

平成29年度第2回

青梅市都市計画審議会

議 事 録

平成29年度第2回青梅市都市計画審議会議事録

○ 開催日時 平成29年7月5日(水)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(17人)

委員(17人)

中井 検 裕 会長

みねざき 拓実 委員

片谷 洋 夫 委員

島崎 実 委員

小澤 順一郎 委員

西浦 定 継 委員

浅野 雄 二 委員

船橋 拓 寿 委員

中野 のぞみ 委員

藤野 ひろえ 委員

湖城 宣 子 委員

天沼 明 委員

野崎 啓太郎 委員

石坂 弘 司 委員

石田 孝 二 委員

伊藤 圭 委員

福島 正文 委員

○ 欠席者(2人)

ひだ 紀 子 委員

野村 有 信 委員

○ 説明のため出席した者の職氏名(5人)

市長 浜 中 啓 一 まちづくり経済部長 小山 高 義

都市計画課長 水 信 達 郎 公園緑地課長 山 宮 忠 利

都市計画課計画係長 伊 藤 慎 二郎

平成29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 説明者の職氏名の報告
- 3 議事録署名委員の指名
- 4 諮問事項
青梅都市計画生産緑地地区の変更について
- 5 報告事項
都市緑地法等の一部改正について
- 6 その他

議事内容

(都市計画課長)

定刻より少し前ですが、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、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。

はじめに

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一覧表

資料1-3 生産緑地制度について

つづきまして、

資料2 都市緑地法等の一部改正について

つづきまして、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」

つづきまして、本日お配りいたしました、

「平成29年度第1回青梅市都市計画審議会議事録」

以上の6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。

よろしいでしょうか。

それでは、会長に議長をお願いし、議事を進めていただきたいと思います。存じます。

会長、よろしく願いいたします。

○ 開 会

(会 長)

皆さん、おはようございます。それでは、ただいまから平成29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、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、お忙しいところ、平成29年度第2回青梅市都市計画審議会に御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

また、日ごろより、青梅市の都市計画行政に対しまして、御理解、御協力いただいておりますこと、厚く御礼を申し上げたいと思います。

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であります。

また、このたび、公園や緑地、生産緑地等に関する法改正がありましたので、その内容と対応につきまして御報告させていただきます。

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、慎重に御審議いただきますようお願い申し上げまして、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、委員、委員の2名でございます。欠席の委員からは、事前に御連絡いただいております。

2 説明者の職氏名の報告

(会長)

続きまして、議事日程の2、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、まちづくり経済部長、公園緑地課長、都市計画課計画係長と、私、都市計画課長と申します。よろしくお願いいたします。

3 議事録署名委員の指名

(会 長)

続きまして、議事日程の3、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、議長の他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ので、よろしくお願いいたします。

4 諮問事項

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、議事日程の4の諮問事項、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お願いいたします。

(まちづくり経済部長)

それでは、青梅都市計画生産緑地地区の変更に関する要旨につきまして、御説明申し上げます。

生産緑地地区は、都市計画法第8条に基づく地域地区の1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、それ以外の行為が制限されております。

現行の生産緑地法では、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、主たる従事者が死亡した場合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行為制限が解除されます。

本変更（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するものであります。

変更内容の詳細につきましては、担当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いたします。

(会 長)

担当課長、お願いします。

(都市計画課長)

それでは、生産緑地地区の変更内容につきまし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。1枚おめくりいただき、1ページをご覧ください。

今回の変更は、要旨説明にもありましたように、主たる従事者の死亡などによる買取り申出に伴い、行為制限が解除された生産緑地を地区から削除するため、都市計画変更を行おうとするものであります。

裏面の2ページをご覧ください。生産緑地地区の都市計画変更スケジュールとなります。

今回の都市計画変更の対象は、昨年1月から12月末までに買取り申出がなされ、本年3月末までに行為制限が解除された生産緑地であります。

これまでの手続ですが、都市計画案を作成し、4月14日付で東京都へ協議書を提出し、5月12日付で「意見なし」との協議結果通知をいただいております。また、5月10日に農業委員会へ意見照会を行い、5月25日付で「支障ない」との回答をいただいております。

これを受けまして、都市計画法第17条の規定に基づき、6月1日から6月15日の2週間、案の縦覧を行い、本日、当審議会にお諮りするものであります。

なお、この17条縦覧につきましては、閲覧された方は1名で、意見書の提出はありませんでした。

今後は、当審議会の審議を経た後、10月1日付で都市計画変更の告示を予定しております。

続きまして、3ページをご覧ください。生産緑地地区の変更内容であります。

今回の変更は、ここに記載しましたとおり、生産緑地地区の面積を約1

30.98ヘクタールにしようとするものであります。

4ページをご覧ください。新旧対照表となります。

左の欄が変更前、右の欄が変更後となります。変更前「719地区133.27ヘクタール」であった生産緑地地区を「710地区130.98ヘクタール」に変更しようとするものであります。この内訳ですが、真ん中の欄に白い丸で記載してありますとおり、削除が37筆、2.22ヘクタール、精査による減が0.07ヘクタールであります。

