

立川市都市計画審議会

平成30年12月20日（木）

○日 時 平成30年12月20日(木曜日)午後2時00分

場 所 立川市役所 208・209会議室

○出席委員(13名)

会 長 14番 古川公毅君

副 会 長 10番 高橋賢一君

1番 伊藤大輔君

2番 伊藤幸秀君

3番 片野勸君

4番 門倉正子君

5番 上條彰一君

6番 木原宏君

8番 佐藤淳一君

9番 鈴木豊君

11番 対馬ふみあき君

12番 廣瀬武生君

17番 山本洋輔君

○欠席委員(4名)

7番 小松清廣君

13番 古市壮吾君

*古市委員の代理として青山交通課長が出席

15番 増田哲生君

16番 水野理沙君

○出席説明員

市 長 清水庄平君

副 市 長 田中良明君

まちづくり部長 小倉秀夫君

都市計画課長 武藤吉訓君

都市計画係長 串田直隆君

都市計画係 渡邊ゆり君

都市計画係 塩塚晃君

○議事次第

1 開 会

2 市長挨拶

3 議 題

1. 案件審査会

諮問第6号

立川都市計画 生産緑地地区の変更(案)について(立川市決定)

2. その他

4 閉 会

開会 午後2時00分

○武藤都市計画課長 定刻となりましたので、始めさせていただきます。本日は、古市委員が公務のため欠席ということで、代わりに青山交通課長にご出席いただいております。また、小松委員と増田委員、そして、水野委員からご欠席の連絡をいただいております。

それでは、ただいまより立川市都市計画審議会を開催したいと存じます。

審議会開催に当たりまして、市長からご挨拶を申し上げます。

○清水市長 本日は年末の大変お忙しいところ、審議会に出席いただきまして、大変ありがとうございます。日ごろから立川のまちづくり等に多大なご支援をいただいておりますことに、改めてお礼を申し上げる次第でございます。

きょうの議題につきましては、先日、生産緑地の見直しがございました。その関係の案件をご審議いただければと思っているところでございます。

どうぞ、本日はよろしく願いいたします。

○武藤都市計画課長 ありがとうございます。

では、会長、進行をよろしく願いいたします。

○古川会長 それでは、案件審査会を開催します。

○武藤都市計画課長 最初に、清水立川市長より諮問をお願いいたします。

○清水市長 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。平成30年12月20日。

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6号「立川都市計画 生産緑地地区の変更（案）について（立川市決定）」。

以上でございます。どうぞよろしく願いいたします。

○古川会長 ただいま市長さんからお預かりいたしました。

傍聴人はいらっしゃいますか。

（「いらっしゃいません」と呼ぶ者あり）

○古川会長 それでは、案件審査に入ります。

本日、審議いたします案件は、諮問第6号 立川都市計画 生産緑地地区の変更（案）

について（立川市決定）でございます。

それでは、事務局より説明をお願いします。

○武藤都市計画課長　それでは、立川都市計画　生産緑地地区の変更（案）について（立川市決定）についてご説明いたします。

生産緑地につきましては、1年分の削除や追加等をまとめて集計し、毎年1月1日に都市計画決定の変更を行っているものです。

お手元の資料をごらんください。

1ページから10ページ目が都市計画決定図書（案）の写し、図面は縮小版となっております。

資料の1ページ、立川都市計画生産緑地地区の変更（立川市決定）をごらんください。

生産緑地地区の次の3項目を変更するものです。

第1、種類及び面積についてです。今回の生産緑地の地区の変更告示の予定面積は、約199.92haです。参考に、昨年度は約202.07haであり、約2.15haの減少となっております。

第2に、削除のみを行う位置及び区域についてです。公共施設への転用及び買い取り申し出に伴う行為の制限の解除並びに面積要件の欠如により、生産緑地の機能を有することが困難となった生産緑地地区の一部または全部を削除します。削除は17件、内訳としましては、公共1件、死亡が16件、故障はゼロ件です。面積は約2万2,740㎡です。

第3、追加のみを行う位置及び区域についてです。農林業との調整を図り、良好な都市環境の形成に資するため、市街化区域において適正に管理されている農地等を追加するものであり、3地区、約1,040㎡を新たに生産緑地に追加いたします。

