

第 3 5 回 国立市都市計画審議会会議録（要旨）

日 時	平成 2 9 年 1 1 月 1 5 日(水) 午後 1 時 3 0 分～2 時 3 5 分
場 所	市役所 2 階 市議会委員会室
議 題	1) 国立都市計画生産緑地地区の変更について（国立市決定） 2) 国立都市計画地区計画の変更について（国立市決定）
出席委員 (敬称略)	林会長、高橋委員、北島委員、五十嵐委員 高柳委員、大谷委員、石井委員、小口委員、尾張委員、 中館委員、三輪委員
事務局等	永見市長、江村都市整備部参事、佐伯都市計画課長、 山崎都市計画係長、和田
傍 聴 者	なし
議 題	議 案 「付議案件」 1. 国立都市計画生産緑地地区の変更について（国立市決定） 2. 国立都市計画地区計画の変更について（国立市決定）
要点記録	報告事項 1. 国立市生産緑地地区に定めることができる区域に関する条例（案）の 制定について 議案 1 について、原案のとおり可決された。 議案 2 について、原案のとおり可決された。
<p>国立市都市計画審議会運営規則第 1 3 条第 2 項の規定により、ここに署名いたします。</p> <p>平成 2 9 年 1 1 月 1 5 日</p> <p>議 長</p>	
<p>指名委員</p>	

第35回 国立市都市計画審議会

林会長 : こんにちは。本日はご多忙のところご出席いただきまして、まことにありがとうございます。それでは、ただいまから第35回国立市都市計画審議会を「開会」いたします。

ご案内にもありますように本日の議題といたしまして、市長より付議された「国立都市計画生産緑地地区の変更について」「国立都市計画地区計画の変更について」の2案件について本日はご審議をいただきたく、都市計画審議会を開催する次第です。

また、その他としまして「国立市生産緑地地区に定めることができる区域に関する条例(案)の制定について」、事務局より報告があります。

審議の前に、新任委員としてまだ紹介をしていない委員がいらっしゃいますので、事務局より紹介をいただき、その後にご挨拶をいただきたく、お願いいたします。

佐伯都市計画課長 : 初めに、平成29年4月1日付で、市民委員としてお願いしております三輪委員でございます。

続きまして、平成29年5月18日付で、市議会から選出されました高柳委員でございます。

高柳委員 : よろしくお願いいたします。

佐伯都市計画課長 : 同じく、大谷委員でございます。

大谷委員 : よろしく申し上げます。

佐伯都市計画課長 : 同じく、尾張委員でございます。

尾張委員 : よろしくお願いいたします。

佐伯都市計画課長 : そして平成29年7月20日付で、学識経験者のうち、国立市農業委員会会長としてお願いいたしておりました柳澤委員にかわりまして、北島委員でございます。

北島委員 : 北島です。よろしく申し上げます。

佐伯都市計画課長 : 以上でございます。よろしくお願いいたします。

林会長 : それでは三輪委員、一言ご挨拶をいただきたいと思いますので、よろしく申し上げます。

三輪委員 : 改めまして、三輪と申します。こんにちは。

私は今、一橋大学の法学部で2年生として学生をしております、この中にご存じの方もいらっしゃるかと思うんですけれども、国立あかるくらぶという学生団体で、日ごろまちづくり、防災、環境といったところで、あまり目立った活動ができているかどうかかわからないんですけれども、させていただいております。

今年の4月から都市計画審議会委員として活動させていただくことになりました。まだ不勉強のところもあって、皆様に迷惑をかけてしまうかもしれないんですけれども、一から勉強させていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

林会長 : どうもありがとうございました。

続きまして、高柳委員、一言ご挨拶をいただきたいと思います。申し上げます。

高柳委員 : 皆様、こんにちは。高柳でございます。このたび審議会委員にならせていただきました。しっかりと国立市の未来を見つめまして、審議会委員として務めさせていただく所存でございますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

林会長 : どうもありがとうございました。よろしく願いいたします。

続きまして、大谷委員、一言ご挨拶をお願いいたします。

大谷委員 : 国立市議会議員の大谷でございます。どうぞよろしく願いいたします。諸先輩方、また引き続き委員をされている方々の御指導をいただきながら、一生懸命務めさせていただきたいと思っておりますので、どうかよろしく願いいたします。

林会長 : どうもありがとうございました。

続きまして、尾張委員、一言お願いします。

尾張委員 : こんにちは。市議会議員の尾張美也子でございます。この都市計画審議会は、1期目でも2年間お世話になりました。今2期目ですけれども、国立の独自性そして歴史、そしてまちの未来を考えつつ、皆さんと一緒に審議できたかと思っております。どうかよろしく願い申し上げます。

林会長 : どうもありがとうございました。よろしく願いいたします。

続きまして、北島委員、一言お願いいたします。

北島委員 : 農業委員会の会長をやらせてもらっている北島です。農家なんですが、体験農園をやったり、市民の皆さんといろいろやっております。よろしくお願いします。

林会長 : どうもありがとうございました。よろしく願いいたします。

それでは次に、定足数の確認を行います。高田委員と増田委員より、都合により欠席の旨、連絡を受けておりますのでご報告いたします。ただいまの出席委員数は11名であります。したがって、審議会条例第7条の規定に基づき定足数に達しておりますので、これより議事日程に従い、会議を進めさせていただきます。

