

立 川 市 都 市 計 画 審 議 会

平成 2 8 年 6 月 2 2 日（水）

○日 時 平成28年6月22日(水曜日)午前10時00分

場 所 立川市役所 302会議室

○出席委員(15名)

会 長 14番 古 川 公 毅 君

副 会 長 9番 高 橋 賢 一 君

1番 石 塚 和 生 君

3番 梅 田 春 生 君

5番 上 條 彰 一 君

8番 瀬 順 弘 君

11番 中 山 ひと美 君

15番 古 屋 直 彦 君

17番 山 口 映 子 君

2番 稲 橋 ゆみ子 君

4番 大 沢 純 一 君

7番 佐 藤 淳 一 君

10番 長 島 伸 匡 君

13番 廣 瀬 武 生 君

16番 増 田 哲 生 君

○欠席委員(2名)

6番 小 松 清 廣 君

12番 橋 本 芳 彦 君

*橋本委員の代理として長島交通規制統括係長が出席

○出席説明員

副 市 長 田 中 良 明 君

都市計画課長 卯 月 寿 一 君

都市計画係 後 藤 貴 子 君

まちづくり部長 小 倉 秀 夫 君

都市計画係長 串 田 直 隆 君

都市計画係 早 井 智 子 君

○議事次第

1 開 会

2 副市長挨拶

3 議 題

(1) 案件審査会

ア. 諮問第1号

立川都市計画 地区計画の変更(立川駅北口西地区地区計画)(案)について(立川市決定)

イ. 諮問第2号

立川都市計画 地区計画の変更(立川駅北口駅前地区地区計画)(案)について(立川市決定)

ウ．意見聴取

生産緑地の再指定（案）について

（２）報告事項

東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）について

（３）その他

４ 閉 会

開会 午前9時57分

○卯月都市計画課長 おはようございます。定刻前ではございますが、審議会開催の前に辞令伝達式をとり行いたいと思います。

立川消防署長の人事異動がありましたので、本日付で新たに任命するものであります。お名前を申し上げますので、前のほうへお越してください。

増田哲生様。

○田中副市長 「増田哲生殿。立川市都市計画審議会委員に任命する。平成28年6月22日。立川市長、清水庄平」。

よろしくお願いいたします。

○卯月都市計画課長 ありがとうございました。

それでは、新たに都市計画審議会委員に任命されました増田委員より、一言ご挨拶いただきたいと存じます。

よろしくお願いいたします。

○増田委員 皆さん、おはようございます。

4月1日付の人事異動で、立川消防署長に赴任してまいりました増田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

消防署の立場で意見を申させていただくこともあろうかと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○卯月都市計画課長 ありがとうございました。

○卯月都市計画課長 それでは、審議会を開催したいと存じます。

本日は、立川警察署の橋本委員が公務のため欠席ということで、長島交通規制統括係長様が代理でご出席いただいております。

それでは、審議会の開催に当たり、副市長からご挨拶いたします。

○田中副市長 皆さん、おはようございます。副市長の田中でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本来ですと、市長がご挨拶するところでございますけれども、所用によりまして、本日、審議会に出席できませんので、恐縮でございますけれども、市長にかわりましてご挨拶申し上げます。

本日は、改めまして大変お忙しい中、都市計画審議会を開催していただきまして、ま

ことにありがとうございます。皆様方には、常日ごろからの立川のまちづくり、また審議会の運営につきまして、大変ご協力をいただいておりますこと、心からお礼申し上げます。

さて、本年度でございますけれども、最初の審議会になります。4月の人事異動で職員がかわっておりますので、ご紹介させていただきます。

まず、まちづくり部長の小倉でございます。

○小倉まちづくり部長　小倉でございます。昨年まで都市計画課長として事務局を行っておりましたが、引き続きまちづくり部長として参加させていただきます。

どうぞよろしくお願いいたします。

○田中副市長　続きまして、都市計画課長の卯月でございます。

○卯月都市計画課長　都市計画課長の卯月でございます。本年4月1日より都市計画課長を拝命しております。

よろしくお願いいたします。

○田中副市長　それでは、今年度も引き続きよろしくお願い申し上げます。

本日は、諮問2件、意見聴取1件についてお諮りいたしたいと思いますので、よろしくご審議くださるようお願い申し上げます。

以上でございます。

○卯月都市計画課長　それでは、会長、進行のほうよろしくお願いいたします。

-----・-----

○古川会長　それでは、ただいまから立川市都市計画審議会を開催いたします。

○卯月都市計画課長　副市長より諮問をお願いいたします。

○田中副市長　よろしくお願いいたします。

立川市都市計画審議会会長、古川公毅殿。立川市長、清水庄平。

都市計画について（諮問）。

貴審議会に次の事項について諮問します。

記。

1、諮問第1号　立川都市計画　地区計画の変更（立川駅北口西地区地区計画）（案）について（立川市決定）。

2、諮問第2号　立川都市計画　地区計画の変更（立川駅北口駅前地区地区計画）（案）について（立川市決定）。

3、意見聴取 生産緑地の再指定（案）について。

以上でございます。よろしくお願い申し上げます。

○古川会長 ただいま、お預かりいたしました。

それでは、本日、傍聴されている皆様にご注意申し上げます。

席上に配付しました「傍聴者の方へ」という用紙に傍聴中の禁止事項が記載されております。これらの行為が行われた場合、退席を求めることになりますので、ご了承をお願いいたします。

