

令和6年度 第2回

稲城市都市計画審議会会議録

令和6年11月11日（月）

令和 6 年度第 2 回
稲城市都市計画審議会会議録

日 時：	令和 6 年 11 月 11 日（月） 午前 10 時 00 分～午前 11 時 00 分
場 所：	マスタビルディング 2 階 205 号室

出席者	1 番 中 島 健 介	3 番 土 居 のりひろ
	4 番 猪 股 昭 彦	5 番 池 田 英 司
	6 番 山 下 宏	7 番 種 田 匡 延
	8 番 いそむら あきこ	9 番 松 本 一 宏
	10 番 三 木 伸 展	12 番 市 古 太 郎

欠席者	2 番 奈良部 義 彦	11 番 小 松 萌
-----	-------------	------------

事務局	都市建設部長	小澤 一浩
	都市建設部まちづくり計画課長	吉屋 武
	都市建設部まちづくり計画課都市計画係長	藤原 悠紀
	都市建設部まちづくり計画課都市計画係主事	菅原 裕太
	都市建設部まちづくり計画課都市計画係主事	伊是名 帆呂理

日程第 1 諮問案件

（1）多摩都市計画生産緑地地区の変更

日程第 2 意見聴取

（1）特定生産緑地の変更

署名委員	3 番 土 居 のりひろ
	4 番 猪 股 昭 彦

市古議長

只今より令和6年度 第2回稲城市都市計画審議会を開会いたします。今回は1時間ほど会議を見込んでおりますので、よろしくお願いします。

本日は、奈良部委員、小松委員 が欠席されておりますが、審議会委員の出席が半数を超えておりますので、稲城市都市計画審議会条例第7条第2項により、会議は成立します。

続きまして、「議事録署名委員の指名」でございます。稲城市都市計画審議会運営規則第19条第3項によりまして、議長が指名することとなっております。本会議の議事録署名委員は、議席番号3番の土居委員及び議席番号4番の猪股委員を指名いたします。両委員よりお願いいたします。

それでは、本日の案件に入ります。日程第1 諮問案件「多摩都市計画生産緑地地区の変更」、日程第2 意見聴取「特定生産緑地の変更」につきまして、一括議題といたします。事務局より説明をお願いします。

まちづくり計画課長

本案件は、生産緑地地区の主たる従事者の死亡等による指定解除、指定後30年を経過した生産緑地地区の解除及び生産緑地地区の追加指定等にもない、都市計画の変更を行うものでございます。

また、本案件に関するこれまでの経緯ですが、令和6年10月16日から令和6年10月30日までの2週間、都市計画法第17条に基づき変更案の縦覧を行いました。期間中の縦覧者はなく、意見書の提出もございませんでした。特定生産緑地の指定にあたりましては、生産緑地法第10条の2第3項の規定により、都市計画審議会にて、ご意見を聴くこととなっております。それでは、内容につきまして、担当よりご説明させていただきます。

都市計画係長

それでは、諮問案件「多摩都市計画生産緑地地区の変更」につきましてご説明させていただきます。

生産緑地地区とは、市街化区域の農地等を計画的かつ永続的に保全し、良好な住環境の形成に資するための都市計画上の制度です。

資料（1）1ページ、計画書です。

「第1 種類及び面積」につきましては、これからご説明いたしますが、今回の生産緑地地区の変更により、面積が約94.89haから約93.31haとなり、約1.58haの減少となります。

「第2 削除のみを行う位置及び区域」につきましては、公共施設等の用地又は主たる従事者の死亡や故障による買取申出などに伴う削除により、合計24地区、面積としては約21,170㎡が削除となります。

資料（1）2ページ、第3の「追加のみを行う位置及び区域」でございます。本年1月に追加指定申請の受付を行い、稲城市生産緑地地区指定基準に基づき、農業委員会に肥培管理の状況等を確認していただき、全5件、約4,000㎡を追加予定でございます。

資料（1）3ページ「新旧対照表」につきましては、最後にご説明させていただきます。

資料（1）4ページ、位置図でございます。具体的な箇所につきましては、次にご説明いたします。

資料（1）5ページでございます。まず凡例をご説明させていただきます。「黒い縦線」は既に指定されている生産緑地地区、「黒い塗りつぶし」が今回削除する区域、「ピンク色に着色したもの」が追加を予定している区域でございます。

では、個別の生産緑地についてご説明いたします。

生産緑地番号97、矢野口地区の中にある農地で、主たる従事者の死亡により約1,100㎡の削除でございます。ここは、特定生産緑地の指定もしておりましたが、併せての削除となります。

