

令和3年度第1回

青梅市都市計画審議会

議 事 録



令和3年度第1回青梅市都市計画審議会議事録

○ 開催日時 令和3年11月1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(18人)

委員(18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	副島 多光生	委員
下村 秀 毅	委員	河野 禎 徳	委員
岡井 敦	委員	山崎 紘 美	委員
加藤 仁 志	委員		

○ 欠席者(1人)

委員(1人)

高橋 宏 彰 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 川 島 正 男
都市計画課長 木 崎 雄 一	住宅課長 松 永 和 浩
農業委員会事務局長 小 峰 啓 一	都市計画課計画係長 川 島 岳
住宅課住宅政策係長 白 鳥 美樹子	

## 令和3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) 特定生産緑地の指定について
- 6 報告事項
  - 住宅市街地の開発整備の方針について
- 7 その他

(都市計画課長)

定刻になりました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、本日、お手元にお配りしております資料リストにより、ご説明いたします。

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 3 - 1 「住宅市街地の開発整備の方針」について

資料 3 - 2 「住宅市街地の開発整備の方針」の変更スケジュール

資料 3 - 3 青梅都市計画住宅市街地の開発整備の方針(青梅市修正案)

資料番号は附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 2 年度第 2 回青梅市都市計画審議会議事録」

となります。

次に、本日、配布をさせていただいた資料となります。大変申し訳ありませんが、事前に郵送にて配布しました「資料 2 - 1」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、お配りさせていただいた、「資料 2 - 1」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。

御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、次第の他、10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。

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)

ただいまから、令和3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、お忙しいところ、令和3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。

本日の当審議会にあたりましては、人事異動に伴い、関係行政機関職員選出の委員のうち、西多摩建設事務所長、青梅警察署長、青梅消防所長、多摩建築指導事務所建築指導第三課長が新たに着任されましたので、当審議会の委員をお願いしたところであります。

御出席の委員の方々におかれましては、今後とも、よろしく願いいたします。

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件です。

また、報告事項につきましては、「住宅市街地の開発整備の方針について」の1件であります。

詳細につきましては、のち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ありますので、慎重に御審議をいただきますよう、よろしく願い申し上げ、挨拶とさせていただきます。

(会 長)

ありがとうございました。

本日、欠席されております委員は、西多摩建設事務所長の1名です。欠席の委員からは、事前にご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2 委嘱状の交付を行います。  
事務局より説明をお願いいたします。

(都市計画課長)

この間の人事異動により、関係行政機関職員の委員として、西多摩建設事務所長、青梅警察署長、青梅消防所長、多摩建築指導事務所建築指導第三課長新たに委員となりました。

委嘱状については、本来なら市長より直接お渡しするところですが、新型コロナウイルス感染症拡大防止対策として、大変申し訳ございませんが、机上配布にて委嘱状を交付いたしておりますので、御了承願います。

(会 長)

本来であれば、ここで、一言御挨拶をいただくところですが、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、省略させていただきます。

新たに委員になられる方におかれましては、今後とも、よろしく願いいたします。

## 3 説明者の職氏名の報告

(会 長)

続きまして、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は、都市整備部長、住宅課長、農業委員会事務局長、都市計画課 計画係長、住宅課 住宅政策係長、そして、私、都

市計画課長でございます。

どうぞよろしく願いいたします。

#### 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。

よろしく願いいたします。

#### 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、議事日程5 諮問事項に参ります。

本日の諮問事項は2件でございます。1件目が青梅都市計画生産緑地地区の変更についてでございます。

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)

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、農地等以外の利用が制限をされておりますが、主たる従事者の死亡や故障など、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。

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および公共施設転用がなされた生産緑地を、地区から削除しようとするものであります。

また、令和2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あります。

変更内容の詳細につきましては、都市計画課長より御説明いたしますので、御審議の上、御決定賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

（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）

引き続き、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。

表紙を1枚おめくり頂き、1ページをご覧ください。

今回の変更は、都市整備部長の要旨説明にございましたとおり、「主たる従事者の死亡等による買取り申出などにより、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」、また、「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ございます。

裏面の2ページをご覧ください。

A 4 横判の生産緑地地区の都市計画変更スケジュールでございます。

今回の都市計画変更の対象につきましては、令和 2 年 1 月から令和 3 年 3 月末日までの買取り申出、および公共施設転用により行為制限が解除された生産緑地、令和 2 年度の追加募集により、指定基準を満たした農地等でございます。

これまでの都市計画変更に向けての手續についてでございますが、都市計画案を作成し、令和 3 年 8 月 26 日に東京都へ協議書を提出し、9 月 21 日付けで、東京都からは「意見なし」との協議結果通知書を頂いております。

また、9 月 22 日に農業委員会へ意見照会を行い、9 月 27 日付けで、「支障ありません」との回答を頂いております。

これを受けまして、都市計画法第 17 条の規定にもとづき、10 月 1 日から 15 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ございます。

なお、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ございませんでした。

今後、当審議会での御審議を経て、令和 4 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 ページをご覧ください。

生産緑地地区の変更内容でございます。

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 125.49 ヘクタールに変更しようとするものでございます。

次に裏面の 4 ページをご覧ください。

こちらは、新旧対照表でございます。

表の 1 行目、左の列が変更前、真ん中が変更事項、右の列が変更後でございます。

その下の行、左から変更前、704 地区、127.92 ヘクタールであった生産緑地地区を、703 地区、125.49 ヘクタールに変更しようとするものでございます。

内容につきましては、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 63 筆、3.26 ヘクタールでございます。

削除のみの 63 筆の内訳につきましては、行為制限解除によるもの 62

筆、3.16ヘクタール、これが面積の大部分を占め、公共施設転用による削除が1筆、0.1ヘクタールでございます。

また、その下にあります白丸、追加のみが、令和2年度8月から追加募集したものとなります17筆、0.81ヘクタールでございます。その下の精査によるもの0.02ヘクタールの増となります。

