

立川市都市計画審議会

平成19年12月21日（金）

○日 時 平成19年12月21日(金曜日)午後2時00分

場 所 立川市議会議事堂内会議室

○出席委員(16名)

副 会 長 9 番 鳥 飼 栄 枝 君

1 番 牛 嶋 剛 君

4 番 太 田 光 久 君

6 番 小 林 公 成 君

8 番 佐 藤 眞 功 君

11 番 長 屋 昭 君

13 番 平 野 三 郎 君

15 番 萬 田 貴 久 君

17 番 守 重 夏 樹 君

3 番 大 沢 豊 君

5 番 小 林 昭 二 君

7 番 佐 藤 寿 宏 君

10 番 永 元 須 摩 子 君

12 番 早 川 輝 君

14 番 古 川 公 毅 君

16 番 水 田 芳 枝 君

○欠席委員(1名)

会 長 2 番 大 崎 本 一 君

○出席説明員

市 長 清 水 庄 平 君

副 市 長 豊 田 和 雄 君

都市整備部長 増 岡 利 一 君

都市計画課長 辻 二三男 君

○議事次第

1 開 会

2 市長挨拶

3 議 題

(1) 諮問第2号 立川都市計画生産緑地地区の変更(案)について

4 閉 会

開会 午後2時00分

○鳥飼副会長 定刻になりましたが、本日は大崎会長はご都合により欠席となっておりますので、立川市都市計画審議委員会条例第6条4項の規定に基づき代理を務めさせていただきます。鳥飼です、よろしくお願いいたします。

○鳥飼副会長 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。
議事次第に沿いまして市長のごあいさつをいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

○清水市長 本日は大変お忙しいところ、都市計画審議会を開いていただきまして本当にありがとうございます。

前回は所用がございまして欠席をさせていただきました。都市計画審議会の皆様方には本日が初めてでございます。改めまして、9月8日から市長を拝命いただいております清水庄平でございます、どうぞよろしくお願いいたします。

日ごろから都市計画審議会の皆さん方に大変なご尽力をいただいておりますことに、心からの敬意を表させていただきます。さて本日、ご審議いただきますのは、諮問第2号 立川都市計画生産緑地地区の変更（案）についてでございます。どうぞよろしくご審議くださいますようお願いいたします。

○鳥飼副会長 ありがとうございます。

○鳥飼副会長 続きまして、都市計画審議会委員に欠員がございましたが、新たに古川公毅さんが都市計画審議会委員になられましたので、ごあいさつをいただきたいと思えます。

○古川委員 古川公毅でございます。

立川の発展のために、微力でございますが全力を尽くしたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○鳥飼副会長 ありがとうございます。

○鳥飼副会長 それでは、事務局より発言がございませんので、お願いいたします。

○辻都市計画課長 本日の傍聴人はおりません。

○鳥飼副会長　それでは、ただいまから案件審査に入ります。

本日ご審議いたします案件は、諮問第2号　立川都市計画生産緑地地区の変更（案）についての1件でございます。

それでは、諮問第2号を事務局より説明いたします。事務局、お願いいたします。

○増岡都市整備部長　それではご説明申し上げます。本日ご審議いただきます案件は、諮問第2号　立川都市計画生産緑地地区の変更（案）につきましてご説明申し上げます。生産緑地法は市街化区域内の農地を都市計画において宅地化するものと保全するものとに区分し、宅地化するものは計画的に宅地化を図り、保全するものはその緑地機能を積極的に評価し、より計画的、永続的な保全を図ることにより良好な都市環境の形成に資することを目的に、平成3年4月26日に改正、公布されました。

本市におきましては、平成4年、5年に農地所有者からの申請に基づき生産緑地地区を指定いたしました。今回お示しします変更案は、公共施設への転用及び買い取り申し出による行為制限の解除並びに立川市生産緑地地区指定基準に基づき、新たに追加をし変更を行うものでございます。内容の詳細につきましては都市計画課長よりご説明申し上げますので、よろしくお願いを申し上げます。