○古川会長 それでは、案件審査会に入ります。

本日、審議いたします案件は、諮問第1号、立川都市計画 地区計画の変更（立川駅北口西地区地区計画）（案）について、諮問第2号、立川都市計画 地区計画の変更（立川駅北口駅前地区地区計画）（案）についての諮問案件と意見聴取、生産緑地の再指定（案）についての以上3件でございます。

それでは、諮問第1号から、事務局より説明をお願いいたします。

○卯月都市計画課長 着席のまま説明させていただきます。

諮問第1号、立川駅北口西地区地区計画の変更についてでございます。

資料は事前に送付させていただいております。本日お持ちでない方はいらっしゃるでしょうか。よろしいでしょうか。

立川駅北口西地区地区計画は、平成27年7月10日に決定告示されているところですが、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の第2条第1項につきまして、これまで規制対象となっていたものが規制対象外になる等の改正がなされ、明日、6月23日に施行が予定されております。これに伴い、当該地区計画の計画書にあります、建築物の用途制限に関する記載事項の変更を行うものです。

資料の1ページから11ページをごらんください。

平成28年2月5日の都市計画審議会案件説明会におきまして、説明させていただきました案より変更箇所はございません。

都市計画法16条に基づく縦覧を3月15日から3月29日、区域内の土地所有者や土地についての利害関係者からの意見書提出期間を3月15日から4月5日に設けました。また、5月27日から6月10日まで都市計画法17条に基づく縦覧及び意見書提出期間を設けました。いずれにつきましても、縦覧者はなく、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。

○古川会長　　以上で説明は終了いたしました。

ご質問等がございましたらお受けいたします。

はい、どうぞ。

○稲橋委員　　それでは、質問させていただきます。

既に案件説明として行われている内容ですけれども、風営法の改正に合わせた内容の変更というご説明です。そのことにつきまして、こういった風営法の改正についての影響がどのようなになるのか、具体的に出てくることをお聞かせいただきたいと思います。

○古川会長　　では、どうぞ。

○卯月都市計画課長　　風営法の関係につきましては、都市計画と、また別のところの改正になっておりますので、その影響がどうというものは、今この場でお答えするのは難しいかと考えております。

今回の変更につきましては、あくまでも風営法の風俗営業に関する定義が変わったということ、その変わったものに対して従前の地区計画と文言、条項ずれが生じたというものを改正する目的で行っております。

以上でございます。

○古川会長　　はい、どうぞ。

○稲橋委員　　この都市計画審議会の中では、私の質問がなじまないという、そういったお答えだったのかと思いますけれども、なぜそういうことを聞くかと申しますと、この風営法の改正について改めて確認をした中では、今まで規制されていたダンス教室など規制対象だったものが、ここは除外されたということで、そういったものになったのですが、一方では午前0時から午前6時までに酒類を出す店を特定遊興飲食店営業として許可制にし、原則24時間の営業を認めるといったことなども盛り込まれています。そういったものが条例で営業時間や営業地域を制限できるようにしているということですが、クラブでの通常飲食店としては24時間の営業を認めるという内容も盛り込まれている。この地区計画の中で、改正に伴うこととして、そこに合致させていく内容の変更ですけれども、こういったものが駅周辺にどのような影響を与えるのかということが心配になったものですから、お聞きをしたわけですが、その点についてどのように影響があるのかわからないのかということを含めてお聞きしたいのですが。

○卯月都市計画課長　　先ほどお答えいたしました、都市計画法に基づく地区計画の中

では、風営法の中での規制について今まで書いております。そこについて、今回、風営法の改正に伴いまして条項をずらしているものですので、その駅周辺にどのような影響があるのか、風営法の改正の趣旨というものを踏まえた中で考える必要があると思いますが、今ここで私どもがお答えできるものではないと考えております。

○古川会長　はい、どうぞ。

○小倉まちづくり部長　今回、都市計画における地区計画の変更ということで、地区整備計画といった建築物の用途の制限に関しての、当時設定していた準拠法令の改定に合わせて、といった意味合いでの地区計画の変更となっております。委員ご指摘のような、駅周辺の風紀といった意味合いでは少し、都市計画と、もともとの生活安全的なもの、それから風紀といったものが置いている場所が違うといったことで、あくまで地区整備計画における建築物等に関する事項における用途の制限ということで考えてございます。

