

第35回

羽村市都市計画審議会議事録

令和4年8月18日(木)

羽村市まちづくり部都市計画課

第35回羽村市都市計画審議会議事録

1. 開催日時 令和4年8月18日（木）10時～11時40分

2. 開催場所 羽村市役所西庁舎5階特別委員会室

3. 出席者

(1)出席委員

櫻沢 康 委員 浜中 順 委員 富永 訓正 委員 山崎 陽一 委員
水野 義裕 委員 露木 諒一 委員 宮川 修 委員 吉川 徹 委員
鈴木 將史 委員 名取 伸明 委員 高橋 宏彰 委員 水越 文広 委員
甲斐 重孝 委員 小作 あき子委員 森崎 勝巳 委員

(2)市側出席者

羽村市長 橋本 弘山 副市長 小林 宏子
まちづくり部長 橋本 昌 産業環境部長 西尾 洋介 産業振興課係長 町田 貴勢
都市計画課長 橋本 雅央 都市計画課主査 石田 英昭

(3)事務局

都市計画課係長 山路 政弘

4. 議事 議案第1号 「特定生産緑地（羽村市）の指定について」

5. 傍聴者 1 名

6. 配付資料

- ・第35回 羽村市都市計画審議会 次第
- ・特定生産緑地（羽村市）の指定
- ・特定生産緑地（羽村市）指定図
- ・羽村市都市計画審議会委員名簿
- ・特定生産緑地制度

午前10時開会

○会長（露木諒一）

おはようございます。

ただいまから、第35回羽村市都市計画審議会を開催いたします。

それでは、議事に入る前に、本日、橋本市長にご出席をいただいておりますので、橋本市長よりご挨拶をお願いいたします。

○市長（橋本弘山）

おはようございます。

開会に先立ちまして一言ご挨拶を申し上げます。

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厚くお礼申し上げます。

また現在、感染力が非常に強い新型コロナウイルスの変異株による感染者数が高止まりの状況にある中ではありますが、本日は、第35回羽村市都市計画審議会の開催にあたり大変足元の悪い中、ご出席を賜り誠にありがとうございました。

さて、本日の議題であります「特定生産緑地の指定」に関しましては、平成3年、生産緑地法の一部改正により、市街化区域の農地のうち保全する農地については、生産緑地地区の指定を行うことで、計画的、永続的な農地の保全を図るための措置が講じられ、このことを受け、本市では、市制施行の翌年の平成4年11月に初めてとなる生産緑地地区の指定を行った経緯がございます。

今般あらたに制定された特定生産緑地制度は、生産緑地の指定後、30年を迎える前に買い取申し出ができる期限を所有者の申請により10年間延長できるものとなっており、特定生産緑地の指定を受けることで、引き続き都市農業を営むことができ、安全で新鮮な農産物を市場へ供給していただくことができるとともに、固定資産税や相続税の納税猶予など都市農業の安定のための優遇措置を受けられるものとなっています。

本市におきましても、当初指定の生産緑地が本年11月20日の申し出基準日をもって30年が経過いたします。

そのため、特定生産緑地の指定について申請の受け付けを行ったところ、92パーセントを

超える多くの所有者から申請があり、市内の生産緑地が今後も引き続き農地として機能の保全が図られていくものと安堵したところであります。

これもひとえに生産緑地を所有する農家の方々の日々のたゆまない努力の賜物であると感謝申し上げますとともに、あわせて、特定生産緑地の指定に向けて、これまで数年間にわたり、羽村市農業委員会をはじめ、西多摩農業協同組合の皆様による説明会の開催など、制度の理解促進にご尽力をいただいたことに重ねて感謝する次第であります。

本日の審議会についてですが、「特定生産緑地の指定」について、審議会の皆様にご意見をお伺いする事項となっておりますので、よろしくお祈りを申し上げます。

結びになりますが委員の皆様方におかれましては、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お願いを申し上げご挨拶とさせていただきます。

本日は、どうぞよろしくお祈りいたします。

○会長（露木諒一）

ありがとうございました。

それでは、次第の2の前に本審議会の成立要件について確認いたします。事務局からの報告をお願いします。

○事務局（山路政弘）

「羽村市都市計画審議会条例」第5条第2項に「審議会は、委員及び議事に関する臨時委員の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、15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、本審議会が成立することをご報告させていただきます。

○会長（露木諒一）

ありがとうございました。

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にしております。本日の議事録署名委員は、議席番号5番の水野委員と議席番号7番の宮川委員にお願いしたいと思います。

続きまして、本日の審議会は、個人が所有する「特定生産緑地の指定」に関してご審議いただくこととなりますが、議事資料には、所有者の氏名や住所等の個人情報等が記載されていないことから公開で行いたいと思っておりますがよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○会長（露木諒一）

