

第127回

世田谷区都市計画審議会

令和7年8月4日

――速記録――

午後２時開会

○幹事 それでは、定刻となりましたので、第127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御報告いたします。本日は、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。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。パワーポイントは前方と後方にござ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。

続いて、審議会委員の改選について御報告いたします。お配りしております世田谷区都市計画審議会委員・幹事名簿も併せて御確認いただければと思います。6月1日付で御就任いただくことになりました区議会議員の委員の皆様を私の方から御紹介させていただきます。

まず、〇〇委員でございます。

〇〇委員でございます。

〇〇委員でございます。

〇〇委員でございます。

〇〇委員でございます。

〇〇委員でございます。

〇〇委員でございます。

なお、任期につきましては、令和9年5月31日までとさせていただきます。ただいま御紹介させていただいた委員の皆様の机上には委嘱状を置かせていただいております。これを持ちまして委嘱とさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、幹事の変更について御報告いたします。6月30日を持ちまして副区長の〇〇が退任いたしまして、新たに副区長として〇〇に替わりましたことを御報告させていただきます。

それでは、開催に当たりまして、幹事を代表し、副区長の〇〇より御挨拶申し上げます。

す。

○幹事 皆様、こんにちは。副区長の〇〇でございます。審議会開催に当たりまして、一言御挨拶を申し上げます。

本日はお忙しい中、また大変お暑い中、第127回世田谷区都市計画審議会にお集まりいただき誠にありがとうございます。ただいま事務局から紹介がありましたとおり、〇〇の後任として7月1日より副区長に就任いたしました。委員の皆様、どうぞよろしくお願いいたします。

私自身は、平成6年に世田谷区に入庁いたしまして、都市整備領域の様々な部署を経験してまいりました。管理職になってからは、都市デザイン課長、都市計画課長などを経験させていただいております。基本計画に掲げる持続可能な未来を確保し、あらゆる世代が安心して住み続けられる世田谷を共につくる、そういう理念の下、副区長として職員と共に尽力してまいります。どうぞよろしくお願いいたします。

さて、本審議会においては、安全で住みよい町の実現に欠かせない地区計画、公園、また生産緑地などの都市計画について御審議、御議論をいただいております。今回、新しい委員の方もいらっしゃいますけれども、ぜひ忌憚のない御意見、闊達な御議論をお願いできればと思っております。

本日の審議会は4件報告案件がございます。よろしく御審議のほどお願い申し上げます。

以上をもちまして、私からの御挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

○幹事 それでは、早速ですけれども、会長、開会の方をよろしくお願いいたします。

○会長 とても暑い中、御苦労さまでございます。これより第127回世田谷区都市計画審議会を開会したいと思います。

本日の議事録の署名人でございますが、〇〇委員をお願いをしたいと思います。よろしくお願いいたします。議事録には、〇〇委員と私とで確認をし、署名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、事務局より資料の確認等をお願いいたします。

○幹事 それでは、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いております資料、上から、次第でございます。次第の裏面には都市計画審議会委員・幹事名簿をおつけしております。また、令和7年度世田谷区都市計画審議会の開催日時・会

場、それ以降、参考資料 1 から 4 は本日の報告事項 4 件の資料となります。また、参考資料 3、特定生産緑地の指定については、別添資料として令和 7 年度特定生産緑地の指定についての指定案を本日皆様の机上に配付させていただいております。

お配りしている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、事務局までお願いいたします。よろしいでしょうか。——それでは、会長、本日の審議をお願いいたします。

○会長 それでは、これより第127回世田谷区都市計画審議会の審議に入りたいと思います。本日の議案は、ただいま御説明がありましたが、報告事項が 4 件でございます。

それでは、審議に入ります。

最初に、報告事項(1)「東京都市計画地区計画の決定（外環道東名ジャンクション周辺地区）及び東京都市計画地区計画の変更（世田谷西部地域喜多見地区、世田谷西部地域宇奈根地区、世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区、世田谷西部地域大蔵・喜多見地区及び田直地区）について」の審議に入りたいと思います。

では、本件につきまして、〇〇幹事より説明をお願いいたします。

○幹事 それでは、外環道東名ジャンクション周辺地区の地区計画の決定と、それに関連する既存の地区計画の変更について御説明いたします。

まず、お手元の参考資料 1 の表紙でございます主旨です。平成21年の外環道の事業化を契機に、これまで検討会やオープンハウスなど、地区住民と意見を交わし、街づくりの検討を進めてきました。このたび地区計画等（原案）を取りまとめたので、報告するものでございます。

それでは、ここからは、参考資料 1 の構成に沿ってパワーポイントを用いて説明します。見やすい方のスクリーンを御覧ください。

対象地区は、成城学園前駅から南に約1.5キロメートルほどの位置にある低層住宅地を中心とした地区で、東名高速道路と、現在工事中の外環道が交差するジャンクション部分を含みます。地区の東側は、仙川や国分寺崖線などがある大蔵地区地区計画に接しております。西側は、多摩堤通り沿道20メートルまで、北側は世田谷通りまでを区域とし、面積は約52.8ヘクタールとなります。

現状の用途地域としましては、第一種低層住居専用地域が大半を占め、多摩堤通り沿道では第二種中高層住居専用地域、世田谷通り沿道では第一種住居地域などとなっております。

また、当該地区は、既に西部地域地区計画が4地区と田直地区の地区計画が策定されております。今回これら既存の地区計画を踏まえつつ、地区計画がない世田谷通りと多摩堤通り沿道を含め、新たに外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画として策定いたします。

現状の地区計画の制限概要としまして、西部地域地区計画は、地区全体の都市機能の向上を図ることを目標に、建蔽率、容積率、敷地面積の最低限度などの規定がございます。また、土地区画整理事業が完了した喜多見東地区、田直地区では、事業効果の維持増進を図るため、用途地域や高さの最高限度なども加えた制限を規定しております。

地区の現状と課題について御説明いたします。当該地区は、地区の中心に野川が流れ、農地も残っております。また、全域が東京都風致地区条例に基づく風致地区が指定されており、ゆとりある良好な低層住宅地が広がっております。これらのみどり豊かな自然環境と調和した良好な街並みを後世に継承していくことも課題となっております。

次に、都市基盤が未整備で消防活動困難区域が残っていることです。当該地区は、都市基盤が未整備なまま市街化が進んだ土地区画整理事業を施行すべき区域の一画で、近年、外環道の事業化に伴い機能補償道路が整備されつつありますが、まだ基盤整備が十分ではなく、道路ネットワークの形成が課題となっております。

次に、地区内に総合スーパーが不足しているなど買物が不便なことです。多摩堤通りや世田谷通りなどの主要生活交通軸はあるものの、日常の生活を支えるスーパー等がなく、買物などがしにくいという声が多くあります。

最後に、外環事業で生み出される上部空間の土地利用と周辺環境との調和などです。上部空間等の利用につきましては、平成26年度頃から住民参加で検討し、上部空間等利用計画素案を策定しております。上部空間の整備時期は、外環道の事業進捗が影響し、未定ではありますが、この計画素案を踏まえ、周辺の街づくりも行っていく必要がございます。

これまでの経緯です。お手元の資料では2ページの3になります。外環道事業化を契機とし、まずは平成21年度より基本的な街づくりの方針の検討から始め、平成25、26年度には説明会や検討会などを行い、街の課題、将来像などを話し合いました。また、平成27年度には、それまで特に意見が多かった区画道路について意見交換を行っております。引き続き、平成28年度以降は、地区計画の方針案、たたき台を経て、令和元年度には地区計画素案の説明を行いました。しかし、素案説明会においても、区画道路の配置について様々な御意見があり、一旦立ち止まり素案の再検討を行っております。その後、コロナ期間を

経て、令和５年度から地元の意見交換を再開しております。一部見直した区画道路などを説明し、大きな反対意見等がなくなったことから、令和６年度に変更素案説明会を開催し、このたび都市計画法の手続に入るところです。

地区計画の名称、位置、面積は、先ほどご説明したとおりです。なお、ここからはお手元の資料２ページの５地区計画原案の説明となります。

地区計画の目標は、先ほど御説明した地区の課題を改善し、外環事業に伴う地区の変化を踏まえた土地利用などの４つを目標としております。安全性や防災性、利便性を高める道路ネットワークを形成し、基盤を整えること、生活利便施設が建設できるようにし、住宅・商業・業務機能等が調和した街としていくこと、みどり豊かな自然環境と調和した街としていくこと、外環事業により生み出される上部空間と調和した街であることなどです。

地区施設の配置についてです。区画道路につきましては、当初、機能補償道路と平行方向に路線を配置するなど、土地地区画整理事業を意識したきめ細かい配置でしたが、変更素案では、地区内にある消防活動困難区域を解消すること、画面黄色で示している機能補償道路や、大蔵地区の区画道路などとネットワークをつくることを考慮し、再配置しております。なお、東名ジャンクションにはインターチェンジがないことから、外環道や東名高速から本地区内への一般車両の直接的な交通流入はなく、あくまでも当該地区内の交通環境を改善し、安全な街づくりを目指すものとなります。なお、公園は既存の２か所の公園を地区施設に位置づけます。

地区内の安全性を高めるため、道路に関するルールとして隅切りの確保を規定します。東京都建築安全条例で規定する双方とも幅６メートル未満の道路の隅切りに加え、本地区においては、完成後の区画道路も含め幅６メートル以上となる道路の交差部にも隅切りを設けることとします。スライドの青丸のような箇所では、底辺２メートル、区画道路同士の交差部では底辺３メートルの隅切りを設けます。

地区区分は６つです。水色の低層住宅が立ち並ぶ住宅地区、土地地区画整理事業が完了済みの濃い青色の田直住宅地区及び緑色の喜多見東住宅地区、外環道や東名高速などの区域と沿道を含む高速道路周辺地区、黄色の多摩堤通り沿道地区、オレンジ色の世田谷通り沿道地区です。

地区ごとの建築物の制限等は一覧表のとおりです。住宅地区から順に説明します。なお、全地区共通の制限は後ほどまとめて御説明させていただきます。

住宅地区の土地利用の方針です。みどり豊かな自然環境と調和したゆとりある低層の住環境の形成を図ります。区画道路の配置により、都市基盤が改善されるため、容積率を緩和、既存の風致地区の制限を生かしつつ、建蔽率や壁面後退の許可基準を地区計画に位置づけます。具体的なルールはスライドのとおりです。住宅地区では、表左側に記載の現ルールを本地区計画や風致地区の規定により、右側の赤字のとおり変更します。容積率は80%から100%に緩和、敷地の状況に応じてさらなる緩和もごさいます。建蔽率及び壁面後退に関しては、風致地区の許可を受けた場合の上限を地区計画に位置づけ、風致地区の緑化条件等により緩和します。

続きまして、田直住宅地区です。田直住宅地区は土地区画整理事業が完了しておりますので、現行の田直地区地区計画の制限内容を踏襲します。よって、現行ルールからの変更はなく、田直住宅地区として、本地区計画の一地区に含まれることになります。

喜多見東住宅地区です。こちらも田直地区と同様に、土地区画整理事業が完了しており、当該地区の地区のルールを規定しております。よって、現行のルールからの変更はございません。

次は、世田谷通り沿道地区です。現状を踏まえ、住宅・商業・業務機能が調和する街並みの形成を図ります。延焼遮断帯としての機能を有するため、構造制限を誘導することなどを変更いたします。世田谷通り沿道地区は、右側の原案で示すとおり、建蔽率については風致地区の規定を緩和し、風致地区の許可を条件に一律55%を上限に利用可能としつつ、壁面の位置の制限でも風致地区の規定を地区計画に位置づけます。最低敷地面積は、用途地域が一種住居地域であることから、現ルールでは70平方メートル以上となっておりますが、今回、建蔽率が40%から55%になることを踏まえ、最低敷地面積を80平米以上に変更します。また、世田谷通りの防災上の位置づけを踏まえ、地区街づくり計画で耐火、準耐火を誘導する構造制限を導入いたします。

多摩堤通り沿道地区です。地区の課題でもある生活利便施設を誘導し、住宅・商業・業務機能等が調和する街並みの形成を図ります。生活利便施設を誘導していくため、用途地域の変更を予定しております。左側、現ルールでは第二種中高層住居専用地域となっておりますが、原案では総合スーパーが建設しやすくなるよう、用途地域を1段階緩和し、世田谷通り沿道と同じ第一種住居地域とします。しかしながら、用途変更に伴い緩和される用途のうち、店舗などの一部の用途以外は、地区計画で現ルール並みに制限をいたします。その他最低敷地等は世田谷通り沿道と同様の考えです。

用途地域の緩和と地区計画の制限の関係を示したスライドです。一番左の原案の段を見ていただくとおり、用途地域の緩和があるものの、地区計画の制限を加えることで、店舗は1500平米以下だったものが3000平米以下まで建設可能となります。また、その他の用途は現ルール並みに制限されます。

次に、高速道路周辺地区です。ジャンクションの上部空間を有効活用しつつ、沿道等と一体となったにぎわいのある街並みの形成を図ります。沿道20メートルの区域も上部空間と一体となった街並みを形成するため、用途地域を緩和し、第二種中高層住居専用地域とします。現部分の用途は混在しておりますが、一番変化が大きい第一種低層住居専用地域の制限を左側に記載しております。ここから上部空間等との一体性などを意識し、第二種中高層住居専用地域の制限に変更いたします。これらに合わせ、風致地区による制限と緩和条件の設定、敷地規模に応じた高さの設定、最低敷地面積の変更などを行います。

