

## 令和元年度第1回武蔵野市都市計画審議会議事録

日 時 令和元年7月19日（金曜日）午後2時～午後3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、堀内副会長、稲垣委員、入江委員、榎本委員、鈴木委員、水庭委員、村尾委員、  
深田委員、きくち委員、山本ひとみ委員、西園寺委員、小山委員、玉川委員

欠席委員 山本あつし委員

出席幹事 早川都市整備部長、中迫まちづくり推進課長

説明員 関口緑のまち推進課長、佐々木生活経済課農政係長

傍聴者 1人

質疑応答者	質疑応答
事務局	<p>－委員の就退任の報告－</p> <p>－委嘱状の交付－</p>
事務局	<p>それでは、副市長よりご挨拶を申し上げます。</p>
恩田副市長	<p>皆さん、こんにちは。</p> <p>本日は、お忙しいところご出席いただきまして、誠にありがとうございます。今年度の第1回目の都市計画審議会でございます。よろしくをお願いいたします。</p> <p>ただいま2号委員の皆様には委嘱状を交付させていただきました。2号委員の皆様におかれましては、委員就任につきまして快くお引き受けいただきまして、深く感謝申し上げます。また、引き続きの委員の皆様方におかれましても、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>さて、本委員会は、都市計画法によりその権限に属された事項を調査・審議し及び市長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査・審議いただくものでございます。</p> <p>昨今では、平成29年度にあっては、武蔵野市都市計画生産緑地地区指定方針及び指定基準の見直し並びに武蔵野市都市計画生産緑地地区の変更、昨年度に当たりましては、武蔵野市都市計画生産緑地地区の変更等をご審議いただいているところでございます。</p> <p>本日は、武蔵野市都市計画公園の変更（吉祥寺東町農業公園の追加）について、委員の皆様にご審議をお願いする予定となっております。</p> <p>今後は、都市計画マスタープランの改定も予定されておりました、</p>

	委員の皆様のご意見をお伺いすることになると思いますが、今後のまちづくりにおきましても、市民参加のさまざまな機会を持ちながら、魅力的なまちを市民の皆様とともに築いていきたいと考えておりますので、引き続き委員の皆様方のお力添えをいただきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。
事務局	<p>それでは、ここで今年度第1回ということで、委員の皆様にご挨拶をいただきたいと思っております。</p> <p>それでは、柳沢会長より順番にお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">－各委員挨拶－</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>なお、幹事につきましては、都市整備部長の早川、及びまちづくり推進課長の中迫が務めます。</p> <p>幹事のほかに、説明員として、市緑のまち推進課から課長の関口及び担当者、市生活経済課から農政係長の佐々木が出席しております。</p> <p>また、遅ればせながら、私は、本日、事務局として司会を務めさせていただきます足田と申します。よろしくお願いいたします。</p> <p>大変申しわけございませんが、ここで副市長は公務のために退席をさせていただきます。</p> <p style="text-align: center;">－副市長退席－</p>
事務局	<p style="text-align: center;"><b>【開会】</b></p> <p>それでは、議事に入る前に、都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、会議が成立したことを宣言いたします。</p> <p>それでは、2、副会長の選出に移りますが、ここからは柳沢会長に進行をお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">－副会長選出－ －副会長挨拶－</p>
会長	<p>では、傍聴者はいないので、早速議事に入りたいと思っております。</p> <p>審議事項、議案第1号「武蔵野都市計画公園の変更」について、幹事から説明をお願いします。</p> <p>中迫幹事。</p>
中迫幹事	よろしくよろしくお願いいたします。

それでは、議案第1号「武蔵野都市計画公園の変更（第2・2・30号 吉祥寺東町農業公園の追加）【付議】」についてご説明いたします。

議案書資料1をお願いいたします。

まず初めに、公園の種別でございますが、公園の種別は街区公園になります。名称につきましては、第2・2・30号、吉祥寺東町農業公園でございます。

位置でございますが、3ページ目の計画図をごらんください。

場所でございますが、吉祥寺東町三丁目地内、JR中央線と五日市街道が交差する場所から北に100mほどの場所になります。面積は約0.07ha、また備考として、園路、広場、修景施設等となっております。

次に、変更理由でございますが、もう一度、資料1のほうにお戻りください。朗読いたします。

武蔵野市都市計画マスタープラン及び武蔵野市緑の基本計画2019では、目指すべき将来像を実現していくために農地の保全に取り組んでおり、生産緑地の買い取りの申し出がされた場合には積極的に買い取りを行って農業公園等として整備することで農のある景観を継承している。

当該土地も、商業地として栄える吉祥寺駅から東に750mに位置しながらも生産緑地地区に指定されてきた貴重な農地であり、市民が農作業や園芸を通じて土に親しみ、相互の交流を深めるなどの実現を図ることに加え、失われる都市の農地を農業公園として保全することを目的とし、約0.07haの生産緑地の区域について、都市計画変更しようとするものである。としてございます。

続きまして、次ページ、都市計画の策定経緯の概要でございます。

都市計画に伴う説明会を本年5月29日に本宿コミュニティセンターで行いました。また、6月11日の東京都知事協議を経て、6月12日に都市計画案の公告を行い、6月26日まで都市計画案の縦覧及び意見募集を行ってございます。備考欄に記載のとおり、縦覧及び意見書の提出はございませんでした。

