

第32回

羽村市都市計画審議会議事録

令和2年10月21日（水）

羽村市都市建設部都市計画課

第32回羽村市都市計画審議会議事録

1. 開催日時

令和2年10月21日（水）10時～11時20分

2. 開催場所

羽村市役所西庁舎5階委員会室

3. 出席者

(1)出席委員

秋山 義徳 委員 梶 正明 委員 高田 和登 委員 山崎 陽一 委員
露木 諒一 委員 宮川 修 委員 吉川 徹 委員 鈴木 將史 委員
浅井 勉 委員 後藤 広治 委員 高宮 恭一 委員 小作 あき子 委員

(2)市側出席者

羽村市長 並木 心 副市長 井上 雅彦
都市建設部長 細谷 文雄 区画整理部長 石川 直人 区画整理部参事 阿部 敏彦
区画整理総務課長 橋本 雅央 区画整理推進課長 吉岡 隆宏

(3)事務局

都市計画課長 大南 重行 都市計画課係長 伊藤 雄路 都市計画課主事 松崎 恵子

4. 欠席委員

大塚 あかね 委員 柳下 一利 委員 山崎 まどか 委員

5. 議事

1 議案

第1号 福生都市計画生産緑地地区の変更（羽村市決定）について

2 報告事項

- (1) 生産緑地の今後に関する意向調査の結果について
- (2) 羽村駅西口土地区画整理事業の進捗状況について

3 その他

6. 傍聴者

1名

7. 配布資料

日程

議事

議案 第1号 福生都市計画生産緑地地区の変更（羽村市決定）

生産緑地の今後に関する意向調査の結果報告

羽村駅西口土地区画整理事業情報紙「まちなみ」

審議会委員名簿

午前10時開会

○事務局（伊藤雄路） これより、第32回羽村市都市計画審議会を開催させていただきます。進行につきましては、羽村市都市計画審議会条例第5条第3項により、会長が会議の議長となるものとされておりますので、露木会長に議長をお願いしたいと思います。

○議長（露木諒一） 皆様、おはようございます。本日の議長を務めさせていただきます露木です。どうぞよろしく申し上げます。

それでは、これより会議に入らせていただきます。最初に、事務局より本会議の成立についての報告をお願いします。

○事務局（伊藤雄路） 審議会の成立要件についてご説明いたします。

審議会の成立要件につきましては羽村市都市計画審議会条例第5条第2項に「審議会は、委員及び議事に関係のある臨時委員の2分の1以上が出席しなければ開くことができない。」と規定されております。

本日の出席委員は12名であり、条例第5条第2項に定める、2分の1以上の定足数に達しておりますので、本会議が成立することをご報告させていただきます。

○議長（露木諒一） ただいま事務局から報告がありましたとおり、定足数に達しておりますので、この審議会の成立を確認いたします。

次に、議事録署名委員の選任ですが、議事録署名委員は、議席番号順にお願いすることとしております。本日の議事録署名委員は、前回からの引き続き、議席番号3番の高田委員と、議席番号5番の山崎委員をお願いしたいと思います。それでは、高田委員、山崎委員よろしく申し上げます。

次に、会議の公開・非公開でございますが、本日の会議は公開で行うものといたします。

議事に入ります前に、本日、傍聴の申し出がございます。委員の皆様にも、お諮りさせていただきます。傍聴を認めたいと思いますがいかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

傍聴をお認めいただきましたので、これより傍聴者に入場していただきます。

（傍聴者入場）

傍聴の方につきましては、羽村市都市計画審議会の傍聴に関する取扱要領を守っていただきますよう、よろしくお願いいたします。なお、資料は、お持ち帰りいただけないこととしております。ご協力、よろしくお願いいたします。

続きまして、審議に入ります前に、市長から発言の申し出がございますので、これを許します。
○市長（並木心） 皆様、おはようございます。開会に先立ち、ひとことごあいさつを申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、日頃より羽村市の都市計画行政につきまして、ご理解とご協力を賜り誠にありがとうございます。