最後に、全地区共通の制限です。建築物の形態、色彩、意匠に関わる制限です。建築物等は周辺環境と調和したものとし、屋外広告物等は街並みに配慮したものとし、また、区画道路や隅切り等への突出物を制限します。

次に、垣又はさくの構造制限です。道路に面して垣や柵を設ける場合のルールを定めます。

その他の方針として、自然環境の保全やグリーンインフラの観点を踏まえた雨水対策、無接道宅地の解消なども定めます。

ここまでが本地区計画の原案の説明となります。

続きまして、お手元の資料2ページの6、関連する地区計画の廃止、変更です。赤い枠が今回地区計画を定める範囲で、画面のとおり、赤枠の中に全区域が含まれる2地区、西部地域大蔵・喜多見地区、田直地区を廃止します。赤枠のうちに部分的に含まれる3地区、西部地域喜多見地区、宇奈根地区、大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区の区域を変更いたします。

用途地域、高度地区の変更は記載のとおりです。赤字のように変更いたしますが、先ほど各地区の原案のルールで説明しましたとおり、風致地区や地区計画などの中で最も厳しいルールが適用されることとなります。なお、用途地域の変更は東京都が行うこととなります。

次に、土地区画整理事業を施行すべき区域、いわゆるすべき区域の変更です。冒頭でも説明いたしましたが、本地区は、基盤が未整備のまま市街化が進んだ区域です。今回地区

計画を策定することで、平成14年に都が作成した「周辺区部におけるすべき区域の市街地整備のためのガイドライン」に基づき、土地区画整理事業の実施から地区計画等による基盤整備に手法を変更することで、すべき区域の都市計画を廃止いたします。これにより、本地区では、すべき区域に関する都市計画法第53条の構造制限の許可が不要になります。なお、このすべき区域の変更も東京都が行います。

最後に、今後のスケジュールです。お手元ですと資料の3ページの説明となります。9月に都市計画法に基づく原案の公告・縦覧、意見書の受付及び説明会を開催し、10月の本都市計画審議会で報告する予定です。その後、案の公告・縦覧を経て、令和8年1月に諮問する予定です。その後、東京都の都市計画審議会において用途地域やすべき区域等の変更が付議され、都市計画決定及び変更の告示は3月頃に行う予定です。

説明は以上です。

○会長 説明は以上ということで、御質問等がございましたら、承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

○委員 土地区画整理をすべき区域から外して地区計画にするということで、区画整理を施行すべき区域には市街化予想線等があるんですが、それらも一緒に廃止になるのか、土地区画整理事業を施行すべき区域には建築制限もありましたけれども、地区計画に変更したことで、何か新たな建築制限等があるのか教えてください。

○幹事 すべき区域を廃止いたしますので、当然市街化予想線はなくなります。先ほど壁面のルールや、風致地区のルールの説明をしましたがけれども、地区計画で定めるものに関しましては先ほど御説明した制限が入ってきますけれども、壁面位置の制限がないところに市街化予想線が入るみたいなことは基本的にはなくなるということで御理解いただければと思います。

○委員 区画整理を施行すべき区域だと予想線がありますよね。この地区計画の中にもそういう道路整備の予想は全て定められているんですか。

○幹事 すべき区域のガイドラインの中にも、道路率というのがありまして、一定の基盤を整備するためには道路率を何%まで上げましょうということがございます。それを達成することによって、すべき区域は廃止されていきますが、今回現道の道路もありますし、プラス今回黄色の部分や青色の部分の部分を区画道路に設定しまして、既に幅員が6メートル以上あるところもありますが、4メートルのところを6メートルに拡幅していく中で、ここ

を市街化予想線とは別に、今回この地区計画をつくることによって道路率を確保するという考え方でございます。黄色の部分は機能補償道路なので、外環事業者が整備を行うんですけれども、青色の部分の一部を区が用地取得して基盤を整えていく考え方でございます。

○委員 区画整理を施行すべき区域ですと、区画整理を行う際に、その部分を道路にしていく、減歩等をしてやっていくわけですね。この地区計画によって、新たな道路部分ができるわけですが、これまで土地区画整理を施行すべき区域に指定されていたことで、いろいろな制限を受けていたわけです。その制限がなくなって、地区計画の中で入れられた道路線に住民が協力して街をつくっていく、そういう解釈でいいですか。

○幹事 そのとおりでございます。

○委員 区内に土地区画整理をすべき区域というのはたくさんあるわけですね。土地区画整理事業を進めようという区の意向もありつつ、一方では、地区計画とかこういう形でそれを解除して、新たな手法で基盤整備を行うということですが、土地区画整理事業で減歩をして、街をつくる方々と、こういうふうに指定されて街ができるのとは、その方の運にも関わるような気がして私はならないです。こういう特定のところだけ土地区画整理を施行すべき区域を解除して、ほかは自分たちで減歩をして基盤整備を進めていくという形で、これからも世田谷区はその2つに分けてやっていくんですか。

○幹事 今お話しのとおり、すべき区域が世田谷区内、特にこの西部の方にかなり入っております。今回外環道の事業化を契機に、地区計画を検討する中で、世田谷区の地域整備方針の中でもアクションプランに位置づけ、この地域の基盤整備を整えるということで関係業務を進めてきております。その中では、この地域の地区の課題を踏まえまして、先ほど申し上げましたガイドラインに基づいて、ここが基盤整備されれば、すべき区域を廃止できるだろうということで東京都などとも協議しながら進めてきたところです。

今のところ、我々の考え方としましては、砦地域、特にすべき区域が多いんですけれども、街づくりを行う、また機運が高まる場所に関して、そこがすべき区域になっている場合は、アクションエリアに含まれているところはもちろんそうなんですけれども、それ以外のところに関しましても、機運が高まりましたら、街づくりを考えていく中で、すべき区域の廃止というのも考えていかなければいけないと思っています。しかしながら、あくまでガイドラインの中でも、道路率などがある程度の基準まで達していかないと廃止というのはできないというところがありますので、そこら辺の現状も踏まえながらやっていく

というところがあります。ベストなのは、もちろん土地区画整理事業が行われることがベストなんですけれども、やはり土地の権利者が細分化する中で、計画の実現というのは非常に難しいということも踏まえながら、今後、引き続き街づくりに取り組んでいきたいと考えております。

○委員 この地区には喜多見東地区や田直地区といった区画整理を行った地区もあれば、そうではないところもあるし、いろいろな基盤整備状況が混在しているわけですね。今言われたとおり、減歩をして区画整理で街をつくったところもあれば、全くノータッチのまま、今回の地区計画での整備によって地域が変わっていく。区画整理を行った方と行わなかった方の差がつかないようにすべきだなと私は常々思います。それが混在している地域の中での東名外環道の整備のための街づくりだと思いますが、減歩等をやって区画整理をやった方々と、それをやらなくても済む方々との差というのは私は歴然としてあるような気がしてならないので、なるべくそういう不公平がないようにこれからも行政は進めてもらいたいと思います。これは要望です。

○会長 分かりました。

○委員 ○○です。5 ページ目の土地利用の方針の6 番目、高速道路周辺地区に関して質問です。このジャンクションの下の部分、かなり大規模な空地が創出されるわけなんですけれども、5 ページの6 によりますと、「広場・公園等の地域コミュニティの場を創出し、運動施設や事務所などの施設を設置しつつ」ということで、「沿道等と連続的にぎわいのある街並みの形成を図る」と書いていただいているんですけれども、この本計画敷地の周辺には、次大夫堀公園がございますし、それから川沿いの空地も含めてかなり緑地の計画上も重要な場所になっているかなと思います。

今回の御説明の中で、道路の配置に関してはよく分かったんですけれども、緑地の再配置、再構成に関しては、特にこの高速道路周辺地区の中の内訳は、東京都との調整もあるうとも思いますけれども、どのような枠取りができているのか、そういった計画についてもう少し詳しくお聞かせいただけますでしょうか。

○幹事 本地区の緑地、公園の状況としましては、先ほどお話があったとおり、次大夫堀公園とか、既に都市計画公園として田直公園とか、そういったものも、今回地区施設に設定する2 公園以外にもございまして、非常にこの地域自体は、野川等みどりが豊かな土地ですし、農地も多く残っているところでございます。

この外環の上部に関しまして、先ほど説明させていただきましたが、上部空間等利用計

画の素案ができている段階です。概ねゾーニングぐらいが決まっていると御理解いただければと思います。具体的な整備内容や、詳細の面積などはまだ決まっていないところです。あくまで今回ゾーニングを示して、それぞれ今スクリーンに映してありますが、このようなイメージで、そしてこういう施設が将来つくれたらというところで、外環事業者とは話し合いながらつくっております。ですので、緑地もあれば、あと福祉施設や学校に関連する施設、そういったものが整備される予定となっております。

○委員 ありがとうございます。この図を見ていただくと、ちょうどジャンクションの真下のところが緑地の空白地域のようなのですが、どうしてもジャンクションという性格上、東西と南北で分断されがちになりますので、緑地にとっては基本的で大事なことでありますが、どれだけ連続的な枠取りをできるのか、ぜひ東京都とも戦略的に折衝していただきたいなと思っております。

あとはジャンクションの雨水排水なども通常グレーで、なかなかその水の行き場みたいなものがどっちも受け取らずに困るみたいなことがよくありますので、地表面の水だけではなくて、この大規模な機会を捉えて、ぜひ世田谷区にとっても非常に便益がある緑地の創出、それから戦略的な枠取りに努めていただきたいと思います。

○会長 この図、上部空間と言っているんだけど、実際には、東名は随分高い高架なんですよ。

○幹事 そうです。

○会長 環状の方は、地下からずっと上がってくるんですよ。そうすると、上部というんだけど、東名でいうと道路下、上がってきて掘り割りになったところは上部空間がなくて車道のまま、これで言うと水色にずっと環状のところに流れているのが、これはもう車道で行き来ができないところという理解でいいんでしょうか。

○幹事 水色のところは野川になります。

○会長 野川ですか。水色のが川ですね。

○幹事 はい。

○会長 分かりました。

○幹事 白いところで抜けている、ちょうど今矢印のあるところ辺りで地上に出てくるという、そんな感じです。

○会長 地上に出て、やがて地上から高架になっていって、ジャンクションに入っていくわけですよ。

○幹事　そうですね。

○会長　そうすると、使えない部分もあって、ある程度の高さになったところは、高架の下も使えるというイメージでよろしいんですか。

○幹事　そうです。当然道路状のところは道路として使うことになりますので、道路が潜った上部利用の空間は、区としても活用を図っていくというふうな考え方です。

○会長　この野川については、緑地を結ぶような歩道専用、人道橋みたいな川に架ける橋とか、そういうものはこの図には入っているんですか。

○幹事　今、一番大きいので喜多見大橋がありますけれども、橋は4橋ほどありまして、今もありますし、今後もそれは残っていくところです。

○会長　あまり橋をもっと架けてほしいといった意見は、ワークショップその他では出てこなかったのですか。

○幹事　今ある区画・敷地を生かしながらというところで考えております。確かに橋はもっと架かってほしいという意見はあったにはあったんですけども、一方で、街区の中間にあってもなかなか行き来が難しいところもありますので、実際の区画道路、あるいはその周辺の道路との関係を踏まえて、既存の橋を生かしていくのが一番いいというふうには考えております。

○会長　分かりました。では、東西の緑地の空間を塞いでいるのは、最大は川であると。南北は東名高速の下は、かなり高い高架なので、かなり行き来ができる空間、広場になる、そんなイメージでよろしいんですか。

○幹事　はい。

○会長　ありがとうございました。

○委員　たしか計画の最初の頃に、ジャンクションによって東西が分断することで、従来、行き来できていた道が行き来できなくなるということで、機能補償道路の付け替えが議論になった記憶があるんですけども、その当時の議論からは随分時間もたっていますし、令和7年度の計画変更というのがありますけれども、具体的にはここでは何を変更したんでしょうか。

○幹事　機能補償道路に関しましては、黄色の部分になります。こちらに関しましては、変更はしておりません。令和7年度の変更としましては、今青色の点線で示している、ここは令和元年度までは区画道路にして、基本道路を6メートルに拡幅していく考え方がございました。しかし、地域の方々との話し合いや、あるいはせたがや道づくりプランにも

示される区画道路や地先道路の配置の考え方、そういったものを踏まえた結果、先ほど申し上げました消防活動困難区域の解消や、大蔵地区との連動、機能補償道路等との接続、そういったものを重視して、この青色の点線のところはなくしているというのが令和5年の変更になっています。

○委員 そうすると、この点線は、当初の計画では区画道路としていたけれども、検討の結果、地域の声でやめましたということですね。それは非常によかったと思うんですけども、この間、議会に陳情があつて、橋のところの道路の通り、あれはこの地域内だったかどうか記憶が定かじゃないんですけども、工事が進んでいる途中だと、そういう中で車の行き来で、本来ここを通してほしいだとか、そういう声の変化であるだとか、地域の声みたいなのはありますか。

○幹事 今お話があつたのは、特別委員会でお話があつた箇所だと思います。そこは機能補償道路として黄色の部分に入っている箇所です。今、外環事業の事業区域によって一部幅員が足りていないというようになっています。この対応につきましても、今、所管課の方で外環事業者などとも調整しているというふうなことは聞いております。もちろん道路の幅員とか、あとこの地域の消防活動が困難だということで、道路が狭いなんていう声も多くありまして、ここだけに限らず、早く道路を広げてほしいなんていう声もありますし、心配する声もあるというところですが、先ほどこの点線のところをなくしたことによって、ほとんど心配の声は今減って、なくなってきたところでございます。

