

第31回あきる野市都市計画審議会議事録

日時：平成30年12月21日（金）

午後3時00分から

午後4時45分まで

場所：あきる野市庁舎5階 503会議室

あきる野市都市計画審議会

第31回あきる野市都市計画審議会議事録

平成30年12月21日（金）
午後3時00分から
午後4時45分まで
あきる野市庁舎5階
503会議室

出席者 委員 町田修二会長、坂本勇委員、宮田明委員、奥秋聡克委員、舩橋拓寿委員、三枝司佳委員（代理 交通課長 瀬戸紀氏）、大木島実委員（代理 警防課長 北原広行氏）、奥秋利郎委員、たばたあずみ委員、辻よし子委員、増崎俊宏委員、村野栄一委員、網代和夫委員

市 澤井市長
（事務局） 清水都市整備部長、有馬都市計画課長、内田主事（計画係）、井上主事（計画係）、峯尾主事（計画係）
（区画整理推進室） 沖倉室長

議事日程

- 1 開 会
- 2 市長あいさつ
- 3 新委員のご紹介
- 4 会長選出
- 5 議事

諮 問

秋多都市計画生産緑地地区の変更について（あきる野市決定）

- 6 その他

報告事項

都市計画マスタープラン改定スケジュールについて

- 7 閉会

事務局

年の瀬も押し迫り、本日は大変お忙しいところ、第31回あきる野市都市計画審議会に出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

ただいまから第31回あきる野市都市計画審議会を開催いたします。本日司会進行を務めます、都市計画課長の有馬と申します。よろしくお願ひいたします。

それではお手元に配付しております次第に基づきまして、はじめに市長よりご挨拶いただきます。

市長

皆さん、こんにちは。ただいまご紹介いただきました、あきる野市長の澤井でございます。本日は、都市計画審議会に皆様方ご参集いただきまして、本当にありがとうございます。

委員の皆様方には、日頃より市行政につきましても、色々な角度で、大変お世話になっていることを、この場をお借りして御礼申し上げる次第でございます。

また、本日は皆様方に諮問させていただく案件につきましては、秋多都市計画生産緑地地区の変更でございます。生産緑地を含めまして、市街化区域内の農地につきましては、都市農地としてその機能を活かした都市の環境形成に努めていくことが極めて重要であると考えておる次第でございます。市といたしましては、農業と都市施策の連携とともに、農業従事者並びに関係者皆様のご理解とご協力をいただきながら、地域の特性を活かした都市農地の保全活用に努めてまいりたいと考えておりますのでよろしくお願い申し上げます。

本日の案件につきましては、担当者の方から、詳細を説明させていただきますので、よろしくご審議の程お願ひ申し上げまして、私からのご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局

申し訳ございません。市長につきましてはその他公務がございますので、ここで退席をさせていただきます。

それでは進行させていただきます。現在参集いただいている委員さんにつきましては13名でございます。あきる野市都市計画審議会条例第5条第2項の規定に基づき、会議は成立してございます。

ここで任期満了及び人事異動に伴いまして、委員の再任及び変更がございましたので、ご紹介をさせていただきたいと存じます。初めに学識経験者の委員の皆様をご紹介させていただきます。恐れ入りますが、お名前を読み上げますので、一言ご挨拶を頂戴いたしたいと存じます。

(町田修二様 挨拶)

事務局

続きまして坂本勇様。

(坂本勇様 挨拶)

事務局

宮田明様。

(宮田明様 挨拶)

事務局

ありがとうございました。

なお、松村博文様、甲野富和様におかれましては、本日都合により欠席のご連絡をいただいております。

続きまして、東京都の職員の委員の方の紹介になります。人事異動によりまして新たに就任されました。西多摩建設事務所所長の奥秋聡克様。

(西多摩建設事務所長 挨拶)

事務局

ありがとうございました。なお、東京消防庁秋川消防署長、大木島実委員につきましては、秋川消防署警防課長、北原広行様にご出席をいただいております。

(秋川消防署長代理 挨拶)

事務局

市の住民の代表といたしましてあきる野市町内会・自治会連合会会長の網代和夫様。

(網代和夫様 挨拶)

事務局

ありがとうございました。以上で紹介を終了させていただきます。

また、本日警視庁福生警察署長、三枝委員におかれましては、所用により、福生警察署交通課長、瀬戸紀様にご出席をいただいております。よろしく願いいたします。

なお、市議会議員代表の奥秋委員におかれましては、本日の会議の進捗状況によりまして、所用により、途中退席をする場合ございます。あらかじめご了承くださいますようよろしくお願い申し上げます。

続きまして、任期満了によりまして、会長の選出についてお諮りしたいと存じます。

会長はあきる野市都市計画審議会条例第4条第1項の規定によりまして、学識経験者から選挙によって定められることとなっております。この度就任いただきました学識経験者の町田委員、坂本委員、宮田委員3名と甲野委員、松村委員の計5名の委員の皆様の中から会長を選出していただきたいと存じます。いかがでしょうか。

委員

いままで会長をやっていたいておりますが、都市計画行政について経験豊富な町田委員に引き続きお願いしたいと思ひます。

事務局

ただいま坂本委員様から、町田委員のご推薦がございましたが、他にございますか。
ないようですので、お諮りしたいと思ひます。会長は引き続き町田委員にお願いしたいと思ひますが、いかがでしょうか。

委員

(異議なし)

事務局

ありがとうございます。異議なしのお声をいただきました。町田委員の会長就任につきましては、皆様の拍手をもってご承認をいただきたいと思ひます。

委員

(満場一致の拍手)

事務局

大変ありがとうございます。会長は町田委員に決定いたしました。町田会長につきましては、会長席へお移りいただきたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

それでは早速でございますが、会長よりご挨拶をお願いいたしたいと存じます。会長よろしくお願ひいたします。

会長

それでは改めまして町田でございます。どうぞよろしくお願ひします。前回は引き続きまして、会長を務めさせていただきます。あきる野市は多面的な魅力があるまちでございますので、是非とも発展させていきたいと思っております。皆様のご協力のもと会長を務めさせていただきますので、重ね重ねではあります、どうぞよろしくお願ひいたします。

事務局

大変ありがとうございます。

続きまして、あきる野市都市計画審議会条例第4条第3項の規定に基づきまして、会長から会長職務代理の指名をお願いしたいと思ひます。

会長

それでは、会長職務代理者の指名をさせていただきます。職務代理者につきましては、坂

本委員に引き続きお願い申し上げたいと思います。よろしくお願いいたします。

事務局

ありがとうございました。それでは議事に入ります前に、本日使用する資料の確認をさせていただきます。初めに先日配付させていただき、お持ちいただいております、第31回あきる野市都市計画審議会諮問資料になります。お手元の資料、1から4ページまでが計画書、5ページ以降が計画図となった資料でございます。それと本日配付させていただいております、今回変更等ございまして更新されております委員名簿。それから本日審議の後に事務局の方から報告事項が1つございます。こちらの報告事項の資料をお手元にご用意させていただいております。それぞれA4版1枚となっております。よろしいでしょうか。

それではこれより議事に入ります。議事進行につきましては、あきる野市都市計画審議会条例第5条第3項の規定によりまして、会長が議長になっておりますので、会長よろしくお願いいたします。

会長

それでは、お手元の日程に従いまして議事を進めさせていただきます。

あきる野市都市計画審議会運営要領第13条第3項では、会議録の署名について議長及び議長が指名する委員となっておりますので、指名に当たりましては、名簿順に指名させていただきますので、よろしくお願いいたします。

