

第40回 国立市都市計画審議会会議録（要旨）

日時	令和元年11月20日(水) 午前 10時00分～11時10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）
出席委員 (敬称略)	林会長、高橋委員、北島委員、 遠藤委員、重松委員、高原委員、香西委員、石井委員、 鈴木委員、三輪委員、菅原委員、中尾委員
事務局等	永見市長、江村都市整備部参事、町田都市計画課長、関都市農業振興担当課長 和田都市計画係長、川縁都市計画係主査、南雲、三好
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）
報告事項	1. 特定生産緑地制度と指定手続きスケジュールについて
要点記録	議案1について、原案のとおり可決された。
国立市都市計画審議会運営規則第13条第2項の規定により、ここに署名いたします。	
令和元年11月20日	
議長	
指名委員	

第40回 国立市都市計画審議会

林会長 : おはようございます。おそろいですので、定刻よりちょっと早いですが始めたいと思います。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40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」の1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、その他といたしまして、「特定生産緑地制度と指定手続きスケジュールについて」、事務局より報告があります。

ご審議の前に、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。それでは事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : お手元に配付しております令和元年5月16日現在の、国立市都市計画審議会委員名簿をごらんください。

初めに、平成31年4月1日付で関係行政機関の職員としてお願いしております、鈴木委員でございます。

続きまして、令和元年5月16日付で市議会から選出されました、遠藤委員、重松委員、高原委員、香西委員でございます。

以上でございます。よろしくお願いいたします。

林会長 : 鈴木委員、一言ご挨拶をいただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

鈴木委員 : 初めまして。私、4月1日に立川消防署長に命じられました鈴木と申します。約1年にそろそろなろうとしていますけれども、やっとなれてきた感じがしますけれども、今後とも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。よろしくお願いいたします。

続きまして、遠藤委員、一言ご挨拶をいただきたいと思います。

遠藤委員 : 市議会の遠藤直弘です。よろしくお願いいたします。1期前に担当させていただいたんですが、振り返きということになりましたので、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。よろしくお願いいたします。

続きまして、重松委員、よろしくお願いいたします。

重松委員 : 市議会議員の重松と申します。議員歴は長いんですけども、都市計画審議会委員は初めてです。よろしくお願いいたします。

林会長 : ありがとうございます。よろしくお願いいたします。

続きまして、高原委員、よろしくお願いいたします。

高原委員 : 高原でございます。よろしくお願いいたします。私も都市計画審議会は最近ずっと籍を置いていなかったのですが、久しぶりにこの場に出席をさせていただくことになりましたので、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。よろしくお願いいたします。

続きまして、香西委員、一言お願いいたします。

香西委員： 初めまして。市議会議員の香西貴弘でございます。今回初めてこちらの審議会のほうに参加させていただきました。何もかもが新しく、全て新しい体験になりますので、しっかり一個一個学びながら、真剣に取り組んでまいりたいと思います。どうかよろしく願い申し上げます。

林会長： ありがとうございます。よろしくお願いいたします。

それでは、次に定足数の確認を行います。内藤委員より、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12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。

本審議会におきまして、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。

それでは、次に、会期の決定についてお諮りいたします。会期でございますが、本日1日と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： 異議なしの声がありますので、会期を本日1日といたします。

続きまして、審議会運営規則第13条に基づき、第40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、遠藤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： おはようございます。委員の皆様には大変お忙しい中、第40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。

本日の議題は2件となっております。

1件目は、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、生産緑地法の買取申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きを行うものでございます。

2件目は、「特定生産緑地制度と指定手続きスケジュール」の報告事項でございます。平成29年6月に一部改正されました生産緑地法に新たに創設されました特定生産緑地制度の概要と、その指定に向けた取り組みについてご報告するものでございます。

どうぞ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す。

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。

町田都市計画課長： 説明に入る前になりますが、申しおくれましたが、事務局職員に変更がありまして、私、町田が前任の佐伯にかわりまして都市計画課長となりましたので、どうぞよろしく願いいたします。

それでは、本日の資料の確認をさせていただきます。本日配付いたしました資料でございますが、第40回国立市都市計画審議会議事日程、国立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号議案とあります「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、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「国立都市計画生産緑地地区の変更について（国立市決定）」、そのほかの報告事項の資料といたしまして、こちらも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.2「特定生産緑地制度と指定手続きスケジュールについて」、そして先ほどの令和元年5月16日現在の国立市都市計画審議会委員名簿となります。

不足の資料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）」を説明いたします。国立市都市計画審議会資料No.1をごらんいただきたいと思えます。

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44.76ヘクタールでございます。

第2、削除のみを行う位置、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、削除される部分はその地区の一部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29、青柳一丁目地内から、番号141、矢川三丁目地内の6地区で、合計面積は約2,160平方メートルでございます。理由でございますが、公共施設等の用地または買取申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、追加面積、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がない地区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72、大字谷保字栗原地内及び、番号103、大字谷保字下モノ下地内の2地区で、合計面積は約930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追加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、追加申請については市報7月5日号に掲載いたしまして、7月18日から7月31日までの2週間受付を行い、申請のあったものでございます。