削除の37筆、2.22ヘクタールの内訳につきましては、行為制限の解除によるものが34筆、2.19ヘクタール、その他としまして、面積要件欠如によるものが3筆、0.03ヘクタールとなります。

また、精査による0.07ヘクタールの減ですが、これは相続手続きに伴い、地積更正や分筆登記を行ったことにより、縄伸びや縄縮みがあった地区を精査するものであります。

続きまして、5ページをご覧ください。総括図および計画図となります。

総括図につきましては、表紙を1枚おめくりいただいた封筒の中にございます。青梅市の全体図に生産緑地地区の区域を表示し、今回削除を行う区域を黒く塗りつぶしております。後ほど、お目通しいただければと存じます。

計画図につきましては、封筒の次のページとなります。右上に図面番号が振ってございますが、1/12から12/12までとなります。

図面番号の3/12をご覧ください。この計画図の見方となりますが、図面の左下に凡例がございます。白抜きの表示が、昭和49年に制定の生産緑地法に基づく、いわゆる旧法の第1種生産緑地地区であります。斜線の表示が、平成3年に改定されました生産緑地法に基づく、いわゆる新法の生産緑地地区となります。黒く塗りつぶした表示が、今回の都市計画変更により削除を行う区域となります。

それでは、主なものを御説明申し上げます。

図面中央に、55番がございます。こちらは旧法の生産緑地地区で、指定後10年の期間が経過していることを理由に、買取り申出がされたものであります。

次に、図面番号8/12をご覧ください。図面中央上部に461番があります。こちらの黒く塗りつぶした区域は、主たる従事者の死亡を理由に

買取り申出が行われ、行為制限が解除されたものであります。なお、斜線部分は別の所有者の農地であります。

当該地区は、右側に都市計画道路、青3・4・18号線が計画区域として決定されておりますので、買取り申出の際に総務課を通じまして所管部署へ照会を行いましたが、優先整備路線ではないことから、買取りには至ってございません。

また、この地区の上部に接している都道であります通称「豊岡街道」につきましても、図面の左側に表示してあります小学校や中学校の通学路となるため、これまでも児童や地域住民の安全確保のため、歩道拡幅の要望を都へ行っておりますが、今回、買取りには至らなかった状況でございます。

次に、同じページで、図面中央やや左側に367番がございます。この地区は、主たる従事者の故障により買取り申出が行われ、行為制限が解除されたものであります。

主な変更内容は、以上となります。

最後になりますが、今回対象となる生産緑地地区は全部で20地区ございますが、現在の土地利用の状況につきましては、開発許可による宅地造成中の地区が2地区、開発によらず、戸建て住宅や共同住宅が建設された土地または建設予定地が12地区であります。その他、駐車場として利用された地区が1地区、更地になっている地区が3地区でございます。

また、行為制限が解除されましたが、農地転用の手続きがされておらず、現状、農地のまま利用されている地区が2地区でございます。

大変雑駁ですが、説明は以上となります。

(会 長)

ありがとうございました。

それでは、御質問、御意見をお願いしたいと思います。

(委 員)

はい。

(会 長)

委員、お願いします。

(委員)

資料1-2の削除の一覧表の中で、上から4番目の、No.85の買取り申出のその他に印があるのですが、農業委員会にも意見照会があり審議しておりますが、記憶が薄れたものですから、改めてこの内容について説明をいただきたいと思います。

次に、買取り申出で農地がかなり減ってきているわけですが、新たな生産緑地の指定が現在はなされておられません。毎年、農地が少しずつ減っていくというような状況の中で、資料2にもありますように生産緑地法の改正がございましたけれども、今後、そういう関係で、農地をできるだけ守っていかなくちゃいけないと思っておりますが、市としてはどうお考えでしょうか。

最後に、買取り申出があって、現在も、農地として残っている部分がどのくらいあるのか。宅地への変更など、農業委員会が届出を受理しているわけですが、私が調べたところでは、不動産屋に所有権が移って、住宅用地として農地転用がされているものが半分ぐらい、それ以外のものはまだ農地として残っているのかどうか、その辺を教えていただければと思います。

(会長)

事務局、お願いします。

(都市計画課長)

1点目の図面番号4/12、No.85の経緯でございますが、図面をご覧いただきまして、今回解除となった85番の左端の部分ですが、ここは所有者の方が3名いらっしゃいまして、そのうちの1名の方が死亡を理由に、買取り申出をされたということでございます。残った部分が隣の斜線の生産緑地と分断されてしまいましたので、面積要件の500平方メートルを下回ったということで、合わせて削除を行うもので、いわゆる道連れ解除ということでございます。

2点目につきましては、報告事項の都市緑地法等の改正の中で触れさせ

ていただきます。

3点目につきましては、農地転用がされていなかったものが20地区中2地区でございまして、それ以外につきましては、主に宅地造成といった形で土地利用が図られているものと把握してございます。