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。

まず総括図でございますが、資料1-1の一番後ろに封筒の中に入っています、A0判で細かな図面となっておりますので、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ございます。

今回削除する区域を黒塗りとし、追加する区域を横縞模様で表示しております。細かい記載となっておりますので、変更箇所周辺を拡大表示している計画図で説明させていただきます。

5ページ目の表紙を1枚おめくりください。

ここからが計画図でございます。A3横判の図面をZ折りにしてございます。右上の欄外に図面番号、青梅市1/17と記載してございます。1枚目から順次17/17まで、計17枚の計画図で構成されます。

初めに、この計画図の見方でございますが、図面の左下に凡例があります。凡例につきましては、計画図の1枚ごとに必要な内容だけを記載してございますので、全ての内容を御確認頂くため、図面番号6/17の計画図をご覧ください。

こちらの計画図には、図面の左下にある凡例に4種類の記載がございます。

まず、「凡例」の文字の下、1行目にあります、黒い実線で囲われた区域で、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囲われ、中が右下がりの斜線の表示が、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の指定でございます。

次に、その下、黒い実線で囲われ、中が横縞模様の表示が、今回追加のみを行う区域となる生産緑地でございます。この追加指定のみを行う区域

は、お手元の計画図では桃色で着色しておりますが、本来の都市計画図書では着色がないものとなります。

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

それでは、変更箇所について、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 6 / 17 をご覧ください。この計画図は、大門 1 丁目および吹上周辺地域を表示しております。

計画図の左下に 406 番と書かれた一団の生産緑地があります。406 番の数字から複数の細い引き出し線がございいますが、道路や水路などで分断されている場合には、このような表示となります。

406 番の生産緑地地区内に、黒く塗られた区域がございいますが、旧法による指定がされていた生産緑地でありましたが、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により行為制限が解除されたものでございます。

また、406 番の西側にある 355 番にも黒く塗られた表示がございいますが、同じく旧法指定の生産緑地でありましたが、同様の理由により行為制限が解除されたものでございます。

次に、先ほどの 406 番の生産緑地内に黒い実線で囲われ中が横縞模様で桃色の表示となっている区域がございいますが、今回追加のみを行う区域となる生産緑地であります。

次に、この計画図の右側の中段、黒く塗られた表示となっている 141 番、142 番および 364 番の生産緑地地区をご覧ください。

こちらは、主たる従事者の死亡等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たもので、今回削除のみを行う区域でございます。

次に、1 枚お戻り頂き、右上の図面番号、青梅市 5 / 17 と記載してある計画図をご覧ください。この計画図は、今井 2 丁目と藤橋 2 丁目周辺地域を表示してございます。図面中央、238 番の生産緑地地区でございませぬ。北側の通路に沿った所に、一部、黒く塗りつぶした区域がございませぬ。こちらは、市道の拡幅に伴い、生産緑地法第 8 条第 4 項による届出により行為の制限が解除となった区域であり、公共施設転用となります。

次に、4 枚おめくり頂き、右上の図面番号、青梅市 9 / 17 をご覧くだ

さい。

この計画図は、新町6丁目と今井3丁目周辺地域を表示してございます。図面の中央付近、黒く塗られた区域の534番の生産緑地地区でございますが、主たる従事者の死亡等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る行為制限が解除されたもので、今回削除のみを行う区域となります。

次に、2枚おめくり頂き、右上の図面番号、青梅市11/17をご覧ください。

この計画図は、新町5丁目と6丁目周辺地域を表示してございます。図面の下段に566番、上段に799番の生産緑地地区があり、全体が黒く塗られてございます。これらも買取り申出により行為制限が解除されたもので、今回削除のみを行う区域でございます。

次に、4枚おめくり頂き、右上の図面番号、青梅市15/17をご覧ください。この計画図は、新町8丁目および末広2丁目周辺地域を表示してございます。図面の中央付近、902番の生産緑地地区でございます。地区全体が黒い実線で囲われ、中が桃色と横縞模様の表示となっており、今回追加のみを行う区域となる新たな生産緑地地区でございます。

主な変更内容は、以上でございます。

なお、お手元には、資料1-2として、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、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。後ほどお目通し頂ければと存じます。

大変雑駁ではございますが、説明は以上です。

(会長)

ありがとうございました。

それでは、御質問あるいは御意見等を頂戴したいと思います。いかがでしょう。

(委員)

議長。

(会 長)

委員。

(委 員)

確認の意味も込めまして、お伺いさせていただきます。生産緑地の指定要件、面積や判断基準の緩和など、既存の生産緑地の保全に向けて取り組んでいることは承知しておりますが、一方で生産緑地に限らず農地全般に言えますが、年々農地が減少していると感じています。

これまでの10年間で、市内の生産緑地はどれぐらい減少したのか、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)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

生産緑地の面積についてでございます。平成24年から令和3年までの10年間の推移で申し上げますと、約143ヘクタールから約125ヘクタールとなっており、約12パーセント減少しているということになります。

(会 長)

委員。

(委 員)

では、その減少の理由を、どう捉えていますか。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会 長)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

生産緑地解除の理由についてでございますが、最も多いのが、主たる従事者の死亡および故障でございます。その際に、後継者不足を理由に生産緑地を解除し、宅地化されるケースが多いものと認識しております。

生産緑地に限らず、農地全般として、農の担い手の高齢化や後継者不足により減少しているものと捉えています。

以上です。

(会 長)

委員。

(委 員)

では、今後についての話です。生産緑地の候補地はどれぐらいあって、また、生産緑地の確保に向けてはどのように取り組んでいくのか、お聞かせください。

(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)

候補地の面積ということでございますが、農業委員会のデータでは、市街化区域内にある農地のうち、生産緑地に指定されていない300平方メートル以上の農地が、概算で約40ヘクタールございます。その他に、単独では指定要件を満たさない一筆300平方メートル以下の農地につきましても、幾つかの農地を併せて一団の農地として生産緑地に指定することが可能なもの、また、農地以外の地目で現況が田であるとか畑、いわゆる