ありがとうございました。

なお、公開での審議会となりますので審議中の発言に際しましては個人が特定できるような発言は、お控えいただきますようお願いいたします。

本日は、1名の方が傍聴においでいただいておりますのでこれより入室をしていただきます。

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い要綱を守っていただきますようよろしくお願いいたします。

また、資料は、お持ち帰りいただけないことになっております。

ご協力よろしくお願いいたします。

続きまして、事務局より審議会委員の変更があった旨の報告がありましたので、ご紹介をお願いいたします。

○事務局（山路政弘）

この度、人事異動などにより審議会委員に変更がありましたのでご紹介させていただきます。

お配りしました「羽村市都市計画審議会委員名簿」をご覧ください。

多摩建築指導事務所長様におかれましては、前任の浅井様から名取様に、福生消防署長様におかれましては、前任の高宮様から水越様に、令和4年4月で変更になっております。

○会長（露木諒一）

ありがとうございました。

次に、市につきましても4月に組織改正及び人事異動があったと伺っておりますので、説明委員と事務局の紹介をお願いいたします。

○まちづくり部長（橋本昌）

4月に組織改正がございまして新しくまちづくり部ができました。

私、4月から参りました橋本と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

○産業環境部長（西尾洋介）

産業環境部長の西尾と申します。この4月から着任しております。どうぞよろしくお願ひします。

○都市計画課長（橋本雅央）

都市計画課長の橋本です。どうぞよろしくお願ひします。昨年度から引き続きになります。

○都市計画係主査（石田英昭）

都市計画課都市計画係主査の石田と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

○農政係長（町田貴勢）

今年4月から農政係に異動しました、町田と申します。よろしくお願ひします。

○都市計画係長（山路政弘）

この4月より都市計画課係長に着任しました事務局を本日勤めさせていただいております山路と申します。よろしくお願ひいたします。

○会長（露木諒一）

ありがとうございました。

次に、次第の2「議事」に移りたいと思います。

議案第1号「特定生産緑地（羽村市）の指定について」の審議に入ります。

議案第1号の提案説明をお願ひいたします。

○市長（橋本弘山）

それでは、議案第1号「特定生産緑地（羽村市）の指定」につきましてご説明いたします。
今般、農地を取り巻く環境は大きく変化しており、平成27年4月に制定された都市農業振興基本法に基づき定められた都市農業振興基本計画において、市街化区域内の農地は「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと位置づけが転換され計画的に保全するための方針が示されました。

特定生産緑地は、このことを背景として平成29年の生産緑地法改正により創設された制度であります。

本議案であります「特定生産緑地の指定」につきましては、都市計画法の規定に基づく都市計画の決定事項ではありませんが、生産緑地法第10条の2の規定に基づき特定生産緑地の指定にあたりましては、あらかじめ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おります。

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ご審議のほどよろしくお願いを申し上げます。

○都市計画課長（橋本雅央）

それでは、議案第1号、「特定生産緑地（羽村市）の指定」の詳細につきましてご説明をいたします。

本市では、平成4年11月20日に都市計画法の規定に基づき当初の生産緑地の指定を行いこれらの生産緑地については、本年11月20日の申出基準日をもって30年が経過します。

特定生産緑地については、生産緑地の指定から30年を経過する前に指定を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となっております。

具体的には、固定資産税、都市計画税の農地評価、農地課税が継続されるとともに、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安定した都市農業を営むことが可能となります。

また、買い取申し出を行う場合には、これまでどおり主たる従事者の死亡や故障、期間経過といった理由を条件としています。

一方、特定生産緑地に指定をしない場合、指定から30年を経過した後は、いつでも市へ買

い取申し出をすることができる状態となりますが、固定資産税、都市計画税は宅地並み課税となり、段階的に引き上げられることとなります。

冒頭にも市長の挨拶にありましたように対象となる生産緑地の所有者には、農業委員会をはじめ、西多摩農業協同組合による「特定生産緑地の指定」に向けた説明会の開催など、平成29年度から令和元年度まで、毎年説明会を実施していただき、生産緑地の都市における役割や固定資産税や相続税納税猶予の制度など、引き続き安定的に農業が営めるよう積極的に説明を行っていただきました。

市といたしましても、農業委員会や西多摩農業協同組合とともに対象者への説明を実施し、その後、令和3年3月25日から同年4月30日までの間、特定生産緑地の指定申請の受け付けを行ったものであります。

