

第 2 3 6 回

町田市都市計画審議会

2 0 2 4 年 1 0 月 4 日

町田市都市づくり部都市政策課

第236回 町田市都市計画審議会 会議録

開催日時：2024年10月4日（金）午後3時01分～午後3時37分

開催場所：リモート会議（Teams）及び市庁舎3階 第1委員会室

出席者：〔1号（学識経験のある者）〕吉川会長、葉袋委員、市古委員、中西委員、

草薙委員、松永委員、佐藤委員

〔2号（町田市議会の議員）〕熊沢委員、殿村委員、石川委員、村松委員、

小野委員

〔3号（関係行政機関の職員）〕黒崎委員（代理）、江口委員（代理）、鈴木委員

〔4号（町田市の住民）〕浅利委員、新家委員

〔臨時委員〕横田委員、吉川委員

神蔵幹事（政策経営部長）、井上幹事（財務部長）、塩澤幹事（環境資源部長）、

深澤幹事（道路部長）、萩野幹事（都市づくり部長）、守田幹事（下水道部長）

案件担当職員 3名

事務局職員 4名

公開又は非公開：公 開

傍聴者： 1名

議 題：【事前協議】

1. 町田都市計画生産緑地地区の変更について（町田市決定）
2. 特定生産緑地の指定について

○事務局 皆様、お待たせをいたしました。

それでは、時間となりましたので、都市計画審議会のほうを始めさせていただければと思います。

最初に、事務連絡になります。

リモートで御出席いただいている皆様へ申し上げます。

現時点でT e a m s の動作につきまして不具合等ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。もし会議中に不具合等が生じた場合は、事務局までチャットでお知らせいただければと思います。よろしくお願いいたします。

続きまして、注意点になりますが、会議中はT e a m s のマイクをオフにいただき、御自身が発言する際にマイクをオンにさせていただくようお願いいたします。また、御発言後は再びマイクをオフにいただきますようお願いいたします。

会議の進行について、質疑については、まず、お名前をおっしゃっていただき、会長の指名を受けてから御発言いただきますようお願いいたします。

採決は、まず異議のある方の決を採り、次に異議のない方の決を採って議決するという進め方となりますので、よろしくお願いいたします。

最後になりますが、本日御審議をいただきます内容は、おおむね1か月後に町田市公式ホームページにて公開をさせていただく予定です。恐れ入りますが、記録用として録音させていただきますたく御了解のほどをお願いいたします。

以上、事務連絡になります。

本日の開会に先立ちまして、町田市都市計画審議会条例第2条に規定する委員の交代がございましたので、委嘱式を行います。お名前をお呼びいたしますので、一言御挨拶をお願いいたします。

江口博行委員。

○江口委員（代理：澤田） 代行で参りました澤田と申します。

○事務局 ありがとうございます。

以上をもちまして、委員の委嘱式を終了とさせていただきます。

それでは、都市計画審議会のほうに入ります。

本日の会議の定足数を報告いたします。

リモートでの御出席の委員が8名、会場での御出席が8名で、御欠席は宇於崎委員、市古委員、阿部委員、澤井委員の4名になります。委員20名中16名の御出席をいただいております。

すので、会議は成立となります。

続きまして、傍聴の入場になります。これより傍聴者の入室となりますので、少々お待ちください。

(傍聴者入室)

○事務局 ここで傍聴者の方にお知らせをいたします。本審議会は町田市審議会等の会議の公開に関する条例の規定により、公開にて実施をしております。事前にお渡しをいたしました用紙、「傍聴人の方へ」にも記載してございますが、円滑な議事進行を行うため、同条例施行規則第3条第4項に定める次の事項をお守りください。

1、会議場における発言に対して、拍手、その他の方法により公然と賛否を表明しないこと。2、会議場において発言しないこと。3、他の傍聴人の迷惑になるような行為をしないこと。4、会議場において写真撮影、録画、録音等を行わないこと。5、その他会議場の秩序を乱し、会議の支障となる行為をしないこと。

