

令和元年度第1回

青梅市都市計画審議会

議 事 録



令和元年度第1回青梅市都市計画審議会議事録

- 開催日時 令和元年7月8日(月)午前9時30分
- 会場 青梅市役所 議会棟3階 大会議室

- 出席者(19人)  
委員(19人)

中井 検 裕 会長

阿部 悦 博 委員                      井上 たかし 委員

ぬのや 和 代 委員                      ひだ 紀 子 委員

榎 澤                      誠 委員                      山 田 敏 夫 委員

山 内 公美子 委員                      森 村 隆 行 委員

小 澤 順一郎 委員                      野 崎 啓太郎 委員

西 浦 定 継 委員                      齊 藤 俊 之 委員

桑 嶋 康 雄 委員                      石 田 孝 二 委員

村 岡 恒 典 委員                      関 川 政 昭 委員

山 崎 紘 美 委員                      福 島 正 文 委員

- 欠席者(0人)

- 説明のため出席した者の職氏名(8人)

市 長 浜 中 啓 一 市民安全部長 星 野 由 援

都市整備部長 木 村 文 彦 防災課長 山 中 威

農業委員会事務局長  
(農林水産課長) 小 峰 啓 一 都市計画課長 川 島 正 男

防災課危機管理係長 町 田 高 志 都市計画課計画係長 川 島 岳

## 令和元年度第1回青梅市都市計画審議会議事日程

- 1 市長あいさつ
- 2 委嘱状の交付
- 3 説明者の職氏名の報告
- 4 議事録署名委員の指名
- 5 諮問事項
  - (1) 青梅都市計画生産緑地地区の変更について
  - (2) 青梅都市計画防火施設の変更について
- 6 協議事項
  - (1) 生産緑地地区に定めることができる区域の規模について
  - (2) 青梅都市計画生産緑地地区指定方針および指定基準の改定について
- 7 報告事項  
特定生産緑地に関する地区別説明会の開催について
- 8 その他

## ○ 議事内容

(都市計画課長)

皆様おはようございます。定刻前ではございますが、皆様おそろいですので、始めさせていただきたいと存じます。

開会前に、本日の会議資料につきまして、お配りしてあります資料リストにもとづき御説明いたします。

初めに

資料 1 - 1 青梅都市計画生産緑地地区の変更 (案)

資料 1 - 2 生産緑地地区の削除一覧表

資料 1 - 3 生産緑地制度について

次に、

資料 2 青梅都市計画防火施設の変更 (案)

資料 3 生産緑地地区に定めることができる区域の規模について

資料 4 青梅都市計画生産緑地地区指定方針および青梅都市計画生産緑地地区指定基準

資料 5 特定生産緑地制度について

続きまして、資料番号は振ってございませんが、

「青梅市都市計画審議会委員名簿」

「平成 30 年度第 3 回青梅市都市計画審議会議事録」

以上の資料につきまして、事前に郵送にて御配布をさせていただきましたが、大変申し訳ありません、資料 1 - 2 につきましては、記載内容の一部に誤りがありましたので、本日、お手元にお配りさせていただいた、右肩上の四角で囲った資料 1 - 2 の上に「差替え」と表記しているものに差替えさせていただきたいと存じます。お手数をおかけいたしますが、よろしく願いいたします。

資料については、以上の 9 種類です。不足の資料がありましたら、事務局までお申し出ください。

よろしいでしょうか。

それでは、会長に議長をお願いいたしまして、議事を進めていただきます。

会長、よろしく願いいたします。

## ○ 開 会

(会 長)

皆さん、おはようございます。

それでは、ただいまから令和元年度第1回青梅市都市計画審議会を開会いたします。

議事日程に従い、議事を進めてまいります。

### 1 市長あいさつ

(会 長)

初めに、市長より御挨拶をお願いいたします。

(市 長)

皆さん、おはようございます。

委員の皆様方には、お忙しい中、令和元年度第1回青梅市都市計画審議会に御出席をいただき、大変ありがとうございます。

また、日頃より、青梅市の都市計画行政に対しまして、御理解と御協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

さて、去る4月の市議会議員選挙に伴いまして、当審議会の市議会選出委員が改選されました。

これにより、7人の議員の皆さんに、委員をお願いするものでございます。

また、関係行政機関の職員の委員につきましても、この間の人事異動に伴い、東京都西多摩建設事務所長、警視庁青梅警察署署長、および東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課長が異動され、新たな方がご就任されましたので、当審議会の委員をお願いするものです。

御出席の委員の方々には、のちほど、委嘱状を交付させていただきますので、今後とも、よろしく申し上げます。

さて、本日の諮問事項につきましては、「青梅都市計画生産緑地地区の変更」、および「青梅都市計画防火施設の変更」の2件です。

また、協議事項につきましては、「生産緑地地区に定めることができる区域の規模について」、および「青梅都市計画生産緑地地区指定方針およ

び指定基準の改定について」の2件であります。

詳細につきましては、後ほど担当から御説明申し上げますが、いずれも青梅市の都市計画にとって重要な案件でございますので、慎重に御審議をいただきますようお願い申し上げます、挨拶に代えさせていただきます。

よろしくお願いたします。

(会 長)

ありがとうございました。

出欠の状況ですけれども、本日は欠席の連絡はいただいておりません。

全員、出席でございます。

## 2 委嘱状の交付

(会 長)

続きまして、議事日程の2 委嘱状の交付を行います。

市長より、委嘱状の交付をいたします。

(都市計画課長)

順次、お名前を申し上げますので、その場で御起立をいただき、市長より委嘱状をお受け取りいただきたいと存じます。

初めに、市議会選出の委員からお願いいたします。

<市議会議員7名へ市長より委嘱状交付>

続いて、関係行政機関の職員の委員となります。

<関係行政機関の職員3名へ市長より委嘱状交付>

(会 長)

以上で、委嘱状の交付は終わりました。

ここで、委嘱を受けられました委員より、一言ずつ、御挨拶をいただければと思います。

始めに、委員、お願いいたします。

(委 員)

青梅市議会議員でございます。

よろしく願いいたします。

(会 長)

委員、お願いいたします。

(委 員)

初めて市議会議員に選出されました。

都市計画審議会委員として、力を尽くしますので、よろしく願いいたします。

(会 長)

委員、お願いいたします。

(委 員)

4月の地方選挙で市議会議員となりました。

よろしくお願いいたします。

(会 長)

委員、お願いいたします。

(委 員)

よろしくお願いいたします。

(会 長)

委員、お願いいたします。

(委 員)

よろしく願いします。

(会 長)

委員、お願いいたします。



(委 員)

おはようございます。

以前は農家をやっておりました。よろしく願いいたします。

(会 長)

委員、お願いいたします。

(委 員)

しっかりと取り組んでまいりたいと思いますので、よろしく願いいたします。

(会 長)

委員、お願いいたします。

(委 員)

皆さん、おはようございます。4月1日で西多摩建設事務所長を拝命いたしました。

日頃より、私ども西建の事業に御協力いただきまして、この場を借りまして厚くお礼申し上げます。

どうぞ、よろしく願いします。

(会 長)

委員、お願いいたします。

(委 員)

青梅警察署長でございます。

本年の2月18日付けで警視庁交通部交通規制課から着任いたしました。前署長に引き続き、どうぞよろしく願いいたします。

(会 長)

委員、お願いいたします。

(委員)

4月より、建築指導第三課ということで、西多摩の所管をさせていただいております。

前任に引き続きまして、取り組んでまいりたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

(会長)

ありがとうございました。

本日委嘱された委員におかれましては、今後ともどうぞよろしくお願ひいたします。

### 3 説明者の職氏名の報告

(会長)

それでは、続きまして、議事日程の3 説明者の職氏名の報告を、事務局よりお願ひいたします。

(都市計画課長)

本日、出席しております説明者は、市民安全部長、都市整備部長、防災課長、農業委員会事務局長、防災課 危機管理係長、都市計画課 計画係長、そして、私、都市計画課長でございます。

どうぞよろしくお願ひいたします。

### 4 議事録署名委員の指名

(会長)

続きまして、議事日程の4 議事録署名委員の指名に移ります。

議事録署名委員につきましては、議長のほかに、議長が指名する委員を名簿記載順に指名しております。

本日の審議会の議事録署名委員については、委員を指名いたします。

どうぞ、よろしくお願ひいたします。

## 5 諮問事項

### (1) 青梅都市計画生産緑地地区の変更について

(会 長)

それでは、諮問事項にまいります。

諮問事項、本日2件ございますので、1件ずつ行いたいと思います。

議事日程の5 諮問事項(1)青梅都市計画生産緑地地区の変更について審議いたします。

諮問書の朗読は省略し、諮問内容について、担当より説明願います。

(都市整備部長)

議長。

都市整備部長です。

(会 長)

都市整備部長、どうぞ。

(都市整備部長)