○委員 勉強不足をお許しいただきたいんですが、これまでの経緯の先ほどの御説明で、令和元年、素案に様々な御意見が出たということだったんですが、端的に言うと、どんな意見があつたのかというのをまず教えてください。

○幹事 あくまで令和元年度のときは、ここにも、先ほど説明の方で少し触れたんですけども、やはり区画道路、先ほど点線で廃止したといったところなですけれども、この部分の道路拡幅に対してかなり御意見がありました。やはりそこまで必要じゃないんじゃないかということもありましたし、あと単純に反対するという意見は非常に多かったかなというふうに思っています。

○委員 ありがとうございます。私の認識が違っていたら御指摘いただきたいんです。この辺りは、長い間議論されてきた中で、比較的新しい住人の方が多い地域、子育て世代が増えているというのを何となく覚えていたので、違っていたらいいんですけども、そういった場合、今後、また住民説明が様々行われていく中で、新しい方、これまでの議論に

参加していない方々への説明の工夫など、そういったものがあるのかないか、もしくは最初の認識が違っていれば教えてください。

○幹事 この地域自体、ここに限らずなんですけれども、砧地域自体かなり新しい住民というのは増えていると思います。農地がなくなって、そこが宅地化されたですとか、まとまった土地が細分化されたなんていうのは、砧地域の課題かなというふうには認識しております。しかしながら、この地区に関しましては、喜多見東地区などは区画整理を行って新しい住民も増えてはおりますけれども、比較的古い建物も多く、住んでいらっしゃる方も古くから住まわれているのかなという印象を我々は持っております。

これまでも、平成21年に外環道事業化となり、住民参加で検討を行ってきていますけれども、都度都度、様々な方々の御意見もいただいてきておりますので、また戸別配布なども約2000件ほど毎回配っています。新しい情報も入れながら、あとホームページなどにも、過去からの検討状況などもまとめて掲示しておりますので、また問合せ等があれば御相談もさせていただいております。引き続き丁寧な対応をしていく中で、新しい方々にも御理解いただけるように取り組んでまいります。

○坂井委員 ○○です。よろしくお願いします。

高速道路周辺地区、先ほど○○委員が御指摘されたところが非常に複雑なので、質問も含めてお話しさせていただきたいんですけれども、先ほどの平面図は野川があって、みどりの緑地があってということですが、土地利用的には一低が二中高になるという非常に大きな用途が変わる部分でもございます。ただ、その二中高になりそうなエリアというのは細長くあるのではないかと考えるんですけれども、どの辺りなのでしょう。

○幹事 あくまで沿道の20メートル、今ちょうど画面に出しましたけれども、赤い枠で囲われた部分が高速道路沿道地区という形になります。あと緑色の部分に関しましては、高速道路としての上部空間や高速道路の施設が入ってくる区域というふうに考えていただけたらと思います。

○委員 ありがとうございます。やはり想像していたように、一皮ぐらいの細長いところが一低から二中高になる。なので、今これは平面図で全部見えますけれども、立面的に見ますと、上の方に高速道路があって、下は川とみどりがあるんですけども、二中高のものが建って、その後ろも二中高ですか。水色のところは何になるんです。

○幹事 一低層です。

○委員 一低層になる。断面的には多分凸凹になっていくと思うんです。そういうところ

で、多分先ほどの川沿いにみどりのところを歩くとか、気持ちがいいかどうか分からないですけれども、そういったところで景観的には少し複雑になる場所だと思いますので、その辺りについては、この後の景観、風景街づくりの方かもしれませんけれども、今後いろいろと御憂慮いただければというふうに思いました。

○会長 側道的なところも入るんですね。この20メートルの中に入るんですか。

○幹事 20メートルと外環道の区域の間に機能補償道路が入ります。当然斜線規制なんかもありますので、そういったところの中で周辺の後背の住宅などとは調和したものになってくるのかなと考えています。

○会長 だから、現状から見ると、何も道路がなかった敷地の真ん中のところにだあっと入っていくんですね。それで新しい敷地がその道路に面して建築されていくということなので、おっしゃるように非常に複雑な、しかもその向こうが高速道路に上がってくるところだったり、下がっていくところなので、非常に複雑な感じにはなります。

○委員 ○○です。2つありまして、1つは、これまでの経緯というところで、2ページに平成21年の外環道路の事業化がスタートになっています。現在まで概ね16年ですので、地区計画を策定していくきっかけが、居住者、住民の方が自らここに地区計画を策定してほしいというケースが多いのか、それとも区の方が考えて、ここ地区計画を策定していくべきとある程度イメージを持ってから地元の方に接触していくのか、後者が多いのではないかなと思うんですけれども、その辺の実態を知りたいのが1つです。

もう一つは、狹隘道路は非常に気になっていて、私がもともと住んでいたところも結構狹隘道路が多くて、簡単に言うと昭和30年代ですけれども、渋谷からタクシーでそこに行ってくれと言ったら、乗車拒否されました、今みたいにナビはないので、道が分からないと言われて。車も通りにくいということが実態として結構あると思います。それは区の方ももちろん認識されていると思うんですが。

先ほど狹隘道路に関してのプランニングで、隅切りとか幾つか出ていましたけれども、道路の拡幅とか、新たに道路を造る場所も多少あったのかなと思うんですが、例えば地区計画でもそれをやるときには、その土地を区が買い取るだとか、様々なケースがあると思うんですが、具体的にはどういうふうに行われているのかを知りたいと思って質問しました。

○幹事 まず1つ目ですけれども、地区計画の検討が住民発意なのか、区発意なのかという話だったかと思います。これは様々なケースがあるかなとは思っておりますので、かな

り数多くの地区計画がありまして、それから今何対何なのかというところまでは分かりませんが、当該地区に関しましては、あくまで平成21年の外環道の事業化を契機にスタートしています。これは外環道が整備されることによって、外環道区域内の道路がなくなり、外周に機能補償道路というのが造られます。そことのネットワークをつくるなど、基盤を整備しなければいけないという事情もありましたので、区からお話をさせていただいて、今、地区計画策定まで至ったところでございます。

2つ目の狭隘道路に関しましては、これは先ほどの区画道路の配置図です。黄色の部分に関しましては機能補償道路と言いまして、外環道の中で道路が整備されます。この参考資料でいきますと、6ページ、7ページにございますが、機能補償道路ですと1号から17号、概ね6メートル以上の道路が整備されることとなります。

それと、区画道路としまして、この青色の部分です。ここも既存でもう既に6メートルのところもあるんですけれども、この6ページの表の中で一部拡幅、新設、拡幅という言葉がありますけれども、そこに関しましては、基本的に4メートルの道路とかを6メートルに拡幅していくことで、機能補償道路や、あと隣接する大蔵地区も、同じく地区計画をつくって道路の整備をしていますけれども、そこからのネットワークを図ることによって、良好な交通環境を確保していくという考え方で地区計画を策定しております。

○委員 具体的に場所を見ていないので、よく分かっていないところがあるんですけれども、ありがとうございました。

○委員 全く素人なものですから、皆様のご意見や、スライドを見せていただいて、少し理解ができましたけれども、理由書を読みますと、15、23、29ページ、36ページ、42ページ、47ページが全て合理的な土地利用の誘導などという同じ文言が並んでいますが、この合理的の具体的な意味をお聞かせいただければと思っています。私たちは本当に素人で、街に住んでいるものですから、これを渡されたときに、地域住民が何を思うのかなと考えながら見せていただいて、読ませていただいたんですけれども、そのことをお話しいただければいいなと思っています。

○幹事 ありがとうございます。合理的な土地利用は、理由書の29ページとか、今回は、新たな地区計画を策定するんですけれども、先ほど申し上げたとおり、2地区を廃止し、3地区を変更いたします。多分今書かれているものは、過去に世田谷区西部地域地区計画というのを策定しているんですけれども、そのときの理由書が今ここについていまして、外環の地区の地区計画に関しましては15ページに、新しくつくるものは15ページに書かれ

ているという状況です。この西部地域地区計画をつくるときに、「ネットワークの形成や合理的な土地利用などの街づくりを進めるため」というこの合理的という言葉が果たしてどういうふうにということもあるんですけれども、やはりもともと、この西部地域でつくられた街づくりの考え方、こういったものを踏襲していきながら、まだ西部地域では整え切れなかった基盤整備を今回地区計画で、もちろんその前の地区計画の考え方をしっかりと踏襲しながら、合理的に新しいものをつくることによって街をつくっていく。全く前の考え方を無視してやるものではなくて、それも踏襲しながらやっていく、そういう考え方で地区計画を策定しております。ちょっと合理的というのが……。

○委員 おっしゃっている意味がよく分からなくてごめんなさい。理由書の全てのページに同じ文言が並んでいるものですから、それについて不思議だなと思ってお聞きただけで、失礼いたしました。

○幹事 都市整備方針におきましても、道路などの都市基盤に合わせて安全安心で利便性の高い土地利用を図るとしておりまして、整備に見合った合理的な土地利用を誘導するというのが書かれております。あくまで道路の都市基盤整備に合わせて安全な土地利用を図るというところで合理的な土地利用を誘導するというふうな考え方になっていまして、そこを踏襲して書かせていただいているというところです。なので、都市基盤をつくることでしっかりと街づくりを進めていくという考え方でございます。

○会長 まだちょっとあれかもしれませんが、なかなか「合理的」という言葉は、便利なようで説明が難しい用語だということがよく分かりました。

○委員 今回の計画とはずれた質問になってしまったら申し訳ないですけれども、世田谷通りと交差する多摩堤通りの先にある病院坂においては、これが結構議会の中でも狭隘で危険だということとでいろいろ質問が出たりしていましたがけれども、今その対応というのはできる状態なのか、これからできていく状況なのか、それを教えていただきたいんですけれども。

○会長 どの道路になりますか。

○委員 この計画からは外れちゃうんですけれども。

○幹事 道路計画課長からお答えさせていただきます。今、図示されている多摩堤通りから成城学園前駅の方に向かっていく坂道のところ、いわゆる病院坂と言われている道路でございまして、都市計画道路補助第217号線という都市計画道路になっております。現在事業中の区間でございまして、鋭意用地取得を進めている段階でございます。一部擁壁も

ありまして、施工上なかなか難しいところもあるんですけども、引き続き用地取得を進めながら、整備に向けて取り組んでまいりたいと考えてございます。

○委員 では、事業計画中という理解でよろしいですね。

○幹事 事業着手中です。

○委員 分かりました。なぜ質問したかという、そこら辺がもしまだ進んでいないのであれば、この地区計画のいわゆる線引きの仕方で、これは外環の沿線にかなり近い部分ですから、その部分も入れれば、またこういった安全と安心のいわゆる道路ネットワーク、こういったことにつながっていくのではないかなということで質問させていただきました。ありがとうございます。

○会長 ありがとうございます。

この案件は次々回に諮問で決定をさせていただく予定なので、次回もまだ説明段階があるんですけども、最初に、お聞きしたいことはぜひ聞いておいていただいた方がいいかと思いますが、よろしいですか。

○委員 そうしましたら、先ほどの私の質問の際に指摘させていただいた二中高が非常に細長いあの部分については、今後、やはりどう考えても断面図を描くと非常に不思議な断面図になって、こちらの最初の２ページ目のところの目的に、５の(４)目標、③野川や国分寺崖線云々の良好な街並みの形成とある、この目標が一番難しそうなところと思うので、この細長いところを二中高にしないでいけない理由を逆に教えていただければと思いました。

○幹事 これまで検討を進めていく中で、外環上部利用と一体となった沿道の利用というのが我々として検討してきております。一部事務所機能ですとか、店舗ですとか、そういったものも入っていくような用途にしていくということは考え方の一つです。ただ一方で、断面的に見たときのお話をされておりましたけれども、当然、風致地区はそのまま残りますので、高さは15メートルまでに抑えられるというところです。あと先ほどちょっと話しましたが、斜線規制等も入ってくるという中で、後背の土地との影響というのも極端にはならないだろうという中で、むしろその用途をしっかりと変えていくことで、周辺のにぎわいといいますか、活気を取り戻したいという思いの中で、用途も変更しているところでございます。

○委員 それに加えて、今日、多分そういう議論が白熱するのではないかなと思ってここに模型を用意していただいているのかもしれませんが、平面的にも上部と、それか

ら野川のレベル、地上部レベルでの平面図、多分2つ必要だと思うんですね。今回の色塗りの図面ではあまりそれがはっきり分かりませんでしたので、次回はそういった空間の大きな計画や戦略が分かるような資料を御用意いただいて、御説明いただくのがいいかなと思います。それは世田谷区だけで単独で決められるものではないですけども、世田谷区の方から東京都に働きかけていかないとなかなか決まらないものだと思いますので、そのあたりをぜひ強く要望したいと思います。

○会長 御要望ということですね。

今、資料を出していただいているんですが、第二種中高層の赤字で入れてある500平方メートル未満だと12メートル、多分大部分がこれではないかなと思うんですけども、この12メートルの高さというのは、今、〇〇委員がお話しになったように、ランプでずっとインター、ジャンクションで斜路が上がってくるんですね。それに関して、ランプの高さ、道路の高架で上がっていく高さに対して、12メートルの高さ制限というのはどんな感じになるんですか。