(会 長)

よろしいですか。他にはいかがでしょうか。

はい、委員。

(委 員)

死亡の場合はやむを得ないと思うのですが、そうでない場合の解除もかなりあるということですが、現在、体の不調で農業ができない、それは診断書か何かいただいて、解除してくださいという相談があると思うのですが、そういう方も実は健康であるという場合もあるようなので、その辺をどうチェックをするのか、お聞かせ願えればと思います。

(会 長)

事務局、どうぞ。

(都市計画課長)

今回、故障による買取り申出は5件でございます。この認定に当たりましては、まず医師の診断書の提出に加え、地元農業委員と事務局で直接御本人と面談をしまして、内容を伺い調整をした上で、故障の認定を行ってございます。

施行規則では、故障とは両目の失明、精神の著しい障害、臓器の著しい障害、上肢・下肢の全部または一部喪失、1年以上の入院、老人ホームへの入所等が定められてございます。

(会 長)

よろしいでしょうか。

では、委員。

(委員)

先ほどの、No. 85で、所有者が3名いるということでしたが、1地区に対して所有者が何人もいるというところが幾つかあると思うのですが、今回も地区の一部を解除というものがありますが、そういったものは所有者が何人かいて、そのうちの1人が亡くなったということですか。中には相続税を払うために土地の一部を売却して、残りは相続人が主たる従事者になっていくというのものもあるのでしょうか。お願いします。

(会長)

いかがですか。

(都市計画課長)

85番につきましては、平成4年の申請時、別々の方からそれぞれ申請を受けておりますが、単独では500平方メートルに満たないものですから、これらを全部合わせて、まとまった農地として地区を指定しております。このようなケースで、1人の方が亡くなって農地が継続されず、一団の農地が分断された場合は、面積要件が不足してしまいますので、そうなった場合は生産緑地から削除するということも、別の所有者の方に御了解をいただいているところでございます。

(会長)

もちろん、お一人の方の所有のところ、部分的に相続税のために解除するというようなケースもあるわけですね。

(都市計画課長)

そういうところもございます。

(会長)

むしろ、そっちの方が多んじゃないかなと思いますけれど。

(委員)

次に、4ページですけれども、精査によるものが0.07ヘクタールと

ありますが、これはどの土地を指しているのか、御説明ください。

(会 長)

事務局、お願いします。

(都市計画課長)

今回、精査によるものが5件8筆ございますが、地区番号は、23番、206番、339番、597番、621番でございます。

(委 員)

その合計が0.07ヘクタールということですか。

(都市計画課長)

そういうことでございます。

(会 長)

よろしいでしょうか。

はい、委員。

(委員)

No.153なのですが。

(会 長)

図面番号5/12ですね。

(委 員)

5/12です。今寺保育園の細長い土地ですが、ここは宅地などには利用しづらいようなところだと思いののですが、どのように活用されているのでしょうか。

(都市計画課長)

153番についてでございますが、平成26年度に今寺保育園の建設に

伴いまして、削除を行った生産緑地に隣接する農地となります。

当時は、園児の芋掘り体験の場など、農地を継続していく意向でございましたので、削除しないということでありましたが、昨年、主たる従事者の故障により買取り申出が行われ、現在は保育園の送迎バスや職員の駐車場として利用がされてございます。

(会 長)

よろしいですか。どうぞ。

(委 員)

N o . 4 6 1 になりますけれども。

(会 長)

図面番号 8 / 1 2 ですね。

(委 員)

三小と三中の前の道ですが、三小の前の道は、カーブをされていて、通学路ということもあり車の通行は非常に注意を払うべきところですが、解除される土地の西側に家が1軒あり、ここが立ち退きをしなければ道が真っすぐにならないと思います。今回、東京都の方で買取りに至らなかったという理由は何かあるのでしょうか。

(都市計画課長)

経緯ということで御説明申し上げます。

主要地方道63号線青梅入間線、通称豊岡街道につきましては、委員がおっしゃられたように、第三小学校や第三中学校の通学路でもあり、児童や地域住民の安全を確保するため、これまでも都へ歩道拡幅の要望を行ってきたところでございます。

今回の買取り申出の際も、市長および所管部長、課長にて、東京都西多摩建設事務所を訪問しまして、所長へ要望書を進達してございますが、買取りに至らなかったという経緯でございます。

(会 長)

これは都道ということですね。

(都市計画課長)

はい。

(委 員)

基本的な質問ですが、宅地並み課税になると、税金は大体何倍ぐらいになるのでしょうか。

(会 長)

一般論でよろしいですか。

(委 員)

一般論で。

(都市計画課長)

固定資産税の評価額につきましては、生産緑地の指定が解除されますと、農地評価が宅地並みの評価となります。地区や土地の条件にもよりますが、例としまして、新町地区の住宅地では約230倍、梅郷地区では約60倍に上がる計算となります。