○古川会長　よろしゅうございますか。ご質問ということでは、よろしいですか。

ほかにございませんか。

はい、どうぞ。

○長島代理者　この場所は、ヤマダ電機が入るマンションができる場所でよろしいですか。この場所は、引っ越しができないマンションということで非常に有名になっておりまして、319世帯入ると聞いています。引っ越しのトラックとかを置く場所がなく、全部道路でやりますということで、エレベーターは4基あるそうで、1基はヤマダ電機等が使います。残りの3基だけが引っ越しに使える。車を道路にとめて、1世帯、丸々1日かかるとすれば、極端に言うと1日3基のエレベーターを使って、1日3世帯、319割る3ということで、相当の期間、この前の道路、半分パイロンで囲って全部その専用にして駐車許可を出す、道路使用を出すというようなことで、警察で今やっているところであります。何とかうまくいけばとは思っているのですが、その引っ越しが全部終わるまでの間、この前の道路は片側1車線通行になりますという予定でありますので、一応お話ししておきます。

以上です。

○古川会長　それへの対応は市のほうとしても、どういうふうにお考えでしょうか。

○卯月都市計画課長　その辺につきまして、また庁内の担当部署を含めて協議、打ち合わせをさせていただきたいと思います。

よろしくお願いいたします。

○古川会長　交通等に支障が出るということですが、それについては、市民への周知とか、そういうことについてのご要望ですね。

○長島代理者　そうです。引っ越し屋さんが相談に来たり、不動産屋さん、建築会社の方が見えたりはしていますけれども、ではそれこそくじ引きで入るのか、エレベーター自体は4基中3基だけは使えそうですけれども、1戸の家の引っ越しでも、二、三時間では多分終わらないと思っています。トラック1台だけで済むか、2台になるか、引っ越してくる方の車も来るかみたいなことで、かなりパイロンで囲って片側交互通行になる期間が長くなるのではと思っています。

○古川会長　ありがとうございました。

できるだけ周知して、円滑に進むようにご配慮要請を関係機関のほうにさせていただきたいと思います。

ほかにございますか。

はい、どうぞ。

○上條委員　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正ということで、地区計画に反映をさせるという説明でありますけれども、法律が変われば、それに伴って引用している条文だとかは、全て変えるということになると理解をしていいのかどうか。

それから、もう一つは、前の委員が質問しておりましたけれども、建築物の用途の制限をこの地区計画では決めている。風紀等の問題は、別の問題だという答弁をされておられたわけありますけれども、特に立川駅前ということで、これまで営業ができなかった業種が、この建物に入ってくるということになると、それでは困るという住民の方を含めて、そういう方たちの思いというのはどこら辺でその規制をかけていくのかというのが、まちづくりという問題を考えたとき、重要な問題ではないのかと思うわけですが、そこら辺はどのようにお考えになられているのか、お答えをいただければと思います。

○古川会長　事柄を整理して、法律の改正に伴う必要な条例等の整備であれば、この場ではないわけですので、都市計画審議会場で議論するということについて、ご質疑がなされればいいかと思います。

市のほうで答えがあれば。

○卯月都市計画課長 1点目につきましては、条文等の改正があつて、条ずれ等が生じた場合には適宜、地区計画等も改正する必要があると考えております。

2点目につきましては、さきの委員と同じような回答になると思いますので、ご理解いただければと思います。

以上でございます。

○古川会長 よろしゅうございますか。

○上條委員 質問です。

それでも、法律で定められていても、地区計画はそれを越えて、制限の緩和とかができるということもあるわけですね。そういったものがほかの事例としてもあると思うのですが、そこら辺の考え方というのは、どのように考えていけばいいのかお聞かせいただきたいと思います。

○古川会長 では、どうぞ。

○卯月都市計画課長 先ほどお話がありましたとおり、建築物の用途の制限というもの、当市の考え方は風営法の中での制限という形になっています。風営法を今回改正されるということで、その改正の趣旨がありますので、同じように用途の制限については風営法の制限にかからないものについては認めるという形で、地区計画を考えております。その先の話につきましては、また別の話だろうと考えております。

