

第123回

世田谷区都市計画審議会

令和6年8月8日

——速記録——

午後 2 時30分開会

○幹事 皆様、こんにちは。定刻となりましたので、第123回世田谷区都市計画審議会を開会していただきたいと思います。

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、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は、一部パワーポイントを使用して御説明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ございますスクリーンに映しておりますので、御覧になりやすい方を御覧いただければと思います。

それでは、開催に当たりまして幹事を代表し、〇〇副区長より御挨拶を申し上げます。

○幹事 本日も都市計画審議会へ出席をいただきましてありがとうございます。

今日、この新しい庁舎で初めての開催ということで、少しお話をさせていただきますと、この1期工事、東1期棟と呼んでいますが、この10階建ての建物と、西1期棟と北西側にもう1個新しいのが建っているんですが、それが令和3年7月から着工しまして、御存じのとおりちょっと工期が遅れておりますが、3年弱で竣工いたしました。この10階建ての建物と隣の前川國男設計の区民会館がリニューアルをしております。ここは免震ですが、区民会館とくっつけての工事は、難工事だったと聞きましたけれども、そういった設計になってございます。1階には、今日通ってこられた方がいらっしゃるかと思いますが、前の区民会館にあった大階段を復元しています。あと洋画家の大沢昌助さんのレリーフ、それは第1庁舎の正面にあったんですが、それを70%縮尺版を復元して設置をしますので、帰りに御覧いただければと思います。また、この10階の奥の方に展望台がございますので、ちょうど今は旧第1庁舎、第3庁舎の解体中のところが上から見られますので、御覧いただければと思います。

本日は、諮問事項1件、報告事項2件となっております。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

○幹事 それでは、早速ですが、会長、開会をよろしくお願ひいたします。

○会長 本日非常に暑い中を御参集いただきましてありがとうございます。これより第

123回世田谷区都市計画審議会を開会いたします。

本日の議事録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。よろしくお願いいたします。議事録につきましては、〇〇委員と私とで確認をし、最終的に署名をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

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123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、諮問第413号「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）」、参考資料1「東京都市計画地区計画の変更について（上用賀四丁目地区）」、参考資料2「東京都市計画生産緑地地区の変更について」、以上、資料は6点でございます。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123回世田谷区都市計画審議会の審議に入りたいと思っております。本日の議案は、諮問事項が1件、報告事項が2件でございます。

それでは、早速ですが、諮問第413号「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）」に入ります。

この説明を〇〇幹事にお願いいたします。

○幹事 それでは、諮問案件でございます東京都市計画緑地、第64号成城みつ池緑地の変更について説明させていただきます。

本案件は、今年度の4月11日に開催いたしました第121回の本審議会におきまして、都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告及び縦覧に先立ち、御報告させていただいた案件でございます。右上に説明用資料1と記載されている資料を御覧ください。

1、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います。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緑の軸として重点的に緑を保全することとしており、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としてしています。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するものでございます。

2、これまでの経緯は記載のとおりでございますが、今年度4月の本審議会において報告し、5月21日から6月4日に都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧を実施しました。

次に、3、概要でございますが、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、今回の成城みつ池緑地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。

これ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しました。その後、平成24年8月に北側の成城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や十一山市民緑地部分など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、赤色に塗り潰してあります約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等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が1か所ございます。周辺の都市計画の状況でございますが、当該地の西側には、外環の地下部分に当たる都市計画道路区域があり、一部成城みつ池緑地にかかっております。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、航空写真を用いて御説明させていただきます。赤枠が計画地でございます。緑の線の内側の部分は、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4か所の湧水地点がございます。

続いて、周辺の現地の状況でございます。まず、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。崖の下の区域につきましては、樹林地保護の観点から一部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。崖の下から崖の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になります。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池がございます。特別緑地保全地区内では、世田谷区で珍しいゲンジボタルが自生しております。

こちら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。

こちらは崖の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、今回の拡張区域の写真の現況の状況でございます。現在は家屋がございます。こちらは現在、区域内から拡張予定区域を撮影した写真となります。

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でございます。

続いて、全体的な平面の計画図になります。

こちらは全体図になります。

こちらが平面計画図のうち、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となりますので、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させていただきます。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まとめたものになっております。こちらはその中にある図面を抜粋したものでございます。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図です。計画地は保全ゾーン、活用ゾーンの2つに分けて位置づけられております。

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、当該地に隣接する既存区域、西側広場があるんですけども、活用ゾーンとして現在も位置づけられております。そのため、今回の場所を追加取得することで、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の活用を図りながら、将来、当該地周辺の一定の区域が確保できた段階で、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、説明用資料1ページにお戻りください。4、都市計画案に対する縦覧・意見書についてですが、期間中の意見書の提出はございませんでした。

最後に、5、今後のスケジュールでございますが、本日御承認をいただきましたら、9月に都市計画決定、告示を行う予定でございます。

説明は以上でございます。御審議のほどよろしく申し上げます。

○会長 それでは、ただいま説明をいただきましたけれども、御質問、あるいは御意見等がございましたら、承りたいと思います。いかがでしょうか。

○委員 今回の0.02ヘクタール、200平方メートルの追加の土地なんですけれども、先ほどの御説明で、当面の使い方として、上の方のボランティアの方の管理棟のような、そこにボランティアの方が集合してミーティングしたりする場所なのかなというイメージなんですけれども、何か建物とかは建てるんですか。今の一般家屋を壊して、管理用のボランティアの方達の、資材など、そういうものを置くようなイメージなのか、更地なのか、その辺が決まっていたら教えていただきたいです。

○幹事 御質問ありがとうございます。まず、今のところだと0.02ヘクタール、1家屋分の土地ではございますので、まずそこは更地になって、ある程度整地をしたところに、特に今のところは建物を建てるとか予定はございません。今、ボランティアの方が少し集まれて、その広場の方で作業するとか、ちょっとした作業車が入れるような場所としての暫定的な利用を考えています。この中にこの拡張区域一帯に何軒かまだ家屋がございましたので、そのあたりが区域として一体的に広がった際には、そういったものの検討とかも含まれるのかもしれないんですけれども、今のところはそういったところの予定はございません。

○委員 ありがとうございます。

○会長 既存の今ある家屋はもう空き家なんだと思うんですけれども、これは区の方で買い取った後に解体する、あるいは解体してもらったものを区で買い取る、どちらなのでしょう。

○幹事 現在、家屋が、まだ所有者は民間の方がお持ちになっておりまして、解体して更地になったところで区が取得させていただく予定になっております。

○会長 そうすると、解体は区の作業ではなくて、売り手側の作業として解体をされると。

○幹事 はい。

○会長 分かりました。

○委員 建物とかはまだ分からないという話でしたけれども、さっきの図でいうと一角の緑地がへこんでいて、一般の住宅が建っているようなエリアだということだと思うんですけども、逆にこの建物をなくして樹林を復元させるだとか、そういう考えというのはあるんですか。

○幹事 委員おっしゃるとおり、今は、国分寺崖線の植生に合わせたものの復元とか、そういったところは、国分寺崖線一体的な緑地の保全の中で考えております。更地にして直ぐに植生するわけではないんですけども、そういったところを将来的に見据えた整備を考えております。

○委員 今年はすごく暑くて、いろいろ選挙なんかでも木を切るなというなののがすごく話題になっていて、樹木の伐採だとか保全にすごい関心が高まっているなというのを感じるんですけども、樹木、木を増やすとか、木陰を増やすだとか、そういう方向でぜひ区は取り組んでいただきたいと、これは要望しておきます。

○会長 ありがとうございます。

少しさっきの地図を出していただいていいですか。先ほど御説明があったのは、今回ここなんだけれども、ここに4軒、5軒まだ家と敷地が、空き地になっているところもあるのかもしれませんが、残っていて、将来これを全部買い取れたら、その段階で考えますというふうに私は聞かえたんですが、それでよろしいのでしょうか。

○幹事 そのとおりでございます。

○会長 今、家を建てるために、今回の当該のものも、崖側というか、山側の方は簡単な擁壁みたいにしてコンクリートを貼ってあるんですけども、あれはそのまま残すような形で当面使うと。一応安全性は確保した方がいいのかなとは思うんですけども、そういうことでよろしいですか。

○幹事 そうです。今ブロック塀で抑えられている部分とかがありますので、擁壁の部分、そういったところは残しながら、実際、完全な更地だとある程度崩れてしまうところとかがありますので、そのあたりは実際の土地の所有者と協議しながら進めたいと考えて

おります。

○委員 先ほどの地図をまた出していただいてもよろしいでしょうか。今、会長から当該地の場所以外のところもということで将来的なお話でしたが、世田谷区といたしまして、面的にさらにこのみつ池緑地を将来像としてどこまで御検討されているかというのを教えていただけますか。

○会長 さっきのカラーの地図がありましたよね。

○幹事 こちらに示してありますように、ちょうど今、ここの地域、今示している全体的にきれいな区画になるような区域で、将来的に整備区域と考えておりますので、ちょうど今、今回の追加の場所から数軒の家屋も対象として、将来的な整備をイメージしております。

○会長 そうすると、この辺とか、この辺とか、こちらの辺とか、その辺も将来的には緑地として取り込んで一体化したいと。真ん中のこれが生産緑地ですから、そのうち規制解除等申請が出たら、即買い取るというふうに理解しておいてよろしいですか。

