

第36回

羽村市都市計画審議会議事録

令和5年7月31日(月)

羽村市まちづくり部都市計画課

第36回羽村市都市計画審議会議事録

1. 開催日時 令和5年7月31日（月）14時～15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 裕人 委員 池澤 敦 委員 野崎 和也 委員 大塚あかね 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 名取 伸明 委員 水谷 正史 委員 水越 文広 委員
小作あき子 委員 岡部 海斗 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
産業振興課長 池田 明夫 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 権 智英

(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」
議案第2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

5. 傍聴者 なし

6. 配付資料

- ・第36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

- ・福生都市計画生産緑地地区の変更（羽村市決定）
- ・福生都市計画生産緑地地区計画図（羽村市決定）
- ・福生都市計画生産緑地地区総括図（羽村市決定）
- ・羽村市都市計画審議会委員名簿
- ・羽村市都市計画審議会条例
- ・羽村市都市計画審議会運営規則
- ・羽村市都市計画審議会の傍聴に関する取扱要領

○都市計画課長（橋本雅央）

ただいまから第36回羽村市都市計画審議会を開会いたします。

開会にあたりまして、橋本市長より御挨拶を申し上げます。

○市長（橋本弘山）

改めまして皆様こんにちは。

開会に先立ちまして一言御挨拶を申し上げます。

連日猛暑が続いております。農家の皆様は本当に御苦労されておりますことと理解しております。どうぞ頑張っていただければと存じます。

その中で、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、御理解と御協力を賜り厚くお礼申し上げます。

また、第36回羽村市都市計画審議会の開催にあたり、御出席を賜り、誠にありがとうございました。

「特定生産緑地の指定」に関しましては、昨年の第35回羽村市都市計画審議会において御審議いただき、おかげさまで126地区、約24ヘクタールの生産緑地を特定生産緑地に指定することができました。

また、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、制度の理解促進に御尽力をいただいたことに感謝する次第であります。

本日の審議会ですが、「羽村市都市計画審議会条例」第3条の規定に基づき、学識経験委員及び市民委員の2年に一度の改選後初めての審議会になりますので、はじめに「会長並びに職務代理の選出」、「議席の決定」をいたしまして、その後に議題であります「特定生産緑地の指定」並びに「福生都市計画生産緑地地区の変更」について御審議していただくものでございます。

本年は令和5年11月1日及び令和7年12月1日に申出基準日を迎える生産緑地のうち85パーセントを超える申請を受け付けることができました。

本日の「特定生産緑地指定」につきましては、審議会の皆様に御意見をお伺いする事項となっております。

また、「福生都市計画生産緑地地区の変更」に関しましては、計14地区についてお諮りをするものでございます。

詳細につきましては、改めて御説明いたしますので、よろしくお願い申し上げます。

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申し上げます、御挨拶とさせていただきます。

本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長（橋本雅央）

ありがとうございました。

今次の審議会からは、委員構成が変わり新たな委員の方が多くおられますので皆様の御紹介をさせていただきたいと存じます。御紹介につきましては、お手元に配布させていただいております「羽村市都市計画審議会委員名簿」の順とさせていただきますので、御了承のほどよろしくお願い申し上げます。

各委員の方のお名前をお呼びいたしますので、大変恐縮ではございますがその場で御起立いただき、一言御挨拶をお願いいたします。

— 羽村市議会議員の委員紹介 —

— 学識経験のある委員の紹介 —

— 関係行政機関の委員の紹介 —

— 市民委員の紹介 —

— 理事者の紹介 —

— 羽村市職員の紹介 —

それでは、お手元の審議会次第に沿って会議を進めさせていただきます。

初めに、次第2「会長並びに職務代理の選出」をお願いするわけですが、会長が決まるまでの間、改選前まで職務代理を務めていただきました宮川修委員に座長をお願いしたいと思いますがいかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

ありがとうございます。

それでは宮川委員、座長をお願いしたいと存じますので、座長席へお移りください。

宮川委員、よろしく願いいたします。

○座長（宮川修）

ただいま、座長に指名されました、宮川でございます。

会長が選出されるまでの間、スムーズな進行に努めていきたいと思っておりますので、皆様の御協力をお願いいたします。

それでは最初に、事務局より本審議会の成立についての報告をお願いいたします。

○事務局（山路政弘）

それでは審議会の成立要件につきまして御説明させていただきます。

資料1「羽村市都市計画審議会条例」をご覧ください。

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、14人であり条例第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御報告させていただきます。

○座長（宮川修）

ありがとうございました。

次に、次第2「会長の選出」を行いたいと思いますが、選出にあたっての条件等について、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（山路政弘）

