置及び区域は記載のとおり45番から87番の3件で、追加面積は合計で420㎡となります。</p> <p>理由につきましては、より一層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の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として追加するとしてございます。</p> <p>最後に、資料1の4ページをお願いいたします。</p> <p>こちら、都市計画策定の経緯の概要書でございます。</p> <p>本都市計画案は、11月1日から15日まで公告・縦覧及び意見募集を行い、縦覧者2名、意見の提出はございませんでした。</p> <p>本日、承認をいただきましたら、来年1月上旬に都市計画変更の決定告示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>
会長	<p>それでは、ただいまの説明に関しまして、ご意見、ご質問ありましたら、お願いいたします。</p> <p>A委員。</p>

A委員	<p>ご説明ありがとうございました。</p> <p>では、少し質問させていただきます。</p> <p>まず、生産緑地2番、吉祥寺東町三丁目の土地を買い取るということで、これまで都計審の中でも幾つか生産緑地の解除がある中で、なかなかこのような駅近の、多分地価の非常に高い土地を買い取るということは余りなかったかなと思うんですけども、こ土地の買い取りについて、どうしてもここに公園が必要だったのか、または持ち主の方の希望が強かったのか。何かその辺の事情等ございましたら教えてください。</p>
会長	福田幹事。
福田幹事	<p>この部分につきましては、吉祥寺のほうで公園とか緑が少ない部分でありますので、主管課であります緑のまち推進課のほうも、このエリアにつきましては、生産緑地等が出た場合については、公園用地としての買い取りをもともと希望しているエリアなので、買い取り請求にあわせて、地権者の方と交渉をさせていただいて買い取る方向。買い取り、きょうの時点では契約は成立しているというふうに聞いてございます。</p>
会長	A委員、どうぞ。
A委員	<p>ありがとうございました。確かに住宅密集地でございますので、防災の面からも、公園ということは必要かなと思います。</p> <p>次に、生産緑地の56番、境二丁目、非常に大きな敷地でございますが、こちらの図にもあるとおり、都市計画道路がこの生産緑地の真ん中を貫いているような形でございますけれども、この端っこに、昨年、議会でも少し議論がありました、花の通学路がその脇を通っているというような土地かと思っておりますけれども、その辺ところで、都市計画道路を含むということに対して、買い取りの部分で、何か市との決め事といいますか、いずれは道路になるということなので、条件が、階数が2階以下である、地階を要しない、主要部分がコンクリート造にならないなどの条件がかかっているかと思うんですけども、その辺は、開発者のほうで配慮するというようなご相談等、市にあったのでしょうか。</p>
会長	福田幹事。
福田幹事	<p>まず、56番でございますけれども、この部分につきましては、市議の先生はご存じのことかとは思いますが、東京都の優先整備路線に選ばれているところという話で、今回の買い取り申し出に関しまして、ここの部分、もし都市計画道路が施行、事業化される場合には都施行となる予定でございますので、東京都のほうに現時点で買い取る旨の意識が、意思があるかどうかという確認はしておりますけれど</p>

	<p>も、現状のところはないという話となっております。</p> <p>また、なので、この部分につきましては民間事業者のほうに、現在、所有権が移ってございまして、12月5日の日に、ここの部分につきましては、まちづくり条例の大規模の開発の基本構想の届け出がございまして、届け出上の区域、配置等を見ますと、都市計画道路の区域内を避けた形でマンションを建てるというふうな形の計画になってございまして、都市計画道路よりも西側、花の通学路の部分につきましては9,000㎡でございますので、提供公園ですとか、緑地、空地などが配置されているような絵柄となっておりますので、花の通学路ですとか、北側でございます武蔵川公園等々との関係性も踏まえた中では、比較的配慮された計画になっているのかなというふうに市のほうでは捉えているところでございます。</p>
会長	<p>よろしいですか。</p> <p>A委員。</p>
