

第121回

世田谷区都市計画審議会

令和6年4月11日

——速記録——

## 午後2時開会

○幹事 皆様、こんにちは。定刻となりましたので、第121回世田谷区都市計画審議会を開会させていただきたいと思っております。

開会に先立ちまして、事務局より御報告をさせていただきます。

まず、委員の御出欠についてでございます。本日は、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員におかれましては、所用により御欠席との御連絡をいただいております。また、〇〇委員、〇〇委員におかれましては、遅れるとの御連絡をいただいております。なお、世田谷区都市計画審議会条例第5条第2項に定める会議の定足数、委員の2分の1以上の出席に達しておりますので、本日の審議会は有効に成立しておりますことを御報告させていただきます。

また、本日の議案につきまして、一部パワーポイントを使用して御説明をさせていただきますが、パワーポイントは前方と後方にごさいますスクリーンに映しますので、御覧になりやすい方を御覧いただければと思います。

続きまして、審議会委員の改選について御報告いたします。関係行政機関である世田谷警察署長に人事異動がありましたので、御紹介いたします。〇〇委員から〇〇委員に変更になります。なお、〇〇委員におかれましては、本日は所用により御欠席との連絡をいただいております。委員の任期につきましては、署長在職期間中となります。

続きまして、区の人事異動に伴いまして幹事4名に変更がございましたので、新任の幹事を紹介いたします。

まず、都市整備政策部住宅課長、〇〇でございます。

次に、道路・交通計画部道路計画課長、〇〇でございます。

次に、みどり33推進担当部公園整備利活用推進課長、〇〇でございます。

最後に、世田谷総合支所街づくり課長、〇〇でございますが、本日は所用により欠席となり、代理出席となっております。申し訳ございませんが、御了承いただければと思います。

本日は、副区長の〇〇も所用により欠席させていただいておりますため、開催に当たり、幹事を代表し、技監の〇〇より一言御挨拶申し上げます。

○幹事 皆様、こんにちは。技監の〇〇でございます。都市計画審議会の開催に当たりまして、一言御挨拶申し上げます。

本日は、第121回の世田谷区都市計画審議会に、お忙しい中、お集まりいただきまして

ありがとうございます。ただいま事務局より説明がありましたように、新年度に入りまして、区側においては人事異動に伴い出席幹事が一部変更となっておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

また、本庁舎については、工事が遅れて、皆様にも御心配、御迷惑をおかけしてまいりましたけれども、3月末をもちまして1期工事が竣工いたしました。5月には、また広報等でもお知らせすると思っておりますけれども、内覧会等も予定しておりますので、お時間があれば、ぜひ御参加いただければと思います。

さて、令和6年度から区として、新たな世田谷区基本計画を策定し、そのスタートを切ったというところでございます。基本計画に挙げております目指すべき未来の世田谷の姿の一つに、安全で魅力的な街づくりの実現というのを掲げております。これに向けて、道路や公園等の都市基盤の整備、方針、あるいは建築物の耐震化、不燃化の促進の取組、また地域や地区における特定の課題などを踏まえて、地震や災害に対するレジリエンスの高い街づくりを目指して、引き続き安全安心の街づくりを推進してまいりたいと考えております。

また、昨年度から本審議会におきましても御議論いただいております世田谷区都市整備方針の見直しでございますけれども、こちらについても安全で魅力的な街づくりの実現を念頭に、各地域のアクションエリアの方針などの検討を進めてまいりますので、よろしく願いいたします。

今年度も本審議会において委員の皆様と活発な御議論をしてまいりたいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

本日の審議会でございますけれども、諮問事項が1件、報告事項1件となっております。どうぞ御審議のほどよろしく願いをいたします。

以上をもちまして冒頭の挨拶とさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

○幹事 それでは、早速ですが、会長、開会をよろしく願いいたします。

○会長 本日は御多忙のところ、御出席いただきましてありがとうございます。

それでは、これより第121回世田谷区都市計画審議会を開会いたします。

まず最初に、本日の議事録の署名人でございますが、〇〇委員にお願いしたいと思っております。よろしく願いいたします。議事録につきましては、整いましたら、〇〇委員と私とで確認をして、署名させていただきます。そのときはよろしく願いいたします。

それでは、審議に入る前に、事務局より本日の審議に関わる配付資料等の確認をお願いいたします。

○幹事 それでは、配付資料の確認をさせていただきます。先日、事前にお送りさせていただきました資料、上から、第121回世田谷区都市計画審議会次第、次第裏面には世田谷区都市計画審議会委員・幹事名簿、令和6年度世田谷区都市計画審議会開催日時・会場、令和5年度世田谷区都市計画審議会答申結果、諮問第412号「東京都市計画公園の変更について（第5・6・20号祖師谷公園）」、参考資料1「東京都市計画緑地の変更について（第64号成城みつ池緑地）」。

ここで、世田谷区都市計画審議会委員・幹事名簿及び令和5年度世田谷区都市計画審議会答申結果の資料において修正がありましたので、大変恐れ入りますが、皆様の机上に置かせていただいております資料の差し替えをよろしくお願いいたします。

お配りしております資料は以上でございます。不足している資料がございましたら、恐れ入りますが、事務局までお知らせ願います。よろしいでしょうか。——それでは、会長、本日の審議をよろしくお願いいたします。

○会長 それでは、これより第121回世田谷区都市計画審議会の審議に入ります。本日の議案は、諮問事項が1件、そして報告事項が1件ということでございます。いずれも公園緑地に関わるものです。

それでは、まず審議に入りたいと思います。諮問第412号「東京都市計画公園の変更について（第5・6・20号祖師谷公園）」の審議に入ります。

本件につきまして、〇〇幹事に説明をお願いいたします。

○幹事 それでは、諮問案件でございます東京都市計画公園第5・6・20号祖師谷公園の変更について説明をさせていただきます。

まず、説明用資料1を御覧ください。主旨でございます。世田谷区上祖師谷ほかに位置しております都立祖師谷公園は、昭和18年に旧都市計画法の祖師ヶ谷緑地として決定し、その後、昭和32年に面積約53.33ヘクタールの祖師谷公園として都市計画決定されております。現在、そのうち約10ヘクタールは、東京都が都立祖師谷公園として開園し、仙川の両岸に運動広場や原っぱを整備するなど、区民の憩いの場として役割を果たしている公園となっております。このたび、現在、東京都が事業を進めております都市計画道路補助第54号線の事業進捗に伴い、都市計画公園の区域の一部削除及び追加などの都市計画案について、都市計画決定権者である東京都より、都市計画法第18条に基づく意見照会がござい

ましたので、回答について諮問させていただくものでございます。

次に、2、これまでの経緯でございますが、記載のとおりでございます。祖師谷公園については、昭和32年に当初決定がされ、この間、都市計画の変更は行われておりませんが、このたび、令和6年1月に東京都から都市計画法第18条に基づき、都市計画案の意見照会がございました。

次に、3、変更の概要でございます。このたびの都市計画の変更については、(2)にありますように、種別、名称、位置、区域及び面積の変更となっております。

それでは、計画の概要図と現地の状況をパワーポイントにより説明をさせていただきます。

まず、今回の祖師谷公園の法令に基づいた位置づけについて御説明いたします。こちらの表は、区内における都市公園法及び世田谷区立公園条例に基づいた主な公園緑地の種類とそれぞれの代表的な公園をまとめたものでございます。公園緑地の種類につきましては、規模や形態、管理者などから、主にこの表にあるような種別がございますが、今回の祖師谷公園は、この中で総合公園に分類されます。総合公園は、都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等、総合的な利用に供することを目的とする公園です。祖師谷公園は、10ヘクタールを超える都市計画公園のため、都市計画法施行令第9条により、都が定める都市計画となっております。