介在畑と呼ばれるものもございますので、これらのうち適正な肥培管理がなされているものが、今後の新規指定の候補地になるものと捉えております。

今後、農業委員会や農業協同組合などと連携し、農地の貸借制度の活用など新規指定の促進に努めてまいります。

以上です。

(会 長)

ありがとうございました。

他の委員の皆さん、いかがでしょうか。

(委 員)

議長。

(会 長)

委員、どうぞ。

(委 員)

では、資料の1-1の4ページで新旧対照表にもとづいて伺いたいと思います。

今、委員からもありましたが、この間、指定面積の基準の緩和などされてきましたけれども、今回追加の17筆の土地が追加された理由については、どのようになっていますか。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会 長)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

今回の新規指定ということでございます。基本的には地権者からの申請



ということになります。適正な農地として管理されているものということで、指定の対象としたところでございます。

(会 長)

委員。

(委 員)

今回、新規指定されたところは、全て300平方メートル未満だったというわけではないのです。そのあたりの内訳的なものが概要でもあれば、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)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

お手元の資料1-2をご覧くださいと、今回、新規で追加指定や削除の、それぞれの筆の一覧表に面積が載っております。この中で申し上げますと、ほとんどの部分は300平方メートルを超えているということになります。一部300平方メートル未満という筆もございまして、そこにつきましては、他の、既に指定されている区域の中の筆と一体として300平方メートル以上になるところでございまして。

3ページ目の追加一覧表にある387番、406番、この二つについては、今説明したような筆となります。

以上です。

(会 長)

委員。

(委員)

確か指定要件が緩和されて、新規に申請のあった地区が昨年の都市計画審議会でも諮問されたわけですが、その時に相当期間ぶりの新規追加ということだったので、やはり指定要件である面積の緩和という影響は大きいのだと、前々回感じた次第です。

しかし、今回見てみますと必ずしもそうではないと。今までは面積が小さかったから、これで指定されるようになったかと思えば、そういうわけでもなかったり。

先ほどの説明でも、現時点で300平方メートル以上の農地が40ヘクタール以上あるということだったので、こういった農地が生産緑地に申請されない理由、所有者の考え方なので一概には言えないかもしれませんが、どういった理由があると考えられているのか、教えていただきたいと思います。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会長)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

委員がおっしゃられたとおり、申請にもとづいて指定するものでございますから、御本人、所有者の意向というところが大きいということでございます。

我々が市民と接している中でいけば、やはり後継者、例えば新規指定すると30年間というしぼりがかかりますので、御自分の年齢ですとか、その後、その農地を農地として管理することができるのかとか、そういったところが地権者からすると指定に踏み切れない一つの理由になっていると考えております。

(会長)

委員。

(委員)

私も都市計画審議会委員になって、まだそう長くはないのですが、年々感じるのは、審議会が開催される度に少しずつ生産緑地が減っていくと。

そもそも市街化区域なので、新しい農地が生まれるということを見たことはないですし、いずれ住宅になるということだったのが、今では市街化区域内の中にある農地という価値が非常に見出されて考えられているわけです。

話をあまり広げ過ぎてはいけないと思いますが、都市計画マスタープランなどを見ておりましたも自然との共生とかそういったところがみな市街化調整区域の話ばかりです。市街化区域内の農地を保全していくために、積極的に今の農地を持っておられる方々の意向などを把握してほしいと思うのですが、何か取り組まれていることとか、今後のお考えなどはないのでしょうか。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会長)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

先ほども、委員の質問でもありましたとおり、指定しやすくなる、維持しやすくなる制度、基準の緩和という点で、最低面積を引き下げました。法律に絡むところなので、市として制度そのものを変えていくというのは難しいところがありますが、その許す範囲の中で基準を見直したり、農地の貸借制度の活用など、農業委員会や農業協同組合と連携しまして、広く所有者に説明していく中で、なるべく指定していただくという姿勢で取り組んでまいりたいと考えております。

(会長)

ありがとうございました。

他はいかがでしょう。

(委 員)

議長。

(会 長)

委員、どうぞ。

(委 員)

生産緑地が減っているわけですが、指定要件の下限の面積が300平方メートルになりましたけれど、複数の農地を一団として生産緑地に指定できましたよね。そうすると、離れた農地を生産緑地に指定できるのですが、青梅市の基準は隣同士の距離がとても短くてなかなか指定ができないと思います。その辺の緩和策、該当する農地の件数がどれくらいあるか分かりませんが、もう少し余裕のある基準であれば、生産緑地の指定も増えるのではないかと思いますけれども、いかがでしょうか。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会 長)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

今の青梅市の基準ですと、指定については6メートル、また道連れ解除に該当するようなどの緩和としては12メートルということで決めさせていただいています。これにつきましても、現状を踏まえて今後検討していきたいと考えております。

(会 長)

委員、どうぞ。

(委 員)

それでは、今後、一団と見てもらいたい農地が出てきた場合、小さい面積で、そうしますと6メートル、12メートルというのは変わる可能性もあるということですか。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会 長)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

現行の基準については先ほど御説明したとおりで、繰り返しのようになって申し訳ございませんけれども、今後、現状を踏まえまして農業委員会等と協議いたしまして、検討をしてまいりたいと考えております。

(会 長)

委員。

(委 員)

それでは、その6メートル、12メートルというのは原則ということでよろしいですか。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会 長)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

その6メートルという基準につきましては、現状では内規というような扱いになっております。原則というような表現はございません。その例外については、今のところ想定していないという状況でございます。

(会 長)

よろしいですか。

委員。

(委 員)

それでは、例えば6メートル道路ならいいのでしょうか、少し離れた、例えば町名の中で一緒にするとか、その辺まで考えてもらえると、かなり生産緑地に指定できる農地があるのではないかと思います。6メートル、12メートルは近すぎなのではと思います。

(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)

お手元の資料1-3生産緑地地区制度について、ご覧いただきたいと思っております。これは市民の方にもお渡ししているものです。こちらの5ページをお開き頂きたいと存じます。