○幹事 会長がおっしゃるとおりでございまして、このあたり一帯のところを面的に整備、管理していき、保全を図っていきたいと考えております。生産緑地に関しましては、昨年度、令和5年度に公社取得してございまして、来年度、区の買戻しの予定でございまして、もう既に買い取っております。

○委員 今の〇〇委員の質問とか、会長の質問の続きなんですけど、そうすると、計画の時期とかは結構民有地、まだ所有者の方がいらっしゃるとなると、あまり具体的に立てられる段階ではない。でも、青写真は描いていると思うんですが、そういうところは何かあるんですか。

○幹事 青写真はこの整備方針の中で、活動ゾーン、実際入れる崖の上の部分活動をゾーン、下のり面のきついところとかは保全ゾーンというような形で、さらに細分化して、ボランティアが入れる場所、一般の人に開放するような場所というところの青写真は計画しております。その中で、今本当に住まわれている方にはお声がけしながらも、住まいの土地を手放さなきゃいけないとか、そういったところのタイミングに合わせまして、こういった都市計画の変更をしながら、相手にも合わせながら、土地の取得を進めているところでございます。

○委員 今のこのみつ池の赤い1点の場所に関して、私は特に整備、拡張に関しては異論

がないんですけれども、このみつ池で湧いている水というのは、実は成城三丁目、四丁目崖の上の一带からの湧水保全重点地区からの水がかなり影響しているんですね。湧水の調査は結構やられているんですけれども、この成城の町の中での水と緑の取組というの、保健所なんかを使って大分自助努力でやっているんですけれども、結構厳しい局面を迎えています。

それから、野川のビジターセンターとか、野川沿いの公園、緑地と、それから左側にきたみふれあい緑地というのは小田急の車両基地上の緑地になりますけれども、今回の論点はもちろんみつ池の拡張に関しての非常に小さな1点の話ではあるんですけれども、今後、緑地行政としては、もう少し広域の緑地、この一带は世田谷区が持っている非常に重要な水と緑のミュージアムや拠点となるものですので、この拡張の整備を云々という話も大事なんですけれども、もう少し大局に立ったこのエリアの重点的な構想というものはぜひ引き続き検討しなきゃいけないということをコメントしておきたいと思いました。

その流れの中で、このエリア、実は通っていますと非常に交通量が多くて、なかなか中で何が起きているのか、せたがや百景の看板ぐらいはあるんですけれども、中の状態がほとんど分からない状態ですので、この中の活動や、それから今後のみつ池の在り方ももう少し情報をうまく伝えるような場所としても生かしていけるのかなというふうに思いました。ですので、こういった緑の資産というものは止まっているものではないので、どうやって生かしていくかとか、伝えていくかということもぜひこの場所を使ってやっているといいのかなというふうに思いました。審議事項とは少し逸脱してしまっていますけれども、補足としてお伝えしたいことを申し上げました。

○会長 ありがとうございます。一応御意見とコメントということでよろしいでしょうか。

○委員 はい。

○会長 私も関連して、この湧水を守るということがこのみつ池、まさに名前のおり、池があつてこそその緑地というところがありますから、大事なのだらうと思っていて、先ほどこの図で、上の住宅地にも開発されている、区画整理的に整備されていると思うんですけれども、耕地整備かな、そのエリア全体で湧水保全重点区域というのに指定していますということでした。この湧水保全重点区域に指定されているエリアに対して、どういう要請とか、あるいは規制とかいうようなことがなされているのでしょうか。例えば雨水はな

るべく浸透ますで地下に浸透させてくださいですか、それは水害対策にもかなうんですけども、あるいは庭の緑化を進めてくださいとか、いろいろ湧水を守るためにやるべきことはありそうな気がしているんですけども、そういうことがいろいろ担保というか、それをお願いするためとして保全重点地区、区域という位置づけがあるようにも思っているんですが、そのあたりを補足で御説明いただけますか。

○幹事 湧水保全重点地区なんですけど、記憶になってしまうんですけども、少なくとも30年、40年ぐらい前から雨水浸透ますの設置助成というのをかなり積極的にやっていた時代があります。今もまだ制度として残っています。その時代というのは、成城の町でお庭が多いので、極端に言いますと、置けるところはもうかなり置き尽くして、もう置けないのではないかという形で進捗が止まるような、そこまでまず雨水浸透ますというのが普及していました。

それから、成城のあの町辺りの下水道管、雨管は浸透タイプを使って、ある程度表面排水を直ちに野川まで持っていくのではなくて、土に戻していく、そういったことが各事業者によって取組がされてきた経緯はあるかと思っております。

○会長 それが40年前とかですか。そのピークというか、つまり何が言いたいかというところ、最近結構建替わりますよね。そうすると、草を取るの嫌だとか、車を置きたいとかで、玄関前の土地だったようなところを全部コンクリート張りにしちゃうような家が多いんですよね。もしそうだと、従来あった浸透ますももう捨ててというか、まくって、それでそういうふうなペーブ(舗装)になってしまっていることも若干危惧される場所です。ある意味では世代が変わるときに、ここは実はみつ池の湧水の保全区域なので今お話しただいたようなことをぜひ努力してくださいとか、皆さんの住まい方が公園、緑地を守るんですというようなことを、改めて地域の人みんなに知ってもらおう。ボランティア活動もこの地域の方が多いのかなと思うんですけど、そういう方も通して、みんなの緑地ですというようなことを、いま一度アピールするようなことをしていくと、将来緑地になったときに、皆さんのおかげで泉も残っていると、湧水も残っているとというようなことで未来につなげていけるかなというふうに思ったんですけど、その辺の現状を少しお話しただければと思います。

○幹事 砧総合支所街づくり課から回答させていただきます。

この地域に関しましては、先ほどあった湧水保全のための雨水浸透ます設置助成を行っておりますけれども、また地域としましては、成城憲章や、あと平成29年につくりました

成城地区街づくり計画、そういった中でも、緑化だけではなく、湧水の保全というところも大事にしておりますし、地域の方々も非常にその意識が強いというのは実感しております。今お話があったようなことは、むしろ地域の方々の方が非常に強い熱意を持っていらっしゃると思いますので、それを下火にさせないように、我々もしっかりとPRしていきながら、こういった緑地の拡張が地域に貢献されていくように進めていく必要があるかなというふうには考えております。

○会長 分かりました。ぜひ行政からもバックアップして、みんなで守ろうということを進めていただければなど改めて思いました。そういう状況であるというので、安心しました。

あともう1点、〇〇委員のさっきのお話で気になっているのが、私個人として少しよろしいでしょうか、ほかの委員の方。——上と下で、空間的に見ると、崖の間、途中通れる場所ってほとんどなくて、階段道が1か所、2か所あるかもしれませんが、さっきの地図でいうと、上の段の、今公開されて、空地のここが拠点なんですよね、上の方から来ると。今度ここなんですけれども、ここからこういうふうの下りるルートが多分今はないと思うんですけれども、将来ボランティアさんの活動拠点とかというのは、上に集まって下へ来るというのは、相当、一番左側のところに階段道があって、そこを下りて回ってこないと多分行けないんですが、逆にここで活動する場合には、上の拠点ではなくて、別にも、下に拠点があって、下の方へ集まってここでやるというような対応になるのでしょうか。取りあえず活動拠点だけれども、将来は活動拠点ではなくて、上の方を拠点にして、緑地を一体化していくというようなイメージで捉えておいてよろしいのでしょうか。

○幹事 会長がおっしゃるとおり、今だと崖の上の部分とかなりの高低差があって、上と下が少し分断されているような状況なんですけれども、活動拠点というのは上も下もあってもいいのかなと個人的には思っているんですけれども、今のところはまだそこまで具体的な計画はないんですけれども、あってもいいかと考えています。

○会長 分かりました。ということは、当面、今日決定をして、事態が進んでいって、取りあえずは、活動拠点というよりも、そこを更地化して、安全のために囲うかどうかは別ですが、何か物をどんと置いておくような必要があったら置くだけけれども、活動はやはり崖の上中心でやっていくみたいなイメージで捉えておいた方が実態的なのでしょうか。

○幹事 現在、通路としまして。

○会長 内部に通路があるんですか、森の中に。

○幹事 維持管理上、作業的な通路はあるんですけども、やはり一般的に開放するようなものではなく、内部的な作業として保全のために必要な通路となっています。ただ、人が入る、一般のボランティアが入るのに関しては少し危険な場所ではございますので、今は、今回のところを拡張しましたら、200平方メートルぐらいありますので、ある程度少しは、長時間でなければ、人は、その集合場所というのはできるのかと考えております。

○会長 分かりました。さっきの擁壁と建物の隙間が写っているような写真で見ると、山から下りる場所がないなという感じがあったのですが、こういう感じで囲まれているんですよね。取りあえずは、今回土地を買ったからといって、山の辺にすぐに通路を開設したりということよりは、別の広場としての活用を考えるぐらいのイメージで捉えておいた方がよろしいですかね。公開するのも今すぐにはできないと。

○幹事 そのとおりでございます。

○委員 今回の都市計画緑地の変更に関しては特に異論はないんですが、さっき画面に出ていたところにも、国分寺崖線の重点地区の図がありましたが、あれは多摩川から野川に入ってきているところの緑地だと思うんですけども、東側が右のラインで、西側の真っすぐな直線のラインというのは一体どこを指しているのか分からないんです。川の両側に斜面地があると思うんですけども、重点地区は直線ラインで区切っているんですか。