○幹事 ランプの詳細な高さ関係はまだ我々の方でもつかみ切れていないんですけども、関係性は、あくまで今の模型などを見ていただく形でしか分からないので、次回の説明とかでは少し工夫したいと思います。

○会長 車の騒音防止として、高いビルを造って防音、遮音するという、昔、環八の両側でもそういう話がずっとあったんですが、それで考えたら、12メートルは低過ぎるのではないかなと逆に思ったりしていて、もし高いものを建てたいのであれば、そういうことも、周辺地域の環境を守る上での一つのあり方としてはあり得るのかなと思います。もう一つは、一般道路で、全面に広い道路ができるのであれば、1階を業務その他の利用ということはあり得るんですけども、そこは車が通るだけで、外環から車が下りてくるわけでもないところで、そんなに業務とか、お店の需要があるとは思えないので、そういう意味では、少し高い建物を建てていいという土地利用をどういう形までかけるのかは、東京都の考え方もあるかもしれませんが、御説明いただけると、地域の皆さんが納得できる部分があるかなと思いました。御検討ください。

今この地区に住んでいる方が、建物を建替えるときに、この制限が効いてくるわけですよね。そのことを前提にしたときに、住民の方はどんな街並みができてくるのかなというのが非常に未経験のことなので、多分イメージがなかなか湧かないと思うんですね。だから、そういう意味では、もう少しイメージを説明できるような準備もしておいていただ

るといいかなと思った、ということです。

○幹事 今回のこの地区計画自体が、風致地区が絡んでいることや、あとすべき区域がかかっているということもあって非常に難しいというのがありました。これまでの住民説明、あと意見交換の中でもそういった声は非常にありましたので、実は地区ごとに分かれて細かいルールの説明をしたりとか、模型を用いて説明したり、あるいは個別相談なんかも行ってやってきました。そういった中で、高速道路周辺地区に関しましても、今後、この二中高を使えるという中で、期待する声というのもございました。

ただ一方で、先ほど申し上げましたが、最大で15メートル、500平方メートル未満だと12メートルということなので、そういった中で、ある程度、そういった断面図だとか、イメージパースなんかも見せながら地域住民には説明をしてきたところですので、引き続き同じように分かりやすいような説明というのは努めてまいりたいと思っています。

○会長 よろしくお願ひします。

よろしいでしょうか。

(「はい」と呼ぶ者あり)

○会長 では、最後に、今日、最初から最後まで出てきた一番の課題は、区画道路ということをおっしゃっているんだけど、図で見ると区画道路が地区の幹線になるんですね。特に大蔵地区側の地区計画との境目の、これでいうと消防困難区域の赤い矢印があるところにうねうねと上がっていく道路、これが今、実は一番交通量が多い一方通行ですけども、世田谷通りに抜けていく通りで、抜ける角に小学校があるんです。通学路になっていて、朝、通学時間に車が相当よく走る。そういう意味では非常に問題のある道路で、この道路は、両方の地区計画の間にあるんですが、以前に伺った話だと、3分の2ぐらい世田谷通り寄りのところは隣の大蔵地区の地区計画の範囲内に道路が入っていて、今回の地区計画の境目はその道路を抜いていて、敷地側だけで今回の地区計画をつくるというようなことを伺ったんです。もしそうだとすると、この道路の整備というのは、今回の地区計画側から見ると、隣でやるものみたいになってしまうんですけども、両方にとって非常に重要な幹線ですし、地区計画でそういう分かれ方になってしまったにしても、街づくりとしては、なるべく向こう側の、大蔵側の人の犠牲だけで道路が拡張されるのかどうか、そういうことも含めて——地区計画というのはスタートであって、この計画の枠内で街づくりをしていくということだと思います—ので、街には境目がないわけですから、両側の地区計画は連携して区画整理ができるのであれば、区画整理を行うということで、み

んなが使う道路なんだからみんなの負担で道路を整備する、そういう街づくりにしてください。本来の区画街路で、面している人しかほとんど使わない道路であれば、あなたが使う道路ですということになるんだけれども、ほとんどこれは全部区画街路が地区内の幹線道路になるので、地区計画にまたがって道路整備を今後どうやって進めていくのかというのを少し考えていただけるといいかなと思っていました。

○幹事 今、お話しいただいたとおり、この大蔵地区と外環道東名ジャンクション周辺地区というのは隣接する関係にございます。大蔵地区は20年ほど前から事業を進めておりまして、今60%ぐらい用地が取得されて、整備も進んでおります。今お話しのとおり、砧小に抜けていく道というのは、砧地域としましても交通量が比較的多い、一方通行の道路になっているというのは承知しております。その横の補助216号線、こちら側が多摩堤通りまでずっとつながっていけば、ここにこういう流入交通は発生しないんだとは思いますが、現状としましては、まだ事業中というところもありまして、やはりこういう地区の細街路に入ってきているところです。

我々もこの大蔵地区、外環道周辺地区という2つの地区計画はありますけれども、この事業を進めているのは砧地域街づくり課ですので、当然のことながら、別々の地区計画として考えてはおりませんので、今回もこちらの優先的に整備する区画道路と、それを受ける大蔵側の方の事業、あと216号線の進捗、そこも踏まえて地区の交通、安全を確保していきたいと思っておりますので、当然、併せて両方とも考えていきます。

○会長 先程の理由書の中にも「周辺地区を含めた道路のネットワークの形成」という言葉が入っていますので、これで見ると大蔵側にあれだけ区画道路を入れるのに、今回の方は大きい幹線的な区画道路しか入っていないということですから、そういう意味で、このままいくと、やっぱり境目の道路が地区の主要道路として交通を受けて、それから大きい都市計画道路につないでいくみたいな地区内の交通を集める道路になります。まず、そうしたネットワークも含めて、地区計画は取りあえずこれでスタートするにしても、将来的にこの地域の道路ネットワークをどうするかという課題が若干残るのかもしれないかなと思いついて伺ってきたんです。ということで、地区計画はいつでも変更できますから、そういう意味では、よりよい街づくりに向けて、区画整理をやったり、もうちょっと道路をみんなで整理したりというような街づくりが動くのであれば、そうした内容も入れた地区計画につくり変えていくということも含めて、ちょっと長期的な展望を持った街づくりのスタートの地区計画です、ということで事務局の方も位置づけておいていただけると、本

審議会としてはありがたいかなということでもあります。

ということで、次回また住民の皆さんの意見等々をお聞きした結果、どうするかと、どういう意見が出たかということを含めて御報告させていただきますので、今日はここまでということにさせていただきたいと思います。ありがとうございました。

予定より少し時間が過ぎましたが、それでは、報告の(2)「東京都市計画生産緑地地区の変更について」の審議に入りたいと思います。

本件につきましては、〇〇幹事に説明をお願いいたします。

〇幹事 それでは、令和7年度の生産緑地地区の変更につきまして御報告させていただきます。机上に配付いたしました資料及びスクリーンを併せて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、もう御存じの方が多いと思いますが、初めに、生産緑地地区について御説明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。農地などを計画的に保全し、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。生産緑地法は昭和49年に制定されましたが、農地の宅地化が進み、農地が減少していく中、平成3年に改正されております。その際、農地を宅地化する農地と保全する農地とに分け、宅地供給の促進と都市環境の保全を両立させることを目的として改正がなされております。保全する農地は、生産緑地地区として、平成4年から都市計画で指定され、緑地機能を持つ農地として保護されています。固定資産税は、宅地化をする農地は宅地並みの課税、保全する農地は農地課税となっております。

次に、都市農地における国の動きです。国は平成28年度に都市農業振興のため、都市農業振興基本計画を閣議決定しており、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こととしております。

次に、区の上位計画における生産緑地の位置づけでございます。都市整備方針では、みどりを守り育てるとして民有地のみどりの保全策として、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、みどりの基本計画では、農のみどりの継承の取り組み内容として、「農地の保全」や「農との触れ合いの推進」を位置づけ、生産緑地地区の指定等を進めていくとしているところでございます。

平成29年には生産緑地法を含む法改正がなされております。改正の内容は大きく3つございまして、1つ目は、生産緑地の指定面積要件がこれまで500平米以上だったものが300平米以上に引下げ可能となり、区では平成29年に条例を制定しています。2つ目は、これまでビニールハウスや農業用倉庫などに限られていた生産緑地地区内に設置可能な建築物について、農作物の加工所や直売所、農家レストランなどが追加されたところでございます。3つ目に、特定生産緑地制度が平成30年4月に創設されました。これにつきまして、次の報告案件でございますので、その際に補足説明させていただきたいと思っております。

次に、世田谷区における生産緑地地区の指定要領等について簡単に御説明いたします。まず指定の条件は、先ほどあったように300平方メートル以上の農地であること、農業の継続が可能であることなどがございます。生産緑地に指定されますと、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、一方で、固定資産税などの税制における税制上の優遇措置を受けることができます。また、生産緑地地区を削除する際の条件といたしましては、指定から30年が経過したとき、また主たる従事者が亡くなった際や故障により営農が継続できなかったときに削除できるものとしております。

次に、生産緑地地区の削除の流れを御説明します。先ほどの削除の条件に当てはまりますと、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になりまして、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。不調となりましたら、建築行為等の行為制限が解除されます。前年の1年間に、行為制限が解除された地区については、本日のようにまとめて年1回、都市計画の変更の手続きを経て、生産緑地地区の削除を行っているところでございます。

次に、現在に至る生産緑地面積の指定状況の推移をグラフで示したものでございます。平成4年に指定された最初の生産緑地地区は629か所、面積は約142.86ヘクタールでした。その後、毎年変更を行い、前回令和6年度の変更で465か所、約80.36ヘクタールとなり、平成4年度と比べましては164か所、62.5ヘクタールの減少となっているところでございます。

それでは、内容に入っていきますが、今年度の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に基づいて御説明させていただきます。参考資料2の21ページ、最後のページとなりますけれども、都市計画案の理由書を御覧ください。理由書の2段落目となりますが、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 ページにお戻りいただいてもよろしいでしょうか。今回の変更内容の概要でございます。1 の種類、件数及び面積ですが、生産緑地地区は全体で地区数が 465 件から 12 件減少となり 453 件、面積は 80.36 ヘクタールから 2.22 ヘクタールの減となり 78.14 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、資料の 5 ページの生産緑地地区変更箇所図でございます。お配りしている資料は白黒になっておりますので、スクリーンの方が分かりやすいかと思えます。図中の青い三角が削除のものになりまして、赤丸が追加となっており、全体の位置だとか分布を示しているところでございます。変更概要としましては、削除が 22 件、追加が 8 件となっております。

その変更内容につきましては、資料 2 ページを御覧いただけますでしょうか。2 ページの第 2 の表に削除のみを行う地区を記載しております。2 ページの表の一番下に記載してございますとおり、合計件数は 22 件、合計面積は 2.44 ヘクタールとなります。地区の全部を削除する箇所が 12 件、一部を削除する箇所が 10 件となっています。削除の理由といたしましては、主たる従事者の方がお亡くなりになられたことが 19 件、告示日より 30 年経過したことによるものが 3 件といった形となっております。

次に、3 ページの第 3 の表を御覧ください。追加のみを行う地区を記載しております。こちらの表の一番下のとおり、合計件数は 8 件となり、今年度の追加は全て既存の生産緑地に追加する形となっております。合計面積は 0.19 ヘクタールでございます。後ほど主な追加地区については別途スライドで御説明させていただきます。

資料 4 ページを御覧ください。4 ページの表は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、白抜きの部分が面積の精査による増減があったものでございます。なお、追加、削除するものの中にも精査による増減があるものはございます。ページの右下の小計欄に記載のとおり、今回、面積の精査による増は約 330 平方メートルとなっております。今回の精査は相続による合筆や既に指定されている生産緑地の一部買取り申出に当たり、地権者において改めて実測を行ったことによる面積の変更となっております。

それでは、追加を行う 8 件のうち、主立ったものについてスライドで御紹介させていただきます。

だきたいと思います。

まず1件目は、資料でいきますと12ページになります。12ページを御覧ください。宇奈根一丁目にございます699番の地区、資料では黒く塗られた部分でございますが、計画図中央より少し右下にございます。既存の生産緑地地区約2970平方メートルに、今回約240平方メートルの区域を追加するものでございます。ここでは大根、ネギ、ニンジンなどが栽培されています。生産緑地の指定面積要件の300平米を満たしてはいませんが、小規模でも100平方メートルを満たせば、隣接する街区の複数農地の一団とみなして指定することができる一団性要件の緩和により指定するものでございます。

次に、2件目です。資料では13ページになります。岡本一丁目にございます448番の地区でございます。計画図中央より少し右上にございます。既存の生産緑地地区約720平方メートルに今回の560平方メートルを一団とみなして追加指定するものでございます。ここではトマト、ピーマンなどの野菜が栽培されておりまして、ここはもともと住宅があった場所を活用しまして畑にしたと伺っております。

最後、3件目です。資料では16ページになります。新町一丁目にございます230番の地区でございます。計画図中央付近にございます。深沢小学校の約50メートル南側に位置しておりまして、既存の生産緑地3650平方メートルに約290平方メートルの区域を追加指定するものでございます。ここではネギ、サツマイモなどの野菜が栽培されておりまして、当該地はもともと以前の旧生産緑地法によって指定された生産緑地でありましたが、その後、地権者さんの方で活用の可能性を考え、一度解除されたそうです。その後も特に活用せずに畑のまま使っていたため、改めて生産緑地として指定することとなった区域でございます。既存の生産緑地地区に隣接する区域について、これも追加指定する形となっております。