これらのことが守られない場合、退室をお願いすることもございますので、あらかじめ御了承ください。

続きまして、資料の確認をさせていただきます。なお、リモートで御出席の委員の方には、メールで事前にお送りをさせていただきました。

本日の案件資料は、開催通知に同封をいたしました表紙がピンク色の資料1「町田都市計画生産緑地地区の変更について（町田市決定）」、資料2「特定生産緑地の指定について」、以上が本日の資料となります。

不足等ございましたら、お知らせください。よろしいでしょうか。

なお、案件の説明時に説明資料をT e a m s 上に表示をいたしますが、その際に、送付をさせていただいた紙資料や資料データ等、併せて御覧をいただければと思います。

続きまして、本日の議事でございますが、議事日程のとおり、町田都市計画生産緑地地区の変更について（町田市決定）、特定生産緑地の指定についての2件の事前協議を行います。

それでは、この後の議事について、会長をお願いいたします。

○会長 それでは、事前協議に入ります。

町田都市計画生産緑地地区の変更について及び特定生産緑地の指定についてですが、この案件については、臨時委員がいらっしゃると同っておりますので、一旦事務局にお戻しします。

○事務局 事務局です。

町田都市計画生産緑地地区の変更について（町田市決定）及び特定生産緑地の指定については、案件により関連した特別の事項を調査、審議する必要があるため、町田市都市計画審議会条例第2条第2項及び第4項に基づき、臨時委員の委嘱を行います。委嘱書の交付につきましては、簡略をさせていただきます、席に置いてございます。

それでは、町田市都市計画審議会条例第2条第2項に規定する臨時委員を、横田竜雄町田市農業委員会会長職務代理者及び吉川英明町田市農業協同組合代表理事組合長に委嘱をいたします。お名前をお呼びいたしますので、一言御挨拶をお願いいたします。

横田竜雄委員。

○横田臨時委員 町田市農業委員会会長職務代理者の横田竜雄でございます。どうぞ皆さん、よろしくお願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。

続きまして、吉川英明委員。

○吉川臨時委員 町田市農業協同組合の代表理事組合長の吉川英明でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。

以上をもちまして、臨時委員の委嘱式を終了といたします。

それでは、会長、この後の議事進行をお願いいたします。

○会長 それでは、町田都市計画生産緑地地区の変更について、事務局から説明をお願いします。

○萩野幹事 町田都市計画生産緑地地区の変更につきましては、土地利用調整課長から説明いたします。

○青木土地利用調整課長 それでは、町田都市計画生産緑地地区の変更について御説明いたします。

まず初めに、お配りした資料の確認をさせていただきます。事前配付資料1につきましては、A4サイズの左上をホチキス留めしているものが1部ございます。この資料の1ページから7ページまでは、今回の都市計画変更の内容をまとめたものになります。8ページから13ページまでは、都市計画を変更する際の計画書となります。14ページ以降は、指定に関する要領等が参考として添付されております。

次に、Aゼロサイズを折り畳んだものは総括図になります。町田市全体で指定されている箇所が、番号とともに表示されております。今回削除する箇所が黒、追加する箇所がピンク

の色で示されております。

資料は以上になります。過不足等はございませんでしょうか。

それでは、町田都市計画生産緑地地区の変更について御説明いたします。

最初に、計画書の削除内容について御説明いたします。事前配付資料 1 の 1 ページ目の上段を御覧ください。画面では赤色で囲まれている部分になります。

こちらの資料では、削除の理由ごとに件数及び面積について、全部削除と一部削除に分けて表示しております。件数とは、一団の生産緑地の地区数を示しております。全部削除とは、買取り申出等の理由によるその地区全体がなくなることを示しております。一方、一部削除とは、地区の一部が削除となりますが、その地区自体は残ることを示しております。