続いて、計画地の位置でございます。祖師谷公園は、世田谷区西部に位置しており、小田急線と京王線の間際に位置し、赤色の枠線で囲われました区域面積約58ヘクタールの都市計画公園でございます。区域の北側に、現在事業中の都市計画道路補助54号線が位置しております。

今回の都市計画の変更は、東京都が都市計画道路事業の進捗に伴い、重複する都市計画道路補助第54号線の区域などを都市計画公園の区域から削除する、既に都立祖師谷公園として開園済みの区域及び地形地物の整合を図ることを目的としております。区域の北側にかかっている都市計画道路補助54号線は、現在事業中で、公園区域に面する部分まで整備が終了しています。今後、道路事業を進めていくため、道路と公園の重複している黄色部分を削除するものです。また、道路と公園の間の小さい部分を地形地物の整合を図るため、追加します。追加区域は、祖師谷公園として開園をしているものの、都市計画公園区域には含まれていなかった赤色部分を追加するものです。

続いて、現地の写真でございます。こちらは西側の追加区域でして、広場より北側を臨

んでいます。左手に見える建物は、公園トイレ、奥は遊具のある広場でございます。

こちらは、西側の追加区域である入り口広場を道路側から臨んだものとなります。

こちらは、北側削除部分になります。左手道路が補助54号線で、その延長となる手前部分が削除される部分になります。

こちらも北側の削除部分を仙川越しに臨んでいるところでございます。

パワーポイントによる説明は以上でございます。

それでは、恐れ入りますが、説明用資料にお戻りいただき、5ページ目を御覧ください。下段の変更概要を御覧ください。今回は、区域の変更が主な変更となりますが、併せて記載のとおりの変更がございます。まず1点目については種別の変更、2点目は名称の変更となります。現在の都市計画法との整合を図るために、このたびの都市計画変更に合わせて記載のとおり、種別や名称の変更を行います。

3点目については、所在地が現在のものに変更となります。

4点目は、先ほどパワーポイントにて説明させていただいた区域の変更となります。都市計画道路事業の進捗に伴い、都市施設が重複する補助54号線の区域及び現道との交差部に必要な隅切り部分も含め、都市計画公園の区域から削除されます。あわせて、既に都市公園として開園済みの区域や地形地物との整合を図るために、新たに都市計画として区域が追加されるものです。追加される区域については、一部平成元年に国から譲与を受けた区有地も含まれますが、基本的には所有地であり、全て東京都が祖師谷公園として管理している区域です。そのため、利害関係者がおらず、都市計画の変更に関する東京都による説明会は行われません。

また、5点目については、面積の変更となります。区域の一部削除と追加に合わせ、計画区域の面積の精査を行った結果、既に決定していた面積に誤差が生じたことから、この錯誤分も含め、記載のとおり、計画面積が約53.3ヘクタールから約58.3ヘクタールに変更される予定です。

恐れ入りますが、説明用資料1ページ目にお戻りください。4、今後の予定でございます。今後、このたびの区都市計画審議会への諮問後、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第18条第1項に基づく意見照会に対し、回答を行います。その後、5月に予定される第245回東京都都市計画審議会に諮問後、都市計画変更の決定、告示がなされる予定です。

区からの回答案については、2ページ目となります。追加される区域は基本的には所有

地であり、開園済みの区域であり、削除する区域も事業中の都市計画道路であることから、異議がない旨で回答することが妥当と考えております。一方、祖師谷公園の計画地に対し、その多くが未開設区域であり、長期にわたって整備が進んでいないことから、関係住民に対する丁寧な説明や一層の整備促進を図るよう、記載のとおり意見を付したいと考えております。

説明につきましては以上でございます。

○会長 説明は以上ということですか。

それでは、質疑に移りたいと思います。御質問あるいは御意見がございましたら、承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

○委員 今回変更になる54号線については、地域の皆さんも非常に危険なところが改善されるということで望んでいる路線ですので、特に問題ないと思いますし、既に開園されている部分を加えるということも問題ないと思います。

ちょっと質問なんですけれども、1つは、公園の種別が大公園から総合公園というのが、具体的には何かが変わるのかどうか、その辺を教えてください。

○幹事 変更となった理由なんですけれども、現在の公園種別と名称が旧都市計画法により昔のままの公園種別に決定されておりまして、また、昭和54年に改正されました都市計画法施行規則においては、公園種別に総合公園という名称が追加されたことによって、そこで名称の変更によって変わったところがございます。特に機能としては大きく変わっているところはありません。

○委員 それは分かりました。

それから、この間開かれた区議会の中で、〇〇議員だったと思うんですけれども、未開設が非常に長くなっていて、その中の農地が売りに出された場合に、これは東京都が全然買わないと、そのために宅地開発されてしまうような話があるので、これは区が買うべきではないかというような質問をされていて、私はそれを聞いて本当にそうだなというふうに思ったんですけれども、都市計画公園となっている場所を区が買い取って何らかの利用をするというのは制度上何か問題とかはありますでしょうか。私はないと思うんですけれども。

○幹事 都が、補助金もあるんですけれども、区が生産緑地の買取申出に対応すべきという意見を前回の議会でも承りまして、それに関しましては、区として、まずは都の事業で

あるというところはあるんですけども、都市計画公園区域内の生産緑地につきましては、都が買い取っていくべきとは考えているところではございます。引き続き、買取申出が発生した際には、都には速やかに照会するとともに、買取りを要望していくような体制を考えております。

○委員 この区長の意見の案で、その整備に向けたスケジュール等を丁寧に示せと、これを早くやれということだと思っておりますけれども、これは意見として上げておくのは非常にいいと思っておりますけれども、さらにそういう農地の買取りの問題であるとか、そこも、ここに載せるかどうかはあれですけれども、強く言っていくのは大事なことだと思います。

それから、私は〇〇議員が提案していた、だったら、区が買うべきじゃないかというのも、区が農地を買う指定の場所が幾つかありますけれども、ここはそこに入っていないということなんだと思っておりますけれども、ここも加えてそういうものとしてやっていくのもいいんじゃないかなというふうに私も思いますので、一応提案として言っておきます。

○会長 最後は提案ということですが、区議会でどういうディスカッションがあったのか我々は存じませんが、最後の提案は筋の通った話でもあろうかなと思いますので、よろしく願いいたします。

制度上はできちゃうんですけども、それから、生産緑地は最終的に都市計画審議会に出てくるんですけども、要するに、解除申請が出る、それは主たる農業従事者がお亡くなりになるか、あるいは事故等で営農ができなくなった時点で申請解除の要請があって、そこから1か月なんですよ。その間に買うか、買わないかを決めなきゃいけないということですので、都をやって、都は買わないから区と言っていると、多分1か月もあつという間になくなってしまいますから、そこはやはり少し、都の緑地なんだけれども、区が買って置いて、後で都に買い取ってもらうということを含めた選択肢として検討していただけるといいのかなと思いました。

○委員 この公園のところの今回補助54号線のところ、私も地元の方たちから、これができてすごく通りやすくなってありがたいという声を聞いているんですけども、ただ、この公園のところで元の道路に戻るような形に今なっていて、今回その道路の進捗が進んできたので、公園から削除するという事は、またこれで進むことを期待しつつ、以前、この都市計画審議会だったか、定かではないですが、ここは下に川が流れていて橋梁になり、その橋梁の、設計や工法とも整理がまだついていないというようなことも、聞いたことがあり、その辺のめどが立ったのか、この辺が次のステップとして、スケジュール的な