それでは、会長の選出につきまして御説明させていただきます。

資料は同じく「羽村市都市計画審議会条例」をご覧ください。

条例第4条第1項に、「審議会に会長を置き」とあり、会長は「第2条第1項第1号の委員のうちから選挙によってこれを定める」と規定しております。

この規定に基づきまして、「第2条第1項第1号の委員」である学識経験のある委員のうちから選出となりますのでよろしくをお願いいたします。

○座長（宮川修）

ただいま、事務局から説明がありましたとおり会長は学識経験のある委員からの選出となります。

次に、選出方法についてですが、いかがでしょうか。

○委員（鈴木将史）

4人の学識経験者の中から選出ということなので、指名推薦による選挙で選出するのがよろしいかと思います。

○座長（宮川修）

ただいま、鈴木委員より指名推薦による選挙との発言がありました。

会長の選出を指名推薦という選挙方式で行いたいと思いますが、御異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございます。

御異議なしということですので、会長の選出方法につきましては、指名推薦による選挙で行うことといたします。

それでは、学識経験者の4人の中から推薦をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

○委員（鈴木將史）

会長は、前回まで長い間会長として会議の運営に精通していらっしゃる元市議会議員の露木諒一さんをお願いしたいと思います。

○座長（宮川修）

ただいま、露木委員を推薦するという御発言がございましたが、他に御意見や御推薦はございませんか。

（「異議なし」の声あり）

御異議なしでよろしいですか。

他に御意見、御推薦がございませんので、露木委員を会長とすることよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

御異議なしということで、露木委員を会長とすることで決定させていただきます。

ここで、会長が決定いたしましたので、これからの議事進行につきましては、私から露木委員に引き継ぎをさせていただきます。皆様の御協力ありがとうございました。

○都市計画課長（橋本雅央）

宮川委員大変ありがとうございました。それでは露木委員、会長席へお移りいただくようお願いいたします。

それでは露木会長、議事進行よろしくようお願いいたします。

○会長（露木諒一）

皆様、こんにちは。ただいま、皆様からご推挙いただきまして会長を務めさせていただきます、露木でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

これからの任期中、会長職を務めさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、引き続きまして職務代理の選出を行いたいと思いますが、選出にあたっての条件などについて、事務局より説明をお願いします。

○事務局（山路政弘）

それでは、職務代理の選出につきまして御説明させていただきます。

職務代理につきましては、資料1「羽村市都市計画審議会条例」第4条第3項に「会長に事故があるときはあらかじめ会長が指名する委員がその職務を代理する」と規定されております。

なお、御参考ではございますが、今までの職務代理の指名にあたりましては、学識経験のある委員の方から指名されております。

以上でございます。

○会長（露木諒一）

ただいま、事務局から職務代理の指名につきまして説明がございました。

今までと同様に、学識経験のある委員の中から、私が指名させていただきます。

私といたしましては、前日も職務代理をお願いしました宮川委員をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございます。

それでは、宮川委員を職務代理とすることに決定いたします。

次に、次第3「議席の決定」についてでございますが、議席の決定方法につきまして事務局より説明をお願いいたします。

○事務局（山路政弘）

それでは、議席の決定方法につきまして御説明させていただきます。

資料2「羽村市都市計画審議会運営規則」をご覧ください。

委員の議席につきましては、「羽村市都市計画審議会運営規則」第4条で、「委員の議席は最初の会議において会長が定める」と規定されております。この規定に基づいて、議席の決定につきましては、会長にお願いいたします。

○会長（露木諒一）

ただいま事務局から説明がありましたように、「羽村市都市計画審議会運営規則」に基づきまして、私の方で議席を決定させていただきたいと思います。

お手元にございます、「羽村市都市計画審議会委員名簿」の順で、櫻沢裕人委員を議席番号1番といたしまして、順に岡部海斗委員まで連番の議席番号とさせていただきたいと思いますが、御異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございます。

御異議なしということで、議席は今回の名簿順とさせていただきます。

なお、名簿の議席番号が空欄になっておりますので、櫻沢裕人委員を1番とし、岡部海斗委員の15番まで順に議席番号を記入していただきたいと思います。

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、議席番号1番の櫻沢委員と、議席番号2番の池澤委員にお願いしたいと思います。

次に、会議の公開非公開でございますが、本日の審議会は個人が所有する土地の「特定生産緑地の指定」に関して、及び「福生都市計画生産緑地地区の変更（羽村市決定）」に関して、御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個人情報が掲載されていないことから、公開で行いたいと思いますがよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

ありがとうございます。

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。

続きまして、次第4「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いいたします。

○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」につきまして御説明いたします。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、御審議のほどよろしくお願い申し上げます。

○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御説明させていただきます。

特定生産緑地の指定につきましては、昨年8月に開催いたしました都市計画審議会において、平成4年11月20日の当初指定後30年が経過する生産緑地について、委員の皆様から御意見をいただき、令和4年11月1日に指定公示を行い、11月20日に特定生産緑地としての効力が発生しました。

本日の本議案につきましては、平成4年11月20日の生産緑地地区の指定に続き、平成5年11月1日、平成7年12月1日付で、都市計画法の規定に基づき生産緑地として追加指定

を行った地区について、令和5年11月1日、令和7年12月1日をもって生産緑地地区の指定から30年が経過することから、特定生産緑地の指定にあたり、事前に都市計画審議会の御意見を伺うものでございます。

特定生産緑地の指定を行うことで、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、安定した都市における農業を営むことが可能となります。