本日の署名につきましては、宮田委員にお願いしたいと思います。

それでは、議事に移ります。市長から諮問がございました。「秋多都市計画生産緑地地区の変更について」を審議いたします。

委員

会長。諮問に入る前に、ひとつ尋ねたいことがあるんですが、よろしいでしょうか。今回の会議の公開についてなんですけれども、あきる野市都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要領では、会議開始前の14日前までに公表するとなっております。それが今回は12月15日のあきる野広報に掲載されましたので、今日までわずか6日間しかありません。私、過去3年間の6回の公開状況を調べてみたんですけれども、大体20日から一か月にはお知らせをしているんですね、一番短くても16日。今回のように要領に書いてある14日前よりもずっと短くて、6日前というのは余りにも短いと思うんですけれども、なぜそのようなことになったのかご説明をお願いいたします。

事務局

申し訳ございません。今回は事務局のミスということでございます。以後このようなことがないように気をつけます。

会長

委員、よろしいでしょうか。

それでは諮問につきまして事務局の説明をお願いします。

都市計画課長

それでは、秋多都市計画生産緑地地区の変更につきましてお手元の資料に基づきましてご説明させていただきます。

お手元の資料につきましては、1ページから4ページまでが計画書となっており、5ページ以降につきましては計画図となっております。

はじめに、現在の計画書及び計画図の訂正に関連する変更となります。

資料1ページ計画書の第2「その他」をご覧ください。

地区番号407の地区名「瀬戸」の位置につきまして、計画書の位置の訂正を行うものでございます。

なお、規模及び区域の変更はございません。

続きまして、その下になります、地区番号350の地区名「新宿上」につきましては、計画図に示す区域に誤りがあったことから、区域の訂正を行うものでございます。訂正につきまして、恐れ入りますが、資料の12ページをお開きください。

計画図のほぼ中央にございます350番になります。訂正箇所にはハッチがかかっております。訂正する理由につきましては、以前、この地区の一部区域を削除した際、計画図の区域の修正に誤りがあったもので、今回の変更で、訂正を行うものです。前回削除した際の、図面の修正という形でございます。

恐れ入りますが、資料1ページの計画書にお戻りください。

「第3 削除のみを行う位置及び区域」をご覧ください。

地区番号13から456までの14地区につきまして、地区の全部又は地区の一部を削除するもので、面積は、合計で約10,790㎡となります。

削除する事由としましては、買取り申出による行為の制限解除に伴うものが11件、面積欠如が2件、都市計画道路及び市道の整備によるものが2件、国有農地等貸付の合意解約により、主たる従事者が不在となったため、指定要件を欠格したものが1件、となっております。

次に、資料2ページの「第4 追加のみを行う位置及び区域」をご覧ください。

地区番号378から532までの6地区、約97,850㎡を指定するものです。

次に、3ページをお開きください。新旧対照表になりますが、ただ今説明させていただきました変更のほか、面積精査や地区の見直しによる軽微な変更を併せまして、今回、変更を行うものでございます。

4ページをお開きください。

今回の変更によりまして、現在の387地区、面積約66.52ヘクタールを、379地区、面積約75.24ヘクタールに変更するものでございます。

続きまして、変更箇所の詳細につきまして、地区別に、計画図でのご説明をさせていただきます。

資料5ページをお開きください。

図面中央の地区番号13になります。

地区の一部におきまして、相続に伴う行為制限解除により、地区の一部約340㎡の削除に伴い、併せて、面積要件の欠如が生じ、地区の全部を削除するものでございます。

続きまして、6ページをお開きください。

はじめに、図面中央から若干西側の地区番号19になります。

地区内を南北に縦断する市道の整備によりまして、約90㎡を削除するもので、変更後は、約12,240㎡となります。

続きまして、同じページの、東側の地区番号20になります。

相続に伴う行為制限解除によりまして、地区の一部約540㎡を削除するもので、変更後は、約10,630㎡となります。

同じく6ページでございますが、更に東側の地区番号40でございます。こちらにつきましては、都市計画道路の整備によりまして、地区の一部約160㎡を削除するもので、変更後は、約810㎡となります。

恐れ入りますが、資料の7ページをお開きください。

図面中央の地区番号85になります。

主たる農業従事者の身体の故障に伴う行為制限解除によりまして、地区の全部約790㎡を削除するものでございます。

続きまして、8ページをお開きください。

図面中央の地区番号137になります。

相続に伴う行為制限解除によりまして、地区の一部約1,680㎡を削除するもので、変更後は、約3,500㎡となります。

9ページをお開きください。

図面中央の地区番号153になります。

こちらも、相続に伴う行為制限解除によりまして、地区の一部約1,220㎡を削除するもので、変更後は、約1,190㎡となります。

続きまして、10ページをお開きください。

図面中央の地区番号173になります。

相続に伴う行為制限解除によりまして、地区の一部約610㎡を削除するもので、変更後は、約500㎡となります。

11ページをお開きください。

図面中央の地区番号318になります。相続に伴う行為制限解除によりまして、地区の全部約1,300㎡を削除するものでございます。

続きまして、12ページをお開きください。

はじめに、図面中央の右下、地区番号338になります。

相続に伴う行為制限解除によりまして、地区の一部約690㎡を削除するもので、変更後は、約2,670㎡となります。

続きまして、図面の中央上部になります、格子状のハッチで示しております地区番号378になります。

農業者からの申し出によりまして、新たに、約530㎡を追加するもので、変更後は、約7,650㎡となります。

続きまして、図面中央の西側、地区番号383になります。

相続に伴う行為制限解除によりまして、地区の全部約1,520㎡を削除するものでございます。

続きまして、13ページをお開きください。

はじめに、図面右上、地区番号407になります。

地区の一部におきまして、相続に伴う行為制限解除により、地区の一部約470㎡の削除に伴い、併せて、面積要件の欠如が生じ、地区の全部を削除するものでございます。

次に、図面左下、地区番号414になります。

相続に伴う行為制限解除によりまして、地区の一部約340㎡を削除するもので、変更後は、約1,590㎡となります。

続きまして、地区番号414の南側の地区番号416になります。

わかりづらく申し訳ございませんが、図中の416の数字の西側にあります、格子状のハッチで示した区域でございます。こちらは、農業者からの申し出によりまして、新たに約350㎡を追加するもので、変更後は、約2,060㎡となります。

続きまして、14ページをお開きください。

図面中央の地区番号456になります。

国有農地等貸付の合意解約により、主たる従事者が不在となったため、指定要件を欠格したものでございまして、地区の一部約190㎡を削除するものでございます、変更後は、約740㎡となります。

続きまして、15ページをお開きください。

図面中央下の地区番号476になります。格子状のハッチで示しております区域につきまして、農業者からの申し出により、新たに約910㎡を追加するもので、変更後は、約1,660㎡となります。

最後に、16ページをお開きください。

地区番号の529、531及び532の3地区につきまして、一括して説明させていただきます。

この3地区につきましては、現在、市施行で進めております土地区画整理事業地内でございます。これまで、市街化区域内農地につきましては、宅地化が前提となっていたことから、市街化区域に編入した際、土地区画整理事業により、集合農地への集約化に限定して、生産緑地の指定を行っております。その後、都市農業振興基本法の施行や都市緑地法関連、都市計画法、建築基準法の改正のほか、これまで講じられておりませんでした農業施策も新たに制度等の構築がされるなど、都市農地の保全や活用により、市街地に「あるべきもの」として大幅な方向転換が示されております。また、本地区は、「業務地、商業地、住宅地、農地がバランスよく配置され、職住近接による住・商・工・農のバランスの取れた利便性の高い産業系複合型市街地の形成」を目指しており、都市農地の制度の見直しを踏まえた対応が必要であるとしたものでございます。

具体的に主な理由をご説明申し上げます。

1つ目としまして、地区内の農業者から、現在耕作されている場所での営農を希望され、現在の位置への換地と生産緑地の継続を希望する方がいらっしゃるということ。

2点目としまして、営農希望されている方に適切な肥培管理がされた農地を換地できるようにすること。

3点目としまして、今回の改正によりまして、生産緑地のみが貸付できるようになり、これまでのように、所有者のみが営農の責務を負うことなく、多様な担い手による営農が可能

