

立川市都市計画審議会

平成29年12月21日（木）

○日 時 平成29年12月21日(木曜日)午後2時30分

場 所 立川市役所 208・209会議室

○出席委員(13名)

会 長 12番 古川公毅君

1番 稲橋ゆみ子君

2番 江口元気君

3番 片野勸君

4番 小松清廣君

5番 佐藤淳一君

6番 須崎八朗君

7番 鈴木豊君

9番 永元須摩子君

11番 廣瀬武生君

13番 古屋直彦君

16番 松本まき君

17番 水野理沙君

○欠席委員(4名)

副 会 長 8番 高橋賢一君

10番 中山ひと美君

14番 増田哲生君

15番 松永憲一郎君

*松永委員の代理として石坂交通課長が出席

○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 卯月寿一君

都市計画係長 串田直隆君

都市計画係 早井智子君

都市計画係 中内祐太君

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

(1) 諮問第4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29分

○卯月都市計画課長 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、市長からご挨拶申し上げます。

○清水市長 本日は年末のお忙しい中、審議会の皆さんにはお集まりをいただきまして、大変ありがとうございます。

年々、農地の利用等につきまして、さまざまな改善といいたしめようか、改革がなされておりますけれども、このたびは生産緑地地区の指定の下限面積を従来の500㎡から300㎡に引き下げることににつきまして、先日、条例を議会のほうにも出しまして、すみやかに施行をさせていただきたく予定としております。対象面積が約5ha、対象数が130前後あるようでございまして、大変大きな面積になります。引き続きこれらを頼りにしながら、農地の保全を図ってまいりたいと考えているところでございます。

さて、本日の諮問案件1件でございますけれども、詳しくは担当からご説明をさせていただきますので、どうぞよろしく願いいたします。

○卯月都市計画課長 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いたします。

○卯月都市計画課長 では最初に、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。

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4号 立川都市計画 生産緑地地区の変更（案）について。

以上。どうぞよろしく願いいたします。

○古川会長 ただいまお預かりいたしました。

傍聴人はいらっしゃいますか。

○卯月都市計画課長 いません。

○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4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。

○卯月都市計画課長　それでは事務局から説明をさせていただきます。

まず初めに事前に郵送させていただきました立川市都市計画審議会資料について、一部修正が生じました。まず修正内容についてご説明させていただきます。

机上にお配りいたしました右上に㊦と書いてある差しかえ後の諮問資料をごらんください。1 ページ目の計画書、上から2 つ目の表、第2、削除のみを行う位置及び区域の表の下部に記載した削除の理由を修正いたしました。

今回、生産緑地地区の削除の理由は、公共施設への転用と買取申出の2点であります。修正前の計画書では買取申出しか記載されておらず、公共施設への転用の記載が漏れておりました。このため公共施設への転用を追記する修正を行ったものです。

今回の記載漏れにつきましては、11月28日から12月12日までの変更（案）の縦覧後に判明したことから、改めて縦覧者全員に計画書の一部を修正する旨の説明を行い、修正することについて皆様から了解を得ました。

また、その結果を東京都へ報告し、東京都の了解も得ましたので、修正した立川都市計画生産緑地地区変更（案）について、本審議会へ諮問させていただくことといたしました。委員の皆様にはご迷惑をおかけすることになり、大変申しわけございません。

それでは本題の説明のほうに入らせていただきます。説明につきまして長くなりますので、着座の上、説明させていただきます。

それでは、立川都市計画生産緑地地区の変更（案）について説明させていただきます。生産緑地地区につきましては、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14 ページが都市計画決定図書（案）の写しとなります。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。今回の生産緑地地区の変更告示の予定面積は約202.07haです。参考に、昨年度は約203.16haであり、約1.09haの減少となっております。

第2、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取申出に伴う行為制限の解除により、生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地地

区の一部を削除します。削除は18件、約2万3,080㎡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、7地区、約5,880㎡を新たに生産緑地地区に追加指定いたします。

