

令和5年度第2回

青梅市都市計画審議会

議 事 録

【HP掲載・窓口閲覧用】

令和5年度第2回青梅市都市計画審議会議事録

○ 開催日時 令和5年10月25日(水) 午前10時00分

○ 会場 青梅市役所 議会棟3階 大会議室

○ 出席者(18人)

委員

中井 検 裕 会長

寺島 和 成 委員

井上 たかし 委員

藤野 ひろえ 委員

長谷川 真 弓 委員

中村 洋 介 委員

水谷 正 史 委員

茂木 猛 委員

丹生 守 委員

加藤 仁 志 委員

茂木 亮 輔 委員

ぬのや 和 代 委員

目黒 え り 委員

森村 隆 行 委員

松永 重 徳 委員

福田 託 也 委員

鮫嶋 俊 二 委員

飯田 光 莉 委員

○ 欠席者(1人)

西浦 定 継 委員

○ 説明のため出席した者の職氏名(5人)

市長 浜中 啓一 都市整備部長 木崎 雄一

都市計画課長 木下 茂 農業委員会事務局長 並木 徹二

都市計画課計画係長 藤原 浩

令和5年度第2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) 特定生産緑地の指定について
- 6 報告事項
 - 青梅市都市計画マスタープランの改定について
- 7 その他

(都市計画課長)

皆様おはようございます。

定刻になりますので始めさせていただきます。

開会前に、本日の会議資料につきまして、事前にお配りしております、
A 4 判の「資料リスト」により御確認をお願いしたいと存じます。

初めに、事前に郵送にてお送りした資料となります。

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・追加一覧表

資料 1 - 3 生産緑地地区制度について

資料 2 - 1 特定生産緑地指定書

資料 2 - 2 特定生産緑地指定図

資料 2 - 3 特定生産緑地の指定状況

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」

「令和 5 年度第 1 回青梅市都市計画審議会議事録」

となります。

また、本日の配付資料としまして、

「資料 3 青梅市都市計画マスタープランの改定について」

となります。

資料については、次第のほか 9 種類となります。

不足等がございましたら、事務局までお申し出ください。

それでは、会長に議長をお願いしまして、議事を進めさせていただきます。

会長、よろしく申し上げます。

○ 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 5 年度第 2 回青梅市都市計画審議会を開会いたします。

議事日程に従いまして、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。

委員の皆様方におかれましては、御多忙のところ、令和5年度第2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、御協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

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について」および「特定生産緑地の指定について」の2件であります。

また、報告事項につきましては、「青梅市都市計画マスタープランの改定について」の1件であります。

本市の都市計画にとって、重要な案件でありますので、慎重な御審議をいただきますよう、よろしく願い申し上げまして、挨拶とさせていただきます。

本日は、よろしくお願いいたします。

(会長)

どうもありがとうございました。

本日、欠席の委員は、1名でございます。

欠席の委員からは、事前に御連絡をいただいております。

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。

事務局より、説明および進行をお願いいたします。

(都市計画課長)

委嘱状の交付について、御説明いたします。

今回の審議会からは、順次、お名前を申し上げますので、その場で御起立いただき、市長より、直接、委嘱状を交付させていただきたいと存じます。

なお、日付については、委嘱日となっておりますので、御承知おきください。

それでは、初めに、市議会議員選出の委員からとなります。

<市議会議員7名へ市長より委嘱状交付>

続いて、学識経験者の委員になります。

<学識経験者1名へ市長より委嘱状交付>

委嘱状の交付は以上でございます。

(会長)

それでは、ここで、委嘱を受けられました8名の委員より、一言、御挨拶をお願いできればと思います。

委員より、お願いいたします。

(委員)

市議会議員でございます。

青梅市の発展のために、皆様と議論を尽くしてまいりたいと思いますので、よろしくをお願いいたします。

(会長)

続いて、委員、お願いいたします。

(委員)

まだまだ勉強不足ではありますが、しっかり勉強して、審議会の役に立てるよう頑張りたいと思いますので、よろしくをお願いいたします。

(会長)

続いて、委員、お願いいたします。

(委員)

前期に引き続き、務めさせていただきます。

よろしくお願いいたします。

(会長)

続いて、委員、お願いいたします。

(委員)

市議会議員でございます。

外部の委員さん、普段は議会の議員さんと話す機会が多いですけれども、色々な分野の委員の方とお会いできるのを楽しみにしております。

よろしくお願いいたします。

(会長)

続いて、委員、お願いいたします。

(委員)

久しぶりに、また都市計画審議会委員に任命されました。

どうぞ、皆さんよろしくお願いいたします。

(会長)

はい、よろしくお願いいたします。

続いて、委員、お願いいたします。

(委員)

しっかり勉強しながら、青梅市への貢献のために尽力できたらと思います。

どうぞよろしくお願いいたします。

(会長)

続いて、委員、お願いいたします。

(委員)

市議会議員です。

この場で皆様と力を合わせながら、しっかりと青梅市への貢献のために学ばせていただき、頑張っていきたいと思います。

よろしくお願いいたします。

(会長)

それでは最後に、委員、お願いいたします。

(委員)

どうぞよろしくお願いいたします。

(会長)

今後とも各委員の皆さん、どうぞよろしくお願いいたします。

3 説明者の職氏名の報告

(会長)