一番上の段、公共事業の届出により一部削除となるものが 4 件となります。面積は一部削除が 0.145 ヘクタールとなります。

次の段の死亡、故障による買取り申出により全部削除となるものが 11 件、一部削除となるものが 17 件で、合計 28 件となります。面積は全部削除が 1.733 ヘクタール、一部削除が 2.046 ヘクタールで、合計 3.779 ヘクタールとなります。

次の段の旧法による買取り申出により全部削除となるものが 1 件となります。面積は全部削除が 0.130 ヘクタールとなります。

次の段の 30 年を経過したことによる買取り申出により全部削除となるものが 3 件、一部削除となるものが 13 件で、合計 16 件となります。面積は全部削除が 0.487 ヘクタール、一部削除が 0.899 ヘクタールで、合計 1.386 ヘクタールとなります。

以上、件数及び面積を合計いたしますと、削除の件数は 49 件、面積は 5.440 ヘクタールとなります。

次に、追加の内容について御説明いたします。引き続き 1 ページ目の中段、追加の欄を御覧ください。画面では赤色で囲った部分になります。

これは町田都市計画生産緑地地区の指定に関する要領に沿うもので、農業振興上必要であり、営農環境が向上すると認められる農地を、農業振興課より推薦を受け、指定するものでございます。

新たな生産緑地地区として指定する全部追加は 1 件で、面積は 0.066 ヘクタールとなります。また、次に指定している生産緑地に加わる一部追加は 2 件で、面積は 0.111 ヘクタールとなります。追加申請のあった全部追加件数と一部追加件数の合計は 3 件で、面積は 0.177 ヘクタールとなります。

次に、地区数の増減について御説明いたします。引き続き 1 ページ目の下段を御覧ください。画面では赤色で囲った部分になります。

地区数の減につきましては、削除のうち一部削除は地区自体が残るため、地区の件数は減少いたしません。削除に伴う減は15件、地区の統合に伴う減が 1 件となります。都市計画上の削除件数は計16件となります。削除件数の16件と削除面積の5.440ヘクタールは、都市計画上減少する数値として、この表の中では青字で表示しております。

地区数の増につきましては、一部追加は既にある地区に加わる形となりますので、地区の件数は増加いたしません。したがって、都市計画上の追加件数は全部追加の 1 件となります。追加件数の 1 件と追加面積の0.177ヘクタールは、都市計画上増加する数字として、この表の中では赤字で表示しております。

ここまで御説明した内容をまとめ、今回の都市計画変更となる生産緑地の概要を示したものが、事前配付資料 1 の 2 ページ目になります。

削除の件数は16件で、面積は5.440ヘクタール、追加の件数は 1 件で、面積は0.177ヘクタールとなります。これに分筆に伴う再測量等の誤差修正のための精査面積0.062ヘクタールを加えたものが、今年度の都市計画変更後の面積になります。

2023年度告示時点では、全体の件数は952件、面積が189.17ヘクタールでしたが、今回件数で15件、面積で5.20ヘクタール減るため、2024年度は件数が937件、面積が183.97ヘクタールとなります。なお、都市計画決定は少数点第 2 位で決定となるため、四捨五入で整理しております。

次に、事前配付資料 1 の 5 ページを御覧ください。生産緑地地区の件数及び面積の推移をグラフで示したものでございます。生産緑地地区は1993年（平成 5 年度）のピーク時で324ヘクタールございましたが、それ以降は減少を続けております。1993年度と2024年度と比較しますと、140ヘクタール、43%の減となっております。

次に、事前配付資料 1 の 6 ページを御覧ください。こちらは市街化区域内農地に占める生産緑地地区の割合を示したグラフとなります。棒グラフの緑色が生産緑地地区、オレンジ色が生産緑地以外の農地、赤色の折れ線グラフが、市街化区域内農地における生産緑地地区の割合を示しております。