生産緑地番号108、指定から30年経過により約160㎡の削除でございます。

生産緑地番号605、主たる従事者の死亡により約720㎡の削除でございます。ここは、4筆中3筆を特定生産緑地の指定もしておりましたが、併せての削除となります。

生産緑地番号608は畑として、約2,300㎡の追加でございます。状況は写真のとおりです。

資料（１）６ページでございます。

生産緑地番号157、土地区画整理事業で整備された中央地区にある農地で、主たる従事者の死亡により約560㎡の削除でございます。ここは、特定生産緑地の指定もしておりましたが、併せての削除となります。

次に、現在、土地区画整理事業が行われている榎戸地区の農地である402から404について説明します。

生産緑地番号402、指定から30年経過により約830㎡の削除でございます。

生産緑地番号403、主たる従事者の死亡により約110㎡の削除でございます。ここは、特定生産緑地の指定もしておりましたが、併せての削除となります。

生産緑地番号404、主たる従事者の死亡により約930㎡の削除でございます。ここは、特定生産緑地の指定もしておりましたが、併せての削除となります。

資料（１）７ページでございます。

生産緑地番号178は、稲城長沼駅の南側、東長沼地区にあり、主たる従事者の死亡により、約1,240㎡の削除でございます。ここは、特定生産緑地の指定もしておりましたが、併せての削除となります。

生産緑地番号167、主たる従事者の故障により約1,310㎡の削除でございます。ここは、特定生産緑地の指定もしておりましたが、併せての削除となります。

資料（１）８ページでございます。

生産緑地番号202は、稲城市の北西側、桜ヶ丘カントリークラブに接する場所にあり、主たる従事者の死亡により、約1,850㎡の削除でございます。ここは、特定生産緑地の指定もしておりましたが、併せての削除となります。

資料（１）９ページでございます。

生産緑地番号208及び213は、南多摩駅の東側、いちよう並木通りと南武線間に位置し、主たる従事者の死亡により、それぞれ約540㎡及び約580㎡の削除でございます。ともに、特定生産緑地の指定もしておりましたが、併せての削除となります。

資料（１）10ページでございます。

生産緑地番号230は、川崎街道の南側、城山小学校の東側に位置し、主たる従事者の死亡により約1,060㎡の削除でございます。ここは、特定生産緑地の指定もしておりましたが、併せての削除となります。

資料（１）11ページでございます。

生産緑地番号259及び331は、鶴川街道沿いにあり、多摩都市計画道路3・4・15号東長沼坂浜線、通称鶴川街道の道路用地として東京都の買収により、それぞれ約80㎡、約680㎡の削除となります。

また、生産緑地番号259及び331は、特定生産緑地の指定もしておりましたが、併せての削除となります。ピンク着色部分の生産緑地番号259は畑として、約230㎡の追加でございます。状況は写真のとおりです。

資料（１）12ページでございます。

生産緑地番号289及び551は、若葉台地区にあり、主たる従事者の死亡により、それぞれ約840㎡、約980㎡の削除でございます。

生産緑地番号289は、特定生産緑地の指定もしておりましたが、併せての削除となります。

資料（１）13ページでございます。

生産緑地番号306は、坂浜地区にあり、主たる従事者の死亡により、約1,520㎡の削除でございます。ここは、特定生産緑地の指定もしておりましたが、併せての削除となります。

生産緑地番号423は、坂浜地区にあり、主たる従事者の死亡により、約1,070㎡の削除でございます。ここは、生産緑地の買取申出が出された後に、稲城市より買取の旨の通知書をもって買取り協議を行い、学校用地として買取りました。現況写真はこちらです。隣接する第二小学校の畑に面していて、栗や柿の木が植えられています。

資料（１）14ページでございます。

生産緑地番号327は、鶴川街道沿いの坂浜地区に位置し、指定から30年経過により、約1,300㎡の削除でございます。

生産緑地番号665は畑として、約740㎡の追加でございます。状況は写真のとおりです。

資料（１）15ページでございます。

生産緑地番号349は、平尾地区にあり、主たる従事者の死亡により、約400㎡の削除でございます。ここは、特定生産緑地の指定もしておりましたが、併せての削除となります。