それでは、続いて議事日程「3 説明者の職氏名の報告」を事務局よりお願いいたします。

(都市計画課長)

本日、出席しております説明者でございますが、都市整備部長、農業委員会事務局長、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いいたします。

(会長)

どうぞよろしくお願いいたします。

都市計画課長。

(都市計画課長)

事務局から一点、市長でございますが、本日、業務の都合により、ここで退席させていただきたいと存じますので、御了承ください。

4 議事録署名委員の指名

(会長)

それでは、議事を進めてまいりたいと思います。

続きまして、議事日程「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いいたします。

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、一連の手続が終わりましたので、諮問事項に移りたいと思います。

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、担当より御説明をお願いいたします。

(都市整備部長)

都市整備部長です。

(会長)

都市整備部長。

(都市整備部長)

着座にて失礼いたします。

それでは、「青梅都市計画生産緑地地区の変更」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」の一種であり、市街化区域内にある農地等の緑地機能を活かし、計画的、永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制度でございます。

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、旧法を除き、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や故障、期間経過等、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、市が買取らない場合には、行為制限が解除されるものでございます。

今回の変更(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を地区から削除しようとするものでございます。

また、令和4年度募集をもって新たに指定する農地等についても、今回追加しようとするものでございます。

変更内容の詳細につきましては、担当課長より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。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

(会長)

どうぞ。

(都市計画課長)

それでは、「青梅市都市計画生産緑地地区の変更」につきまして、御説明申し上げます。

着座にて失礼いたします。

資料1-1の表紙を1枚おめくりいただき、1ページを御覧ください。

今回の変更は、ただいま部長の要旨説明にありましたとおり、「期間経

過や主たる従事者の死亡などによる買取り申出により、行為制限が解除された生産緑地を地区から削除するもの」および「新たに追加指定する農地等」について、都市計画変更を行おうとするものであります。

次に、2ページを御覧ください。

A4横判の「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につきましては、令和4年4月から令和5年3月末日までの買取り申出により、行為制限が解除された生産緑地と、令和4年度の追加募集により、指定基準を満たした農地であります。

これまでの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たうえで、令和5年7月3日に東京都へ協議書を提出しております。

東京都からは、7月7日付けで「意見なし」との協議結果通知書を受領しております。

これを受けまして、都市計画法第17条の規定にもとづき、本年8月21日から9月4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、この縦覧期間において、意見書の提出はありませんでした。

また、本年8月7日に農業委員会へ意見照会を行い、8月25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。

今後は、当審議会での御審議を経て、令和6年1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ページを御覧ください。

生産緑地地区の変更内容であります。

今回の変更は、ここに記載のとおり、生産緑地地区の面積を「約117.04ヘクタール」に変更しようとするものであり、変更理由は、冒頭に御説明させていただいた内容となっております。

次に、4ページを御覧ください。

表の1行目の左の列が「変更前」、中央が「変更事項」、右の列が「変更後」となっております。

その下の行、左から、変更前「697地区、123.21ヘクタール」であった生産緑地地区を、「673地区、117.04ヘクタール」に変更しようとするものであります。

内訳につきましては、中央の列に白丸で記載のとおり、「削除のみ」が

69筆、約6.51ヘクタールであります。

なお、「削除のみ」の69筆全て「行為制限解除」によるものであります。

また、その下にあります白丸、「追加のみ」が令和4年8月から追加募集した8筆、約0.34ヘクタールとなります。

続きまして、次のページからは、総括図および計画図となります。

まず「総括図」であります。資料1-1の一番後ろに袋綴じにてA0判で、細かな図面となりますので、後ほどお目通しを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黒枠で表示しております。

今回削除する区域を黒塗りとし、追加する区域を灰色で表示しております。

非常に細かい記載となっておりますので、説明は変更箇所周辺を拡大表示している計画図にて説明させていただきます。

それでは、5枚目の表紙を1枚おめくりいただき、ここからが「計画図」となります。

A3横版の図面をZ折りにしております。

右上の欄外に、「図面番号 青梅市25分の1」と記載しており、1枚目から25枚で構成されております。

計画図の見方でございますが、図面の左下に凡例を記載しております。

その1行目の黒い実線の区画で、中が白抜きの表示が、昭和49年制定の生産緑地法にもとづく、いわゆる旧法の第1種生産緑地の指定であります。

次に、その下の黒い実線で、中が点線の表示が、平成3年改定の生産緑地法にもとづく、いわゆる新法の生産緑地の指定でございます。

次に、その下、黒い実線で囲われ、中が縦横縞模様の表示が、「今回追加のみを行う区域」となる生産緑地でございます。

次に、その下に記載の黒く塗りつぶした表示は、「今回削除のみを行う区域」となります。

それでは、主な変更箇所と内容について、御説明いたします。

恐れ入りますが、「図面番号25分の5」を御覧ください。

この計画図は、梅郷3丁目から5丁目を表示しており、図面中央部分がJ A西東京様の吉野支店付近であります。

先ほども申し上げましたが、今回、削除のみの69筆全て「行為制限解除」によるものであります。その理由は主に「指定後30年の期間経過」または「主たる従事者の死亡」および「従事することを不可能とさせる故障」の3つに区分されます。