1993年度（平成 5 年度）では、生産緑地地区以外の農地が334ヘクタール、生産緑地地区が324ヘクタールで、生産緑地地区が市街化区域内農地に占める割合は49%でした。それ以降、両方の農地とも減少傾向が続いておりますが、生産緑地地区以外の農地のほうが減少幅

が大きく、今回の都市計画変更では、生産緑地地区以外の農地が60ヘクタール、生産緑地地区が184ヘクタールとなり、生産緑地地区が市街化区域内農地に占める割合は75%となります。

最後に、都市計画決定までのスケジュールについて御説明いたします。東京都知事協議につきましては、9月13日付通知にて意見なしとの回答をいただいております。本日の都市計画審議会ですべての事前協議をさせていただいた後、10月18日から11月1日まで、都市計画法第17条に基づく縦覧を行う予定となっております。11月21日の都市計画審議会での議案審議を経て、2025年1月1日に告示を予定しております。

以上で、町田都市計画生産緑地地区の変更についての説明を終わらせていただきます。

○会長 ただいまの説明に関して、御質問、御発言ございますでしょうか。

オンラインは手が挙がっていないようですが、会場はいかがでしょう。

○事務局 会場もございません。

○会長 では、質疑は以上とさせていただきます。

本日は事前協議でございますので、次の話題に移りたく存じます。

続いて、特定生産緑地の指定について、事務局から御説明をお願いいたします。

○萩野幹事 特定生産緑地の指定につきましても、土地利用調整課長から説明いたします。

○青木土地利用調整課長 それでは、特定生産緑地の指定について御説明いたします。

特定生産緑地の指定は、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の規定により、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。

まず初めに、お配りした資料の確認をさせていただきます。事前配付資料2につきましては、A4サイズの左上をホチキス留めしたものが1部でございます。この資料の1ページから4ページまでは、特定生産緑地の指定内容をまとめたものになります。5ページ目は、今回特定生産緑地に指定する生産緑地の一覧を示す指定書になります。6ページ以降は特定生産緑地の指定要領になります。

次に、Aゼロサイズの用紙を折り畳んだものは、総括図になります。町田市全域で指定されている生産緑地が番号とともに表示されております。今回特定生産緑地に指定する箇所は、緑色で示されております。

資料は以上になります。過不足等ございませんでしょうか。

それでは、特定生産緑地の指定について御説明いたします。

最初に、特定生産緑地の制度の概要について御説明いたします。事前配付資料 2 の 1 ページを御覧ください。

特定生産緑地は生産緑地の指定から30年を経過する前に申請することにより、これまでの生産緑地の優遇措置等が10年間延長される制度でございます。特定生産緑地を選択いたしますと、固定資産税、都市計画税の農地評価、農地課税が継続されます。また、次世代の方が相続税の納税猶予制度を受けることができるなど、税制面の優遇措置を引き続き受けることができます。

買取り申出につきましては、これまでどおり、農業従事者の死亡、故障といった理由がないとすることができません。一方、特定生産緑地を選択しませんでした、生産緑地の指定から30年経過後は、いつでも買取り申出をすることができますが、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、相続税の納税猶予制度も次世代の方は受けることができません。

次に、特定生産緑地に指定する面積について御説明いたします。事前配付資料 2 の 2 ページを御覧ください。

間もなく当初指定から30年を迎える1995年（平成 7 年）、1996年（平成 8 年）指定の生産緑地の対象面積は0.62ヘクタールでございます。そのうち2023年10月から2024年 3 月までの受付期間に申請があった面積は0.56ヘクタールで、面積ベースでの申請割合は90.3%となります。申請があった生産緑地につきましては、現地調査を行い、適切に管理されていると認められる生産緑地を特定生産緑地に指定します。特定生産緑地申請受付後、農業従事者の死亡、故障により、買取り申出があった生産緑地や、申請者が都合により申請を取り下げた生産緑地は指定が行えませんが、今年度は該当がありませんでした。