資料2ページ、新旧対照表と変更概要をごらんください。

新旧対照表の最下段の左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380件、約203万1,620㎡です。変更後の地区件数は、変更前の件数から2件減り378件、面積は、削除、追加及び面積精査の結果、1万930㎡減り、約202万690㎡となります。

資料3ページをお開きください。このページから14ページまでは、立川市都市計画生産緑地地区の計画図です。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、今回削除のみを行う区域を黒塗りつぶしで表示し、今回追加のみを行う区域を横線と赤色の塗りつぶしで表示しております。なお、既に指定されている区域は、既指定区域として縦線で表示しております。

ここからパワーポイントを使ってご説明させていただきます。正面のスクリーンをごらんください。これからお見せする生産緑地地区の写真は、おおむね9月下旬に撮影した現地状況です。赤い矢印は写真撮影方向を示しております。

地区番号2番の黒く塗りつぶしてある区域が道路用地として供用開始したことによる削除です。2番の区域が今回の削除により分断されたため、東側の地区が新規に442番になりました。

地区番号441番の横線と赤で塗りつぶされている区域が、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地区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。

次に、地区番号20番、74番、392番についてです。ともに黒く塗りつぶしてある区域が、買取申出により削除される区域になります。各区域とも開発行為が進められております。

地区番号21番の黒く塗りつぶしてある区域が、買取申出による削除です。開発行為が進められております。

地区番号433番の黒く塗りつぶしてある区域が、道路用地として供用開始したことにより削除される区域です。

地区番号38番、51番、ともに黒く塗りつぶしてある区域が、買取申出による削除です。ともに土地利用は進められておりません。

地区番号44番の黒く塗りつぶしてある区域が、隣接する保育園の庭園の拡張用地に転用されたことによる削除です。

地区番号170番、206番のともに黒く塗りつぶしてある区域が、買取申出による削除です。地区番号170番は土地利用がされておらず、206番は建築物が建築されております。

地区番号443番の横線と赤色で塗りつぶされている区域が、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地区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194番の横線と赤色で塗りつぶされている区域は、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423番の黒く塗りつぶしてある区域は、買取申出による削除です。土地利用は行われておりません。

地区番号210番の黒く塗りつぶしてある区域は、買取申出による削除です。土地利用は行われておりません。

地区番号221番、435番の黒く塗りつぶしてある区域は、道路用地として供用を開始したことによる削除です。

地区番号274番の黒く塗りつぶしてある区域は、買取申出による削除です。開発行為が進められております。

地区番号328番の黒く塗りつぶしてある区域は、買取申出による削除です。土地利用は行われておりません。

地区番号315番の黒く塗りつぶされている区域は、買取申出による削除です。開発行為が進められております。

地区番号314番、444番のともに横線と赤色で塗りつぶされている区域は、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したい旨の申請があり、現地を確認し、それぞれ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332番、333番のともに横線と赤色で塗りつぶされている区域は、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したい旨の申請があり、現地を確認し追加指定としております。また332番、北東の指定箇所は、再指定箇所となり

ます。

以上で都市計画決定図書の説明は終わります。また、別冊で参考資料を配付しております。資料1は、立川都市計画生産緑地地区変更箇所位置図、資料2は、生産緑地地区削除案件の買取申出日一覧表、資料3は、生産緑地地区の推移、資料4が立川都市計画生産緑地地区指定状況一覧となっております。参考にごらんください。

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29年11月28日から12月12日までの2週間、縦覧を行い、縦覧された方が5名いらっしゃいました。意見書の提出はございませんでした。

今後の手続につきましては、本日の審議会の答申をいただきましたら、平成30年1月1日付にて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4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）」について、ご意見、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 稲橋です。今いろいろとご説明がありまして、買取申出があったけれども、そこが買い取りができないということの中で、生産緑地を解除する、それから新たに生産緑地に指定するということのご説明がありました。その中で、開発行為、それから道路供用ということがございましたが、今、まだその目的が明確になっておらず、何も土地利用が行われていない地区については、今後どのようになっていくのか、今の現状のところでわかる範囲でお聞かせいただきたいと思います。