また、第32回羽村市都市計画審議会の開催にあたり、何かとお忙しい時ではございますが、ご出席を賜りましてありがとうございます。

それでは、現在の羽村市の都市計画行政の取り組みについて、若干、ご報告をさせていただきたいと存じます。

まず、平成27年度から取り組んでおります、羽村駅の自由通路につきましては、今年の3月7日に全工事が完了いたしました。工事期間中は、ご理解とご協力をいただきありがとうございます。

次に、民間事業の動きとして、神明台地区に建設されましたニプロ株式会社につきましては、今年3月7日に工事が完了し、操業の準備をしているとのことであります。

この企業進出に伴い、市役所内部に神明台二丁目地区まちづくり推進会議を設置し、良好な都市環境の創出と市内経済の活性化を図るとともに、人口流入による定住促進を目指すこととしており、周辺地区の都市政策や経済政策を充実させていきたいと考えております。

また、羽村駅西口土地区画整理事業につきましては、後ほど担当から説明させていただきますが、ここまで関係権利者の皆様のご理解とご協力のもと順調に進捗しており、引き続き施工の安全確保に万全を尽くし、事業の遂行に努めてまいります。

さて、本日の審議会ですが、審議事項として生産緑地地区の変更、計6地区についてお諮りをさせていただきます。

また、報告事項として生産緑地の今後に関する意向調査の結果、羽村駅西口土地区画整理事業の進捗状況の2件についてご説明させていただきます。

委員の皆様方におかれましては、十分にご審議をいただくとともに、今後とも羽村市の行政運営に対し一層のお力添えをいただきますよう、重ねてお願い申し上げます。挨拶とさせていただきます。

○議長（露木諒一） それでは、お手元の審議会日程に沿って、会議を進めさせていただきます。

日程 1、議案第 1 号、福生都市計画生産緑地地区の変更（羽村市決定）につきまして審議に入ります。議案の提案説明をお願いします。

○市長（並木心） 議案第 1 号、福生都市計画生産緑地地区の変更（羽村市決定）につきましてご説明いたします。

本案は、生産緑地地区の削除に伴い、生産緑地地区の全体の面積を変更しようとするものであります。なお、今回、生産緑地地区の追加はございませんでした。

まず、第 1、種類及び面積ですが、市全体の生産緑地地区の面積を約30.57ヘクタールに変更しようとするものであります。この面積は、前年度に比較して約0.52ヘクタールの減少となります。

次に第 2、削除のみを行う位置及び区域ですが、削除を行う生産緑地地区は地区の一部及び全部も含め計 6 地区、面積は合計で約5,130平方メートルであります。

詳細につきましては都市計画課長から説明いたしますので、よろしくご審議くださいますようお願い申し上げます。

○都市計画課長（大南重行） 議案第 1 号、福生都市計画生産緑地地区の変更（羽村市決定）の詳細につきましてご説明いたします。

資料は、議案第 1 号、福生都市計画生産緑地地区の変更（羽村市決定）となります。

この生産緑地の変更については、都市計画法第 19 条に基づき、審議会の議を経て都市計画を変更し決定するもので、今回、昨年 7 月からの 1 年分、計 6 地区の変更により、生産緑地地区の全体面積の変更をするものでございます。

本来ならば、1 地区の追加や削除があるごとに審議会を開催し、都市計画を変更すべきところですが、時間的な関係から 1 年分を取りまとめ変更の審議をいただいているところでありますので、ご了承いただきたいと思います。

資料の福生都市計画生産緑地地区の変更（羽村市決定）の下段、福生都市計画生産緑地地区を次のように変更する、をご覧ください。

まず、表の第 1、種類及び面積ですが、市内の生産緑地地区の面積の合計を約30.57ヘクタールに変更するものでございます。前年度が、約31.09ヘクタールでありましたので、約0.52ヘクタールの減少となっております。

その下の表の第 2、削除のみを行う位置及び区域につきましては、今回削除を行う地区と面積を

示したものでございます。記載のとおり、地区の全部を削除する地区が2地区、地区の一部を削除する地区が4地区、削除する面積の合計は約5,130平方メートルとなります。