これは、新町地区で500平方メートルの農地の場合、固定資産税と都市計画税を合わせまして820円だったものが、宅地並み評価になりますと18万6,830円となります。同様に、梅郷地区では、720円から4万675円となります。

ただし、解除後も現況が農地で転用が行われなかった場合は、5年間の移行期間の段階を経まして宅地並み課税となります。1年目の軽減率が0.2、2年目以降0.4、0.6、0.8で宅地並み課税となります。

(会 長)

ありがとうございます。

委員。

(委員)

先ほど、御質疑があった買取り申出についてですが、これまでも一度も買取りが成立したことがないのではと思うのですが、なぜ市の方で買取りができないのか。

また、農業委員会や、農業関係の団体など、そういうところにあっせんはやられないのかどうか。

他市を調べると、そういうこともあるようですが、その辺を伺います。

(会長)

事務局、どうぞ。

(都市計画課長)

生産緑地法第11条第1項で、生産緑地の買取り申出があった場合は、特別の事情がない限り、市が時価で買取ることが規定されてございますが、公共利用の予定がないことや、財政的な理由から買取りができない状況でございます。青梅市に限らず、三大都市圏の特定市も同じような状況と認識してございます。

このようなことから、東京都に、補助制度の創設を要望している状況でございます。

また、あっせんにつきましては、買取り申出から1か月以内に、買取る、買取らない旨の通知を出しますが、その後2か月間で農業委員会に御協力いただき、あっせんを行っております。

(会長)

はい、委員。

(委員)

都市農業振興基本法により、これからは農地を宅地にするということではなく、農地を残すという方針に変わったことや、市では青梅市農業振興計画を作成し、都市農業の重要性を掲げていますが、これまでの推移を見ましても、私が調べた限りでは、例えば平成15年は156ヘクタール、

24年が144ヘクタール、27年が134.27ヘクタール、今回が130.98ヘクタールと、どんどん減ってきています。このままいくと、農地がなくなってしまうと思うのですが、この辺について市はどのように考えておられますか。

(会 長)

事務局。

(都市計画課長)

生産緑地につきましては、すぐれた緑のオープンスペースであり、公害や災害の防止、農林業と調和した都市環境の保全など、多様な機能を有してございますから、適正に維持・保全をしていくことが重要と考えてございます。

また、この後の報告事項で御説明申し上げます都市緑地法等の一部改正で示されておりますが、生産緑地を含む都市農地は、量的な視点から、市街化区域に残る樹林地や公園、緑などとあわせて、総合的に捉えるものと考えてございます。

(会 長)

他はいかがでしょうか。

それでは、関連する御説明もこの後でございますようですので、本案件につきましての質疑はここまでとさせていただきますと思います。

それでは、お諮りいたします。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、青梅都市生産緑地地区の変更については、原案のとおり決定いたしました。

ありがとうございました。

5 報告事項

都市緑地法等の一部改正について

(会 長)

それでは、議事日程の5、報告事項に移ります。

本日の報告事項は、先ほどから話題になっておりますけれども、都市緑地法等の一部改正についてでございます。

それでは、担当より御説明願います。

(都市計画課長)

それでは、都市緑地法等の一部改正につきまして御説明申し上げます。資料の2をご覧ください。

今回の法改正につきましては、国の社会資本整備審議会におきまして、今後の都市政策の方向性として示されておりました都市と緑・農の共生するまちづくりの実現を図るものとして、法整備がされたものでございます。

具体的には、「都市公園の再生・活性化」、「緑地・広場の創出」、「都市農地の保全・活用」の3つを柱として、それぞれ、都市公園法、都市緑地法、生産緑地法、都市計画法、建築基準法が改正されてございます。

初めに、都市公園法の改正内容であります、(1)の「都市公園の再生・活性化」をご覧ください。

アとしまして、全国的な待機児童対策を推進する観点から、これまで国家戦略特区の特例措置とされておりました都市公園内における保育所や社会福祉施設の占用を可能とする措置を一般化したものでございます。

このことにつきましての市の対応となりますが、個別具体の相談があった場合は法令に従い判断することとなりますが、保育所につきましては、市では量的課題というよりも、待機児童対策として児童数の偏在の解消を進めており、現段階では許可しない方向で考えてございます。

また、社会福祉施設につきましても、市の福祉施設のあり方の基本方針に照らしまして、保育所と同様に許可しない方向で考えてございます。

次に、イとしまして、民間活力による利用者サービス向上の観点から、

これまで都市公園内に設置できる収益施設は売店までとされてきましたが、新たにカフェやレストラン等の設置が可能となりました。

また、この設置・管理を行う民間事業者を公募する制度が創設されるとともに、有効期限の延伸や条例による建蔽率の緩和ができることとなり、民間が参入できる環境が整備されていきます。

また、ウとしまして、民間アイデアを生かした公園の活性化の取り組みの企画・実施を促す観点から、公園の活性化に関する議論を行う場として活用できる協議会が法定化されました。