それでは、本日お配りしました議案第1号の「特定生産緑地（羽村市）の指定」の資料をご覧ください。

今回、特定生産緑地に指定しようとする生産緑地地区の一覧及び指定書であります。

まず、表の左上「第1 種類および面積」であります。特定生産緑地として指定しようとする地区面積の合計は、約24.04ヘクタールであります。

なお、市内の生産緑地地区の総面積は、令和4年1月1日付、都市計画決定の告示時点で約30.0ヘクタールとなっており、そのうち、平成4年11月20日付で生産緑地に指定し、このたび30年を迎える生産緑地の面積約25.93ヘクタールで所有者は、共有持ち分を1人と数えて129人、そのうち、約24.04ヘクタール、119人の所有者の方から指定の申請を受け付けました。

特定生産緑地の指定の申請率ですが、面積ベースで約92.7パーセント、所有者ベースで約92.2パーセントとなっております。

次に、「第2 指定を行う位置および区域」をご覧ください。

一番左側の「番号」は、通し番号となっております。

その右隣りが、指定する特定生産緑地の位置で町丁目を表示しています。

その右隣りは、現在、指定している生産緑地番号となります。

さらにその右隣が、今回、特定生産緑地に指定する指定面積となっております。

指定面積については、地区ごとに単独所有の面積の場合や複数の所有者による合算した面積

の場合がございます。

さらに、その右隣の申出基準日につきましては、生産緑地として当初に指定した平成4年1月20日から30年を迎える日である、2022年（令和4年）11月20日を記載しております。

以上の項目について、生産緑地の地区番号ごとに示した一覧表で、1ページから3ページまでとなっております。

3ページの表の一番下には、指定する合計の地区数として126地区、約24,430平方メートルとなっております。

次に、「特定生産緑地（羽村市）指定図」をご覧ください。

特定生産緑地に指定をしようとする区域を示す図面で、生産緑地地区番号と共にその区域を表示してございます。

図面右下の「凡例」をご覧ください。黒い実線で囲われた区域が現在生産緑地に指定している区域でございます。

また、黒い実線の中に図面上緑色に着色した区域が、今回、特定生産緑地の指定を行う区域でございます。

一番下の茶色の2点鎖線は、羽村市行政界を示しています。

指定図は、これらを反映したものとなっております。指定書の生産緑地地区番号2番から224番までを「緑色」に着色し、その位置を示しています。

なお、生産緑地の地区番号のうち、欠番については、既に生産緑地を解除している地区、今回の対象となっているものの、所有者の希望により特定生産緑地を指定しない地区、令和5年11月以降に生産緑地を指定した地区となっており、指定図上は、黒の実線の白抜きとなっております。

ただし、既に生産緑地を解除している地区については、表示しておりません。

今回、特定生産緑地として指定申請された箇所につきましては、肥培管理が適切であるか確認をしたところ、2件で肥培管理が不適切な地区がありましたが、その後、通知および市が直接所有者を訪問し、適正な肥培管理を行うよう指導し、両者とも改善が見られたことから、肥培管理が不適切な箇所はないと判断し、特定生産緑地の指定を申請された地区につきまして、すべてを指定していくものであります。

最後になりますが、今後の特定生産緑地の指定までのスケジュールについてですが、本日の都市計画審議会での意見聴取を経たうえで、令和4年11月初旬の指定公示を予定させていただきます。

公示後、特定生産緑地としての効力が発生する日は、申出基準日であります2022年11月20日以降となります。

その後、10年ごとに特定生産緑地として更新するか否かにつきましては、所有者の判断に委ねられることとなります。

なお、本日ご説明させていただいた、特定生産緑地に指定しようとする生産緑地地区について、指定公示日の前日までに、主たる従事者の死亡または故障により「生産緑地の買い取申出」がなされた場合には、特定生産緑地の指定から除外させていただく必要がございますので、予めご了承ください。

以上で、議案第1号「特定生産緑地（羽村市）の指定」についての細部説明とさせていただきます。

○会長（露木諒一）

以上で、議案第1号の説明は終わりました。

何か質問はございますか。

○委員（森崎勝巳）

特定生産緑地制度は、申請する必要があるわけで、継続する場合の面積的な制約はあるのでしょうか。

○都市計画課長（橋本雅央）

特定生産緑地は、生産緑地を指定したまま、さらにその上に重ねて特定生産緑地を指定する制度であり、特定生産緑地だけの面積で判断するのではなく、元々指定している生産緑地の面積をもって、その指定の条件となることから、これまで通り羽村市においては300平方メートル以上の生産緑地については引き続き生産緑地として継続され、その土地が特定生産緑地として申請されたのであれば特定生産緑地として指定していくものであります。1,000平方

メートルのうち仮に300平方メートルを特定生産緑地として申請されても特段問題はありませ

○委員（森崎勝巳）

面積的な条件変化は無く、現行制度と同じと考えてよろしいでしょうか。

22年問題というのは、宅地の販売で問題が発生すると記憶していたのですが、面積的な変化は無いということによろしいですね。

申し出基準日が11月20日ということは、比較的近近になっているわけですが、買い取申し出と言いますか、この制度を利用したい地主さんにとっては当然11月20日を過ぎれば、いろんな制約や条件が厳しくなる。その前に買い取申し出を行い、売り渡したいというのは当然だと思うのですが、買い取申し出の数または面積というのはかなり増えているのでしょうか。