○幹事 今、国分寺崖線の重点地区、緑のラインがあって、国分寺崖線が左岸側にございますので、その国分寺崖線に沿った形の野川の左岸側にラインがあります。

○委員 では、そこが斜面になっているということですか。

○幹事 斜面としては、どちらかという赤色の区域の部分が、国分寺崖線ののり面の、国分寺崖線がちょうど上と下に分かれるようなところの斜面が、赤い中の緑が今あるところら辺が斜面になってございます。

○委員 画面上でよく分からないんですけども、川はどこ……。

○幹事 川は、今、あちらの前の画面の方の赤い点が、野川の河川になっていきます。

○委員 この地勢図を見ると、川の西側にも斜面地があると思うんですけども、そこは関係ないんですか。

○会長 きたみふれあい広場のところは、斜面ではなくて、もう真っ平らです。

○委員 人工地盤です。

○会長 人工地盤ですね。小田急の電車の整備場か何かをやっているんですね、その下

で。

○委員 車両基地の屋上が公園になっている。

○会長 それで、ここの明神橋って、今日、お手元の皆さんの資料の地図がありますが、ここに点線で点、点、点と書いてあるのは、多分、川の擁壁ですよ。野川の壁ですよ。

○委員 分かりました。私は、今、机上にある現況調査の地勢図を見ているんですけども、野川の西側にも斜面地があると、ラインが引いてありますが、少しエリアが違うのかもしれないけれども、用賀が関係しているのかと思ひまして、真っすぐラインが引かれているところが分からなかったのので、広域的に見るというのも大事かなと思ひて、質問させてもらいました。ありがとうございました。

○会長 ありがとうございます。ですから、野川にとって断面図を取ると、上の方の住宅地があつて、まさにかなり急な国分寺の崖線があつて、下の市街地がちょっと川に向かって傾斜しているんですけども、ほぼ平たんで、野川が掘り込んだような形になっていて、それで持ち上がって、地上が小田急の車両基地で、その上に屋根をかけて、屋上と広場とか公園に展開しているというような場所だったと思ひます。ただ、緑地としては、実は川を挟んで、ある意味では一体として活用できる空間になっている。自然の崖緑地と人工で造った広場ですけども、だから、橋が明神橋しかないのか、南の方にもう一つあつたかと思ひますけれども、緑地に2つの橋が架かってはいるんですけど、野川で一応分断されたような形にはなっているということですね。

それでは、御質問、御意見がほかにございませぬようでしたら、本日諮問事項でございませぬので、採決に移りたいと思ひます。よろしいですか。——それでは、諮問第413号「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）」に賛成の方は挙手をお願いいたします。

[挙 手]

○会長 全員賛成と認めませぬ。したがひまして、諮問第413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(1)「東京都市計画地区計画の変更について（上用賀四丁目地区）」の審議に入りたいと思ひます。

本件につきまして、〇〇幹事より御説明をお願いいたします。

○幹事 それでは、東京都市計画地区計画の変更、上用賀四丁目地区について御報告いたします。お手元の参考資料1を御覧ください。

資料の1ページ、1の主旨を御覧ください。本地区は、平成18年に財務省用賀住宅の処分が公表されたことを契機に、地域住民の方々と組織された上用賀四丁目街づくり協議会から、地区の街づくりのルールについての提言を受け、区は、平成29年3月に、上用賀四丁目地区地区計画を策定しました。その後、令和5年11月に上用賀公園拡張事業基本計画を策定し、上用賀公園の拡張用地に、スポーツ及び防災拠点となる体育館等を整備することを位置づけました。スポーツ及び防災拠点となる観客席付体育館等の整備について、地区計画変更により、用途地域の制限を一部緩和することで、基本計画と地区計画の整合を図り、整備を進めることが可能となります。このたび、上用賀四丁目地区地区計画の原案を取りまとめましたので、御報告するものでございます。

2の対象地区以降は、スクリーンにて御説明いたします。

本地区は、小田急小田原線千歳船橋駅の南側約1キロメートルに位置し、東側には馬事公苑、西側には関東中央病院がございます。地区計画区域の北側には世田谷通り、東側に用賀中町通り、南側には用賀七条通り、西側に西用賀通りに囲まれた広さ約21ヘクタールの区域です。

上用賀公園の区域はこちらになります。右側の緑色の部分が既に開設している上用賀公園となり、左側の赤色の部分が今回の拡張計画地となります。

続いて、現地の写真をお示しします。こちらは世田谷通りから拡張計画地の北東の部分を写した写真です。

次は、上用賀公園の既に開設された区域の右側、拡張計画地が左側となり、写真奥に世田谷通りがあります。

こちらは、今回の拡張計画地の南西角の交差点から拡張計画地を写した写真になります。

こちらが拡張計画地のほぼ中央、西用賀通りに面したゲートの部分の写真でございます。

最後に、西用賀通りから今回の拡張計画地の北西の角を写した写真でございます。

続いて、これまでの経緯を御説明いたします。まずは地区計画の策定についてです。平成18年の国有地の売却方針、そして平成26年の東京都住宅供給公社用賀住宅の建替えの公表を契機に、地域住民の方々と組織された上用賀四丁目街づくり協議会から、地区の街づ

くりのルールである街づくり構想の提言を受け、平成29年3月に上用賀四丁目地区地区計画を策定いたしました。

現行の地区計画では、地区をAからD地区の4つに区分し、それぞれ土地利用の方針を定めております。

こちらの図は、地区計画区域内の用途地域をお示ししたものです。赤色の点線の部分が上用賀公園となります。上用賀公園の拡張計画地の過半は、黄緑色の第一種中高層住居専用地域となっており、拡張計画地での建築は、第一種中高層住居専用地域の用途の制限を受けます。上用賀公園の拡張の都市計画決定からの時系列となります。平成29年3月に地区計画が都市計画決定され、令和2年3月に、仮称上用賀公園施設整備事業基本構想が策定されました。それを基にオープンパークやワークショップ等の住民参加を重ね、令和5年11月に上用賀公園拡張事業基本計画が策定されています。

こちらは令和2年3月に策定された基本構想において、3つの施設整備における基本方針が定められております。上の1、みどりをつなぎ・広げる空間づくりとして、既存の緑、地形を生かした施設整備、景観形成などを挙げております。2番目のスポーツを中心としたレクリエーションの空間づくりとして、区民大会などの全区的な大会が可能な体育館の整備などを挙げております。3番目、安全・安心の公園づくりとして、災害応急活動に資する施設機能の整備などを挙げております。

先ほどの基本構想を踏まえ、令和5年11月に基本計画が策定されました。こちらは基本計画で示されているゾーニング図です。地図の上側、世田谷通り沿いに面する北側を公園のメインエントランスとする赤色のエントランスゾーン、そして拡張用地の中央にスポーツ施設を配置し、様々なスポーツや健康づくりができる空間とする青色のスポーツゾーン、こちらに防災拠点となる観客席付体育館等を計画しております。そして、既存樹林地を保全し、公園利用者が様々な使い方ができる連続した広いオープンスペースとする緑色の広場ゾーンと計画しております。

こちらは基本計画に示されているゾーニング図と、それから右側、断面図になります。拡張計画地の地盤面は、既存の周りの道路と高低差があります。体育館は、図のように公園側から見ると、半分地下に埋まるような計画と現段階ではなっております。

続いて、4、地区計画変更（原案）の理由を御説明いたします。上用賀公園の拡張用地における整備計画の熟度が高まるのに伴い、多様化した区民ニーズにより、従来のみどりの拠点及び広域避難場所に加え、健康増進や憩いに対応するスポーツ拠点や防災拠点の施

設整備を図るため、上用賀四丁目地区地区計画を変更いたします。

続いて、5、地区計画変更（原案）について御説明いたします。基本計画の中で、観客席付きの体育館や地下駐車場、それから非常用発電機の燃料備蓄槽などの設置が計画されました。拡張用予定地の過半が第一種中高層住居専用地域であるため、用途制限により、観客席付体育館等は建築できない地域になっております。そこで、用途制限を緩和する手法ですが、都市計画法に基づく地区計画による方法、特別用途地区による方法、用途地域の変更による方法や、建築基準法上の第48条ただし書き許可による方法があります。今回、国や東京都と協議、調整を行った結果、本地区では既に地区計画を定めていることから、この地区計画を変更し、用途の制限を一部緩和し、大臣承認を得て、建築制限を定めている条例を改正することで、観客席付体育館等の建築が可能となり、基本計画との整合を図り、整備を進めることとしました。

地区計画の具体的な変更箇所の御説明です。地図の右側が北側になります。上用賀公園の部分新たにE地区として定めます。A地区、B地区の面積が変更になるほかは、既存のA、B、C、D地区の変更はありません。

続いて、②地区の目標の変更についてですが、今回のE地区を新設することにより、基本計画と整合を図り、緑の創出やスポーツ及び防災拠点となる施設整備等を進め、良好な環境との調和を図る旨の説明を追加します。

③土地利用の方針についてですが、E地区の方針を周辺の住宅地区等と調和した緑豊かで、スポーツ施設や防災拠点機能を備えた公園地区を形成しますとの説明を新たに設けます。