先ほど都市計画課長から説明しておりますとおり、一団性の判断につきましては、対面する区域については基本6メートル未満のものも指定をしてきているところでございます。

こちらに書かれている右下の図で示しているものでございますが、こちらにつきましては、道連れ解除ということで既指定であったものを他の方が買取り申出をしたことによって300平方メートル未満の農地になってしまって、解除せざるを得ないものを救うべく決定したところがこの右側の方です。12メートル未満の道路で接しているところ、なおかつ、区画街路で示した囲われた中の街路については救っていいこうということで示している表でございます。

先ほど委員の方からお話を頂いた、これからの指定の新たなものについ

てということで、もう少し緩和をされた方がいいのではないかというようなお話であると思いますが、やはり、その農地の一団性というところで農地性が失われてしまわないような農地であるとか、前々回の都市計画審議会の中でもお話しさせていただいたかと思いますが、やはり細長いような土地で残されているような土地、開発行為などで残ってしまった売れないような土地、そういったものも農地になっていったときにやはり面積が小さいものを指定していくというところに弊害が感じられるところが私どもの方でも検討している中でございます。そういったものを鑑みてこれから要件についても、また、農業委員会、農業協同組合とも相談しながら進めていければと考えております。

以上です。

(委員)

議長。

(会長)

委員、どうぞ。

(委員)

質問ではないのですが、生産緑地の距離を多摩市や幾つかの自治体で調査をしたことがあるんです。僕の経験だと一番距離を取っているのは多摩市で800メートル取っているんです。はるか向こうですよ。それは都市計画審議会の中ですごい異論が出て、そんなもの一団とは見られないのではないかという話もあった。でも、御存じのように多摩ニュータウンというのは計画的に開発されたところなので、少し遠いところがあります。それでも入れているんです。立川市とか国分寺市は、大体一街区の中に収まっている感じです。そんな感じで、自治体によって違うのです。

会長の前でこんなことを言うのも恐縮ですけども、そもそも生産緑地というのは、都市農地の中で色々な機能を果たすわけです。防災の機能もあれば、生態系の機能もあれば、当然農業としての機能も果たす。都市に農地を持っておくことによって様々な便益がある。それで税制優遇があるわけです。すごい税制優遇があるわけです。それに見合った形の便益をそ

の都市にもたらす。だから、そういう制度があるわけです。

そういう制度の下で置かれているということで、面積が狭くなっても一団として見るということの便益と、様々な機能とのバランスになるので、確かにこの青梅市の6メートル、12メートルという基準は少し短いかもしれませんが、そういう観点で、今後都市農地の在り方を、先ほど事務局も言いましたけれど、検討した方がいいのかもしれませんが。

それは自治体によって変わってくるので、ただ距離がどうだというよりも、その農地の持つ価値というものをよく考えて、これから地球温暖化でものすごい雨が降ると、農地を持っていることによって様々な防災機能を果たせるということなので、それも含めて考えた方がいいかと思います。多様な視点で検討していただいた方がいいかもしれません。

以上です。

(会 長)

御意見でよろしいですか。

(委 員)

はい。

(会 長)

他はいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、質疑もここら辺にさせていただきます、こちらは決定事項でございますのでお諮りさせていただきます。

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)

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。



ます。ありがとうございました。

## (2) 特定生産緑地地区の指定について

(会 長)

それでは、2番目の諮問事項でございます。

特定生産緑地の指定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、担当より説明をお願いいたします。

(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、特定生産緑地の指定につきまして、御説明申し上げます。

農地を取り巻く環境は大きく変化しており、都市農地振興基本法にもとづく都市農業振興基本計画では、生産緑地等の都市農地は、これまでの「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと位置づけが転換されております。

特定生産緑地は、これらを背景に、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。

特定生産緑地の指定につきましては、都市計画法に基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、都市計画課長より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)

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)

引き続き、特定生産緑地の指定について御説明いたします。

初めに、特定生産緑地制度の概要についてでございます。

特定生産緑地は、生産緑地の指定から期限となります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でございます。

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ます。

買取り申出につきましては、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が必要となります。

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、いつでも買取り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に引き上げられ、相続税納税猶予制度を受けることもできません。

特定生産緑地につきましては、お手元の資料1-3の7ページおよび8ページにも説明がございますので、後ほどお目通しいただければと存じます。

次に、特定生産緑地に指定する区域および面積についてでございます。

本日お配りした、資料2-1をご覧ください。

今回、指定しようとする生産緑地の一覧、指定書であります。

表紙をおめくりいただき、1ページをご覧ください。

第1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2年4月1日から令和3年9月30日の間に申請があった生産緑地、約89.30ヘクタールであります。

今回、指定しようとする生産緑地は、基本的に平成4年に指定したものであり、全体では、約102ヘクタールでございますので、面積ベースで、

約 90 パーセントの申請率となっております。

次に、第 2 指定を行う位置および区域の表をご覧ください。中央の新たに指定する区域という項目にある面積は、生産緑地地区ごとの指定しようとする面積でございます。

また、その右側の申出基準日という項目につきましては、生産緑地の指定から 30 年を経過する日を示しております。

次に、資料 2-2 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指定図でございます。

表紙をおめくり頂くと、A3 横判で右上の欄外に 1 / 5 と記載してある図面がございます。これが、1 枚目となりまして、順次 5 / 5 まで、計 5 枚の指定図で構成されており、生産緑地番号と共に、区域を表示してございます。

図面右下の凡例がありますが、黒い実線で囲われた区域が、生産緑地に指定されている区域でございます。また、黒い実線の中に桃色に着色された区域が、今回、特定生産緑地の指定を行う区域でございます。

最後に、特定生産緑地の指定までのスケジュールでございます。

本日の都市計画審議会の意見聴取を経て、令和 4 年 1 月 1 日の指定公示を予定してございます。

公示後、特定生産緑地の効力が発生するのは、平成 4 年の生産緑地の指定から 30 年経過した以降となりまして、それ以降、また 10 年ごとに更新をするかどうか判断することになります。