ところを含め、どういうふうに進みそうなのか、教えていただければと思います。

○幹事 現在、暫定開放した区間から補助217号線までの区間が事業中の区間になっておりまして、令和8年度の竣工の予定と、東京都より話を聞いております。橋梁の設計も現在進めていると東京都から聞いておりまして、高さの取り合いの提示等も少しずつ出てきている状況ですので、令和8年度の完成に向けて進んでいると区としては認識しております。

○委員 ありがとうございます。

○委員 私からは、東京都に世田谷区から回答されている案のところの文章について、特に異議があるというわけではなく、確認させていただきたいなというところがございます。

この中で後半の部分において、東京都に未開設であるところにおける事業を早期に行うことというようなことが書かれておりますけれども、東京都に今回お願いをするこの事業については、今までにも世田谷区としてどのようなアプローチをされてきたのかということと、あとやはりなかなか進まない課題ということがございましたら、それをどう乗り越えていくかということもありますが、そういった具体的にここの最後の部分の内容を教えてくださいということがございます。

○幹事 祖師谷公園の事業の進捗に関する都へのアプローチとしては、最近ですと令和元年度、平成31年度だったと思いますが、東京都の都市計画公園緑地、こちらの整備方針の見直しがございました。東京都と区市町が一緒に見直すものなのですが、その中で、図面がもしあればですけれども、優先整備区域という概念がまずございます。道路でいう優先整備路線と同様で、都市計画区域の中でもまだ未開設の部分、どこから先にやっていくかという場所で、あちらの図面でいきますと仙川の右岸、西側になります。あの赤い斜線がかかっている辺り、あの辺りが令和元年の見直しの際に新たに優先整備区域として加えた区域になります。ここの指定に当たりましては、区議会の皆様からの様々なお話とかも、我々区として東京都に伝えていった結果として、全体面積からすると一部ではあるんですけども、これまでまだ優先整備区域に指定されていなかったこの区域が入ってきております。区としては、当然まずこの優先整備区域内を少しでも早く開設していただくこと、また、まだまだ仙川の左岸側に広大な未開設区域がございますので、順次、優先整備区域などもまた拡大していくよう、これはまた別途口頭で機会があるごとに東京都の計画部署に伝えてきているところです。

回答になっていましたでしょうか。

○委員 御説明ありがとうございます。ということは、今ここの最後のところの「スケジュール等をより丁寧に示す」というふうに書かれているこの言葉は、今お示ししていただいた赤い斜線のところを優先整備というふうになっているので、具体的にここを示してくださいという、この場所のことでよろしいということでしょうか。

○幹事 優先整備区域に関しましては、青色の部分が既に事業地としていたところで、さらに赤色の部分が加えられたので、青色は以前からあったというところではあるんですけども、そこを含めて、そのスケジュール感というのを示してもらいたいような意見書として回答したいと考えております。

○委員 ありがとうございます。

これは赤と青で合わせてどれぐらいの広さかだけ、最後、教えていただいて、以上で終わりますので。

○幹事 赤色部分と青色部分、合わせまして5.3ヘクタールとなります。

○委員 ありがとうございます。

○会長 ちょっとこの図をもう一度、せっかくの機会で、私は初めて見たような気がしているんですが、今回開設されていると言われている区域の中で、少し左岸側というか、市街地に接しているところで、赤いハッチが入ったところがあったりしますが、これはどういうことなんですか。今、赤いのはまだ一般市街地扱いということですよ。そういう場所があるということですか。真ん中にちょこっとあったりするんですけども。

○幹事 緑色が開園部分で、赤色がまだ未開園で市街地の部分となっております。

○会長 ということは、ちょっと現地を子細に歩いていないからだけれども、赤いところは入れないように柵か何かになっているんですか。おうちが建っているわけではないんですよ。

○幹事 まだ民有地のため、入れない状況となっております。

○会長 それは交渉はしているんだけど、まだ民有地ですというようなことなんですか。

○幹事 はい。

○会長 分かりました。

南の方に緑が随分固まっているんですが、これは今はどういう状況になっているんですか。今あったブルーのハッチ線とピンクのハッチ線、ブルーの方は開発促進をしているん

ですか。整備促進。——現状として、緑は土地利用はどうなっているんですか。都が持たれているという意味だとは思いますが。

○幹事 緑色に関しましては、既に開園されている部分でございます。

○会長 赤い道路というのは、収用されていないので、細切れに緑がそれぞれ開放されているというような感じになるんですか。

○幹事 そのとおりでございます、この緑が離れて南部分にあるので、その周辺を事業促進区域として事業進捗を進めているようなエリアとなっております。

○会長 その南の緑の中にも私道みたいな形で赤い線が入っていますが、それは公園通路じゃなくて、私道としてまだ現存しているということ、それは開放はされているんですか。

○幹事 道路としては、道路状にはなっているんですけれども、まだ土地としては取得していないようなところになってございます。

○会長 こうやってみると、行ってみると全部公園みたいに見ちゃうけれども、少し微妙な土地の整理がまだ少し残っているということなんですね。分かりました。

ちょっと今に関連してなんですけれども、今日の一番最初のところでいいんですが、主旨の3行目に、さっき読んでいただいて気がついたんですけれども、「約10ヘクタールが、都立祖師谷公園及び区立公園として開園している」、その「区立公園として開園している」というのはどこのことになるのでしょうか。

○幹事 今、パワーポイントでお示ししています公園区域内の東側にはつりがね池公園とか、そういったところ……。

○会長 そうすると、「約10ヘクタールが」というのは、今回行った台形の四角いところの面積だけではなくて、緑色全部合わせて10ヘクタールということですか。

○幹事 そのとおりでございます。約9ヘクタール部分が都立の公園で、約1ヘクタール部分が区立の公園で、計10ヘクタールとなっております。

○会長 なるほど。分かりましたけれども、最後の7ページの書き方だと誰もそんなふうには読めないんじゃないですかね。面積約53.3ヘクタールの総合公園の中には、都立公園や区立公園が開園されていますというんだったら分かるんですけれども、「約10.1ヘクタールが」と言われちゃうと、それはこんなばらばらに合わせて10ヘクタールだったんだという、これは都が持ってきた理由書だと思うので、何ともし難いところではあるんですが、約10.1ヘクタールが開園されていて、そこには都立公園もあり、区立公園もありますと、

そういうふう理解しておけばいいんですね。

○幹事 そのとおりでございます。

○会長 では、将来は、今の区立公園も、都が全体を都立祖師谷公園にするときには、都に買い上げてもらって、都立公園の一部になるということがあり得ると理解しておいていいんですか。

○幹事 そのとおりでございます。

○会長 いつの頃か分かりませんがということのようですので、納得しました。

もう1点だけ。今回、道路で、道路部分を削除するんですが、前回、前々回かな、議論したと思うんですが、道路の向こう側に三角形に残りますよね、公園。あれと南部の広い本体の方との利用勝手と言うとおかしいんですけれども、北の方の三角形をどう使って、路面で横断歩道で渡らないと南の公園に来られないのか、水害のときは無理だけれども、普通のと看だと、川沿いに何か、道路の下に遊歩道みたいな形で、そっちからつながるようなことがあるのか、そもそも三角形のところはどういう利用をされるんでしょうかと、そんな議論をしたような気がするんですが、結果、内容についてはよく覚えていないのですが、何か情報がありましたら、教えてください。

○幹事 三角に残る部分については、まだ具体的な整備手法について決定していないというふうに東京都から伺ってまして、ただ、補助54号線も通るという中で、どう一体的につないでいくのかということも含めて、今後検討していくと伺っております。