A委員	<p>ありがとうございます。そうしますと、比較的この計画道路の西側のエリアは緑地のような感覚ということで伺って、少し安心しました。そうしますと、その公開空地、わかる範囲で教えていただければと思うのですが、一般、普通に市民が立ち入れる範囲というのは、この地図でいうと、どのあたりまで。その計画道路の手前あたりまでと理解していればよろしいのでしょうか。</p>
会長	<p>福田幹事。</p>
福田幹事	<p>すみません、都市計画、こちらで示している図面で都市計画道路の線がちょうど黒塗りで消えてしまっているんですけども、ちょっと上下の関係性でイメージしていただきたいんですけども、基本的には都市計画道路から西側が緑地、公開空地、あと提供公園というふうな配置で、提供公園が武蔵川公園に接する。すみません、おおむねこの付近、提供公園という形。それ以外の部分は、緑地と、あと公開空地というふうな形になっておりますので、ちょっとすみません、図面等を持ってきていないのであれだったんですけども、基本的には、公開空地の部分、ほぼ都市計画道路付近のところまでは、少し中に通路的なものを設けているような絵になっておりますので、その部分は比較的開放的なイメージになるかもなというふうに捉えております。</p>
会長	<p>よろしいですか。</p> <p>ほかにご質問。B委員。</p>
B委員	<p>おはようございます。お願いいたします。</p> <p>それでは、東町の生産緑地地区、番号2番の件なんですけれども、こちらは、公園等ということで武蔵野市が、土地開発公社が一旦買い取るということの手続になるのでしょうか。公園として買いますか。</p>

会長	福田幹事。
福田幹事	私の説明の中では「公園等」と申しましたけれども、けさ改めて緑のまち推進課のほうに確認いたしまして、公園用地というふうな形で取得するという形になってございます。
会長	B委員。
B委員	はい、わかりました。 それから、番号16番の御殿山なんですが、こちらは宅地開発の予定がもう既に決まっていると考えてよろしいのでしょうか。
会長	福田幹事。
福田幹事	こちらも、主たる従事者死亡に伴う買い取りの申し出というふうな形になってございます。 今、私どものほうで聞いている範囲では、特に現状では、生産緑地の行為の制限は解除になっておりますけれども、現状のところでは、相続者が当面農地としてまだ維持したいというふうな意向はお持ちなんですけれども、行く行くは宅地化させるというふうなことを前提に、当面現状を維持するというお話を聞いておりますので、すぐに開発されるのではないのかなというふうに捉えています。
会長	B委員。
B委員	そうしますと、こちらは井之頭小学校学区になりますね。教育委員会の行政報告では、この井之頭小学校の児童生徒数がふえるという報告を受けておりますが、こちらの生産緑地が宅地開発されることを前提となっているのか、なっていないのか、いずれにしても情報共有はしておいていただきたいと思います。それによって、また校舎の建てかえ等の規模が変わってくると思いますので、ぜひよろしく願いいたします。 それから、最後に確認ですけれども、先ほどの56番、境二丁目の開発ですが、こちらは都の優先整備路線から外れているという理解でよろしいのでしょうか、もう既に。
会長	福田幹事。
福田幹事	優先整備路線から外れているという形ではないと思っております。都優先整備路線は、おおむね10年以内に優先的に事業化をするという形で一応公表されているものだという認識しておりますけれども、現状においては、まだ事業化の予定がないというふうに当局のほうから聞いている状況でございます。
会長	B委員。
B委員	わかりました。それでは、地域の方々からたくさんのご意見やご要望を受けて、また議会もこの件については東京都に要望を出し、今このような形になったということにおいて、まだ別に整備路線から外れ

	<p>ているわけではないということの理解でよろしいということですね。了解しました。</p>
会長	<p>ほかにご発言ありませんか。</p> <p>C委員。</p>
