

平成30年度
第 1 回

東大和市都市計画審議会会議録

平成 3 0 年 1 1 月 1 6 日

東 大 和 市

平成30年度
第 1 回

東大和市都市計画審議会会議録

日時：平成30年11月16日（金）

午前10時00分～午前11時00分

場所：市役所会議棟 第1会議室

○委員の出席・欠席

出・欠	議席	氏名	出・欠	議席	氏名
出	1番	武石岩男 委員	出	7番	木戸岡秀彦委員
出	2番	小嶋哲夫 委員	出	8番	若林茂樹 委員
出	3番	宮崎 晃 委員	出	9番	塩賀昭夫 委員
出	4番	松本暢子 委員	出	10番	布澤裕一 委員
出	5番	関田 貢 委員	出	11番	大越 武 委員
出	6番	根岸聡彦 委員	出	12番	杉本昌美 委員

○市側出席者

職名	氏名	職名	氏名
市長	尾崎 保夫	計画調整係長	福田 智宏
都市建設部長	直井 亨	都市計画係長	各務 悟史
都市計画課長	神山 尚	都市計画係	原口 力哉

1. 議題

- 第1 議席の指定について
- 第2 会議録署名委員の指名について
- 第3 立川都市計画生産緑地地区の変更（東大和市決定）について（諮問）
- 第4 平成29年度東大和市都市計画審議会の審議事項等について（報告）

2. 傍聴者

0 人

○（直井都市建設部長） 皆さん、おはようございます。

本日はお忙しい中、平成３０年度第１回東大和市都市計画審議会にご出席いただきまして、ありがとうございます。

まず、委員の出欠につきまして、ご報告申し上げます。

本日は、定数１２に対しまして１２人全員の出席をいただいております。よって、東大和市都市計画審議会条例第７条の定足数に達していることをご報告申し上げます。

次に、会議次第１についてでございます。再任、新任の委員の皆様に市長から委嘱状の交付をさせていただきます。武石委員、小嶋委員、宮崎委員、松本委員、若林委員、塩賀委員、大越委員、杉本委員の席に、市長が順に回り交付させていただきます。

それでは、市長、よろしくお願い申し上げます。

（市長 委嘱状交付）

○（直井都市建設部長） 委嘱状の交付が終わりましたところで、私のほうから委員をご紹介しますいただきます。後ほど、順次、自己紹介をお願いいたします。

最初に、「学識経験者」の選出区分にて、平成３０年２月１日付で武石委員に再任いただきました。なお、武石委員におかれましては、引き続き会長職をお引き受けいただきたいと考えておりますので、ご承認いただけますでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○（直井都市建設部長） ありがとうございます。

続きまして、同じく「学識経験者」の選出区分にて、同日付で小嶋委員に再任いただきました。

続きまして、同じく「学識経験者」の選出区分にて、平成３０年７月１日付で宮崎委員に再任いただきました。

続きまして、同じく「学識経験者」の選出区分にて、平成３０年２月１日

付で松本委員に再任いただきました。

続きまして、「関係行政機関又は東京都の職員」の選出区分で、平成30年4月2日付で東京都北多摩北部建設事務所長の若林委員にご就任いただきました。

続きまして、同じく「関係行政機関又は東京都の職員」の選出区分で、同日付で北多摩西部消防署長の塩賀委員にご就任いただきました。

続きまして、「市民」の選出区分で、平成30年2月1日付で大越委員に再任いただきました。

続きまして、同じく「市民」の選出区分にて、同日付で杉本委員に再任いただきました。

それでは、再任及び新任委員の皆様から、自己紹介をお願いしたいと思います。最初に武石会長、よろしくお願いいたします。

○（会長） 再任されました武石です。皆様、よろしくお願いいたします。

○（直井都市建設部長） ありがとうございました。

次に、小嶋委員をお願いしたいと思います。

○（委員） 皆さん、こんにちは。小嶋哲夫と申します。商工会の会長をしております。よろしくお願いいたします。

○（直井都市建設部長） ありがとうございました。

次に、宮崎委員をお願いしたいと思います。

○（委員） 宮崎と申します。JA東京みどりより学識経験として再任されました。よろしくお願いいたします。

○（直井都市建設部長） ありがとうございました。

次に、松本委員をお願いしたいと思います。

○（委員） 大妻女子大学の松本でございます。よろしくお願いいたします。専門は住宅政策とか、あるいは都市計画ということで、こちら東大和市は住宅の

計画をつくるときから少しお手伝いするようになりまして、今日に至っております。微力ですが、どうぞよろしくお願いいたします。

○（直井都市建設部長）　ありがとうございました。

次に、若林委員にお願いしたいと思います。

○（委員）　北多摩北部建設事務所長の若林でございます。東大和市を初め、管内10市の都市計画施設としての道路、河川の整備及びその維持管理を担当しております。どうぞよろしくお願いいたします。