地区の位置等につきましては、後ほど図面にて説明をさせていただきます。

なお、今回、追加する生産緑地地区はございませんでした。

次のページが変更概要、その次のページが新旧対照表となっており、A3の羽村市全体を示しているものが総括図となっております。詳しくは、総括図の次に図面番号1/3以降の図面により説明させていただきます。

それでは、図面番号1/3、図面中央の黒く塗った指定番号21をご覧ください。栄町一丁目地内、場所は栄町共同住宅の北側となります。区域の一部を残して、約1,830平方メートルを削除するもので、解除理由は主たる従事者の死亡によるものです。

次に図面番号2/3、図面中央上側の指定番号50をご覧ください。羽西二丁目地内、場所は奥多摩街道から入ったところにあたります。この地区は、この北側の農地と道路を挟んで北東にある農地を一団の農地として生産緑地に指定しておりましたが、その一部である黒く塗った部分の約230平方メートルを削除するもので、解除理由は主たる従事者の死亡によるものです。

続いて図面右下の指定番号68をご覧ください。羽加美四丁目地内で、場所は奥多摩街道沿いの羽村西小学校の南側にあたります。この地区は、区域の一部を残して約950平方メートルを削除するもので、解除理由は主たる従事者の死亡であります。

続いて、その左側の指定番号71をご覧ください。こちらも羽加美四丁目地内で、場所は羽村西小学校の西側にあたります。この地区は、区域の全部約560平方メートルを削除するもので、解除理由は主たる従事者の死亡によるものです。

次に図面番号3/3、図面中央上側の指定番号107をご覧ください。羽中三丁目地内で、場所は間坂街道と一中通りの交差点の南側にあたります。この地区は、道路を挟んで北西側の大きな農地と、道路を挟んで北東側の長方形の農地を一団の農地として生産緑地に指定しておりましたが、その一部である黒く塗った部分の約780平方メートルを削除するもので、解除理由は主たる従事者の死亡によるものです。

なお、この北東側の長方形の農地は、一団の農地として同じ指定番号の107番として指定しておりましたが、この黒くなった部分が、生産緑地でなくなったために一団として扱えなくなり、単独の224番として指定番号を変更しております。

続いて、図面右下の指定番号113をご覧ください。同じく羽中三丁目地内で、場所は羽村第一中学校の南側にあたります。この地区につきましては、区域の全部約780平方メートルを削除するので、解除理由は主たる従事者の死亡によるものです。

図面の説明につきましては、以上となります。

なお、都市計画法第17条の規定に基づき、この都市計画案の広告及び縦覧を令和2年9月16日から9月30日までの2週間行いましたところ、意見書の提出はありませんでした。

また、今後の予定ですが、本日の都市計画審議会の議を経たのち都市計画決定を行い、その後告示を行うこととしております。

以上で、議案第1号、福生都市計画生産緑地地区の変更（羽村市決定）の説明とさせていただきます。

○会長（露木諒一） 以上で議案の説明は終わりました。これより質疑に入ります。質疑ございますか。

○委員（小作あき子） 主たる従事者の死亡が理由で一部解除となる場合、面積がまちまちだが、一部解除の基準があるのか。それとも申請者の申し出によるものなのか。

○都市計画課長（大南重行） 一つの生産緑地地区の所有者が一人の場合、相続する方が生産緑地の一部を解除するのか、又は、全部を解除するのかを選択し買取りの申し出をします。

○委員（小作あき子） 一部解除によって残った生産緑地には後継者がいるということになり、その方は農業をやるという意思があるので、その生産緑地を継続しているということか。

○都市計画課長（大南重行） そのとおりです。

○職務代理（宮川修） 一部解除というと不思議な感じがすると思いますが、所有者が異なる農地を一団の農地としてまとめて生産緑地地区として指定されている所があり、その内の一人の方が亡くなり所有していた生産緑地を全部解除した場合でも、他の方が所有する生産緑地は残っているので、一団の生産緑地地区としては一部解除ということになります。

○委員（山崎陽一） 2022年に指定から30年を迎える生産緑地について、その後に制度がどのように繋がっていくのか伺いたい。

○都市建設部長（細谷文雄） 審議日程の2、報告事項の生産緑地の今後に関する意向調査の結果のところ、指定から30年を経過するとどうなるかということ、土地所有者の方にどのような意向があるかということの説明します。