C委員	<p>今回、生産緑地の解除や指定があるわけですがけれども、営農されている方で、主たる従事者がお亡くなりになると、基本的には市に買い取り請求を出されることが大半だと思うんですが、買い取るという判断をする場合は大変限られているかと思えます。今回、東町に関しては、東町地域が公園が少ないエリアということで買い取り請求に応じるということになったことはよかったと私は思っております。</p> <p>それで、伺いたいのは2つありまして、一つは、買い取る、買い取らないということに関する基準についてです。もちろん財政的な面もあるかと思うんですが、お亡くなりになるということに関しては、これは予測するってことももちろんできないことですから、例えば毎年この程度だったら、公園用地や、あるいは公共施設の用地として買い取る用意があるとか、そういう基準はあるんでしょうか。もしくは、例えば公共施設で足りない、保育園をつくるんだったら、それは積極的に農地は買い取ろうとか、そういう基準が全庁的にあるのかなのかという点について、1点は伺いたいと思います。</p> <p>もう一つは、現地確認をして調査したところ、追加したというところもありますけれども、この現地確認の手法というのは、どのような形で行っているのかということをお伺いしたいと思います。</p>
会長	<p>福田幹事。</p>
福田幹事	<p>じゃ、すみません、私のほうから現地確認のほうを。現地確認のほうにつきましては、8月に今回行っていますけれども、農業委員会のほうで農地パトロールというふうな形を行っている中の一つとして、生産緑地の申請のあった部分につきましては、農業委員会の方々に現地を確認していただいて、あと、農業従事者の方々からの営農の意向ですとか、そういうふうなもののヒアリングを行った上で、確認をお願いしているという形になってございます。</p>
会長	<p>恩田幹事。</p>
恩田幹事	<p>買い取りについて、市のほうで計画的な段取りができているのかというお話ですがけれども、基本的に、委員がおっしゃられたように、農業従事者の死亡というのはなかなか予測できません。高齢化というのは認識していますけれども、いつ亡くなられるとかいうのはわかりませんので、基本的には、亡くなられたという情報の中で、その物件が買い取り請求があったりとかいう状況が予測されるという段階におきまして、一応、市としては、買い取るためには、土地取引処分検討</p>

	<p>委員会というのがございまして、そちらに諮って、それから最終的に経営会議というところで、買い取るか、買い取らないかという決断をします。</p> <p>その前段で、土地取引の処分委員会の前に、各課に用地課のほうから、その意向を確認します、所管のほうにですね。</p> <p>先ほどの東町の物件については、公園のほうから、公園が足りないエリアなので、ぜひというあれを受けまして、それを土地取引処分委員会のほうで、じゃ、どうするかという検討をします。</p> <p>ただ、そこにおきまして、以前にもお話ししたとおり、実はやっぱり相続関係の案件でございますので、相続税の問題が絡みますので、できるだけ農業者のほうはやはり高く買っていただきたいというところが出てきます。その中で、単独で、もう情報として不動産屋のほうに流して、どのぐらいの値がつくかという話はもう先に進んでいる状況の中で、ですので、相続に当たる方が市に買い取っていただきたいという意向があるものについては、こちらとの交渉に入れる状況なんですけれども、それ以前に結構な値段が、例えば宅地化するに当たって出ていますと、やはりその値段につられて、どうしても結果的にはそちらに流れるというのが実態でございます。</p> <p>市のほうは、評価額としては、第三者委員会の財産価格審議会で審議した価格は、もうこれは固定になりますので、それ以上もそれ以下もないような交渉になりますので、あとは折衝で、その当時者の意向をやはり確認してやっていかなきゃいけないというのが現状の実態でございます。</p>
会長	福田幹事。
福田幹事	<p>先ほど、私の答弁のところ、ちょっと一部訂正したい。農地パトロールは農地パトロールで行っておりまして、ここの現地確認につきましては、申請に伴いまして農業委員会のほうで、生産緑地のあくまでも現地確認という形で確認に行っていたいております。</p>
会長	<p>よろしいでしょうか。</p> <p>C委員。</p>
C委員	<p>ご説明ありがとうございました。</p> <p>農地の買い取る、買い取らないの基準とか手順というか、をご説明いただいたわけなんですけれども、武蔵野市の場合、やはり土地は非常に高いですよ。一定程度のまとまった土地を武蔵野市で放出があるということは、いろんな開発の契機にもなるし、一方では、武蔵野市がかねてから抱えていた、いろんな公共施設の建設等の、公園も含めて、課題を解決する機会にもなるということでもあると思うんです。</p> <p>一方で、多額の費用がかかることから、以前は裁判になったりした</p>