本審議会において、限られた時間の中で十分にご審議をいただきたいと存じますので、議事進行等につきまして、ご協力をお願い申し上げます。

続きまして、審議会運営規則第13条に基づき、第35回国立市都市計画審議会の会議録に署名する委員を指名いたします。これにつきましては、石井委員を指名いたします。

それでは、ここで市長さんからご挨拶をいただきます。

永見市長 : 皆さん、こんにちは。委員の皆様におかれましては、お忙しい中、第35回国立市都市計画審議会の開催に当たりまして、ご出席を賜りまことにありがとうございます。

本日の議題といたしましては、2つございます。初めに、国立市決定案件であります「国立都市計画生産緑地地区の変更について」の付議案件でございます。生産緑地地区の変更につきましては、新たに追加する地区と、生産緑地法の買い取り申し出等に伴い行為の制限が解除された地区につきまして、都市計画の変更の手続を行うものでございます。

2点目も、国立市決定案件であります「国立都市計画地区計画の変更について」の付議案件でございます。地区計画の変更につきましては、建築基準法が改正されたことに伴い、その整合を図るため、都市計画の変更の手続を行うものでございます。

以上議案のほかに、その他といたしまして、「国立市生産緑地地区に定めることができる区域に関する条例（案）の制定」について、ご報告させていただきます。

よろしくご審議のほど、お願い申し上げます。

林会長 : ありがとうございました。

それでは議題に入ります。国立都市計画生産緑地地区の変更について、事務局より説明

をお願いします。

佐伯都市計画課長： それでは説明の前に、前回の審議会開催以降に事務局職員の異動がございましたので、ご紹介させていただきます。

最初に、7月の組織改正により変更となりました都市整備部参事の江村です。

江村都市整備部参事： 江村です。よろしくお願いいたします。

佐伯都市計画課長： それから私は、4月に人事異動で都市計画課に来ました佐伯と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本日の資料の確認をさせていただきます。まず本日の次第が1枚、それから国立市都市計画の変更についての付議書の写し、右上に都市計画審議会第1号案とある、「国立都市計画生産緑地地区の変更について（国立市決定）」の議案書、及び事前に配付しております、国立市都市計画審議会資料No.1。次に、右上に都市計画審議会第2議案とある「国立都市計画地区計画の変更について（国立市決定）について」の議案書、及び事前に配付しております国立市都市計画審議会資料No.2。及び都市計画図を折り込んだ総括図と、事前に配付しておりますA4横長の国立市都市計画審議会資料No.3となります。

不足等はございませんでしょうか。

よろしければ第1号議案、「国立都市計画生産緑地地区の変更について（国立市決定）」をご説明いたします。国立市都市計画審議会資料No.1をご覧くださいと思います。

まず、表題に（国立市決定）とありますが、これは都市計画の決定権者が国立市と定められているため、明記されているものでございます。

1ページをお開き願います。計画書でございます。変更の内容でございますが、第1、種類及び面積では、変更後の生産緑地地区全体の面積は約44.94ヘクタールでございます。

第2、削除のみを行う位置及び区域でございます。左から順に、番号、地区名、位置、削除面積、そして備考として、削除されるのが部分なのか全部なのかを示しております。削除を行う地区は、番号7の富士見台三丁目地内から、番号108の谷保六丁目地内までの7地区で、合計面積は約6,460平方メートルでございます。理由でございますが、買い取り申し出に伴う行為制限の解除により宅地等に転用され、生産緑地の機能を失った生産緑地地区の一部を削除するものでございます。

次に第3、追加のみを行う位置及び区域でございます。左から順に、番号、地区名、位置、追加免責、そして備考には、既に周辺が生産緑地地区として存在する箇所に追加される一部追加なのか、周辺に生産緑地地区のない箇所に新規で追加される全部追加なのか、を示しております。追加を行う地区は、番号56の大字青柳字甲州道中南地内から、番号163の泉五丁目地内までの3地区で、合計面積は約3,410平方メートルを追加するものでございます。理由でございますが、生産緑地地区の追加申請に基づき、都市農地等を計画的かつ永続的に保全し、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ためでございます。

なお追加につきましては、国立市生産緑地地区指定基準に基づきまして、今年度も農業委員会のご協力をいただきながら、追加申請について市報7月5日号に掲載いたしまし

て、7月19日から8月1日までの2週間受け付けを行い、申請があったものでございます。その後、都市計画担当による現地確認を8月28日に行い、その後、農業委員会におきまして9月6日に現地調査が行われ、申請地を確認したところでございます。

次に、2ページをご覧くださいと思います。新旧対照表でございます。ここでは、変更前の面積、位置、変更内訳として削除及び追加する面積、変更後の面積を一覧表に示しております。番号7、15及び108につきましては、地区の全部を削除するため欠番になります。番号29、35、70及び105につきましては、地区の一部を削除するものでございます。この一部削除によります区域の分断、残る区域の面積要件欠如はございません。なお削除に関しては、7件全てが買い取り申し出に伴う削除でございます。

次に、番号56、94及び163につきましては、追加を行うものでございます。追加のいずれにおきましても既存の区域の一部となり、新たな番号は設けておりません。

それぞれの面積は、追加・削除を含めまして番号順に示しており、その計は、中段になりますが変更前の面積約11万1,650平方メートル、削除面積約6,460平方メートル、追加面積約3,410平方メートルで、変更後は約10万8,600平方メートルになるものでございます。ここに、今回の追加・削除に関わらない地区133件、約34万760平方メートルを加算いたしますと、全体の変更後の生産緑地地区は140件、面積約44万9,360平方メートルになるものでございます。