資料（１）16ページでございます。

生産緑地番号616は、南山東部土地区画整理事業地内にあり、主たる従事者の死亡により、約1,210㎡の削除でございます。

また、南山東部土地区画整理事業地からは外れた場所となる、生産緑地番号278は畑として、約640㎡の追加でございます。状況は写真のとおりです。

資料（１）17ページでございます。

生産緑地番号631及び632は、小田良土地区画整理事業地内にあり、主たる従事者の死亡により、それぞれ約1,200㎡及び約900㎡の削除でございます。

生産緑地番号629は畑として、約90㎡の追加でございます。状況は写真のとおりです。

資料（１）3ページ、新旧対照表についてご説明いたします。

先ほど地図でご説明したものを一覧にしたものでございます。生産緑地番号259は、削除と追加の両方に該当しています。表の下段には、削除や追加の集計がなされております。面積は、今回の変更により削除が21,170㎡、追加が4,000㎡、精査1,370㎡増で合計15,800㎡の減となっており、これで市内の生産緑地の面積は933,050㎡（約93.31ha）になります。地区数は、今回の変更で7地区の減となり、地区数は430地区になります。

資料（１）18ページ、経緯の概要書でございます。

東京都との協議を9月13日に行い、10月16日から10月30日まで都市計画案の公告・縦覧を実施いたしました。期間中の縦覧者はなく、意見書の提出もございませんでした。本日、本審議会にて諮問をし、令和7年1月1日に告示を予定しております。

続きまして、意見聴取「特定生産緑地の変更」につきましてご説明させていただきます。

資料（２）1ページは、今回変更する特定生産緑地の一覧となっております。先ほどご説明した生産緑地の変更の中に、特定生産緑地の指定をしていた農地もあり、今回の変更は生産緑地の削除に伴うものでございます。増減としては、約13,300㎡の減となり、全体の面積は570,830㎡となります。

資料（２）2ページ、位置図でございます。具体的な箇所につきましては、次にご説明いたします。

資料（２）3ページでございます。まず凡例ですが、緑の枠で囲まれているのはすべて生産緑地地区となっており、黒塗りが今回削除する区域、縦線が既に特定生産緑地の指定をしている区域、薄い緑になっているのが特定生産緑地を希望しなかった生産緑地となっております。

生産緑地番号157、178、403及び404においては、主たる従事者の死亡による削除です。

生産緑地番号167は主たる従事者の故障による削除です。

生産緑地番号97及び605において、主たる従事者の死亡による削除でございます。

資料（２）4ページでございます。

生産緑地番号202において、主たる従事者の死亡による削除でございます。

資料（２）5ページでございます。

生産緑地番号208、213及び230において、主たる従事者の死亡による削除でござ

ざいます。

資料（２）６ページでございます。

生産緑地番号259及び331において、多摩都市計画道路３・４・15号東長沼坂浜線、通称鶴川街道の道路用地として東京都が買収したため削除となります。

資料（２）７ページでございます。

生産緑地番号289及び360において、主たる従事者の死亡による削除でございます。

資料（２）８ページでございます。

生産緑地番号349において、主たる従事者の死亡による削除でございます。

説明は以上となります。

市古議長

只今、案件の説明が終わりました。これより質疑に入ります。

質疑がある方は、挙手をお願いします。

三木委員

資料（１）15ページ、生産緑地番号349番に関して、約400㎡の削除という説明がありましたが、位置図を見る限り400㎡より小さく見えます。位置図が示す範囲が正しいかご確認いただきたいです。

都市計画係長

面積については約400㎡の削除となりますが、位置図で示している範囲に関しては確認させていただきます。

中島委員

生産緑地は、市街化区域の農地等を計画的かつ永続的に保全し、良好な住環境の形成に資するための都市計画上の制度であると説明がありましたが、他にも災害時の一時避難場所としての機能もあると思います。今回の変更によって、市民の生命や安全が著しく悪化するということは無いと思いますが、こうした安全面での市民に与える影響をお伺いしたいです。

都市計画係長

生産緑地をはじめとする空地は、災害時に避難場所となりえるため重要だと考えています。今回の生産緑地地区の減少により市民に大きな影響はないと思いますが、稲城市としても農地の保全は重要と考えています。

また、稲城市の生産緑地が年々減少傾向にある要因としては、主たる従事者が亡くなり、後継ぎがいないため農業を続けられないと判断したところが多いからかではないかと推測しています。

そのため、農政部局と連携しながら生産緑地をはじめとした稲城市の農地を保全をしていかなければいけないと感じています。現在、稲城市で取り組んでいるのは、生産緑地法上では面積要件500㎡以上のところ、稲城市生産緑地地区に定めることができる区域の規模に関する条例により面積要件300㎡に緩和させています。