	<p>こともありましたよね。ですから、財産価格審議会を経て価格を決定するというお話ですけれども、財産価格審議会が、すなわち、価格を決定する最終権限があるのか。それとも、先ほどおっしゃったように、それは一つの例示であって、その後で、買い取り請求した方との直接交渉で上がったりすることがあるということによろしいのでしょうか。これは大事なところかと思うんですけれども。</p> <p>もちろん農地は農地としてできるならば、緑地の保全とか、都市景観の維持とか、公共的な側面も今非常に強化しているところだから、そういう形が全体的に見れば無理はないと思うんですけれども、別の用途になるってことももちろんあるわけで、そのこの価格の考え方はどうなんでしょうか。</p>
会長	恩田幹事。
恩田幹事	<p>財産価格審議会は第三者機関でございますので、そこに諮問するような形になりますので、決定権はあくまでも市側でございます、市長に。</p> <p>ただ、その先、例えば用地を買い取ったという段階において、補助金という問題が出てきますので、例えば公園であれば補助金をいただくと。その際に、補助金を国から支出していただく根拠として、どういった価格の設定をしたのかという問題が絡みますので、当然のことながら、専門家委員会から諮ってそういった価格を提示しましたということでこれまでも対応してきたということで、そこに例えば、買い取りたいからといって、市側の裁量において、お金を例えばちょっとふやしてみたりとかいうような状況というのは、やはり我々としては今のところ想定できないなというふうに思っております。</p>
会長	<p>よろしいですか。</p> <p>C委員。</p>
C委員	<p>わかりました。土地を手放された方は、相続の場合は相続税の発生が非常に多額にのぼると。一定期間内に相続税を払わなければいけないというのが法律になっているので、手放した方からすると、そうした事情があるということは理解しています。</p> <p>ただ、行政としては、土地の買い取りに当たって、特に価格の問題については、あくまでも財産価格審議会という第三者機関の判断をもとにやるということで、もうちょっと上げてくれみたいな話でやるということはないという理解で確認してよろしいですよ。それを確認したいと思います。</p> <p>あと、表現の問題で、ちょっと細かくてすみません。主たる従事者が死亡の場合と、あと、主たる従事者が故障って書いている場合もありますけれども、故障というのは、やっぱり機械じゃないんだから、</p>

	<p>何だかなど。表現として、今度何かこういうことがあった場合には、故障じゃなくて病気とか。それはプライバシーに当たるから言えないのか。何か故障っていうのもどうなのかなと思ったというのは、これは細かいことですがけれども、もし判断があればお聞かせください。</p> <p>もう一つだけ、最後の質問は、境の生産緑地の指定の解除に当たって、都は買い取らないということにしたということですがけれども、それでマンションが建つということになったわけですね。この前、私、一般質問で、この地域、桜野小学校のエリアなのかな、桜野小か二小なのか、ちょっと花の通学路で、今のところ、学区が変わっているかと思えますけれども、そうすると、二小がふえるということになるのか。そういう保育園や学童クラブや小学校等々の施設増加の、施設整備増の必要性が当然出てくるかと思うんですがけれども、そのあたりは、こういう計画が出たことによって、市としてはどういう手順で対応していくのか、そこを確認したいと思います。</p>
会長	西川課長。
西川課長	最初にご質問のありました用語のほうなんですけれども、基本的に、「主たる従事者の故障」という使い方は、法律用語を使っておりますので、これに対しましては、そのような理解をお願いをしたいと思います。
会長	恩田幹事。
恩田幹事	<p>一番最初に確認の意味で、ご質問のあった買い取り価格の設定の話ですが、基本的には、先ほど来言っておりますとおり、財産価格審議会に諮って了承された金額については、その後、市のほうで増額するとかというようなことは、これまでもしてございません。</p> <p>ただ、価格審議会、財産価格審議会に諮るに際しましては、市が一応算出した額を財産価格審議会にお諮りしますので、その中では、当然のことながら、価格設定する段階で幅がございますので、その幅の中で、どのぐらいの価格を審議会のほうにご議論いただくかということを検討する際には、当然、相続者のほうの価格があれば、それにできるだけ近寄らせるというか、競えるような価格の設定をいろいろ考えます。考えた上で、法的にもバランス的にもどうなのかという意味を含めて審議会のほうにお諮りして、確認されるというような段取りでやっております。</p>