また、摘要欄の一番下に「みなし」という表現がございますが、これにつきましては、旧生産緑地法の指定に基づきます生産緑地の面積を示しているものでございます。

その下の変更概要ですが、国立市都市計画生産緑地地区の変更事項として、ただいま説明いたしました区域の変更と、面積の変更があることをお示ししております。件数は143件から140件に変わり、面積は約45.24ヘクタールから約44.94ヘクタールに、0.3ヘクタール減ったこととなります。

次に、A2用紙を織り込んであります、国立都市計画生産緑地地区総括図をお開きください。市内全域におけます生産緑地地区を、番号とともに示しております。右下の凡例にありますように、既指定区域は白抜きの線で囲ってお示ししております。今回削除を行う区域は、黒く塗りつぶして表示してある部分の7地区でございます。また、今回追加を行う区域は、斜線にオレンジで塗られている部分の3地区でございます。位置の詳細につきましては、次からの計画図でご説明いたします。

5、6ページをお開きください。図面中央部、番号7は、国立市立第二中学校の南側に位置する富士見台三丁目地内で、黒塗り部分の面積、約530平方メートルを削除するものでございます。

次に、7、8ページをお開きください。図面中央部、番号15は、国立市立第七小学校の西側に位置する富士見台一丁目地内で、黒塗り部分の面積、約680平方メートルを削除するものでございます。

次に、9、10ページをお開きください。図面中央の番号29の一部は、緑川東公園南側に位置する青柳一丁目地内で、黒塗り部分の面積、約1,150平方メートルを削除するものでございます。さらに南側の番号56は、オレンジ色で塗られている部分の面積、約860平方メートルを追加するものでございます。

次に、11ページ、12ページをお開きください。図面中央の番号35の一部は、国立市立第六小学校南側に位置する大字谷保字上峯下地内で、黒塗り部分の面積、約100平方メートルを削除するものでございます。

次に、13ページ、14ページをお開きください。図面中央左側の番号70の一部は、城山公園西側に位置する大字谷保字栗原地内で、黒塗り部分の面積、約1,630平方メートルを削除するものでございます。図面右側の番号94は、オレンジ色で塗られている部分の面積、約1,660平方メートルを追加するものでございます。図面中央右側の番号163は、オレンジで色塗られている部分の面積、約890平方メートルを追加するものでございます。

次に、15ページ、16ページをお開きください。図面中央上部の番号105の一部は、東京多摩青果東側に位置する大字谷保字下モノ下地内で、黒塗り部分の面積、約1,120平方メートルを削除するものでございます。さらに南側、番号108は、谷保六丁目地内で、黒塗り部分の面積、約1,250平方メートルを削除するものでございます。

資料の説明は以上でございますが、今後の手続きの関係をご説明いたします。本年10月上旬に東京都と事務打ち合わせを行いまして、10月18日に都市計画法に基づきます協議書を提出し、10月27日付で都知事から協議結果通知書をいただいております。また、都市計画の案の公告及び縦覧を10月31日から11月14日までの2週間行いました結果、1名の縦覧者があり、意見書の提出はありませんでした。

なお、本日の本審議会の議決をいただいた後に、都市計画変更の告示を行う予定となっております。

説明は以上でございます、ご審議のほど、よろしく願いいたします。

林会長： 説明が終わりました。

それでは質疑、討論、採決の順に進めてまいります。

初めに、質疑を承ります。どうぞ、大谷委員。

大谷委員： それでは何点か質問させていただきます。今回、生産緑地が追加ということになっておりますけれども、これは国立都市計画区域内の追加ということになっておりますけれども、その辺の考え方といたしますか、私が今思っているのは、都市計画区域というのは、おおむね10年以内の間に計画的に都市化されるべき地域というのが、都市計画法の中の網かけで、農業者の方がいらっしゃる前で大変あれですけれども、南武線から南は市街化調整区域のような考えをお持ちの方々の話も聞く中で、これはどのように位置づけしていくのか、非常に私の中でもありますので、その辺をちょっとお答えいただきたいと思います。

林会長： 事務局、よろしいですか。

佐伯都市計画課長： 基本的に生産緑地を指定するところは、市街化区域ということで、市街化調整区域は多摩川だけになっておりますので、それ以外の国立市のところは全部対象となっております。地権者の方が生産緑地として営農していきたいという意欲がある方が、今回追加申請されてきたということになりますので、それに基づきまして市あるいは農業委員会のほうが現地を確認し、良好な農地になっているということから、生産緑地を指定しているところでございます。

大谷委員： はい、わかりました。市街化区域内ですから、生産緑地ということで、市街化区域内の農地は認められているところであると。今回に限って、今ご答弁いただきましたとおり、意欲のある農家の方がしっかりと、農作物をつくるために生産緑地としてやられていく、何ら法律に抵触しない形で、いいのかなと思いました。農地に付随した土地のように見受けまますし、農地でなかったところを農地としてプラスして活用していくということで、今回はごく自然なのかなという印象を受けるんですけども。

片や、全く農地とかけ離れた今後において、あるいは申請があった場合は、どういった方向性で、それはよろしいことなのか、農地に戻さないほうがいいのか、当局の考え方はいかがですか。