次に、2ページをごらんいただきたいと思えます。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29、35、103、127、132及び141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区域の分断、また残る区域の面積要件欠如はございません。なお、番号29、35、132及び141については買取申出に伴う削除、番号103及び127については道路拡幅に伴う削除でございます。次に、番号72及び103につきましては追加を行うもので、既存の地区の一部となるもの

でございます。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。変更前の面積約4万5,070平方メートル、削除面積約2,160平方メートル、追加面積約930平方メートルで、変更後は約4万3,840平方メートルになるものでございます。ここに今回、追加・削除に関わらない、変更のない地区として135件、約40万3,770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142件、面積で約44万7,610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、こちらにつきましては、旧生産緑地法の指定に基づきます生産緑地の面積を、内数ではございますが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示しております。件数は142件と変わらず、面積は約44.88ヘクタールから約44.76ヘクタールに、約0.12ヘクタール減ったこととなります。

次に、3ページの、A2用紙を折り込んでありますけれども、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、既指定地域は白抜きの線で囲って示しております。今回削除を行う区域は黒く塗り潰して表示してある部分の6地区でございます。また今回追加を行う区域は、オレンジで塗られている2地区でございます。位置の詳細につきましては、次からの計画図で説明させていただきます。

4ページをお開きください。図面中央部やや右側、番号29、こちらは緑川東公園の東側に位置する青柳一丁目地内で、黒塗り部分の面積約300平方メートルを削除するものでございます。さらに、図面中央部やや左側、番号132は、青柳大通りの西側に位置する青柳三丁目地内で、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。

次に、5ページをお開きください。図面中央上部、番号35は、甲州街道のいずみ大通との交差点の北西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300平方メートルを削除するものでございます。さらに、図面中央部やや左側、番号141は、四軒在家公園の東側に位置する矢川三丁目地内で、黒塗り部分の面積約260平方メートルを削除するものでございます。

次に、6ページをお開きください。図面中央の番号72は、国立第一小学校の南側に位置する大字谷保字栗原地内で、オレンジ色で塗られている部分の面積約910平方メートルを新たな地区として追加するものでございます。なお、この追加により番号72の地区と70の地区が連担する形となりますが、地区は統合せず、番号72の一部とすることにいたします。

次に、7ページをお開きください。図面中央上部、番号103は、中央自動車道国立府中インターチェンジの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170平方メートルを削除するものでございます。また、オレンジ色で塗られた部分の面積約20平方メートルを追加するものでございます。

次に、8ページをお開きください。図面中央の番号127は、中央自動車道国立府中インターチェンジの南側に位置する谷保六丁目地内で、黒塗り部分の面積約10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、最後に手続きの關係の説明をさせていただきます。本年9月上旬に東京都と事務打ち合わせを行いまして、9月20日に都市計画法に基づきます協議書を提出し、10月18日付にて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23日から11月8日までの2週間行いました結果、縦覧者はなく、意見書の提出もありませんでした。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ことを予定しております。

説明は以上でございます。よろしくご審議のほど、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。三輪委員。

三輪委員： ご説明ありがとうございます。今年、増えた部分と減った部分、差し引き合わせると約1,200平方メートルぐらいの減少ということになっていると思ひまして、それで2022年問題もございまして、生産緑地のさらなる減少傾向というのは今後続くことが予想されているわけでありまして、その中で、農地所有者さんとしては税制での優遇面と、あとは利用制限の部分のデメリットといいますか制約を課される部分を加味して、生産緑地について今後判断されていくところなんだと思ひますけれども、行政としてはこの都市農地の重要性というのは一定のコンセンサスが得られていて、これからも続けて面積を確保していかなければならないというところだと思ひます。それで、国立市でも指定面積の下限の引き下げでありますとか、300平方メートルの下限の引き下げですとか、あとはこの後ご説明もあると思ひますけれども特定生緑とかさまざまやられていると思うんですけれども、ここ数年の減少傾向、それから2022年問題を踏まえて、国立市としてこの都市農地を確保していくという観点から特に力を入れていくこと、それから確保していくという意思表示をこの場でしていただければと思ひます。質問としてさせていただきます。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 市として、今、委員さんもおっしゃっていただきましたが、この後報告させていただきます特定生産緑地制度なども平成28年から議論した中での制度、またこちらの制度がまた引き続きございますので、そこでまた一つ、急激な減少は防げるかなと思っておりますけれども、市としましても、都市計画マスタープラン等につきましても、中でも農地の保全等については力を入れていくべきとうたっておりますので、その特定生産緑地制度を活用しながら、またさらに増やすのはなかなか難しいですけれども、減少を少な目にさせていただいて進めていけたらと考えています。

三輪委員： ありがとうございます。

林会長： 事務局、お願いします。

関都市農業振興担当課長： 生産緑地だけによらず、国立市内の農地全般について農地を残していくという取り組みについてお答えさせていただきたいと思ひます。

まずは、今お話がありました特定生産緑地制度について、農業委員会のほうでは都内全域含めましてこの制度を知らない農家さんを出さない、周知に努めるというスローガンを掲げて取り組んでいるところをごさいます、今後とも周知に努めていくというところをごさいます。それから市としまして、国立市の農地を減らさないというところでは、平成27年に都市農業振興基本法という法律が施行されました。