これに、今回追加する区域を加えた4パターンがこの図面1枚で確認できます。

初めに、図面の中央左、黒く塗りつぶされた「279番」の生産緑地地区を御覧ください。

こちらは、新法による指定がされていた生産緑地でありましたが、「30年の期間経過」を理由に、生産緑地法第10条第2項による買取り申出により、行為制限が解除され、今回削除を行う区域であります。

次に、図面中央上、黒く塗りつぶされた「334番」の生産緑地であります。

こちらの生産緑地は、「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により、行為制限が解除され、今回削除を行う区域であります。

次に、図面右上、黒く塗りつぶされた「336番」の生産緑地であります。

こちらの生産緑地は、「主たる従事者の故障」を理由に、生産緑地法第10条2項による買取り申出により、行為制限解除され、今回削除を行う区域でございます。

次に、図面中央下、縦横縞模様の「911番」の生産緑地であります。

こちらは、今回、新たに生産緑地として追加を行う区域となります。

主な変更内容は以上となります。

最後に、資料1-2を御覧ください。

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・追加一覧表」と、資料1-3としまして、窓口等で説明に使用しているパンフレット「生産緑地地区制度について」を御配付させていただいております。

生産緑地のほか、第2章として、この後、御説明させていただく、特定生産緑地についても記載しておりますので、後ほどお目通しいただければ

と存じます。

大変雑駁でございますが、「青梅都市計画生産緑地地区の変更について」の説明は以上となります。

(会長)

どうもありがとうございました。

以上で、説明は終わりました。

これより質疑をお受けしたいと思いますが、御発言の際には、着座のまままでお願いをしたいと思います。

また、マイクのボタンをオンにしてから発言をお願いいたします。

御発言を求められる方は、いかがでしょうか。

それでは、委員。

(委員)

久しぶりですので、見当違いなこともお聞きするかもしれませんが、よろしくお願いいたします。

まず、資料1-1の4ページを見ますと、697地区から673地区となり、24地区、面積にしますと6.17ヘクタール減るということです。

生産緑地が死亡や故障等の様々な理由により、農地が減っていくという状況について、長期的にどのようにしたらいいか、担当の方ではどのようにお考えになっているか、まずお聞かせいただければと思います。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

(会長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

主な減少の理由でございますが、最も多いのが主たる従事者の死亡や故障でございます。

農地全般として、農の担い手の高齢化や、後継者不足などにより、減少

をしているものではないかと考えているところでございます。

今後も、農業委員会さんや、農業協同組合さんなどと連携し、農地の確保に努めていきたいと考えております。

(会長)

一般的にはそうだと思いますが、今回については、期間経過が非常に多いので、その辺りについて御説明いただいた方がいいかと思えます。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

(会長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

失礼いたしました。

資料1-2を御覧いただくと、削除・追加の一覧となっております。真ん中の買取申出欄、この黒丸のところを見ていただくと、今、会長から御指摘いただいたとおり、30年の期間経過が最も多い理由でございます。

今後も、農地の確保に努めてまいります。

(会長)

委員どうぞ。

(委員)

このような状況の中で、30年の期間経過による解除が多いということで、農業委員会等、関係機関と連携をして、今後も農地の確保に努めていきたいという御回答ですけれども、地権者さんからの買取り申出があり、しかし、青梅市の買取りはゼロということなんです。青梅市として、買取りについての考え方を教えて下さい。

今、農業をやりたい、市民農園を利用したいという方もいます。青梅市も道路を造るなど、そのようなときには買取りする事もあるかもしれない

けれども、お金の関係等で、なかなか買取りができないということはあるかもしれませんが、やはり農地を残すという意味では、青梅市としても、買取り申出がでたときに、農地として残したいというお考えはないのかどうか、その辺りについてお願いいたします。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

(会長)

はい、都市計画課長どうぞ。

(都市計画課長)

資料1-3、パンフレット「生産緑地地区制度について」の下段2のところ、「生産緑地地区の指定の要件」というのがございまして、この中で市が買取りを行うべきものとして、公共施設等の敷地の用に供する土地ですとか、非常災害時の避難場所等として利活用ができるような場所等、その辺りの公共性が高いものは、市の内部で協議・調整を行った上で、買取りの有無について検討を行っている状況でございます。

(会長)

委員、どうぞ。

(委員)

それから、今回の追加一覧を見ますと、非常に面積が少ないところもあります。

指定の要件としては300平方メートルという基準があるかと思いますが、この面積が少ないところも追加をされてるということは、どのように考えたらよろしいでしょうか。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

(会長)

はい、都市計画課長。

(都市計画課長)

先ほど、見ていただいた資料1-3の「生産緑地地区の指定要件」のところに、面積が300平方メートル以上とありますが、農地として一団の土地となるような形であれば、飛び地の指定も可能です。基本的には、300平方メートル以上の規模の区域とありますが、その農地を一体として、場所に応じた指定の基準を持って定めているところでございます。

なお、指定の箇所ですが、先ほどの資料1-2の最後のページに、今回追加の一覧表に面積が記載してあります。確かに小さいところもありますが、基本的には300平方メートル以上で指定しているところでございます。

(都市整備部長)

都市整備部長です。

補足説明よろしいですか。

(会長)

はい、都市整備部長。

(都市整備部長)