なお、本日御説明させていただいた、指定しようとする生産緑地地区の中には、申請後に相続が発生したもの、今年度の肥培管理調査により、今後、指導が予定されているものが含まれてございます。

これらの生産緑地については、令和 4 年 1 月 1 日の公示は見送り、再度、状況確認した後、改めて公示を行う予定でございます。

大変雑駁でございますが、説明は以上でございます。

(会 長)

説明は以上でございます。

こちらは御説明がございましたように、指定に当たって都市計画審議会の意見を聞くということでございますので、意見がございましたらお願い

したいと思います。

(委員)

議長。

(会長)

委員、どうぞ。

(委員)

特定生産緑地制度が平成29年から創設された制度であって、今、創設から4年ほど経つと思います。最新版の国交省の資料を参照したところ、町田市がトップで120ヘクタール程度、ついでに入間市が103ヘクタール程度でトップランナーだったんです。そこに青梅市の記載がなかったことに大変驚いたんです。今般、約89ヘクタールが特定生産緑地として指定されるということで、一気にこのトップランナーの仲間入りを果たすというような形になると思うんです。これは大変素晴らしいことだと思っております。

やはり、市内で生産された農作物であるとか畜産物であるとか、あるいは木材であるとか、そういったものを市民が消費していくというサステイナブル的な観点から、理想的な循環を実現できるのではないかと考えるところです。

そのような中で、都市計画課のお仕事の範囲内というか、この都市計画審議会で議論する範囲を超えて色々な関係各所と、この強みをより強化していくような工夫ができないものかということ、意見として述べたいと思います。

いかがでしょうか。

(会長)

事務局、いかがですか。

(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)

こちら、生産緑地などの農業的な利用あるいは保全ということにつきまして、特に保全につきましては農業委員会で肥培管理ですとか、あるいは営農の指導ですとか、そういったものにつきまして携わっております。

また、もう一つの立場として、市当局の農林水産課で、農業生産の振興を図る青梅市農業振興計画というのを設けております。平成28年にできて、もう古くなりましたので、見直しをこれから進めていくところであります。その見直しの中で、都市農地振興基本計画といった位置付けを、この農業振興計画の中でしなければいけないという形になっております。

次の見直し、あるいは今後その策定のタイミングにおいて、都市農地について都市農地農業振興基本計画というのを青梅市農業振興計画の中に位置付けを作りまして、今、委員がおっしゃられたような、農業振興とかそういったものについて関係各課と連携を図りながら行っていく、その中で農業委員会といたしましても、その都市農地の保全、その計画にもとづいた利用の仕方、そういったものについて協力していくという形で行っていくと思っております。

(会 長)

委員、どうぞ。

(委員)

ありがとうございます。

それと、これは私の事実誤認かも知れませんが、平成29年に改正された特定生産緑地制度の創設が、今般、急に進んだ要因として、広報おうめ令和3年7月1日号の4ページ目に「農地調査に御協力を」という農林水産課の記事と、それから「農地調査に御協力ください」という資産税課土地係の記事が掲載されたのが強いきっかけになっているように感じているところです。

情報の発信というか、PRというのはとても大事で、特に広報おうめというのは強力なツールなのだと思っております。そういったPR活動も含めて、スピード感を持って取り組んでいただくと大変良いのではないかと、意見を述べさせていただきたいと思っております。

(会 長)

ありがとうございます。

何か事務局の方からありますか。

(都市計画課長)

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)

御意見として承りたいと考えております。

以上です。

(会 長)

ありがとうございます。

平成28年に特定生産緑地という制度ができたのですが、どういうスケジュールで指定していくのかは自治体によって色々でして、青梅市は令和4年分については今回諮りますが、他の自治体は二段階に分けてやっていたりするところもあります。青梅市の場合は、このタイミングになったということかなと思います。

他に御意見いかがですか。

(委 員)

議長。

(会 長)

委員、どうぞ。

(委員)

来年の令和4年11月が特定生産緑地の申請の期限だと思いますけれども、青梅市としてはどのくらいまで受付をするのでしょうか。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会長)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

御質問にございましたとおり、平成4年の指定分につきましては令和4年の11月が申出基準日ということで、期限になるものと認識しております。青梅市としてもなるべく指定してまいりたいと考えているところでございますが、決定に当たっては、当審議会もそうですけれども、関係部署との事前協議などの手続きがございます。そういったところを勘案しますと今年度末ぐらい、現時点では具体的な期限は切ってございませませんが、そのぐらいがタイムリミットになると考えております。

手続きに間に合うよう、全地権者の意向確認を行うことを目標に取り組んでございます。

(会長)

委員、どうぞ。

(委員)

法律では令和4年11月1日までに手続きすればいいとなっているのではないかとと思いますが、手続きがあるからその半年前に締め切ってではなくて、ぎりぎりまでは申請を受け付けても良いのではないですか。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会 長)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

市としては最大限、農業者の意向に沿いたいという形で取り組んでいるところではございますけれども、事務的なところを最大限圧縮したとしても、ある一定の期間は必要になります。

本都市計画審議会にもかけることが法律上定められておりますし、それには取りまとめた上で関係する部署や、農業委員会などとの協議の期間も必要となります。そういったところを考えていくと、先ほど申し上げたおおむね今年度末ぐらいまでがタイムリミットというふうに考えているところでございます。

(会 長)

委員、どうぞ。

(委 員)

やはり、いつまでという期限がしっかりしていないと、役所の都合でやるのではなくて、農家の都合を考えてやった方がいいのではないかと思います。

また、令和4年11月1日までに受け付ければ、それ以降でも事務手続ですからできるのではないですか。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会 長)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)



まず、一旦の整理として法律上は令和4年11月1日までに公示ができないと指定ができないということになります。それまでの手続という中で都市計画審議会の意見を聞かなければならないというのは法律上で定められています。そういうことを経て、公示できなければ指定はできないという法律上のたてつけになっております。