また、買取申出を行う場合には、これまでとおり主たる従事者の死亡や故障、期間の経過10年といった理由を条件としております。

一方、特定生産緑地に指定しない場合には、指定から30年を経過した後は、いつでも市へ買取申出をすることができる状態となりますが、固定資産税、都市計画税は段階的に宅地並み課税として引き上げられ、相続税納税猶予制度を受けることができなくなります。

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ございます。

平成5年11月1日及び平成7年12月1日付で生産緑地に指定し、令和5年並びに令和7年に30年を迎える生産緑地につきましては、約1.17ヘクタールあり、所有者は、共有持分を1人と数えて、15人おります。そのうち、今回、約1.07ヘクタール、13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率ですが、面積ベースで約91.5パーセント、所有者ベースで約86.6パーセントとなっております。

まず、表の左上をご覧ください。

「第1 種類及び面積」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1.07ヘクタールであります。昨年11月1日に指定した特定生産緑地と合わせますと、約24.89ヘクタールとなります。

次に、「第2 指定を行う位置及び区域」をご覧ください。

一番左の表の一番左の番号は通し番号になります。その右隣が指定する特定生産緑地の位置

で、町丁目を表示しております。

その右隣が現在、指定している生産緑地地区の番号で、さらにその右隣が既に指定されている区域となります。これは、令和4年度に特定生産緑地に指定した地区面積であります。その右に新たに指定する区域、これは、今回、特定生産緑地に指定する面積となります。

さらにその右の欄が計で、令和4年度の指定面積と令和5年度の指定面積の地区別の合計となっております。

最後に一番右側の欄になりますが、申出基準日は生産緑地に指定した日から30年を迎える日で、2023年（令和5年）11月1日及び2025年（令和7年）12月1日を記載してございます。

表の一番下の行ですが、新たに指定する地区の合計は13地区、約1万680平方メートル、約1.07ヘクタールとなっております。

続きまして、「特定生産緑地（羽村市）指定図」をご覧ください。カラー刷りのものになります。

図面右下の凡例をご覧ください。

黒い実線で囲まれた範囲が生産緑地に指定している箇所でございます。

次に、緑色に着色した範囲が昨年の11月に特定生産緑地の指定をした箇所でございます。

その下の赤色に着色した範囲が、今回、特定生産緑地の指定を行う箇所でございます。

さらにその下の黒塗りで着色した範囲は、特定生産緑地を昨年の11月以降に解除した地区でございます。

一番下の茶色の2点鎖線につきましては、行政界を示してございます。

指定図はこの凡例を反映したものとなっており、それぞれの位置を示しております。

生産緑地の解除につきましては、意見聴取事項ではございませんが、図面中央の黒塗りのNo.104、No.106の二つの地区が解除となっておりますことを申し添えます。

なお、今回、特定生産緑地の指定にあたりましては、申請箇所の肥培管理が不適切であるか確認したところ、2件で若干の不適切な状況が見受けられました。

しかしながらその後、直接所有者宅を訪問し適正な肥培管理を行うよう指導を行った結果、両者とも改善が見られましたことから、肥培管理が不適切な箇所はないと判断いたしまして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5年10月初旬に指定の公示を予定しております。

公示後、特定生産緑地としての効力が発生する日は、それぞれの申出基準日であります2023年（令和5年）11月1日及び2025年（令和7年）12月1日になります。

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ます。

なお、本日、ご説明させていただきました特定生産緑地に指定しようとする地区において、令和5年10月初旬の指定公示日の前日までに、主たる従事者の死亡又は故障により生産緑地の買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ことがありますので、あらかじめ御了承ください。

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。

よろしいでしょうか。

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）

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ない旨の報告をいたします。

続いて、議案第2号「福生都市計画生産緑地地区の変更（羽村市決定）」についての審議に入ります。

議案第2号の提案説明をお願いいたします。

○市長（橋本弘山）

それでは、議案第2号「福生都市計画生産緑地地区の変更（羽村市決定）」につきまして御説明いたします。

本案は、生産緑地地区の削除に伴い、本市内の生産緑地地区の総面積及び位置並びに区域を変更しようとするものであります。

はじめに、「第1 種類及び面積」ですが、生産緑地地区の総面積を約28.60ヘクタールに変更しようとするものであります。

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、地区の一部削除及び全部削除を合わせて14地区で面積は合計約1万4千590平方メートルであります。

生産緑地地区の総面積は、前年度に比較して約1.4ヘクタールの減少となるものです。

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、よろしく御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（橋本雅央）

それでは、議案第2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御説明いたします。

資料は、議案第2号「福生都市計画生産緑地地区の変更（羽村市決定）」をご覧ください。

生産緑地の変更につきましては、都市計画法第19条の規定に基づき審議会の議を経て都市計画を変更し、決定するものでございます。

今回の議案では、令和4年3月から令和5年2月までの1年間に生産緑地地区の行為制限が解除となった計14件及び面積精査により面積を変更した地区の都市計画変更を行うため、生産緑地地区の総面積、位置並びに区域を変更するものでございます。