今後のスケジュールでございますが、本日の都市計画審議会でご審議をいただき、承認をいただけた場合には、8月中旬に都市計画決定の告示を行う予定でございます。

なお、次ページの計画図、その次のページに公園用地の現況写真を掲載してございます。

上側の写真1につきましては、道路、土地の西側の道路から北東方向を撮影した写真です。また、その下の写真につきましては、西側の

	<p>道路から南東方向を撮影した写真になってございます。</p> <p>また参考に、次ページでございますが、5月29日に本宿コミュニティセンターで開催いたしました都市計画の変更説明会の内容を添付してございます。</p> <p>説明会の参加者は19人、主に農業公園に至るまでの経緯や農業公園のつくり込みについてのご質問等受けてございます。</p> <p>以上で都市計画公園の変更に関する説明を終わります。よろしくご審議をお願いいたします。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、ただいまの説明に関しまして、ご質問、ご意見をいただきたいと思えます。どなたからでもご発言をどうぞ。</p> <p>A委員。</p>
A委員	<p>どうもご説明をいただきまして、ありがとうございました。</p> <p>今回、この案件は農業公園にするという案件で、市内で2件目ということで、この都市計画審議会の中でもこういう案件が数々あって、私も農地はできるだけ市が買い取って、農業公園にして農に親しむということはできないかということをお願いしてきた経緯もございましたので、今回大変よかったなど。これについては、これまでのご尽力評価したいと思っております。</p> <p>それで、既に説明会もあったようなんですけども、きょうは審議会でもございますので、改めてになります。何点かお尋ねしたいと存じます。</p> <p>まず、1点目、農業公園になった経過でございますが、これに関しては以前聞いたときには、民間と争いになった場合は、価格がネックになると。要するに民間のほうがより安価な価格を提示して、それで引き合いになると交渉のほうがうまくいかないということであったというふうに記憶しておりますけれども。</p> <p>今回については、一定の価格も出ておりますが、吉祥寺近辺ということもありますので、民間との競合ですとか価格の問題での課題とか、今後予算措置等に関してどういう段取りなのかということに関して、1点目、今回の経過のことをお尋ねしたいと思います。</p> <p>2点目は、農地を今度農業公園にするということなんですけれども、今回2回目ということですが、農業公園自体に対する市民の要望はどうなっているのか、吉祥寺界限ではありますけれども、応募状況等に関してお尋ねをしたいということと、今後、農業公園に関して、私もこの前の関前5丁目に関しては、お祭りがあったので行かせていただきました。前はあのすぐそばに住んでいたんですけども、一定の規模の農地を公園にするという決断をされたということは大変よか</p>

	<p>ったと思っております。</p> <p>農業公園にも要望が高いようですけれども、現状の市民の要望や今後、農業公園に転用して農地を維持するということの課題についてお尋ねをしたいと思えます。</p> <p>以上、2点です。</p>
会長	<p>これは、関口課長かな、どうぞ。</p> <p>関口課長。</p>
関口課長	<p>まず、1点目の農業公園になった経緯でございます。その中のご質問の中で、民間との競合はどうだったのかという点でございます。</p> <p>今回の農地の買い取りの申し出につきましては、所有者の方が市に売ってくださるという話がございましたので、民間との競合というよりも、市のほうで買い取りはどうでしょうかというお話がありましたものですから、市が購入できたという経緯になります。</p> <p>また、予算につきましては、今年度買い取りを予定しております。質問にも出ていたとおり今年度の予算措置は行っておりますので、土地開発公社で先行買いしているところから買い戻し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> <p>また、2点目の市民の要望でございますけれども、今、関前5丁目の農業ふれあい公園の1つしかないものですから、そこの応募状況でいいますと市内全域、満遍なく応募がございます。今回の農業公園についても特にエリアを限定することなく、市全域で募集もかけていく予定でございますので、今までちょっと遠くてご利用されなかったような方、農業公園に興味を持った方がこちらのほうをご利用いただけるのかなというふうに思っております。</p> <p>また、農業公園における今後の課題でございますけれども、どうしても農に親んでもらうというのがコンセプトでございますので、今は1回限りの体験ということで行っておりますが、中には何回も体験をしたいという方もおりますので、そういうソフト的な課題があるのかなというふうに思っております。</p> <p>また、取得についての課題は、先ほどもお話のありましたとおり、民間との競合という話もありますので、どう確保していくのかというのも課題になってくるのかなというふうに思っております。</p> <p>以上でございます。</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。</p> <p>経過につきましては、これまでと違って、要するに所有していた人が市に売りたいということで、これは価格の点で競合はなかったという</p>

	<p>ことが大きかったというふうに思いました。</p> <p>そうしますと、でも財産価格審議会、土地の値段に関して財産価格審議会というのはどういう形で開かれて、それは開かれたから価格が決まったんだと思うんですけども、それについてもこちらで報告をしていただければと思います。</p> <p>これまでであれば、結局相続税が発生した場合に税金を払うということがあると、民間との競合で高く買っていただくことを選択する、もしくは選択せざるを得ないという世帯もあったかと思いますが、個人のことですから、それについて詳しいことは聞けないかもしれないんですけども、やはり財産の面ということがネックだったので、それに関して財産価格審議会での経過などを教えていただければと思います。</p> <p>あとは、農業公園のことにつきましては、今後決まっていくかと思えますけれども、農地をさまざまに分割して農業をやりたい人に貸し出すとか、それからほかの形を考えているのか、一定の規模なのか細分化するのかなど、今後の見通しとして、農地の転用の問題も全国的にはあるようですけれども、武蔵野市でいえばこういう農地を維持するためには、ある程度公的な関与が必要であって、それに対して比較的安価な値段で貸し出すということであっていく方針なのか、教えていただければと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>中迫幹事。</p>
<p>中迫幹事</p>	<p>1点目、の財価審のほうについてお答えしたいと思います。</p> <p>一般的に例えば生産緑地の買い取りの申し出が出された場合には、同時に用地課に対して公拡法に基づく買い取りの届け出というものが出されるという経緯になってございます。</p> <p>その際に、その土地の所有者の方が市に売却をしようと思われている場合は、届出書におおよその価格を書く欄がございます。それで、民間の方に既に売却をされたいと思われている場合は、そこはかなり高額な価格が入っている場合がございます、まずその時点で、市が取得できるか取得できないかという大まかな目安がわかってくるということでございます。</p> <p>また、買い取りの届け出を出している際には、そういったことから土地の所有者の方は、既に心のうちではどちらに売りたいだとかいう気持ちは若干は方向性があるというところがございますので、その財産価格審議会に諮る前には、ある程度は土地の所有者に対して、市で買い取る意思があるというようなことを調整しているのかなというふうに思っています。</p> <p>ちょっと私自身が財産価格審議会に出ているわけではないので、そ</p>