④建築物等の整備の方針についてですが、E地区の方針をスポーツ及び防災拠点の整備に当たり、建築物等の用途の制限を定めます。周辺住宅地との調和を図るため、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度を定めますとの説明を新たに設けます。

⑤建築物の用途の制限についてです。今回新設したE地区において、画面に示す1から4に記載する建築物以外は建築してはならないこととします。言い換えれば、記載している内容の建築ができます。1が第一種中高層住居専用地域に建築することができる建築物、2、観客席部分の床面積の合計が1500平方メートル以内の体育館、こちらは基本計画に示す客席が750席程度の規模となります。3、前項1、2の建築物に附属するもので、地下の自動車車庫は床面積の合計が3500平方メートル以内のもの、こちらも基本計画に示す駐車台数が50から70台程度の規模のものとなります。最後4、非常用発電機の燃料貯蔵

に供するもので、軽油などの第二石油類の容量が1000リットル以内のもの、または重油などの第三石油類の容量が2000リットル以内のものに限るとしております。変更前の地区計画で建築可能であった1に加え、基本計画の中の2、3、4の建築物が建築可能となります。

⑥建築物の壁面の位置の制限についてです。図では右側が北側になります。補51と記載されている箇所が世田谷通りになります。周辺の住環境への影響を極力低減させるため、赤の点線で示す上用賀公園の区域に建築する建物の外壁や柱の位置は、赤の点線で示す境界線から、小規模の建物を除いて原則として建物の外壁は、敷地境界から5メートル以上後退する制限を加えます。

あと⑦の建築物等の高さの最高限度について、図にお示しました上用賀公園の区域は、建物の絶対高さを19メートルとする第二種高度地区、黒の点線の制限が今かかる区域です。今回さらにE地区では、周辺の住環境への体育館による圧迫感や日影の影響などを極力低減させるため、赤の実線のように北側の斜線制限を加えます。仮に高さ19メートルの建物を建てる場合、現行の規制より約15メートル南側に後退することになります。

⑧建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限についてです。1番目として、非常用発電機の燃料流出防止対策のために燃料小出槽を防油堤で囲む制限と、2番に、非常用発電機の臭気、騒音、振動等について近隣に配慮した計画とし、自家用発電設備を屋上に設ける場合には、防音パネルを設置する制限を加えます。

⑨土地の利用に関する事項について、駐車場の入庫待ちによる交通渋滞を抑制するため、敷地内における滞留空間を確保いたします。

地区計画の変更の内容の御説明は以上になります。

続いて、6、関連する都市計画の変更ですが、関連都市計画の変更はございません。

最後に、7、今後のスケジュールについて御説明いたします。10月に16条による地区計画変更の原案の公告・縦覧及び説明会を開催し、令和7年1月の都市計画審議会において17条の予告を、2月に17条の公告・縦覧を行います。その後、4月に都市計画審議会に諮問の予定でございます。令和7年7月の都市計画決定を目指して進めてまいります。そして、観客席付体育館等については、令和13年度以降に整備する予定となっております。

報告は以上です。

○会長 報告は以上ということで、地区計画の一部変更というのは、今回の公園区域を改

めてE区域として設定して、そのE地区についてこういう規制を新たに加えますということであったかと思えます。

御質問、あるいは御意見を伺いたいと思いますが、いかがでしょうか。

○委員 6月に素案の説明会をされたという御報告でしたけれども、この説明会はどれぐらいの方が参加されたのかということと、そこでどういった意見とか相談とか、いろいろあると思うんですけども、どういう発言があったかというのを教えていただけますでしょうか。

○幹事 6月21日の金曜日の夜に行った素案の説明会には、20名の方に参加していただきました。事前の申込みは23名ありましたが、欠席があったのと、当日に参加申込みなしで参加された方もおり、合計20名となっております。

当日出た御意見として、地区計画に関しては特段御意見はありませんでした。ただ、その素案の説明会に対する広報、周知の仕方に対する御意見だったりとか、あとは施設整備自体に関する御意見などが多かったと思えます。

○委員 大きな工事というか、大きな計画に対して20名ぐらいしか参加がなかったということで、印象としては少ないなというふうに思うんですけども、その広報に対しての御意見というのが、例えば広報に対してどういうルールになっているのか。例えば周辺何メートルとか、何キロメートル以内のところに御案内を出すとか、どういうルールになっているのかということと、そのいただいた御意見、多分広報が不十分ではないかという御意見なのかなと推測するんですけども、その辺は具体的にはどういう意見だったんですか。

○幹事 今回のこの地区計画の変更の説明会については、過去の公園づくりの基本計画を定める今までの取組の流れで行ったもので、周知の範囲としては、もちろん区の広報や、ホームページという通常のものに加え、敷地から大体1キロメートルの範囲の方に全戸配布するという周知を図っておりました。公園づくりの内容が一番加熱しているときはかなり参加が多かったようですが、だんだんだんだん収束していった形になって、地区計画の説明会については、少し集まりが悪かったのかなと感じております。

広報に対する意見は、やはり今回はその地区の範囲外の方の御意見として、ホームページや広報以外のことで目にする機会がなかなかないということで、関係団体を通じて周知をしてくれないかということでした。その御意見をいただいた方はスポーツ団体を通じてくれれば、スポーツ施設に関するきっかけとしてはいいのではないかという御意見だったので、そういったことも今後は工夫してまいります。

○委員 あとその地区計画に対する御意見はあまりなく、施設整備に対しての意見は出たということでしたけれども、それはやはり例えば体育館を造ってくれるなどか、そういう話になるんですか。そうでなければ、どういう話だったのかというのを教えてもらえますか。

○幹事 様々な御意見もありまして、公園という期待感から、もう建物は建てずに、単純に広場もしくは原っぱみたいなものにしてほしいというような御意見もありました。それから、スポーツの場がないということで、今回非常にスポーツができることを期待されている方からは、逆に早くこういったスポーツ施設を造って開放してほしいという御意見、それから、今回の最終形ではないんですが、長い間使えない状況が続くので、一部でもいいので、暫定でもいいから開放してくれないかというような様々な御意見をいただきました。

○委員 先ほどの広報、周知というところともつながっていくと思うんですけども、こういった施設整備、公園だとか体育館に限らず、周辺の方からすると、知った時点で突然知った感というか、そんなこと知らなかったという御意見でよく聞くんですよ。知らないところでどんどん進んでいたみたいなの御意見を聞くので、なるべくそうならないようにしっかりやっていただきたいというふうに思います。

あと、私の言いたいことの根っこは同じなんですけれども、例えばその建物についても、いろいろ建物を建てるときは、どんな建物を建てるにしても、やはり反対意見というか、いろいろ御意見が出るというのは常だと思うんです。そういった中で、さっき説明のあった斜線制限だとか、上限が19メートルというのは分かったんですけども、具体的にこれぐらいのボリュームの建物が建つ予定なんですよということは、周辺の皆さんにはきちっと伝わっていると考えてよろしいんですか。

○拠点スポーツ施設整備担当課長 拠点スポーツ施設整備担当課でございます。先ほどの建物のボリュームなんですが、説明会の中では建物の階数、今回は地上3階、地下1階、それと延床面積が約1万3300平方メートルということで、数値的なものもお知らせしております。

また、先ほど説明会の中でこういった御意見が出たのかという話がありましたが、その中でも今度の体育館の高さがどのくらいになりますかというような御質問もありました。また加えて、先ほどの説明会の周知の範囲なんですけど、上用賀四丁目地区の権利者の方と、あと地区外権利者の方250件についても郵送で御案内しているところでございます。

○委員 その地区計画で定められている内容と、実際にどういうものが建つかというのは、全くイコールではないと思うので、そこはしっかりやはりいろいろな機会を捉えて、周辺の方に情報を伝えていく。知らなかった、こんなものだと思わなかったとかということが起こらないように、皆さんよく分かっていると思うんですけども、よく起こるので、そういうことが起こらないようにということと、やはりこういう説明会なんかを通じて御意見はしっかりと聞くというか、聞くだけではなくて、本当の意味でしっかり一緒につくり上げていくという意識でやっていただきたいなというふうに思います。これは要望です。

○委員 私、実際この説明会に参加をしたんですけども、地区計画の説明に関しては、高さだとか、数値の説明ではあったかと思いますが、建物のボリュームに関してはあまり公に分かりやすい説明はなかったように記憶しております。あとは事業手法の説明だとか、住民に対する説明として本当にその説明がふさわしいのかということは置いておいて、今、ゾーニング図を少し出していただけますか、示されていますよね。このゾーニング図は基本的にはどこにおおよそ体育館の位置が来るかということと、3つのエリアというものは示されているんですけども、2次元の平面上の構成が示されているだけで、ここにどれぐらいの規模の体育館がどういう形で建つかということが、この断面図を読める人はいいんですけども、普通の住民の方はなかなか理解が難しいかなというふうに思います。これは地区計画の変更に関してで、説明は多分2次元のこういったゾーニング図の説明が中心だったかなというふうに記憶しております。

私が大事だと思っているのは、この建物の体育館の規模が区民大会ができる程度と書いてあるんですけども、そもそもどれぐらいの規模の体育館が適切なのかとか、区民大会と書いて、観客席も書いてありますけれども、どういうスポーツを、ここで区民の特定のスポーツなのか、もしくは誰もが取り組めるような、かなり可変性の高い体育館の建築計画にしていくのかとか、観客席はどれぐらいが適切なのか、それから公園に面している体育館ですので、公園の中に建てる体育館というものはどうあるべきかみたいなことの議論がないままに、建物の容積の緩和の議論に進むのはよくないかなというふうに思っております。