資料の「福生都市計画生産緑地地区の変更（羽村市決定）」をご覧ください。

表の「第1 種類及び面積」ですが、市内の生産緑地地区の合計の面積について、前年度の約30.00ヘクタールから約28.60ヘクタールに変更するものでございます。

次に、表の「第2 削除のみを行う位置及び区域」についてですが、今回削除を行う地区と面積を一覧表としてお示ししたものでございます。記載のとおり、地区の全部削除が7地区、

一部削除が7地区で削除する面積の合計は、1万4千590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A3の図面にて説明させていただきます。

1枚おめくりください。「変更概要」になります。

変更事項の3、面積の変更としまして、164件、約30.00ヘクタールから157件、約28.60ヘクタールに変更するものです。

1枚おめくりください。「新旧対象表」になります。

削除する地区ごとに位置や変更前後の面積など詳細を示しております。あわせて、測量等による面積精査により増減があった地区につきましても位置や変更前後の面積など詳細を記載しております。

もう1枚おめくりください。

先ほど御説明いたしました、変更前後の地区数の合計を記載しております。

次に、添付しております「総括図」をご覧ください。

市域全域の図面となっております、黒く塗りつぶしている箇所が全部削除または一部削除の地区を示しております。それ以外のハッチのかかっている地区については、大きめのハッチが生産緑地地区、細かい縦横のハッチにつきましては特定生産緑地として図面に示してございます。詳しくは、先ほどご覧いただきました新旧対照表とは別に、A3の福生都市計画生産緑地地区計画図により御説明をさせていただきます。

それでは、福生都市計画生産緑地地区計画図（羽村市決定）をご覧ください。

図面番号、羽村市5分の1と書かれている図面をご覧ください。

図面中央下側の黒く着色された指定番号17及び82番

図面の上側にJR青梅線小作駅があります。そこから南東、羽村駅方向の小作台5丁目地内に指定番号17が位置しております。この地区につきましては区域の一部約110平方メートルを削除するものです。

また、その下の指定番号82は、羽加美1丁目に位置し、地区の一部約340平方メートルを削除するものであります。

削除理由につきましては、指定番号17、82ともに平成4年11月20日の生産緑地指定後、令和4年11月20日をもって30年が経過したことから行為制限の解除を行ったことによるものであります。

1 ページおめくりください。図面番号、羽村市5分の2をご覧ください。

図面中央の黒く着色した指定番号61

羽村西小学校の東側、福生都市計画道路3・4・16号線上の羽加美3丁目地内に位置し、地区の全部約520平方メートルを削除するものであります。

削除理由は、主たる従事者の死亡による行為制限の解除に起因するものでございます。

次に、羽村西小学校の北側、黒く着色した指定番号53

羽西二丁目地内に位置し、地区の一部約700平方メートルを削除するものであります。

削除理由は、指定後30年が経過し行為制限を解除したことに起因するものでございます。

1 ページおめくりください。図面番号、羽村市5分の3をご覧ください。

図面中央の黒く着色した指定番号77、79

多摩川の東側、水田のある地域になります。羽加美4丁目地内に位置し、指定番号77は地区の一部約840平方メートル、指定番号79も地区の一部約1千940平方メートルを削除するものであります。

削除理由は、両地区ともに、主たる従事者の死亡による行為制限の解除に起因するものでございます。

1 ページおめくりください。図面番号、羽村市5分の4をご覧ください。

図面の上部左側からやや斜め右下に向かって伸びている直線がJR青梅線となっており、上側が小作駅、下側が羽村駅方面となっております。青梅線の右側に並行する道路が都市計画道路3・4・31号線、通称市役所通りであります。

図面左側、黒く着色した指定番号96

羽中二丁目地内に位置してまして、地区の一部約1千120平方メートルを削除するものであります。

削除理由は、指定後30年が経過し、行為制限を解除したことに起因するものでございます。

次に、図面右側、黒く着色した指定番号131、134

指定番号131は、緑ヶ丘5丁目地内に位置し、地区の全部約1千770平方メートル。指定番号134は、緑ヶ丘1丁目地内に位置し、地区の全部約1千210平方メートルをそれぞれ削除するものであります。

削除理由は、両地区ともに、主たる従事者の死亡による行為制限の解除に起因するものでござ

ございます。

次に、図面中央下、黒く着色した指定番号200

緑ヶ丘5丁目地内に位置し、地区の全部約1千320平方メートルを削除するものであります。

削除理由は、主たる従事者の故障による行為制限の解除に起因するものでございます。

1ページおめくりください。最後に図面番号、羽村市5分の5をご覧ください。

図面左側、羽村第一中学校がありますが、その右側に上側から下側に福生都市計画道路3・4・5号線通称新奥多摩街道が通っております。羽村第一中学校の上側、黒く着色した指定番号104、106

指定番号104は、羽中2丁目地内に位置し、地区の全部約1千10平方メートル。指定番号106も羽中2丁目地内に位置し、地区の全部約770平方メートルをそれぞれ削除するものであります。