最後に、参考資料の1ページにお戻りください。今後の予定でございます。記載のとおり、令和7年8月22日から9月5日にかけて都市計画案の公告・縦覧を行いまして、令和7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。

私からの御報告は以上でございます。

○会長 御質問等がありますでしょうか。

○委員 22件が解除されるということですが、改めて、生産緑地に指定されるときに、買取り請求した場合に特別な事由がない限り買い取らねばならないとなっていると思うんで

すが、これは22件とも買えなかったのはどういう特別な事由があったのかお尋ねします。

○幹事 委員御指摘のとおり、世田谷区の中でも財政状況がなかなか厳しい中では、時価で買取りがなかなか困難な案件が多くございます。そのため、買取り申出があっても買い取れないという事案は非常に増えているところでございます。ただ、区の方でも農業振興計画などによって位置づけられている地域については、解除になる前に、いろいろと地権者さんとお話をしながら、農業公園の拡張などというような形で生産緑地の保全として取り組んでいるところでございます。

○委員 平成4年に新しい制度で生産緑地が指定されて、先ほど150ヘクタール弱指定したよと。今回のこの図を見ると、ついに80ヘクタールを切って78.1ヘクタールになるということで、この生産緑地法が改正されてからも半分になっているわけですね。このペースでいったら、何のために都市計画で生産緑地という決定をしているのか。一方、世田谷区は総務省の方で5万戸の空き家、空き室があると言われていたんですが、これ以上宅地を供給してもしようがないという部分も一方であると思うんです。この推移をこれからも買い取らなかったで、これを解除しますという報告だけでいいのかという危惧を持つんですけども、どのようにお考えでしょうか。

○幹事 御指摘のとおりですが、例えば平成4年にかなり大量に生産緑地になっているものは、令和4年に30年を迎えたということがあります。この次の報告で特定生産緑地の話については報告があります。その中で具体的にグラフ等を示して、平成4年になったものが、30年たった今どうなっているかみたいな話は、後ほどの3件目の報告の中で具体的には報告をさせていただければ、現状の取組なども併せて御案内できるかなと思います。次に資料がまたございますので、その中で御説明させていただければと思います。

○委員 それはそれですよ。私が言いたいのは、30年たったところもあって、特定生産緑地をまたこれから先という部分はあるかもしれないけれども、宅地化農地と生産緑地とに分けて、約300ヘクタールあった農地が半分、半分に指定されて、みるみるうちに約150ヘクタールあった土地がここまで減ってきたというのは事実で、それから10年間延長される特定生産緑地の話はまた別にあるわけですよ。このままいけば、せつかく150ヘクタール近かったものがここまで減ってきたんだから、また今回22件の解除、ああ、そうすかと言っていていいのかというのは、文字どおりこの議題だと思うんですよ。その後のことはまた聞きますが。なぜこの22件が解除されるように至ったかという質問を私はしているんです。買取り請求が当然出て、買い取らないという回答を世田谷区が行って、ほかに

も照会をして、それで3か月たったら解除になるんでしょう。だから、30年間ずっと来たんですけれども、これはもう何も今に始まったことじゃないけれども、もうどんどんどんどん解除されていくことをさも事務的に、1か月間、世田谷区は買取り請求が出たら、買い取りしませんよという返事をしただけで回して行って、解除がどんどん増えていく、こんな状況が続けてきたんでしょうと。今回もまたそういう報告でよろしいんですかという質問なので、この以降のことはまたこの後の説明で聞きますから、これまでのことを振り返り、今回のこの報告についての回答をいただきたいと思います。

○幹事 御質問ありがとうございます。相続が発生しましたら、地域内のJAさんとかから連絡が入り、土地を購入する予定地でございますと、公園整備利活用推進課と都市農業課が連携をしまして、何とか交渉していただけないかというようなことで、相続の方とも交渉するんですけれども、1か月内で交渉というのがかなり難しいことが現状としてあります。農地を保全したいという意向がある方もいらっしゃるんですけれども、相続の関係者の方に手続等を進めていくと、やはりどうしても調整が困難だというようなケースも今年度何件かございました。なので、本当に区の方が土地を所有したいという意向は示させていただいているんですけれども、なかなか取得に至るには、財政的なことであるとか、相続人が御承諾いただくとか、そういった調整がかなり困難な事例が多いというところでございます。

○委員 生産緑地を解除する場合に、買取り請求の申出をまずやって、行政側の方が、区とか、照会をして3か月以内に結論を出して、それで買い手がなければ解除になるという仕組みですね。そのときに買取り希望額というのが出てくると思うんです。それは今、課長が言われた区の方がこれを購入しようという額から程遠い額が多いから買われていないのか、十分買える額であるけれども、世田谷区がそれを買う気もないし、予定もないし、計画もないから買えていないのか、今のお答えだと買取り請求を出した方の家庭の事情であるとか、内部の話で買えなかったみたいに関こえたんですが、私の見た限りでは、世田谷区は一定の基準を持っていて、1か月の中で買い取るというのは不可能なので、大体これで請求されたら買い取らないという回答をほとんどしているというふうに私は解釈しているんですが、違いますか。

○幹事 公園整備利活用推進課長です。生産緑地の買取り申出でございますけれども、区としましては、公園が不足する場所、もしくは農地保全方針、農業振興等拠点にしている場所につきましては、任意の交渉をしながら農地、土地所有者の方々と意見交換してきて

おります。近年の事例で申し上げますと、やはり土地の価格がかなり高騰してございますので、我々の印象でございますけれども、なかなか親族間の中での協議の中でも御苦労されているのかなということと、我々の方の提示額よりも開発、いわゆる集合住宅等の開発になりますと、ちょっと価格的に難しいのかなという状況でございます。買取り申出の中でスピーディーにやっていくということはなかなか難しいところもあるんですけれども、委員御存じのとおり、区の方では公園用地が不足する地域につきましては、該当する場所につきましては、任意で交渉ですとか、あと J A さんとも情報共有しながら、近年ですと、情報共有を密にしていこうということをいろいろ意見交換しておりまして、まず、区が公園用地として土地を探しているということを今お伝えしているという状況です。あまり詳細な情報をお伝えできないこともあるんですけれども、区としては、この辺りは公園が不足している場所で、この辺りは該当しておりますですとか、そういったことを今 J A と密に連携をしているということで、相続というのは、御存じのとおり、いつ起こるか分からないところもございますので、選択肢として御用意いただくということを今普及啓発を实はしているところでございます。

また、併せまして、農地の取得に関してなんですけれども、先ほどお話がありました生産緑地の引下げのこともありまして、国分寺崖線保全重点地区におきましては、面積がこれまで500平方メートル以上だったんですけれども、300平米以上でも取得できるように、今庁内の中の基準を変えているというようなこともございます。また、農地率の低い世田谷地域ですとか、北沢地域にありましては、農的利用する場所500平米以上であれば取得の検討ができるということで、庁内の中で合意形成を図っております。我々も都市農業課とも連携してですけれども、なるべく農地として保全できるようにしていきたいと思っておりますし、やむなく農地を手放す場合におきましては、なるべく公有地、ただ全て取得することではございませんので、なるべくその辺、引き下げながら、庁内でも協議しながら今進めているところでございます。

○委員 相続税という大きな問題があつて、相続が発生して10か月ですか、ですから、買取り請求をやって、まず優先権は生産緑地に指定した行政側にあると思うんですよね。それから、買えない場合に、東京都や様々なところに声をかけて3か月で結論を出して解除するということになっていると思うんですけれども、10か月で相続税を納めるがために、結局は買取り請求をしても、皆さんは1か月ぐらいで判断しなきゃならない。そうすると、事前の段階でその土地に対しての相当な情報と行動を起こしていなければ、各それぞ

れいろんなセクションがありますから、要らないよ、要らないよと判子を押したら、もう1か月たつと思うんですよ。ということは、買取り請求が出て、そこから調査したら、もう多分買われない。だから、いかに買取り請求が出る手前で、街づくりの計画を区が持っていて、それで来たときに、それに即応できるかという対応ができていくかどうかというのが大きなテーマだと思います。それがない限りは、要らないよと各それぞれのセクションが判子を押したら、それで1か月過ぎると思います。

というようなことを繰り返さないように、これからそれぞれ連携を取りながら、また出るたびに解除、解除とならなくて、都市計画で生産緑地という指定をしているんですから、買取り請求が出て、要らないよと言ったら解除になるというのは、やっぱりちょっと筋が違うような気がしますし、先ほど申し上げましたとおり、特別な事由がない限りこれは買い取らなきゃならないんですよ。でも、財源がないから買えませんと最初言われたけれども、だから、そういうことであつたら、そもそものルールからしてこれはおかしくなっているので、毎回毎回こうやって解除という話がいっぱい出て、いよいよ80ヘクタールを切ったというので、私は危機感を持って質問させていただきました。そういうところをこれからも各課それぞれが横の連携を取りながら、ただ、要らないよというだけの結論を出す買取り申請への答えはやめてもらいたいと思います。よろしくお願いします。

○会長 御意見として承りますが、私は5つの区でこれまで都計審をやってきたんですけれども、世田谷が一番生産緑地をどう活用するかと奮闘、努力している区です。ということだけお伝えしておきます。農業振興地域をこの世田谷で設定して、そこには農業公園ということで、それを拡充するために、さっき300平方メートルまで基準を下げようとしているんですが、そういう生産緑地を買って、公園化していこうということを事前に準備しておられる。そういう自治体は全国を見ても極めて少ないです。私はいろんな審議会で、そういう事前の準備をちゃんとしなきゃいけないよと、世田谷区を見習ってくださいねと言っているんですけれども、なかなか見習ってくれないところが多いので、おっしゃることはよく分かりますが、そういう議論を今までもしてまいりましたし、そういう中で進んできたことです。

そもそも最初に生産緑地制度をつくったときに、委員がおっしゃるそういうルールをつくられたんですけれども、実態として、指定するに当たって税の減免措置があるということで、多くの農地所有者の方が手を挙げたんです。その中で、都市計画的にここは有用な土地だから、あるいは逆にここは都市計画的には公共施設的な利用をする必要のない農地

だから生産緑地に指定しませんという、その差別化ができないということで、手を挙げた農家さんの農地が適格なサイズであれば全部指定してきたという法律の運用を日本全国でいうか、政府がやったんです。それが、こういう解除が出てきたときに、全部買えと、それは無理だというのが実態になっているというのが今の日本の状況です。

そういう中で、やっぱり一番は、買い取って農地を公共施設化するだけではなくて、農地を農地として相続していただければ、要するに全部売らなくて、3分の1を売って相続税を賄いながら、3分の2農業を頑張る、そういう形につないでいけるのがある意味では、継続的な農業としての役割も含めて、みどりとして一番重要だと思うんです。だから、1つは農政とこの都市計画の仕組みがいかにかマッチして、連携して取り組むか。つまり世田谷で農業をするという後継者の育成をどうするかということを含めて、非常に総合的な農を1つの柱とした街づくり、都市づくり、そんなようなことを今後も考えていく必要はあるだろうと思うんですが、世田谷だけではなく、今、農に回帰するのは、後継者ではなくて、新しい若者が農を頑張ろうという動きはあるんですけども、なかなか後継者の方が農を継ぐというのが難しい状況になってきてしまっているのかなと感じているところですよ。

今日、〇〇委員からの御指摘を含めて、今後、世田谷としてこの生産緑地を活用して、10年後、20年後、30年後、どんな街にしていくのか、次の特定生産緑地は10年間延長しますということなんですが、後継者がいなければ、「10年間農地がある保証は全くない」という状況になりますので、ぜひそういう総合的な視点で、農業を守ることなしに都市計画だけで生産緑地を守るのは、もう現状でいうとかなり限界に近づいているというのがこの制度の日本における、ある種の現在の限界点かなと思っています。

ということで、次の特定生産緑地に移行してよろしいでしょうか。

○委員 1点よろしいですか。

○会長 大丈夫です。簡単をお願いします。

○委員 詳しいことは分かりませんが、数字の間違いがあってはいけないかなと思っておりまして、1ページなんですけど、大事な土地を約と言って表現している意味が1つ。

これは計算が違っていると思うんです。正しくないとつかれるかなと思ったものですから、これは「 $803,610 - 24,390 + 1,880$ 」ですと、合計78万1100平方メートルになるのでおかしいなと思って。

あとは、12ページの高速の下に生産緑地があるという意味が分からないので、その3点だけです。

○会長 最初の数字ですか。1ページ。

○委員 1ページの数字はお任せしますが、計算したら違っていたので、言っただけです。

○幹事 数字は再確認をさせていただきます。

○会長 そうしてください。

では、12ページの地図の高速道路の下にとおっしゃったのは外環のところですね。これはジャンクションはまだできていないんですよ。道路用地として現在あった生産緑地を切り取って、この部分を道路用地として買い取った残りが多分ここに書かれているという状況だと思います。