以上でございます。

○古川会長 よろしゅうございますか。

はい、どうぞ。

○長島委員 建築物等の用途の制限では、上條委員がご質問されていましたように、法律が変わった場合には、これが当然準用されると理解してよろしいですね。

そうすると、今問題になっています民泊ですね。外国人の民宿の用途等に、このマンションが使われるということが出た場合には、これは制限の範囲に入るのでしょうか。

○古川会長 では。

○卯月都市計画課長 民泊については、この中には、規定がありません。もしそういうものが出た場合には、改めて検討が必要になる可能性はあるかと思います。

○古川会長 よろしゅうございますか。

○小倉まちづくり部長 この地区計画というのは、記載をごらんいただくと、用途として供してはならないものを列記してございますので、これ以外のものについては、基本

的に用途地域ですとか、そういったものに合致していれば、そういった用途転用もできるかと思います。ただし、今、民泊の問題というのは、建築基準法上の安全の問題ですとかが課題になっておりますので、ではこの地区計画上、見たらどうかといったら、そういった共同施設的なものが建てられないということにはなっていません。ただ、民泊の問題は、用途制限ではいいけれども、いわゆる一般の世帯ではなくて、合宿所なりといった扱いになったときの安全計画の問題ですとか、窓の問題、採光の問題といったものが、建築基準法に合致しないといったようなことが、課題になっているといったことでございます。

○古川会長　それでは、このことについて質問はこれまでとして、討論を行います。討論はございますか。

（「ありません」と呼ぶ者あり）

○古川会長　それでは、採決を行いたいと思います。

諮問第1号、立川都市計画 地区計画の変更（立川駅北口西地区地区計画）（案）については、原案のとおりとすることにご異議ございませんか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○古川会長　それでは、異議なしと認めて、諮問第1号については原案のとおりといたします。

次に、諮問第2号について、事務局から説明をお願いします。

○卯月都市計画課長　諮問第2号、立川都市計画、立川駅北口駅前地区地区計画の変更について、説明させていただきます。資料は先ほどの立川駅北口西地区地区計画に続いて添付されております。

立川駅北口駅前地区地区計画は、立川市内初の地区計画として、平成7年2月10日に決定されました。今回は、当初決定から20年以上を経過した本地区計画について、より見やすくわかりやすい表現及び書式とするため変更を行うものです。

平成28年2月5日、都市計画審議会案件説明会において説明させていただきました変更点については原案のとおりでございますが、その後にさらに変更した箇所が2点ございますので、ご説明させていただきます。

1点目の変更は、地区計画の位置についてでございます。お手元の資料の12ページをごらんください。変更概要の表の3行目でございます「位置」の欄をごらんください。前回の案では、「曙町1丁目、2丁目及び緑町」と表記しておりましたが、地区内で施

行されていた土地区画整理事業の完了に伴う町名地番整理により、緑町が地区内には含まれないこととなりましたので、「緑町」を削除いたしました。

2点目は、東京都との協議によるもので、変更理由の表記について「建築基準法との整合を図るため」としていたものを、「現況に合わせた表現及び書式とするため」という文言に変更いたしました。具体的には資料の13ページ目の一番下の「理由」、次の14ページ目から17ページ目までの変更概要の一番右の「摘要」の欄について同様に「建築基準法との整合を図る」としていたものを、「現況に合わせた表現」または「書式とする」旨の文言に変更いたしました。

都市計画法16条に基づく縦覧を3月15日から3月29日、地区内の土地所有者や土地についての利害関係者からの意見書提出期間を3月15日から4月5日に設けるとともに、縦覧期間中の3月22日に説明会を開催し、8名の方が参加いたしました。また、5月27日から6月10日まで、都市計画法17条に基づく縦覧及び意見書の提出期間を設けました。いずれの縦覧も、縦覧者はなく、意見書の提出もございませんでした。

説明は以上でございます。

○古川会長　以上で説明は終了しました。

ご質問等がございましたらお受けします。

はい、どうぞ。

○上條委員　「現況に合わせた表現とする」ということで説明したのは、なぜそうしたことが必要になったのか、お答えをいただきたいと思います。

それから、建築基準法と、この地区計画との整合性の問題でありますけれども、要は建築基準法では建てられない、そういう建築物が地区計画では建てられるという、現況、建っているという、そういうことになると思いますけれども、そこら辺のことができたという理由がどこにあるのか、お答えをいただきたいと思います。

○古川会長　2点についてご質問がありました。

お答え願います。

○卯月都市計画課長　「現況に合わせた表現」というのは、都市計画法等の条文の中の文言が変わっております。その辺について整理した部分がございます。また、建築基準法では建てられないものが、地区計画では建てられる、建てられているのではないかとことですけれども、建築基準法で建築確認が現状の地区計画の記載のものは建てることはできませんので、そのような建物は現状建っていないところでございます。

ただ、地区計画の中に書いてあるものを建てようとする、建築基準法による建築確認がとれないということがありますので、この辺について建築基準法との整合を図るという部分がございます。ただ、この部分については、建築制限条例の中で制限かけておりますので、この辺とのわかりやすさがなかったという部分がありますので、しっかりと整理して、今回、地区計画の中に記載したというものでございます。

以上でございます。

○古川会長　　よろしいですか。

○上條委員　　「現況と合わせた変更」ということの説明が、きちっとお答えをいただけなかったのですが、環境建設委員会でもこれのやりとりをしております、業者さん等からの建築申請等に当たって、いろいろ不具合が生じたということがあったのではないかなと思うのですが、そこら辺、お答えをいただきたいと思います。