資料の2ページ、新旧対照表と変更概要をごらんください。

新旧対照表の一番左下の段にあります計の欄をごらんください。変更前の地区件数及び面積は、昨年度の告示において378件、202万690㎡、約202.07haです。変更後の地区件数は、変更前の件数から1件減り377件、面積は、削除、追加及び面積精査いたしまして、2万1,460㎡減り199万9,230㎡。約199.92haです。

資料の3ページをお開きください。

このページから10ページまでは、立川都市計画生産緑地地区（立川市決定）の計画図です。

今回変更を行う地区を図示しております。凡例にありますように、既に指定されてい

る区域を既指定区域として縦線で表示、今回削除のみを行う区域を黒塗り潰しで表示、今回追加のみを行う区域を横線と赤色で塗り潰して表示しております。

スクリーンをごらんください。

ここからごらんいただく生産緑地の写真は、おおむね10月上旬に撮影した現地の状況です。赤い三角印は、写真撮影の方向を示しております。

計画図8-1、場所としましては一番町二丁目、四丁目及び五丁目付近になります。地区番号27番、82番、110番ともに黒く塗り潰してある区域が、買い取り申し出による削除です。ともに、土地利用は進められておりません。地区番号89番の横線と赤色で塗り潰してある区域は、生産緑地地区に新たに追加する区域です。地権者から生産緑地に指定をしたいとの申請があり、現地を確認し、農地として利用されているため追加指定としています。

計画図8-2、場所としましては上砂町四丁目、五丁目、砂川町三丁目付近となっております。地区番号31番、137番、167番ともに黒く塗り潰してある区域が、買い取り申し出による削除です。ともに、土地利用は進められておりません。31番の区域が今回の削除により分断されたため東側の地域が新規446番に、167番の区域が今回の削除により分断されたため西側の地区が新規447番になりました。

計画図8-3、場所としましては砂川町七丁目、柏町四丁目付近になりますが、地区番号55番の黒く塗り潰してある区域が、買い取り申し出による削除です。土地利用は進められておりません。地区番号239番の横線と赤色で塗り潰してある区域が、生産緑地地区に新たに追加する区域です。地権者から生産緑地に指定したい旨の申請があり、現地を確認し、農地として利用されているため追加指定としております。

計画図8-4です。場所としましては西砂町二丁目、三丁目付近となります。地区番号60番、64番の黒く塗り潰してある区域が、買い取り申し出による削除です。地区番号60番は土地利用がされておらず、64番は建築行為まで済んでおります。

計画図8-5になります。場所としましては一番町一丁目及び二丁目付近になります。地区番号93番、101番、122番ともに黒く塗り潰してある区域が、買い取り申し出による削除です。ともに土地利用は進められておりません。93番の区域が、今回の削除により分断されたため東側の地区が新規445番になりました。

計画図8-6です。場所としましては砂川町二丁目、上砂町三丁目付近になります。地区番号192番の黒く塗り潰してある区域が、買い取り申し出による削除です。土地利用

は進められておりません。地区番号430番の黒く塗り潰してある区域が、都市計画道路用地として取得されたことによる削除です。

計画図8-7になります。場所としましては砂川町五丁目、柏町三丁目及び四丁目付近になります。地区番号216番の横線と赤色で塗り潰してある区域が、生産緑地地区に新たに追加する区域です。地権者から生産緑地に指定したい旨の申請があり、現地を確認し、農地として利用されているため追加指定としております。地区番号243番、249番の黒く塗り潰してある区域が、買い取り申し出による削除です。ともに建築行為まで済んでおります。

計画図8-8。場所としましては幸町四丁目付近になります。地区番号としましては286番の黒く塗り潰してある区域が、買い取り申し出による削除です。開発行為が行われております。

以上で、都市計画決定図書（案）の説明を終わります。

また、別冊で参考資料を配付しております。参考資料1が、立川都市計画生産緑地地区変更箇所位置図（立川市決定）、参考資料2が、生産緑地地区削除案件の買取申出日一覧表、参考資料3が、生産緑地地区の推移、参考資料4が、立川都市計画生産緑地地区（立川市決定）指定状況一覧となっております。参考にご覧ください。

今回の立川都市計画生産緑地地区の変更（案）（立川市決定）につきましては、平成30年11月26日から12月10日までの2週間縦覧を行い、縦覧された方はいらっしゃいませんでした。また、意見書の提出もありませんでした。