以上が、都市公園法の主な改正内容でございます。

続きまして、都市緑地法の改正内容であります。 (2) の「緑地・広場の創出」をご覧ください。

アとしまして、都市緑地法上の緑地の定義として、緑地に農地が含まれることが明確化されていきます。このことにより、イとなりますが、都市と緑、農の関係を総合的に捉える計画としまして、都市緑地法に基づく緑の基本計画が位置づけられていきます。

次に、ウおよびエとなりますが、公園不足地域の対策や緑化推進等を行う民間の活動を促進する観点としまして、市民緑地認定制度の創設や緑地管理機構制度が見直されていきます。

また、緑地管理者の指定権限が都から市に移譲され、指定対象にまちづくり会社等が追加されていきます。

以上が、都市緑地法の主な改正内容でございます。

続きまして、生産緑地法等の改正内容であります。 (3) の「都市農地の保全・活用」をご覧ください。

アとしまして、身近な農地をきめ細かく保全する観点から、生産緑地地区の指定要件である500平方メートル以上の面積要件を、市の条例で300平方メートルまで引き下げることが可能となりました。

次に、イとしまして、規制緩和による農業経営の支援としまして、生産緑地地区内の行為制限の内容が見直され、直売所や農家レストラン等の設置が可能となりました。このことにつきましては、お配りしました資料1-3の生産緑地制度のパンフレットや、ホームページ上で既に御案内申し上げていきます。

次に、ウの30年問題への対応としまして、農業者の意向のもとに、将

来の農地の保全を確実なものとする観点から、生産緑地の買取り申出の時期を10年先送りする特定生産緑地制度が創設されてございます。

戻りますが、アの面積要件の引き下げおよび特定生産緑地につきましての市の方針となりますが、面積要件につきましては、地域の農地の状況等を勘案し、より小規模な農地を積極的に保全することが、都市農業の振興や都市の良好な環境を形成する上で効果的と考えられる場合は引き下げを行うべきと考えますが、青梅市の場合、既存の生産緑地地区を含め、まとまりのある農地が賦存している状況や、この先の30年問題以降、既存の生産緑地の細分化を助長することが懸念され、この対応につきましては、慎重であるべきと考えてございます。

なお、特定生産緑地につきましては、下段にございますが、法改正のスケジュールにもありますように、30年度に措置される税制改正の内容を踏まえた上での判断となりますが、真摯に農業に取り組まれている方で指定を希望される場合は、全てを指定していく考えでございます。

最後になりますが、エとしまして、都市計画法および建築基準法の改正としまして、用途地域に新たに田園住居地域が創設されてございます。田園住居地域につきましては、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅の良好な住環境を保護するために定める地域でございます。今後、都市計画マスタープランや用途地域等に関する指定方針および指定基準を見直す中で、検討が必要かと捉えてございます。

大変雑駁ですが、都市緑地法等の一部改正の説明は以上でございます。

(会 長)

ありがとうございました。

それでは、御質問をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

はい、委員。お願いします。

(委 員)

都市公園の再生・活性化ということで、いろいろなことが明記されています。青梅市の方針としては保育所、社会福祉施設は許可しないということですが、その下のイの部分で、民営のカフェ、レストラン等の設置許可、それに伴って民間の公募選定制度の創設、このあたりの今の市のお考え、

また取り組み、今後どうしていくかなど、現時点で何かあればお示しをお願いします。

(会 長)

いかがでしょうか。

部長、お願いします。

(まちづくり経済部長)

市といたしましては、非常に厳しい財政状況の中で、今後の公園施設の維持管理費の増大や、新たな経費の捻出への対応というのが非常に難しい状況でございます。そういったことを踏まえると、今回の法改正を1つの契機として、公園ごとの性質や、立地条件などが前提となりますが、実現性や採算性を踏まえ、民間活力の導入による施設整備や新たな管理方法、または手法を生み出す仕組づくりについては、非常に研究する価値があると考えているところでございます。

(会 長)

よろしいですか。

はい、委員。

(委 員)

本年6月に法律の一部が施行され、実施するのであれば、公募のスケジュールなどに取り組んでいかなければいけないと思いますが、この時点で研究ということは、具体的には未だ何も進んでないということでしょうか。

(会 長)

公園緑地課長。

(公園緑地課長)

そういった手法が実施できる公園というのも、規模の大きなものに限られる点や、公園の周辺環境を踏まえる中で、できるところ、できないところを見きわめまして、その上で対応してまいりたいと考えております。

(会 長)

ありがとうございます。どこでもいいというわけではないということですね。

はい、委員。

(委 員)

都市公園は幾つかあると思うのですが、具体的に、可能性のある公園はどこが、大きいかどうか、やるのかやらないのかは別として、想定されるところはこういったところが挙げられるでしょうか。

(会 長)

いかがでしょうか。

(公園緑地課長)