○（直井都市建設部長）　ありがとうございました。

次に、塩賀委員にお願いしたいと思います。

○（委員）　北多摩西部消防署長の塩賀と申します。微力ですが、よろしくお願いいたします。

○（直井都市建設部長）　ありがとうございました。

次に、大越委員にお願いしたいと思います。

○（委員）　市民委員の大越でございます。再任されましたけれども、私は桜が丘に住んでおりまして、70を超えております。高齢者でございます。つい先月、運転免許の厳しい指導も受けた次第です。よろしくお願いいたします。

○（直井都市建設部長）　ありがとうございました。

次に、杉本委員にお願いしたいと思います。

○（委員）　皆さん、おはようございます。市民委員選出の杉本と申します。引き続きよろしくお願いいたします。

○（直井都市建設部長）　ありがとうございました。

なお、委員名簿を事前に配布しておりますので、ご覧いただければと存じます。なお、委員名簿につきましては、取扱注意でお願いいたします。

これ以降につきましては、武石会長に議事の進行をお願いしたいと思いま

す。よろしくお願いいたします。

○（会長） ただいまから、平成30年度第1回東大和市都市計画審議会を開催いたします。

初めに、市長からご挨拶をいただきたいと思います。

尾崎市長、よろしくお願いいたします。

○（尾崎市長） 皆さん、こんにちは。尾崎でございます。

皆様方におかれましては、日頃から当市のまちづくりに多大なるご協力を賜りまして、まことにありがとうございます。また、先ほど委嘱状を交付させていただきました皆様方におかれましては、快く委員をお引き受けいただき、重ねて御礼を申し上げます。

さて、市内の生産緑地は減少傾向にあります。市では生産緑地地区の下限面積を緩和する条例を制定するなど、農地の生産緑地としての保全に努めているところであります。

本日は、生産緑地地区の変更につきまして、諮問をさせていただきます。委員の皆様におかれましては、当市のまちづくりに引き続きお力添えを賜りますよう、お願いを申し上げます。

結びになりますが、委員の皆様のご健勝を祈念申し上げまして、ご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

○（会長） ありがとうございました。

続いて、市長から、当審議会に対して諮問をお受けしたいと思います。

○（尾崎市長） 東大和市都市計画審議会会長、武石岩男様。

平成30年度第1回東大和市都市計画審議会への諮問について。

下記事項について、貴審議会の意見を求めます。

1、立川都市計画生産緑地地区の変更（東大和市決定）。

理由。都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の

規定に基づき、生産緑地地区を変更する。

以上です。よろしくお願いいたします。

- （会長） ただいま、市長から立川都市計画生産緑地地区の変更について、諮問をお受けいたしました。後ほど、皆様にご審議をお願い申し上げますので、よろしくお願いいたします。

なお、市長は、他の公務の都合上、ここで退席されます。ご了承をお願いいたします。

- （尾崎市長） よろしくお願ひします。

（市長 退席）

- （会長） それでは、議事に入らせていただきます。

日程第１、議席の指定をいたします。

１番、武石岩男。

２番、小嶋哲夫委員。

３番、宮崎晃委員。

４番、松本暢子委員。

８番、若林茂樹委員。

９番、塩賀昭夫委員。

１１番、大越武委員。

１２番、杉本昌美委員。

以上です。

次に、日程第２、会議録署名委員を指名いたします。

東大和市都市計画審議会運営規則第１２条第２項の規定により、８番、若

林委員にお願いをいたします。

次に、市長から諮問のありました、日程第3、立川都市計画生産緑地地区の変更についてを議題に供します。

それでは、説明をお願いします。神山都市計画課長。

○（神山都市計画課長） それでは、ただいま議題となりました立川都市計画生産緑地地区の変更につきまして、ご説明申し上げます。

あらかじめご送付しております資料1をご覧ください。

まず、表紙をおめくりください。右下にページ番号がございます。1ページは、都市計画の案の理由書でございます。今回の変更は、生産緑地法第14条に基づく行為制限の解除によりまして、生産緑地の機能を維持することが困難となりました生産緑地地区、約1,357ヘクタールの削除、並びに良好な都市環境の形成に資するため、適正に管理されている農地、約0,756ヘクタールの追加指定を実施しようとするものでございます。

2ページをお開きください。上のほうにございます見出しの「第1、種類及び面積」でございますが、今回の変更によりまして、生産緑地地区の面積を約44,06ヘクタールとするものでございます。

見出しの「第2、削除のみを行う位置及び区域」であります。今回削除いたしますのは11件、削除する面積は約1万3,570平米でございます。うち4件が地区の全部を削除するものでございます。その他の7件が地区の一部を削除するものでございます。