になったこと。

4点目としまして、農業関連施設の許容や新たに創設された田園住居地域など、都市農地の保全や活用に資する制度を効果的に活用する必要があること。

最後に、これまで以上に、市街地内の都市緑地の必要性が拡大していること。

以上を踏まえまして、これらに対応した、都市農地や公的緑地等の集約化・再配置を効果的に行うため、3地区併せて、約9.6ヘクタールの追加を行うものでございます。

変更の説明は以上でございます。

会長

それでは事務局の説明が終わりましたのでこれより質疑に入ります。

質疑のある方は、挙手にてお願いします。

委員

今ご説明のあった16ページについての質問になるんですけれども、その前に私の質問の意図を皆さんにお伝えしておきたいなと思います。私はこの16ページですね、生産緑地の指定は、都市計画法に位置付けられた生産緑地法の理念に、明らかに反すると思っています。行政としてあるまじき行為だなと私は認識しております。このことをしてしまうと、農地所有者の間の公平性が失われます。それから行政に求められるコンプライアンス、法令順守これらも失われます。私は絶対これを許してはいけないことだと思いますので、最後の歯止めになるのが、今日の審議会だと思っています。私の疑問を事務局の方に投げますので、ぜひ皆さん慎重なご審議をいただければなと思います。

それでは質問させていただきます。この16ページですね、目立つ黒枠のところ、横に番号がついていて非常にわかりにくいんですけれども、この目立つ黒枠というのは、平成27年3月の後ですね、生産緑地に指定されたものだと思います。

今回指定される区域というのは、太い黒枠じゃなくって、斜め格子になっている部分、かなりの部分ですね、これが今回生産緑地に指定されるもので、9.6ヘクタールです。区画整理事業では、既にどこの土地がどこに移るかという換地設計案というのがもう縦覧されています。ですから、ここにある網が掛かった場所がこの後動くわけですね。動く先がもうほとんど決まっているということです。じゃあこの網掛けしてある土地が一体どこに移るのかということなんですが、なんとですね、このうちの半分近くである46%、4.4ヘクタールが産業ゾーンとそれから商業ゾーンのスーパーが入る貸地地区というんですけれども、ここに移ることになっているんですよ。どこが産業ゾーンかどこが商業ゾーン地図を貼っていただきたいんですけれども。産業ゾーンはどこか教えていただけますか。

(都市計画課長ホワイトボードに武蔵引田駅北口区画整理事業の図面を貼り、説明)

都市計画課長

はい。こちらが現在の区画整理の設計図になりますけれども、ちょうど全体で19.5ヘクタールございます。今、委員さんのご指摘の産業ゾーンになります。こちらになります。

委員

先ほど商業ゾーンといいましたが訂正します、沿道ゾーンの貸地地区の場所を教えてください。

都市計画課長

はい。沿道ゾーンの貸地地区はこちらの街区になります。駅がこちらにございまして、このあたりが駅前のゾーニングになりますけれども、都市計画道路の秋3・4・13号線がちょうど駅の東側にございまして、駅前のゾーニングの北手に行った大きな街区が、今、委員さんのおっしゃった貸地の部分になります。

委員

ありがとうございます。ですから、今回生産緑地に指定しようとしている場所の半分近くが今、課長さんの方で示していただいた産業ゾーンと沿道ゾーンの貸地地区に移ることがほぼ決まっているわけです。どうなるかという、産業ゾーンは、市の予定では来年度に工事が始まります。それから沿道ゾーンの貸地地区、これは4年後に工事が始まります。ですから、それまでの間の短い間の生産緑地の指定になってしまう可能性が非常に高いということなんです。

私の質問はですね、生産緑地法の第3条、ここには生産緑地に指定できる条件として、農業の継続が可能な条件を備えていることというふうになっているんです。それから、あきる野市生産緑地地区指定要綱、この要綱の第3条には、相当期間にわたって農業経営等の継続が期待できるものであることとなっているわけです。相当期間にわたって農業を続けられる場所を指定しなければならないとなっているのに、2年後から4年後には企業の手に渡ってしまうということが市の計画で、もうほとんど決まっている。そういう場所を今回生産緑地に指定するというのは明らかに生産緑地法に反するのではないかというのが私の質問です。

都市計画課長

お答えいたします。生産緑地法自体についてですが、生産緑地というのはこれまでどちらかという、市街化区域内農地全体が宅地化すべきものという位置づけだったわけです。そういう中で生産緑地地区については、今後の営農できる環境を踏まえつつ、委員さんのおっしゃったように長期的な形の中で、なるべく緑地機能を存続するという制度だと認識しております。

そういった中で委員さんのご質問にございましたけれども、産業ゾーンに行かれる権利者の方もいらっしゃると思います。土地区画整理事業としては当然権利移転が発生するわけですが、今後この地区内、19.5ヘクタールの地区においてですね、いかに今回の都市農地としてのあるべき姿を考えていくかといいますと、今後市街地が進展していく中で、都市計画上の考え方の中で、できるだけ生産緑地を残していかなきゃいけない、といったことがございます。

そういった視点の中で、様々な今回の都市農業振興基本法を始め、先ほどご説明申し上げましたように、都市計画としても、都市計画法や建築基準法の中で田園住居地域が創設され

るなど、都市農地があるべきものというような位置づけへと大きく変わってきております。

今申し上げたように、確かに区画整理としては権利移転が生じるかと思えます。今、お手元にあります、資料16ページを見ていただきますと、これだけ優良な農地が残っていることを示しているわけですが、確かに権利移転をされるんですが、市の考え方といたしますと、都市農地としての機能は、現状としては権利者が持っているわけではなくて、現実、この位置に、都市農地としての機能が残っているというわけでございます。

それを極力守っていく為には、やはり今後、都市計画上の中で、いわゆる区画整理が19.5ヘクタールございますけども、この地区全体を見据えた中で、都市計画として、先ほど申し上げた上位計画ですね、住・商・工・農のバランスのとれた市街地の形成を目指している中で、ある程度将来的に営農できる環境を今後の都市計画の中で見据えていきたいというふうに考えております。

そのためには、現状の中で機能をまず残していただきたい。それを基本的にはこの対象の農地を今後都市農地の保全や活用という、今おっしゃっている最終的な目的である、都市農地として営農ができる環境を今後の都市計画の中で見据えていきながら、また、ほかに、ここは現在区画整理が進行中でございますので、土地利用に関しても暫定的な土地利用でございます。将来的には区画整理の進捗に合わせて用途地域、高度地区、防火地域また地区計画、様々に土地利用というものを変えていくという考え方でございます。

そういった考え方の中で生産緑地だけを切り離すのではなくて、生産緑地も土地利用ですから、将来的な土地利用に関しましては、当然農業者の意向も踏まえていかなければならないと考えております。さらにこの地区内の権利者の方々、また関係者の皆様、様々な方々の合意形成を図っていく土地利用を今後決めて参ります。

そういったところで、基本的には今ある農地をできるだけ活かしていくという考え方をもとに今回指定しているものでございます。以上でございます。

委員

私の質問の答えにはなっていないと思います。なるべく農地を残していきたいというのはよくわかります。それであれば、新しくできた田園居住地、そういったものも生産緑地でなくて、住宅の中にある農地を新しい都市農業振興基本法ですか。その中で位置づけることもできると思いますので、今のお答えは私が質問した生産緑地法に違反するんじゃないかという、しかもあきる野市の生産緑地の指定要綱これに反するんじゃないかということなんですね。なるべく残していきたいので指定するというのもわかりますけれども、でも今あるこの法律に従わないと当然いけないわけです。法律を無視して残す形というのはあり得ないわけです。