会長	福田幹事。
福田幹事	最後のほうのマンション開発に伴う学区への影響という話なんですけれども、まちづくり推進課のほうで、まちづくり条例の開発調整のほうを担当している部分もありまして、今、大規模開発事業等においては、庁内調整会議というふうな形で、教育委員会も入った形で会議

	<p>体を持ってございます。その中でもありましたので、今のところ、届け出のあったもので、集合住宅とか開発行為等において30戸以上のものが届け出があったときには、教育委員会ですとか福祉関係ですとか、その辺のところに情報を流して、こういう動きがありますというふうな形を伝える仕組みをつくってございます。</p> <p>先ほど、別の委員からあった御殿山の件に関しましては、現状においては、まだ届け出等の動きがないので、情報の提供はしておりませんが、行く行くは宅地化というふうなことはつかんでおりますので、これは任意で、その辺の部分は対応していきたいなというふうに考えております。</p>
会長	ほかにございませんか。
C委員	じゃ、これで終わりにします。
会長	C委員。
C委員	<p>すみません。わかりました。質問はこれで終わります。</p> <p>農地を保全するという価値というのは、都市化が進んでいる武蔵野市で、民有地の緑や景観を保全するという意味で大事だと思っております。</p> <p>一方で、非常に高額取引でもあるので、価格に関しては、いろいろなところから、果たして適正に行われているのかどうかみたいな質問が来ることも、私は今、議員5期目ですけれども、何回かありました。それについては、財産価格審議会できちんと審議され、その諮問にのっとって市がやっているということで、今後とも財産価格審議会が適切に業務を処理されるように、私も期待をしておきたいと思えます。</p> <p>今後、あと、境のマンション建設に関しては、恐らく100戸程度の開発になる可能性もあるかと思えますので、それは、保育園や学童クラブや学校施設に関しては、一定の影響が出るものと考えております。ですので、既に情報提供しているということですので、今後とも連携をとっていただいて、間際になって設備が足りないということのないように、直接の担当ではないかもしれませんが、協力し合ってやっていただきたいと思います。</p> <p>以上です。</p>
柳沢会長	ほかにご発言ありませんか。 D委員。
D委員	<p>56番のことなんですが、ここは桜野小の学区域になっていて、もう校舎はばんばんの状態ですから、これはもう調整していただきたいと思えます。これは要望しておきます。</p> <p>56番のことで、要は買い取らない旨の通知をされたと書いてあるん</p>

	<p>ですが、なぜ買い取らなかったのか。この理由について、ご説明を1点お願いいたします。</p> <p>もう一つ、45番の一部追加のところがああります。かなり細長い農地で大変だろうなと思うんですけども、これ、なぜ追加になったのか。要は、ここが指定されていなかったというの、理由があったんですが、なぜ指定されていなかったのか。そのことがわかりませんでしたので、このご説明をお願いします。</p>
会長	福田幹事。
福田幹事	<p>まず、じゃ、45番の追加のほうなんですけれども、この部分に、45番ですよ。45番につきましては、水路敷の払い下げを新たにこの所有者が受けたので、新たに農地として、隣接する農地にあわせて農地として使っていきたいという形で追加となっています。45番についてはそうなのでございます。</p> <p>あと、56番の部分につきましては、なぜ買い取らなかったかというのは、先ほど、恩田幹事のほうからもありましたけれども、あと、この部分というのは、故障等々、農業従事者等々の都合もございまして、価格的部分ですとか、そういうふうな部分等々を含めた中で、折り合いがつかなかったというふうな形になってございます。</p>
柳沢会長	D委員。
D委員	<p>45の、45じゃない、56は、所有者と価格の、価格が釣り合わなかったという理解でよろしいわけですね。要は、今まで目的がない土地については買わない土地もありましたし、もう一方で、価格が釣り合うかどうかというか、2つの考え方があったと思うんですが、基本的には、値段的に合わなかったということでもいいわけですね。ここだけの再確認していただきたいと思います。</p> <p>もう一つ、45の細長いところは、これ、水路だった。ちょっとそこから、水路だったの。要は、昔の青道とかですか。昔の……</p>