それでは、青梅都市計画生産緑地地区の変更に関する要旨につきまして御説明申し上げます。

生産緑地地区は、都市計画法第8条にもとづく地域地区の一種でございます。市街化区域内にある農地等の緑地機能を活かし、計画的、継続的に保全することによって公害や災害の防止に役立てるとともに、良好な都市環境の形成を図るための都市計画の制度であります。

指定を受けた生産緑地地区は、農地等として管理することが義務づけられ、指定から30年間は農地等以外の利用が制限されておりますが、主たる従事者の死亡、あるいは故障など、特別な理由に限り市に対し買取り申出が可能となり、一定の手続を経た上で、市が買い取らない場合には行為制限が解除されるものであります。

本変更案につきましては、これらの理由により行為制限が解除された生産緑地、および公共施設転用の生産緑地を、地区から削除するものであり

ます。

変更内容の詳細につきましては担当課長より説明をいたしますので、御審議の上、御決定賜りますようよろしくお願いいたします。

(都市計画課長)

はい、議長。

都市計画課長です。

(会 長)

担当課長、どうぞ。

(都市計画課長)

それでは、青梅都市計画生産緑地地区の変更について、御説明申し上げます。

お手元の資料1-1をご覧ください。

1枚おめくりをいただき、1ページをご覧ください。

今回の変更は、都市整備部長からの要旨説明にありましたように、主たる従事者の死亡等による買取り申出などに伴い、行為制限が解除された生産緑地を地区から削除するため、都市計画変更を行おうとするものであります。

裏面の2ページをご覧ください。

こちらは、A4横判となりますが、生産緑地地区の都市計画変更スケジュールであります。

今回の都市計画変更の対象は、平成30年1月から12月末までに買取り申出がなされたもの、および公共施設転用の通知により平成31年3月末日までに行為制限が解除された生産緑地です。

これまで行ってきた都市計画変更に向けての手續であります。都市計画案を作成し、4月24日に東京都へ協議書を提出し、令和元年5月30日付けで、東京都からは「意見なし」との協議結果通知書をいただいております。また、5月10日に農業委員会へ意見照会を行い、5月28日付けで、「支障ありません」との回答をいただいております。

これらを受けまして、都市計画法第17条の規定にもとづき、6月3日

から17日までの2週間、都市計画案の公告・縦覧を行い、本日、当審議会にお諮りするものであります。

なお、この17条縦覧につきましては、閲覧された方および意見書の提出はありませんでした。

今後は、当審議会の審議を経た後、10月1日付けで都市計画変更の決定告示を予定しております。

次に、3ページをご覧ください。

生産緑地地区の変更内容であります。

今回の変更は、ここに記載しましたとおり、生産緑地地区の面積を約129.27ヘクタールに変更しようとするものであります。

次に、裏面の4ページをご覧ください。

こちらは、新旧対照表となります。

表の中の1行目に記載しているところですが、左の列が変更前、真ん中は変更事項、右の列が変更後となります。

その下、2行目からですが、変更前708地区、130.64ヘクタールであった生産緑地地区を、変更後701地区、129.27ヘクタールに変更しようとするものであります。

この内訳ですが、真ん中の列に白丸で記載してありますとおり、削除のみが43筆、1.62ヘクタールであります。

削除のみの43筆の内訳につきましては、行為制限解除によるもの41筆、1.61ヘクタールが面積の大部分を占め、公共施設転用による削除が2筆、0.01ヘクタールであります。また、その下に記載のあります精査によるもの0.25ヘクタールの増となります。こちらは、地積更正や分筆登記を行ったことにより、縄伸びや縄縮みがあった生産緑地を精査したことなどによるものであります。

続きまして、次のページ以降となりますが、ここからは、総括図および計画図となります。

資料1-1の最後に綴じた封筒の中にございますものが、総括図となります。こちらは細かな図面となってまいりますので、後ほどお目通しいただければと存じます。

この総括図は、青梅市の全体図に生産緑地地区の区域を表示し、今回削除を行う区域を黒く塗りつぶして表示した細かい記載となっておりますの

で、変更箇所周辺を切り出し拡大表示している計画図の方で、御説明をさせていただきます。

表紙を1枚おめくりください。

ここからが計画図となります。

A3横判の図面をZ折りにしてありますので、右の端を持ってお開きください。

なお、右上の欄外に図面番号、青梅市1/12と記載してありますものが1枚目となりまして、順次12/12まで、今回の変更につきましては計12枚の計画図で構成されています。

まず、図面番号1/12の計画図をご覧ください。

この計画図の見方となりますが、図面の左下に凡例があります。

まず、凡例の1行目にあります、黒線にて枠で囲われ、中が白抜きの表示が、昭和49年に制定の生産緑地法にもとづく、いわゆる旧法の第1種生産緑地地区であります。次にその下、黒線にて枠で囲われ、中が斜線の表示が、平成3年に改定された生産緑地法にもとづく、いわゆる新法の生産緑地地区となります。次に、その下に記載の黒く塗りつぶした表示は、都市計画変更により、今回削除のみを行う区域となります。

それでは、変更する主なものを御説明申し上げます。現在ご覧いただいている計画図1/12からです。この計画図は、沢井1丁目周辺地域となります。

中央付近に、34番と書かれた一団の生産緑地があります。こちらの34番の生産緑地地区内で、右下の黒く塗りつぶした区域は、旧法による指定がされていた生産緑地であります。指定後10年の期間経過を理由として、生産緑地法第10条第1項による買取り申出が行われ、行為制限が解除されたものであります。

次に、1枚おめくりいただきまして、右上の欄外に、図面番号、青梅市2/12と記載してある2枚目の計画図をご覧ください。この計画図は、木野下2丁目周辺地域となります。

図面の中央付近に124番の生産緑地地区がありますが、その左下側に黒く塗りつぶした区域は、主たる従事者の死亡を理由に生産緑地法第10条第2項による買取り申出が行われ、行為制限が解除されたものであります。

次に、2枚おめくりいただきまして、右上の欄外に、図面番号、青梅市4／12と記載してある4枚目の計画図をご覧ください。この計画図は、今井1丁目周辺地域となります。

図面の中央付近に、203番、204番の生産緑地地区があり、地区全体が黒く塗りつぶされた区域となっておりますが、こちらは共に主たる従事者の死亡を理由に買取り申出が行われ、行為制限が解除されたものであります。

次に、8枚おめくりいただきまして、右上の欄外に、図面番号、青梅市12／12と記載してある最後の計画図をご覧ください。この計画図は、駒木町1丁目周辺地域となります。

図面の中央やや上段付近に655番の生産緑地地区がありますが、この生産緑地地区内の下側に細長く黒く塗りつぶした区域が、行為制限が解除されたところであります。ここは、国道411号、吉野街道に隣接した土地でありましたが、生産緑地法第8条第4項による届出をもって行為の制限が解除となり、東京都の道路拡幅整備事業により買収されたところであります。

主な変更内容は以上となります。

次に、差替えをさせていただきました資料1－2をご覧ください。こちらは、今回、都市計画変更の対象となりました生産緑地地区の削除一覧表であります。

記載に誤りがありました部分は、裏面の2ページ、表内ですが、一番左の列のNo.663の行、左より3列目内の駒木町2丁目地内が正しいものであります。郵送時のものは藤橋2丁目地内と間違った記載でありました。

なお、もう一点ございまして、表内の右から2列目の公共施設転用の列、最下段に2地区と記載しているところですが、郵送時のものには2が記載漏れとなっております。

大変失礼いたしました。お詫び申し上げます。

また、資料1－3といたしまして、パンフレット「生産緑地制度について」を御配付させていただいております。後ほどお目通しいただければと存じます。

大変雑駁な説明で申し訳ありませんが、説明は以上でございます。

(会 長)

説明は終わりましたので、それでは質疑に入りたいと思います。  
御質問、御意見のある方はお願いいたします。いかがでしょうか。  
委員、どうぞ。

(委 員)

これ、諮問になっていますが、実はもう解除になっていて、現地は変更になっているんです。生産緑地じゃなく、すでに宅地になっているところがありました。

ですから、これは諮問じゃなくて、追認ではないでしょうか。僕はそう思いますけれども。諮問事項なら、これからのことを諮問するというのならわかりますけれど、現状変わっているんです。解除になっている訳ですから、もう、そこをどうしようというのではない訳でしょう。

そういう観点からすれば、諮問事項ではないと思いますが、どうなのでしょう。

(会 長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

委員おっしゃられる現状の認識としては、間違いなく行為制限解除後の諮問ということになりますので、土地利用は進んでいるというのが実態でございます。

生産緑地法の中で、行為制限が解除された以降、速やかに都市計画の変更を進めるような記載にはなっておりますが、実際には、1年間ためた中で生産緑地の地区の変更手続をしているというのが実態でございます。東京都の他の自治体におきまして、時期は違いますが、取りまとめて変更を行っているという状況であります。

以上です。

(会 長)