それで指定要綱の第4条には、指定しない農地というのが出ているんです。指定しない農地の中に例えばですね、計画的な市街地の形成を図る上で支障があると認められる農地。これは明らかに先ほど商業産業そういったものが複合的な新しいまちをつくっていくということで、産業ゾーンそれから沿道ゾーンというそういうまちづくり、計画的な市街地の形成をこれからしていくわけです。まさに産業ゾーンにある土地を生産緑地にするということは、この計画的な市街地の形成を図るうえで支障になるわけです。それから、指定しない農地の一番目として、都市計画法第59条の規定による認可又は承認が行われている道路というこ

とで、この引田駅北口土地区画整理事業は、東京都の認可を受けております。今皆さんご覧になるとわかるんですけど、例えば右側ですね、二本の太い都市計画道路、あると思うんですけども、これも事業認可を受けたものの中に入っていると思います。ところがこの道路に引っかかっている生産緑地が今回あります。これはどうなのかということです。それから4条の2項に生活道路の予定区域と重複する農地等で1年以内に道路化が確実なものとなっています。この土地区画整理事業はとても急いでいるので、来年度から生活道路の建設が始まるというのが、市の計画でも出ています。住民にも説明されています。平成31年つまり来年度、生活道路をつくることが予定に入っています。この水色の部分が来年度、平成31年度に工事しますよと地権者の方に説明している場所です。そこに今回の生産緑地が引っかかっています。これは明らかに要綱に反すると思います。

こういうことを考えときに、何でこんな無理な生産緑地の指定をするんだろうと。これはちょっと言い方に気をつけたいと思いますけれども、今回のこの市街化調整区域から市街化区域になったことで、今、農地をお持ちの方は税金がどんどん高くなってきているわけです。それを何とかしてもらえないかという地権者の声があつて、それが議会で問題になり、市長が確かに税金が高くなっているので何らかの支援策をします、と約束されたわけです。一体どういう支援策をされるんだろうと、非常に難しいんじゃないかなと思っていたところで、この生産緑地の話が出てきたわけです。ご存知の通り生産緑地に指定すれば、非常に税金が安くなります。そう考えると、その支援策として、この生産緑地の指定が使われたのではないのかとどうしても思うわけです。そんなことをもし市がしたとすると、コンプライアンスの問題から考えて、これはやっぱり大変な問題だと思います。なので、私はこの審議会でしっかりとそれを見ていただきたいと。ちょっと長くなりましたけれども、指定しない農地に入っている生活道路それから事業認可を受けた都市計画道路、ここにかかっている生産緑地についてはどうなんでしょうか。

都市計画課長

お答えいたします。まず、委員さんのおっしゃった都市計画道路の事業の認可という話がございますけれども、現時点では都市計画法としますと、あくまで都市計画決定というところがございますして、都市計画の事業認可はとっておりません。それと、全体的に多摩の都市計画道路に関しましては、都市計画道路としての事業認可をとる手法と、道路法によって整備したり、区画整理によって整備したりということがございまして、今回に関しましては、土地区画整理業の中で整備しているというところがございますので、都市計画法第59条の認可はとっておりません。

それと先ほど生活道路ということなんですけれども、確かに結果として換地処分後はこちらにお住まいになっている方の生活道路ということでございますけれども、土地区画整理事業によって整備されるものは、あくまで、いわゆる公共施設として、まず市街地環境を整えていくというものでございます。指定要綱で言っているのは既成市街地の中の赤道だとか、いわゆる市道と言われている道路法による道路を前提としての道路ですね、今後の予定である中で生産緑地の指定をすることによって、それが原因で周辺の道路が整備できなくなることも想定して、市長としては、平成3年に指定しないように事務処理の通達をしているというものでございます。先ほどからご指摘のある生産緑地の指定要綱でございますけれども、こ

これは市長が示した私どもの事務担当の事務処理通達でございまして、私どものすることもやはり都市計画法というもののなかで、また生産緑地法のなかで運用しているというものでございます。そのような中で、指定の手続きで運用しているものでございます。以上です。

委員

私の方の認識が違っているようだったのでもう少し説明していただきたいんですけども、都市計画法第59条の規定による認可または承認が行われている道路というのにこの都市計画法第59条規定による認可っていうのは、今回この武蔵引田駅北口土地区画整理事業の認可とは別だということなんでしょうか。

都市計画課長

都市計画法第59条については、基本的には都市施設です。都市計画法第11条に規定する都市施設等で、一番大きいのは都市計画道路で、こちらの中で認可をとることが多いのですが、土地区画整理法上の認可ではございません。

委員

そうすると都市計画道路がこの後、事業認可を取ることになるんでしょうか。

都市計画課長

先ほど申し上げましたけれども、都市計画道路に関しましては都市計画法第59条の認可をとる整備手法というのを取っていない事例が多摩地方には多くあります。あきる野市内におきましても、西多摩建設事務所の所長様が本日来られておりますけれども、都市計画道路の整備に関しましては、東京都建設局や都市整備局都市基盤部等と調整しながら都市計画法の認可かあるいは道路法で施工するか、協議を行いながら都市計画道路整備の手法について、スタンスを決めているというところでございます。

会長

ちょっと確認をさせていただいてもよろしいですか。今、委員のおっしゃっている部分の道路。都市計画道路の計画線がかかっている部分ではあるけれど、実際の事業は土地区画事業の中でこれを築造していくということでもよろしいですか。そうすると今問題になっている事業認可については土地区画整理事業の事業認可になるということですね。

都市計画課長

そのとおりでございます。

委員

わかりました。その辺は私の認識不足で申し訳ありませんでした。

ただこの要綱で言っていることっていうのは、要するにそういう計画がされている場所は指定しない農地なんですよ、ということだと思います。最後に書いてある、計画的な市街地の形成を図る上で支障があると、産業ゾーンとか入る場所を指定してしまう。そういう意味

では、ここに書かれている要綱の趣旨とは明らかに反すると。最初の3条で言いましたけれども、相当期間にわたって農業経営の継続が期待できるもの、これには明らかに反しますよね。今の部分につきましては、ちょっと細かいところで私の勘違いがあったようで申しわけありませんでしたけれども、3条に関して言えば、明らかに反しますし、元々この要綱がつくられている考え方から言うと、そういうことがわかっている場所は生産緑地にしない、という要綱だと思いますので、この要綱の理念からは明らかに反している。それから生産緑地法でも農業の継続が可能な条件を備えているということで、これにも反する。この生産緑地法に反してるんじゃないかなということに関しては、私の方で東京都と国交省の担当部署にも確認しましたが、このあきる野市がやろうとしていることは、生産緑地法の理念から外れていると。法的に違法かとかいう話はなかなか行政の方ははっきり言いませんので。

ただ、はっきり言ったことは、生産緑地法の理念から外れているということです。これどう考えてもそうなんです。それは理念に反していても推し進めるということなんでしょうか。

都市計画課長

生産緑地の理念といったところで見ますと、現状で申し上げますと、この状態っていうのはやはりいろんな土地利用が制限をされている中で、今後、これらの農地を最終的に区画整理事業を行っていきながら、市街地を形成していく中で、いかに集約化していけるかといったことが非常に大事な地区であります。

生産緑地法の概念といたしますと、将来的に緑地機能をできるだけ市街地の環境の中で調和して残していくという考え方、理念がございます。保留地さらに今回の改正の中で、これまでの生産緑地の理念、目的、指定という考え方の中で申し上げますと、一つの指定の目的、理念とすると、緑地機能、多目的保留地機能、そういった優れた農地を計画的に保全し、都市環境の形成に資するために定めるもの、今回の改正に合わせまして、さらに防災、良好な景観、環境保全等の都市農業や都市農地の有する多様な機能を通じ、良好な都市環境の形成に資するもの、さらに、これまでも生産緑地としては将来的な緑地機能は評価するということと、将来的な公共施設用地としての位置づけに合わせて、都市施策の再評価いたしますと、都市農地と都市的土地利用との共存、土地利用計画における都市農地の位置づけの転換、これまで土地利用計画において、都市農地というのは宅地化を前提としているので、土地利用計画での位置づけが弱かったですけれども、今回の都市計画法、建築基準法の改正に及んだという中で、都市農地の位置づけというのが、土地利用計画上、非常にウエイトを置いていくといった感じの考え方になっております。といったところで計画的農地の保全をするといったところになっております。