それから、ここは諮問と少し離れて将来的なことになっていきますが、委員長、そういった質問をしてもよろしいでしょうか。

○古川会長 ご意見だったら。

○稲橋委員 意見です。

○古川会長 ああそうですか。

○稲橋委員 方向性として将来に向けているということで質問を。というのは、先ほど市長のご挨拶からも、今回、生産緑地法の規定の中の位置づけを、生産緑地の指定の下限面積を500㎡から300㎡に改正をして条例化した説明がありましたけれども、これから新たに生産緑地の指定を拡大していくという、小さな単位でも拡大できるということは、

まちにとってそういった緑地がふえるという方向性もあるのかなというふうに思っています。今、減少が進んでいる中で、そういった期待をしていくわけなんです、その中で生産緑地法の改正とか、法律がいろいろと今変わってきております。

都市農業振興基本法とか、そういった関連の中で、生産緑地が多面的な有効な機能があるということについて、この都市計画審議会の中でも必要性が語られてきたわけですが、そういったことを考えますと、これから増えていくのであれば大いに評価し、減少していく方向なのであれば、そういった多面的な有効性をこれから維持できるようなこととして進められることを願うばかりです。つきましては立川市の、これから国も関係してくると思うんですが、今後の農地等の保全とか確保について、どのような方向性で進めていくのかということ、今の現状において少し質問したいというふうに思うのですけれども、いかがでしょうか。

○古川会長　それは結構ですよ。基本的にはこの案件が審議の対象ですから、それで関連して行われることであれば、どうぞ。

○稲橋委員　もちろんいろんな理由があった中で、こういった削減、それから新たな指定ということが行われているということは理解をしますけれども、今、市のほうに聞きたいのは、少し先の法律の改正も踏まえて、立川市がこの多面的な機能を維持していくため農地を、まちづくりの方向性として、現状としてどのようにお考えなのかということをお聞きしたいということなのですが。

以上です。

○古川会長　そのことで、はい。

○卯月都市計画課長　まず、利用が図られていない、制限が解除された地区については、これはそれぞれ民間の土地になります。どのように進むのかはその地権者さんの判断になると思います。相続によって、今回、生産緑地を解除したというところもあるでしょうし、地権者さんの判断になるというふうに考えております。

次に、今後のまちとして緑地をどうするのか。これにつきましては都市計画マスタープランの中でも、立川市は農地は保全していくんだというお話がございます。その中で生産緑地につきましては、これまで最低面積500㎡というものを、立川市においてはその規模300㎡あれば生産緑地にできるという形で条例を制定させていただきました。

その中で今後そのものがどうなるのか、都市計画としてどう考えていくのかということになりますが、これは都市計画マスタープランの中でも、立川市は集約型の地域構造

にしていくんだと、そうなれば土地は集約して空いてくる土地も出る、あと空き家等も出てくるという部分があります。そういうものを今後どうしていくのかというものは、新しい制度の今回のこの都市緑地法関連の改正の中で、例えば田園住居地域という地域地区も設定されております。

そういうものも検討していく必要があるのかとは考えております。ただ、現状で、これから具体的にどうしていくのかということについては、まだ検討を始めたばかりの段階ですので、明確にお答えしづらい部分があるかなと思っております。

保全をしていこうというのは間違いないと考えています。ただ、保全をしていくといっても、これは都市計画としてできることはすることとして、農地が農地として有効に活用するのはまた別の部分、あとは今回の法改正の中で、相続税であるとか、相続税猶予の話であるとか、固定資産税、都市計画税の話であるとか、そういう部分についてももろもろの話が出ておりますので、その辺を見た中で最終的な方向性について定めていくべきものかなと考えております。

以上でございます。

○古川会長　よろしいですか。

○稲橋委員　少し将来のことについて、関連ということと聞いていただきました。やはり今もちろん農業側との立ち位置と、私としては生活者というか、生活を営む中にこの用地が、こういった多面的な機能として必要だということ、またいろいろとそういったことでは温度差があるんだなというふうに思っておりますが、やっぱり今後、農業と福祉が連携するとか、そういった事業にもまちづくりとして大きく展開していく方向もありますので、また将来的にやっぱり農地をぜひ多面的な機能も含めて維持保全していただきたいという思いがありましたので、今のことを将来的に質問させていただきましたので、これは私の意見として終わります。