これは手続上のことなので、行為制限は既にもう解除されているのです



が、都市計画法上の都市計画として決めていた生産緑地を解除するのは、この審議会で行わなければなりません。そのために諮問事項となっているのです。そういう手続上、諮問事項とならざるを得ないということです。それで御理解いただければと思います。

他はいかがでしょうか。

委員、どうぞ。

(委員)

新旧対照表の中で、変更前の708地区から変更後は701地区で7地区減った訳ですが、資料1-2の削除の一覧表の合計では、地区が全部で23地区になっている。対照表の地区の数と一覧表の地区の数の整合性というか、地区の数が合わないの、その説明をお願いしたい。

(会長)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

お手元の資料1-1、計画図の12/12をご覧いただきたいと存じます。

こちらの中段左側にございます663番、883番の生産緑地地区をご覧いただきたいと思います。

委員が今おっしゃったとおり、地区の数と削除した後の数が違うということでございますが、1地区の中で一部の生産緑地が削除になりました関係上、分断をされ、新たな地区として一定の500平方メートル以上の面積があるところにつきましては、一体としての要件を満たさなくなる関係上、分離をしたということになります。こちらに書かれています883番は、今回新たに生み出された地区の番号でございまして、本来は663番で一体だったものでございます。

このような事象が生じる関係上、地区番号が、削除した後の数字として同じ、足し算、引き算ではいかないというところがございます。

以上でございます。

(会 長)

委員、どうぞ。

(委 員)

数で申し上げますと、新旧対照表で減少した数と、削除一覧表の23という数は、全然違います。削除一覧表だと合計が23地区あるのに、こちらの新旧対照表の方では7地区しか減っていない訳ですから。私の説明が悪かったのかもしれませんが、お話ししている内容が全然違うのではないかと思います。

(会 長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

大変申し訳ありませんでした。

1地区の中で全部削除になりますと、地区としては全て無くなってしまいますが、1つの生産緑地地区の中で一部だけ削除になった場合には、その地区は残りますので、削除の一覧表の方では地区として削除というふうには言ってございますが、その地区が全て無くなった訳ではございませんので、この23というのは足し引きには使えない数字でございます。

(会 長)

よろしいですか。他はいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

(委 員)

<なしの声>

(会 長)

それでは、御質問もないようですので、お諮りをしたいと思います。

青梅都市計画生産緑地地区の変更については原案のとおり決定するということで、御異議ございませんでしょうか。

(委員)

<異議なしの声>

(会長)

ありがとうございます。異議ないものと認めます。

諮問事項 青梅都市計画生産緑地地区の変更については原案のとおり決定させていただきました。

## (2) 青梅都市計画防火施設の変更について

(会長)

それでは、続きまして、諮問事項(2) 青梅都市計画防火施設の変更について審議いたします。

諮問書の朗読は省略し、諮問内容について、担当より説明願います。

(市民安全部長)

議長。

市民安全部長です。

(会長)

市民安全部長、どうぞ。

(市民安全部長)

それでは、青梅都市計画防火施設の変更について御説明申し上げます。

このたび、道路整備事業に伴い、道路拡幅範囲内に防火水槽が存在したことから、その撤去を計画する過程におきまして、当該施設は勝沼第一防火水槽として都市計画決定されていることが判明いたしました。

また、その他にも当該施設を含み都市計画決定されている防火水槽が10基存在することも判明したものでございます。この10基の防火水槽は、青梅都市計画防火施設として、昭和27年度から28年度までの2年間に都市計画決定され、整備されたものであります。

それ以降に本市で都市計画決定された防火水槽はなく、現在、防火水槽等の消防水利については、消防法や青梅市開発行為等の基準および手続に関する条例にもとづき整備を行っており、都市計画決定されている防火水槽はこの10基のみとなっております。

消防水利につきましては、都市計画決定をしなくとも整備が可能であることから、消防法等にもとづき統一的に整備、管理をするため、今回の都市計画変更をもって青梅都市計画防火施設についての都市計画を廃止しようとするものであります。

この防火施設の変更につきましては、前回、平成30年12月26日開催の当審議会において御協議いただいております。その後、平成31年1月に都への協議、3月には都市計画（案）の公告および縦覧を2週間行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

詳細につきましては、引き続き防災課長から御説明いたしますので、御審議の上、御決定賜りますようよろしくお願いいたします。

（防災課長）

議長。

防災課長です。

（会 長）

防災課長、どうぞ。

（防災課長）

それでは、青梅都市計画防火施設の変更について御説明をさせていただきます。

お手元の資料2をご覧ください。こちらが青梅都市計画防火施設の変更（案）でございます。

表紙をおめくりいただき、1ページをお願いいたします。

都市計画（案）理由書でございます。

「1 種類・名称」であります。

種類は青梅都市計画防火施設、名称は、ここに記載しております青梅第一防火水槽以下10基の防火水槽となります。

次に、「2 理由」でございますが、記載内容を読み上げさせていただきます。

青梅都市計画防火施設は、昭和27年度に5施設、昭和28年度に5施設の計10施設の防火水槽を都市計画決定し、整備済みとなっている。

このたび、勝沼第一防火水槽が道路整備事業による道路拡幅の範囲内にあり、撤去を計画する過程で、当該施設を含む計10基の防火水槽が都市計画決定されていることが判明した。

消防水利は、消防法や青梅市開発行為等の基準および手続に関する条例にもとづき整備を進めており、現在では、都市計画決定をせず、防火水槽のほか、消火栓等の消防水利の整備がされている状況である。

については、市内の消防水利を消防法等にもとづき、統一的に整備、管理するため、青梅都市計画防火施設としての都市計画については廃止するものであるとしているものでございます。

次に、1枚おめくりいただき、裏面の2ページをご覧ください。

こちらは、青梅都市計画防火施設の変更スケジュールでございます。表の上段が東京都のスケジュール、下段が青梅市のスケジュールとなっております。

まず、市の道路整備担当部署におきまして、道路拡幅工事を行う範囲内に都市計画決定されている防火水槽があることが判明したことから、撤去を計画するに当たり、道路整備担当および都市計画担当部署におきまして、東京都の担当部署と継続的に協議を行いまして、都市計画の廃止に向けたおおむねの了解がいただけた時点が、この表の一番左の平成30年11月8日の事前協議となっております。

次に、平成30年12月26日には、当審議会におきまして御協議をいただいたところでございます。

その後、平成31年1月8日に東京都協議を行いまして、1月15日付けの協議結果通知書によりまして、東京都としては意見がない旨の通知を受けているところでございます。

続きまして、3月1日に都市計画案の公告を行いまして、15日までの2週間、都市計画法第17条にもとづく縦覧を行いました。

なお、縦覧期間における意見書の提出はございませんでした。

次に、3ページをお願いいたします。

こちらは都市計画の計画書となりまして、市内にあります都市計画防火施設10施設の概要と変更についての理由について記載をしてございます。それぞれの施設の名称、位置、防火水槽の容量、防火施設としての面積を表にまとめたものとなっております。

その下の理由につきましては、消防法等の基準にもとづく消防水利の整備に伴い、都市計画決定された防火施設を廃止するとしたものでございます。

なお、この表のうち、一番左の番号がございまして、2番、3番、5番、9番、これを除きます6基につきましてはすでに撤去済みとなっております。現存する施設は今申し上げました4施設のみとなっております。

次に、1枚おめくりいただきまして、4ページをご覧ください。

こちらは、A3判横となります。恐れいりますが向きを変えてご覧いただければと思います。

こちらは総括図となります。右下の凡例にありますように、赤色の四角で示したところが都市計画防火施設の位置を示したものでございます。青梅駅から東青梅駅周辺の10か所となっております。

次に、1枚おめくりいただきまして、こちらの5ページと次の6ページは計画図となります。

まず、5ページの計画図1では、青梅駅周辺となります6施設を記載しております。一番左にあります赤枠が1青梅第一防火水槽で、一番右下にございますのが、6千ヶ瀬第二防火水槽までの6施設を表示してございます。

続きまして、6ページをお願いいたします。

こちらの計画図2では、東青梅駅周辺となります4施設を記載しております。図面の左上、赤枠で囲まれました10勝沼第二防火水槽から右上にあります9師岡第二防火水槽までの4施設を表示したものでございます。

なお、今回、道路整備に伴う道路拡幅範囲の対象となりました防火施設は、こちらの計画図2の中央付近にございます、5勝沼第一防火水槽と記載のあるものでございます。

現在市内には800を超える防火水槽がございまして、これらの防火水槽とともに、消火栓を含め、消防水利につきましては、引き続き消防法等にもとづき整備、管理をしようとするものでございます。

今回の変更により、防火水槽につきまして、都市計画上の位置づけはなくなりませんが、今後も消防水利としての役割に変更はないものでございます。

大変雑駁ではございますが、説明は以上とさせていただきます。御審議の上、御決定賜りますようお願い申し上げます。

(会 長)

説明は以上でございます。

それでは、御質問、御意見等、お願いできればと思います。いかがでしょうか。

委員。

(委 員)