○都市計画課長（橋本雅央）

買い取申し出につきましては、主たる従事者、農業の従事者が死亡した場合又は故障した場合以外は、申し出を出すことはできません。

もしくは、ここで30年が11月20日で経過するわけですが、期間の申し出、期限の申し出と言って30年が経過した以降でなければ市に申し出ができませんので、この制度ができたから買い取申し出が多くなったということは、法の制度上ありません。

11月20日より前であれば、これまで通り買い取申し出の基準が主たる従事者の死亡又は故障ということが条件となります。

○委員（宮川修）

私は農家ですが、農家としてこの特定生産緑地制度がなぜ出来たのかということをお話しておきたいと思います。

平成4年に出来た生産緑地制度というものは、30年が経過した後、農家はそのまま農業を続けるか農業をやめて宅地化するか、自由に選択できる制度でした。

平成4年の時の謳い文句は、30年農業を続けていただき30年が経過した後は、農業を続けるかやめるか自由に選択が出来るということでこの制度が発足しました。

ところが、今年で30年目ですが、国土交通省が制度を変えたいということになりました。なぜ制度を変えたいのかと申しますと、財務省の指導がありました。

30年が経過した後は、農業を続けていればいつでも宅地に出来る農地を持っているということになるからです。

財務省としては、いつでも宅地化できる農地が農地課税というのは不公平であるということでした。

国土交通省はこの指摘に対して、農業を続けている限りではなく、10年間は必ず農業を継続するという約束をしない限り農地課税ではなく宅地並み課税にするという法律としました。

我々農家にしてみれば、30年目が近づいてきた5、6年前頃からこのような話が急に出てきまして法律が変わりました。自由に選択できるのは10年先ということです。

私は、ちょうど東京都農業委員会の常任委員をしていた関係で、国土交通省の担当官から農家はどのように考えているのかということは何回か聞かれました。

そのときは、いかに国といえども、一度作った法律で30年経過した後は自由としていたものを30年が近づいてきたら変えていいものかと、少なくとも農家が農業を続けている限りは農地課税にしてください。宅地に変更したならばそれは農地ではないので宅地並み課税でよいのではないか。10年間継続しなければいけないという条件は付けなくて欲しいとお願いしましたが受け入れてもらえませんでした。それで、この法律が出来上がりました。

ただ、幸いなことに羽村市の場合は、90パーセントを超える特定生産緑地の指定申し込みがあったことから多くの農家がこれからもあと10年頑張ろうという決断をしていただいたので、本当にありがたいことと思っています。他の東京都の市に比べれば圧倒的に羽村市は優秀です。

都市計画課とか農協とかがここ2、3年頑張って制度を一生懸命説明してきた甲斐があったというふうに思います。

ただ問題は、未だに不動産会社からパンフレットが届きます。その中には、結構有名な大手不動産会社のもものも入ってきます。その不動産会社は、特定生産緑地に指定すると体調不良か何かで農業が困難になった場合は、大変な税金を払うこととなります。慎重な判断をお願いします。このような謳い文句が入ってきます。また、「もし不安な方は、一報をくだされば、ご相談に応じます」という文章が入ってきます。大手不動産会社ですが、少し間違いがあります。

体調不良とか営農困難なときは、色々な救済措置があるということが全く書いていません。指定せずに宅地化してくださいという意図が見える。

その辺のことが肝要であることを踏まえ、これからも都市計画課として農家に対して色々指導していただけたらありがたいというふうに考えています。少し関係ないかもしれませんが話をさせていただきました。ありがとうございました。

○委員（山崎陽一）

今、宮川代理の話を聞いて納得しました。

日本の自給率が30数パーセント、東京都の自給率が0.3パーセントというデータがあるそうです。北海道が150パーセント。そういうふうに考えると我々は羽村の農産物を食べられるというのは非常に幸せでありありがとうございます。

質問ですが、1992年の指定告知、その後、相続の発生2008年、今年度2022年に関しては、129人、24.04ヘクタールというデータがありますが、スタート時と2008年の相続発生時、このころの生産緑地数と面積的なものがあれば教えてください。

○都市計画課長（橋本雅央）

生産緑地制度は、平成4年、1992年に羽村市として初めて指定したわけですが、当初指定面積が37.02ヘクタールです。平成4年に指定から漏れてしまった方を救済するという事で、平成5年に追加指定を行いました。その時が最大で38.99ヘクタールです。