	<p>の中でこういった話し合いがあったということまでは、すみません。今はお答えできないんですけども、そういった面からも余りにも天文学的な価格が出てしまうと、市で買い取りたいというような申し出をしても、財産価格審議会の中で価格が全く折り合わないというふうになっていくのかなというのが、私の今お答えできる内容になります。</p>
会長	関口課長。
関口課長	<p>まず今回取得をした農業公園ですけれども、関前5丁目でやっている農業ふれあい公園のような、区画割のようなものをして募集をかけて、多くの方に体験をしていただきたいというふうに、現時点では思っております。</p> <p>またそれだけでなく、収穫体験もできるようなエリアも設けていきたいというふうに現時点では思っているところでございます。</p> <p>農業全体をどういうふう守っていくのかというところですが、緑の部署としては、生産緑地が都市の貴重な緑というふうに位置づけてございますので、守っていきたい、買い取り請求があれば対応していきたいというふうに思っておりますけれども、価格の面とか、予算の使い道とか、あとは公園の配置とか、そういうことを考えながらやっていくということが一つ。あとは農地を農地のまま残していくというのがまず前提だと思いますので、特定生産緑地を進めていくですとか、民間に貸し出せる制度もございますので、アナウンスをして複合的に守っていくべきなのかなというふうに思っているところでございます。</p>
会長	よろしいですか。
A委員	もう少しよろしいですか。
会長	はい。簡潔にお願いします。
A委員	<p>はい。では簡潔に、最後1点だけです。</p> <p>もし予算の点で、何というか範囲というか、大体この辺からこの辺までとか、年間で何億円とか、例えば市の予算の何%とか、そういう大体の目安というものがあれば教えていただきたいということです。</p> <p>私の質問は、このあたりにいたします。</p>
会長	早川幹事。
早川幹事	<p>土地の売却につきましては、市のほうでも計画的に購入をしていくというものではございませんので、今回のように買い取りの申し出が出た際に、土地の価格も路線価によって、例えば吉祥寺の前ですと価格は高いですし、場所によって価格が違いますので、このような場合には、その出た案件について、市の活用ができるかどうかの検討をした上で購入をしていくと、判断をしていくということになっております。</p>

	<p>すので、あらかじめその今ご質問のありました予算化をしていくということではございません。</p>
会長	<p>どうぞ。 B委員。</p>
B委員	<p>2点ほど伺いたいと思います。</p> <p>まず、この吉祥寺エリアにこの農地保全という方向性が大きく出たことは、私は賛成しております。ここに至るまでの経過で、やっぱり保育園が欲しいというお声があったということも聞いておりますし、もっとほかのことに使うべきというご意見がいろいろあったというのも耳にしておりますので、ここに落ちついたということは、私は本当によかったなと思っているんですが。そういうご意見をお持ちの方々へのご理解していただけたところの辺りを、納得していただけているんですよねというところを、確認の意味で1点お伺いしたいと思います。</p> <p>それから2点目はですね、今後のあり方としては、やっぱり関前の農業ふれあい公園をイメージすればいいのかなと。大枠のスキームとしてはそれでいいんだなというふうに理解しているんですけども、違いがありますよね。</p> <p>まず面積がまず違う。それから、現状の今回の案件は、一旦駐車場になった経過もあったというふうに聞いておまして、ずっと土のままじゃなかったというふうに聞いているんですが、違ったら教えてください。ずっと農地として継続して使っていたわけでもない。そこが関前とは違うなと思っているんです。</p> <p>それから、3点目としては、関前のほうはやっぱり周りが本当に、エリア全体が農地が多いエリアだけれども、この場所は周辺に住宅がみっちり建っている場所ですから、ご近隣の方々との連携というのは不可欠、運営にも関前のふれあい公園とは違った配慮が必要なんじゃないかなと思っておまして、そこら辺のところ、3点違いがあるかなと思っているので、その辺りについてお聞きしたいと思います。</p>
会長	<p>中迫幹事。</p>
中迫幹事	<p>まず1点目、その他の方々、ほかの利用を望んでいた方々というお話ですけども、説明会のときにいただいた意見としては、老人福祉施設というか、テンミリオンハウスを建ててほしかったというようなご意見は、そのときに出たという経緯がございます。</p> <p>ただ、そのときに私が、そのときにも説明させていただいたんですけども、そういった土地の買い取りの届け出が出された際には、その各課に対して土地利用というものの照会が行われるようになってい</p>

	<p>ます。その中で、今回の場合は、公園の部署が手を挙げた中で、ちょっとそのほかの部署が手を挙げたのかまでは、私は今存じていないんですけれども、そのさまざまな経緯の中で、最終的には経営会議等で公園として取得するという意思決定がなされたというのが、お答えになります。</p> <p>2点目で、一時期駐車場か何か別の利用があったのではないかというお話なんですけれども、ここの土地については、生産緑地でございました。平成29年のときに一部削除、平成29年12月のこの都計審で一部削除についてご審議いただいて、削除してございます。一般的に生産緑地の場合は違うものとして転用されてきたということではなくて、長年にわたって農地として活用されてきたものです。別の利用をされていたのではないかというのは、農地であったと、ずっと農地であったというのがお答えになります。</p>
会長	関口課長。
関口課長	<p>面積の違いもございまして、あと周辺に家が近接しておりますので、その辺をどう対応するかというところですね。ご指摘のとおり、家が本当に隣にありますので、丁寧に説明をしながら、これは整備もしていかなければいけないですし、ソフト面もこれからになりますけれども、考えていかななくてはいけないと思います。</p> <p>また、狭い面積に関前と同じような人数でどっと来ますと、騒音になりますので、その辺はベースの人数を少し考え、近隣に理解をいただきながら進めていきたいというふうに思っております。</p> <p>以上です。</p>
会長	C委員。
C委員	<p>本日は大切な会議でございまして、ちょっと中央線の人身事故に巻き込まれて、申しわけございません。遅参いたしましたことを、まず冒頭、おわび申し上げます。</p> <p>その上で、この東町の都市計画変更につきましては、異論はございませんが、ちょっと幾つか確認させていただきたいことがございます。</p> <p>いただきました資料の中で、運営方法はまだ決まっていないということで、イメージとしての農業ふれあい公園というふうにご説明をいただいております。</p> <p>その中で、かつて、今回購入をしたこの当該地の向かい側も生産緑地であって、こちらと同じ持ち主さんだったんですね。この当該用地の向かい側がかつて市民農園でしたよね。貸し出しをしていらしたんです。もう相当前ですけども。</p> <p>それがどういった経緯で要は廃止になり、しばらくは生産緑地とし</p>