削除理由は、両地区ともに、主たる従事者の死亡による行為制限の解除に起因するものでございます。

なお、この両地区は、昨年度、特定生産緑地の指定を行いました。その後、令和5年2月25日付で特定生産緑地の指定解除の公示を行っております。

次に、図面中央上側、黒く着色した指定番号100

羽中1丁目地内に位置し、地区の全部約1千970平方メートルを削除するものです。

削除理由は、指定後30年が経過し、行為制限を解除したことに起因するものでございます。

最後に図面中央、黒く着色した指定番号153

羽東1丁目地内に位置し、地区の一部約970平方メートルを削除するものであります。

削除理由は、指定後30年が経過し、行為制限を解除したことに起因するものでございます。

以上で削除する各生産緑地地区の説明を終わらせていただきます。

なお、本件の変更にあたりましては、都市計画法第17条の規定に基づき、令和5年6月16日に都市計画変更案を告示し、6月30日までの2週間、都市計画課窓口にて縦覧を行いました。縦覧者、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後、都市計画決定の手続きを行い、年明けの令和6年1月1日に告示を行うこととしております。

以上で議案第2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）

以上で議案第2号の説明は終わりました。

何か質問はございますか。

○委員（大塚あかね）

1点お伺いいたします。

生産緑地は、年々この会議があるたび減っていくわけですが、例えば、それぞれの農業生産者の方の御都合があるのもすごく私も理解しているところですが、例えば羽加美4丁目の水田のところは、やはり観光としても非常に有効といたしますか、チューリップ祭りなどが行われるところが農業生産者の御都合で今回削除ということは、仕方がないことですが、これでどんどん生産緑地が減っていくということに対して市として都市計画を考えていくうえで、どのような方針というか、考えを持っていらっしゃるのかお伺いしたいと思います。

○都市計画課長（橋本雅央）

大塚委員のおっしゃられたとおり、できるだけ農地については残していきたいという考えがございます。そういう中で、様々買取申出が出る際に、新たに法律の中で都市農地の貸借円滑化法という法律ができました。ご本人が農業従事されなくても他の農業従事者にお貸しすることができる等々ございますので、そういうものを活用しながら色々な手段といたしますか残していく方法を考えておりますが、最終的には所有者の判断に委ねられるというところがございますので、今回、この田んぼの地区につきましては、御本人の判断により買取申出が出され現在は宅地化されている状況になっております。

○委員（大塚あかね）

わかりました。

以前も御提案差し上げましたが、農家の皆さんとのきちんとした話し合いのもとで農家さん

の御意見が最優先されるべきと考えますが、例えば農業振興地域に指定するとか、そのくらい行っていかないと羽村から農地が無くなってしまうということも現実的に将来的にはあり得ることなので、その辺はしっかり考えていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

○産業振興課長（池田明夫）

おそらくこの問題につきましては、以前からこのような話が出ていたかと思います。

実際、農振地域という御提案をいただいたことがあったと思います。

ただやはり農振地域にするということにつきましては、個人の資産形成手段の土地の評価が下がる部分もございますので、なかなか市としては農振地域に指定するという事は難しい部分はあるかと思っておりますので、そこについては都市計画との兼ね合いもありますが、現在のところ考えておりません。農家の方々とも意見交換を行いながら対応については、考えていきたいと考えております。

○都市計画課長（橋本雅央）

ただいま産業振興課長から話がありましたが、あわせて農振地域につきましては、市街化調整区域として指定した区域が農業振興地域に指定できるわけですが、羽村市におきましては都市計画の中で既に市街化区域になっております。したがって、先ほどの資産形成といいますが、田んぼの中にも住宅が建っているほか、様々あり、なかなか市街化調整区域、いわゆる逆線引きすることは、難しい状況になっております。

○委員（宮川修）

大塚委員からの御意見がありましたが、一つは今までずっと守ってきた田んぼの一部が残念なことに農地から宅地化されてしまいました。

それについては、農家の人もずっと黙って見ていたわけではなく、どうにか守ろうという動きがありました。ただ、残念ながら住宅業者さんが提示した価格は、どうしても面積であげられる農業収入を全く超えてしまう価格になってしまい、農家側が買いたいという意思はありましたが、とても農業収入では追いつけるような価格ではなくなってしまい購入することができ

ませんでした。

そういう意味では、非常に残念でした。

やはり、農家の事情、個人の事情があつて売らざるを得なくなったというのが実情だと思います。

それからもう一点、確かに農振地域に指定するという案もあります。農業振興地域に指定されると、固定資産税が非常に安くなります。指定するためには、ある面積が必要になります。例えば、田んぼの地域を農業専用の地域にしたいという人が、42人くらい所有者がいるうちの、20人が私はやっぱりずっと農業を続けたいから農振地域に指定してほしいと提案をしても、一部の人には、農振地域にすると売ることができなくなるし、農業以外使えなくなるので、やはり万が一の時には売ってお金に換えたいという方もかなりいらっしゃいます。