市としては、これまでも、期限を設けて通知を全地権者に差し上げております。これまで取りまとめたものを今回お諮りしている形でございます。また、意向の確認をできていない方に対しては7月に改めて通知を送付しております。その回答を踏まえ、確認ができていない地権者については、少なくとも意向確認を、確実に間に合うよう取り組んでまいりたいと考えてございます。

(会 長)

委員、どうぞ。

(委 員)

その期限というのは、いつなのですか。

(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)

従前、本日かけさせていただいている特定生産緑地について、期限を設けて進めてきたというのが、まず一点ございます。従前の都市計画審議会にお諮りしたときにもスケジュールとしては1年の猶予を持って青梅市の進め方ということで御理解を頂き、進めてきたところであります。

その1年の猶予の中で相続が未了であったりとか、特殊な事情に応じて指定ができないでいらっしゃる方々を救っていきたいという趣旨でございます。指定するかしないかというお悩みについては、私どもとしてはそこ

は通り過ぎていると考えております。先ほど都市計画課長の方から申し上げたとおり、東京都に諮るために図面を作らなくてはならないなどの事務的なものがある中での期限でございますので、地権者の方に特定の期限を申し述べるという形では定められないのかなというふうに思っております。

何かあれば御相談を頂いて一緒に進んでいきたいと、なるべく指定をさせていただきたいというところであります。

以上です。

(委員)

ということは、来年の令和4年10月31日までに意思表示ができていて、申し込みをすれば、最悪そこでもいいということですか。

(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)

令和4年11月1日というのが期限であるということは事実でありまして、その前に当審議会の方にお諮りをしなくてはならないというのも要件でございます。それよりも、前の日付の中で東京都にも図面を持って提示をして了解を頂かなくてはならないというところもありますので、令和4年11月1日に間に合うような要件を満たせるものについて、私どもとしては進めざるを得ないというのが事務方としての考え方でございますので、期限というものはその手続に間に合うようにお話を頂いていきたいというところございます。

特定案件がありましたら、ぜひ私どもの事務局にお話しいただければと存じます。

(会長)

委員、どうぞ。

(委員)

期限が分からないのですが、申請される方は期限がはっきり分からないと迷ってしまうのではないかと思います。いつまでにやればこの事務に間に合うのか。農家の方の中には前の日までに出せばいいという人もいるかもしれないので、この辺はどうなのでしょう。

(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)

委員のおっしゃられていることも重々分かりますが、私どもも通知を出すたびに期限というものは設けて、進めてきているところであります。本当に相続でお困りの方も実際にいらっしゃって、相続が未了のままであると、個人だけの判断では指定ができないような状況というのも聞いているところではあります。

そういった流れの中では期限を設けるといっては過ぎていて、基本的には一事案ごとに私どもができる限りのアドバイスをし、それに向けて資料作成までには決断、判断、また御事情が解決するというような流れができないと私どもとしては当審議会にお諮りするという場面には至らないのかなというふうに思うところであります。

本当に1件1件寄せていただいて、担当職員も親身になって相談に乗ってございますので、ぜひ、何か対象案件があれば私どもの方に御連絡を頂ければと存じます。

(会長)

ちなみに、今議論のあったのは、令和4年ですから来年の11月1日に30年を迎えるものなので、平成4年以降に指定されたものは期限がもっと後ろになります。そこは入っていないということでございます。

他には。

委員、どうぞ。

(委員)

先ほど委員が言われたことと、手続的などころまで手前に戻ってしまうのですが、前にこの審議会でも、この特定生産緑地の手続の途中経過を伺ってきました。指定対象の8割の方が説明を受け、そのうちの8割が指定するという意向を示されている、というのを伺った記憶があります。その時には8割の8割だと3分の2ぐらいになってしまうと思ったのですが、今日の説明ですと、面積ベースで全体の90パーセント、9割は申請をされているということでした。

じゃあ安心できるかと言いますと、先ほども生産緑地が減っていくという話をさせていただきましたが、来年、特定生産緑地に進むか確定していない方の面積が、約10から11ヘクタールぐらいになります。

今の生産緑地が指定されないというようなことになっていくと、そういうことになりますね、この数字だけで見ますと。

(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)

今の委員の御質問、おおむねそのとおりということになりますが、現時点で9割程度の申請がされております。されていない方のうちの半分ぐらいの方は指定しないという意思表示しておられます。

(会長)

委員。

(委員)

そうすると、今、1割のさらにまた半分ぐらいになるかと思いますが、ずっと言われてきたこの生産緑地の2022年問題で、一気に市街化区域内の農地がなくなっていくということが予想されるわけです。実際、自宅の周辺でも、そうなると感じざるを得ない農地があります。

そうすると、ここの範囲は外れてしまうかもしれませんが、一気に土地が市場に放出といいますか、売りに出されて土地価格にも影響するのではないかとか、様々な心配をしているのです。

そのあたりについて、特に地権者と意思疎通といいますか、話し合いといったことがされているのでしょうか。それとも、この手続の御説明という話なののでしょうか。そのあたりはいかがでしょう。

(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)

地権者の方とは率直に様々な相談というような形を受けておりますし、寄せられるという形になります。その中で現状をお話いただくというようなところで、市としては手続上どういった方法があるのかななどを御説明し、地権者に判断頂くというような形になるかと思えます。

やはり、先ほども申し上げましたとおり、相続の問題であるとか、それから後継者の問題であるというようなところが相談の中では多いところがあります。そういった中で、貸借制度などの制度について、御説明する中で、今ある選択肢の中で地権者に判断頂くというような形で取り組んでございます。

(会長)

委員。

(委員)

もしこれが解除されますと固定資産税なども段階的に上がっていく。他の自治体でも、それが予想以上に負担が多くて、言ってみればすぐに土地が処分できると思っていたら、結構時間がかかる。そんな中で税負担に非常に苦慮されているというお話も伺ったことがあります。

先ほど、委員から地権者の方とどうお話し合いをされているかの質問で、何度も通知をお送りしていて、そのたびに期限があるということですが、例えば通知はしているけれども、意向の確認が全然できていないというような方もまだ残されているのでしょうか。