3ページをご覧ください。見出しの「第3、追加のみを行う位置及び区域」でございます。今回追加いたしますのは11件、追加指定する面積は、約7,560平米です。うち、左側に番号がございますが、270番から274番の5件が新規の地区として追加するものでございます。本年1月1日、生産緑地地区の下限面積を300平方メートルに引き下げる条例を施行しましたが、270番、271番、273番の3件が、今回初めてこの条例の適用を受け、追加指定するものでございます。

4ページをお開きください。新旧対照表でございます。一番下の行にございます計の欄をご覧ください。最初に件数でございますが、変更前は200件、変更後は201件でありまして、1件の増でございます。先ほどの説明で地区の全部を削除するものが4件、新規の地区が5件とご説明申し上げましたが、これと一致するものでございます。

次に、一番右下の欄に、「精査による増 3 2 0 平米」とありますが、これは実測により登記簿上の面積に比べ増加した面積でございます。したがって、変更前の面積 4 4 万 6 , 3 0 0 平米から削除面積 1 万 3 , 5 7 0 平米を引き、追加面積 7 , 5 6 0 平米と精査による増面積 3 2 0 平米を足した面積が、変更後の面積 4 4 万 6 1 0 平米となります。

なお、表の一番右下の摘要欄に「みなし」という記述がございますが、これは平成 3 年の改正前の生産緑地法の適用を受けて指定され、改正後の生産緑地法により生産緑地地区とみなされた区域がある場合に「みなし」と表現し、その区域の面積を記載しているものでございます。いわゆる旧法の生産緑地地区の面積のことでございます。

それでは、計画図に基づきまして、内容をご説明いたします。7 ページから 1 6 ページが計画図となっております。

7 ページをお開きください。凡例が左下にあります。今回、追加のみを行う区域を横線のハッチで表示しております。

中央にあります 2 番の地区をご覧ください。ここは芋窪一丁目地内になりますが、地区の一部、約 2 , 3 1 0 平米を追加するものでございます。

8 ページをお開きください。左下の凡例をご覧ください。今回削除する区域を黒で塗り潰しております。

左上の 1 6 番の地区をご覧ください。ここは芋窪四丁目地内になりますが、地区の一部、約 2 , 6 6 0 平米を削除するものです。

次に、中央の 3 5 番の地区をご覧ください。ここは芋窪六丁目地内になりますが、地区の一部、約 8 5 0 平米を削除するものです。

以上の 2 カ所につきましては、旧生産緑地法により指定された地区で、既に指定から 1 0 年以上が経過していることから、いつでも買い取り申し出ができる地区でございます。このたび、買取り申出に伴い、行為制限が解除されたことにより、生産緑地の機能の維持が困難となったことから、削除するものでございます。

9 ページをお開きください。中央下の 8 0 番の地区をご覧ください。ここは奈良橋四丁目地内になりますが、地区の一部、約 4 1 0 平米を削除するものです。この箇所は、主たる従事者の死亡により買取り申出がなされた

もので、買取り申出に伴い、行為制限が解除されたことにより、生産緑地の機能の維持が困難となったことから、削除するものです。

次に、中央上の２７４番の地区をご覧ください。ここは奈良橋一丁目地内になりますが、新規の地区として、約６３０平米を追加指定するものです。

１０ページをお開きください。右下の１９５番の地区をご覧ください。ここは立野一丁目地内になりますが、地区の一部、約８４０平米を削除するものです。この箇所は、主たる従事者の死亡により買取り申出がなされたもので、買取り申出に伴い、行為制限が解除されたことにより、生産緑地の機能の維持が困難となったことから、削除するものでございます。

次に、中央やや左の１９９番の地区をご覧ください。こちらは立野二丁目地内になりますが、地区の一部、約１，８２０平米を削除するものです。

また、この左側の２００番の地区をご覧ください。こちらも立野二丁目地内になりますが、地区の全部、約６７０平米を削除するものであります。

以上の２カ所につきましては、旧生産緑地法により指定された地区で、既に指定から１０年以上が経過していることから、いつでも買取り申出ができる地区でございます。このたび、買取り申出に伴い、行為制限が解除されたことにより、生産緑地の機能の維持が困難となったことから、削除するものでございます。

さらに、この左側になります、２１１番の地区をご覧ください。こちらは上北台二丁目地内になりますが、地区の一部、約５１０平米を追加指定するものです。

１１ページをお開きください。中央の２５５番の地区をご覧ください。ここは桜が丘四丁目地内になりますが、地区の一部、約２，３３０平米を削除するものです。この箇所は、旧生産緑地法により指定された地区で、既に指定から１０年以上が経過していることから、いつでも買取り申出ができる地区でございます。このたび、買取り申出に伴い、行為制限が解除されたことにより、生産緑地の機能の維持が困難となったことから、削除するものでございます。