その基本法の中には、都市農業の振興は、都市農業が、これを営む者及びその他の関係者の努力により継続されてきたものであり、その生産活動を通じ、都市住民に地元産の新鮮な農産物を供給する機能のみならず、都市における防災、良好な景観の形成並びに国土及び環境の保全、都市住民が身近に農作業に親しむとともに農業に関して学習することができる場並びに都市農業を営む者と都市住民及び都市住民相互の交流の場の提供、都市住民の農業に対する理解の醸成等農産物の供給の機能以外の多様な機能を果たしていることに鑑み、これらの機能が将来にわたって適切かつ十分に発揮されるとともに、そのことにより都市における農地の有効な活用及び適正な保全が図られるよう、積極的に行われなければならない。

この理念にありますように、国立市も地元公共団体として市の特性に応じた施策を講じ、実施する責務を持っているところをごさいます。地産地消という取り組み、あるいは農業者が意欲を持って農業に取り組んでいただくということに側面的な補助をしたり、あるいは城山さとのいえにおきます農業の情報発信など、いろいろな方法をもって、次世代へ農地を引き継いでいけるようにということを目標に取り組んでいるところをごさいます。

林会長：ほかにございませんか。石井委員。

石井委員：私も1点だけ、今の三輪委員の質問に続くものになると思うんですけども。具体的な取り組みとして、おそらく削除される時というのは相続ですとかあとは後継者の問題とか、そういうことが要因になって削除せざるを得ないということが増えてくると思うんですが、そこに対して国立市は具体的な手法というか、どういう手法を用いてそれをとめていくのかというのはお持ちでしょうか。国立の場合は谷保の原風景の保全ということも掲げているので、これはしっかりと方針というよりは具体的な施策を持っていないといけないと思うんですが、そのあたりはどうでしょうか。

林会長：事務局、お願いします。

関都市農業振興担当課長：相続については、なかなか市としての施策を打てるような制度はないというところがありますけれども、担い手というところでありましたら、やはり農業は家族経営でございますけれども、その中で次の世代の方が意欲を持って農業に取り組んでいただけるような、例えば認定農業者制度で市が支援するなど、あるいは販売する場をできるだけ多く提供するなど、支援をしていきたいと思っています。

また、原風景保全については、それもやはりなりわいとして農家さんが農業経営するというのが本来の姿だと思いますので、最終的に農家さんが例えば相続とか手放さなければならぬ、市としても貴重なハケと水路と田畑があるというような風景については、市が保全していくべきだということで、第三回定例会のところでも取り組みの方針というところを、環境政策課のほうから説明をさせていただいたと思いますけれども、最終的には市のほうで適切な場所を保全していきたいというところで考えています。

林会長 : 石井委員。

石井委員 : ありがとうございます。家族経営というのはおそらく基本ではあると思うんですけど、でもそれだけだと難しくなっていくと思うんです。これからの農業のやり方として、後継者の部分では新しい、家族とか親戚ではない部分でもって新たに農業をやってみたいというような方たちも巻き込んで保全していくということを考えていかなければいけないと思うんですけども、そのあたりのご見解はいかがでしょうか。

林会長 : 事務局、お願いします。

関都市農業振興担当課長 : 平成30年に都市農地の貸借の円滑化に関する法律が施行されまして、生産緑地の貸し借りができることになりましたので、厳しい状況である方については営農意欲のある農家さんとのマッチングによって貸借が成立するように、市としても積極的に広報し、またそういった方々の意見をまとめているところでございます。今年1件、その貸借が成立して、うまく法律に基づく取り組みが成り立ったということがございますので、今後ともそういった農家さん同士のマッチングに情報をいろいろ収集しながら進めていきたいと思っています。

林会長 : ほかにございませんか。高原委員。

高原委員 : 先ほどから2人の委員の方からご質問されて、私もほんとうにそういう点では同じような質問の内容になるんですけども、実は今回の削除された件数が6件ということで、その主な理由というんですか、これはどのようなことが主な理由になっているのでしょうか。

それと、今後、やっぱり今もお話がありましたけれども、国立のまちづくりにも関わるわけですね。農業政策あるいは農地保全という点で見ると非常に大きな市の取り組みということが期待されるわけですけども、そういう点で今後の位置づけというか、先ほどあったように防災の問題ですとか、環境の問題ですとか、それから地産地消という問題ですとか、農業が持っている有効な政策的な展開というのは必要になってくると思うし、実は、経済的に農業だけで生計が十分に立てられているのかという問題も実はあるんじゃないかと思うんです。今、他の委員から指摘されたように、実は後継者の問題も大きな問題だと思うんですが、その辺の国立市としての今後の取り組みというのはどの辺に重点を置いて展開していくのか。かなり難しい問題だと思いますが。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : まず初めに、削除理由でございます。今回、6件ございます。削除理由でございますけれども、買取申出申請によるものが4件、その内訳は相続等、あと旧法でございますので理由等がなくてもいい地区もございます。あと残りの2地区につきましては103と127でございますけれども、こちらは道路の拡幅に伴う削除でございます。

以上でございます。

林会長 : 事務局、お願いします。

関都市農業振興担当課長 : それでは、農業の経営についてでございます。平成30年度の販売農家数が市内54戸ということで、農業データとしてデータブックのほうに掲載されているところです。そのうち専業農家数が35戸。実際のところ、農業経営については、市で行っている認定農業者という制度で農業経営に意欲がある方が5年後の農業収入の向上を目指