	<p>て雑草を取るだけの農地となっております、当時、その1畝、2畝を抽せんに当たって喜んでやっていた方もいらっしゃったものから。そもそもその市民農園がどのような経緯で廃止になったのかということは、この今回の運営方法の中において、きちんと振り返りをして決定されたのかどうかということを確認したいのが1点です。</p> <p>要は何が言いたいかというと、市民農園を結局当たったものの継続して管理ができないために、ひところ放棄してしまっていた方々が随分いらしたと思うんです。そういった状況がある中で、今回また反対側のこの当該地で、区分けをして責任を持って、半ば市民農園みたいな形で運営していくことは、その過去の意味の経緯を踏まえて検討されたのかどうかということが1点です。</p> <p>それから、実は周辺の皆様からは、当該地の所有者さんには罪はないのですけれども、かねてからの砂ぼこりの件は、強く近隣の皆様からご意見をいただいているところではあるんですね。ですので、改めてここを市が関与して農業公園とする場合に、先ほども出ましたけれども、周辺への配慮、それから利用者の当然トイレの問題とかも出てくると思うんですね。こういったことを衛生管理の面からどのように描いていらっしゃるのか、まずそこをお聞かせいただけますか。</p>
会長	関口課長。
関口課長	<p>今回考えております農業公園につきましては、関前5丁目の農業ふれあい公園と同様に、スタッフ、運営の委託業者を選びまして、そこにスタッフをつけて、野菜の育て方を体験いただくというような形をとっていきたいと思っておりますので、個人でも入れますけれども、土を耕すですとか、肥料をあげるとかというのは、皆さん同じように、スタッフの意見を聞きながらやっていただくというようなことを今思っております。</p> <p>また、2点目の利用者の配慮ですけれども、当然委員おっしゃられるようにトイレの問題は出てくるかと思っておりますので、ここについては、トイレを設置していきたいというふうに今現時点で思っておりますが、これも近隣の方との意見交換をしながら丁寧に話を進めて、整備していきたいなというふうに現時点では思っているところでございます。</p>
会長	C委員。
C委員	<p>では、これ2回目で最後にいたしますけれども、この事業が今後の武蔵野市の都市農業を保全していくに当たっての、ここに人材育成というふうに書いてあるんですけれどもね。これが武蔵野市の都市農業を保全していくための、いわゆる協力者としての人材を育成していくというビジョンに立っているのか。そしてまた、東町全体の面として</p>

	<p>捉えたときに、ここを農地にすることによって、どういったまちづくりへ広がっていくのかということについて、ご検討をされているのか伺いたいんです。</p> <p>なぜならば、もうご存じのように、東町にはもうここ以外農地はないんです。南町にはないんです。その結果、幼稚園の子供たちは、お芋掘りができなくなりました。今、相当遠くまで行っていただいているんですけども、いよいよ市外にまで行かなければならない状態が発生しているんですね。こうした土に触れ合う機会を失っているこの東部エリアの子供たちとの、教育の意味での接点も踏まえての面的な農地利用というふうな理解をしていてよろしいのかどうか。そこまで見越してのビジョンなのかどうか。</p> <p>でないならば、ぜひそうしていただきたいんですね。そうであることによって、ここを実はほかの用途に活用してほしいという声、大きな声はいただいております。そのこととどのように調整をしていくのかということをしつかりと取り組んでいただきたいと思います。お申し出があったから農地にしましたという話ではなくて、きちんと面の中で、東部エリアの面の中で、どういう機能になっていただくのかということ、広く市民の皆さんにご理解いただけるように、要望しておきたいんですけども、いかがですか。</p>
<p>会長</p>	<p>関口課長。</p>
<p>関口課長</p>	<p>今、委員の話もありました周りを取り込む人材ですが、例えばボランティアの皆様ですとか、農業に携わった卒業生が、次に教える方への人材に行くというようなことが、関前の農業公園でやっておりますので、人材の広がりには今回の農業公園でも持っていきたいというふうに思っております。都市緑地法も変わり、生産緑地が都市の貴重な緑というふうに位置づけができたものですから、緑の基本計画では、農地の保全方針を掲げさせていただきました。農地の保全の取り組みの中で、一つの手法として農業公園というのを今回やっていくということです。</p> <p>東町に残された農地はここしかない、ご指摘のとおりですので、それを守りながら、今お話のありました子供たちにも芋掘りができなくなったというふうなものもありましたので、先ほど、他の委員からのお話もあったとおり、少し共同で活動できるようなエリアも少し考えていきたいなと思っております。その辺でちょっと柔軟に対応できればなというふうに考えているところでございます。</p> <p>以上です。</p>
<p>会長</p>	<p>ほかにご発言は。 D委員。</p>