次に、１２ページをお開きください。中央上の１２４番の地区をご覧ください。ここは狭山二丁目地内になりますが、地区の全部、約６３０平米を削除するものです。この箇所は、主たる従事者の故障により買取り申出がなされたもので、行為制限が解除されたことにより、生産緑地の機能の維

持が困難となったことから、削除するものでございます。

次に、中央の２７０番の地区をご覧ください。ここは狭山二丁目地内になりますが、新規の地区として、約４４０平米を追加するものです。この地区は、市の制定した条例に基づき指定する案件です。

次に、中央下の２７２番の地区をご覧ください。ここは高木一丁目地内になりますが、新規の地区として、約５５０平米を追加指定するものです。

１３ページをお開きください。中央の１５６番の地区をご覧ください。こちらは立野三丁目地内になりますが、地区の全部、約６６０平米を削除するものです。この箇所は、主たる従事者の死亡により買取り申出がなされたものです。

次に、右下の１５０番の地区をご覧ください。こちらは仲原一丁目地内になりますが、地区の全部、約１，６７０平米を削除するものです。この箇所は、主たる従事者の故障により買取り申出がなされたものです。

以上の１５６番、１５０番ともに、買取り申出に伴い、行為制限が解除されたことにより、生産緑地の機能の維持が困難となったことから、削除するものです。

失礼しました。先ほど１５６番の、また「立野」と言ってしまったみたいです。「仲原」で訂正させていただきます。

次に、右下の２７１番の地区をご覧ください。ここは仲原二丁目地内になりますが、新規の地区として、約３１０平米を追加指定するものです。この地区は、市の条例に基づき指定する案件でございます。

次に、その左下の２７３番の地区をご覧ください。ここは仲原二丁目地内になりますが、新規の地区として、約３４０平米を追加指定するものです。この地区も、市の条例に基づき指定する案件でございます。

次に、中央上の１２０番の地区をご覧ください。ここは高木三丁目地内になりますが、地区の一部、約２５０平米を追加指定するものです。

次に、中央左の１６６番の地区をご覧ください。ここは仲原四丁目地内になりますが、地区の一部、約５２０平米を追加指定するものです。

１４ページをお開きください。右下にございます１９０番の地区をご覧ください。

ださい。ここは向原六丁目地内になりますが、地区の一部、約 1, 050 平米を追加指定するものです。

15 ページをお開きください。左上の 137 番の地区をご覧ください。ここは清水四丁目地内になりますが、地区の一部、約 1, 030 平米を削除するものです。この箇所は、主たる従事者の故障により買取り申出がなされたもので、行為制限が解除されたことにより、生産緑地の機能の維持が困難となったことから、削除するものであります。

16 ページをお開きください。左上の 146 番の地区をご覧ください。こちらは清原四丁目地内になりますが、地区の一部、約 650 平米を追加指定するものです。

最後に、6 ページにお戻りください。「都市計画の策定の経緯の概要書」でございます。今回の生産緑地地区の都市計画変更案につきましては、都市計画法第 19 条第 3 項の規定に基づきまして、平成 30 年 8 月 21 日付で東京都知事へ協議した結果、意見のない旨の回答を得ております。

その後、平成 30 年 10 月 1 日から平成 30 年 10 月 15 日までの 2 週間、都市計画課の窓口で都市計画の案の縦覧を行うとともに、市の公式ホームページにも都市計画の案を掲載いたしました。縦覧期間中、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

今後の予定でございますが、本日の本審議会におきましてご審議いただき、ご承認がいただけたら、今月下旬を目途に決定告示を行いたいと考えてございます。

説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

○（会長） 説明が終わりました。質疑を行います。

○（委員） 伺いたいんですけども、2 ページの第 1 の種類及び面積とありますが、これは何日現在の生産緑地地区の面積なんでしょうか。

○（神山都市計画課長） 4 ページの右の一番下に、44.06 ヘクタールというのがございまして、今回の追加と変更などを加味して、本日ご審議いただいて、その後に、決定を告示した段階で効力を生じて 44.06 ヘクタールということになるということです。

○（委員） 要は、今日現在ということであっていいんですか。そういう意味ではな

いんですか。

○（神山都市計画課長） 今日現在につきましては、4 ページの一番下の行の一番左、44万6,300です。都市計画上は。

○（委員） わかりました。

○（委員） 今の質問で、何時点の面積だということのご質問だと思ったので、昨年度、29年度末時点でのとかではなかったんでしたっけ。これ、生産緑地の面積。

○（会長） 神山都市計画課長。

○（神山都市計画課長） 都市計画でございますので、決定の告示をした段階で効力が生じるということでございますので、告示をした日から都市計画の面積が入れかわるという捉え方です。