それから、建築基準法で、建てられないものは建てられない。しかし、いわゆる高度利用ということを目的にして、建築基準法の定めはあるけれども、その除外条項というのを使って、高さの高い建物がいろいろ建てられるということがされてきて、この地区も、それに当たるのではないかと思います、いかがでしょうか。

それから、建築基準法というのは、建物がしっかり安全なものが建てられるということで定められているもので、それに例外を加えていくと、その安全性そのものがどうなのかということが問題となると思います。駅前ということがあって、高度な土地利用が必要だという政策的な目的から、緩和とかということもされているケースがほとんどですけれども、そういったことはどのように考えているのか、お答えください。

○古川会長　　では、2つについては再度説明をということで、それから最後に安全のことについてもご質問があったということで、市のほうから、お答えください。

○卯月都市計画課長　　現況に合わせたというもので、先ほど現実の建築確認のときに、いろいろ課題があったのではないかとご質問かと思います。これにつきましては、現状のこれまでの地区計画ですと、容積率については、最低限度300%にするということ、高さ制限については最低10メートルのものを建ててくださいということを書いてあります。これはこの地区の考え方として、高度利用を図るという意味合いがございますので、こういう規定をしております。

ただ、建築基準法の中で、先ほどお話ししました容積率について、前面道路が4メートルの場合には、容積率300%のものが建てられないということがございます。これにつ

いては、建築制限条例の中では、そのような場合には、例外として300%に達さなくてもやむを得ないという記載がございますが、地区計画ではそのような記載がありませんでしたので、その辺を今回、改めているところでございます。

また、高さの部分についても、やはり、前面道路が4メートルの場合、10メートルに達する建物を建てることができないということになります。この点につきましても、建築制限条例の中では整理しておりますが、地区計画の中で文言が落ちておりますので、そこについて追加して改めるものでございます。

○古川会長　安全については。

○卯月都市計画課長　安全についてですが、地区計画で高度利用を図るという形のものになりますが、容積率、建蔽率については、都市計画で決めております。この率については変更ありませんので、今回この地区計画を改正したことによる安全への影響というものはないと考えております。

○古川会長　よろしゅうございますか。

○上條委員　前回、案件説明のときに、建築基準法上では幅員12メートル未満の道路の場合には、容積率の最高限度が240%までしか建てられないとなっていると。しかし、この地区計画の中では、むしろ容積率の最低限度ということで、300%以上を建てられるということにしていると。それから、建物の高さについても、4メートル道路の場合には、最高限度として6メートル、ないしは6メートル道路の場合、9メートルまでしか建てられないけれども、それをこの地区計画の中では、高さの最低制限を10メートルにするとなっていて、結局より高い建物を建てられるということになっているわけです。いわゆる緩和をしているということになると思うのですが、そこら辺のことがあるからこそ、今現状のような建物が建てられているのではないかと思いますけれども、見解があればお聞かせください。

○古川会長　ちょっと趣旨がわからないのですが。

○上條委員　いや、ですから現状がそうになっているから、その現状に合わせて地区計画の文言も変えていくということでもいいのかどうかということです。

○卯月都市計画課長　ちょっと説明が悪かったのかと思いますが、地区計画が現状、容積率の最低限度300%、建物の最低高さ10メートルとなっておりますが、これですと建築基準法では建てられないので、建てられない場合には建てられないんですよと、地区計画を守ることができない場合には守れない、建築基準法を優先するという文言を追加し

たということでございます。

よろしいでしょうか。

○古川会長　よろしいですか。

ほかにございますか。

それでは、このことについて討論を行います。

討論はございますか。

（「ありません」と呼ぶ者あり）

○古川会長　それでは、採決を行いたいと思います。

諮問第2号、立川都市計画 地区計画の変更（立川駅北口駅前地区地区計画）（案）
については、原案のとおりとすることにご異議ございませんか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○古川会長　それでは、異議なしと認め、諮問第2号については原案のとおりといたします。

最後に、生産緑地の再指定（案）についてですが、本件は審議会への意見聴取案件です。

それでは、事務局から説明をお願いします。

○卯月都市計画課長　生産緑地の再指定について、ご説明させていただきます。

資料は、先ほどの立川駅北口地区等の資料の後にあります緑色の表紙の資料になります。こちらをごらんください。

本市の生産緑地は、従事者が農業を継続できなくなったことにより、行為制限の解除手続が行われ、年々宅地等への転換が進んでおります。20年間で市内の農地面積は約30%減少し、市域面積に対する割合は10%以下となり、生産緑地は約17%減少いたしました。

本年5月13日に「都市農業振興基本計画」が閣議決定され、都市農業が果たしてきた農産物の供給機能に加え、防災、景観形成、環境保全等の多様な機能を評価し、都市農地は「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」とすることが明確に示されました。