そういう意味で、農家全員で一致団結合意ができないというのが実際の状況です。

正直なところ私は、田んぼは絶対売ってはならないと父親から言われていましたので、売る気はないので農振地域に指定しても構いません。構わないといいますが、指定してもらえればずっと農地として残せるわけです。ただ人によって、その家々の状況がかなり違うと思うのですが、そこ以外売るところが無いから農振地域に指定されてしまうと、自宅を売らざるを得ないという話になってしまいます。そういう意味で個々の農家に強制することは難しいです。一応、事情だけは了解しておいていただきたいと思います。

○委員（大塚あかね）

今、宮川職務代理からお話があった件は私も聞いています。

住宅業者とのいろいろな協議ですけれども聞いています。

私も職務代理と同じで、農家の皆さんそれぞれ事情を抱えていらっしゃるのとはすごく理解しています。ですから市としてきちんと生産緑地を守っていく、農業を守っていくという方向をきちんと農家の皆さんと話し合つて進めていっていただきたいということだけ、強く要望させていただきます。

○委員（宮川修）

本当にまとまった農地が羽水田のあの地域だけになってしまいました。あとは上の青梅線の

段の畑というのは、ほぼ無制限に開発、宅地化が進んでいます。最終的に田んぼの地域をこれ以上、虫食いにさせないということにしようとする、結局は国の制度を利用する他ないと思います。

例えば、防衛省の補助金を活用し、田んぼを体験水田のような形で市が買い取りました。市の財政状況もありますが、同じようにするのであれば国家予算を活用するのが、私は現実的だと考えています。

個々の農家をお願いしても個々の農家の事情がありすぎてまとまらないので、どうしても守ろうと思うと上手く国家予算を利用するか、市の財政を豊かにして買い取るかのどちらかだと思います。

○委員（櫻沢裕人）

今回、削除された地区について、その中で市が買い取った部分というのはありますか。

○都市計画課長（橋本雅央）

今回、市としては一件も購入しておりません。

この生産緑地の制度としまして、主たる従事者の死亡か故障、もしくは指定から30年が経過した生産緑地につきまして、相続人や所有者が買取申出を出すことができます。1か月の間に市で買い取るか買い取らないかの判断をいたしまして、買い取らない場合につきましては、その後、農業委員会を通じて農業者に斡旋をいたします。斡旋の結果、どの方も購入の希望がないということになりますと、買取申出を出した日から3か月が経過すると行為制限の解除ということで、所有者の判断により処分ができるという形になります。先ほど申しましたが、今回につきましては、市で買い取らず、農業者も買い取らないものを削除という形で提案させていただきます。

○会長（露木諒一）

他にございますか。

○委員（小作あき子）

質問ですが、先ほど新旧対照表の説明を聞きながら見ていたのですが、30年が経過し削除された所と主たる従事者の死亡か故障によって削除された所があるわけですが、全部削除の部分と一部削除の部分があり、地図を見ても部分的に繋がっているが削除されているという状況で、これはどうしてこういう状況が起きるのかお聞きします。

○都市計画課長（橋本雅央）

先ほどのA3の図面3枚目、5分の3をご覧ください。

今回、79番の地区が2か所削除されておりますが、79番という地区はここにある2か所の方だけでなく、その他にもたくさんの方が生産緑地を持っておりまして、これが一団として指定しており、79番という番号になってございます。

例えば、10人の方で持っている79番という一団の生産緑地の場合、1人が削除された場合でも残りの9人で持っている79番として残ります。今回、79番につきましては、一部削除という形で記載させていただいております。

一方、その次の5分の4をご覧ください。

例えば、131番、134番といのがございます。131番につきましては、1人の方が全部の生産緑地を持っておりますので、今回、この方が解除したということは、全部解除ということで全く131番が残らなくなるという形であります。

そのような意味で一部削除という表現と全部削除という表現がございます。

○委員（小作あき子）

一部削除でまだ残っているところは、所有者の方がご存命でそこを所有しているから残っているという理解でよろしいでしょうか。

○都市計画課長（橋本雅央）

委員のおっしゃられる通りで現在も耕作されているということでございます。

○委員（山崎陽一）

指定削除に関しては、所有者の意思で行っていることなので特に賛否はありません。

この指定図についてお伺いします。

この指定図を見ると、都市計画道路ということで3・4・12号線、3・4・13号線、3・4・15号線、3・4・16号線というのが道路として記載されています。ただ現在、この道路はいつできるのかわからないというのが現状です。

そうしますと、3・4・16号線のところですが、61と62と187は道路の上に畑があるという形になってしまって、そこに矛盾が出てくる。あえてこの地域に現在の地図ではなく都市計画道路が記載されているこの地図を使っている意味、意図、あるいは、今後の生産緑地のあり方に関して何らかの意味があってこの地図を使っているのかということをお伺いします。

○都市計画課長（橋本雅央）

この図面は、今、山崎委員がおっしゃられた通り都市計画道路の位置を示しております。

これは、既に整備された都市計画道路や未整備の都市計画道路ということではなく、羽村市内にある全ての都市計画道路の位置を黒く太い二重線で示しており、これが全て羽村市内にある都市計画道路網図になり、その上に生産緑地の箇所を重ねております。