○（委員） 例えば、昨日時点で指定の解除を申し出た人とか、それはカウントされていないんですよね。ですから、この資料を作成した時点というのが、いつまでの生産緑地の申し出のあれかということだと、私はそういう質問だと思ったので。

○（会長） 神山都市計画課長。

○（神山都市計画課長） 今のご質問は、例えば、昨日都市計画の変更、買取り申出があった場合は、ここには反映できないわけです。多分、何月までに買取り申出なりで行為制限が解除されたものが、ここに反映されてくるのかという、そういうご質問でよろしいですか。

○（委員） はい。

○（神山都市計画課長） 30年8月1日分までを反映しています。

○（委員） すみません、ちょっと言葉が足りませんでした。

○（会長） ほかにご意見ございませんでしょうか。

○（委員） 1月1日に条例を施行されて、新規のが幾つかあったということですが、そういうことがあって、今回こういう形で、審議で加わる部分もあると思うんですが、それ以外で新しく加わるものもありますよね。やっぱり減ら

さないために努力をなさっているんじゃないかと思うんですけれども、その辺を教えていただけると。どういうことをなさっているのか。

○（会長） 神山都市計画課長。

○（神山都市計画課長） 今年の１月に、３００平米に下限面積を引き下げる条例を施行しました。それに合わせまして、市のほうでは「生産緑地地区の追加指定について」というパンフレットをつくりまして、農業委員会さんを通じて、農業委員会さんのご協力を得ながら、農家さんにいろいろなＰＲ等を行っております。恐らく、そういった効果が出ておりまして、それとあと、法律などの改正も結構多くなっておりまして、平成３４年問題というのも取り上げられております。農家の皆さんも、生産緑地についての関心が、ここで高まっているのかなというような受けとめをしております。市としてもＰＲに努めておるところでございまして、農業委員会さんと連携しながら、農家さんにいろんなことを、今アプローチしていきたいというふうに思っております。その結果ではないかと思っています。

○（会長） ほかにご意見ございませんでしょうか。

○（委員） 今、課長の説明の中で追加指定の、削除のほうじゃなくて、生産緑地法の中の、市の条例に基づいて指定したと言われましたけれども、その市の条例というのがわからないのですが、その中身を。不勉強で。

○（会長） 神山都市計画課長。

○（神山都市計画課長） 生産緑地法におきましては、従来ですと５００平米以上の土地でないと生産緑地に指定できないという法律の規定がございました。それが、国のほうで法令を改正しまして、市のほうで条例を定めれば下限面積を３００まで、３００以上の土地については生産緑地に指定できるようにというようなことで、国のほうが法令を改正しております。それを受けまして、市のほうでは、生産緑地の下限面積を３００平米とするという条例を制定しております。

これによりまして、従来ですと、土地が３００平米から５００平米のものは指定できなかったんですけれども、それが市の条例をつくったことによって指定できるようになりました。その案件が今回３件ほど入っておるといことです。

そういうＰＲを、農業委員会と連携しながら農家さんにいろいろアプローチしている結果で、その３件以外にも追加指定が多分出てきているんじゃない

ないかというふうに考えております。

○（委員） わかりました。つまり、国の指示に基づいてと言ったほうが。それが抜けていたからわからなかったの。国が全体的に小規模まで、300平米まで下げたわけでしょう、生産緑地を残そうという政策を。全国市町村がみんなそれにのっとって、市の条例をそれぞれやったということ。そういう理解でしょう。

○（会長） 神山都市計画課長。

○（神山都市計画課長） 国のほうは、地域の実情に応じて決めてくださいねと。ただ、300までは、地域のほうで必要だというのであったら、条例を変えて、条例を制定して、300までにしてくださいということです。

ですので、多摩地区でも条例をつくっていない市が、つくらないという市が何市かあるんです。恐らく、農地がいっぱいあるようなところは。青梅市さんあたりは。

○（委員） ただ、それは都のほうになって、都計審でやる話とは違うんですか。

○（直井都市建設部長） 違います。

○（神山都市計画課長） 市決定の案件で。

○（委員） わかりました。

○（委員） 3ページなんですけれども、これは追加指定だと思うんですけれども、この2番から211番が、追加が地域の一部、それ以下が新規となっておりますが、この違いというのはどういうことなんでしょうか。

○（会長） 神山都市計画課長。

○（神山都市計画課長） 地区の一部というのは、今まで生産緑地がありまして、その一団となる隣の土地を、また生産緑地に追加するといった場合は、既に指定されていた前の生産緑地にくっつける形で指定しております。なので、こちらの図面とかにある番号は、前の番号をそのまま使っているような形です。