して事業の計画を立てます。機械が何台あって、労働力が何人あって、そういった細かい5年後の所得向上を目指した計画を立てていただいて、例えば省力化のために機械を購入するなど、効率を高めるための投資に市は補助を出させていただいています。そういったことにより、法律に基づく施策を活用することに市も支援させていただいて、個々の農家さんの所得増について上げていきたいと考えているところでございます。

林会長 : よろしいですか。ほかに。重松委員。

重松委員 : 生産緑地の削除と追加について1点ずつ質問したいと思うんですけれども。まず、削除について、買取申出が4件あったということなんですけれども、市としては申出に対して今回の4件については断ったということによろしいのかということ。買取りというのは、市に対しての買取りの申出だと思うんですけれども、まず、それによろしいのかどうか伺います。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 今回の4件の申出に対しまして、市は買取らない旨を伝えております。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : そこで、買取らない理由と、それから今後、市として買取って市として活用する生産緑地と、申出を断るケースと、両方出てくると思うんですけれども、その場合の基準のようなものがきちんとありましたら伺いたいと思います。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : まず、買取申請が出た時点で、庁内、市役所内、また市外、東京都等、買取りを希望されますかという照会を一件一件かけております。その中で例えば公園や道路等で精査していただいて、その回答をいただいたものをまとめて結果的には今回買いませんという旨の通知を出す、そのような形で、基準でやらせてもらっています。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : 私が聞いているのは、買取申出があったときに市が買取りますよと、国立市が買いますよという政策決定もできるわけじゃないですか。今回は国立市が買取るということはしなかったわけですね。買取るという選択もあり得ると思うんですけれども、そうなるとこの土地は買取するのにどうしてここは市は買取らなかったのかということが出てきますので、その時に市はこういう理由でここは買取りません、こういう理由でここは買いますというようなことを説明できないといけないかなと思いますので伺います。

林会長 : 事務局、お願いします。

関都市農業振興担当課長 : 買取申出の情報が各部署に回っていきます。そこで、私の部署でしたら農地として保全したいという場所がありましたら、私の部署で希望します。あるいは公園として利用したいという場所がありましたら、環境政策課のほうで希望するというところで、それぞれ利用目的を持って担当部署が希望するということになりますので、その部署ごとに必要な理由が存在します。逆に希望しないということは、必要性の理由が存在しないということになるかと思えます。そこで、特に今、国立市で決めているところは、農の営みが残る原風景を保全するための基本方針に基づいて、原風景を保全したい場所ということで、崖線や湧水や緑地を含めた場所が優先と考えていますという、一応方向性は示させていただいているところでございます。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : わかりました。今回の4件についてはそのような市として農地として保全する土地には該当しなかったということでしょうか。

関都市農業振興担当課長 : はい、そのとおりです。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : もう1点。今回追加を、結構大きな一団の土地の追加が6ページであります。非常に、私、かなり珍しいかなと思うんですけども。非常によいことだと思うんですけども。このような追加というのはこれまでもされてきたのか、あるいは追加指定を農家さんにしてもらうために積極的な働きかけというのはあるのかどうか、伺います。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 毎年、市報等での追加申請の申込み等の広報をさせていただく中で、所有者さんが追加したいという、また、その土地の、例えばなんですけれども売買等で所有者さんが変わったりすると、やはりその考え方も変わりますので、その辺の理由はいろいろあるかとは思いますが、広報のほうはきちんとさせていただいておりますので、農業委員会のほうへも申請のお話などもさせていただいておりますので、周知させていただいた中で、その方のお気持ちで追加させていただいているところでございます。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : 6ページの追加する、オレンジに塗られた土地というのは現状はどのような利用がされているのでしょうか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 現状は一帯が畑の中のちょうど中間部分となっておりますので、見た感じは全て一体の畑に見えます。

以上です。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : つまり宅地並み課税の土地で畑として耕作されている土地を生産緑地として追加指定することによって、納税猶予ですとか税金が安くなったりだとか、そういうのが適用されるということですね。わかりました。

以上です。

林会長 : 遠藤委員。

遠藤委員 : 先ほどから事務局のほうからの説明で、これからの谷保の原風景を守るのに湧水またはハケ、そのような原風景を守れる土地というような定義でお話がありますが、具体的な地域とか地区とかというのは何かあるんですか。

林会長 : 事務局、お願いします。

関都市農業振興担当課長 : 具体的な地域はまさにそういった地理的な要素を含むということですので、この場所、この場所ということで市のほうから指定するという、今のところ考えはございません。

林会長 : 遠藤委員。

遠藤委員 : ということは、もう一度お聞きしますが、ハケと湧水と、あとどちらでしたっけ。

関都市農業振興担当課長 : 崖線と湧水、用水路、緑地を含めた水田や畑、その連担した一定の広が

りある空間を優先エリアと考えています。

林会長： 遠藤委員。

遠藤委員： それだと、全部買取らなきゃいけなくなりますよ。

遠藤委員： そんなわかりづらいものじゃなくて、ちゃんと決めていかないと、どんどんスプロール化していきますよ、これ。これまた、ちょっと討論でやりますけれども。そんないいかげんなものじゃなくて、ちゃんと場所・地域を決めていったほうが、私は非常にいいと思いますけどね。