例えば、生産緑地を市が買うにあたってはどのような条件の場所を買っていくのかと検討する中で、都市計画道路の一部であったり都市計画緑地であったりということであればそういう部分を購入していく形になります。

したがって、都市計画道路と生産緑地の位置関係がわかるようにお示しするためにこの地形図の上に都市計画道路網図を重ねて表現させていただいているものでございます。

○委員（山崎陽一）

確かに都市計画道路の予定地であれば堅固な建物が建てられないなどいろいろ条件が出てくる訳ですから、そういう意味では逆に言えば、市は購入できるのであれば購入した方が都市計画道路整備のためという意図があったという説明でよろしいでしょうか。

○都市計画課長（橋本雅央）

山崎委員のおっしゃる通りでございます。

○委員（小作あき子）

資料の削除の表を見ますと、一部削除で削除された面積が1,000平方メートルを超えるところが何か所かあります。1,000平方メートルを超えると開発許可の事前協議の手続きをしなければならないと思うのですが、おそらく削除されたところは、宅地に開発されるところがほとんどではないかと思いますが、削除される場所について、この削除が上がってくる前に開発行為の話が市の方にくるのか、削除されてからなのか、どちらが先なのかについてお伺いしたいと思います。

○都市計画課長（橋本雅央）

生産緑地法に基づく行為制限の解除と今回、皆様に議題としてお諮りしている都市計画法に基づく地区の削除というものがございます。

これについては先ほども御説明させていただきましたが、主たる従事者の死亡か故障、もしくは30年経過した後に買取申出を出すことができます。買取申出後、市が買わないか、他の農業従事者に斡旋しても購入できないといった後に3か月が経過すると生産緑地法に基づく行為制限の解除となります。

その後、初めて個人の所有者の売買というものに委ねられ、そこで初めて開発行為というものが出てまいります。

例えば、行為制限の解除が5月にありました。ただ、この都市計画審議会は年1回となり、まとめて今回の14件分ございますので、どうしてもそこにタイムラグが生まれます。

行為制限の解除が終わった後に、既に開発行為をされている場所がございます。そこも合わせて今度は都市計画法に基づく生産緑地地区としての削除をするということで、法律が二つ重なっておりますので非常にわかりにくいのですが、そういったタイムラグの関係で既に宅地分譲等を行っている箇所もございます。

生産緑地法の行為制限の解除をしないと開発行為はできませんので、まずは生産緑地の解除をされたところが初めて開発行為の手続きができるという形になります。

○委員（宮川修）

わかりやすく申しますと、どうしても農地を売りたいとなったときは、買取申請を最初に出さなければいけない。この土地をどうしても処分せざるを得ない事情が起きたので買ってくださいという申し出をします。申し出をして、買うことのできる優先順位は、自治体が一番ですから羽村の場合は羽村市役所が一番の優先順位を持っていて、市役所に買取申出をして、今のところその土地を買って使う予定はありませんということになりますと、買い取りはいたしませんという通知が返ってきます。

市役所では買い取らないということですから、今度は市役所以外の人と交渉ができます。一応、生産緑地の場合は、3か月は買いたいという農家が現れたりするので、それを待つ期間が必要となります。

今度は二番目の優先順位を持っているのは農家で、農家の方に市役所からこの土地を買ってもらえませんか、優先的に買えますという通知を出します。

農家はその土地で農業を行ってもそれだけの収益力がないから買えませんとなると、市役所も買わない、第二優先の農家も買う人がいないとなると、土地所有者の自由となります。今度は、自由に宅地業者と話し合いを始めても構わないとなります。

1、2、3の順番で全ての農地は解除まで進むわけです。

農家は、売りたいからすぐに宅地業者といえますか不動産業者と話ができるものではありません。しっかりと手順を踏んで、ルールに従って順番によって許可が出ない限り宅地業者と交渉することはできません。

○委員（小作あき子）

ありがとうございました。

生産緑地法の範囲で解除されるのは、それぞれの所有者の御事情で、今のところ良い方策が出てきていないというところだと思うのですが、宅地開発にされる前でその規模を見ると1千平方メートル未満のところは多分、市の方にも何も許可申請が出てこないのので情報がなく事前協議もできない状況だと思っているのですが、すこし違うかもしれませんが、1千平方メートルを超えるような規模のものが、がさっと宅地になってしまうのは非常に市民として目立つことで、ここも無くなってしまうのかという印象があります。

1千平方メートルを超えるような削除になる場合、開発行為の申請が出てきたときに何か状況がわかるお知らせや、あるいは市民が何か関与できるような場面というのがもし可能であるならば、地域の人たちと話し合うとか、農地としては維持できないということであれば何か良いことができないかみんなで考える場面ができないかと思います。

今、そのような制度があるとは思えないので、これは提案になりますが、間違えているところもあるかと思いますが意見でした。

○委員（宮川修）

小作委員のですね、市民が要するにファンドを組んで、必要な土地を買うイギリス市民運動があり、結構自然保護のためにたくさんの土地を買っている。なぜ日本は自然が必要だと言いながら、そういう市民運動が起きてくれないのか。必要だと言いながら、人任せというか、市に頼むか国に頼むか、場合によっては農家に強く働きかけてくる。