○会長 分かりました。区として、もし要請があるのであれば、決まる前に出しておいた方がいいかなと思います。例えば北側は駐車場にして、そこへ車を止めて本体の公園に横断歩道で渡るんじゃなくて、下、アンダーパスか何かでつながっていくようにしていただいた方が、都立公園だけれども、区民にとっても使いやすいとか、あるいは遠くから来た人の、車で来た方への利便性も含めて、かなりの交通量も発生するのかなと思うんですけれども、必要であれば、そういうことは早めに都と話し合いをしておいたり、要請をしておくの方が大事かなと思います。今回この変更を認めるに当たって、全体を長期的にちゃんと整備していただくねと同時に、今回の切り離して、完全に今まで、計画上は公園一帯だったんですが、ちょこっと三角で取り残されて飛び地になるので、その連携についてどういう活用をするか、地元の区としてはこういうことができるといいんじゃないかというようなことを少し検討して、今回の答申には入れる必要はないんですけれども、事前に協議をしておいていただいた方がいいかなと思いました。

○委員 2ページ目の文案に関しては異論はないんですけれども、先ほどの1ページ目の今後の予定、東京都側はこれから都計審に付されて、多分都市計画決定が普通にされて、告示されて、東京都の方は多分これで終わると思うんです。世田谷区側の方の、先ほどお示しいただいている今後の優先整備区域も含めて、どのようにこれからその公園の開園に向けて、もう少し積極的に動いていかないと、東京都の動きを待っているだけじゃ何も進まないと思うんですけれども、そのあたりの具体的なスケジュールや、調整会議があるという話がありましたけれども、今後どのようなスケジュール感でこの調整を進めていくかということ、この2ページ目の文案とともに示された方がいいと思うんですけれども、そのあたり、もし具体的にあれば教えていただきたいと思います。

○幹事 今後のスケジュールに関しましては、定期的に今後も都の管理職同士でお話しする機会を設けまして、その中に今回、都市計画への回答をする機会もございましたので、またこういった審議会の御意見も踏まえまして、そういった御意見を東京都にも伝えていきたいと考えております。

○会長 ほかにはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。——それでは、質疑は以上にさせていただきます。

それでは、これより採決に移りたいと思います。諮問第412号「東京都市計画公園の変更について（第5・6・20号祖師谷公園）」に賛成の方は挙手をお願いいたします。

[ 挙 手 ]

○会長 全員賛成と認めます。したがいまして、諮問第412号につきましては原案のとおり承認いたします。ありがとうございました。

それでは、引き続きまして、報告事項に移りたいと思います。報告事項(1)「東京都市計画緑地の変更について（第64号成城みつ池緑地）」の審議に入りたいと思います。

本件につきまして、○○幹事に説明をお願いいたします。

○幹事 それでは、先ほどに引き続きまして、私の方から、報告案件でございます東京都市計画緑地第64号成城みつ池緑地の変更について説明をさせていただきます。

まず、参考資料1を御覧ください。主旨でございます。世田谷区都市整備方針の都市整備の基本方針の都市づくりの骨格プランにおいては、水と緑の風景軸の区域に位置する成城みつ池緑地一帯をみどりの拠点として位置づけております。また、地域整備方針における砦地域のテーマ別の方針「地域資源の魅力を高めるまちをつくる」では、国分寺崖線の

緑地などの自然環境は、多様な生物を育む場として、また貴重な地域の風景資産の一部として後世に残していけるよう保全することとしています。世田谷区みどりの基本計画では、国分寺崖線を骨格的なみどりの軸として重点的に緑を保全するとしており、計画地を含む成城みつ池緑地一帯をみどりの拠点として緑地の拡大を進めるものとしております。

今回追加する区域は、成城みつ池緑地の都市計画緑地区域内の樹林地に隣接する民有地であり、一体的に整備することで、国分寺崖線の保全を図ることができます。こうしたことから、国分寺崖線の緑の保全を一層推進し、みどりの拠点として充実、発展させるため、都市計画緑地の配置及び機能について検討した結果、成城四丁目地内における約0.02ヘクタールの区域について、成城みつ池緑地の区域を拡張する都市計画変更をしようとするものでございます。

次に、2、概要でございますが、計画の概要図と現況の状況をパワーポイントにて説明させていただきます。

まず、今回の成城みつ池緑地の、先ほどもお見せいたしましたこの法令に基づいた位置づけについて御説明いたします。今回の成城みつ池緑地は、この中で都市緑地に分類されます。都市緑地は、都市の自然的環境の保全並びに改善、市街地における都市生活の安定性及び快適性の確保を図ることを目的としております。また、都市計画法の位置づけでは、都市施設の中の緑地となります。

続いて、今回の計画地の位置でございます。計画地は、世田谷区西部の国分寺崖線に位置しており、計画地の北側には成城四丁目緑地、成城四丁目南緑地、ビール坂緑地など、国分寺崖線上の緑地がまとまってございます。計画地の西側には、野川を挟んで、野川緑道、きたみふれあい広場などがございます。また、計画地は、小田急線成城学園前駅から西へ約1キロメートルのところに位置しております。

こちらが計画図になります。赤枠が今回の都市計画変更区域でございます。成城みつ池緑地は、平成13年5月に都市計画緑地として決定をいたしました。その後、平成24年8月に北側の成城みつ池緑地、みつ池北緑地の部分を拡張し、さらに平成30年1月にその西側部分を拡張区域として都市計画変更し、令和2年8月に成城みつ池北緑地北側の十一山市民緑地と、その南側を都市計画変更しております。そして、現在の都市計画緑地面積は約3.3ヘクタールでございます。

図の緑色で塗り潰している部分は、区立成城みつ池緑地及び区立成城みつ池北緑地として開園している区域でございます。開園面積は約1.2ヘクタールになります。今回図中の

赤色で塗り潰しております、図上では少し小さいんですけども、0.02ヘクタールを成城みつ池緑地の拡張区域として追加し、都市計画変更するものでございます。

続いて、成城みつ池緑地の都市計画などの状況及び周辺の都市計画の状況について御説明いたします。計画地内の青線で囲われている部分は、成城みつ池特別緑地保全地区及び成城四丁目十一山特別緑地保全地区に位置づけられております。特別緑地保全地区は、建築行為や樹木の伐採を制限し、将来にわたって緑地を保全する区域となっております。また、計画地内には生産緑地地区が1か所ございます。また、その西側には、都市計画河川の野川があり、野川の西側には、身近な広場条例に基づき、きたみふれあい広場として開園しております都市計画砧西公園がございます。

続いて、航空写真で、赤枠が計画地でございます。緑の線の内側部分は、みどりの基本条例に基づく国分寺崖線保全重点地区でございます。水色で囲まれた画面右側の部分は、湧水保全重点地区になります。水色の丸は湧水の湧出地点になり、計画地内には4か所の湧水地点がございます。

続いて、現地の写真でございます。まずは開園区域を撮影した写真です。こちらは東側のエントランスゾーンの写真でございます。

こちらは、平成29年5月に開園した区立成城みつ池緑地旧山田邸の写真でございます。区指定有形文化財に指定されている洋館があり、世田谷区トラストまちづくりが管理、運営を行っております。

次に、管理棟を有する開園区域でございます。通常は開放しておりませんが、年4回行う自然観察会の拠点として利用しております。

次に、北側の開園区域でございます。台地上の区域につきましては、こちらの写真のように、園路を設けて開放しております。崖下の区域につきましては、樹林地保護の観点から一般開放はしておりません。