この建物もよく見ていただくと、今1階掘り下げであるんですけども、これがもう少しボリュームを抑えるということも可能なのかということも御説明はなかったように思いますので、この断面図と数字だけで、この建物のボリュームや公園や、この町にふさわし

いかということ都市計画的に判断するのは少し難しいなと考えております。ですので、そのあたり、体育館の規模感とか、公園の中に建つ体育館の在り方みたいなことはしっかり議論して、それからそれを丁寧に計画の中でも説明していただいて、開示していただいた上で、丁寧な計画のプロセスの中で、都市計画の会議にかけるのがいいのではないかなと思いますけれども、そのあたりぜひ御意見をいただきたいと思います。

○幹事 まず、公園づくりに関しましては、住宅地の中で体育館が建つということで、これまでやはり体育館の位置というところの議論から始まっています。また、西用賀通り、世田谷通りに面しておりますので、渋滞の緩和、渋滞対策、そういった意見をやはり周辺の住民からお声をいただいた中で、皆さんと、あと関東中央病院が一番西側にあるというところの連携も踏まえまして、今、体育館の位置というところを決めさせていただいております。また、スポーツの規模に関しまして、今ある大蔵の規模と、さらに、今、面積、建蔽率の関係上、建てられる体育館の大きさというところが決まってくるので、その中で一番効率的に最大化したような形の面積で、延べ床面積で考えております。

あと先ほどの補足にもなりますけれども、今まで住民説明会を行ってきた中で、公園づくりニュースというのを毎回配って周知しておりまして、今回、地区計画の変更の前までの公園づくりの説明会に関しましては、ある程度人は来ていただいております。今回、地区計画と公園づくりというのを別建てで、どうしても違う意見が出てきたりとか、違う考えを持たれている方もいらっしゃるもので、今回地区計画というところで説明会をさせていただいております。今回、公園づくりニュースを配布する中で、同じ日に配った、例えば公園づくりニュース8号というものがあるんですけども、地区計画の説明会は20名だったんですけども、その次、翌週に行いましたオープンパークというところ、暫定開放したオープンパークには770名もの人が来ておりますので、それぞれやはり興味を持たれたところに御参加されているのかなというところでございます。

○委員 ありがとうございます。オープンパークは公園の活用なので、この計画とは少し切り分けて人数を把握された方がいいんじゃないかなと思います。今、多分一番問題は体育館ですね。公園の中の体育館ですので、これが世田谷区のスポーツや健康づくりの方針に鑑みて、どういった体育館がふさわしいのかということと、近隣に確かにスポーツ施設は少ないんですけども、この中で、箱だけで中身は後で考えようみたいなことにならないように、体育館と公園が同じ敷地にあるということを地区計画でどうやって位置づけていくかということと同時に、住民説明会の中でも少なくとも模型ぐらい、私は模型

を見た覚えはないんですけれども、模型の中で、体育館のボリュームと公園がどんな形になっているのかということぐらい情報がないと、多分住民の方も地区計画の内容としては判断しかねるのではないかなと思います。そのあたりの紙媒体の情報発信ではなくて、そもそも計画に関する内容をもう少し分かりやすく開示をしていって、その中でしっかり議論していくということがまず大前提として必要ではないかと思いますが、いかがでしょうか。

○拠点スポーツ施設整備担当課長 今お話を伺いましたので、今後、説明会も必ず行っていきますので、その中で体育館の大きさを含めて必要性について詳しく御説明するということを考えたいと思います。

○委員 この住民の周知というところで、私も何度か説明会は参加させていただく中で、これまでの住民説明会というのは、やはり先ほど〇〇委員からもありましたけれども、近隣の方で、当然駐車場の入り口はどこになるんだろうとか、自分たちの日常生活の中の影響というところの意見が最初が多だろうなど、これは想定の内内だと思えます。もう1個進んだところで、ここは防災拠点にもなるわけですし、あと今回新しい、世田谷区として初めて民間活用での運営をしていく。その中には、区民で関わりたいという方もいらっしゃる。さらには、環境保全とか緑の活動をされている方も興味を持っていらっしやると。そうすると、その地域の1キロメートル圏内ではなく、世田谷全部、極論を言うと、全区に本来であればこれだけの拠点があるということをもっと周知して、今後は、そこからの意見集約というか、声を聞いていくということが必要だと思うんですけれども、そういう計画は、まだもう少し先の話かもしれないんですが、早めにした方がいいかなという気もするので、今後、全体への説明会というか、もしくはシンポジウムみたいなものですか、いずれにしても、知ってもらうためのエリア限定じゃないものが必要かなと感じるんですが、何か御計画とかはありますでしょうか。

○拠点スポーツ施設整備担当課長 今、御意見を承りましたので、周知の仕方については今後検討させていただきます。

○会長 単なる周知ではなくて、テーマによって周知する範囲が変わってくるのではないかなというのが、多分、〇〇委員の言いたいことだったのかなと思うんです。しかもこれは防災拠点なんですよ。防災拠点と書いてあるので、これだともうまさに区全体にどういうオペレーションする拠点をここにつくるんだということをやったり公開するとしたら、これは、地区の防災公園をつくるような話じゃないんです。世田谷区全体の防災公園、拠点

としてこういう運用をするんですということは、やはり私も中山委員がおっしゃっているような全区的な周知事項として、あるいは周知で知っていただくことと同時に、区としてはこういう防災のオペレーションも考えていますと、だから、平時の公園としての利用を議論する場と、災害時にこれをどう使うのかということとを議論する場と、ちゃんと切り分けてやらないと、混乱してしまうと思うんです。ですから、そのあたりをきちんと分けながら、ぜひ今後の進め方を御検討していただきたいなど、改めて補足させていただきたいと思います。

○委員 会長、ありがとうございます。全く同じ考えなんですけど、もう1点、例えば今後、区全体に対して防災拠点である、もしくはこういう運営手法を進めていく、もしくはこういう広場ができる、緑ができる、子どもの居場所ができる、いろんな考え方を持っている人たちが知りたいと思っているところにやはり触れるべきだと思うんです。その意見をもらうことに関しては、できればやはりデジタル活用もしていただきたいと思っています。

例えば、これはあくまでもジャストアイデアですけれども、何かシンポジウムをやるとします。そこに集まります。そして御意見を下さいとしたときに、紙だけという状態にはならないように、多様な方から御意見がもらえるような手法も考えた上で、ここの拠点を知ってもらうということを要望したいと思います。要望だけです。

○委員 今日には報告事項なので、次の審議との間に説明会もあって、今日はここでいろんな意見を言ったら、今後の説明会等に反映するのかなというのでお聞きするんですけれども、この拡張用地のパーツの説明は、それぞれそのパーツ、パーツの中でもいろんな疑問、○○委員がおっしゃっていたような2次元だよねとかというところもあるんですけれども、全体として、区として、例えば今既に開園している部分との連帯性というか、拡張用地のゾーニングは分かるんですけれども、今既存でもう開いている部分等はどういう利用を想定していくのか。さらに、もっと面で、馬事公苑もありますし、そういったところで緑がかなりの面としてここで確保されていくんですけれども、この全体のエリアの人の動線としてどういうふうに描いて、その中でこの拡張用地というのをどう位置づけているのかなという、その辺の全体のビジョンみたいなのが私は聞きたいなというふうに思うんですが、お答えいただけますでしょうか。

○○○幹事 公園整備利活用推進課から回答させていただきます。まず、既存公園、既に1ヘクタールのちょうど住宅地の中にあるんですけれども、それを開園しております、

今、用賀中町通りからちょうど西側の方に通り抜けられるような状況になっております。そこに関しましては、子どもの遊具というものが、高学年向けというよりは、小さな低学年向けの遊具がございまして、それに合わせ、補完した形で、西側の拡張予定地の南側、子ども広場というのはもう少しアスレチック的な活用ができるような子ども広場の中の遊具を考えており、そこで連携性を考えております。また、馬事公苑とは緑の一体化とか、そういったところの連携にもなりますので、そういったところのつながりを考えてございます。

また、各ゾーニングのところにございまして、ちょうど拡張予定地と、東側には、18スライド目ですか、東側のエントランスというところで一体性を持たせた形、また、区道、世田谷区の道路が、6メートルぐらいの道路なんですけれども、その安全性の確保ですか、そういったところを既存の公園とも意識した公園づくりを考えているところでございます。

○委員 細かい話なんですけれども、1つ気になっている点としては、既存の開園地の公園の方は、この時期だと5時半までやっているんですけれども、冬だと4時半で門が閉まるんですよ。今おっしゃったように、ある程度面で、既存園のところでも遊び、こっちに渡って、こっちに来ても遊ぶ、あるいはその緑の一体を楽しむというような動線を描いていらっしゃるということであれば、恐らくそうだろうとは思いますが、そういった門の開門時間とかも、これから考えていかれるのかというところも少し気になってお聞きした次第です。もし分かれば。