今後の手続につきましては、本日の審査会でご確認いただけましたら、平成31年1月1日付で変更の決定告示を行う予定でございます。

以上で、説明を終わります。

○古川会長　説明は終了しました。

それでは、諮問第6号　立川都市計画　生産緑地地区の変更（案）について（立川市決定）に関して、ご意見、それから、ご質問がございましたらお受けいたします。

どうぞ。

○上條委員　何点か質問させていただきます。

1点目は、立川市として生産緑地法ができて以来、生産緑地の追加指定など積極的に農地を残すという取り組みをされてこられたんだと思います。ただ、今回の、いわゆる削除するものと追加をするものと差し引きしますと、2万1,460㎡の生産緑地がなくなる

ということになっておりますが、これについての、もちろん農家の皆さんのいろんな相続税の問題だとか相続の問題だとか、いろいろあるわけでありまして、見解があればお聞かせいただきたいと思っております。

それから、今日配られております参考資料4でありますけれども、地区の指定状況の一覧という資料がありまして、この生産緑地制度が始まった平成4年時点と今回の変更案件としての平成31年1月1日の告示予定時点の生産緑地地区の面積の推移と、それから、宅地化農地の面積の推移が出ているわけでありまして、これを比べてみますと、生産緑地地区が47.48ha減っております。これに対して、宅地化農地地区は2倍近い94.72haも面積が減っているということがわかるわけでありまして、こうした実態についての見解があればお聞かせをいただきたいと思っております。

1回目、よろしく申し上げます。

○古川会長 2点、ご質問いただきました。どうぞ。

○武藤都市計画課長 まず、削除と追加で、削除のほうが多くて追加のほうが少ないということがございますけれども、削除につきましては、先ほどもご説明いたしましたが、ほとんどが買い取り申し出による削除ということで、大体主たる従事者が亡くなられたことによる削除という案件が多いというところで、そこにつきましては、どうしても相続することによりまして相続税は払わなければ、生産緑地になったからといって相続税がゼロというわけではございませんので、どうしても払わなくてはいけないというところもあるのかなと考えております。

追加につきましては、なるべく追加していただけるような形でお願いというか、追加できるものについては追加していきたいとは考えております。

生産緑地と宅地化農地、生産緑地の減少比率と宅地化農地の減少比率の数字の違いという話ですが、一番大きいのは税金の関係だというふうに考えております。当然、宅地化農地ですと、生産緑地に比べてかなりの税の額が違っていると聞いていますので、そういうことを踏まえると、宅地化農地を持ち続けるということではなく、多分、売ってしまっているという状況なのかなと考えております。

宅地化農地につきましても、農家の方から生産緑地に指定していきたいという申請があった場合には、現地を確認しながら追加していくということは考えておりますので、市としてはなるべく減らしたくないんですが、個人の方、権利者の方のご意向によるところが大きいのかなと考えております。

以上です。

○上條委員　　そういう意味でいいますと、生産緑地としてしっかり残していただく、そういう取り組みというのがかなり重要だと思うわけですが、生産緑地法の改正が昨年5月にありまして、今年4月1日から施行されました。そして、特定生産緑地制度というのが新たに創設をされまして、都市計画決定から30年経過後も従来適用されていた税制特例措置を受ける、そのためには、生産緑地地区を特定生産緑地に指定するという、そういう必要が生じていると思いますが、具体的なその手続などについては決まったのかどうか、それから、こうした制度の変更については、農業者の皆さんに丁寧な説明をされて、やはり都市にある生産緑地、農地をしっかりと残していただく、そういう取り組みが必要だと思うんですが、農業者の方から出されている質問だとか相談などはどのような問題があるのかお答えいただきたいと思います。

○古川会長　　2点、ご質問がありました。

○武藤都市計画課長　　まず、特定生産緑地の手続でございます。そこにつきましては、今現在、内部のほうで検討しているところで、農業者への説明会につきましては8月から9月にかけて6回ほど説明させていただいております。その中でも来年度から申請の受け付けをしたいとご説明させていただいております。その申請に先立ちまして、多分来年の5月ぐらいになるかと思うんですけれども、そのぐらいの時期に申請についての説明会を開催したいということで、そこで申請手続の方法等について説明していきたいと考えております。