2008年の相続というのはわかりませんが、相続というのは都度亡くなられた段階で申し出が出てきますので申し訳ありませんが2008年という数字では捉えておりません。

現在の生産緑地の指定面積ですが先ほど申しましたとおり、令和4年1月1日の告示時点で30.00ヘクタールとなっています。

○委員（森崎勝巳）

先ほどの委員からのお話は、農業の立場からの話だと思いますが、この問題は、財務省、国土交通省、農林水産省。農林水産省は食料の自給率の問題、財務省は税金、国土交通省はまちづくり、色々な思惑があり制度の変更に至ったと思う。この制度の変更に関して市として何か

考えはありますか。まちづくりという観点からかなり条件が変わってくる。10年間延長したとしても今の少子高齢化の中で10年以内に相続が発生することはたくさんあり得る話ですから、期間延長10年というのは短すぎるかあるいは長すぎるかというのはありますが、いずれにしても制度が激変していることから、そういったものに対して市としてまちづくりをする観点から何等かの考えがあるか示していただきたい。

○都市計画課長（橋本雅央）

先ほども市長からの挨拶にもありました通り、平成27年に制定された都市農業基本法があります。その都市農業基本法に基づき定められました都市農業振興基本計画において、市街化区域にある農地は、都市にあるべきものという位置づけとなり、これは生産緑地に限らず農地全般においてこのような考えの中で計画的に保全していくことが必要だと考えています。

そういった中で、後継者の問題等で、今回特定生産緑地の指定を申請された方が、この制度の更新期限の10年後まで農業を続けていけるかは問題ですが、この課題に対処するため、今回の法改正に併せて、生産緑地を借りることができる制度として、農業に従事したいという方が生産緑地の所有者からお借りして農業を行うことができる都市農地貸借円滑化法ができました。

この制度を羽村市の中でも利用され、一生懸命農業をやられている方もおりますので、このような部分も踏まえて、引き続き農業が継続できる環境を整えられるように市としても、また農業委員会事務局や西多摩農業協同組合と協力し、今後10年先に向けて農地の保全や確保についての説明等を丁寧にしていかなくてはならないと考えています。

○委員（森崎勝巳）

私が心配しているのは、図面の79番、116番、これは羽村市民にとって大変自慢の場所でチューリップが咲き、その場所が例えば3万平方メートルのそのオーナーの方が10年以内に何かあった場合、スプロール現象といいますか、先ほどおっしゃっていた不動産業者が色々なかたちで入ってくる可能性があるのではないかという気がします。

そんな危惧を感じているということを申し述べて終わりにします。

○委員（宮川修）

農家の立場から言いますと、特定生産緑地制度が改正されたときに、いくつか今までに無かった項目が入ってきました。

一つは、今までの面積要件というのは、生産緑地に指定するためには500平方メートルが最低の面積でした。平成29年度の改正で羽村市は、300平方メートル以上という新しい基準を作ってくださいました。ほぼ東京都全体が300平方メートルの下限面積というか要件になりました。

中野区がどういう要件にしたのかわかりませんが、少なくともほとんどの市が今まで500平方メートル以上としていたのを300平方メートル以上になったことで、今まで500平方メートルなかったからできなかった追加指定が300平方メートルになったので、申請すれば生産緑地に指定することができます。そういう意味で良い方向に法律を変えていただいた。

もう一点は、今まで一番大きかった問題は、生産緑地というのは自分の土地だけで指定しているというわけではありません。自分の土地が他の人の農地とくっついていなければ自分の土地だけで指定となりますが、かなりの農地が隣の人の畑と両方合わせて500平方メートル以上として生産緑地に指定された。ところが、隣の農地の所有者が亡くなったりして、全部で800平方メートル農地を隣の人が600平方メートル解除して売却してしまった。残りは200平方メートル。今までの法律ですと、生産緑地の要件の500平方メートル以上にならない。だから自動的に解除されてしまった。農業をやりたくても生産緑地ではないから宅地並み課税に変更され、宅地並み課税で農業を続けても全く採算が合わないから売らざるを得なくなる。

ところが、今回の改正で生産緑地は、3ページ（リーフレット）、一団の要件を欠いた場合、14-2という項目があります。今までは、隣の人が売却したら自分の農地は強制的に生産緑地でなくなることから、固定資産税が急激に宅地並みに上がった。だから売らざるを得なくなる。ところが、そのような道連れ解除がされないように、この法律は他の農地と離れていても他の農地と合わせて申請することができるという形に法律を変えたものです。強制的に自分がまだ農業を続けたいのに、辞めざるを得ないということはなくなりました。

ただ、変に悪用する人も現れ、今度はそれが大きな問題です。勝手に自分のちょっとした農地を他の農地と合わせて、生産緑地として固定資産税を農地並みに下げるといった人もいらっしやいます。それは、様子を見ながら農業委員会がかなりきつく調査というか指摘している