こちらは、開園している成城みつ池北緑地の写真でございます。崖下から崖上まで散策路があり、台地上部にはオープンスペースが設けられております。

続いて、未開設区域の写真です。こちらは、生産緑地部分でございます。令和5年度に土地開発公社による先行取得を行っております。

こちらは、未供用区域内で特別緑地保全地区内の写真でございます。計画地内には湧水によって形成された湧水地がございます。特別緑地保全地区内では、世田谷区内では珍しいゲンジボタルが自生しております。

こちらにも特別緑地保全地区内の写真でございます。特別緑地保全地区は樹木の伐採を制限しているため、国分寺崖線の樹林地がまとまって残っております。

こちらは、崖下の部分でございます。現在は家屋がございます。

こちらは、成城四丁目十一山特別緑地保全地区の中の様子でございます。国分寺崖線の樹林地が残されております。

続きまして、今回の拡張予定区域の写真でございます。現在は家屋がこのように残った状態でございます。

こちらは、既存区域内から拡張予定区域を撮影した写真でございます。

こちらは、拡張区域内を撮影した写真となります。

こちらにも拡張区域内を撮影したものととなります。

続きまして、平面計画図になります。こちらは、成城みつ池の平面計画図の全体図になります。

こちらは、平面計画図のうち、今回の追加区域部分を中心に拡大したのになります。こちらの図は、現時点でのイメージ図にはなりますが、具体的な内容につきましては、今後検討してまいります。

整備内容について補足でございます。世田谷区では、平成12年9月に成城みつ池緑地整備方針を策定し、令和4年1月に直近の改定をしております。整備及び管理について基本的な考えをこのようにまとめております。こちらはその中にある図面を抜粋したものであり、当該箇所は平坦地が含まれる場所で、かつ将来的な成城みつ池緑地の区域にも位置づけられております。

続いて、こちらが将来的な整備のイメージです。計画地は、全体的に保全ゾーンと活用ゾーンに分けております。

さらに、こちらは細かく区域ごとに整備及び管理の方針を示したものでありまして、当該地に隣接する西側広場という既存区域がございます。そこは活用ゾーンとして位置づけられております。そのため、活用ゾーンに接するエリアと拡張区域が接するエリアとなりますため、取得後は、当面はボランティアの活動、樹林地の維持管理作業のための場所として活用を図り、将来、当該地周辺の一定の区域が確保された段階で開放エリアとして整備し、国分寺崖線の魅力を伝える場所として活用する予定です。

パワーポイントによる説明は以上でございます。

恐れ入りますが、参考資料1の1ページにお戻りください。3、今後のスケジュールで

ございますが、本日の都市計画審議会の報告後、5月19日から6月2日まで、都市計画法第17条による都市計画案の公告・縦覧を予定しております。

説明は以上でございます。

○会長 それでは、報告事項ですが、御質問、御意見があれば承りたいと思います。いかがでしょうか。

○委員 今、将来的な活用の方法みたいなものも含めて御説明いただいたんですけども、現在、民有地で建物もあるということですけども、これが要は区が取得するということについての具体的なスケジュールというものはもう決まっているんですか。

○幹事 スケジュールは決まっております、現在、土地所有者の方とお話ししており、現在はまだ建物が残っている状態なんですけれども、解体後、更地にした状況で区が取得していくようなスケジュールとなっております。

○委員 解体して更地になった状態で区が買うということなんですね。ちょっと聞き違いかもしれませんが、先ほどボランティアの拠点の場所になるとおっしゃったような気がしたんですけども、それは更地のままボランティアの拠点になるということなんですか。

○幹事 区が土地を取得した後、ある程度区として整備したところで、ボランティアが活動できるような状況まで整備してから、その活動に入ってもらうように考えております。

○委員 先ほど説明のあった平成29年の旧山田邸も含めて、近隣の接している、近接というんですか、隣接というんですか、その土地を買って区が整備するというようなことをこれまでもやってきたと思うんですけども、例えばこのエリア内でみつ池の緑地の中で、買ったんですけども、そのまま閉鎖管理しているような場所というのは今現在あるんですか。例えば買った、だけども、そのまま建物が残っていると、もしくは更地にして買ったんですけども、外見上は未活用のままになっているとか、そういうところもあるんですか。

○幹事 民有地ですけども、もともと崖下で人が入れないような状況のところでは閉鎖管理して人が入れないようになっております。そのほか、管理に関しましては、世田谷トラストによって維持管理を行ってもらっているようなところでございます。

○委員 緑の保全のために閉鎖管理しているというのはいいんですけども、例えば建物が残ったまま仮に買いました。そのまままだ未整備というか、そのまま閉鎖管理をしてい

るとか、もしくは建物は壊した状態で買ったんだけど、そこはまだ単なる更地のまま閉鎖管理しているとか、そういう場所はあるんでしょうか。

○幹事 区が土地を取得するときに、原則更地で購入しますので、建物が残ったまま区が所有している状況のところはございません。

○委員 一応関連なんですけれども、今の0.02ヘクタールのところ、更地で区は取得するにしても、公園との一体感といいますか、単に更地にして土がむき出しの状態になっていますよというのでは、やっぱり憩いの場にふさわしくないというか、公園としての外観にふさわしくないと思うんですけれども、その辺は買って、更地になって、引き渡された後のイメージ、単なる空き地みたいになってしまうのか、もう少し緑が豊かな状態で、ちょっとした緑のある場所みたいになるのかというのはどうなんでしょう。

○幹事 今、整備イメージ図の拡大部分も、今だと、今現状は家が建っているはずなんですけれども、そこにも樹木とかを植えることによって、成城みつ池としての、国分寺崖線の保全としてのある程度の一体感を出す整備イメージを持ってございます。

○委員 多分周辺の住民の方からすると、この辺に空き家なんかが仮にあったとすると、これは何なのか、区が買ってそのままにしているのか、民有地でそのままになっているのかというのがよく分からない状態のところ、私も時々通ると、あるなと思いながら見ているんですけれども、そうならないように、区のものになれば、周りとの調和みたいなものはしっかりと意識して整備していただきたいと思います。

○委員 今の取得するという民有地だったと思うんです。これに至るタイミングとか、計画とか、交渉はどういうふうにされる。この横にも多分おうちがあるような気がしたんです。どうなっているか教えてください。

○幹事 区としても、この区域の、成城みつ池緑地の方針を持っておりますので、区としてお声かけいたしまして、崖地であるので、もしもそういった売却とか土地を手放すようなことがあったときには、区にお声かけしていただきたいというような交渉をさせていただいて、まだほかの方は御賛同を得られない方もいらっしゃるんですけれども、今回御賛同を得られて、区が取得することになっております。

○委員 分かりました。つまりもともと予定をしていたそのタイミングがあったということでしょうか。——そういうことですね。

あともう1点、今、この国分寺崖線、当然緑豊かで、区としては保有すべきものである、この御時世でもありますので、それは理解するんです。これによる何か効果とか、そ

ういうことを都市整備として数値化する効果みたいなもの、難しいんですけども、例えばCO<sub>2</sub>の排出抑制がこうしているとか、今後そういう具体的な景観が、みどり33がまず1つ指標としてはあると思うんですけども、それ以外にそういう環境整備の意味であるんでしょうか。

○幹事 本当の数値という意味では、大きく2通りまずあると思っています。単純に緑地面積としての、投影としての緑です。こちらの部分、国分寺崖線全体そうですけども、そちらに残っているこういう樹林というのは、世田谷区の緑の骨格をなす大切な緑です。また、みどり33に向けてのその数字の一つでもあります。そういう意味では、こういった特に今回は建物が建っているところを取得させていただいて、緑地化していく。また、もともと緑であるところは、緑地にすることでそれを担保するという意味で、数値としては大事だと思っています。