以上により、0.56ヘクタールを特定生産緑地として指定します。

次に、特定生産緑地の指定状況について御説明いたします。事前配付資料 2 の 3 ページを御覧ください。一番上の段を御覧ください。画面では赤色で囲った部分になります。

生産緑地全体の面積は、2025年 1 月 1 日時点で183.97ヘクタールとなる予定でございます。そのうち1992年から1994年に指定されたものが154.34ヘクタール、1995年指定は1.04ヘクタール、1996年指定が0.19ヘクタールとなっております。

次に、上から 2 番目の段を御覧ください。画面では赤で囲んだ部分になります。

特定生産緑地の指定面積は150.13ヘクタールでございます。そのうち1992年から1994年に指定されたものが149.00ヘクタール、1995年指定が0.91ヘクタール、1996年指定が0.19ヘク

タールとなっております。

次に、上から３番目の段を御覧ください。画面では赤で囲まれた部分になります。

特定生産緑地の指定割合につきましては、面積ベースで1992年から1994年に指定されたものが96.5%、1995年指定が87.5%、1996年指定が100%となっております。

特定生産緑地は生産緑地の指定から30年を経過する前に指定する必要があります。1992年から1994年までに指定された生産緑地につきましては、既に指定申請受付は終了しております。1995年指定の生産緑地につきましては、今回の2025年１月１月付の指定が最後の指定機会となります。

次に、４段目を御覧ください。画面では赤色で囲まれた部分です。

1995年指定の生産緑地で特定生産緑地に移行しないことが確定した生産緑地は0.13ヘクタールになります。

最後に、特定生産緑地指定までのスケジュールについて御説明いたします。2023年10月から2024年３月までの期間に受付した申請分につきましては、本日及び次回の都市計画審議会での意見聴取を経て、2025年１月１日の指定公示を予定しております。実際に特定生産緑地の効力が発生するのは、生産緑地の当初指定から30年経過後になります。

事前配付資料２の５ページ目、指定書を御覧ください。右側に申出基準日という項目があります。これは生産緑地の指定から30年を迎える日を表しており、1995年指定の生産緑地は2025年11月10日、1996年指定の生産緑地は2026年９月25日が申請基準日となります。この日から10年間、特定生産緑地の効力が発生することになり、以後10年ごとに更新の判断を行うこととなります。

以上で特定生産緑地の指定について説明を終わらせていただきます。

○会長 ありがとうございました。

ただいまの説明に関して、御質問、御発言はございますか。

オンラインのほうで薬袋委員さんから手が挙がっていると思います。まず、では薬袋委員さん、お願いします。

○薬袋委員 御説明ありがとうございました。生産緑地というと、やはり都市マスに書かれた町田らしい景観を継続するためにいろんなことが重要だと思うんですけども、具体的にどんなふうには生産緑地が減らないように努力されているのかというのを、ちょっと共有していただければと思うんですが、いかがでしょうか。

○会長 ありがとうございます。生産緑地が減らない具体的な取組の共有ですね。

事務局、いかがでしょうか。

○青木土地利用調整課長 生産緑地を減らさないために行っていることですが、土地利用調整課では、まちだベジハブという形で農業者、それから個人事業主、農協さん、いろいろな事業者と連携をいたしまして、農業に対してのPR関係をいろいろやっております。