農業者からのどんなご意見というところでございますが、一番は、当然税金の関係で特定生産緑地に指定しないと税金が上がると、宅地化農地並みの課税に5年間で上がっていきますよという話と、あとは、納税猶予がもしかかっていた場合には、その一代限りで終わってしまうと、次の納税猶予を受けられなくなるということ、特定生産緑地に指定しないと受けられないということがありますので、そういうところについては説明しながら、またそういうご意見もありますので、そこについては丁寧に説明していきたいというふう考えております。

以上です。

○上條委員　　都市計画決定から30年が経過した後については、いわゆる特定生産緑地の指定を受けられなくなるということがあると思います。激変緩和措置があっても相続税は次の相続においては納税猶予の適用がないとか、それから、固定資産税なども5年間

は課税標準額に軽減率を乗じて多少減額をされるんですが、6年後から宅地並み課税ということになるわけでありまして、農業の継続が非常に難しくなるということだと思えます。

したがって、来年度手続に入ると、また説明会も行うということですので、ぜひ今後とも農業者の皆さんへの丁寧な説明だとか対応をお願いをしたいと思います。

以上です。

○古川会長　ほかにございますか。どうぞ。

○山本委員　430番について質問させていただきます。

430番は、公共施設等設置ということで、都道ができる場所ということで今回、生産緑地から指定解除されたと思うんですけども、こちらはこの削除された土地を都か市で買い取ったということでしょうか。また、この土地の利用というのはどのように今なっているか。道路ができるので、どういう利用がされるのか、もし初歩的な質問だったら恐縮なんですけれども、よろしく願います。

○古川会長　では、願います。

○武藤都市計画課長　430番につきましては、図面番号8-6の図面の左側のところに該当するかと考えています。この図面の中で、左右の方向に行っているのが立3・2・16号線という都市計画道路でして、南北方向が立3・2・38号線という都市計画道路になっております。今回の430番につきましては、この立3・2・16号線まで東京都さんが事業認可をとっておりまして、その事業認可をとって地権者と交渉した結果、買収ができたということで生産緑地の地区を外しております。

現状としましては、この間見たときには更地となっている状態で、特にどうこうというところはないというところがございます。

以上です。

○山本委員　ありがとうございます。

今、更地になっているということですけども、じゃ、ここがこの道路ができるまではずっと更地のままということなんですか。東京都さんの管轄なので答えられないかもしれないけれども、ただ、この道路を造るまでには結構まだまだ宅地がこの道路の計画道路上にたくさんあるので、道路が造られるまではまだかなりの年月がかかるのかなと思いますし、であれば、個人的な思いとしては何か有効な活用をするべきだと思いますし、今後この土地についてどうなっていくのか気になったのでお聞きした次第です。

よろしく申し上げます。

- 武藤都市計画課長　　都市計画道路で用地買収した道路につきましては、一般的なんですけれども、国の補助金を受けて道路用地として買っていますので、それ以外の用途で使うと目的外利用というところで引っかかってくる可能性があります。なかなか違う用途で使うというのは難しいと考えております。

今回のこの道路につきましては、東京都さんの施行ということになっておりますので、東京都さんに聞いた中では、買収が終わったところにつきましてはフェンスで囲って中に簡易的な舗装をかけるというふう聞いております。

以上です。

- 山本委員　　わかりました。ありがとうございます。
○古川会長　　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。討論はございませんか。

（「なし」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6号 立川都市計画 生産緑地地区の変更（案）について（立川市決定）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6号については原案のとおりとすることにいたします。

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、事務局が答申書を作成していただく間、暫時休憩として、30分から再開ということにしたいと思います。

（休 憩）

- 古川会長　　それでは、ちょっと時間より早いですが、準備が整いましたので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、市長へ提出させていただきます。

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。

都市計画について答申。

平成30年12月20日付立ま都第1291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、12月20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1、諮問第6号 立川都市計画 生産緑地地区の変更(案)について(立川市決定)、原案は妥当である。

以上でございます。よろしく申し上げます。

○清水市長 ありがとうございます。

○古川会長 以上で、案件審査会を終了させていただきます。

その他の議事録については、省略

○古川会長 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 午後2時32分