先ほどの質問を含めての補足説明になりますが、今回の解除面積については、いわゆる2022年問題と言いまして、新法となった平成4年度に指定された生産緑地が多くあり、その農地が、2022年に指定から30年の期限を経過したため、ここ数年は、解除が多いものと捉えております。

今後、解除面積は、減少するものと想定しております。

市としましては、当審議会から御意見等いただく中、なるべく生産緑地を残す方針で取り組んでおり、地権者と意向確認の際、農地の貸借制度について説明したり、過去には、新規指定に向け、指定面積の最低限度の引き下げなども行ってきたところでございます。

従事者の高齢化のほか、所有者にとっては、生産緑地は30年という縛

りがあること、農業の活性化などを課題と捉えております。

指定や解除については、所有者の判断や法令等によるところが大きく、市の制度で変えられるところは少ないかと思いますが、引き続き、生産緑地の保全に向け、検討してまいりたいと考えております。

(会長)

はい、委員

(委員)

今、お答えいただきまして、農地を残すということは、市だけではなかなか難しいこともあるということですが、高齢化や2022年問題等の中で、農地の買取りに対して、国の補助等を市として要望してるということはないのかどうかを確認したいと思います。

(農業委員会事務局長)

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)

農地につきましては、所有者の農家の方や、従事する方の御意向が一番かというところではありますが、高齢化等々により、農地が減っていくというところは、十分理解しているところでございます。

生産緑地に指定されてる農地につきましても、法律によって、農業をやりたいという方に貸借することも可能です。また、その生産緑地を、市民農園として、市民の方に御利用いただくという制度もございます。

そのような制度を、農地の所有者にお伝えし、制度を利用して、御自身が農業をやられなくても、農地として残す方法等はございますので、そちらの周知をすることで、価値を高め、農地を将来残していきたいと考えております。

(会長)

ほかの委員の皆さんはいかがですか。
委員どうぞ。

(委員)

情報提供になりますが、今、委員は国に対しての要望との事でしたが、東京都の制度がございませぬ。

御存知かもしれませんが、都は、買取り申出があったときに、市が買取る場合の補助制度を設けております。

今年度から、また拡充されて、1市1ヘクタールまで、3分の2を補助するという制度があります。また、それを利用するときには、利用方法はいくつかありますが、5分の4の、1億円までの補助をするという制度があります。東京都農業会議さん等も、農地を残してほしいということで、色々な経緯があり、何年もかけて、こうした制度を作ってきております。

(委員)

よろしいですか。

(会長)

はい、委員どうぞ。

(委員)

農協の立場から言わせていただければ、農地を残すためには、農業所得が上がりなければ、農業ができないわけです。

今年のような天候不順で、せっかく植えた作物が出荷できない。

所得が減っているから、30年経って、生産緑地を解除するという事です。

高齢化の問題もありますけれども、今までは60歳定年で、その後は会社を辞めて、後継者が後を継ぐという事が結構ありましたが、定年退職が延びて65歳または70歳という経緯があるわけです。そのような事も含めて、今の行政は新規就農者、新たにほかの地区から来た方には、それなりの補助制度がありますが、後を継ぐ後継者には、助成制度は少ないので

はないかと思えます。

ぜひとも、委員の皆様方がいらっしゃるわけですから、農業面をバックアップしていただきたいです。

所得を少しでも上げていただければ、農地が残るのではないかと思えます。この都市計画とは関係ないかもしれませんが、一言言わしていただきたいです。

(会長)

はい、どうもありがとうございます。

ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。

はい、委員どうぞ。

(委員)

生産緑地制度の30年の期間経過ということで、大きく農地が減っていく中で、図面を見ておりますと、私も40年ほど前、新町小学校に通っていると、裏の畑の地域で、野生のキジがよく鳴いてました。しかし、どんどん住宅になっていく中で、そのような姿を見られなくなりました。

部長から、趣旨の説明もございましたけれども、公害や災害の防止に役立つであるとか、良好な都市環境の形成を図るといふ、大事な意味が込められている生産緑地が減少しているわけですから、色々な基準緩和等も含めて、努力をされてきたと思えます。

そういった中で、少し前にも伺いましたが、生産緑地が減っていく中でも、わずかに新しく指定される方もおられます。あるいは、申請されていない農地ですが、要件を満たしていても、申請されていない方もおられると思えます。そういう方々の御意向というものは、どういうことなんだろうかということ、以前も伺いましたが、申請しないことについての意向というのはなかなかわからない、というお話でした。今、この制度が進む中で、様々な意向調査等、御意見なども聞かれたかと思えます。

その辺りの御意向というのは、何か掴むことができたかどうか、これから申請する方、あるいは申請していない方が、どのような御意向か、掴んでいる点、感じている点があれば御説明いただきたいと思えます。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

(会長)

はい、都市計画課長どうぞ。

(都市計画課長)

生産緑地に申請されない理由は、なかなか難しいところではありますが、最終的には御本人、所有者の御意向が大きいです。新規指定となりますと、先ほど申し上げましたとおり、30年間農地として維持管理していけるのかというような不安などの考え方はあるのかとは思いますが。

実際に、そのような具体的な声を集約してはいないのですが、市街化区域内の農地というのは貴重な農地ということで保全していくという観点からは、今後、御意向や御要望を聞きながら相談を受け、農地の確保に努めてまいりたいと考えております。