D委員	<p>確認でございます。今回は、予算として約4億1,500万円ということでございますけれども、これ土地開発公社から買い戻しをするときに、都市計画公園ということで、どの程度国との、国及び東京都から補助がもらえるのかを確認したいと思います。</p> <p>それと、これは要望じゃないんですけれども、民間ともし競い合ったら、今回は市に買って下さいということだったんですけれども、農地が相続等で出た場合にもう民間に勝てないということは非常に多いわけで、例えば国に対して要望して、売る側のほうの方が税制面で有利になるようにとか、何かそういう要望を起しているのかどうかですよね。もうお金では勝てないので、住宅開発メーカーとかそういうところに、ディベロッパーには勝てないので、そういう協議を何か少しでも売る側に有利になるような、そういう協議というのは今までやったことはあるんでしょうか。これはもうトップレベルの話になりますけれども、それについてお考えをお願いいたします。</p>
会長	関口課長。
関口課長	<p>では、私のほうから、補助金の関係でございます。生産緑地の買い取りの土地購入費の補助金ですが、国の補助金ではなくて、都費で、生産緑地の買い取りの補助金の制度がございまして、土地にかかわる用地費の3分の1の補助をいただく予定としております。金額でいいますと約1億3,860万を今予定をしているところでございます。</p>
会長	<p>ちょっとお待ちください。</p> <p>傍聴の人が、今、1人みえましたので、入ってもらいたいと思いますが、よろしいですか。</p> <p>(「異議なし」と呼ぶ者あり)</p> <p>では、入ってください。</p> <p style="text-align: center;">－傍聴者入場－</p>
会長	<p>再開します。</p> <p>中迫幹事。</p>
中迫幹事	<p>民間の価格等に対して抵抗できない、何かいい考え方だとか、国への要望はあったのかというお話かなと思うんですけれども、まず従前から1点ある内容としては、公拡法に基づくその譲渡所得の控除というものがございます。例えば今回の場合は、この土地を都市計画公園にすることで、その都市計画法に基づいた土地の所得になりますので、売る方はその譲渡した価格から5,000万円分を控除した額に対して税がかかるというような仕組みになっています。</p> <p>なので、そういったところで若干その市が有利になるというか、民間から民間に譲った場合は丸々税金がかかってきますので、若干市の</p>

	<p>ほうがそこで対抗できるようなメリットが公共にはあるというのは1点ございます。これは従前からあった仕組みでして、そういったこともございますので、例えば都市公園等を購入するときには、大体都市計画公園の網をかぶせて、そういったところで対抗しているというのがまず1点ございます。</p> <p>その2点目としては、先ほど関口が申したとおり、生産緑地、都市の農地については、従前の宅地化するものから、残すものになったというその転換を受けて、これまでは生産緑地を買い取るための補助金というものが、国には何年か前はなかったということがございます。それについてはそのさまざまな機会、市も恐らく東京都さんも国に対して、生産緑地を買い取るそういった目的で補助金を充てられないかということをお願いしてきたという経緯がございまして、数年前から生産緑地を買い取る場合には、補助金をつけることができますよという制度が新たに国や都のほうに取り入れられたと。今回は、そのスキームというか、それを利用して補助金を充てるようにしたというのがお答えになります。</p>
D委員	わかりました。
会長	<p>よろしいですか。</p> <p>ほかにご発言ございませんか。</p> <p>E委員。</p>
E委員	<p>今までの議員の先生方と事務局とのやりとりの中で大体経緯がわかって、私、委員というよりは市民の一人として、そういう農地が残ることは大変ありがたいことだな思っております。</p> <p>実は、その東町のその場所、いわゆる770平米ですか、約200坪近い、二百何十坪、その敷地が五日市から100m北に行ったところですけどもね。私たちはスペインの国立大学と、早稲田の建築の大学院生との間で、いわゆる五日市があつて吾妻通りがあつて、それから井の頭通りがある。だから、ちょうど今の当該敷地、対象になっているところからちょっと南へ下がった吾妻通りを越えて、井の頭通りとの間にある対象敷地を選びましてですね、両大学の建築の学生たちが、一応市役所の空き家対策課のいわゆるご支援をいただいて、両大学で空き家プロジェクトというのをやったんですよ。大学院のスペインの学生と早稲田の日本の学生が組んでいろいろ何チームかで、ある空き家と、それからその庭を対象にしながら、それを今後どうしていくのか提案しあう。</p> <p>だから今回のこの対象地域からすれば、4分の1とかそのぐらいの大きさでしようかね、それがちょっと南側のところにあつて、彼らのいろいろな案を見ていると、いわゆる家があつて庭がある。それをど</p>

うするか、何をどうやったらいいかというようなことで、いろんな案が出るわけですが、ちょっと待てよと。

その家と家をつないでいくところに、空地というのか、庭という形で空地というのがある、それをつないでいくと相当な、もしお互いが譲り合うことができればですね、相当大きな公園のようなものができて、それをずっとたどっていくと、井の頭通りを越えて、井の頭公園のほうに流れていく。

彼らが、これは市の議員の先生方、あるいは市の部署それぞれの中で知られていることだと思うんですけども、武蔵野には長い歴史があります、そのトータルの中で、当然のごとく、ある軸があると。その軸が恐らく道路の軸になっていて、それが全部井の頭公園のほうに向かっていっているということは、恐らく昔は畑地であつたらしくて、水田はなかったらしいという歴史が何かありますよね。畑地はあつたけれども水は絶対必要なんで、ですから北側から南側へある軸を通して、だから農業の一つの畝の方向性の中で、全体が江戸時代ぐらいから畑作の畝の軸の方向で流れてきたそういう歴史的な経緯のある場所じゃないのかなというふうなことに気付いていくんですよ。

だから、彼らはそういうことの中で、夢物語に近いんですけども、お互いがお互いの空地をお互い譲り合いながらやっていると、非常におもしろい縦長の方向の公園というものが、それぞれの道路と道路が隔てた真ん中ぐらいにできてくるぞと。それがいわゆる井の頭公園に流れていけばおもしろいんじゃないかというような形で、幾つか案があつて、それも公開の公表会みたいなものを行ったんですけども、そこでやはり建築の学生たちは、その場所がどういう意味合いを持っているのかということとすぐ発見するとともに昔の営農に代わる、新しいアクティビティが生まれる場所にならないかというわけですね。