これまで、当初平成27年に市街化区域へ編入した際、生産緑地として0.7ヘクタールを指定していますが、これも減歩や公共施設等の設置によって縮小します。そういったことからこの19.5ヘクタールの地区内に、市街地環境を形成していく中で、多面的な緑地機能を確保していくためには、現状としては農業者の方々にご協力をいただかなければならないといったところで、極力、今指定したものを再編、集約化しながら、先ほど委員さんから、産業ゾーンは宅地になってしまうというのでどうなのかご指摘がありましたが、生産緑地の理念にごございます緑地機能を確保するといった面では、先ほど申しあげました最終的な都市計画上の中から地区計画等によって緑地として位置付けるなど、様々な都市農地の保全なら

びに都市緑地法による緑地を確保していくという観点のなかで、これらの今回の視点に合わせ指定した緑地を、上手く再編・再配置していくといった考え方です。

このようなことから、生産緑地の理念には合っていると、市は判断したものでございますし、基本的には区画整理事業の中で将来的に変更していくというのは、当然、都市計画上の要請で変更していく部分もございまして生産緑地法だけでなく都市計画上の要請という観点からも考えて、様々な状況を勘案しながらこれらを有効に活用していくという考え方でございます。

委員

大変難しく、細かいことはわからないんですけども、そもそも生産緑地という言葉聞いたのは合併した頃だったと思います。農地を持っている方で、税金のために農業を続けるのが難しくなるのに反対した方々に、住居とは違ってえらい安い税金で生産緑地というものを認めてくださったそのような感じだったと思います。

合併して二十数年経ってこのような問題が出てきているわけですが、私は議会でも言っていますけれども、基盤整備はあきる野の将来のために必要だと思っています。でもこのやり方はとても問題があると思う。委員さんがおっしゃっているのは3、4年後に住宅が建ったり道路になるのになぜそこを生産緑地に指定するんだということだと思っています。その指定から外せばいいんじゃないかと。宅地にして売るんだ、宅地として持ち続けるんだとか決まっている人に関しては、合併当時の指定の論理からすれば、宅地としてずっと持ち続けるべきで、生産緑地に指定するべきではないと思うんです。税というのは市民のみんなが公平に負担するべきものですから。

農業は大事だと思います。地元で新鮮な野菜を提供するとか、そういったそろばんじゃはじけないような大事にすべきところがあるんだと思います。生産緑地のシステムはこのような大切な農業を続けるために税を安くしよう、そういったことじゃなかったのかなと思います。

そういったことを考えれば簡単な話ではないでしょうか。引田については、おっしゃったように、将来、宅地になったり道路になったりするところは生産緑地の指定から外せばいいんじゃないですか。確かに一緒に指定すれば地主さんは税金が安くて助かると思いますが、それは違うんじゃないですか。

私は基盤整備には反対しないけれど、税は公平に負担しなきゃいけないと思います。

都市計画課長

生産緑地法の改正の説明につきましては、簡単な説明になってしまって、事務局としては申し訳なかったと思います。

委員さんがおっしゃったとおり、農業者の方々、高齢化もされているというところもあって、地産地消で地元の方に安心な食材を提供していただくというなかで税の免除等についてはおっしゃる通りだと思います。ただ、全体的に現状に置かれている農地というのを見ますと、それを農業者の方もしくは民法上相続をサラリーマンの方がするといったところで、なかなか農地を守り切れない現状があると思います。

今回の改正に関しましては、生産緑地制度を活用いたしますと、他の方に貸し付けるとい

った形がとれます。今言ったような問題を解決できる大きな枠組みができています。これは、個人的なものだけではなく、新規就農者の方に貸し付けるとか、民間参入も認めています。例えば食品製造業など、農業関係者の方だけで支えるのではなくて、全体の都市として支えていくという形でこの生産緑地を活用していくというものでございます。

大きくそのように制度が変わったということと、先ほど委員さんがおっしゃったように、今までは宅地か農地かといった厳しい捉え方をしていたわけですが、今回、都市農地を守るといった意味では、今申し上げたような貸付農地制度もできておりますし、農業用施設といったものもできるようになっております。そういった様々な高齢の農業者の方への負担軽減を、制度を上手く活用して都市農地の保全や活用を図っていこうという新たな仕組みづくりでございます。こういった話を踏まえながら、今後適切に都市農地の保全や活用を図っていききたいと考えております。

また、これまで都市農地を守ってこられた方々には、アパート経営等を支えにしながら農業経営をしてきたといった方もいらっしゃると思います。ただアパート経営等もこれからの時代なかなか厳しい時代に入ってきますので、多様な選択肢を持って農業者の方々の負担の軽減を図りながら、うまく生産緑地を活用していきながら、また、さらにこの地区内の住・商・農・工のバランスのとれた市街地形成を目指す中で、今後適切に保全や活用を図っていききたいというところでございます。

委員

何度も言いますが、あきる野市は秋川市時代からやってきました秋川地区の都市政策は失敗に終わったんです。9億5千万円もの借金の求償権を放棄させられた。右肩上がりの時代に行ってきた開発の諸々の件が失敗だった。開発公社に市が貸し出した分は放棄させられた。そのほかに開発公社から使えないような二束三文の地所を買っている。そのような失敗がないように、引田のことはやってほしいと言っているんです。

そのような経緯がありながら、なぜ引田を開発するのかというと、市長は就労の場を確保するためだと言いました。あきる野市は2040年には今より人口が1万人減るといわれています。生産年齢人口や年少人口も減るわけです。残っているのは65歳以上ばかり。だからこのような無理な開発はやめたほうがいい、やるなら民間でやるべきだ。なぜなら民間であればやるかやらないかきっちり精査しながらやるから。だけど、今回の指定をやったら税金を安くするといっている。JAの理事長さんとしても対象の農業者が甘い汁を吸ってと批判されちゃうんじゃないですか。

3、4年で辞めちゃうようなところは生産緑地にすべきじゃない、外すべきだと思います。

(奥秋利郎委員途中退室)

委員

住宅のなかに少しでも農地を残せたらというお話が説明にありましたけれども、元々は宅地をつくるところと農業ゾーンとをキッチリと明確に分けて考えていたんだと思うんですけ

れども、今回生産緑地の法律が変わったということで、宅地の中に畑が残るということがこれから十分可能性があるということになっていくということでしょうか。

都市計画課長

今、委員がおっしゃった通りでございます。

会長

区画整理区域の中で、産業ゾーンであるとかゾーンということをお話になってはいますが、産業ゾーンや商業ゾーンのほかに、土地利用についても計画があると思います。そういったところにも新しい田園住居地域のように住宅地と農地の中間のような地域地区の活用も市では考えていると思うんですけども、そのような土地利用について市ではどのように考えているのかを教えてください。

都市計画課長

まず、これまでの集合農地については、宅地化か長期の農地として保全するかといった意味ではこの部分が集合農地としてございました。

会長

これまでは、宅地か農地のどちらかしか選べなかったと。

都市計画課長

その通りでございます。基本的に今回の制度の中で言いますと、やはり、現状通りで見据えていきますと面積要件の欠如していく方々もございますので、やはりそういった方々の希望に関しましては、集合農地化も一つの選択肢としてございます。さらに今回、貸付農地等の判断の中で自ら営農しなくてもいいのかなということであれば、先祖代々の農地を残そうという人が出てきているのも現状ですので、そういった方々でいきますとやはり、当初計画しておりました集合農地を拡大していくのかといったことがございます。