(会長)

委員どうぞ。

(委員)

先ほど、委員から東京都の生産緑地買取りに伴う補助金というものが、令和5年から充実されたというお話を伺いましたが、青梅市としては、今後、そのような補助金を活用する計画等はあるのでしょうか。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

(会長)

はい、都市計画課長どうぞ。

(都市計画課長)

委員のおっしゃるとおり、そのような有効な補助金ですとか、農地の確

保として必要なものにつきましては、もちろん市としても、状況にもよりますが、要件等を考慮しまして、なるべく活用し、農地の確保に努めてまいりたいと考えております。

(会長)

委員どうぞ。

(委員)

それと、先ほど委員からも御指摘があったように、収入に繋がるには、どのような産業でも製品が循環するシステムが大事という話を伺いましたけれども、今回の生産緑地と直接は関係ないですが、青梅市として、そのような流通に対する補助や、農産物が市民に買取られるような仕組み等、どのような工夫をしているのか教えてください。

(農業委員会事務局長)

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)

流通の少ない地産地消に向けて、農協さんに協力をいただきながら、不定期ではありますが、市役所玄関口のロータリーで、野菜直売会を行ったり、今度の日曜日に行われる産業観光祭の中で、市内の野菜やお花などの直売会を予定しております。そして、農協さんの直売センターで行う、農協さんの農業者にも協力をさせていただいてるところでございます。また、学校給食の方にも、青梅産の野菜をなるべく使えるような形でいるところでございます。

(会長)

はい、ほかの委員の皆さんいかがでしょう。

委員、どうぞ。

(委員)

色々知識が少ないもので、勉強という意味でも、少し聞かせていただきます。

資料1-3の3ページ、「生産緑地に指定されると」の(1)の②の中で、「市や農業委員会が生産緑地の管理のために必要な助言、土地の交換のあっせんおよびその他の援助を行います。」とあります。

今は、青梅市の市政の中だと、農地の飛び地問題があり、集約していくというのが大きな目標だと思いますが、今回削除される農地が多い中でも、新たに追加されている農地もあります。これは所有者の方に対しての、援助や交換のあっせんということになると思うのですが、市外から青梅市や飯能市に就農した方も、飛び地でなかなか生産性が上がらずに困っている方もいるかと思います。

新たに農家を始める方は、生産緑地の所有者ではなく、市外から農地を借りてる方も多いと思います。そのような方に対して、例えば、新たに追加された生産緑地が出たときは、若手農家の方たちが集約できるように案内等をしたり、なるべく土地を集約できるための、市としての援助等はあるのでしょうか。

(都市整備部長)

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)

生産緑地の新規指定につきましては、主たる従事者とセットの部分がありますので、基本的には所有者が耕作するものが多い状況です。

貸借の場合、長期的に主たる従事者が誰になるかなどの課題があると認識しております。

また、農業政策として、別途、新規就農者に対する支援や農地の貸借制度にもとづき農地の貸借のあっせんなどを行ってございます。

(会長)

はい、委員どうぞ。

(委員)

つまり基本的には、今回追加される生産緑地は、人に貸す用途ではなく、御自身で農業をするために追加した農地であって、新しく農業をされてる方が集約するための農地というわけではないという理解でよろしいでしょうか。

(都市整備部長)

都市整備部長です。

(中井会長)

どうぞ。

(都市整備部長)

今回の新規指定については、委員のおっしゃられたとおりです。

市外を含めた農地の集約については、交換分合の観点から、農地の売買になるとおられますので、貸借制度の中では、なかなか難しいかと思えます。

(会長)

委員、どうぞ。

(委員)

それと、5ページ目の道連れ解除に関する緩和措置のところですが、読んでみて、まだ十分に理解できていません。私以外にも、わからない方もいるかもしれませんので、改めて説明していただいてもよろしいでしょうか。

(都市整備部長)

都市整備部長です。

(会長)

都市整備部長。

(都市整備部長)

生産緑地の指定には、一団の区域の面積が、300平方メートルを割ってはいけないという要件があります。

その中で、指定されている生産緑地の中で、所有者が異なる場合等、一部解除等を行ったときに、残りが300平方メートルを割ってしまう場合もありますが、要件を満たさなくなることから解除される場合、いわゆる道連れ解除という形になります。

(会長)

これは非常にテクニカルな話ですけれども、AさんとBさんが耕作をされていて、一つの生産緑地となってる場合に、Aさんは畑を止めたいけれども、Bさんは畑を止めたくないときに、Bさんの持つてる生産緑地だけでは規模要件を満たせない場合、生産緑地を解除しないといけなくなるという問題に対する対策ということです。

はい、委員

(委員)

この図の改正後のところでわからなかったのが、この矢印がAからBへ伸びていますが、改正後では、Aの下に矢印が伸びています。この矢印は何を示してるのですか。

(都市整備部長)

都市整備部長です。

(会長)

都市整備部長。

(都市整備部長)

この12メートルというのは、間に道路があるなど、分断されてる場合

がありますけれども、そこは一定の間隔までは一団の生産緑地として見なしており、そのトータルの面積で最低面積を算定します。

この場合、隣接する区画の離隔として、12メートル未満であれば、都市計画上は一団の生産緑地としてみなすという基準です。

(会長)