佐伯都市計画課長： 基本的に、現在農地であるもので生産緑地に指定してなかったものを、今回新たに申請してきたということだと思います。また、例えば現在宅地であるところについて、新たに宅地ではなく農地としてやっていきたいといった場合、いわゆるUターン農地というふうに言われておりますけれども、そういうものも今後認めていこうということで、今、条件整備をしているところでございます。

大谷委員： わかりました。はっきりとそういった方向性を当局で持っているので、それは認めたいと思います。それで一つ、その点においては空き家対策もいろいろあるかと思いますが。例えば空き家で、言ってしまえば資産管理の一部の話ですけど、空き家でずっと放っておくのが、今まではなかなかUターン農地というか、生産緑地に戻すことが厳しかった状況のもとでずっと空き家にしていたというところがあれば、今後は生産緑地として、農地としてやっていくのも認めていくという方向性を、今伺いました。

もう1点伺いたいんですが、今度は削除のほうです。今回は、恐らく農地だったところが開発行為とかで、宅地になっていくという考えでよろしいですか。

佐伯都市計画課長： 今回、買い取りの申し出があって削除するという形になりますけれども、ほとんどが建て売りとかが建つ状況でございます。1件だけ、番号35で100平方メートルを削除しているところがございますけれども、ここにつきましては、農地の通路としてアスファルトを敷いているところがあるんですね。これについては生産緑地として認められないということで、その方から買い取りの申し出ができましたので、100平方メートルを削除するという形になります。それ以外については、宅地化されてきているという状況でございます。

林会長： ほかにいかがでしょうか。尾張委員。

尾張委員： ご説明ありがとうございます。これは、農地をいかに保全していくかということと、新しい住民が住む場所として谷保が活用できるかということと両方ある中で、実はこの農地というのは、前回審議会委員をしたとき、毎年減ってきている状況を見たんですけど、この間の状況としてはどのような割合で減ってきているのか、それとも増えているのか、その辺はどのような傾向にあるのか、具体的に教えてください。

佐伯都市計画課長： やはり生産緑地はずっと減り続けている現象にあります。そういう中で、この後報告事項でも挙げさせていただきまますけれども、なるべく減少を、食いとめるということではないですが、現在500平方メートルが基準というふうになっておりますものを、これを300平方メートルに引き下げることで、少しでも生産緑地が残ればいいのかと

いうことで、取り組んでいるところでございます。

尾張委員： 市の方向性としては、谷保の原風景を守るという基金をつくっているところですが、その谷保の緑、緑地、田畑を守るということと、これからの開発の方向を、どのようにバランスをとっていかうとしていらっしゃるのか、そしてその辺をどのような方針を持ってやっているのか、今どのようにされているのか、ちょっとお聞きしたいんですけれども。

江村都市整備部参事： 生産緑地につきましては、国の法律等が変わった関係で、これまで市街化区域内の農地については都市化していくという方針があったんですけれども、やはり人口減少社会を迎えまして、都市にあるべきものという位置づけに変わってきています。生活していく中で、農地とともに居住環境がある、そういうまちを目指していくということも、今、方向として出てきております。

その中で、やはり相続等によりまして、どうしても営農できない、今は個人の方が生産緑地を運営しておりますので、どうしても相続等に伴い運営できなくなった部分が、買い取り申し出という形で宅地化が進んできています。したがって、もう少しUターン農地等、規制を緩和する中で認めていくことで、逆に営農の希望がある方はまた宅地を農地に戻して、健全な形で農地を運営していただくという方針に、今、市のほうとしては考え方を整理したところでございます。

林会長： よろしいでしょうか。石井委員。

石井委員： 今の尾張委員の質問とちょっとかぶるところがあるんですけれども、国立市では、谷保の原風景を保全するという方向性は明確にして、基金も積み立て始めてはいるんですけど、じゃあ、どこの部分を守っていくのかというのを明らかにされていませんよね。今の状態で明らかにしないまま、ふんわりとした文言だけでもって方向性を示していると、買い取りがあるたびに削除されていくということになりかねないんですけれども、その部分をはっきりさせていくというお考えはないんでしょうか。

佐伯都市計画課長： 都市農業振興担当というところは、農地のほうをどのように守っていきたいという考え方があると思うんですけれども、都市計画としてはそこまでの情報がまだ入ってきておりませんので、大変申しわけないんですけれども、答弁のほうはできません。

石井委員： 近い位置にしながら、あまりコミュニケーションがないというような話も聞いているんですけど、市長のお考えとしてはどうなんでしょうか。

永見市長： 基本的には、運用の仕方としましては、一定の条件の話はしておりますけれども、それらが相続等が発生してくる、あるいは発生するおそれがあるときに、市のほうはその地権者さんとお話をして意思を確認し、公有化を図っていくというような運用を考えております。それで、原風景基金というものは都市計画の決定ではありませんから、他人の土地を、ここは公有化する土地ですというふうに公にすることは、あろうはずがないわけですね。事前に地権者さんと一定の了解事項等がとれば、それはあるかもしれませんが、基本的にはこういう地域を、こういうふうな形で保全していきたいんだという考え方。

それからもう一つは、それでも基金の対象とするときには、やはり一定の手続きを検討しなさいというふうに言っております。例えば谷保の城山を東京都が公有化したときには、それなりの審議会なり、あるいは庁内検討会でもいいんですけれども、こういう価値が