林会長： 質疑はほかにございませんか。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います。

遠藤委員。

遠藤委員： 賛成をさせていただきますが、今回削除のところも基本的には都市計画の道路も通っていないということで、民間での売買ということだと思います。また、追加のところは、畑のところを宅地並み課税されていたところが農地として使用されているということで、全く問題なくそのとおりでろうなというのと、あとは道路の拡幅に係る部分もございますので、この部分に関しては都市計画のほうでしっかりと進めていただきたいと思う半面、先ほども申し上げましたが、やはりちょっとわかりづらいなと思います。谷保の原風景というところがです。なので、しっかりと範囲を決めたほうがいいのではないかと感じております。先ほど他の委員が、ここは買取るけどここは買取らないというようなご意見がありました。そのような中で、やはりわかりづらいなというのが非常に正直な感想です。

また、これは議会のほうでも私、何度も申し上げておりますが、なかなか緑を保全するのに農家の方に全て頼っている。農家の方の資産を頼っているという状況でございます。ただ、その農家の方も当然法律にのっとっておるわけですから、相続が発生すれば相続税を払わなければいけないという、そういった資産管理の問題になっていると。この緑の保全というものが資産管理になっているということが、やはりなかなか難しい問題になっていくのかなと感じております。ですので、もしも市がしっかりと緑を保全しようと思うのであれば、やはりしっかりと地域を決めていかないと、もっとスプロール化していくと。私が子供のころの風景とはもう今現在違ってきておりますが、それがこれからまだ40年、50年たつうちにはもっと変わってくると、私は思っております。その中では、今まだ谷保の原風景というふうなことがうたえるうちに、しっかりと範囲を決めて、そしてこの地域に関しては谷保の原風景として残していく、このような方針を決めてもよろしいのではないかなと思います。

とにかく、農家の方に無理が生じているというのが、私の感想です。また営農意欲といいますけれども、土地代分以上の売り上げが上がるような営農ができない、このような状況からも、これはまた別の問題になりますけれども、農家の支援という中では、例えばほんとうにもうかる農業をこれから国立市として目指すとか、そのようなことも取り組まなければいけないのかなと感じておるところでございます。

いろいろと意見を申し上げましたが、今回の件に関しては賛成とさせていただきます。

林会長： ほかにご意見ございませんでしょうか。中尾委員。

中尾委員： 私も質問というのは1件になるんですけども、プロセスそのものは賛成でして、やは

り国立は都市でアクセスもよくて、やはりその中で農地は減って、それを転用して例えばアパートを建てるとか、そういうのはもう自然な流れにやっぴりなるんじゃないかと思えます。その中で、国の法律だとか都の法律みたいところは全国というか一律になっているもので、それをやはり国立市に普通に適用するだけだと自然の流れに逆らえないものが出てくると思いますので、やはり国立市オリジナルの施策として農地の活用とか、営農の方に頼るだけではなくて先ほどみたいな保全するとか、市民参加型にするとか、そういった別の価値を出していかないと、やはり減っていくという流れをとめられないんじゃないかなと思いました。

以上です。

林会長：ほかにご意見ございませんでしょうか。重松委員。

重松委員：私も本議案には賛成いたします。ただ、やはり答弁を聞いていてもわからないのは、例えば5ページの削除される141のところなどは、かなりハケから、ハケ下ではないですけども近いところですし、ここが買取申出があった4件のうちの1つになっているかはどうかわかりませんが、やはり市のほうで買取って活用していくということも今後積極的に考えてもいいんじゃないかなとは思いますが。ただ、買取るときは宅地並みの評価額で買取ることになるので、多分かなりなお金を出しても少しの土地しか買取れなかったりするんで、なかなか悩ましいところだとは思いますが。谷保の原風景の基金もそんなに何十億とあるわけではないので、あつという間に枯渇してしまうということもあって悩ましいところだとは思いますが、市としてさらに積極的にお金の面も含めて考えていただければと思います。

実際の保全するエリアを決めるかどうかというのは、私もある程度決めておいたほうがいいのかとは思いますが、ただ、ここまでというふうに決めてしまうと、じゃあなぜこっちの土地は保全するということから外れたのかとか入れたのかというような議論がちよっと出てきてしまうので、かなり厳密に決めるのは難しいかなとは思いますが、おおむねこのあたりだということは例示できていけばいいかなと思います。

また、今回追加を行う一団の土地が追加されるということは非常に喜ばしいことですので、こういう形で追加がされていくような、促していく施策を、広報だけではなく、市としても積極的に行っていただければと思います。

林会長：高原委員。

高原委員：私もこの議案については賛成をいたします。今、議論になっておりますけれども、国立市が打ち出している谷保の原風景を保存すると、こういう政策的な市としての取り組みというのは非常に難しい問題があるということも十分承知をしております。今、議論になって、他の委員からも出されましたように、原風景ということ考えた場合に、やっぱり水田があって、そして里山、いわゆるハケの緑と環境があるという、こういうことがやはり国立市の原風景といった場合には当然あの部分が対象地域になるのかなとは思いますが。しかし、これも私、議会で質問したことがあるんですけども、そういうことで地域を限定して決めちゃうと、そこで農業をされている方など、どういうふうに受けとめるかわかりませんが、なかなかその辺を市が全部買取るといった形になると難しい面もあるだろうと思います。しかし、私が考えるには、やはり一定の原風景といった場合の地域とい