このような状況を踏まえ、これまで本市では生産緑地に指定しないものとしてきた、買取申出の手続により行為制限を解除した農地について、買取申出から1年を経過し、その間、適正に管理されているものは再指定できることとし、都市における農地の保全を図りたいと考えております。

資料の裏面をごらんください。具体的には、右上の着色箇所が今回変更したいと考えている箇所でございます。

これまで指定しないとしてきた、過去に農地法の規定により転用届が行われた土地についても、現在、農地台帳に登録されている農地であれば生産緑地に指定できることとし、あわせて都市農地の保全を図りたいと考えております。これは右下の着色部分でございます。

今後の予定といたしましては、本日の審議会での意見聴取により、審議会の皆様のご意向を確認した後、立川市生産緑地地区指定基準等を7月に改正、施行するとともに、ホームページ、農業委員会を通じて農業者の皆様に周知を図り、新基準での生産緑地の指定申請の受付を行いたいと考えております。

説明は以上でございます。

○古川会長　以上で意見聴取に当たっての説明は終了しました。

ご質問等がございましたらお受けします。

はい、どうぞ。

○大沢委員　それでは、伺います。

こうした農業者からの買取申出があった上で、買い取れなかったというケースは市内で現在何件ぐらいあるのでしょうか。

○古川会長　お答え願います。

○卯月都市計画課長　何件というのは、これまでにというか、最近ということでしょうか。

○大沢委員　いわゆる買い取りが残っているというニュアンスですか。

生産緑地の買い取りを申し出たけれども、これを買い取れなくて残っている農地を今回再指定するという、こういうことですよね。

○古川会長　それについて。

○卯月都市計画課長　再指定というのは、例えばの例です。相続で1,000平米の生産緑地の買取申出がありました。その場合に、相続の場合には、相続税とか払わなければならないので、何らかの理由で生産緑地の解除をしました。ただ、1,000平米でしたが、300平米だけ売却したと。残り700平米については、やはり農業ができるということになった場合、これまで生産緑地として改めて指定することはしておりませんでした。生産緑地として、今後は700平米について改めて申請をしていただければ、生産緑地として指定

しますという形になります。

○大沢委員　現在、ですから買い取れなくて、残っているというニュアンスになるかと思うのですけれども、そういうところは、何カ所ぐらい市内であるのかという質問なんです。

○卯月都市計画課長　済みません、立川市で今、生産緑地の買取申出があった場合には、その生産緑地が公共として必要だという場合には買い取りを行っておりますが、本来であれば生産緑地については買取申出があれば買い取るということが一番いいのかもしれないですが、実態問題として、行政需要がなければ買い取りを行えませんので、そういう場合には民間のまず第1に農業従事者間でのあっせんということをしていただいて農地にする。農地にならない場合には、また別の形なり、宅地化されていくという形になります。宅地化されずに残った農地がどのくらいあるのかというのは、申しわけございません、把握できてないところでございます。

○大沢委員　この後の質問で、今後はどういうふうになっていくのかというようなことで、宅地化していくのだらうなというようなことをお話しになろうかと思っていたのですけれども、その手前の段階で、現在残っているという状況にあるのがどれくらいあるのかと思って、それで質問させていただきましたが、現状わかりました。

○古川会長　ほかにご質問ございますか。

はい、どうぞ。

○上條委員　これまで、私もこういう取り扱いを、ぜひしていただきたいということで要望もしてきたわけでありましてけれども、ようやく閣議決定がされて都市農業振興基本計画ができたということで、具体的に動き始めたと思っております。

それで、買取申出をしても、ほとんどの農地が買い取りできないということで、結局その手続を経て民間に売買をされて、宅地造成がされるということだと思っておりますが、農家の方のお話を聞いてみますと、生産緑地の指定を外したけれども、結局いろんな農業経営上の問題とかあって、もう一度、生産緑地に戻したいという声は聞いておりまして、これが行われれば相当農地の保全に結びつくのではないかなと思っております。

大沢委員が質問をされましたけれども、買取申出をして残っている土地はどのくらいあるかという質問でしたけれども、例えば実際にこの対象となる農地というのは、ここで図表に示されているヘクタールで出ていますが、これが、現況農地だけれども、その生産緑地の指定は受けていないとか、それから買取申出をして1年経過したものが再指

定をされるとか、いろいろあるわけでありすけれども、これで何とか農地の減少に歯止めが多少なりともかかるということで考えておられるのかお答えをいただきたいと思います。

○古川会長　それでは、市のほうからお答えをお願いします。

○卯月都市計画課長　今まで生産緑地の再指定、また追加指定の条件についても、若干緩和するような形になっておりますので、これまでよりも生産緑地が宅地化されるスピードというものは、少し緩まることを期待しております。