前回の審議会では、この地図に示されている場所は、正確ではない可能性があるということでした。今回、都市計画を廃止するに当たって、この土地の位置、それから境界確定などはきちんと整理なさったのでしょうか。

(会 長)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

今、委員がおっしゃられた土地の境界確定等についてでございますが、市といたしましては、前回の審議会でもお話しさせていただいたとおり、現状を確認をした中で進めさせていただいたところ、当時、国の決定であったということと、私どもの方でも十分な管理がしてこられなかった都市計画上の位置づけという中で、廃止に向けて進めさせていただく行為でございますので、そういった境界確定等については行ってございません。

以上です。

(会 長)

委員、どうぞ。

(委 員)

市内には800の防火水槽があるということですが、都市計画上の位置づけでなくなる防火水槽の土地が、実際に防火水槽として今後復活するかどうかは、消防法にもとづいて管理されていくというのでそちらにお任せはしますが、こういったことが市民には意外と知られていないと思うのです。一体あの土地は何だろう、どういうことに使うのだろうと。

この際ですから、消防法にもとづいて、この土地はこういうふうに使われているということを市民に広報して、お互いに共通認識を持てるようにしていったほうがいいでしょうか。

(会 長)

事務局、いかがですか。

防災課長。

(防災課長)

市内にございます防火水槽につきましては、当然、消防水利として活用していただくという形になりますので、防火水槽の位置につきましては、市民の方、また消防隊が見ても、一目見てわかるような形で、現地につきましては「防火水槽」の表示をさせていただいたりだとか、黄色いペイントをさせていただきまして、防火水槽施設があるということがわかるような形で対応はさせていただいてございます。

(会 長)

他はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(委 員)

<なしの声>

(会 長)

それでは、御質問もないようでございますので、お諮りいたします。

青梅都市計画防火施設の変更については原案のとおり決定することで、



御異議ございませんか。

(委員)

<異議なしの声>

(会長)

ありがとうございました。異議ないものと認めます。

諮問事項 青梅都市計画防火施設の変更については原案のとおり決定いたしました。

ありがとうございました。

## 6 協議事項

### (1) 生産緑地地区に定めることができる区域の規模について

(会長)

それでは、続いて、議事日程の6 協議事項にまいります。

協議事項、本日、2件ございますけれども、協議事項の(1)は、生産緑地地区に定めることができる区域の規模についてでございます。担当より説明願います。

都市整備部長、どうぞ。

(都市整備部長)

それでは、協議事項(1)生産緑地地区に定めることができる区域の規模について御説明いたします。

生産緑地地区の区域の規模は、生産緑地法第3条第1項第2号により、500平方メートル以上の規模の区域であることを規定されておりますが、平成29年の法改正により、市が土地利用等の状況を勘案して、必要があると認めるときは、条例を制定して区域の規模を300平方メートルまで下げることが可能となりました。

この生産緑地地区の面積要件引下げにつきましては、青梅市農業委員会、また西東京農業協同組合から市に要請があり、農業者の皆様の強い意向があること、また市街化区域内において、緑地機能および多目的保留地機能

を有する優れた農地等を生産緑地地区として計画的に保全していくための区域面積のあり方を検討する中で、小規模農地の保全の必要性を認識し、下限面積の引き下げを進める結論に至ったところであります。

詳細につきましては、担当課長から説明をさせますので、御審議の上、よろしくお願い申し上げます。

(会 長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

それでは、資料3をご覧ください。

まず、「項目1 背景」であります。

国は、都市農業振興基本計画において、都市農地をこれまでの「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へと位置づけ、必要な施策の方向性が示されました。これを受け、生産緑地法の一部改正を含む都市緑地法等の一部を改正する法律の公布により、これまでの生産緑地地区の面積要件500平方メートルを、市の条例制定をもって引き下げが可能となりました。

枠内には、関係する法改正後の生産緑地法第3条第1項第2号および生産緑地法施行令第3条を記載しております。下線部分が該当するところでありまして、法では、条例で区域の規模に関する条件を別に定めることができるとし、法施行令においては、300平方メートル以上500平方メートル未満の一定の規模以上の区域であることと規定されております。

次に、「項目2 目的」であります。

生産緑地法の一部改正等を受け、現行制度では生産緑地地区とすることができない小規模な農地等を生産緑地地区として保全することにより、引き続き良好な緑地環境の保全を図っていくこととするものであります。

次に、「項目3 条例(案)の策定について」です。

「(仮称)青梅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」の制定を現在進めております。その中で、生産緑地地区の区域の規模を、政令で定める基準に従い、市では300平方メートル以上とする予定です。

この区域の規模とした理由であります。先ほどの部長説明と重複しますが、市には、この生産緑地地区の面積要件引き下げについて青梅市農業委員会や西東京農業協業組合から要請があり、農業者の皆様の強い意向であることを認識したことや、市街化区域内において、緑地機能および多目的保留地機能を有する優れた農地等を生産緑地地区として計画的に保全していくための区域面積のあり方を検討する中で、小規模農地の保全の必要性を認識し、下限面積の引き下げを進める結論に至り、生産緑地の面積要件を検討しましたところ、多摩26市中24市が既に条例制定により面積要件を下限値の300平方メートルまで引き下げていることなどから、本市においても面積要件を300平方メートル以上とすることが妥当と考えております。

次に、「項目4 条例制定に向けた今後のスケジュール（予定）」のところをご覧ください。

今後、条例案に対するパブリックコメントを令和元年7月16日火曜日から30日火曜日までの15日間実施し、条例案を確定した後、市議会定例会9月定例議会に上程して御審議をいただきたいと考えております。条例の制定後となりますが、本年11月1日の条例施行を予定してまいります。

なお、この条例制定により、生産緑地地区の区域の規模が300平方メートルとなることは、今後実施する追加指定募集や特定生産緑地指定などを農業者の皆様が検討するために、非常に重要なものであると捉えております。

説明は以上です。

(会長)

ありがとうございました。

協議事項でございますので、御意見、御質問賜ればと思います。いかがでしょう。

委員、どうぞ。

(委員)

1件だけお願いいたします。

今、都市整備部長、都市計画課長の御説明を受け、それぞれの目的や、各種色々なところからの要望があって、このような方向に向かっているということは理解いたしました。

その中で、500平方メートルから300平方メートルに変えることで単純に生産緑地が増えるという考え方なのか。また、そのことによってこういうメリットがあるというのを、市の方である程度の想定をして、把握をして、この方向に向かっているのか。そこだけ、お聞かせください。

(会 長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

生産緑地地区の指定面積要件を300平方メートル以上として、追加指定を行ったりすることについては、この後、また御報告を差し上げますが、特定生産緑地地区の指定により、生産緑地地区の一定の保全、増加が図られるものと捉えております。

しかしながら、特定生産緑地地区の指定をせずに30年を迎えた中で、買取り申出をされる方も、ある程度はおられるというふうに思いますので、その分、生産緑地が減ってしまうという部分もあるように考えてございます。

以上です。

(会 長)

他はいかがでしょう。

委員、どうぞ。

(委 員)

確認をさせていただきたいと思います。

今、都市整備部長、都市計画課長の御説明の中で分かったことはあるのですが、この生産緑地法の一部改正が平成29年に行われて、当初、青梅市としては、500平方メートルから下げるつもりはないという意向だったと思うのです。それには理由があって、そのように考えていたのだと思

います。

ところが、農業委員会等の方から様々な御意見があって、今回このような決定、変更をするということになったのだと思いますが、当初、市が下げることによって生じてしまうと考えた懸念、その理由が何だったのかということと、また、それが今回300平方メートルに変えることによって、市としてはどのような調整がされて、懸念が解消されたのか。その辺のところを確認させていただきたいと思います。

(会 長)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

委員おっしゃられた点につきましては、従前、市議会の方でも、一般質問をいただいた中でお答えをさせていただいている部分でございます。

なぜ引き下げを行わないとしたのかという点につきましては、当時、現行の500平方メートル以上の面積要件に該当する農地は全体の約8割を占めており、まとまりのある農地が存在している状況であるということで、生産緑地の細分化や減少など、既に指定した生産緑地への影響が懸念されることを理由として、現段階では行わないとしたのが平成30年2月定例議会でございます。

それ以降、先ほど都市整備部長、また私の方からも説明をさせていただいた、農業者の意向等の中で判断を進めてきたということでございます。

以上です。

(会 長)

よろしいですか。

委員、どうぞ。

(委 員)

生産緑地の図面を拝見しますと、市街地というよりも、郊外にたくさんの生産緑地地区が存在しているように思われます。これは何か基本的な考え方とずれているような感じがします。

郊外地で、もともと周辺が山林だったり、農地だったりするところにある小さな宅地の中に、農地と近接して生産緑地があるというのが現状だと思うのです。これは、基本的な考え方からずれていまして、このことを根本的に改善する必要があるのではないかと思うのです。