あつて、この農地は、もちろん地権者さん、あるいは相続される方の意向というのをしんしゃくしながらも、公金を投入してでも保全するだけの価値があるのか、ないのか、後世に渡って価値がある農地なのかどうかということも、客観的に判断するような機関というものを設けて、そういうものをクリアさせながら運用していくということで幾つかの、単純にここですよ、ここですよ、ここですよという問題ではないというふうに考えておりますので、その辺を重層的に、多方面に影響を与えますから、今、検討を最終的にさせていただきますということでご理解いただきたいと思ひます。

石井委員： わかりました。状況はわかりましたし、事情というか、大変理解できるところはあるんですが。

永見市長： もう一言だけ、ちょっといいですか。これ、ざっくばらんに言ひますと、佐藤市長が思ひがあつて、ご自分の体調がよろしくない中で思ひを先行させた施策です。したがいまして、じゃあ、その農地を誰が営農されるのかというような詳細を詰めないまま、基金という形でひとまず走った案件です。市役所は農業をできませんので、じゃあ、その農地を、土地はあつても保全するための農業技術を持った方が、どなたにお願いし、どうするのかというような技術的な側面も、農家の方々と十分詰め切れているわけではありませぬ。そういうところも早急に、一定の考え方を出すようにという指示をさせていただいております。

林会長： ほかにいかがでしょうか。

なければ質疑を打ち切ります。

続きまして、本案にご意見がありましたら伺ひます。三輪委員。

三輪委員： 今回いただいた資料の13ページ、14ページに地図があるかと思うんですけども。昨年のこの都市計画審議会の議事録を、私、拝見してございまして、柳澤委員がおっしゃっていたと思うんですけども、ここの城山とか、第一小学校とか、三中の近くというのは、都市農業で鍵型の農地というんですか、地域の形が鍵型になって、住宅地に挟まれてあまりうまくできないという問題がある中で、集合した農地としてまとまった場所を確保できるというのは、すごく生産緑地全体の面積の量としてありますけれども、さらにその中で集合した農地をどれだけ確保できるのかというのが、一つ重要な視点だと思ひますね。

それで今回代表されるような13ページ、14ページのところを見ますと、新しく追加されたのが94番と163番、それで削除されたのが70番。このページの中での話ですけど。そうすると、増えたのが約920平方メートル増えたということで、過度に増えてもなく、一進一退というような状況だと思ひますけれども。

この生産緑地全体の面積の議論、プラスさらに鍵型でない集合した農地の部分について、今後いかに確保していくのかということは、都市計画審議会そして国立市としても、注視をしていくべきことだと思ひます。

意見としてお願いいたします。

林会長： ありがとうございます。

ほかにご意見ございませぬでしょうか。尾張委員。

尾張委員： 先ほどの質疑でも明らかなんですけれども、確かに農業を相続の問題で続けていくのは今、ある意味夢はあることなんですけれども、実際問題として厳しいという部分、人的な確

保だとかさまざまな、経営の成り立ちだとか、あると思うんですけども。

やはりこの地域が国立の都市農業が発展するという形の中で、この間やはり実際は追加もあるけれども、削除も起きてきているというところを、やはり今後どういうふうに、なるべく削除なく農地を守っていけるかという視点を、市長のほうでも、谷保の原風景基金がせっかくできたけれども、まだどうなるかわからない状況を整理しつつ、市として都市農業を守るという視点を持ちながら、今後やっていってほしいなど。

新しい法律によって、削除しなくてもいい部分が出てきたというのは、次に説明があると思うんですけども、その辺を要望しておきます。

林会長：ありがとうございます。北島委員。

北島委員：農家として、削除されているのは大抵、相続が発生して、どうしても売らないと税金が払えないという状況なんですね。それで実質、国立の農家はみんな高齢化が進んで、まあ、若い人もだんだん入ってきてますが、どうしても高齢化になってきている。で、減らさないように、農業委員会でも農家のほうに声をかけて、買いませんかって言うんですが、なかなか土地まで買えるようなあれではない状況なんで、結構これからも農業委員としても頑張っていきますが、かなり厳しい状況です。なかなか、農家でやっていくっていうのはつらいので、息子をサラリーマンにしたほうが多少稼げるので、どうしてもサラリーマンに。1軒の農家が持っている面積自体が、おやじが元気ならば耕作はできるんですね。親子2人で稼いで、までできるような面積を持ってないもんですから。そんな状況ですね、国立の農業は。

林会長：ありがとうございます。高柳委員。

高柳委員：今、北島委員からご意見がありましたように、そういう厳しい状態であるということはいくもわかります。先ほど市長のご答弁にございましたが、やはり地権者さん、農家さんの立場に立った計画というのが、私は重要だと思っております。国立の計画の中で、やはり国立の未来を考えて、緑が南にはあったほうがいい、そういうお気持ちもあるかもしれませんが、あくまでも住んでいらっしゃる方、地権者の方、また農家の方々に、やはり市長がおっしゃったように寄り添った形で、きちっと納得していただいた形で、進めていかれる施策を、これからもとっていただきたいと思っております。

林会長：ほかにございませんでしょうか。小口委員。

小口委員：本議案につきましては、原案のとおり進めていかれることでよろしいのかなという意見を申し上げた上で、先ほど来の課題になっております、いろいろな状況がある中で、我々委員として見せていただく面積が増えたか、減ったかという角度の問題も、我々審議をするわけでありまして、そういうことの背景に、農業者の方々の状況があるということも忘れずに、市当局も取り組みをぜひさせていただきたいということを思いました。