270番から274番につきましては、どこにもくっつけないで、全くの新規で生産緑地として指定していくというような形になりますので、番号

も新規で振るといふようなことになります。

ですので、前ある生産緑地にくっつけているのか、くっつけていないのか、それだけ単独で新規で指定しているのかというようなところでございます。

○（委員） わかりました。

○（委員） 私もせっくなので質問させていただきたいんですけども、今の272番と274番、これは500平米以上の新規なので、条例で300まで下げている中でということではなくて、従前の、もう30年近く前から500平米以上という、いつでも指定をできるはずだと理解をしているんですが、今年、この8月までに、この2カ所、500平米以上で、一部変更でなくて、単独で上がっているようなんですけれども、個人情報でしたらあれですけども、どういう理由で、この時期に新規で生産緑地の指定を申請されたのか教えていただければと思います。

○（会長） 神山都市計画課長。

○（神山都市計画課長） 追加指定の申請の理由なんですけれども、その申請の際の要件にはなっておりませんので、市のほうでは、本人が自主的に理由を述べる場合以外は、状況というのを把握してはおりません。

この案件につきましては、いろいろな個人的な事情があると思いますので、そこまで立ち入ったことは、こちらでは把握していないというような状況です。

○（委員） 今とも関連するんですけれども、3ページ、ここのところの新規とありますけれども、ここは地目的にはどういう地目になっていたのでしょうか。上の部分についても同じなんですけれども、どういう扱いになっていたのでしょうか。

○（会長） 神山都市計画課長。

○（神山都市計画課長） 指定のときには、当然、農地なんですけれども、今はその前の話ですよね。

○（委員） はい。

○（神山都市計画課長） 全部は今ないんですけれども、登記上の地目といたしましては、山林、宅地というものを過去にというものがございます。全部は今、

手元にないんですけれども。

○（委員） 例えば、宅地になっていたところを新たに、もとの地目というのがあると思うんですけれども。

○（会長） 神山都市計画課長。

○（神山都市計画課長） 農地以外のものに転用したものを、生産緑地にまた指定しようとするときには、農地に地目をまた変更してもらっています。

○（委員） それは可能なんですか。

○（神山都市計画課長） 可能です。

○（委員） 例えば、今まで家が建っていたところを更地にして、農地に指定することでしょうか。

○（会長） 神山都市計画課長。

○（神山都市計画課長） その辺は農政のほう詳しくやっていると思うんですけれども、生産緑地の指定の段階では、あくまでも農地になっているということなんです。

○（委員） 今、委員の質問と関連なんですけれども、自分も農業委員をやったことは、経験はあるんですけれども、そのやっていた時点に関して言うと、逆に、宅地から農地に戻すということは、不可能だったというような記憶はしているんですけれども、今は大丈夫だということによろしいでしょうか。

○（会長） 神山都市計画課長。

○（神山都市計画課長） 国の都市計画運用指針が変更になりまして、農地、生産緑地を増やしていこうということで、現状が農地であって、地目も農地であれば、再指定ができるように変更になっています。

○（委員） そうすると、現況宅地で、新たにここは畑としてやっていて、その地目の変更ということも可能ということによろしいですか。

○（会長） 神山都市計画課長。

○（神山都市計画課長） その手続的なことは、どうしても細かいことは承知しませんが、今、現状、生産緑地の指定のときに、転用されたものがまた農地に戻っていれば、指定ができるということです。そういうふうに国の考えも変わっているということで、都市計画の、市のほうの指定基準のほうも変更をかけています。

○（委員） わかりました。

○（委員） 今の件で続くんですが、所有権の移転というのがない限りでは、今の話の続きでいくと、結局、土地を宅地とか生産緑地に変えるということは、税法上から見ると、農家から見ると、私は宅地でやっているのと課税が高いから、生産緑地に変えるということが、裏に、趣旨としては、僕は存在するんだろうと思うんです。

ですから、市の課税対象は現況主義ですから、そういうふうに宅地を、地目を農地に変えた、あるいは農地から宅地に変えても、地目変更までは、この生産の、この中は求めているんですよね。

だから、宅地から生産緑地といったときに、現況主義だから、農地だったら農地で申告すれば、この300平米というあれは、農地で農業委員会が認めれば、農地でそういう税法上で援助が受けられるわけですから、そういう考え方でいいのではないですか。

○（会長） 神山都市計画課長。

○（神山都市計画課長） 登記地目及び現況が農地であるものについては、指定または再指定を可能とする、そういうふうに変更しております。

○（委員） だから、税法上から見たときに、さっきの質問は、宅地というものが、宅地の土地をそのまま整理して畑に耕した。そうすれば、畑だから、畑に申請すれば、現況主義では農地になるということで、その地目を変えないでいいのでしょと私は言っているわけ。そういう農地法になっているわけだから、今の質問が出るわけですよ。ですから、税法上からきちっと言わないとだめですよ、もしそういう説明でしたら。