○幹事 今、既存公園に関しましては、住宅地の中であるというところ、近隣から騒音の声があるということで、日の時間に合わせたような形で夜は閉めているような形になっておりますけれども、拡張部分に関しましては、今後、官民連携手法、DBOというところで、運営の部分も含めて今24時間の常時開放を考えております。その中で、常時開放というところが近隣の中でも安全性の理解を得たところで、既存の公園に関しても、最終的にはやはり常時開かれた公園が望ましいとは考えておりますが、そういった一応ビジョンの中で考えております。

○委員 最後にします。もう1点、これだけ面で緑を確保できるのかというところで、地下の部分というんですか、既存の開園部分に、今日いらっしゃる〇〇幹事が、以前レインガーデンをデザインして、雨庭というか、大分大きなくぼ地で、雨水が浸透できるようになっているんですけれども、そこと今度開園する部分、南に新しい拡張用地も、緑

のスペース、エリアがゾーニングされていて、そこが恐らく高低差で、地下では水が多分そっちに流れてくるような、雨水の流れというのができると思うんですけども、その辺はどんな感じになっていらっしゃるでしょうか。

○幹事 委員おっしゃるとおり、今、ここは等々力溪谷の源流の近くとも言われておりますし、そういう水の関係というところを意識しながら、今現状は、広場にはレインステーションのような雨水浸透の貯留施設というところを考えて、そこは貯留タイプと浸透タイプを分けることができますので、そういったところの雨水の利用というところを考えて、基本計画の中にも定めております。

○委員 体育館で観客席つきという言葉が出てきて、私はあまり耳慣れなかったんですけども、その観客席がついている場合とついていない場合で規制の在り方って何か違うのかということと、その理由を教えてください。

○拠点スポーツ施設整備担当課長 今回、地区計画の中で観客席付体育館という形にさせていただいているんですが、東京都の計画通知、建築の申請する部署と相談しているんですが、体育館については、アリーナの部分と、あと廊下とか階段の部分も体育館の用途という形になっていますので、体育館について面積的なものは今回載せていないと、観客席については750席ということなんですが、建築基準法上、面積で示すということになっていますので、750席相当ですと1500平方メートルということで載せているというところがございます。

○幹事 体育館に観客席、ちょっと面積の階段もあるんですけども、そちらの観客席の面積に応じて、それぞれの用途地域で建てられるものというのは決まっております。これというのは、基本的には恐らくお客様が入る、興行的な理由というものは別としても、そういった人が集まるということで、それらにふさわしい用途地域、そこである程度規模で認めていく、そういった考え方で設定されているものと思われま。

今回この1500平方メートル以上の観客席を設けるということが、第一種中高層住居専用地域、こちらの用途で設定できないので、地区計画で緩和していこうという、そんな考え方をしているところです。

○会長 いわゆる集客施設扱いになるということだと思います。

○委員 先ほど区民体育大会みたいなものができるというようなお話もありましたけれども、今の総合運動場の体育館の観客席はどのぐらいなんですか。

○拠点スポーツ施設整備担当課長 総合運動場の観客席については、現在630席程度でござ

ございます。

○委員 平方メートルだと。

○拠点スポーツ施設整備担当課長 平方メートル数は把握していないんですが、席数で把握しております。

○会長 多分さっきのでいうと、1500平方メートルで750席ということは1人当たり2平方メートル使っているということなので、おおよそ630席だと1260平方メートルとか、それぐらいの面積ぐらいを使うというような感じだと思います。

○委員 総合運動場よりは観客席、たくさんやったものを想定して今出しているというお話ですかね。先ほど体育館のボリュームであるとか、使い方であるとか、観客の在り方とか、その議論が足りないのではないかと、もっとそこをやってからではないかという御意見があって、私も全くそのとおりでなというふうに思うんですけども、例えばそういう規模、集客施設としての規制が必要だということでそういうルールがあるんだとしたら、その規模だったら、駐車場の話も出てきましたけれども、人の流れがどうなるんだとか、どう動くんだとか、その辺も示さないと分からないと思うんですよ。我々も数字を見せられても、それでいいのかどうかよく判断できない面もあるんですけども、そういう議論とか計画とかというのは何かあるんですか。

○幹事 ありがとうございます。さっき〇〇委員からも、この中規模体育館とは何なのかというようなお話もありました。この後16条、17条を進めていくに当たって、これは地域の方々への説明もそうですし、また、この都市計画審議会の皆様への示し方といたしましても、そもそも今回地区計画で1500平方メートル以上の観客席、また3500平方メートル以上の駐車場を認める、また発電用のそういった油の仮置きを認める、そういった緩和を行うそのベースになる部分、何のために1500平方メートルの観客席が必要なのか、また3500平方メートルの駐車場が必要なのか、そういったところのもともとの所管の方で積み上げているところがございます。そういったものもきちんと見ていただきながら、地域に話していくときもそうですし、またこの審議会でも御議論いただければと思っております。それを示しながら、これまで連綿と続けてきていますスポーツ施設や公園の地域への説明、この流れとリンクさせはいたしますが、ある程度そこはきちんと説明した上で、この地区計画上、こういったものが必要だということを説明した上で、こちらを最小限緩和していくんだという地区計画の目的をきちんとお話しして御理解いただけるような、そんな進め方を今後考えていきたいと思っております。

○委員 住民との話し合いとか、周知の仕方とかでたくさん意見が出ていましたけれども、そういう実際に何が起こるのかだとか、どういうものになるのかというのが、周辺の住民の方もそうですし、全区的なこともそうですし、スポーツ施設が欲しいと熱望している方もたくさんいらっしゃるという中で、どういうものになるのかというのをきちんと議論して、本当に区民が望むものになるようにしっかりとさせていただきたいと思います。これは意見です。

○委員 今の御意見とか、先ほどのを少し整理すると、多分一番やらなきゃいけないことは、今体育館、スポーツ、健康の場所ということでの拠点と、あと馬事公苑、東京農業大学一帯のみどりの拠点としての位置づけだったりとか、豪雨対策行動計画上、ここは谷沢川、丸子川流域の源頭部に当たるので、ずっと砧公園に向かって斜面になっていますので、その脆弱地域に位置づけるために水としてやらなきゃいけないこともあるし、防災の拠点の位置づけもあるし、街づくりの拠点かもしれないということで、多分複合的にいろんな要素が絡まってくるところだと思うんです。

ですので、公園としてはこうだということには分かりましたし、体育館としての検討が進んでいることも分かるんですけれども、公園と体育館を複合的に公共施設、公共空間として整備することの意味と、それが多分区内の中で、庁内の中でそれらをきちんと複合的に整備することのメリットだとか、その意味ということをしっかり考えて、何が適切なのかということを中心に、情報としてもそうですし、計画、設計のプロセスとしても位置づけていくということが大事で、多分地区計画はそれを反映した鏡のようなものだと思いますので、結果として、地区計画で上がってくると、情報は少ないと思うんですけれども、そこが今、個別にスポーツの検討と、それから公園の検討というものがされていて、その複合された意味というものが見えないところが多分課題だと思うんです。ぜひ防災、公園、それから健康、水も含めて、そういった検討が深度化されることを望みますし、またそれが全て決まった上でというよりは、それをきちんと開示しながら計画を進めていくということが大事なんじゃないかなということで、整理として申し上げました。

○会長 ありがとうございます。今回、都市計画審議会であり、また地区計画を改正するということでの説明会だったので、呼びかける範囲も実はその程度だった。だから、四丁目地区の地区計画を改定するだけなら、四丁目地区が一番の関係者なんですけれども、多分スポーツ系で体育館も入れるしということで、1キロメートルの範囲内に配ったというのが、それなりに地域の広い範囲の公園になりますということ想定されていたんだろう

と思うんです。ですから、今、〇〇委員からまとめていただいたように、例えばそれをさらに環境で考えたとき、あるいは防災として拠点ということ考えたとき、実は馬事公苑、農大、そしてこの上用賀、今まで上用賀はプラス上用賀だったんですけども、この4ヘクタールの規模になると、要するに馬事公苑、東京農大、上用賀公園一帯が一連のものとして、地震、火災時の広域避難場所に多分指定するというふうな動きになっていく。そうすると、かなり広い範囲の方に、火災が発生したらここへ避難するんですよ。特に北側というんですか、小田急側の経堂だとか、桜丘だとか、あの辺が上用賀に比べるとすごい密集市街地ですので、そちらの方が避難してくる避難先としてこの一帯ということを使うようになるのではないかと思いますから、そういう範囲まで含めたところで、防災という面では周知する。将来できてからでもいいのかもしれませんが、そういうものができるんですということを説明していくということで、段階によって、中身によって、周知というか、知ってもらいたいことと、その知ってもらいたい範囲というのが異なっていきますということを〇〇委員から整理していただいているわけで、そういう観点で、ぜひ今後の進め方を遺漏ないように進めていただければなというふうに思います。

防災でしたら、防災担当の方も一緒に行ってやらなきゃいけないし、環境、緑の問題ですと、緑の方も一緒に行ってやってもらわなきゃいけないということになると思うんですが、そのあたりのプログラミングというのか、区民にどう広げていって、何を知っていただくかというようなことを、少し都市計画が中心になって枝葉を広げる形で説明会を運用していただければなと思います。

○幹事 今回地区計画の変更内容の説明に特化してしまいまして、非常に分かりにくい説明で申し訳ございません。今後、施設整備に関わる説明は、おっしゃるとおり、フェーズ等や内容に合わせて、周知範囲等の工夫を施設整備に合わせてやっていきたいと思えます。