○辻都市計画課長　それでは、立川都市計画生産緑地地区の変更（案）についてご説明いたしますので、資料をごらんください。

3ページから15ページが都市計画決定図書の写し、16ページから19ページが参考資料となっております。

資料の3ページをごらんください。第1、種類及び面積では、今回の生産緑地地区の変更告示予定面積が約228.90haとなります。第2、削除のみを行う位置及び区域については公共施設転用に伴う生産緑地法第8条による生産緑地地区内における行為制限の解除並びに農業の主たる従事者が死亡もしくは故障に至ったため生産緑地法第10条の買い取り申し出により生産緑地法第14条の規定による行為制限が解除された生産緑地地区を削除、変更するものであり、16件の地区、合計で約2万2,340㎡は削除されることとなります。

資料の4ページをごらんください。第3、追加のみを行う位置及び区域については、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、市街化区域内において適正に管理されている農地等を指定するものであり、1件の地区において約480㎡が新たに生産緑地地区に追加指定されることとなります。

資料の5ページをごらんください。新旧対照表と変更概要となっております。表左側下の変更前件数及び面積計は、平成18年12月の告示において393件、231万1,100㎡となっております。また、表右側下の変更後件数及び面積計は、変更前件数及び面積計に削除及び追加などを合わせると394件、228万8,970㎡となります。次に下段にあります変更概要につきましては、生産緑地地区が393件から394件へ、面積が約231.11haから約228.90haへ変更するものです。

6ページをお開きください。このページから15ページまでは立川都市計画生産緑地地区の計画図で、今回変更を行う地区を図示しております。この計画図では凡例にありますように既指定区域を縦線で、今回削除のみを行う区域を黒く塗りつぶし、今回追加のみを行う区域を横線に桃色で着色しております。

ちょっと照明を落とさせていただいて、パワーポイントを利用します。それでは、わかりやすくパワーポイントで説明しますので、スクリーンをごらんください。地区番号5番と地区番号7番の黒く塗りつぶしてある区域の削除を行います。これに伴い分割となる地区番号5番の残地については新しく418番を付し、地区の分割をあわせて行うものであります。

次は資料の7ページをごらんください。地区番号89番の黒く塗りつぶしてある区域の削除を行います。

次は資料の8ページをごらんください。地区番号171番と地区番号174番の黒く塗りつぶしてある区域の削除を行います。

次は資料の9ページをごらんください。地区番号191番の黒く塗りつぶしてある区域の削除を行います。

次は資料の10ページをお開きください。地区番号211番の黒く塗りつぶしてある区域の削除を行います。

次は資料の11ページをごらんください。地区番号222番と245番及び250番の黒く塗りつぶしてある区域の削除を行います。これに伴い分割となる地区番号250番の残地については新しく419番を付し、地区の分割をあわせて行うものであります。

次は資料の12ページをごらんください。地区番号269番と274番及び279番の黒く塗りつぶしてある区域の削除を行います。これに伴い分割となる地区番号269番の残地については新しく420番を付し、地区の分割をあわせて行うものであります。

次は資料の13ページをごらんください。図の左上、地区番号312番の黒く塗りつぶし

である区域の削除を行い、右の下、地区番号321番の横線に桃色で着色してある区域について追加を行うものとなります。追加区域の現況は、このようになっております。

次は資料の14ページをごらんください。地区番号324番の黒く塗りつぶしてある区域の削除を行います。

次は資料の15ページをごらんください。地区番号327番の黒く塗りつぶしてある区域の削除を行います。

以上で都市計画決定図書の説明を終わります。

続きまして、参考資料について説明をいたします。16ページをごらんください。参考資料1、「立川都市計画生産緑地地区変更箇所位置図」となっております。凡例にありますように、既指定地区を●、今回削除のみを行う地区を▲、今回追加のみを行う地区を桃色△、削除により今回分割を行う地区を▲と水色△で表示しております。