と思いますけれど、羽村市ではあまりまだいませんが、立川市等ではかなりの物件が出ています。

要するに、自分の庭先を農地として、生産緑地にして固定資産税を安くする。離れたところの土地と合わせる。そういう人は全面的にいるわけではありませんが、少し賢い人はそういうことをします。

○委員（富永訓正）

少し細かいことになりますが、事務局にお伺いします。

今回の指定の対象件数のうち先ほど9.2パーセントの方が申請されたというご説明がございました。残りの8パーセントの件数については、今後どのようになってゆくのか、廃止されるのかあるいは別のタイミングで新たに認定されるのか、その辺をお伺いします。

○都市計画課長（橋本雅央）

先ほどの説明の中で、今回指定される方が129人のうち119人、共有持ち分を1と数えて10名の方が今回指定をされないという方向になっております。この方たちにつきましては、今後、申し出基準日の11月20日以降、5年をかけて段階的に宅地並み課税の税額になっていきます。激変緩和ということで、2割、4割、6割、8割となり5年後に10割、そういう中で、場合によっては買い取申し出を出されるというかたちになると思います。

買い取申し出を出された場合には、第1に市が購入するか購入しないかを判断し、購入しない場合には、農業委員会を通じて他の農業従事者に斡旋をします。そこでも不調になった場合には、買い取申し出の日から3か月が経った時点で自由処分といいますか生産緑地の解除ということで、そこからは宅地化農地として継続されるのか宅地化されるのかはご本人の判断となります。

また、農業委員会に斡旋していただいて、どなたかが買いますとなった場合には、そこで新たに30年間の生産緑地指定として追加指定が可能になります。

○委員（富永訓正）

市内の生産緑地の総件数というのはここにありますように、224件あるいは番号という認

識でよろしいでしょうか。

○都市計画課長（橋本雅央）

この番号につきましては、この一覧表にありますように2番からというかたちになっておりまして、最後の3ページを見ていただきますと、合計欄に全体の今回の特定生産緑地の指定数があり、126地区、240,430平方メートルになります。この番号は、既に欠番のものがあつたりします。2番から224番で欠番がありながら全部合計していくと126地区となり、この指定図の図面上で緑色が126か所、一団の部分もあります。そういうかたちで指定しています。

○委員（浜中順）

耕作されている土地、田畑ですが、生産緑地として指定されていない土地もあると思うのですが、そういう田畑として活用されている総面積は、1992年の時の総面積と現在の2022年の総面積はそれぞれどのくらいか教えてください。

○農政係長（町田貴勢）

手元にある数字が、平成12年の数字になってしまいますが、平成12年は、普通の田畑と生産緑地あわせて592,818平方メートル。ヘクタールにしますと59.28ヘクタール。これが、生産緑地と通常の田畑合わせた面積です。令和2年になりますと、392,367平方メートル。ヘクタールにしますと39.23ヘクタール。これが生産緑地と通常の田畑を合わせた面積になっています。

○委員（宮川修）

私が農業を始めたころ、平成2年ですが78位はあつた。全体の農地面積です。平成4年に生産緑地法が施行されまして、その時の面積が32.33ヘクタールですから、その時はまだ一般農地というか生産緑地に指定されていない農地が多かつた。だから70いくつかがあつた。40ヘクタール以上が一般農地です。ただ、その後、指定されていない畑は処分しやすいことから相続があるたびに生産緑地に指定されていない農地から減り始めました。今、一般農地は

10ヘクタールない位でそれだけ処分しやすいから処分された。いつでも解除できますから。

今、一番恐れているのは、いよいよ生産緑地にも手がつきだしたということです。相続があると自宅を売るか畑を売るか。または不動産部分、例えば店舗に貸している部分を売るかとなると、どうしても採算の悪い農地から処分され、生産緑地といえども所有者が亡くなれば解除要件を満たしますので、結局、田んぼとか畑でせつかく生産緑地だったところも処分されるように今なっています。

このごろ、生産緑地の減る原因の大部分は、相続関係です。ほぼ相続でどんどん減り、この勢いは全く止めようがありません。できるだけ田んぼは残してという言い分が、だんだん成り立たなくなってきた。今までは、田んぼは売らないで畑を売ってと農業委員会からお願いすると、仕方がないので畑を売却することで済んでいたが、売る畑がなくなってきた、結局、田んぼに手をつけるようになってきたことが、今、非常に恐ろしいです。

近隣でも珍しい、これだけ広い一団の農地である田んぼがこれから減っていく可能性があります。

○委員（森崎勝巳）

10年の延長というのは、市の方はご存知だとおもいますが、エンドレスですか。要するに10年が終わったらまた10年、それが終わったらまた10年、これは未来永劫続く。制限が1回や2回で終わることはない。そういうことは聞いていませんか。