○委員（山崎陽一） はい、お願いします。

○会長（露木諒一） 他にございますか。無いようですので、それでは、採決を行いたいと思います。

議案第1号につきましては、原案のとおり決定することにご異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

○会長（露木諒一） ありがとうございます。

それでは、議案第1号 福生都市計画生産緑地地区の変更（羽村市決定）につきましては、原案のとおり決定することといたしました。

なお、議案第1号の決定の答申書の作成につきましては、私と事務局にお任せいただき、私から市長に答申したいと思いますが、ご異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

○会長（露木諒一） ありがとうございます。

次に、日程2、報告事項①、生産緑地の今後に関する意向調査の結果について報告をお願いします。なお、報告事項でございますので、質疑の時間は設けておりませんので、よろしく願いいたします。

○都市計画課長（大南重行） それでは、報告事項として生産緑地の今後に関する意向調査の結果についてご説明いたします。

生産緑地の今後に関する意向調査の結果についての資料をご覧ください。

特定生産緑地の制度につきましては、これまでも審議会でご説明させていただいておりますが、生産緑地は指定から30年でいつでも買い取りの申し出ができる期限を迎えます。

つまり、簡単に言いますと指定から30年を経過すると、その生産緑地は市や他の農業者の利用する目的がなければ、宅地化など自由に利用することができるようになりますが、一方で固定資産税や相続税の税制上のメリットがなくなります。

そこで、指定から30年を迎える前に所有者等の申請により、これまでの生産緑地を特定生産緑地として10年延長する制度が特定生産緑地制度でございます。

市内の生産緑地のほとんどが平成4年11月に指定され、令和4年には30年が経過し特定生産緑地に指定するか否かの期限が近づくため、生産緑地の今後に関する意向調査を実施いたしました。

その結果について、ご報告させていただきます。

1の意向調査の実施期間は、今年の5月29日に調査票を発送し、回答期限を6月30日までと

しました。

2の対象者は、令和4年11月20日で指定期間30年が経過する生産緑地の所有者、129人を対象とし、そのうち119人から回答があり、回答率は92.9パーセントでありました。

回答結果としましては、(1)の後継者有りが68人、57.1パーセント、後継者無しが51人、42.9パーセントでありました。

また、(2)の特定生産緑地への指定の意向については、全部指定が93人、78.2パーセント、一部指定が12人、10.0パーセント、指定しないが14人、11.8パーセントでありました。

その下の②の緑地面積の集計を見ますと、特定生産緑地に指定されないものが、34筆、面積にして32,839平方メートルでございます。

(3)の特定生産緑地に指定しない場合の土地利用を見ますと、宅地転用するものが29筆、2,774平方メートルありました。

つまり、これらが、現在の生産緑地地区から削除される可能性があるということになります。

市では、これまで生産緑地法の趣旨にのっとり、生産緑地やその他の農地が減らずに緑の保全と農作物の生産性が保たれるように農業者等に働きかけてまいりました。

今回の調査結果により市内の状況が把握できましたので、この結果について産業振興課や農業委員会にもお知らせしており、今後の生産緑地のあり方についても検討しているところであります。

以上で生産緑地の今後に関する意向調査の結果についての報告とさせていただきます。

○会長（露木諒一） このことについて、何かございますか。

○委員（小作あき子） 資料の一番下の（3）特定生産緑地を指定しない場合の土地利用が3つあり、宅地転用するというのは理解できますが、生産緑地とするというのと宅地化農地とするというのが理解しにくいので、どういうものなのか伺いたい。

○職務代理（宮川修） 農家の方は指定から30年経過すると生産緑地を解除できると思っていたが、いつでも解除できる農地を生産緑地として固定資産税を安く維持できるというのは不公平であり、国民感情として良くないということで新しくできたのが特定生産緑地制度です。要するに固定資産税を安くするなら縛りがないとおかしいのではないかとということです。特定生産緑地というのは10年縛りです。10年経過したら、そこで解除するかどうか、農家を選択する機会をもう一度設けたものです。