それから、追加というところと削除というところがある中で、やはり私は追加というところに着目をして、こうした農業者の皆様の意欲があらわれてきている現象だろうと思っておりますから、そこをいかに大切にしていけるかということが、重要になってくるのではないかと思います。

そうしたところを延ばしていくような、あるいは環境を整えていくような、農業者の皆

様が営農として継続していけるような環境整備、そしてそれが消費者としての市民の皆様との間の、市民の営みとして、生活の一部としての取り組みを、行政がどのように寄り添って、サポートしていけるのかというところをもって、これからもぜひご尽力いただきたいと希望いたします。

林会長：ほかにございませんでしょうか。大谷委員。

大谷委員：意見をさせていただきます。まず、都市計画区域ということで、農地がなくなっていった都市化されていくというのが、計画上は本来自然な形なのかなというか、農家さんがいらっしゃるのに大変失礼ですけど。ただ、昨今法律も改正されたということは、世論がそういうことなのかなという中で、農地はあるべきものだということに変わってきたということも、非常に理解するところでございます。

そのような方向性の中で、ただし、これもあくまで地権者があってのこと、地権者さんの状況と申しますか、地権者から上がってきた問題に対してということが第一義にあるのかなという中で、今回追加される場所というのは、先ほど質疑させていただいてはつきりとなりましたけれども、営農に意欲のある方がしっかりと農業をされていくということで、私は非常に歓迎されることではなかろうかという点が一点あります。

一方で、削除されるところでございますが、これも地権者さんのいろいろな状況の中で削除されるということでございますけれども、申し上げたいのは、削除されるときに、これは1カ所を除いて開発行為であることも今聞きましたけれども、ミクロで見ますと、その削除される場所は開発されて、いわゆる計画的な区域になるんですけども、マクロな視点で見ますと、一角だけが整備されて、そこは人口が増えて、しかしそこに行く道が全く整備されていないというふうになると、非常にまちとしての形成が計画的でないという結果に陥りますから、ぜひとも行政においてはその点もしっかり踏まえながら、まちづくりを進めていっていただきたいというふうに申し上げたいと思います。これは意見です。

林会長：ありがとうございます。

この当たりで討論を打ち切ってもよろしいでしょうか。

それではこれで打ち切りまして、採決したいと思います。

お諮りいたします。「国立都市計画生産緑地地区の変更について」、本案を原案のとおり決することにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

林会長：異議なしと認め、本案は原案のとおり決することにいたします。

それでは続きまして、「国立都市計画地区計画の変更について」であります。事務局より説明をお願いします。

佐伯都市計画課長：第2号議案「国立都市計画地区計画の変更について(国立市決定)」を説明いたします。

それでは初めに、都市計画変更の理由をご説明いたします。この度の国立都市計画地区計画の変更は、建築基準法の改正に伴い、建築基準法の項目を用いております地区整備計画に項ずれが発生することから、その整合を図るためのものがございます。

国立市では、土地区画整理事業が完了した地区のうち、用途地域が準工業地域に指定されている地区においては、地区内の環境面等への配慮から、準工業地域で認められている

「事業を営む工場」の建築について、地区計画によって制限を強化しています。

用途地域内の建築に関する制限等は、建築基準法の別表第2に具体的に示されておりますが、この中で商業地域は、準工業地域に比べ、事業を営む工場に関する建築の制限が多くなっております。そのため、準工業地域でございます谷保第一地区、青柳・石田地区、寺之下地区及び下新田地区の4地区につきましては、建築基準法の別表第2の商業地域に関する建築の制限の一部条項を用いて地区整備計画を規定し、準工業地域内の事業を営む工場の制限を強化しております。

建築基準法の改正については、平成29年6月15日に施行となりました都市緑地法等の改正に関連したものでございます。都市緑地法等の改正の中では、「田園住居地域」という新たな用途地域が定められるという都市計画法の改正が行われ、この新たな用途地域への建築制限を規定するため、建築基準法が改正されたものでございます。

田園住居地域に関する建築の規定は、建築基準法別表第2の（ち）欄として規定されたため、これまでの（ち）欄から（わ）欄につきましては、新たに（り）欄から（か）欄へと変更しております。

以上が、都市計画変更の理由となっております。

続きまして、第2号議案書の次に添付しております、国立市都市計画審議会資料No.2をご覧くださいと思います。

まず、表題に（国立市決定）とありますが、これは都市計画の決定権者が国立市と定められているため、明記されているものでございます。

次に1ページから4ページまでが、谷保第一地区地区計画変更案でございます。

4ページをお開き願います。変更概要を新旧対照で示しております。建築物等の用途の制限につきましては、建築基準法の改正により改正前の建築基準法別表第2（り）が、改正後は建築基準法別表第2（ぬ）となっております。旧（り）欄と、新（ぬ）欄の制限の内容につきましては変更はなく、表記上の整合を図ったものでございます。

次に備考でございますが、こちらについては、前回変更理由から今回変更理由へと変更したものでございます。

次ページの5ページから18ページまでにつきましては、残る3地区につきまして青柳・石田地区、寺之下地区、下新田地区の順に計画変更（案）をお示ししております。説明につきましては、ただいまご説明申し上げた谷保第一地区と同様となりますので、割愛させていただきます。