○都市計画課長（橋本雅央）

今の法制度の中では10年ずつ更新していくということで、それがいつまでということは伺いしていません。

○委員（森崎勝巳）

そうだとすると、どうしてその制度を作ったのかわかりません。

30年を10年にしたそのエンドレスを10年が3つで30年になってしまう。なぜこのような制度を作ったかご存知ですか。

○委員（宮川修）

最初の生産緑地法は30年でした。30年頑張れば、あとは農家の自主判断でいいですということでしたが、それをもう一回30年と言われたら農家がもうついていけない。そこで、10年間経てば解除できるという、3分の1に長さを縮めました。しかし、10年目が、あと10年後にきます。10年目がきたときに、農業を続けたくて固定資産税を農地並みにしたいのであれば、もう一回10年を約束してください。それを出さないと、固定資産税が宅地並みになりますという制度です。永遠に10年ずつ更新され農家が永遠に縛られる制度です。

今までどおり30年ですと、約束違反だという批判が出てしまうと思いますので多分10年に縮めたのかもしれませんが。

○委員（小作あき子）

図面についてお尋ねします。

黒い枠が既指定区域となっていて、緑が今回申請を受け付けている特定生産緑地ということですが、既指定区域は30年を経過していないものも入っていると理解をしました。今回、30年を経過するものについて特定生産緑地の申請を受け付けているわけですが、30年経過していないものに関しては、これからご説明やご理解をいただければ、今後、白抜きの部分が緑になる可能性があると考えてよろしいのでしょうか。

○都市計画課長（橋本雅央）

そのとおりでございます。今後の追加指定の年度ごとに今回と同じことを特定生産緑地の指定の意向を聞いたうえで指定していくというかたちになります。徐々に緑になっていくものと考えています。

○委員（小作あき子）

毎年、生産緑地の解除、移動の審議がされると思うのですが、今回は、特定生産緑地のみの議案ということで、また、生産緑地の指定解除に関しては別の審議が行われるということで理解してよろしいでしょうか。

○都市計画課長（橋本雅央）

追加と削除の関係ですが、追加が今年度ございませんでした。また、削除につきましては、東京都との協議の関係から期間を考えた中で削除の受付時期というのがありますので、今回、この審議会に諮れる期間には出てきていなかったことから、次年度になりますが追加と削除についての都市計画審議会を開催させていただくことになると考えています。

○委員（小作あき子）

今の特定生産緑地の指定と少し違う質問ですが、生産緑地法が変わり、例えば、農産物の直売所や農家レストランができるようになったと書かれていますが、羽村市の生産緑地の中で守っていくというのが最低限、とても大変なことだと思いますが、それを維持していくために例えば農家レストランをやったり、直売所はすでにありますが、各戸で何かやったり、何かそういう方向に考えられている、何かそういう動き、そういう支援をされている、今後、活用していくという方向の動きがあれば教えていただきたい。

○委員（宮川修）

今、お話にありました新しい特定生産緑地法が出来た時に生産緑地で農家レストランを営むことができるという話がでました。

これの大きな問題点は、一度、農家レストランを作ると農地に建物が建ちます。農家レストランだからいいですというのは、その一世代だけ。一世代だけというかその所有者が亡くなったとき、そこは農地ではなく、納税猶予制度を受けられません。

建物を作り農家レストランだから大丈夫というのは、やっていた本人だけ。その次の代へ繋げることができないので、私たち農業委員会は、農家レストランをするには相当な覚悟をもって考えてください、納税猶予制度を受けられませんから相続税を考えると何千万の利益をあげて相続税を払えるようにしてくださいという話になります。農家レストランいいですよというならば、その制度に則って農家レストランも納税猶予制度を受けられるとすればよかったと思います。しかしながら農地ではないことから税務署が許さないと言っている。良いように見えて農家にとっては判断が難しいところです。

○委員（小作あき子）

活用についてもう1つですが、他の都内の区域では体験農園というのが市民にとってはとても人気で、身近なお野菜を食べられるいい機会になって、とても良い制度だと思っていますが、羽村市の中でそういうことを行っているところがあるのかということと、今後、そういったことを推進していく動きがあるのかということをお教えいただきたい。

○農政係長（町田貴勢）

ただいまご質問のありました体験農園ですが、市内には1件体験農園を行っているところがあります。今後も農家さんの中で体験農園を行いたいといったご相談等があれば農業振興というかたちでご協力していき、そういったところも増やしていくということも対応はできるかと思っておりますので、そのように考えています。