うのは当然限定的に考えるべきじゃないかと思しますので、そういうような方向で市のほうも、今、努力をされているというふうには思いますけれども、ぜひこれも今後のまちづくりに関わる大事な政策的な課題ですので、取り組んでいただきたいということを要望しておきます。

林会長 : ほかにございませんか。三輪委員。

三輪委員 : 結論としては賛成であります。それで、農林水産省の都市農業実態調査で、これはほぼ皆さんご存じかと思いますが、言われているのが、都市農業の問題点として営農者の高齢化、それから収益性があまりよくないところもあるというところ、あと後継者不足ですね。この3点が強く挙げられていて、それは国全体としてそういう傾向があるというところなんですけれども、その中で国立としてはくにたち野菜の振興ですとか、あとは既にやられていると思いますけれども、熟練の営農者さんによる若い農業を始めた方への支援ですとか指導ですとか、そういうところで政策を打つことによって、減少傾向といいますか、農地が減っていくところ、あるいは営農者さんがやめちゃうというところを避けられると思いますので、そういう取り組みを続けていくことが、今、議論になっております谷保の原風景の保全とかそういったところにも必ずつながっていくところだと思いますので、ぜひそこは今までの取り組みを続けて、さらに力を入れてやっていただきたいと思います。

以上です。

林会長 : ほかにございませんか。香西委員。

香西委員 : この3ページの生産緑地地区総括図を拝見したときに俯瞰して見たら、明らかに国立市の南側にすごく集中している。これは当然もう、歴史の流れの中でそうなってきたことですし、また、生産緑地の指定という制度を入れたがゆえに、まだ保全をされてきたんだろうなど。農地としての農業用地として使うことのできる土地がまだ保全されてきたんだろうなどは思います。ただ、いずれにしても、今後北側の方々、また南側の地域の方々、お互いがいわゆるこの南部地域の農業に関わる場所の価値をどう認識し、また交流を深め、支えていく、もしくは逆に供給していく、そういった機能的なといいますか、市全体としての、何といたしましうか、価値をどうお互いが認識をし、交流をしていくのか、やはりその部分というのがどんどん深まっていけばいいなと率直に思っておる次第です。やはりできる限り農地という意味において、生産緑地含め、この部分を守っていく、やはりこれはほんとうに大切なことかなと思います。

しかしながら、何か押しつけのように、逆に南部地域のこの部分の方々に緑を保全してほしいというような意味合いでこちら側から見てしまうというの、私はすごく、あえて言うならおこがましいかなというふうな気持ちもあります。ですので、やはり農業を営む方々、またさまざまな生産に取り組んでおられる方々、その方々の意欲がより少しでも増していくような施策を引き続き市において、また市民の協力も得ながらやっていくということがほんとうに大切じゃないかと思えます。私自身は今回、この審議において賛成でございます。

林会長 : ほかにいかがでしょうか。北島委員は何かございますか。

北島委員 : 農家として国立の農家って大体5反が平均なんですね。それで、おやじが元気ならば、どうにかやっていける農家なんです。どうしても、やっぱり500万稼ぐには、おやじ

一人でどうにか難しいようなあれで、やっぱりサラリーマンになって稼いでこいよという
ような状態の農家が多いんですね。どうしてもやっぱり、一人でどうにかできちゃうもの
ですから、おやじが元気ならば。そんな関係で、国立はやっぱり後継者がなかなか育たな
い関係があったのかなというような状況だと思われま。この意見には賛成なんです
が、農家はどうしても農地を残したいというのが本音で、どうしても相続が発生すれば土地を
売らないと相続税が払えないというような状況で、イタチごっこだと思われまが、しよ
うがないのかなと思っております。

林会長：ありがとうございます。高橋委員、何かございましたら。

高橋委員：この変更については全く異存ございません。進めていただきたいと思いまが、1つだ
け、この問題、非常に複雑な問題で、軽々に物を申せないんですけれども、もう一つ重要
な点があるのではないかなと思いまするのは、都市農地に対する自給の問題以外に、これか
ら人口が減少する時代を迎えてくると、最近もかなり出てきていると思いますけれども、
空き地・空き家が発生しますよね。そういう土地をどういうふうこれから誘導するかと
いうのが大変大きなテーマだと思うんです。これは都市農地の宅地化で今まで進めてきた
わけですけれども、そうでない方向が出てくるかもしれないような状況もあるので、市に
おかれては、これまでの意見という話になっちゃいますけれども、都市マスや何かで将来
の土地利用をどうするかという議論が一方でなされているわけなので、そういう中でさっ
きの農のある風景をどうつくっていくかということは、国立市の都市構造の中のあの部分
の重要性を検討する視点として、これからの人口減少社会に対してどう谷保はあるべ
きかというようなことで、ぜひご議論いただければなと思います。

林会長：ほかにございませんでしょうか。なければ打ち切ります。

それでは採決したいと思いますので、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。

さて、議案につきましては以上でございますが、その他の報告事項をお願いします。
では事務局、お願いします。

町田都市計画課長：それでは報告事項でございます。特定生産緑地制度と指定手続きスケジュール
についてご説明いたします。A4横とじの国立市都市計画審議会資料No.2をごらんくださ
い。