何でこういうふうな状況に陥ったかということについて、説明していただきたいと思います。

(会 長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

お手元の資料1-1にある袋とじの中の図面をご覧いただければと思います。総括図になりますが、お開きをお願いいたします。

図面の中で、正確には線を入れてはございませんが、生産緑地地区につきましては市街化区域内に指定ができるものでございまして、こちらの図面見ていただくとわかるように、ドットがかなり濃いドットになっている部分は、ほぼ市街化区域でございまして。この中で新法、平成3年の生産緑地法の改正の中で、500平方メートル以上の一団をなす農地につきましては、土地所有者の皆様からの申請にもとづき審査をした上で、今の現生産緑地地区が決定をされているという経過がございまして。私どもが指定ができる範囲の中で、生産緑地地区を指定をさせていただいているという現状でございまして。

以上です。

(会 長)

よろしいでしょうか。どうぞ。

(委 員)

言いかえれば、所有者の選択だったということですか。

市民の立場からすると、生産緑地法の基本的な考え方としては、住宅密集地のところに農地を残すという考え方だと思うのです。そうすれば、災害のときに色々な利点がある、また景観的に和む、そういう感じなのです。

けれど。それが青梅市で機能しなかったということは、要するに土地所有者の選択で、条例の不備とか、そういうことではないということですね。

例えば、羽村市とか東村山市に住んでいた経験があるのですが、そこでは、比較的住宅が続いている、いわゆる住宅密集地の中に生産緑地が存在していて、それなりに目的を果たしていると思いました。

青梅市では、郊外地の、住宅規模が小さい集落的なところに生産緑地が存在しているという現状は、所有者の意向がそうだったというふうに考えればいいのですか。

(会 長)

都市整備部長。

(都市整備部長)

生産緑地地区につきましては、先ほども御説明申し上げましたけれども、当然、農地としての機能がある訳でございます。今、農地以外にも、いわゆる市街化区域内のオープンスペースということで、郊外の災害の防止などにも寄与するという緑地機能だと捉えています。

平成4年の段階では、特に法律改正によりまして、市街化区域内にある農地について、「宅地化する農地」と「保全するべき農地」という区分けをする中で指定をしてきたという経緯がございます。そういう中で、民有地に指定をする訳でございますので、当然、その民有地の所有者の方の同意が得られなければ、こうした指定ができないところでございますので、ただいま都市計画課長が御説明申し上げましたように、住民の方の同意をいただいた上で指定をしてきたということでございます。

青梅市では、地区を見ていただければ分かるかと思えますけれども、住宅が密集している郊外地等においても、生産緑地に指定されているところがございます。区画整理を行った東部地区につきましても、かなり生産緑地の指定がされているという状況でございます。市といたしましては、そうしたことから、農地、生産緑地の指定につきましては、生産緑地の本来の趣旨である、生産緑地としての機能を満たすようなどころについて指定がされているものというふうに捉えております。

(会 長)

ありがとうございます。

何人か手が挙がっていますので、それでは最初に挙げられていた委員、それから委員、委員の順でお願いします。

委員、どうぞ。

(委 員)

今回の改正に関しては、特定生産緑地制度への移行がよりスムーズに進むための措置ではないかと個人的に受けとめております。

現行の500平方メートルを300平方メートルに緩和することで、より多くの方々に特定生産緑地の指定を受けていただくためのインセンティブが働く格好になると思っています。

既にさまざまな形で説明会を行っておられて、今後も説明会が続くと思うのですが、今、市として2022年問題に対する感触、面積要件を緩和しないとスムーズに移行ができないのではないかとこのところがあるかと思うのですが、所見をお伺いさせていただきます。

(会 長)

どうですか。

都市計画課長。

(都市計画課長)

今、委員おっしゃられた特定生産緑地制度については、後ほど、またよく御説明をさせていただきます。

2022年問題ということで、指定から30年を過ぎてしまった場合には、特定生産緑地に移行したいという意思を示されても指定することができないというのが法律に書き込みがございますので、手続につきましては、かなりの量があることを考慮したうえで、行政側が速やかに行えるように、1年ぐらい前から猶予をとって進めさせていただこうと思っています。まさに法の趣旨で言われる、2022年までに事務が煩雑化するのを平準化していく、というところを捉えて、行動を起こしていると考えています。

また、2月25日、3月18日には、農業委員会と西東京農業協同組合



にも御協力をいただき、全体の説明会を先に行ってください。その中でアンケートを取った結果、約7割の方が特定生産緑地に進んでもいいというふうに回答をされているのが現状でございます。

以上です。

(会長)

ありがとうございます。

特定生産緑地に関して、今し方御説明があったのは全体説明会ですけれども、これから行われる地区別説明会につきましては、本日の報告事項の方でございますので、またそこで御説明があるかと思えます。

それでは、委員、どうぞ。

(委員)

先ほど、委員からもお話がありましたが、生産緑地に対する意識がまだ不十分な感じが見受けられたので、生産緑地の現状を少しお話しさせていただきます。

平成4年に各農家の土地が生産緑地として指定をされて、30年経って、ここで特定生産緑地への移行、いわゆる更新の時期が来たという訳ですが、その30年間で、当然、申請したときの土地の所有者がかなり高齢化していたり、そういう事情もある中で現状まで来ております。

最近の農地としては、農産物を生産している所もありますが、高齢化による荒廃地等の問題が出てきていまして、我々農業委員会でも毎年農地パトロールを行い、所有者に対して農地を管理していただくように調査、あるいは指導をしてきている訳です。

それだけの農地を、今後も農産物の生産する場所、防災の問題等を含めて、農業委員会としても守り続けたいと、現在もそういう考えでおります。

また、生産緑地の指定要件が300平方メートルになったとしても、生産緑地として指定されれば、それは当然守らなければいけないということで、農地として現状を維持し、青梅市の緑、あるいは安全に生活ができるように、農業委員や推進委員が各地域を回りながら、今後も農地を守っていくという状況でございます。

(会 長)

ありがとうございます。

では、委員、どうぞ。

(委 員)

今回、下限面積が300平方メートル以上になるということで、今は市街地から離れたところに主に生産緑地が多いという現状のようですが、300平方メートルになることで、新しく住宅密集地の中の小さな緑地の部分も、指定ができることによって、細やかに生産緑地が配置され、防災とかの目的にしてもメリットがあるのかなと思っています。

ただ、これで300平方メートル以上の土地も認めることになると、市や農業委員会の事務的な手続だったり、金銭的な負担などがかなり増えるかと思うのですが、そういったものの試算はなされているのでしょうか。

(会 長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

この後説明をさせていただきます地区別説明会等を経まして、農業者の皆様意向を的確につかんだ上で、そういったところを今後の行政の中で勘案をしなくてはいけないところがあるかと思います。ボリュームがかなり大きいので、今の段階では、試算というものは行ってございません。

以上です。

(委 員)

ありがとうございました。

**(2) 青梅都市計画生産緑地地区指定方針および指定基準の改定について**

(会 長)

ありがとうございます。

実は、協議事項の2番目が、青梅都市計画生産緑地地区指定方針および

指定基準の改定についてということで、関連しますので、ここでもう御説明いただいて、今し方の条例によって500平方メートルを300平方メートルに下げるという件も含めて、また御質疑いただければと思います。

それでは協議事項の2番目の説明をお願いいたします。

都市整備部長。

(都市整備部長)

それでは、協議事項(2)青梅都市計画生産緑地地区指定方針および指定基準の改定について御説明を申し上げます。

まず、この改定を進める背景であります。平成29年度の生産緑地法等の改正により、新たに特定生産緑地制度が創設されました。生産緑地地区の都市計画の告示日から30年が経過する日までに、所有者等の同意を得て、市が特定生産緑地に指定することで、買取り申出が可能となる期日が10年間延長されるという制度でございます。

なお、この特定生産緑地の指定を受けない場合、生産緑地の指定から30年経過後は、買取り申出は出来る訳ですけれども、5年間の経過措置はあるものの、税制の特例措置が5年経過した時点で全くなくなるということになります。この法改正等に関連して、ただいま御協議をいただいた面積要件の緩和への対応や、生産緑地地区の指定方針、指定基準を改正しようとするものであります。

詳細につきましては、担当課長から説明をさせますので、御審議の程よろしくお願い申し上げます。

(会長)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

こちらの件につきましては、資料4と資料5の一部を活用して御説明をさせていただきます。

まず、都市整備部長の説明にもありましたとおり、新たに特定生産緑地制度が創設されたことも関係します。先に資料5をご覧ください。

1ページの、タイトルが特定生産緑地制度についてとついているもので

あります。現在、このページ全体を市のホームページにも掲載をしております。

こちらのページの4行目からご覧ください。

特定生産緑地とは、生産緑地地区に指定された農地等に対して、指定から30年を経過する前に、所有者等の意向にもとづき、特定生産緑地に指定されると、10年間において税制特例措置が継続されます。