それから、東名高速は高い高架なので重なっていても日が当たるので、農地になっちゃうんです。

○委員 分かりました。ありがとうございます。

○会長 数字は、後で誰かに見ておいていただいていいですか。

○幹事 再確認します。ありがとうございます。

○会長 ほかによろしければ、令和4年で、平成4年に指定した生産緑地1,140ヘクタールが、30年の指定期間を経て、現在の状況なのですが今回の22件の中にも、もう30年たって生産緑地を卒業するので、特定生産緑地への移行で延長しても多分営農はできないから、ここでもうやめますという移行申請をしないものが3件、あとはお亡くなりになったりしたという方があるんですが、実はかなりの方がもうちょっと頑張ろうということで特定生産緑地へ移行してきているという状況の件です。では報告(3)をお願いします。

○幹事 それでは、令和7年度の特定生産緑地の指定につきまして御報告させていただきます。

まず、特定生産緑地制度について最初に簡単に御説明させていただきます。先ほど御報告したとおり、都市農地の位置づけが宅地化すべきものから都市にあるべきものと大きく転換しました。その後、平成29年に生産緑地法等が改正され、新たに特定生産緑地制度というものが創設されたところでございます。生産緑地法では、市町村長は、申出基準日が近い生産緑地のうち、その保全を行うことが都市環境に有効と認められるものを申出基準

日前に特定生産緑地として指定できると定めています。指定は申出基準日までに行い、指定期限は、当該申出基準日から起算して10年を経過する日となります。つまり10年間延伸するということですが、注意点としましては、生産緑地の指定告示から30年を過ぎてしまいますと指定できなくなるため、期限内の指定が必要となります。また、市町村長は、特定生産緑地を指定しようとするときは、あらかじめ利害関係人の同意を得るとともに、都市計画審議会の意見を聞かなければならないとなっております。

特定生産緑地制度の概要図でございますが、特定生産緑地に指定されますと、買取り申出ができる時期が告示から30年後に10年間延伸され、さらに期限前に手続を行えば、繰り返し10年の延伸が可能となります。特定生産緑地に指定しない場合は、いつでも買取り申出が可能となります。可能となりますが、税制優遇等は受けられなくなるといったものでございます。

特定生産緑地に指定する場合としない場合の税制上のメリットを表したものです。特定生産緑地に指定する場合は、固定資産税、都市計画税については、引き続き農地課税となり、相続税の納税猶予も適用となります。一方、特定生産緑地に指定しない場合は、税制については宅地並みの課税となります。ただし、農地課税から負担の急増を避けるために、農地課税から毎年20%ずつの課税を増やしていくものとして、5年間の激変緩和措置というものがあるということは御説明させていただきます。相続税については、現在受けている納税猶予が現世代の方に限り継続となります。

それでは、本年度の特定生産緑地指定案について御説明いたします。

最初に、手続の流れについて御説明します。今回対象の生産緑地は、平成7年11月13日に指定告示された生産緑地となります。区では令和6年3月に所有者に対して、指定告示から30年を迎えるという申出基準日到来通知書を送付し、令和6年4月から12月まで特定生産緑地指定の受付を行いました。今回は相続税の納税猶予の適用を受けている生産緑地であったため、6月23日に税務署協議を行い、税務署長の同意をいただいております。また、7月31日には農業委員会へ指定に当たっての意見照会を行い、同日付で回答をいただいているところでございます。そして、赤色のところ、本日の都市計画審議会で指定に当たっての意見を聴取した上で、8月下旬に指定の公示を行っていく予定でございます。指定の効力は、平成7年の都市計画決定した告示日から30年となります令和7年11月13日という形になります。

次に、お手元の参考資料3の2ページを御覧いただけますでしょうか。3、生産緑地地

区の指定状況及び特定生産緑地の指定予定でございます。区内にある農地は約85.4ヘクタールでございますが、そのうち生産緑地として指定されているのは465地区、80.36ヘクタールでございます。平成4年と5年の指定の生産緑地が、合わせますと77.4%と、今、スライドに映っていますけれども、77.4%と5年の4.7%を合わせますと、平成4年、5年が82%を占めておりまして、平成6年の指定はございませんでした。今回の特定生産緑地指定対象の平成7年指定の生産緑地は、1地区0.06ヘクタールで生産緑地全体の0.07%となっております。平成4年から平成7年指定以外の生産緑地は残り14.43ヘクタールということでございます。特定生産緑地の指定状況については次のスライドで御説明させていただきます。

こちらは平成4年から平成7年指定の生産緑地についての特定生産緑地への指定率を示したものになります。平成7年指定の生産緑地は1件ですので、当該生産緑地を指定することで100%の指定率となっておりますが、過去の指定率を御覧になっていただきますと、平成4年が指定率が96.7%、平成5年指定が85.8%となっております。全体として見ますと、平成4年から平成7年までの生産緑地のうち、約96%が特定生産緑地へ移行しているといった状況でございます。

本日机上配付させていただきました指定案を映しておりますけれども、特定生産緑地の指定についての指定案を御覧ください。こちらの指定図書は、指定一覧及び指定図でございます。本日の都市計画審議会で報告の後、公示の手続を行ってまいります。こちらの資料は、すみませんが、この会終了後に回収させていただきますので、お帰りの際は机上に置いていただきますようお願いいたします。傍聴人の方々におかれましても、お帰りの際はお近くの係員にお渡しください。お願いいたします。

参考資料の1ページを御覧ください。一覧の一番左の欄の番号は特定生産緑地番号として新しく番号が付番されています。生産緑地番号、面積の変更はございません。申出基準日は平成7年11月13日に告示しておりますので、その期日から30年を迎える令和7年11月13日となっております。

参考資料の2ページが指定図になっております。図の中央付近にございます特定生産緑地番号025-001が今回特定生産緑地に指定するエリアとなります。スクリーンの中では、赤枠で示した位置になります。次のスライドで少し詳しく御説明します。

こちらのスライドの青枠で囲ったエリアが一团の生産緑地地区523番となり、平成7年指定の生産緑地は赤色部分で、今回特定生産緑地に指定予定の区域でございます。面積は

560平米で、権利者は1名となります。隣接する大きいメッシュの部分は、平成4年に指定したもので、既に特定生産緑地に指定されてございます。また、白いエリアにつきましては、まだ特定生産緑地の指定期限を迎えていない生産緑地となります。

最後に、今後のスケジュールです。令和7年度につきましては、8月下旬に特定生産緑地地区の指定、公示、その後、農地等の利害関係人に指定通知を行いまして、令和8年2月中に農業委員会へ報告する予定でございます。

御報告は以上でございます。

○会長 というような手続で、もう大部分が特定生産緑地に移行するか、90%ぐらい移行しているので、10%ぐらいの方がこの際移行しないでという宅地並み課税でというふうを選択されたという状況です。先ほど言いましたように、特定生産緑地に移行したから、10年保証されるわけでは全くないんだということをやっぱり肝に銘じて、生産緑地を今後どう活用するかという街づくりの仕組みも含めて知恵を少し出していかないといけないところにあるというのは、真鍋委員の御指摘の課題を今後どうするかということに通じる課題であろうかなと思っています。よろしいでしょうか。

(「はい」と呼ぶ者あり)

○会長 それでは、4番目の報告、風景計画の報告があります。それでは、報告事項(4)風景づくり計画の改定についての審議です。

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 都市デザイン課でございます。それでは、風景づくり計画の素案について報告させていただきます。資料に沿って説明させていただきますが、併せてスクリーンのスライドも御覧いただければと思います。

まず1の主旨です。世田谷区風景づくり計画は、景観法第8条及び世田谷区風景づくり条例第6条に規定する景観計画であり、区の風景づくりを推進するため、平成20年に策定をいたしました。その後、平成27年に世田谷区の風景特性の明確化など大幅な改定を行っております。その改定から10年の計画期間が満了したことから、計画の改定に向けて、平成6年度より世田谷区風景づくり委員会等での審議において検討を進めてまいりました。この間の計画骨子案の区民等に紹介したオープンハウスの実施ですとか、風景づくり委員会での意見を踏まえて、このたび計画の素案を取りまとめましたので、景観法第9条第8項にて準用する同条第2項の規定に基づき報告し、審議会の皆様に御意見をいただきたい

と存じます。

ここで現行の計画について簡単に報告をさせていただきます。スライドを御覧ください。風景づくり計画は、都市整備領域の分野別計画であり、上位計画である都市整備方針に即した計画となっております。現行の計画は御覧のとおり 1 から 4 部の構成になっておりまして、第 1 部において、世田谷の風景の成り立ちですとか風景づくりの理念を示しています。第 2 部において、風景づくりの方針や基準に基づき進めている風景づくりの誘導などの取組を示し、第 3 部で、公共施設における風景づくりや協働による風景づくりの考え方や取組を示し、最後に、風景づくり委員会等の風景づくりの推進体制を示す内容となっております。

鏡文の 1 ページ目にお戻りください。次のこれまでの経緯につきましては記載のとおりでございますが、風景づくり委員会での議論ですとか、区民参加の取組を実施しながら計画を検討しておりまして、現在、東京都に意見照会を行っている段階でございます。

本日、時間の関係もありますので、続いてのところで、区民参加によるオープンハウスや都市デザインフォーラムの開催結果を御報告させていただこうと思っていたのですが、少し説明を省略させていただきまして、このとおり開催をさせていただきました。次のスライドに開催状況の写真などもございます。オープンハウス、フォーラムを同時に開催いたしまして、延べ74名の方に参加をいただいております。別紙 1 で詳細の御報告をさせていただいておりますので、後ほど御覧いただきまして、何か御不明な点等がございましたら、都市デザイン課まで御連絡いただければと存じます。

続きまして、世田谷区風景づくり計画の改定の素案になります。別紙 2 が素案の概要版、別紙 3 が本編となります。本日は概要版を使用しまして御説明をさせていただきます。別紙 2 を御覧いただくとともに、説明している箇所もスライドで表示しますので、併せて御覧いただければと思います。

続いてのスライドです。初めに、この間の検討状況を御報告いたします。別紙 2 の 1 ページを御覧ください。計画の改定に当たり、現行の計画期間中の成果と課題を整理しております。表示しておりますとおり、3つの成果を整理いたしまして、現在の計画を継承しながら、見直しの視点、考え方を取りまとめております。実際に課題に対して見直しの視点の関係性を矢印でお示ししておりますが、このような形で検討しながら整理をしております。具体的な御説明につきましては、この項目ごとに説明をしてまいりますので、そちらで御説明をさせていただきたいと思っております。

現行計画の検証・評価と見直しの視点における1、これまでの成果と課題等について説明をいたします。これまでの主な成果としては、区民、事業者、区の協働による①地域の個性に合わせた風景づくりの推進や、届出制度による②周辺の風景に配慮した建築物等への誘導の実施、③楽しみながら活動する新たな街の風景の創出などについて、現在の計画に基づき、風景づくりを着実に進めてきた成果を示しております。

次は、(2)の主な課題についてでございます。風景づくりの課題としては、区政モニターアンケートにおいて明らかになった、①区民の風景への関心は高いが取組への参加が少ないこと、また、②風景づくり活動の担い手が減少していることなど、大きく5点を骨子作成時に示しております。

次に、(3)風景づくりを取り巻く社会・区の動向等についてです。社会の動向として、①自然との共生に向けた取組や、②ウォークブルの取組、また、③災害への備えや、対応の取組が進んでいる点を挙げております。上位関連計画におきましては、新たな区の基本計画や東京都の景観計画など、関連する計画の策定、改定の状況を示しました。このような変化を捉えて、第3章の理念、方向性を中心に、文章を修正し、整合を図っております。

続きまして、計画における2の見直しの主な視点と考え方です。今回の計画改定は、基本的には現在の風景づくり計画を継承し、時点修正をしていくことが主になりますが、見直しの主な視点を3つに整理し、それぞれの視点に基づく見直し項目を定め、改定の検討を進めております。1つ目の視点は、区民が風景づくりを身近に感じ、取り組める仕組みを整えること、2つ目の視点は、街の未来を考えて、風景づくりの誘導を進化させる点、3つ目の視点は、地域の風景を先導する公共施設の風景づくりをさらに推進する点です。

この3つの視点を基に、今御説明したこれまでの成果と課題や、この間、検討の中でいただいた御意見などを踏まえ、1つ目の視点では、全体構成の見直しですとか、第3章、4章において、区民主体の風景づくりに関する記載の充実、視覚的に分かりやすい世田谷の風景づくりのイメージを示す鳥瞰図や体系図の追加、こうした取組を評価、検証するための成果指標の設定などを行っています。2つ目の視点では、社会、区の動向などとも併せて、第3章で今後の取組に向けたキーワードの追加、第5章の誘導の考え方等の充実、風景づくりの基準などの追加を行っています。3つ目の視点に対しては、第7章で公共施設における風景づくりとして、考え方、指針の記載、また、来年度から検討に着手する予定のガイドラインについての記載を追加しております。

続いてのスライドを御覧ください。別紙の2ページになります。ここから具体的な計画素案の内容となっております。今回の計画では、区民や事業者の皆様に風景づくりを身近に感じて、さらに風景づくりの取組につながるよう、世田谷区の風景づくりをイメージした鳥瞰図を作成しました。風景づくりの理念や考え方、身近な取組が実は風景づくりとなっていることなど、計画と取組の関係性が分かるよう、イラストにして掲載をしております。現在はラフスケッチとなっておりますが、今後、実施予定の素案のパブリックコメントなどでの御意見なども踏まえ、案を作成する中で、最終的な鳥瞰図を仕上げていく予定です。

次に、別紙2の3ページになります。風景づくりの理念の実現に向けた取組の体系図となります。計画の理念である地域の個性を活かす点と協働でまちの魅力を高める点に分けて計画の内容を整理し、またそれぞれの関係性を示し、計画の内容をこちら一目で分かるよう整理した内容としております。