以上です。

○古川会長　ほかにございますか。

はい。

○永元委員　永元です。今ご説明いただきましたけれども、新旧対照表を見させていただきました。そこではやはり削除を行う区域が18件、2万3,080㎡で、新たな追加を行う区域については7件で、5,880㎡となっています。削除するほうが多くなっています。初歩的なことで申しわけありませんが、もう少し具体的な、どのような傾向でこういっ

たことになるのか、わかればお聞かせください。

また、公共施設への転用ということがありますが、先ほど課長のほうから保育園とか道路とかありましたけれども、そのほかにもこれからあるのでしょうか。また、開発行為というのは、宅地の造成ということばかりではないかと思いますが、今後どのようなことが見込まれておるのかお聞かせください。

以上でございます。

○卯月都市計画課長　　まずどのような理由で削除になっているのかということですが、これにつきましては、まず相続によるもの、もともとの耕作者が死亡されたということによるもの、あと故障によるものというものがございます。それによって買取申出が出てきたことにより制限解除されているものがございます。

あと公共施設への転用というものが5件ございます。このうちの幾つかは開発行為に伴う道路整備というもの、先ほど写真の中でも出てきております。あとは林泉寺通りという立川市施工の道路事業の中で、生産緑地を買って公共施設になったというものがございます。それらの道路事業が4つ、あと保育園の園庭として転用したいということで今回解除したものが1件、計5件になっております。

あと何でしたっけ、質問内容……

○永元委員　　宅地開発。

○卯月都市計画課長　　そうですね、宅地開発につきましては、開発行為につきましては、基本的に開発行為というものの自体が一般的に宅地造成につながっていきますので、宅地造成イコール開発行為かなと考えております。

あと、答弁漏れがなければよろしいでしょうか。

○古川会長　　よろしゅうございますか。

○永元委員　　はい、ご答弁いただきました。ありがとうございました。

やっぱり相続、亡くなったりした方で、あとを継ぐ方がいなくなったりするというところで、やはり立川市の都市農業を守るという点で維持をされていくのは本当に大変かと思えますけれども、市としてはどのようなお考えでしょうか。

○古川会長　　はい、どうぞ。

○卯月都市計画課長　　都市農業を守るというのは、都市計画が都市農業を守るということにそのままつながるのかというとなかなか難しい部分があるのかなと思います。これはやはり産業施策として、どういうふうにすれば都市農業が成り立つのかということ

考える必要があると考えております。

これは今年の9月に出されました東京都の都市づくりのグランドデザインという中にも、これからの都市農業についてどうするべきだというようなことが記載されていますので、そういうことを踏まえた中で、関係する部署で連携しながら何らかの考え方を整理する必要があると考えております。

○古川会長　　どうぞ。

○小倉まちづくり部長　　農地の問題、当然、農地経営といった産業と農地というものと、一番大きな問題は、土地といったものに関する税の問題が一番課題だと思っております。

現在、平成30年度に向けた税制の大綱が政府与党で検討されておまして、今回の生産緑地、特に30年を平成34年に迎えるといったことがございまして、新しい制度としての特定生産緑地ですとか、先ほど少し課長が言いました田園住居地域といった都市計画と連動した税制優遇というものを現在政府で検討しているところでございます。

そういったことによって、税制優遇が受けられなかった者がこれまで以上に受けられるような制度を、現在、政府が検討しているといった状況なので、恐らく近日中には国のほうからそういった大綱が示されるのではないかと考えてございますので、そういったものを受けて、農業者とも意見交換等を行いながら、今後、立川市における農地の保全のあり方について意見交換をしてみたいと考えてございます。