下の表は、特定生産緑地の指定を受けた場合①と、受けない場合②について、要点を対比する形式でまとめたものです。

表内の1列目の各項目に対して、まずは2列目に記載している①特定生産緑地の指定を受けた場合について確認してください。

まず、指定期間ですが、10年間となります。その下、固定資産税等は、農地評価、農地課税が継続されます。相続税の納税猶予は、適用可能となります。土地利用等は、建築物等の行為制限ありとなります。買取り申出（指定解除）は、主たる従事者の死亡、故障、または特定生産緑地の指定から10年経過だけが指定解除の要件となります。その他ですが、特定生産緑地の指定は、10年ごとに手続が必要となります。

次に、表の右側の列に移りまして、こちらに記載しているものは、②特定生産緑地の指定を受けない場合についてです。

上から順に、指定期間は、生産緑地地区として継続となります。固定資産税等は、宅地並み課税、ただし5年間段階的に移行されます。相続税の納税猶予は、適用を受けた現世代は継続となりますが、次世代は適用ができなくなります。土地利用等は、建築物等の行為制限が継続となります。買取り申出（指定解除）は、いつでも買取り申出が可能となります。その他ですが、表の下、欄外に記載しているとおり、生産緑地地区に指定されてから30年経過する日までに特定生産緑地に指定されないと、税制特例措置は受けられなくなります。

以上が、特定生産緑地の指定を受けた場合と受けない場合の主な制度内容であります。

次に、資料4をお願いします。

こちらは、A4判の横でご覧ください。

1ページ目は、青梅都市計画生産緑地地区指定方針でありまして、右側の列に現行の内容を、左側の列には主な改正内容（案）を記載して比較対

照したものであります。

見方であります。表内の右側の列では、現行のものを記載した中で、今回改正をしようとするところを網かけ表示プラス太字で表記しております。左側の列は、改正内容（案）を記載した中、現行の記載を変更する部分および追加するものを、下線を引いて太字で表記したものとなっております。

それでは、表内２段目の本文からとなりますが、左側の列、今後の指定方針となるものを、部分的に読み上げる形で説明とさせていただきます。

「項目１ 基本的考え方」からです。

この方針は、市街化区域内において緑地機能および多目的保留地機能（公共施設等の敷地の用に供する土地として適していることをいう）の優れた農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として、積極的に都市計画に生産緑地地区を指定しようとするものである。

また、市内においては、緑豊かな住環境の形成に資する農地等が減少しつつある状況を勘案し、引き続き生産緑地の保全を図るため特定生産緑地の指定を推進していくとしようとするものです。

次は、「項目２ 生産緑地地区の位置付け」ですが、ここは右側の欄と同様の記載内容となっております。現行から変更する点はありません。

次は、「項目３ 生産緑地地区の適正管理」ですが、ここは最終行の冒頭にある太字プラス下線を引いて表示した「等」を追加し、関連団体の協力を求めようとするものです。

ここまでが指定方針であります。

１枚おめくりをいただきまして、２ページをご覧ください。

ここから４ページ目までは、青梅都市計画生産緑地地区指定基準となります。右側の列には現行の内容を、左側の列には主な改正内容（案）を記載し比較対照したものであります。

先ほどの指定方針と同様の記載形式でありまして、左側の列、今後の指定基準となるものの主な変更点を中心に説明をさせていただきます。

それでは、表内２段目、左側の列、「項目１ 趣旨」です。

この項の本文２行目、中ごろにある、太字プラス下線を引いて表示した「および特定生産緑地」の部分は、法改正にもとづき、特定生産緑地に係

る項目を本指定基準に追加するためのものであります。

次に、「項目2 生産緑地地区の指定要件」ですが、新たな項目として後段に特定生産緑地の指定要件を定めることから、現行、「指定要件」との表記だったものの冒頭に、「生産緑地地区の」を追加しました。

その下、本文3行および(1)号の3行は現行どおりです。

(2)号では、先ほど御審議いただきました区域の規模を300平方メートルに変更すること、また法改正により、一団のもの区域の指定要件の緩和を都市計画運用指針にもとづき記載しているものであります。

(3)号では、現行、「相当期間」との表記だったものを、生産緑地の指定期間である「30年間」と明記しました。

(4)号および(5)号は、現行には記載がなかったものを新たに定めるものであります。

次に、「項目3 指定しない農地等」です。

資料4の3ページをご覧ください。

新たな(1)号には、他の土地利用との調整を図るため、用途地域における商業地域が指定された土地の区域内を指定しないと定めるものであります。

(2)号では、農地転用が行われた土地であっても、状況の変化によって生産緑地に指定できるよう、除外規定へ追記したものです。

(5)号では、過去に生産緑地であった農地等が買取り申出されたものであっても、状況の変化によって生産緑地に再指定できるよう、除外規定へ追記したものです。

次に、「項目4 特定生産緑地の指定要件」です。

新たな項目として、全て追加する部分でありますので、読み上げさせていただきます。

項目4 特定生産緑地の指定要件。

特定生産緑地に指定する農地等は、生産緑地地区内にある次の各号に掲げる要件に該当するものとする。

(1) 適正に肥培管理された農地等であり、10年間にわたって農業経営等の継続が期待できるものであること。

(2) 都市計画法第59条の規定による事業の認可または承認が行われ、もしくはおおむね1年以内に行われる予定である都市施設の区域内で

ないこと。

(3) 法第10条第1項において指定する申出基準日または法第10条の3第2項において規定する指定期限日がおおむね2年以内に到来することとなる農地等であること。

(4) 指定または期限の延長について、当該農地等に係る法第3条第4項において規定する農地等利害関係人が同意していること。

(5) 一筆の土地について、現に決定している生産緑地または特定生産緑地の位置および規模と一致し、登記簿上の地積であること。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

次に、4ページをご覧ください。

「項目5 指定手続」のところです。

新たに(2)号として、特定生産緑地の指定手続を追加しようとするものであります。

特定生産緑地の指定に当たっては、生産緑地法第10条の2第3項におきまして、市町村都市計画審議会の意見を聞かなければならないと規定されておりますので、その際にはよろしくお願いいたします。

説明は以上です。

(会 長)

ありがとうございます。

それでは、ただいま御説明ございましたことも含めまして、御質問や御意見、あればと思います。いかがでしょうか。

委員、どうぞ。

(委 員)

資料4の1ページ、生産緑地地区の適正管理についてですが、現在は農業委員会でやっているのが中心になるかと思うのですが、今度の新しい改正の内容で、「農業委員会等の協力のもとに指導を行うものとする」という文章が入りましたが、この「等」というのは、どういうところを考慮おられるのか。

(会 長)

事務局、どうですか。

都市計画課長。

(都市計画課長)

青梅市の場合、農業委員会で、今までも御協力をいただいております、年間のスケジュールの中で、肥培管理の時期には、事務局で農地を回り、その後、農業委員と一緒に回り、最終的には文書をもって指導等も行っていただいているという状況の中で、特段、他の方法を考えてございません。

以上です。

(会長)

委員、どうぞ。

(委員)

資料4の2ページをお願いします。

生産緑地地区の指定要件の(2)のところ、「物理的な一体性を有していない場合であっても」というところですが、今の指定要件でも、地権者が違う農業者の方たちが、お互いの農地を合算して500平方メートルにして、生産緑地の指定を受けているのは、もう利用としては行われていると思いますが、それを超えて、明確化したと考えていいのですか。

そして、明確化の目的は、今後は農地の細分化は進むであろうと、その際に300平方メートルという広さの要件を満たせば、合算した土地で守っていこうと、そういうお考えなのでしょうか。

(会長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

委員がおっしゃられた、物理的な一体性という部分でございますが、今まで、一団の地区の中に、Aさん、Bさん、Cさんという違った地権者の方々がいらっしゃった場合であっても、一団ということで、一緒に指定をしてきているのが事実でございます。



今後は、一体性を有していない場合でも、一部の方が解除に向かってしまった場合に、離れた土地同士であってもある程度の一体性を持った区域については、地区として維持をしていこうというふうに法の趣旨からは捉えておりまして、それを文章として書き起こしたところでございます。

以上です。

(会 長)

これは、所有者だけじゃなくて、物理的に離れている農地を一団と認めましょうと、どちらかというところということですね。

委員、どうぞ。

(委 員)

今の御質問に関連しますが、物理的というのと、どれぐらい離れていても一体として見られるのか、突き詰めていけばそうなるんです。他市の、日野市とか国分寺市とかだと、大体1街区、街区の中にある農地を一団として認めると。多摩市の、多摩ニュータウンとか新しく開発した所は、800メートルというとても数字を出しているんです。はるか向こうですけど。

青梅市は多分、地域も広いし多様なので、前々から先生ともお話ししているんですけど、数字を設定することはほとんど不可、難しいので、こういう表現で盛り込んで判断していくというのが一番妥当だと思います。