可能性のある公園ということでは、わかぐさ公園、あるいは釜の淵公園などが挙げられるのではと感じております。

(会 長)

よろしいでしょうか。他は御質問いかがですか。

委員、どうぞ。

(委 員)

この場で言うのはいいのかわからないのですが、釜の淵公園という話が出ましたので、要望といたしましょうか、こうしたらというのがありまして。あそこはプールが取り壊されることになっていると思うのですけれども、夏になると、河原でバーベキューをする人が大勢いるんですね。うちはその近くなのですが、バーベキューが終わった土曜日、日曜日の夕方ってごみだらけなんです。

地元の方が片づけをしているのですが、それで、プールの跡地に公設のバーベキュー場を作るといいのではと思っています。今、無法状態でバーベキューをやっているのです、場所を決めて、やれるようにしたらよいので

はと考えています。

(会 長)

御提案ということでよろしいでしょうか。

(委 員)

提案です。

(会 長)

部長、お願いします。

(まちづくり経済部長)

委員の御指摘のとおり、今年の3月に策定をいたしました公共施設等総合管理計画の中で、釜の淵のプールについては今後廃止ということで位置づけたところでございます。このため、今般の法改正でありました収益施設として、バーベキュー施設につきましては、立地の状況や、集客ですとか、地域の活性化という幅広い意味でも検討していく価値があると思えます。

また、釜の淵のエリアにつきましては、国土交通省の京浜河川事務所の敷地も一部ございますので、そちらとの調整や協議の上で、検討してまいりたいと思えます。

(会 長)

他にはいかがでしょうか。

はい、委員。

(委 員)

3番目の生産緑地に関することですが、余り私も詳しくは勉強していませんのでけれども、市の裁量で運用できる範囲が広がっているという印象を持っているのですが、そうなると運用するとき、ある場合は許可するし、ある場合はできない、何かそういうこともケース・バイ・ケースになってくるとすると、ガイドラインのようなものをつくることを検討をして

はどうかという印象を持ちました。

例えばウの特定生産緑地の指定について、真摯に農業をやっている人という説明がありましたけれど、真摯にやっているってどう判断するのというのもありますし、農地というのは農業だけではなくて、環境に関しても防災に関してもさまざまな機能を持っているので、一概に農業を真摯にやっているから指定する、そうでないとしないと判断がなかなか難しい部分もあるので、運用をきちっと考える上でも、そういう検討をしてはどうかと思います。

また、青梅市では500平方メートルの引き下げが難しいという判断ですが、田園住居地域を設定して何か建てられるとなると、そことの兼ね合いで、下げざるを得ないところが出てくるだろうし、ケース・バイ・ケースで判断をするときに、公平に運用していることが示せるようなものを、少し検討してみたいかがというふうに思います。

これはコメントなので、答えは結構です。

(会 長)

少しきちっとした方針を検討されて、特に(3)については運用された方がよろしいという、そういうコメントということによろしいですか。

(委 員)

はい。

(会 長)

ありがとうございました。

委員、お願いいたします。

(委 員)

質問じゃなくて、お願いでもよろしいでしょうか。

(会 長)

はい。

(委 員)

会長と委員に特にお願いをしたいのですが、私、生産緑地が減っていく最大の要因は、生産緑地法の相続のいわゆる納税猶予制度、これははっきり言って終身農業に従事しろと、実は今、私はその状態なわけですよ。父が亡くなって、当然猶予を申請しますね。日本には終身刑ってないのに、終身刑を言い渡されたみたいなものですね。私はこれが生産緑地法の欠陥というか、生産緑地、農地が減っていく最大の要因だと思うんですよ。

次の私の息子にも、今の制度だと、はっきり言って生産緑地で継続しろとは言えないんですよ。相当しんどい。当時から地価はどんどん下がる、債務は残っていく、完全に債務超過になりますね。ここを何とか緩めないと、誰もというか、相当真剣に農業をやる人以外は、子供に生産緑地を継続させるとは言えない。

ですから、1つとして、仮に、30年かつ80歳を超えたら免除する、あるいは故障の条項を入れていく、ここで見直さない限り、生産緑地はどんどん減っていく。少なくとも、相続が発生すると、宅地化ということになっていくと。

なかなかこういうことを言う場がないものですから。はっきり言えば、300を500、500を300に、こんな細かなことをやったってだめですよ。私は一番そこのところを直すしかないと思っておりますので、両委員に記憶していただいて、どういう場でもよろしいですけれども、ぜひ提言していただきたいと思います。と思っております。

(会 長)

委員。

(委 員)

そういう機会があれば、承りました。

(会 長)

御要望は承りましたけれども、委員御指摘のとおり三大都市圏特定市の生産緑地で、相続税の納税猶予は終身営農となっているんですけど、それ以外の地方に行くと、終身じゃなく20年営農なんですね。生産緑地のそ