さらに、あきる野市の場合はこれまで、住宅系というのは第一種低層住居専用地域という住宅に限定したものがございましたので、農業用施設、例えば温室ですとかサイロとかそういった建築基準法上の建築物はできませんでした。今回、田園住居地域というのを定めると、農業施設等もできますので生産緑地地区と合わせて田園住居地域を貼ることによって農業生産施設も可能となっておりますので今回それを取り入れます。さらに、先ほど会長からございました、中間的なもののイメージですが、今回都市農地を守るために初めて都市計画法と建築基準法がそこに及んできています。それが田園住居地域というものでございまして、今言った生産緑地と田園住居地域を重ね合わせた部分、それと田園住居地域だけを活用して新たな民間参入によって農家レストラン等も可能となっております。そういったどちらかという都市農地を活用していくゾーニングを、この周辺のエリアで考えております。

先程委員がおっしゃられたような考え方といたしましては、例えば住宅の隣に農地があれば耕作ができるということであれば、住宅地付きの農地ということで生産緑地の指定も今回許容しております。例えば住宅があつてその隣に生産緑地を指定するというようなことも基

本的には考えております。ただ、それに関しましてはやはり、先ほど全体の都市計画として申しあげましたように、周りにアパートが建ってなかなか肥培管理ができないといった状況になると困りますから、それはほかの土地利用等も考えながら、それが今後適切に営農できるかどうかを確認しながら農業者の方と話し合いながら進めてまいります。

さらに、区画整理事業のほうで公園が設置されております。昨今、防災・震災等の災害とか、ゲリラ豪雨等の自然災害時にこういったところで緑地機能ということに関しましては、様々今後の超高齢化社会を見据えていく中では、地域のオープンスペースとしての確保ということが非常に重要だということに評価されていることから、例えばこういった区画整理で設置する公園の周辺に生産緑地地区を指定する、これはどちらかということの間はこれまでと同じように生産緑地として、将来的にはこれまでと同様に公共的な空地の予備軍としている形の中で、一つは生産緑地の指定というのが可能性としてあるということでもあります。先ほどの産業ゾーン等に関しましては、また別途生産緑地という、生産という言葉は外れてしまいますけれども、基本的にはこの周辺ということに関しましては、全体を見据えた中での適切な緑地の配置というのを今後検討していきたいというのが、市の都市計画としての考え方でございます。

委員

課長さんのお話を聞いていると、申し訳ないが、騙されてしまうんですけども、まず、4.4ヘクタール全体の半分近くはもう、企業に売る又は貸すことがほとんど決まっているんです。企業についても手を挙げていて、ほぼ決まっていると。それはいまさら変えることができません。つまり9.6ヘクタールのうち4.4ヘクタールは農地ではなくなるんですね。そこを生産緑地に指定するのはおかしいというのは先ほど議員が言われたことです。残りの可能性は、宅地、住宅ゾーンの場所です。課長がずっとおっしゃっているのは、いろいろな可能性がこの生産緑地法の改正でできたんだと、これはあくまで、住宅ゾーンのことだと思います。住宅ゾーンで今おっしゃったようなことが本当に可能であるかということですが、これが2年前であれば可能だったと思います。しかし今ですね、もう、自分の土地がどこに行くかというのは地図で渡されている訳です。今は自分の土地が南向きになるか北向きになるかですとか、角地になるのかとか、そういった具体的なところまでできてしまっている。その一方で地権者の方々の中で生産緑地を指定した人が本当にその後何かしら農業をやりたいと思っているのか、それとも宅地にするつもりなのか、市は把握していないと思います。後で自由に選べますということで生産緑地の申請を受けていますので。市の方は、今年の7月に1件1件訪ねて、今からでも生産緑地に指定できますと、仮換地指定時に宅地にするか営農を続けるかは自由に選んでくださいということで今回9.6ヘクタールの申請を受けたわけです。市はどうするかを分かっていない訳ですね。その中であなたの土地はここに行きますというのがほぼ煮詰まっている。そんな中で今回説明にあったような田園住居地域というのが描けるのかどうか。こんな土壇場にきてできるのか、非常に疑問です。百歩譲ってできたとしても4.4ヘクタールは消えるわけです。それなのに指定するのかということですよ。

会長

ここで議論の方向を少し修正させていただきたいと思います。都市計画審議会の場合です、この区画整理の区域内について、どのようなまちづくりをしていったらいいのかという方向性を考えていかなければいけない。その前段で、生産緑地の指定というのを市は提案されているわけです。

街づくりの方向を考えるとというときに、産業ゾーン、商業ゾーンそれはそれでよろしいと。それぞれのゾーンがさらに、どのような土地利用の方向性を持っていくのか、もっと地元と相談してもらわなければいけないわけですね。それを地区計画ですとか、そういった形に仕上げていかなければならない。仕上げていくときに、例えば産業ゾーンは全く産業施設になってしまうのか、周辺との緩衝帯になるような緑地を設ける等の土地利用計画を持つのか。

そういったところの市の考え方があるのであれば教えていただきたいと思います。

都市計画課長

今、会長にご指摘をいただいた中で、産業ゾーンという形の中では、住宅・産業ゾーンがありますが、一つは公園という形のなかで緩衝的な機能を設けております。今後産業ゾーンというなかでは緑地の機能というのは必要ですので、市として考えているのは工場立地法等の充足よっての緑地というのを適切に緩衝機能として設置していく。さらに、事業者等とのこれらからの調整にはなりますが、住宅地に隣接しているところに関しては、より緑地帯の幅を大きくしたりなどといったところで、産業と住宅との共存ができる形での緑地の転換をしていくといった考え方は、これから地区計画等ですすめていくわけです。市としての原案はそのような形で考えてまいります。それを地元の皆さんと合意形成を図っていくという形は行政の考え方として持っております。

会長

今のお話を踏まえて、ご質問ありますか。

委員

それはそれで構わないと思いますが、例えば、産業ゾーンの緑地にする部分が生産緑地として残ることはあり得ないわけです。

都市計画課長

それは先ほど申し上げましたように生産緑地の機能の一つとして、将来的には緑地機能というのがあるわけですので、それを仮換地なり区画整理の進捗に合わせて、産業ゾーンにおいて将来的に適切な産業という市街地が形成していくときに、生産緑地というものではなく、地区計画等で緑地機能を適切に配置して住宅と産業が共存できるような形の環境を整えていくという考え方だということでございます。

委員

そうすると生産緑地としてある土地が、企業のものになって、主たる従事者が企業になるということですか。

都市計画課長

生産緑地というのは、今回は都市農地として守るという概念が出ましたけれども、将来的には公共的な機能をもたせる、特に緑地機能というものを確保していくということ。宅地転用ではなく、生産緑地とは違った形でも緑地として確保していこうという概念があるわけです。区画整理の進捗に伴って生産緑地地区は外しますが、その時にそれに合わせた形で地区計画の地区施設としての緑地として位置づける等、ほかの手法で緑地を確保していくという考え方です。

委員

なんとなく言っていることはわかるんですけども、産業ゾーンで工場等ができたときに、そこは緑地帯にしてくださいねという、前に初雁なんかをつくったときにも、この辺りはここまでしか建物を建てられません、ここには木を植えてください、という指定があるわけですけども、生産緑地だからやるというわけではなくて、企業と地元の土地の利用をこういう風にするだけけれども、お互いにうまくやっていくためにどうするかという話し合いの中で企業の方が譲歩して、あるいはここは木を植えますよとやるべきことであって、生産緑地指定と関係がないんじゃないかと思うんですけども。いかかでしょうか。