先ず生産緑地として続ける場合、5年間で段階的に2割ずつ固定資産税が上がり、5年後に宅地

並み課税となります。一反当たり宅地の固定資産税が50万円だとすると、1年目は10万円、次の年は20万円といった具合に5年後には50万円の宅地と同じ固定資産税額となります。

宅地化農地というのは生産緑地ではないですから、1年目から宅地並みの固定資産税が課税されます。宅地化して高い固定資産税で、そのまま農地をやるということです。

生産緑地、又は、宅地化農地にするということは私には少し理解できないのですが、場合によっては近いうちに宅地化したいという考えがあるのではないかと思います。

また、宅地転用するという人は、ある程度売れる目途がついたとか、買い手がいるとか、そういう農地です。ですから、一番下の、2haというかなり大きい農地が、指定後30年経ったら無くなるということです。

○委員（山崎陽一） 今まで生産緑地と言っていたのが、ここへ来て特定という言葉が突然出てきました。つまり、10年延長することを特定生産緑地という理解で良いですか。

○職務代理（宮川修） はい。10年経つと、またその先をどちらにするかを決めなくては行けない。農家は10年ピッチで判断を迫られます。

○委員（山崎陽一） わかりました。

○会長（露木諒一） 他にございますか。よろしいですか。それでは、次に行きたいと思います。

続いて、報告事項②、羽村駅西口土地区画整理事業の進捗状況について、区画整理部より報告をお願いします。

○区画整理推進課長（吉岡隆宏） 羽村駅西口土地区画整理事業の進捗状況につきまして、情報紙「まちなみ」第61号によりご報告をさせていただきます。

本事業につきましては、平成27年度から本格的なハード整備事業に移行してから令和元年度末で5年が経過し、優先度の高い4地区を中心に令和元年3月末で100棟の建物等の移転が完了するなど、関係権利者を始め皆様のご理解とご協力により、概ね計画通りの事業の推進を図っているところでございます。

凡例にお示ししております通り、黒色で着色した部分は過年度の整備済箇所、赤色で着色した部分は、令和2年度から令和5年度までの整備範囲となっております。

事業の進捗率といたしましては、令和元年度末の事業費ベースで約17%、建物移転率は約10%の進捗状況となっております。

次に令和元年度の事業概要からご報告申し上げますので、5ページをご覧ください。

こちらは令和元年度の羽村大橋周辺の整備となりますが、図のB、C街区における7棟の建物移転のほか、下の写真のとおりB街区における埋蔵文化財調査の終了後、宅地造成工事を実施しております。

次に6ページ、7ページをご覧ください。こちらは令和元年度の川崎一丁目エリアの整備になりますが、昨年度に引き続き、図の赤色に着色した部分のとおりB街区の一部、D街区における17棟の建物移転のほか、写真のとおり区画道路の築造や宅地造成工事を実施しております。

また、今年度4月からは写真でお示しをしております箇所において、各権利者による土地利用が開始され、現在も再建が行われている状況となっております。

続いて8ページをご覧ください。こちらは令和元年度のしらうめ保育園周辺の整備になりますが、平成30年12月末に新園舎が完成し、旧園舎跡地の一部を活用しまして、赤色の矢印部分のとおり区画道路としらうめ児童遊園を結ぶ歩行者専用通路の整備を実施しております。

次に今年度の事業概要をご報告申し上げますので、恐れ入りますが、2ページ、3ページへお戻り願います。こちらは今年度の川崎一丁目周辺の整備になりますが、凡例にお示ししておりますとおり、黒色で着色した部分は過年度整備済箇所、赤色で着色した部分は今年度の整備範囲、緑色は市の管理地となっており、図中の番号は3ページの写真の方向をそれぞれお示ししております。

特に今年度は区画道路等の整備をはじめ、図の④になりますが、都市計画道路3・4・12号線の現道に換地先となっております権利者のアクセス道路の整備ということで、仮設道路の整備のほか、移転協議中の案件も含め、図の上段部分となりますが、建物移転5棟を予定しており、来年2月末の完了を目指し、現在調整を進めているところでございます。