—	赤道。
D委員	赤道か。赤道だったところが、でも、これ、市が持っていたんではないですか。ちょっとその経緯がよくわかんなかったんで、すみません、もう少し詳しくお願いいたします。
会長	福田幹事。
福田幹事	<p>まず、45番なんですけれども、平成20年代に国が所管しているものを自治体のほうに移管されまして、市のほうが今管理している部分で、要は、このような敷地の部分で、道路敷でなかった。現況、道路でなかったり、宅地内に入っているものにつきましては、そこ、それぞれの宅地を持っている所有者の方と交渉いたしまして、一定の価格で払い下げを市から、その農地所有者というか隣接所有者とか、そう</p>

	<p>いうふうな方々に行っておりまして、ここの部分につきましても、平成26年度に市のほうからこちらの方に水路敷として、廃滅水路を払い下げたという形で。この方々、ここの取得された方は、自分の敷地または生産緑地と隣接しているので、農地として今後維持していきたいという形で今回生産緑地。ちょっと形状は細長いので、水路敷というような形になっているんですけども、そのような形で追加したいという形で申請がありましたので、面積は少ないですけども、既存の指定の部分と一団というふうな取り扱いの中で生産緑地になれるという形になってございます。</p>
会長	恩田幹事。
恩田幹事	<p>56番の、なぜ買い取らなかった。価格の問題もございます。実は、もうこの段階において、ちょっと情報を通じて価格の問題等も、もう既に買い取り請求の段階においては、市には情報として入ってきておりました。</p> <p>先ほどお話しした手続の過程、各課のほうに一応買い取る意思があるか、一部お話をさせていただいたんですが、公園については、北側に都市計画公園があるので、隣接地としては、都市計画道路も入っているのでは不適地であるということで、買い取りの意思がないと。</p> <p>ほかの課についても、ここの場所においては特に手が挙がっていなかった状況もありましたので、今後の値段の、その辺のつり合いの問題、それから、市のほうでその必要性を特に論じていなかったもので、それで買い取りのほうには入っていかなかったという状況だったというふうに思います。</p>
会長	<p>よろしいですか。</p> <p>それでは、ほかにご発言。</p> <p>E委員。</p>
E委員	<p>すみません、追加をした側ので、廃滅水路の指定からの追加と、あとは、実際に営農されている方が見直したら抜けていたというような話だと、50番のところですね、追加は。実際にこういうのがまだある可能性があるのか。要は、こういうことがあったので、逆に、現在営農されている方に改めて確認をすとかいうこと、行為はしないのでしょうか。なかなかこういうのって、普通にしていいたら確認するなんてことないので、もしそういうことがやれるようであれば、しておいたほうがいいのではないかと思うんですけども。</p>
会長	西川課長。
西川課長	<p>実は、農地、かなり、測量といいますか、農地の区域を決定しているのは、大分古いものは多数含まれているという認識をしております。そういった中で、例えば相続とか、あるいは近隣の開発等によつ</p>

	<p>て測定の依頼があって、測量されたときにこういったものが判明するのかなと思っております。</p> <p>こういうことがあったから、皆さんやってくださいというのは、なかなか費用もかかることですし、ご自分の農地について、どの範囲まで、どこが生産緑地で、どこが生産緑地じゃないというのは、ご自分として知っていただきたいということは、情報としてお伝えはできますけれども、それ以上のことは、そういったきっかけがないと、ちょっと難しいのかなと思っております。</p>
会長	E 委員。
E 委員	<p>今、課長のほうからご説明があった、お金のかかる部分もあるのではということですが、情報については、こういうことがありましたよと、一度確認してみたらどうですかというのはお伝えをしておいたほうがいいのかと思いますので、ぜひそのあたりのところはお願いをします。</p> <p>もう一つ、これは言葉上、文字にするとこうなっちゃうのかなというのが、削除のほうで、「買取らない旨の通知」ということなのですが、もう最初から、要は、変な話、買い取る必要はない場合と、買いたいんだけど買えない場合というものもあって、ここにはわからないので、その辺のところ、今みたいにお聞きをすればみんなわかるんですけども、もともと実際には、本当は欲しかったけれども買い取れなかったとかっていうようなのは、こういう場で多少情報として出していただくとありがたいなど。これはあくまでも要望なんで、きょうお聞きができたので、それは構わないんですけども。そうでないと、毎回毎回、何で買わなかったんですかとかという話がこれ出てくるのかなと思いますので、それだけお伝えしようと思いました。</p>