こは厳しいところなので、もう少し他のところとのバランスをというよう
な議論はされてきているところです。

それから、もう一つは、御自身で営農されないといけないので、御自身
は農業はできないけれども、代わりに農業ができる方にその土地を使っ
ていただいて、引き続きこれを相続猶予としても認めていただくというよ
うなことも少し視野に入れながら検討しているところでございますので、
またそういう機会があれば、私もそういうふうに発言させていただきたい
と思います。

ありがとうございます。

他はいかがでしょうか。

それでは、お二方から挙がっていますので、まず委員、それから委員の
順でお願いいたします。

(委 員)

1つ確認ですけれども、1-3の生産緑地制度の裏面のところに表がご
ざいますね、このところで、一番下の枠のその後に都市計画審議会が行わ
れているということでしょうか。

(会 長)

事務局、御説明をお願いします。

(都市計画課長)

委員のおっしゃられたとおり、一番下の枠の後に都市計画変更を行って
いる状況でございます。

当初は、買取りがされてから3か月後に行為制限が解除され、さらに土
地利用の転換が行われたときに、都市計画変更で地区から削除するという
運用を行っていたところでございますが、都からの通知もございまして、
平成9年から行為制限が解除された土地となった段階で、速やかに都市計
画変更を行っているところでございます。

(会 長)

この表の、一番下のさらに下のところで、今の段階に来ているというこ

とです。

よろしいでしょうか。

それでは、委員、お願いします。

(委 員)

(3)のイの農業経営の支援と住民の都市農地に対する理解や満足度を向上する観点から、直売所とか農家レストランの設置許可という説明があったわけですが、私がお世話になっている地域で、よく農業従事者の方とお会いすると、商売という観点で、問題が提起されます。こういった設置許可は喜ばしいのですが、結局、自分たちで何かやりたいけれど商売の手法がわからない、これをよく言われるんです。

今は、作ったものは、JAさんで売られていますが、その他でも副収入を得たいという方が多くいらっしゃると思いますので、その辺を行政として、助言なり支援というか、今後どういうふうにお考えなのでしょうか。

(会 長)

部長、お願いします。

(まちづくり経済部長)

今回の都市緑地法等の改正に伴って、これまで小規模、あるいは軽易な部分でしか扱えなかった簡易販売所などが少し拡大をされました。そういう意味では、これまでも取り組んでまいりました6次産業化といった部分を後押しするものだと思います。

市としましても、第3次農業振興計画に位置付けた6次産業化や、担い手の育成などを、農業委員会、あるいは農協などと連携をしながら進めておりますが、今後もこれを契機として、こういった観点・視点を持って、具体化に向けた取り組みを前進させていきたいと思っております。

(会 長)

農家レストランなど、農家の方でそういうことを考えてみたいという方に、例えば商店街の経営診断ですとか、そういった今までは商業の枠組みの中だけでやっていたものを適用できるというか、これはぜひ商工会議所

やJ A、市で連携をとってやられるのがいいのかと思います。

委員、どうぞ。

(委員)

生産緑地の関係ですけれど、特定生産緑地の指定ができる頃になりますと、買取り申出がかなり多くなることが予想されるものですから、それによってまた青梅市内の農地が減少するということが十分考えられます。

そのようなことから、1つは面積要件ですが、できればそういう農地を守るためには、面積の規模を500から300下げて農地を確保しておく必要はあるのではないかと思います。これは都市農業特区の関係で、農業委員会の組織としては、以前から300平方メートルの要求をしていた関係で、数字が決まったものと思っております。

こうしたことから、要望として、300の規模にさせていただきたいということと、特定生産緑地の関係でございますけれど、制度が変わることになりますので、農業委員会としても当然説明会を行うつもりでおりますが、市としても、生産緑地の所有者に、十分な説明を行っていただきたいと思っております。

また、所有者もかなり高齢化しているものですから、昼間の一番集まりやすい時間帯で、1か所ではなく、地域ごとにやっていただきたいと思っております。農業委員会もそう考えていますので、市としても、そういった対応をお願いします。

以上でございます。

(都市計画課長)

面積要件の引き下げにつきましては、区部と青梅市では農地の状況に違いがありますし、他市でも300に引き下げるところが結構多いということも聞いております。こうしたことから、30年問題以降、既に生産緑地に指定されているところへの影響ですとか、他市の状況を注視する中で検討していきたいと捉えております。

また、特定生産緑地の周知につきましては、生産緑地に指定されている方で希望される方は、基本的には全て指定していきたいと考えてございます。このため、皆さんへ通知によりお知らせをした上で、説明会や、相談

窓口等を設けまして、丁寧な対応を図っていきたいと考えております。

スケジュールとしましては、先ほど委員の方からもお話がありましたけれど、30年度に税制改正の内容が示されてきますので、5年後の指定に向けて、32から33年度頃に、所有者の方への周知ですとか、申請受け付け等を考えてございます。

(会長)

面積要件関係についてはよろしいですか。

(都市計画課長)