あと地区計画も、今回なぜそれが必要なのかという部分がいまいち伝わらなかったなど反省しておりますので、説明会等では、観客席をつけることになった経緯などもしっかり丁寧に説明するように工夫したいと思っております。ありがとうございました。

○会長 よろしくお願ひします。

もう1件ありますから、そろそろ終わりたいのですが、よろしくお願ひします。

○委員 色々御意見が出ているところの問題なんですけれども、やはり今回の話を聞いていても、いろんな方からも御意見がありました。やはりこの体育館というのが1つの大

きなポイントかなと思ったんです。というのが、同じ時間帯に多くの人が一挙に集まるといような、こういった動きがあるのは公園よりもやはり体育館になってくるといったんです。ここは大蔵運動場と一体的に整備をしていくということをスポーツの部門からもよく伺っていました。ということは、この体育館が大蔵の方の第一、第二運動場の体育館と同じではなく、別機能として、特に障害者スポーツなどというのものいろんな声があって、そういったところにも配慮して進めていくという説明を聞いたことがあった記憶があります。ということは、先ほどの御説明では、大蔵と同じ規模のおっしゃっていましたが、機能も違ったり、観客席の数も違ったり、様々しているのではないかなというふうに思います。そのあたりの理解が、多分今皆さん同じように十分に理解している状況ではないかとも思いますので、体育館が上用賀の場合はどういうふうに違うのか、それで、例えば障害者のスポーツも盛んにしていくということであれば、駐車場の考え方は大蔵と違ってこのようにしましたというような説明がないと、世田谷通りは本当に渋滞もするすごい場所なので、大蔵運動場と環境も違うということで、後から大変な事態になるのではないかというのは大変心配をしておりますので、もう一度そのあたりの説明をしていただきたいと思います。

○拠点スポーツ施設整備担当課長 承りました。駐車場の位置は、体育館の地下で今計画しているんですが、その駐車場に入る車両の出入り口ですとか、駐車台数の必要性について、説明会でも今後、内容に入れて説明してまいりますし、都市計画審議会の場でも今後説明してまいりたいと思います。

○委員 今よく分からなかったんですけども、まず体育館の観客席の数も違ったりとか様々するんでしょうけれども、機能性としてもどのような方々に使っていただくかという、今申し上げた障害の方とかというのも積極的に受け入れられるような、そういった機能を備えていくというようなことも聞いておりましたので、そういう意味でも駐車場の数の考え方とか、あとは立地の状況の違いとか、様々あると思いますので、そこら辺もちゃんと考えているのかというのが、要は何でもそうなんですけれども、こういう説明会を聞いても、なかなかイメージが本当に湧きにくくて、できてから、あれっと思ってしまうことが私たちもいろいろ経験してあったもので、そこをしっかりと説明していかないと、もしかしたら、視点として抜けているのではないかという心配もありますので、そこは裏づけと数を、今後、もししっかり説明ができるようであれば、今難しければあれですけど

も、後ほどでも教えていただきたいと思います。いかがでしょう。

○拠点スポーツ施設整備担当課長 障害者に対して、例えば車椅子の方で自動車に乗ってこられる方ですとか、先ほど申しあげました駐車場に入る、進入する道路の位置ですとか、そういったものも近隣に対する渋滞の緩和、それから、車椅子の使用の方の駐車の数、今、地下に10台以上、そういった方が使えるようなスペースも考えておりますので、今後、次回都市計画審議会の場合でも詳しく御説明させていただければと思っております。

○会長 よろしいでしょうか。多分今日のところは、ざくっとゾーニングしか出てきていないので、体育館の面積すら出てきていないので、いかんともし難い。つまり、法律で必要とされている観客数に合わせた座席数と、それに合わせた、駐車場の面積で3,500平方メートル以内というのが出ている程度で、今回、今後どうしていくかというのは、まだ今日は多分出ないので、今後、時間を取ればというよりも、都市計画審議会でも中間報告的にいろいろお話を伺いながら、議論できればなというふうに思っています。

全部地下で、地下だと地上まで6メートルぐらいあるんですよね。リフトか何かで上げて、車椅子で公園に遊びに来た人も、障害者の方だと、地下駐車場に入れるのか、公園の駐車場はやはり地面に造って、そこから誘導するですとか、あるいは災害時ここを防災拠点にすると言っているんだけど、そのときにもし物資を入れるんだと、大型のトレーラーでプッシュ型でどんどん来るんですが、そんなの地下の駐車場じゃ受けられませんので、地上で受けるしかない。そんなことも含めて、車の動線の問題というのは、多分いろんな課題があると思いますから、今後にしたいと思います。

しかも、災害拠点病院の関東中央病院が隣にあるんですよね。どうも建替えをされるというような話も伺っていますので、それらを併せて、非常にここは大きく動く場所になりますから、それらを併せて街づくりとしての発想、あるいは地域づくりとしての発想として、公園がどうあるべきかということだけではなく、考えなきゃいけない課題として、今後またこの審議会でも、我々の役目は、地区計画の変更を都市計画決定するだけなんですけど、それに伴ってどういうように町ができてくるかということについては、この審議会でもしっかりと議論はさせていただくようにしたいと思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。

今日はこのあたりでよろしいでしょうか。——ありがとうございます。

それでは、休憩なしで恐縮なんですけど、もう1件ございますので、報告事項(2)「東京

都市計画生産緑地地区の変更について」に、引き続き移らせていただきたいと思います。

それでは、〇〇幹事にお願いいたします。

○幹事 それでは、令和6年度の生産緑地地区の変更につきまして御報告いたします。机上に配付いたしました資料もございますが、スクリーンの方で御説明をしていきますので、スライドの方をよろしければ御覧いただければと思います。

今回、新しく委員になられた方もいらっしゃいますので、生産緑地地区について、簡単ではございますが、御説明をさせていただきます。生産緑地地区とは、生産緑地法に基づき定める地域地区となります。この生産緑地地区は、市街化区域内において、緑地機能及び公共施設等の予定地として適している農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的として定めております。

次に、生産緑地地区の位置づけでございます。まず生産緑地法でございますが、昭和49年に制定され、平成3年に改正されております。平成3年の改正の経緯といたしましては、大都市地域を中心とした住宅宅地供給の逼迫等があったことから、宅地化する農地と保全する農地の明確な区分を行い、市街化区域内の宅地化農地の積極的活用による住宅宅地供給の促進を図る一方、農林漁業と調和した良好な都市環境の保全を図る必要があることから、保全する農地は、緑地、オープンスペース等の機能を有しているものとして都市計画上の措置を図るため、生産緑地地区に指定するものとした。そのため、生産緑地地区は、平成4年より都市計画として指定しております。

スライドにお示ししますとおり、農地の固定資産税は、宅地化する農地は宅地並みの課税を受け、保全する農地は農地課税、これは宅地のおよそ1000分の1程度となります。

次に、都市農地における国の動きでございます。3大都市圏の特定市において、国はこれまで計画的な宅地化を推進してきましたが、依然として都市農地の減少は進み、こうした都市圏の農業の課題に対応するため、平成27年度に都市農業振興基本法を制定いたしました。その翌年には、都市農業の振興に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るための基本的な計画として都市農業振興基本計画を閣議決定しております。この計画では、都市農地の位置づけを宅地化すべきものから都市にあるべきものへと大きく転換し、計画的に農地を保全するとしております。平成29年には、都市緑地法等の一部を改正する法律が公布され、関連する生産緑地法も改正されており、その改正内容について御紹介いたします。

1つ目でございますが、生産緑地の指定面積要件が一団の農地、500平方メートル以上

を300平方メートル以上で、区市町村が条例で定める規模に引下げ可能といたしました。これにより小規模な農地の追加と、一団の農地等の運用改善によるいわゆる道連れ解除防止等の対応をしております。

2つ目でございますが、生産緑地地区内の行為制限が緩和され、設置可能な建築物として、農産物等の加工所や直売所、農家レストランを追加いたしました。

3つ目でございますが、生産緑地の買取り申出について、都市計画決定後30年経過により、農地所有者は、区に買取り申出が可能となりますが、申出可能時期を10年延伸することができる特定生産緑地制度が創設されました。

次に、上位計画における生産緑地の位置づけでございます。世田谷区都市整備方針では、将来目標を実現するためのテーマ別の方針がございます。「みどり豊かで住みやすいまちをつくる」というテーマにおきまして、みどりとみずを保全し、再生・創出する項目に、みどりを守り育てるがありますけれども、民有地の緑の保全策といたしまして、農地を生産緑地に追加指定することにより、農地保全を図るものとしております。また、平成30年に区はみどりの基本計画を改定し、基本方針の一つ、水循環を支えるみどりを保全する中で農のみどりの継承の取組の内容として、農地の保全や農との触れ合いの推進を位置づけており、生産緑地地区の指定等を進めていくといたしました。

次に、世田谷区におけます生産緑地に指定する際の実地地区指定要領等について御説明いたします。指定の条件は、一団の農地は300平方メートル以上の農地であること、都市環境の保全や、将来の公共施設等の用に供する農地であること、相当の期間にわたって農業の継続が可能であることとございます。また、指定されますと、30年間の営農が義務づけられ、建築行為等は制限されますが、固定資産税や相続税、納税猶予の税制上の優遇措置を受けることができます。また、削除する場合の条件といたしましては、指定から30年が経過したとき、特定生産緑地では指定後10年が経過したときとなります。また、主たる従事者がお亡くなりになられたときや、故障により営農が継続できなくなったときとなります。