その他にも、都市農地の賃借の円滑化に関する法律により、一定条件を満たせば生産緑地を第三者に貸すことも出来るようになりました。また、生産緑地の指定は、農地を守るツールのうちの１つであり、稲城市としては農業が継続的にできるような支援が必要だと考えています。農政部局では援農ボランティア制度や農地の賃借支援を行っていて、これまでに生産緑地の貸し付けを行った事例もあると伺っています。引き続き、就農者に対して市の取り組みをPRしていくことも大事だと感じています。

まちづくり計画課長

後継者問題は固定資産税や相続税など税制制度が絡むことから、市だけの問題ではなく、東京都や国と一緒に考えていく問題であると認識しています。

先日、令和９年度の特定生産緑地指定に向けた制度の説明会を農業委員会の皆様と一緒に開催しました。

現在は、相続税の関係で生産緑地が第三者に売られ、第三者が宅地開発を行い農地が無くなる事例が多いですが、少しでも多くの生産緑地を残せるよう、全庁で協力しながら進めていきたいと思っています。

中島委員

生産緑地の安全面から質問させていただきましたが、大きな影響はないと聞き安心しました。

また、稲城市が農地を守るために様々な取り組みを行い、一定の効果があったことも分かりました。

昨年、第2回稲城市都市計画審議会の現場視察にて生産緑地を持つ農家さんから都市農地がもつ機能をご説明いただきました。生産緑地をはじめとする都市農地は、緑の保全という面だけではなく、災害時の避難場所となる安全面や機能面も持つという話も伺ったことから、今回、安全面に関して確認させていただきました。

市古議長

農地が持つ防災面の機能についてお話させていただきます。今年の元旦に発生した能登半島地震で被害があった穴水町では、「ふるさと回帰型応急仮設住宅（石川モデル）」の方針に基づき集落内の農地に応急仮設住宅を整備しました。そこは都市計画区域外のため、生産緑地に指定された農地ではありませんが、集落が畑や水田など平らな農地を提供して、そこに自宅再建が困難な方がふるさとに回帰することを目的に応急仮設住宅を建設しました。農地は集落の方々の資源ですが、その方々が土地を提供してくれたことにより、復旧が進みました。この石川モデルは今後全国に復旧していくのではないかと感じています。地方と都市部という違いはありますが、生産緑地を防災後の重要な資源として、活用できるような仕組みが出来ると良いなと感じています。

松本委員

毎年、生産緑地地区の変更が都市計画審議会で諮られ、毎年約1haの生産緑地が減少しています。今後、稲城市内の農地面積はどんどん減少していくと想定されます。現在の稲城市は農業ができる環境では無くなってきていると思います。比較的平らな地域では、田畑から1mに迫る距離に住宅が建ち並びます。稲城市の特産品である梨は消毒が必要ですが、住宅が近いと農薬を散布するにも制限を受けることから、栽培が難しいと考え梨畑を手放すことに決めたという声もあります。

また、農業委員会としては、後継者不足を解消したいと考えていますが、梨の栽培は技術を要するため、後継者を見つけにくいです。東京都でも新規就農者に対して研修を行っていますが、果樹栽培は難易度が高いため研修内容には含まれておりません。このままでは、稲城から梨畑が無くなるのではないかとされています。

加えて、ここ数年は高温障害が起きていて、新高などの品種の梨を作ることが難しい気候となっています。梨栽培が難しくなったという理由で梨畑を手放す農家さんもいます。仮に、梨栽培から畑作に切り替えようとしても、今まで梨を栽培していた人が急に畑作を始めることは難しいです。

稲城市では、新規就農者に向けた農地の貸付制度を設けていますが、制度が浸透しておらず、農地を貸す方が躊躇してしまう現状があります。農業委員会としては、農業従事者に農地の貸付制度を理解してもらい、農地をできるだけ残したいと考えています。

また、農業協同組合が長期的に農地の借り手となり、梨を作るための花粉樹を植えて、稲城の梨を守ろうという動きもあります。東京都も長期で農地を貸す方に対して、奨励金制度を設けていますし、今後は更に農地の貸付制度を普及させていきたいと考えています。

そして、今年の夏には令和9年度特定生産緑地の指定に向けて、対象地区で制度の説明会を行いました。対象地区である平尾地区、坂浜地区、若葉台地区の一部は住宅が建設されていく中で、特定生産緑地の指定を行うことになります。この地域は畑が多く、後継者を見つけることが難しいと想定されるので、農地を貸したい農家さんと新規就農者と上手くマッチングしていきたいと考えています。ただ、生産者側としては、貸すくらいなら売ってしまいたいという意見もあるため、農地の貸付制度を普及させていきたいと思っています。皆さんには、稲城市