続いて4ページをご覧ください。こちらは今年度の羽村大橋周辺の整備になりますが、凡例にお示しをしておりますとおり、黒色で着色した部分は過年度整備済箇所、赤色で着色した部分は今年度の整備範囲、緑色は市の管理地となっており、図中の番号は写真の方向をそれぞれお示ししております。図の左側の区画道路等の整備といたしましては、先月9月15日をもって既に整備が完了し、10月1日から権利者による土地利用が開始されております。

また、図の右側になりますが、宅地造成工事のほか、ここ近年の大雨等に対する雨水対策として図の②から③にかけて赤色の矢印のとおり下水道事業において地区界側に雨水管の布設工事を実施し、来年2月末の完了を目指す予定としております。建物移転につきましては、ここでは少しわかりづらい部分もございますが、図の中段に右斜めに走っております導水管通りを境に新奥多摩街道

へ向かった図の右上の上段部分が移転範囲となっております、全体で33棟の移転を予定しており、現在調整を進めているところでございます。

なお、来年度以降の事業展開につきましても厳しい財政状況の中、一定の財政的な制約を受けることも想定はしておりますが、国や都の補助金、交付金など特定財源の確保に努めるとともに、引き続き関係権利者に対しまして、より丁寧な説明や寄り添った対応に努め、関係権利者との信頼関係を構築しながら着実に事業の推進を図ってまいります。

最後に新型コロナウイルス感染症に対する対応でございますが、今年4月7日に緊急事態宣言が発令されて以降4月、5月の約2ヵ月間は移転協議や工事を自粛しておりましたが、緊急事態宣言が解除された以降につきましては、国や都の基本的対処指針やガイドラインに基づいた対応に努めるとともに、今後も新しい生活様式、新しい日常を踏まえながら引き続き感染予防対策を十分に講じた上で対応してまいります。

○委員(山崎陽一) 先ほど進捗率が17%、建物が10%、100棟の移転が完了という説明がありました。それから黒く塗ったところが整備済みということですか。移転というのは新しい所に移り住むというのが普通の考え方ですが、100棟の人が移転して新しい住まいができた、住んだという理解でよろしいでしょうか。もしそうでなければ、何棟が新しい所に住んだのかということと、それから黒い所は整備済みといったら当然できたということですが、先ほどの説明ではこれから新しい人が住める環境ができたという言い方です。ということは、まだ完了とは言わない。そこに住んで完了じゃないかというふうに一般的には考えます。そこに説明をお願いします。

○区画整理推進課長(吉岡隆宏) 1点目の100棟の移転に伴って戻ってきて、それが完了なのかということでございますが、こちらにつきましては、移転は100棟しておりますけれども、中にはまだ来年度に再建される方もいらっしゃいます。そうした中でこれまで事業を進めておりますが、黒く着色した部分の殆どは使用収益が開始されております。また、土地利用につきましても住宅を再建される方や駐車場などの土地利用をされる権利者の方もいらっしゃいますので、そういった意味では、必ずしも住宅が再建されるということではございません。

2点目につきましては、これまでも羽村大橋周辺、川崎一丁目周辺、都市計画道路3・4・12号線の早期整備に向けて建物移転や区画道路等の整備を実施してきております。そうした中で今後もこれらの整備に向けて建物等の移転、区画道路の整備等を順次進めてまいりたいと考えております。以上です。

○委員（山崎陽一） つまり100棟の移転完了ということですが、何棟が新しく建てて住んだのか分からないと。それから駅前も整備済みとなっています。パイプで囲まれている所が整備済みとなっていますが。要するに区画整理というのは土地空けであると、整備済みというのは、あるいは移転、完了済みも土地空けであるということを行っている訳ですね。

○区画整理推進課長（吉岡隆宏） 山崎委員がおっしゃったとおり、建物移転につきましては用地空けが済んでいるということでございます。以上です。

○会長（露木諒一） 他にございますか。無いようですので、報告事項につきましては以上となります。次に日程3、その他に移ります。事務局から何かございますか。

事務局からは無いようでございます。他に何かございますか。

無いようですので、以上をもちまして、本日の日程は全て終了といたします。

これにて、第32回羽村市都市計画審議会を閉会いたします。大変ありがとうございました。

午前11時20分閉会