(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)

概算ということでございますけれども、先ほど9割の方から申請を頂いている。残り10パーセントの方がまだ申請されていないと、そのうち5パーセントの方については意向確認、要するに申請をしないという確認ができています。その残りの5パーセントの方から回答がない、はっきりした正式な回答を頂いていないという状況になっております。

(会 長)

はい。委員。

(委 員)

色々ケースがあって、まだはっきりした意向が固まっていない方がおられるんだろうとは思っていましたが、それが5パーセントの方なのか、それとも、本当にこの残りの5パーセントの方は連絡が取れていないような、そういう状況なのか。そこをお答えいただけますか。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会 長)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

すみません、説明が不足しておりました。一つは相続が決まっていないので、誰が所有者か決まっていない中で回答ができないという方がいらっしゃいます。

もう一つは後継者、今のところに絡んでくるのですが、その後、その土地を引き継いで耕作するかどうか、決まっていないという方もございます。

それから一部ではございますけども、全く連絡が取れないという方もございます。

以上です。

(会 長)

他はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(委 員)

<異議なしの声>

(会 長)

それでは、特定生産緑地地区の指定については、ここに出てきている資料について、皆さん異論がないと思いますので、これで進めていただいて差し支えないということかと思います。今後の特定生産緑地の指定について、委員の皆さんから何件か御意見を頂戴しましたので、そちらについては議事録に当然残りますし、事務局の方で意見として受け止めていただければと思います。

ありがとうございました。

## 6 報告事項

## (1) 住宅市街地の開発整備の方針について

(会 長)

それでは、議事日程 6 報告事項でございます。

住宅市街地の開発整備の方針についてでございます。担当より御説明お願いいたします。

(住宅課長)

議長、住宅課長です。

(会 長)

住宅課長、どうぞ。

(住宅課長)

それでは、報告事項の住宅市街地の開発整備の方針について、御報告申し上げます。

配付資料を説明する前に口頭ですが、背景などについて御説明をさせていただきます。

住宅市街地の開発整備の方針は、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第 4 条第 1 項にもとづき、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランであり、東京都が都市計画決定を行うものであります。

今回、東京都は、平成 29 年 9 月に策定した都市づくりのグランドデザインや、令和 3 年 3 月に策定した未来の東京戦略で示す方向性、また、令和 3 年度中に改定予定であります東京都住宅マスタープランを踏まえ、住宅市街地の開発整備の効果的な実施と民間の建築活動等の適切な誘導を図ることを目的として、改定するものであります。

繰り返しになりますけれども、住宅市街地の開発整備の方針につきましては、都が決定するものであります。しかしながら、本市の施策にも影響があることから、本日は都の検討状況など把握している範囲内で御報告させていただくものです。その点を御理解頂きたいと存じます。

それでは、資料 3-1 住宅市街地の開発整備の方針についてをご覧ください。



この資料は、住宅市街地の開発整備の方針にかかる概要を都においてまとめたものです。

資料上段の囲みの右上に、太字で囲んだ住宅市街地の開発整備の方針がございます。本方針は、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法にもとづき、その下に記述があります都市再開発の方針などと同様に、左側に記載されている都市計画区域の整備、開発及び保全の方針いわゆる都市計画区域マスタープランに即し、都が定めるものがございます。都では、令和4年度中の改定に向けて取り組んでいるとのこととあります。

次に、住宅市街地の開発整備の方針の目的についてです。

良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、住宅市街地に関わる土地利用や、市街地開発事業などの都市計画を一体的に行うことにより、個々の関連事業の効果的な実施や、民間の建築活動等を適切に誘導することを目的としております。

次に、方針の概要についてです。

開発整備の目標や整備等の方針などを定めるとともに、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、または開発すべき市街化区域における相当規模の地区等を重点地区として指定いたします。

一つ「・」を飛ばしまして、都では、本方針について、概ね5年ごとに見直しを行っていることもあり、この後、御説明いたしますスケジュールにて見直しに着手しております。

次に、資料下段、住宅マスタープラン（重点供給地域）との関係性の囲みをご覧ください。

住宅マスタープランでは、重点供給地域の指定がなされております。この重点供給地域は、下に記述がありますように、住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域であります。

本日、御報告している住宅市街地の開発整備の方針における重点地区と、住宅マスタープランにおける重点供給地域は、大都市法、繰り返しになりますが、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法において適合を図ることとされております。

なお、現在、東京都においては、住宅マスタープランについても改定作業が進められており、重点供給地域と重点地区との整合を図るべく事務作

業を進めていると伺っております。

恐れ入りますが、資料裏面をご覧ください。

都が示した住宅市街地の開発整備の方針の全体構成となります。

本方針は、策定の目的、住宅市街地の開発整備の目標、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針、重点地区等の整備又は開発の方針の4項目と、別表から構成されます。4つの項目については、東京都全体としての方針を示す部分となりますので、他地区とほぼ同内容になると伺っており、市が修正を加える余地は少ないと認識しております。

一方、別表につきましては、地区ごとの重点地区の整備など個別の詳細を記載したものとなります。こちらにつきましては、青梅市の重点地区に関する個別の情報が記載されるものとなりますので、後ほど資料3-3で触れさせていただきます。

次に、恐れ入りますが、資料3-2住宅市街地の開発整備の方針の変更スケジュールをご覧頂きたいと存じます。

表の上段には、本方針の決定権者である東京都のスケジュールを、下段には青梅市のスケジュールを月ごとに記載しております。

下段の青梅市の11月の欄にありますように、本日、当審議会に御報告しているところでございます。

上段の東京都をご覧頂きますと、現在、方針の素案から原案を取りまとめている最中となっております。

今後のスケジュールですが、東京都では、令和3年12月1日から15日までの期間で原案の縦覧を実施する予定です。

また、令和4年1月20日と24日には、都庁など2会場におきまして、公聴会を開催予定です。

その後、縦覧・公聴会を踏まえた都市計画案を東京都で作成し、都市計画法にもとづく市への意見照会や公告・縦覧がなされます。

市では、新年度に入り、東京都からの意見照会に対して、その内容を当審議会へお諮りする予定であります。

なお、都市計画決定・告示は、令和4年10月が予定されております。

最後に、資料3-3青梅都市計画住宅市街地の開発整備の方針（青梅市修正案）をご覧ください。

先ほど御説明の中で申し上げたとおり、都では、方針原案の取りまとめ

を行っているところであり、現段階で示すことのできる資料がないとのことでありましたので、こちらの資料は、都からの依頼にもとづき、市が修正案として作成し、都へ提出したものであります。