委員、どうぞ。

(委員)

これまで、この矢印の距離ですと、農地同士の距離が12メートル以上でも、道連れ解除ということですか。

(会長)

左側AとBというのは、道路を挟んで、はす向かいなので、幅員が12メートル以内であれば、これまででも認められています。今回は、Bが買取り申出されるので、AとCをどのように扱うかという話です。

AとCは今までだと、一団の農地とは扱われなかったけれども、それもできるようにしましょうという説明です。

ほかに御質問ございますか。

それでは、色々と御意見いただきありがとうございました。

それでは、これは議決事項でございますので、お諮りをしたいと思えます。

議案の(1)です。

「青梅都市計画生産緑地地区の変更について」、原案のとおり決定すること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)

はい、ありがとうございました。

それでは、異議ないものとして、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す。

どうもありがとうございました。

(2) 特定生産緑地の指定について

(会長)

それでは2番目の議題ですけれども、今のお話と関連する話題ですが、諮問事項の「(2) 特定生産緑地の指定」について審議をいたします。

諮問書の朗読は省略し、諮問内容について、担当より御説明をお願いいたします。

(都市整備部長)

都市整備部長です。

(会長)

はい、都市整備部長。

(都市整備部長)

それでは、「特定生産緑地の指定」につきまして、御説明申し上げます。

特定生産緑地は、平成29年の生産緑地法等の一部改正により新たに創設された制度でございます。

生産緑地地区として都市計画の告示日から起算して30年を経過する日までに、土地所有者等の意向にもとづき、市が指定するものでございます。

特定生産緑地の指定につきましては、都市計画法にもとづく都市計画の決定手続ではございませんが、生産緑地法第10条の2の規定において、都市計画審議会の意見を聞かなければならないとされていることから、本日、当審議会にお諮りするものでございます。

内容の詳細につきましては、担当課長より説明いたしますので、御審議のうえ、よろしくお願いいたします。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会長)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

それでは、「特定生産緑地の指定」につきまして御説明申し上げます。
初めに、「特定生産緑地制度の概要」であります。

特定生産緑地は、生産緑地の指定から30年経過する前に指定することにより、これまでの生産緑地の優遇措置などが10年間延長される制度であります。

特定生産緑地に指定されると、固定資産税、都市計画税の農地評価、農地課税が継続するとともに、次世代の方が相続税納税猶予制度を受けることができるなど、税制面の優遇措置が継続されます。

一方で、特定生産緑地の指定をしない場合、指定から30年を経過した後は、いつでも買取り申出ができる状態となりますが、固定資産税、都市計画税は段階的に宅地並み課税に引き上げられ、相続税納税猶予制度も適用されなくなります。

次に、今回、特定生産緑地に指定する区域および面積であります。

資料2-1の表紙をおめくりいただき、1ページの指定書を御覧ください。

第1の「種類および面積」であります。

今回、特定生産緑地として指定しようとする面積は、令和4年4月から9月末までに申請があった、平成5年および平成6年指定の生産緑地、合わせて約1.45ヘクタールであります。

次に、その下、第2の「指定を行う位置および区域」の表を御覧ください。

表の列、中央に記載している「新規指定区域」の項目にある面積が、生産緑地地区ごとの、新たに特定生産緑地に指定しようとする面積であります。

また、その右側の「申出基準日」という項目につきましては、当初の指定から30年を経過する日を表示しております。

今回の審議会では御審議いただくのは、ここに記載のとおり、18地区の筆数で申しますと27筆になります。

次に、資料 2 - 2 の表紙をおめくりいただくと、A 3 横判の図面を Z 折りにしておりますが、右上の欄外に「図面番号 5 分の 1」と記載しているのが指定図であります。

こちらが 1 枚目となりまして、合計 5 枚で構成されております。非常に細かい数字で恐縮ですが、生産緑地番号とともに、その区域を表示しております。

図面右下に凡例を記載しておりますが、表中、黒い実線で囲まれた白抜き区域が生産緑地に指定されている箇所であります。

また、緑色に着色している区域が、既に特定生産緑地に指定された区域、桃色に着色している区域が、今回、特定生産緑地に新規指定を行う区域、黒く着色している区域が特定生産緑地を解除した区域となります。

なお、御覧いただいている「5 分の 1」の図は、御岳から柚木町周辺の指定状況であります。

次に、1 枚おめくりいただき、「5 分の 2」の図を御覧ください。図面の中心が、黒沢周辺、右下が師岡町周辺の指定状況であります。

次に「5 分の 3」の図であります。図面の左下が師岡町周辺、中央については、大門から今井周辺の指定状況であります。

次に、「5 分の 4」の図につきましては、梅郷から長淵周辺の指定状況であります。

次に、「5 分の 5」の図面につきましては、図面の上側が師岡町から新町周辺、下側が長淵から友田町周辺の指定状況であります。

どの図面も細かくて大変恐縮ですが、今回、御審議いただくのは、桃色表示の新規指定箇所となります。

次に資料 2 - 3 を御覧ください。

特定生産緑地の指定状況であります。

初めに、上段の表、(1) 平成 4 年指定生産緑地地区であります。

市内の生産緑地地区の面積は、令和 5 年 1 月 1 日告示で約 1 2 3 . 2 1 ヘクタールであります。

その内、平成 4 年指定は表内 2 行目、約 9 9 . 6 6 ヘクタールであり、そのうち約 8 9 . 4 4 ヘクタール、面積ベースで 8 9 . 7 パーセントが特定生産緑地に指定されております。