ですから、この770平米という農地、隣り合う対面にも細長い農地がございますね。あれは営農を今後も続けていかれるのではないかなと思っておるんですけども、非常にある意味だと、加速的に都市化が進んでいく中で、化石的に残っている農地、それが実はその土地の持っている角度、ですから五日市に対しては直角ではないけれども、井の頭のほうに対してはほぼ直角方向に平行に道路が区画されているんですね。そういうような一つの場所には歴史があつて、場所の持つ歴史的断片というものを農地がそこに残されることにより表象化する力を持っているんだと。

そういうような、仕様のそういう形で今いい方向に向かっている農地、そのこと自身をどう変えていくかということだけではなくて、そ

	<p>のことが残ることによって、ぐっと江戸時代までバックするような、その軸の方向性が江戸時代を目指している、いわゆる五日市、吉祥寺村ができ、関前村ができという形の4つの村が一つの武蔵野村になっていくわけですね。そして五日市の通りに家並みができていた。南と北に雑木林があって、そこを直線で平行に畝が描いている図が、武蔵野市の歴史資料に残っておりますけれども。</p> <p>そういうような意味の、その本当一かけらの断片が残るということを、やはり農業公園にする。そして皆様が、私も70過ぎていますから、畑でもやりたいと思っているぐらいですけれども、そういう中に参加できることは非常にありがたいけれども、そういうことの中にさらにもう一つ、その場所には歴史があって、場所の持つそういうような由来なりアイデンティティというものをそこに、恐らく農業従事者にとっては本当に決断を下した内容だと思うんですけれども、そのことをお応えするような意味でも、それがその場所が持つ歴史的な経緯を含めた、また私のような市民は、非常にそういうことがありがたいと思うわけですね。ですからそういうようなところの付加価値みたいなものまでも含んで、お考えいただければなというふうに思うんですね。</p> <p>私は、建築学会に小さな声ですけれども、人間生活遺構という概念を提示しております。人々、いわゆる著名な建築とか、建築的、歴史的価値を持ったものではなくて、日々の生活が行われている家並み、人々の生活、家々、そういうもの自身の継続した持続性、そういうことの中に、本当の本来的な生活の中の重要な大事な部分があるんだよと、そのことを我々、人間生活遺構ということで、お話していただく機会には、そのことをまちづくりと絡めて、人間生活遺構ということをお話を申し上げているんですけれども。そういうことにも理念的にはつながっていく、思想的にもつながっていくだろうと。</p> <p>そんなことで、質問というよりも、ぜひお願いなんですけれども、小さなそういうものに化石的に残ったところには必ずその場所のアイデンティティがあるので、それを何かくみ上げるような何ですかね、その一対一の対応ということを超えた意味合いをもう一つ付加していただければと思います。私は委員としてはそういう意見ですけれども、市民の立場としては、非常に、ああそうなんだった、そういうことだったのかというようなことの喜びをその場所に行ったら感ずることもできるだろうし、そんなことをぜひお考えいただければなということですね。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>歴史的な文脈の中でのその場所の意味合いというようなことも考え</p>

	<p>て、さらに頑張ってもらいたいというご趣旨だと思います。</p> <p>ほかにご発言ありませんか。</p> <p>D委員。</p>
D委員	<p>では、2回目ですみません。</p> <p>もう一回確認ですけれども、今の先生のお話を聞いてなんですけれども、井戸に関しては、これは井戸をしっかりとつくって、武蔵野の水を使っていくというお考えはあるのかどうかですね、それを確認したいんですけれども。</p>
会長	<p>関口課長。</p>
関口課長	<p>井戸ですけれども、新たに掘ってそれを使うというのは、今は考えていないところでございます。</p>
D委員	<p>やってください。</p>
会長	<p>ほかにご発言ありませんか。</p> <p>では、ちょっと私から、毛色が変わった話を、一つだけ確認したいんですけれども。今回説明会で19人参加したと書いてありますね。私は、こういう都市計画の手続きが全体として形骸化しつつあることを心配してしまして、説明会をやって1人、2人来るといようなことになっている場合が結構出てきています。そういう意味では、この19人も出てきたというのは非常にいいことだと思うんですが。</p> <p>質問は、これは武蔵野市ではかなり特別な周知をしなくても、結構関心が高くてよく説明会には出てくるのか。あるいは、この場所のこの件についてかなり関心が高くて集まってきたのか、この辺はどういう感じですか。</p> <p>中迫幹事。</p>
中迫幹事	<p>私がこういった説明会に出たのは、平成20年ぐらいのころも同じように都市計画をやっていましたので、その当ても公園の説明会等には出ていました。公園ということでいいますと、今回はかなり多かったなというのが私の実感です。1人、2人しか極端に言えば来られないようなこともあります。特に都市計画の説明会という名前になってしましますと、つくり込み等まで詳しくお話するような場ではなくなってしまうので、来られる方は、やはり将来的にどういった公園になるかだとか、そういったことのつくり込みに興味を持ってこられますので、実質的には、案内では都市計画の説明会と書いて周知するんですけれども、当日はやはりつくり込みのお話が多いのかななんて思っています。</p> <p>私としては、やはり人が余り来ないというのは、あんまり都市計画に興味を、都市計画というか都市基盤に興味がないのか、もしくはハードルが高いのかなとは思っていますので、なるべく来ていただけるよう</p>