初めに、特定生産緑地制度についてご説明いたします。特定生産緑地制度創設の背景と
いたしましては、従前の平成3年9月10日施行による生産緑地法の制度では、大都市地
域の住宅・宅地供給の促進の観点から、都市農地は宅地並み課税とする原則のもと、急激
な市街化の抑制、公園・緑地の整備を補完する緑地機能を評価し、すぐれた緑地機能を持
つ都市農地を計画的に保全しようというものでございました。

以来、現在に至る間に、農業に対する理解や地域コミュニティ意識の高まり、都市環
境の改善や緑の安らぎ、景観形成に果たす役割、農地への期待の高まりなど、社会情勢の
変化があり、これらの政策課題へ対応するため、平成28年5月に都市農業振興基本計画
が閣議決定し、都市農地の位置づけは「宅地化すべきもの」から「あるべきもの」へ転換

をいたしました。

これを受けまして、平成29年5月に都市緑地法等の一部を改正する法律が公布され、生産緑地法が改正されまして、その中で特定生産緑地制度が創設されました。

そのほかの改正内容といたしましては、生産緑地の一団の指定面積の下限を条例化することにより引き下げができるようになりました。この条例につきましては、平成29年11月15日開催の第35回都市計画審議会に報告の後、指定面積の下限を300平方メートルとする内容の条例として、平成30年4月1日から施行されております。また、生産緑地内に農家レストラン等が設置可能となりました。

続きまして、2ページをごらんください。特定生産緑地制度の概要でございます。特定生産緑地とは、当初生産緑地として指定後、30年を経過後においても、その保全を確実にすることが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものとして指定した農地のことをいいます。

特定生産緑地に指定された農地等は、随時買取申出が可能な時期が10年ごとの更新制となります。次に、固定資産税等は引き続き農地評価となるなどの税制優遇措置が継続され、さらに相続時、営農を継続する場合、相続税の納税猶予を受けることができます。留意点といたしましては、特定生産緑地指定につきましては、指定後30年を経過する前に行うことが必須でございます。

次に、特定生産緑地に指定されずに、指定後30年を経過した生産緑地は、随時買取申出が可能となりますが、固定資産税等は段階的に宅地並み課税となり、また、相続時に相続税の納税猶予は受けられなくなります。そして、今後30年を経過した生産緑地は特定生産緑地の指定を受けることができなくなります。

なお、昭和50年代に指定された、いわゆる旧法の実地はこの制度の対象外でございます。

続きまして、3ページをごらんください。特定生産緑地指定手続きに関する実績と予定のスケジュールでございます。

特定生産緑地指定に向けての実績につきましては、表の左側からご説明いたします。まず、平成29年10月24日に生産緑地法改正に伴います説明会を開催いたしております。次に、平成30年2月20日に農業者懇談会にて制度の説明をいたしております。次に、平成30年10月29日、31日、11月1日、2日の計4日間、説明対象エリアを分けて説明会を開催いたしております。これらの説明会を行う中で、制度に対する周知と理解を図ってまいりました。

次に、平成31・令和元年度になります。8月に平成4、5、6年に当初指定されました生産緑地を所有する地権者の方々に対しまして、指定後30年を経過する日、生産緑地法ではこの日を申出基準日といたしますが、この申出基準日が到来することの通知と、あわせて制度に対する意向アンケートを送付いたしました。

引き続き、今後の予定といたしましては、令和2年2月から3月の間に特定生産緑地指定手続きに関する説明会を実施する予定でございます。

翌、令和2年度になりましてからは、特定生産緑地指定の受付を、区域を3つに分け、それぞれ時期をずらして募集を行う予定でございます。この募集時には、特定生産緑地に

指定を希望されない方々に対しましてもその意向を確認してまいります。

その後、事務手続きを経て、令和3年度になりましてから、生産緑地法の規定に基づきまして都市計画審議会の意見を聞き、その後、特定生産緑地の指定とその公示をいたしてまいります。公示は令和4年1月1日を予定しております。

令和4年度では、特定生産緑地の指定とその公示がされました、申出基準日が令和4年11月5日の生産緑地は、その日をもって特定生産緑地としての効力が発生することになります。

今回の事務におきましては、平成4年に指定された生産緑地のほか、平成5年及び平成6年に指定されたものも同時に事務を行うこととしておりますので、それらは申出基準日が到来した日をもって特定生産緑地としての効力が発生することになります。