会長	<p>ほかにご発言ありませんか。</p> <p>F 委員。</p>
F 委員	<p>私からも少しだけ、また幹事の皆さんに確認で大変恐縮なんですけれども、お伺いしたいことがございます。</p> <p>今回の追加や削除について、特に異論はないんですけども、第1回の審議会のときに、たしか生産緑地を維持する上で将来的な数値目標を設定していたように記憶しているんですが、ちょっとごめんなさい、その数値がもしあったら教えていただけますか。</p>
会長	西川課長。
西川課長	<p>私どものほうで武蔵野市農業振興基本計画というのをつくっております、10年ごとに期間を区切ってつくっておるんですけども、その中で、農地をどれだけ残していくかという数値目標ですけども、策定したのが28年度なので、28年度から10年後、平成37年になります</p>

	<p>が、そのときまでの減少を10%に抑えていきたいという。農地全体です、生産緑地ということではなく。</p> <p>その10%というのが、数字で言いますと28haということになるんですけれども、実は既に全体で30haを切ってきているぐらいになっているので、目標10%ということで掲げておりますが、正直、達成にはなかなか厳しいものがあるのかなというふうに思っております。</p>
会長	F 委員。
F 委員	<p>私もまさに同じことを感じておまして、今、生産緑地だけで、今回の変更で4.5%ですか、生産緑地だけで減っているという状況ですので、こんなに頻繁にこの数字が動くということはないんじゃないかと思っはいるんですけれども、やはり生産緑地を維持していくという目標に対して、ちょっとこの急激な低下というのは非常に気になっております。</p> <p>それで先ほど、恩田幹事から少しお話があったんですが、高齢化のほうは把握しておられるということで、例えば、もちろん個々の死亡というのはわからないんですけれども、今後20年、10年、20年で、どのぐらいの方が実際、主たる従事者の方々は、お亡くなりになられるというのちょっとあれですけれども、生産緑地の解除の可能性は出てくるというのは、市は把握をされているんでしょうか。</p>
会長	西川課長。
西川課長	<p>農地が減っていく理由は、今も議論の中にあつたように、基本的には相続になります。当然ですけれども、相続というのは人の生き死にということになりますので、そこの数値を私どものほうで計測していることは、いたしておりません。</p> <p>ただ、現在の主たる従事者も含めた農業従事者の年代別の内訳ということでは、当然ですけれども、高齢化が進んでおまして、少し前の資料になりますが、27年の、この計画をつくるための数値としましても、例えば80歳以上の方が44名いらっしゃいます。その全員が主たる従事者というわけではないですけれども、70歳代が38名、60歳代が37名ということで、それ以下、50歳代以下の方に比べて、やはり60歳以上の方の年代層に多くの農業者の方いらっしゃるということになりますので、そこから推測すると、かなりの頻度で相続が発生してしまうのかなというふうに思っております。</p>
会長	F 委員。
F 委員	<p>そうですね。そうすると、やはり今後10年間で、これは当然推測でしかないんですけれども、かなりの生産緑地が減ってしまうという可能性が高いということだと思います。</p> <p>それで先ほど、恩田幹事から、やはり民間との価格競争で、どうし</p>

	<p>ても厳しいものがあるということのお話があったんですけども、こういった状況に対して、恐らく先日審議した条例だけでは対応できないだろうと思いますので、何か別の具体策というか、対策として今検討できるもの、あるいは、可能性少なくともいいんですけども、何か方法を考えられるものってございますでしょうか。</p>
会長	西川課長。