	<p>な形では、あんまり硬いその紙面にしないで、興味を持っていただくような案内、周知の仕方に変えていくべきではないかなというのは、今ちょっと考えていることになります。そういうお答えになってしまいます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>ぜひ形骸化しないように、その都度考えて頑張ってくださいと思います。</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、この都市計画審議会の規則の中で、挙手・起立・記名投票・無記名投票の4種類の中から会長が選ぶということになっております。</p> <p>そこで、毎回基本的には同じですが、今回も無記名投票ということで採決をいたしたいと思いますので、準備をお願いします。</p>
	(投票用紙配付・投票・開票)
会長	<p>開票結果を発表いたします。</p> <p>投票総数、13票、有効投票数、13票、承認、13票、不承認、ゼロ票、以上です。</p> <p>ということで、議案第1号「吉祥寺東町農業公園の追加」については承認されました。</p> <p>案件は以上となりますので、傍聴の方はここでご退席をお願いします。</p> <p style="text-align: center;">—傍聴者退場—</p>
会長	<p>再開いたします。</p> <p>4の報告事項をお願いします。</p>
佐々木係長	<p>では、生活経済課農政係の佐々木と申します。</p> <p>私のほうから、特定生産緑地制度説明会の実施及び申請状況について、A4の両面の資料になります。こちらのご説明をさせていただきます。</p> <p>では、1、対象、武蔵野市内に生産緑地を所有する方93名の方に御説明をしているところでございます。共有者として6名いらっしゃいますが、実際には所有者の方と一緒にになるので、数としては93件という形になります。30年1月1日現在においては農地面積は28.78ha、うち生産緑地は25.8haとなっております。</p> <p>説明会の実施についてですが、市、まちづくり推進課と生活経済課と、榎本会長がいる農業委員会と、JA東京むさし武蔵野地区と三者共催で実施いたしました。昨年の9月から10月にかけて、市内には6つの生産組合があるんですが、6つの生産組合に対して各1回、全部</p>

で6回を開催いたしました。

資料の中に赤字でございますように、榎本会長の呼びかけで、皆様が一丸となってご参加いただきまして、全世帯参加済み、全ての方が説明の内容についてお聞きいただき、理解いただけたものと思っております。

今年度、東京都の農政部局のスローガンは、この特定生産緑地制度を知らない人を一人もつukらないというのを各農業委員会でやってくださいということなのですが、昨年のうちにこちらについては達成ができたのかなというところでございます。

3、アンケート結果でございます。

こちら昨年の12月の総務委員会でも行政報告をさせていただいたところではございますが、問1の①、ご自身の生産緑地を特定生産緑地に申請しますか、91%が「全部または一部」、「わからない」という方が7%、いろいろな事情があつてお考えがあるのかなと。「無回答」が1%、「申請しない」が1%と、申請される可能性がある人ということでは98%の方が出ているのかなと思つてございます。

問1の②、申請予定時期についてです。こちらは表のとおりでございます。かなり皆様、早く申請して、早く落ちつきたいなというのがお考えなのかなと思つます。

問1の③、こちら問1の①で申請をすつとお答えの方が答えられているわけですが、ごらんのとおり、ほとんどの方が全てを申請しようかなと考へていらつしゃるとのことです。

問2でございます。問1、①、②、③とあつたんですが、そちらについてどういふ思ひがあつて回答されたのか、こちらは複数回答なので、パーセントは余り見ていただかなくてもいいかなと思つますが、このような状況となつてございます。

問3の①、貸借円滑法により——この説明会は貸借円滑化についてもご説明したんですが、同法によりまして、「農地を貸したい」ですかという方は7%、「貸したくない」といふ方は84%、「無回答」が9%。

問3の②、今度は同じ話で、農地を借りたいですかということですが、3%は「借りてみたい」と、93%は「特に貸し借りは考へていない」と、4%が「無回答」といふことになつてございます。

続きまして、現在の特定生産緑地の申請状況です。

今年の1月4日から3月31日まで受け付けをしまして、人ベースでは56.99%申請が出ているような状態でございます。こちらは東京都でもかなりいふか、一番進むのが早いということ、いろいろとお話をいただいおつところでございます。

補足で、見送り数というところで記載がございます。右側のほうです。こちらは、あえて非申請とかそういう言い方をしていないんですけども、申請が実はまだ3カ年全部でチャンスがあるので、その1回目にしないということで答えられたただけなので、今後お考えが変わる可能性等もございますので、見送りという表現としています。来年もこの人たちは申請対象に入ってくるという形になります。

裏面をご覧ください。

既に周知が終わっているところですので、申請を今順次受け付けている状況でございますので、5のこちらについては、審議を進めていく中での課題と対応方針ということになるかと思えます。

課題につきましては、読み上げます。

生産緑地地区は、平成4年に農地地権者からの申請書や添付された公図をもとに都市計画決定されたため、現況とずれがあり、生産緑地地区が追加・削除されるたびに、都市計画図、公図、現地の3つの対応を確認するのに時間を要していた。

実は、平成4年の段階で、現地確認というのは求められていなかったもので、していないというのがありまして、どうしても公図上と実態が少しずつ、大きくはずれないんですけども、若干ずつずれてくるというような問題が出てきております。

こちら対応方針ですが、それをどう補おうかということなんですけれども、都市計画と税制上で使っている公図・地積、税のほうで常に毎年更新していっている図がありますので、こちらを活用して、都市計画を、なるべく現地と都市計画と税のその全ての情報がなるべく一緒になるような、精度を高めていこうというところで、まちづくり推進課のほうで、対応を考えているところでございます。

ですので、今後の都市計画審議会におきまして、特定生産緑地の指定とかという話とあわせて、少し位置が変わりますとか、そういった案件が今後、今年以降出てまいりますので、その際はこういった事情によるものだということでご審議いただければと思います。

6です。スケジュールでございます。

こちら3本に線が分かれておりますが、一番上の線から、9月、10月に先ほど申し上げた説明会を実施しております。1月から3月に先ほどの57%ぐらいの方から申請を受け、今年の4月から12月に審査をして、そこで皆様にお諮りをして、1月に都市計画決定と。これあとは2カ年ございまして、真ん中の段にありますように、今年度、令和元年度の4月から3月も随時申請を受けて、その分は令和2年度に審査をすると。同じく令和2年度にも申請を、一番下の行ですね。令和2年度にも申請を受け付けをいたしまして、令和3年度に審査を行っ