○上條委員　結構です。

○古川会長　よろしいですか。

ほかにございませんか。

○稲橋委員　私も、今回、農地が継続して公共的に維持できる方向には向かったのかなということで、都市農業振興基本計画ができ、大変喜んでいるわけですが、この資料の中で、東京都内で生産緑地のある37区市の再指定可否ということで、その中で可能になっているのは10区市、27%、再指定件数ということで14件ということで示されていますが、この点についてのご説明をいただきたいと思います。既に、これはもう東京都内で、こういった取り組みをしてきたということなのか、その内容についてお聞かせいただきたいと思います。

それから、現状として宅地並み課税として農地を維持しながら、そこで農業をして、生業とまではいなくても、そういった生産物をできる限り売ったりとか、そこに一緒に地域の人たちと従事しながら農作物をつくっているという方たちもいらっしゃると思いますけれども、こういう農地ということが、これから生産緑地としても認定ができる方向にいくのかどうかということを教えていただきたいと思います。

以上です。

○古川会長　済みません、2点目についてもう一度。

○稲橋委員　2点目は、生産緑地ではなくて、通常畑を耕しているという、砂川町にも多いのですが、そういった場所は生産緑地としての認定をして、継続した位置づけとしてなれるのかどうかということを聞いております。

以上です。

○古川会長　はい、わかりました。

では、2点についてお答え願います。

○卯月都市計画課長 他区市の状況ということでよろしいですね。

○稲橋委員 はい。

○卯月都市計画課長 東京都下の他区市の状況になります。基本的には、条件は立川市でも変わっていますが、再指定を行っているということになります。ただ、この再指定というのは、都市計画法というものは個人の都合によって、生産緑地をどうこうするというのはどうかという話もございます。意見も分かれています。ただ、立川市の場合には、先ほどお話ししたとおり、都市農業振興基本計画が閣議決定されて、農地を続けるというものがあつたので、今回、再指定という形で進めていきたいと思いますという形になっておりますので、他区市の状況が今後どうなるのかというのは、ちょっと今、この段階でお答えできることじゃないのかなと考えております。

また、宅地並み課税をされているところ、一般的に出荷されていない宅地並み課税されていない農地として生産しているところについてですけれども、先ほど話したとおりに生産緑地として指定するのは、農地台帳に登録されている農地という形になりますので、そこが分かれ道になるだろうと考えております。

以上でございます。

○古川会長 農地台帳に登録されていれば可能だということですね。ちょっと補足してください。

○卯月都市計画課長 あと面積要件が、500平米というものがございます。この500平米とは、生産緑地法に定められているものですので変更はございません。

○古川会長 よろしいですか。

○稲橋委員 農地台帳に位置づけられ、かつ500平米以上という面積要件があるということとしては、ご説明の中でわかりました。

この【参考】のところに書いてあることを聞いたのは、既に東京都内では、今、立川市が、この都市農業振興基本計画に基づいて、こういった新たな取り組みをしていくということが、さらにその前段で出来ていたのかということをお聞きしたくて聞いたわけです。再度、その点についてお聞かせいただきたいと思います。

それから、今回のこういった取り組みで、本当に生産緑地として位置づけられて、農地が減少しないように、歯止めがかけられることを期待するわけですが、現在でその見込みということについては、どれぐらいが見込まれるか数字的なものはあるのかどうか、その点についてお聞かせいただきたいと思います。

○古川会長 どうぞ。

○卯月都市計画課長 立川市の場合は、閣議決定を契機に、そういうことが国のほうで都市農地のあり方についての方針が出たということもありますから、再指定というものを今回進めていこうという形になっております。他の市町村については、同様なようなことをやっていることがありますので、あくまでも生産緑地の指定というのは各市の判断という、各自治体の考え方によるものになると思います。ですから、その従前からやっているところもあるのは確かでございます。ただ、先ほどお話ししましたけれども、都市計画法というものは従前から議論がいろいろあります。都市計画法というものは都市計画なので、個人の都合により1回外したものを、また都市計画でかけるというものはどうなのかという議論があったところでございます。現在もその議論は続いております。ただ、立川市については、今回、都市農業振興基本法、都市農業振興基本計画というものが出たことを契機にして、取り扱いを変えていくという形のものでございます。

次に、見込みはどうなのかということ、あと量はどのくらいあるのかということですが、その減少する、どのくらい減るスピードが落ちるのかということは、申しわけございませんが、想定はできないところでございます。また、量についても、どのような農地が、どのような買取申出があって、どのような形でその土地が使われるかというケース・バイ・ケースですので、一概に想定できないというのが正直なところでございますので、ご容赦願えればと思います。