以上です。

○古川会長　　よろしいですか。

ほかにございますか。

それでは……はい。

○稲橋委員　　すみません、前後して。いただきました参考資料のほうを見させていただきました。市街化区域内農地の内訳が示されています。

この中で、生産緑地地区面積、宅地化農地面積の当初と現状のところで推移を見てみますと、宅地化農地面積のほうは少しですけれども増加をしているという状況になっていますが、その辺の動向については、今どのように捉えているのかお聞かせいただきたいと思っております。

○卯月都市計画課長　　宅地化農地面積が増えているという、これは明確に統計をとっているわけではございませんが、生産緑地地区を外した後に、先ほど土地利用されていま

せんというような土地もあったかと思えます。そういう部分が1年後でもそのまま農地として、仮に生産緑地から外れても農地であればこの部分に入ってくるので、条件としては増える可能性もあるのかなと思えます。

逆に宅地化農地をそのまますぐに農地から転用して宅造してしまえば、減っていく可能性もありますが、昨年から今年にかけてはそういうところが少なかったのかなと、これだけ見た場合には判断できるのかなと思えます。

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　今議会におきまして、委員もご承知のように500㎡の最低下限値を300㎡に緩和いたしました。そういった意味からいうと、我々としてはそういった生産緑地の選択肢を、下限を引き下げたといったことにおいては、ここが宅地化農地から生産緑地として担保されるような動きになっていただければ、立川市における農地の保全というのは進んでいくのではないかなという期待感を込めて、今回、条例化をさせていただきます。

以上です。

○稲橋委員　状況はわかりました。そうなりますと、立川市で条例化をしたと、目的に沿って進んでいけたらということだと思うんですが、そういう周知とか、働きかけというか、そういうことは立川市としては今後どのような形で行っていくのか、現状としてお聞かせください。

○小倉まちづくり部長　先ほど永元委員にお答えしたときにも少し触れましたけれども、これから税制がはっきり30年度税制の改正がわかった段階で、まずは今後、農地というものに対しての税制はこうなっていきますと。

それからもう一つには、特定生産緑地地区というのが今度指定できるようになります。これはこれまで通常生産緑地は30年間の農地営農というのが義務化されていたものが、10年ごとに更新ができますよといった新たな制度ができます。そういったものの新しい制度の説明を行いながら、本市内における農家さんの意向等をお聞きしながら、先ほど言った地域地区である田園住居地域などについても検討してまいりたいと考えてございます。

以上です。

○古川会長　よろしいですか。

それでは討論に移ります。討論ございましたらどうぞ。

(「ありません」と呼ぶ者あり)

○古川会長　それでは採決に移りたいと思います。

諮問第4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、異議なしと認めて、諮問第4号については原案のとおりとすることいたします。

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、暫時休憩にします。5分程度、ということは、10分再開ということをお願いします。

(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。

答申書を読み上げて、市長に提出いたします。

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29年12月21日付、立ま都第1241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21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4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。

以上です。

(市長へ提出)

○古川会長　以上で、案件審査会を終了させていただきます。

事務局から連絡事項などがありましたらよろしく申し上げます。

○卯月都市計画課長　事務局から3点連絡事項がございます。

1点目は、都市計画審議会の日程についてでございます。次回の都市計画審議会は、平成30年3月26日月曜日午後2時から、市役所208・209会議室で開催させていただきた

いと存じます。一団地の住宅施設の変更についての案件審査を予定しております。年度末のご多忙な時期ではございますが、よろしくお願いいたします。

2点目は、立川市生産緑地地区に定めることができる区域の規模に関する条例についてでございます。冒頭で市長よりご報告させていただきましたが、11月1日の都市計画審議会において委員の皆様にご意見をいただいた本条例案については、12月18日の本会議において可決され、本日付で公布施行されることとなりました。

3点目は、景観イベントのご案内でございます。チラシを机上に配付させていただいておりますのでごらんください。今年度で9回目となります景観セミナーを、平成30年2月9日金曜日の午後6時からアイムホームで開催する予定でございます。講師は、立川市景観審議会の委員であります日本大学短期大学部准教授の山崎誠子先生にお願いしております。事前に都市計画課までご連絡いただければお席を用意させていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

以上でございます。

○古川会長　それでは、本日の議事は全て終了いたしましたので、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3時16分