	<p>ていくという形でございます。</p> <p>ただ、1点補足しますと、審査、今年度は非常に集中しております。57%の方が出しているということなので、全件の審査、間に合わないかもしれないと。なので、その場合は次年度の審査に持ち越すというような形をとらせていただく可能性がございます。この内容については、農業者にも、そういうことがあり得るということで、あらかじめ説明しておりますので、これについてはご理解いただけるものかと思っております。</p> <p>こちらあと、記載はございませんが、指定に当たって、当然特定生産緑地がきちんと営農をされている条件というのが非常に重要になってくると考えております。特定生産緑地イコール市民の生活を彩ることができる生産の場、そのような形にしなくてはならないということで農業委員会と考えておまして、毎年全筆を9月、10月にパトロールをして、写真を撮って、ここは適正かどうかということをやっています。</p> <p>そこで、指導というのを出す場合がございます。そこで指導を出した生産緑地については、翌年は指定をできませんよというようなところで、改善をしてから指定しましょうというような形で、内側に向けても、市民の方にご理解をいただけるようにということで、働きかけを行っているところでございます。</p> <p>説明につきましては以上でございます。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>ただいまの説明に関しまして、ご質問等ございますか。</p> <p>C委員。</p>
C委員	<p>1点だけ、今後のことなのでわからないことでもあるかもしれませんが、この円グラフの問2、問1の回答の理由について分析されていますけれども、6%の方々が「後継者がいないまたは未定」という状況になっていますよね。これは後継者問題が一番大きいと思うんですが、ここについては今後どのようにフォローしてさしあげていき、またご提案していく考えを持っていらっしゃるんですか。</p>
会長	<p>はい。</p>
佐々木係長	<p>後継者の問題につきましては、やはり避けては通れないというところで、なかなか若い方、お子さんはいらっしゃるけれども、ほかの仕事につかれています、農業なかなか継がれない。あるいはそもそもお子さんがいらっしゃらないという場合もあろうかとは思っております。</p> <p>その場合なんですけれども、継いでくださる方がいらっしゃるということであれば、ぜひ、例えば東京都の農業会議というところでもやっているんですけれども、新規、Uターン事業という形で、農業をい</p>

	<p>きなりやれというのも難しいですから、そういった方に向けて、農業を指導していく場がございます。そういった方のところにつながせていただくとか。</p> <p>あるいは、そもそももう後継者がいらっしやらないということであれば、これから具体的には動いていくんですけども、貸借円滑化法という法律がございますので、例えばそういったところで、そう都合よくいくかわかりませんが、お隣の方が農地を借りて、せめてその代でも農地を借りてあげようかなという人とマッチングができれば、農地が続いていくことができるのかなというふうに思っております。</p> <p>以上です。</p>
会長	C委員。
C委員	<p>かねてから東京都も都市農業を守るということで、クラインガルテンとか、要は持ち主さんのところにご一緒に農業に触れるということで、農地を守っていく、生産を守っていくということを事業化していると思うんですね。ただ、何はともあれ、この農地はもう私有財産でいらっしやいますから、やはり農業者さんのお気持ちが最優先だと思うんですが、こういった現実的な問題に直面しているということから、いよいよもって具体的な政策を市のほうからも提案をしていかなければならない事態にはなっていると思いますので、ぜひともご無理のない範囲でともに協力して農業、農地を守っていくという事業へとつなげていくよう、これこそ市のほうの政策誘導が必要になってくると思いますので、しっかり頑張ってくださいと思います。</p>
会長	<p>ほかにご発言は。</p> <p>F委員。</p>
F委員	すみません。私、少しの間離席していたもので、もし聞き逃していたら大変恐縮なんですけれども、この3番のアンケート結果の全6問の母数は、それぞれ幾つなんですか。全部一緒なんでしょうか。
佐々木係長	<p>所有者の方なので93という形になります。</p> <p>ただ、1の③とかは、1の①で指定するとした人だけの回答ということですよ。</p>
F委員	回答したという方ですね。またそこは違うということですね。わかりました。ありがとうございます。
会長	<p>ほかにはございませんか。</p> <p>では、1点ちょっと質問したいと思いますが。(生産緑地所有者が)全員が出た、(また行政も)大変しっかり説明されていると思いますが、30年で生産緑地が一応期限が切れて、それよりも何年前で切りかえの特定生産緑地の申請というか、手続は可能になるんですか。</p>
佐々木係長	2枚目の6のスケジュールのところなんですけど、指定の期限は一番

	右側、令和4年度の11月10日なので、そこがリミットです。
会長	そこが30年目という意味ですね。
佐々木係長	そうです。ここが30年たった日ということになります。 なので、ここにあるように令和3年度、こちらまでに全部の審査をしたいと。ただ、ここにはちょっと記載はしていないんですけども、実際には相続がその間に発生してしまって、また変わってくるという可能性があるんで、そういった方は実際には令和4年に審議を行っていく必要があるのかなというふうに考えております。
会長	前はどこまでさかのぼってもいいわけではないでしょう。そこはどこまでですか。
佐々木係長	30年4月にこの特定生産緑地法ができましたので、その日以降であれば、ある意味大丈夫なのかなと思っております。
会長	ああ、そうか。そこからでも10年ですね。早くやった人は早くやったところから10年で、また次の切りかえ時期がある。
佐々木係長	申請が出た時期で次の期限は変わらないです。全て、この指定期限、令和4年の11月10日から早いも遅いもなく、その日から次の特定生産緑地が始まるので、今度は令和14年の11月10日が期限となります。追加指定をしている方以外は、その期限となります。
会長	そういうことですね、わかりました。 ほかにご発言ありませんか。 よろしければ、この件については以上といたします。 その他、事務局のほうからお知らせ等ありますか。
事務局	－事務連絡－ －閉会－