市で把握しているデータを紹介させていただきますと、市街化区域内の農地のうち、生産緑地に指定されているものが約130ヘクタールありますが、生産緑地以外の農地は約70ヘクタールございます。

そのうち、現在の面積要件で指定が可能な500平方メートル以上のものは25ヘクタール、300平方メートル以上から500平方メートル未満ですと20ヘクタール、300平方メートル未満ですと25ヘクタールとなります。既に指定した生産緑地を含め、面積要件500平方メートルで指定が可能なものが全体の8割という状況でして、これはおそらく、区や他市とは状況が大分違うと捉えてございます。例えば全体の1割となる300平方メートルから500平方メートル未満のより小規模な農地を追加していくとなると、現在の生産緑地の130ヘクタールとそれ以外の25ヘクタールの農地への影響として、30年問題以降は、いつでも期間経過で買取り申出ができる状況となりますので、細分化を助長するようなことが考えられます。そこは他市の様子もよく見る中で、現段階では、慎重であるべきと考えています。

また、これは例として適切かどうかわからないのですが、都市計画では敷地面積の最低限度を決めてございます。例えば第一種低層住居専用地域で、ゆとりのある住環境を維持・保全したいというところに、敷地の最低限度を120平方メートルと決めてございます。

これが、区部ですと、敷地の最低限度は70平方メートルですとか、100平方メートルと、ぐっと小さくなります。このように、地域によって宅地の規模にかなり開きがあるように、農地の場合もそういったことが考

えられるのでは、と思っております。先ほどの繰り返しになりますが、その辺についても、30年問題以降に改めて検討したいと考えております。

(会 長)

まず、特定生産緑地については、農家の意向が前提になりますので、丁寧な説明をしないと、農家の方が御判断できないというふうに思います。

それから、面積要件はなかなか悩ましいところですが、面積要件を下げれば、確かに小さいものでも追加ができるようになるという側面もあります。逆に買取り申出をして解除をしたいときに、これまでは500平方メートルが規模を担保するためには効いていたわけですが、下げてしまうと、300平方メートル残せばあとは解除できるという状況にもなりますので、そういう側面もあります。これは、条例で決めることなので、地域や区域を限定して下げることも可能になりますので、少し慎重に研究をしていただければと考えております。

そういうことでよろしいでしょうか。

(委 員)

はい。

(会 長)

大体よろしいでしょうか。

ありがとうございました。

それでは、こちらにつきましては、今後まだ税制や関連する運用指針等の改正もありますので、何か動きがありましたら、その都度、御報告いただくということで御承知おきいただければと思います。

ありがとうございました。

6 その他

(会 長)

それでは、議事日程の6、その他に参ります。

私から、前回、御質問がございました都市計画決定の手続である17条

縦覧のホームページの活用について、協議をさせていただきたいと思いません。

事務局で他市の状況を調査いただきましたので、御報告をまずお願いいたします。

(都市計画課長)

本件につきまして、多摩の25市2町にアンケート調査を実施いたしましたので、御報告申し上げます。

まず、縦覧の御案内にホームページを活用している自治体は、約8割で21市1町でございました。このうち、ホームページで計画案の閲覧ができるのは、約4割の9市でありました。

なお、東京都につきましても、9市と同様に、縦覧期間中はホームページでの閲覧が可能でありました。

調査結果につきましては、以上でございます。

(会長)

もしございましたら御質問を賜りますが、今後の運用について、それでは事務局より御提案をいただければと思います。

(都市計画課長)

この調査結果を踏まえまして、事務局としましては、次回から縦覧期間中におけるホームページの閲覧を実施したいと考えてございます。

(会長)

情報を積極的に出すという方向でお考えいただけるということでございます。

何かございますでしょうか。

委員。

(委員)

報告事項の中で言えばよかったのですが、国としては、農地を守る、緑を守るということで、都市農業振興基本計画の作成や、法律を改正して5

00平方メートルを300平方メートルに緩和することなどを行っているわけですが、結局、自治体の方もお金がなくて、なかなか買取り申出に応じられないということもありますので、東京都へは要望をしているとありましたが、国に対しても、補助制度を設けるよう要望していただきたいと思います。

(会 長)

それは、市長、それから市役所の方から、よろしく御要望いただければと思います。

ありがとうございました。

こちらで用意した議事は以上でございます。

その他、委員の皆さんから何かございますでしょうか。

(委 員)

<なしの声>

(会 長)

事務局の方から何かございますか。

(都市計画課長)

特にございません。

○ 閉 会

(会 長)

それでは、閉会に当たりまして、市長より御挨拶いただきたいと思います。

(市 長)

各委員におかれましては、熱心に御審議いただきまして、ありがとうございました。

今後とも、青梅市の都市計画につきまして、御理解、御協力を賜ります

ようよろしくお願ひ申し上げまして、挨拶にかえさせていただきます。大変ありがとうございました。

(会 長)

それでは、以上をもちまして、平成29年度第2回青梅市都市計画審議会を閉会いたします。御協力ありがとうございました。