まず、1枚おめくり頂きまして、1ページをご覧ください。

住宅市街地の開発整備の方針の総括図であります。

資料、右上には、変更案とありますが、現行でも重点地区は二つであります。

一つは、資料右側、「青.2」と示した新町地区であります。この「青.2」新町地区につきましても、現行方針から、原則、変更する考えはありません。

もう一つは、資料左側にあります「青.3」と示した青梅駅周辺地区であります。この地区については、変更がありますので、資料をおめくりいただきまして、2ページ、3ページをご覧くださいと存じます。

2ページが「青.3」青梅駅周辺地区の変更案、3ページが既決定である現行の図であります。

3ページの既決定をご覧くださいますと、駅前広場とその西側分部で約0.7ヘクタールでございます。

令和元年度に青梅駅前地区第一種市街地再開発事業として、2ページの資料の太枠で囲った区域、約0.5ヘクタールで都市計画決定を受けましたので、これと整合を図るため、本方針におきましてもその範囲を合わせ、縮小しようと考えているところであります。

4ページをご覧ください。

重点地区の整備または開発の計画の概要の新旧対照表となっております。左から、「青.2」新町地区、「青.3」青梅駅周辺地区となり、それぞれ左の列が変更提案、右の列が既決定で示しており、変更箇所には下線を引いて参照しやすいようにしております。

以上、大変簡単ではありますが、住宅市街地の開発整備の方針にかかる都の検討状況などを御報告させていただきました。

以上です。

(会 長)

ありがとうございました。

本日、これは報告事項ということでございますが、御質問や御意見がございましたら幾つかお受けできるかと思えます。いかがでしょうか。

(委 員)

議長。

(会 長)

はい、委員、どうぞ。

(委 員)

この住宅市街地の開発整備の方針を決めるみたいですが、これによって何かメリットがあるのですか。それだけお伺いします。

(住宅課長)

議長、住宅課長です。

(会 長)

住宅課長、どうぞ。

(住宅課長)

この策定の効果ということでありまして、一つ目には住宅まちづくりの推進に向けた住民、民間事業者あるいは行政等の適切な誘導が図られるということ、二つ目には都市計画制度の円滑な適用、三つ目には住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的、一体的な展開の以上三点によりまして、青梅市の住環境あるいは住宅市街地の効果的、効率的な整備の促進が図られるといった考えをもっております。

(委 員)

議長。

(会 長)

委員。

(委員)

この資料3-3の地図で、青梅駅前の重点地区が半分になっていますが、反対側も40数年前に防災街区で作っていると思うのですが、そこが重点地区に入らなかった理由というのは何かあるのですか。半分にした理由です。

(住宅課長)

議長、住宅課長です。

(会長)

住宅課長、どうぞ。

(住宅課長)

先ほど御説明でも申し上げましたように、今回は令和元年度に都市計画決定を受けた青梅駅前地区の第一種市街地再開発事業と合わせるという考え方が一つと、それから、東京都が示しております重点地区の考え方としまして、計画的に住宅市街地の開発整備を行う地区の対象は、おおむね5年以内に都市計画決定、あるいは事業実施が見込まれる地区を選定するものと示されております。

今回、御質問を頂きました青梅駅前の東側の区域については、それらに該当いたしませんので今回の修正提案からは除いているということがございます。

(委員)

参考までに質問していいですか。

(会長)

はい、委員、どうぞ。

(委員)

反対側は私も住んでいるところなのですが、あの辺りは今再開発の案が

出ています。民間業者の促進を促すと出ていたようですけれど、その辺に問題はないのですか。それだけ参考までをお願いします。

(住宅課長)

議長、住宅課長です。

(会 長)

住宅課長、どうぞ。

(住宅課長)

今回御説明いたしました重点地区というのは、特に良好な住宅市街地の開発を促していくということでありますので、一般的な他の地区において行われる住宅市街地の開発整備というものを阻害するものではありません。特段、法令にもとづいて手続を進めていただければ、その地区に限らず構わないものと認識しております。

(会 長)

ありがとうございました。

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)

こちらは報告事項ということでございますので、御承知おき頂ければと思います。予定では来年度ですか。東京都からの正式な意見照会ということで、本審議会にまたかけられるということでございますので、その旨、御承知おきを頂ければと思います。

ありがとうございました。

## 7 報告事項

(会 長)

それでは、議事日程の7、その他でございますが、その他は事務局の方では何か用意されていることは。

(都市計画課長)

はい。

(会 長)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

事務局から一点、御報告を申し上げます。

前回、当審議会で御決定を頂きました、多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針および青梅都市計画 都市再開発の方針の決定につきまして御報告いたします。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、令和3年3月31日付け、東京都告示第376号、また、都市再開発の方針は、令和3年3月31日付け、東京都告示第385号をもって告示をいたしました。

以上でございます。

(会 長)

ありがとうございます。

こちらも報告ということかと思えます。

## ○ 閉 会

(会 長)

それでは、閉会に当たりまして市長より御挨拶をお願いできればと思います。

(市 長)

長時間にわたりまして熱心に御審議頂きまして、大変ありがとうございます

ます。

今後とも青梅市の都市計画につきまして、皆さんの御協力を頂けますようよろしくお願い申し上げまして挨拶にかえ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)

どうも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3年度第1回青梅市都市計画審議会を閉会いたします。

御審議に御協力頂きまして、ありがとうございました。