の農業を守るためにご協力いただきたいです。

三木委員

皆さんの意見を聞いていると、農業を継続していくための課題、災害時に農地を活用するための課題、梨や緑を守るための課題等いろいろ議論しなければいけないことがあると思います。稲城市として長期的なビジョンがある中で、生産緑地が具体的にどのように供するのかを定めていく必要があると感じます。そのような方針を定めないと、生産緑地を残していく対策を取るのには難しいのではないのでしょうか。

例えば、稲城市都市計画マスタープランには稲城駅から稲城長沼駅までを中心地区として整備するという構想があります。この地域には都市計画道路の整備計画や、住宅、生産緑地も多くある特徴的なエリアです。この地域をどう使って、生産緑地をどう活用していくのか、生産緑地に迫っている住宅との問題をどうするのかを具体的に決めていかなければいけないと思います。そういった方針を市として具体的に決めていかなければ農地は守れないのではないのでしょうか。稲城市が全国的に稀にみる都市計画ビジョンを出し、実際に農地の保全を考えていく緊急的な必要があるのではないかなと感じました。

まちづくり計画課長

昨年の第2回稲城市都市計画審議会の現場視察では、生産緑地を持つ梨農家の方から、梨の消毒作業の際に近所の目を気にしなければいけないというお話がありました。生産緑地をはじめ、住宅と隣接した位置にある緑をどう残していくのか、全庁的に考えていかなければいけないと思います。

市古議長

資料（１）13ページ、生産緑地番号423、第二小学校に隣接する生産緑地は、買取申出が提出されてから速やかに教育委員会と調整を図り、稲城市が購入しました。農地を守るために生産緑地の保全が必要だという意見がありましたけれども、一方で、生産緑地であった土地を公共団体が買取り、良い都市環境を誘導していくというのは大事な施策だと思います。このような取り組みは続けて欲しいと感じました。

また、資料（１）6ページ、生産緑地番号403は一部削除により約110㎡の解除、生産緑地番号404は一部削除により約930㎡の解除となっています。

一方で、資料（１）7ページ、生産緑地番号178は全部削除により約1,240㎡が解除となります。一律に考えることは難しいかもしれませんが、生産緑地番号403及び404の生産緑地の解除が全部削除ではなく一部削除で収まったという考え方もあると思います。生産緑地の継続には相続や肥培管理等も加味しなければいけないですが、生産緑地の一部解除についてサポートしていくことも大切だと思います。

松本委員

今お話しがあった生産緑地番号403及び404は一团として生産緑地に指定されていました。残った生産緑地は所有者が異なる農地だと思います。

市古議長

それでは、ご意見、ご質問も出尽くしたようですので、本案件についてお諮りいたします。諮問案件「多摩都市計画生産緑地地区の変更」について、案のとおり異議のない方の挙手を求めます。

（委員挙手）

全員挙手であります。よって、本件は案のとおり決します。

それでは、本日の日程はこれですべて終了といたします。

以上をもちまして、令和6年度第2回稲城市都市計画審議会を閉会いたします。最後に、事務局より連絡事項等がありましたらお願いします。

都市計画係長

令和9年に生産緑地地区の指定から30年経過する予定である生産緑地地区に関しまして、進捗状況と今後の報告をいたします。

平成9年に生産緑地地区に指定された農地が令和9年に指定から30年を迎えます。30年を迎える前に、特定生産緑地に指定すれば、指定から10年の令和19年まで特定生産緑地となります。特定生産緑地に指定すれば、今までの生産緑地と同じく納税猶予が受けられますし、固定資産税が農地並み課税になります。特定生産緑地に指定しない場合は、いつでも買取申出が可能となりますが、納税猶予が受けられず、固定資産税も段階的に宅地並み課税となります。

今年の夏に対象の生産緑地地区をお持ちの方向けに、特定生産緑地への指定に関する説明会を行いました。欠席者の方には資料を郵送しました。今後のスケジュールとしましては、来年の1月に意向調査を行います。確認ができなかった方や、じっくり考えたい方には令和7年7月、令和8年1月にも繰り返し通知の発送や受付を行いたいと考えております。指定の有無に関しては農業委員会と調整を図ります。都市計画審議会での意見聴取は令和8年11月を予定しており、最終的には令和9年1月1日公示予定です。

説明は以上となります。

まちづくり計画課長

最後に次回の審議会の開催予定でございますが、現時点において、今年度は審議を要する案件はございませんので、次回日程につきましては、後日、個別に調整をさせていただきます。

以上でございます。本日はありがとうございました。