その代わり、都市計画審議会の意見を聞く。私も含めて皆様方で、農地というのはどういう機能をするのか、これとこれを一団として認めてもいいのかというのを、よくよく考えて審議するというプロセスを踏んでいくことで、手続的には色々ありますけれど、そういう細かな判断というものも必要になってくるので、お考えいただく機会にはなるかと思っています。

それで、今後、説明をしていかれるときに、ここら辺をよく御説明していただいた方がいいかと思っています。よろしくお願いいたします。

以上です。

(会 長)

他。

委員、どうぞ。

(委員)

条例の作成、毎度、審議委員に説明いただいて、本当にありがたいと思っております。

また、この予定で行きますと、今年中には条例ができそうですけれども、条例を作ってくださいますと、次は追加指定の受付をするようになると思います。もう生産緑地の対象地もかなり減ってきていると思うので、これから定年者の方たちが、300平方メートルぐらいの土地ならば生産緑地にして、30年、農業をするかなという気になると思います。そういう希望を持つために、やはり生産緑地の追加指定、これを早目にさせていただくのと、追加指定をいつでもできるような環境づくり、こういった事もお考え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。

(会長)

ありがとうございます。

他、いかがでしょう。

はい、委員。

(委員)

お聞きしますが、資料4の3ページ目、4の(3)のところで、法第10条第1項の規定というのを、具体的に教えてください。

(会長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

今の、法第10条第1項というのは、生産緑地の買取り申出を記述しているところでございます。こちらの指定基準の中で私どもの方が捉えている要旨といたしますと、30年を到来してしまった以降であると、10年延伸ということを求められても指定はできなくなってしまいます。

では、30年よりも前であればいつでもいいのか、というところを捉え

ますと、青梅市の場合には、平成4年、5年、6年の指定というのが多いんです。その後、平成22年、23年に追加指定をさせていただきます。そういった後ろの方々が、もう特定生産緑地に移行してほしいということをおかれた場合に、永続的な営農をその時点で審査をするというのはおかしい話なので、30年が到来する2年前までの範囲の中で手続を進めていこうというのが、この文章の趣旨でございます。

以上です。

(会長)

よろしいでしょうか。

委員、どうぞ。

(委員)

お伺いします。

資料4の2ページ、2の生産緑地地区の指定要件の(3)に「30年間にわたって」と書いてあるんですが、これは生産緑地と特定生産緑地との違いだと思いますが、資料5の方で特定生産緑地の指定を受けた場合のメリット、デメリットが書いてありますが、この30年間と10年間では、その違いというのはどんなことがあるのでしょうか。

(会長)

都市整備部長。

(都市整備部長)

いわゆる通常の実産緑地につきましては、指定から30年間は肥培管理の義務が生じますので、その間に主たる従事者の死亡等がない場合には、30年間は買取り申出ができません。30年間は、肥培管理を続けていただくというのが生産緑地の基本でございます。

そういう中で、今回、平成4年の指定から30年の期間経過が目前に迫る中で、国の方で、生産緑地を保全していくために新たに特定生産緑地というものの制度をつくったところでございます。

この特定生産緑地というのは、今、指定を受けている生産緑地について、

特定生産緑地の指定を受けることによって、指定期間を10年間延ばせませすという規定でございますので、いわゆる通常の生産緑地は30年間、特定生産緑地については10年間というふうに御理解いただければと思います。

(会 長)

これは、事実上、生産緑地を10年間延ばして、10年が終わるときに、また延ばしたければ10年間延ばすというのを「特定生産緑地」と呼んでいて、もともとの、平成4年に指定した生産緑地、こちらは30年間ですけれども、それを「生産緑地」と呼んでいると。ごく簡単にいうと、そういう仕組みと御理解いただければと思います。

(委 員)

ありがとうございます。

(会 長)

他は。

委員、どうぞ。

(委 員)

都市農地の基本計画の中で、特定生産緑地ができて、なおかつ都市農地の貸借の円滑化法ができたと思うのですが、やはり農地を残すためにはこの2本が必要なのではと思っています。

今回は特定生産緑地だけが謳ってありますけれども、貸借の円滑化に関することについてはどこにも入っていません。それも行政でやりとりすると思いますので、その辺の項目も入れていただいた方が、より生産緑地、農地を残すためには有効だと思いますので、よろしく願いいたします。

この辺については、入れるつもりがあるのか。

あと、特定生産緑地、円滑化に関する法律にもとづく、何かそういうのを積極的に進めていくのか、その辺をお伺いしたいと思います。

(農業委員会事務局長)

議長。

農業委員会事務局長です。

(会 長)

農業委員会事務局長、どうぞ。

(農業委員会事務局長)

都市農地貸借円滑化法につきましては、農業委員会、それから農林水産課の方での周知事項という形で捉えております。都市計画課と協力いたしまして、この特定生産緑地についても積極的にPR、周知をいたしまして、御相談などをし易いようにという形で準備している次第でございます。

以上です。

(委 員)

もう一つ、いいですか。

(会 長)

どうぞ。

(委 員)

生産緑地の主たる従事者で、高齢化が進んでなかなか農業ができないという方が結構増えてきています。今後できないので生産緑地を解除したいという話が出ているのですが、この条件を見ますと、「著しい高齢となり営農が続けられなくなった場合」と書いてあります。この著しい高齢というのは、どの辺に当たるんでしょうか。

(会 長)

資料でいうと、どこになりますでしょうか。

(委 員)

生産緑地の制度の説明です。生産緑地制度についての参考資料1－3。

(会 長)

都市整備部長。

(都市整備部長)

主たる従事者の著しい高齢という文言につきましては、なかなか何歳という線引きというのができないというのが現実でございます。市としては、著しい高齢という際の、いわゆる生産緑地法の買取り申出の趣旨とすると、農地の肥培管理、主たる従事者がそれを行うことが困難になる理由の一つとして、著しい高齢ですとか、主たる従事者の故障とかというものが法律に位置づけられているというふうに判断してございます。

そのため、市としては、御相談があった際に、いわゆる主たる従事者の状況等をよくお聞きする中で、本当に生産緑地の肥培管理について、その方ができない状況なのかどうなのかというものを、個別に判断するような形でこれまで対応させていただいております。その点については何歳、今は80歳でも元気な方々もおられますし、逆に、60歳過ぎて体の方がという方もおられますので、そうしたことで判断させていただきたいと考えております。

(委 員)

難しい判断と思いますけれども、もう一つ。

生産緑地にしている、もう大変で出来なくなってしまう、草がぼうぼうになったとすると、農業委員会から指摘をされる。指摘をされるから、体に鞭打って、草むしりをしているという状況ですよ。

それは、どっちなのか。出来ないから、草がぼうぼうだから、もう出来ないというのか。農業委員会に言われて、草がぼうぼうになるから、もうしょうがなく無理してやっているんだっていうのと、その辺はどうなのか。

(会 長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

農業者の方にとっては、農地が出来なくなってしまうということで、かなりお悩みになって御相談に見えられる方もいらっしゃるの事実でございます。その辺にも、私ども、また農業委員会も一緒に向き合っていかななくてはならないというところではございますが、今回、法の改正の中で、都市農地の貸借の円滑化に関する法律等が施行されてございます。貸せるということで御決断をいただけるという状況があれば、こちらの方も、農業委員会では御相談を進めていただけるということですので、ぜひ、そういう制度を活用していただいて、少しでも減少を食い止められればというふうに市の方では思っております。

以上です。

(会 長)  
委員。

(委 員)

初めて参加をさせていただきました。実際に農業に関わっている方の話なども伺えて、非常に貴重な経験だと思っております。

国の都市農業振興基本法、こういう法律もあるんだということも知りましたが、その中で、この法律では都市農業というのは定義があるのですが、国の案内によりますと、厳密な定義はないというふうに書いてあるのです。そうしますと、今回のこの生産緑地だとか特定生産緑地というものも対象になるということで考えてよろしいのでしょうか。

(会 長)  
農業委員会事務局長、どうぞ。

(農業委員会事務局長)

今、御質問のありました件につきまして、生産緑地、またこれから指定が入る特定生産緑地につきましても、法律の範疇の中の農地というふうに捉えております。

以上です。

(会 長)

委員。

(委 員)

ありがとうございます。

この法律でも、農地のさまざまな法の役割ということが強調されているのですが、その中で、地方公共団体は地方計画というものをつくるというふうになっています。

そのあたりを、事前に調べてみたのですが、青梅市では特にそういった名前のものが出てこなかったので、この件についてはどういう状況になっているのか、教えていただけますか。

(農林水産課長)

議長。

農林水産課長です。

(会 長)

農林水産課長、どうぞ。

(農林水産課長)

青梅市については、第三次青梅市農業振興計画というのがございます。その後、法律がございまして、その法律の中での地方計画というのは、今のところ、この振興計画以上のことは考えてはいないのですけれども、その中で行うことのできる事業など、法律にもとづいた事業などをこれから起こす際には、その事業に対する計画はつくっていかうというふうを考えております。

以上です。

(会 長)