続きまして、別紙2の4ページ目です。こちらが計画の構成となります。赤字の部分が主に現行の計画から変更した箇所となります。区民主体の風景づくりを1つの章にまとめ、目立たせるなど、区民にとって風景づくりが身近に感じられる内容に再編し、全3部、全9章の構成としております。今後、こちらにもパブリックコメント等での区民意見や風景づくり委員会による審議の内容を踏まえて、計画案を取りまとめていく予定です。

続きまして、別紙2の5ページを御覧ください。ここからは、改定後の風景づくり計画の概要となります。赤字は同じく現行の計画から変更した箇所となります。見直しの視点を踏まえて修正した内容を現在の計画からの主な変更点として章ごとに再整理をしておりますので、そちらの内容についてスライドを示しながら説明いたします。

具体的な変更点といたしましては、先ほど御説明しましたが、現行計画の4部構成から3部構成に見直しております。

続きまして、別紙2の5ページ、右側の第3章において、風景づくりにも関わりが大きい維持管理、グリーンインフラ、ウォークアブル、防災復興、ウェルビーイングなど、社会状況の変化に伴う考え方における取組の姿勢を追加いたしました。

続きまして、第4章において、区民主体の風景づくりにおける取組への支援や普及啓発等の追加に関して1つ章立てを追加するなど、区民主体の風景づくりに関する記載の充実、別紙2の6ページ、第5章において、こうした変化も踏まえた事業者に大切にしてほしい、風景づくりに当たって大切に考える考え方を提示するとともに、提示しました考え方

に基づくバルコニー、手すりの見え方や、太陽光パネル設置の際の配慮、緑化計画における生育や維持管理の工夫、交流が生まれる空間づくり等への基準を追記しております。

続きまして、別紙２の７ページの第７章では、風景づくりを先導する公共施設整備におけるガイドラインの作成予定の追記など、公共施設における風景づくりの記載の充実を図りました。

最後に、第９章で、今回区政モニターアンケートにおいて見えてきた課題であります風景づくりの裾野を広げていく取組等の検証・評価方法と評価指標の設定等、計画の検証・評価の記載の充実など、これまでの成果、課題、社会情勢の変化などを捉えて修正を行っております。

別紙３、本編においても、現行の計画からの変更点につきましては赤字にしておりますので、詳細な変更点につきましては、本編でも御確認いただくことができます。なお、現行計画にあります地図、写真等でまだ未修正のものもございます。また巻末の風景特性の基準一覧などについては、素案などで皆様から御意見をいただいたことを踏まえ、案の作成までに整える予定としております。

素案の説明は以上となります。

続いて、今後の取組として、子ども向けのアンケートの実施予定も御説明をする予定でしたが、少し時間が超過しているというところもありますので、今後、子ども・若者の区政の参加というところを区としても進めていく必要があります。様々な手法を使いながら、アンケートを実施して、今後の計画づくりに活かしていきたいと考えております。詳細については資料もございますので、御覧いただければと存じます。

最後、鏡文に戻っていただきまして、６番、今後のスケジュールでございます。スケジュールについては記載のとおりでございますが、今お話しいたしました夏休み期間中に子ども向けアンケートを実施しながら、素案につきましては９月に策定を公表する予定としております。その後も、区民意見募集の実施、オープンハウスや都市デザインフォーラムの開催など、引き続き多くの区民の皆様が計画改定に関わることができる機会を設けながら、令和８年３月の改定に向けて取り組んでまいります。

私からの説明は以上でございます。

○会長 これは景観法という法律に基づいて景観審議会が決定する案件ですが、都市計画と極めて関連が深いので、都市計画審議会の意見を求められているというところです。

都市計画審議会からは、〇〇委員にこの風景計画づくりの委員を兼ねていただいて、検討に参加していただいております。〇〇委員から何かコメントがありますか。

○福岡委員 会長、ありがとうございます。この短時間で本編まで多分御理解いただくのは非常に難しいと思いますけれども、今、委員会の中で議論している改定のポイントは、例えば本編の４－７で、界わい形成地区とか、それから風景づくり活動団体の登録・支援みたいなことがございます。風景づくりの計画自体は、改定すれば幾らでも作文はできるんですけれども、巻末の本編の最後の９－６を見ていただきますと、この中段の成果指標に、これまでに風景づくり活動に参加したことの人の割合というのが現状で11.4%となっています。これは例えば地域の掃除をすとか、自分の家を花とみどりで飾るみたいなことですら、風景づくりということを区民の皆様が多分あまり実感を持たずに過ごされているというところ、風景づくりは誰かがやってくれるもので、区民私たち一人一人がつくっていく、参加していくものだというところがまだ弱いねという話をしております。

それから、先ほど子ども向けの話がありましたけれども、一人一人が自分事として風景づくりに関われるような制度、４－10に様々な助成制度がございますけれども、それぞれの助成制度が今所管ごとに分かれております、そういったところも、例えばみどりの助成と水の助成を併せて使えるようにすとか、そういった庁内連携みたいなことも促していけるといいよねみたいな話をしております。

また、世田谷は風景デザイナーさんというのがおられて、景観の審査などをかなり水面下で頑張ってやっていたらいるんですけれども、そういった事例、これからまた更新の時代で、様々な住宅とか、開発があったときに、そういった資料なんかももう少し情報開示されて、世田谷の風景づくりに関する情報をもう少し公にして、いろんな方に御理解いただけるようにしていくような、どうやって風景づくりを進めていくのか、その実装体制とか、誘導するような方策を我々委員会の方でも議論してまして、これがただの報告書にならないようにということをしております。ただ、非常に膨大になりますし、御不明な点もあろうかと思いますが、ぜひお持ち帰りいただいて、もし何かお気づきの点があれば、私が言うのも変ですけれども、ぜひご意見をお寄せいただければ、委員会の方でもそれを受け止め、また議論していければと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○会長 ということでございますが、何か特にお聞きしたいということはございますか。

○委員 今回、区民委員の一員として参加させていただいております。今日も区民まつり

の世田谷のTシャツを来てまいったほどとても世田谷が大好きです。

私は街づくりにとても興味がありまして、いろんなところでいろんな資料を取ってきたり、あと電車のスタンプラリーも好きだったり、世田谷は7路線あるので、いろんな取組がなされていることも知りました。下北沢の開発のときも、小田急とかが街づくりをされているという会議がなされていたり、とても区民に密着したプロジェクトだと思いますから、いろいろ私が見て、知った情報をお伝えできたらなと思います。

もう一つ、次のお話になるんですけれども、郵便局が大好きでして、郵便局で何を集めているかといいますと、風景印というのがあるんです。その土地、土地の郵便局の消印が風景になったものがございまして、それがとても楽しくて、世田谷はものすごく魅力がたくさんありますから、その風景によって、その土地のカラーも知ることができますし、世田谷だったら、サギソウだったり、招き猫だったり、いろいろな特徴がそれぞれに詰まっています。

あと、難しい話になるんですけれども、私はこの理念とかもとてもすてきだなと思いました。ただ、世田谷は今年、平和都市宣言が40周年を迎えます。戦後80年の年でもございます。平和資料館ができてから10周年を迎えます。だから、もう少しエネルギーに防災のことは力を入れるところ、世田谷も条例ができてから1年たちますよね。それに関連して、防災とか、あと私、先月、レジリエンスという言葉を学んだんですけれども、精神的にダメージを受けても立ち直る力というのがございますから、そういうものも意識しながら、世田谷は強い地域ですので、何度も戦後、焼けたのに立ち直っていく力というのがありますから、防災の面とか、そういう力強さも入れていただけたらなと思います。

あと障害者のことも、この絵に、人と車椅子が載っているんですけれども、もう少し、松葉づえをついた方とか、あとは病院の中からの風景とか、そういうものも入れていただけたらいいのかなと思います。見えないところから見る風景というのもありますから、見えている風景以外に見えないところから見える風景づくりも意識していきたいなと思っています。

○会長 これは先ほどのスケジュールでいうと、この夏休みが終わって、もう大体原案が決まって決定に向かうということで、次の審議会でもう1回議論する時間がどうもなさそうなので、もし御意見あるいは御要望があればということです。なるべく短くお願いします。

○委員 今、〇〇委員からもあった区民主体の風景づくりという視点で聞きたいんですけ

れども、建物の意匠だとか、看板の色だとか、そういったことももちろん大事だとは思っています。ただ、私はやっぱり議員として日々活動している中で、風景絡みでよく御相談いただくのは、地域のシンボルツリーみたいなものが切られることになった、非常に残念だとか、結構日常的に富士山がきれいに見えていたのに、そこに建物が建ってしまうので、見えなくなる、これは建物が建ってほしくないという意見や、割と今、日常空気のようにあった日々楽しんでいたものが、突然失われる喪失感みたいな、そういったことでの御相談はよくあるんです。そういう話を区民の皆様がキャッチされた段階は、割ともう何もできないのが大体実情です。

例えばシンボルツリーであれば、道路拡幅があるから、もうそれを切らなきゃいけないということが実際にあります。例えば富士山が見えなくなるということは、建築物のいろんなルールでここに建物が建つことは妨げられない。誰かが、民間事業者が建てようと思えば、ルール内で必ずこれは建てられるものだから、それは妨げることができないとか、やっぱりしっかりとその地域のルールみたいなものを、本当にその地域の皆さんが守っていきたい風景があるのであれば、その風景が成り立っている実情とか、ルールとかというのをちゃんと日常から皆さんが知っておくことが必要だと思うんですよね。それを守っていくためには、今のルールで不十分であれば、やっぱりそのルールを変えていこうという運動をしていくとか、道路線にかかっているのであれば、樹勢が元気な間にどこかに持っていけないとか、そういったことも区民主体の風景づくりということについては大事なことだなと思うんですけれども、そういったことは、実際のアクションとしてやっていこうみたいなことは計画の中には入ってこないんでしょうか。

○幹事 都市デザイン課長です。御質問ありがとうございます。世田谷区では、例えば地域風景資産というものを区民の皆さんと選定をして、そういう風景を守っていこうという意識醸成とか、あと実際にそこに団体の登録などをして、風景を守る活動をしてくださっている団体もいらっしゃいます。そういう形で残っているところもありますし、今、御指摘があった、例えばシンボルツリーのようなものであれば、みどり33推進担当部と連携しながら、そういった樹木の指定をして、管理していくことへの支援など行っているところですが、世田谷区が持っているものではないので、そこが変化していくことに対して最終的にとめるというところは、実情なかなか難しいというところがあるかと思います。

直近の実例でいきますと、界わい形成地区というものを奥沢に指定して、そこにつきましても、やはり地域住民の皆さんが奥沢の風景を守っていきたいというところから、風景

づくりを一定の制限をかけながらやっていこうというふうに機運が高まりまして、区としても形成地区に指定をしたというところでございます。

こうした風景づくりに取り組んでいるというところを区民の皆様にお伝えしながら、やはりそこを本当に守っていこうという区民の皆さんの意識醸成を図って、そういう意味では、高まっていけば、例えば先ほどの富士山の眺望を守っていくというところも、エリアによっては、そういった眺望は占用規制によって守っていけそうなエリアも幾つかございますので、そういった取組も御紹介しながら、本当にやっていくということであれば、区だけで決めていくわけではなくて、地域住民の皆さんとつくっていくものだと捉えておりますので、そういった機運を醸成していきながら、そういった取組につなげていきたいと考えております。

○委員 それぞれの風景が当たり前に未来永劫存続するわけではない、何らかの理由でそれが変化していくことはあることなので、それは致し方ない部分はあると思うんですけれども、その地域の方がそれを受け入れられるように、常々どういうルールになっているのかとか、やっぱりそういうことをしっかりと発信していくことは大事だというふうに思いますし、そういう観点で守るべきものがあれば、もちろんルールというのは変えることもできるわけだから、そういう機運があるのであれば、それはやっていくということも必要だと思いますので、成功例、失敗例というか、失敗例と言うとあれですけども、実際にこういうことをやろうとしたんだけど、これはやっぱりうまくいかなかったよみたいなこともしっかり発信していただくといいなと思います。

○委員 今の〇〇委員のおっしゃること、私も全く同感でして、こういう区議会議員のもとには、シンボルツリーがなくなるとか、先ほどの話ですけども、生産緑地がなくなるとか、日常で当たり前だった風景が変わるときにやはり意見が来やすいです。そういうときにはもういかんともし難い、もしくはやはり民有地であることが多く、行政が関わりづらいというのは私たちも理解しているつもりです。一方で、こういう風景をつくっていこうという機運があるのであれば、そういうことも、こうなると条例なのかどうか私は分からないんですけども、ただ、やっぱり日常の風景ということの関心が、実はなくなるときに気づく方がすごく多いので、そこは私も何かできたらなと思います。

私の質問としては、スケジュールの中で区民意見募集が9月にあります。これはパブコメですね。私は常々パブコメって本当に雑だなといつも思っていて、これは公式な手続ではありますけれども、行政が出すものというのは素案だと思いますけれども、大方住民

には分からないんですよ。行政用語も多い、文章しかない。例えば今日の資料なんかも、頂いている資料は文章だけれども、プレゼンテーション資料で見るとというのは大変分かりやすいわけです。それは配付されないわけですよ。そういうことを考えると、区民に対してパブコメを出すときの工夫も、情報提供しないで意見だけ募集するといっても、多分また数件、本当に深く関心がある方以外からは来ないと思います。