それとちょっとまた別の、数字にはなかなか出しづらいんですけども、この成城みつ池緑地につきまして、特に国分寺崖線沿いの湧水のある緑地につきましては、ここは特に大きく3か所ほどの湧水もあります。そちらに、そこから流れるせせらぎや、またももとの地名の由来にもなっている池も現存しています。その水回りに様々な細かな環境が出来上がっていて、ここでしか見られない動植物が多数います。こちらでボランティアの方々、何十年も熱心にそういった動物相、植物相の一覧を作ってきていまして、それは世田谷区のそういった生物多様性の貴重なカタログの一つだと考えています。そういう意味で、こういう崖地、また湧水を含む緑地を少しずつでも残して、また拡張という言い方は適当ではないかもしれないんですけども、その周辺の緩衝地帯に当たるような場所も緑地化していくことで、そういった生物相も守っていけるんじゃないかと考えています。最終的には、世田谷区のみどりの基本計画、また都市整備方針でも、こちらの国分寺崖線に沿って緑の骨格軸として位置づけておりますので、そちらが都市整備全体としての国分寺崖線、またこの成城みつ池に期待というか、求めている機能の大きな部分かと思いますが、量と質でございます。

○委員 ありがとうございます。分かりました。

あともう1点だけ。ここの下は外環道が通る近くだと思うんです。この湧水の、今おっしゃられたように湧水地が今3か所と1か所、4か所あるんですが、これの影響とか、そういったもの、もしかすると環境の方かもしれない、所管が違うかもなんですけれども、そういうのは区としてはかっているんでしょうか。

○幹事 道路計画課長からお答えさせていただきます。外環道につきましては、シールドマシンで地中を掘り進むシールド工法という形で進んでおりますけれども、まず、シールド工法というものが、トンネルや上下水道の工事では一般的な手法であり、トンネル自体の密閉性も非常に高く、地下水への影響は少ない工法となります。ただ、このみつ池の湧水については、国分寺崖線の上部の方で降った雨水が、崖線の方にしみ出して湧き出ている一方で、外環道のトンネル自体が国分寺崖線のいわゆる下、地下の部分、それも大深度に近いところになっておりますので、そういった意味では、湧水への影響はないものと認識してございます。

○委員 先ほどの〇〇委員とちょっと関連があるんですけども、建物があって、それを更地にして引き取るというのは区の原則というような話だったんですけども、昨今、解体業者がかなりいろんな問題を近隣の人たちに巻き起こしているという話もちょっと聞いているんですけども、例えばこういう公共施設に近いようなものに関しては、更地にするのも、区内業者がもしいるのであれば、区内業者に仕事を回すということにもつながるし、それがひいては近隣の方の工事の安全とか安心にもつながるんじゃないかなというような気もするんですが、そのことに関しては、検討とか、そういうことはしていらないのか、ちょっとお伺いしたいんですが。

○幹事 今回公園の事業、道路事業の買収とはちょっと違うんですけども、公園事業に関しましては、地権者の方とお話しして、地権者の方の負担の中で解体をしていただくので、こちらから区内の業者を紹介するというのはちょっと、地権者の状況で解体するような事業になっております。

○委員 こちらから紹介するんじゃなくて、買い取るときに、更地にする前に買い取るということを考えたかどうかということをお話ししているんですが、そのことに関しての検討はなさっていないのかということです。

○幹事 現時点では更地での買取りと考えておまして、建物がついた状況での買取りは今考えていない状況でございます。

○委員 先ほど申しましたけれども、今後のことも考えて、今の現状のやり方でなく、そういうことも考えていった方が、後々更地にした後の問題に関しても起きない。今、結構更地にして問題が起きている、これは公園じゃないかもしれないんですけども、公園でもあり得ることだし、特にここは崖地になっているので、そういうことを考えると、そういうことも少し区の方も検討なさった方がよろしいんじゃないかと思うんですが、これは

意見です。

○幹事 公園事業におきましても、そういうことも考えながら検討していきたいと思いません。

○委員 先ほどの〇〇委員の質問の関連なんですけれども、ここの成城みつ池緑地の意義的なところで、当然みどり33緑地面積という面積と、あと生物多様性ということをやっていたんですけれども、それ以外にこれだけまとまった緑があって、湧水があって、崖地があって、野川に流れ込んでいくという、雨水流出抑制やとか、あるいは緑と水の循環とか、そういったことがこの一帯の、ここの場所の、街づくりも含めて寄与しているんじゃないかというふうに思うんです。なので、その辺を拡張していくことで、さらにそういった取り組みが見えるようになっていくというふうになるといいなと思っているんですが、何かその辺についてお考えがあれば伺いたいです。

○幹事 先ほどの流れですので、私の方から。お話しのとおり、先ほどみつ池の地名の由来で3つの池があったとお話ししましたがけれども、ちょうど野川との間はもともとはほとんどが田んぼであって、その田んぼに水を回すのを、湧水そのままだと冷た過ぎるので、3つの池で温めて流していたと。20年ほど前まではまだ若干の田んぼはありまして、野川とのつながりというのがとても大切だと言われ、我々も考えていました。その中で1箇所だけみつ池の水を最終的に集めて、野川に流している水路というのがございます。そちらについては、とても狭い水路なんですけれども、ある程度自然護岸的なものを造って、例えば今ボランティアの方々がみつ池から流れていくカワニナを、そこでもう1回回収して戻したりとか、そういった野川と、また湧水地、それから崖線とのつながりというのを意識した活動にも若干つながっていると思っています。

ただ、今のところ、もう野川沿いは宅地化がかなり進んでおりまして、もっと上流の方の野川緑地広場とか、あちらの方ですと、野川と川の上の台地の部分、それから斜面地とちょっと緑がつながっているようなところもあります。今後も機会を捉えてとしか言いようがないんですけれども、そういったつながりというのも意識した街づくりというのも大きい視点では必要だと考えておりますので、意識してまいります。

○委員 やはり世田谷区内でかなりこういった場所は本当に貴重な希少な場所だと思うので、緑と水が循環していることが見えるような形に、街づくりの中で見えるような形にできる数少ない場所だと思うので、拡張とかの際にもそういったことはぜひとも意識して、何か企画していただければと思います。要望でございます。

○委員 先ほど御説明を伺っていても、非常にここが地域の方々からも愛されるような、また憩いの場であるということで、世田谷としてもここは本当に大切にしていかなければならない地域だなとも思いますが、実際に地域の方々の声としてどういうふうな、これまでのをもっとこういうふうにしてほしいとか、またこういうふうな将来像を描いているとかというようなお声を実際に聞いていらっしゃるのでしょうか。

○幹事 現状、ボランティア活動に関しましては、現在、近隣住民を中心に20から30名の方が参加しております、特にやはりこういった拡張していただきたい、残していただきたいというところがまず一番でございまして、区に対して何か大きく異議があるような、何かもっとうしてほしいというのは、特にお声は届いておりません。

○委員 実際にいろいろとボランティアの方々もここを利用したり、生物多様性の保全というような観点からも、ここを非常に大切にしてほしいというふうに思っていると思うんですけども、区としても、ここを後世に残していくような保全をしていかなければならないと、いわゆる世田谷のブランドというようなところでも、その観点からも大切だと思いますが、将来像はどのように描いているのでしょうか。

○幹事 パワーポイントの資料でも、今回、いわばここを説明させていただきたいと思って補足で追加させていただいたんですけども、区としましては、崖地ではあるので、ただ、しかし、こういった世田谷区の緑のブランドというところをやはり皆さんにも入っていただいて、体験していただきたいというところがございまして、入れるところはぜひ入っていただくような活動ゾーンというところを、なるべく広く入れるような区域を、安全性を確保しながら考えて検討しております。上部の方から北側の崖の方に下りられるような形で検討しております、どうしても中腹部というのが高低差がきつくて、人が入れるような状況ではございませんけれども、なるべくこの中に入って、自然を感じていただけるような方針で計画をしているところでございます。