17ページをごらんください。参考資料2、「生産緑地地区削除案件の買い取り申し出日及び公共施設転用一覧表」となっております。今年度は地区番号171番の市道北17号線の供用開始に伴う削除が1件及び買い取り申し出に伴う行為制限の解除による削除が15件、合計で16件、約2万2,340㎡となります。

18ページをごらんください。参考資料3、「生産緑地地区の推移」となっております。第一種生産緑地地区は、昭和50年12月26日に1件、当初決定告示を行いました。昭和53年12月28日、買い取り申し出に伴う行為制限の解除により廃止されました。また、新法施行に伴い平成4年11月5日に382件、約247.40haを指定し、その後、削除、追加、面積精査を繰り返し、表の下段にお示ししますように今回の変更により平成19年12月28日の告示で394件、約228.90haの生産緑地地区が存在することとなります。

19ページをごらんください。参考資料4、「立川都市計画生産緑地地区指定状況一覧」になります。市街化区域内農地の内訳として、生産緑地地区面積である当初告示面積は約247.40ha、現状においては平成18年12月28日、告示面積231.11haとなっております。今回の変更案では、平成19年12月に地区面積228.90haの告示を予定しております。したがって、変更案件における市全体面積に対する割合は9.4%、市街化区域面積に対する割合は11.0%、生産緑地地区数は394件となります。宅地化農地面積については、40.92ha、市全体面積に対する割合は1.7%、市街化区域面積に対する割合は2.0%となります。参考としまして、市全体面積は2,438.0ha、市街化区域面積は2,073.6ha、市街化調整区域面積は364.4haとなっております。また、告示前の生産緑地と宅地化農地を

合計した市街化区域内農地面積は、現状においては274.33ha、市全体面積に対する割合は11.3%となっておりますが、平成19年12月告示以降の市街化区域内農地面積は269.32haとなり、市全体面積に対する割合は11.1%となります。

この立川都市計画生産緑地地区の変更案につきましては、平成19年12月3日から12月17日までの2週間、縦覧を行いました。縦覧者が1名で、意見書の提出はありませんでした。今後の手続きにつきましては、今回の案件審査会で審議を行い答申をいただいた後、平成19年12月28日付にて告示を行う予定でございます。

以上で説明を終わらせていただきます。

○鳥飼副会長 以上で説明は終了いたしました。

ご意見、ご質問等ございましたら、一括してお受けいたします。

大沢委員。

○大沢委員 今回の変更に対する調査の中で、面積の精査減とか増とかいうのがあるのですが、これはここ数年、何か毎年やられていて増減があるようなのですけれども、すべてについて精査しているのかどうかということをまず一つお答えください。

それから、321番の件で追加の480㎡というのがあるのだけれども、それと面積精査増が20プラスありますよね。この関係についてどういうふうになっているのかもお答えください。

それから、公共の供用のためにされたのがどれかと、もう一つご説明をいただけますか。

○鳥飼副会長 事務局、お願いします。

○辻都市計画課長 ご質問の面積精査はすべて行っているのかというお話ですが、今回のように買い取り申し出等がございませんと実測ということはございませんので、今回のような届出の際に実測をされた等、面積を変える根拠がはっきりした段階で面積精査をしているということで、すべての農地を測っていただくことはしておりません。機会をとらえて面積精査をしているということになります。

それから321番の増減についてということなんですが、これにつきまして当初は筆の一部として指定をしておりましたが、今回残りの畑を実測により追加指定をし、今後は一筆として生産緑地を管理していくということに際しまして、登記簿数値に合わせた精査を行うという形になっております。