なお、申出基準日は昨年令和 4 年 1 1 月 1 日に迎えておりますので、

特定生産緑地に指定されていない生産緑地は順次、買取り申出が提出されております。

次に中段の（２）平成５年指定生産緑地地区であります。

表内の２行目、全体面積が約６．６９ヘクタール、令和５年１１月１日が申出基準日となります。

表内の３行目、既に特定生産緑地の指定の公示済みのものは、約５．０８ヘクタール、面積ベースで７５．９パーセントであり、昨年度までに公示したものであります。

表内の４行目、網掛けの部分となりますが、本日御審議いただく生産緑地、約０．０３ヘクタールであります。

その下の行、「指定意向無区域」としまして、特定生産緑地の指定を示さない意向を示されている方が、約１．５８ヘクタール、面積ベースで全体の約２３．６パーセントという状況であります。

次に下段の表、（３）平成６年指定生産緑地地区であります。

表内の２行目、全体面積が、約１．５７ヘクタール、令和６年１１月１日が申出基準日となります。

本審議会にて初めて提示させていただく内容となります。

そして、表内の４行目、網掛けの部分となりますが、本日、御審議いただく生産緑地、約１．４２ヘクタールであります。

その下の行、「指定意向未把握区域」としまして、現時点で書類未提出の方が面積ベースで約０．１５ヘクタールという状況であります。

なお、書類未提出の方につきましては、引き続き、通知や訪問など意向確認等を行い、申請がなされた段階で、当審議会に付議してまいります。

最後に、資料はございませんが、今後のスケジュールとしましては、平成５年指定の生産緑地は申出基準日である１１月１日までに特定生産緑地の指定公示を行う必要がございます。

よって、本日御審議いただいた結果を踏まえ、速やかに公示手続を行ってまいります。

大変雑駁ではありますが、「特定生産緑地の指定」についての説明は以上となります。

(会長)

はい、どうもありがとうございました。

説明は以上でございますので、質疑をお願いしたいと思います。

御質問ある方、あるいは、御意見ある方はいらっしゃいますか。

いかがでしょうか。

はい、委員。

(委員)

今回の特定生産緑地の指定にあたって、対象者は何人ぐらいで、説明会はどのように、いつ頃行われたのか伺います。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

これまでの周知の経緯でございますが、令和元年7月から8月にかけて、「特定生産緑地制度に関する地区別説明会」を、市内6会場、合計17回開催いたしました。

説明会には、土地所有者の762名に対し、約6割となる、451名が出席したところであります。

令和2年1月には、平成4年指定の生産緑地所有者708名に対し、返信ハガキにより、特定生産緑地の指定について意向確認を行いました。

その結果、指定を希望する方が約64パーセントである456名、指定しないを希望する方が約3パーセントである22名、検討中の方が約13パーセントである91名、回答なしが約20パーセントである139名となりました。

令和2年3月には、「指定事務の手続説明会」を開催する予定でしたが、新型コロナウイルス感染症の拡大により中止となり、代わりとして、その4月から申請受付とともに、個別相談を開始したところであり

ます。

令和2年4月からは令和4年指定の生産緑地を対象に申請受付をしてきたところですが、令和3年1月および3月には、その時点で申請をされていない方に対し、再度通知をお送りしております。その他、広報おうめのほか、JA西東京さんや農業委員会に御協力いただき、広報誌に掲載させていただきながら、周知を図ってきたところでございます。

(会長)

はい、委員。

(委員)

この資料2-3を見ますと、指定意向未把握区域、0.15ヘクタール、9.6パーセントということですが、地権者さんの状況や課題等も含め、どのように捉えていらっしゃるでしょうか。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

(会長)

はい、都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

今回対象の平成5年指定につきましては78名、平成6年指定につきましては、26名の方につきましては、御意向等を確認しているところでございますが、主には、期間経過で土地の利活用を図っていきたいですとか、健康上の理由で、なかなか今後10年間農業を続けるところが困難であるというような声は受けてございます。

(会長)

はい、ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょう。

よろしいですか。

それでは、原案どおりで差し支えございませんと回答させていただければと思いますが、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。

では、そのように回答(答申)をさせていただきます。

6 報告事項

青梅市都市計画マスタープランの改定について

(会長)

それでは、あとは報告事項となります。

議事日程「6 報告事項」に移ります。

「青梅市都市計画マスタープランの改定」について担当より御説明をお願いいたします。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会長)

はい、都市計画課長。

(都市計画課長)

御説明の前に恐縮ですが、本日の審議会には、私の後方にオブザーバーとしまして2名、「青梅市都市計画マスタープラン策定支援業務委託」の受注者が同席しておりますので、御了承いただければと存じます。

それでは「青梅市都市計画マスタープランの改定について」御説明申し上げます。

本日、当日配付いたしました資料3の表紙をおめくりいただき、2枚目

の「都市計画マスタープランについて（概要）」を御覧ください。

初めに、青梅市都市計画マスタープランの役割についてであります。

資料に記載はありませんが、「都市計画」とは、都市計画法第1条にて「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。」と定義されております。