都市計画課長

ベースはやっていくつもりでいます。ただ、さらに優れた緑地機能といったものを上乗せしていきたいという考え方です。

委員

生産緑地というものが、農家のエゴじゃないけれども、そのような制度で税金が安いんだというのは真っ赤な偽りでございまして、農業を一生懸命やっっていこうという方には、市街化区域内の農地で固定資産税をそのまま払っていたらとてもやっっていけない。そういう人たちがこれからも農業を続けるにはどうするか、本来宅地化すべき市街化区域内農地を存続させるために生産緑地が存在している。人口減少と高齢化が進んでいく中で、本来宅地化すべき市街化区域内農地にも価値があるんじゃないか。農地として生産をする価値、緑地としての価値、また防災面においては避難所にもなるだろうと、そういった目的であると本来今までの考えではなくて、生産緑地というのは市街化区域内にあってもいいのではないかと。その人が農地を耕作することを条件において、これからも存続していくべきではないかというのが基本的なことでもあります。

ここでの話を聞いていると生産緑地は農家のエゴのためにあるんじゃないかと言われていたようなところもあって、そこはそうではないというのをご理解いただきたい。

もうひとつここで生産緑地のわからないところがあるんですが、私たちは生産緑地を指定するときには終身に営農を一生懸命やりましょと、もし病気になって続けられなくなったときには解除をお願いしましょとなっていると思います。今回何年後かに解除するということですけども、正当な理由があるんでしょうか。

都市計画課長

今おっしゃいましたとおり、区画整理の施行者又は地権者の方々が外してくださいという制度はございません。今までご説明している中で、委員さんからございましたけれども、色々な機能を都市計画として取りまとめてまいります。将来的に再度都市計画案の変更をさせていただきます。その際に都市計画変更の案というものに関しましては、都市農地として保全すべき土地利用計画を位置づけながら行うのですが、営農環境が大きく変わって来たりします。そういったことから再度新たな都市計画案を作成するに当たっては、法的に農業者の同意を取らなければなりません。様々な環境変化が生まれてきておりますので、その辺は一人一人の権利者に十分ご説明をさせていただきながら、同意を取っていくという作業を行っていきます。ですので、その時に例えばお亡くなりになられて権利が確定していない方というのはなかなか指定できないというのがありますし、逆に言うところの営農環境としては私としては受け入れられないという話になりますと、それは都市計画案としてはできないということも出てきます。様々そういったところで都市計画上の要請に基づいた中で、農業者の同意をとっていく作業の中で変更するものがございます。

委員

今、委員が質問されたのは解除のことだと思うんですけども、解除は個人の理由では解除できないということですね。そうすると、都市計画運用指針に出ているのですが、生産緑地地区に関する都市計画の変更は都市計画上の要請に基づき、必要が生じた場合に限定されるものであるということですよ。ですから、都市計画上何か別のものに使う必要が出てきたので、解除させてもらいますという形の解除しかない、まずそのことはいいですか。

都市計画課長

今申し上げましたように、その都市計画案、削除すること、追加すること、すべてにおいて新たに変わった都市計画案については、改めてその権利者の同意をとる必要があるということがございます。ですので、同意が取れない場合については、都市計画としてもその部分は強行はできないという形のもので、農業者の営農環境というものを踏まえながら、最終的には書面による同意を取り直すという作業は行っていきます。

委員

そこがどうもおかしいんです。区画整理事業のときにいろいろ変わるわけですね、今おっしゃったように。変わるときに一度解除して、もう一回指定しなおす。都市計画上の要請に基づいて話し合いながら決めていくんだという風におっしゃったと思うんですけども、ということは区画整理事業というのは区画整理事業を境に生産緑地を解除したり、続けたりすることができるというふう聞こえるんです。ところが、区画整理上そういうことはできませんというふうになっているわけです。

換地によって、例えば減歩で面積が減ってしまったりだとか、あとは換地したりとかそれで大きさとか場所が変わりますよね。それに応じて変更するのであって、一度ご破算にするわけではないわけです。区画整理事業によって生産緑地は解除できませんよっていうのははっきりうたっている自治体もありますので、区画整理事業でリセットされるわけではないと

思います。今のお話を聞いていますと、いろいろ環境も状況も変わるので、新たに都市計画上の生産緑地として指定できるかどうかを地権者と一緒に話し合いながら決めていくということでリセットするように聞こえるんです。それはできないということですよ。

都市計画課長

都市計画としてリセットするという言葉が認識できませんけれども、当然今おっしゃったように仮換地によって権利関係も変われば位置、規模、区域も変わりますので、それに対して都市計画上の要請に基づいて土地利用も大きく変化してまいります。相対的に捉えた中で営農環境をなるべく確保するという努力を行政としては、計画の中に反映していくわけですが、私が申しあげましたのは、その案に関して同意が取れない限りは都市計画案が成立しないということなんです。ですからそのあたりは再度、今回の指定以降に最終的な都市計画上の要請に基づいて変更していくわけですが、その際に、農業者方と話し合いながらですとか、また地区の周辺としてこの都市計画が好ましいのかどうかということも含めて、地区内の都市計画案としての説明をしながら、さらに、今申しあげました生産緑地法の運用の中では都市計画案を変更する際に当たっては同意をとることというのが運用指針のなかにも記載があり、それを運用していくという形のものでございます。

委員

7月9日に武蔵引田駅北口土地区画整理事業地内における都市農地の保全活用についてというお知らせを地権者の方にお渡ししていると思います。それを見ますと、今回事業地内の農地について、生産緑地地区の指定を行い、仮換地指定に併せて、その後の農地の土地利用を選択していただきますとあるんですね。自分が続けるか続けないかは、その人の自由で、今生産緑地として指定できるとしか読めないんですよ。そういうことですよ。合意をとるとおっしゃいましたけれど、合意というか生産緑地として続けたいという人が手を挙げたら、その人たちと一緒にその市街化区域の中でどう農地を残していこうかというだけの話ですよ。

都市計画課長

一度指定した中で強制権がないというのが法律上の解釈でございます。あくまで、営農環境が変わったといことに関しては農業者なりが、そこで本当に営農ができるかどうか、意向をおさえなければいけない。そのためには手続き上は同意をとるという形ですので、そこはご理解いただきたいと思います。

会長

少し補足しますと、現在の農地の位置で生産緑地の指定がされます。それが換地によって位置や形が変わります。そうすると生産緑地の都市計画としてはそれを変更しなければならない、やり直さなければならない、ということを行っているわけです。その際に、所有者の方の同意をとらなければならない、都市計画としては作り切れないということです。新たな都市計画として農地に指定しているわけではないんですね。

委員

会長のおっしゃるところはわかります。宅地の場合は宅地でやってみようという方もいらっしゃるかもしれないですけど、やってみたら周りは家で囲われちゃうしないかなあということもあるかと思います。ただ現時点で、ゾーンを選ぶということが行われているわけですね。住宅ゾーンには可能性があるわけですけども、産業ゾーンと、沿道ゾーンについてはスーパーに貸すことが決まっていますので、そこで続けるということはありませんね。その地域を選んでいる方がこれからどうするかを考えるということはないですよ。農地を考えるのであれば産業ゾーンはやめてくださいということになるので、都市計画というよりは個人の都合が先行してしまうんじゃないかなというのが引っかかっているんです。生産緑地は大切なもので、住宅の中に畑があるのも大事なことであり、農家のエゴでないというのはわかります。農業者の支援をしなきゃいけないとも思います。ただ、このやり方でやって、あなたは売るつもりで産業ゾーン、商業ゾーンに行くつもりでいたのに、区画整理で変わるからできないんですということになるのかなというのが引っかかっています。法的な解釈は分からないんですが、ほかの人に説明できるようになるのかなあ。ここで指定してしまって、解除できません、なんてことになってしまえば地権者さんも非常に迷惑することになりますし、区画整理上も非常に問題になってしまうので、非常に慎重に考えなければなりません。そのあたりについて市はどうお考えですか。