○委員 ありがとうございます。多くの方々はこちらを訪れてとか、通られる方も、ちょっと足を止めて憩いの場所になるような、そんなところにいろいろと検討していただけたらと思います。要望です。

○委員 先ほど来、質問に出ているこのみつ池緑地ですけれども、みつ池を育てる会というのがございまして、先ほど20人ぐらいのボランティアという話がありましたけれども、かなり組織的に動かれていて、湧水の流出量も量られておりますし、生物の調査もやられています。多分日本の中で、一番かどうか分かりませんが、かなり積極的で先進的

な調査もやられていまして、それを資料として報告書をまとめられています。それは一般公開はされていないと思うんですけども、そういったかなり自助努力によってやられているということと、成城三丁目とか、成城自治会関係の住民の方が多いんですけども、ぜひ区域の皆さんにも1回みつ池、なかなか今入れないんですけども、見ていただくと、そのすばらしさも分かるかと思います。

ただ、一方で、盗掘の問題があったりとか、不法侵入があったりとか、あとは倒木、台風が終わった後はすごい倒木があって、そこですぐ周りの方たちが木を切れみたいの話があって、いろんな課題を抱えているところでもありますので、ここは守ることはすごく大事なんですけれども、同時に、先ほど将来のプランというのがありました、国分寺崖線は長くつながっておりまして、世田谷区の中は比較的きちんと保全をされているんですけども、これが国分寺、武蔵野、ずっと崖線のネットワークというのにつながっておりまして、市民レベルでは、そういったこの崖線のネットワークの会議というのもありまして、かなり積極的に動きがあります。ただ、残念ながら、区、自治体レベルであるとか、議員さんのレベルであまりそういった動きがありませんので、ぜひそういった動きもつなげていただけるといいんじゃないかなと思いますし、先ほどの報告書も、ちょっと公開状態とかは分かりませんが、もし何か補足があれば、ぜひ区の方でもこういった情報を上げていただくと、非常に参考になるんじゃないかなと思います。コメントですけども、補足で発言しました。

○委員 先ほど高低差がかなりあるという話だったんですが、建物を取り壊して取得されるという話なんですけれども、建物に付随して擁壁のようなものがあったりしないんですかね。もしその擁壁のようなものがあった場合には、その擁壁の取扱いとか、特に安全性の面、地震とか、風水害とかで崩れたりとかしないのかというその確認のところとかはどうされているのか、ちょっとお聞きしたいんですけども。

○幹事 今回の民有地につきましては、委員おっしゃられるように、崖地と地盤面には設置している家ではあるんですけども、ちょうどこの右側のところに崖地、小さい擁壁がございます。これに関しては、解体したときに、これを残したままにするのか、どうした状況にするのかというところは、まさに擁壁のところ、今後の崖崩れ等につながるおそれもありますので、そこはまだ、そういったところは個別、状況に応じて、所有者側と残すか、解体して別のものを設置するかを協議するところで、今回の現状の場所に関しましては、まだ方針は決まっていないところでございます。

○会長 もう一つ、表側、先ほど建物が映った足元が、その擁壁ですよ。道路から宅地が敷地面までちょっと上がるんじゃないですか。

○幹事 こちらに関しましては、手前側の家の壁で、少し通路が挟まれている形で、隣の手前側の民地の擁壁とか、ブロック塀です。

○会長 白いのはそうだと思うんですが、ツツジだか何か木が植わっている、あれは自然の斜面なんですか。当該敷地はネットの向こう側ですよ。ネットはこちらのおうちのものですかね。残っているおうちの。

○幹事 こちらのケースについてはまた説明させていただきますが、例えば擁壁があったり、斜面地であったり、先ほどの〇〇委員の御提言とも直接関わってきますが、実際それを直ちに取り壊した場合、その周辺がちょっと危ないのではないかと、そもそもそういった状況で取り壊しそのものが難しいのではないかと、そういったケースも過去、用地取得の場合、ここに限ったことではなく、ございました。そういった際には、更地で買収というのを原則としながらも、最小限そういった擁壁とか、そういう構造物については、お譲りいただく価格の中で相殺するような形で、そのまま、現状で購入させていただいて、後、世田谷区の方でそれを補修するなり、生かすなり、場合によっては置き換えるなり、そういった対応をしてきたケースもございます。

この場所につきましても、上物については更地という原則でいくと思いますが、最終的には、その周辺の地盤との取り合い部分については、実際に安全面を確認しながら、どこまでを地権者の方にお願ひするのか、または残していくのかというのは、これからの検討ということよろしいでしょうか。

○幹事 本件に関しましては、写真だと、確かに1段上がったところに建っているような形に見えるんですけども、実際は高低差がなくて、少しスロープ状になっていて、お庭のところに木が植わっているような状態で、高低差があって、擁壁があるようなところでございます、この民地境に関しては。

○会長 分かりましたけれども、擁壁はないのかもしれませんが、いわゆる道路からちょっと階段を上がって玄関ですよ。こちらが南側ということですよ。今の幹事のお話だと、原則、木は多分残すんじゃないかと思うけれども、建物と基礎まで払って、それで建物の基礎はなくすけれども、周りの擁壁相当は現状で保管して、あとは利用に合わせて考えるということよろしいということですね。

○幹事 ケースごとですけれども、そういう判断も十分あり得るところでございます。

す。

○委員 今の質問に関連した形なんですけれども、6ページ目のところで見ると、今回取得する民有地のちょうどこの一角のところ、その後ろ側が、先ほども土砂災害のお話がありました、レッドゾーン、イエローゾーンがちょうどマンションに2か所入っているんですね。これは区が所有している土地で、こういったレッドゾーンが入っているということで、先日も何か改善すればこのレッドゾーンがイエローゾーンに改善するというようなことが報告がありました。ということは、区のやはり工夫というか、努力によっては、このレッドゾーンからイエローゾーンと危険レベルが下がるということもあり得るのではないかなというふうに思ったんですけれども、こちらの住民の方がまだここにお住まいである限り、世田谷区が所有している土砂災害という警戒区域を少しでも改善できないかと思うのが一般的だと思うんですね。そういう意味では、自然の保存と併せて安全に保存するという観点をしっかりと入れていかななくてはいけないんじゃないかと思えますけれども、重複する回答かもしれませんが、ちょっと確認させていただきたいと思えます。

○幹事 区としまして、このエリアがレッドゾーンであることは分かっておりますので、特に維持管理している公園管理事務所ですとかは、この辺の保全に関しましては意識して整備しているところでございます。ただし、今回のエリアに関しては自然工法的にやっぱり止めるというような部分で、擁壁で人工的に大きく止めて、レッドゾーンからイエローゾーンというような扱いの工法というのはなかなか難しいのかなと考えております。そのため、そのレッドゾーン内にまだお住まいのこの隣の家とかにはお声がけしまして、恐らくその土地の所有者さんもレッドゾーン内に住まわれているという方は分かっておりますので、そういう部分で区が取得する意思というのも示しているところで、1軒1軒そういうところを御説明しているところでございます。

○委員 多分これは建替えをするときにもかなり条件があって、擁壁から離れないといけないとか、様々な条件で建替えも大変に難しい場所だと思うんですね。できれば区としては、そこを取得していきたいということではあると思えますけれども、なかなか時間もかかることだと思いますが、とにかく安全対策をしっかりと行っていただきたいということを申し上げて、終わりたいと思えます。