○（会長） 神山都市計画課長。

○（神山都市計画課長） 一回、農地を転用して、また生産緑地に戻そうという、その再指定の場合につきましては、登記地目及び現況のほうも農地であるというような必要があるということです。

- （委員） そうすると、この農業委員会が、生産、宅地から農地だったら、そういう認め届けがない限り、このあれでは上がってこないということなんですよね。
- （会長） 神山都市計画課長。
- （神山都市計画課長） そういうことでございます。
- （委員） わかりました。
- （委員） ということは、ここの新規のところは、今まで宅地ではなくて、要は農地として使用してきたということなんではないでしょうか。いわゆる畑として。家は建っていないで、畑ということで使用されていたということなんではないか。
- （会長） 神山都市計画課長。
- （神山都市計画課長） 過去の地目につきましては、宅地であったものにつきましても、新規でやる場合は、現況が農地であれば指定は可能。再指定の場合は地目も農地に直さなければいけないんですけれども、新規でやる場合は、現況が農地であれば追加指定は可能だということです。
- （委員） だから、おかしくなっちゃうんだ。現況の、そういう話をすると、やはり宅地はそのまま農地にできるんだというふうに解釈しちゃうんだよ。そういう解釈は、それは新法でやるか、旧法ではそういうことはできないんだと言っているのと同じだよ、それは。皆様の理解で、できませんがの話。おかしいよ、それでは。
- （神山都市計画課長） いろいろ皆さんにご迷惑をおかけしてすみませんけれども、新規に指定する場合は、今までもそうだったんですけれども、現況が農地であって、農業委員会さんの、「ここは農地でいいですよ」ということであれば指定はしてきまして、そこは今までと変わらないと。

今回、国のほうで生産緑地を多くしていきましようというような考えがありましたので、一回、農地から転用がかかってしまったものをもう一回再指定することもできますよというふうに変わっています。ただし、その場合については、地目のほうも農地にしてくださいというふうに変わっています。

○（委員） そのときに、旧法の法律の中では、その宅地を都市計画法で、昔は３０年の長期営農をかけるときに、３０年の長期では大変だから、その農地を宅地並み課税で管理していったと。宅地並み課税だと縛りが無いから、実は相続税が発生しなくても、個人の見解で宅地並み課税をかけておけば売れるという手法が今まで流行してきたわけですよ。そうでしょう。

だから、そういう現況の変更。例えば雑種地を、これを「雑種地」と言うと、そこには宅地もあり、畑もあるんです。そうしたときに、この現況を認めるということだから、この農業委員会が宅地であった土地でも、そこで旧法で雑種地として登録してあれば、そのまま現況でこういうふうに移動するんだけど、新法のやり方でいくと、３００平米を変えると、今度こういうふうになるわけです。

そうすると、宅地並みの課税で払っていた人たちは、新法でいくと今度は３００でいいわけですから、生産緑地になると宅地並み課税から税金がずっと安くなるんです。根本は、この税金が安くなるがために３００を選ぶんです。

そういう税とまたがって説明をしないと、今の言葉のあやでは、本当に理解しづらいです。それをきちっと言わないとだめですよ。皆さんは、税金でこういうふうに進んでいったほうが説明が早いですよ。

そういうふうに、過去は３０年といったら３０年で、時期が来た。到達しているから１０年で改正ができるんだ。改正する人は改正する目的がわかっているから、今まで生産緑地の、そういうことで、宅地並み課税を払っていて、いつでも売れる。

だけれども、いつでも売れる体勢をとっていたんだけど、税金が高いから、この際、３００平米でも、うちは考え方を変えて、そういう宅地並みの課税から生産緑地の３００を受けたいという人が、この３点の中にあられたのかと、こういう説明をしてやればわかりやすいんです。違いますかね。

○（会長） 神山都市計画課長。

○（神山都市計画課長） 今、委員さんがおっしゃるように、生産緑地にするインセンティブというのは、税法上の取り扱いというのも非常に大きい。確かにそれはそのとおりだと思います。

一方、農地のほうにもさまざまな機能がありますので、そういった機能を

発揮するという面からも、生産緑地には、その指定を市のほうでは推奨しているというところがございます。

説明が不足していて申しわけありませんでした。

○（委員） 先ほどの 委員のほうから、追加申請の新規のときの理由は申請にないということだったんですけれども、この追加申請の理由というのは、ある程度、市としては把握しておいたほうがいいのではないかと。今後のためにと思うんですけれども、それに関してはどうでしょうか。

○（会長） 都市計画課長。

○（神山都市計画課長） そうですね、生産緑地法とか運用指針上、そこまで要件としては詰めておりません。求めておりませんが、皆様方、一番お知りになりたいことはそういうことなのかなというふうに思っていますので、今後どうするかは内部でも考えたいと思っています。