都市計画課長

そういったご指摘、また、都市計画としての考え方が正しいかどうかに関してですが、この考え方に関しましては東京都のほうに一度相談に行っています。また、東京都から国のほうにも照会をかけておりまして、今回の指定と併せて将来的にどうしていくのかという、今申し上げた都市計画の考え方に関しましては、制度上、運用上問題ないということも含めて、東京都から意見照会をいただいたというところが結果でございます。

委員

東京都との協議のことですが、東京都さんの方には先ほど申し上げた4.4ヘクタールが産業ゾーンや沿道ゾーンになるという数値ですとか、換地設計案の図といったものも示していないと思います。具体的な資料や数値を示さないで、理念としてお話になったから協議上は問題ないとの回答があったと聞いております。私が数値を示したところそんな話は聞いていなかったということを知りましたので、数値を知らせずにお話ししたんじゃないですか。

都市計画課長

そのあと私共、東京都のヒアリングを受けてきっちり説明をしております。

委員

日にちはわかりませんがその後も私の方でも確認はしています。

おそらくこの生産緑地の指定というものは国や都の許可はならず、自治体が権限を持っていますので、あとは市が判断してくださいということだと思っんです。

それは地方自治としていい形だと思っています。だからこそ、この審議会の判断が重要だ

と思っています。

会長

今のはご意見ということでよろしいでしょうか。

他にご意見等ございますか。

委員

今東京都という言葉が出ましたので、少しよろしいでしょうか。

私は東京都の都市整備局に所属しておりますので、東京のまちづくりの話を概略になってしましますが、少しご紹介させていただければと思います。

今回の諮問資料を事前に送付いただいております、生産緑地が66ヘクタールから75ヘクタールに増えております、東京都が昨年策定いたしました都市づくりのグランドデザインの方向性と一致しているなど感じました。

この都市づくりのグランドデザインでございますけれども、都市づくりを長期的な視点に立ちまして、2040年代に目指すべき都市の姿、その実現に向けた方策をとりまとめたものでございまして、農地の取り扱いについても言及しているものでございます。

皆様ご承知の通り農地は年々減少しているということを踏まえまして、農地を都市計画に位置づけて適切に継承していく、この都市計画には今議論のありました、生産緑地ですとか、田園住居地域が含まれています。また、まとまった農地を効率的に活用していく、課長様の説明にもありました集約農地といったものが該当するかと思ひまして、こうした点を踏まえまして同じ方向にあるのかなという印象を持っています。

今回、区画整理事業地内であるということで、いろいろなご事情があるかとは思いますが、適切に都市計画が運用されることによりまして、ご当地の特色を生かしたまちづくりができる、一助にもなるのではないのかなといった面は期待しております。

会長

他にご意見等ございますか。

委員

今のご意見、方向性としてはそのとおりでと思うんですけれども、この後ごっそり解除になるわけです。その辺も十分考えていただきたいと思います。

もう一つ申し上げておきたいんですけれども、生産緑地法について、私は農家の方のエゴであるとは全く思っておりません。生産緑地として農地が残っていることについて私は感謝をしております。それと、今回、委員も税の公平性ということおっしゃってございましたけれども、あきる野市内の中で、市街化区域にあって生産緑地の指定をしないで、農地を持っていらっしゃる方が、税の資料で見ますと約830人いらっしゃいます。その方は市街化区域内なので高い税金を払いつつ農家をやっているということなんです。おそらく、面積要件を満たしてないので指定できないという方が多いということかもしれないんですけれども、仮に長く続けることができないという理由で生産緑地の指定を受けていない人がいるとすれば、今回のように数年後に企業に売るのがわかっている人が、生産緑地の指定をして、

数年ですが、税金が安くなることについて公平性の観点からどう思うのかということで、これは考えてもらわなければいけない問題だと思います。

会長

ご意見として承りました。
他にいかがでしょうか。

委員

一点確認をさせてください。先ほどから意見が出ておまして、基本的に産業ゾーンに希望をされている方が、そこで生産緑地を希望するのがおかしいじゃないかということで、先ほどの課長の説明の中に、生産部分はないけれども緑地として確保をすることを希望して入ってくる可能性もあるというようなお話かと思うんですが、そういう解釈でよろしいでしょうか。

都市計画課長

その点については、都市計画の案としては示されておりませんが、ただ生産緑地に指定希望される方は将来的な緑地機能について十分理解したうえで指定されておりますので、これから都市計画の案を作ったときにご説明をして了解を取っていくという形でございます。

委員

確認ですが、先ほどからおっしゃっている、最終的に都市計画案を決定するときに再度生産緑地を希望された方にも改めて確認をして、同意を取り決定をするということよろしいですね。

都市計画課長

おっしゃる通りでございます。

委員

全体について、ちょっとよろしいですか。5ページ13番の820㎡全部削除ありましたが、面積要件が欠けたとおっしゃっていましたが、何㎡残っていませんか。500と300の間ではないですか。

都市計画課長

480㎡なので20㎡足りないというところでございます。

委員

条例によって300㎡まで引き下げができますので、市でぜひご検討をいただきたい。
以上でございます。

会長

他にいかがでしょうか。

ないようですので、以上で質疑を終了させていただきます。

それでは、本案につきましてご異議なしの方の挙手をお願いします。

委員

挙手多数

会長

挙手多数でありますので、あきる野市都市計画審議会条例第5条第4項の規定によりまして、委員の過半数により、市長から諮問のありました本案につきましては、異議なしと決することといたします。

私の方から、後ほど「秋多都市計画生産緑地地区の変更について」、原案のとおり異議のない旨を市長に答申いたします。

会長

続きまして、事務局からの報告事項に移ります。

「都市計画マスタープラン改定スケジュールについて」です。

事務局から説明をお願いします。

事務局

慎重なご審議ありがとうございました。

長時間にわたりお疲れのところ、申し訳ございませんが、若干お時間をいただきまして、あきる野市都市計画マスタープランの改定につきまして、進捗状況や今後の取組の予定を中心に報告させていただきます。

本日お配りいたしましたA4横の「都市計画マスタープラン改定スケジュールについて」をご覧ください。

都市計画マスタープランにつきましては、市の都市計画に関する基本的な方針を示すもので、法定計画となります。

また、この計画につきましては、資料にお示しておりますように、市の総合計画や東京都の広域都市計画と整合を図る計画であります。

現在の「あきる野市都市計画マスタープラン」につきましては、平成32年度までの計画期間となっております。今年度から改定作業を進めております。

改定作業につきましては、都市づくりを取り巻く動向を踏まえつつ、その方向性を仮定した上で、今年度につきましては、基礎調査や、市民アンケート調査を実施し、見直しの方針を作成してまいります。

今年度の基礎調査等の結果につきましては、委員の皆様にご報告させていただき、見直し方針の策定につきまして、ご意見等をいただきたいと思いますと考えておりますので、よろしく申し上げます。

また、平成31年度以降のスケジュールにつきましては、見直し方針策定によりまして、

取組内容を変更する場合がございます。ご了承いただければと思います。
報告は以上となります。

会長

事務局の説明が終わりました。

それでは、ただいまの報告事項について、どなたかご質問等ありましたらお願いいたします。

無いようなので、以上で質疑を終了させていただきます。

本日の議題はすべて終了いたしました。長時間にわたり、円滑な議事進行にご協力いただきありがとうございました。

以後、進行を事務局にお返しします。

事務局

町田会長様、議事の進行をいただきありがとうございました。

委員の皆様におかれましては、慎重なご審議を賜り、ありがとうございました。

これをもちまして、本日の審議会を閉会させていただきます。

ありがとうございました。