○会長 先ほど事務局から御説明があったとおり、要するにレッドゾーンでありますよということを前提に、勝手に建替えもできませんよと。レッドゾーンなら、基本的には移転

してくださいということなので、ですから、そういう方向で将来増えていくという、区が買い取っていく、切れ込みになっているところを全部取れば、2段ですけれども、6軒か7軒分ぐらいですよ。そうすると、道路まで区有地として取れるというような形で、それが1つの将来の目標としてはあるかなと思います。

それに関連してですけれども、今日、この都市計画図の中で見ると、ここずっと崖線全部は宅地造成等規制法の区域なんですよ。ですから、それはそのまま残すと思うんですけども、今回緑地を増やすと、特別用途地域の特別緑地保全区域というのが、現状ではみつ池緑地の部分だけにきりきりっとかけてあるんですが、増えた部分は、特別用途地域として特別自然保存区域に編入するというか、区域を拡大するというようなことは、都市計画の手續としてはあり得る話でもあると思うんですが、何かその辺はお考えなんですか。先ほどのような多様な自然を守るということであれば、緑地が増えるに従って、その特別区域も増やして行って、緑地、最後全部が今の特別区域に編入されているというのが1つの姿かなと思うんですが、ちょっと何かありましたら。

○幹事 特別緑地保全地区につきましては、確かにこちらの樹林地の保全のために、この区域をかけております。ただ、こちらの大きな目的は、民有開発によって、民間開発によって、例えば樹木とかが伐採されたり、あるいはそういった斜面地が造成されたり、そういったものを防いで緑を守っていくという、その趣旨がとても強いもので、逆に言いますと、それを許可しないということは買取請求が行政側に発生するというとても強い制度でございます。

今回は、隣接はしておりますけれども、公有地化できる、区の方でここを緑地として担保できるという手續を今後進めていくことになりますので、手續論としては、制度論としては特別緑地保全地区の変更でマスキングしていくというのにはあり得るとは思いますが、実際の手法として、今回急いでそちらを進めていく必要は現時点ではまだないのかなと考えております。

○会長 分かりました。6区画、7区画が全部取得できて、それで、造成を元に戻して、自然崖の方を再生しようと、そういう状況は将来あり得るということですね。そのときには特別区域もかけることもあるかもしれないと。

私、ここ、現地へ行ったことがあるんですけども、丘の、崖線の上の市街地と下の市街地と、同じ世田谷で同じ場所なだけけれども、随分雰囲気が違うんです。さっきの〇〇委員のお話とか、事務局のお話も、崖の上から下に下りられるという言い方なんですけど、

下から上に上がるという発想がなかなか湧きにくくて、下の道を歩いていると「裏山ね」という感じなんですよね。しかも危険な山が迫っているという圧迫感があって。ところが、上の台地の人から見ると、緑があって、その緑を入れていくと、崖なんだけれども、奥へ入って崖があるという非常に身近に緑をいいプラスで感じるのが上の方々で。そういう意味では、この下の方を広げていくことも含めてですけれども、せっかくなので、上と下が一体になって、このみつ池を守っていくなり、それを1つのコアにして、上の町と下の町も交流が活発化した、そういう街づくりにもつながるとか、何かそんなことを将来には目指していけるといいかなと思いました。何となく下を歩いていると、裏山としてしか見えないんですよね。だから、そこを何とかもう少し山に入れるような、アクセスを下からどういうふうにつけていったらいいかというようなことを含めて。

もう1か所、さっきの図で言うと、今回の切れ込みのところに、2か所ぐらいちょっとした道路があって、野川の方へつながるんですよね。野川へ出て、あれは今、三角形になっているようなところが、樹林があったり、畑があったり、宅地じゃないところがあるんですよね。だから、そういうところも緑にしていって、上と下の緑がつながると、さっき言った下の町と上の町とのつながりも含めて、みつ池が野川と一体となった1つの緑の核として街づくりの中心になる、そんなような発想で捉えることもできる場所かなと思いつながら見ていました。

この地図の「当該地」と書いてある「当」のところが三角形になっていますけれども、そこは空き地なんですよね。たしか畑なんですよね。そこへ入る通路があって、だから、その辺がもし野川沿いの緑地広場があって、それでみつ池緑地もあって、それがつながる。今回の当該地の左のところが折れ曲がっていくと、その広場の方にたしかつながるので、そういう意味では、今、川沿いにある広場をうまく先行的にちょっと押しえられれば、もう一つ別の川の緑と崖線の緑があって、それがつながるみたいなこともできるかなんて思いながら、別件で用事があったんですけれども、ちょっと歩いてみて、そんなことを感じました。勝手な感想です。

よろしいでしょうか。——それでは、報告と質疑は以上にさせていただこうと思います。

本日の予定は以上でございます。本日の審議はこれで終了ということになります。

事務局より連絡事項等がありましたら、お願いいたします。

○幹事 それでは、事務局からは報告及び連絡事項が3点ほどございます。

まず1点目ですが、資料の御説明です。令和5年度に本審議会において答申を受けました東京都市計画案件について、その後、東京都及び区において決定いたしましたことを報告する資料を配付しておりますので、後ほど御一読いただければと思います。

続きまして、区民公募委員の〇〇委員及び〇〇委員の任期が今月末日をもって満了となります。任期中の審議会は今回が最後となりますので、任期満了を迎えられる区民公募委員の〇〇委員より一言御挨拶をいただければと思います。

〇〇委員、よろしく願いいたします。

〇委員 2年ほどこの審議委員に、一般公募で参加させていただきました。世田谷区の方で設計事務所を32年ほど主宰しておりまして、自宅も世田谷なんですけれども、そういうこともあって、街づくりとか、それから街並み等に興味があったものですから、参加させていただきました。

この2年の間に、区議の方たちは一般区民の方の意見を汲み取りながら、それから専門家の方々もそれぞれの分野でいろいろ活発に意見を交流させていて、非常に刺激になりました。短い間でしたけれども、いろいろすごく勉強になりました。ありがとうございます。(拍手)

〇幹事 〇〇委員、どうもありがとうございました。

また、世田谷区町会総連合会から推薦のありました〇〇委員につきましては、引き続き本審議会の区民委員として御就任いただきます。〇〇委員、どうぞよろしく願いいたします。

なお、世田谷区商店街連合会区民委員と区民公募委員につきましては、次回の審議会において御紹介をさせていただきます。

最後に、今年度の審議会の開催日時等について御連絡いたします。お手元の資料の令和6年度世田谷区都市計画審議会開催日時・会場を御覧ください。今年度は御覧のとおり、今回を含め5回の審議会を予定しておりまして、次回の第122回世田谷区都市計画審議会は、令和6年6月24日月曜日午前9時30分からの開催を予定しております。会場につきましては、二子玉川分庁舎1階大会議室を予定しております。詳細が決まり次第御連絡させていただきます。お忙しいところ大変恐縮ではございますが、御出席くださいますよう、よろしく願いをいたします。

事務局からの連絡は以上でございます。

〇会長 任期を迎えられる〇〇委員、〇〇委員につきましてはありがとうございました。

よろしくお願ひいたします。

公募委員というのは、もう1回公募に応募するということはできないことではないんですよね。

○幹事 はい。

○会長 分かりました。ということのようです。

本日の審議は以上で終了いたします。

最後ですけれども、本日の議事録につきましては、冒頭でも申し上げましたが、○○委員と私とで最終的に確認して署名をさせていただきます。○○委員には、後日事務局より御連絡させていただきますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、以上をもちまして第121回世田谷区都市計画審議会を閉会いたします。どうもありがとうございました。

午後3時38分閉会