西川課長	<p>委員おっしゃるように、この生産緑地の下限面積の緩和だけでは、なかなか農地を残していくというのは難しいというふうに認識をしております。</p> <p>今の議論の中でもありましたように、やはり相続税の負担はかなり厳しいということ、それから、農業従事者の担い手ですね。</p> <p>担い手の問題というのが、農業を継続する意思決定について、非常に大きなウエートを占めているということでもあります。そのあたりにつきましては、今、制度的にはどうしても国のものになってしまうので、国のほうで都市農業振興基本法ができたことによりまして、動きがあります。生産緑地を貸していても相続税の納税猶予にのれるようにしてほしいということ、常々、農業界から東京都あるいは国に要望を出してございまして、それにつきましては、恐らく来年の通常国会の中に法案が出て、審議をされるというふうに聞いておりますので、そこは少し改善されるのかなと。ご自分に後継者がいなくても、貸すことによって、その農地を耕作してもらえるとということになれば、農地を手放すことに対して一定のストップがかけられるかなと思っております。</p> <p>それと、相続税に対しては、今のところまだ具体的なものはないんですけども、最終的に一番大きい問題はここかなというふうに思っておりますので、これについては、農業委員会あるいは武蔵野市も含めて、国のほうに要望を継続して続けていきたいというふうに思っております。</p>
F委員	どうもありがとうございました。
会長	<p>ほかにご発言ありませんか。</p> <p>よろしいですか。</p> <p>それじゃ、ご発言ないようですが、私から1点だけ、ちょっと質問ですが、先ほど、買い取りのお金の話がいろいろありましたけれども、買い取りの際の、買い取るということと市の予算措置との関係はどういうふうになっているんでしょうか。</p> <p>恩田幹事。</p>
恩田幹事	<p>市の場合は、先買っていていいまして、土地開発公社がありますので、予算措置をしていなくても、突然例えば出物が出たときに、対応</p>

	<p>はできます。土地開発公社のほうで金融機関からお金を借りて、それで交渉に当たるといことができます。それで、一時保有を土地開発公社がしまして、その用途、市が使用する用途が確定したときに行政財産に変わりますので、その際に買い戻しといたしまして、土地開発公社から市のほうに買い戻すという形。その際に補助金をつけていただくというような今のところになっていますね。</p>
会長	<p>その場合、公園として買いたいといったときに、公社が公園用地とし、そこを公園にするという前提で買いますよね。そのときに、公園予算のほうの審査はないまま買えるわけですね。その辺がどういうことになっているのでしょうか。</p>
恩田幹事	<p>例えば買い取るときには、土地開発公社のほうで相手先と交渉する際には、大体、市はこういう方向で土地利用をしたいということは、もう確認の上でやっています。</p> <p>その際の、じゃ、どういう土地で利用目的に買うのかといったところは、先ほどお話しした土地処分検討委員会というところで一応検討しまして、各課からの情報を得て、じゃ、ここについてはこういう目的で買い取る方向で経営会議に諮りましょうと。経営会議は最終決定会議でございますので、そこで、じゃあそれでいこうということになれば、その意思をもって、用地課は土地開発公社のほうに指示書を出して、それで行っているという。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>もう1点、公共施設として買い取るときには税の控除がありますが、相続税も控除になるんでしたっけ。所得税はかなり控除になりますよね。</p>
恩田幹事	<p>減税というか、控除の措置は公払法、公有地払大法に基づく1,500万控除と、それから、都市計画法に絡めて買い取る場合は5,000万控除という形になりますが、相続税ではなくて、あくまでも所得税となったと思います。</p>
会長	<p>相続税はだめなんですね。</p>
恩田幹事	<p>はい。</p>
会長	<p>はい、わかりました。</p> <p>ほかにご発言ありませんか。</p> <p>それでは、採決に入りたいと思いますが、採決については、挙手、起立、記名投票、無記名投票の中から議長が決めるということになっておりますが、慣例ですので、無記名投票でいきたいと思っておりますので、よろしくをお願いします。</p>
<p>(投票用紙配布・投票・開票)</p>	
会長	<p>それでは、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票です。</p> <p>したがいまして、議案第2号、武蔵野市都市計画生産緑地地区の変更については承認されました。</p> <p>以上で議案は終了ですが、事務局から何かご説明なり報告はありますか。お願いします。</p>
	<p>－事務連絡－</p>
	<p>【閉会】</p>