この子ども向けアンケートをやっていることは大変評価したいと思いますけれども、若い方、これから世田谷区に長く住む可能性がある方々の意見もぜひ聞いていただきたいと思うんですが、この区民意見募集、パブコメ以外に何か区民の意見を聴取するタイミングとかはあるのでしょうか。

○幹事 都市デザイン課です。御質問いただきました区民意見募集以外に何か聞いていく取組があるかということなのですが、スケジュールにも記載をさせていただいておりますが、今回、区民意見募集の期間中に素案のオープンハウス及び都市デザインフォーラムを開催する予定です。素案のオープンハウスにつきましては、こうした素案の内容を皆様に分かりやすく理解いただくようなパネルの展示などを行って、そちらにお越しをいただいて、そこで用紙に実際意見を書いていただければ、それがもう区民意見募集を提出したとにできるような形で行いたいと思っております。ただ、オープンハウスだけだとなかなかつかみにくいところもあるので、少しイベントとして、都市デザインフォーラムという形で、実際風景づくりに関わっていらっしゃるような方などもお招きしながら、参加した皆さんとこれからの風景づくりをどうしていくかを考えていくような意見交換の場をつくっていききたいというふうに捉えています。なので、ぜひ周りに風景づくりに関心のある方がいらっしゃいましたら、また改めて正式な日程ですとかというところは、固まりましたら、皆様にも情報提供させていただきますので、ぜひ参加をいただいて、そういった場で風景づくり計画を知っていただくことや、世田谷区の風景づくりに参加する、次につながるようなものにしたいなと考えておりますので、ぜひよろしくお願いいたします。

○委員 時間もないので、簡潔にですけれども、やはりここでも何度か言っていますけれども、時間や場所が制限される中での意見聴取だけではなくて、情報提供した上で、デジタルを活用して、時間も場所も制限されない、皆さんから広く意見を集めるという仕組みもぜひこのタイミングで、間に合うのか分からないんですが、考えていただきたい。例えば今、子ども・若者部ではユースカウンスル事業が始まりますけれども、そこでは官民連携でデジタルを活用したプラットフォームが動こうとしています。そういったところもぜ

ひ話を聞いていただいて、できることを進めていただきたいと要望します。

○委員 簡単にお話しさせていただきます。1つなんですが、この風景条例、とても素晴らしいものができるなと思っているんですが、3ページの世田谷らしい風景を守り育てるということでございますけれども、先ほど何人かの議員さんがおっしゃったときに、建築の予定が貼り出されたときにはもう手遅れなんですね。地域住民はどんなものができるのかということを全く知らないです。実際に経堂地区に山下公園というのがございまして、その横にベルリンの壁と私たちは呼んでいるんですが、小田急の壁のようなマンションが公園の真横に建つんですけれども、それも初めて建築の確認書が出て私たちが知ったという状況で、その前にどんなものが建つのかなんていうのは、もちろん区でも調べようがないんでしょうけれども、何とかそういうものが出る前に地域住民に知らせられるような方法というのは模索はできないんでしょうか。

○会長 大規模開発に対して、街づくりに協力していただきたいということで、幾つかの自治体の街づくり条例では、実は街づくり条例は世田谷が元祖みたいなところがあるんですけれども、街づくり条例の中に、そういう大規模な開発を地域で考える街づくりに協力していただくために、事前に届出をしていただいて、必要があったら、市長や区長の名前で助言をするような仕組みをつくっている自治体もあります。私の関係しているところでいうと、多摩市というのはニュータウンを抱えて、ニュータウンは建替え期に入っているもので、とんでもない高層が建ってしまうんです。だから、そのあたりも含めて、街づくり条例の中では、土地の売買が起きたときに、つまり土地を売ろうとする段階で市に届出をしていただく。つまり土地の売買が終わってしまうと、こういう値段だからこういう開発をする、逆にこういう開発をするからこの値段で買う、もうそこで決まってしまうんです。だから、売る側に、売る段階で、一定規模以上の土地については事前に届出をしていただいて、その土地は、都市計画マスタープランという全体の将来像で見ると、こういう街づくりを目指しているので、そういう街づくりに協力できることを助言する。つまり高ければいいという売り方はしないでくださいねという助言なんですけれども、売買するときにそういう助言を土地を買う相手にも継承していただくというのを条例で規定している。罰則はないんですが、そういうことで事前に協議をする。それによってやはり、あまり大きくは変わらないんですが、マンションの階数が2階減ったとか、そういうような事例につながっていったりはしているし、何よりも事前にそういう開発の状況を知ることによって、双方がウィン・ウィンって最近はやっていますけれども、ウィン・ウィンにはならな

いんだけれども、マンションが建って、マンションの居住者が、地域の人がえらく毛嫌いするんだけれどもと、売主は知らなくて、ぼうっと消えちゃうんだけれども、そういうごくしゃくした街にしてもらわないように、何とか事前に協議できないかというような仕組みをつくっている自治体も少しずつ出てきているということだけお話ししておきます。

だから、そういうような事前の協議で大規模開発を、風景づくりもそうですし、その他様々な街づくりに協力していただくための仕組み、世田谷の方にもいろいろこれまでやられてきたことがあると思うんですけれども。

○委員 ありがとうございます。世田谷区、よろしくお願いいたします。

小田急さんは1日で売って、1日目から次の日にはもう建つものが出てしまったんです。ですから、売る側にとかというのが、本当に1日でなされていますので、そういう特殊な例もあるんだなと今よく感じました。ありがとうございます。

○委員 関連というか、ほとんど同じ問題意識なんですけれども、この概要版の1ページ目の主な課題の④で、大規模な再開発等における風景づくりの早期調整の必要性という課題が出ていて、実際の世田谷の街づくり条例は、大規模な開発の場合、構想段階での意見交換というのが実施されていて、これができて少しは前進したかなと、これができたときには思っていましたけれども、確かにそういう面はあるんですけれども、その段階で、先ほどの山下公園の話だとか、別の件でも最近御相談を受けていますけれども、計画を知って周辺の方がびっくりしてというようなことが起こっているんで、早期調整の必要性が課題として挙げられていますけれども、今の街づくり条例をさらに進化させる必要性、もっと早い段階で何かできるのかなとか、そういうこともぜひ検討していただきたいというのは、意見として言っておきたいと思います。

○委員 素案概要のイラストを見ると、世田谷の風景と最も違うところは電線がないところだと理解をしています。素案概要の太い方の3-12というところのみち、幹線道路のところだけに「無電柱化」というワードがあるようにざっと見たところ理解をしています。が、ほかに電柱の地下化、無電柱化、電線をなくすみたいなことについて、風景づくりの観点で考えられていることはないでしょうか。イラストに描いてあるものはほとんど電柱が入っていないんですが、電柱はどうなるんでしょうか。

○幹事 都市デザイン課です。無電柱化についても言及をしているページはありまして、まず、都市計画道路、主要生活道路等、整備がまず確実にできるところから関係所管で連携して進めていくというところは記載をさせていただいています。ただ、世田谷区の道路

はなかなか狭隘で、整備できないところもあって、技術的な課題もありますので、そうした点は、技術開発の動向を見ながら、無電柱化を進めていく所管課とも情報交換しながら進めていく必要があると考えております。

○委員 こちらのイラストが、清書しますということですが、どちらになるのかというのは楽しみにしておきます。

○会長 確かに電柱があるのが日本らしい風景かもしれないんですけども、でも、いい風景とは言えないので、電柱がなければ、あるいは通信線がなければ、街路樹がせっかくあるのにあんなに木の枝をばさばさ切る必要はないかもしれないしということも含めて、基本的には歴史的な景観を守るという風景づくりだけではなくて、先ほど〇〇委員がおっしゃったように、最初の風景づくりとはというところで、風景づくりとは、地域の個性あふれる世田谷らしい風景をあるところは守り、必要なところは育て、さらに何かするんだったら、ちゃんと世田谷らしい風景をつくってくださいよと、それが風景づくりですという規定をしていますから、ここの冒頭に「風景づくりとは、区民が主体となって、地域の個性ある世田谷らしい風景を守り、育て、つくることです」というぐらい書いた方がひょっとしたらいいのかなと、皆さんの御意見を伺いながら思ったところです。

地域ルールという話がありましたが、4－10ページとか、あるいは4－6ページのところに界わい宣言とか、やっぱりさっきの多摩市の街づくり条例の例でも、住民の皆さんがこんな街づくりをしたいんだということを早く相手方に伝えることが非常に大事なんです。開発というのはつまり経済行為ですから、一定の枠組みで取引されちゃうと、何を言ってもやっぱり損してまではやれないということなので、動きません。だから、早いときに、早い段階で街づくりの情報を相手に伝えるということが大事ですし、そのために地域の皆さんが街づくり、風景づくりをしっかりと自分事として取り組んでおいていただくということもすごく大事なんだということを、改めて御意見を伺いながら感じたところです。

この4章というところに区民主体の風景づくりと、これが皆さん、これでいいんだろうかということで、このあたりで少し御意見を出していただけると、技術的なことは福岡先生をはじめ、専門家がたくさんおられるんですけども、街づくり側から見たときに、市民が、区民が何ができるかという仕組みをもう少し考えるきっかけがあれば、より実効的というか、実践的な風景づくりにつながっていくかなという思いも、皆さんの御意見を伺いながら感じたところです。都市計画審議会としてどういう意見を述べるか制約があるわ

けではありませんが、やはり区民がもう少し関われる、関わったかいがあったと言えるような風景づくりにつながっていくと、風景だけじゃなくて、街もよくなっていくということだと思いますので、今日時間が短くなってしまい申し訳ないんですが、延長まで参加していただいて、貴重な御意見を含めていただいたことを、風景づくり計画委員会の方に都市計画審議会からの議論でしたということでお伝えいただいて、よりよいものにしていただければと思います。

では、報告事項(4)は以上でよろしいでしょうか。

(「はい」と呼ぶ者あり)

○会長 ありがとうございます。本日の予定は以上でございます。

それでは、事務局、何か連絡事項等はございますか。

○幹事 お時間がない中、すみません。事務局から2点ほど連絡があります。

1点目は、学識経験者委員の〇〇委員におかれましては、9月末日をもって任期満了になり、御退任されます。任期中の審議会は今回が最後となりますので、退任される〇〇委員より一言御挨拶をいただければと思います。よろしくお願いいたします。

○委員 〇〇でございます。審議会の方もあっという間の10年で、〇〇会長以下、皆さんと審議をさせていただいている中で一番思っているのが、世田谷区はやっぱり一步先を行く審議を皆さんされているなと思って、議員の皆様は非常に熱心に毎回御議論いただいて、御自分たちの地域だけのことでなくて、区全体のこと、それから全世代のことを考えていろいろ御意見いただいているのをますます発展させていただきたいです。

あと個人的な感想ですけれども、この審議会自体がこの10年の間で女性が増えました。議員の方の人数もそうですし、それから区の職員の皆様方の中でも、都市計画の部分で女性の姿を拝見することはかなり少なかったんですけれども、そちらの方も増えてまいりまして、お仕事自体の中でも、様々な世代、年代の意見、それからこれからの区民の皆さんの意見を酌み取るにしても、やっぱり以前は高齢者、高齢者とおっしゃられている部分があって、今は子ども、それから若い世代の方がこの世田谷区の中にもたくさん住民としていらっしゃいます。ただ、私は仕事柄、高齢者のこともやらせていただいているものですから、やっぱり新しいITの技術だとか、それから意見を求める場合にも、パブリックコメントにしても、そういったネット社会だけでは意見が拾えない方がどうしてもいて、高齢者の方の場合はどうしてもそこに行って、誰かが何かを吸い上げてこないと、本当のことを言うてくださらない、言えない状況の方もまだいらっしゃるのです。そのあたりをや

っぱり今後の街づくりや都市計画の中では、高齢者の参加できない方たちのところをできるだけ、委員の方も皆さん、その辺をすごく意識して発言していただいているので、今後すごく期待させていただいて、私、区民ですので、今後、街づくりのいろいろなところで拝見させていただきながら、外からサポートなりを考えていきたいと思います。

10年間、この審議会の皆様方にはお世話になりまして厚く御礼したいと思います。本当にありがとうございました。

会長もありがとうございました。（拍手）

○幹事 ○○委員からとてもありがたいメッセージをいただいたと思います。どうもありがとうございます。

また、○○委員以外の学識経験者委員の皆様につきましては、事前に再任の承諾をいただいております。引き続きどうぞよろしくお願いいたします。なお、○○委員の後任の委員につきましては次回の審議会にて御紹介させていただきたいと思います。

最後、次の審議会の開催についての御連絡です。次回の128回世田谷区都市計画審議会は、令和7年10月27日月曜日午後2時から開催を予定しております。会場につきましては、同じく二子玉川分庁舎の大会議室を予定しておりますので、詳細につきましては、後日改めて御連絡させていただきます。お忙しいところ恐縮ですが、御出席のほどよろしくお願いいたします。

事務局からの連絡は以上になります。

○会長 最後に、本日の議事録ですが、冒頭で申し上げましたとおり、○○委員と私とで確認をして署名させていただきます。福岡委員には後日連絡をさせていただきますので、よろしくお願いします。

2時間40分にもおよぶ会議となりましたが、これをもちまして127回世田谷区都市計画審議会を閉会したいと思います。熱心に御議論いただきましてありがとうございました。

午後4時44分閉会