○大沢委員 20というのは、どちらに入るの。

- 辻都市計画課長 登記簿に合わせたために数字がふえたわけですね、20に。
- 大沢委員 480もふえて、合計としてプラス20になったと。
- 辻都市計画課長 そうです。台帳に載っている総体面積が、それをプラスしませんでしたから足したという、増になったということです。
- 大沢委員 何か公共用に使われた……。
- 辻都市計画課長 公共用に使いましたのは、先ほども話をしましたが、市道の171番になります、現在説明した中では。8ページに図面で表示されている細長い土地になっていると思います。図面のちょっと左端、見影橋公園の南側になりましたが、8ページのこの部分、細いところです。ここが道路になりましたので、今回は削除するということです。
- 大沢委員 これ1件だけ。
- 辻都市計画課長 はい、今回はこれのみです。
- 鳥飼副会長 ほかにございませんか。
- 早川委員。
- 早川委員 1つは、今の質疑の中に出てきました追加の部分ですけれども、これまでに今回追加する部分を含めて生産緑地指定されなかった何か経緯があるのですか。ほかに何か使っていたとか、農地以外で何か使っていたとか、そういう経緯があるのかどうか教えてください。
- それから、参考資料17を見ますと、今も応答であった市道に供用するという、それ以外はこの日付、買い取り申し出日、また供用開始日等という欄、意義づけは、いわゆる買い取り申し出の意図、それにこれ以外はと考えていいんだと思いますけれども、都市計画法上、生産緑地法上の分類としては、このどちらかなのかもしれませんが、買い取り申し出の所有者にとっての理由といたしますか、そういう分類は行政としてしていないのかどうか、つまり何かほかのことに使う必要が生じたとか、公共のためという部分になる場合もあるでしょうけれども、まだ公共施設へのその供用はしていないけれども、将来あるのかもしれないし、そういう所有者にとっての事情の分類というのは行政としてしていないのか、買い取りの申し出があったらみんなこういうふう、一緒くたにということおかしいけど、ちょっとその辺を説明してください。
- 辻都市計画課長 1点目のご質問の321番ですか、新規追加の分の今までどんなふうに使われていたかということなのですが、生産緑地は農地でないと指定できません。今

まで畑用の物置が建っていたりということで、本来の生産緑地の指定要件を欠落してましたので、それを精査して今回一連の農地として管理をしていきたいという申し出に基づいて今回追加するものです。

それから、道路以外の買い取り申し出の内容について分類精査していないのかというご質問ですが、これにつきましては、行為制限解除になりますと宅地開発される方もおりますし、個人でご利用になる方もいらっしゃる形態があるのですから、特に分類しての整理はしてございません。

以上です。

○鳥飼副会長　ほかにございませんか。

早川委員。

○早川委員　今のご答弁で行政として分類してないというのは分かったのですが、社会的に見てというか、どういう事情で生産緑地を廃止せざるを得なくなっているのかというのは、どのようにとらえていますか。

○辻都市計画課長　買い取り申し出要件というのは、本来、生産緑地法は主たる従事者が亡くなった場合に買い取り申し出ができるということになります。昨今、お年を召して農業継続をできないという形での申し出ですとか、一般的に多いのは相続で税を払うために宅地化して処分しないと払えないというような状況が一番多いかと思えます。

○早川委員　わかりました。

○鳥飼副会長　ほかにございませんか。

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。

水田委員。

○水田委員　先ほどの171番の、道路とするためにということでお話があったのですが、17ページを見ますと平成12年6月5日となっていて、7年以上たっているのですが、それまではどうなのでしょう。

○鳥飼副会長　事務局。

○辻都市計画課長　時期が大分ずれているけれどもというご質問なのですが、大変申し訳ございません。道路の供用開始の関係と都市計画の変更にずれが生じていて、事務的なおくれで単純に間が空いてしまったということで、今回、今電算ベースに生産緑地の整理をしているのですが、その中で明らかになったものですから、早急に今回の審査会に上げさせていただいたというのが実情です。大変、事務的な手続きがおくれたと

ということでは申し訳ないと思っております。

よろしく申し上げます。

○水田委員　それまでは生産緑地としてということですかね。

○鳥飼副会長　お願いします。

○辻都市計画課長　都市計画上は生産緑地の指定を外しておりませんので、現在もまだこの審議会にて承認をいただいて、後に都市計画の告示をするまでは都市計画法上は生産緑地地区ということで、大変行政の勝手でお恥ずかしい話なのですが、そこを道路形態で使っていたという状況になります。