次に、生産緑地地区の削除の流れを御説明いたします。先ほどのスライドで削除の条件がございましたが、この条件に当てはまりますと、生産緑地法に基づき、区長に対して、生産緑地の買取り申出ができます。区は買取り申出が出された日から1か月以内に買い取るか、買い取らないかの通知をすることとなります。買い取らない場合は、農業従事者へのあっせんを行います。不調になれば、申出から3か月以内に所有権の移転が行われな

いということで、建築行為等の行為制限が解除されます。区では前年の1年間に行為制限が解除された地区について、年1回まとめて都市計画の変更の経路を経て、都市計画の削除を行っております。

次に、平成3年の生産緑地法改正から現在に至る生産緑地面積の指定状況の推移をグラフ化したものでございます。平成4年度に指定された最初の生産緑地地区は629か所、都市計画決定面積は約142.86ヘクタールでございました。その後、毎年変更を行い、前回、令和5年度の変更で471か所、約81.16ヘクタールとなり、平成4年度と比べて158か所、約61.7ヘクタールの減少となっております。

それでは、本年度の東京都市計画生産緑地地区の変更について、配付しております参考資料2に基づき御説明をいたします。参考資料2の29ページ、最後のページとなります都市計画の案の理由書を御覧ください。こちらは机上資料での御説明となります。本変更は、市街化区域内において適正に管理されている農地等のうち、世田谷区生産緑地地区指定要領の指定要件に適合する農地を対象として、生産緑地地区の指定及び行為制限の解除等に伴う削除を含めて、生産緑地地区の都市計画変更を行うものでございます。

参考資料の1ページにお戻りください。今回の変更内容について御説明いたします。1の種類、件数及び面積でございます。東京都市計画生産緑地地区は今回、全体で地区数が471件から5件減少となり466件、面積は約81.16ヘクタールから約0.8ヘクタールの減となり約80.36ヘクタールとなります。

スクリーンに映しておりますのは、5ページの生産緑地地区変更箇所図でございます。こちらの資料は白黒のため、スクリーンの方で御確認いただければと思います。青い三角印が削除、赤い丸印が追加の地区の位置を示してございます。

お手数ですが、資料1ページにお戻りください。2の変更概要は記載のとおりでございますが、3の変更内容については、資料2ページを御覧いただければと思います。こちらは第2の表に削除のみを行う地区の位置、削除面積、備考欄に地区の全部または一部を記載してございます。表の一番下に記載してございますとおり、合計件数は15件となりますが、地区の全部を削除する箇所が7件、一部を削除する箇所が8件となります。こちらは、見えにくいですが、スライドの方にその旨を記載してございます。合計面積ですと約1.29ヘクタールでございます。

削除の理由と内訳といたしましては、主たる従事者の方がお亡くなりになられたことが5件、告示日より30年経過したことによるものが8件で、以上13件については、行為制限

の解除が理由となっております。また、生産緑地法8条4項による公共施設の設置によるものが2件でございます。

続きまして、机上資料3ページを御覧ください。第3の表についてでございます。追加のみを行う地区の位置、追加面積、備考欄に地区の全部または一部を記載しております。表の一番下に記載しておりますとおり、合計件数は13件となりますが、内訳といたしましては、地区の全部を一団とする新規追加の箇所が2件、既存の生産緑地に追加する形の箇所が11件となります。こちらはスライドの方にその旨を記載しております。合計面積は約0.49ヘクタールでございます。後ほど追加地区の主なものについて御説明いたします。

資料4ページを御覧ください。4ページの表は削除、追加を含めた新旧対照表でございます。表の左側の番号の欄を御覧いただき、色がついている部分が追加、削除するもの、白抜きの部分が精査のみによる面積の増減があるものでございます。なお、色がついている部分、追加、削除するものの中にも精査により増減があるものがございます。ページ下方の小計欄、右下に記載しておりますとおり、今回面積精査による増減があるものは3件となり、合計で約20平方メートルの減となっております。今回の精査は、平成4年の生産緑地指定以降の相続による合筆や、既にあっせんして、生産緑地の一部買取り申出に当たり、農地地権者において改めて実測を行ったことによる面積変更となります。なお、1ページの件数の補足ですが、4ページ、一番下の変更概要に記載しておりますとおり、471件から全部削除の生産緑地数7件を引き、新規追加の生産緑地数2件を足した結果として466件となっております。

それでは、追加を行う13件のうち、主立ったものにつきまして御説明いたします。1件目は、桜上水二丁目にごございます58番の地区でございます。計画図中央、上付近にごございます緑丘中学校の約300メートル西側に位置する約2740平方メートルの既存の生産緑地地区に約130平方メートルの区域を追加するものでございます。この場所につきましては、身近な農地を守るため、小規模でも、隣接街区内の生産緑地が約100平方メートルを満たせば生産緑地を継続できるとする一団性要件の緩和により指定するものでございます。

次のスライドで図を用いて御説明いたします。こちらのスライドでは、該当の街区の範囲を緑色と赤色の線で囲んでおります。今回、ナンバー58に追加される面積は、緑色の街区区内にある130平方メートルであり、その農地だけでは、生産緑地の指定面積要件である300平方メートルを満たしておりません。そこで、青色で囲んだ隣接街区区内にある既存の生産緑地と合わせることで、一団の農地の区域とし、面積要件を満たすことができます。

2件目は、等々力四丁目にございます92番の地区でございます。計画図中央にございます東急大井町線尾山台駅の約250メートル北側に位置する約1430平方メートルの既存の生産緑地地区に約160平方メートルの区域を追加するものでございます。この場所につきましても、身近な農地を守るため、小規模でも、隣接街区内の生産緑地が約100平方メートルを満たせば生産緑地を継続できるとする一団性要件の緩和により指定するものでございます。

3件目は、代田四丁目にございます35番の地区でございます。計画図の中央付近にございます羽根木公園の東側に位置する約660平方メートルの既存の生産緑地地区に約280平方メートルの区域を追加するものでございます。こちらは既存の生産緑地地区に隣接する区域について追加指定する一般的な追加指定の形となります。

これまで追加指定の地区を御紹介いたしました、新規指定の2地区を御紹介いたします。

1つ目は、岡本三丁目にございます784番の地区でございます。計画図の右にございます砧公園から東名高速道路を挟んで南側約200メートルに位置し、約310平方メートルの区域を新たに生産緑地として指定するものでございます。こちらの生産緑地は、平成29年10月の条例改正に伴う面積要件の引下げにより、指定可能となったケースとなります。

2つ目に、宇奈根二丁目にございます783番の地区でございます。計画図の中央付近にございますこちらは新規指定の生産緑地となります。宇奈根竜王公園北側約200メートルに位置し、約380平方メートルの区域を新たに生産緑地として指定するものでございます。なお、こちらの生産緑地は、岡本三丁目の784番と同じく、平成29年10月の条例改正に伴う面積要件の引下げにより、指定可能となったケースとなります。

最後に、削除を行う生産緑地地区のうち、道連れ解除を防ぐことが可能となったケースを御紹介いたします。道連れ解除とは、一団の生産緑地のうち、一部を買取り申出等により削除する際に、残る面積が100平方メートル未満となった場合、残る部分についても面積要件を満たすことができず、道連れで指定を解除しなければならないことがあります。一団性要件の緩和は、こうした道連れ解除を防ぐことを目的に、小規模でも生産緑地を残すことが可能となります。

御紹介するのは、中町四丁目にございます165番の地区でございます。都立園芸高校の西側約50メートルに位置する約390平方メートルの生産緑地地区を削除するものでございます。こちらは全体490平方メートルの面積のうち、残る面積が100平方メートルとなるた

め、隣接街区にある166番の生産緑地と合わせ、一団の農地として扱っております。

最後に資料の1ページにお戻りください。5の今後の予定でございます。記載のとおり、令和6年8月22日から9月5日に都市計画案の公告・縦覧を行いまして、令和6年10月の本審議会へ諮問し、11月上旬に都市計画決定の告示を予定しております。

御報告は以上でございます。

○会長 報告ということでございます。毎年1回やるんですけれども、生産緑地地区の変更についてです。

何か御質問等がございますでしょうか。よろしいでしょうか。——次回の都市計画審議会には諮問という形で提出されてくる案件になるかと思えます。

それでは、報告(2)については以上とさせていただきたいと思えます。ありがとうございました。

一応以上をもちまして本日予定しておりました議案に関する審議を終了したいと思えますが、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○会長 それでは、以上で本日予定しておりました議案に対する審議を終了させていただきます。ありがとうございました。

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 事務局より次回審議会の開催について御連絡いたします。第124回世田谷区都市計画審議会は、令和6年10月30日水曜日15時からの開催を予定しております。会場につきましては世田谷区役所東棟10階区議会大会議室、こちらのお部屋を予定しております。詳細につきましては後日改めて御連絡いたします。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、よろしくお願いいたします。

事務局からの御連絡は以上でございます。

○会長 次回10月30日15時からこの場所でのということのようです。よろしく申し上げます。

最後に、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、〇〇委員と私とで確認し、署名させていただきます。〇〇委員には後日事務局より連絡が参りますので、よろしく申し上げます。

それでは、これをもちまして第123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 4 時37分閉会