資料には都市計画マスタープランの「役割」として、4点ほど挙げさせていただいておりますが、その都市の目指すべき将来像を地域特性や実情を踏まえ、市民意見を反映しながら明示し、市民や事業者等に対して市が共有するビジョンとして、「まちづくりの目標を示す」ものであります。つまり、都市全体の都市づくりを進める都市計画の基本的な方針となるものでございます。

次に、都市計画マスタープランの位置づけについてであります。

都市計画マスタープランは、東京都の「都市計画区域マスタープラン」および青梅市の行政活動の基本となる最上位計画の「青梅市総合長期計画」に即して策定することとなっております。

「都市計画区域マスタープラン」は、東京都により、令和3年3月に、おおむね20年後を目標とした改定が行われ、「第7次青梅市総合長期計画」は昨年度策定し、令和5年度から令和14年度までの10年間を計画期間としております。

青梅市都市計画マスタープランは、これらの計画に即して、見直しを行っていくこととなります。

次に、3枚目の「青梅市都市計画マスタープラン策定経緯」を御覧ください。

本市の都市計画マスタープランは、平成11年11月に初めて策定し、平成21年3月に一部の見直しを行い、その後、平成26年5月に現行版に改定しております。

今回の改定は、現行版が10年を経過することや、昨年度に第7次青梅市総合長期計画が策定されたことから、これらに即し、整合を図るため、都市計画マスタープランの改定を行おうとするものであります。

なお、改定時期につきましては、お示しのとおり、約2年後の令和7年9月を予定しております。

最後に4枚目の「改定スケジュール」を御覧ください。

只今申し上げましたとおり、今回の改定は、令和7年9月頃を予定して作業および検討を進めてまいります。

今年度の令和5年度は、現行計画の評価や分析、まちづくりの現況と課題の整理、そして、住民意向の把握として、市民アンケートを実施してまいります。

令和6年度は、今年度、調査・検討を行った内容をもとに、素案等の作成を行ってまいります。

また、具体的な時期は未定ではありますが、作成した計画案を用いて、市民座談会を地域別に開催するとともに、パブリック・コメントの実施を予定しております。

その後、令和7年度前期に都市計画マスタープランの改定案を取りまとめ、本審議会へ諮問することになります。

以上が、大まかな内容とスケジュールではありますが、改定作業の進捗状況に応じて、今後、本審議会にて御協議いただくことになります。

よって、本日は、この改定作業に着手したということをお報告させていただいたものであります。

大変雑駁でございますが、「青梅市都市計画マスタープランの改定について」の説明は以上となります。

(会長)

はい、どうもありがとうございました。

それでは、御説明に対して、何か御質問ございますでしょうか。

はい、委員どうぞ。

(委員)

本日の資料3が当日配付の理由について、まず教えてください。

(都市計画課長)

はい、都市計画課長です。

(会長)

はい、都市計画課長。

(都市計画課長)

本日は、改定作業に着手したということで、具体的な内容は今後となりますが、主に今後の進め方や、スケジュールにつきましては、庁内の検討組織等との調整がございまして、大変恐縮ですが、当日配布とさせていただいたところでございます。

事前送付に間に合わなく、大変失礼いたしました。

(会長)

はい、委員。

(委員)

資料3の一番最後のページにスケジュールがありますけれども、「住民意向の把握（市民アンケートの実施）」ということで、まだ具体的ではないかもしれませんが、大体いつ頃、何人ぐらいを予定してアンケートをされるのかという点と、座談会についても、地域別という説明がありましたが、これはどのような地域でいつ頃を予定しているのか教えてください。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会長)

はい、都市計画課長。

(都市計画課長)

市民アンケートにつきましては、無作為抽出した市民3千人を対象に今年度内に実施し、取りまとめていく予定でございます。

座談会につきましては、地域ごとの特性や今後の利活用、地域別のまちづくりの方針などについて、住民と意見交換をする場として、11支会を基本に、東部地区、西部地区、北部地区の3つの地区に分割して開催する方向で、開催時期を含め、調整しているところでございます。

(会長)

ほかには、何かございますか。

それでは、御説明のあったようなスケジュールで改定を進めていただくということでございますので、御承知おきいただければと思います。

7 その他

(会長)

それでは議事日程の「7 その他」に移りますが、まず、その他について委員の皆さんから何か御発言ございますでしょうか。

それでは、ないようですので、事務局の方では何かございますか。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

前回の当審議会で御決定いただきました「今井土地区画整理事業に伴う都市計画変更等」についての御報告でございます。

市決定案件の用途地域、防火地域及び準防火地域、都市計画道路、下水道、土地区画整理事業、および地区計画につきましては、いずれも都決定の案件と合わせて、令和5年8月10日に決定・告示を行い、市街化区域への編入が完了したことを御報告させていただきます。

私からは以上です。

(会長)

はい、どうもありがとうございました。

それではこれで本日の議事は全て終了ですので、閉会とさせていただきますと思います。

以上をもちまして、令和5年度第2回青梅市都市計画審議会を閉会いた

します。

長時間にわたる御審議ありがとうございました。