次に19ページから28ページまでにつきましては、4地区の計画図をお示ししておりますが、こちらについての変更はございません。

資料の説明は以上でございますが、最後に手続きの関係をご説明いたします。

本年9月下旬に東京都との事務打ち合わせを終了し、その後、都市計画の案の公告及び縦覧を、10月23日から11月6日までの2週間行いました結果、1名の縦覧者があり、意見書の提出はございませんでした。

なお、本日の本審議会の議決をいただいた後に、改正建築基準法の施行に合わせ、平成30年4月1日の都市計画変更の告示を行う予定となっております。

説明は以上でございます、ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

林会長 : 説明が終わりました。
それでは質疑、討論、採決の順に進めてまいります。
初めに質疑を承ります。

(「なし」の声あり)

林会長 : ございませんか。なければ質疑を打ち切ります。
次に討論です。本案にご意見がありましたら伺います。

(「なし」の声あり)

林会長 : ご意見ございませんか。なければ打ち切ります。
それでは採決をしたいと思います。
お諮りいたします。「国立都市計画地区計画の変更について」、本案を原案のとおり決
することにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

林会長 : 異議なしと認め、本案は原案のとおり決することにいたします。
さて、議題につきましては以上でございますが、その他何かございますか。
では事務局、お願いします。

佐伯都市計画課長 : そのほかの報告事項といたしまして、「国立市生産緑地地区に定めることがで
きる区域に関する条例(案)の制定について」をご報告させていただきます。都市計画審
議会資料No.3をご覧くださいと思います。

こちらにつきましては、平成29年6月15日の都市緑地法等の一部を改正する法律の
施行による、生産緑地法の改正に伴い、これまで法により面積要件を500平方メートル
以上としていたものを、市町村が生産緑地地区における区域の規模に関する条件を、政令
で定める300平方メートルを下限として、条例で定めることが可能となったことを受け、
現在、国立市の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の、平
成30年4月1日施行に向けた事務を進めているところでございます。

条例制定の理由といたしましては、資料の【課題・背景】にお示しておりますが、国立
市の生産緑地地区においては、これまで営農者に営農意欲があるにもかかわらず、隣地所
有者の相続等による生産緑地の一部解除により、残された面積が規模要件を下回り、結果
その地区全体が解除されてしまうという、いわゆる道連れ解除が発生してきておりました。
追加指定の際のハードルを下げることはもちろん、生産緑地の保全の観点で、このような
道連れの解除の防止に寄与することから、法改正による新たな制度を活用し、条例の制
定を行うことが理由でございます。

なお、農地振興、農地保全については、市の総合基本計画を初め、都市計画マスタープ
ランにおいても推進を位置づけており、また南部地域整備基本計画等の個別計画において
も、農地の保全を考慮したまちづくりを掲げております。

総合基本計画では、農地の災害時の避難場所や延焼遮断などの機能も期待している中、
国土交通省国土技術政策総合研究所の「防災公園の計画・設計に関するガイドライン
(案)」では、身近な防災活動拠点型の一時避難地の機能を有する都市公園の面積は、人
口集中地区において300平方メートル以上としております。面積規模につきましては、
これらのことを決定理由しているところでございます。

今後のスケジュールにつきましては、パブリックコメントを実施した後、平成30年第1回定例会においてご審議いただき、議決後、平成30年4月1日の施行を予定しております。なおこれに先立ち、平成29年10月24日火曜日に、東京みどり農業協同組合国立支店の会場をお借りし、農業委員会主催のもと、農家の皆さまを対象に、本件についての説明もさせていただきました。その際に、本件に関する質問、意見等はございませんでした。

説明につきましては以上でございます。

林会長： ありがとうございます。

ただいま事務局より説明のあった件について、質疑等ございましたら、挙手をお願いします。尾張委員。

尾張委員： これはやはり国が農地を守っていこうという方向性のもとの変更だと思うんですけども、国立市において、これまで500平方メートル以下で道連れ解除みたいな感じになっていたのは、大体でいいですけど、どのぐらいあるというふうに見ておりますか。

佐伯都市計画課長： 細かいところは調べていないんですが、去年は1件あったんですが、さかのぼってまでは調べていないんですが。今年はなかったです。去年は1件あったという状況です。

尾張委員： ありがとうございます。長い目で見たら、去年1件ということはこれまでもあったのではないかということは、予想されると思うんですが、この条例が施行された場合、ではもともと解除されて、それでも農地をされている方というのはどうなんですかね。これから、そういう人たちは申請してやるということになるわけでしょうか。

佐伯都市計画課長： 例えば道連れ解除に今までなかったところがあったとします。そこが、今回面積要件300平方メートル以上というふうになりますけれども、そこに合っていれば、またその方が営農意欲を持って、これからも生産緑地としてやっていきたいということであれば、それは追加申請は可能ということでございます。

尾張委員： ありがとうございます。本当に意欲があっても、実際条件が厳しいというのが、先ほど北島様のお話でもありましたけれども、これは意見ですけども、こういう流れの中でやはり市として厳しさを感じている農家の方々が、何が厳しく、それに対して市が何をできるのだろうかというところを、やはりしっかり声を聞き取っていきながら、進めていってほしいなと思うんですけども。