若い世代も含めまして、また学生等も含めまして、そういったことで農業に興味を持っていただきまして、農業に携わっていただきたいという考えで、行動しております。

以上です。

○会長 薬袋委員さん、いかがでしょうか。

○薬袋委員 ありがとうございます。ぜひ取り組みを推進していただいて、町田らしさを継続できるようにお願いします。防災の観点からとても大事だと思います。

○会長 ありがとうございます。

では、会場のほうはいかがでございましょうか。

○事務局 会場は挙手ございません。

○会長 会場は挙手なしでございますので、ほかに、薬袋さん以外に挙手がございませんので、以上とさせていただきます。

では、この事前協議のこの話題については、以上とさせていただきます。ありがとうございました。

今回、臨時委員として農業委員会及び町田市農業協同組合、それぞれ代表の臨時委員さんにおいでいただいておりますので、先ほどの薬袋委員さんからの御質問にもありました生産緑地をいかに維持し、よくよく活用していくかということについては、まさに農業委員会さんと農業協同組合さんがその最前線に立っているというふうに理解してございます。お二人の臨時委員さんから何か御発言をお願いしたいのですが、いかがでございましょうか。

まず、横田委員さん、いかがでしょうか。

○横田臨時委員 市街化農地は、本日の生産緑地の割合の推移についての説明にもありましたように、生産緑地に指定されないと維持することが難しい農地になります。生産緑地は納税猶予農地につながる農地ですので、農地パトロールなどを通じて肥培管理を徹底して行うように指導していきたいと思います。

また、生産緑地は高齢化とか後継者不足とかで、なかなかできなくなる場合もありますが、それは認定農業者を中心として、貸借を通じてその農地を維持していくように考えています。

また、町田市では研修農場という新規就農者を育てる組織というんですか、研修農場というところがあるんですけれども、そこで毎年13人ぐらいずつの卒業生が出ていますので、そういう方を中心として、新規就農者としてまた町田の農地を守っていつてもらいたいと、そういうふうに考えております。

以上です。

○会長 ありがとうございます。

続きまして、吉川英明委員さん、いかがでしょうか。

○吉川臨時委員 ただいま特定生産緑地の件で御審議いただきましてありがとうございます。

今、都市農地は身近にあるべきもの、また必要なものとして位置づけられております。そしてまた、農地は農産物の供給機能や防災機能、教育機能など、多元的機能を有しております。そういった意味からも今、横田委員からもいろいろお話がありましたけれども、私どもとしては、これからも農業委員会の皆様と連携を取りながら、農業協同組合として都市農地の保全のために努めてまいりたいと思っております。

特に先ほど御質問のとおり、生産緑地の減少等については、私どもは今、相談業務を徹底して農地保全に努めるように努力をしているところでございます。今後とも関係部署の御理解とお力添えをお願いしたいと思っております。ありがとうございます。

○会長 ありがとうございます。両委員からも先ほど葉袋先生が御質問になった生産緑地に対する市、そして農業委員会、組合、そういうもののやはり連携した取組ということで、一端をただいま御披露いただきました。今後とも都市計画審議会としてもこの件、先ほど葉袋先生がおっしゃった都市マスに沿って、これを育てていくということについて、引き続き検討を続けていくということになるかと思っておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。どうもありがとうございました。

では、本日の事前協議については、以上となりますので、事務局に一旦マイクをお戻しします。

○事務局 事務局から事務連絡になります。

次回都市計画審議会定例会は11月21日木曜日、午後3時からの開催となります。

本日の事前協議で使用いたしました表紙がピンク色の資料1「町田都市計画生産緑地地区の変更について（町田市決定）」及び資料2「特定生産緑地の指定について」の2つの資料につきましては、次回も使用いたしますので、お持ちいただきますようお願いいたします。

事務局からの事務連絡は以上です。

○会長 ありがとうございました。

本日はマイクの改良をしていただいたようで、大変に会場からの声がより鮮明に聞こえました。どうも町田市役所のネットの回線が弱くて、時々遅延が起きるのですが、以前に比べると圧倒的にクリアになったと思います。それについて、事務局が大変苦勞されたのではないかと思いますので、心よりお礼を申し上げたいと思います。

あわせて、委員の皆様方におかれましても、今日の事前協議を次回議決いたしますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

では、以上をもちまして本日の町田市の都市計画審議会は終了させていただきます。

どうもありがとうございました。