以上になります。よろしく願いいたします。

林会長： ただいま事務局より説明のあった件について、質疑等がございましたら挙手をお願いします。

重松委員。

重松委員： この制度はこれまで30年間、指定されたらその間は相続ですとかよっぽどのことがない限りは解除できないというものが、10年ごとになったということですよ。かえって煩雑になったかなとも思うんですけども。ということは、この10年ごとの更新を更新し忘れてしまうと、もういきなり宅地並み課税になって、もう一度、後から生産緑地に戻してくださいということができないということなので、これが10年ごとにある土地については来るわけです。そのために、5年前からそういうことがないようにということで、市のほうで農業者の方に広報ですとか周知徹底をしているということは、これからは毎年農業者の方に10年後を見据えて忘れないようにというのをずっとし続けなければいけないということになるんじゃないかなと思うんですけども、その点どうなのかということと、それだったらいっそのこと、これは市でできることではないですけども、もともとの生産緑地法のように、何年更新というのではなく、いつでも買取申出ができるようなふうに制度を変えてもらったほうが使い勝手がよくなるんじゃないかなと思うんですけども、いかがでしょうか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 今、ご質問の前半の、毎年事務がというか5年ごとにという事務のお話ですけども、やはりこちらは、今回初めての施行でしたので5年ほど時間はかかっておりますけれども、これが10年更新になればまたもう少しは短縮されるかと思えます。また、平成15年以降は追加指定がございますので、またその平成15年以降のものについては、毎年ではありませんけれども、30年を迎える令和15年ですか、それ以降はもうほぼ毎年のようにこのようなシステムをやる事務は発生するというのは、今から見込んでいるところでございます。

あと、制限のほうでございますけれども、旧法と言われている生産緑地のほうは、昭和50年に施行されました旧の生産緑地のほうは、10年間という縛りが切れておりまして、それにつきましてはいつでも買取りという形ですけども、今回のものに関しましては、やはりある程度の制限がかかった10年間、それをまずきっちりと更新していただく

という制度になっておりますので、その辺についてはやはりそれに従ってやっていきたいと思っています。

以上です。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : 後段の質問は、そういう制度になっているというのはわかるんですけども、かえって煩雑になるので、旧法のように戻して、いつでも買取申出ができるような制度に、これは国のほうでもらったほうが使い勝手がいいんじゃないかなと思うんですけども、国立市としての考えは、国がやることだから市としてはそれに従うだけということではなくて、制度を使い勝手のいい制度にしていくための考えというのはあるのかなのか、まず伺いたいと思います。

林会長 : 事務局。

関都市農業振興担当課長 : 農業委員会としましては、農家さんが使いやすい制度は非常に歓迎なんですけれども、やはり国の中ではいろいろな、ほかの法律とのつり合いもあるでしょうし、こういった制度にたどり着いたかなと思っています。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : 私が仕切るわけじゃないんですけど、北島委員、農業者としてはどういう仕組みが一番使い勝手がいいんだろうかということを考えるんですけども。

北島委員 : 今回の10年というのは、30年じゃ長過ぎるからというので10年になったと思うんですよ。前みたいに、いつでも変えられるようなときには、農地は簡単に宅地に変えられると、かなり雑になっちゃうんじゃないかと思うんですけども。

重松委員 : わかりました。逆にいつでも変えられるというふうになると、逆に宅地化が進んでしまうという側面もあるということですね。わかりました。

以上です。

林会長 : ほかに。高原委員。

高原委員 : 市のほうとしては、ここのスケジュールにありますように29年度から30年度、31年度、現在に至っているわけですけども、現状の市内の農地、これまで特定じゃない農地を維持されてきた中で、この特定に今度、指定を改めようという、その切りかえるというのはどのぐらい、ほとんどの農地がそうなりますかね。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 先ほど申しましたアンケートは、結果を集計途中でございます。途中経過になりますけれども、まだ考えていない、わからないという方も現在2割ほどいらっしゃる中で、半数以上、今、手持ちですけども6割以上の方は残していきたい、また、この時点で指定しないと言っている方は既に5、6%はいるというところですけども、正確な結果はまた後日になるかと思っておりますけれども、今現在はこのような状況でございます。

高原委員 : わかりました。

林会長 : ほかにございませんか。香西委員。

香西委員 : 順を追って、平成29年度からスケジュールを立ててきっちりやっていこうとしているわけだと思います。何よりも、このチャンスを逃してしまうと、逆に当初の生産緑地指定から30年を経過する前に指定する必要があるという、ここを要するに漏れが発生するこ

とが一番よくないことかなと正直私は思うんですけれども、やっぱりここは丁寧にしっかり一人まで、一人一人、一件一件、着実にやっていただくことなのかなと思うんですが、その点はよろしいですね。

林会長：事務局、お願いします。

町田都市計画課長：やはり知らなかったとかが一番怖いものですので、このスケジュールのほうで令和2年度のところで指定開始ということで受付はさせていただくんですけれども、こちらに見えられなかった方等に関しましても、この表の下のほうになりますけれども、意向確認書提出ということで、受付に来られなかった方が知らなかったのか、それとももう30年でやめてしまうのかという、その意向調査を必ずやりまして、100%皆様の意思を確認して進めていきたいと考えております。

以上です。

香西委員：丁寧によろしくお願いします。

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いたします。

その他、何かございますでしょうか。

事務局から、お願いします。

町田都市計画課長：それでは、次回の都市計画審議会の開催についてでございます。令和2年2月5日、水曜日、午前10時より、こちらの委員会室にて開催の予定でございます。案件は国立市北地域に位置します国立都市計画道路3・4・8号線の起点の位置を変更する都市計画変更案に対する付議、及び国立市北三丁目の一部を含む立川都市計画道路3・3・30号線の幅員を狭める等の都市計画変更案に対する東京都からの意見照会を受けての諮問をする予定でございます。

以上でございます。

林会長：ただいま事務局より説明のあった件について、何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。なければ、この件については以上といたします。

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ので、これをもちまして第40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 —