よろしいでしょうか。

それでは、今日はこれくらいにさせていただきます。条例につきましては、9月議会に上程をされるということでございます。



それから、こちらの指定基準については条例の制定後ということになるとは思いますけれども、市の方で最終的にはお決めになるということですので、御承知おきいただければと思います。

## 7 報告事項

### 特定生産緑地に関する地区別説明会の開催について

(会 長)

それでは、議事日程の7 報告事項でございますが、これも特定生産緑地に関する地区別説明会でございますので、担当より御説明をお願いいたします。

都市計画課長。

(都市計画課長)

こちらの件につきましては、資料5の2ページ以降にて御説明をさせていただきます。

まず、2ページをご覧ください。

特定生産緑地制度に関する地区別説明会の開催について（お知らせ）と表題がついているものであります。

協議事項の際にも御説明したとおりであります。平成29年度の生産緑地法等の改正により新たに特定生産緑地制度が創設され、これまでの生産緑地地区に係る各種制度が大きく変わりましたので、生産緑地を所有されている方を対象として、下に記載しております表のとおり、所有者の住所で市内を5地区に分け、特定生産緑地制度の理解と今後の手続に関する地区別説明会を開催してまいります。

市では、農業者の皆様にくまなく制度の御理解をいただくため、6月に、生産緑地を所有されている方へ、郵送で、生産緑地指定日と特定生産緑地の指定期限となる申出基準日を記載した通知を発送し、地区別説明会への参加を呼びかけております。

また、農業委員会および西東京農業協同組合にも御協力をいただき、地区別説明会の開催を周知しているところでありまして、特定生産緑地制度の対象者761名の方のうち、現在約340名の方々に参加申し込みをい

ただいているところであります。

各会場におきましては、1日3回の説明会を5日間、平日の参加が難しい方を対象として市役所で土曜日に1日2回の説明会を設け、電話予約形式で御都合のよい時間を選んでいただき、御参加をいただけるよう努めております。

なお、3ページとなります裏面には、各会場への案内図を掲載しております。

また、現在、このページ全体を市のホームページにも掲載をしております。

次に、4ページをご覧ください。

こちらは、A4横判となります。上段のタイトル部に、青梅市生産緑地に関するスケジュールと書かれたものであります。

表の構成は、最上段に年度を、下には特定生産緑地の指定手続を上から生産緑地指定日ごとに(A)平成4年11月1日告示のもの、次の段が(B)平成5年11月1日告示のもの、その下が(C)平成6年11月1日告示のものとし、左から右に期間が経過する流れで記載したものとなっております。

それでは、左側に(A)生産緑地指定日(H4.11.1告示)と記載のある段を、右側へ順に見ていただきたいと存じます。

まず、現在のところからでございますが、今回の地区別説明会は、年度内が2019(令和元年度)と記載してありますところに、②特定生産緑地制度に関する地区別説明会(5地区程度)と書かれているところ、ここが今回御案内しているものであります。

その右側となります③指定事務の手続説明会を、今年度末の令和2年3月中旬に予定してまいります。

その右側、2020(令和2年度)になりましたところで対象者へ指定手続書類を発送し、8月から受付、申請、審査等を行ってまいります。

その翌年度に記載がある青梅市都市計画審議会への意見聴取のところでは、特定生産緑地の指定をされるものを図面等でまとめた上で、当審議会において御審議をいただきまして、同年11月に指定の告示をしていこうとするものであります。

この告示する時期は、生産緑地指定日から29年目でありまして、本来

は2022年度が指定から30年を迎える申出基準日なのですが、農地等利害関係人の同意取得や相続発生による手続の遅延など不測の事態を想定して、1年前倒しで事務処理を設けていこうと青梅市では考えたものであります。

次に、特定生産緑地の指定手続のうち、1つ下の段となります（B）生産緑地指定日（H5.11.1告示）と記載のある段をご覧ください。

年度の欄で、2021（令和3年度）のところからの説明となりますが、市からの通知送付・指定相談窓口の開設と記載のあるところから進めます。

手続の流れは平成4年度指定の生産緑地と同様ではありますが、1年ずつ後ろに同様の行為が進む流れでありまして、一番右にあります2022（令和4年度）の11月1日告示を目指してまいります。

次年度以降も、生産緑地指定日から29年目に特定生産緑地の指定手続を完了させるスケジュールで青梅市は基本的に進めてまいりますので、今後、当審議会において御審議を賜る際には、どうぞよろしくお願い申し上げます。

大変雑駁な説明で申し訳ありませんが、以上で報告は終わります。

（会 長）

こちらは報告事項ということでございますので、御承知おきいただくということにさせていただければと思います。

ありがとうございました。

## 8 その他

（会 長）

それでは、議事日程の8 その他でございます。

その他ということで、こちらで用意しているものはあるのでしょうか。

まず、委員の皆さんから、何かございますか。

はい。委員、どうぞ。

（委 員）

今、特定生産緑地制度の説明会の話がありました。土地の所有者

761名に対して、約半分の方が特定生産緑地の説明会に参加されるというのがわかりましたけれども、それ以外の方についての対応と、先ほど色々と審議されました指定基準についての説明を、この説明会でしていただけるのかどうか。特に指定基準、これは法律上の条文の書き方なものですから、これをそのまま、ペーパーなりで説明されても、農家の人はわからないと思います。そういう面では、もう少しわかりやすいパンフレットを作ること、説明会に来られない人達にも配布するとか、そういうこともできるのではと思うのです。

それと、この条文の作り方、これは市の条文なのでこういう書き方になるのですが、いま少し、条文の項目ごとに、例えば追加指定だとか、これを見ればその項目がわかるような書き方ができないものなのでしょうか。法律でも、条項について、項目に括弧書きで入れたり、そういう書き方をしていますよね。そういう作り方というのはできないのですか。

(会 長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

前段の方の、特定生産緑地の地区別説明会の中での説明というお話に関しましては、基本的に生産緑地を今ご所有の方で、その後、特定生産緑地に進まれるかどうかというところを説明の主眼とさせていただいてございますので、今おっしゃられた指定基準、指定方針については、提示をする予定はございません。

後段の方の、条文の書き方につきましては、わかりやすい説明、ホームページ等で工夫を凝らしていければというふうには思いますので、その辺は研究、検討をさせていただいて、また農業委員会にも御相談をさせていただければと思います。

以上でございます。

(会 長)

残りの300人ぐらいの方は。

(都市計画課長)

申し訳ありません。1点落としておりました。

私ども、今、761人の皆様に郵送、届けるべく努力をしております。若干戻ってきてしまっている方もおられます。

基本的には、市の方の台帳の中で捉えている住所、氏名につきましては、相続がなされた場合には届け出をいただきたいのですが、それができていないというところがありまして、発送は法務局の方のデータも駆使して、そちらを主眼に進めてございます。

届いた方は、当然のことながら、通知を見ていただかなくてはいけないのですが、今の御時世でございますので、なかなか開けても、その趣旨を読み解けていない方もいらっしゃるということは、十分想定しております。何分にも、私どもに接点を持っていただけないというところで捉えますと、郵送時には何らかのわかりやすい資料、または御家族で御相談をしていただきたい旨、記載もさせていただいております。そういった中で、順次、特定生産緑地に進まれる方はすぐ結論が出るかと思われまます。

残った方々には、真摯に向き合って、一つでも多くの生産緑地を特定生産緑地に進めていただけるよう努力してまいります。

以上です。

(会 長)

ありがとうございました。

それでは、その他の方で、事務局からお願いいたします。

(都市計画課長)

2点、報告をさせていただきます。

1点目は、前回の当審議会におきまして、市議会選出委員から、前回の審議会の議事録を確認する際に、切手付き返信用封筒が同封されてきているが使用しないケースもあると思うので、訂正があれば電話やファクスなどに変更したらどうかとの御意見がありました。その際に、会長から、事務局と考えさせていただければと思いますとの回答を受けまして、相談した結果、この間の議事録確認時から、電話、ファクス、またはメールにて御連絡をお願いする方法に変更をさせていただきましたので、御承知おき

願います。

2点目につきましては、計画係長より報告をさせていただきます。

(計画係長)

前回、当審議会にて御決定をいただきました、青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画および青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業の決定につきまして御報告いたします。

地区計画は、平成31年1月16日付け、青梅市告示第6号、また第一種市街地再開発事業は、平成31年4月1日付け、青梅市告示第38号をもって告示をいたしました。

以上になります。

## ○ 閉 会

(会 長)

それでは、閉会に当たりまして、市長より御挨拶いただければと思います。

(市 長)

長時間に渡りまして、皆様方、御苦勞さまでございました。

今後とも、青梅市の都市計画につきまして、御理解、御協力をいただきますようよろしくお願い申し上げまして、閉会の挨拶にさせていただきます。

どうもありがとうございました。

(会 長)

ありがとうございました。

それでは、以上をもちまして、令和元年度第1回青梅市都市計画審議会を閉会いたします。

御協力、どうもありがとうございました。