○（会長） 直井都市建設部長。

○（直井都市建設部長） 今の件ですけれども、お聞きするのはいいんですけれども、「何で聞くんだ」と聞かれたときに、我々としては答えがないというところも、その点ご理解を。自主的に言ってくる分にはいいんですけれども、「何で聞くんだ」と聞かれたときに、要件になっていないので聞きづらいという点についてご理解いただきたいなと思います。よろしくお願いします。

○（委員） 今の話で。ただ、4 ページのところの「みなし」という部分が非常に、全部の部分で4 分の1 ぐらい面積があるわけですね。今後、いろんな形で増やすのか、減らすのかということでは、やはり増やしていきましようという話ならば、新規の方がどういう意図で、どうしてということは知っておかないと、今後、こういうことがどんどん出てくるのかどうかとか、いろんな対応を前もって考えておかないと困るのではないかなと私は思いまして、例えば条例でそういうふうになさったのなら、何か条例の中で、少しそういうことを書いていただくような部分を増やすとか、何か手を考えて、「個人情報だ」ではなくて、今後のそういう資料として、きちんと整理していくという努力はあるのかなと思います。お願いしたいなと。

がおっしゃっていた税法上のこともあって、やっぱり税金をある意味、ディスカウントなわけですよ、非常に上手にやられる方は。

でも、農業をやってくださればいいし、生産緑地としての費用対効果の問題ですけれども、場合によっては、悪用とは言いませんけれども、形だけの生産緑地ということもないわけでは、23区内には結構あります。

そういうことを考えたときに、それでいいのかどうかというのは、市民の方たちも、ちゃんとお覧になっていく問題だと思うので、少し対応として、曖昧にしておかずに、きちんと今後どうしていくか。結構量もありますので、それを本当に東大和として農業をどれだけ頑張っていくかということも含めて考えるべき段階、時期かなというふうな気がいたしますので、今ご指摘があったような資料を作っていくという努力をしていただければと思います。これはお願いします。

○（会長） 直井都市建設部長。

○（直井都市建設部長） 自主的にその理由を書いていただける方については、書いていただけるようにしていくことは、検討してまいりたいと思います。ただ、書きたくない方についてはできないと思います。その点をご理解いただきたいと思います。

○（委員） 最初に戻って申しわけないんですけれども、私がこの「新規」の質問をしたのは、なるべく農地を増やしていく上で、何とか緩和してほしいということなんです。余り縛りがないようにしてほしいということ。それによって農地というか、増えていくんじゃないかということ趣旨、言おうとして質問をしたということをご了承ください。税法上、何とかではなくて、指定されると、今後30年は買取り申請というか、地目の変更も全くできないということだと思いますので、そういうことで質問しました。

以上です。

○（会長） ほかにご意見ございませんでしょうか。

質疑を終了してよろしいでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○（会長） ないようですので、質疑を終了いたします。

討論を行います。

討論を終了してよろしいでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○（会長） 討論を終了いたします。

それでは、採決いたします。

日程第３、立川都市計画生産緑地地区の変更について、本案を案のとおり承認することでご異議ございませんか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○（会長） ご異議ないものと認め、案のとおり決定いたします。

なお、答申文につきましては、会長に一任していただくことでよろしいでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○（会長） ありがとうございました。

続いて、日程第４、平成２９年度東大和市都市計画審議会の審議事項等についてを報告いたします。

神山都市計画課長。

○（神山都市計画課長） それでは、日程第４、平成２９年度東大和市都市計画審議会の審議事項等についてをご報告いたします。

事前に配布しております資料２をご覧ください。

見出しの１でございますが、委員構成でございます。平成３０年３月３１日現在の委員構成であります。委員数については１２人でございます。内訳についてはご覧のとおりです。

見出しの２としまして、都市計画審議会の開催状況でございます。平成２９年度は審議会を４回開催しております。

諮問案件につきましては、「芋窪六丁目・上北台一丁目地区地区計画の決定について」、それから「東京街道団地地区地区計画の決定について」、

「小平・村山・大和衛生組合資源物中間処理施設の決定について」など、12件ございましたが、いずれも原案のとおり承認の上、答申書を提出してございます。

また、報告案件につきましては、資料の記載のとおり、5件となっております。

説明は以上でございます。よろしくお願いします。

○（会長） 報告が終わりました。質疑があればお受けいたします。

（「なし」と呼ぶ者あり）

○（会長） ないようですので、質疑を終了いたします。

以上をもちまして、本日の議事は全て終了いたしました。

これをもちまして、平成30年度第1回東大和市都市計画審議会を閉会といたします。

お疲れさまでした。