○委員（宮川修）

体験農園というのは、自分でやらずに誰かにやってもらおうというのですが、この場合、納税猶予制度を受けられます。条件は付きますが体験農園で個人個人が50区画の場合、50人の人が来て畑で色々なものを作りますが、その時に体験農園の運営者は、その個人個人に対して指導しなければならない指導要件があります。指導して農業を続け個人個人が楽しめるようにするという条件のもとに、自分が全く農業をそこでやっていなくても納税猶予制度を受けることができます。

この制度は、私は非常に良いと思う。要するに先ほどの農家レストランと違うのは、体験農園であれば農地を維持できる。ですから、あまり体力が無くなって、かといって長年農業をやってきた知識がある農家の人には、ぜひ体験農園をやっていただけないかと薦めてきました。

○委員（小作あき子）

市民にとっては、とてもありがたい方法だと思いますので、ぜひお願いします。

○委員（山崎陽一）

少し視点が違いますが、この使用している地図についてお伺いします。

特に羽村駅の西口のところといのは、幅40メートルの道路ですとか、まだできていない現在ない道路が描かれています。その地図が使われていますが、これを使っている意味というのはなんでしょうか。

○都市計画課長（橋本雅央）

これは、そもそも都市計画図がベースですので、都市計画道路の計画線については記載されています。もちろん完成したところも含めてです。

○委員（山崎陽一）

都市計画決定されているといっても現在この道路のところには100件以上の家があり、この道路がいつ完成するのか分からないわけですから住んでいるわけですよね。仮に、ここに生産緑地として申請があった場合は、やはり認めるということになるわけですね

○都市計画課長（橋本雅央）

これは区画整理の従前地に仮に農地があり、生産緑地の条件を満たすといことであれば、そこは指定します。ただし、当然、換地で別の場所に移動しますから、将来的にはその換地先で面積要件の300平方メートルを超えているようであれば、そこで引き続き生産緑地としての継続は可能と考えます。

○委員（山崎陽一）

仮にということでしたが、例えばこの都市計画道路がいつ完成するのかというのは東京都もJRもまだ計画を決めていないということで、仮に区画整理が今後できるかどうかというのは、これからどうなるのか分かりませんが、一応、今の答弁で結構です。

○委員（浜中順）

農業をもしやりたいという方がいらして、こういう特定生産緑地を借りてやることは可能ですか。それから、今、後継者や新規農業者に対してどういう対策が打たれているのかお聞きします。

○農政係長（町田貴勢）

1点目のご質問の生産緑地を借りて農業をやりたいという方がいらした場合は、可能ですかという質問ですが、先ほどもお話をしたように貸借円滑化法により農地を借りることはできます。それを羽村市内でやるかということは置いておいたとしてもそういうことは可能です。

2点目の新規就農者に対する支援ですが、東京都でも新規の認定就農者という制度がありまして、そういったものを活用しまして支援を行っています。そういった制度を活用しながら新規就農者というものの後押しを東京都農業会議を含めてですが、そういったところと連携しながらやっていくものと考えています。

○会長（露木諒一）

他にございますか。

無いようですので、議案第1号「特定生産緑地（羽村市）の指定について」は、原案のとおり指定することについて、意見なしとしてよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○会長（露木諒一）

ありがとうございました。

それでは、議案第1号につきましては、私から市長に対して、原案のとおり指定することについて意見が無い旨の報告をいたします。

次に、次第の3「その他」に移ります。

何かございますか。

○都市計画課長（橋本雅央）

1点報告がございます。

平成5年11月1日に指定いたしました生産緑地が令和5年11月1日をもって指定後30年を迎えます。所有者からは既に特定生産緑地の指定申請を受け付けております。

本年5月10日から5月31日までの3週間、都市計画課の窓口において受付を行ったとこ

ろ、対象者が14名、対象面積が11,725平方メートル。そのうち現時点で指定申請者が14人のうち、12人。対象者の約86パーセントが指定の意向を示しています。また、面積ベースでは、11,725平方メートルのうち、10,656平方メートル。面積としては約91パーセントの指定の方向が示されております。

これらの数値につきましては、まだ1年以上、次の指定までに期間がございますので主たる従事者の死亡や故障により、生産緑地の買い取申し出による行為制限の解除がある場合には、数値が若干変わってきますので、これは現時点での暫定数値で捉えていただけるようお願いいたします。

また、令和5年度に開催する都市計画審議会の開催予定につきましては、時期を見て改めてご連絡をさせていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

○会長（露木諒一）

他にございますか。

無いようですので、以上をもちまして、第35回羽村市都市計画審議会を終了させていただきます。

委員の皆様、ご多忙の中、大変ありがとうございました。

午前11時40分閉会

羽村市都市計画審議会運営規則第10条第3項の規定に基づき署名いたします。

令和 年 月 日

会 長

署 名 委 員

(5番委員)

署 名 委 員

(7番委員)