○鳥飼副会長　早川委員。

○早川委員　ちょっと意見、今で委員長からも申し上げてほしいということでもあるのですけれども、今の質疑でわかったことを、やっぱり説明の中で、こういう事態は今後もあると思いますけれども、していただいた方がいいと思うのですけれども、いかがでしょうか。ちょっと行政の見解を。

○鳥飼副会長　はい、どうぞ。

○辻都市計画課長　先ほどご説明でも申し上げましたが、これは今、平成4年のときは図面上にも手書きで入れていると、それから申請された方もご自身が申請していますので、すべて手書き台帳だったものですから、今図面も含めましてシステム化をしまして電算ベースに置き換えるという仕事を今現在やっております。これが整理つきますと、こういうような不整合が出ないということになるかと思っておりますので、今後はこういう不整合がないように事務的な整備を今年度はさせていただいているところでご理解いただきたいと思っております。

○早川委員　だから不手際と自覚なさっているのだったら、最初に答えていただいた方が。

○増岡都市整備部長　ただいま早川委員のご指摘につきましては、十分私どもとしても欠落については重く受けとめておりますので、当然として説明をする中で、事前の説明の中で説明をすべきだということでございますので反省して、大変申し訳ございません。

○水田委員　税金とかはどうなって・・・。

○鳥飼副会長　発言、どうぞ。

○佐藤（寿）委員　今、討論の時間でしょう。だから、今質疑するのは本当はおかしいんだよね。質疑するときはちゃんと質疑して、今討論を副会長が言っているのですから、

討論をすべきだと思います。

○水田委員　すみませんでした、それはちょっと私がぼうっとちょっと見ていたもので遅くなったもので、ちょっとわからなかったので質問をさせていただいたのですけれども、非常に早くぱぱっと進んでしまったので、私もついていけなくて申し訳ございませんでした、それは。

○鳥飼副会長　はい、どうぞ。

○辻都市計画課長　今のご質問の点は、税金はどうなっていたかということでよろしいですね。立川市でかかります税金は固定資産税という税なのですが、これにつきましては1月1日現在、現況に合わせた課税をするということになっていますので、ただ、もう道路部分は市が買収してしまっていますので、個人に税金は影響ないとは思いますが、もし個人でお持ちになっていてそういう状況が出た場合でも、公共的に使われている道路部分というのは非課税に普通は個人のお持ちの土地でもなっているはずですので、今回の道路のような場合には非課税になっているはずです。

ただ、この場合には市が買収しましたので、税は市民の皆さんにご迷惑をかけるような形にはなっておりません。

○鳥飼副会長　水田委員。

○水田委員　こういった行政上の手続きはしなくても結局、現状で納税ということですか。

○鳥飼副会長　事務局、お願いします。

○辻都市計画課長　今ご説明しましたように、固定資産税の税のかける原点というのは1月1日にその土地がどういう使われ方をしていたかということで課税時点をとられておりますので、1月1日に道路になっていれば非課税扱いになっているはずです。

○鳥飼副会長　よろしいでしょうか。

○水田委員　では前後、この手続き上が前後したということですか。

○辻都市計画課長　はい、そうです。

○水田委員　現実の取り決めというのは常に現況でやるということですね、わかりました。

○鳥飼副会長　よろしいでしょうか。

(「はい」と呼ぶ者あり)

○鳥飼副会長　それでは、討論はこれで終わりました。

次に採決を行います。

それでは、お諮りいたします。

諮問第2号 立川都市計画生産緑地地区の変更（案）については、原案のとおり決定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）

○鳥飼副会長 異議なしと認め、諮問第2号については原案のとおり決定されました。

○鳥飼副会長 それでは、本日の議事をすべて終了いたしましたので、これをもって本日の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35分