そうではなくて、本当は市民が自然を守るということを高めてくれてもいいのではないかという気がしたことがあります。

東京都の農業会議で、そういう運動を促すようなキャンペーンを行ってほしいと言ったことがあります、誰もついてこないと言われました。市民がついてこない、市民は自分のお金は出さないが自然は欲しい。という結論に達しました。

できれば、自然を守りたいという市民が中心になってファンドを立ち上げてもらってもよろしいのではないのでしょうか。

○委員（小作あき子）

誤解があるとなんですが、お金を出すことはやはりとても負担になることなので、なかなか市民はみんなで買いましょうとなってもお金を出す人はあまりいないと思います。

そこに何が建って、どのような環境になってしまうのかということが非常に心配で緑がなくなってしまう、農地ではなくなってしまう、全部残してくださいということは言わないですが、せめてその周りの風景に合わせた色にさせていただくことや、あるいは少しでも庭を表に見えるような形にさせていただくなど、何か今まで農地だったそこを雰囲気だけでも残すようなものになりませんかというような意見を出せる場面はないのかと思います。

開発事業者さんは、採算の面でそれはできないということになるかもしれませんが、いずれそこに住む人はそういう目で見られていると思うことになり、とてもしんどい思いをされることもあるかと思うので、開発する前の段階から住む人のために何か地域の人たちが協力できることはないのかと思いました。

○委員（宮川修）

前に羽ケ上の区画整理で、あの地区は最低の面積が決められました。要するに100平方メートル以下など小さくしてはいけない、最低が100平方メートルと120平方メートル。あと建物の高さも制限がつけました。それまでは制限はありませんでしたが、区画整理が終わる頃に、この地区はあまり高い建物を建ててはいけない、小さな建物を建てて街並みが良くなるから最低面積を100平方メートル、120平方メートル等のいろいろな制限ができました。

良い街並みを作るためなので仕方がないと思いました。

同じように田んぼの地域にもこれから場合によっては、なんらかの制限といたしますか、見栄えの良い田んぼや、昔の田んぼの風景を思いださせるような制度を議員の方が大勢いらっしゃるので提案していただければと思います。もしかしたら、上手く守れる良い制度ができるかもしれない。

○都市計画課長（橋本雅央）

ただいまの宮川職務代理のお話のとおり、個人の財産であり、そこに対して市民が制限をかけると思いますか、そういったことはなかなか難しいお話かと思います。

都市計画法や市の宅地開発等指導要綱、地区計画といった制度がありますが、そういった制度の中で規制誘導を図り、法律の範囲で行っていただいていることではありますが、それ以上に、例えば法律以外のところから制限をかけていくのは非常に難しい状況です。個人の財産ですので、ご理解いただければと思います。

田んぼの地域は、特にさきほど宮川職務代理からお話がありましたが、用途地域は一番用途地域の規制が厳しい第一種低層住居専用地域となりまして、建蔽率30パーセント、容積率50パーセントとなり、100平方メートルの土地であれば30平方メートルしか建てられず、

空地を多く取らなくてはならない地域になってございます。

そういう部分でも、できるだけあまり高い建物を建てず、敷地に対して大きな建物が建たないように制限は今もかけている状況でございます。

○委員（小作あき子）

ありがとうございます。今の制度ではやはり限界がどこかに出てくるのではないかと思う一方で、上手く使っていければ良いものができるというのものもあるかと思えます。

開発行為において周辺の市町村の開発規制の基準は、羽村市では1千平方メートル以上ということですが、500平方メートル以上という市町村もあり、樹林地も守りたいということも出ているように見えますが、実際はわかりません。そういう取り組みも何か検討されてもいいのではないかと思います。

○都市計画課長（橋本雅央）

小作委員のおっしゃられたことですが、羽村市でも農地を開発行為にかける場合については、農地転用という形で開発行為になり、東京都と一緒に指導を行っております。1千平方メートルということではなく500平方メートル以上の場合には、指導を行っていく中で、例えば緑地を設けてください等のお願いをしております。

○会長（露木諒一）

よろしいですか。

それでは、ないようですので採決を行いたいと思います。

議案第2号につきましては、原案のとおり決定することに御異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございます。

それでは、議案第2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にいたしました。

なお、議案第2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御異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

ありがとうございます。

次に、次第5「その他」に移ります。

何かございますか。

○事務局（山路政弘）

今後の都市計画審議会の予定について御説明をさせていただきます。

次回の都市計画審議会の予定ですが、東京都が行う東京都全域における市街化区域及び市街化調整区域の区域一括変更に伴い、羽村市では用途地域ごとの面積再計算を行った結果、面積変更が生じることから、都市計画審議会で年明け頃に御審議いただく予定としております。

なお、用途地域の位置の変更が伴うものではございません。

日程等が決まりましたら、また改めて御連絡させていただきます。

○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36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、御多忙の中、御出席いただきまして誠にありがとうございました。

午後3時40分閉会