以上でございます。

○古川会長 はい、どうぞ。

○小倉まちづくり部長 委員ご質問の既に他区市では先行してやっていたではないかといった趣旨のご質問かと思えます。我々がやろうとしているものは、基本的に農地法農地であれば、現況農地であれば再指定、もしくは追加指定も全て認めていきたいと思いますというのが今回のものです。これまでの先行している区市は、例えば農業、農地重点供給地域みたいな地区に限って、そこについては認めていきたいと思いますとか、例えば隣接市では、5年間適正な農地といったものが経過して、それが確認できたものでなくては再指定しないといった条件つきのものがほとんどでございます。今回、本市で舵を切ったというのは、ある意味、一番緩い、農地であれば生産緑地に指定できるといったことについてのご提案となつてございます。

もう一つ、先ほどの委員からのご質問ですけれども、これによって歯止めがきくので

はないかといったご質問ありましたけれども、この農地の減少というのは、都市計画法の制度上の問題ではなくて、基本的には税制上の問題だと我々は考えておりまして、要は相続税の問題があつて、相続が発生したときに、その相続税を納めるために土地を処分しなくてはならないといったことが実態と考えておりますので、この制度を緩和したからといって、減少に歯止めがかかるといったことは、それほど期待できないものと考えてございます。

○古川会長　よろしゅうございますか。

○稲橋委員　はい。

○古川会長　はい、どうぞ。

○石塚委員　農業者の立場からの見解としましては、結局、農業委員会は農地の有効利用を求めています、やはり生産性を上げない農地は農地でないということが大前提です。ですから、そういう見地から述べますと、今、部長さんがおっしゃったように、5年を見ているところもあれば、3年を見ているところもあるし、当農業委員会でも2年、3年程度をかけて、そこが本当にいい肥培管理もされて、農地で確かなものかどうかと。また、お聞きするところによると、他市では、認定農業者からの申請があつたようなものについては、意欲がある農業者のものだから、そういうものも追加していこうじゃないとか、そういった市もあるそうです。

それで、あとは先ほどの説明には出てきませんでしたけれども、この都市農業振興基本計画の中で、農業者にとってはありがたいことで、買取申出した農地だけではなく、また転用した農地までも、また再指定が可能になるようにしたいということですが、それについては先ほどの経過を見るということで、それは厳しい目で、農業委員会でつぶさに現地調査をしているところです。そういった中で、その平米数は500平米ですけれども、それも300平米にしたいという意向をやっているのが、この振興基本計画ですけれども、なかなかそこにまで至らない。

それと、あと、先ほど農地のあっせんがどのくらい年間あるのかということでありましたけれども、委員会のほうには、そういった市からの農業者へのあっせんということが、十二、三件あつたとしても、それを農業者がさらに規模を拡大するために農地を買い取って所有するということになりますと、それこそ莫大な金額の農地ですので、なかなか農業者もそれを買収することができませんので、またそれはほかのところへ今度は転用されていってしまう。それで、転用されていったものについて、では農地は残って

いるのか。そういうことはありますけれども、一部には残っているものもあるかと思いますが、先ほど税制絡みで相続税を納めるために捻出するというので、大方がそういった転用をされて住宅化していくというようなことが多いかと思います。

そういう意味で、正しい再指定が、私たちはできていればいいのかなと思っている次第です。

以上です。

○古川会長　　ありがとうございました。

それでは、よろしいですか。

生産緑地の再指定（案）については、意見はないものとするということでご異議ございませんか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○古川会長　　それでは、異議なしと認め、生産緑地の再指定（案）については、審議会として意見はないものといたします。

それでは、この場で答申をお渡しすることになりますので、事務局で答申書を作成していただく間、暫時休憩といたします。おおむね5分ほどです。では、この時計でいけば11時に再開します。

（休 憩）

○古川会長　　それでは、休憩を解いて会議を再開いたします。

それでは、答申書を読み上げて、副市長に提出させていただきます。

都市計画について答申。

立川市長、清水庄平殿。立川市都市計画審議会会長、古川公毅。

平成28年6月22日付、立ま都第298号により立川市長から諮問のあった下記の事項について、平成28年6月22日開催の当審議会において、本市の実情を熟慮の上、各委員が忌憚なく意見を述べ、この案件を慎重に審議した結果、下記のとおり答申する。

記、答申一、諮問第1号、立川都市計画 地区計画の変更（立川駅北口西地区地区計画）（案）について（立川市決定）、原案は妥当である。

二、諮問第2号、立川都市計画 地区計画の変更（立川駅北口駅前地区地区計画）（案）について（立川市決定）、原案は妥当である。

三、意見聴取、生産緑地の再指定（案）について、意見はないものとする。

以上でございます。

○田中副市長 ありがとうございました。

○古川会長 以上で、案件審査会を終了いたします。

報告事項の議事録については、省略

その他の議事録については、省略

○古川会長 では、本日の議事は全て終了いたしました。それでは、立川市都市計画審議会を終了いたします。

本日はどうもありがとうございました。

閉会 午前 11 時 07 分