先ほど協同組合で説明会をされたとおっしゃったんですが、農家の方はどのぐらい参加されたんですか。

佐伯都市計画課長： 全部で40名弱参加されておりました。

尾張委員： ありがとうございます。40名弱ということは、国立で農家だけでやっている方というのは本当に統計上少ないなと思ったんですが、でもやっていこうという意思のある方がいらっしゃると、私もそんなにいらっしゃったんだという思いはあるんですけども、ぜひそういう農家の方の声をしっかり受けながら、今後の施策を展開していってほしいということを希望しておきます。

林会長： ほかにございますか。大谷委員。

大谷委員： 1点だけ質問させていただきたいんですけど。300平方メートルというのは、今ま

での500平方メートルから約半分ぐらいになってしまいますけれども、これで営農というのは可能なんですか。

佐伯都市計画課長： 面積的には十分、例えば先ほどちょっと説明の中でも触れましたけれども、防災的な観点からいうと、避難場所みたいなところも300平方メートルという基準がありますので、当然防災面から見ても、300平方メートルというのは合致しているかと。

大谷委員： いや、農地って、別に生産緑地でなくても農地で残るんですよ。生産緑地に指定するということは、税金がかかってくる問題ですから、そこで国のために必死になって、本当に大変な作業をする中で、これは国民のために、こう言うのは失礼ですが、犠牲になってとまでは大げさかもしれないですけど、穀物、作物をつくってくれる、それだから生産緑地として指定するわけで。その300平方メートルで、営農としてやっていける範囲だというご判断なのかどうかというのを、お聞きしたかったんです。

北島委員： 国立の農家は、ほかのところと違って小さい面積でも数々持っているんですね。だから生産緑地を受けられなかった人がいるんです、実質。それが300平方メートルに下限面積が減れば、これから一生懸命やっていくのに、先ほど言われたように安い税金で農業を一生懸命できるということで、みんな農家の方としては大歓迎なんですね。

大谷委員： それを聞きたかったんですね。事務局から。

北島委員： それと、下限面積が300平方メートルになって、一団性のあれがなるっていうのは、緩和されるというような話が出てますけれども、その辺はどうなんでしょうか。それを聞きたいです。

大谷委員： それを事務局が把握して、それを言ってほしかったんです。300平方メートルに削減されますけど、営農できるんですか。

林会長： じゃあ、もう一度事務局から。

佐伯都市計画課長： 今、北島委員からもお話があったように、当然いろいろところで小さい面積、大きい面積をお持ちになっている方がたくさんいますので、それについては営農ができるということでございます。

それから、今、北島委員からご質問があった一団の土地につきましては、この間農協でもお話しさせていただきましたけれども、一団の考え方はこれから農業委員会とか市と、皆さんで詰めて、どういう形が農家の皆様に適しているのかというところを、十分話をしながら決めていきたいと思っております。

林会長： ほかにございませんか。三輪委員。

三輪委員： 300平方メートルに下限を小さくすることによって、都市型農業とか、面積が広くなくてもやれるようにということだと思っておりますけれども、道連れ解除のほうはいいとして、新規で生産緑地を設定したいとか、Uターンで新たに設定したいという方たちに向けての、税制としての優遇はもともとあるわけですけど、それ以外の500平方メートルが300平方メートルになったことによって、新たに農地をやらせてもらうための促進策というか、税制以外での施策というのは何か考えられているのでしょうか。

江村都市整備部参事： やはりこれまで大きな課題だったのが、税制面で宅地課税というものを農地課税に戻すということに戻せないというほうが、大きなハードルであったんだろうと思います。また高齢化を迎える中で、60過ぎましてサラリーマンをしていた方が、新たに農

業のほうへというようなことに関しましては、これは新たな施策かもしれませんが、北島委員さんいらっしゃいますけれど、農業委員会等を含めまして、新たにそういった参入ができるのかどうかということも、検討していかないとならないと思いますけれども、まずは現在営農する、したいという希望がある方に、少しでも条件を緩和するという考え方で、進めていきたいと考えております。

林会長：ほかにございませんか。中館委員。

中館委員：今回生産緑地の要件を緩和されるということで、じゃあ、これによって農業を続けていく方とか、新たに農業をやりたいという方がどれくらい増えるのかみたいな、予想値あるいは期待値みたいなものを、市としてはどのようにお考えでしょうか。

佐伯都市計画課長：実際どのくらい増えるかというのは、来年になってみないとわからないんですけど、実際にこの間農協で説明をしたときにも、来年追加申請したいのでお願いしますというお話もいただいておりますので、来年追加申請はあるのではないかと考えております。

中館委員：先ほどからの話で、国立市の中で農地や生産緑地が減少しているということ、問題と捉えている方々もいらっしゃると思うんですけど、そこに対して一定の歯どめをかける手段になり得ると、捉えてよいのですよね。

佐伯都市計画課長：なかなか難しいところです。減少傾向に歯どめがかかるかどうかというのは非常に難しいところで、やはり先ほど北島委員からもお話があったように、相続というのがやはり大きな問題だと思います。そこでどうしても相続税を払わなければいけないということになると、生産緑地を解除して売ってしまうということになりますと、大きな面積が削除されるとなると、どんどん減っていくという傾向は、もしかしたら続いていくのかなと、感じているところでございます。

林会長：ほかにございませんか。

なければ、この件については以上とします。

ほかに、その他ではございませんか。

それでは、以上で議事日程のとおり、全て終了いたしました。これをもちまして、第35回国立市都市計画審議会を閉会いたします。

本日はご苦労さまでした。

— 了 —